

Vor dem Bürgerentscheid am 24. Februar gilt es, alle Argumente noch einmal sorgfältig abzuwägen. Das Amtsblatt beantwortet nachfolgend oft gestellte Fragen zu ...

AMTSBLATT



Februar 2019

Kosten – Wohnungsnot – Natur

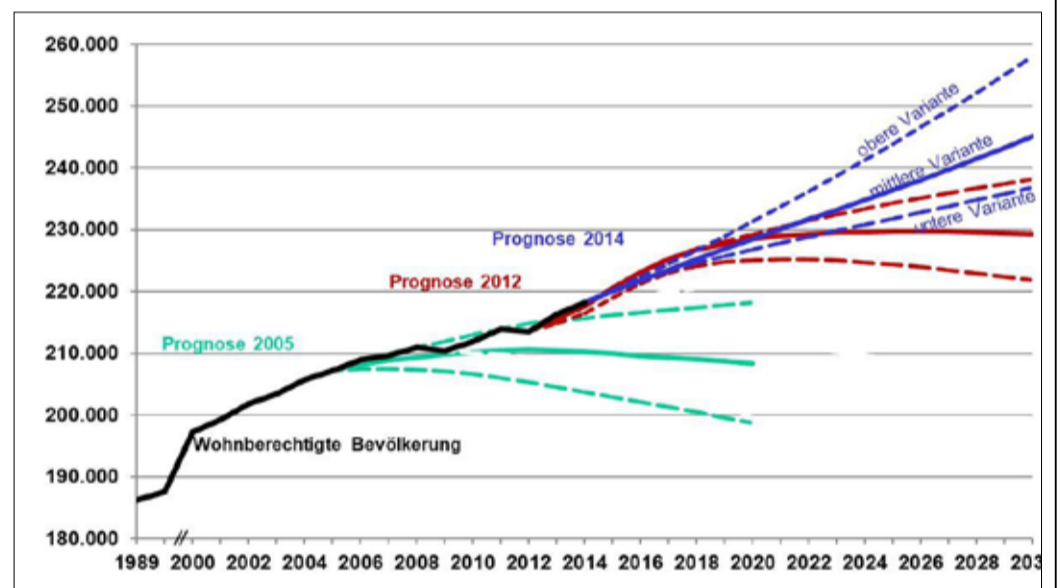
1 Stimmt es, dass Freiburg ab 2023 nicht mehr wächst?

Nach der Prognose der städtischen Statistiker aus dem Jahr 2014 wächst Freiburgs Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um etwa 25 000 Menschen – von 220 000 auf 245 000. Jedoch ist diese Prognose inzwischen überholt, weil Freiburg in den letzten beiden Jahren neue Geburtenrekorde verzeichnet und die europäische Migrationskrise viele Flüchtlinge in die Stadt gebracht hat. Vor allem aber ist Freiburg eine sehr junge und attraktive Stadt, die seit Jahren mehr Zuzüge als Wegzüge verzeichnet.

Im Unterschied zur städtischen Bevölkerungsprognose geht die Landesstatistik Baden-Württemberg von künftig stagnieren-

den Bevölkerungszahlen aus. Denn sie lässt jede bauliche Entwicklung unberücksichtigt und friert die Bevölkerungszahl quasi ein. Deshalb arbeiten Großstädte in der Regel mit eigenen und zuverlässigen Prognosen. Und nach denen fehlen in Freiburg bis 2030 knapp 15 000 Wohneinheiten. Das kürzlich erlassene Zweckentfremdungsverbot wurde vom Verwaltungsgerichtshof mit dem nachgewiesenen Wohnraumangel bestätigt.

Und Tatsache ist auch: Freiburg gehört sowohl bei den Miet- als auch bei den Immobilienpreisen zu den teuersten Städten in Deutschland. Viele junge Familien wandern deshalb ins Umland ab, weil sie hier keinen angemessenen Wohnraum finden. Auch die städtische Wohnungssucherdauer wächst seit Jahren kontinuierlich. Aktuell sind dort 1600 wohnungssuchende Haushalte gelistet, die Freiburger Stadtbau GmbH hat eine Warteliste von über 3200 Haushalten und bei den Wohnbaugenossenschaften stehen mehr als 3000 Genossen Schlange – mit Wartezeiten von 8 bis 10 Jahren.



Immer wieder mussten die Bevölkerungsprognosen nach oben korrigiert werden. Nach den jüngsten Berechnungen ist auch in der konservativsten Variante kein Rückgang der Einwohnerzahlen in Sicht. (Grafik: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung)

2 Stimmt es, dass es genug Potenziale bei der Nachverdichtung gibt?

Nach Ansicht der Bürgeraktion „Rettet Dietenbach“ gibt es ein Potenzial von 9000 zusätzlichen Wohnungen durch Innenentwicklung, also durch Aufstocken, Ausbauen, Parkplätze überbauen und Reduzierung von Leerstand. Aber bereits seit mehr als 15 Jahren ist Innenentwicklung erklärtes Ziel der Stadt und zahlreiche „Lücken“ wurden bereits geschlossen. Baugebiete wie „Stühlinger West“ und „Zähringen Nord“ sind auf diesem Weg.

Dennoch gibt es unbestreitbar ein Ausbaupotential – jedoch es ist schwer zu erschließen. Denn wer nachdichten oder aufstocken will, darf die Rechnung nicht ohne den Wirt machen. In den allermeisten Fällen entscheidet nämlich allein der Immobilieneigner, auf

den die Stadt aber keinen Einfluss hat. Und es gibt weitere Hürden: Weil sich die Hälfte aller Gebäude im Wohnungseigentum befindet, ist ein einstimmiger Beschluss der Eigentümergemeinschaft nötig – und der ist oft schwer zu erreichen.

Aber damit nicht genug. Die Liste weiterer Restriktionen ist lang:

- Auf bestehenden Gebäuden können keine geförderten Wohnungen entstehen, die deshalb vergleichsweise teuer werden.
- Preistreibend wirkt sich die Tatsache aus, dass aus Brandschutzgründen neue Rettungswege nötig sind.
- Bei Häusern aus der Nachkriegszeit kommen statische Probleme hinzu. Das bestehende Gebäude kann ein weiteres Geschoss nicht tragen.
- Moderne Anforderungen an barrierefreies Wohnen (Fahrstuhl etc.) können nur mit einem sehr hohen Aufwand oder gar nicht nachträglich erfüllt werden.
- Auch Umweltgesichtspunkte bremsen die Ausbaupläne. Gebäude der Stadtbau im Freiburger Osten können nicht aufgestockt werden, um den Höllentäler nicht auszubremesen.
- Bei einer Nachverdichtung muss auch die bereits ausgelastete Infrastruktur aus Kindergärten und Schulen „mitwachsen“, was in den bereits stark verdichteten Stadtteilen aus Platzmangel Probleme bereitet.
- Raum für Pkw-Stellplätze ist bereits jetzt in vielen Quartieren Mangelware. Wo sollen die zusätzlichen Stellplätze für die Pkw neuer Wohneinheiten nachgewiesen werden?

Sollten die Dietenbachpläne aber scheitern, müssten alle städtischen Flächen, die bisher nicht bebaut sind, neu überprüft werden. Kleingärten wie an der Wonnhalde oder in St. Georgen stünden ebenso zur Disposition wie die Wiesen vor Günterstal, der Konrad-



Nachverdichtung in Haslach: Erstmals in ihrer Geschichte ist es der Freiburger Stadtbau im letzten Jahr gelungen, durch Aufstockung einer Etage 24 neue Wohneinheiten zu schaffen. Dies wird allerdings eine seltene Ausnahme bleiben, denn unüberwindbar sind oft die baurechtlichen und statischen Probleme. Die Potentiale sind begrenzt. (Foto: A. J. Schmidt)

Günther-Park, Bereiche des Mooswalds oder Flächen östlich von Ebnet. Das würde den Charakter der Stadt in Frage stellen, denn alle diese Flächen tragen zum Wohlbefinden und zum positiven Freiburger Lebensgefühl bei.

Das Thema Schaffung und Erhalt von preisgünstigem Wohnraum steht im Rathaus ganz oben auf der Agenda. Zum Jahresbeginn hat das Referat für bezahlbaren Wohnraum unter der Leitung von Sabine Recker seine Arbeit aufgenommen. Geplant ist unter anderem

eine kommunale Aktionsstelle zur effizienten Wohnraumnutzung; dazu gehören beispielsweise auch Themen wie „Wohnen für Hilfe“ oder Möglichkeiten zum Wohnungstausch „groß gegen klein“. Klar ist aber, dass all das nur auf freiwilliger Basis laufen kann – und das Potenzial stadtwweit sehr begrenzt. „Wir wollen alle Möglichkeiten nutzen“, so Sabine Recker, „aber ohne Dietenbach wird es nicht gehen.“



Schön aber teuer: Dachausbau ist weder förderfähig noch entsteht hierdurch im Quartier zusätzliche Infrastruktur. (Foto: ???)

3 Stimmt es, dass Dietenbach ein Stadtteil für Reiche und Investoren wird?

Das wichtigste Ziel von Stadt und Gemeinderat ist, möglichst viele bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass in Dietenbach 50 Prozent geförderte Mietwohnungen entstehen soll. Geförderter Mietwohnungsbau richtet sich

Wohnberechtigungsschein		Eigentumsförderung	
Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Haushaltsgröße	Einkommensgrenze
1 Person	48.450 €	1 Person	57.000 €
2 Personen	48.450 €	2 Personen	57.000 €
3 Personen	57.450 €	3 Personen	66.500 €
4 Personen	66.450 €	4 Personen	76.000 €
5 Personen	75.450 €	5 Personen	85.500 €
6 Personen	84.450 €	6 Personen	95.000 €

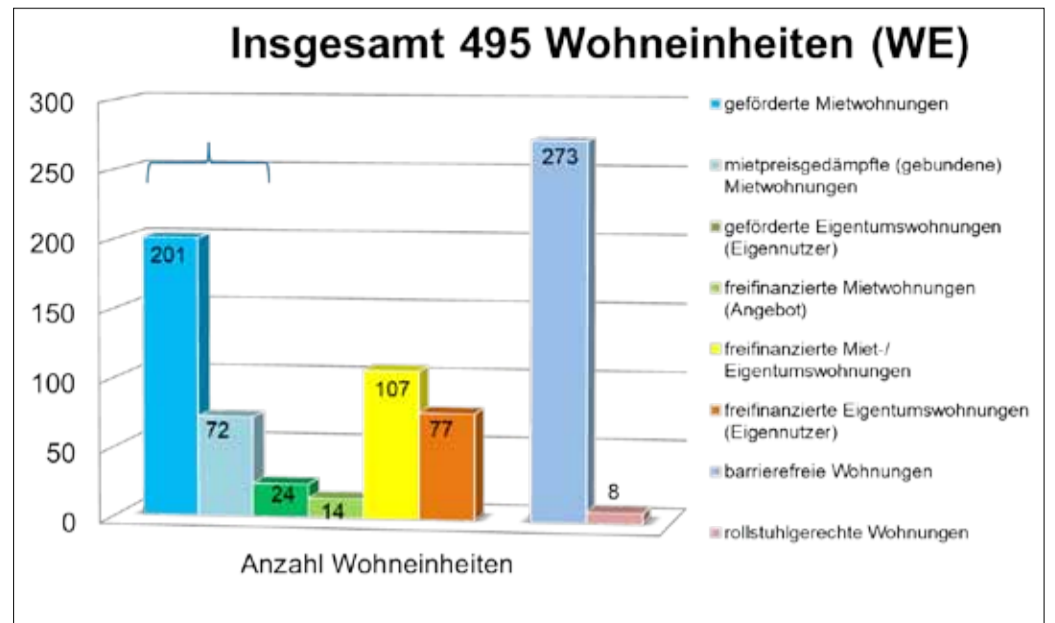
Durch neue Richtlinien kommen jetzt auch Menschen mit durchschnittlichem Einkommen in den Genuss der Wohnraumförderung.

dabei an Gering- und Normalverdiener. Die Einkommensgrenze für einen 4-Personenhaushalt liegt aktuell bei mehr als 5500 Euro brutto im Monat. (siehe Tabelle)

Die 50-Prozent-Quote kann erfüllt werden, weil rund 40 Prozent der Grundstücke der Stadt gehören werden. Und auch die Sparkassengesellschaft, die den Großteil der privaten Flächen besitzen wird, will geförderten Wohnraum schaffen.

Bei der Vermarktung sollen Akteure zum Zuge kommen, die mit ihren Wohnungen nicht spekulieren, sondern sie im Bestand halten und seit langem für bezahlbaren Wohnraum stehen: Die Freiburger Stadtbau, Genossenschaften, das Studierendenwerk, die Universitätsklinik und das Miethäusersyndikat haben bekräftigt, in großem Umfang Wohnungen in Dietenbach errichten zu wollen. Wenn die FSB allein 1500 Wohnungen baut, bleibt ein Viertel des Stadtteils in städtischer Hand.

Dietenbach hat eine dämpfende Wirkung auf den gesamten Freiburger Wohnungsmarkt, weil sich das jetzige Missverhältnis zwischen Nachfrage und Angebot entspannt. Dem seit Jahren kräftigen Anstieg der Miet- und Bodenpreise kann mit Dietenbach begegnet werden. Das zeigen die Erfahrungen mit den Stadtteilen Vauban und Rieselfeld, durch die sich für ein Jahrzehnt die Preise auf gleichem Niveau gehalten haben.. (Diagramm). Die Stadt profitiert dabei auch



Vorbild Gutleutmatten: Hier ist es gelungen, eine gute Mischung aus geförderten, mietspreisgedämpften und freifinanzierten Wohnungsbau zu verwirklichen. Und: Etwa die Hälfte der Wohnungen ist barrierefrei. So soll es auch in Dietenbach werden. (Grafik: Projektgruppe Dietenbach)

von sogenannten Sickerereffekten. Das bedeutet, wenn jemand aus Freiburg in eine neue Wohnung im Stadtteil Dietenbach zieht, wird Wohnraum frei, den sich auch andere wieder

leisten können. Insgesamt verbessern nach Hamburger Untersuchungen 3,3 Haushalte ihre Wohnungssituation: also rund 50 000 Menschen (???)

4 Sind Natur und Landwirtschaft die Verlierer?

Der flächenmäßig überwiegende Anteil des Dietenbachgebietes hat laut unabhängiger Fachgutachten eine naturschutzfachlich geringe bis sehr geringe Wertigkeit (s. Grafik). Es handelt sich nicht, wie immer wieder behauptet wird, um wertvolle sondern überwiegend geringwertige Biotop. Nur im Bereich des Bachs und in den randlichen Gehölzstreifen, die erhalten werden, gibt es teils hochwertige und sehr hochwertige Strukturen.



Der Dietenbach wird auch nach der Bebauung erhalten bleiben. Seine Aue wird sogar erweitert. (Foto: A. J. Schmidt)

Die im Dietenbachgebiet zuletzt 2016 brütende Feldlerche ist im Gegensatz zu anderslautenden Behauptungen keine seltene Art. In Deutschland gibt es nach Angaben des NABU immerhin noch fast 2 Millionen Feldlerchen-Habitats. Weil vor allem die konventionelle Landwirtschaft ihren Lebensraum immer mehr einschränkt, ist die Lärche zum Vogel des Jahres 2019 ausgerufen worden.

Die Nachbarschaft von schützenswerter Natur und einem großen Stadtteil ist möglich: Als das Rieselfeld geplant wurde, entschied sich der Gemeinderat, die westlich angrenzenden Wiesen und Äcker zu einem Naturschutzgebiet entwickeln zu lassen – ein bis dahin in der Stadtbaugeschichte einmaliger Vorgang. Es zeigt, wie sensibel die Freiburger Stadtentwicklung seit mehr als 25 Jahren mit Natur- und Landschaftsverbrauch umgeht. Das Naturschutzgebiet konnte sich in der Nachbarschaft des neuen Stadtteils gut entwickeln und ist inzwischen ein europaweit geschütztes Natura 2000 Gebiet.

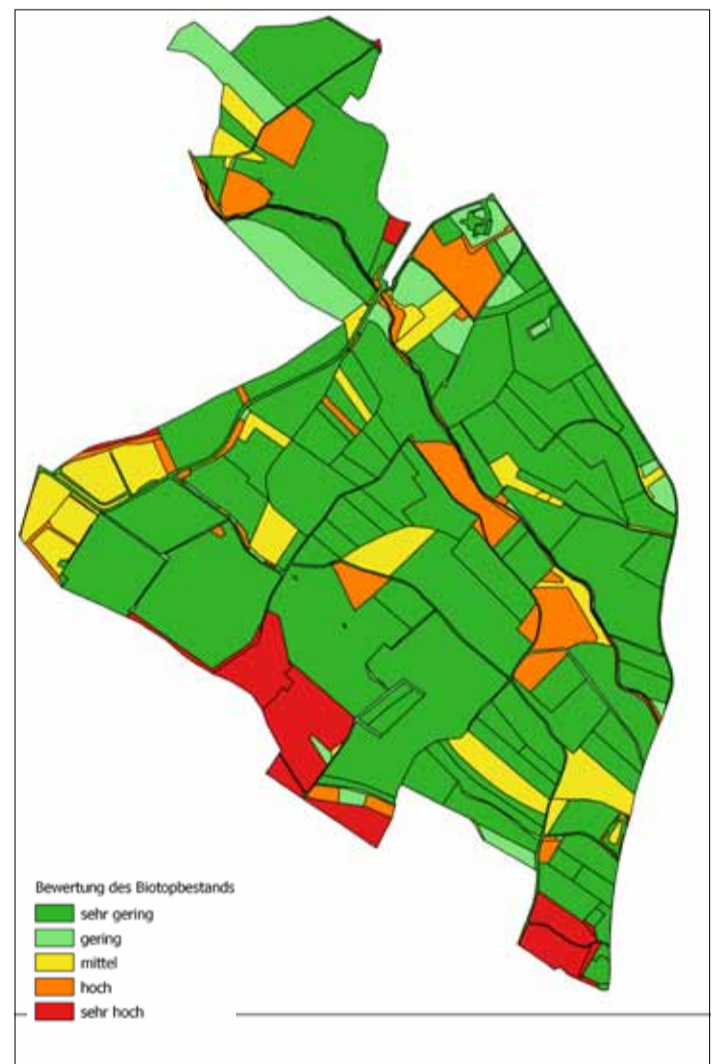
Stadtentwicklung und Naturschutz bilden also keine unvereinbaren Gegensätze, sondern können gemeinsam entwickelt werden.

So auch im neuen Stadtteil Dietenbach. Liegt der Grünlandanteil im 130 ha großen Entwicklungsgebiet derzeit noch bei knapp über 20 Prozent (30 ha), so ist er im neuen Stadtteil deutlich höher: Grüne Freiräume und die Pflanzung vieler neuer Bäume und Gehölze führen zu einer starken Strukturverbesserung. Es entstehen rund 20 Hektar Ausgleichsflächen mit zusätzlichem Dauergrünland, mehr als 20 Hektar öffentliche Grünflächen und 35 Hektar Garten- und Hofflächen. Das sind 40 Hektar mehr Grünland als heute, denn die Fläche wird gegenwärtig von Ackerfläche dominiert. Hinzu kommen Aufforstungen für Waldinanspruchnahmen im Verhältnis 1:1, zum Beispiel im Randbereich des Mooswalds.

70 Hektar Ersatzflächen sind für die Landwirte in Dietenbach erforderlich. Bereits 44 Hektar sind heute gesichert; 26 Hektar müssen in den nächsten zehn Jahren noch gefunden werden. Die Landwirte werden zudem für etwaige Betriebsverluste entschädigt.

Der regionalen Landwirtschaft kommt der klimaneutrale, städtisch dichte neue Stadtteil

zugute: Denn der Flächenverbrauch wäre zwei bis viermal so hoch, wenn ein Planungsstopp beschlossen und die Menschen ins Umland verdrängt werden. In der Stadt Breisach waren jüngst in einem neuen Baugebiet acht Mal mehr Angebote eingegangen als Bauplätze zu vergeben waren. Auch wenn in Schallstadt oder Umkirch heute viel dichter gebaut wird als früher: Die dörflichen Baustrukturen werden sich langfristig von städtischen unterscheiden, und das bedeutet einen höheren Flächenverbrauch. Hinzu kommen die durch zusätzlichen Pendlerverkehr nach Freiburg bedingten Verkehrsemissionen.



Gutachten bewerten die Biotopqualität in Dietenbach überwiegend als gering. Nur randliche Gehölzstreifen weisen wertvolle Bereiche auf, die geschützt werden sollen.

5 Ist Dietenbach überhaupt finanzierbar?

Gegenwärtig stehen für die Entwicklung des Stadtteils Ausgaben in Höhe von rund 600 Millionen Euro Einnahmen aus dem Verkauf baureifer Grundstücke und aus Fördermitteln in Höhe von rund 590 Milli-

onen Euro gegenüber. Das geschätzte Defizit von 12 Millionen Euro ist gedeckt, weil es aus bereits getätigten und finanzierten Ausgaben besteht. Die langfristige Finanzierbarkeit des neuen Stadtteils ist also nachgewiesen, weil auch die grundsätzlich schwer kalkulierbaren Kosten und Erlöse in einem oder zwei Jahrzehnten grundsätzlich ins Gleichgewicht gebracht werden können. Dass dies funktioniert, hat die Stadt bereits im Rieselfeld und im Vauban bewiesen, die beide „zu Null“ aufgingen.

Dietenbach refinanziert sich also selbst und für den städtischen Haushalt entsteht kein Defizit.

Alle Kosten des Stadtteils sind über Fachgutachten ermittelt, wie zum Beispiel die Kosten für Hochwasserschutz, Leitungen, Ersatzflächen, Entschädigungen und für die Infrastruktur mit Schulen, Sportflächen, KiTas, und öffentliche Grünflächen. Die Kalkulation legt günstige Grundstückspreise von 680 bis 820 Euro pro Quadratmeter (2016) zu Grunde. Die Stadt verkauft

die Grundstücke preisgebunden und finanziert damit die gesamte Infrastruktur.

Das ist ein weiterer Vorteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, denn die „Alternativen“ der Bürgeraktion „Rettet Dietenbach“ können nämlich fehlende Kindertagesstätten und Schulklassen bei Nachverdichtungen im Siedlungsgebiet nicht finanzieren. Der städtische Haushalt müsste sich um die hierfür erforderlichen 200 bis 250 Millionen Euro zusätzlich verschulden.

6 Warum kann es zu Enteignungen kommen?

Zur Deckung des nachgewiesenen dringenden Wohnbedarfs und damit aus Gründen des Allgemeinwohls ermöglicht das

Baurecht die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme: Die erlaubt Grundstücksenteignungen, um die wohnpolitischen Ziele umzusetzen. Das unterscheidet den neuen Stadtteil von der Innenentwicklung neuer Baufelder, bei der wohnungspolitische Verpflichtungen (Bau von Kitas oder geförderten Mietwohnungen) stets nur im Einvernehmen aller möglich sind. Deshalb kommen viele geeignete Baugebiete oft

jahrelang nicht voran.

In Dietenbach sind die meisten privaten Eigentümer aber bereit, der Stadt oder der Sparkassengesellschaft ihre Grundstücke zu verkaufen. Das ist ein großer Erfolg des Kooperationsmodells und zeigt, dass sich viele hundert Eigentümer und Eigentümerinnen ihrer sozialpolitischen Verantwortung („Eigentum verpflichtet“) bewusst sind. Nach derzeitigem Gesprächsstand

könnten lediglich bis zu 9 Hektar Fläche des 130 Hektar großen Entwicklungsgebiets Gegenstand eines Enteignungsverfahrens werden. Hunderte. Und es ist der Stadt in den vergangenen 25 Jahren in Enteignungsverfahren stets gelungen, einvernehmliche Lösungen zu erzielen. Im übrigen werden in Dietenbach keine Landwirte enteignet, weil mehr als 90 Prozent der Agrarflächen verpachtet sind.