

Bürgerentscheid am 24. Februar

Stimmen Sie bei der Frage
„Soll das Dietenbachgebiet
unbebaut bleiben?“ mit »NEIN«



Nie war ein
»NEIN«
so
ZUKUNFT!

Fragen und Antworten
zum Bürgerentscheid
Dietenbach am 24. Februar 2019



»**Freiburg braucht Dietenbach.** Ich setze mich für einen ausgewogenen und nachhaltigen Stadtteil ein, der urban und bunt ist. Wir planen mit 6.500 Wohnungen für 15.000 Freiburgerinnen und Freiburger. Und dieses Angebot brauchen wir dringend. Denn wir haben einen riesigen Bedarf an Wohnraum, vor allen Dingen nach bezahlbarem und attraktivem Wohnraum, u.a. für junge Familien.«

Martin W.W. Horn,
Oberbürgermeister Freiburg

Am 24.02.2019 findet in Freiburg ein Bürgerentscheid über den geplanten Stadtteil Dietenbach statt. Aus Sicht der Stadtverwaltung und des Gemeinderats ist der Bau des neuen Stadtteils der wichtigste Baustein gegen die Freiburger Wohnungsnot und steigende Mieten.

Freiburg braucht Dietenbach, um...

- bezahlbaren Wohnraum zu schaffen
- den anhaltenden Bedarf an Wohnungen zu decken
- den Flächenverbrauch in der Region insgesamt zu minimieren
- die Abwanderung von Familien und von Personen mit kleinem und mittlerem Einkommen ins Umland zu stoppen, damit Freiburg keine Stadt allein für Reiche wird
- den Nachverdichtungsdruck von allen Stadtteilen zu nehmen und bestehende Freiflächen in der Stadt zu erhalten
- die Zahl der Berufspendler nach Freiburg zu senken
- Personal für Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen, Kindertagesstätten zu gewinnen
- ein attraktiver Universitäts- und Institutsstandort zu bleiben
- ein familienfreundliches, soziales, ökologisches und lebenswertes Quartier für künftige Generationen zu realisieren





Autob.-Anschl. 62
Freiburg-Mitte

Lehen

Breisgauer Straße

Dreisam

Baugebiet Dietenbach

Besançonallee

Dietenbachpark
Dietenbachsee

Autobahnzubringer Mitte

Betzenhausen

Berliner Allee

Sundgaullee

Rieselfeld

Stühlinger

Opfinger Straße

VAG-Zentrum

Weingarten

Dreisam

1. Dietenbach – wo ist das überhaupt?

Damit es nicht zu Verwechslungen kommt: Der Dietenbachpark mit dem Dietenbachsee im Stadtteil Weingarten ist nicht gemeint! Der neue Stadtteil soll etwa vier Kilometer westlich der Innenstadt entstehen – zwischen dem Stadtteil Rieselfeld, der Besançonallee, dem Zubringer Mitte und der Zufahrtsstraße zum Mundenhof. Namensgeber ist der Dietenbach, der durch diesen Bereich fließt.

2. Was soll hier entstehen?

Ein klimaneutraler Stadtteil mit ca. 6.500 Wohnungen für 15.000 Menschen. Vor allem soll bezahlbares Wohnen entstehen. Dietenbach soll ein bunter Stadtteil werden mit kurzen Wegen und kommunikativen Freiflächen, Schulen, Sportangeboten, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten. Das Quartier wird inklusiv und barrierefrei.

Der neue Stadtteil wird von zwei Parks mit großen Erholungsqualitäten geprägt. In der Mitte befindet sich der zentrale

Stadtteilplatz mit Kirchenzentrum, Geschäften, Supermarkt, Stadteiltreff und Gastronomie. Weitere Quartiersplätze sind als nachbarschaftliche Treffpunkte vorgesehen. Im Süden bilden neue Sportflächen den Übergang zum Rieselfeld. Das große Spektrum an unterschiedlichen Gebäudetypen bietet eine sehr gute Voraussetzung, dass sich hier Menschen unterschiedlichster Art und mit unterschiedlichem Einkommen wohlfühlen. Der Stadtbahnanschluss, ein gutes Radwegenetz und Car-Sharing-Angebote machen die Bewohner_innen unabhängig vom eigenen Auto. Parkmöglichkeiten gibt es nur abseits der Wohnstraßen, vor allem in Quartiersgaragen, vergleichbar mit dem Stadtteil Vauban.

3. Warum braucht Freiburg Dietenbach?

Freiburg gehört bei Miet- und Eigentumswohnungen zu den teuersten Städten Deutschlands. Allein bis 2030 fehlen knapp 15.000 Wohnungen – Freiburg wächst. Die Geburtenrate steigt, die Hochschulen sind attraktiv. Für immer mehr Menschen stehen keine bezahlbaren Wohnungen zur Verfügung. Neubau ist ein zentraler Schlüssel zur Bekämpfung der Wohnungsnot. In einer ähnlichen Situation vor rund 25 Jahren hat sich gezeigt, dass die heute beliebten Stadtteile Rieselfeld und Vauban zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beigetragen haben.

Dietenbach ist die Antwort auf soziale Folgeprobleme der Wohnungsnot. Der hohe Anteil der Wohnkosten am Einkommen führt zu einer wachsenden Armut und zugleich zu einer Abwanderung und Verdrängung, besonders von Familien. Für einen Dienstleistungsstandort wie Freiburg ist es aber

wichtig, dass Fachkräfte mit niedrigem und mittlerem Einkommen hier arbeiten und leben können.

4. Gibt es keine Alternativen zu Dietenbach?

Das gesamte Stadtgebiet wurde intensiv untersucht. Dietenbach ist die einzige Fläche, auf der ein neuer Stadtteil in der angestrebten Größe geschaffen werden kann. Sollte der Standort Dietenbach in Folge des Bürgerentscheids nicht realisierbar sein, stünden in Freiburg keine alternativen Bauflächen zur Verfügung, um Wohnraum für 15.000 Menschen zu schaffen. Der Siedlungsdruck würde sich dann negativ auf alle gewachsenen Stadtteile und die Region auswirken.

Innenentwicklung kann die Wohnungsnot nicht lösen. Durch Aufstockungen und Dachausbau entstehen bereits jetzt neue Wohnungen. Das sind aber viel zu wenig, um den Bedarf an bezahlbarem und gefördertem Wohnraum zu decken. Aufstockungen oder Dachausbauten entstehen nur, wenn die privaten Eigentümer_innen dies wollen. Zumeist entsteht dann hochpreisiger Wohnraum. Eine Verdichtung





der gewachsenen Stadtteile sorgt für eine Überlastung der dortigen Infrastruktur. Für neue Bewohner_innen stehen möglicherweise keine freien Plätze in Kindertagesstätten und Schulen bereit. Deshalb wird der neue Stadtteil Dietenbach dringend benötigt.

5. Wie kann die Stadt gewährleisten, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht?

Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist das wichtigste Ziel. Es wird nicht nach Höchst-, sondern nach Festpreisen vermarktet. Nicht-profitorientierte Unternehmen, die Mietwohnungen dauerhaft in ihrem Bestand halten und nicht weiterveräußern, spielen eine zentrale Rolle: Das sind z.B. die Freiburger Stadtbau, Wohnbaugenossenschaften, das Miethäusersyndikat und Baugemeinschaften. Das Studierendenwerk will eine Studentensiedlung mit 700 Plätzen bauen. Im neuen Stadtteil sollen 50 % geförderte Mietwohnungen



realisiert werden, damit auch Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen weiterhin in Freiburg leben können.

6. Wie kann eine ökologisch verträgliche Entwicklung gelingen?

Mit der Entwicklung ist natürlich ein Eingriff in die Natur und Landschaft verbunden. Diese Naturverluste werden aber durch Ausgleichs- und Vermeidungsstrategien so gering wie möglich gehalten. Unser Stadtteil wird ein ökologischer und klimaneutraler Stadtteil mit vielen Freiflächen. Wenn der Wohnraum nicht in Freiburg entsteht, werden im Umland Wohnungen gebaut: Mit mehr Pendelverkehr nach Freiburg und dem 2- bis 4-fachen Flächenverbrauch zulasten der Landwirtschaft. Deshalb ist der neue Stadtteil die richtige Antwort für die gesamte Region.

7. Wird Dietenbach klimaneutral?

Für Dietenbach ist eine klimaneutrale, nachhaltige und wirtschaftliche Energieversorgung geplant. Durch die Nutzung von regenerativen Energien wird im neuen Stadtteil mehr kostengünstiger Strom und Wärme erzeugt als benötigt. Energieeffiziente Bauweise, Solarenergie und Umweltwärme, wie z.B. die Abwasserwärme, sind die wichtigsten Bausteine. Ergänzt wird dies durch ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept.





8. Welche weiteren Herausforderungen gibt es?

Städtebauliche Großprojekte sind immer komplex. Die Herausforderungen sind aber alle lösbar! Das Gewässer Dietenbach wird aus Hochwasserschutzgründen so ausgebaut, dass es auch große Regenmengen aufnehmen kann und gleichzeitig eine hochwertige Erholungslandschaft entsteht. Die beiden über das Gelände verlaufenden Hochspannungsleitungen werden auf gemeinsame Masten entlang der großen Straßen gebündelt, modellierte Erdwälle bieten Lärmschutz, eine Erdaufschüttung auf Teilflächen ist Voraussetzung für die Verlegung unterirdischer Leitungen und Kanäle und sorgt für trockene Keller.

9. Wie werden die Eigentümer_innen eingebunden und welche Rolle übernimmt die Sparkasse?

Im Gebiet gibt es viele private Grundstücke. Die Stadt hat 15 Euro pro m² für den Grunderwerb angeboten. Mehr darf sie aus rechtlichen Gründen nicht zahlen. Um den Eigentümer_innen eine höhere Zahlung zu ermöglichen und um Enteignungen zu vermeiden, hat die Stadt ein Kooperationsmodell mit der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau initiiert. Eine Tochtergesellschaft der Sparkasse ist bereit, 64 Euro pro m² zu zahlen. Die deutliche Mehrheit der Eigentümer_innen (heute schon 85 % der privaten Flächen) möchte dieses Angebot annehmen und wirkt so an der Entwicklung mit. Die Stadt hat mit der Sparkassengesellschaft vereinbart, dass die wohnbaupolitischen Ziele zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch von ihr umgesetzt werden.

10. Was tut die Stadt gegen den Verlust an landwirtschaftlichen Flächen?

Zunächst: Der Stadtteil Dietenbach sorgt dafür, dass in der Region landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben. Denn jeder Hektar Land, der in Dietenbach nicht bebaut wird, würde den Verlust von 2-4 ha landwirtschaftlicher Flächen in der Region verursachen. Für den neuen Stadtteil werden etwa 70 Hektar landwirtschaftliche Ersatzfläche benötigt. Bereits jetzt können 39 Hektar zur Verfügung gestellt werden. Für weitere 4,4 Hektar steht der Erwerb bevor. Nicht alle landwirtschaftlichen Flächen werden von Anfang an benötigt, manche erst in einigen Jahren. Die Stadt wird auch weiterhin Ersatzflächen für die betroffenen Landwirte organisieren.

11. Welche Folgen hat die Entwicklung auf das Umfeld?

Eine gute Nachbarschaft ist uns wichtig. Der Stadtteil Rieselfeld wird mit Dietenbach über mehrere Geh- und Fahrradwege und die Stadtbahn verknüpft, nicht aber über Straßen für Autos. Durchgangsverkehr wird so vermieden. Damit das angrenzende Naturschutzgebiet Rieselfeld und der Mooswald geschützt werden, führen keine Wege in diese Gebiete. Die Bewohner_innen sollen in weniger sensible Naturbereiche (Dreisam und Dietenbachpark) geleitet werden. Im neuen Stadtteil geplante hochwertige Naherholungsflächen schaffen zusätzliche Entlastung. Mit einer niedriggeschossigen Bebauung und einer großzügigen Pufferzone wird auf den Tier- und Naturerlebnispark Mundenhof Rücksicht genommen. Ein Nebeneinander von Zelt-Musik-Festival (ZMF) und neuem Stadtteil wird für die Zukunft abgesichert.





Nie war ein
»NEIN«
so
familien-
freundlich!

12. Ist der Bau eines neuen Stadtteils ein finanzielles Risiko?

Kosten und Erlöse sind mit Unterstützung externer Fachgutachter kalkuliert. Ausgaben von etwa 600 Mio. Euro stehen Einnahmen aus Grundstückserlösen und Fördermitteln in Höhe von etwa 590 Mio. Euro gegenüber. Der Stadtteil Dietenbach und seine Infrastruktur sind also finanzierbar. Es ist Aufgabe einer Stadt dafür zu sorgen, dass Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten entsteht. Und dass auch für die jetzigen Kinder in Zukunft noch Wohnraum bezahlbar ist. Dieses große Projekt ist damit auch ein Beitrag zur Generationengerechtigkeit. Wir haben es als Stadt geschafft, dass Vauban und Rieselfeld Heimat für über 15.000 Menschen geworden sind. Wir werden auch den neuen Stadtteil Dietenbach vernünftig und seriös finanzieren. Die neue Infrastruktur, darunter mehr als 20 Kindertagesstätten, die Schulen und Sportflächen sowie die Straßenbahn, kommt allen Freiburger_innen zugute.

Nie war ein
»NEIN«
so
inklusiv!

13. Wie wird der neue Stadtteil familienfreundlich und inklusiv?

Gerade junge Familien geben unserer Stadt eine Zukunft – deshalb dürfen wir es nicht zulassen, dass sie aufgrund von fehlenden oder zu teuren Wohnungen aus der Stadt verdrängt werden. Wir wollen ihnen im neuen Stadtteil eine Heimat geben. Der neue Stadtteil hat die Größe einer Kleinstadt und wird ein autoarmer Stadtteil der kurzen Wege. Förderung, Bildung und Betreuung für alle jungen Menschen sind Investitionen für einen erfolgreichen Lebensweg der Kinder und Jugendlichen. Vier zentrale Kindertagesstätten, die multifunktional nutzbar sind, und 18 dezentrale, in die Bebauung integrierte Kitas sowie das Schulzentrum mit der Grundschule und einer Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe sichern gute Voraussetzungen für eine gelingende Bildung. Ein Sportband dient ebenso der Erholung wie die großzügigen Spiel- und Freiflächen.



Alle erforderlichen Besorgungen des täglichen Lebens können im Stadtteil abgewickelt werden. Verschiedene Orte der Begegnung, wie der Stadteiltreff, das Haus der Kirchen, die Kindertagesstätten und ein Jugendzentrum entstehen. Durch bezahlbaren Wohnraum wird der neue Stadtteil für Familien attraktiv. Er wird inklusiv konzipiert für junge und alte, bedürftige und wohlhabende, für Menschen mit Handicaps und ohne.

14. Was passiert, wenn die Bebauung des Dietenbachgeländes beim Bürgerentscheid abgelehnt wird?

Natürlich wird die Stadt sich dann auch weiter für mehr bezahlbare Wohnungen einsetzen. Nur wird dies noch schwieriger und die Wohnungen werden viel später und vor allem nicht in der benötigten Anzahl gebaut werden können. Die Wohnungsnot wird sich weiter verschärfen – mit Folgen für alle: Mieten und Wohneigentum werden im Preis weiter steigen. Dadurch besteht die Gefahr, dass sich weniger Menschen das Leben in Freiburg leisten können: Normalverdienende werden zunehmend ins Umland ausweichen. Einkommensschwächere, die über Sozialleistungen versorgt werden, und Besserverdienende werden in der Stadt bleiben. Dadurch können sich „arme“ und „reiche“ Stadtteile bilden. Zudem kann sich der Fachkräftemangel verstärken, so u.a. bei Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen und Kindertagesstätten. Unternehmen und Institute könnten sich außerhalb der Stadt ansiedeln und eine negative wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt auslösen. Auch ein Studium in Freiburg wird möglicherweise für Viele nicht mehr in Frage kommen. Der Druck zu einer Nachverdichtung wird wahrscheinlich in allen Stadtteilen weiter steigen – mit negativen Folgen: Steigende Preise, massivere Bebauung und Wegfall von Freiräumen.

Der neue Stadtteil ist unverzichtbar, damit Freiburg für alle Freiburgerinnen und Freiburger bezahlbar, ökologisch und lebenswert bleibt. Freiburg braucht Dietenbach.

**Stimmen Sie daher bei der Frage
„Soll das Dietenbachgebiet unbebaut
bleiben?“ mit »NEIN«.**



Nie war ein
»NEIN«
so
inklusiv!

Nie war ein
»NEIN«
so
bezahlbar!

Nie war ein
»NEIN«
so
ZUKUNFT!

Nie war ein
»NEIN«
so
familien-
freundlich!

Nie war ein
»NEIN«
so
sozial!

Nie war ein
»NEIN«
so
nachhaltig!

Mehr Informationen finden Sie auf:
www.dietenbach-ist-zukunft.de und
www.freiburg.de/dietenbach

Barrierefreie
Inhalte:

Kontakt: +49 (0)761/201-4075
dietenbach@stadt.freiburg.de

Herausgeber: Stadt Freiburg,
Projektgruppe Dietenbach, Januar 2019
Abbildungen: K9 Architekten, die-grille, Stadt Freiburg

