

Rede von Dr. Wolf-Dieter Winkler im Gemeinderat am 19.5.2015 zu Dietenbach

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
meine sehr geehrten Damen und Herren,

wie Sie per Augenschein in Natura, aber auch der Anlage 2 der Vorlage entnehmen können, ist das Dietenbach-Gelände übersät von Infrastruktureinrichtungen. Es befindet sich dort ein Funkmast plus diverse Betriebsgebäude des SWR, eine Richtfunktrasse, eine Gasleitung und diverse Stromtrassen. Diese müssen zumindest teilweise für den neuen Stadtteil verlegt oder neu konzipiert werden. Hinzu kommen notwendige Lärmschutzmaßnahmen an Zubringer Mitte und Besancon-Allee. Und da wir es mit einem Überschwemmungsgebiet zu tun haben, sind massive Vorkehrungen gegen Hochwasser zu treffen.

Aufgrund dieser Vorbedingungen liegen wir mit der Prognose, dass die Beseitigung und Neuinstallation der genannten technischen Anlagen und die Maßnahmen gegen Straßenlärm und Hochwasser mit Kosten im Millionenbereich verbunden sein dürften, sicher nicht ganz falsch. Und damit ist dann noch keine einzige Infrastrukturmaßnahme des Stadtteils selbst realisiert. Ganz anders bei der Bebauung des Rieselfelds. Dort waren keinerlei störende technische Anlagen zu beseitigen und keine Maßnahmen gegen Lärm und Hochwasser zu treffen. Dennoch ist das Rieselfeld - neben Vauban - der teuerste Stadtteil Freiburgs. Die gesamte Erschließung des Stadtteils Dietenbach soll wie beim Rieselfeld über ein Stadtteilkonto finanziert werden. Wegen der eingangs aufgezählten Maßnahmen wird das Dietenbacher Stadtteilkonto ungleich höher belastet werden als im Rieselfeld. Damit wird Dietenbach für seine Bewohner ungleich teurer werden als der bisher teuerste Stadtteil Rieselfeld. Meine Damen und Herren, die Behauptung, man schaffe in Dietenbach Wohnraum für Freiburger mit unterem und mittlerem Einkommen, ist somit wenig glaubwürdig. Diese Wohnungen werden sich nur obere Einkommensschichten leisten können. Es werden also wieder Leute bevorzugt, die sich in Freiburg wegen seines Flairs niederlassen wollen und damit gleichzeitig dafür sorgen, dass dieser Flair mehr und mehr abnimmt.

Kommen wir zu einem weiteren Punkt. Angesichts der vermehrt und vor allem katastrophal auftretenden Hochwässer, vor allem aufgrund der mit dem Klimawandel einhergehenden Starkregen, war spätestens nach dem Elbehochwasser 2002 in Deutschland Konsens, dass man der Natur, sprich in dem Fall dem Wasser, wieder mehr Platz einräumen muss. Daraus resultierte eine EU-Richtlinie (2007/60/EG) von 2007 über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (ABl. L 288 vom 6.11.2007, S. 27). Dieser Richtlinie wird in Kapitel 3 Abschnitt 6 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Rechnung getragen. Nach dessen § 76 sind Überschwemmungsgebiete Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen werden oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Nach der Anlage 3 der Drucksache G-15/036 „Neue gesetzliche Regelungen zum Hochwasserschutz – hier: Hochwassergefahrenkarten“ ist

nahezu das komplette Dietenbachgelände Überschwemmungsgebiet. § 77 des Wasserhaushaltsgesetzes fordert nun, dass Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Frühere Überschwemmungsgebiete sollen sogar soweit wie möglich wiederhergestellt werden. Laut § 78 ist die Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb eines Überschwemmungsgebietes grundsätzlich nicht zulässig. Es ist daher äußerst bedauerlich, dass der Gesetzgeber Baugebiete ausnahmsweise in Überschwemmungsgebieten zulässt, wenn neun Ausnahmetatbestände zutreffen. Diese sind allerdings äußerst schwammig formuliert und lassen verschiedene Interpretationen zu. Fakt ist jedoch, dass sie dem Sinn des Hochwasserschutzes massiv zuwider laufen und wohl der guten Arbeit von Lobbyisten geschuldet sind. Meine Damen und Herren, als Ökohauptstadt sollten wir uns nicht daran orientieren, wie man Umweltgesetzgebung durch Argumentationsakrobatik möglichst trickreich aushebelt. Vielmehr sollten wir mit gutem Beispiel vorangehen, Umweltgesetze gemäß ihrem Bestimmungszweck befolgen und gegenüber anderen Kommunen auch hier ein deutliches Zeichen setzen!

Ich will noch auf einen dritten Punkt eingehen. Das Internetportal Immobilienscout hat 82 größere deutsche Städte darauf untersucht, wie sich die Angebotspreise von Eigentumswohnungen und die Kaltmieten in den Jahren 2007 bis 2015 entwickelt haben. Das Ergebnis: In 35 der 82 betrachteten Städte laufen die Preise den Mieten regelrecht davon.

In Relation zum Kaufpreis lässt sich in diesen Städten mit den Mieteinnahmen bisweilen kaum noch Rendite erwirtschaften. Viele Käufer werden offenbar allein von der Aussicht auf weitere Preissteigerungen angelockt - die klassische Definition einer Spekulationsblase.

In Freiburg war der Mietpreiszuwachs 29,7% und der Kaufpreiszuwachs 63,2%. Mit einem Delta von 33,5% zwischen beiden Preisen liegt Freiburg auf der Liste der Städte mit den auffälligsten Blasensymptomen deutschlandweit an zehnter Stelle. Es ist damit besonders blasengefährdet.

Auch die Berliner Beratungsfirma Empirica, die paradoxerweise für Freiburg einen massiven Zubau an Wohnungen empfiehlt, sieht eine wachsende Zahl von Städten in Deutschland von einer Marktüberhitzung bedroht. Laut ihrem neuesten Blasenindex wachsen in 168 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten Mieten und Kaufpreise nicht mehr im Gleichklang. Vor drei Jahren war dies erst in 88 Kreisen, also bei der Hälfte, der Fall. In 84 Kreisen diagnostizieren die Empirica-Forscher sogar eine hohe Blasengefahr, dies traf vor drei Jahren nur auf 17, also ein Fünftel der Kreise zu.

Meine Damen und Herren, allein schon diese drei Punkte, nämlich dass Wohnungen in erster Linie für reiche Zuzügler geschaffen werden, das Wasserhaushaltsgesetz trickreich ausgehebelt werden muss, und die drohende Blasengefahr sind für uns Gründe genug, einen Stadtteil Dietenbach abzulehnen.