

TOP24: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach

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

Freiburg braucht preisgünstigen Wohnraum – keine Frage. Das Problem ist jedoch, dass man preisgünstigen Wohnraum praktisch nicht durch Neubau schaffen kann, einfach weil die Kostenmiete, die ein Bauherr von seinen Mietern mindestens verlangen muss, um seine Ausgaben wieder einzuspielen, unter anderem aufgrund vielfach völlig überzogener Vorschriften beim Brandschutz, bei den Stellplätzen, bei der Barrierefreiheit, mittlerweile viel zu hoch ist. Üblicherweise wird sie mit 9 - 12 €/m² angegeben. Das ist aber bereits ein Preisniveau, das sich viele Freiburger Haushalte nicht leisten können. Wir können nur immer wieder darauf hinweisen, dass es daher sinnvoll ist, die Altbausubstanz zu erhalten und nicht abzureißen, weil hier in aller Regel die Mieten günstig sind.

Nun zu dem geplanten neuen Stadtteil: In Vauban und Rieselfeld war die Situation einfach, die Stadt konnte das Gelände im ersten Fall in toto erwerben, im zweiten Fall gehörte es der Stadt bereits. Und obwohl die Grundstücksverhältnisse somit schon mal geeignet waren, einigermaßen günstigen Wohnraum zu schaffen, klagen mittlerweile auch die Bewohner dieser beiden Stadtteile von zunehmend hohen Mieten. Das aktuelle Mietniveau im Rieselfeld liegt bei fast 11 €/m². Rieselfeld ist damit Freiburgs teuerster Stadtteil, was das eben gebrachte Argument der hohen Kostenmiete bestätigt.

Die Voraussetzungen bei Dietenbach sind weitaus ungünstiger. 390 Eigentümer müssen einem Verkauf ihrer Grundstücke zustimmen. Die ihnen angebotenen 15 €/m² für ihre Grundstücke empfinden sie zu recht als viel zu niedrig. Hinzu kommt, dass das gesamte Gelände hochwassergefährdet ist, was enorme Anstrengungen bedeutet, dennoch bauen zu dürfen. Das Gebiet wird weiter von einer Hochspannungsleitung durchzogen, die verlegt werden muss. Ein Funkmast des SWR muss versetzt werden. Der gesamte Stadtteil soll an zwei Seiten von einer Lärmschutzanlage umgeben werden. Das alles sind Kosten, die es verunmöglichen, preisgünstig, geschweige denn einen Stadtteil mit der 50%-Regelung, zu bauen.

Meine Damen und Herren, dieser Stadtteil wird alles andere als preisgünstigen Wohnraum generieren. Die wenigsten Freiburger Haushalte, die heute händeringend nach einer bezahlbaren Wohnung suchen, werden dort fündig werden. Bei Vauban und Rieselfeld wurde trotz günstigster Voraussetzungen gerade so eine schwarze Null erreicht. Die Vorlage zu Dietenbach prognostiziert trotz bereits vorgenommener „städtebaulicher und infrastruktureller Optimierungen“ – was nichts anderes bedeutet als „massive Einsparungen“ – ein Defizit von über 56 Mio. €. Die Gesamtbelastung für den städtischen Haushalt wegen des neuen Stadtteils liegt bei ca. 150 Mio. €. Das macht bei einer Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme von 27 Jahren über 5,5 Mio. € pro Jahr, wobei das Gros der Ausgaben zu Beginn fällig werden wird. Und vor einigen Wochen konnten wir uns den Umbau des ADAC-Gebäudes für das Artik in Höhe von knapp 1 Mio. € angeblich nicht leisten. Für 2016 und im nächsten Doppelhaushalt fehlen uns nach Aussage des Finanzbürgermeisters von vor einigen Wochen 190 Mio. €. Meine Damen und Herren wir steuern sehenden Auges auf eine Schuldsituation wie vor 10, 12 Jahren zu.

Und es ist höchste Zeit, dass wir beim Bauen endlich in ruhigere Fahrwasser kommen. Sie überfordern mit ihren vielen Bauprojekten die Bauleute in Ihrem Dezernat, Herr Baubürgermeister. Zu was das führt, konnten wir uns beim Festakt für die Wentzinger-Schulen vor einigen Wochen in

den Beiträgen aller Redner anhören. Die achtjährige Sanierung der Schulen ist offensichtlich mit „Pleiten, Pech und Pannen“ noch freundlich umschrieben. Dabei will ich das nicht als Kritik an der Bauverwaltung verstanden wissen, sondern als Kritik an einer Überlastung. Ihre Mitarbeiter werden durch viel zu viele gleichzeitige Baustellen schlicht überfordert, sie können ihren Aufgaben von Planung und Bauaufsicht offensichtlich nicht mehr im gebotenen Maße nachkommen. Dass wir in der im Bau befindlichen Kita Eschholzpark erneut einen Wasserschaden hatten, scheint mir ebenfalls ein Indiz für diese Einschätzung zu sein.

Gestern hat uns ein vierseitiges Schreiben der Architektenkammer Baden-Württemberg erreicht. Darin wird die Art der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs zum Stadtteil Dietenbach massiv kritisiert. Ohne auf die Vorwürfe eingehen zu wollen, bleibt als Fazit, dass auch bei der Formulierung des Auslobungstextes offensichtlich gravierende Fehler gemacht worden sind. Auch dies ist ein Hinweis auf mangelnde Sorgfalt aufgrund von Überlastung.

Herr Baubürgermeister, es ist höchste Zeit, dass Sie den Begehrlichkeiten nach Bauen, Bauen, Bauen oder - wie es Herr Bock (CDU) nicht müde wird zu betonen - dem Bauen auf Teufel komm raus, endlich einen Riegel vorschieben und sich vor Ihre Leute stellen, statt sich damit zu brüsten, dass wir beim Bauen ein riesen Rad drehen. Bevor wir einen neuen Stadtteil Dietenbach auf den Weg bringen, sollten erst mal die zig Baugebiete, die bereits in der Umsetzung oder noch in der Planung sind und tausende neue Wohnungen bedeuten, abgearbeitet werden.

Der Verein Ecotrinova stellt ganz richtig fest, dass die meisten Wohnungen, die wir meinen bauen zu müssen, einfach der Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche geschuldet sind und nur zum geringen Teil aus der Bevölkerungsentwicklung resultieren. Und dafür sollen weit über 100 Hektar landwirtschaftlich wertvolle Flächen in Dietenbach vernichtet werden? Der Luxus, dass viele Menschen immer mehr Wohnfläche für sich beanspruchen, kann wohl kaum als Gemeinwohl interpretiert werden. Das Wohl der Allgemeinheit ist aber Voraussetzung dafür, Landwirte um ihre Existenz bringen zu dürfen und dabei möglicherweise enteignen zu müssen.

Ceterum censeo, dass wir aufhören müssen Grün- und Ackerflächen zum scheinbaren Wohl von heute lebenden Menschen und zum Nachteil kommender Generationen zu vernichten.

Meine Damen und Herren, wir können nur dringend vor dem Bau eines neuen Stadtteils Dietenbach warnen. Er wird unsere Wohnungsprobleme keinesfalls lösen, sondern uns nur Ärger und Verdruss bringen. Unsere Fraktionsgemeinschaft Freiburg Lebenswert / Für Freiburg lehnt die Vorlage ab.