

# Mehr Fakten als Hektar:

Alles Wissenswerte zu **Dietenbach**  
auf 20 bebilderten Schautafeln.

Freiburg braucht **Dietenbach**.

# FREIBURG WÄCHST



## Warum wächst Freiburg?

- in Freiburg werden mehr Kinder geboren als Menschen sterben: der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen ist positiv
- Freiburg ist eine Universitätsstadt und beliebt (eine sog. Schwarmstadt), weil es hier Studien-, Ausbildungs- und Arbeitsplätze sowie attraktive Stadtviertel gibt – viele Menschen ziehen nach Freiburg, weniger Menschen ziehen von hier weg: der Wanderungssaldo ist positiv

## Was sagen die Prognosen konkret?

- die Freiburger Bevölkerungsvorausberechnung von 2014 unterscheidet drei Prognosevarianten für die Entwicklung der Einwohnerzahlen
- Freiburgs Bevölkerung wird nach der mittleren Prognose aus dem Jahr 2014 zwischen 2015 und 2030 um rd. 25.000 Menschen wachsen (von rd. 220.000 auf 245.000 Menschen)
- das Wachstum hat sich in den letzten Jahren u.a. durch neue Geburtenrekorde verstärkt

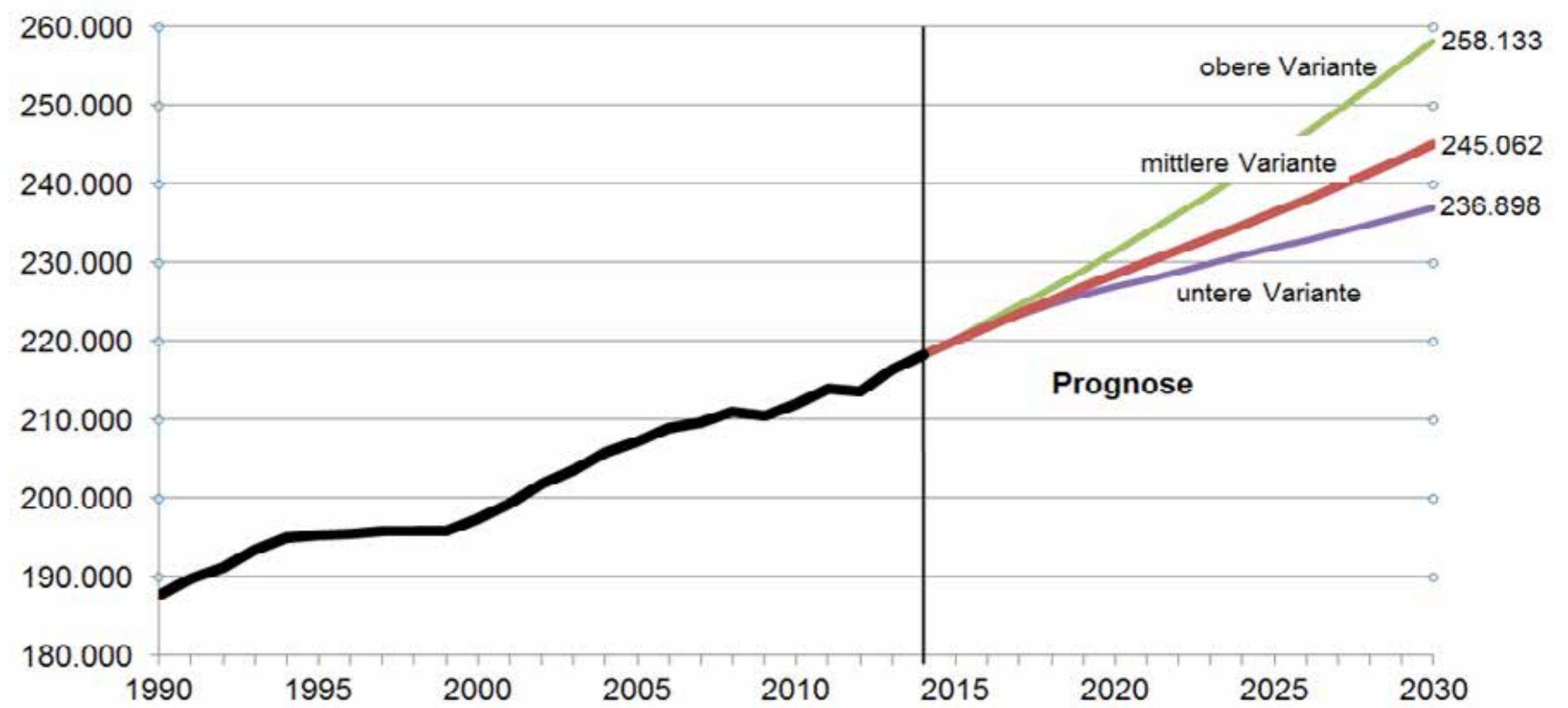
## Wer zieht nach Freiburg?

- vor allem junge Menschen zwischen 18 und 25 Jahren, die zum Studium oder für die Ausbildung nach Freiburg ziehen

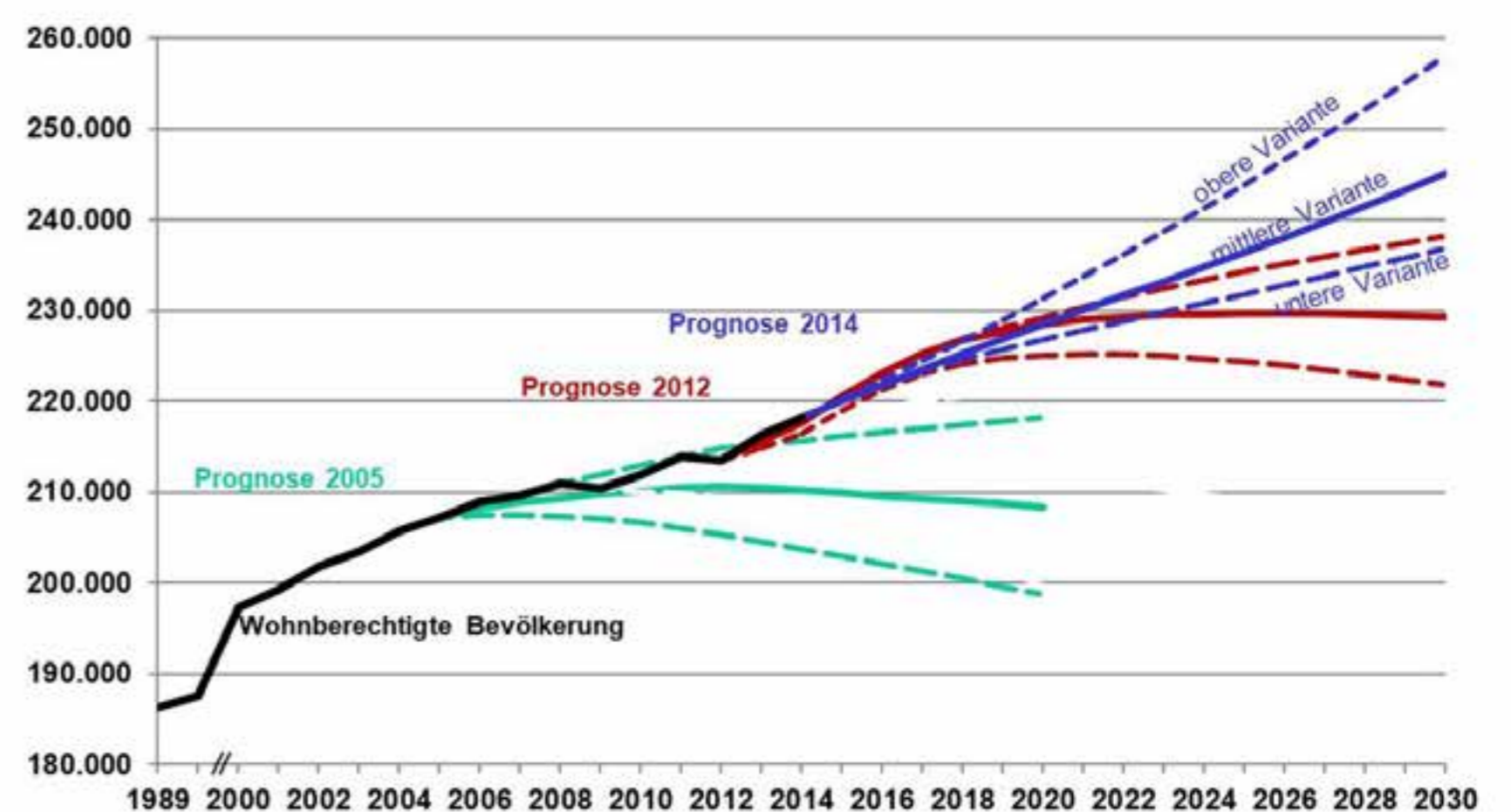
## Wer zieht weg?

- insbesondere die Altersgruppen der 25- bis 50-Jährigen. Sie verlassen berufsbedingt, nach Abschluss der Ausbildung oder des Studiums die Stadt
- Freiburg verliert jedoch vor allem junge Familien. Diese ziehen in erster Linie in die Umlandgemeinden, weil sie in Freiburg keinen günstigen oder überhaupt keinen Wohnraum finden. Familien sind für die Stabilität einer Stadtgesellschaft aber wichtig!

## Bevölkerungsprognose (Stand 2015)



## Vorherige Prognosen im Vergleich

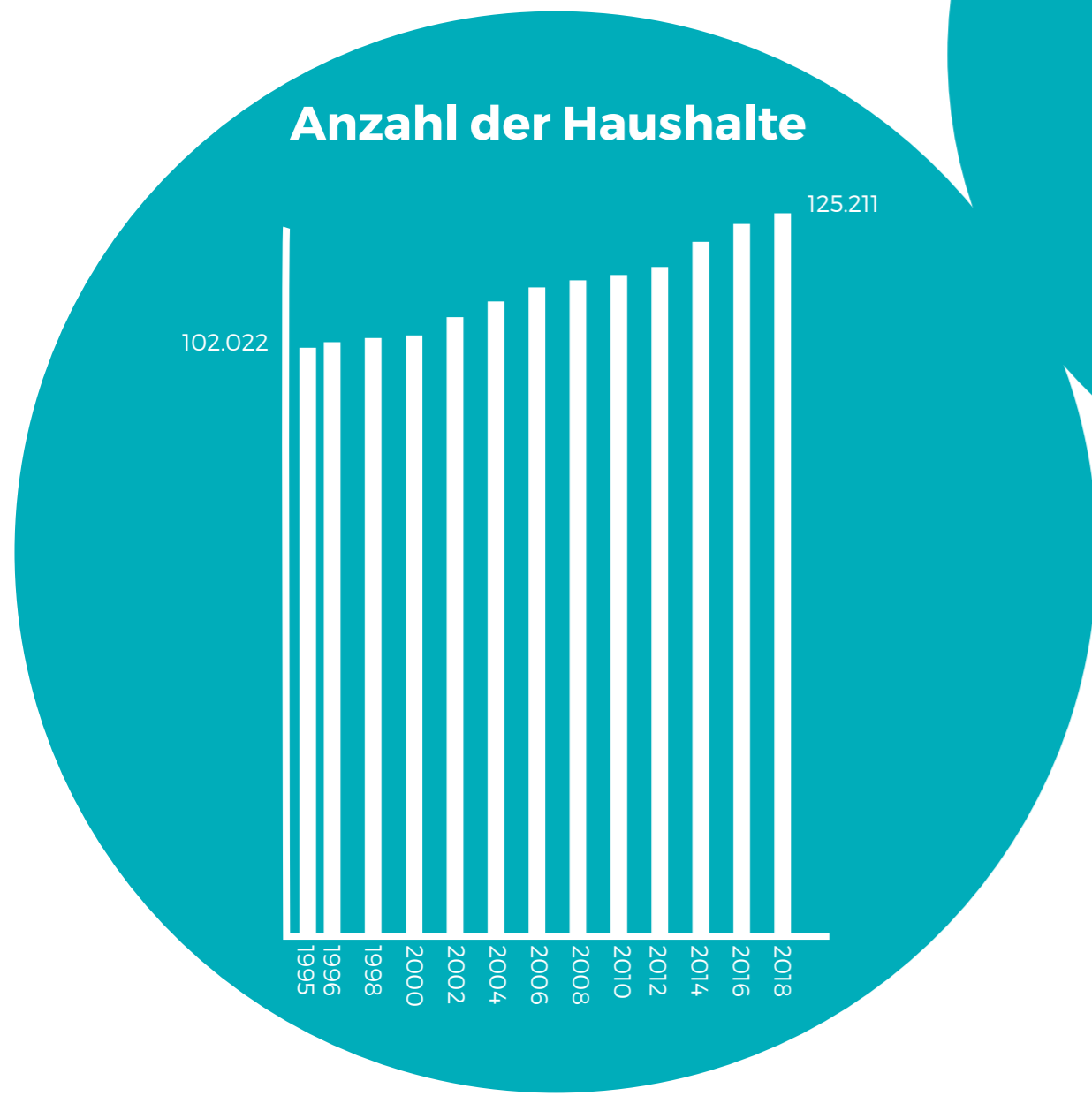
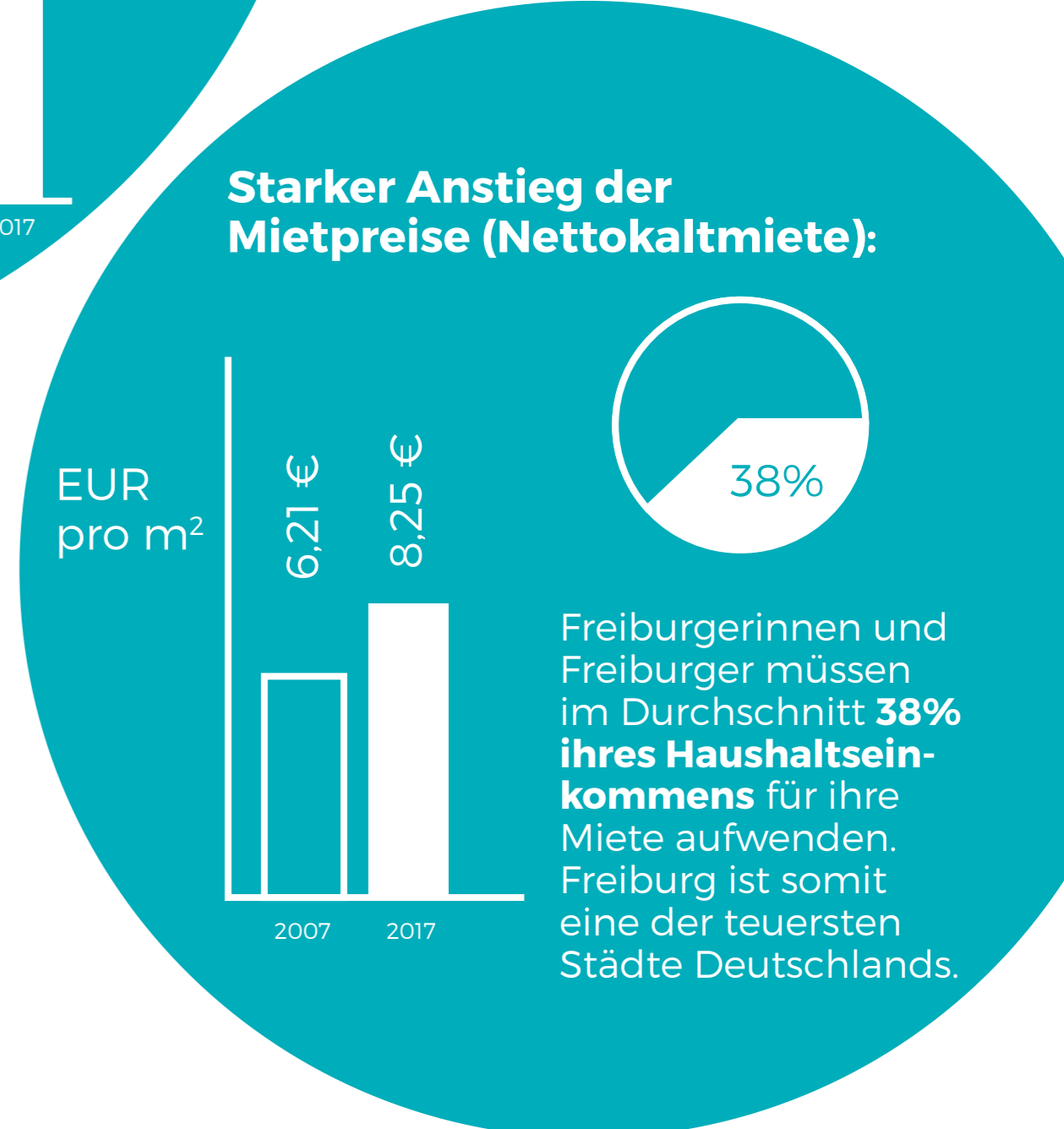
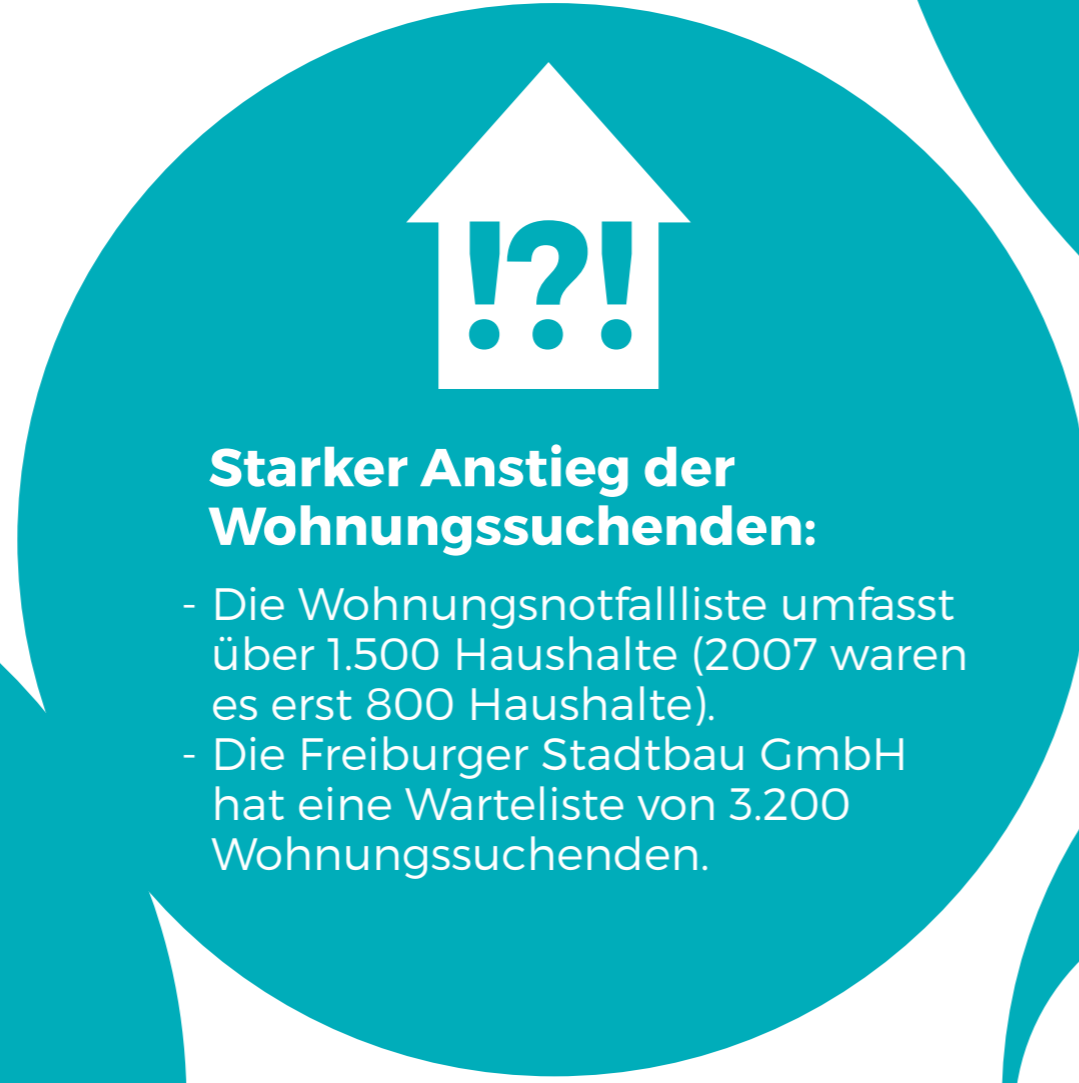
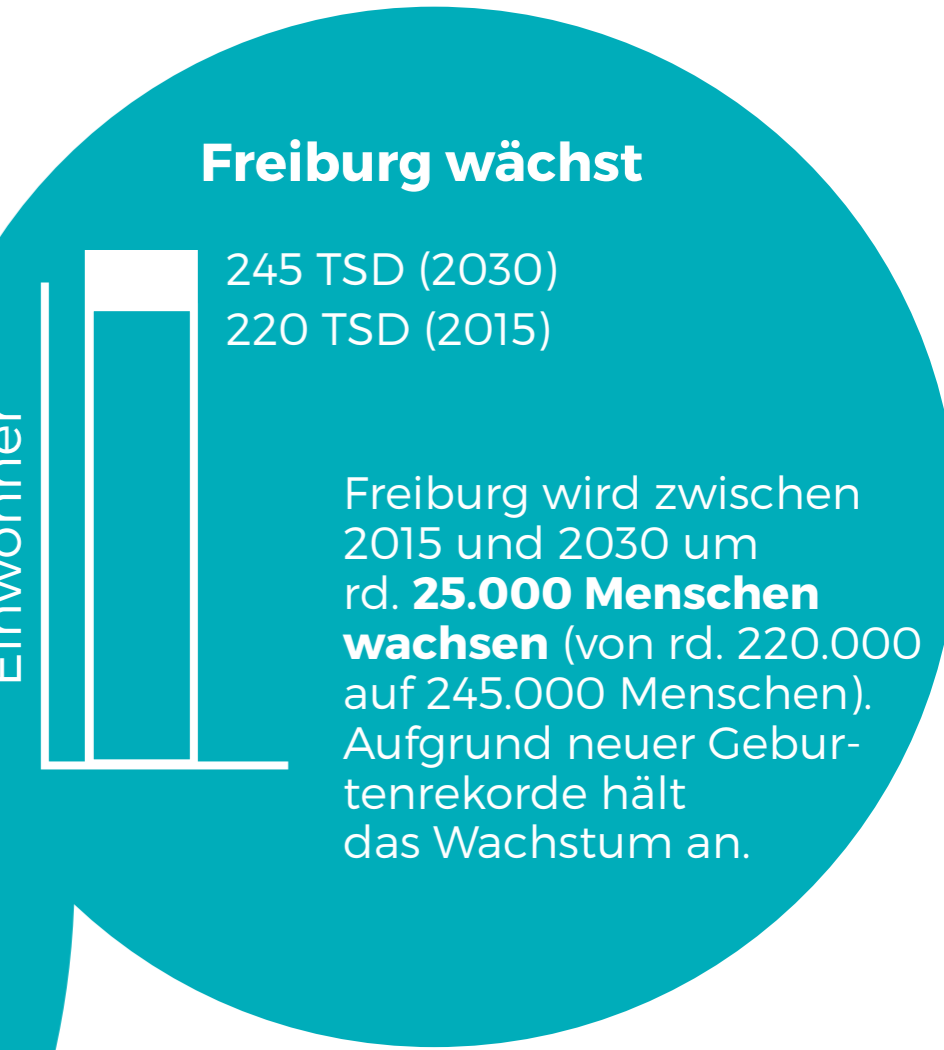
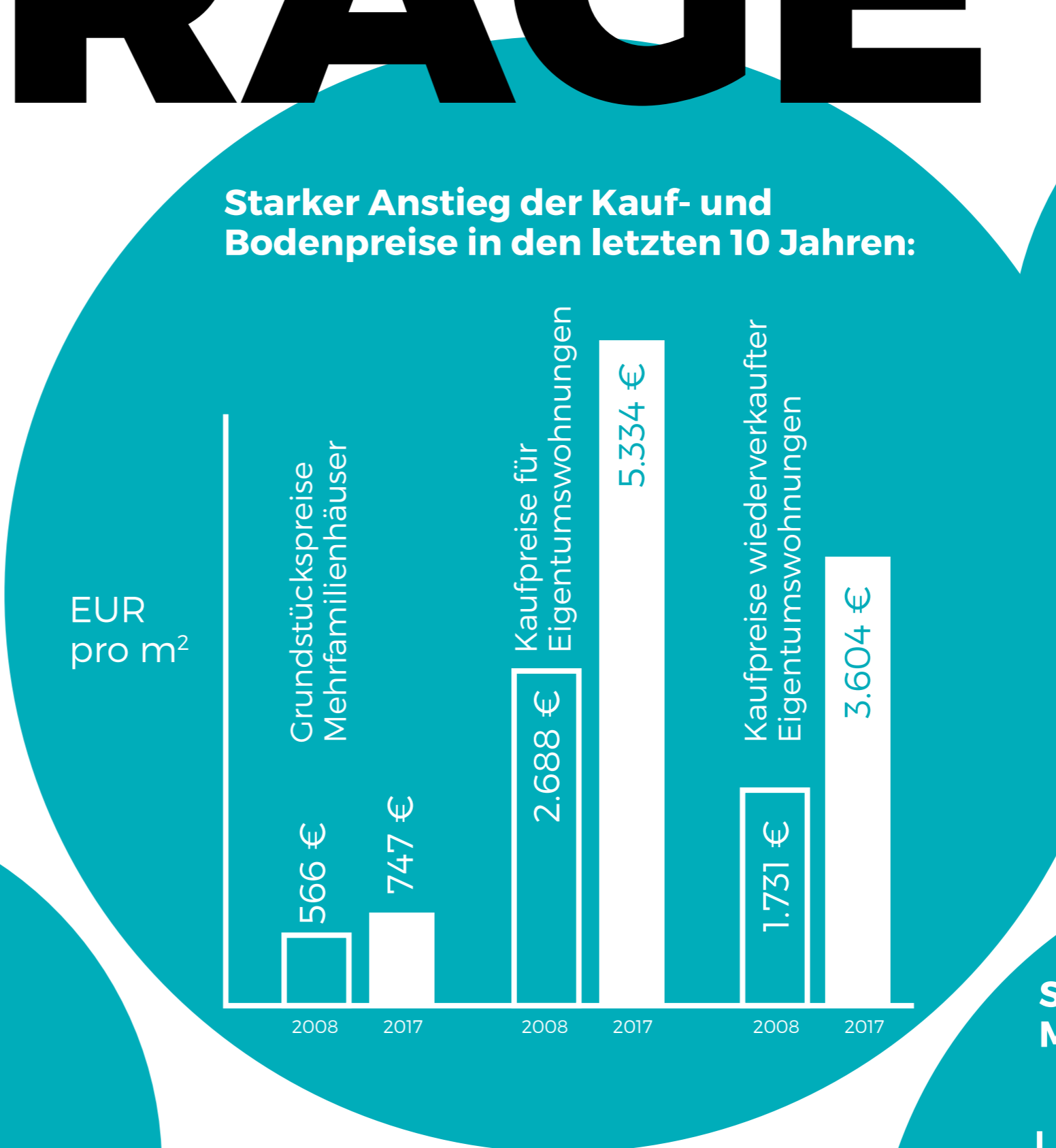


Freiburg braucht **Dietenbach**.

# ANGEBOT & NACHFRAGE

## Der Wohnungsmarkt ist angespannt

- steigende Mieten, steigende Preise, immer mehr Wohnungssuchende, kaum Leerstand sind Folgen der Wohnungsknappheit
- die hohen Wohnkosten führen zu einer wachsenden Armut sowie zu Abwanderung und Verdrängung von Familien, Fachkräften und Personen mit niedrigem und mittlerem Einkommen



## Die Zahl der Haushalte wächst

- zwischen 1998 und 2018 um **mehr als 20 %** von rd. 104.000 auf 125.000
- Gleichzeitig leben immer weniger Personen in einem Haushalt. Die Gründe liegen u.a. in der höheren Lebenserwartung der Menschen: Sie bleiben länger unabhängig und deshalb in ihren einstigen Familienwohnungen wohnen
- die Zahl der Haushalte wächst nach Prognosen der Stadt Freiburg und des statistischen Landesamtes auch in Zukunft weiter

## Es besteht ein großer Wohnraumbedarf

- allein bis 2030 fehlen knapp 15.000 Wohnungen
- der hohe Wohnraumbedarf ist nur durch die Innententwicklung und die noch verfügbaren Wohnbaupotenziale im Flächennutzungsplan 2020 nicht zu decken
- es braucht neben den neuen Wohnbauflächen wie Zähringen Nord und Stühlinger West (sog. ProWo-Flächen) dringend den neuen Stadtteil Dietenbach, um den Anstieg der Miet- und Kaufpreise zu stoppen und Freiburg bezahlbar für alle zu halten



Freiburg braucht **Dietenbach**.

# GIBT ES ALTERNATIVEN ZU DIETENBACH?

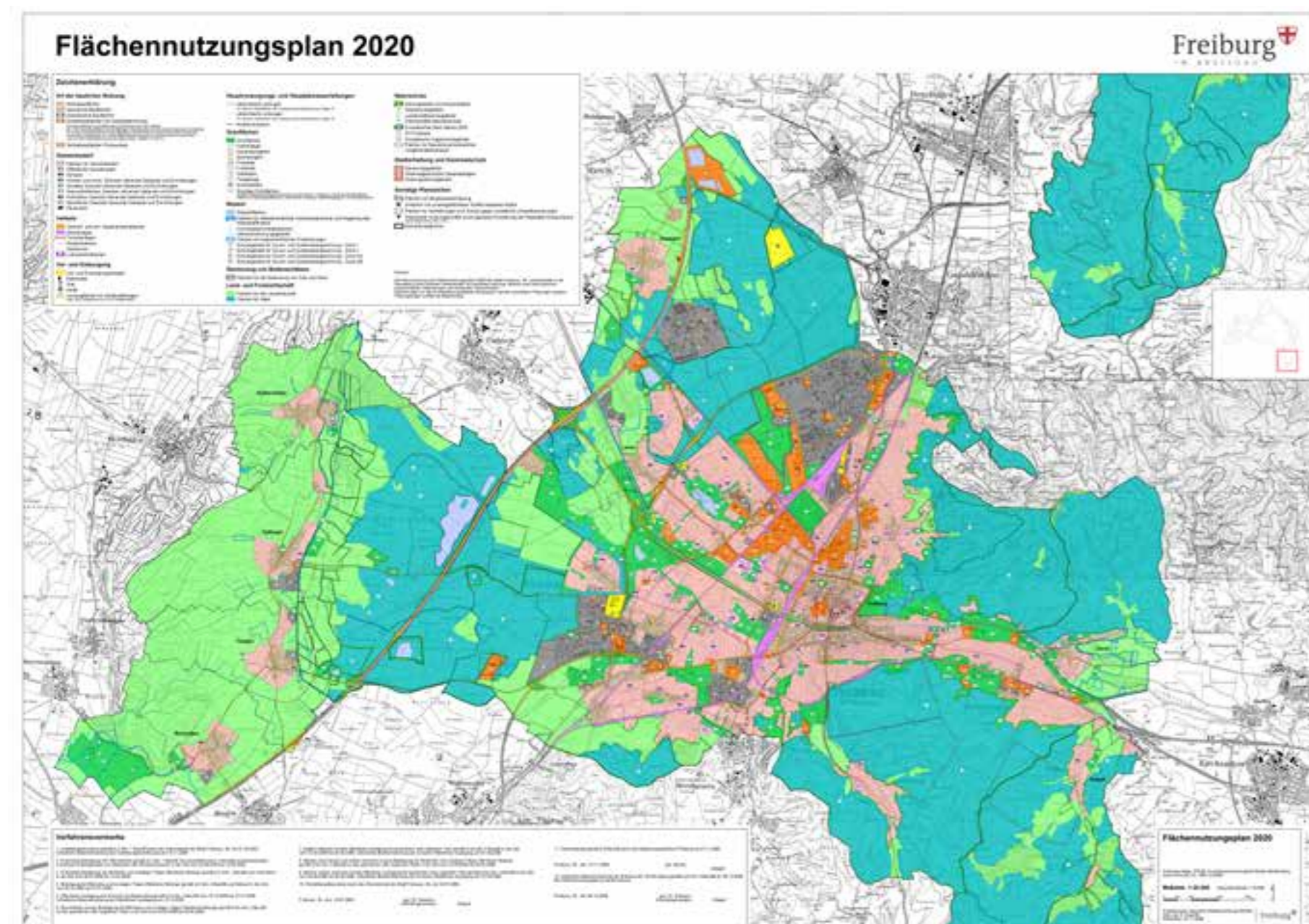
## Gibt es einen besser geeigneten Standort als Dietenbach?

- **Nein.** Das gesamte Stadtgebiet wurde intensiv auf Grundlage objektiver Kriterien untersucht.
- sollte Dietenbach in Folge des Bürgerentscheids nicht realisierbar sein, stünden in Freiburg keine alternativen Bauflächen zur Verfügung, um Wohnraum für 15.000 Menschen zu schaffen



## Gibt es im FNP noch genügend Flächenpotenziale?

- mit dem FNP 2020 wurde jahrelang eine Politik der Innen- vor Außenentwicklung verfolgt
- entwickelbare Flächenpotenziale sind bereits fast aufgebraucht
- zur Deckung des festgestellten, über den FNP 2020 hinausgehenden Wohnungsbedarfs braucht es Dietenbach



## Kriterien der Alternativenprüfung

Städtebau	Verkehr	Natur und Umwelt
<b>Ausschlusskriterien</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Potenzial der Eigenständigkeit</li> <li>- ungünstige Lage zu benachbarten Quartieren und Umfeldnutzungen</li> <li>- keine phasenweise Entwicklung möglich</li> </ul> <b>Sonstige Kriterien:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Potenzial der Adress- und Identitätsbildung</li> <li>- fehlende potenzielle Wohnqualitäten</li> <li>- fehlende Erholungsmöglichkeiten im Umfeld</li> <li>- erschwerte Flächenverfügbarkeit und Eigentümerstruktur</li> </ul>	<b>Ausschlusskriterien:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entfernung von mehr als 5-6 km zur Innenstadt</li> <li>- kein Stadtbahnanschluss möglich</li> <li>- kein Anschluss an das Straßennetz möglich</li> <li>- kein Anschluss an das Radwegenetz</li> </ul>	<b>Ausschlusskriterien:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage im Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiet</li> <li>- Lage im Naturschutzgebiet</li> <li>- topografische Gegebenheiten/Hanglage</li> <li>- Lage in Wasserschutzgebieten</li> <li>- Lage an Standorten, die den im Regionalplan festgelegten Zielen entgegenstehen</li> </ul> <b>Sonstige Kriterien:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Lage in weiteren schützenswerten Gebieten</li> </ul>

## Sind die Aufstockung von Gebäuden, der Ausbau der Dachgeschosse, das Überbauen von Parkplätzen und die Reduzierung von Leerstand Alternativen zu Dietenbach?

**Nein, da**

1. es praktisch keinen Leerstand in Freiburg gibt (Quote: 0,5%)
2. die Stadt mit einer Zweckentfremdungssatzung bereits seit Jahren dagegen vorgeht
3. für Dachausbau und Aufstockung die gesetzliche Handhabe gegenüber den Privaten fehlt
4. die betroffene Bevölkerung diese Maßnahmen regelmäßig ablehnt
5. hierdurch kein bezahlbarer Wohnraum, sondern zumeist hochpreisige Wohnungen entstehen
6. lediglich ein statistisch belegtes Potenzial von 100-150 Wohneinheiten pro Jahr besteht
7. die gesamte Infrastruktur bei der Innenentwicklung der städtische Haushalt zusätzlich aufbringen müsste, für die keine Gegenfinanzierung vorliegt

- Die Stadt verfolgt einen Wohnungsmix. Die Entwicklung von Dietenbach ist dabei aber ein zentraler Schlüssel.
- Die von der BI genannten Alternativen zu Dietenbach sind nicht nachvollziehbar.

**! Falsche Zahlen schaffen keinen Wohnraum!**



Freiburg braucht **Dietenbach**.

# WAS, WENN DIETENBACH NICHT KOMMT?

**Dietenbach ist der zentrale Schlüssel gegen die Wohnungsnot.**

**Die Wohnungsnot wird sich ohne Dietenbach weiter verschärfen:**

- Mieten und Wohneigentum werden im **Preis stark ansteigen**
- immer weniger Menschen werden sich leisten können, in Freiburg zu wohnen und müssen aus der Stadt **wegziehen**
- mittelfristig entsteht eine **Stadt der Wohlhabenden** und der Bedürftigen, „Normalverdiener“ gehen der Stadtgesellschaft verloren, wenn sie die Wohnung wechseln müssen
- ein **Studium** wird für viele nicht mehr in Frage kommen
- für Wirtschaftsbetriebe, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen, Kindertagesstätten wird es immer **schwieriger, Personal zu finden**
- Unternehmen und Institute könnten sich außerhalb der Stadt ansiedeln und eine **negative wirtschaftliche Entwicklung** auslösen
- der **Druck auf die gewachsenen Stadtquartiere** und verbleibenden Freiflächen steigt



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

Deshalb unterstützt bereits ein großes und wachsendes Bündnis aus vielfältigen gesellschaftlichen Gruppierungen, Institutionen und Parteien die Realisierung des neuen Stadtteils Dietenbach.



**Werden Sie auch Partner: [www.dietenbach-ist-zukunft.de/partner-werden](http://www.dietenbach-ist-zukunft.de/partner-werden)**

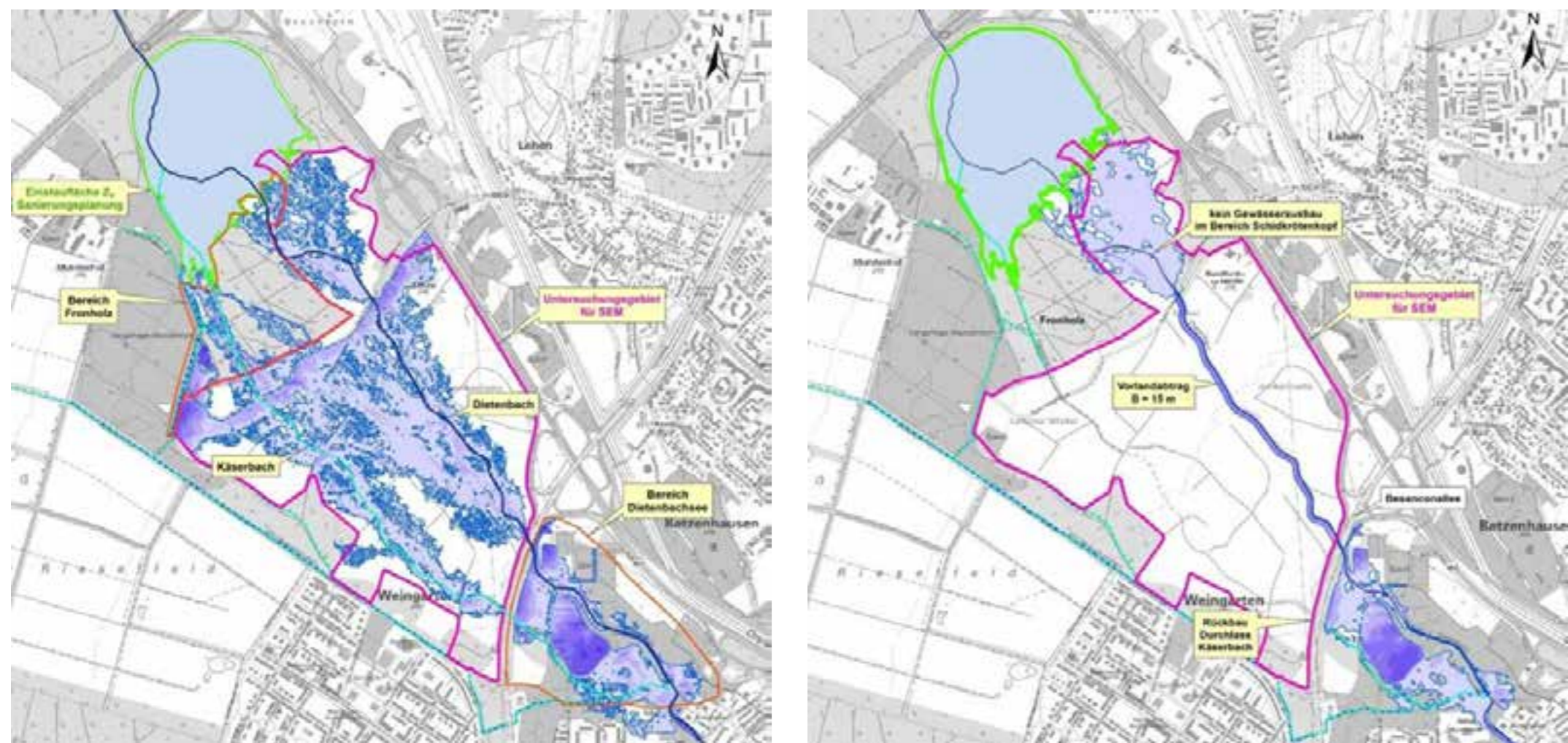
**Dietenbach ist machbar.**

# Hochwasser und Baufeldfreimachung

**5 Jahre Planung zeigen, dass alle Herausforderungen lösbar sind: technisch, rechtlich und finanziell!**

## Ausgangslage

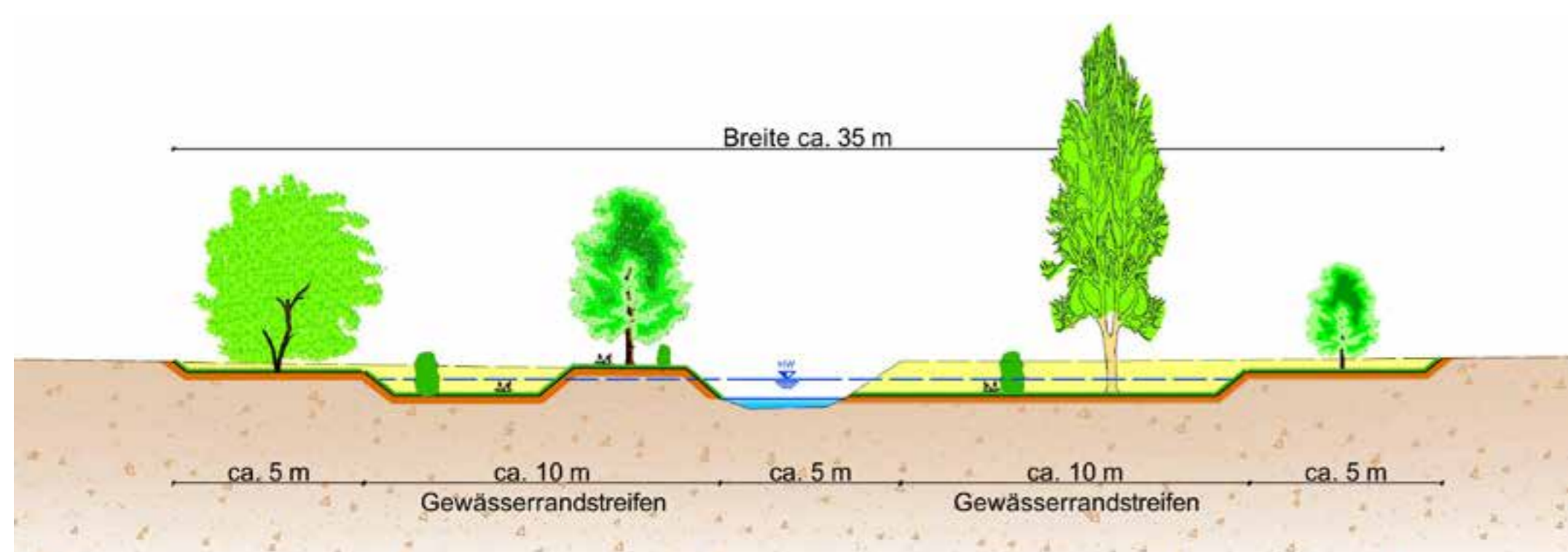
- zu den wesentlichen Herausforderungen gehört der Hochwasserschutz
- das Dietenbachgelände liegt in einem Überschwemmungsgebiet: der Dietenbach tritt über die Ufer und überströmt statistisch alle 100 Jahre weite Teile des Gebietes (max. 10 cm)



Hochwassersituation heute und nach dem Gewässerausbau

## Lösung

- das Gewässer wird in einer Breite von durchschnittlich 35 m nach ökologischen und landschaftsverträglichen Kriterien ausgebaut und als Überschwemmungsbereich angelegt
- Dietenbach profitiert von der Errichtung des Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) im Südosten der Stadt Freiburg (Breitmatte und Bohrrtal)
- vor dem Bau der ersten Gebäude ist Dietenbach somit kein Überschwemmungsgebiet mehr



## Weitere Vorteile des Gewässerausbaus

- Neben einer Gewässeraufwertung entsteht ein Stadtteilpark, der den Freiburgerinnen und Freiburgern als attraktiver Naherholungsraum zu Gute kommt
- Gehölzstrukturen und Biotope sollen weitestgehend erhalten bleiben, das Gewässer wird ökologisch aufgewertet
- durch den Ausbau wird eine wichtige Luftleitbahn für den Luftaustausch mit der Kernstadt erhalten

## Gut zu wissen

- die Planung des Rückhaltebeckens Bohrrtal in Horben wurde bereits vor 12 Jahren begonnen zum Hochwasserschutz von Günterstal, der Wiehre, Vauban, Weingarten und Haslach – d.h. lange vor Dietenbach
- zwar profitiert auch das Baugebiet Dietenbach vom Hochwasserrückhaltebecken, da dieses einen Teil der Regenmenge aufnehmen kann
- das Becken wird wegen Dietenbach aber nicht größer oder kleiner gebaut und daher auch nicht teurer
- auch ohne Dietenbach wird das Hochwasserrückhaltebecken in Horben dringend benötigt und in jedem Fall gebaut

## Umgang mit weiteren Herausforderungen

- Leitungen: Die Hochspannungsleitungen werden auf gemeinsamen Masten entlang der großen Straßen gebündelt
- Lärmschutz: Modellierte Erdwälle und Lärmschutzwände am Zubringer Mitte sorgen für gesunde Wohnverhältnisse im Quartier
- hohe Grundwasserstände: Eine Erdaufschüttung von 0 bis 3 m ist Voraussetzung für die Verlegung unterirdischer Leitungen und Kanäle und sorgt für trockene Keller



**Dietenbach ist machbar.**

# LANDSCHAFT: EINGRIFF & AUSGLEICH

## Ausgangssituation

Mit dem neuen Stadtteil ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Herausforderungen sind neben dem Hochwasserschutz:

- NATURA 2000-Gebiete: Das Naturschutzgebiet Rieselfeld und der schützenswerte Mooswald liegen in unmittelbarer Nachbarschaft
- Biotope und erhaltenswerte Strukturen befinden sich in geringem Umfang im Gebiet
- klimatische Bedeutung der Fläche für den Luftaustausch mit der Kernstadt

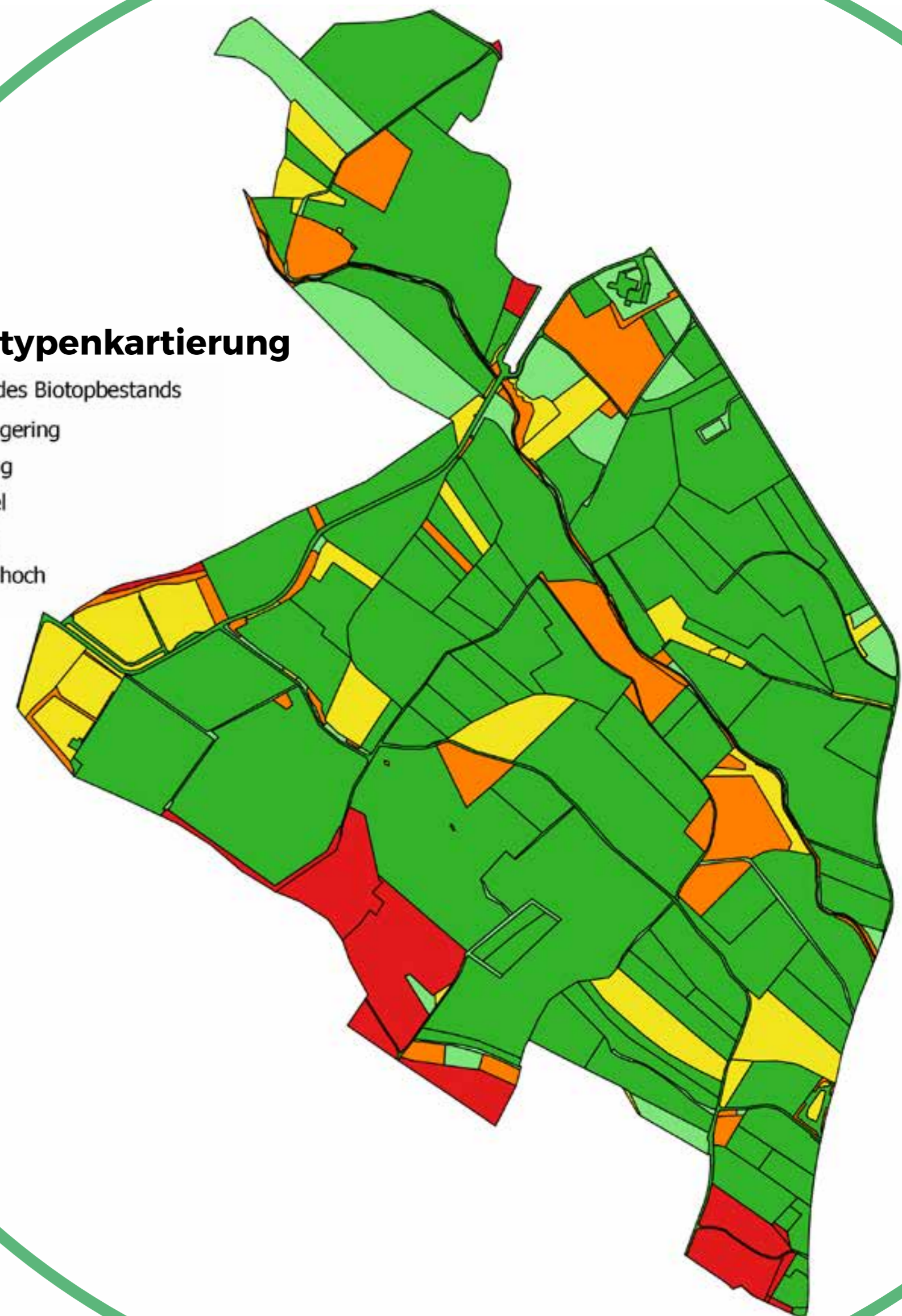


- naturschutzbezogene Einschränkungen
  - Potenzial für landschaftsbezogene Erholung
  - Potenzial für freiraumbezogene Aktivitäten, insbes. Sport
  - wichtige Fuß- und Radwegeverbindung
  - Untersuchungsgebiet
- 0m 500m 1.000m ↑N  
Freiraum übergeordnete Einbindung

## Biotoptypenkartierung

Bewertung des Biotopbestands

- sehr gering
- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch



## Lösungen

Mit folgenden Maßnahmen werden die Verluste so gering wie möglich gehalten:

### 1. Maßnahmen, mit denen Beeinträchtigungen vermieden werden:

- wertvolle Biotope und ökologisch bedeutende Strukturen, etwa entlang des Dietenbachs, bleiben weitestgehend erhalten
- das Gewässer Dietenbach wird auf einer Mindestbreite 35 m von Bebauung freigehalten und aufgewertet
- Erhalt eines 100m Waldstreifens als Puffer zum Naturschutzgebiet Rieselfeld
- Erhalt eines mind. 30m Waldstreifens u.a. als Leitstruktur für Fledermäuse und Vögel zwischen Rieselfeld und Dietenbach
- Erhalt und Aufwertung einer rd. 20 ha großen Offenlandfläche westlich des Baugebietes (sog. „Schildkrötenkopf“)

### 2. Maßnahmen, mit denen Beeinträchtigungen gemindert werden:

- keine Wegebeziehungen zum Naturschutzgebiet Rieselfeld und Mooswald zum Schutz der angrenzenden Naturräume
- Pufferzonen zu sensiblen Randbereichen
- zwei Stadtteilparks und Sportflächen in einer Größe von 25 ha entlasten die schützenswerten Naturräume
- Besucherlenkung: Dietenbachpark und Dreisam werden für Rad- und Fußverkehr besser angebunden
- drei Freiraumbänder, die offene Blockstruktur, eine Durchgrünung mit Hofgärten und Vorgärten tragen zum Erhalt des Luftaustausches und zur Vermeidung von Wärmeinseln bei



Beispiel: Nistkästen für Vögel



Beispiel: Renaturierung der Elz



Beispiel: Temporärgewässer Mühlmatte

### 3. Maßnahmen, mit denen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden:

- nicht vermeidbare Eingriffe werden vor Ort (u.a. im „Schildkrötenkopf“ westlich des Baugebietes) oder im Umland ausgeglichen
- forstrechtlicher Ausgleich für den Wegfall von Waldflächen im Verhältnis 1 zu 1
- eine kompakte Bauweise: In der Region würde die Schaffung von Wohnraum für 15.000 Menschen zwei- bis viermal so viel Fläche verbrauchen



**Dietenbach ist machbar.**

# LANDWIRTE & ANDERE EIGENTÜMER

## Die Situation der Eigentümer\_innen

### Ausgangslage

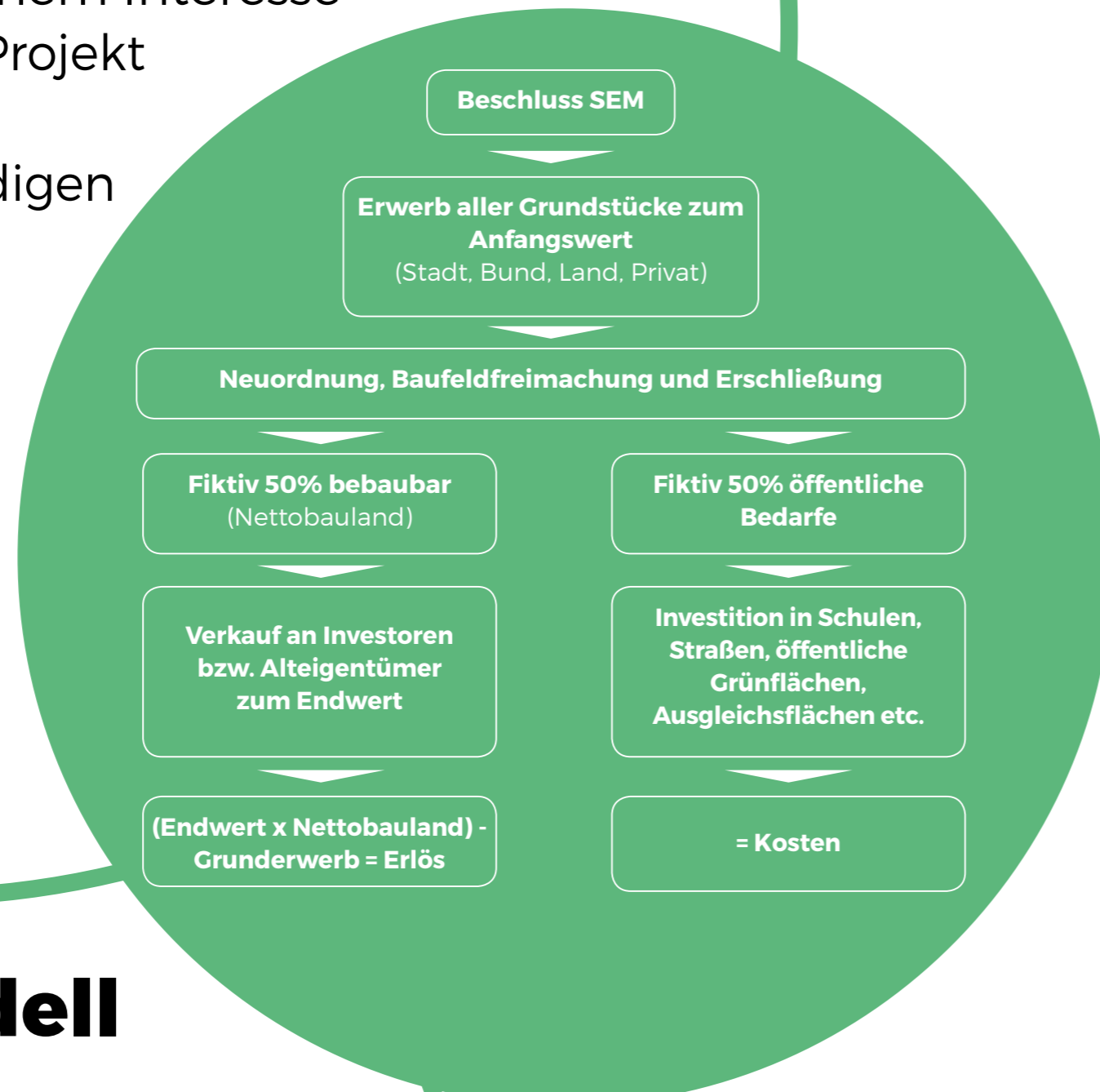
- hoher städtischer Anteil von gut 40% (inkl. Landesfläche, die an Stadt verkauft wird)
- mehr als 400 Eigentümerinnen und Eigentümer im Gebiet
- die Stadt hat den Eigentümer\_innen 15€ pro m<sup>2</sup> angeboten (mehr ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich)
- Beschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Juli 2018 durch den Gemeinderat > Dietenbach kann hierdurch zügig und im Zusammenhang entwickelt werden

### Was ist eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)?

- gibt der Stadt die Möglichkeit, das Problem des Wohnraummangels durch die Entwicklung eines eigenständigen Stadtteils zu lösen
- zur einheitlichen und zügigen Realisierung
- Durchführung aus öffentlichem Interesse
- Refinanzierung der für das Projekt vorgesehenen öffentlichen Einrichtungen und notwendigen Infrastruktur aus SEM
- Enteignungsrecht, wenn es das Wohl der Allgemeinheit erfordert

### Kooperationsmodell

- um Enteignungen zu vermeiden, hat die Stadt ein Kooperationsmodell mit der Sparkasse Freiburg initiiert
- schon heute wollen Eigentümerinnen und Eigentümer von mehr als 85% der privaten Flächen an der Entwicklung mitwirken
- Enteignungen können so vermieden werden



## Die Situation der Landwirte

### Ausgangslage

- 15 Bewirtschafter von Flächen betroffen, darunter 12 landwirtschaftliche Betriebe (Haupt- und Nebenerwerb)
- rd. 70 ha landwirtschaftliche Flächen werden aus Sicht der Landwirte benötigt
- Landwirte haben sehr wenig Eigentumsflächen



### Ersatzflächenbereitstellung

- durch Erwerb und Bereitstellung von bereits im Eigentum der Stadt stehenden geeigneten Ersatzflächen
- bereits 44 ha Ersatzflächen in einem Pool gesichert
- durch abschnittsweise Aufsiedlung nicht unmittelbare Betroffenheit für alle Landwirte

### Gut zu wissen:

- Dietenbach minimiert aus regionaler Sicht den Flächenverlust in der Landwirtschaft:
- ohne Dietenbach verstärkter Siedlungsdruck auf das Umland mit dem 2-4-fachen Flächenverbrauch

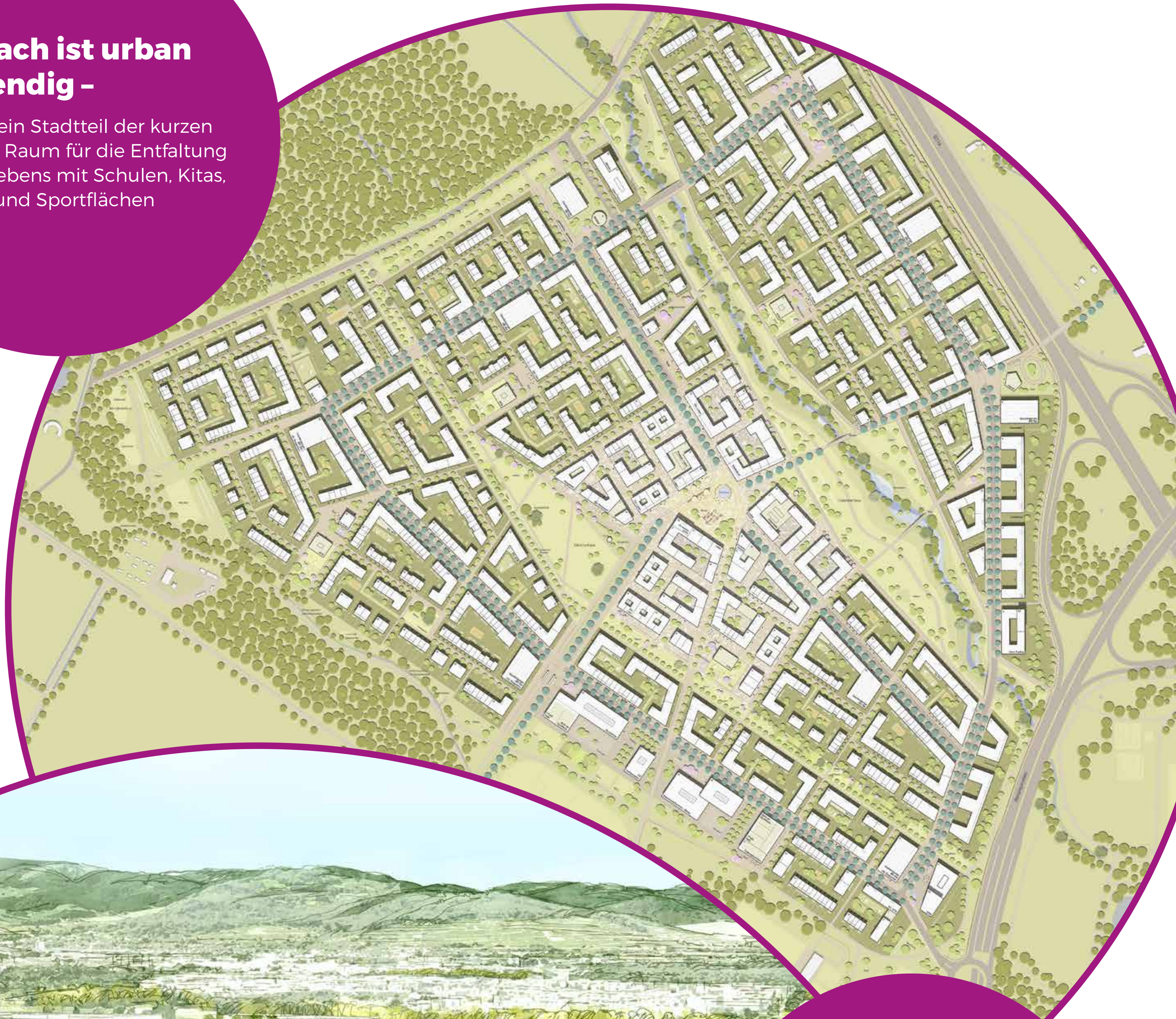


Ein **schöner Stadtteil** entsteht.

# DER SIEGERENTWURF

## Dietenbach ist urban und lebendig –

hier entsteht ein Stadtteil der kurzen Wege mit viel Raum für die Entfaltung städtischen Lebens mit Schulen, Kitas, Spielplätzen und Sportflächen



## Dietenbach ist für alle –

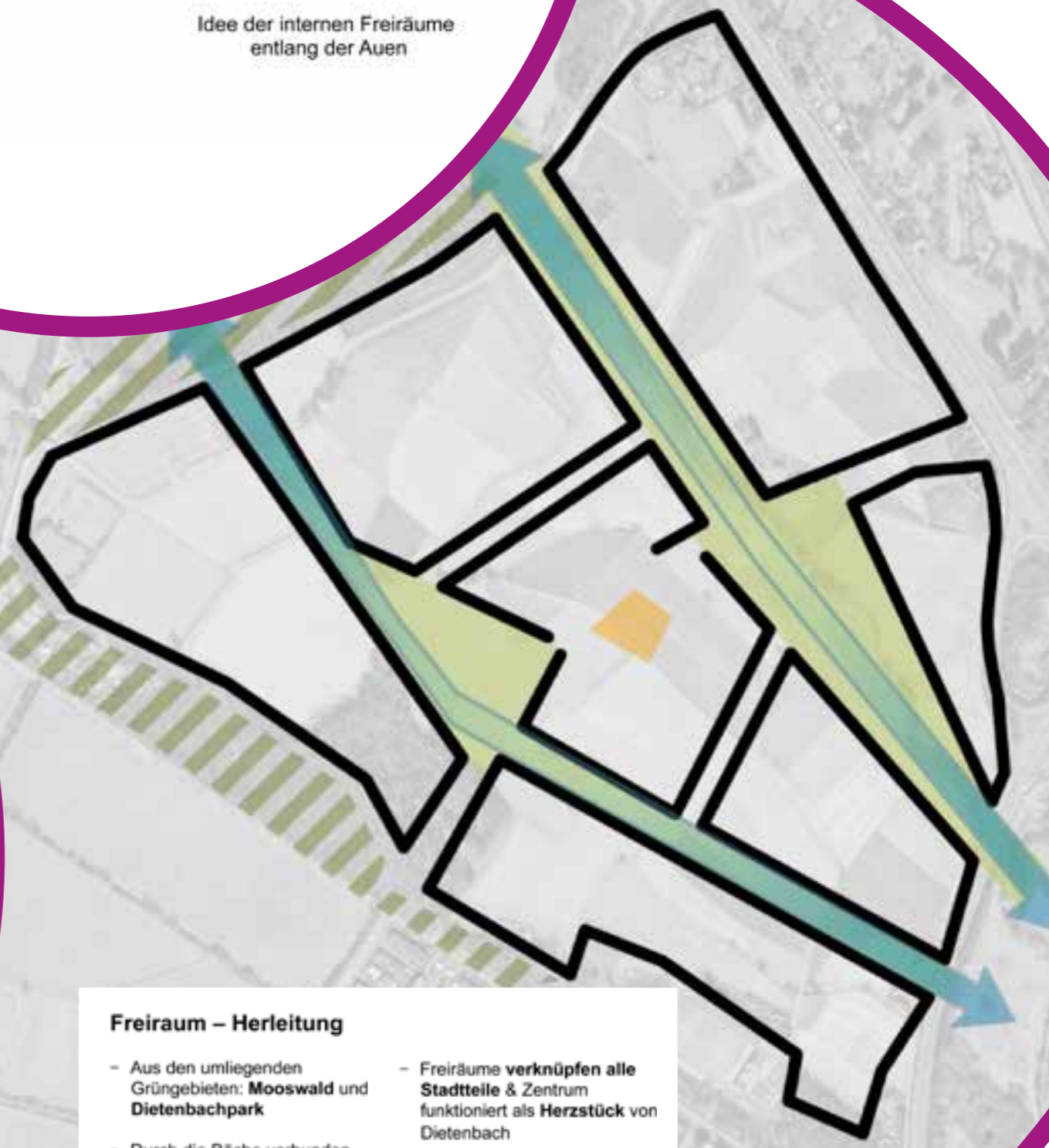
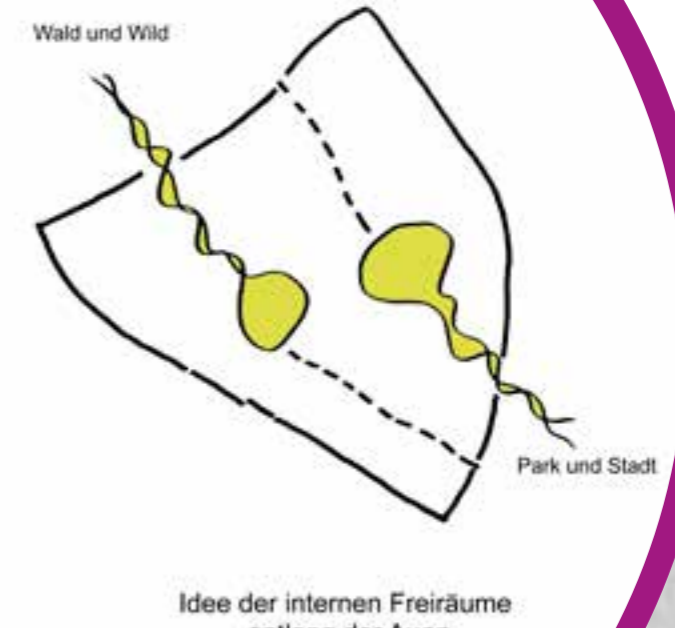
hier entsteht ein lebenswertes Quartier für 15.000 Menschen mit hoher Wohnqualität und sozialer Vielfalt

Ein schöner Stadtteil entsteht.

# FREIRÄUME IM STADTTTEIL

## Dietenbach ist grün –

hier entstehen zwei große Parks mit Möglichkeiten zum Gärtnern, Ball spielen, Grillen, Picknicken und vielem mehr



Ein schöner Stadtteil entsteht.

# MOBILITÄT IM STADTTTEIL

## Dietenbach ist umweltfreundlich mobil –

zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit der Stadtbahn, in einem verkehrsberuhigten Umfeld



Das Quartier Dietenbach zeichnet sich insbesondere durch eine Vielfalt an Mobilitätsangeboten aus, die dafür sorgen, dass Menschen, die hier wohnen, nicht auf ein eigenes Auto angewiesen sind. Stadtbahnanschluss von Anfang an, ein gutes Radwegenetz, alle wichtigen Angebote zu Fuß vor Ort und ein Car-Sharing-Angebot machen die Bewohner und Bewohnerinnen unabhängig vom eigenen Auto. Parkmöglichkeiten gibt es nur abseits der Wohnstraßen, v.a. in Quartiersgaragen, vergleichbar mit Vauban.

### Legende

- Radbescheinigung
- Radbescheinigung
- Öffentliche Radbescheinigung (an Plätzen und Quartiersgaragen)
- Aussere Anbindung
- Haupthauserschließung / Blockrand
- Haupthauserschließung
- Wohnstraße mit Durchlaufsfunktion
- P Parkhaus / Quartiersgarage
- TG Optionale Lage Tiefgaragen am Liniennetz
- CS Carsharing - Station
- Platz
- Tram
- Bus Stufe 1
- Bus Stufe 2
- Haltestelle Tram
- Haltestelle Bus Stufe 2
- Einwohnerbereich Tram (Radius 500 m)
- Mobilitätsmanager
- Fußleitlinie über Haupterschließungstabelle



# DER STADTTTEIL IM ÜBERBLICK.



## Zuhause

- 6.500 Wohnungen, 50 % geförderte Mietwohnungen
- bezahlbarer Lebensraum für 15.000 Menschen
- familienfreundlich, barrierefrei und inklusiv
- Klimaneutral durch Nutzung von Sonnenenergie und Umweltwärme
- Wohnheimplätze des Studierendenwerks



## Miteinander

- Stadteiltreff, Familienzentrum und Haus der Kirchen
- 4 Kinder- und Jugendzentren, 22 KiTas und eine Pflegeeinrichtung
- Stadteiltreff mit Geschäften und Gewerbe
- Grundschule und Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe
- 2 Sporthallen



## Grün- und Freiräume

- 2 große Stadteiltreffs (Käserbachau und Dietenbachau)
- Freisportanlagen mit mehreren Groß- und Kleinspielfeldern
- zentraler Marktplatz und 5 dezentrale Quartiersplätze
- gemeinschaftlich nutzbare Hofflächen in den Baublöcken
- privater Freiraum für alle (Balkon oder Terrasse)
- Urban Gardening, Gemeinschaftsgärten



## Von A nach B

- Verlängerung der Stadtbahnlinie 5 mit 3 Haltestellen und 6-Minuten-Takt
- Busanbindung mit Linien 31 und 32
- Fuß- und Radwege nach Rieselfeld und Lehen sowie zum Dietenbachpark und zum Mundenhof
- neue Brücke über B31a zum Dreisamuferradweg in Richtung Innenstadt



## Autoreduziertes Wohnen

- 2 Anschlussstellen an B31a und Besançonallee, kein Pkw-Verkehr durch Rieselfeld
- Parken in 9 Quartiersgaragen, gemeinsamen Tiefgaragen und auf einem „Park & Ride“-Platz
- 100 Car-Sharing-Plätze
- stellplatzfreie verkehrsberuhigte Wohnstraßen



## Dietenbach-Baugebiet

### Rund 110 ha Baugebiet,

davon  
60 ha Grundstücksfläche für Wohnen, Arbeiten, Handel, Dienstleistungen  
davon  
35 ha private Garten- und Hofflächen

25 ha Grün- und Sportflächen

21 ha Platz- und Erschließungsflächen

4 ha öffentliche Schulen und KiTas

### Freiburg braucht Dietenbach, um u.a.

- bezahlbaren Wohnraum zu schaffen
- für Personen mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar zu bleiben

- durch kompakte Bauweise den Flächenverbrauch in der Region zu minimieren und

- ein familienfreundliches, soziales, ökologisches und lebenswertes Quartier für künftige Generationen zu realisieren

**Bezahlbares Wohnen.**

# WER BAUT DEN STADTTTEIL?

## Ausgangslage

- kaum Wohnungen auf dem Markt
- Wohnungsleerstand ca. 0,5 % (2017)
- Mangel an bezahlbarem Wohnraum - zu hohe Wohnkosten (ca. 38 %): Freiburg gehört zu den teuersten Städten in Deutschland
- Wohnungssucherdatei wächst:  
Wohnungsnotfallliste - 1.600 Haushalte,  
Warteliste Stadtbau - 3.200 Haushalte,  
Genossenschaften - mehrere Jahre Wartezeit

## Wer baut?

- Freiburger Stadtbau: ca. 1.500 Wohnungen
- Studierendenwerk: ca. 700 Wohnungen
- Universitätsklinikum: ca. 250 Wohnungen
- Genossenschaften
- Miethäusersyndikat
- Baugruppen
- weitere Private

## Bautypologien für jede Zielgruppe

- Ziel ist ein inklusiver und bunter Stadtteil
- jedes Viertel im Stadtteil ist so angelegt, dass die gleiche soziale Mischung entsteht
- die soziale Mischung der Bevölkerung im Stadtteil soll die Vielfalt der Stadt-Gesellschaft widerspiegeln. In den Straßen sollen Tür an Tür die unterschiedlichsten Eigentums- und Wohnungstypologien entstehen
- es soll eine kleinteilige Parzellierung erfolgen
- der Großteil der konzipierten Grundstücke ist einfach zugeschnitten und ermöglicht die Realisierung von sozial gefördertem Wohnraum



Projekt einer Baugruppe im Stadtteil Vauban

## Baugruppen für Dietenbach

Eine Baugruppe ist eine Gemeinschaft von Bauwilligen, die sich zusammenschließen, um gemeinsam ein Grundstück zu kaufen und als Baugemeinschaft Reihen- oder Mehrfamilienhäuser zu bauen. Für eine Gründung sprechen neben wirtschaftlichen auch gestalterische und soziale Gründe. Wie im Vauban sollen auch bei Dietenbach Baugruppen in hohem Umfang berücksichtigt werden.



**Bezahlbares Wohnen.**

# FÜR WEN WIRD GEBAUT? DIE 50%-QUOTE

## Für wen bauen wir?

- für Freiburgerinnen und Freiburger und NICHT für reiche Zuzügler!

- Beispiel neue Stadtteile Rieselfeld und Vauban: 70 bis 75% der neuen Bewohner\_innen kamen aus Freiburg und 10% aus dem Umland
- FSB, Studierendenwerk, Uniklinik, Genossenschaften: Auf ihren Wartelisten stehen Freiburgerinnen und Freiburger!
- Einheimischenmodell (im rechtlich zulässigen Rahmen)
- 50% geförderter Mietwohnungsbau (Einkommensgrenze), d.h. 33% unter Mietspiegel
- mietpreisgedämpfter Wohnraum
- öffentlich geförderte Eigentumsmaßnahmen
- Zielgruppen: Familien, Studierende, Pflegepersonal, geringer Verdienende...
- aktive Versorgung wohnungssuchender Haushalte durch Wohnungsbelegungsrecht

## Wer kann gefördert werden?

Wohnberechtigungsschein		Eigentumsförderung	
Haushaltsgröße	Einkommensgrenze (brutto)	Haushaltsgröße	Einkommensgrenze (brutto)
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 €

## Wie werden die Bindungen gesichert?

- über Dienstbarkeiten im Grundbuch
- Überwachung der Mietpreis- und Belegungsbindungen durch die Stadt



# Bezahlbares Wohnen.

# INNOVATIVE

# VERMARKTUNG

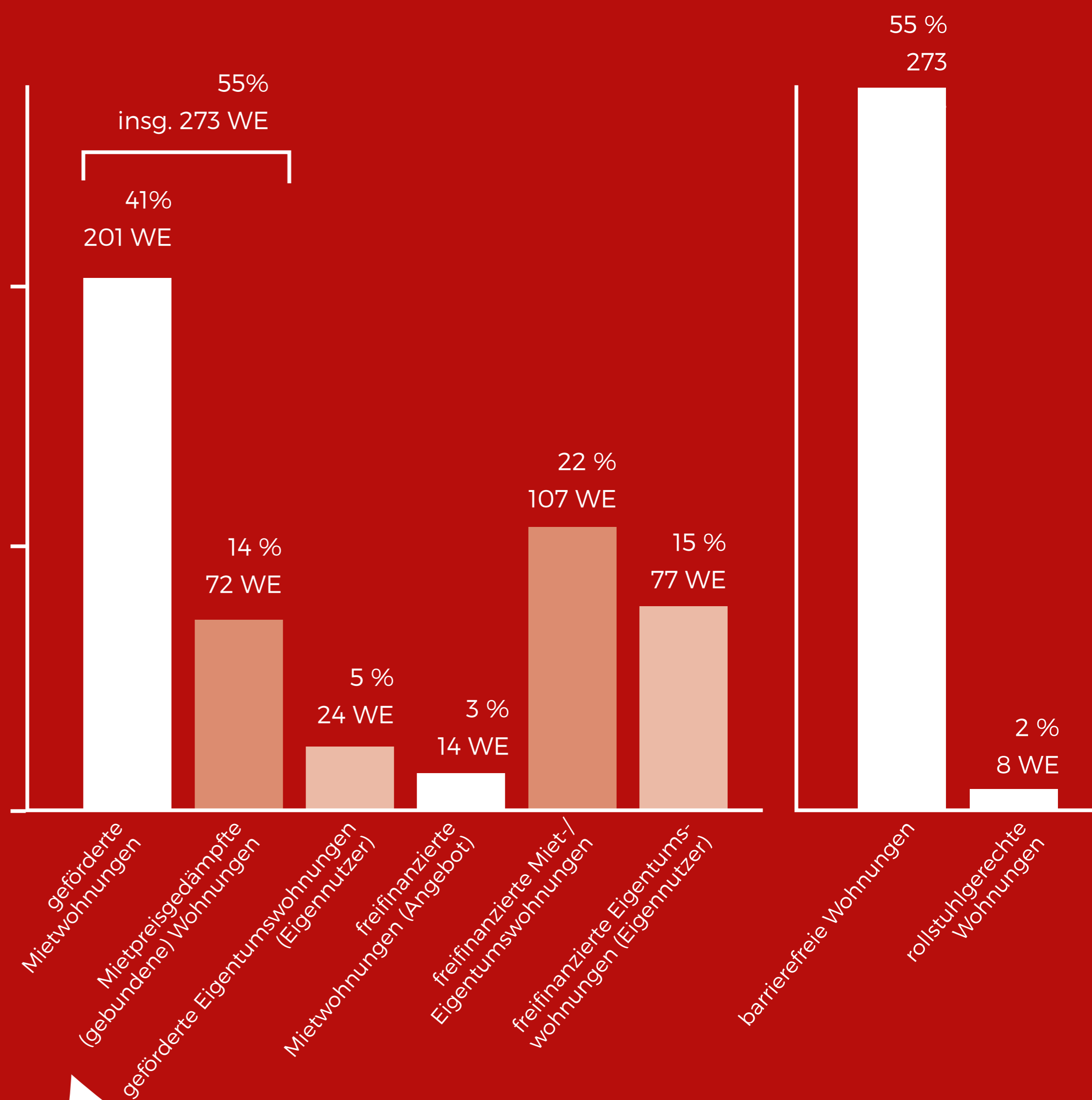
## Wie bezahlbares Wohnen gelingt

- ca. 40 % der Flächen in städtischer Hand (= ca. 2.500 WE)
- frühzeitige Unterstützung von Zielgruppen
- intelligentes Vermarktungskonzept
  - kleinteilige Parzellierung
  - Vergabe zum Festpreis und nicht zum Höchstpreis
  - Absicherung im Grundbuch
  - Konzeptvergabe mit überwiegend sozialen Kriterien, z.B.
    - öffentlich geförderter Wohnraum
    - lange Bindungsdauer
    - preisgünstiger Wohnraum mit gebundener Miethöhe
    - Absicherung im Grundbuch

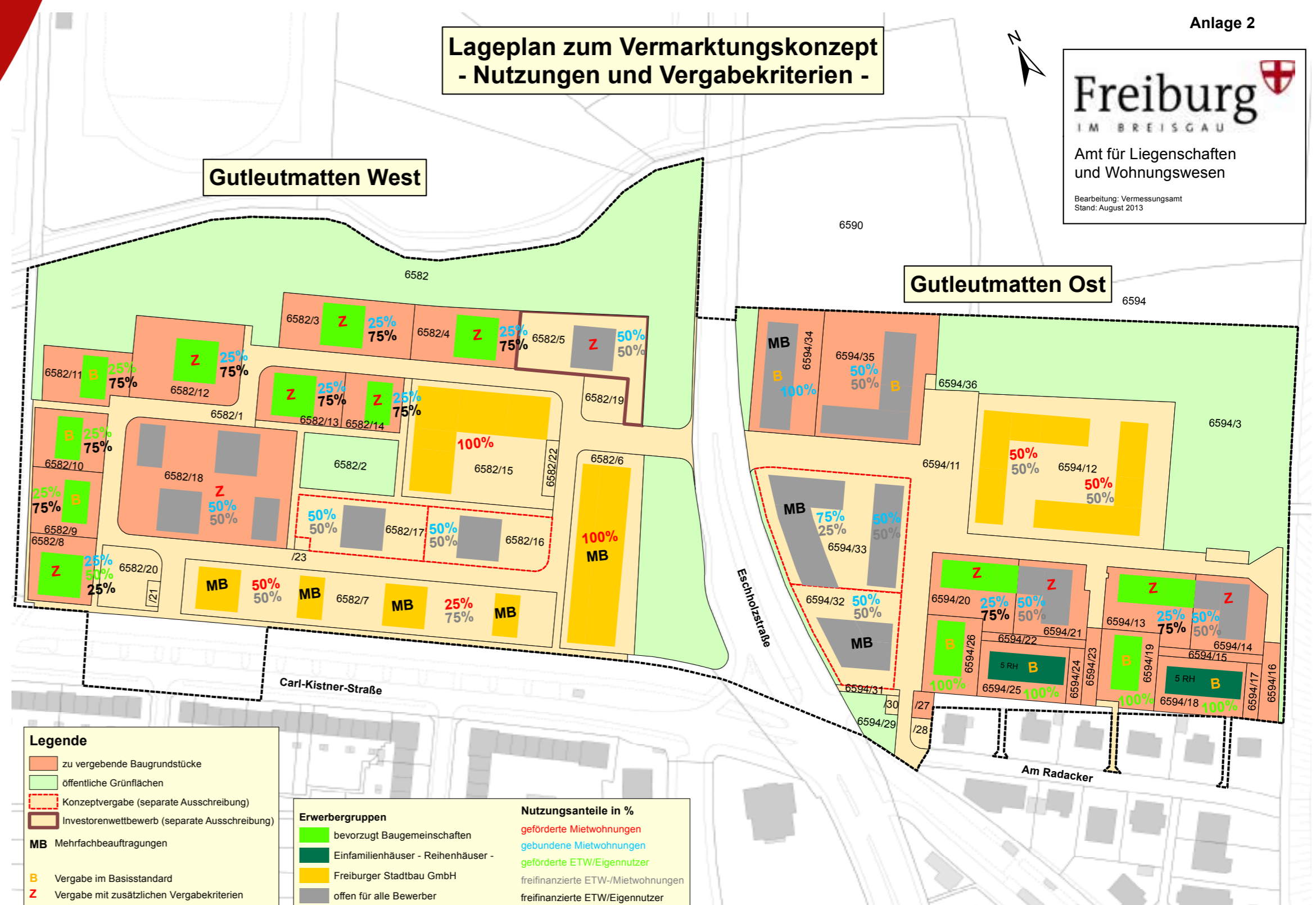
## Wohnungen im Wohngelbiet Gutleutmatten

(insgesamt 495 Wohneinheiten)

Anzahl Wohneinheiten



Bewerber	A				B				C			
Wohnungen insgesamt												
zwingend zu errichtende geförderte Mietwohnungen												
zusätzliche Vergabekriterien:	Dauer	Anzahl	Punkte	gesamt	Dauer	Anzahl	Punkte	gesamt	Dauer	Anzahl	Punkte	gesamt
zus. geförderte Mietwohnung												
zusätzliche gebundene (mietpreisgedämpfte) Mietwohnung												
Verlängerung Mietbindung für geförderte Mietwohnung je Jahr und Wohnung												
Verlängerung Mietbindung für gebundene (mietpreisgedämpfte) Mietwohnung je Jahr und Wohnung												
Mietbindung für freifinanzierte Mietwohnung je Jahr und Wohnung												
barrierefreie Wohnung												
rollstuhlgerechte Wohnung												
Gesamtpunktzahl:												
Rangfolge												



**Gemeinsam leben.**

# MITTEINANDER

## Dietenbach wird ein Stadtteil des sozialen Miteinanders und fördert

- das bürgerschaftliche Engagement
- Orte der Begegnung und zivilgesellschaftlicher Treffpunkte
- das interkulturelle Zusammenleben
- die Identifikation mit dem Stadtteil
- den intergenerativen Zusammenhalt
- ein inklusives Wohnumfeld

## Orte des Miteinanders



## Neben Schulen, Kitas, Sport- und Freizeitangeboten entstehen mit Dietenbach

- ein großes Jugendzentrum plus dezentrale Jugendarbeit über den gesamten Stadtteil
  - räumliche Kombination mit Schulen und KiTas
  - gemeinsames Unterstützen, Begeistern und Zuhören
- Familienzentren in den einzelnen Quartieren
  - gemeinsames Miteinander aller Altersgruppen
  - gemeinsames Begleiten und Vernetzen
- ein Stadtteiltreff mit u.a. Räumen für die Quartiersarbeit am zentralen Platz
- ein Haus des Glaubens als Gebäude mit hoher öffentlicher Relevanz am zentralen Platz mit
  - öffentlich-sozialen Räumen (u.a. Saal für Kulturveranstaltungen / Gottesdienste / Feste sowie Foyer mit Café),
  - einer Kindertagesstätte
  - einem sakralen Raum im Sinne einer Kapelle für rd. 40 Personen
  - sozialverträglichen Wohneinheiten
- individuelle Freiräume werden geschaffen
  - vielfältige Freizeitmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen und Trends
  - gemeinsames Rennen, Basteln, Lesen und Diskutieren
- die Dienstleister, Geschäfte und Gastronomie sind wichtige Orte der alltäglichen Begegnung und Teilhabe



Die Bürgerinnen und Bürger wurden von Anfang an eng in die Planung eingebunden. Viele ihrer Ideen wurden in die Planung integriert.

## Vielfältige Möglichkeiten der Nachbarschaft und soziale Treffpunkte entstehen

- zentraler Marktplatz als Ort für Wochenmarkt, Stadtteilstunde und soziale Begegnungen
- Quartiersplätze
- zwei große Stadtteilparks
- gemeinschaftlich nutzbare Hofgärten innerhalb der Baublöcke
- Vorgartenzonen fördern den nachbarschaftlichen Austausch



**Gemeinsam leben.**

# BILDUNG



## Dietenbach ermöglicht

- ein längeres gemeinsames Lernen im Quartier (Klasse 1 – 13)
- eine Bildungslandschaft aus Schulgebäuden, Plätzen und Sportanlagen in räumlicher Nähe zueinander
- die Förderung, Bildung und Betreuung für junge Menschen
- Investitionen für einen erfolgreichen Lebensweg der Kinder und Jugendlichen
- Familien eine neue Heimat in einem kindergerechten Umfeld (autoarmer Stadtteil, kurze Wege, familiengerechte Infrastruktur, Sport- und Freizeitangebote und vieles mehr)



## Ein neuer Schulcampus für Freiburg

- 6 ½-zügige Grundschule mit Ganztagsbetrieb für 650 Schüler\_innen
- für die Bedarfsdeckung der Grundschule zu Spitzenzeiten ein Verfügungsbau für 200 Schüler\_innen
- 4-zügige Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe rd. 1.000 Schüler\_innen
- zwei Sporthallen (zwei-teilig und drei-teilig)
- Größe des Schulcampus: knapp 3,5 ha mit Cafeteria
- Raum für außerschulische, quartiersübergreifende und quartiersbezogene Aktivitäten



## Ein neuer Sportcampus für Freiburg

- mehrere Groß- und Kleinspielfelder sowie Ballspielfelder für Dietenbach und Rieselfeld
- Vereinsheim mit Gaststätte und Gartenwirtschaft
- Doppelnutzung der Anlagen sowohl für Schul-, als auch für Vereinssport.
- Größe der Freisportanlagen: 3,4 ha
- ergänzend: informelle Angebote im Quartier (Bolzplätze)



## KiTas

- insgesamt 22 KiTas für ca. 1.500 Kinder, davon
  - vier große KiTas (6 Gruppen) in direkter Nachbarschaft zum Freiraum
  - 18 kleinere KiTas (4 Gruppen), integriert in die Wohnbebauung
- gemeinsames Lachen, Spielen, Entdecken und Entwickeln

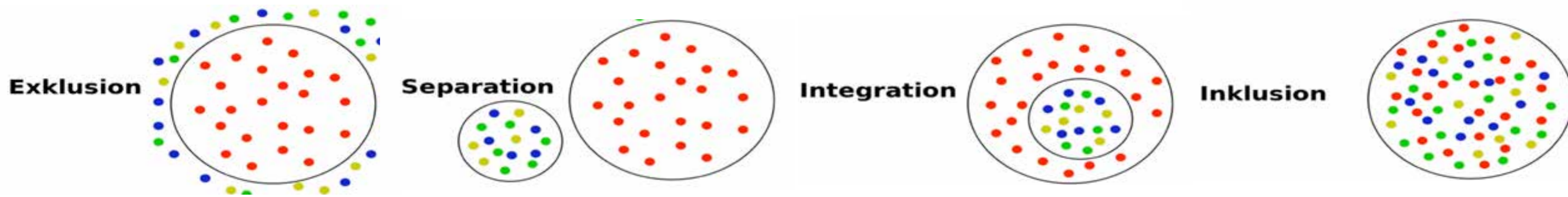


**Gemeinsam leben.**

# INKLUSION

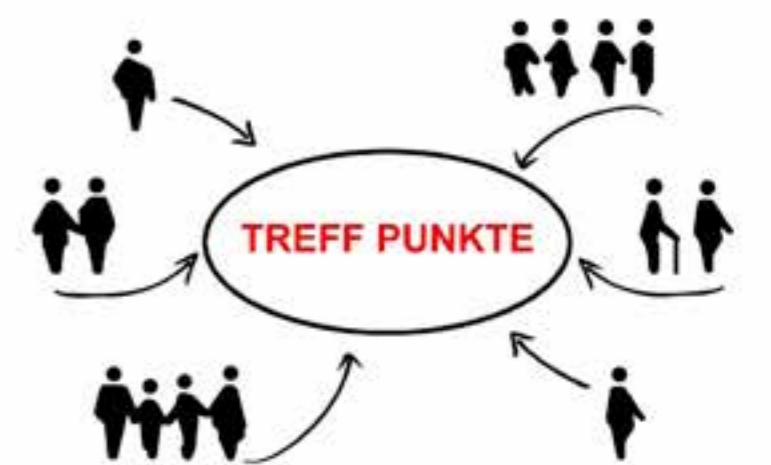
## Was ist Inklusion?

- für die Stadt Freiburg bedeutet Inklusion, dass die Unterschiedlichkeit aller Menschen wertgeschätzt wird
- Ziel ist es, eine Teilhabe in allen Lebensbereichen (z.B. Bildung, Arbeit, Wohnen, Kultur, Freizeit) zu ermöglichen
- dafür hat die Stadt Freiburg ein Leitbild für eine vielfältige Stadtgesellschaft entwickelt



## Dietenbach wird ein barrierefreier und inklusiver Stadtteil

- kurze Wege erleichtern Menschen mit den unterschiedlichsten Behinderungen den Alltag
- die geplanten dezentralen Strukturen erleichtern die Teilhabe und den Zugang für alle Menschen
- barrierefreie und inklusiv nutzbare Räumlichkeiten zur Begegnung (wie Stadtteiltreff, Haus des Glaubens, Familienzentrum, Marktplatz, Parks und Grünanlagen usw.) fördern den sozialen Zusammenhalt im Quartier
- der Verkehrsraum wird so geplant, dass eine Teilhabe am Leben für alle möglich ist (attraktive Anbindung an das Stadtbahnnetz, kurze Wege, ebenerdiger Einstieg, Wegemarkierungen usw.)
- entstehen wird ein Stadtteil für Fußgänger mit verkehrsberuhigten und stellplatzfreien Wohnstraßen; Behindertenparkplätze sind von dieser Regelung aber ausgenommen
- 6.500 Wohnungen, 50% öffentlich gefördert mit möglichst vielen bezahlbaren, barrierefreien Wohnungen



Nachbarschaften in der Stadt

Stadt für den Fußgänger



**Das Projekt Dietenbach wird eng vom Behindertenbeirat der Stadt Freiburg begleitet.**



Ein **nachhaltiger Stadtteil.**

# NACHHALTIGE ENTWICKLUNG DIETENBACH

## Was bedeutet Nachhaltigkeit?

Eine nachhaltige Entwicklung kann nur durch das gleichzeitige und gleichberechtigte Umsetzen von umweltbezogenen, wirtschaftlichen und sozialen Zielen erreicht werden. Die drei Aspekte bedingen dabei einander.

### soziale Ziele (soziale Vielfalt und Teilhabe)

- u.a. Anteil geförderter / mietpreisgedämpfter / freifinanzierter Wohnungsbau; unterschiedl. Wohnungstypen, inklusiver Stadtteil etc.)

### ökonomische Ziele (Wirtschaftlichkeit)

- Refinanzierung aus der Maßnahme / Berücksichtigung der Belastungen des Gesamthaushalts
- robuste städtebauliche Strukturen

### ökologische Ziele (Natur- und Umweltschutz)

- Energiekonzept für einen klimaneutralen Stadtteil
- Ressourcen schonen (u.a. hohe Baudichte, optimale Flächenausnutzung)
- lernende Planung
- integrierte Verkehrsplanung mit Fokus Umweltverbund
- Stadt der kurzen Wege und Nutzungsmischung > Verkehrsvermeidung
- Arten- / Biotopschutz: u.a. Besucherlenkung / Erholungsnutzung, Leitkorridore, Erhalt Biotope, Gewässerschutz, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

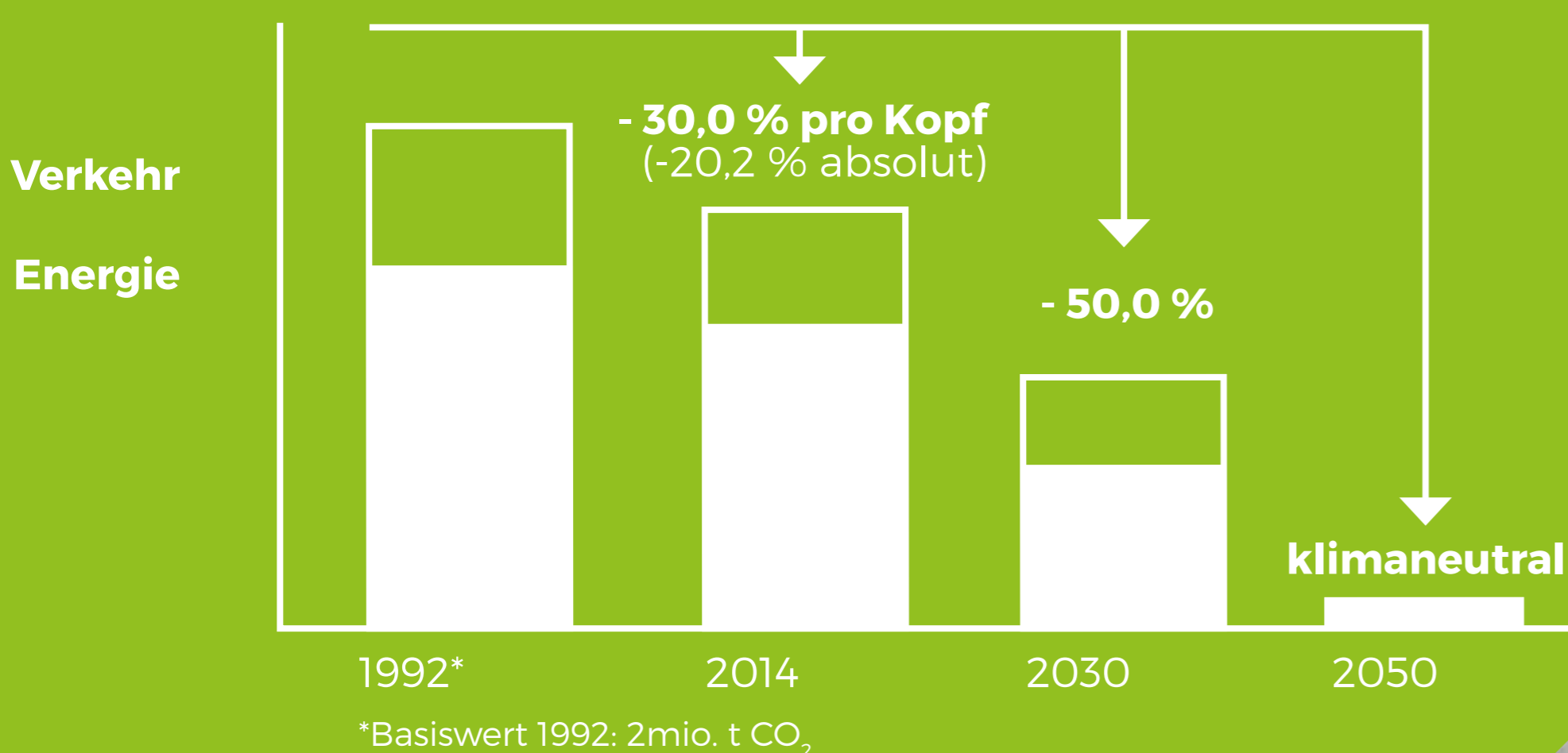


## Klimaschutzziele der Stadt Freiburg

- Halbierung der Emissionen bis zum Jahr 2030
- Klimaneutralität 2050
- Ab Anfang April 2019 soll nach GR-Beschluss folgendes neues Ziel gelten: -60% bis zum Jahr 2030

## Klimaschutzziele und Zwischenbilanz

(1996 verabschiedet, Zwei-Jahres-Klimabilanz)



## Leitlinien des Energiekonzeptes für Dietenbach

(Aufsiedlung 2024 bis 2040)

- klimaneutraler Stadtteil durch Nutzung von Sonnenenergie und Umweltwärme
- keine fossilen Energieträger
  - keine Verbrennungsprozesse
  - keine lokalen Emissionen
- keine Hochtemperatur-Wärme
- Einsatz möglichst innovativer, bereits in der Praxis erprobter, einfacher Technologien
- zusätzlicher Kältebedarf
- Skalierbarkeit der Energiesysteme
- Fokus auf Wärmeerzeugung
  - Flexibilität für die Zukunft sichern

**Dietenbach wird der erste klimaneutrale Stadtteil Freiburgs und damit bundesweit Vorbild für Klimaschutz in der Stadtentwicklung.**

## Nutzung von Sonnenenergie und Abwasserwärme.



Ein nachhaltiger Stadtteil.

# ENERGIEKONZEPT DIETENBACH

## Bausteine des Energiekonzeptes

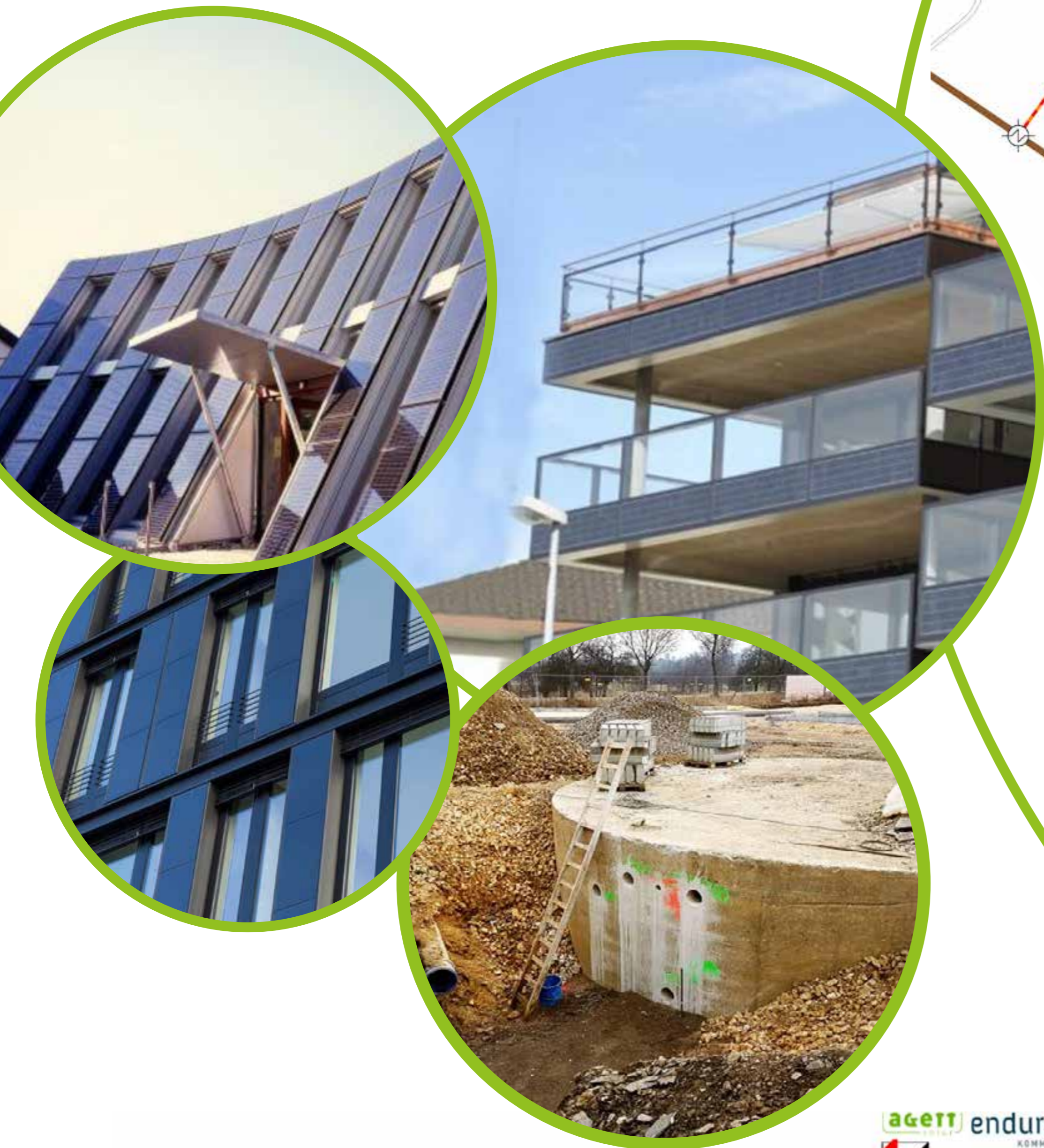
1. kalte Nahwärmeversorgung des Gesamtgebiets
  - Unterteilung in 2 Hauptversorgungsgebiete mit den Wärmequellen Abwasser und Solarthermie
2. Eisspeicher als saisonale Wärmespeicher und zur Kältebereitstellung für Gebäude im Sommer
3. gebäudeseitig Wärmepumpen jeweils für Heizung und Warmwasser

→ Der Freiburger Effizienzhausstandard ist vorausgesetzt.  
Solaranlagen werden auf Teilen des Dachs und der Fassade integriert.

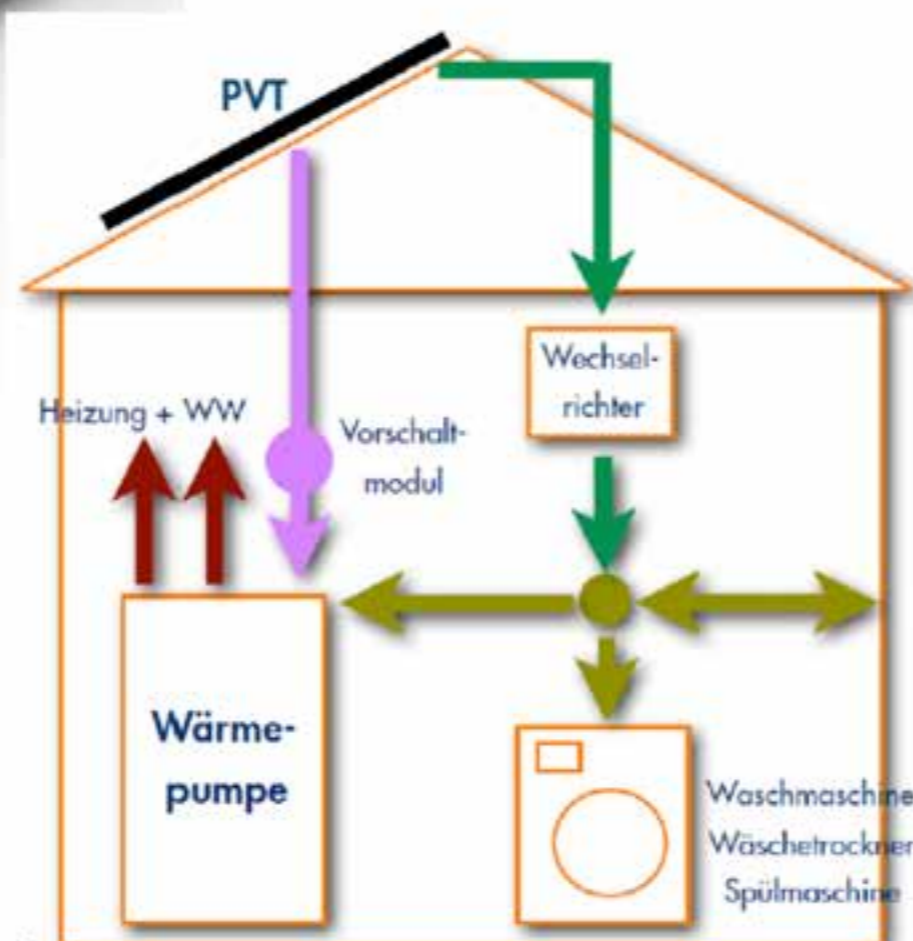
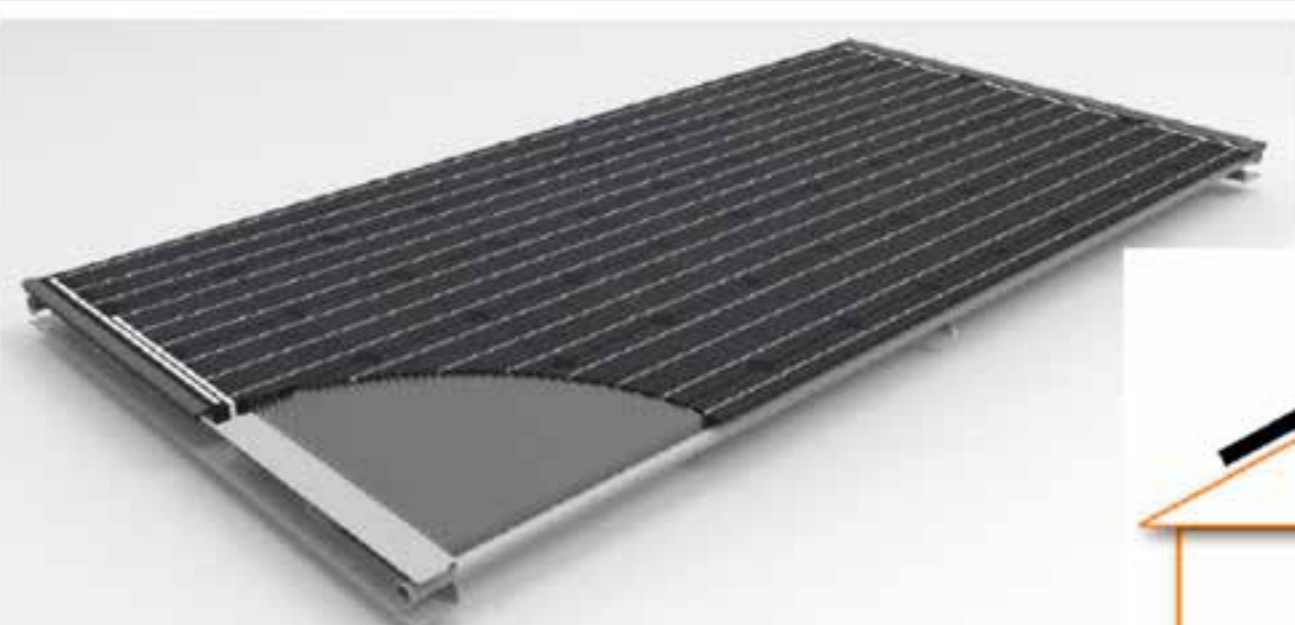


### Legende

- Energieversorgungsgebiet
- Abwasserwärme
  - Solarenergie
  - Wärmeleitung
  - Zuführung Entnahmestelle
  - Abwassersammler
  - Wärmetauscher
  - Abwassersammler
  - zentrale Eisspeicher
  - PV an Lärmschutzwand
  - PV an Fassade
- Dachnutzung
- PV
  - PV + PVT (Modul zur Strom- und Wärmegewinnung)



## Funktionsweise PVT



ca. 7 % höherer Stromertrag des PV-Moduls

Ein nachhaltiger Stadtteil.

# FLÄCHENVERBRAUCH UND REGION

In Dietenbach sollen auf knapp 110 ha 15.000 Menschen wohnen. Das entspricht einer Siedlungsdichte von knapp 140 Einwohnern pro ha.

Die gute Anbindung an die Kernstadt sorgt zudem dafür, dass keine weiteren Flächen für die Erschließung in Anspruch genommen werden.

Im Regionalplan werden folgende Bruttowohndichten als Zielwert angegeben:

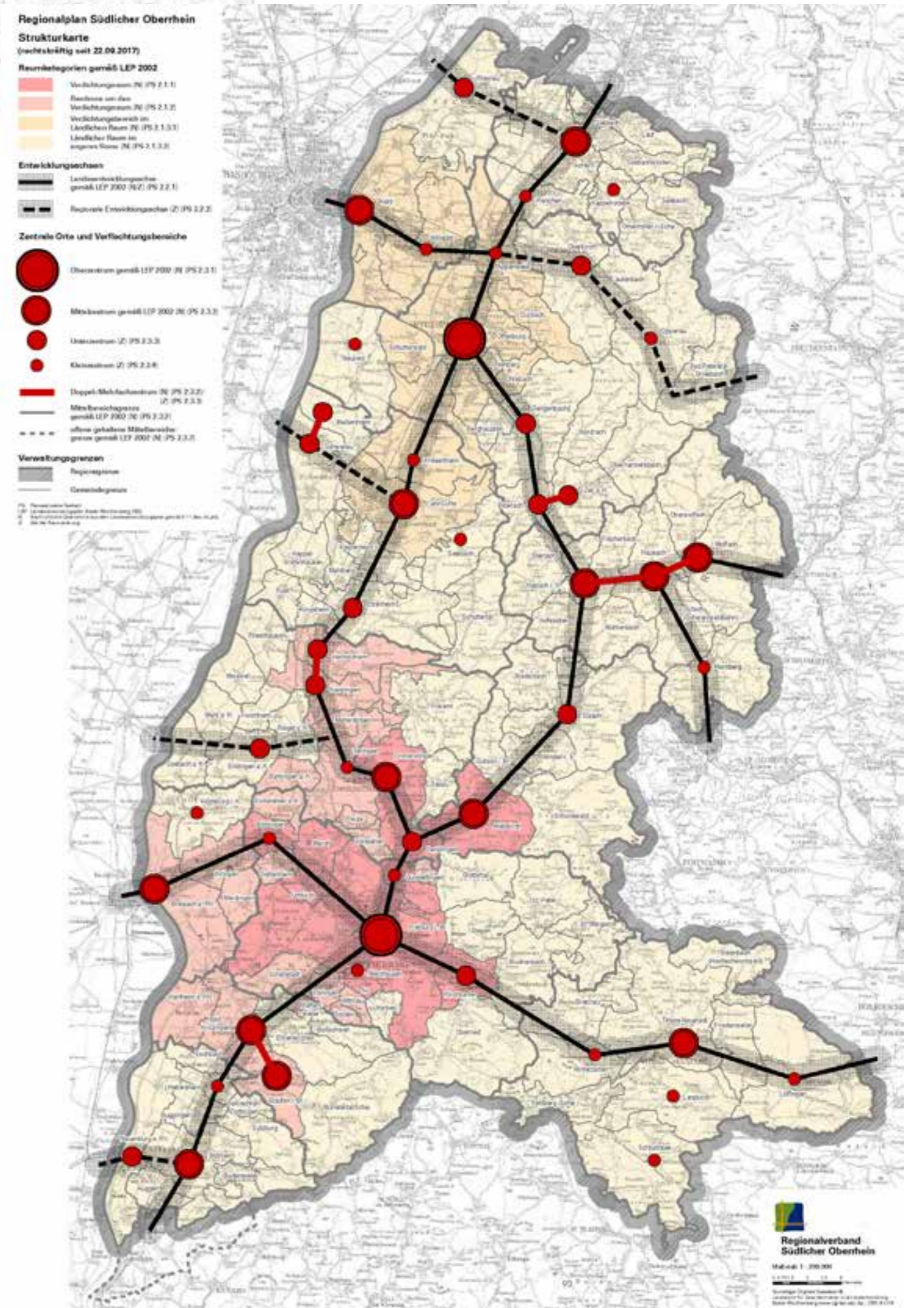
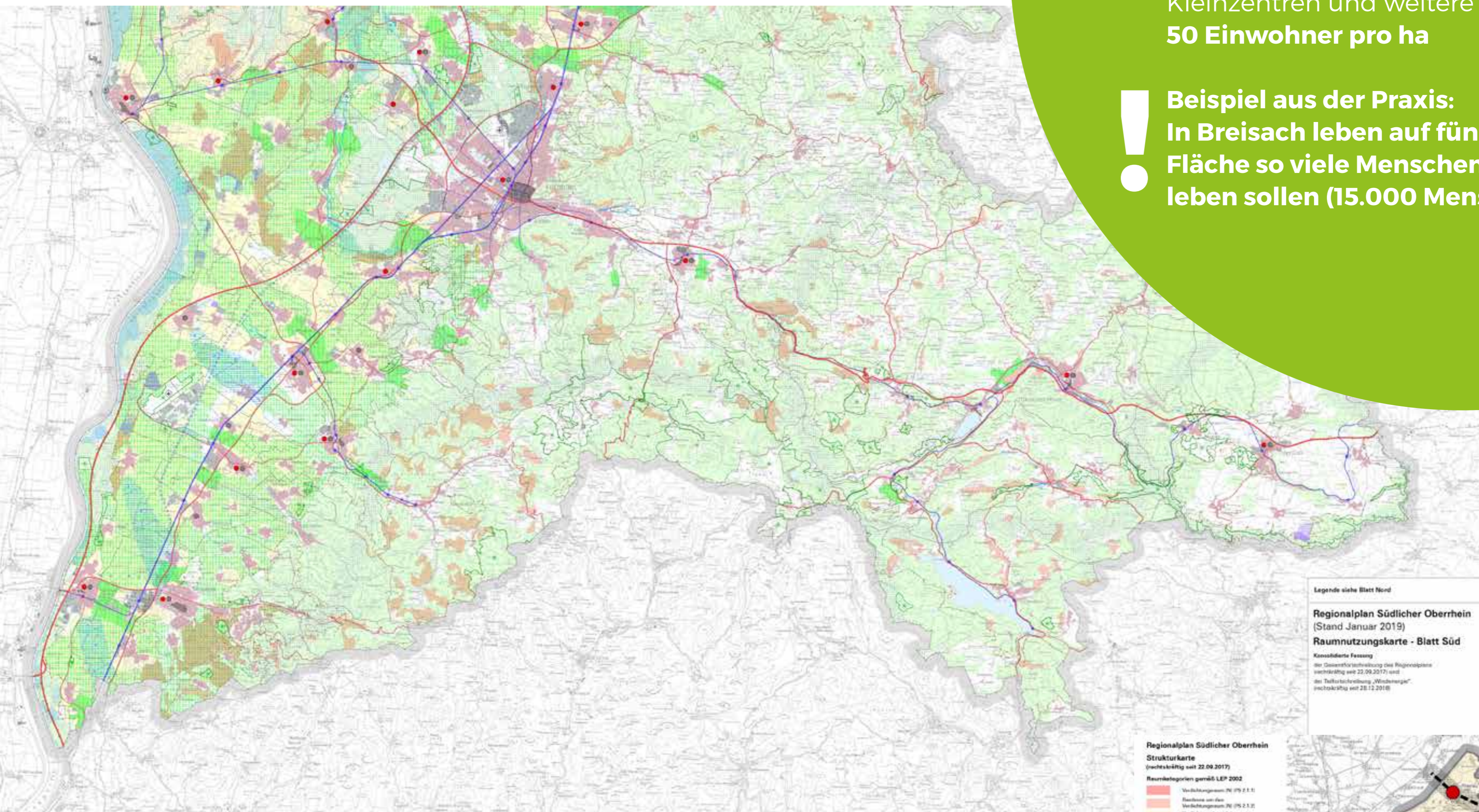
Oberzentrum: 90 Einwohner pro ha

Mittelzentrum: 80 Einwohner pro ha

Unterkern: 70 Einwohner pro ha

Kleinzentren und weitere Gemeinden:  
50 Einwohner pro ha

! Beispiel aus der Praxis:  
In Breisach leben auf fünfmal so großer Fläche so viele Menschen, wie in Dietenbach leben sollen (15.000 Menschen).



Dietenbach sorgt mit seiner hohen Wohndichte dafür, dass in der Region weniger Fläche in Anspruch genommen wird und weniger zusätzlicher Pendlerverkehr nach Freiburg entsteht.

Jeder Hektar Land, der in Dietenbach nicht bebaut wird, würde einen vielfachen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen in der Region verursachen.