

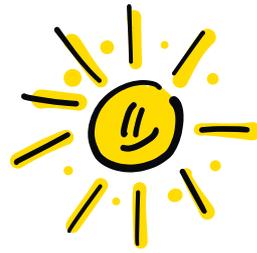


# Bürger\_innendialog

zur Vorbereitung eines Vermarktungskonzeptes für den neuen Stadtteil Dietenbach in den Jahren 2019 bis 2021



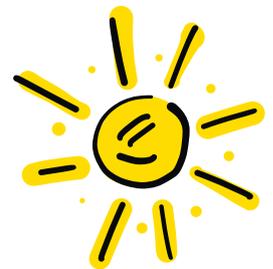
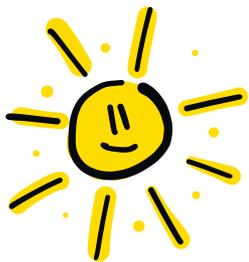
# DIETENBACH



## Dank an die Dialoggruppe:

„Diese Form der Beteiligung war auch für die Stadt Freiburg ‚Neuland‘ und ist ein weiterer Baustein der bisherigen Kultur der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern. Noch nie wurde mit einer Gruppe Freiburgerinnen und Freiburger so intensiv über einen so langen Zeitraum an einem Thema gearbeitet. Es ist beeindruckend, wie sehr sich die Dialogbürgerinnen und Dialogbürger für den neuen Stadtteil Dietenbach – und damit für die Stadt Freiburg – engagiert haben. Dafür möchte ich mich bei allen Beteiligten ganz herzlich bedanken. Für die spätere Entscheidung über das Vermarktungskonzept, liefert das Ergebnis ein ganz wichtiges Meinungsbild der Freiburger Einwohnerschaft.“

**Prof. Dr. Martin Haag, Baubürgermeister**



# C H D I A L O G

<b>1. Das Projekt in Kürze</b> .....	4
<b>2. Bürger_innendialog zur Vorbereitung eines Vermarktungskonzeptes</b> ..	6
2.1 Der neue Stadtteil Dietenbach .....	6
2.2 Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Gesamtprojekt .....	6
2.3 Die Dialoggruppe zum Vermarktungskonzept .....	7
<b>3. Wie lief die Bürgerbeteiligung ab?</b> .....	9
3.1 Projektphasen .....	9
3.2 Die Einwohner_innenversammlung am 11. November 2019 als Auftakt ....	10
3.3 Der Wissenserwerb am 31. Januar 2020 im Bürgerhaus Zähringen .....	12
3.4 Exkursion: Gutleutmatten und Rieselfeld .....	13
3.5 Erstellung der Modelle für beispielhafte Baublöcke 16. Oktober 2020 ....	14
3.6 Onlineveranstaltungen zur Leitbildentwicklung am 20. November 2020 und 29. Januar 2021 .....	16
3.7 Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zu den Modellen und Anpassung der Modelle .....	18
3.8 Eine Abordnung der Dialoggruppe bei der Gemeinderätlichen Arbeitsgruppe .....	20
<b>4. Ergebnisse</b> .....	22
4.1 Die Modelle zu den Baublöcken .....	22
4.2 Das Leitbild .....	28
<b>5. Zusammenfassung und Ausblick</b> .....	31
<b>6. Anhang</b> .....	33
6.1 Rahmenplan .....	33
6.2 Entwicklungsziele .....	34
6.3 Spielanleitung .....	36
6.4 Input zur Vertiefung der Modelle .....	46



# 1. Das Projekt in Kürze

Der Bürgerentscheid über den geplanten Stadtteil am 24. Februar 2019 hat ein klares Ergebnis hervorgerufen, 60,3 Prozent der Freiburger\_innen haben sich für die Fortführung des Projektes entschieden. Im Zuge des Wahlkampfes hat sich ein Thema für die Glaubwürdigkeit des Projektes als besonders entscheidend herauskristallisiert: Die Frage, ob es gelingen kann, den Wohnraum, der in Dietenbach entstehen soll, bezahlbar zu gestalten. Diese Frage beschäftigte viele Menschen in der Zeit des Bürgerentscheids. Die Antwort darauf benötigt transparente Entscheidungswege und Beschlüsse.

Die Planungen zum neuen Stadtteil Dietenbach sind von Beginn an durch verschiedene Formate und Methoden der Bürgerbeteiligung begleitet worden. Für die aktuelle Projektphase, die Vorbereitung eines Vermarktungskonzeptes, hat die Projektgruppe Dietenbach einen weiteren Dialogbaustein entwickelt, um die Bürger\_innen einzubinden.

Das Vermarktungskonzept ist das Regelwerk, nach dem die Grundstücke vergeben werden. Dazu müssen Antworten auf die Frage: „Wer baut Dietenbach für wen?“ gefunden werden. Ziel der Bürgerbeteiligung war es, dass die Bürger\_innen gemeinsam mit Fachexpert\_innen aus der Verwaltung und Moderator\_innen Ideen für ein Gebäudetypologien- und Erwerber\_innenkonzept sowie Quoten in Bezug auf den Anteil geförderter und preisgebundener Wohneinheiten sowie den Anteil von Eigentum vorschlagen. Umgesetzt wurde dies im Dialog durch ein Leitbild zur Vermarktung sowie durch die Zusammenstellung von Baublockmodellen, in welchen Gebäudetypen, Bauher\_innen und Marktsegmente zusammengestellt wurden. Die Ergebnisse werden zum Abschluss dem Gemeinderat vorgelegt.

Ein wichtiges Ziel des Dialogprozesses war, dass die unterschiedlichen Sichtweisen und Bedarfe von vielfältigen Personen aus der

Stadtgesellschaft einfließen und nicht einzelne Interessen überproportional vertreten sind. Um dies zu erreichen, wurden nach vorab definierten Kriterien (wie unterschiedliche Altersgruppen, Stadtteile, Migrationshintergrund) Personen zufällig aus dem Freiburger Einwohnermelderegister ausgewählt und angeschrieben. In einem zweiten Schritt wurden die interessierten Personen nach ihrer Wohnsituation befragt, um möglichst viele unterschiedliche Blickwinkel im Dialog dabei zu haben. Zudem hat sich so die Möglichkeit geboten, Menschen, die sich sonst kommunalpolitisch wenig engagieren, thematisch eng einzubinden. Die so entstandene Dialoggruppe wurde über eine Reihe von Veranstaltungen über einen Zeitraum von fast zwei Jahren beteiligt.

Und es gibt Bedarf an dieser Art der Beteiligung: Von insgesamt 400 angeschriebenen Einwohnerinnen und Einwohnern haben sich über 20 Prozent zurückgemeldet und ihr Interesse an der Teilnahme bekundet – das ist ein extrem hoher Wert. Bei ähnlichen Projekten im bundesweiten Vergleich gibt es meist nur eine Rücklaufquote von ca. vier Prozent. Für den Dialogprozess wurden letztendlich 37 Freiburgerinnen und Freiburger ausgewählt, wovon später 20 den Prozess aktiv begleitet haben.

Federführend war von städtischer Seite die Projektgruppe Dietenbach tätig, welche die Planungen zum neuen Stadtteil Dietenbach verantwortet. Im Dialog waren jedoch viele weitere Ämter und Dienststellen beteiligt, wie unter anderem das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, das Referat für bezahlbares Wohnen, das Umweltschutzamt, die Stabsstellen Kompetenzzentrum Bürgerbeteiligung sowie die Stabsstelle Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation aus dem Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung und weitere Ämter, die in die Planung des neuen Stadtteils involviert sind.



Das Beratungsunternehmen Contract aus Karlsruhe unterstützte bei der Konzeption, der Moderation von Veranstaltungen und dem Teilnehmer\_innenmanagement.

Die Evaluation und wissenschaftliche Begleitung des Projekts übernahm Prof. Dr. Uwe Wagschal vom Seminar für Wissenschaftliche Politik der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg mit seinem Team.

Begleitet wurden die Treffen der Dialoggruppe zusätzlich ehrenamtlich durch den Verein

AllWeDo (Allianz für Werteorientierte Demokratie e.V).

Der Projektzeitraum erstreckt sich vom 9. Juli 2019, an dem das Dialogkonzept vom Gemeinderat beschlossen wurde, bis zur Drucksache für den Gemeinderat Anfang 2022 (G-22/001). Die Veranstaltungen fanden im Zeitraum von November 2019 bis Juli 2021 statt.

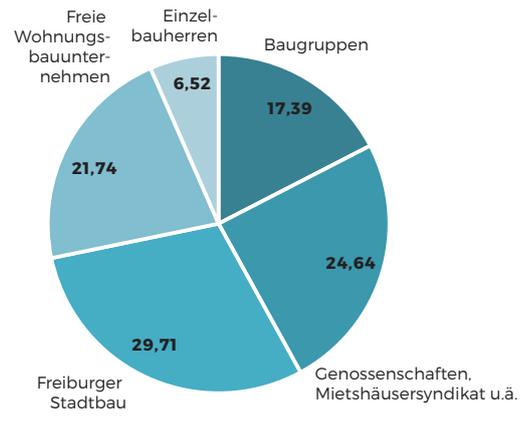
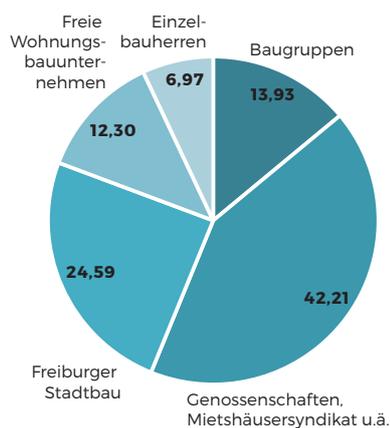
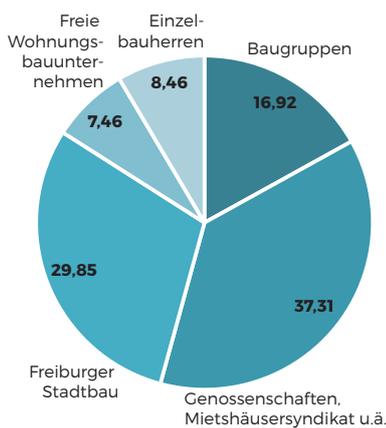
Die wichtigsten Ergebnisse waren realitätsnahe Baublockmodelle, die in Grafiken übersetzt wurden, sowie ein Leitbild für die Vermarktung.



## DIETENBACH ÜBERNIMMT VERANTWORTUNG

nachhaltig.inklusiv.sozial

Leitbild



Links oben: Eines der drei Baublockmodelle, welches im Dialog von einer Kleingruppe erarbeitet wurde. Es zeigt mögliche Gebäudetypen, Bauher\_innen und Marktsegmente. Unten beispielhaft eine der Grafiken, die die entsprechenden Quoten eines der Modelle abbildet. Rechts oben der Hauptslogan des entwickelten Leitbildes (Bilder: Stadt Freiburg).



## 2. Bürger\_innendialog zur Vorbereitung eines Vermarktungskonzeptes

### 2.1 Der neue Stadtteil Dietenbach

Die Stadt Freiburg benötigt zur Deckung des Wohnraumbedarfs neue Wohnbauflächen im Stadtgebiet, die über die im geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 beschlossenen Flächen hinausgehen. Der Gemeinderat hat im Dezember 2012 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen zur Schaffung von Siedlungsflächen in Form eines eigenständigen Stadtteils im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die Bereiche Dietenbach und St. Georgen-West einzuleiten. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts aus dem Baugesetzbuch. Es ermöglicht den Gemeinden, bestimmte Stadtentwicklungsziele auch dann umzusetzen, wenn alle anderen Regelungsmöglichkeiten des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts hierfür nicht ausreichen. Voraussetzung dafür ist ein öffentliches Interesse an der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme.

Mit Beschluss vom Mai 2015 sind die vorbereitenden Untersuchungen auf den Bereich Dietenbach beschränkt worden. Am 24. Juli 2018 hat der Gemeinderat die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Schaffung eines neuen Stadtteils für ca. 15.000 Einwohner\_innen im Bereich Dietenbach zwischen der Mundenhofer Straße, der Straße Zum Tiergehege, dem Autobahnzubringer und der Besançonallee zur Satzung beschlossen.

Im Rahmen eines (von einer Bürgerinitiative die für den Erhalt des Gebietes und gegen den Stadtteil engagiert war angestoßenen) Bürgerentscheids haben sich über 60 Prozent der Wähler\_innen am 24. Februar 2019 für den neuen Stadtteil ausgesprochen.

Entstehen soll ein gemischtes, inklusives Wohnquartier mit hoher Wohnqualität für alle sozialen Schichten und Altersgruppen, wobei der Schwerpunkt auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum liegt. Das städtebauliche Grundgerüst soll in Verbindung mit dem Vermarktungskonzept eine gute soziale Durchmischung in Bezug auf Alter, Geschlecht, Familienstand und Einkommen in allen Bauabschnitten ermöglichen. Mit Dietenbach soll ein vielseitiger Stadtteil mit kurzen Wegen und einem lebendigen, städtischen Charakter entstehen. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten werden vor Ort vorhanden und schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sein. Für eine hohe Wohn- und Lebensqualität wird die Versorgung mit vielfältig nutzbaren Freiflächen angestrebt. Angesichts der Langfristigkeit des Vorhabens soll ein im energetischen Sinn vorbildlicher, klimaneutraler Stadtteil entstehen.

### 2.2 Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Gesamtprojekt

In Freiburg hat die Bürger\_innenbeteiligung eine lange Tradition und nimmt einen hohen Stellenwert ein. Vielfältige Projekte aus den unterschiedlichsten Themenbereichen werden neben den formellen Beteiligungsformaten durch freiwillige Formate (online wie offline) begleitet. Die Qualität der Beteiligung steht dabei im Fokus. Dies reicht von der zeitlich und inhaltlich passenden Prozessgestaltung, der Einbindung unterschiedlichster Zielgruppen mit den darauf ausgerichteten Formaten bis hin zur Anbindung an den politischen Prozess. Um die Qualität der Bürgerbeteiligung weiter auszubauen, hat der Freiburger Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag im Jahr 2014 die Stabsstelle Kompetenzzentrum Bürgerbeteiligung eingerichtet. Diese unterstützt gemeinsam mit den Kolleg\_innen aus



der Stadtverwaltung Freiburg die Weiterentwicklung qualitätsvoller Bürgerbeteiligungsverfahren.

So wurden bei der Planung des neuen Stadtteils Dietenbach von Beginn an die Freiburger\_innen, neben den formellen Beteiligungsverfahren und der kontinuierlichen Kommunikation mit den betroffenen Akteur\_innen (wie Landwirt\_innen, Eigentümer\_innen, Träger öffentlicher Belange etc.), in Form eines intensiven Dialogprozesses in die Planung des neuen Stadtteils eingebunden. Dieses betrifft insbesondere die Phasen der vorbereitenden Untersuchungen/Testplanungen (Herbst 2015 bis Frühjahr 2016) und des städtebaulichen Wettbewerbs (Frühjahr 2016 bis März 2018). Im städtebaulichen Wettbewerb wurde im Oktober 2018 ein Siegerentwurf bestimmt. Dieser wurde anschließend weiter bearbeitet und Ende 2020 als Rahmenplan durch den Gemeinderat beschlossen (Anlage 1).

Zu dieser Zeit begleitete ein mit Schlüsselakteuren besetzter Runder Tisch, der die unterschiedlichen Interessen der Stadtgesellschaft bündelt den Dialog. In Informationsveranstaltungen und Bürgerwerkstätten konnten sich Interessierte mit dem Thema vertraut machen, die Problemstellungen und Rahmenbedingungen für den neuen Stadtteil kennenlernen, die Aktivitäten der Stadt verfolgen und über grundlegende Zielsetzungen, Anforderungen und Vorstellungen mitdiskutieren. Weiterhin begleiteten ein Fachbeirat mit interdisziplinärer Zusammensetzung sowie eine gemeinderätliche Arbeitsgruppe das Verfahren.

### **2.3 Die Dialoggruppe zum Vermarktungskonzept und ihre Zusammensetzung**

Der Gemeinderat hat mit dem Satzungsbeschluss für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach erste *Ziele und Zwecke* beschlossen (Anlage 2). Im Kern steht das Oberziel, einen neuen eigenständigen nachhaltigen und inklusiven Stadtteil mit allen erforderlichen Folgeeinrichtungen zur Schaf-

fung von preisgünstigem Wohnraum zu entwickeln. Die Zielsetzungen sind in erster Linie städtebaulicher und wohnungsbauwirtschaftlicher Natur, werden aber im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB durch Themenbereiche der Inklusion, der Freiraumentwicklung sowie des Umwelt- und Klimaschutzes ergänzt.

Die *Ziele und Zwecke*, insbesondere zum Thema „Wohnungsbau“ im Sinne von öffentlich geförderter / mietpreisgebundenem / freifinanziertem Miet- und Eigentumswohnungsbau, sollten in der Diskussion mit der Bürgerschaft (Zufallsauswahl, die eine Vielfalt aus der Einwohnerschaft abbildet), Akteuren der Wohnungswirtschaft, der Sparkassengesellschaft (EMD) und weiteren Eigentümer\_innen, der gemeinderätlichen Arbeitsgruppe (GRAG) in den Jahren 2019 bis Mitte 2021 weiterentwickelt werden.

Die zentralen Fragen im Dialogprozess waren demnach : „**Wer baut den Stadtteil?**“ und „**Für wen wird der Stadtteil gebaut?**“ bzw. „**Wer baut Dietenbach für wen?**“

Die Antworten auf diese Fragen prägen neben den städtebaulichen Entwürfen in einem erheblichen Maß das Bild und den Charakter des zukünftigen Stadtteils.

Eine besondere Rolle bei der Beantwortung der zentralen Fragen spielte dabei die Zufallsauswahl aus der Freiburger Einwohnerschaft – die sogenannte „**Dialoggruppe**“.

Um dies zu erreichen, wurden nach vorab definierten Kriterien wie zum Beispiel unterschiedliche Altersgruppen und Stadtteile sowie Migrationshintergrund Personen zufällig aus dem Freiburger Einwohnermelderegister ausgewählt und angeschrieben. In einem zweiten Schritt wurden die interessierten Personen nach ihrer Wohnsituation befragt, um möglichst viele unterschiedliche Blickwinkel im Dialog dabei zu haben. Die Arbeit mit einer Zufallsauswahl hat in den letzten Jahren an Gewicht gewonnen – und das aus gutem



Grund: So schreibt das Beteiligungsportal Baden-Württemberg auf seiner Website:

„Die Ausgelosten haben vielleicht eine Meinung zu dem behandelten Sachthema, aber sie haben sich nicht öffentlich positioniert. Studien zeigen, dass diese Teilnehmenden während des Beteiligungsverfahrens eine neutrale Position einnehmen und ihre anfängliche Haltung überdenken. Es fällt ihnen leichter, ihre Position zu reflektieren und sogar zu verändern. Zufallsbürger sind Alltagsexperten. Sie kennen die lokalen Begebenheiten. Sie kommen dem gedachten „Normalbürger“ am nächsten. Die ausgelosten Teilnehmenden hinterfragen etablierte Positionen. Sie vertreten „die Einwohnerinnen und Einwohner“ und nicht Verbände, Parteien oder Initiativen.“

Der konkrete Auftrag an die Dialoggruppe bestand darin, das Vermarktungskonzept für Dietenbach mit vorzubereiten. Diese Vorbereitung bestand aus zwei wesentlichen Teilen:

- Aus Modellen, die anhand eines Baublocks möglichst konkret beschreiben, wer baut (Öffentlicher Wohnungsbau, klassische Bauträger, Genossenschaften, Baugruppen, ...), was gebaut wird (Gebäudetypologie), und welches Marktsegment gewählt wird (Eigentum, Miete; gefördert, mietpreisgedämpft oder freifinanziert)
- Aus einem Leitbild, das in Worten und Slogans beschreibt, welche Werte und Grundgedanken bei der Vergabe von Grundstücken den Freiburgerinnen und Freiburgern wichtig sind.

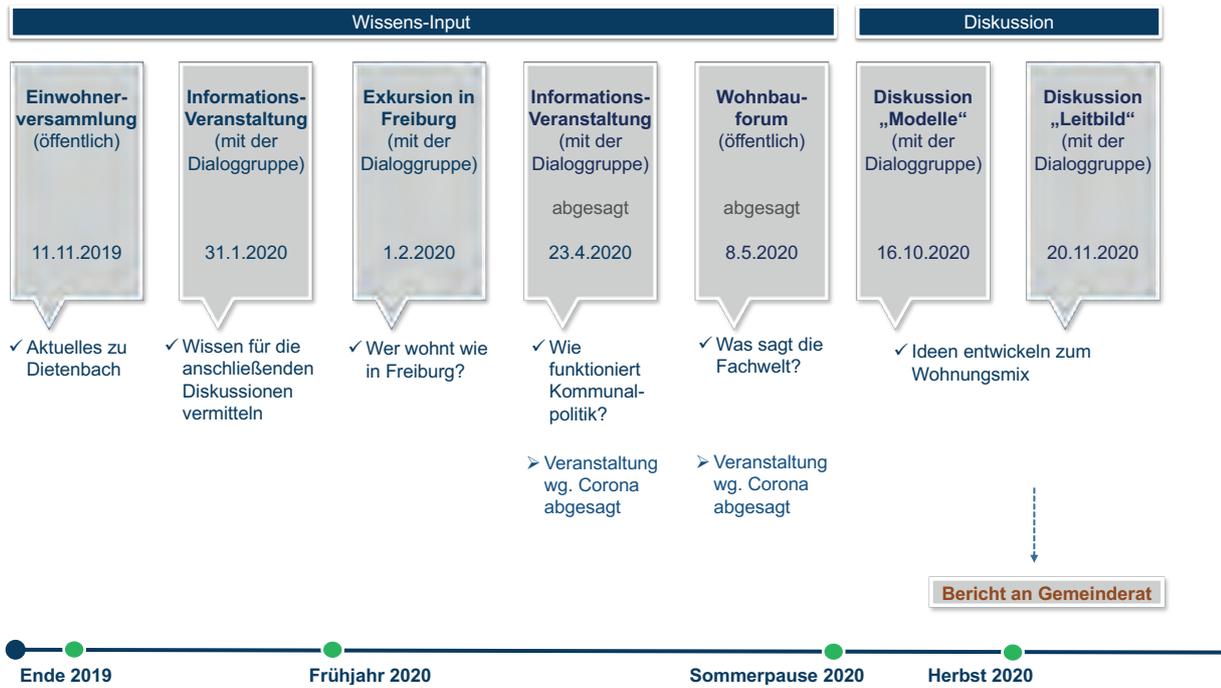
\* Aus: <https://beteiligungsportal.baden-wuerttemberg.de/de/informieren/methoden/zufallsauswahl/>,  
Datum des Abrufs: 08.12.2021



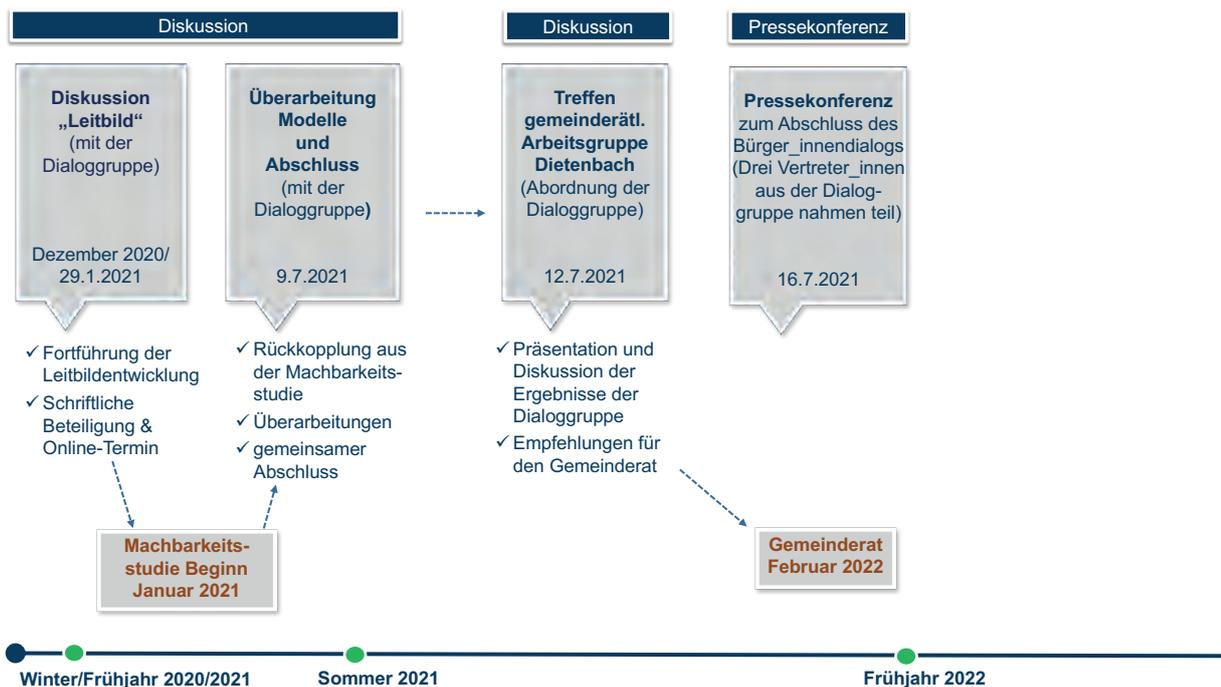
# 3. Wie lief die Bürgerbeteiligung ab?

## 3.1 Die Projektphasen

Ablauf des Bürger\_innendialogs (Stand: 12.10.2021)



Ablauf des Bürger\_innendialogs (Stand: 12.10.2021)





Qualitätsvolle Beteiligung setzt voraus, dass die Dialoggruppe zu einem so komplexen Thema wie einem Vermarktungskonzept eine Phase des Lernens und des Wissenserwerbs durchlaufen kann. Diese bestand aus einer ersten Hinführung zum Thema über die Einwohner\_innenversammlung am 11. November 2019, einer Wissensvermittlung über Impulsvorträge und Arbeitsgruppen, dem Durcharbeiten von Informationsmaterial und schließlich einer Exkursion, bei der die Dialoggruppe Gelegenheit hatte, verschiedene Baugebiete und Wohnformen samt deren Bauherr\_innen und Bewohner\_innen kennenzulernen.

Eine weitere ursprünglich geplante Veranstaltung zum Wissenserwerb, das sogenannte Wohnbauforum, konnte aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden. Eine ebenfalls geplante Veranstaltung zu den Grundlagen kommunalpolitischer Prozesse wurde wegen der Pandemielage durch den Versand von entsprechendem Informationsmaterial ersetzt.

In einer zweiten Phase ging es darum, gemeinsam verschiedene Baumodelle für die Grundstücksvergabe zu entwerfen und das Leitbild zu formulieren und zu diskutieren. Anschließend wurden die Ergebnisse von der Projektgruppe Dietenbach auf ihre Umsetzbarkeit hin untersucht, indem zum einen Gespräche mit Akteur\_innen aus der Wohnungswirtschaft geführt wurden und zum anderen Einschätzungen zur Realisierbarkeit eingeholt wurden.

Mit diesen neuen Informationen ging es dann in die dritte und abschließende Phase. Diese beinhaltete die Überarbeitung und Finalisierung der Baumodelle, des Leitbildes und deren Aufbereitung in Form einer Drucksache (Vorlage) für den Gemeinderat.

### **3.2 Die Einwohner\_innenversammlung zum neuen Stadtteil Dietenbach als Auftaktveranstaltung zum Bürgerdialog**

Am 11. November 2019 fand im Paulussaal eine öffentliche Einwohner\_innenversammlung statt, um über den aktuellen Stand zum neuen Stadtteil Dietenbach zu informieren.

Die Veranstaltung war gleichzeitig der Auftakt für den Bürger\_innendialog. An diesem Tag traf sich die neu zu gründende Dialoggruppe eine Stunde vor der Einwohner\_innenversammlung, um vom Leiter der Projektgruppe Dietenbach, Prof. Dr. Rüdiger Engel ins Thema eingeführt zu werden, und um den genauen Auftrag für den Bürger\_innendialog zu klären.

Oberbürgermeister Martin Horn dankte anschließend der Dialoggruppe für ihre Bereitschaft zur Teilnahme und wies auf die Bedeutung des Dialogs mit den Bürger\_innen sowie weiteren Einwohner\_innen hin. Er drückte der Gruppe seine besondere Wertschätzung für die Bereitschaft zur Teilnahme am Prozess aus. Es entstand eine spontane, engagierte und offene Diskussion über den neuen Stadtteil. Es wurde deutlich, wie vielfältig und teilweise kontrovers die Meinungen und Standpunkte zu Dietenbach sind – und dass die Dialoggruppe, wie bei der Auswahl beabsichtigt, ein Abbild dieser Meinungsvielfalt darstellt.



Foto: A.J. Schmidt

Anschließend wurde die Dialoggruppe noch in Kleingruppen aufgeteilt, um das gegenseitige Kennenlernen zu erleichtern. Über die



Bearbeitung verschiedener Leitfragen wurde die Dialoggruppe thematisch an die Erarbeitung eines Vermarktungskonzeptes für den neuen Stadtteil Dietenbach herangeführt.

Die Einwohner\_innenversammlung wurde von der Freiburger Öffentlichkeit gut besucht. Etwa 300 Einwohner\_innen fanden sich im Paulussaal ein, um sich zu informieren und auch zu diskutieren.

Die Veranstaltung begann mit einer Reihe von Vorträgen durch die Projektgruppe Dietenbach zum Stand des neuen Stadtteils, ergänzt durch die Sieger des städtebaulichen Wettbewerbs K9 Architekten.

Während dieser Veranstaltung wurde direkt auf die Dialoggruppe zur Erarbeitung eines Vermarktungskonzeptes hingewiesen. Damit erhielt das Dialogkonzept für die Freiburger Öffentlichkeit direkte Sichtbarkeit.



Foto: A.J. Schmidt

Anschließend wurde die Einwohner\_innenversammlung an fünf Themeninseln fortgesetzt. Dort konnten Meinungen mit den Vertreter\_innen der Stadt Freiburg ausgetauscht werden, aber auch schriftlich Fragen und Anmerkungen eingereicht, bzw. an vorbereitete Stellwände geheftet werden.

Die Dialoggruppe, eingeteilt in Kleingruppen, besuchte die Themeninseln ebenso und konnte sich zum einen thematisch über den Planungsstand informieren – zum anderen konnte die Stimmung der übrigen Einwohner\_innen

schaft unmittelbar aufgenommen werden. Das führte zu einer vertieften Auseinandersetzung verschiedener Themen und zur Ausdifferenzierung des eigenen Standpunktes.



Foto: A.J. Schmidt



Foto: A.J. Schmidt

Nach der Einwohner\_innenversammlung traf sich die Dialoggruppe zu einem Abschlussfazit und vereinbarte die nächsten Schritte und Termine.

Die Resonanz der Dialoggruppe sowohl zum Auftakt des Dialogprozesses wie auch zur Einwohner\_innenversammlung war sehr positiv. Hervorgehoben wurde dabei der direkte Kontakt zur Politik und zur Verwaltung. Der Inhalt der Vorträge und auch die engagierten Diskussionen wurden gelobt. Gleichzeitig wiesen einzelne Mitglieder der Dialoggruppe darauf hin, dass sie auch die Argumente der Kriter\_innen des neuen Stadtteils deutlich wahrgenommen hätten und dass sie durchaus eine Verantwortung für das Gelingen des Prozesses auf ihren Schultern spürten.



### 3.3 Der Wissenserwerb am 31. Januar 2020 im Bürgerhaus Zähringen

Nach dem Auftakt bei der Einwohner\_innenversammlung folgte der erste Termin zum Wissenserwerb im Bürgerhaus Zähringen. Neben dem Wissenserwerb entstand durch die gemeinsame inhaltliche Zusammenarbeit Raum und Gelegenheit für ein vertieftes Kennenlernen. Wie würde man miteinander das Vermarktungskonzept gestalten, wie kontrovers würden die Standpunkte sein, wie respektvoll und tolerant würde man mit unterschiedlichen Ansichten, aber auch Erfahrungshintergründen umgehen – dies waren Fragen, die alle bewegten.

Vor diesem Hintergrund waren für ein gelingendes Miteinander zunächst das Festlegen von gemeinsamen Spielregeln der Zusammenarbeit und die Möglichkeit zum Kennenlernen wichtig.

Prof. Dr. Rüdiger Engel und Ingo Breuker von der Projektgruppe Dietenbach präsentierten die Informationen zum Ziel des neuen Stadtteils, zum Vermarktungskonzept, zu verschiedenen Bauträgern und vielem mehr – allem, was wichtig sein könnte in Bezug auf den Projektauftrag „Vorbereitung eines Vermarktungskonzeptes“.



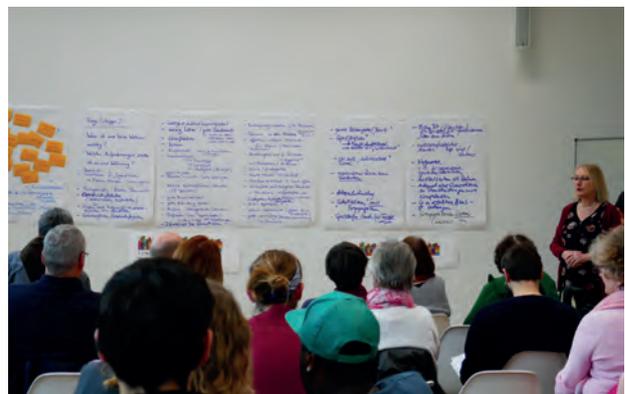
Es entstand schon während der Vorträge eine lebhaftere Diskussion, die zeigte, dass die Dialoggruppe die Freiburger Verhältnisse bereits gut kannte, eigene Erfahrung mit verschiedenen Wohnformen einbrachte und auch kri-

tisch über Themen wie z.B. Erbbaurecht und Dauer von Mietpreisbindungen diskutierte.



Zum Zusammenwachsen einer Gruppe gehört es auch, miteinander zu arbeiten – so wurden gleich frisch mit den Eindrücken aus der Wissensvermittlung in Arbeitsgruppen Antworten auf die Fragen gesucht: Welche Bewohnergruppen sollten bei der Grundstücksvergabe vor allem Berücksichtigung finden? Was ist uns beim Wohnen wichtig? Wie sollte sich eine funktionierende Nachbarschaft zusammensetzen – wie kann Nachbarschaft gefördert werden?

Auch wenn sich im Laufe des Dialogprozesses noch vieles veränderte – bestimmte Themen zeigten sich schon in den Ergebnissen der allerersten Arbeitsrunden wie „Soziale Durchmischung“, „Inklusivität“, „Nachhaltigkeit“, „Berücksichtigung von Baugruppen“ und „Blockrandbebauung“.





das von deren Bewohner\_innen gezeigt wurde und in deren Gemeinschaftsräumen eine für alle Beteiligten interessante und informative Diskussion stattfand. Es wurde deutlich, dass neben den klassischen Finanzierungen wie Miete und Eigentum alternative Modelle ein Thema der Dialoggruppe sein könnten: Vermarktung so zu gestalten, dass möglichst wenig Raum für die Spekulation mit Wohnraum eröffnet wird.

Zu folgenden Themenbereichen wurde die Dialoggruppe informiert:

1. Der neue Stadtteil – eine Einführung
2. Der Dialog zur Vermarktung
3. Ziele für den Stadtteil
4. Das Vermarktungskonzept
5. Welche Bauträger gibt es?
6. Was heißt eigentlich geförderter Wohnraum?
7. Welche Wohnformen gibt es?
8. Vergabe von Grundstücken
9. Herausforderungen auf dem Weg zu bezahlbarem Wohnen
10. Hintergrund – Entwicklungen in Freiburg



Per Bus ging es ins Rieselfeld, wo zunächst ein Gebäude des katholischen Siedlungswerks besichtigt wurde, so dass die Dialoggruppe einen Eindruck über Ziele, Werte und Charakter der Bauprojekte solcher und ähnlicher Bauträger erhalten konnte. Bei einer Führung unter Leitung von Klaus Siegl (dem ehemaligen verantwortlichen Projektleiter für die Stadtteilentwicklung Rieselfeld) durch Quartiere mit Blockrandbebauung ging es um die Frage, wie sich die Vermarktung eines Baublocks auf die Gestaltung der Innenflächen wie Grünanlagen, Spielplätze etc. auswirkte.

### 3.4 Exkursion: Gutleutmatten und Rieselfeld

Am folgenden Tag traf sich die Dialoggruppe zur gemeinsamen Exkursion in die Stadtteile Gutleutmatten und Rieselfeld.

In Gutleutmatten konnte sich die Dialoggruppe durch eine Führung von Michael Hogenmüller (Stellvertretender Leiter des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Freiburg i. Br.) ein Bild von einem erst kürzlich gebauten Gebiet machen. Bauprojekte von freien Bauträgern, Baugruppen und der Freiburger Stadtbau wurden vorgestellt, beginnend mit den Punkthäusern im Westen und fortsetzend mit den Gebäuden des Mietshäusersyndikats in Gutleutmatten-Ost,





Danach war ein Treffen mit den Bewohner\_innen einer Baugruppe um Andreas Rößler vom Bürgerverein Rieselfeld arrangiert. Der Weg der Planung über das Bauen bis zum Wohnen und der besonderen Form von Nachbarschaft wurde diskutiert.



Am Ende der Exkursion gab es im Stadtteilzentrum Glashaus die Möglichkeit, sich zu stärken und vor allem die Eindrücke der beiden Exkursionen zu teilen und schriftlich festzuhalten.

### **3.5 Erstellung der Modelle für beispielhafte Baublöcke 16. Oktober 2020**

Nach einer Pause aufgrund der Corona-Pandemie versammelte sich die Dialoggruppe am 16. Oktober im Rathaus im Stühlinger, um Holzmodelle für drei beispielhafte Baublöcke zu entwerfen.

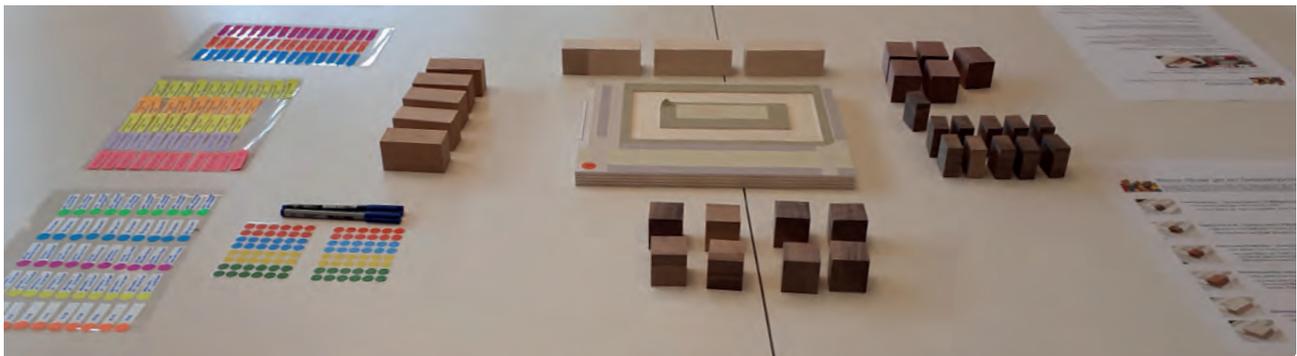
Nachdem Ingo Breuker von der Projektgruppe Dietenbach die Teilnehmenden auf den neuesten Stand des Projektes Dietenbach gebracht hatte, bei dem unter anderem erläutert wurde, dass durch die Bauvorhaben von Studierendenwerk und Uniklinik der Anteil der geförderten Mietwohnungen bei ca. 45 Prozent in den idealisierten Baublöcken liegen sollte, um der 50-Prozent-Quote für geförderten Mietwohnungsbau zu entsprechen, wurde die Anleitung für das Bauen der Modelle und die Bedeutung der einzelnen Bauelemente erklärt.



Es war weiterhin wichtig, klare Vereinbarungen und Spielregeln zum gemeinsamen Bauen zu treffen. So wurde beispielsweise festgelegt, dass Bauelemente erst nach vorheriger Diskussion und Begründung auf das Baugrundstück gesetzt und dass Entscheidungen in der Gruppe nach dem Konsensprinzip getroffen werden sollten. Dies diente dem Zweck, dass wertvolle Impulse und Gedanken in der Gruppendiskussion nicht zu früh durch eine forcierte Abstimmung oder durch einzelne dominante Teilnehmende verloren gehen. Jede Kleingruppe wurde von einem Experten der Stadtverwaltung bei der Dokumentation des Bauprozesses, der Ergebnisse oder bei Rückfragen unterstützt – dieser sollte aber natürlich inhaltlich keine eigenen Impulse geben. Für die Moderation der Gruppen standen für schwierige Gruppensituationen außerdem zwei Prozessbegleitende von der Agentur Contract bereit. Es war vorher festgelegt worden, dass zwei der drei „Baugruppen“ sich an die 45 Prozent-Vorgabe halten sollen und die dritte Gruppe ohne politische Vorgaben arbeiten kann.

Ingo Breuker machte im Vorfeld deutlich, dass architektonische und ästhetische Fragen ganz im Hintergrund stehen sollen und dass das Vermarktungskonzept den Kern der Diskussion und des Bauens bilden sollte.

Die genaue Anleitung zum Bauen und die Bedeutung der einzelnen Bauelemente finden Sie im Anhang 6.3.



Das gemeinsame Bauen an den Modellen verlief dann zur vollen Zufriedenheit aller Beteiligten und war geprägt durch intensive Gespräche, Entscheidungsfindungen in der Gruppe, viel Kreativität und auch Spaß. Respekt, aber auch in der Sache kontroverse Positionen begleiteten die Arbeitsphase.

In den Diskussionen waren folgende Themen fast immer gegenwärtig: Wie erreichen wir eine gute soziale Durchmischung, die gleichzeitig ein gutes nachbarschaftliches Miteinander ermöglicht – konkret: wie gestaltet man das Nebeneinander von großem Geschosswohnungsbau mit geförderter Miete (zum Beispiel von der FSB) mit freifinanzierten Townhouses für einkommensstärkere Familien? Wie kann man Nachhaltigkeit am besten berücksichtigen, eher über einen größeren Anteil an Townhouses und individuelle Lösungen oder doch über Konzeptvergaben an Bauträger, die größere Gebäude errichten wollen? Welche Wohnform passt für inklusives Miteinander, wenn Menschen mit Behinderung zwar individuelle Lösungen und kleine Einheiten brauchen, aber häufig auf Förderung angewiesen sind? Welche Wohn- und Gebäudeanordnung führt dazu, dass neben unmittelbarem nachbarschaftlichem Verhältnis auch das Kümmern um gemeinschaftlich genutztes Gelände gefördert wird?

Obwohl es ein explizit nicht von der Stadtverwaltung beauftragtes Thema war, da die konkrete stadtplanerische Umsetzung im konkreten Baublock ein eigenes Thema ist, war die Frage, wie man am besten „Luft und Licht“ in einen Baublock bekommt für die

Dialoggruppe häufiger Diskussionsgegenstand.



So entstanden auf den Grundflächen allmählich drei Modelle mit konkreter Zuordnung von Gebäudetypus, Marktsegment und Bauträger.

Eine erste Bilanz ergab, dass in allen drei Gruppen eine hohe Förderquote erreicht wurde (siehe Ergebnisteil). Dies war auch der Fall bei der Gruppe, die sich nicht an die Vorgabe der 50-Prozent-Quote halten müssen. Unterschiede gab es aber auch – unter anderem in der Zahl der Wohnungen, die in einem Baublock realisiert werden konnten.

Unmittelbar an die Bauphase anschließend folgte das Dokumentieren der Grundgedanken, die zu den konkreten Entscheidungen geführt haben – zum einen, damit diese für eine später erfolgende Finalisierung nach der Machbarkeitsstudie zur Verfügung stehen – zum anderen als Fundament für die Erarbeitung des Leitbildes.



Beides – die Modelle und die Grundgedanken – wurden anschließend im Plenum präsentiert und gewürdigt.

Sowohl die Dialoggruppe als auch die Projektgruppe Dietenbach zeigten sich über die Vielzahl an Anregungen und über die entstandenen Modelle sehr zufrieden.

Damit war an diesem Abend ein großer Schritt in Richtung Vorbereitung eines Vermarktungskonzeptes getan.

### 3.6 Der Leitbildprozess

Ein zweites wichtiges Ziel des Dialogprozesses war die Entwicklung eines übergeordneten Leitbildes zur Vermarktung.

Ein Leitbild beschreibt grundsätzlich das Selbstverständnis und die Grundsätze eines Projektes, wie hier dem Vermarktungskonzept für Dietenbach. Es wird schriftlich fixiert und richtet sich an die zukünftigen Vermarkter\_

innen, Entscheidungsgremien wie den Gemeinderat, aber natürlich auch zukünftige Bauherr\_innen und an die Öffentlichkeit. Es gibt Antworten auf die Fragen:

- Wofür stehen wir?
- Was wollen wir mit dem Vermarktungskonzept erreichen?
- Wie wollen wir es erreichen?

Das Leitbild besteht aus den drei Grundelementen des Vermarktungskonzeptes (Bauherrenkonzept, Marktsegment und Gebäudetypus) sowie einem ergänzenden Element, das zusätzlich auf Wunsch der Dialoggruppe ein besonderes Gewicht und eine eigene Darstellung erhalten sollte: Innovation und Anspruch.

Diese vier Felder sollten jeweils einen einfachen, verständlichen und einprägsamen Slogan durch die Dialoggruppe erhalten. Ein weiterer übergeordneter Slogan sollte alle vier Felder zusammenfassend benennen.

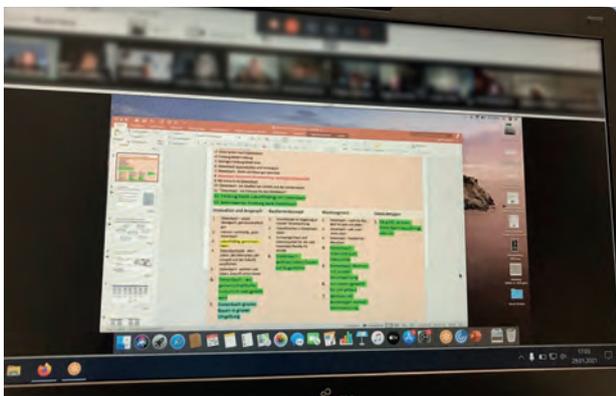
<b>Übergeordnetes Leitbild/ Slogan</b>			
<b>1. Innovation und Anspruch</b>	<b>2. Bauherrenkonzept</b>	<b>3. Marktsegment</b>	<b>4. Gebäudetypen</b>
<b>Oberziel/Slogan:</b>	<b>Oberziel/Slogan:</b>	<b>Oberziel/Slogan:</b>	<b>Oberziel/Slogan:</b>
Grundgedanken aus der Veranstaltung vom 16.10.2020			



## Die Entstehung des Leitbildes

Am Ende des Termins zur Erstellung der Modelle am 16. Oktober 2020, wurde die Dialoggruppe zunächst gezielt gefragt, welche Grundgedanken jeweils das Bauen bestimmt hatten.

Diese Grundgedanken wurden am 20. November 2020 weiter ergänzt und weiterentwickelt. Aufgrund der Coronasituation wurde entschieden, diese Veranstaltung online durchzuführen. Obwohl diese Form für einige Mitglieder der Dialoggruppe eine große Herausforderung darstellte, weil sie wenig Erfahrung mit Online-Formaten oder keinen technischen Zugang zum Internet hatten, konnte diese Veranstaltung mit viel Engagement und zu großer Zufriedenheit aller und mit guten Ergebnissen abgeschlossen werden. Zwei Personen, die aus verschiedenen Gründen nicht von zuhause aus mitarbeiten konnten, wurde eine Teilnahme samt Betreuung im Rathaus im Stühlinger ermöglicht.

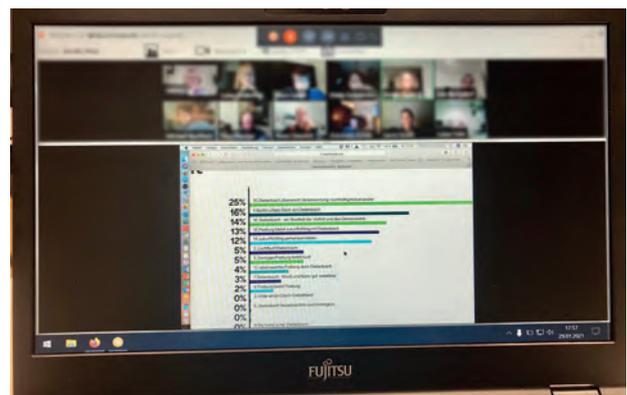


Wiederum zeigte sich, dass die Dialoggruppe eine gute Art des Umgangs miteinander gefunden hatte – so war zunächst Vielfalt bei der Ergänzung der Grundgedanken gefragt, die teilweise auch über das unmittelbare Vermarktungskonzept hinausgingen. Einen Raum für gemeinsame Kreativität entstehen zu lassen, Gedanken und Sätze weiterzuentwickeln waren Grundvoraussetzungen für

Ergebnisse, auf die die Dialoggruppe durchaus stolz war. Wenn Inklusion in der Vermarktung eine Rolle spielen soll, so war es klar, dass sich jeder und jede eingeladen fühlen konnte, sich einzubringen, unabhängig von der Vorerfahrung und dem Geschick im Umgang mit dem technischen Medium Videokonferenz.

Da sich zum einen eine von vielen gewünschte Präsenzveranstaltung durch die weiterhin angespannte Pandemiesituation nicht realisieren ließ und zum anderen nach der positiven Resonanz der vorigen Veranstaltung die Bereitschaft der Dialoggruppe zu weiterer Online-Arbeit deutlich wurde, fand am 29. Januar 2021 die Fertigstellung des Leitbildes, ebenfalls online, statt.

Dabei wurden im Wesentlichen drei Schritte durchgeführt. Erstens wurden die noch fehlenden Slogans aus zwei Themenfeldern ergänzt, zweitens wurde eine Gewichtung der Grundgedanken durchgeführt. Schließlich wurde drittens eine Abstimmung durchgeführt, welche Slogans die Favoriten der Dialoggruppe sind. Hier kam das Online-Tool Menti-meter zum Einsatz, das eine anonyme und umfassende Abstimmung erlaubt.



Die genauen Ergebnisse befinden sich im Ergebnisteil.



### **3.7 Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und Anpassung der Modelle:**

#### **Die Abschlussveranstaltung am 9. Juli 2021**

Für die Abschlussveranstaltung hatte sich die Projektgruppe Dietenbach zum Ziel gesetzt, eine Präsenzveranstaltung mit der Dialoggruppe durchzuführen – zum einen, weil es ein deutlicher Wunsch der Dialoggruppe war, zum anderen, weil die Anpassung der Holzmodelle virtuell eine sehr große bis unlösbare Herausforderung gewesen wäre. Außerdem sollte natürlich ein passender Rahmen für die Würdigung des Engagements der Dialoggruppe gefunden werden. Daher entstand die Idee, die Veranstaltung in unmittelbarer Nähe zu Dietenbach stattfinden zu lassen – am Überlaufparkplatz des Mundenhofs. Aufgrund der Pandemie konnte die Veranstaltung erst im Juli durchgeführt werden – nachdem sie mehrfach verschoben werden musste, was viel Geduld von allen Seiten brauchte.

Bei strahlendem Sonnenschein traf sich die Dialoggruppe in eigens aufgebauten Pavillons zur Finalisierung der Modelle.

In der Zwischenzeit hatte die EMD („Entwicklungsmaßnahme Dietenbach“, Gesellschaft der Sparkasse) eine eigene Initiative zur Vermarktung gestartet. Dies führte bei der Dialoggruppe zu vielen Fragen, die am Anfang des Prozesses von der Projektgruppe beantwortet wurden. So erklärte die Projektgruppe, dass zwar die Sparkasse ein stark beworbenes Online-Portal zur Datenerfassung zur Vermarktung der Grundstücke der EMD veröffentlicht hat, die dortige Registrierung hieße aber noch keineswegs, dass man sich für ein Grundstück oder Sonstiges bewirbt, sondern diene nur der Markterkundung und Interessentensammlung der EMD.

Die Vergabe der Grundstücke im Rahmen des Vermarktungskonzeptes erfolgt in Teilen durch die Stadt Freiburg und durch die EMD. Zwischen der EMD und Stadt wird hierzu eine sogenannte Abwendungsvereinbarung abgeschlossen, in der sich die EMD verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme zu zahlen und die von der Stadt Freiburg festgelegten Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme (z.B. die Umsetzung geförderter Mietwohnungsbau, usw.)





umzusetzen. Die Abwendungsvereinbarung soll voraussichtlich bis Ende 2022 fertiggestellt sein. Die Dialoggruppe war sehr daran interessiert, dass diese Vereinbarung transparent für sie einsehbar ist. Die Projektgruppe erläuterte, dass diese zuvor der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung beschließen und in Gremien beraten muss. Die transparente Einsicht in die Abwendungsvereinbarung und in die entsprechenden Gemeinderatsvorlagen werde selbstverständlich ermöglicht.

Anschließend wurde die Dialoggruppe in die Ergebnisse verschiedener Studien zur Machbarkeit eingeführt. Folgende Gutachten und Studien waren dafür die Grundlage:

- Empirica-Gutachten „Wohnungsmarktanalyse und Bedarfsprognose“ (2015)
- GEWOS-Studie „Wohnungsmarktanalyse und Bedarfsprognose“ (noch in Bearbeitung)
- Auswertung der städtischen Statistik, u.a. zu Wanderungsbewegungen, Mietentwicklung, Einkommen usw. (2021)
- „Freiburg-Umfrage“ unter rd. 2.500 Personen (2021)
- Gespräche mit FSB und Bauverein (2021)

Aus diesen Studien ergaben sich seitens der Verwaltung Empfehlungen an die Dialoggruppe (siehe Anlage 4) – wobei deutlich gemacht wurde, dass der politische Wille der Dialoggruppe in jedem Fall respektiert wird und die Möglichkeit bestand, sich auch gegen die Empfehlung zu entscheiden. Im Folgenden eine Übersicht der Empfehlungen:

### **Wer baut (Bauherren)?**

- Die angenommene hohe Wohnungsbau-**Kapazität der FSB** in Dietenbach wird teilweise **überschätzt**

### **Für wen wird gebaut (Marktsegment)?**

- **Mietwohnungen** werden am häufigsten nachgefragt und liegen statistisch **zwischen 60 Prozent und 75 Prozent** des Wohnungsangebots

- Das **Eigentumssegment** ist bei zwei Gruppen **niedrig angesetzt** (jeweils nur rd. 15 Prozent), dabei spielt es eine wichtige Rolle
  - für die soziale Stabilität,
  - nach der Bürger-Umfrage,
  - als Segment zur Querfinanzierung des geförderten Mietwohnungsbaus.
- Alle drei Gruppen sehen eine **hohe Quote an geförderten Mietwohnungen** zwischen 50 Prozent und 57 Prozent vor.
  - Aufgrund der (hohen) Einkommensgrenzen des Förderprogramms ist die 50 Prozent-Quote statistisch gesehen bedarfsgerecht
  - Aus Sicht der Bau- und Wohnungswirtschaft ist die 50 Prozent-Quote eine große Herausforderung.
  - Zudem ist der Anteil an Wohnungen in Wohnheimen abzuziehen
  - Aus Verwaltungssicht reicht daher eine Zielquote von mind. 42 Prozent aus.

### **Was wird gebaut (Gebäudetyp)?**

- Bei einer Gruppe sind nur 15 Prozent familienfreundliche Gebäudetypen (Townhouse klein/groß, kleiner Geschossbau) vorgesehen. Um Abwanderungstendenzen der Familien entgegenzuwirken, sollte der Anteil eher bei 25 Prozent liegen
- Gemeinschaftliche Wohnformen werden wichtiger.

Nach diesen Informationen arbeitete die Dialoggruppe weiter an ihren Modellen – ebenso wurden wieder die Leitgedanken bei der Veränderung dokumentiert. Die genauen Ergebnisse sind unter Punkt 4.1. zu finden.

Die Kleingruppen folgten in einigen Punkten der Empfehlung – gaben aber auch der FSB mit, sich „anzustrengen“ und ihrem Wunsch entsprechend mehr zu bauen.

Im Anschluss daran wurden die veränderten Modelle präsentiert – mittlerweile war auch Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag eingetroffen. In seiner Dankesrede ging



der Baubürgermeister darauf ein, dass diese Form der Bürgerbeteiligung auch für die Stadt Freiburg Neuland war, weil noch nie mit einer zufällig ausgewählten Gruppe Freiburger\_innen so lange und intensiv gearbeitet wurde. Auch die Ergebnisse – Modelle und Leitbild – wurden gewürdigt. Nun sollten die Ergebnisse auch in den Gemeinderat transportiert werden. Es freute ihn außerdem zu sehen, wie intensiv mittlerweile die Verbindung der Dialoggruppe zum Stadtteil geworden sei, und er gehe davon aus, dass diese Verbindung zu einer vertieften Auseinandersetzung mit dem weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess führen werde. Als direkter Dank auch von Oberbürgermeister Martin Horn wurde eine Dankeskarte überreicht – sowie weitere kleine Erinnerungstücke.

### **3.8 Eine Abordnung der Dialoggruppe bei der Gemeinderätlichen Arbeitsgruppe am 12. Juli 2021**

Das Übermitteln der Ergebnisse des Dialogprozesses konnte schon wenige Tage später in der Gemeinderätlichen Arbeitsgruppe (GRAG) begonnen werden.

Die Mitglieder der GRAG wollten, nachdem sie von der Erstellung der Baublöcke durch die Dialoggruppe unterrichtet worden waren, dies ebenfalls bearbeiten. Dazu unterstützte sie eine Abordnung der Dialoggruppe mit drei Personen. Diese Personen hatten sich bereit erklärt, für die Dialoggruppe zum einen als „Botschafter\_innen“ vor Ort zu sein, zum anderen auch als Unterstützende beim Bauen. Diese Unterstützung, so wurde vorher vereinbart, hieß selbstverständlich nicht, die GRAG inhaltlich zu beeinflussen. Dennoch war es wichtig, den direkten Kontakt der Bürger\_innen mit ihren politischen Vertreter\_innen zu



ermöglichen, da der Bauprozess selbst sehr komplex ist und bei den Diskussionen spontan Anknüpfungspunkte für ein Gespräch über gemeinsame Erfahrungen beim Bauen der Modelle, beim Wohnen in Freiburg und natürlich auch die Ergebnisse des Dialogprozesses entstehen.

Diese Gesprächsmöglichkeit konnte dann auch ausgiebig während der Bauphase genutzt werden.

Zusätzlich wurden im Anschluss an die Bauphase der GRAC zentrale Botschaften der Dialoggruppe vermittelt – angelehnt an das Leitbild, aber auch verknüpft mit dem Wunsch eines Mitglieds der Dialoggruppe, mit „Luft und Licht“ zu bauen. Betont wurde der Wunsch nach einem weiterhin transparenten Prozess der Vermarktung zum einen und der Wunsch, gegenüber der EMD als starker Partner im Interesse der Freiburgerinnen und Freiburger aufzutreten und dass die Abwendungsvereinbarung ebenso transparent sein soll.





## 4. Die Ergebnisse

Die Dialogbürger\_innen haben anhand von Modellen Ideen für ein Erwerberkonzept und ein Leitbild zur Vermarktung entwickelt. Dazu mussten Antworten auf die Frage „Wer baut in Dietenbach was für wen?“ gefunden werden.

### 4.1 Die Modelle zu den Baublöcken

Drei Kleingruppen haben in zwei Workshops an realistischen Baufeldern aus dem städtebaulichen Rahmenplan eigene Vermarktungsmodelle im Maßstab 1:333 entwickelt. Die Aufgabe gleicht einem Puzzle, bei dem verschiedene Einzelteile zu einem funktionierenden Ganzen zusammengesetzt werden. Der Unterschied zu einem klassischen Legespiel, bei dem es immer nur ein richtiges Gesamtbild geben kann, ist hier, dass eine Vielzahl an Variationen und Lösungen denkbar ist, die letztlich zum Charakter von Dietenbach mit einer eigenen Bewohnerstruktur führen wird. Am Ende wird sich der neue Stadtteil auch durch das Nutzerkonzept von anderen Stadtteilen unterscheiden.

#### 4.1.1 Methodik

Beim Vermarktungspuzzle wurden drei Haupt-Puzzle-Elemente differenziert, die sich wiederum in vielfältige Unterkategorien aufteilen. Zur besseren Unterscheidung wurden Kriterien gebildet und die Unterschiede der Lege- und Markierungselemente herausgearbeitet. In der Anlage 3 „Spielanleitung“ werden die Puzzlebausteine differenziert vorgestellt. Im Folgenden erfolgt daher nur eine Kurzbeschreibung:

#### Das Gebäude:

Den Dialogbürger\_innen standen fünf Gebäudetypen aus unterschiedlichen Holzsorten maßstabsgerecht zur Verfügung. Die Wahl der Gebäudetypen als Klötzchen konfrontierte die Dialoggruppe mit der Frage, was in Dietenbach gebaut werden soll.

1. Die kleinste Einheit stellte das kleine Townhouse (Holzsorte Nuss) dar, das auf einer schmalen Parzelle über vier Geschosse ein bis zwei Wohnungen (Rechenwert: 1,5) mit eigenem kleinen Garten und Dachterrasse beinhaltet.
2. In dem großen Townhouse füllen Wohnungen ein ganzes Geschoss aus, so dass rd. 4 Parteien in einem Haus Platz finden.
3. Als dritter Typ stand der kleine Geschosswohnungsbau zur Auswahl (Holzsorte Birne), der mit 5 bis 8 Wohneinheiten pro Haus (Rechenwert: 6,5) als Bindeglied zwischen kleiner und großer Parzelle fungiert.
4. Die nächst größere Kategorie stellt der mittlere Geschosswohnungsbau (Holzsorte Buche) mit rd. 10 bis 20 Wohneinheiten pro Haus (Rechenwert: 15) dar
5. Der größte zur Verfügung stehende Typ ist der große Geschosswohnungsbau (Holzsorte Ahorn), mit dem möglichst effizient Wohnungen in großer Zahl hergestellt werden (Rechenwert: 30 Wohneinheiten).

#### Das Bauherrenkonzept

In Verbindung mit den Gebäudetypen stellte sich die Frage, wer diese bauen soll. Fünf verschiedene Bauherrenkonzepte wurden unterschieden und konnten durch verschiedenfarbige Klebepunkte seitens der Dialoggruppe markiert werden:

1. Die erste Kategorie bildet die Freiburger Stadtbau FSB (oranger Klebepunkt) als kommunales Wohnungsunternehmen.
2. Als zweite Kategorie stand das genossenschaftliche Bauherrenkonzept (gelber Klebepunkt) zur Auswahl, das gemeinschaftliches Bauen und Finanzieren von Wohnungen ermöglicht. Hierunter fallen in



erster Linie die klassischen Baugenossenschaften. Das Miethäusersyndikat als Beteiligungsgesellschaft, die selbstorganisierte Hausprojekte berät und unterstützt, wurde ebenfalls dem Bauherrenkonzept Genossenschaft zugeordnet.

3. Als Einzelbauherr (rosa Klebepunkt) wurden Privatpersonen bezeichnet, die die für sich selber bauen oder eine Wohnung für sich und eine weitere Einheit zur Vermietung bauen.
4. Als vierte Kategorie stand die Baugruppe (blauer Klebepunkt) zur Auswahl, die als Zusammenschluss mehrerer privater Personen gemeinsam und in der Regel zur Eigennutzung einzelne Mehrfamilienhäuser baut.
5. Das freie Wohnungsunternehmen (grüner Klebepunkt) stellte die fünfte Bauherrenkategorie dar.

### Das Marktsegment

Bei der Wahl des Marktsegmentes standen drei farblich unterschiedliche Klebestreifen zur Auswahl. Die Wahl des Segments steht in enger Beziehung zur Frage, für wen in Dietenbach gebaut werden soll.



1. Zur Auswahl stand der freifinanzierte Mietwohnraum (rote Klebestreifen), der keinen Bindungen in Bezug auf Miethöhe, Nutzung und Belegung unterliegt und dessen Errichtung unter marktwirtschaftlichen Bedingungen erfolgt.
2. Bei Auswahl des geförderten Mietwohnungsbaus (blauer Klebestreifen) konnten sich die Dialogbürger\_innen für die Schaffung von Wohnraum entscheiden, für den Fördermittel aus dem Landeswohnraumförderprogramm in Anspruch genommen werden und der entsprechenden Bindungen zu Belegung (nur für Personen mit Wohnberechtigungsschein) und Miethöhe unterliegt. Aus Gründen der Abstraktion wurde hierzu auch der mietpreisgedämpfte Wohnungsbau außerhalb des Landeswohnraumförderprogramms gezählt.
3. Die dritte Kategorie bildete das Eigentum, wobei hier das freifinanzierte und geförderte Segment zusammengefasst wurde.

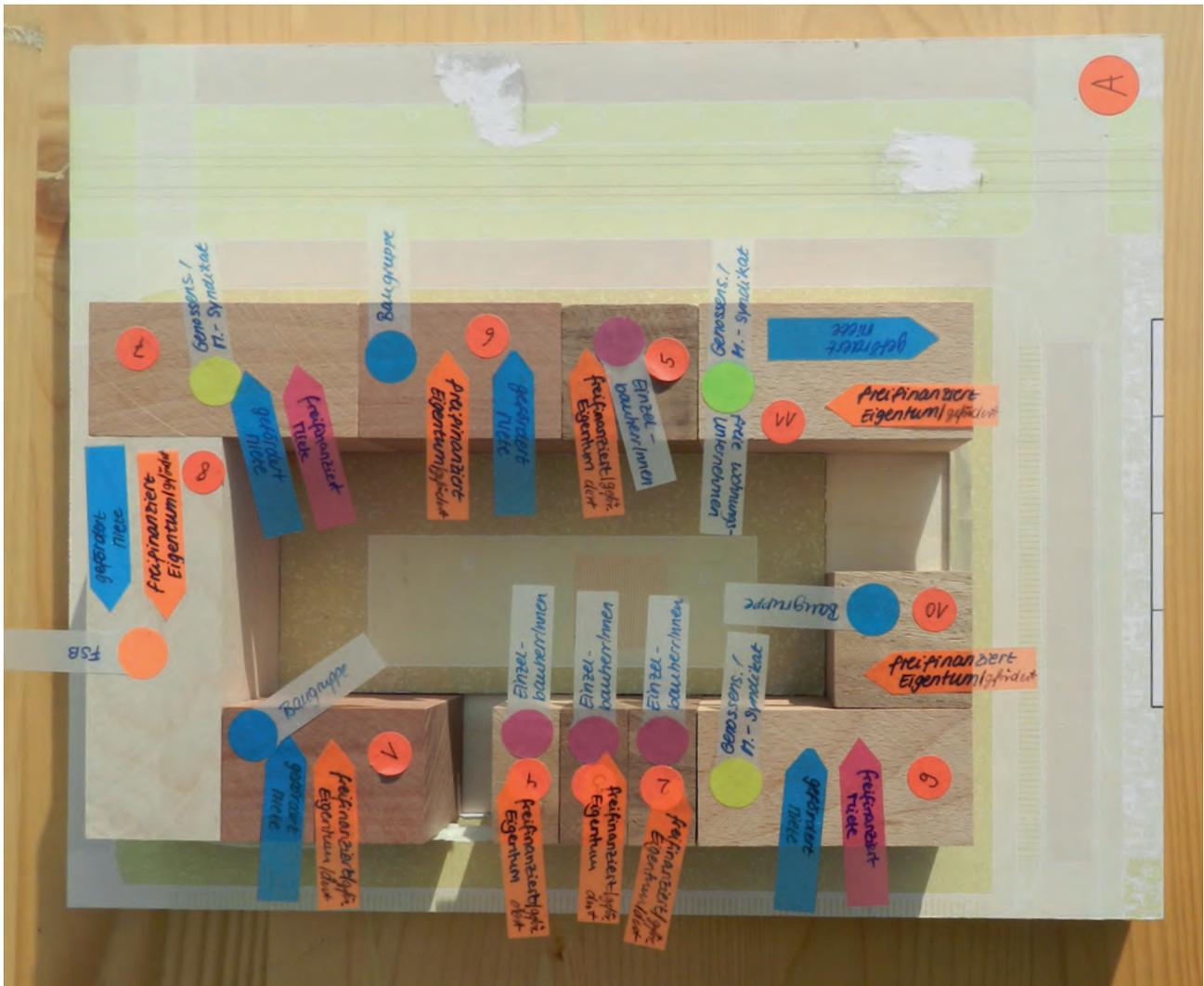




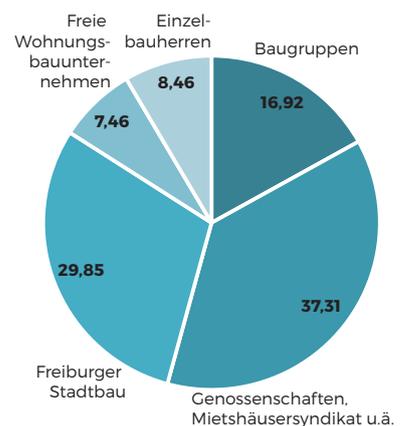
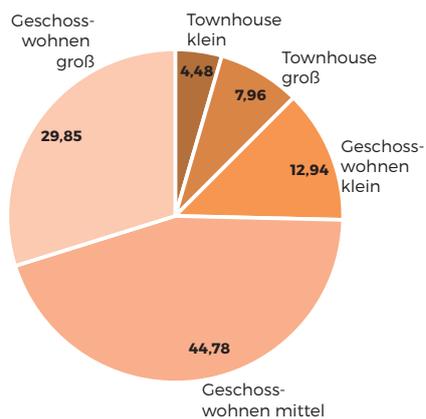
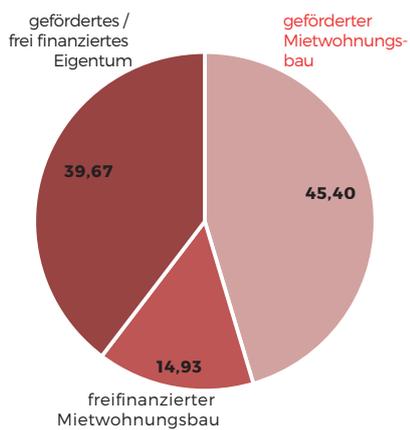
## 4.1.2 Die Einzelergebnisse der Kleingruppen

### Ergebnisse Gruppe 1

#### Das Modell



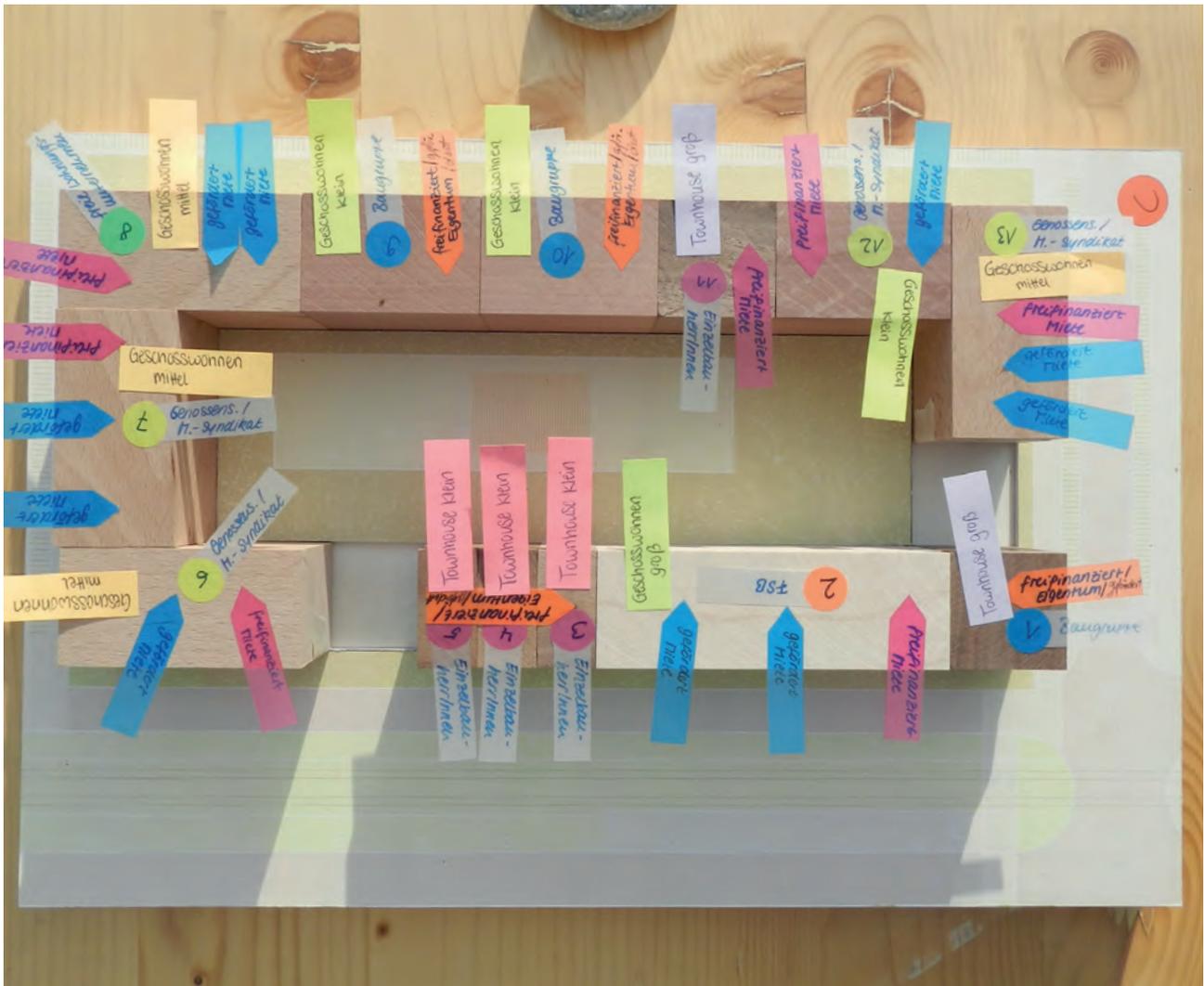
#### Auswertung des Modells (im Nachgang durch die Projektgruppe) Angaben in Prozent



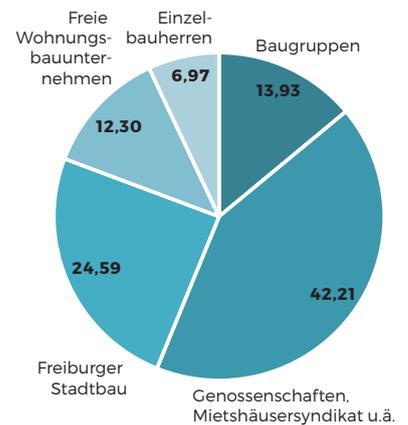
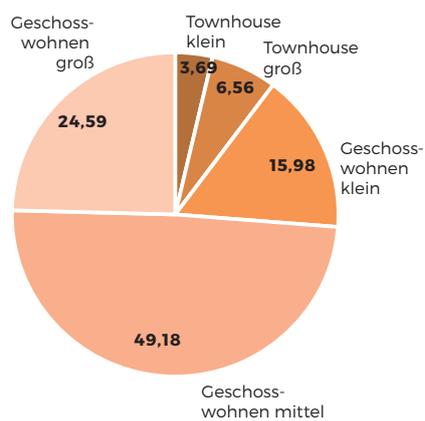
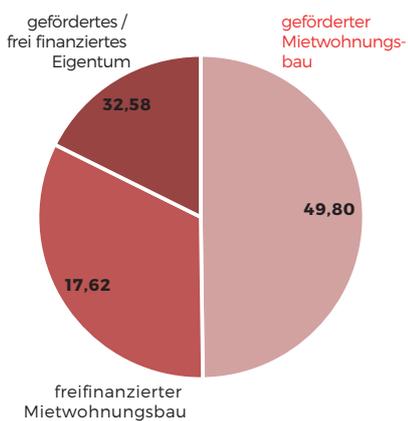


## Ergebnisse Gruppe 2

### Das Modell



### Auswertung des Modells (im Nachgang durch die Projektgruppe) Angaben in Prozent







#### 4.1.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Einzel-Modelle

Die Modelle haben sich als geeignetes Instrument für den Wissenserwerb und die Ziel-diskussion erwiesen, da durch das Ausprobieren und letztlich das Setzen der einzelnen Puzzlebausteine ein besseres Verständnis für vermarktungsrelevante Themen wie Bautypologien, Marktsegmente und Bauherrenkonzepte entstanden ist. Zudem wurden konkrete Lösungsvorschläge in Bezug auf das Erwerberkonzept für Dietenbach entwickelt.

Entscheidender als die einzelnen Zahlen und Quoten der Modelle sind in der Gesamtbe-trachtung die **Schnittmengen** der Modelle untereinander. Im Folgenden werden daher die allen Modellen zu Grunde liegenden Tendenzen zusammengefasst:

- Gemein ist allen Modellen eine eher **klein-teilige Parzellierung**. Die Baublöcke teilen sich jeweils auf 11 bis 13 Parzellen auf und sollen so unterschiedliche Gebäudeprojekte und eine abwechslungsreiche Architektur ermöglichen. In den Baublöcken wurden jeweils mindestens zwei Öffnungen gelas-sen, um eine gute Durchlichtung zu gewährleisten.
- Mit einer Ausnahme wurden alle fünf zur Auswahl stehenden Gebäudetypen verwen-det, so dass die einzelnen Baublöcke durch eine **Vielfalt an unterschiedlich großen Gebäudetypologien** charakterisiert sind: Das kleine Townhouse, das v.a. für Einzelbauherren interessant ist, wurde dabei am seltensten eingesetzt; auf diesen Typ entfal-len lediglich 4 bis 9 Prozent aller Wohnun-gen. Das große Townhouse mit 4 Wohnein-heiten wird häufiger gewünscht und macht bei einer Gruppe sogar fast 30 Prozent aller Wohnungen aus. Auf den kleinen Geschoss-wohnungsbau entfallen rd. 15 Prozent aller Wohnungen. Der höchste Anteil entfällt mit rd. 45 Prozent aller zur errichtenden Woh-nungen auf den Typ mittlerer Geschosswoh-nungsbau, der aus Sicht der Dialoggruppe für genossenschaftliche Wohnprojekte, die FSB und freie Wohnungsbauunternehmen in Frage kommt. Der große Geschosswoh-nungsbau mit rd. 30 Wohnungen sollte als Gebäudetyp – wenn überhaupt – nur einmal pro Baublock vertreten sein.
- Eine **Mischung an Bauherrenkonzepten** im Block ist den Dialogbürger\_innen wichtig. Ein Baublock soll nicht an einen Investor verkauft werden, sondern für eine breite Zielgruppenansprache unter verschiedenen Bauherren aufgeteilt werden. So kamen alle zur Auswahl stehenden Bauherrenkonzepte pro Block zur Anwendung. Im Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten entfallen die größten Anteile auf Genossenschaften inkl. Miethäusersyndikat (rd. 25 Prozent bis rd. 40 Prozent aller errichteten Wohneinheiten), gefolgt von der FSB (mit 25 bis 30 Prozent). Baugruppen sollen mit durchschnittlich rd. 15 Prozent ähnlich viele Wohneinheiten realisieren wie die freien Wohnungsbau-unternehmen. Einzelbauherren spielen mit weniger als 10 Prozent analog zu dem Typ kleines Townhouse eine eher untergeord-nete Rolle. Im Ergebnis wird erkennbar, dass die Dialoggruppe insbesondere gemein-wohlorientierte Bauherrenkonzepte bevor-zugt.
- In Dietenbach sollen nach dem Willen der Dialogbürger\_innen Wohnungen **für alle Marktsegmente** entstehen. Insbesondere dem geförderten Mietwohnungsbau kommt bei zwei Gruppen mit einem Anteil von 45 bis 50 Prozent und bei einer Gruppe mit einem Anteil von über 30 Prozent eine hohe Bedeutung zu. Dem freifinanzierten Miet-wohnungsbau für Personen, die keinen Anspruch auf einen Wohnungsberechtigungs-schein haben, aber dennoch eine Wohnung zur Miete suchen, wird eine unter-schiedliche Bedeutung beigemessen. Während bei einer Gruppe gerade mal 15 Prozent aller Wohnungen in diesem Segment entstehen sollen, sind es bei einer anderen Gruppe rd. 45 Prozent. Das Eigen-tumssegment spielt bei allen drei Klein-



gruppen eine relevante Rolle, wenn auch in unterschiedlicher Ausprägung und liegt zwischen 18 und 40 Prozent aller zu errichtenden Wohnungen.

- Für eine **soziale Mischung** sollen nach Ansicht der Kleingruppen alle Marktsegmente im Block nebeneinander bedient werden. Gerade bei den größeren Typologien des mittleren und großen Geschosswohnungsbaus wünschen sich die Dialogbürger\_innen aber auch eine Mischung von geförderten und freifinanzierten Wohnungen im Gebäude selbst. Für die Umsetzung des geförderten Mietwohnungsbaus sind aus Sicht der Dialoggruppe FSB, Genossenschaften und freie Wohnungsbauunternehmen gemeinsam verantwortlich.

## 4.2 Das Leitbild

### 4.2.1 Der Zielbaum

Die Dialoggruppe hat für das Vermarktungskonzept eine Zielpyramide entwickelt, bei der Einzelaspekte von vier Themenfeldern (Innovation und Anspruch, Bauherrenkonzept, Marktsegment und Gebäudetypen) das Fundament bilden und in einer mittleren Zielebene in vier Slogans zusammengefasst werden. An der Spitze der Zielhierarchie steht ein Leitbild, das prägnant und leicht verständlich eine übergeordnete, inspirierende Ziel-Richtung für die Vermarktung von Dietenbach vorgibt.



### 4.2.2 Erläuterung des Leitbildes

Die Dialoggruppe hat – stellvertretend für die vielfältigen Menschen, die in Freiburg leben – ein übergeordnetes Leitbild für das Vermarktungskonzept Dietenbach entwickelt, das sich an die Bauverwaltung, den Gemeinderat, den Kooperationspartner EMD und nicht zuletzt auch an die künftigen Investoren, Bauherr\_innen und Architekt\_innen in Dietenbach richtet. Es lautet **„Dietenbach übernimmt Verantwortung – nachhaltig, inklusiv, sozial.“**

Dieses Leitbild erinnert die handelnden Akteure an die hohe gemeinsame Verantwortung für die Entwicklung eines neuen Stadtteils, der den heutigen und künftigen Anforderungen gerecht werden muss: Ein großer Nachfragedruck auf der einen Seite und knappes Bauland auf der anderen Seite führen zu einer Anspannung des Wohnungsmarktes mit seit Jahren steigenden Miet- und Bodenpreisen in Freiburg. Die Versorgung mit adäquatem und bezahlbarem Wohnraum wird für immer mehr Menschen schwierig, eine soziale Entmischung droht. Auch für Wohnformen, die Antworten auf den demografischen Wandel bieten, gibt es unter dem Marktdruck kaum eine Chance auf bezahlbare Grundstücke. Daneben muss das Bauen vor dem Hintergrund der globalen und kommunalen klimapolitischen Zielsetzungen zukunftsfähige Lösungen finden. Dietenbach muss Verantwortung übernehmen. Gefordert werden seitens der Dialoggruppe daher

- eine ökologische Bauweise im Sinne des Klimaschutzes (**nachhaltig**),
- die Schaffung von sozialem bzw. bezahlbarem Wohnraum, um auch einkommensschwache Gruppen mit preisgünstigem Wohnraum versorgen zu können (**sozial**)
- sowie die Ermöglichung der Teilhabe aller Menschen am Wohnen und Leben in Dietenbach, um einer Ausgrenzung sozial benachteiligter Gruppen und Segregations-tendenzen entgegenzuwirken (**inklusiv**).



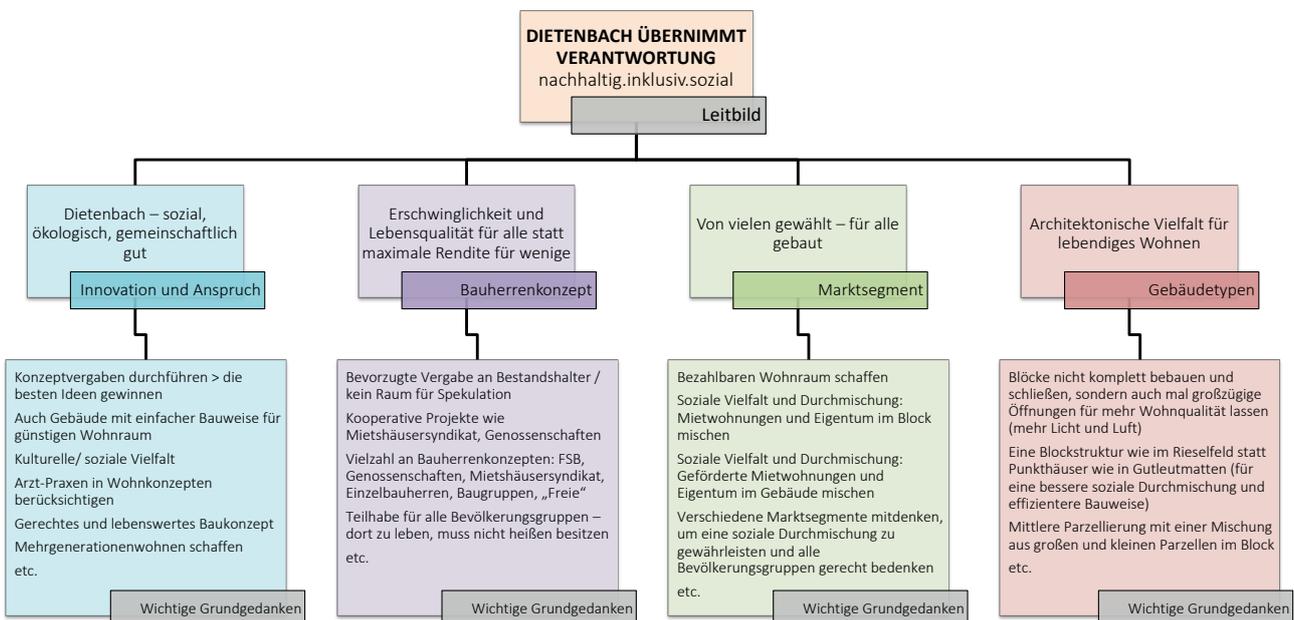
Die Umsetzung des Leitbildes hängt – neben zu treffenden Regelungen z.B. in der Bauleitplanung oder durch Wettbewerbe – auch maßgeblich von der Vermarktungskonzeption und ihren Vergabekriterien und Vorgaben ab.

Dem übergeordneten Leitbild liegen vier **Themenfelder mit jeweils eigenen Oberzielen** zu Grunde, die sich wiederum in Grundgedanken ausdifferenzieren. Die dargestellten Grundgedanken sind nicht abschließend, sondern umfassen die am häufigsten benannten Aspekte:

- Das Themenfeld **Innovation und Anspruch** (Slogan: **Dietenbach, sozial, ökologisch, gemeinschaftlich gut**) beinhaltet u.a. die Erwartung, die Grundstücke nach Konzeptqualität zu vergeben. Das heißt, nicht der Höchstbietende erhält den Zuschlag, sondern derjenige mit dem besten Konzept. So erhalten auch Baugemeinschaften die Chance, passende Flächen zu erwerben. Gleichzeitig können auch besondere Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen Berücksichtigung finden. Die Dialoggruppe wünscht sich im Rahmen der Vermarktung eine Konzeptvielfalt. Bauprojekte sollen sich voneinander unterscheiden und dabei über die Wohnnutzungen hinaus auch eine stärkere Gemeinschaftsbildung und Nut-

zungsmischung ermöglichen, z.B. Arzt-Praxen und Räume für kulturelle Projekte in der Erdgeschosszone. Zu beachten ist bei allen Ansprüchen an lebenswerte und qualitätsvolle Baukonzepte, dass es auch günstigen Wohnraum geben muss. Voraussetzung hierfür ist, dass die Anforderungen an das Bauen teilweise auch auf einen Mindeststandard in einfacher Bauweise beschränkt sein sollten.

- Das Themenfeld **Bauherrenkonzept** steht unter dem Slogan: „**Erschwinglichkeit und Lebensqualität für alle statt maximale Rendite für wenige.**“ Die Sorge vor steigenden Mieten und einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum werden auch im Zusammenhang mit der Immobilienspekulation gesehen. Finanzmarktorientierte Wohnungsunternehmen wie Immobilienfonds und börsennotierte Wohnungsunternehmen, die jede Möglichkeit nutzen, um maximalen Profit aus ihren Anlageobjekten zu generieren, werden abgelehnt. Entwicklungen wie in den Stadtteilen Landwasser (fortlaufender Eigentümerwechsel der Hochhäuser in der Auwaldstraße) oder Rieselfeld (Übernahme von 300 Wohnungen durch die Deutsche Invest Immobilien) werden sehr kritisch gesehen. Aus Sicht der Dialoggruppe darf Wohnraum kein Spekulationsobjekt sein.





Aus diesem Grund werden Bauherrenkonzepte/ Wohnungsunternehmen bevorzugt, die ihre Wohnungen langfristig im Bestand halten und soziale Anliegen der Mieter\_innen berücksichtigen. Insgesamt wird zur Umsetzung vielfältiger Wohnphilosophien und Ansprache breiter Zielgruppen eine Vielzahl an Bauherrenkonzepten in Dietenbach gewünscht: Neben der Freiburger Stadtbau, Einzelbauherren für Eigennutzung und Baugruppen sollen auch kooperative Projekte wie Mietshäusersyndikat und Genossenschaften in Dietenbach Wohnungen bauen, die mit einer Sozialbindung ausgestattet und unverkäuflich sind. Auch freie Wohnungsunternehmen sollen seitens der Dialoggruppe in Dietenbach zum Zuge kommen, sofern sie die Wohnungen nicht als rein spekulatives Anlageobjekt sehen, sondern auch soziale Verpflichtungen wahrnehmen und für eine längerfristige Bestandssicherung stehen.

- Das Themenfeld **Marktsegment** steht unter dem Motto „**Von vielen gewählt – für alle gebaut**“. Dietenbach darf kein einseitig strukturiertes Quartier werden. Bei der Grundstücksvergabe müssen alle Menschen und Bedarfsgruppen in den Blick genommen werden – u.a. junge Menschen, Ältere, Familien, Alleinerziehende, Einkommensschwache. Was so selbstverständlich klingt, ist nach Auffassung der Dialogbürger\_innen in der gebauten Realität aber oft nicht der Fall. Auch neuere Quartiere wie Freiburg-Vauban oder Güterbahnhof weisen in ihrer Sozialstruktur Mängel auf, da hier relativ wenig sozialer Wohnungsbau realisiert

wurde. Letztlich soll der neue Stadtteil die Freiburger Stadtgesellschaft abbilden. Dafür müssen verschiedene Marktsegmente bedient werden, um eine soziale Vielfalt zu gewährleisten. Vor allem braucht es bezahlbare Mietwohnungen, die auch für einkommensschwächere Personengruppen bezahlbar sind. Um Segregationstendenzen und gute bzw. benachteiligte Lagen zu vermeiden, sollen geförderte Mietwohnungen und Eigentum im Block und im Gebäude gemischt werden.

- Das Themenfeld **Gebäudetypen** beinhaltet den Slogan „**Architektonische Vielfalt für lebendiges Wohnen**“. Insbesondere die – im Stadtteil Rieselfeld vor Ort besichtigten – Blockstrukturen werden aus Sicht der Dialoggruppe als hierfür geeignet angesehen. Für die Vermarktung wird innerhalb des Blocks eine differenzierte Grundstücksbildung aus großen und kleinen Parzellen im Block erwartet, die eine Vielfalt an unterschiedlichen Bauprojekten unterstützt. Die Parzellierung sollte im Gesamtbild aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht zu kleinteilig, andererseits auch nicht zu großteilig sein, um Monotonie vorzubeugen. Auch die Kompaktheit/ Geschlossenheit der Bebauung wurde diskutiert. In Abwägung einer flächeneffizienten, ökonomischen Bauweise einerseits und Wohnqualität andererseits, sollten Blöcke nicht komplett geschlossen vermarktet und bebaut werden. Blocköffnungen für mehr Licht und Luft und eine bessere Durchlässigkeit werden gewünscht.



## 5. Zusammenfassung und Ausblick

Zur Vorbereitung eines Vermarktungskonzeptes, das regelt, wer Grundstücke zum Bauen von Wohnungen bekommt, müssen Antworten auf die Frage: „Wer baut in Dietenbach was für wen?“ gefunden werden. Hierfür wurde ein breit angelegter Dialogprozess mit zufällig ausgewählten Bürgerinnen und Bürgern gestartet.

Dieser Dialogprozess soll die **vielfältigen Sichtweisen** der Freiburger Bevölkerung abbilden. Durch das gewählte Zufallsprinzip wird verhindert, dass einzelne Interessen überproportional vertreten sind. Zudem bietet sich so die Möglichkeit, Menschen, die sich sonst kommunalpolitisch wenig engagieren, thematisch eng einzubinden. Von insgesamt 400 angeschriebenen Einwohnerinnen und Einwohnern haben sich über 20 Prozent zurückgemeldet und ihr Interesse an der Teilnahme bekundet – das ist ein sehr hoher Wert. Für den Dialogprozess wurden letztendlich 37 Bürgerinnen und Bürger ausgewählt, wovon 20 den Prozess aktiv begleitet haben.

Zum Ziel der gemeinwohlorientierten Diskussion lässt sich sagen, dass dies mithilfe der Zufallsauswahl erreicht worden ist. Die Arbeit in der Dialoggruppe verlief sehr wertschätzend und konstruktiv. Vor dem Hintergrund der beiden größten Herausforderungen für den Beteiligungsprozess – die Corona-Pandemie und die lange Dauer der gemeinsamen Arbeit – ist dies besonders positiv zu bewerten.

Auftakt war die Einwohner\_innenversammlung im November 2019. Danach folgten sechs weitere **Veranstaltungen und Workshops** – bei den ersten Treffen ging es um den nötigen theoretischen sowie praktischen Wissensinput anhand von Vorträgen und Exkursionen in die Stadtteile Rieselfeld und Gutleutmatten. Ab Herbst 2020 haben sich die Dialogbürgerinnen und Dialogbürger dann ganz konkret mit der Frage: „Wer baut was für wen?“ beschäftigt. In Kleingruppen wurden an

realistischen Baufeldern in Dietenbach eigene Vermarktungsideen zur Verteilung von Bauherren, Gebäudetypologien und Marktsegmenten erarbeitet sowie ein Leitbild mit klaren Botschaften an Politik, Verwaltung, EMD und die künftigen Bauher\_innen und Architekt\_innen formuliert: Es lautet: **„Dietenbach übernimmt Verantwortung: nachhaltig. inklusiv.sozial.“**

Den Vermarktungs-Modellen und dem Leitbild liegen insbesondere folgende **Grundgedanken und Ziele** zu Grunde:

- Die Vermarktung sollte in Form einer konzeptorientierten Vergabe erfolgen
- Erschwingliche Mieten für alle, statt maximale Rendite für wenige
- Es wird eine Vielzahl an Bauherrenkonzepten bevorzugt, mit dem Schwerpunkt auf sogenannte Bestandshalter, um Spekulationen mit dem Gut Wohnen zu vermeiden
- Die Parzellierung der Blöcke und Grundstücksvergabe soll für eine bauliche und soziale Vielfalt sorgen und eher kleinteilig erfolgen
- Wunsch einer sozialen Durchmischung, die unter anderem ein Nebeneinander von Eigentum und gefördertem Mietwohnungsbau bedingt bzw. ermöglicht
- Architektonische Vielfalt für lebendiges Wohnen

Die Empfehlungen bzw. Diskussionsergebnisse der Dialoggruppe fließen in die Erarbeitung der Vermarktungskonzeption für Dietenbach ein. Folgende **Meilensteine** sind hierbei hervorzuheben:

Zunächst wird die Verwaltung Anfang 2022 die für die Grundstücksvergabe relevanten sozial- und wohnbaupolitischen, städtebaulich ausgerichteten Zielsetzungen fortschreiben und im Rahmen einer Gemeinderats-Vorlage zusammenfassen (G-22/001).



Mit der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH & Co. KG (EMD), die einen Teil der Grundstücke in Dietenbach erworben hat, wird dann eine sog. Abwendungsvereinbarung abgeschlossen, um die Ziele und Zwecke insgesamt dauerhaft in vergleichbarer Art und Weise sicherzustellen.

Bis Ende 2022 soll dann das konkrete Vermarktungskonzept für den 1. Bauabschnitt erstellt werden, für den **ab 2023 die Grundstücksvergabe** beginnen wird. Mitte 2023

beschließt der Gemeinderat den 1. Bebauungsplan und schafft damit Baurecht. Ab diesem Zeitpunkt können auch die Straßen- und Kanalbauarbeiten beginnen. Ende 2025 soll dann idealtypisch der Bau der ersten Wohngebäude beginnen (insgesamt gibt es sechs Bauabschnitte). Aufgrund der Größe des neuen Stadtteils für über 15.000 Menschen wird von einer Fertigstellung im Jahr 2042 ausgegangen. Die Vermarktungsziele werden für jeden Bauabschnitt erneut plausibilisiert.

### **Danke!**

Wir bedanken uns sehr herzlich bei den engagierten Bürgerinnen und Bürgern, die über einen langen und intensiven Zeitraum mit uns an der Vorbereitung eines Vermarktungskonzeptes gearbeitet haben.

Ebenso bedanken wir uns bei allen Personen, die innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung zum Gelingen dieses Dialogprozesses beigetragen haben.



# 6. Anhang

## 6.1 Rahmenplan





## 6.2 Entwicklungsziele

Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach, die der Gemeinderat 2018 beschlossen hat

### Ziele hinsichtlich des Instruments städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

1. Erstmalige und zügige Entwicklung eines Gebietes für einen neuen Stadtteil für ca. 6.000 Wohneinheiten (mind. 5.000 Wohneinheiten) als Beitrag zur Deckung des erhöhten Wohnbedarfs in Freiburg (vgl. § 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB), der damit aufgrund seiner Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Freiburg ein Eigengewicht gemäß § 165 Abs. 2 BauGB entfalten kann.
2. Erreichen einer dezentralen Eigenständigkeit des Stadtteils, die den allgemeinen Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB entspricht.
3. Die Errichtung einer nachhaltig tragfähigen Versorgung mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen i.S.d. § 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB.
4. Entwicklung von kleinerem, dem Wohnen untergeordneten wohnaffinem verarbeitendem Gewerbe, Dienstleistungen und Handwerk zur Deckung des stadtteilbezogenen Bedarfs.

### Zielgruppenbezogene Zielsetzungen

1. Umsetzung eines gemischten, inklusiven Wohnquartiers für weite Kreise der Bevölkerung mit dem Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnraum. Dies bedeutet insbesondere ausreichende Angebote für den geförderten Wohnraum sowie preisgünstigen Wohnraum für die sog. Mittelschicht und Schwellenhaushalte.

2. Bedarfsgerechte Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen (u.a. barrierefreie Wohnungen) für vielfältige Bewohnerstrukturen.

### Städtebauliche Zielsetzungen

1. Entwicklung eines städtebaulich robusten und zugleich gestalterisch anspruchsvollen Stadtteils, insbesondere durch Ausrichtung auf einen parzellenorientierten Städtebau zur Erzeugung abwechslungsreicher und lebendiger Baustrukturen, die auch die Mischung unterschiedlicher Nutzungen ermöglichen können und ein hohes Maß an Anpassungsfähigkeit bei künftigen strukturellen Veränderungen aufweisen.
2. Entwicklung eines urbanen Stadtteils, auch mit gemischten Nutzungen und mit eindeutig städtischer Prägung, einem hohen Anteil an Geschoss- und Mehrfamilienhausbau sowie kompakter, flächensparender Stadtstrukturen.

### Verkehrsplanerische Ziele

1. Integrierte Verkehrsplanung mit Schwerpunkt im Umweltverbund durch attraktive Anbindung an das Stadtbahnnetz zur Kernstadt, ein Fußwegenetz mit optimaler fußläufiger Vernetzung in die angrenzenden Quartiere und Freiräume sowie schnellen Anbindungen an das Radvorangnetz bei gleichzeitiger Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs und der Integration von Carsharing.
2. Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes zur Senkung der Wohnkosten, zum Erreichen der Umweltziele (Klimaschutz), zur Schaffung hoher Wohnqualitäten wie der Schaffung verkehrsberuhigter Wohnbereiche und zur Bedienung der individuellen Mobilitätsbedürfnisse.



3. Entwicklung eines Stadtteils, der kurze Wege zu den Einrichtungen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ermöglicht.

### **Freiraumplanerische Zielsetzungen**

1. Kleinteilige Durchgrünung und Versorgung mit ausreichenden, qualitativ hochwertigen sowie vielfältig nutzbaren privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiflächen für eine hohe Wohnumfeld- und Lebensqualität und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.
2. Verzahnung vom Stadtraum mit dem Landschaftsraum bei gleichzeitiger Minimierung von Störungen gegenüber dem Stadtgut Mundenhof sowie angrenzenden ökologisch sensiblen Schutzgebieten.
3. Aufwertung des Gewässers Dietenbach einschließlich angrenzender Freiflächen aus Gründen des Hochwasserschutzes, zur Verbesserung der Ökologie und als Stadtpark.

### **Zielsetzungen des Umwelt- und Klimaschutzes**

1. Realisierung eines klimaneutralen Stadtteils.
2. Weitestgehender Erhalt ökologisch wertvoller Biotop- und Strukturen im Gebiet, insbesondere des naturnahen Bachlaufs des Dietenbachs mit seinen gewässerbegleitenden Gehölzen für ein naturnahes und erholförderndes Wohnumfeld.

3. Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels und entsprechender Adaptionsmaßnahmen für die Bewohnerinnen und Bewohner bei der städtebaulichen, verkehrlichen und freiraumspezifischen Planung und Umsetzung des Stadtteils.

4. Realisierung von Projekten und Konzepten, die dazu beitragen, dass ein Stadtteil entsteht, der hohen ökologischen Standards entspricht und diesbezüglich Modellcharakter aufweist.

Mit Beschlussfassung des Gemeinderats vom 24.07.2018 wurde als Zielvorstellung des Gemeinderates u.a. von der Verwaltung ebenfalls übernommen:

„Die Verwaltung wird beauftragt, bei den weiteren Planungen des neuen Stadtteils Dietenbach das Ziel zu verfolgen, 50 Prozent geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren.“



## 6.3 Spielanleitung

### „Spielanleitung“ für das Vermarktungspuzzle

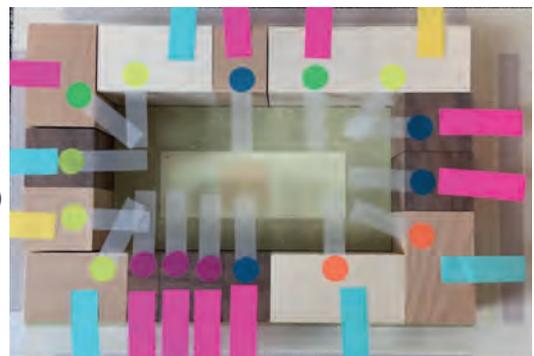


#### Das „Vermarktungspuzzle“

**Aufgabe: „Puzzeln“ eines Beispielbaublocks  
- Wer baut was für wen?**

**Es gibt drei übergeordnete  
„Puzzlebausteine“:**

1. Das Gebäude (z.B. Townhouse)
2. Das Bauherrenkonzept (z.B. Baugruppe)
3. Das Marktsegment (z.B. geförderter Mietwohnungsbau)





## Puzzlebaustein 1 – Das Gebäude



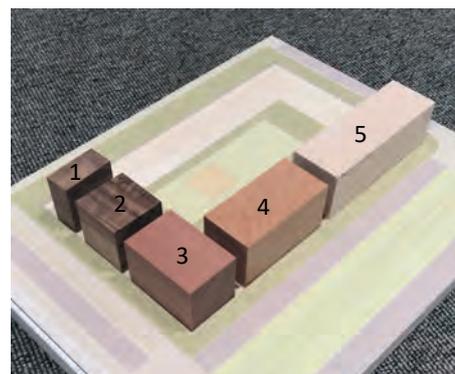
Dezernat V

**Freiburg**  
IM BIRKENWALD  
**Dietenbach**  
SOZIAL · ÖKOLOGISCH · LEBENSWERT

## Puzzlebaustein 1 – Das Gebäude

Es gibt **fünf Gebäudetypen**:

1. Kleines Townhouse (Ø 1,5 Wohneinheiten): Nuss
2. Großes Townhouse (Ø 4 WE): Nuss
3. Kleiner Geschosswohnungsbau (Ø 6,5 WE): Birne
4. Mittlerer Geschosswohnungsbau (Ø 15 WE): Buche
5. Großer Geschosswohnungsbau (Ø 30 WE): Ahorn



**Dietenbach**  
SOZIAL · ÖKOLOGISCH · LEBENSWERT



## Puzzlebaustein 1 – Das Gebäude

Es gibt fünf Gebäudetypen:

1. Kleines Townhouse (Ø 1,5 Wohneinheiten): Nuss
2. Großes Townhouse (Ø 4 WE): Nuss
3. Kleiner Geschosswohnungsbau (Ø 6,5 WE): Birne
4. Mittlerer Geschosswohnungsbau (Ø 15 WE): Buche
5. Großer Geschosswohnungsbau (Ø 30 WE): Ahorn

**Zielgruppen:** v.a. Familien, Paare

**Nutzung:** i.d.R. selbstgenutztes Wohneigentum

**Besonderheit:** Garten, Dachterrasse > flächensparende Alternative zum Einfamilienhaus

**Bauherren:** v.a. Einzelbauherr\_innen (kleines Townhouse), Baugruppen



**Dietenbach**  
SOZIAL · ÖKOLOGISCH · LEBENSWERT

## Puzzlebaustein 1 – Das Gebäude

Es gibt fünf Gebäudetypen:

1. Kleines Townhouse (Ø 1,5 Wohneinheiten): Nuss
2. Großes Townhouse (Ø 4 WE): Nuss
3. Kleiner Geschosswohnungsbau (Ø 6,5 WE): Birne
4. Mittlerer Geschosswohnungsbau (Ø 15 WE): Buche
5. Großer Geschosswohnungsbau (Ø 30 WE): Ahorn

**Zielgruppen:** v.a. Familien, Paare, Singles, Wohngemeinschaften

**Nutzung:** selbstgenutztes Wohneigentum oder Wohnen zur Miete

**Besonderheit:** Bindeglied zwischen kleiner und großer Parzelle

**Bauherren:** v.a. Baugruppen, Genossenschaften, Gruppe mit mietorientierten Modellen (Mietshäusersyndikat), aber auch freie Wohnungsbaunternehmen, Freiburger Stadtbau



**Dietenbach**  
SOZIAL · ÖKOLOGISCH · LEBENSWERT



## Puzzlebaustein 1 – Das Gebäude

Es gibt fünf Gebäudetypen:

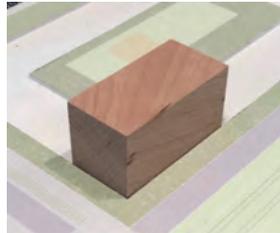
1. Kleines Townhouse (Ø 1,5 Wohneinheiten): Nuss
2. Großes Townhouse (Ø 4 WE): Nuss
3. Kleiner Geschosswohnungsbau (Ø 6,5 WE): Birne
4. **Mittlerer Geschosswohnungsbau (Ø 15 WE): Buche**
5. Großer Geschosswohnungsbau (Ø 30 WE): Ahorn

**Zielgruppen:** v.a. Paare, Singles, Wohngemeinschaften, Familien im Mietbereich

**Nutzung:** i.d.R. Wohnen zur Miete (im Falle von Baugruppen auch Eigentum)

**Besonderheit:** breites Spektrum an Bauherrenmodellen denkbar

**Bauherren:** i.d.R. Genossenschaften, Gruppe mit mietorientierten Modellen (Miethäusersyndikat) Freiburger Stadtbau, Freie Wohnungsbauunternehmen, (teilweise auch Baugruppen)



**Dietenbach**  
SOZIAL · ÖKOLOGISCH · LEBENSWERT

## Puzzlebaustein 1 – Das Gebäude

Es gibt fünf Gebäudetypen:

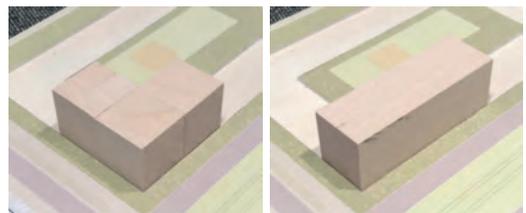
1. Kleines Townhouse (Ø 1,5 Wohneinheiten): Nuss
2. Großes Townhouse (Ø 4 WE): Nuss
3. Kleiner Geschosswohnungsbau (Ø 6,5 WE): Birne
4. Mittlerer Geschosswohnungsbau (Ø 15 WE): Buche
5. **Großer Geschosswohnungsbau (Ø 30 WE): Ahorn**

**Zielgruppen:** v.a. Paare, Singles, Wohngemeinschaften, Familien im Mietbereich

**Nutzung:** i.d.R. Wohnen zur Miete

**Besonderheit:** Impulsprojekt / Ankernutzer > Übernahme von Querschnittsaufgaben

**Bauherren:** i.d.R. Genossenschaften, Freiburger Stadtbau, Freie Wohnungsbauunternehmen



**Dietenbach**  
SOZIAL · ÖKOLOGISCH · LEBENSWERT



## Puzzlebaustein 2 – Der Bauherr

Es gibt **fünf verschiedene Bauherrenkonzepte**:

1. Freiburger Stadtbau (FSB): Oranger Klebepunkt
2. Genossenschaft/ Miethäusersyndikat: Gelber Klebepunkt
3. Einzelbauherr: Rosa Klebepunkt
4. Baugruppe: blauer Klebepunkt
5. Freies Wohnungsunternehmen: grüner Klebepunkt



## Puzzlebaustein 2 – Der Bauherr

Es gibt **fünf verschiedene Bauherrenkonzepte**:

1. **Freiburger Stadtbau (FSB): Oranger Klebepunkt**
2. Genossenschaft/ Miethäusersyndikat: Gelber Klebepunkt
3. Einzelbauherr: Rosa Klebepunkt
4. Baugruppe: blauer Klebepunkt
5. Freies Wohnungsunternehmen: grüner Klebepunkt



**Organisation:** Kommunales Wohnungsunternehmen

**Wohnbaupotenzial:** hoch

**Gebäude:** Bau von i.d.R. größeren Gebäudetypen (Geschosswohnungsbau mit v.a. standardisierten Grundrisse)

**Marktsegment:** v.a. geförderte Mietwohnungen (daneben aber auch freifinanziert und Eigentum)

**Bestandssicherung:** Mietwohnungen werden nicht weiterverkauft

**Mitbestimmung/ Planungsdauer:** Mieterbeirat und Aufsichtsrat, kurze Planungsdauer



## Puzzlebaustein 2 – Der Bauherr

Es gibt fünf verschiedene Bauherrenkonzepte:

1. Freiburger Stadtbau (FSB): Oranger Klebepunkt
- 2. Genossenschaft/ Miethäusersyndikat: Gelber Klebepunkt**
3. Einzelbauherr: Rosa Klebepunkt
4. Baugruppe: blauer Klebepunkt
5. Freies Wohnungsunternehmen: grüner Klebepunkt



**Organisation:** gemeinschaftliches Bauen u. Finanzieren; Bewohner zahlen ein Nutzungsentgelt (= eine Art Miete), Miethäusersyndikat (Beteiligungsgesellschaft > unterstützt selbstorganisierte Hausprojekte)

**Wohnbaupotenzial:** hoch (aber ausschließlich für Genossen)

**Gebäude:** Eher größere Gebäudetypen, hohes Innovationspotenzial für besondere Wohnformen (z.B. Inklusion)

**Marktsegment:** geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen

**Bestandssicherung:** Wohnungen im Besitz der Genossen, lebenslanges Wohn-/ Nutzungsrecht

**Mitbestimmung/ Planungsdauer:** Vorstand wird durch Mitglieder gewählt



## Puzzlebaustein 2 – Der Bauherr

Es gibt fünf verschiedene Bauherrenkonzepte:

1. Freiburger Stadtbau (FSB): Oranger Klebepunkt
2. Genossenschaft/ Miethäusersyndikat: Gelber Klebepunkt
- 3. Einzelbauherr: Rosa Klebepunkt**
4. Baugruppe: blauer Klebepunkt
5. Freies Wohnungsunternehmen: grüner Klebepunkt



**Organisation:** Privatpersonen

**Wohnbaupotenzial:** Hoch

**Gebäude:** Kleine Gebäudetypen, höheres Innovationspotenzial für besondere Wohnformen

**Marktsegment:** Eigentum (bauen für sich selbst oder für sich und eine weitere Einheit zur Vermietung)

**Bestandssicherung:** anfangs gegeben, da Wohnungen zumeist selbst genutzt werden

**Mitbestimmung/ Planungsdauer:** eigene Planungsleistung ohne Abstimmung mit Mitstreitern





## Puzzlebaustein 2 – Der Bauherr

Es gibt fünf verschiedene Bauherrenkonzepte:

1. Freiburger Stadtbau (FSB): Oranger Klebepunkt
2. Genossenschaft/ Mietshäusersyndikat: Gelber Klebepunkt
3. Einzelbauherr: Rosa Klebepunkt
- 4. Baugruppe: blauer Klebepunkt**
5. Freies Wohnungsunternehmen: grüner Klebepunkt

*3HäuserProjekt*

*maison.verte*

*Baumhaus*

*Baugruppe 14*

*Aktiv-Passiv Vauban*

*Astrids Ex*

*Al Andalus*

**Organisation:** Zusammenschluss mehrerer privater Personen,

**Wohnbaupotenzial:** Mittel, „nicht-professionelle“ Bauherren und Fokus auf kleinere Gebäude mit wenigen WE

**Gebäude:** Kleinere Gebäude, sehr hohes Innovationspotenzial für besondere Wohnformen

**Marktsegment:** Eigentumswohnungen; eigene Planung ohne Bauträger spart Kosten ein

**Bestandssicherung:** i.d.R. gegeben, da Wohnungen zumeist selbst genutzt werden

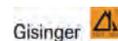
**Mitbestimmung/ Planungsdauer:** sehr hohe Mitbestimmung durch gemeinsame Organisation aller Planungen, hoher Abstimmungsbedarf und fehlende professionelle Erfahrung bedingen längere Planungsphasen

**Dietenbach**  
SOZIAL · ÖKOLOGISCH · LEBENSWERT

## Puzzlebaustein 2 – Der Bauherr

Es gibt fünf verschiedene Bauherrenkonzepte:

1. Freiburger Stadtbau (FSB): Oranger Klebepunkt
2. Genossenschaft/ Mietshäusersyndikat: Gelber Klebepunkt
3. Einzelbauherr: Rosa Klebepunkt
4. Baugruppe: blauer Klebepunkt
- 5. Freies Wohnungsunternehmen: grüner Klebepunkt**



**Organisation:** Private Bauträger / Wohnungsbaugesellschaften

**Wohnbaupotenzial:** Sehr hoch aufgrund Vielzahl an Akteuren und Professionalität

**Gebäude:** Alle Gebäudetypen, aber in der Summe eher größere Gebäudeeinheiten)

**Marktsegment:** Miet- und Eigentumswohnungen für freien Wohnungsmarkt sowie geförderte Wohnungen

**Bestandssicherung:** Bedingt, Gebäude gehören Unternehmen oder werden verkauft (Kapitalanleger, Eigennutzer), es gibt aber auch Bestandhalter mit sozialer Verpflichtung

**Mitbestimmung / Planungsdauer:** eingeschränkte Mitbestimmung, kurze Planungsphasen aufgrund Erfahrung

**Dietenbach**  
SOZIAL · ÖKOLOGISCH · LEBENSWERT



## Puzzlebaustein 3 – Das Marktsegment

Es gibt drei (fünf) verschiedene Marktsegmente:

1. freifinanzierter Mietwohnungsbau: roter Klebestreifen
2. Geförderter Mietwohnungsbau: blauer Klebestreifen
3. Eigentum (freifinanziert und gefördert): oranger Klebestreifen



## Puzzlebaustein 3 – Das Marktsegment

Es gibt drei (fünf) verschiedene Marktsegmente:

- 1. Freifinanzierter Mietwohnungsbau: roter Klebestreifen**
2. Geförderter Mietwohnungsbau: blauer Klebestreifen
3. Eigentum (freifinanziert und gefördert): oranger Klebestreifen

- **Zielgruppe:** Wohnraum für alle Menschen, die unter keine Förderung fallen oder keine geförderte Mietwohnung erhalten, weil alle belegt sind
- **Förderung:** Keine, Errichtung von Gebäuden erfolgt unter marktwirtschaftlichen Bedingungen
- **Flexibilität:** Keine Belegungsbindungen; Besitzer kann frei entscheiden, an wen er vermietet



## Puzzlebaustein 3 – Das Marktsegment

Es gibt drei (fünf) verschiedene Marktsegmente:

1. Freifinanzierter Mietwohnungsbau: roter Klebestreifen
- 2. Geförderter Mietwohnungsbau: blauer Klebestreifen**
3. Eigentum (freifinanziert und gefördert): oranger Klebestreifen

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze (brutto)
1 Person	51.850 €
2 Personen	51.850 €
3 Personen	60.850 €
4 Personen	69.850 €
5 Personen	78.850 €

### Geförderter Mietwohnungsbau

- **Zielgruppe:** für Menschen mit Einkommen unterhalb einer Grenze (Belegungsbindung)
- **Förderung:** Fördermittel aus Landeswohnraumförderprogramm, staatl. Zuschuss
- **Flexibilität:** Bindungen zur Miethöhe und Belegungen

### Mietpreisgedämpfter Wohnungsbau:

- **Zielgruppe:** Wohnraum für „Schwellenhaushalte“, die durch die Stadt festgelegte Einkommensgrenzen nicht überschreiten
- **Förderung:** außerhalb Landeswohnraumförderungsgesetz, kein staatl. Zuschuss
- **Flexibilität:** Bindungen zur Miethöhe und Belegung

## Puzzlebaustein 3 – Das Marktsegment

Es gibt drei (fünf) verschiedene Marktsegmente:

1. Freifinanzierter Mietwohnungsbau: roter Klebestreifen
2. Geförderter Mietwohnungsbau: blauer Klebestreifen
- 3. Eigentum (freifinanziert und gefördert): oranger Klebestreifen**

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze (brutto)
1 Person	61.000 €
2 Personen	61.000 €
3 Personen	70.500 €
4 Personen	80.000 €
5 Personen	89.500 €

### Freifinanziertes Wohneigentum:

- **Zielgruppe:** Menschen, deren Einkommen / Vermögen ausreicht, am freien Markt Wohneigentum zu kaufen oder selbst zu bauen
- **Förderung:** keine, Errichtung erfolgt unter marktwirtschaftlichen Bedingungen
- **Besonderheit:** i.d.R. lange Wohndauer und hohe Identifikation

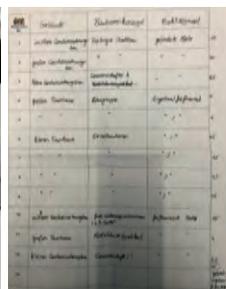
### Gefördertes Wohneigentum:

- **Zielgruppe:** Menschen, die sich eine Wohnung oder ein Haus kaufen möchten und innerhalb einer bestimmten Einkommensgrenze liegen.
- **Förderung:** selbst genutztes Wohneigentum durch Landeswohnraumförderungsprogramm
- **Besonderheit:** i.d.R. lange Wohndauer und hohe Identifikation



## Zusammenfassung

Baustein 1 <b>Gebäude</b>	Baustein 2 <b>Bauherren</b>	Baustein 3 <b>Marktsegment</b>
Kleines Townhouse (1,5 WE)	1. Freiburger Stadtbau (FSB)	1. Freifinanzierter Mietwohnungsbau
Großes Townhouse (4 WE)	2. Genossenschaft/Mietshäusersyndikat	2. Geförderter Mietwohnungsbau
Kleiner Geschosswohnungsbau (6,5 WE)	3. Einzelbauherr	3. Eigentum (freifinanziert und gefördert)
Mittlerer Geschosswohnungsbau (15 WE)	4. Baugruppe	
Großer Geschosswohnungsbau (30 WE)	5. Freies Wohnungsunternehmen	





## 6.4 Input zur Vertiefung der Modelle

# Input zur Vertiefung der Modelle

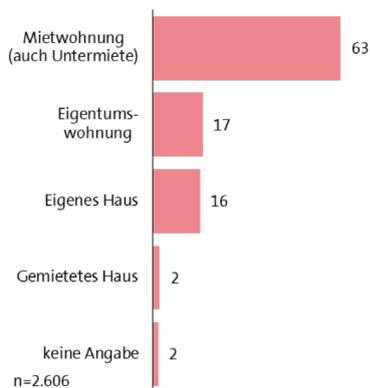


1

Dietenbach  
SOZIAL · ÖKOLOGISCH · LEBENSWEIT

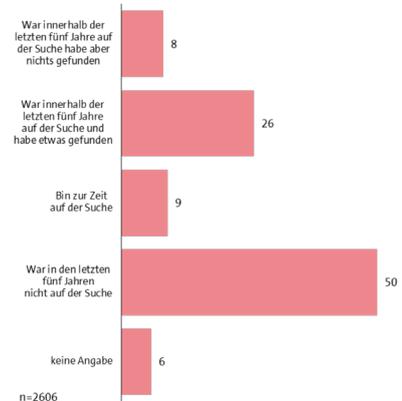
## Was wird nachgefragt?

*Wohnen Sie in einer Mietwohnung, einer Eigentumswohnung oder im eigenen Haus?*



➤ Zwei Drittel der Freiburger\_innen wohnen zur Miete, ein Drittel in Eigentum

*Sind Sie zurzeit oder waren Sie innerhalb der letzten fünf Jahre innerhalb von Freiburg auf der Suche nach einer neuen Wohnung?*



➤ Mehr als 40% der Freiburger\_innen waren innerhalb der letzten Jahre auf der Suche

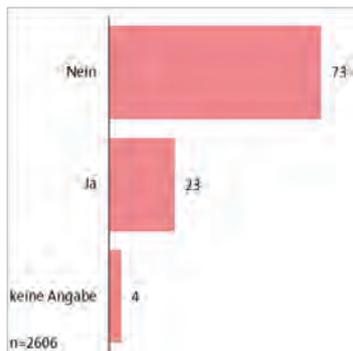
2

Dietenbach  
SOZIAL · ÖKOLOGISCH · LEBENSWEIT



## Was wird nachgefragt?

Konkrete Umzugspläne in den nächsten zwölf Monaten?



- Rd. jede(r) vierte Freiburger\_in hat aktuell Umzugspläne, u.a. weil die bisherige Wohnung zu klein ist

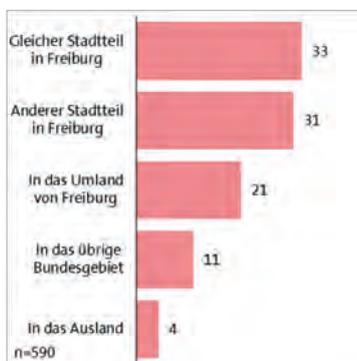
Und warum?



3

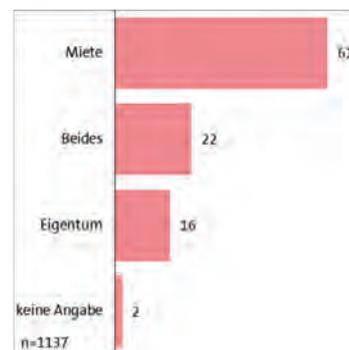
## Was wird nachgefragt?

Falls Sie vorhaben, umzuziehen, wohin möchten Sie umziehen?



- 2/3 der Freiburger\_innen suchen v.a. Wohnungen bzw. Häuser in Freiburg

Und suchen Sie bzw. haben Sie etwas zur Miete oder als Eigentum gesucht oder kommt bzw. kam beides in Frage?



- Die Freiburger\_innen suchen v.a. Wohnungen/ Häuser zur Miete

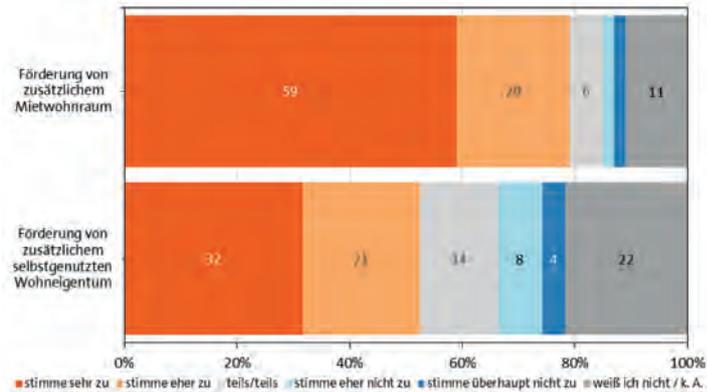
4



## Was wird nachgefragt?

- 85% der Freiburger\_innen befürworten die Schaffung von zusätzlichem Mietwohnraum
- 67% befürworten die Schaffung von zusätzlichem, selbstgenutztem Eigentum

Welche Fördermaßnahmen sollte die Stadt Freiburg zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ergreifen?



5

## 50% geförderter Mietwohnungsbau

- Gemessen an den (hohen) Einkommensgrenzen des Förderprogramms wird Bedarf nach 50% geförderten Mietwohnungsbau bestätigt.
- Unterschiede ergeben sich nach den Größen der Haushalte in denen die Befragten leben:
  - Bedarf v.a. bei Befragten aus 1-Personen-Haushalten und Haushalten mit 5 Personen und mehr
  - weniger als 50% bei Befragten aus 2- und 3-Personen-Haushalten

Haushaltsgröße der Befragte	Einkommensgrenze (brutto)	Anteil Freiburger_innen unter Schwellenwert
1 Person	51.850 €	Ja, rd. 3/4 (638 gültige Fälle)
2 Personen	51.850 €	Nein, gut 1/3 (845 gültige Fälle)
3 Personen	60.850 €	Nein, zwischen 1/3 und 50% (286 gültige Fälle)
4 Personen	69.850 €	Ja, ca. 50% (258 gültige Fälle)
5 Personen	78.850 €	Ja, knapp 2/3 (86 gültige Fälle)
6 Personen	87.850 €	Ja, mehr als 2/3 (31 gültige Fälle)

- Rd. 2.500 Freiburger\_innen wurden in der Freiburg-Umfrage 2020 die Frage nach dem Einkommen gestellt
- Unsicherheiten in der Auswertung gegeben, da
  - Angaben nur zu Einkommens-Spannen (z.B. 2.250 € bis 2.500 €)
  - Netto-Angaben in Bezug auf den Monat

6

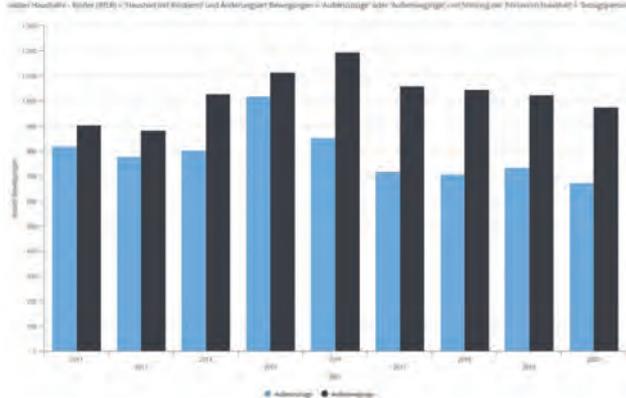


## Was wird gebaut?

- Empirica-Gutachten: Rd. 80 % der Nachfrage bis 2030 entfällt auf den Geschosswohnungsbau, 20% auf familienfreundliche Typen
- Ergebnis Statistikauswertung: Seit 10 Jahren mehr Weg- als Zuzüge von Familien
- Empfehlung Verwaltung: **25 %** aller Wohnungen in **familienfreundliche Typen** (Townhouse klein bis kleiner Geschosswohnungsbau) **und 75% Geschosswohnungsbau**



Zu- und Wegzüge von Familien aus dem und ins Umland 2011-2020 (ohne 2013)

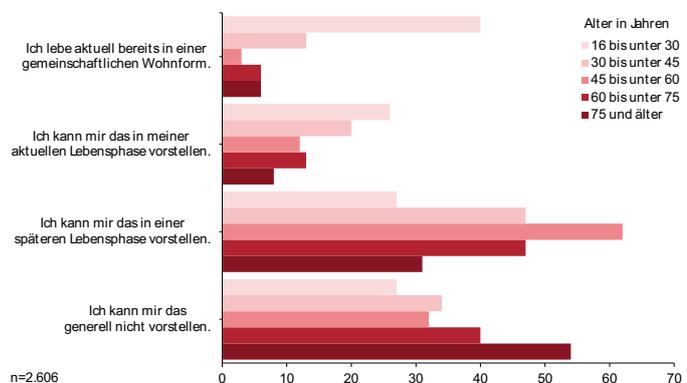


7

## Gemeinschaftliche Wohnformen

*Können Sie sich vorstellen, nicht nur allein oder mit Partner/Familienangehörigen, sondern darüber hinaus mit anderen Menschen in einer gemeinschaftlichen Wohnform zu leben?*

- Gemeinschaftliche Wohnformen erfreuen sich hoher Beliebtheit
- Nachfrage nach alternativen Wohnformen wächst spürbar: rd. die Hälfte der Befragten in den mittleren und höheren Altersgruppen haben Interesse an einer solchen Wohnform



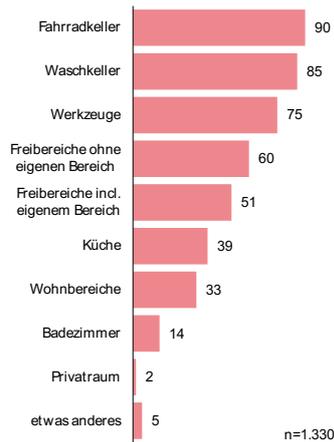
8



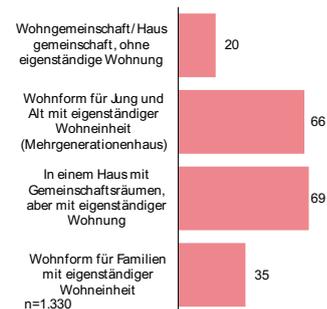
## Gemeinschaftliche Wohnformen

- Überall dort, wo gemeinschaftliche Nutzung einen engen persönlichen Kontakt bedingt, sinkt die Teilungsbereitschaft.
- Wachsender Bedarf insbesondere nach Häusern, die Gemeinschaftsräume bieten, daneben aber eigenständige Wohneinheiten und damit auch räumlich abgegrenzten Privatraum aufweisen.

Welche der folgenden Dinge könnten Sie sich vorstellen, mit anderen Bewohner\_innen zu teilen?



Welche gemeinschaftlichen Wohnform kommen für Sie in Frage?



9

**Dietenbach**  
SOZIAL · ÖKOLOGISCH · LEBENSWEIT

## Die Sicht der Bau- und Wohnungswirtschaft

### Kosten:

- Kosten für Grundstück (KGR 100): rd. 1.000 € pro qm in Dietenbach (Verkehrswert)
- Kosten für Bauwerk, Außenanlagen und Nebenkosten (KGR 200 – 700 gem. DIN 276): ca. 3.500€ pro qm Wohn- bzw. Nutzfläche (abhängig von Gebäudetyp und Standard)

### Herausforderungen für Bauunternehmen und Bauherr\_innen:

1. Grundstückspreise steigen
2. Baukosten steigen, u.a. wegen
  - verschärfte Bauvorschriften und neue Standards (zur Barrierefreiheit, Wärmedämmung, Brandschutz etc.)
  - Rohstoffe/ Materialien: steigende Preise bei Holz, Beton etc.
  - Engpässe bei Handwerkern und steigende Arbeitskosten
  - Nachbarschaft zu Frankreich und Schweiz, Randlage BRD
  - CO2-Besteuerung, Maßnahmen zur Klimaneutralität



10

**Dietenbach**  
SOZIAL · ÖKOLOGISCH · LEBENSWEIT



## Die Sicht der Bau- und Wohnungswirtschaft

### Einnahmen:

- Vermietung:
  - Im freifinanzierten Mietwohnungsbau gem. gültigem Mietspiegel
  - Im geförderten Segment 33% unter Mietspiegel (bei 30 Jahre Mietpreis und Belegungsbindung) – bis zu 40% unter Mietspiegelmiete bei FSB
- Verkauf Wohnungen (Eigentum): heute 5.800 € pro qm (ohne Stellplatz)

➤ *Je höher der Anteil geförderter Mietwohnungen, desto geringer das Erlöspotenzial*



11

## Einschätzung Freiburger Stadtbau (FSB)

### Wie viel Wohnungen kann die FSB bauen?

- max. zwei Blöcken gleichzeitig, somit ca. 72 – 80 WE alle zwei Jahre und somit **600 WE** ca. 18 Jahre

### Marktsegmente der FSB?

- **50%** geförderte Miete/ **25%** freifinanziert Miete / **25%** Eigentum
- Vermietung geförderter Wohnraum aktuell 40% unter Mietspiegel, Vermietung freifinanzierter Wohnraum maximal zum Mietspiegelpreis möglich
- Insbes. **Eigentumsanteil** ist entscheidend für die Querfinanzierung des gef. Mietwohnungsbaus; dieser wird jedoch vsl. nicht ausreichend sein, um die erforderliche Liquidität zu gewährleisten.

FSB-Projekt Metzgergrün (Stühlinger)



Quelle: FSB, Dietrich-Untertrifaller

12



## Wohnheime

- Bis zu 6.900 Wohnungen sind geplant, davon bis zu 900 (100% geförderte!) Wohnungen in Wohnheimen
- Damit verringert sich die Quote an geförderten Mietwohnungen für die Bauherren der sonstigen 6.000 Wohnungen auf mind. 42%



13

## Zusammenfassung | Empfehlungen zur Vertiefung der Modelle

### Wer baut (Bauherren)?

- Die angenommene hohe Wohnungsbau-Kapazität der FSB in Dietenbach wird teilweise **überschätzt**

### Für wen wird gebaut (Marktsegment)?

- **Mietwohnungen** werden am häufigsten nachgefragt und müssten **zwischen 60% und 75%** des Wohnungsangebots umfassen
- Das **Eigentumssegment** ist bei zwei Gruppen (**zu**) **niedrig angesetzt** (jeweils nur rd. 15%), dabei spielt es eine wichtige Rolle
  - für die soziale Stabilität,
  - nach der Bürger-Umfrage,
  - als Segment zur Querfinanzierung des geförderten Mietwohnbaus.
- Alle drei Gruppen sehen eine (**zu**) **hohe Quote an geförderten Mietwohnungen** zwischen 50% und 57% vor.
  - Aufgrund der (hohen) Einkommensgrenzen des Förderprogramms ist die 50%-Quote statistisch gesehen bedarfsgerecht
  - Aus Sicht der Bau- und Wohnungswirtschaft ist die 50%-Quote aber eine große Herausforderung.
  - Zudem ist der Anteil an Wohnungen in Wohnheimen abzuziehen
  - Aus Verwaltungssicht reicht daher eine Zielquote von **mind. 42%** aus.

### Was wird gebaut (Gebäudetyp)?

- Bei einer Gruppe sind nur 15% familienfreundliche Gebäudetypen (Townhouse klein/ groß, kleiner Geschossbau) vorgesehen. Um Abwanderungstendenzen der Familien entgegenzuwirken, sollte der Anteil eher bei 25% liegen
- Gemeinschaftliche Wohnformen werden wichtiger. Daher überlegen, welche Bauherrenkonzepte und welche Gebäudetypen hierfür geeignet sind.

14







Diese Broschüre ist ein klimaneutrales Druckprodukt.  
Es wurde Papier aus verantwortungsvollen Quellen verwendet.

## IMPRESSUM

Herausgeberin:  
Stadt Freiburg im Breisgau  
Baudezernat  
Projektgruppe Dietenbach,  
Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg i. Br.

Redaktion:  
Ingo Breuker (Projektgruppe Dietenbach), Markus Priesterath (Contract)  
Gestaltung: Frank Hargina  
Druck: Hausdruckerei des Rathauses der Stadt Freiburg i.Br.  
Fotografien und Grafiken von:  
A.J. Schmidt (Seiten 10, 11)  
Patrick Seeger/Stadt Freiburg (Titelblatt und Seiten 18-21)  
Privat/Stadt Freiburg (Seiten 5, 9, 12-17, 24-31)  
1. Auflage: 02 2022, 120

# D I E T E N B A C H D I A L O G



Stadt Freiburg im Breisgau  
Baudezernat  
Projektgruppe Dietenbach  
Fehrenbachallee 12  
79106 Freiburg

Freiburg   
I M B R E I S G A U