

Dietenbach nimmt Gestalt an

Sozial • Ökologisch • Nachhaltig



#1 Freiburgs neuer Stadtteil

16.000

Menschen

3

Stadtbahn-
Haltestellen

22

Kitas und ein
Schulcampus

3

Stadtteilparks

6900

Wohnungen



Infos in Serie

Zum neuen Stadtteil Dietenbach sind bislang zwei Informationspublikationen erschienen:

- Teil 1 (Jan. 2025): „Dietenbach nimmt Gestalt an“
- Teil 2 (Okt. 2025): „Bauen in Dietenbach“



Neuer Wohnraum in Dietenbach

Der neue Stadtteil Dietenbach schafft den dringend benötigten Wohnraum in Freiburg. Geplant sind rund 6900 Wohnungen, 50 Prozent davon geförderte Mietwohnungen. Damit reagiert die Stadt auf den angespannten Wohnungsmarkt. Insgesamt werden etwa 16.000 Menschen hier ein Zuhause finden.



Soziale Mischung und Barrierefreiheit

Dietenbach setzt auf Inklusion, soziale Vielfalt und kurze Wege. Der Stadtteil soll ein soziales und ökologisches Vorzeigemodell werden, mit 22 Kitas, einer neuen Gemeinschaftsschule für 1700 Schüler*innen, Quartierstreffs und vielen Einkaufsmöglichkeiten.



Grünflächen und Freizeitanlagen

Drei große Parks und viele kleinere Grünflächen durchziehen das Gebiet, darunter der Käserbachpark und der Sport- und Bewegungspark, der gut mit dem Rieselfeld vernetzt sein wird. Die Flächen bieten Sport und Erholung für alle und sind auch für Familien attraktiv.



Nachhaltige Energie und Mobilität

Dietenbach wird klimafreundlich mit Energie versorgt. Geplant sind zum Beispiel Sonnenenergie, Grundwasserwärme und CO₂-freie Fernwärme. Autos parken in Hochgaragen. So wird der Stadtteil verkehrsberuhigt und fußgängerfreundlich. Für den direkten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr wird die Straßenbahn aus dem Rieselfeld verlängert.



Gestaltung des öffentlichen Raums

Der neue Stadtteil setzt auf hochwertige und grüne Gestaltung. Besondere Orte wie der Marktplatz und die Quartiersplätze bilden Treffpunkte für alle. Die Straßen und Plätze schaffen Lebensräume für die Anwohner*innen und fördern Nachbarschaft und das soziale Miteinander.



Klimaschutz und nachhaltiges Bauen

Ein weiteres zentrales Thema ist das klimaschonende Bauen. Der Einsatz von nachhaltigen Materialien wie Holz und Maßnahmen wie Wasserspeicherung oder Begrünung gestalten den Stadtteil umwelt- und klimafreundlich.

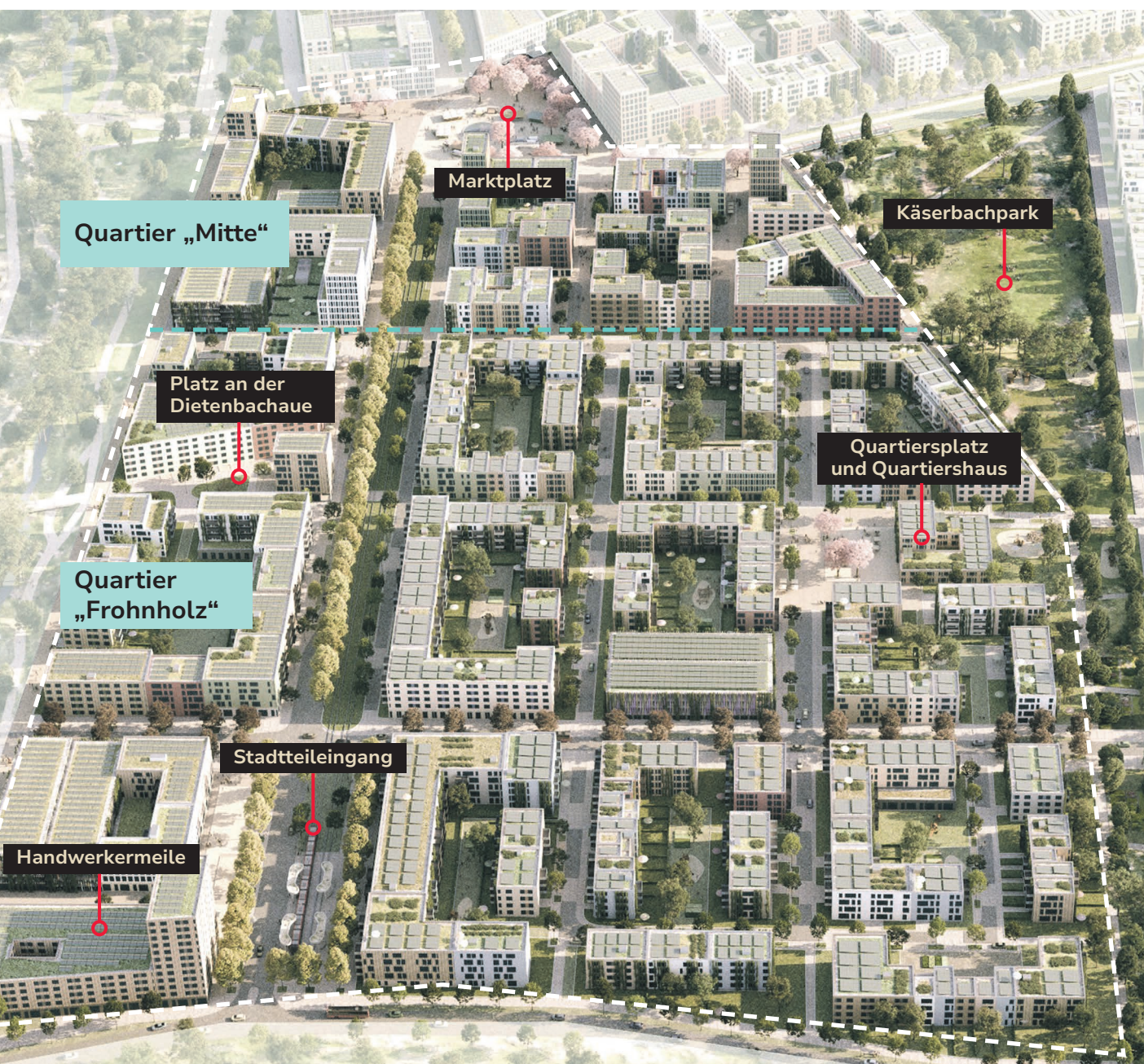
Der planerische Rahmen

Im Dezember 2020 hat der Gemeinderat den Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung beschlossen. Drei große Grünzüge prägen das Grundgerüst des Stadtteils. In der Mitte von Dietenbach liegt der Marktplatz als zentraler Stadtteilplatz, auf den alle wichtigen Verkehrs- und Blickachsen gerichtet sind.

Um die zentrale Stadtteilmitte ordnen sich weitere Quartiere mit Blockstruktur an, in denen durchgängig eine soziale Vielfalt entstehen soll. Ein ringförmiger Boulevard erschließt die Quartiere und hält sie zusammen. Die jeweiligen Quartiersplätze liegen direkt an den Freiräumen, werden durch Quartiershäuser, Läden für den täglichen Bedarf und gastronomische Angebote belebt und bieten Treffpunkte für die Nachbarschaft. Autos parken nicht auf den Wohngrundstücken, sondern in zwölf Quartiershochgaragen. Sie sorgen für ein stellplatzfreies Wohnumfeld mit wenig Verkehr.

Seit November 2024 besteht mit dem Bebauungsplan „Dietenbach – Am Frohnholz“ eine verbindliche Planungsgrundlage für den ersten Bauabschnitt. Ein Gestaltungshandbuch ergänzt und konkretisiert den Rahmenplan für den ersten Bauabschnitt. Es erläutert die teilweise komplexen rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans anschaulich und enthält Regeln, Spielräume und Anregungen zur Architek-

tur- und Freiflächenplanung der Gebäude und Baufelder inklusive ihrer privaten Freiflächen. Darüber hinaus enthält das Handbuch das Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum, das die Grundlage für die Verkehrsanlagenplanung bildet. Die sorgfältige Gestaltung von Straßenoberflächen und Bepflanzung schafft ein grünes, hochwertiges und gleichzeitig städtisches Wohnumfeld, in dem der Verkehrsraum zum Sozialraum für die Menschen aktiviert wird.



Das **Gestaltungshandbuch** ist Grundlage für die konzeptionelle Grundstücksvermarktung und den daran anschließenden gemeinsamen Planungsprozess. Es richtet sich an eine Vielzahl von Akteuren, die an der Planung, dem Bau und der Gestaltung des Stadtteils beteiligt sind.

→ **Das Ziel** des Handbuchs ist es, allen Beteiligten klare und verständliche Richtlinien zu bieten, um eine stimmige, qualitätsvolle und nachhaltige Gestaltung des Stadtteils zu gewährleisten.

Die ausführliche Langversion des Gestaltungshandbuchs sowie die kompakte Kurzversion stehen per Klick auf den QR-Code als Download zur Verfügung.



Weitere Informationen unter www.freiburg.de/dietenbach

Der erste Bauabschnitt

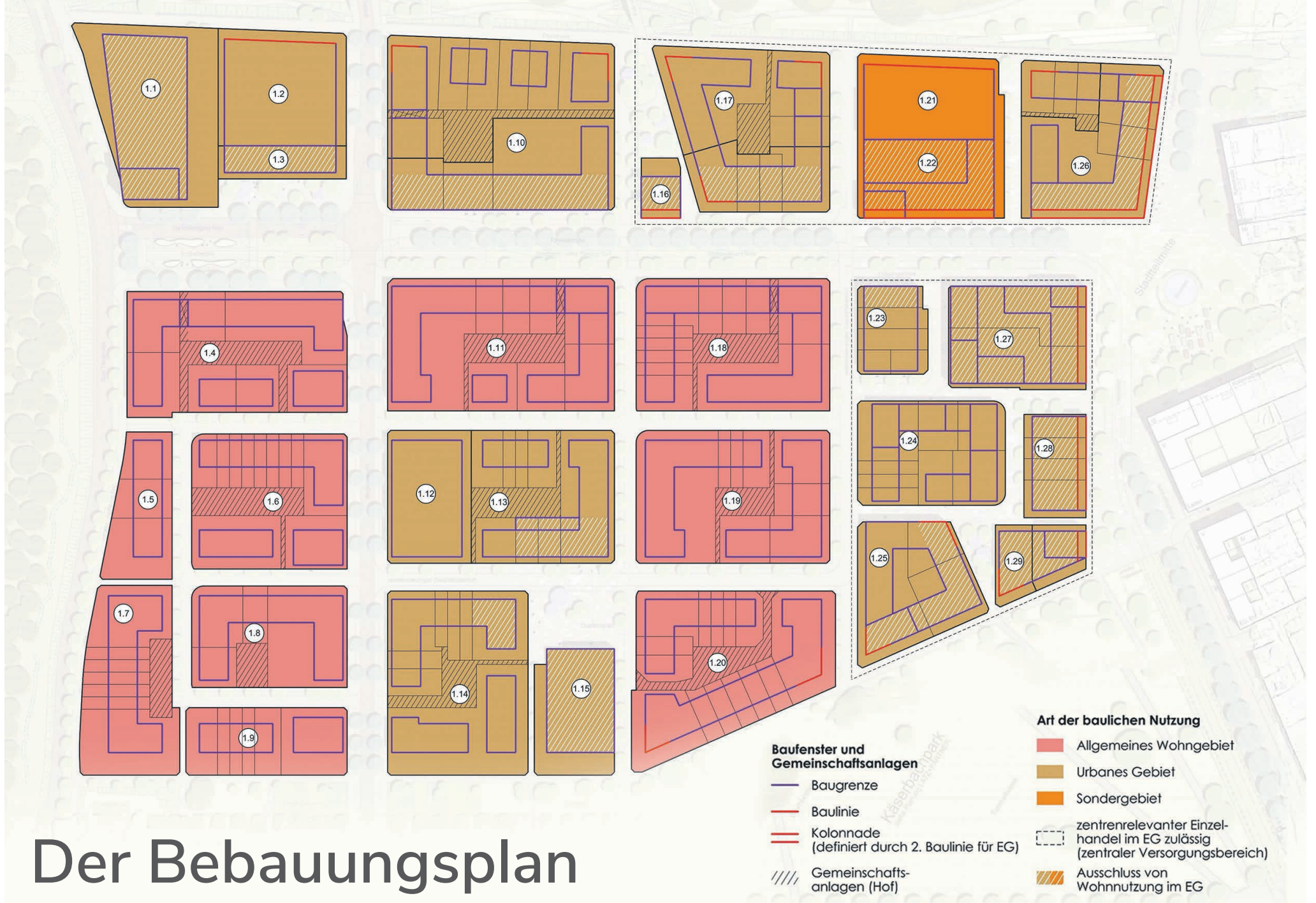
Der Bau des gesamten Stadtteils wird bis 2042 dauern. Der erste Bauabschnitt wird jedoch bereits in den kommenden Jahren entstehen, sodass die ersten Bewohner*innen in ein innovatives und zukunftsorientiertes Quartier einziehen können. Der erste Bauabschnitt besteht aus dem Quartier „Frohnholz“ und einem Teilbereich des Quartiers „Mitte“.

Das Quartier „Frohnholz“ zeichnet sich durch seine Lage zwischen den beiden Freiräumen der Dietenbachau und des Käserbachparks aus. Als erster Bauabschnitt leistet es Pionierarbeit. Städtisches Leben entwickelt sich anfangs um den Quartiersplatz mit seinem Quartiershaus.

Hier entsteht ein großzügiger Platz, der durch Bäume, ein Wasserspiel, wasserdurchlässige Beläge und schattige Sitzmöglichkeiten auch sommerliche Abkühlung bietet. Ein Wochenmarkt und ein kleiner Lebensmittelmarkt schaffen Orte für Begegnung und für die Nahversorgung. Das Quartiershaus mit Café, Kita und Quartierstreff sticht als markantes, frei stehendes Holzgebäude besonders hervor. Vier weitere Kitas sind dezentral im ersten Bauabschnitt verteilt und teilweise in die Wohnhäuser integriert.

Das Quartier „Mitte“ ist mit dem zentralen Marktplatz das lebendige Herz des neuen Stadtteils. Es strahlt in alle anderen Quartiere aus. Sein Charakterzug ist die Urbanität. Ein Teilbereich des Quartiers Mitte entsteht im ersten Bauabschnitt, zum Beispiel der Marktplatz und die Gebäude an zwei Seiten des Platzes, darunter ein Discounter, ein Bio-markt, ein Drogeriemarkt und ein Haus der Kirche.

Bereits mit dem ersten Bauabschnitt erhält Dietenbach auch eine Gemeinschaftsschule für rund 1700 Schüler*innen. Sie befindet sich im Süden des Stadtteils und ist rund 250 Meter vom Quartier Mitte entfernt. Südlich des Schulcampus liegt der Sport- und Bewegungspark. Neben klassischen Angeboten wie Fußball bietet er auch viel Raum für unterschiedliche Trendsportarten.



„Dietenbach – Am Frohnholz“ heißt der erste Bebauungsplan für den neuen Stadtteil Dietenbach. Er umfasst neben Wohnbauflächen für etwa 1600 Wohnungen unter anderem auch den zentral gelegenen Marktplatz mit Dienstleistungen und Einzelhandel, den Käserbachpark, Teile der Gemeinschaftsschule und des Sport- und Bewegungsparks sowie wichtige Straßenachsen und die Stadtbahntrasse.

Der Bebauungsplan ist ein rechtlich bindendes Regelwerk. In ihm sind Art und Weise der möglichen Bebauung von Grundstücken und die Nutzung der Freiflächen geregelt. Er sichert die wesentlichen Nutzungs- und Gestaltungsziele für das Plangebiet Dietenbach auf Grundlage des Baugesetzbuches sowie der Landesbauordnung.

Was wo gebaut werden darf

Im Stadtteilzentrum, nördlich des Boulevards und im Umfeld des Quartiersplatzes ist eine höhere Nutzungsmischung vorgesehen. Daher wird ein „urbanes Gebiet“ festgesetzt (ockerfarbig dargestellt). Das heißt, hier sollen neben

Wohnungen auch Dienstleistungsangebote, soziokulturelle Projekte, Lebensmittelbetriebe, Gastronomie, Geschäfte und Büros im Erdgeschoss entstehen. Bereiche abseits des Zentrums werden als „allgemeines Wohngebiet“ (rot dargestellt) festgesetzt. Hier ist vor allem Wohnen vorgesehen.

Im Gebiet gibt es Zonen, die den öffentlichen Raum beleben sollen. Für diese Teilbereiche (im Plan schraffiert dargestellt) werden entlang der Straße im Erdgeschoss keine Wohnungen gebaut, da hier der Schwerpunkt auf urbane Nutzungen wie Gastronomie oder Geschäfte liegen soll.

Wie groß und hoch gebaut werden darf

Welcher Teil der Grundstücksflächen bebaut werden kann, wird durch klar abgegrenzte Baufenster definiert. Damit wird die städtebauliche Grundstruktur gesichert.

Mehrheitlich sind Gebäude mit einer Tiefe von 13 bis 14 Meter möglich. Daneben gibt es Sonderbaukörper mit einer zulässigen Tiefe von 17 Meter. In einer Nutzungsschablone

werden für jeden Baublock die maximale Höhe, die Anzahl der Geschosse, die Bauweise und die Dachform geregelt.

In den Wohngebieten sind vier Geschosse mit bis zu 14 Meter Gebäudehöhe vorgegeben. Am Boulevard zwischen Stadtteileingang und Stadtteilmitte darf fünfgeschossig bis zu 18 Meter hoch gebaut werden. In der Stadtteilmitte sind fünf bis sechs Geschosse vorgegeben. Achtgeschossige Gebäude in den Eckbereichen sorgen für eine gute Orientierung und ein urbanes Stadtbild. Einen besonderen Akzent bildet ein zwölfgeschossiges Hochhaus am nördlichen Stadtteileingang von Dietenbach, das im Zusammenhang mit einer Handwerkermeile entwickelt wird.

Wo Gemeinschaft im Baublock entsteht

Lagen und Größen der Wohnhöfe für die Bewohner*innen eines Baublocks definiert der Bebauungsplan ebenfalls. In den Innenhöfen entstehen zum Beispiel Kinderspielflächen, Treffpunkte und Grün- und Gartenflächen für die Hausgemeinschaften.

Die Gestaltung des öffentlichen Raums

Der öffentliche Raum im neuen Stadtteil Dietenbach spielt eine zentrale Rolle. Seine Gestaltung sorgt für eine hohe Qualität im direkten Wohnumfeld und aktiviert die Straßen als Sozialraum für die Menschen.

Ein durchdachtes Verkehrskonzept mit verkehrsberuhigten Straßen gibt allen, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sind, Vorrang. So erhöht sich die Lebensqualität der Anwohner*innen und nachhaltige Mobilität wird gefördert.

Straßen neu gedacht

Straßenräume erfüllen unterschiedliche Funktionen. Zentrale Straßen wie der Ringboulevard sind stärker vom Autoverkehr geprägt, während die Wohnstraßen vor allem von denen genutzt werden, die zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs sind. Hier sind Geschwindigkeiten reduziert, und der Raum dient auch der Nachbarschaft, für Treffen, Spiel und Aufenthalt.

In allen Straßenräumen von Dietenbach ist nur das kurzzeitige Halten mit dem Auto zum Be- und Entladen erlaubt.

Geparkt wird in den Quartiersgaragen. Ausnahmen gibt es lediglich für Carsharing-Autos, Handwerker*innen und Menschen mit Behinderung.

Bäume mit Konzept

Bäume haben ästhetische, klimatische und ökologische Funktionen. Allein im ersten Bauabschnitt werden rund 850 Bäume im öffentlichen Raum neu gepflanzt. Entlang des Boulevards wachsen große Bäume, während kleinere, blühende Bäume die Wohnstraßen zieren. Das Baumkonzept erleichtert damit auch die Orientierung im neuen Stadtteil. Die Bepflanzung verbessert das Mikroklima, reduziert die Versiegelung und bietet in heißen Sommern Kühlung durch Verdunstung.

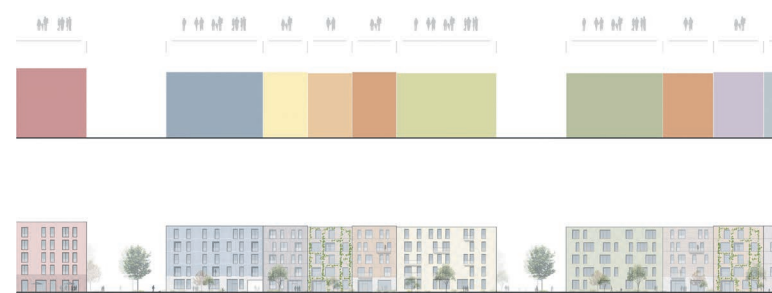
Wassersensible Gestaltung

Regenwasser wird nicht nur der Kanalisation, sondern auch den Grünflächen, Beeten und Bäumen zugeleitet. Für nachhaltigere Bewässerung haben die Straßen und Plätze teilweise wasserdurchlässige Beläge.



Private Bauherr*innen

Vielfalt in der Einheit



Private Bauprojekte in Dietenbach unterliegen klar definierten Gestaltungsregeln. Sie stellen ein stimmiges und harmonisches Stadtbild sicher. Gleichzeitig gibt es bewusst Spielräume, die eine Vielfalt in der Einheit ermöglichen.

Das einzelne Gebäude muss sich in Höhe und Form an vorgegebene Baufenster halten. Ein Baublock besteht dabei aus unterschiedlichen Gebäudetypen, die vom kleinen Townhouse mit zwei Wohnungen bis zum großen Geschosswohnungsbau mit rund 40 Wohnungen reichen. Das städtebauliche Leitbild der Individualität soll sich in der Gestaltung der Fassade widerspiegeln: Sie soll farblich einladend, warm und freundlich sein.

Die Flachdächer bieten Platz für Begrünung und die umfangreiche Nutzung von Solarenergie. Fahrradabstellplätze und Müllcontainer werden möglichst dezent integriert.

Der private Freiraum wird durch Vorgärten und gemeinschaftlich genutzte Innenhöfe strukturiert, die Bewohner*innen Orte der Begegnung bieten. Bäume können hier tief wurzeln, weil der Innenhof nicht unterbaut ist. Eine Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen im Innenhof ist vorgegeben, damit grüne Kühloasen entstehen.

Die privaten Gärten, Balkone, Loggien und Dachterrassen sind Orte des Rückzugs und der Erholung. Balkone dürfen in Richtung Innenhof weit herausragen.

Die Baugrundstücke werden in einem konzeptionellen Vergabeverfahren vergeben. In einem Wettstreit der Ideen können sich unterschiedliche Bauherrenmodelle auf die vielen unterschiedlich großen Grundstücke bewerben. Die Schaffung preiswerten Wohnraums, die soziokulturelle Vielfalt, der Klimaschutz und die städtebauliche Qualität stehen dabei im Vordergrund.

Nachhaltig und inklusiv bauen

Die Themen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Inklusion spielen eine zentrale Rolle bei der Entwicklung Dietenbachs.

Beim Bauen wird zum Beispiel besonders auf den Einsatz nachhaltiger Baustoffe wie Holz geachtet. Die Stadt nimmt bei allen öffentlichen Gebäuden in Dietenbach eine Vorreiterrolle ein. Mithilfe eines Graue-Energie-Rechners wird aber auch Bauherr*innen aufgezeigt, wie sich durch die Wahl der Bauweisen und Materialien Energie sparen und Treibhausgasemissionen vermindern lassen.

Durch die Wiederholung von Gebäudetypen werden Grundlagen für serielles Bauen geschaffen. Damit wird effizientes und kostengünstiges Bauen gefördert, ohne die Qualität zu beeinträchtigen.

Klimaneutralität im Betrieb wird durch innovative Energiekonzepte wie CO₂-freie Fernwärme und die Nutzung erneuerbarer Energien erreicht.

Gleichzeitig wird barrierefrei gebaut, um den Stadtteil für alle Menschen zugänglich zu machen. Hier entsteht ein Stadtteil der kurzen Wege mit vielfältigen Orten der Begegnung. Die Blockstruktur mit Gemeinschaftshöfen fördert soziale Teilhabe für alle und eine Kultur der Nachbarschaft.

Diese Standards tragen dazu bei, dass Dietenbach zu einem ökologischen, nachhaltigen und sozialinklusiven Modellquartier wird.

