



zum Handlungsprogramm Wohnen: sozialökologischer Stadtumbau statt Bauen auf Teufel komm raus

Sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Gemeinderats der Stadt Freiburg i.Br.

zu Ihren Beratungen im Bereich Wohnen und Bauen samt Stadterweiterungen senden wir Ihnen heute in Kurzform unsere Bedenken, Anregungen, Vorschläge und Checklisten. Wir würden uns freuen, wenn sie unsere Ausführungen prüfen und sich ggf. zu eigen machen würden.

Teil 1 - Kurzübersicht

- 1. keine weitere Vernichtung von landwirtschaftlichem/gärtnerischem Boden**
- 2. keine flächenhafte Außenentwicklung mehr für Gewerbe und Wohnen**
- 3. Stopp der Ausdehnung der Verkehrsflächen jenseits laufender Planungen, Teilrückbau**
- 4. Alternativen:** Hierzu kurz vorab:
 - * **sozialökologischer Umbau** des Bestands/Innenentwicklung einschließlich Nachverdichtung,
 - * **maßvolle Umsetzung des FNP 2020** von 2006 dort, wo bei den 2006 vorgesehenen 106(!) Neubaugebieten nicht schwerwiegende Gründe überwiegen oder entgegenstehen,
 - * **Aufgreifen von neuen Chancen der Innenentwicklung**, die sich nach 2006 ergeben haben,
 - * nicht zuletzt: **schnellstmögliche Änderung der Mietspiegelstruktur.**
 - * **Neue Stadtteile 2025/2030** kämen zu spät, können **im Widerspruch zu Art.20a GG** stehen.

Teil 2: Die beiden Probleme „Wohnraumangel“ und „zu hohe Mieten“

Der Wohnraumangel ist bei weitem nicht nur durch zu kleine Neubau- oder Umbautätigkeit als solche entstanden, sondern vor allem durch die Summe aus Folgendem:

- 1. teils große Verzögerungen bei der Umsetzung des FNP 2006.** Deswegen ist aber ist kein neuer Stadtteil erforderlich. Nicht alle Neubaugebiete des FNP 2006-2020 sollten umgesetzt werden, siehe einige Ablehnungen im Rahmen von Stadtteileitlinien der Bürgervereine.
- 2. starke Zunahme der Studierendenzahlen**, u.a. durch Doppeljährgänge. Diese Zielgruppe braucht vor allem hochschulnahe Wohnheime (Neubau, Ausbau) und keinen neuen Stadtteil in 15 Jahren. Bis dahin könnten die Studierendenzahlen rückläufig werden.
- 3. zunehmende Zweckentfremdung von Wohnraum** (ca. 500 Ferienwohnungen, fast so viel wie das verzögerte Neubaugebiet Gutleutmatten West/Ost in FR-Haslach, wo mehrere 100 Schrebergärten vernichtet wurden). Hiergegen können helfen: eine Ferienwohnungssteuer (statt neuer Hotelbettensteuer), Zweckentfremdungsverbot, jeweils sofern/sobald gesetzliche Grundlagen bestehen.
- 4. Leerstand, Nicht-Vermieten-Wollen:** Hier kann nur schwer eingegriffen werden. Zu prüfen wären eine Leerstands-Belastung bei längeren Leerstand kompletter Wohnungen. Zu unternehmen sind ein Leerstandskataster und Öffentlichkeitsarbeit. Die Wohnungssuche-Notfallkartei der Stadt, die in 2012 hauptsächlich Einzelpersonen enthielt, steht dem Faktum etlichen Leerstands gegenüber, Neubauten kämen viel zu spät.
- 5. Ein-Personen-Belegung von Wohnungen aller Größen (Singles, SeniorInnen).** Für Studierende, s.o., für SeniorerInnen und zu Pflegenden sind mehr Heime, ggf. mit WGs, erforderlich. Die Heime sollten flexibel zu Wohnungen umbaubar sein. Darüberhinaus müssen generell Instrumente gesucht und erprobt werden, um das Zusammenwohnen von Menschen voranzubringen. Zusammenzieh-Aktionen, und auch neuere Formen wie Mehrgenerationenhäuser und Studierende (z.B. aus Fach Medizin), die in großen Wohnungen mit SeniorInnen wohnen und gegen Entgelt helfen. Auch WG- und Alten-WG-Börsen sowie Wohnungstauschbörsen (z.B. altersgerecht gegen zu groß) können von der Stadt organisatorisch unterstützt werden.

Die zu hohen Mieten und zu hohen Mietpreisssteigerungen haben ihre Ursache nicht nur in Nachfrage-/Angebotsverhältnissen, sondern schwerwiegend auch in Folgendem:

- 1. die Struktur des Mietpreisspiegels**, der stabile Mieten nicht berücksichtigt und dafür neue höhere Mieten aufnimmt (Prinzip „Münchhausen“ bzw. automatische Mietpreisspirale). Diese Struktur muss schnellstmöglich geändert werden zugunsten stabilerer Mieten.
- 2. Neubautätigkeit** mit neu hinzu kommenden höheren Mieten.
Statt zu starkem Gewicht auf Neubau oder gar auf von uns abgelehntem Neubaustadtteil sind Innentwicklung, Stadtumbau und Flächensparen vorrangig zu verwirklichen. Dazu mehr s.u.
- 3. Wegfall von Sozialbindungen** bei Mieten
Hier sollte akut der Wegfall gestoppt werden - auch mit finanzieller Unterstützung durch die Stadt.
Die Sozialbindung sollte wesentlich länger, wo nötig bzw. wenn möglich auf Dauer bestehen.
- 4. unzureichende Prioritäten für genossenschaftliches Wohnen und andere kooperative Formen**, die zu relativ günstigen Mieten führen und den Mietspiegel bei Berücksichtigung stabilisieren,
- 5. viel zu kurze Umlegungszeiträume für Bau- und Energie-Sanierungskosten.** Hier sollten freiwillig, dann auch gesetzlich die Zeiträume für die Umlagen auf die Lebensdauer der jeweiligen Bauteile ausgedehnt werden, also typisch auf 20 Jahre und mehr. Auch die seit Jahren sehr geringen Zinssätze unterstützen dies.
Energiesanierung soll stets warmmietenneutral sein. Kostenfreie Angebote zur Energiesparberatung sollen alle einkommensschwachen Haushalte erreichen.
- 6. unsinnige Kostenerhöhungen durch zu viele PKW-Stellplätze nach Stellplatz-Verordnung.**
Ein ökologisches Verkehrskonzept u.a. mit stark verminderten Stellplätzen wie in FR-Vauban vermindert den Flächenverbrauch und die Baukosten erheblich und wirkt auch mietpreis- bzw. wohnkosten-dämpfend.
- 7. Kapitalanlage u.a. aus dem Ausland** (vgl. Extrembeispiel Baden-Baden) floss in den jüngsten Jahren u.a. anlässlich der Finanz-/Eurokrise nach Freiburg mit negativem Einfluss auf Miethöhen und Leerstand.

Ein Hinweis zur Einwohnerstatistik: Auch die Erstwohnsitzkampagne (Studierende!) und die Zweitwohnungssteuer haben einen Teil des Einwohnerzahl-Anstiegs verursacht, der aber insoweit nur auf dem Papier besteht.

Teil 3: Checkliste zur Innenentwicklung - ohne Neubau auf vorher grünem Grund

Dächerausbau (Beispiel Scheffelstr. 35 und 48 (je 3 -> 5 Wohnungen),
Dachausbau-Kataster,
Dachausbau verbinden mit der Förderung von Dachdämmung und Solarenergienutzung
Aufstocken, wo gut möglich (Vorbilder: Lorettostr. 30, Buggingerstr.50, Wilmersdorferstr. 3 und 5),
Gebäudeaufstock-Kataster (z.B. Technologiezentrum Freiburg und viele andere Gebäude)
Abriss, vergrößerter Neubau (z.B. Flachbungalow-Siedlung der Stadt in der Wippertstr.)
interner Umbau zu kleineren/variablen Wohnungen (Buggingerstr. 50: 90 -> 139 Wohnungen!)
Modernisierung mit Balkonintegration, Aufstockung +externe Neu-Balkone (Wilmersdorferstr. 3 und 5, Buggingerstr.50 und andere Beispiele)
Anbau für mehr Wohnungen: Beispiel Hochhaus Buggingerstr. 2
Hinterhäuser: vermehrt bewohnbar machen oder Platz für emissionsarmes Gewerbe ausbauen
Familien/Zusammenziehen statt Einzelpersonen (Nägeleseestr. 28: früher 4, jetzt 14 Personen)
in Überschwemmungsgebieten, Natura 2000-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten keine neuen Flächen für Gebäude und Straßen.

Teil 4: Verkehrsflächen verringern zugunsten von Gebäuden und Freiräumen:

flächenhafte PKW-Parkplätze überbauen oder unterirdisch verlegen zugunsten von Gewerbe, Wohnungen, Verwaltungsbauten und Freiräumen,
Ausbau von Auto-Teilen/Carsharing, ÖPNV und Radverkehr sowie **Umwidmung bzw. Rückbau von Straßen- bzw. Verkehrsflächen** zugunsten von Carsharing, ÖPNV und Rad- sowie fußläufigen Verkehr,
Neubaugebiete nur als Innenentwicklung, bevorzugt an Knotenpunkten des ÖPNV,
Wohnen und Arbeiten nah bzw. im Haus, **fußläufige Nahversorgung stärken.**

Teil 5: Neue Chancen für die Innenentwicklung:

Für Freiburg entstanden seit der Verabschiedung des FNP 2006-2020...

www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents/freiburg/daten/news/amtsblatt/pdf/AB_SS_2006-1222a.pdf
www.freiburg.de/download/FNP2020_broschuere.pdf

...viele neue Chancen auf neue Wohnflächen für die Innenentwicklung und für den sozialökologischen Stadtumbau. Hier nur eine Auswahl:

- * sehr großes Gebiet: bei ehemaligem **Götz & Moritz-Areal / Polizeiakademie und Umfeld**
- * sehr großes Gebiet: Umbau des Gesamtgebiets beim **jetzigen Eisstadion/Ensisheimerstr.**
- * mittelgroß: **auch Wohnungsbau beim ehemaligen Güterbahnhof Nord**
- * kleinere bis mittelgroß: **Parkplatzflächen überbauen**
- * kleinere: u.: bei **Ganter-Brauerei, bei Maria Hilf, Haufe Verlag**

Teil 6: Bauwut und „Bauen auf Teufel komm raus“ grundgesetzwidrig? Zukunftssicherheit

Generell wenden wir uns gegen eine „Bauwut“ und „Bauen auf Teufel komm raus“ - vor allem auch auf der „grünen Wiese“. Wir wenden hierzu allgemein ein, dass die weitere Bebauung von Flächen, die den natürlichen Lebensgrundlagen zuzurechnen sind wie z.B. auch landwirtschaftlich bebaubare Böden, **im Widerspruch zur bundesdeutschen Verfassung** steht (Art. 20a GG):

„Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung.“

An diese Schutzverpflichtung zugunsten der künftigen Generationen sind auch die Stadtverwaltung und der Gemeinderat als Teil der vollziehenden Gewalt gebunden.

Leider können BürgerInnen dieses Staatsziel als solches auf dem Rechtswege nicht direkt einklagen. Es muss aber bei den Überlegungen und Entscheidungen von Stadt und Gemeinderat eine wichtige Rolle spielen, dies auch beim Abwägen des Allgemeinwohls bei eventuellen Enteignungsabsichten, -verfahren und -prozessen. Wohnungs-Neubaubedarf auf der „grünen Wiese“ ist nicht gleichzusetzen mit Allgemeinwohl mit Enteignungsfolge bei landwirtschaftlich/gärtnerisch genutztem Boden und Naturflächen.

Die vom Land beabsichtigte Ausnahme für Freiburg beim strengen Flächenschutz hinsichtlich Neubaugebieten, die ja auch große Verkehrsflächen mit bedingen, lehnen wir ab.

Auch die Kommunen in der Region haben noch Innenentwicklungsreserven und müssen sich darauf beschränken.

Der Gemeinderat und die Stadt sollten genaue Ziele festzulegen, **wie viel, warum und für wen bis 2020, 2030 usw. gebaut werden soll**, und wie viel neuer Wohn-, Büro- und Gewerberaum für wen und warum nötig ist, und erarbeiten, **wie das mit Innenentwicklung zu schaffen ist.**

Sozialökologischer Stadtumbau mit Priorität vor Neubau!

Als erste Priorität ist ein sozialökologischer Umbau der Stadt erforderlich. Die Möglichkeiten des Gemeinderates und der Stadtverwaltung hierzu sind längst noch nicht ausgeschöpft. Eine aktive bzw. zu aktivierende Bevölkerung, die mitdenkt und mithilft, kann zum Gelingen beitragen.

Schließlich bestehen **auch für Freiburg Grenzen des Wachstums** in vielerlei Hinsicht. Für sich genommen erscheinen die Stadt und auch der Breisgau derzeit in Notzeiten nur sehr wenig überlebensfähig, z.B. bei der Energie- und Rohstoff-Versorgung und Ernährung. Auch gilt es, die Stadt wie auch die Region „richtig nachhaltig“, zukunftsfähiger, zukunftssicherer und „enkeltauglich“ zu machen.

Freiburg i.Br., 11. Oktober 2013

Klimabündnis Freiburg, www.klimabundnis-freiburg.de, Kontakt für dieses Schreiben: Dr. Georg Löser, s.u.

ECOTrinova e.V., VR Freiburg i.Br., www.ecotrinova.de, ecotrinova@web.de

Post: Vorsitzender Dr. Georg Löser, Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen

BUND Ortsverband Freiburg i.Br., Birgit Frosch, Post: Wilhelmstr. 24°, 79098 Freiburg

Weiteres und Links:

Ausführliche Stellungnahme des Klimabündnis Freiburg mit zahlreichen Weiteren (2012)

www.klimabuendnis-freiburg.de/images/stories/Braucht_Freiburg_einen_neuen_Stadtteil.pdf

Kurzvortrag Dr. Jörg Lange 20.4.2013, Samstags-Forum Regio Freiburg, an der Universität

http://ecotrinova.de/downloads/2013/130420%20Podiumsvortrag%20Dr_%20Lange%20Samstagsforum_kurzkomp.pdf

Kurzvortrag Dr. Georg Löser 20.4.2013, Samstags-Forum Regio Freiburg, an der Universität

[http://ecotrinova.de/downloads/2013/130420%20Loser%20ECOTrinova%20Samstags-Forum%20Eingangsvortrag%20Podium\(1\).pdf](http://ecotrinova.de/downloads/2013/130420%20Loser%20ECOTrinova%20Samstags-Forum%20Eingangsvortrag%20Podium(1).pdf)