



In Kooperation mit dem

FREIBURGER FRIEDENSFORUM

Reihe: Zivilgesellschaft im Dialog

am: Donnerstag, 22. März 2018, 18.00 – 19.30 Uhr

im: Quartierstreff 33, Wannerstr. 33, 79106 Freiburg

**Thema: Mehr bezahlbare Wohnungen in Freiburg:
wo, für wen?**

Dr. Georg Löser, Vorsitzender von ECOtrinoa e.V.,
gemeinnütziger Freiburger Verein

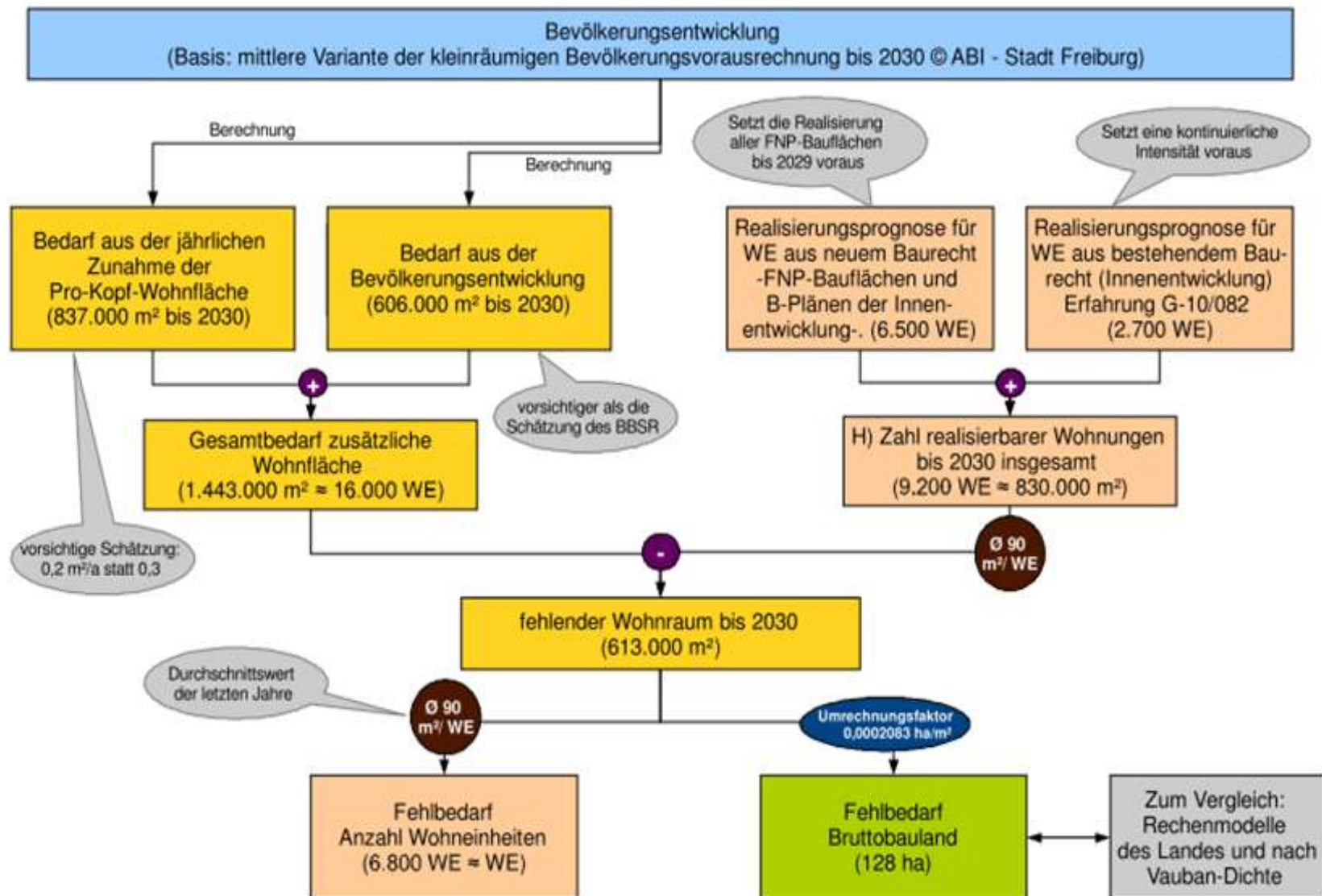
Recht auf Wohnen

- Das **Menschenrecht** auf angemessenes Wohnen (kurz: Recht auf Wohnen) ist verankert als Garantie in
 - Artikel 25 (1) der AEMR :
Allgemeine Erklärung der Menschenrechte
 - Artikel 11 (1) des UN-Sozialpakts
- zuständig/verpflichtet ist der Staat

Recht auf Wohnen

- **Das Recht auf Wohnen** ist ein **Menschenrecht** der zweiten Generation (wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte).
Grundlage im internationalen Recht:
- Art. 11 Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (ICESCR),
- Art. 16 der Europäischen Sozialcharta 16.12.1966
- Art. 31 der revidierten Europäischen Sozialcharta.
- Laut UN-Ausschuss für wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte beinhaltet **ICESCR** auch:
- rechtlicher Schutz des Arbeitsplatzes; die Verfügbarkeit von Dienstleistungen, Materialien, Anlagen und Infrastruktur; **Erschwinglichkeit**; Bewohnbarkeit; Zugänglichkeit, Lage und kulturelle Angemessenheit.^[2]

3.6 Zusammenfassung (Berechnungsmodell Flächenbedarf)



Wohnfläche pro Kopf nimmt aber ab !!

Die WF pro Kopf nahm aber seit den Beschlüssen zur Entwicklung eines/von 2 neuen Stadtteils/en/ Dietenbach (2011/12) nicht zu, sondern deutlich ab von 38,2 (2011/12) auf 37,2 qm/Kopf zum 1.2.2017.

Also ganz anders als die Prognose: Seit 2011 sinkt in Freiburg die Wohnfläche pro Kopf. Freiburg hat offenbar keinen Nachholbedarf an durchschnittlicher Wohnfläche pro Kopf!

2011: 38,2 qm Empirica-Studie 2014, Drs. G15-024 im Mai 2015 im Gemeinderat

2012: 38,0 qm Empirica-Studie 2014, wie oben

2015: 37,6 qm (1.1.2015) Quelle: Freiburg Stadtbezirksatlas 2015 – Dez. 2015, Seite 5

2017: 37,2 qm (1.1.2017) siehe Angaben des Amts für Statistik der Stadt Freiburg:

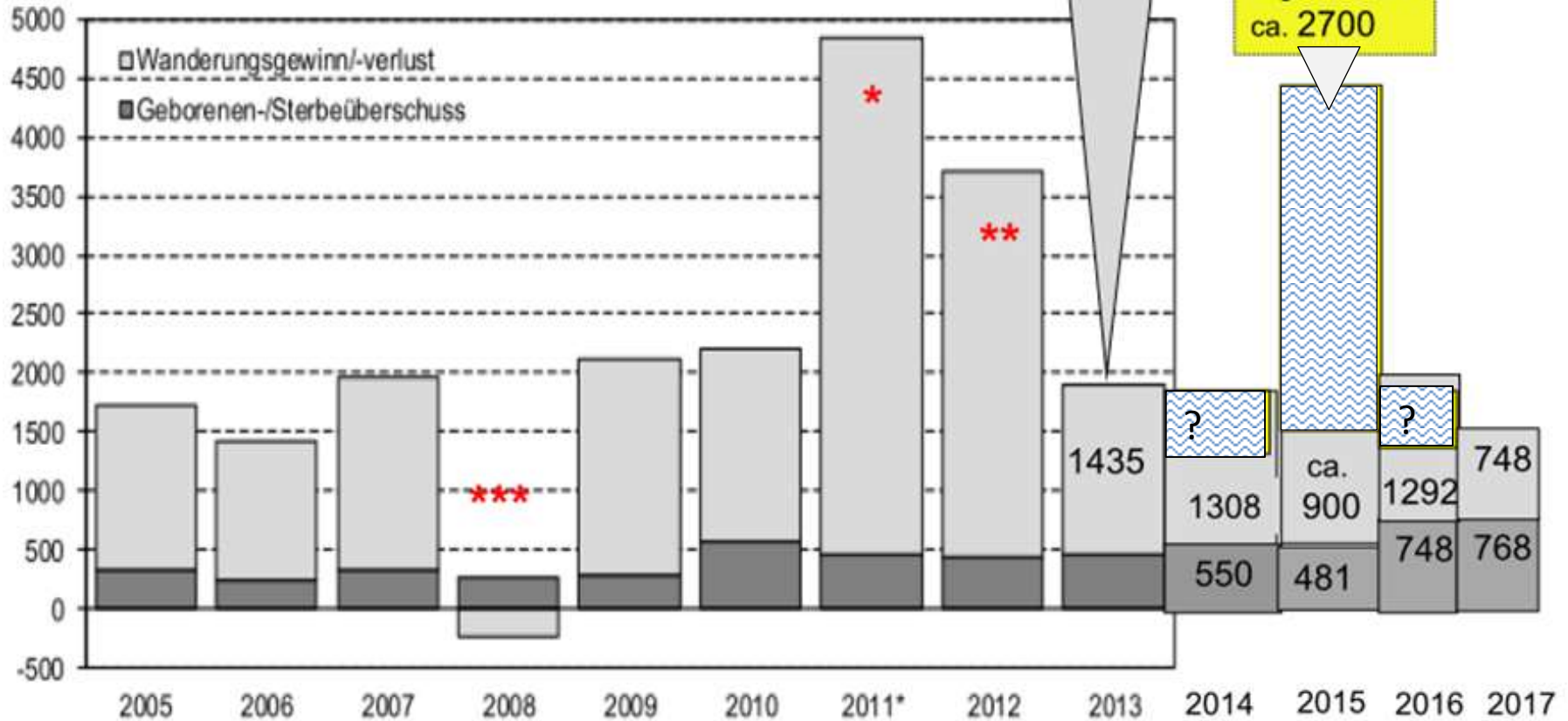
Quellen-Links:

In der Summe entfällt dann also mit rund 12.500 Wohnungen das Doppelte von „Dietenbach“, bei 60 qm mit 19.000 Wohnungen sogar das 3fache von Dietenbach!

**1950er in Freiburg und Japan heute: 15 qm/Person
Mietshäusersyndikat: ca. 30 qm/Person**

Für 2014 bis 2017 ergänzt mit Daten des Amtes und kommentiert von ECOtrinoVA e.V., 9.3.2018

Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme seit 2005 in Freiburg



„neue Schwarmstadt“ von 2011/2012 ist 2013 i.w. schon vorbei !

Teil vom Wanderungsgewinn 2015: =nZuwachs Geflüchtete, mit unbegleit. Jugendlichen ca. 2700

* Einführung der Zweitwohnungssteuer *

Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg

** max. Doppelabitur-Jahrgänge und Wehrpflicht-/Zivildienst-Ende
 *** statistische Bereinigung durch Amt

Ergänzung/Auswertung für 2014-2017 mit Daten des Amtes
www.freiburg.de/pb/,Lde/207907.html#anker304934
 (Auswertung Einwohnermelderegister 2014+2015) gefunden 10.6.2015/23.6.2016

Ist die „Schwarmstadt“ schon vorbei?

- Die „**neue** Schwarmstadt“ Freiburg 2011-2015
beruht i. w. auf **3 Einmal-Effekten**
- 2011 Zweitwohnungssteuer/Umbuchung (3000??)
- 2012 Doppelabi-Jahr, Wehrpflicht-Ende **2000**
- 2014/15 Flüchtlingsgipfel **: **3500; 2017: <3000**
 - **5500 / <5000**
- **Also ca. 2000 + Wohnungen**
- **oder ca. 10 – 150 Tsd. qm Wohnfläche: 20-30 qm/P**
- ** werden 2000 bleiben dürfen + Familiennachzug?

Tabelle 34: Prognose der regionalen Neubaunachfrage inkl. qualitative Zusatznachfrage

a) Wohnungen insgesamt

	2013-15	2016-20	2021-25	2026-30	nachrichtl.: Fertigstellungen 2008-12*
Freiburg im Breisgau (KS)	2.871	3.135	1.340	900	3.620
Breisgau-Hochschwarzwald (LK)	3.111	5.325	4.550	4.685	3.388
Emmendingen (LK)	1.791	2.905	2.545	2.650	2.472
Summe	7.773	11.365	8.435	8.235	9.480

b) Geschosswohnungen

PS G.L. 9-2018: Vorsicht. Diese Tabelle hat Fehler laut Hinweis Dritter

	2013-15	2016-20	2021-25	2026-30	nachrichtl.: Fertigstellungen 2008-12
Freiburg im Breisgau (KS)	2.190	2.025	315	0	2.770
Breisgau-Hochschwarzwald (LK)	936	1.640	1.735	1.665	940
Emmendingen (LK)	495	830	965	910	720
Summe	3.621	4.495	3.015	2.575	4.430

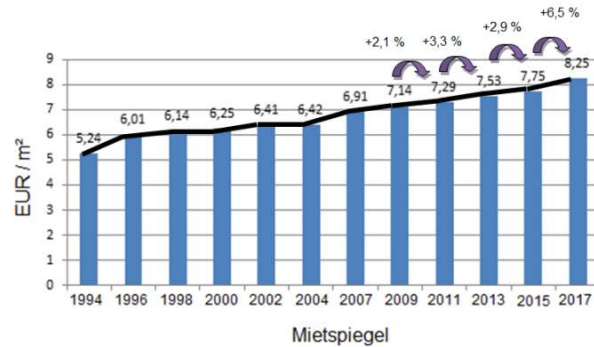
c) Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

	2013-15	2016-20	2021-25	2026-30	nachrichtl.: Fertigstellungen 2008-12
Freiburg im Breisgau (KS)	681	1.110	1.020	900	540
Breisgau-Hochschwarzwald (LK)	2.175	3.685	2.815	3.020	2.080
Emmendingen (LK)	1.296	2.070	1.580	1.740	1.320
Summe	4.152	6.865	5.415	5.660	3.940

* inkl. Neue Wohnungen in bestehenden und in Nichtwohngebäuden

„Mehr“ und „verfügbarer“ Wohnraum

- ist **nicht gleichzusetzen mit Neubau**,
- sondern hauptsächlich **Innenentwicklung** (im bebauten Bereich) der Stadt/ Gemeinde
- **im Bestand** mehr Wohnungen erschließen mit vielfältigen baulichen und ökosozialen Instrumenten
- **Es ist Aufgabe der Stadtverwaltung und des Gemeinderates** sowie der gemeinnützigen und anderen Wohnungswirtschaft,
- **dieses Mehr so weit wie möglich ohne Neubauten** ,
damit es für Mieter und Neueigentümer **„bezahlbarer“** wird)
- und in jedem Fall **ganz ohne Neubau im Außenbereich** aktiv zu erschließen und das Zustandekommen zu unterstützen.

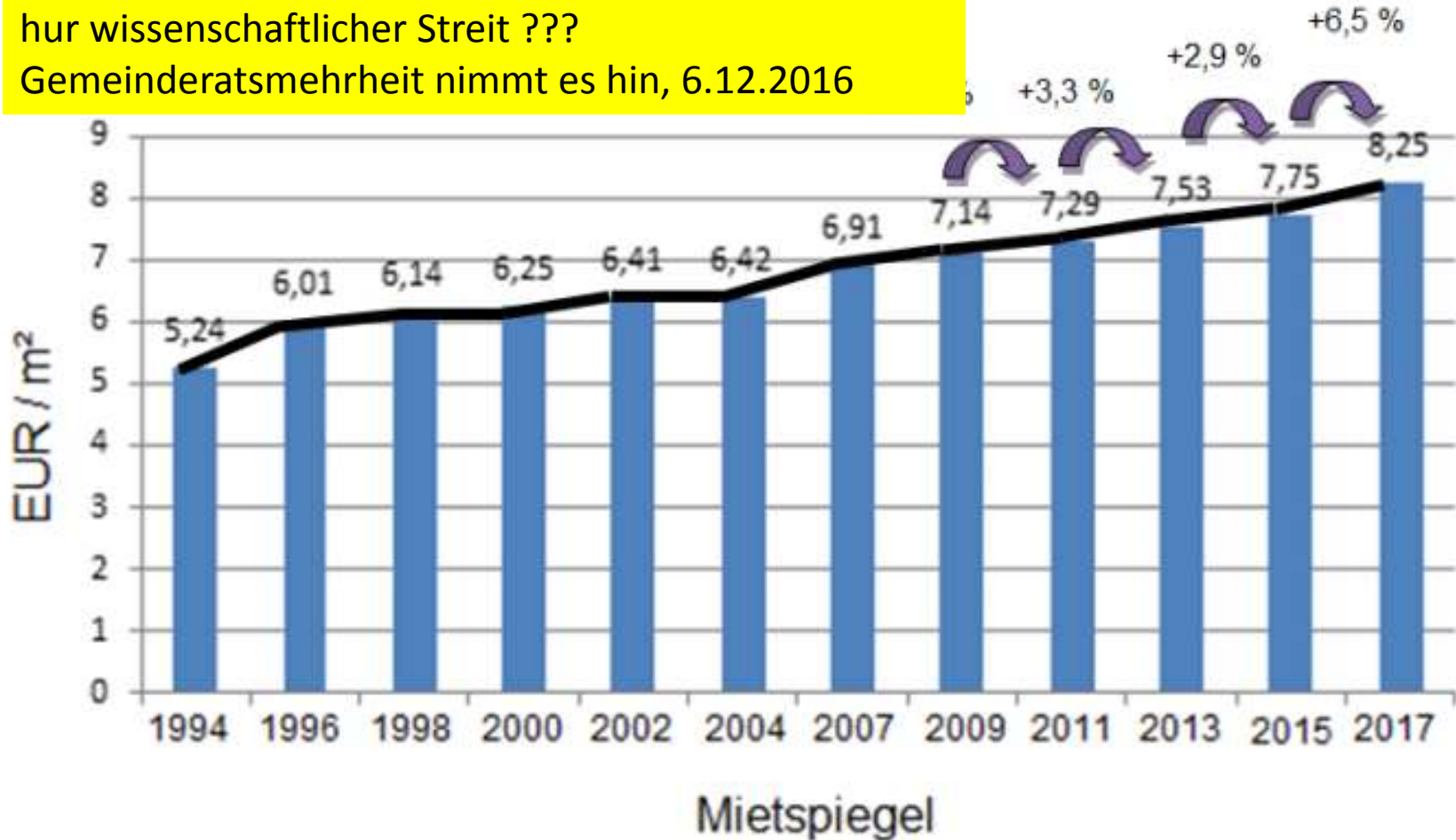


Freiburg in der „selbst gebauten“ „Mietspiegelfalle“

Zusammengestellt von Georg Löser, 15.3.2017

https://ris.freiburg.de/beschluesse_details.php?vid=3301609100264&nid=ni_2016-GR-149&suchbegriffe=&select_gremium=&select_art=&status=1&x=11&y=7

Freiburg 2017: 5 % zu hoch angesetzt?
hur wissenschaftlicher Streit ???
Gemeinderatsmehrheit nimmt es hin, 6.12.2016



G 16-251 für 6.12.2016

https://ris.freiburg.de/beschluesse_details.php?vid=3301609100264&nid=ni_2016-GR-149&suchbegriffe=&select_gremium=&select_art=&status=1&x=11&y=7

Mietspiegel Freiburg 2017

Basismiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche (m ²)	Basismiete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Basismiete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Basismiete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Basismiete (Euro/m ²)
20	13,84	53	8,22	86	7,77	119	8,83
21	13,36	54	8,16	87	7,80	120	8,84
22	12,94	55	8,10	88	7,83	121	8,86
23	12,56	56	8,05	89	7,86	122	8,87
24	12,22	57	8,00	90	7,89	123	8,89
25	11,92	58	7,95	91	7,92	124	8,90
26	11,64	59	7,91	92	7,95	125	8,91
27	11,39	60	7,87	93	7,99	126	8,91
28	11,15	61	7,83	94	8,02	127	8,92
29	10,94	62	7,80	95	8,06	128	8,92
30	10,74	63	7,76	96	8,09	129	8,92
31	10,56	64	7,74	97	8,13	130	8,92
32	10,38	65	7,71	98	8,17	131	8,91
33	10,22	66	7,69	99	8,20	132	8,90
34	10,07	67	7,67	100	8,24	133	8,90
35	9,92	68	7,65	101	8,28	134	8,89
36	9,79	69	7,64	102	8,31	135	8,87
37	9,66	70	7,62	103	8,35	136	8,86
38	9,54	71	7,62	104	8,39	137	8,84
39	9,42	72	7,61	105	8,42	138	8,82
40	9,31	73	7,61	106	8,46	139	8,80
41	9,20	74	7,60	107	8,49	140	8,78
42	9,10	75	7,61	108	8,53	141	8,76
43	9,00	76	7,61	109	8,56	142	8,73
44	8,90	77	7,62	110	8,59	143	8,71
45	8,81	78	7,63	111	8,62	144	8,68
46	8,73	79	7,64	112	8,65	145	8,65
47	8,65	80	7,65	113	8,68	146	8,62
48	8,57	81	7,67	114	8,71	147	8,59
49	8,49	82	7,68	115	8,74	148	8,56
50	8,42	83	7,70	116	8,76	149	8,53
51	8,35	84	7,73	117	8,79	150	8,50
52	8,28	85	7,75	118	8,81		



zu G. Löser: Freiburg in der selbst gebauten „Mietspiegelfalle“

• Der Mietspiegel - Ein mieterhöhendes Werkzeug

- Sergios Rede zum Mietspiegel im Gemeinderat am 6.12.2016 Beitrag vom 07.12.2016
- Liebe Anwesenden,
- Es ist nur eine Frage der Zeit, bis die stetig steigende Mietpreisspirale den/die Freiburger NormalbürgerIn aus der Stadt drängt. Eine derartig starke Erhöhung kann von einem Gemeinderat nicht einfach hingenommen werden. Es ist nicht unsere Aufgabe, dieser Entwicklung tatenlos zuzusehen – Ja, ich sage tatenlos.
- **Denn es reicht nicht, Wohnungen zu bauen. Weder sind wir damit schnell genug, noch haben wir dafür Platz genug. Neubauwohnungen sind auch ein Grund für den steigenden Mietspiegel.** Damit diese Stadt keiner fatalen Gentrifizierung erliegt, muss der Gemeinderat in den Wohnungsmarkt eingreifen. Das System, nachdem der Mietspiegel erarbeitet wird, führt aus verschiedenen Gründen zu einer stetigen Mietpreiserhöhung. Durch den Gemeinderat wurde beschlossen, dass die Stadtbau ihre Mieten an den Mietspiegel heranführen muss. Dadurch wird die Miete durchschnittlich erhöht und der nächste Mietspiegel wird wieder höher ausfallen, als der bisherige.
- **Wir können nicht warten, bis dieser Teufelskreis aufgrund einer Entspannung des Wohnungsmarktes durch das erhöhte Angebot erreicht wird, denn sonst haben wir zu diesem Zeitpunkt durch die vielen teuren Neubauwohnungen einen so hohen Mietspiegel,** dass die ehemaligen NormalverdienerInnen sich Freiburg nicht mehr leisten können. Dementsprechend ziehen nur Menschen mit mittlerem bis hohem Einkommen nach Freiburg, von denen die Vermieter dann wieder hohe Mieten verlangen können. Das führt wieder zu **einem hohen Mietspiegel, der die vorher günstigeren Wohnungen auch teurer macht.** Das ist übrigens auch der Grund, warum der ständig angepriesene Trickle-down-Effekt nicht funktionieren wird. Denn wie sollen günstige Wohnungen frei werden, indem MehrverdienerInnen in teurere Wohnungen ziehen, wenn die günstigen Wohnungen durch den Mietspiegel, welcher durch das Bauen von teuren Wohnungen steigt, den Preis für die vorher günstige Wohnung wieder nach oben treibt?(...)
- Trotz dieser, vor allem für Geringverdiener fatalen Situation, fordert unser Finanzbürgermeister Neideck mehr Wohnungen für den Mittelstand. Es ist richtig, dass Wohnungen für den Mittelstand benötigt werden, **aber wir brauchen vermehrt Wohnungen für diejenigen, die durch den Mietspiegel von ihrer Existenz bedroht werden, denn nur mit einer Umkehrung des Teufelskreises, dem Schaffen von Wohnungen, die unter dem Mietspiegel stehen, können wir diese stetig drohende Katastrophe für unser soziales Ökosystem verhindern. (...)**
- <http://www.ipg-freiburg.de/node/1041>

Betreff:

Mietspiegel 2017

h i e r:

Ergebnisse der Neuerstellung

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HA	28.11.2016		X	X	
2. GR	06.12.2016	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

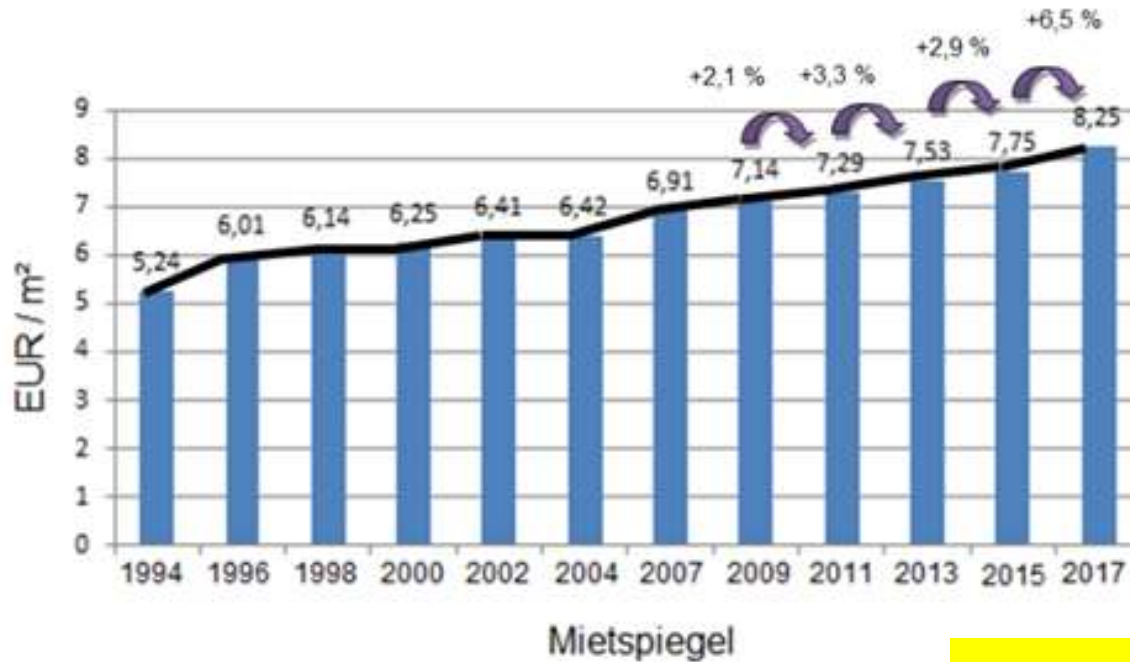
Finanzielle Auswirkungen: nein

GL: aber große finanz. Auswirkungen auf Mietpreise

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Empfehlung der Arbeitsgruppe Freiburger Mietspiegel 2017 gemäß Drucksache G-16/251.1 zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Neuerstellung des Freiburger Mietspiegels 2017 anhand der Drucksachen G-16/251 und G-16/251.1 zustimmend zur Kenntnis und beschließt auf dieser Grundlage den "Freiburger Mietspiegel 2017" zum 01.01.2017 als qualifizierten Mietspiegel i. S. d. § 558 d BGB.

mehrheitlich bei 6 Enth. beschlossen

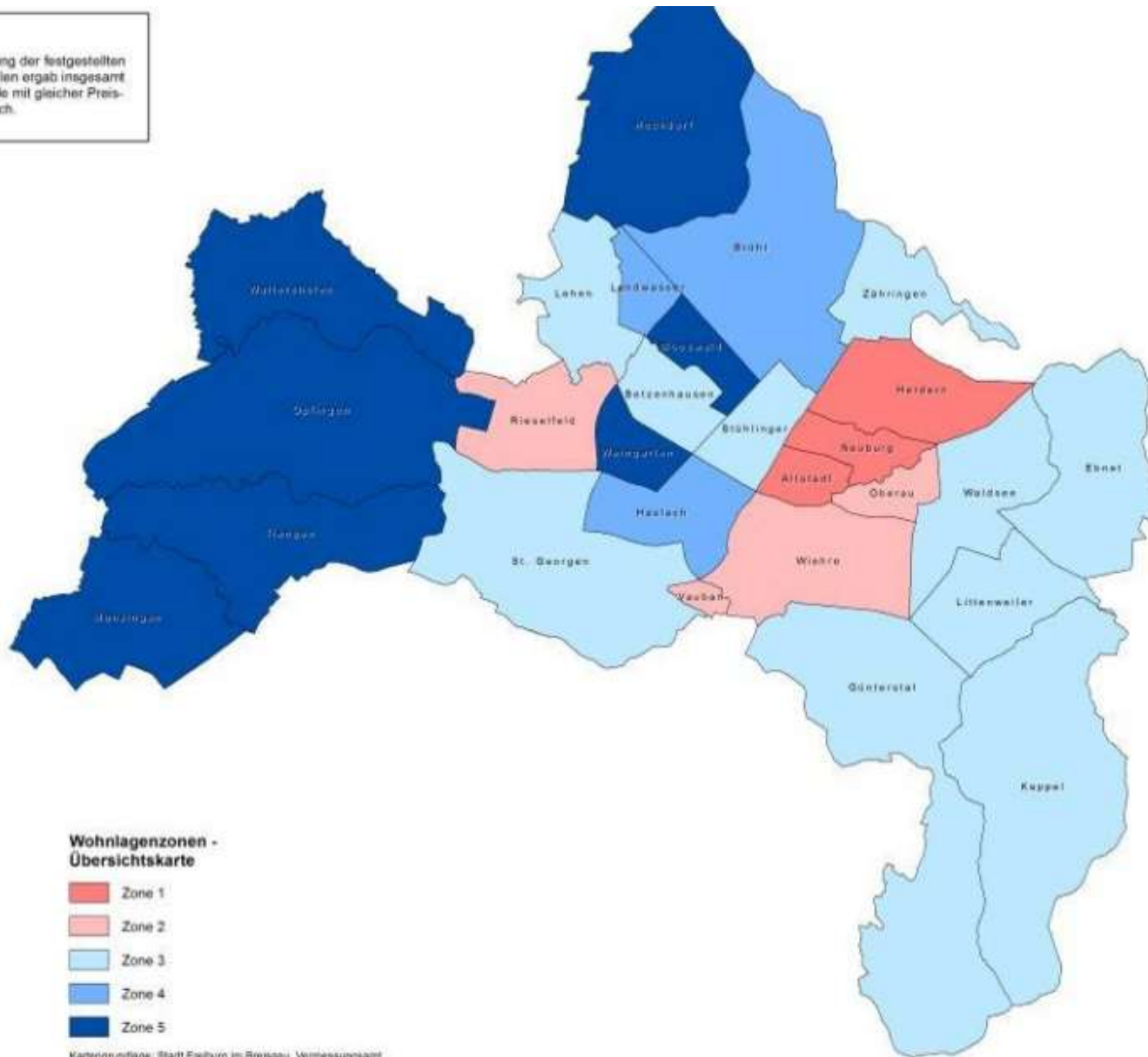


Wie viele Wohnungen wurden in den letzten Jahren gebaut?
 Der Wohnungsbestand hat sich seit 2000 um 54,3 Prozent vergrößert.
 Die Zahl der Baufertigstellungen unterliegt starken Schwankungen. Sie ist abhängig von den zur Verfügung gestellten Bauflächen. So sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen, nachdem die großen Baugebiete Rieselfeld und Urban 2008 weitgehend entwickelt waren, stark. Zwischen 2011 und 2014 wurden durchschnittlich 950 Wohnungen pro Jahr gebaut¹.



Einfluss Wegfall Sozialbindungen: Rieselfeld u.a.

Erläuterung:
 Die statistische Auswertung der festgestellten Mieten in den 27 Stadtteilen ergab insgesamt fünf Preiszonen; Stadtteile mit gleicher Preiszone sind farblich identisch.



**Wohnlagenzonen -
 Übersichtskarte**

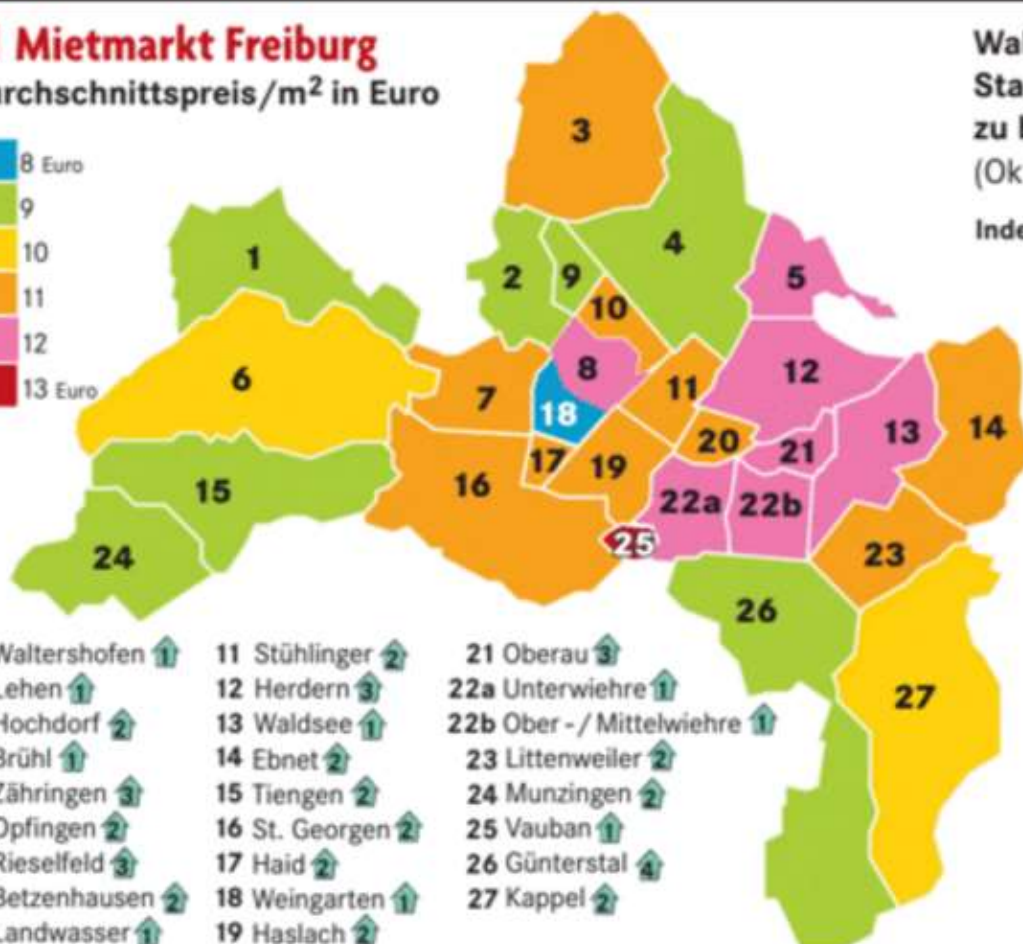
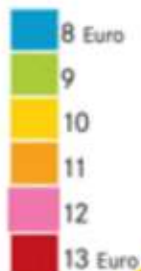
- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4
- Zone 5

Kartengrundlage: Stadt Freiburg im Breisgau, Vermessungsamt

Vermieter verlangen kaum mehr

Einer Analyse des Freiburger CRES zufolge sind die Mieten im vergangenen Jahr um durchschnittlich sieben Cent gestiegen.

Mietmarkt Freiburg Durchschnittspreis/m² in Euro



Wahrscheinlichkeit, in diesem Stadtteil eine Wohnung zu bekommen, in Prozent (Oktober - Dezember 2016)

- Index:
- 1 bis 20 % (schlecht)
 - 2 20 bis 40 %
 - 3 40 bis 60 %
 - 4 60 bis 80 %
 - 5 80 bis 100 % (sehr gut)



BZ-GRAFIK/DRE QUELLE: CENTER FOR REAL ESTATE STUDIES

Freiburg

Topthemen

Mi, 15. März 2017
Veröffentlicht in der Ausgabe der Badischen Zeitung
von: **Uwe Mauch**



Kommentare: 0

Schriftgröße verändern

» T+ » T-

» DRUCKEN

» VORLESEN

» FEHLER MELDEN

» VERSENDEN

» VERLINKEN



Rieselfeld 10-14 € qm netto

- **1.090 € Kaltmiete 4 Zi. 109,7 m²**
- **(GL: ca 10 €/qm netto, weit über Mietspiegel FR)**
- Offene Besichtigung am 18.03.2017 um 10:30 Uhr
- Maxim-Gorkij-Straße 19, 79111 Freiburg, Rieselfeld, Etage3
- Balkon/ Terrasse Keller Personenaufzug Gäste-WC WG-geeignet
- Nebenkosten+ 180 € Heizkosten+ 100 €
- **Gesamtmiete 1.370 €o.**
- **Miete für Garage/Stellplatz45 €**
- 14.3.2017 www.immobilienscout24.de/expose/93861728
- <https://www.immobilienscout24.de/wohnen/baden-wuerttemberg,freiburg-im-breisgau,rieselfeld/mietwohnungen.html>

- Wunderschöne 5 Zi-Wohnung mit moderner Einbauküche in stadtnaher Rieselfeld-Lage
- Maria-Föhrenbach-Straße | Rieselfeld | 79111, Freiburg im Breisgau
- **1.295,00 € Miete 118 m² Wohnfläche 5 Zimmer**
- Balkon | Einbauküche Garten

- Vermietung einer großen 4 Zimmer Wohnung in Freiburg-Rieselfeld
- Rieselfeld | 79111, Freiburg im Breisgau
- **1.190,00 € Miete 108,01 m² Wohnfläche 4 Zimmer**

- Offene Besichtigung am 18.03.2017 um 10:00 Uhr
- Rieselfeldallee | Rieselfeld | 79111, Freiburg im Breisgau
- **1.090,00 € Miete 109,7 m² Wohnfläche 4 Zimmer**
- Balkon

- 4-Zimmer-Attika-Wohnung in Freiburg - Rieselfeld
- Rieselfeldallee | Rieselfeld | 79111, Freiburg im Breisgau
- **1.530,00 € Miete 113 m² Wohnfläche 4 Zimmer**
-



- Erstbezug an den Alten Zollhallen (d.h. Güterbahnhof Nord):
- Komfortable 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem West-Balkon
- Zähringen | 79106, Freiburg im Breisgau
- **1.380,00 €** Miete
- **98,66 m²** Wohnfläche (**d.h.14 €/qm + Nebenkosten/Stellplatz usw**)
- **3** Zimmer

- **Angebot Nr. 23 am 22.3.2018**
- **Insgesamt 56 Wohnungen aktuell im Angebot**
- ohne andere und private Anbieter,
- ohne Stadtbau, ohne Baugenoss, ohne Baugruppen usw.

Was ist „bezahlbar“?

<https://daserste.ndr.de/panorama/archiv/2016/Wohnungsnot-Rettung-durch-Grossinvestoren-,wohnungsnott176.html>

Zitat mit Fettsetzungen von ECOtrinoa e.V.:

„Was ist "bezahlbar"

Als "bezahlbar" gilt nach den allgemein anerkannten Maßstäben des Eduard-Pestel-Instituts eine Nettokaltmiete, für die maximal 30 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens aufgebracht werden muss. Als Berechnungsgrundlage dient eine Verdopplung des örtlichen Satzes der SGBII-Leistungen. Dazu gehören neben dem bundesweit einheitlichen HartzIV-Regelsatz auch regional unterschiedliche Leistungen wie Wohngeld. Deshalb ergeben sich unterschiedliche Werte. „Zitatende

bezahlbar ist nicht = preiswert = (hohen) Preis wert

Einkommengrenzen Wohnberechtigungsschein

Anlage 2 VwV-Wohnungsbau BW 2017, Stand: 01.04.2017,
für Objekte ab dem Förderjahr 2009:

Haushaltsgröße	Einkommengrenze
1 Person	47.600 €
2 Personen	47.600 €
3 Personen	56.600 €
4 Personen	65.600 €
5 Personen	74.600 €
6 Personen	83.600 €
7 Personen	92.600 €
8 Personen	101.600 €
9 Personen	110.600 €
10 Personen	119.600 €
Zusätzlich pro jeder weiteren Person	9.000 €

Nur 5% der Neubau-Mietwohnungen „bezahlbar“

*„Panorama hat mit Hilfe der "empirica-systeme Marktdatenbank" Hunderttausende Wohnungsangebote aus mehr als 100 Datenquellen zwischen Mai 2015 und Mai 2016 ausgewertet. Das Ergebnis ist verheerend: **Der private Wohnungsbau, auf den die Politik ihre Hoffnungen setzt, schafft so gut wie keine bezahlbaren Mietwohnungen.** 95,3 Prozent der privaten Neubau-Wohnungen in den 20 größten deutschen Städten sind für die Mehrheit der deutschen Mieter nicht bezahlbar.*

2. Eine Quote von 50% im geförderten Mietwohnungsbau entzieht dem Stadtteil die untere Mittelschicht

Wohnungsbauinvestoren verzichten nicht auf Renditen, auch nicht als Folge städtebaulicher Verträge. Deswegen führen Auflagen wie der Bau sozialer Infrastruktur oder eine Mindestquote geförderter Wohnungen dazu, dass die frei errichteten Wohnungen umso höherwertig geplant und umso teurer vermarktet werden.¹

Quelle des voranstehenden Zitats:

Anlage 19 zur DRUCKSACHE G-17/230 (Hauptausschuss des Gemeinderats, 20.11.2017)
https://ris.freiburg.de/show_anlagen.php?typ=432=vorl&sid=ni_2017-HA-355&topst=1&vorl_nr=3540910100242&doc_n1=20171120144415.pdf&x=9&y=6

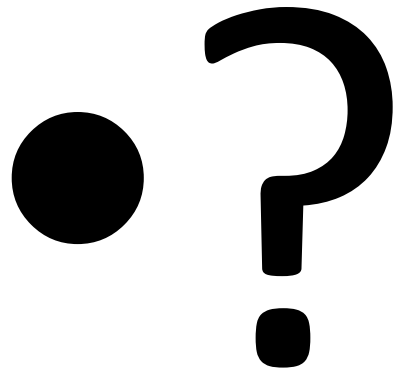
Falls die Stadt einen Teil der Neubauwohnungen, Beschlusslage sind **50%, als Sozialwohnungen** ausweist, kommt das die Stadt bei den hohen Preisen in Dietenbach sehr teuer zu stehen: Geschätzt 50 Mio € für Baulandverbilligung um 25%, plus z.B. rund 10 Mio €/Jahr für Mietverbilligungen.

98 Mio € aus dem Freiburger Gesamthaushalt würde Dietenbach sowieso schon kosten plus ein Defizit unbekannter Höhe von bis zu über 50 Mio € beim eigentlichen Projekthaushalt Dietenbach.

Quelle: Gemeinderatsdrucksachen zu Dietenbach, Sitzung 4.4.2017.

„! zu hohe Mieten !“

- Die zu hohen Mieten haben ihre **Ursache** nicht nur in scheinbar knappen Nachfrage-/Angebotsverhältnissen, sondern auch sehr in Folgendem:
 - 1. **die Struktur des Mietpreisspiegels**, der stabile Mieten nicht berücksichtigt und dafür neue höhere Mieten aufnimmt (Mietspirale).
 - 2. **Neubautätigkeit** mit neu hinzu kommenden höheren Mieten.
 - 3. **Wegfall von Sozialbindungen** bei Mieten (großes Problem in D + Freiburg)
 - 4. **fehlende Priorität für genossenschaftliches Wohnen** usw.
 - 5. **zu kurze Umlegungszeiträume** für Bau-/Energie-Sanierungskosten
 - 6. **unsinnige Kostenerhöhungen**: zu viele PKW-Stellplätze / Stellplatz-VO (in Freiburg 2016 vom Gemeinderat gemildert)
 - 7. **spekulatives Kapital** u.a. aus Ausland floss u.a. anl. der Finanz-/Eurokrise nach Freiburg mit negativem Einfluss auch auf (mehr) Leerstand.
- In Freiburg locken dank hoher Mieten/(Ver-)Kaufpreise hohe Renditen**



- Freiburg –
- was tun?

- Bauen auf Teufel komm raus !
??
- Gemeinderat: Devise seit 2011
- OB: bis 20.11.2017
- „die Sprache der Bagger“ ?
- Alternativen? Bedarf?



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.

ECOTrinova e.V. Weiherweg 4B, 79194 Gundelfingen

**An die Mitglieder und Fraktionen
des Gemeinderats der Stadt Freiburg i.Br.**

10.8.2016

Freiburg und Dietenbach (3. Schreiben) - Problem Leerstand in Freiburg & Region

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Aufgabe, bezahlbaren und menschenwürdigen Wohnraum bereitzustellen, sollte zunächst bestehenden Leerstand nutzen. In Freiburg lag der Wohnungsleerstand laut Zensus von 2011 bei 2,3 Prozent, also rund 2500 Wohnungen, die durchschnittlich 79 qm, im Mittel 3,8 Zimmer und zu 99% WC und Dusche oder Badewanne aufweisen.(1) Dieser Leerstand – nicht nur als Geschößwohnungen - erfasst nicht solchen in Ferien- und Freizeitwohnungen, Heimen, gewerblich genutztem Wohnungen usw..(1) In Freiburg gibt es diversen Quellen zufolge etliche hundert Ferienwohnungen sowie in unbekannter Höhe Büro-Leerstand.

Die Stadt führt leider noch kein Leerstandskataster. Wir schlagen vor, dass die Stadt ein solches in Kürze einrichtet. Die Wohnungsknappheit gebietet das unseres Erachtens schon lange. Das Baurechtsamt nimmt zwar Leerstandsmeldungen entgegen. Stadt und Gemeinderatsmehrheit unternehmen aber u.E. noch zu wenig Anstrengungen gegen Leerstand. Das 2014 in Freiburg wiedereingeführte Zweckentfremdungsverbot erbringt laut Mitteilung der Stadt anl. des Perspektivplans rund 30 „gefundene“ Wohnungen jährlich zurück in den Markt.(2) Es würde also rund 40 Jahre dauern, bis der Leerstand von 2011 hiermit nur etwa halbiert wäre. Zwar ist ein kleiner Rest-Leerstand aus diversen Gründen anscheinend unvermeidlich, aber mit großem Abstand nicht in oben genannter Höhe.

ECOTrinova e.V. Weiherweg 4B, 79194 Gundelfingen

**An die Mitglieder und Fraktionen
des Gemeinderats der Stadt Freiburg i.Br.**

10.8.2016

Freiburg und Dietenbach (3. Schreiben) - Problem Leerstand in Freiburg & Region

Leerstand (rund 2.500 Wohnungen) reicht mehr als aus für die „**Notfallkartei**“ der Stadt

Leerstand (> ½ Jahr !) ist weit größer als die nötige „**Fluktuationsreserve**“ für Zu-/Wegzüge und Umzüge

Für **Obdachlose** sind dem Vernehmen nach z.T. eher **Wohnheime** eine geeignete Möglichkeit (manche wollen kein Hartz-4 wegen viel Bürokratie)

Initiative Wohnraum für alle

Meinhard Schamotzki, Geschäftsführer Diakonisches Werk Emmendingen, 17.10.2017

Beteiligte am Wohnraum- und Patenschafts-Projekt sind:



Evangelische Kirchengemeinden Emmendingen

Freundeskreis Asyl Emmendingen



Initiative Wohnraum für alle

Kick-off Veranstaltung am 2017

SAMSTAG, 22. JULI 2017

EMMENDINGEN

Jede einzelne Wohnung zählt

Bei der Auftaktveranstaltung der Initiative „Wohnraum für alle“ gab es viele Informationen und die ersten Erfolgsmeldungen

Von Gerhard Walser

EMMENDINGEN. Der Auftakt ist ermutigend: Das Bündnis „Wohnraum für alle“, das am Donnerstag mit einer gut besuchten Auftaktveranstaltung im Rathaus offiziell ins Start ging, meldet erste Vermittlungserfolge. Zwei Privathäuser in Mähringen konnten bereits mit neuen Mietern besetzt werden – Menschen mit schmalen Geldbeuteln, die es bei der Suche nach einer bezahlbaren Unterkunft auf dem freien Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Ziel der Initiative ist es, leer stehende Wohnungen zu reaktivieren.

Wer sind die Projektpartner?

Das Bündnis ist breit aufgestellt und orientiert sich laut Meinhard Schanzotzki vom Diakonischen Werk am Modell Waldkirch, wo der örtliche Caritasverein vor zwei Jahren damit begann, Wohnungen für Geflüchtete in der Anschlus-



Bezahlbare Objekte gesucht: Sozial benachteiligte Menschen haben auf dem freien Wohnungsmarkt kaum eine Chance. Hier will die neu gegründete Initiative „Wohnraum für alle“ helfen. FOTO: DPA

meinschaft in Sammelunterjunge Emmendingen den Alltag in straße, wo ne auch ein ähn veltige Kontak bereichert al uns fremde-Nachbarn zu hard Stang, I katholischen ein Gegner d überzeugt, da begeistert als I bei Behörden „Partnerlinder schlossen. „J fach Spaß“, a derator geste sönlichen Mo

Was sagen: „Jede Chan den Markt z

www.wzo.de

Nr. 30 · Mittwoch, 26. Juli 2017

44. Jahrgang · Aufl.

ET, Seite 1

Wohnen ist ein Menschenrecht!

Initiative „Wohnraum für alle“ stellte sich der Öffentlichkeit vor - Hauptinteresse gilt leerstehenden Immobilien

Emmendingen. Menschen mit geringem Einkommen sind von der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ganz besonders betroffen. Die Initiative „Wohnraum für alle“ unter Federführung des Diakonischen Werkes (wir berichteten) hat sich auf die Fahnen geschrieben, dieser Bevölkerungsgruppe zu helfen. Vergangenen Donnerstag luden die Beteiligten zur Auftaktveranstaltung ins Rathaus ein.



Vertreter der Initiative „Wohnraum für alle“ stellten die angespannte Wohnraumsituation, ihre Ziele und Maßnahmen sowie erfolgreiche Projekte vor. Foto: Thomas Gaess

Knapp 50 Bürger waren in den Sitzungssaal gekommen, um sich zu informieren. Das große Interesse freute auch den Rathausschef, der ein Grußwort überbrachte. „Das Thema Wohnraumnot nimmt derzeit bei uns den höchsten Stellenwert ein“, lobte OB Schlatterer das Engagement der Initiative und erklärte, wie's zur

zu Wort. „Ich bin über Schärfe die B biets Hasehald-S leht wurde“, Schütze, Dekan d Kirchenbezirks un Podiums-Runde. D viele gegen eine V dürftige hegten, ko vom Tisch gewick gen hoffe er, dass der Initiative bew lische Stadtplaner berichtete von erf gemeinschaften in einer Reihe von E amtlichen, die sich ma einbrächten. viele Menschen, einen guten Konti ah“, so Rochlitz. J eine Wohnsituati mel schreit und.

Erste Erfolge

- Hoher Bekanntheitsgrad
- Anmietung von zwei Häusern durch das Diakonische Werk und Untervermietung
- Übernahme von Mietausfallbürgschaften in mehreren Fällen
- Zustandekommen von zwei „direkten“ Mietverhältnissen
- Begleitung durch Ehrenamtliche und Koordinator bei allen zustande gekommenen Mietverhältnissen (so lange wie

Vielmehr ist davon auszugehen und verschiedentlich konkret bekannt, dass in Freiburg viele Wohnungen leer stehen, weil die VermieterInnen aus verschiedenen Gründen nicht vermieten wollen oder können. Abhilfe schaffen können das erwähnte Leerstandskataster, Leerstandsmanagement und offensive Beratungsangebote verbunden mit z.B. städtischen oder Landes-Garantien etwa gegen mieterbedingten Mietausfall und mögliche unversicherte Schäden.

Laut der Wohnraumbedarfsprognose von Empirica, Nov. 2014 (3) i.A. der Stadt, besteht in Freiburg zudem bei MFH-Neubauten ein sehr beachtlicher Leerstand:

„Auffällig ist, dass die Zahl der neugebauten Wohneinheiten um etwa 800 über der Zahl der in den Neubauten gemeldeten Einwohner liegt (vgl. Tabelle 46 im Anhang). Geht man davon aus, dass jeweils genau ein Haushalt in einer Wohneinheit lebt, ergibt sich (ein Jahr nach dem Erstbezug) daraus ein Leerstand von über 800 neu-gebauten Wohneinheiten. Während bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein Jahr nach der Fertigstellung fast 100 % bezogen sind, sind bei Mehrfamilienhäusern mit Wohneigentum nach einem Jahr lediglich 74 % aller Wohneinheiten bezogen. Bei Mehrfamilienhäusern ohne Wohneigentum liegt dieser Wert bei 79 %.“ Wir empfehlen, diesen erstaunlichen und skandalösen Leerstand, der an zu hohen Renditeerwartungen liegen könnte, zu bekämpfen.

Wir fragen parallel hiermit bei der Stadt an und regen auch Ihre Aktivität dazu an:

wie hoch der Wohnungsleerstand und die Anzahl Ferienwohnungen in Freiburg aktuell sind, wie viel Leerstands-Büroflächen in Freiburg bestehen und zu Wohnungen umbaubar sind, wie viel Wohnraum ungenutzte Gewerbebauten in Freiburg erbringen könnten, ob es für Freiburg und Region ein aktives Leerstandsmanagement gibt für Leerstand aller Art und mit welchen Programmen die Stadt das jeweils kurzfristig in Gang bringen möchte.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBR gibt in einer Schrift von 2014 u.a. für Kommunen Hinweise zum Erfassen von Leerstand.(4) Vorbilder zum großformatigen Umbau von Büroleerstand sind in einer Broschüre der Stadt Frankfurt/Main genannt.(5) Dort gibt es zudem eine Internetseite „Leerstandsmelder“.(6)

In den beiden benachbarten Landkreisen Freiburgs, die wir in Ihre Überlegungen mit einzubeziehen bitten, hat der Zensus Leerstand von je 3,2 Prozent mit im Mittel 101 qm großen Wohnungen festgestellt mit typisch viereinhalb Zimmern, für Baden-Württemberg einen Leerstand von insgesamt sogar 4,1 Prozent, nur knapp unter dem Bundesdurchschnitt von 4,4 Prozent.(1) Wir bitten, hier einzuwirken.

Laut Statistischem Bundesamt gab es 2011 in Deutschland 1,8 Mio. leere Wohnungen in MFH und Eigenheimen, davon anders als erwartet „nur“ 700.000 in den neuen Bundesländern. Schon in 19 Städten gab es über 8 Mio. Quadratmeter leere Büroflächen, (7) nach Umbau Platz für rund 100.000 Wohnungen und z.B. 400.000 Menschen! Leerstandsnutzung ist also eine kommunale und bundesweite Aufgabe.

Samstags-Forum Regio Freiburg

Energiewende & Klimaschutz & Nachhaltigkeit Reihe 25 - Wie wollen wir leben?



Samstag 25. Nov. 2017 10:15 Uhr

Freiburg i.Br. Universität Stadtmitte Kollegiengebäude 1 **Hörsaal 1199** Eintritt frei

Für mehr bezahlbare Wohnungen

Wohngebäude innen umbauen

Meinhard Hansen, Dipl.-Ing. Architekt, Architekturbüro Hansen, Freiburg i.Br.

Vortrag Löser

Dächer ausbauen & Aufstocken

Dr. G. Löser, ECOtrinoa e.V. / RegioBündnis; Friedrich Kropp, Umweltgenossenschaft eG

Kurz-Führung: 12:45 - 13:30 i **Zu Löser: siehe auch separate Dateien der Fotosafaris**

Schirmherrin Umweltbürgermeisterin G. Stuchlik, Freiburg i.Br. **Reihe 25 gefördert von** Agenda 21-Büro FR, ECO-Stiftung, Ehrenamt. **Veranstalter: ECOtrinoa e.V.;** **ideelle Mitveranstalter:** Agenda 21-Büro FR, Studierendenrat/Umweltreferat an Uni FR, AGUS Markgräflerland eV, AK Wasser im BBU eV, Antiatomgruppe Freiburg, Badisch-Elsässische BIs, BI Energiewende Waldkirch, BUND RV Südlicher Oberrhein eV, Fesa eV, Fossil Free Uni Freiburg, Freiburger Inst. für Umwelchemie FIUC eV, Immanuel Kant-Stiftung, Ifpro Institut für Fortbildung & Projektmanagement, Innovation Academy eV, Klimabündnis Freiburg, NABU Freiburg eV, Plan b eV, **RegioBündnis** pro Landwirtschaft Natur & ökosoziales Wohnen, ZEE Zentrum für Erneuerbare Energien Universität Freiburg. **Leitung: ECOtrinoa e.V.** Dr. G. Löser www.ecotrinoa.de ecotrinoa@web.de 15.11.2017



Energetische Sanierung von 60er-Jahre-Hochhäusern in Freiburg-Weingarten

Projektleitung, Dipl. Ing. Renate Bräu

Freiburg, 10. November 2012



Mietaufschlag / Heizkosten

Increase in rent / heating costs

- Kaltmiete 4,82 €/m²
- Mietaufschlag: + 1,85 €/m²
- Einsparung Heizkosten - 0,51 €/m²
- Kompensation durch geringere Flächen

Bugg. 50 Vortrag Bräu 2010



Bugginger Straße 50

Bugg. 50 Vortrag Bräu 2012

Baukosten:	13.440.000 €	Gesamtkosten
pro m ²	1.680 €/m ²	
Mietaufschlag	1,85 €/m ²	

Binzengrün 9

Baukosten:	11.600.000 €	Gesamtkosten
pro m ²	1.555 €/m ²	
Mietaufschlag	1,95 €/m ²	

Bugginger Straße 2

Baukosten:	14.230.000 €	Gesamtkosten
pro m ²	1.722 €/m ²	
Mietaufschlag	1,95 €/m ²	

Samstags-Forum Regio Freiburg

Energiewende & Klimaschutz & Nachhaltigkeit Reihe 24 - Wie wollen wir leben?

ECHT GUT!
LERNEN IM WAREN-IDENTITÄTSMOMENT

Samstag 13. Mai 2017 10:15 Uhr

Rückblick: 2 Folien Vortrag Gießbach Kollegiengebäude 1 **Hörsaal 1015** Eintritt frei

Wohnen und Stadtumbau

Aufstocken & Dachausbau für Wohnraum Beiträge der Architektur. Ansätze - Beispiele

Herbert Gießbach, Gießbach+Gießbach Architekten, Freiburg i.Br.

Chance Perspektivplan-Freiburg? Ökosoiales Bauen & Wohnen Aktuelle Beispiele

Dr. Georg Löser, ECOtrinoa e.V.; Alexander Milles, NABU Freiburg e.V., NN Plan B e.V.

12:45 Fahrrad-Fotosafarie: Dachausbau- & Aufstockung Start Uni KG1 ecotrinoa@web.de

Schirmherrin Umweltbürgermeisterin G. Stuchlik, Freiburg i.Br. **Reihe 24** gefördert von Agenda 21-Büro FR, ECO-Stiftung, Ehrenamt. **Veranstalter: ECOtrinoa e.V.; ideelle Mitveranstalter** Studierendenrat/Umweltreferat + FS Politik an Uni FR, Agenda 21-Büro Freiburg, AGUS Markgräflerland e.V., AK Wasser im BBU e.V., Badisch-Elsässische BIs, BI Energiewende Waldkirch, BUND OV Freiburg + RV Süd. Oberhein e.V., Eine Welt Forum Freiburg e.V., F' Fesa e.V., Fossil Free Uni FR, Freiburger Inst. für Umweltchemie e.V., Immanuel Kant-Stiftung, ifpro Inst. für Fortbildung & Projektmanagement, Innovation Academy e.V., Klimabündnis Freiburg, Landesnaturschutzverband B-W LNV e.V., NABU Freiburg e.V., Transition Town Freiburg e.V., **Leitung: ECOtrinoa e.V., Dr. G. Löser www.ecotrinoa.de ecotrinoa@web.de 28.4.17** **ECO-Stiftung ifpro**





**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2016

**Potenziale und Rahmenbedingungen
von Dachaufstockungen und Dachausbauten**

Bauherr

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn e.G.

Ansprechpartner: Michael Hartmann (Geschäftsführer), Tel.: 0228 / 604580

4.1.2 Projekt GWG Bonn, Kölnstraße 317-329, Bonn: Dachaufstockung und Modernisierung

Nordrhein-Westfalen

Bonn

313.958 Einwohner (Stand: 31.12.2014)

Quartier Bonn-Auerberg

(9.258 Einwohner (Stand: 31.12.2014))

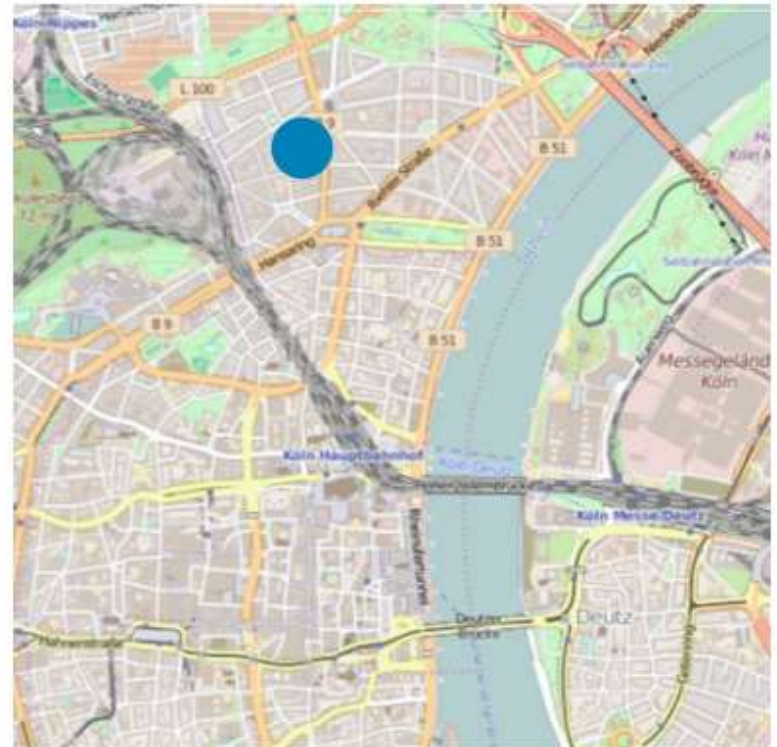
Baujahr: 1959

Unternehmenstyp: Wohnungsgenossenschaft

Regionstyp: Großstadt im hochverdichteten Agglomerationsraum

Lage: außerhalb der Innenstadt, gemischtes Gebiet mit Wohnen und Gewerbe

Sozialstruktur: einfacher Wohnstandort, gemischte Bewohnerschaft



Quelle: Open Street Map

Fotos

Ansichten vor der Sanierung und Dachaufstockung



Ansichten nach Sanierung und Dachaufstockung



Die Entscheidung für die Dachaufstockung wurde durch verschiedene Faktoren begünstigt:

- innenstadtnahe Lage
- gute Vermietungslage
- Anzahl der Geschosse, so dass auch bei einer Dachaufstockung das Anbringen eines Aufzugs nicht notwendig war (Kostenfaktor)
- Möglichkeit der Erschließung über die vorhandenen Treppenhäuser (ein separater Zugang von außen wäre nicht genehmigungsfähig gewesen, da dies bei dem Gebäude am westlichen Grundstücksrand zu Problemen mit den Abstandsflächen geführt hätte)

Wirtschaftlichkeit

Investitionskosten

Dachaufstockung: rd. 1.800.000 € bzw. rd. 1.392 €/m² BGF

Instandhaltung: rd. 680.000 € bzw. rd. 130 €/m² BGF

Pauschalangebot, keine separat ausgewiesenen Kostengruppen 300 und 400.

Einnahmen

Die neugeschaffenen Wohnungen werden für 7,90€/m² (insgesamt 1.055 m² Wohnfläche), die Bestandswohnungen bei Neuvermietung (und erfolgter Modernisierung) für 6,50€/m² nettokalt vermietet. Die bestehenden Mietverträge im Bestand werden nicht erhöht, d.h. es erfolgt auch nicht die rechtlich mögliche Umlage von 11 % der Modernisierungskosten.

Für die Studie wurden als Bauwerkstyp Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen und mehr in Regionen mit einem nachgewiesenen Bedarf an Wohnraum untersucht.

Das Potential wurde nach der Projektmethodik für Gebäude der Baujahre 1950 bis 1989 ausgewiesen, die sich in der Hand von einem einzelnen

Insgesamt ergibt sich in ungesättigten Wohnungsmärkten ein kostengünstig erschließbares Potential von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen.

Eigentümer befinden. Potentiale auf Gebäuden mit den Baujahren von vor 1950 und diese im Besitz von Eigentümergemeinschaften wurden separat als Sekundärpotential ausgewiesen.

Insgesamt ergibt sich bei 0,58 Mio. aufstockbaren Mehrfamilienhäusern in ausgewiesenen Regionen mit erhöhten Wohnbedarf ein Potential von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen mit 84,2 Mio. m² zusätzlicher Wohnfläche. Bei der Berücksichtigung eines Sekundärpotentials erhöht sich das Potential um weitere 0,42 Mio. Wohnungen mit 31,8 Mio. m² Wohnfläche. Zudem lässt sich durch diese Aufstockungsmaßnahmen ein Flächenbedarf von 102 Mio. m² bis 246 Mio. m² für Gebäude-, Frei- und Verkehrsfläche vermeiden. Bei einer Berücksichtigung des Sekundärpotentials erhöht sich das Potential um weitere 40 Mio. m² bis 90 Mio. m².

ECOtrinova e.V. Weiherweg 4B, 79194 Gundelfingen

- offener Brief mit E-Mail -

**An die Mitglieder und Fraktionen
des Gemeinderats der Stadt Freiburg i.Br**

16.9.2016

Freiburg und Dietenbach (4. Schreiben) – Dachausbauten und Aufstockungen

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

die Aufgabe, mehr Wohnraum bereitzustellen, sollte vordringlich auch die Aufgabe umfassen, den Dachausbau und Aufstockungen wo möglich voranzubringen. Dazu gehört seitens der Stadt das Instrument Dachausbau- und Aufstockungskataster. Beides ist in Freiburg wie u.a. ein Leerstandskataster (zu letzterem unser Schreiben vom 10.8.2016) offenbar ebenfalls nicht vorhanden. Wir halten das für ein Versäumnis und regen sehr an, dem schnell abzuhelpfen. Denn Stadt und Gemeinderat möchte ja mehr Wohnraum schaffen. Dachausbau und Aufstockungen sind große Teilbeiträge, das Bauen auf der „grünen Wiese“ wie geplant bei Dietenbach zu vermeiden.

Wir hatten Sie zwar schon mit Schreiben vom 11. Oktober 2013 (13.10.2013 an OB und BM) darauf hingewiesen und sind nun besonders aufmerksam geworden erstens durch eine aktuelle Expertise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für das Bundesbauministerium (2). Freiburg und Nachbarkreise zählen danach zu den besonders lohnenden Gebieten für solche Maßnahmen.

Laut BBSR bieten vor allem die Wohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre gute Voraussetzungen. Diese weisen ohnehin einen großen Sanierungsbedarf auf. Im Zuge der anstehender Modernisierung können Dachausbaumöglichkeiten geprüft werden. Fast 40% des Wohngebäudebestandes in Deutschland entfallen auf solche Gebäude. Dass Dachausbauten angespannte Wohnungsmärkte entlasten, belegen viele Praxisbeispiele. Auch in Freiburg gibt es schon etliche Vorbilder, z.B. die Aufstockungen von der Heimbau eG in der Wilmersdorfer Str. oder von einem bekannten Architekten in der Lorettostr..

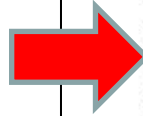
Die BBSR hat Potenziale von Dachaufstockungen und Dachausbauten anhand von Fallstudien ermittelt und eventuelle Hemmnisse untersucht. Das Potenzial sei hoch, so ein wichtiges Ergebnis der Studie. Es liege im

Freiburg und Dietenbach (4. Schreiben) – Dachausbauten und Aufstockungen

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

die Aufgabe, mehr Wohnraum bereitzustellen, sollte vordringlich auch die Aufgabe umfassen, den Dachausbau und Aufstockungen wo möglich voranzubringen. Dazu gehört seitens der Stadt das Instrument Dachausbau- und Aufstockungskataster. Beides ist in Freiburg wie u.a. ein Leerstandskataster (zu letzterem unser Schreiben vom 10.8.2016) offenbar ebenfalls nicht vorhanden. Wir halten das für ein Versäumnis und regen sehr an, dem schnell abzuhelpfen. Denn Stadt und Gemeinderat möchte ja mehr Wohnraum schaffen. Dachausbau und Aufstockungen sind große Teilbeiträge, das Bauen auf der „grünen Wiese“ wie geplant bei Dietenbach zu vermeiden. (...)

(...) (Studie: BBSR 2016)



Schreiben ECOtrinoVA e.V.
vom 15.9.2016
an Stadt + Gemeinderat

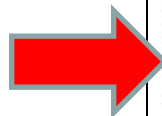
Die Badische Zeitung
brachte Kurznotiz
(da ginge aber mehr!!!)

Laut BBSR bieten vor allem die Wohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre gute Voraussetzungen. Diese weisen ohnehin einen großen Sanierungsbedarf auf. Im Zuge der anstehender Modernisierung können Dachausbaumöglichkeiten geprüft werden. Fast 40% des Wohngebäudebestandes in Deutschland entfallen auf solche Gebäude. Dass Dachausbauten angespannte Wohnungsmärkte entlasten, belegen viele Praxisbeispiele. Auch in Freiburg gibt es schon etliche Vorbilder, z.B. die Aufstockungen von der Heimbau eG in der Wilmersdorfer Str. oder von einem bekannten Architekten in der Lorettostr..

Die BBSR hat Potenziale von Dachaufstockungen und Dachausbauten anhand von Fallstudien ermittelt und eventuelle Hemmnisse untersucht. Das Potenzial sei hoch, so ein wichtiges Ergebnis der Studie. Es liege im mittleren Preissegment, weniger im unteren. Positive Effekte für den Wohnungsmarkt auch im unteren Preissegment würden indirekt erzielt, indem die künftigen Nutzer preiswertere Bestandswohnungen frei machen infolge von Umzugsketten und Sickerereffekten. Kosten können z.B. mit Verzicht auf zusätzliche Stellplätze dank gutem ÖPNV, Maßnahmen pro Radfahren und Car-Sharing, so ECOtrinoVA dazu; und vor allem bisherige oberste Geschosse erfahren schon durch Dachausbau und Aufstockung als solche sehr erhebliche – bis zur Hälfte - Heizenergieeinsparungen und folglich geringere Heizkosten. (...)

deutschen Planungs- Bau- und Immobilienbranche sieht in der Aufstockung bestehender Bauten große Chancen. Über 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen könnten laut Studie durch Dach-Aufstockung entstehen. (Abb. S. 65 Studie), dies dort, wo der Wohnraum heute schon knapp und das Wohnen teuer ist: d.h. in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten. (...)

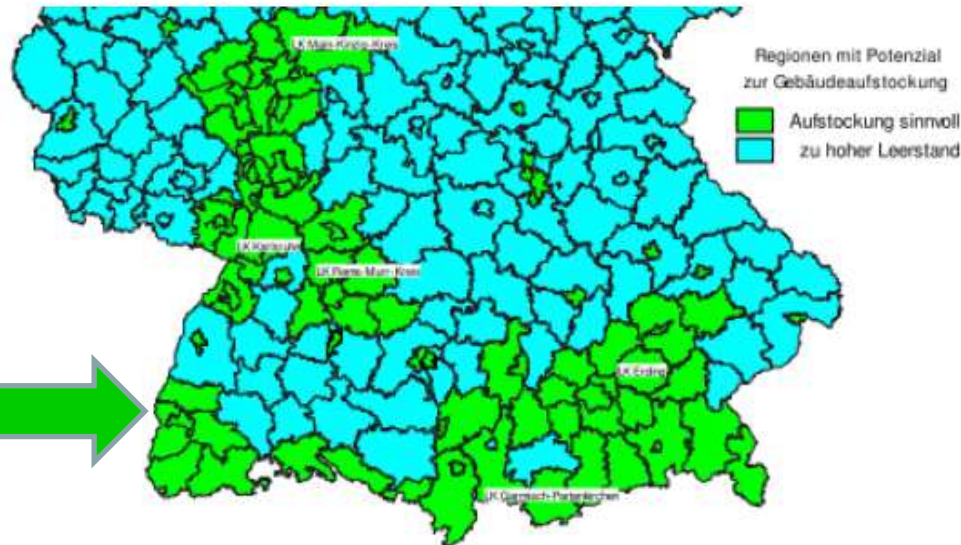
(Studie: TU Darmstadt/Pestel-Institut,2016)



Freiburg gehört laut Studie wie die Nachbarkreise zu den Regionen Deutschlands, wo Aufstockung besonders sinnvoll ist (Abbildung Studie S. 55). Wenn Freiburg Durchschnitt wäre als 1/400 von Deutschland, wären das für Freiburg rund 4000 Wohnungen, so unsere Daumenregel, fast so viel wie die 5000 für Dietenbach geplanten, und das allein mit einem von vielen Maßnahmenpaketen, auf schon erschlossenen Flächen, ohne landwirtschaftlichen Boden zu vernichten, passend für eine Öko- und Nachhaltigkeits- und Klimaschutzhauptstadt.

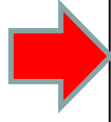
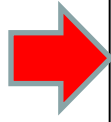
Mehr als 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen könnten laut Studie durch Dach-Aufstockung entstehen. Und zwar dort, wo der Wohnraum heute schon knapp und das Wohnen teuer ist: in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten. Damit dieses Potenzial schnell genutzt werden kann, sollte die Bundesregierung Anreize schaffen und Sonderabschreibungen auch für Aufstockungen ermöglichen. Bei den Wohnungen, die als „On-Top-Etagen“ auf die Dächer schon bestehender Wohnhäuser gebaut werden können, geht die Studie von einer durchschnittlichen Größe von rund 85 m² Wohnfläche aus.

Im Fokus der Studie stehen die Wohnraum-Reserven von Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1950 und 1990 gebaut wurden. Allein durch die Dach-Aufstockung von rund 580.000 dieser Nachkriegsbauten sollen sich 1,12 Millionen Wohnungen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt zusätzlich errichten lassen - so die Studie. Darüber hinaus könnten weitere 420.000 Wohnungen auf Gebäuden entstehen, die vor 1950 gebaut wurden. „Das Potenzial ist enorm. Und das, obwohl bei der Auswahl der Gebäude, die für eine Dach-Aufstockung in Frage kommen, sowohl der Denkmalschutz als auch der Erhalt des Stadtbildes in der Studie berücksichtigt sind“, betonte Prof. Dr. Karsten Tichelmann von der TU Darmstadt bei der Vorstellung.



Auszug aus Abb. (3): Verteilung der Regionen mit sinnvollem Aufstockungspotential; S. 55 Langfassung

Und Barbara Ettinger-Brinckmann, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, erinnerte: „Für Aufstockungen wird kein zusätzliches Bauland gebraucht und es findet keine Versiegelung statt. Die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden, Grundstücks- und Erschließungskosten entfallen.“ Auch solle sich bei einer Aufstockung der Energiebedarf im darunter liegenden Geschoss bis zur Hälfte reduzieren lassen



Stadt und Gemeinderat haben dem Vernehmen nach am 21.11.16 dieses Thema (leider nichtöff.) beraten,aber ...???

Eine öff. Anhörung wäre angemessen gewesen !

Baustein „Anreichern“ des kommenden Perspektivplans umfasst DG-Ausbau+Aufstocken

Potential Dachgeschossausbau nutzen!

07.10.2016

Die Wohnungsnot ist groß in Freiburg, zusätzlicher Wohnraum wird dringend gebraucht. Um aber den Flächenverbrauch und die Abholzung von Wäldern so gering wie möglich zu halten, müssen auch die brachliegenden Potentiale im Dachausbau ausgeschöpft werden. Momentan werden viele Dachgeschosse überhaupt nicht oder nur als Abstellkammern genutzt, obwohl dieser Platz in wertvollen Wohnraum umgewandelt werden kann. Es könnten kurzfristig hunderte Wohnungen entstehen, ohne dass ein einziger Quadratmeter Grund und Boden zusätzlich benötigt wird.

Die Fraktion der Freien Wähler will deshalb ein „Aktionsprogramm Dachausbau“ starten und schlägt vor, dass alle mit dem Wohnungsbau befassten Akteure, also die Stadtverwaltung, Wohnungsbauunternehmen, Architektenkammer, Wohnbaugenossenschaften, die Freiburger Stadtbau, Handwerksinnungen, Haus- und Grundbesitzervereinigungen usw. Geld und Arbeitszeit investieren, um kurzfristig ein Dachausbau- und Dachaufstockungskataster für die Stadt Freiburg erstellen zu lassen!

Gleichzeitig müssen die Genehmigungsverfahren für Dachausbauten und Aufstockungen so einfach und unbürokratisch wie möglich gestaltet werden. Konkrete Vorschläge zur Umsetzung wäre die Beauftragung eines externen Unternehmens zur Erstellung einer Liste aller potentiellen Dachflächen, die für einen Dachausbau oder eine Dachaufstockung geeignet sind. Parallel hierzu müssen die Chancen und die Fördermöglichkeiten zur Dämmung und zum Ausbau von Dachgeschossen beworben werden, um die Eigentümer zu animieren, in den Bestand zu investieren.

Nicht nur die Verwaltung, auch die sonstigen Akteure auf dem Wohnungsmarkt sollen sich aktiv, auch finanziell beteiligen. Immerhin werden sie auch von einem Erfolg des Programms profitieren. Die Kreishandwerkerschaft Freiburg hält das Aktionsprogramm für eine sinnvolle Initiative. Auch die Handwerkskammer Freiburg sieht Potential im Dachgeschossausbau und die meisten Fraktionen im Freiburger Gemeinderat unterstützen unseren Vorschlag. Umso bedauerlicher, dass die Verwaltung bremst und den Standpunkt vertritt, dass die Potentiale für Nachverdichtung und Dachausbau weitgehend ausgenutzt seien. Dennoch hoffen wir, dass ein für November anberaumtes „Fraktionsgespräch Dachausbau“, neuen Schwung und Bewegung in das Thema bringt, vor Allem aber zu zusätzlichem Wohnraum führt.

Downloads

[Amtsblatteintrag als PDF](#) PDF | 16 KB

http://www.freie-waehler-freiburg.de/fileadmin/user_upload/161005_Amtsblatteintrag_FW_Dachgeschossausbau.pdf

Platz ist auch im Dach da!

Grießbach + Grießbach Architekten



Aufstocken und Dachausbau für mehr Wohnraum



Aufstocken und Dachausbau für mehr Wohnraum

Zwischenergebnisse Fotosafaris

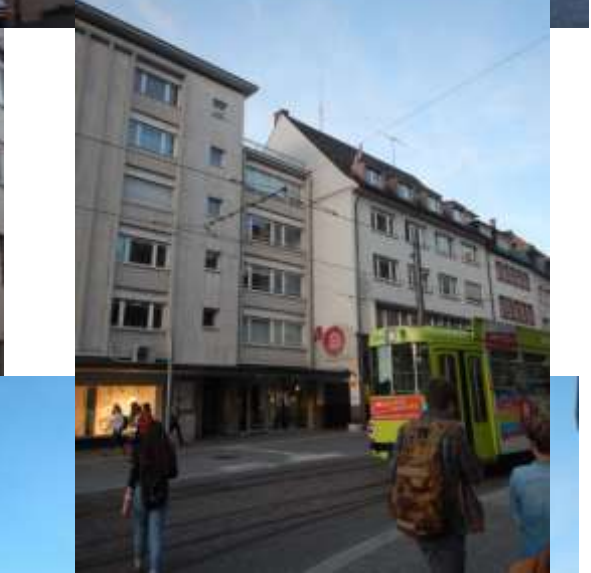
DG-Ausbauten, Aufstocken

vom 13.5.2017 / Samstags-Forum: Potenzial ?

• ?

Fotosafari: Potenziale erkennen





Fotosafari: Potenziale erkennen II



Fotosafari: Potenziale erkennen III



Mehr Wohnraum und Wohnungen durch **Aufstocken + Umbau** anl. Energiesanierung

li. Scheffelstr. 35 (Dachausbau), Lorettostr. (Aufstockung, Hinterhausbüro-Ausbau); Mitte: Buggingerstr. 50 (Aufstockung + kleinere Wohnungen/Balkonausbau), re.: Baslerstr. +Lorettostr. (Dachausbau/Aufstockung) , Fotos © G. Löser 2010-2013



Mehr Wohnraum und Wohnungen **durch Aufstocken und Umbau** anl. Energiesanierung

Freiburg,
Wilmersdorferstr.
3+5 Aufstockung
Foto G. Löser



Hinterhäuser...

fürs Wohnen erschließen samt Dachausbau



Beispiel im Sedanviertel, mit Solar-PV+ Mini-BHKW. Foto G. Löser 18.4.2015



Zukunft Altbau:

Presseinformation 02/2011

Stuttgart, 11. Januar 2011

- Energieeffiziente
Modernisierung eines
Wohngebäudes in Südbaden
- **Moderne Technik hinter
historischer Fassade**
**Gründerzeithaus behutsam
sanziert**
- (Erwinstr. 4, Urs Dischler
- mit Dachausbau für Wohnen)
- www.energie-sparen-freiburg.de

Stadtteil Mooswald - einige Eindrücke. Fotos A. Milles, Mai 2017



Oben v. li: Aufdingerweg, Elsässer 30-32, Mühlhauser 1-3, Mitte +unten li: Rossbaumweg,u.m. Elsä.70, u.r. Uni bei Flugplatz

Teil Dipl.-Ing. Ingo Falk

an /nahe Breisacher Str.



Zwischenergebnisse Fotosafaris

DG-Ausbauten, Aufstocken

vom 13.5.2017 / Samstags-Forum: Potenzial ?

• ?






Ecotrinova und Mitveranstalter des 13.5.2017 Samstags-Forum Regio Freiburg

Fotosafaris: Freiburg: Chancen für DG-Ausbau & Aufstockungen

Foto-Safari-Strecke/Fährte Nr. Stühlinger Mitte (Wannerstr +Fehrenbachallee)

AbsenderIn der Liste: Georg Löser

If. Nr. ggf. Datum	Foto: (1) Autor =Absender? (2) auch von Haus-Rückseite?	Straße, Haus-Nr.	Art des Potenzials: beides? (1) DG-Ausbau / (2) Aufstocken	Bemerkungen: z.B. (1) Solaranlage Süd- /West/Ostdach?
1	Zwischenergebnis	Summe 153 WE	(1)..92 WE	
2			(2) 61 WE	
1		170529-033klA Eschholz-Ecke Wannerstr..JPG	(1) .2 WE (2) + 2 Stock 4 WE + X	Für das rote Gebäude Foto machen ohne Laub
2		170529-034klA Eschholz-Ecke Wannerstr..JPG	Links (1)..2 WE Rechts: (1)..2 WE (2)..2 WE	
3		170529-035kl Wanner27 Kleineschholzweg- Nord Fot G.Löser..JPG	Hinten Mitte (2)..+2 Stock 2-4 WE ??	

8



170529-040kl
 Wannerstr Nordseite
 Foto G.Löser..JPG

(1)..3- 4

18



170721-497kl
 Wannerstr. Mitte
 Foto G.Löser
 JPG.jpg

Rot
 (1) .2 ?
 (2) 2 ?

Weiß 1:
 (1)..2

Weiß 2:
 (1) .2

Weiß prüfen
 Ob Doppel



170721-498kll
 Wannerstr. Ost Foto
 G.Löser JPG.jpg



170721-490kl. Ecke
Fehrenbachallee
Bauverein Foto
G.Löser JPG.jpg

6



Fehrenbachallee
(45-)49

(1).6 WE ?

170721-491kl. Ecke
Fehrenbachallee
Bauverein Foto
G.Löser JPG.jpg



170721-494kl
Fehrenbachallee.49
Bauverein Foto
G.Löser JPG.jpg

7



170721-492kl. Ecke
Fehrenbachallee 39a-
41..Bauverein Foto
G.Löser JPG.jpg

(1).6 WE



170721-495kl
Fehrenbachallee.31
Bauverein Foto
G.Löser JPG.jpg

s.o.



170721-496kl
FehrenbachalleeNord
ausgebaut Foto
G.Löser JPG.jpg

ausgebaut

Zwischenergebnisse Fotosafaris

DG-Ausbauten, Aufstocken

vom 13.5.2017 / Samstags-Forum: Potenzial ca. **670 WE**
schon auf kleinem Teil des Stadtgebietes

- Sedanviertel: nur Belfort-, Milch-, Moltkestr. 54 WE
- Stühlinger N: Breisacher z.T. +Umf.: nur DG 50 WE
- Stühlinger Mitte: Wanner-, Fehrenbach- +. 153 WE
- Beurbarung, Kandelstr., u. weitere, ca. 1/2 102 WE
- Beurbarung, Waldkircherstr., Teil inkl. P 40 WE
- Neuburg, nur ca. die Hälfte 146 WE
- Zähringen: nur Stuttgarter Str. ca 50 WE
- St. Georgen, kleiner Teil, z.T. inkl. P mind. 70 WE
- Mooswald, kleiner Teil, siehe Folie,
- Littenweiler, kleiner Teil, siehe Folie

- **hier Projekte der FSB**
- **Antwort auf unsere Anfrage vom Nov. 2017:**
- 1. **Dach-Ausbauten**: derzeit nicht geplant
- 2. **Aufstockungen**: derzeit in der Belchenstraße
- 3. **gebäudeinnere Umbauten ...**Wohnungen verkleinern:
derzeit im Binzengrün 34
- 4. **Abriss +Neubau** auf demselben Grund, **ggf. höher**:
derzeit im Schildacker, gepl. Belchenstraße +Metzgergrün
- 5. **Anbauten** derzeit im Binzengrün 34
- 6. **Parkplätze überbauen** derzeit nicht geplant

Wohnraum clever nutzen: Projekt „LebensRäume“ im Kreis Steinfurt gestartet

Klimaschutzziele geraten durch unsanierte Häuser in Gefahr

In vielen ländlichen Kommunen ein vertrautes Bild: In die Jahre gekommene Neubaugebiete, **Einfamilienhäuser auf dem Standard der 1960er oder 70er Jahre**. Im Garten schneidet vielleicht eine ältere Dame die Hecke, die Kinder sind längst aus dem Haus. Schwierig für die Dame: Die große Wohnfläche macht Arbeit, das Haus verbraucht viel Energie, für eine energetische und barrierefreie Sanierung fehlt das Geld. Aber auch schwierig für die Kommune, in der diese Dame wohnt: Klimaschutzziele geraten durch den hohen Energieverbrauch unsanierter Häuser in Gefahr. **Vorhandener Wohnraum wird nicht voll genutzt**, zugleich fehlt es an Platz für junge Familien. Zusätzliche Neubaugebiete müssen ausgewiesen werden. **Deren Erschließungskosten sind hoch, die Zersiedelung geht weiter.**

Der Kreis Steinfurt und der dortige Verein „**energieland 2050 – Haus im Glück**“ suchen jetzt zusammen mit Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern vom Öko-Institut, ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung und mit Unterstützung des ifeu Institut für Energie und Umweltforschung Heidelberg nach Lösungen für dieses Dilemma. „LebensRäume“ heißt das dreijährige Projekt, gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) im Rahmen der **Fördermaßnahme „Kommunen Innovativ“**.

Wohnraum klüger nutzen

Im Zentrum steht die Frage, wie Wohnraum in diesen Gebieten aufgewertet, effizienter genutzt und stärker an Nutzerbedürfnissen orientiert werden kann. **„Man könnte etwa Einfamilienhäuser umbauen und Einliegerwohnungen schaffen“** sagt Projektleiterin Dr. Corinna Fischer vom Öko-Institut. „Mit den Mieteinnahmen könnte man eine energetische und barrierefreie Sanierung mitfinanzieren. Oder man vermittelt der alleinstehenden Bewohnerin eine attraktive, barrierefreie Stadtwohnung. Das frei werdende Haus wird einer jungen Familie zu günstigen Bedingungen angeboten, zusammen mit Konzepten für die Sanierung.“

Beratung, Förderung und praktische Hilfen

Der Landrat der Kreises Steinfurt, Dr. Klaus Effing, freut sich auf die konkreten Ergebnisse des Projektes: **„Wichtiger Baustein ist eine zentrale Stelle für Beratung und Wohnraumvermittlung. Ein Angebot dieser Art könnte sehr spannend sein für die Städte und Gemeinden im Kreis! Über unsere gut bekannte Marke 'Haus im Glück' können wir auf Kreisebene eine übergreifende Plattform organisieren.“**

Neben der Beratungsstelle ist an praktische Hilfen wie **Umzugsunterstützung** gedacht. Zudem entwickelt das ISOE ein **Kommunikationskonzept**, um die Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort persönlich anzusprechen.

Nutzen für Mensch und Klima

Auf diese Weise würden **Kommunen, Einwohner und Klima profitieren**. Eine Begleitforschung soll ermitteln, wie das aussähe: **Untersucht werden Einsparungen an Energie und Treibhausgasen, Auswirkungen auf Flächenbedarf, Ortsentwicklung und Wohnraumverfügbarkeit**, sowie die Zufriedenheit der Nutzerinnen und Nutzer. Unter Leitung des ifeu sollen die Erfahrungen auf Veranstaltungen und in Veröffentlichungen mit anderen Kommunen geteilt werden.

Oberziel: mehr (bezahlbare) Wohnungen

ohne Bauen auf der „grünen Wiese“

- **Zwischen-Ziele:**
- **Beispiele zeigen**
- **Kataster** für Dachausbau und Aufstocken
(fehlt in Freiburg !)

Wir gehen voran +zeigen Potenzial auf ! HEUTE !

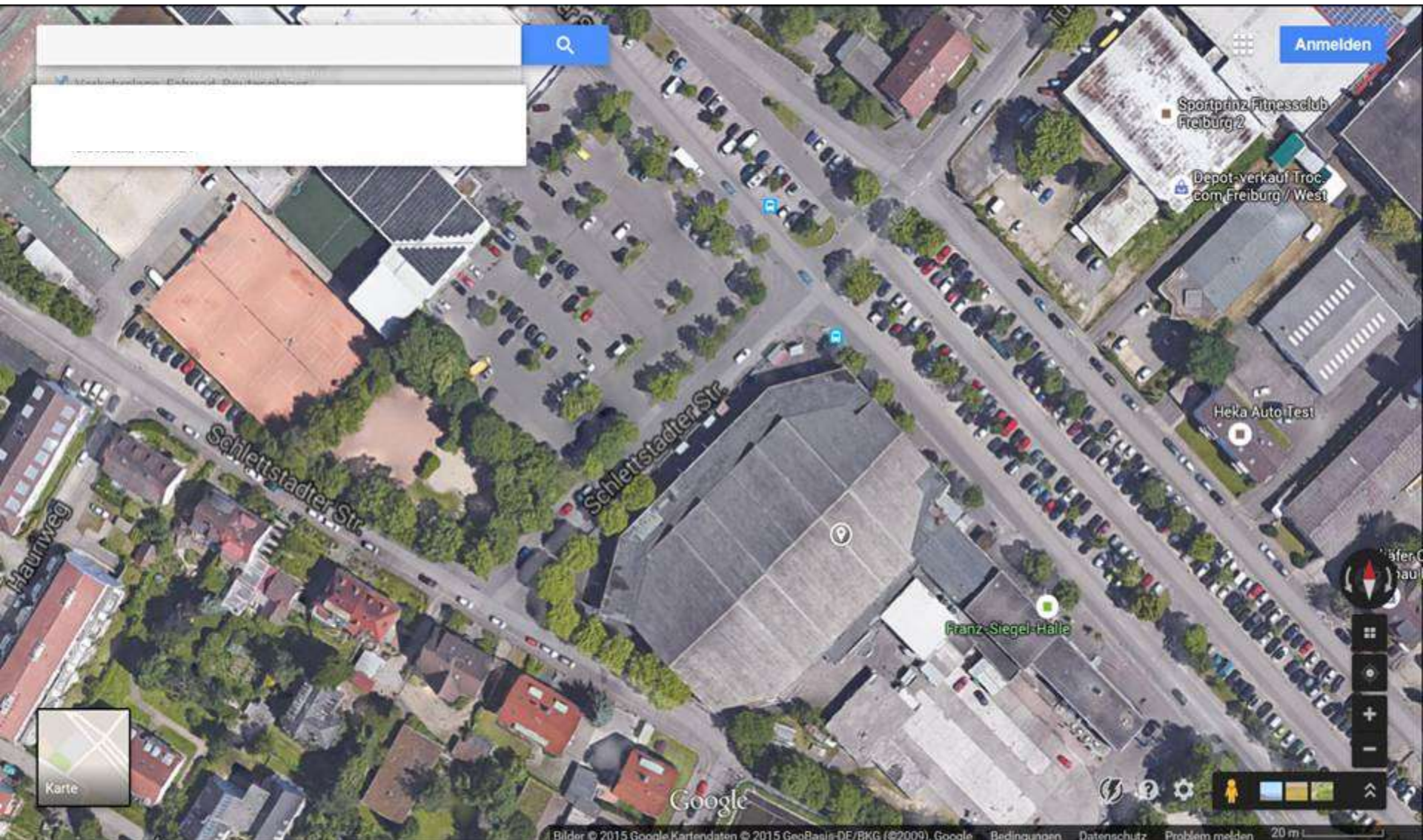
- **Innenentwicklungs-/Flächenschutzmanager**
mit Methode Energiekarawane
- Was kommt 2018 ? : evtl. Öko-Institut e.V.:
Verfügbarmachen von Einliegerwohnungen usw

IV. Freiburg – Stadt der Parkplätze ?

kl. Auswahl in „Mittelwest“ Fotos G. Löser 2015, die mit gelbem Stern sind im Gebiet G16-062



II: Region Eisstadion für 1000 Bewohner?



Reinhold-Schneider-Straße Fotos G. Hugoniot Mai 2017



Aumattenweg, Fotos G. Hugoniot, Mai 2017

Aumattenweg



„So eine Verschwendung“

INTERVIEW Georg Löser über ein unentdecktes Potenzial an Bauflächen: Parkplätze

In Freiburg herrscht Wohnungsmangel, Baugrund ist knapp. Auf der anderen Seite ist die Stadt voll mit riesigen Parkplatzflächen – die sollte man zugunsten von Wohnraum über- oder gar zurückbauen, fordert der Verein Ecotrinova.

Herr Löser, mit Ihren Mitstreitern suchen Sie Möglichkeiten, wo in Freiburg noch Wohnraum entstehen kann. Eine Idee: Parkplätze nutzen, indem man sie überbaut. Wie hat man sich das vorzustellen?

Es gibt in Freiburg viele große Parkplätze – für Behörden, Großmärkte, Unternehmen und andere Einrichtungen – die doppelt genutzt werden können, beispielsweise, indem man in Skalenbauweise Gebäude darüberstellt oder Tiefgaragen anlegt.

Die Parkplätze sind dann also immer noch da...

...soweit noch nötig. Es gibt ja in Freiburg auch Ziele zur Verminderung des Pkw-Verkehrs. Wichtig ist zunächst, dass dieselben Flächen nun auch für Wohnraum nutzbar werden. Und über begrünte Dächer wird die Ökobilanz auch sonst besser. Das Gelände heizt sich im Sommer weniger auf, auf den Dächern wird Biomasse gespeichert.

Die Idee scheint nahelegend. Aber haben Sie das mal auf Machbarkeit überprüft?

Das ist in erster Linie Aufgabe der Stadt. Wir als ehrenamtlich geführter Verein mahnen aber an, dass die Stadt das Machbare umsetzt. Wir haben bisher erste Parkplatzflächen erfasst und stehen in Kontakt mit der Stadt und mit Gemeinderatsfraktionen. Es geht übrigens keineswegs nur ums Überbauen, sondern auch um eine Umnutzung: An vielen Stellen könnten Parkplätze stark verringert und stattdessen Wohngebäude errichtet werden. Beispielsweise im Behördenviertel in Herdern, nördlich des Ge-



Brauchen Behörden wirklich 500 Parkplätze? Hier demonstrieren Studenten für eine andere Verwendung. Viele solcher Flächen ließen sich doppelt nutzen, sagt Georg Löser (kleines Bild). FOTOS: ROTH-HEMEL, SUNZ

längnisses: Auf dem Gelände gibt es über 500 Stellplätze und dazu noch 150 Parkplätze an den Straßenrändern.

Aber die werden ja genutzt. Wo wollen Sie mit den Autos hin?

Nebenan ist der Bahnhof Freiburg-Herdern, der hat nachmittags einen „Beamtentakt“ in Richtung Norden, es halten zahlreiche Regionalzüge und die S-Bahn sowieso. Buslinien stoppen ebenfalls bei den Ämtern. Durch die Habsburger Straße fährt die Straßenbahn, es gibt Radwege, Pedelecs, Carsharing. Sprich: Für die meisten Mitarbeiter und Besucher besteht keine Notwendigkeit, unbedingt mit dem Auto dorthin zu kommen.

Glauben Sie, die Beamten davon überzeugen zu können?

Auch die Stadt hat dieses Viertel im Visier, schon seit 2009, aber sie kommt dort kaum voran. Es ist wohl schwierig, weil dort so viele eigenständig planende Behörden angesiedelt sind. Die Regierungspräsidentin hat uns brieflich mitgeteilt, sie habe kürzlich auf unser Hilfersuchen hin alle Beteiligten unterstützend angeschrieben, könne mehr allerdings leider nicht tun.

Wir meinen: Es fehlt jemand, der alle Beteiligten an einen Tisch bringt und Fristen setzt.

In Ihrer jüngsten Pressemitteilung verweisen Sie auf den Parkplatz am Bahnhof Littenweiler.

Der Baum vor dem Bahnhof Littenweiler ist schon länger für Bebauung angedacht. Aktuelle Plannungen sehen dort den Bau eines Geschäfts- und Ärztehauses vor, wobei der anliegende Parkplatz aber nicht genutzt, sondern praktisch zu Rasen würde. So eine Verschwendung.

Also auch hier: Überbauen?

Genau. Dort könnte zusätzlich ein großes Studentenwohnheim stehen, mit Einstellmöglichkeiten für Carsharing-Pkw und Pedelecs im überbauten Parkplatzbereich. So nah an einem Haltepunkt für die Bahn wäre das ideal. Doppelnutzen ist ein Aspekt, der in Freiburg innerhalb der Stadtplanung künftig immer beachtet werden müsste.

Sind Parkplätze die letzten großen Nachverdichtungs-Refugien dieser Stadt?

Nein, die letzten nicht, aber es sind große, und wir meinen vor-

rangige. Das Jahr 2015 ist übrigens von der UN-Generalversammlung als das Jahr des Bodens ausgerufen worden. Im UN-Jahr des Bodens ein riesiges Gelände wie Dutenbach als Neustadtteil durchzufächern, damit große Flächen Ackerland zu vernichten und gleichzeitig so viel Potenzial ungenutzt zu lassen, das stimmt einiges nicht!

Wie viel Wohnpotenzial haben die Parkplätze denn insgesamt?

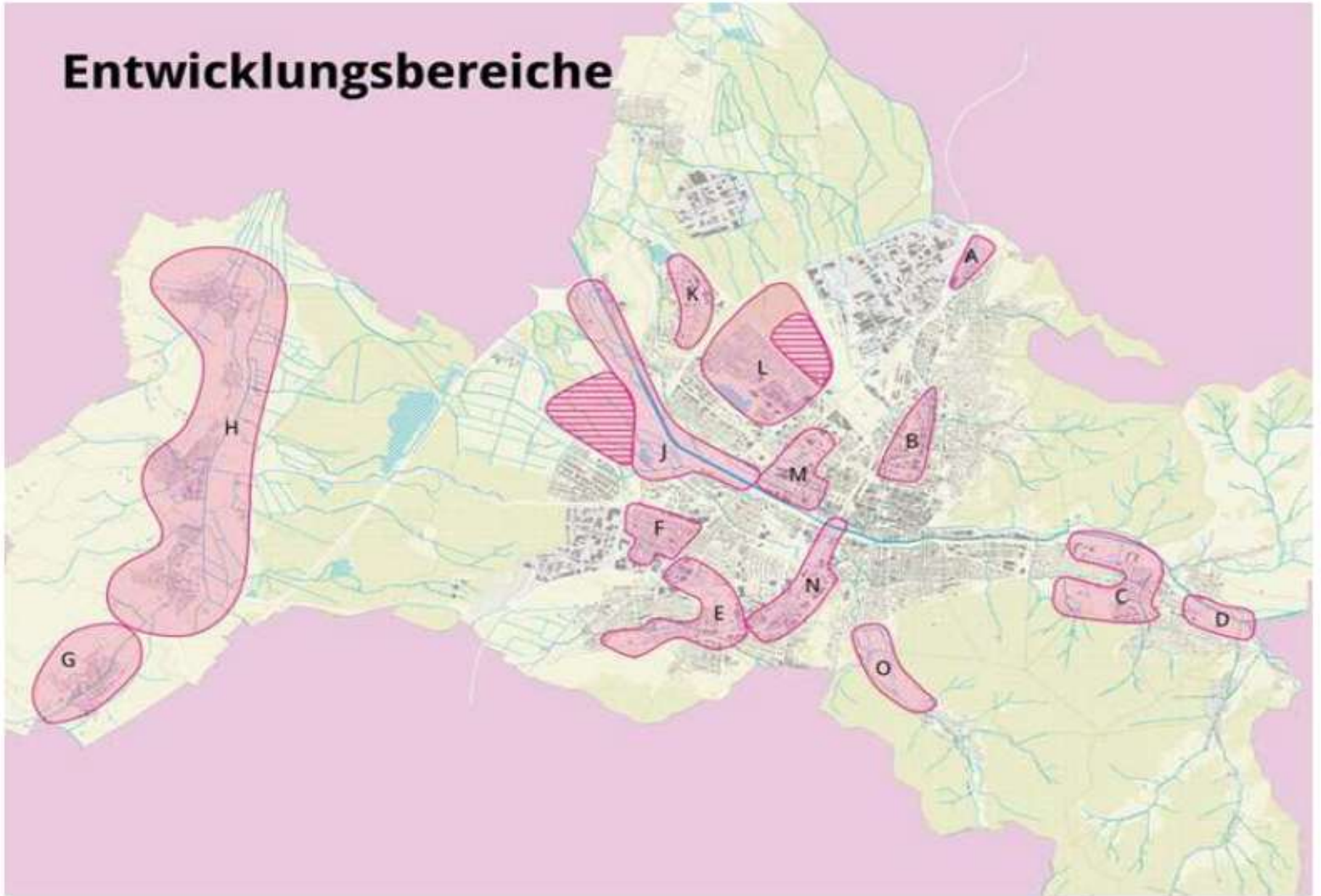
Das lässt sich noch nicht beziffern, aber es ist abzusehen, dass es sich lohnt, dem nachzugehen – das Potenzial liegt bei vielen tausend Bewohnern. Allein in Herdern gibt es noch viele Beispiele: Beim Universitätsbaum mit Parkplätzen und sogar Tiefgaragen – das passt auch noch ein schöner Wohnblock rein. Auf dem Parkplatz und weiteren Flächen der Finanzschule hätten mehrere Wohnblöcke Platz. Beim Caritasverband nahe der Habsburgerstraße gibt es über 100 Parkplätze. Im Sommer wollen wir unsere Aktion auf den Freiburger Westen und Süden ausdehnen. Schon über Google sind dort eine ganze Reihe großer Parkplatzflächen auszumachen. DAS GESPRÄCH FÜHRTE

JENS KITZLER

- **Urbane Quartiere – Kurze Wege**
- **Forderungen des LNV zum Städte- und Wohnungsbau**
- Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V. (LNV) tritt dafür ein, den **Bedarf an neuen Wohnungen und Gewerbe- flächen innerhalb der bereits bestehenden Siedlungsfläche** zu decken ...
- **Die Trennung von Wohnen und Arbeiten, ...kann zukünftig nicht mehr das einzig geltende „Leitbild“ sein.** Sie führt zu einem nicht vertretbaren Flächenverbrauch und steigert die Verkehrsbelastung.

sind künftig im Siedlungsbestand kompakte urbane Quartiere mit einem kleinteiligen und gleichberechtigtem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, Dienstleistungen, nicht wesentlich störenden Gewerbetrieben und Freizeitangeboten zu schaffen

Entwicklungsbereiche



Mit freundlichen Grüßen

Ihr Planungsteam Perspektivplan Freiburg 2030

www.perspektivplan-freiburg.de

Stand Juni 2016

Perspektivplan Freiburg

- In der öffentlichen Dialogveranstaltung am 12. Mai 2016 hat das Planungsteam die **Endergebnisse des Perspektivplans der Öffentlichkeit vorgestellt**. Hatten Sie nicht die Gelegenheit die Veranstaltung zu besuchen? Kein Problem. Sie finden die Ergebnisse auch auf unserem [Weblog](#).
- **Nach der Beratung im Stadtentwicklungsausschuss und der Öffentlichkeitsbeteiligung im Mai /Juni 2016** wird das Planungsteam den Perspektivplan auf Basis der Anregungen überarbeiten und für die **Beschlussfassung des Gemeinderats** vorbereiten. **Dies ist für Ende des Jahres vorgesehen.** (PS G.Löser: gemeint war 2016, es wird wohl Mitte 2017)
- Auch möchten wir Sie auf den [Online-Dialog](#) zu den **14 Entwicklungsbereichen**, die der Perspektivplan vorschlägt, hinweisen. Entwicklungsbereiche sind die Bereiche, in denen in den nächsten Jahren die Stadtstruktur auf den Prüfstand gestellt wird und höchstwahrscheinlich umgebaut werden wird. Umbauen heißt hier immer: Die **Freiraumsituation verbessern und neuen Wohnraum schaffen**.
- Die einzelnen Entwicklungsbereiche mit Ihrem Leitmotiv finden Sie auf dem [Weblog](#), eine Übersicht finden Sie unten:

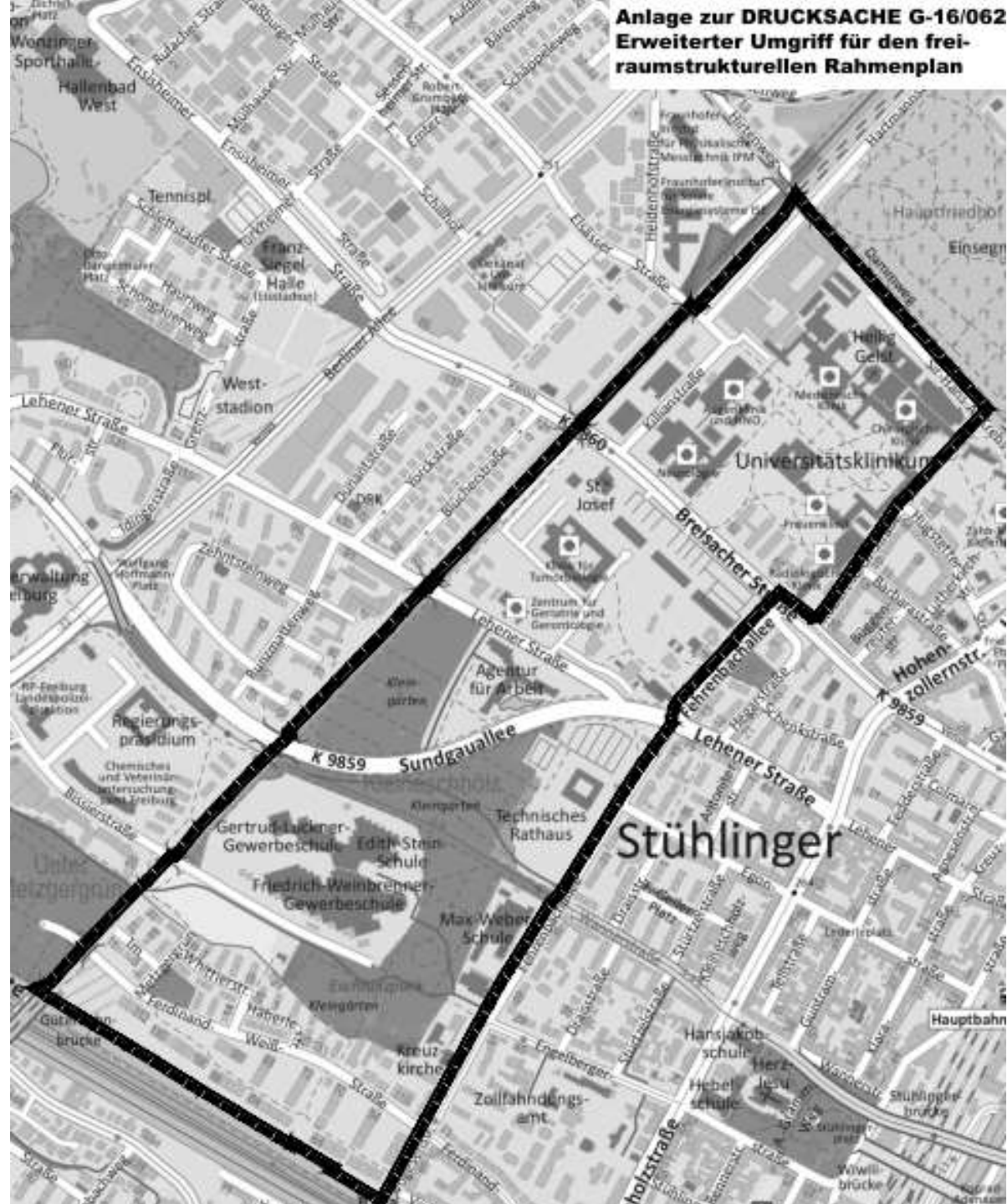
<http://www.perspektivplan-freiburg.de/mitmachen/mitmachen/>

<http://www.perspektivplan-freiburg.de/perspektivplan/perspektivplan-perspektivplan/>

4 der 5 vorgezogenen Flächen (Abb. BZ 19.11.2015)



Anlage zur DRUCKSACHE G-16/062
Erweiterter Umgriff für den frei-
raumstrukturellen Rahmenplan



Anlage 2 zur DRUCKSACHE G-16/088
Neue Wohnbauflächen
Zähringen Nord
Kooperatives städtebauliches
Entwicklungsverfahren
Lage des Plangebiets



G-Rat 21.6.2016



Großparkplätze in Zähringen-Nord
Westlich der ehemaligen Bundesstr.
Foto G. Löser 2015

Neue Wege zu neuem Bauland

Das Baugebiet „Höhe“ in Zähringen kommt in Bewegung

Rechts: Amtsblatt
Freiburg i.Br.
11.3.2016

Aber:
Dieses Baugebiet
wird von vielen
Bürgern abgelehnt,
So von der
Bürgerinitiative
Plan B e.V.

Es ist nur schwer
Erschließbar, es
müßte eine neue
Brücke über die Bahn
gebaut werden

**HIER NICHT !
Zähringen auf der Höhe**



Im Gewann „Höhe“ nördlich von Zähringen können vielleicht schon bald Wohnungen entstehen. (Foto: A. J. Schmidt)

Bereits in den 70er-Jahren gab es Pläne, die bis heute landwirtschaftlich genutzten Flächen am nördlichen Ortsrand von Zähringen, die „Höhe“, zu bebauen. Im aktuellen Flächennutzungsplan sind die Flächen dem Wohnungsbau gewidmet.

gung in die „Höhe“. Bereits im vergangenen Jahr gründeten die Eigentümer eine Interessengemeinschaft zur Erschließung und Entwicklung des Baugebiets. Die Geschäftsführung liegt bei der Badenova-Konzept GmbH, ein Unternehmen mehrerer Sparkassen und der Badenova-Netz GmbH, die die Mitwirkung der Eigentü-

trag werden die finanziellen Verpflichtungen der Eigentümer bei der Entwicklung des neuen Baugebiets definiert, die ja durch die Wertsteigerung der Grundstücke von dem Verfahren stark profitieren. Alle hoheitlichen Aufgaben verbleiben bei der Stadt Freiburg und dem Gemeinderat.

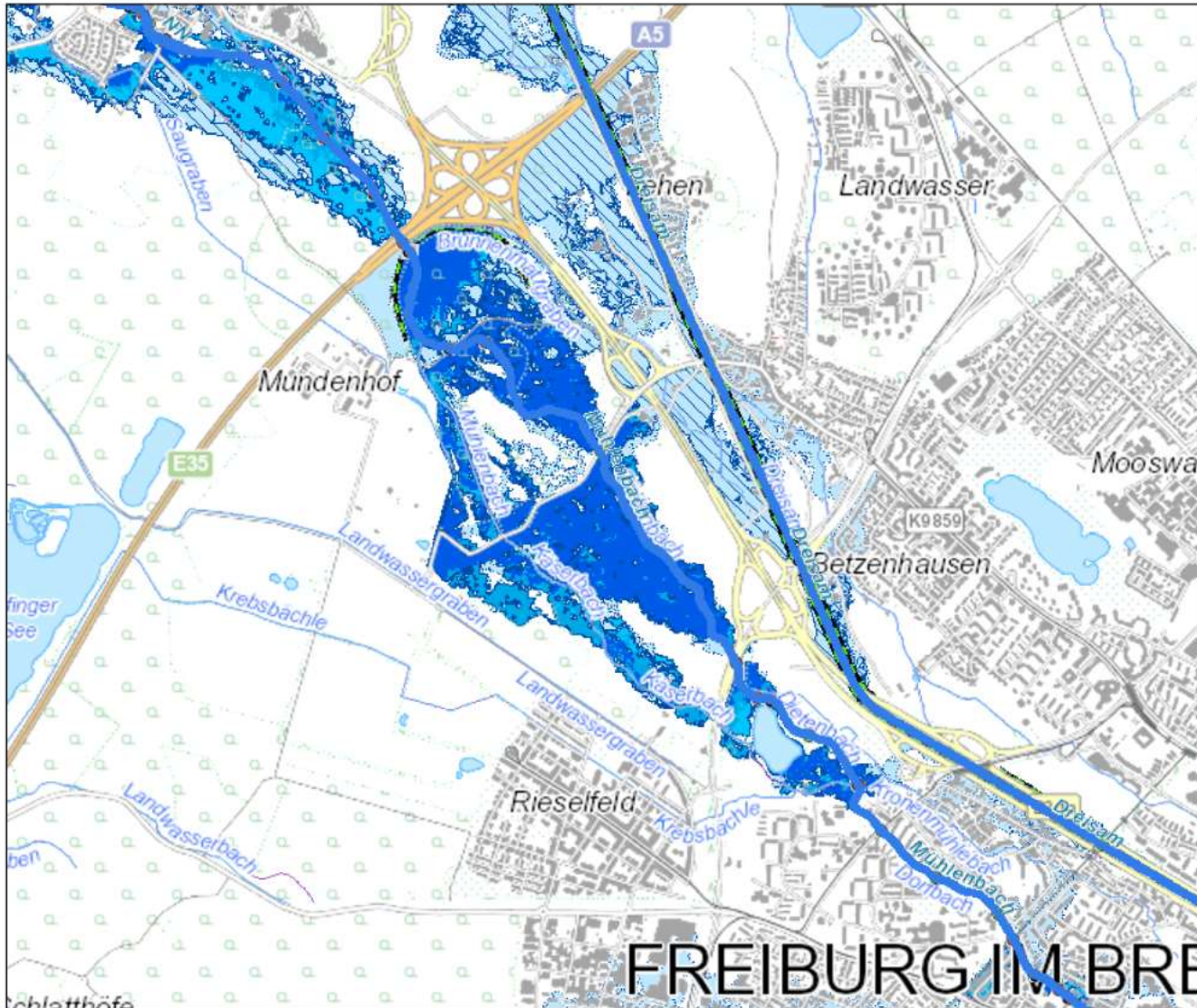
Im nächsten Schritt sollen



HIER NICHT !!!

Rettet Dietenbach !

Überflutungsflächen



Vorhandene HWGK Daten

- Vorhandene HWGK-Daten
- HWGK-Daten in Bearbeitung*

*) Die Hochwassergefahrenkarten an diesen Gewässern sind derzeit in Bearbeitung. Der aktuelle Stand der Bearbeitung und damit das ÜSG kann beim Landratsamt oder der Kommune eingesehen werden.

mögliche Änderung / Fortschreibung

- Weitere Informationen je Objekt per - Werkzeug

HWGK in Bearbeitung

- Weitere Informationen je Objekt per - Werkzeug

Brücke bei HQ100

- nicht eingestaut
- eingestaut

Hochwasserrückhaltebecken



Schutzeinrichtung

- Hochwasserschutzeinrichtung (Dämme, Deiche, usw.)
- Mobile HW.-Schutzeinrichtung

Gewässer

- Verdolung
- nicht berechneter Gewässerabschnitt
- Gewässer in Bearbeitung
- Sonstige Gewässer des AWGN
- HWGK Gewässerflächen
- Sonstige Gewässerflächen

Geschützter Bereich bei HQ100



einige der ALTERNATIVEN bei weiterem Bevölkerungswachstum: Checkliste zur Innenentwicklung – ohne Neubau auf „grüner Wiese“

- **Dächerausbau + Dachausbau-Kataster,**
- **Dachausbau verbinden mit Förderung von Dachdämmung+ Solarenergie**
- **Aufstocken, wo gut möglich + Gebäudeaufstock-Kataster**
- interner **Umbau** zu kleineren/variablen Wohnungen
- Modernisierung mit Balkonintegration, Neu-Balkone
- **Anbau** für mehr Wohnungen
- **Hinterhäuser:** vermehrt bewohnbar machen / ausbauen
- **Familien und Zusammenziehen** statt Einzelpersonen:
- Wohnen für Hilfe, Senioren-WGs, Wohnungstauschbörse

Was ist zu tun – zu bedenken?

vor + bei der Verabschiedung des Perspektiv-Plans
und bei Weiterentwicklung zum FNP

- 1. **keinen landwirtsch./gärtner. Boden /Wald vernichten: (Lebensgrundlagen!)**
- 2. Herabstufen des Wohnflächenzuwachses pro Kopf auf Null ?
- 3. Stadt-Umbau Vorrang statt Bauen auf der grünen Wiese
- 4. **große Parkplätze bebauen**
- 5. Verkehrsflächen auch für Freiräume nutzen/umbauen
- 6. Orientierung an den Knotenpunkten des ÖPNV
- 7. Flächen doppelt/mehrfach nutzen, auch z.T. den umbauten Raum
- 8. Nachverdichtung dezent, Baulücken nutzen
- 9. **Dachausbau, Aufstocken u.a. auch von Flachbauten: Kataster + Management**
- 10. soziale Methoden: Wohnen für Hilfe, Senioren-WGs,
- 11. öff. Geförderte Wohnungstauschbörse, Zusammenziehen statt Singles.....
- 12. Leerstand abbauen (Leerstandskataster; öffentl. Mietbürgschaft?)
- 13. Naturschutz, Klimaschutz und Lokalklima, Energie- und Verkehrswende
- 14. Regional-Koop.?(Gundelf., Denzli., Umki. stagnierten bei EW; Leerstand?)

Stoppt das Bauen auf der „grünen Wiese“ jetzt! - Rettet die regionale Landwirtschaft & Natur! - Für den ökosozialen Umbau von Stadt & Region!

RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen

Gründungs-Erklärung an die Bevölkerung und Kommunalpolitik in Freiburg und im Breisgau, 30. März 2017

Weil wir sehen

dass in Freiburg und in der Region täglich **landwirtschaftlicher Boden, Waldflächen, Gewässer und Gärten** durch Bebauung mit Häusern, Gewerbegebieten, Straßen und Parkplätzen verlorengehen. Der Regionalverband Südlicher Oberrhein nennt über 1.900 ha weitere Wohnbauflächen bis 2030.

dass mit der Ausdehnung der Städte und Gemeinden **zu viel Fläche** der Erzeugung von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen, der Naherholung und der Natur **entzogen** wird,

dass damit der Bevölkerung, den künftigen Generationen und der Natur grundgesetzwidrig (Art. 20 a GG) immer mehr natürliche **Lebensgrundlagen verlorengehen**.

Weil wir wissen

dass solcher **Flächenverlust** auch bei wachsenden Städten und Gemeinden nicht erforderlich ist, um Wohnraum zu schaffen. Tausende Wohnungen **Leerstand** in Stadt und Region, häufige Zweckentfremdung von Wohnraum und laut Gutachten in Freiburg ein Jahr nach Fertigstellung Hunderte leer stehende Neubauwohnungen bestätigen das **Vorhandensein großer Wohnraumreserven**.

dass **die hohen Mieten bei Neubauten** in gesetzlichen Mietspiegeln ältere niedrigere unveränderte Mieten verdrängen und zu sozial schädlichen „**Mietpreisspiralen**“ führen, also das Mietpreinsniveau auf dem Wohnungsmarkt erhöhen. Erst recht bei teurem Bauen auf der „grünen Wiese“ mit neuen Straßen, Versorgung und Einrichtungen wird ein Preiserhöhungsdruck aufgebaut, und die Kaufkraft der Bürgerschaft leidet.

dass die **Ernährung** zum Beispiel der Freiburger Bevölkerung nur zu einem kleinen Teil aus Südbaden stattfindet, also extrem importabhängig ist: **Bei Krisen droht erheblicher Mangel**, weil es viel zu wenig Ackerland in der Region Freiburg gibt.

Weil wir erkannt haben

dass die **Bedarfs-Pläne** z.B. für den geplanten Neubaustadtteil Freiburg-**Dietenbach** mit vor Ort über 130 Hektar Verlust an Äckern, Wald und Wiesen **unhaltbar** sind:

dass in Freiburg-Dietenbach nicht für den Bevölkerungszuwachs gebaut würde. Dafür reichen die im Flächennutzungsplan (FNP) 2006-2020 ausgewiesenen Gebiete und u.a. bestehende Bau-rechte. Die Stadt legt einen luxuriösen Wohnflächenzuwachs bis 2030 um 3,6 qm pro Kopf für alle über 220.000 Menschen in Freiburg zugrunde, der **weder ökologisch noch sozial** ist bei den erwartbaren Mieten. Real aber sinkt in Freiburg die Wohnfläche pro Kopf seit 2012!

dass **ökosoziale Maßnahmen** das Bauen auf der „grünen Wiese“ vermeiden. Dazu sind nötig Leerstands-, Dachausbau- und Aufstock-Kataster und -Förderung, Senioren- und andere Wohngemeinschaften, Wohnen für Hilfe etwa mit Studierenden, Umzugsförderung in passende Wohnungen und anderes mehr.

dass sehr viele **bauliche Alternativen** bestehen: noch realisierbare Innenentwicklungs-Flächen von FNPs, innerörtliche Baurechte, Dachausbauten und Aufstockungen für bezahlbaren Wohnraum, Bauen auf Großparkplätzen, Teilbereiche der Suchkulisse von Perspektivplänen wie in Freiburg und Emmendingen sowie der **ökosoziale Umbau** von Ortsbezirken und Quartieren,

dass die flächenverbrauchenden Planungen der Stadt Freiburg und anderer Kommunen **nicht im Allgemeinwohl** liegen, sondern die Zukunft aller gefährden, indem sie auf Betriebsaufgaben und Existenzgefährdung von Landwirten durch Pachtündigung und Enteignung setzen. Stattdessen sollte eine verantwortungsvolle Entwicklung der Städte und Gemeinden **die Böden sowie natürlichen Lebensgrundlagen schützen und damit dem Allgemeinwohl dienen**.

Deshalb wollen betroffene Landwirte aus Freiburg und der Region **ihr Land nicht aufgeben** und sich gemeinsam mit betroffenen Pächtern, Organisationen und Bürgerinnen und Bürgern **gegen den Verlust landwirtschaftlicher Flächen, von Wald, Gartenbau und natürlichen Lebensräumen in Freiburg und in der Region wehren**. Und **deshalb** wollen wir über die unhaltbare mit Flächenverlusten verbundene Baupolitik aufklären und für die Umsteuerung hin zum nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen und landwirtschaftlichen Flächen werben.

Deshalb haben wir im März 2017 das **REGIOBÜNDNIS Pro Landwirtschaft, Natur und ökosoziales Wohnen** gegründet und rufen weitere Vereinigungen sowie alle Mitmenschen in Freiburg und der Region auf, sich mit uns einzusetzen **für eine zukunftsfähige Stadt und Region Freiburg** mit vollem Erhalt von Flächen für die Landwirtschaft, von Wald, Kleingärten und Lebensräumen für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sowie für ökosoziales Wohnen und für den ökosozialen Umbau von Städten und Gemeinden - ganz ohne „Bauen auf der grünen Wiese“.

Erstunterzeichnete Organisationen: AK Wasser im BBU eV, BLHV OV Freiburg-St. Georgen, BLHV OV Freiburg-Tuniberg, BUND OV Freiburg, Bürgerinitiative (BI) Pro Landwirtschaft und Wald in Freiburg-Dietenbach & Regio, ECOTrinova eV, GartenLeben Freiburg, Klimabündnis Freiburg, Lernort Kunzenhof eV, NABU Freiburg eV. **Weitere Unterzeichnete:** Abl Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft B-W. eV, Antiatomgruppe Freiburg, Plan B eV, AGUS Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Markgräflerland eV, NABU-Gruppe Dreisamtal eV **Hrsg.:** die unterzeichneten Organisationen.

Kontakte: abl-bw.de agus-markgraeflerland.de akwasser.de antiatomfreiburg.de blhv.de bund-in-freiburg.de biprolandwirtschaft.de ecotrino.de gartenleben-freiburg.de klimabuendnis-freiburg.de kunzenhof.de nabu-dreisamtal.de nabu-freiburg.de plan-b-freiburg.net



Unterzeichnete 7.2.2018