

# Samstags-Forum Regio Freiburg

Energiewende & Klimaschutz & Bauen/Wohnen Reihe 27 - Wie wollen & dürfen wir leben?



**Samstag 1. Dez. 2018 10:15 Uhr**

Freiburg i.Br. Universität Stadtmitte Kollegiengebäude 1 **Hörsaal 1015** Eintritt frei

## Stadtentwicklung-Bauen-Wohnen IDEEN ohne Bauen auf der „grünen Wiese“!

**Werkstattbericht Wohnbau in Freiburg: bezahlbar, klimaschützend**

Dr. Georg Löser, ECOtrinoa e.V., RegioBündnis pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen

**Aufstocken und Dachausbau für bezahlbaren Wohnraum: Beispiele**

Hermann Hallenberger, Zimmerei Grünspecht, Freiburg i.Br.

**Nach Bürgerbegehren ist vor Bürgerentscheid und Kommunalwahl**

Manfred Kröber, Vertrauensperson Bürgerbegehren/-Entscheid Dietenbach; NN RegioBündnis

**13:15 Führung** Bezahlbare Wohnungen/Mieterstrom. Haus Schwerelos. *Anmeld. [ecotrinoa@web.de](mailto:ecotrinoa@web.de)*

**Schirmherrin** Umweltbürgermeisterin Gerda Stuchlik, Freiburg i.Br.; **Reihe 27 Förderer** Agenda 21-Büro Freiburg, **ECO-Stiftung**, Ehrenamt **Veranstalter**: ECOtrinoa eV; NABU-Freiburg eV; **ideelle Mitveranstalter/Unterstützer**:

\*Studierendenrat/Umweltreferat Uni Freiburg & FS Jura \*AGUS Markgräflerland eV \*AWC Deutschland eV Weltbürger\*innen RG Freiburg \*Badisch-Eläss. BIs\*BI Energiewende Waldkirch\*BI pro Landwirtschaft & Wald in FR-Dietenbach+Regio\* BUND RV Südl. Oberhein eV Energielorum Gundelfingen\*Fesa eV\*FIUC Freiburg Inst. Umweltchemie eV\*Ifpro \*Innovation Academy eV\*Klimabündnis Freiburg\*Plan B eV\*RegioBündnis pro Landwi. Natur & ökosoziales Wohnen \*Ilg. Dr. G. Löser, ECOtrinoa eV [www.ecotrinoa.de](http://www.ecotrinoa.de) 22.11.2018





# Unsere institutionellen Mitglieder

[www.ecotrinoa.de](http://www.ecotrinoa.de)

- **Unsere institutionellen Mitgliedsinstitute, -Vereine & Büros:**
- **AGUS Arge. Umweltschutz Markgräflerland e.V.** [www.agus-markgraeflerland.de](http://www.agus-markgraeflerland.de)
- **Arbeitskreis Wasser des BBU e.V.** [www.akwasser.de](http://www.akwasser.de)
- **Badisch-Elsässische Bürgerinitiativen** [www.badisch-elsaessische.net](http://www.badisch-elsaessische.net)
- **Büro für Landschaftskonzepte** [www.landschaftskonzepte.de](http://www.landschaftskonzepte.de)
- **DRAYER-Energietechnik GmbH** 79286 Glottertal
- **Energieagentur Regio Freiburg GmbH** [www.energieagentur-freiburg.de](http://www.energieagentur-freiburg.de)
- **Energy-Consulting Christian Meyer** [www.energy-consulting-meyer.de](http://www.energy-consulting-meyer.de)
- **Freiburger Institut für Umweltchemie FIUC e.V.** [www.umweltchemie.org](http://www.umweltchemie.org)
- **Hertle Immobilien GmbH** [www.lebensraum.de](http://www.lebensraum.de)
- **Schützt die Allmende! Bei Immanuel Kant Stiftung** [www.schuetzt-die-allmende.de](http://www.schuetzt-die-allmende.de)
- **Innovation Academy e.V.** [www.innovation-academy.de](http://www.innovation-academy.de)
- **Institut f. Fortbildung Projektmanagement ifpro** [www.ifpro.de](http://www.ifpro.de)
- **Klimaschutzverein March e.V.** [www.klimaschutzverein-march.de](http://www.klimaschutzverein-march.de)
- **Öko-Institut/Institut für angewandte Ökologie e.V.** [www.oeko.de](http://www.oeko.de)
- **SolarSpar** (Verein, Baselland, Schweiz) [www.solarspar.ch](http://www.solarspar.ch)
- **Technische Gebäudeausrüstung Betting** [www.betting-solar-lüftung.de](http://www.betting-solar-lüftung.de)
- **Trinationaler Atomschutzverband TRAS** [www.atomschutzverband.ch](http://www.atomschutzverband.ch)
- **Umweltakademie Freiburg** [www.umweltakademie.de](http://www.umweltakademie.de)
- weitere Vereine, Unternehmen, Büros in Kooperation mit ECOtrinova e.V. über Privatpersonen als Mitglieder; 4.11.2017

# Samstags-Forum Regio Freiburg

Energiewende & Klimaschutz & Nachhaltigkeit Reihe 26 - Wie wollen wir leben?



**Samstag 23. Juni 2018 10:15 Uhr**

Freiburg i.Br. Universität Stadtmitte Kollegiengebäude 1 **Hörsaal 1015** Eintritt frei

## Mehr bezahlbarer Wohnraum in Freiburg

für wen, wie - wo, wo nicht?

### Wohnen-Bauen-Mietspirale-Wohnungsnot

**Marc Ullrich** Bauverein Breisgau eG Vorstandsvorsitzender

**Alexander Milles** NABU Freiburg e.V. Vorsitzender

**Christian Göpper** Badischer Mieterring e.V. Geschäftsführer

**Gabriel Hugoniot** BUND OV Freiburg Vorstand

Kurzvorträge, Podium/Publicumsdiskussion- Leitung Dr. G. Löser, ECOtrinoa e.V.

**Schirmherrin** Umweltbürgermeisterin Gerda Stuchlik, Freiburg i.Br. **Reihe 26 Förderer** Agenda 21-Büro Freiburg, **ECO-Stiftung**, Ehrenamt. **Veranstalter am 23.6.: ECOtrinoa eV, NABU Freiburg e.V. Ideelle Mitveranst. 23.6.:**

\* Studierendenrat mit Umweltreferat Uni Freiburg \* AGUS Markgräflerland JeV \* AK Wasser im BBU eV \* AntiAtomGruppe Freiburg \* Badisch-Elsässische BIs \* Bi Energiewende Waldkirch \* Bi pro Landwirtschaft & Wald in FR-Dietenbach+Regio \* BUND OV Freiburg +RV Südl. Oberrhein eV \* Fachschaft Forst-Hydro-Umwelt Uni FR \* Fossil-Free Uni Freiburg \* RUC Freiburger Inst. für Umweltchemie eV \* ifpro Inst. für Fortbild. u. Projektmanagement \* Immanuel Kant-Stiftung \* Innovation Academy eV

\* Klimabündnis Freiburg i.Br. \* Landesnaturschutzverband B-W. (LN) eV \* Plan B eV \* RegioBündnis pro Landwirtschaft, Natur & ökosozielles Wohnen \* Leitung Dr. G. Löser, ECOtrinoa eV, Stand 21.6.2018



# 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

# Worum geht es in Freiburg?

- die Bau- und Wohnungspolitik in Freiburg (und im Breisgau)
- (0) Naturschutz , Flächenschutz , Landwirtschaft
- (1) Die Bedarfsfrage Wohnen
  - Bevölkerung,
  - Wohnfläche pro Person
  - Wie Wohnungsnot vermeiden?  
mehr Wohnraum im **Innenbereich** oder **Außenbereich**?  
Dietenbach ? und andere geplante Baugebiete?  
**Wer wie wo für wen** den Bedarf decken?
- (2) bezahlbare Mieten
  - wie weitere Mietspreisspiralen vermeiden?  
**Wer wie wo für wen** den Bedarf decken
- (3) ökosozialer (Stadt-/Quartiers-/Gebäude-)Umbau  
**„der Plan B“** für Freiburg ohne Dietenbach usw. (in Arbeit)

wollen wir? ) im Vorfeld der eigentli-  
chen FNP-Debatte beteiligten sich über  
100 Bürgerinnen und Bürger an der

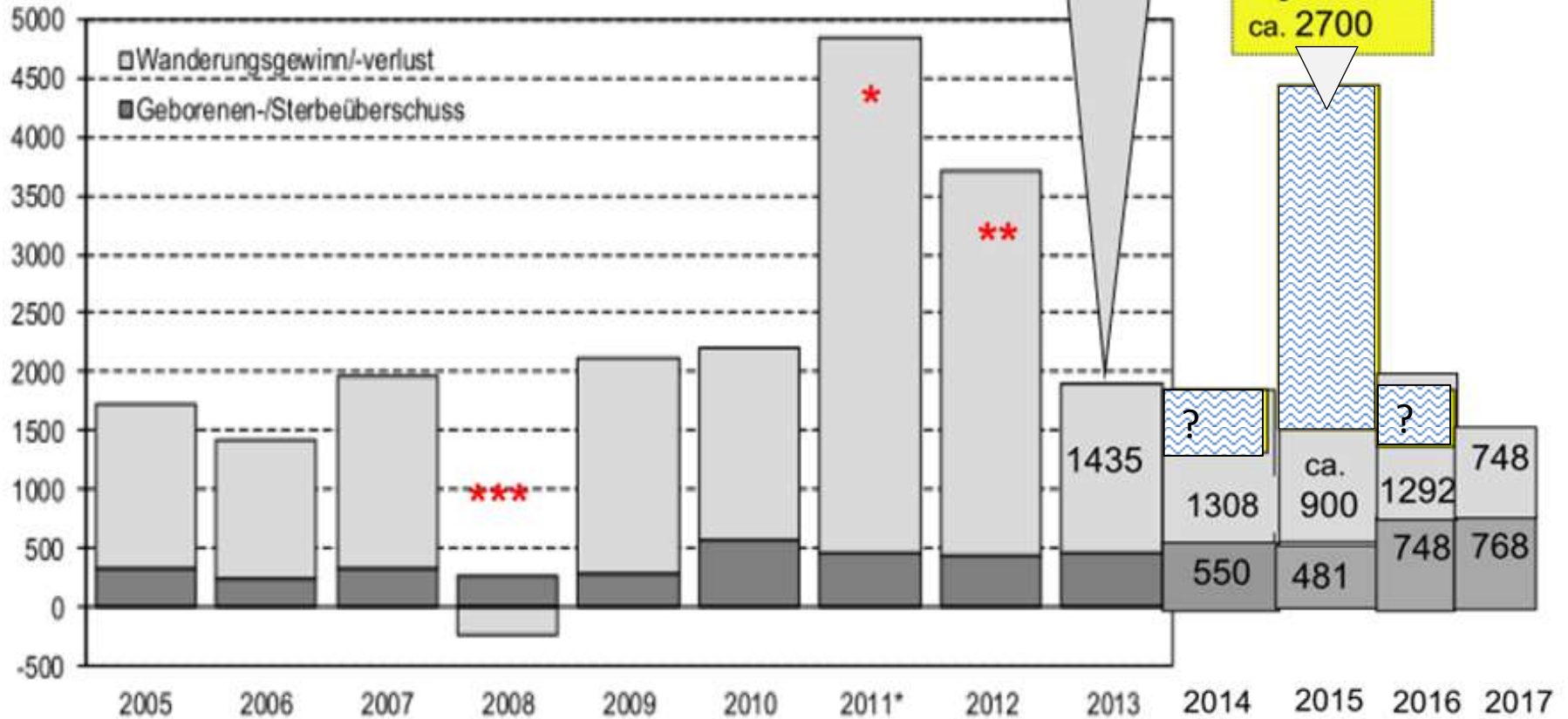
berücksichtigt werden – oder a  
nicht. Mit der Genehmigung des P  
attestiert das Regierungspräsid

## ■ Flächenbilanz FNP 2020

<b>Art der Baufläche</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>neue Bauflächen</b>
Wohnbauflächen	1730 ha	130 ha
Gemischte Bauflächen	540 ha	35 ha
Gewerbliche Bauflächen	610 ha	65 ha
Großflächiger Einzelhandel	75 ha	10 ha
Sonderbauflächen	260 ha	20 ha
<b>Summe</b>	<b>3280 ha</b>	<b>260 ha</b>

Für 2014 bis 2017 ergänzt mit Daten des Amtes und kommentiert von ECOtrinoa 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](http://www.freiburg.de/pb/,Lde/207907.html#anker304934)  
 (Auswertung Einwohnermelderegister 2014+2015) gefunden 10.6.2015/23.6.2016

# Ist die „Schwarmstadt“ schon vorbei?

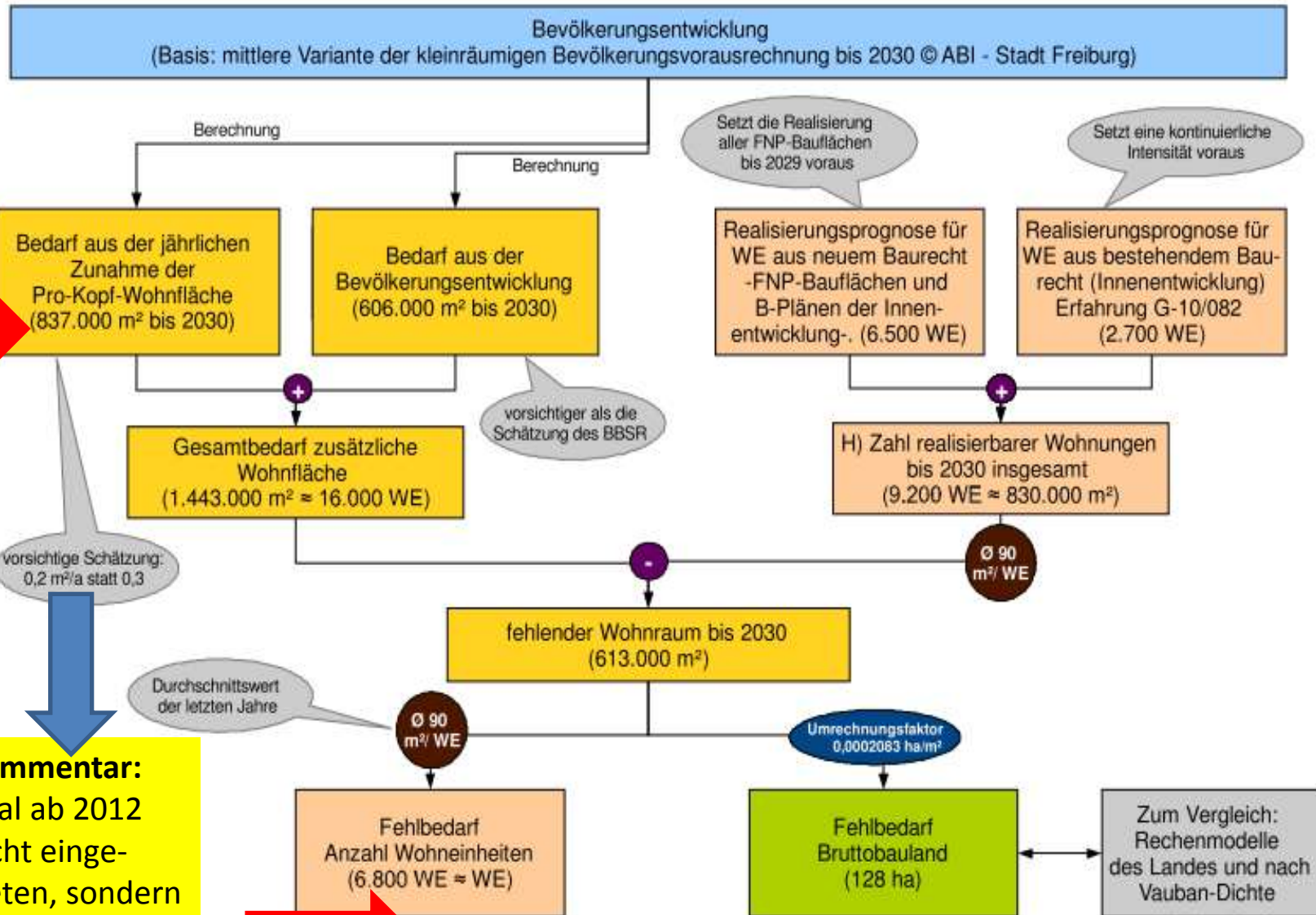
- Die „**neue** Schwarmstadt“ Freiburg 2011-2015  
beruht i. w. auf **3 Einmal-Effekten**
- 2011 Zweitwohnungssteuer/Umbuchung (3000??)
- 2012 Doppelabi-Jahr, Wehrpflicht-Ende **2000**
- 2014/15 Flüchtlingsgipfel \*\*: **3500; 2017: <3000**
  - **5500 / <5000**
- **Also ca. 2000 + Wohnungen**
- **oder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



# Luxusfaktor Bevölkerungsfaktor

## 3.6 Zusammenfassung (Berechnungsmodell Flächenbedarf)

Im Rat 2012 + siehe Empirica 2014  
(= Modell 1 im Gemeinderat Mai 2015)



**Kommentar:**  
Real ab 2012 nicht eingetreten, sondern gesunken um 0,2 qm/Jahr!



# 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!**

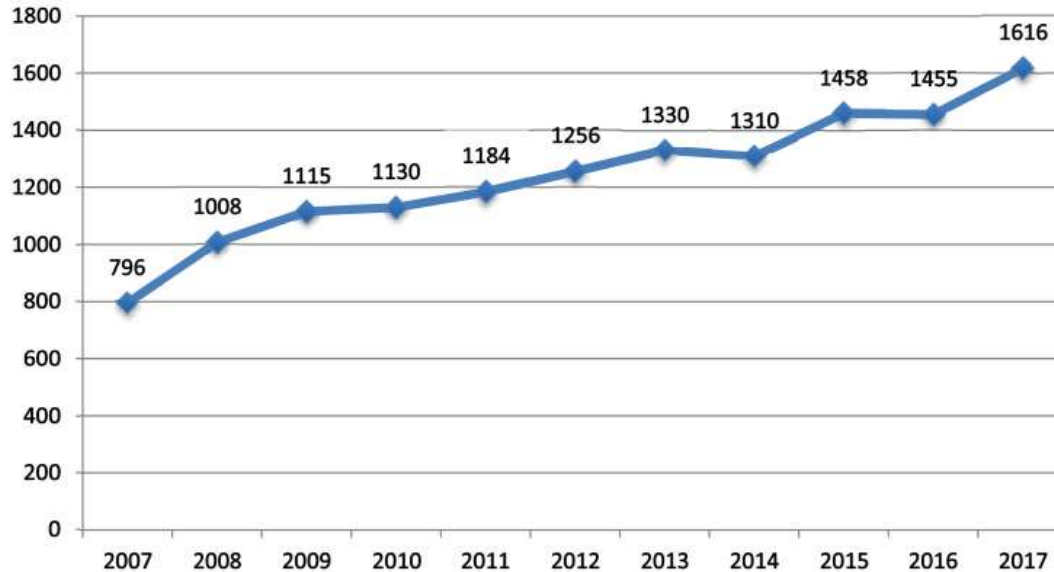
**1950er in Freiburg und Japan heute: 15 qm/Person  
Mietshäusersyndikat: ca. 30 qm/Person**

# „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.

Anlage II 6 zur DRUCKSACHE G-17/230.1

Entwicklung Anzahl wohnungssuchende Haushalte 2007 – 2017



Gesamtzahl der Haushalte in der Stadt Freiburg i. Br. 125.211.

Gemeinderat 27.11.2018

Notfallkartei der  
Freiburger Stadtbau  
Definition....

ca. 3000 Personen

Andere nennen  
Höhere Zahlen

Andere Karteien  
addierbar??

**WAS TUN ? Leerstand sofort intensiv abbauen und?**

**Und die 800 – 900 Obdachlosen, die meist Einzelzimmerübernachtung wollen....**

Melden: [leerstand@stadt.freiburg.de](mailto:leerstand@stadt.freiburg.de) mit BCC an ecotrinoa.de

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 als Momentaufnahme des ZENSUS 2011 – mit vielen Ausklammerungen, typisch 79 qm, fast alle sofort beziehbar) reicht mehr als aus für die „**Notfallkartei**“ der Stadt

**Leerstand** (> ½ Jahr !) ist weit größer als die nötige „**Fluktuationsreserve**“ für Zu-/Wegzüge und Umzüge  
Gründe: z.B. Nichtvermieten-Wollen/Können, Spekulation, Erbenstreit usw.

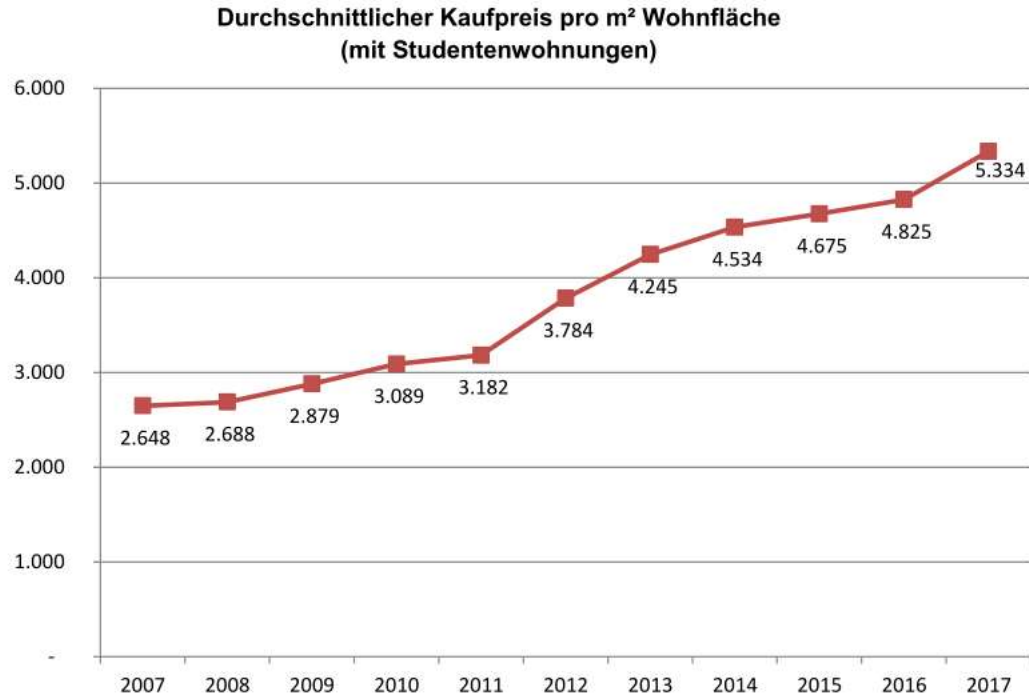
Für **Obdachlose** sind dem Vernehmen nach z.T. eher **Wohnheime** eine geeignete Möglichkeit (manche wollen kein Hartz-4 wegen viel Bürokratie)

2018 auch Spitzen-Preise 6.000 bis 10.000 €/qm

Anlage II 2 zur DRUCKSACHE G-17/230.1

Gemeinderat  
27.11.2018

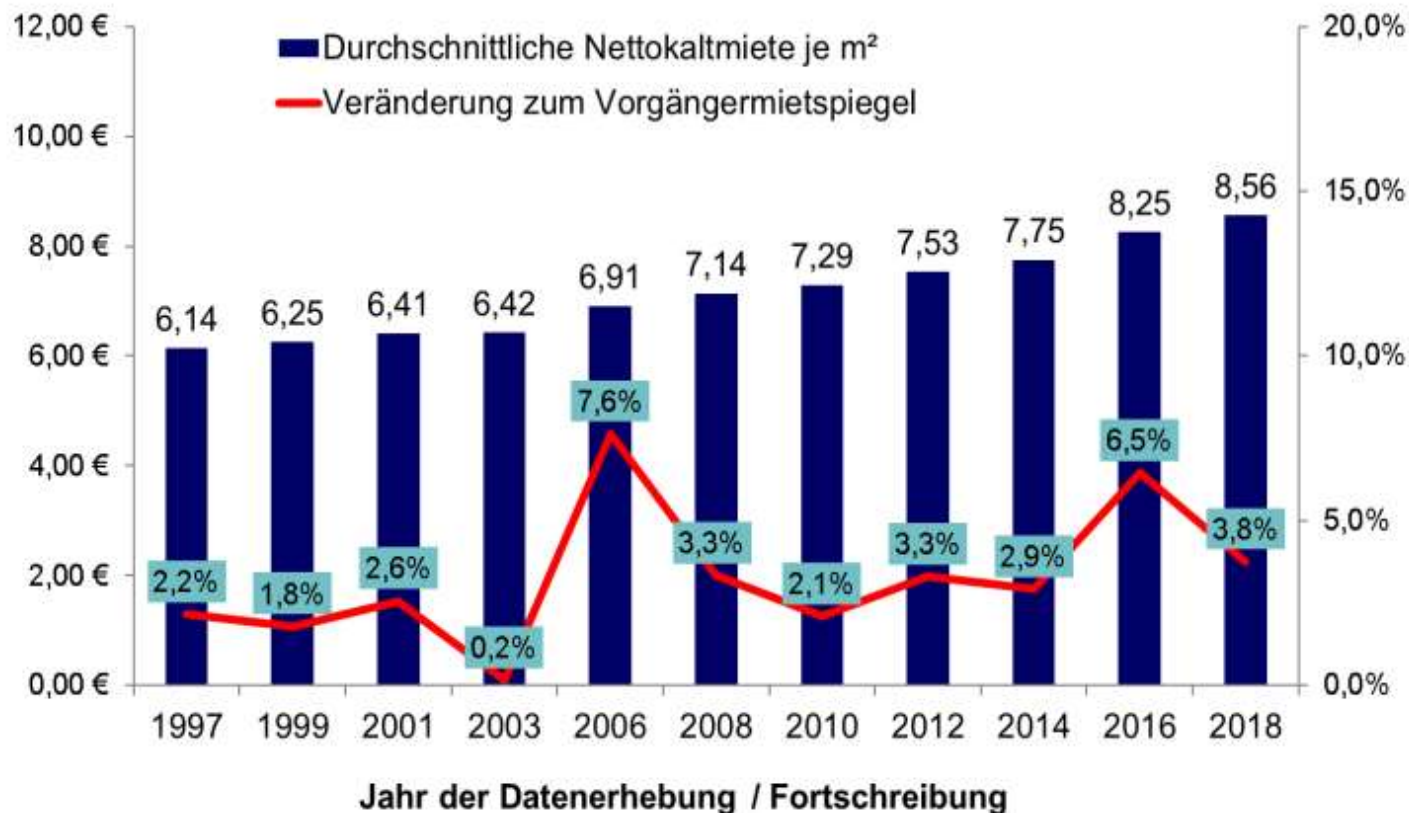
Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum im Erstverkauf  
von 2007 – 2017



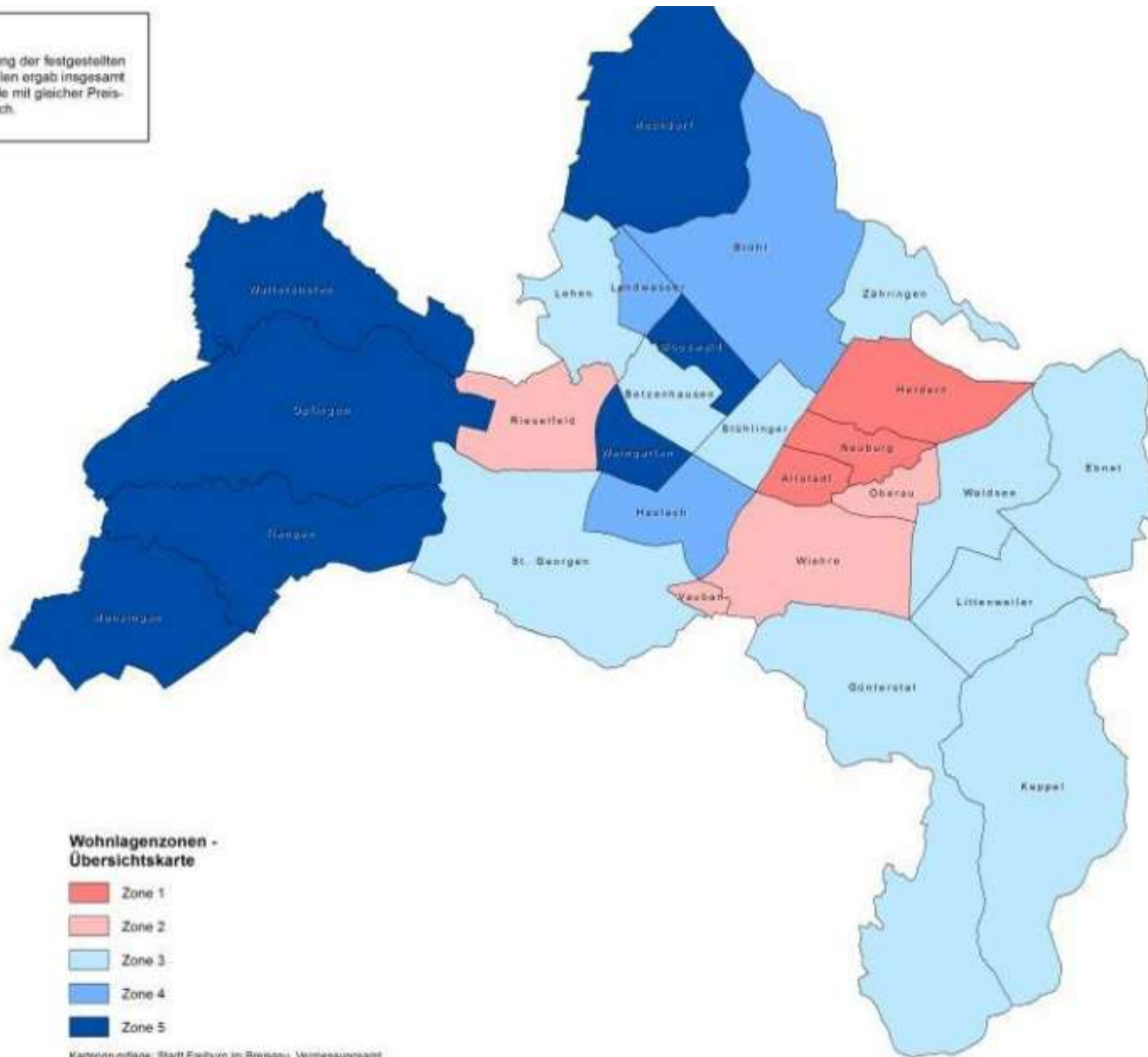
**WAS TUN ? Vorsicht: Freiburg in „Investorenfalle“:**  
hohe Verkaufspreise + hohe Mieten locken Investoren an + treiben Mietspiegel hoch

# Notiz: Was ist wichtiger: Markt oder Mietspiegel? Anstieg durch Inflation oder durch Mieten-Erhebung?

Diagramm 1: Entwicklung der durchschnittlichen Mieten in den letzten 21 Jahren basierend auf den jeweiligen Mietspiegeln in Freiburg am Breisgau



**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





# Rieselfeld 10-14 € qm netto

- **1.090 € Kaltmiete 4 Zi. 109,7 m<sup>2</sup>**
- **(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](http://www.immobilienscout24.de/expose/93861728)
- <https://www.immobilienscout24.de/wohnen/baden-wuerttemberg,freiburg-im-breisgau,rieselfeld/mietwohnungen.html>

# 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**

- **Was ist „bezahlbar“?**
- **-> mehr siehe Vortrag Marc Ullrich  
Bauverein Breisgau eG**
- **23.6.2018 Samstags-Forum Regio Freiburg**

## Berechnung „bezahlbares Wohnen“

Bezahlbarer Wohnraum nach m<sup>2</sup> je Einwohner in 2015

9,34 €

Bezahlbarer Wohnraum nach m<sup>2</sup> je Einwohner in 2018

9,90 €

(unter Berücksichtigung einer Lohnsteigerung von 2%)

### Ergebnis

⇒ **Bezahlbares Wohnen in Freiburg 9,90 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche**

*Das ist im D-Vergleich recht hoch.*

*Es bestehen enge Vermögensgrenzen*

**Einkommensgrenzen Wohnberechtigungsschein** *Inkl. kapitabildende Versicherungen und Bausparen u.a.*

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

<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Einkommensgrenze</b>
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 €

# (1) „Analyse: **Gründe** für 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**

## (2) Eine falsche Antwort:

- Bauen auf Teufel komm raus !!!
- Wer ist der Teufel und wo kommt er raus??
- Gemeinderatsmehrheit und OB: Devise seit 2011/2012
- .... OB: bis 20.11.2017 Hauptausschuss
- „die Sprache der Bagger“ ?
- (2a) Die kurz gehaltene (bessere) Antwort:
- Alternativen? Bedarf hinterfragen? Perspektivplan für FNP 2020-2040?

# (4) Was tun? Exkurs:

## 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.*

<https://daserste.ndr.de/panorama/archiv/2016/Wohnungsnot-Rettung-durch-Grossinvestoren-,wohnungsnote176.html>

[https://www.ndr.de/der\\_ndr/presse/mitteilungen/Analyse-Privater-Neubau-hilft-nicht-gegen-Wohnungsnot,pressemeldungndr17374.html](https://www.ndr.de/der_ndr/presse/mitteilungen/Analyse-Privater-Neubau-hilft-nicht-gegen-Wohnungsnot,pressemeldungndr17374.html)

PS:

Frage: ist dann 100% sozialer Wohnungsbau eine Alternative?

Frage der sozialen „Durchmischung“

Frage: Wer investiert? -> weitere Folie



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

**Antwort 3:  
Ein Problem**

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.<sup>1</sup>

### 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](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.

Quelle: Aus Stell. ECOtrinoVA e.V. zur SUP Dietenbach 9.3.2016, S. 16, im Sammelband S. 62  
[http://ecotrinova.de/downloads/2018/FR-Dietenbach\\_SUP\\_Stellungn-Vereine\\_Sammelband\\_endg.pdf](http://ecotrinova.de/downloads/2018/FR-Dietenbach_SUP_Stellungn-Vereine_Sammelband_endg.pdf)

mehr und bezahlbar

**Wohnen in**

- **Freiburg –**

- **Alternativen**

# Freiburg: Was tun?

- 1. Bürgerentscheid...24.2.2019
- 2. Klagen ?
- **3. Alternativen -**
- denn nichts ist alternativlos!

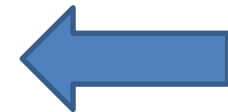
## Mehr Nachhaltigkeit der Bauland- und Bodenpolitik Beschluss des Oberbürgermeister-Dialoges Nachhaltige Stadt vom 14. Juni 2018

Die Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister von Dortmund, Erfurt, Friedrichshafen, Heidelberg, Karlsruhe, Kirchheim unter Teck, Köln, Leipzig, Lörrach, Ludwigsburg, Lüneburg, Münster, Norderstedt, Nürnberg, Osnabrück, Ravensburg, Tübingen und Wernigerode.

**Freiburg  
fehlt!**

Berlin, den 14. Juni 2018

Mit großer Sorge sehen wir den Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Um Wohnraum bezahlbar halten oder machen zu können, müssen wir neue Wege im Wohnungsbau gehen, denn die Fläche ist ein knappes Gut. Wir können und wollen der Raumnot wachsender Städte nicht einfach mit dem Bauen auf dem Acker begegnen, gleichzeitig aber die Lebensqualität in unseren Städten sichern. Der Boden spielt für die zukunftsfähige, gerechte und integrative Entwicklung unserer Städte und unseres Landes eine zentrale Rolle. Das erfordert auch wohnortnahe Schulen und Kitas sowie Grün- und Freiflächen.



Die Regierungskommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ steht vor wichtigen Weichenstellungen, um in der Stadtentwicklung der Nachhaltigkeit Priorität zu geben. In unserer auf Nachhaltigkeit verpflichteten Stadtpolitik steht schon jetzt das Gemeinwohl im Mittelpunkt. Aber wir brauchen bessere Rahmenbedingungen und mehr Fördermittel, um Flächenpotenziale für bezahlbaren Wohnraum innerstädtisch zu erschließen. Innenentwicklung

# Alternativen

1. Es-wird-**sowieso**-viel-gebaut-**Alternative**
2. **Mehr Wohnraum OHNE Bauen! Der soziale Weg**
3. **Leerstand und illegale Ferienwohnungen**
4. **Chancen für bezahlbares Wohnen**
5. **Perspektivplan 2030 + FNP 2020-2040**

**Grün = Mehr Wohnraum**

**OHNE Bauland auf grüner Wiese - OHNE Flächenfraß**

## Parkplätze & Aufstocken!

### Wohnungen statt Parkplätze!

Bauflächen sind in Freiburg Mangelware – sowohl für dringend benötigte neue Wohnungen wie auch für Gewerbebetriebe. Gleichzeitig gibt es noch immer viele große und versiegelte ebenerdige Parkplatzflächen für Autos, die oft nur zeitweise genutzt werden. Solche Parkplätze in städtebaulich geeigneter Lage könnten viel besser für kompakte Wohn- und Gewerbebauten genutzt werden. Baurechtlich unverzichtbare Parkplätze können in Tiefgaragen oder flächensparenden Parkpaletten untergebracht werden. Wir haben jetzt die Verwaltung aufgefordert, solche Parkplatzpotenziale im Eigentum von Stadt, Land und Bund sowie von Privaten und Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetrieben systematisch auf ihre Überbaubarkeit für Wohn- und Gewerbebezüge zu untersuchen. Bei grundsätzlicher Eignung soll für jeden Einzelfall dargestellt werden, wie eine solche Umnutzung realisiert werden kann. Wir sind gespannt auf die Ergebnisse!

### ■ Veränderungssperre für die Beurbarung

Im Stadtteil Brühl-Beurbarung soll zusätzlicher Wohnraum entstehen. Dazu wird zwischen der Friedhofstraße, der Konradin-Kreutzer-Straße, dem Tennenbacher Platz und der Tennenbacher Straße nachverdichtet, einzelne Gebäude werden aufgestockt. Vorgeesehen ist eine verträgliche Innenentwicklung zu Wohnzwecken, die der vorhandenen Gebietsstruktur gerecht wird. Die entsprechenden Planungen wurden bereits vom Gemeinderat gebilligt und auch vom Gestaltungsbeirat befürwortet, die Offenlage erfolgte im Frühjahr 2017. Um das vorgesehene städtebauliche Konzept während des weiteren Bebauungs-

# Die Überzeugung von Hans-Peter Unmüßig

*„Einen neuen Stadtteil wie Dietenbach zu entwickeln, ist heute schwierig.*

*Man sieht das an den ganzen Einsprüchen.*

***Das Thema Aufstockung ist einfach erheblich leichter umzusetzen,***

*ohne dass große Flächen benötigt werden.“*

Hans-Peter Unmüßig,

Immo-zeitung im Stadtkurier, 04.10.2018

# Innenentwicklung Freiburg

zu Antrag an Land B-W

- ...Landesregierung "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung 2018" zwei Förderanträge einzureichen (siehe Schreiben ganz unten):
- einerseits zur Analyse des zusätzlichen Wohnbaupotenzials durch Aktivierung des Ausbaus und der Aufstockung von Dachgeschossen - als flächensparende Option für günstigen Wohnungsbau, falls möglich vor allem in nachhaltiger Holzbauweise
- andererseits zur Schaffung eines "Kommunalen Flächenmanagers/einer kommunalen Flächenmanagerin" zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale, v.a. für den Bau dringend erforderlicher zusätzlicher Wohnungen
- *Gemeinderat Friebis/GRÜNE an ECOtrinova e.V. 18.4.2018*



ENDLICH ! 4.10.2018

## Land fördert kommunalen Flächenmanager sowie Potenzialstudie für Dachausbau und Aufstockung in Freiburg im Breisgau mit 100.000 Euro

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau unterstützt eine Studie zu den Potenzialen von Dachausbau und Aufstockung sowie den Einsatz eines kommunalen Flächenmanagers in Freiburg im Breisgau mit insgesamt 100.000 Euro. Die Förderung erfolgt im Rahmen des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“.

„Die Aufstockung und der Dachausbau bestehender Gebäude ermöglichen es vor allem in Ballungsräumen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Diese Möglichkeiten müssen wir verstärkt nutzen“, so Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut. „Mit dem Programm 'Flächen gewinnen durch Innenentwicklung' unterstützen wir die Kommunen dabei, die bestehenden Potentiale vor Ort zu identifizieren und zu aktivieren.“

In Freiburg im Breisgau sollen mit einer Studie die Wohnraumpotenziale für den Dachausbau und die Aufstockung untersucht werden. Die Studie soll Ansätze aufzeigen, um auf bestehenden Gebäuden zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Mit dem Einsatz eines kommunalen Flächenmanagers will die Stadt außerdem die Innenentwicklung in den Quartieren gezielt stärken. Die Aufgabe des Flächenmanagers wird es insbesondere sein, Möglichkeiten zur Nachverdichtung aufzuzeigen, Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern zu führen und für Akzeptanz zum Wohnungsneubau zu werben. Dabei sollen die Ergebnisse der Potenzialstudie aufgegriffen und Projekte angestoßen werden.

### Weiterführende Informationen

Das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ wurde zusammen mit den

# Hemmnisse bei DG-Ausbau /Aufstocken ?

Dazu Architekt Grießbach, Freiburg

**„Man findet für jedes Haus eine Lösung“**

- FNP/Bebauungsplan: GFZ, Höhen, Vorgaben
- Nachbarrecht (Abstände, Beschattung)
- Stellplätze (PKW, Räder)
- Brandschutz(-klasse) /
- Feuerwehrzufahrt, Rettungswege
- Fahrstuhl-Erfordernis ab bestimmter Höhe
- Barrierefreiheit
- Fluchtwege
- Denkmalschutz
- Vorgaben wie Kinderspielplatz

# Gauben: für Licht und mehr Wohnraum



**BESCHLUSS-VORLAGE**

Dezernat/Amt	Verantwortlich	Tel
IV /Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Herr Gramich	530
V/ Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	410

**Betreff:**

**Wohnungssituation in Freiburg  
h i e r :  
Analysen, aktueller Bericht, Maßnahmen**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Öff.</b>	<b>N.Ö.</b>	<b>E</b>
1. HA Einbringung	20.11.2017	X		
2. MA/SO	31.01.2018		X	
3. HA	05.02.2018		X	
4. BA	07.02.2018		X	
5. GR	20.02.2018	X		

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

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja - abges  
Freiburge

Finanzielle Auswirkungen: siehe - Dr

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat nimmt gemäß Drucksache G-17/ waltung zum Wohnungsmarkt und zu Maßnahmen ren Wohnraums und gemischter Quartiere gemäß , che zur Kenntnis.

**B Bestandsaufnahme**

**I. Städtebauliche Maßnahmen**

**1. Übersicht**

Mit folgenden städtebaulichen Maßnahmen schafft die Stadt Freiburg i. Br. neuen Wohnraum

- Reserveflächen FNP 2020
- Im Verfahren bzw. unmittelbar vor Einleitung des Verfahrens befindliche Bebauungspläne (Innen- und Außenbereich)
- Größere in Umsetzung bzw. in Planung befindliche Projekte nach § 34 BauGB
- Perspektivplan
- Projektgruppe Neue Wohnbauflächen (ProWo)
- Projektgruppe Neuer Stadtteil Dietenbach
- Regionale Siedlungsflächen

**2. FNP-Reserveflächen**

Der Gemeinderat hatte auf der Grundlage der Drucksache G-13/075 beschlossen, die bis dato geltenden Zeitstufen des FNP 2020 (Zeitstufe II, Entwicklung der Flächen ab 2015, sowie III, voraussichtlich kein Bedarf bis 2020) aufzuheben. Die verbleibenden Flächen werden nach Eignung und Verfügbarkeit entwickelt.

Ein neuer FNP 2040 wird ab 2018 aufgestellt.

20.2.2018 TOP fand nicht statt....

2. Der Gemeinderat unterstützt die Forderungen des Deutschen Städtetages aus dem im September 2017 veröffentlichten Positionspapier „Neuausrichtung der Wohnungs- und Bodenpolitik“ (Anlage 1).
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung,
  - die Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen in Sanierungsverfahren, insbesondere mit der FSB
  - die flexible Übertragung von Wohnungsbindungen bei der Ausübung von städtischen Benennungs- und Belegungsrechten (in Anlehnung an das „Potsdamer Modell“)
  - ergänzend zum geförderten Wohnungsbau städtische Maßnahmen zur Realisierung von mietpreisgedämpftem Wohnraum in neuen Baugebieten
  - die Neuauflage eines Eigenheimprogramms für Familien, Partnerschaften mit Kindern, pflegebedürftigen und / oder schwerbehinderten Angehörigen
  - die Förderung von Bestandswohnraum
  - weitergehende Konzepte zur Wohnversorgung von Menschen mit besonderen Bedarfslagen
  - die Entwicklung von Außenbereichsflächen zur Errichtung von Einfachwohnungen

??????

zu prüfen und hierzu dem Gemeinderat Entscheidungsvorschläge im  
3. Quartal 2018 zu unterbreiten.

G-Rat 27.11.2018

??? Nach SEM Dietenbach 24.7.2018

---

# Werkstattbericht

# Potenziale der Innenentwicklung

# in Freiburg

ECOtrinoa e.V. und RegioBündnis 17./19.7.2018

	A	B	C	D	E	F	G	H
1								
2	<b>WERKSTATTBERICHT Potentiale der Innenentwicklung Freiburg i.Br. .</b>							
3								
4	erstellt für ECOTrinova e.V von Dr. Georg Löser (GL), Mitarbeit Susanne Schlatter (SuS).							
5	Entwurf Stand 28.11.2018 zuvor 25.9. und 13.9.2018 ( aktualisiert /ergänzt aus der Fassung an den Rat + BM vom 15.7.2018)							
6	Hinweis: Grafik in Tabelle 2							
7								
8				Einträge/Änderungen 28.11.2018				
9				um fast 1.000 WE ergänzt 19.7.2017				
10				Grün = noch beziffern, i.a. nicht durch uns möglich, sondern durch Stadtverwaltung....				
11				Violett: umstritten, siehe unten + Ziffer 1a				
12								
13	<b>zahl Wohnungen</b>	<b>Wo</b>		<b>Erläuterung</b>	<b>Quelle</b>	<b>Anmerkungen</b>		<b>Fertig bis</b>
14	von	bis						ab 2014
15								
16	<b>1. ProWo Projektgruppe neue Wohnbauflächen</b>					Drs G-17-230		
17								
18	100	300	Kappler Str. Littenweiler	Dreisamwiesen			"Höllentäler"	
19	450	1.100	Mooswald West	Wald, Kritik vor Ort			Freiburg: Nachhaltigkeitsleitlinie Walderhalt	
20	500	1250	Stühlinger West	Kleingärten u.a.	z.T. Übertrag nach 1a		BZ 24.9.2018: 600 bis 1000 WE	
21	10	30	Wendeschleife Vauban	Kritik vor Ort			vgl. Wendeschleife Rieselfeld (bewohnt)	
22	550	1400	Zähringen Nord	u.a. Großparkplätze	nach Summe 1a übertragen			
23	<b>St. 1.610</b>	<b>4.080</b>	<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>z.T. umstritten/abzulehnen, deshalb hierzu annullieren und z.T. nach Summe 1 a</b>				
24								
25	<b>1a. statt ProWo Ziffer 1: Zusatzpotential ECOTrinova</b>							
26	550	1400	Zähringen Nord s.o.	u.a. Parkplätze	Drs G-17-230		Sicherheitsabstand BZ 24.11./ECOT	ab 202X?
27	400	500	Stühlinger-West:ohne Kleingärten nach St.Georgen: Rathaus-Parkpl.,Sundgauall.-Rückb				Schätzung GL nach Entw. K9	ab 2022?
28	500	600	NEU Stühlinger West Bahnüberbauung 10 ha über Tieflage, Dichte ähnl. Vauban +Zinkle				Schätzung GL	?
29	100	200	NEU Teil-Überbauung P+R Zähringen-Nord Gewerbe/Büros+Wohnen siehe Wettbewerb				Schätzung GL, vgl. Wettbewerb 201	?
30	<b>Summe 1a ersetzt die Summe 1</b>							
31	<b>St. 1.550</b>	<b>2.700</b>	<b>anstelle Summe 1</b>					
32								
33	<b>2. Anstehende Baugebiete laut: G-17-230 (20. Nov. 2017 Hauptausschuss)</b>							
34	500	566	Zinklern Lehen, 8 ha		G16-203, BZ 29.9.2016/18.11.2017/1 Problemgrundstück			2020??

	A	B	C	D	E	F	G	H	
35		1172	1172	Güterbahnh-Nord ohne Westteil 350+300WE+426Studi+96 Pfl.		G17-190, <a href="https://www.freiburg.de/pb/_Lde/1047561.html">https://www.freiburg.de/pb/_Lde/1047561.html</a>		2017ff	
36		495	495	Gutleutmatten		G-13-090, 13-139, 14-063		2018/19	
37		70	80	Westarkaden Zusatzgebiet		G17-041 <1 ha			
38		0	0	Zähringen auf der Höhe 4,4 ha BA 17-007		<b>250 - 300 WE nicht gezählt aus ökol. Gründen</b>			
39		100	130	Waltershofen Niedermatten		3,5 ha BA 11-036	EFH ???		
40		270	320	Tiengen Hinter den Gärten		BA-17-036 BZ 5.12.17, BZ 13.9.2018			
41		200	200	Landwasser auf Einkaufszentrum		BA 17-010		2020?	
42		875	875	Studi-Siedlung Betzenhausen netto plus: Zi.+Wohnungen		BZ 5.4.2018	Neu abzgl. Abriß	laufend	
43		350	350	Neuburg Röderhof Studie-Wohnen		BA 15-017	BA 17-230 S. 12	2020?	
44		160	190	bei Markuskirche Mooswald:Studie-Wohnen		BZ 16.2.2017	und Kiga auf Parkplatz !		
45				<b>kleinere Vorhaben: diese werden unten aufgelistet unter Ergänzungen ECOtrnova Summen 3 ff</b>					
46				hier oben Gelbes ist bei Drs. G17-230 nicht beziffert !					
47	St	4192	4378						
48									
49				<b>3. Ergänzungen durch ECOtrnova e.V. (in diesem Teil ist sehr vieles nicht in Drs. G17-230 beziffert !!!)</b>					
50				<b>FNP 2006-2020: noch realisierbare Wohnbauflächen (5.400 WE</b> lt Drs.G18-114 S. 6 online u.a. 26.6.2018, 24.7.2018					
51				<b>Doppelzählungen dieser 5400 WE mit s.u./ s.o. möglich ! Deshalb hier noch nicht angesetzt!</b>					
52				diese Bezifferung ist von der Stadtverwaltung durchzuführen. Wir würden dann hier <b>nur Innenentwicklung</b> befürworten					
53				in Drs. 17-230 1. 2.11.2018: schwer umsetzbar, einige wenige vielleicht: siehe 4 Folgezeilen:					
54				evtl. Trankematten-West	Betzenhausen 1,8ha	G17-230.1 Anl.7			
55				evtl. Ebnet Etter-West	0,4 ha	G17-230.1 Anl.7			
56				östl. Merzhauserstr.-Nord/Wiehre	1,7 ha	G17-230.1 Anl.7			
57				Kappel Weihermatten	neu 1,2 ha	G17-230.1 Anl.7			
58		65	65	Zähringen Lameystr. in Bau	ZB (Sübau)	G-17/230, Anlage 11	BZ 8.6.2017	2018	
59		600	700	Güterbahnhof Nord Westteil	Stand 12.7.2018	<a href="https://www.freiburg.de/pb/_Lde/1047561.html">https://www.freiburg.de/pb/_Lde/1047561.html</a>			
60		112	170	Habsburger Mitte bei Caritas	Gisinger	9.3.17, Immozeit., BZ 24.4.2018, ex-Parkplatz		2020	
61		100	100	Habsburger Süd	Kirchl. Einrichtung	Schätzung	Pflegewohnen		
62		120	120	St. Georgen Sonnenhöfe (Uffhaus)	Gisinger	30.3.17, Immozeitung			
63		100	100	Weingarten West	? Stadtbau?		überprüfen		
64				Auf der Haid, kleines Teilgebiet	65 WE		evtl. Doppelzählung zu Haid s.u.		
65		100	150	Tiengen 16 Jauchert	5,5 ha	BA 18-019	i.w. EFH, Schätzung		
66		123	123	Belchenstr.	Stadtbau	Quelle wiederfinden...	davon 24 WE Aufstocken 1.Stufe		
67		546	546	G.-Köhler-Allee	Studentenwerk	10.11.17, BZ		2018	
68		100	100	G.-Köhler Allee	2 priv. Studie-Heime	10.11.2017 BZ	Schätzung	2017?	
69		300	300	Haslach Schildacker	Stadtbau	17.07.2017, <a href="http://www.freiburger-stadtbau.de/fileadmin/uploads/">www.freiburger-stadtbau.de/fileadmin/uploads/</a>		2021	



	A	B	C	D	E	F	G	H
70		70	110	Wirthstr., Landwasser	Stadt FR ?	10.11.17, BZ		
71		0	0	Uni Carré	Bauverein, Treubau	9.11.17, Immozeitung	141 Abriss+Neubau	2019
72		100	200	Katharinenhof Neuburg	Abriss+Neubau, Parkplätze	Schätzung GL		>2020?
73		50	50	Stefan-MeierStr 40er Westseite	3 Blöcke Abriss + Neubau+ DG-Ausbau: à la Gisinger		bei Haus-Nr.47 von 12 auf 29 WE	2020?
74		110	110	Wohnheim Ev. Hochschule	Studentenwerk	April 2017, Immozeitung		ab 2019
75		250	250	Metzgergrün	Stadtbau	BZ 25.3.2017	Abriss 250, Neu 500	bis 2027
76		500	500	Auf der Haid	Rahmenkonzept	9.3.17, BZ		
77		61	61	Sternenhof, Mooswald	Stadtbau	9.11.17, Immozeitung		fertig
78		1000	1.000	Westarkaden, Sternenhof 140, Berlin. Allee 140, FSB, Unmüßig		BZ 29.11.+Immo 9.11.17	Doppelzähl.vermeiden	bis 2018/19
79		0	0	Maria-Theresia-Str.		1.12.17, BZ	40, aber vorher Abriss	?
80		75	75	Imbery-Weg (St. Georgen)	Immobilien-sauer.de	6.5.16,BZ suchen	14 Geb. à 5 WEzuvor	bis 2017
81		4	4	Feldbergstr. 34	privat 1 Gebäude	BZ 7.7.2018	4 WE Aufstocken	2018/19
82		14	14	Schwendistr.		BA17/039	12 + 2 ?	2018/19?
83		34	34	Binzengrün 34	Stadtbau	BZ 23.5.2018		2018
84		88	88	Binzengrün 36		BZ 31.3.2018		2019
85		105	105	Johanniterstr. .	Traubau	BZ 8.3.2017		2019
86		0	0	Johanniterstr. .	Heiliggeistspitalstift, Ersatz Pflegeheim, 79 Plätze,		BZ 8.3.2017	2018/19
87		120	120	Ebnet Hornbühl-Ost		G18-001	BZ 2.6.2018	?
88		180	180	Hofacker/Gottmersmatten (St.Georgen) 5,5 ha Außenentwickl.		G-12/180 Anlage 2		2014
89		60	60	Breisacher Hof	außerdem Sanierung		FR Lebenswert/Stadtentwicklung	
90		70	70	Breisacher Str.	Aldi, Norma		FR Lebenswert/Stadtentwicklung	
91		24	30	Oberwähre Maria-Hilf	ehem. Saal + 6-Stöcke	BZ 8.8.2018	24 WE + 6 WE ?	2019
92		0	0	Ebnet Etter Ost	von uns zu 0 gesetzt wg Bauernprotest à la Dietenb.			?
93		10	10	Zechenweg 6 St. Georgen	priv.13 WE Abriss Flachbau	BZ 11.1.2018	schwer zu erschließen G17-230.1	2019?
94				Stadtbau	Gesamtstadt	9.11.17, Immozeitung		bis 2023
95				2600 WE anderswo notiert: 300 Schildacker+123 Belchenstr+68	St.Georgen Inn.Elben Ost (250 Metzgergrün z.T.nach 2023)			
96				Merkposten: z.T. Abzug X für Abrisse				
97				Bauverein Brsg Vortrag 23.6.2018 Univ. z.T.Aufstock+Anbau			Vorsicht Doppelzähl.: Aufstock/DGs,Parkplä/Abriss+Neubau	
98				Familienheim eG			Vorsicht Doppelzähl.: Aufstock/DGs,Parkplä/Abriss+Neubau	
99				Heimbau eG			Vorsicht Doppelzähl.: Aufstock/DGs,Parkplä/Abriss+Neubau	
100				Siedlungswerk			Vorsicht Doppelzähl.: Aufstock/DGs,Parkplä/Abriss+Neubau	
101				Mietshäusersyndikat			Vorsicht Doppelzähl.: Aufstock/DGs,Parkplä/Abriss+Neubau	

	A	B	C	D	E	F	G	H	
102				Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)		Vorsicht Doppelzähl.: Aufstock/DGs, Parkplä/Abriss+Neubau			
103				andere (Vonovia,.....)		Vorsicht Doppelzähl.: Aufstock/DGs, Parkplä/Abriss+Neubau			
104									
105	<b>(Geplanter) geförderter Wohnungsbau ab 2014 (u.a., es werden weitere gefördert)</b>								
106	45	45		Bugginger Str. 2	Stadtbau	G-17/230, Anlage 12	Sanierung	2014	
107	18	18		Fuhrmannsgasse (Hochdorf)		G-17/230, Anlage 11	<a href="http://gms-projekte.de/hp/">http://gms-projekte.de/hp/</a>	2014	
108	70	70		Tränkematten Süd (Betzenhausen)		G-17/230, Anlage 11	BZ 21.4.2018	Apr 18	
109				Alter Sportplatz, Ebnet		G-17/230, Anlage 11	BZ 9. März 2017	2019	
110				Schlangenweg (Zähringen)		G-17/230, Anlage 11		2019?	
111	70	70		Kronenmühlebach (Haslach)		G-17/230, Anlage 11	FR Lebenswert/Stadtentwicklung	2019?	
112				Kirchstr. 51 (Wiehre)		G-17/230, Anlage 11		2019?	
113	0	0		Haslach-Südost Innenentwicklung	100 - 250 WE, i.w. in Aufstocken enthalten	<a href="http://freiburg.de/pb/Lde/344710.html">freiburg.de/pb/Lde/344710.html</a> 28.11.2018	BIMA; FSB u.a. vgl. Belchenstr. u.a.	2018ff	
114	0	0		Belchenstr. 10	FSB 30 WE exGewerbe-Pav.	G-17/230, Anlage 12	0 wg Doppelzählung	2018	
115	0	0		Belchenstr. 12-22	FSB12 WE Aufstocken *)		0 wg. Doppelzählung		
116	0	0		Belchenstr. 24-34	FSB 12 WE Aufstocken *)	G-17/230, Anlage 12	0 wg Doppelzählung	2018	
117				Vordere Steige (Herdern)		G-17/230, Anlage 11		?	
118				Hornbühistr. Kreuzäcker (Ebnet)		G-17/230, Anlage 11	vgl. s.o. G18-001	?	
119				Kurzacker (Munzingen)	Vermarktung ab 2012	G-17/230, Anlage 11		?	
120				Schauinslandstr. (Günterstal)	Vermarktung ab 2013	G-17/230, Anlage 11		2018?	
121	68	68		Innere Elben-Ost (St. Georgen)	Stadtbau Vermarkt. ab 2017	G-17/230, Anlage 11,	BZ 13.4.2018	2020	
122									
123				*) das Aufstocken dort ohne öff. Förderung! Warmmiete <= 9 €/qm, kalt vorauss. 8,4 €/qm					
124	273,1	290,8		<b>5 % Zuschlag für Summe 3 für uns unbekannte und kleine Projekte</b>					
125	<b>St. 5735,1</b>	<b>6.107</b>							
126									
127	<b>4. Neuer Stadtteil Dietenbach</b>								
128	0	0		max 2500-3000 bis 2030 G18/114 später bis 6000 WE, hier zu Null, da umstritten/Außenbereich/soz.+finanz Probleme					
129									
130	<b>zu 4. Perspektivplan siehe auch Teil 6 Rahmenkonzepte</b>								
131	1000	1.500		Perspektivplan Tuniberg	7.7.17, BZ; 21.9.17, Jerusalem	Bürgergespräch Tiengen. Innenentwicklung??			
132	St 500	1000		Herdern Behördenzentrum Nord Parkplätze usw.		ECOTrinova Medienmitt. 21.1.2015, Zahl je nach Anteil Studierende			
133	600	600		Rahmenkonzept Stadtteil Mooswald ohne (Ensisstr.+1000Teil3	G17-110, G17-230 S.12	Zahl: LB Hank BZ 17.11.2017			

	A	B	C	D	E	F	G	H
134		49	49	Rennweg/Stefan-Meier-Str.:	Stadtbau	BZ 15.7.17, <a href="http://www.freiburg.de/pb/,Lde/1318582.html">www.freiburg.de/pb/,Lde/1318582.html</a>		?
135				Östliches Ganterareal	<a href="https://www.freiburg.de/pb/,Lde/3_G_17-230_S_12">https://www.freiburg.de/pb/,Lde/3 G 17-230 S. 12</a>			
136				Nachverdichtungspotenziale Littenweiler Tuniberg, Mooswald s.u., u.a.			Doppel abziehen	
137				weitere Gebiete,				
138	St	2149	3.149					
139								
140	<b>5. Potenziale DG-Ausbauten + DG-Aufstockungen + Anbauten + Hinterhäuser + ELW aktivieren (ECOTrinova e.V.)</b>							
141	"Motto: Die Baugebiete bzw. Neubaustadtteile sind virtuell bzw. sind dezentral verteilt auf/in Altbau-Dächern und bisherigen Parkplätzen usw.!"							
142								
143		4000	5000	<b>Aufstocken/DG-Ausbau: BBSR-Studie 2016:</b> Aufstocken 1,5 Mio. in D runtergebrochen Freiburg (ca. 1/400):				laufend !
144				5000 WE <b>ECOTrinova- Medienmitt.17.5.2018:</b> 4000 Aufstocken +1000 DG-Ausbau ohne Aufstocken (Schätzung GL)				
145				ECOTrinova-Kurzstudie einiger Quartiere/Straßenzüge 2017; Doppelzählungen mit Summe 3 noch abziehen: so. Belchenstr. (nur ca 50				
146				das Potenzial wird zwar laufend von Akteuren angegangen, die Teil-Realisierungen reicht deutlich weiter als 2030 indes. bei Renovierung				
147							laufend = hier entstehen ständig i.a. mehr Woh	
148		500	1000	<b>Anbauten</b> (vgl. laufende Aktivitäten der Stadtbau, Bauverein Br. eG usw.).			Schätzung GL	laufend !
149		500	1000	<b>Hinterhäuserausbau</b> (vgl.laufende Aktivitäten u.a. in der Wiehre)			Schätzung GL	laufend !
150		250	500	<b>Einliegerwohnungen aktivieren</b> (vgl. Aktivität Ldkrs. Steinburg /Öko-Institut eV)			Schätzung GL	laufend !
151		2000	3000	<b>weitere Parkplätze wohnüberbauen</b>			Schätzung GL	ab 2020?
152				<b>Hinweis: weiter oben schon beziffert/dabei sind (Liste dazu in nächster Zeile).</b>				
153				Zähringen Nord (Prow), Herdern-Behördenviertel, Rathaus-P/Stühli.-West, Habsburger Mitte/Caritas),				
154				<b>In folgenden Zeilen für die 1. grobe Schätzung der 2000 - 3000 WE:</b>				
155				* <b>Ensisheimerstr.(Eisstadion/Sportzentrum)</b> 500 -1500 WE: ECOTrinova-Mienmitt.18.5.2015 +G17.230.1 /27.11.2018				
156				<a href="http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E1618253504/690783/2_Machbark_Eisstadion.pdf">www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E1618253504/690783/2_Machbark_Eisstadion.pdf</a> (2014)				
157				* <b>Littenweiler Bhf+Umfeld:</b> 500 - 600 Perso. ca 200-400 WE je nach Studi-Anteil; ECOTrinova-Medienmitt.5.6.2016				
158				* Parkplatz zwischen und bei <b>RPF / CLUA Chem.</b> Landesuntersuchungsanstalt)				
159				* Parkplatz <b>Uni-Klinik in Elsäss. Str.</b> bei Parkhochhaus				
160				* Parkplätze: hier Vielzahl <b>Garagenhöfe</b> , ggf. auf Stelzen überbaubar				
161				* Parkplätze der meisten <b>Einkaufszentren - ggf. auf Stelzen überbaubar</b>				
162		500	500	* <b>Überbauung 10 weiterer Einkaufszentren</b> (à 50 WE, vgl.Aldi in Berlin 17x konkret geplant, vgl.Die Welt 31.1.2018)				ab 2020?
163				in Freiburg bisher gepl.: s.o. Landwasser (200 WE) Badische Zeitung 7.4.2018, realisiert: Breisacher Str. s.o.				
164	St	7750	11000					
165								
166	<b>6. Rahmenkonzepte</b> it Drs. G17-230, z.T. s.o. 4. Perspektivplan							
167		65	500	Auf der Haid	Rahmenkonzept		Teilgebiet 65, Gesamt 500	
168				Haslach-Schildacker	Rahmenkonzept		s.o. Nr. 3 z.T.	

	A	B	C	D	E	F	G	H	
169				Eisstadiongelände	Machbarkeitsstudie		z.T. s.o. 5. Ensinsheimerstr /Parkplätze		
170				Haslach Südost	Perspektivstudie	G-17/230, S. 11+12			
171				Rahmenplan Kappel Weihermatte	G17-230.1, Anl. 7		s.o. 3.		
172				Rahmenplan Tuniberg-Ortschaften			zT. s.o. 4. Perspektivplan		
173				Gewerbegebiet Mooswald	Zukunftskonzept				
174				Rahmenkonzept Stadtteil Mooswald		G-17/230.1	s.o. unter 4.!		
175				St. Georgen Ost/Uffhau./Sportplätze. BAB-Süd teilüberdecken		BZ 7.11.2015			
176	St	65	500						
177									
178				<b>7. Einfachwohnungen privilegiert im Außenbereich</b> (BauGB: Baugenehm. Möglich nur Frist bis 31.12.2019)					
179				3 Gebiete: muss je < 1 ha sein	Realisierung schwierig	G17-230.1 S.11, 2.11.2	von uns abgelehnt, da im Außenbereich, z.T. FF		
180									
181									
182									
183	G	21.441	27.834	zzzgl. unbezifferte "grün" hinterlegte Zeilen					
184									
185				<b>Zur Erinnerung:</b> Hinweis: Schnitt ab Anfang 2014 (wegen Empirica-Studie 2014, dort Bedarfe ab 2014)					

## OBs gegen Bauen auf der „grünen Wiese“

### **Mehr Nachhaltigkeit der Bauland- und Bodenpolitik Beschluss des Oberbürgermeister-Dialoges Nachhaltige Stadt vom 14. Juni 2018**

Die Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister von Dortmund, Erfurt, Friedrichshafen, Heidelberg, Karlsruhe, Kirchheim unter Teck, Köln, Leipzig, Lörrach, Ludwigsburg, Lüneburg, Münster, Norderstedt, Nürnberg, Osnabrück, Ravensburg, Tübingen und Wernigerode.

Berlin, den 14. Juni 2018

Mit großer Sorge sehen wir den Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Um Wohnraum bezahlbar halten oder machen zu können, müssen wir neue Wege im Wohnungsbau gehen, denn die Fläche ist ein knappes Gut. Wir können und wollen der Raumnot wachsender Städte nicht einfach mit dem Bauen auf dem Acker begegnen, gleichzeitig aber die Lebensqualität in unseren Städten sichern. Der Boden spielt für die zukunftsfähige, gerechte und integrative Entwicklung unserer Städte und unseres Landes eine zentrale Rolle. Das erfordert auch wohnortnahe Schulen und Kitas sowie Grün- und Freiflächen.

Die Regierungskommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ steht vor wichtigen Weichenstellungen, um in der Stadtentwicklung der Nachhaltigkeit Priorität zu geben. In unserer auf Nachhaltigkeit verpflichteten Stadtpolitik steht schon jetzt das Gemeinwohl im Mittelpunkt. Aber wir brauchen bessere Rahmenbedingungen und mehr Fördermittel, um Flächenpotenziale für bezahlbaren Wohnraum innerstädtisch zu erschließen. Innenentwicklung muss vom Menschen her gedacht werden. Sie darf nicht zu Lasten der grünen Lungen und der ökologischen Infrastruktur gehen.

# (7) „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** möglichst **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.

# (8) Was tun? Neue Regeln setzen!

- 1. Mehr durchschnittl. Wohnfläche pro Kopf? **NEIN**
- Mehr Wohnfläche bei mehr Bevölkerung? Evtl.,  
oder: Zusammenrücken:
- Umbau (zu) großer zu kleineren Wohnungen: **JA**  
Vorbild Stadtbau Freiburg (bis +50%/Gebäude -> Beispiele)
- 2. Mehr Wohnfläche => mehr Bauland? **NEIN**
- Virtuelle Stadtteile in/auf Dächern + Parkplätzen! **JA**
- Virtuelle Stadtteile durch ökol.soz. Stadtumbau! **JA**

# ALTERNATIVEN bei weiterem Bevölkerungswachstum:

## Checkliste zur Innenentwicklung –

### (9) WAS TUN 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



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

## WAS TUN (10)

### 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.

# WAS TUN (11 a)

Deutschland-Studie 2015  
Wohnraumpotentiale  
durch Aufstockungen

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. m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnfläche. Bei der Berücksichtigung eines Sekundärpotentials erhöht sich das Potential um weitere 0,42 Mio. Wohnungen mit 31,8 Mio. m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zudem lässt sich durch diese Aufstockungsmaßnahmen ein Flächenbedarf von 102 Mio. m<sup>2</sup> bis 246 Mio. m<sup>2</sup> für Gebäude-, Frei- und Verkehrsfläche vermeiden. Bei einer Berücksichtigung des Sekundärpotentials erhöht sich das Potential um weitere 40 Mio. m<sup>2</sup> bis 90 Mio. m<sup>2</sup>.



**AUFSTOCKEN**

**1,5 Mio Wohnungen  
Freiburg => D/400  
rund 4000 Wohnugen**

## 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))

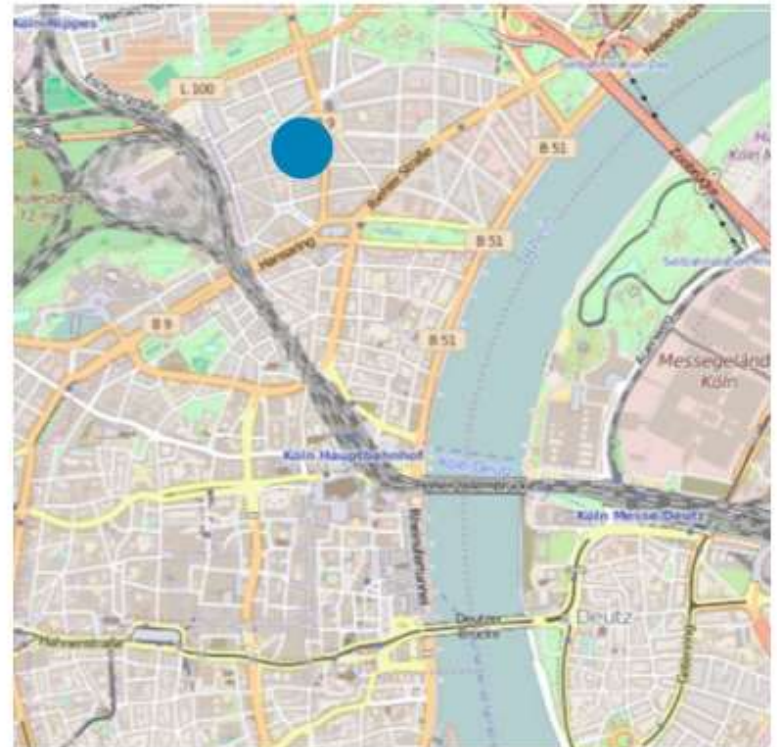
Baujahr: 1959

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



# WAS TUN (13)

## 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



# Hinterhäuser...

fürs Wohnen erschließen samt Dachausbau



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

# Teilergebnis für **kleinen** Teil Freiburgs

## DG-Ausbauten, Aufstocken:

### **1000 Wohneinheiten machbar**

- Sedanviertel: nur Belfort-, Milch-, Moltkestr. 54 WE
- **Stühlinger N**: Breisacher Süd z.T. +Kreuzstr.: nur DG 50 WE
- **Stühlinger** Mitte: Wanner-, Fehrenbach- +. 153 WE
- **Stühlinger II** Fehrenb. Süd + Kleineschholz 5-2018 146
- Beurbarung, Kandelstr., u. weitere, ca. 1/2 102 WE
- Beurbarung, Waldkircherstr., Teil inkl. P 40 WE
- Neuburg, nur ca. die Hälfte des Gebiets 146 WE
- *Zähringen: nur Stuttgarter Str. ca. 50 WE*
- *Zähringen: nur Lameystr. Nord (3-2018) 88 WE*
- *St. Georgen, sehr kleiner Teil, z.T. inkl. P mind. 70 WE*
- *Mooswald, sehr kleiner Teil untersucht 26 WE*
- *Littenweiler, sehr kleiner Teil untersucht ..... 69 WE*









**Flächen gewinnen durch Innenentwicklung**

Mit freundlicher Unterstützung und Begleitung durch  
das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft.

[http://www.stadtentwicklung.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params\\_E-2041822722/344858/Staedtebauliches\\_Entwicklungs\\_u\\_Zukunftskonzept.pdf](http://www.stadtentwicklung.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-2041822722/344858/Staedtebauliches_Entwicklungs_u_Zukunftskonzept.pdf)

# Städtebauliches Entwicklungs- und Zukunfts-Konzept

**Freiburg-Haslach zwischen Uffhauser Straße und Feldbergstraße**



Freiburg   
IM BREISGAU 

2011

# Was tun (16) Belchenstr. Freiburg-Haslach

## Freiburger Stadtbau (FSB):

Aufstocken 2018 - knapp **unter** Mietspiegel-2019 Fotos G. Löser 22.6.2018



<https://www.freiburg.de/pb/,Lde/1111728.html>

Dialogmarkt & Information  
**Städtebauliches Rahmenkonzept**  
**Stadtteil Mooswald**

# Den Stadtteil Mooswald weiter- entwickeln Bringen Sie sich ein!

Bürgerhaus Seepark

Dienstag, 4. Dezember 2018 · 15 – 22 Uhr

15 – 20 Uhr

## **Dialogmarkt am Bürgerhaus Seepark**

- › Informationen zum Projekt: Wie wurde und wie wird der Stadtteil geplant
- › Vorstellung des Konzepts mit großem Stadtteilmodell
- › Präsentation Zukunft des Stadtteils (je 30 Minuten):  
**15.00 / 16.30 / 18.00 Uhr**
- › Fahrradtouren durch den Stadtteil (je 60 Min.): **15 / 16 Uhr**
- › Ergebnisse Jugendhearing, Freiraumdetektive
- › Gesprächsmöglichkeiten, Warme Getränke, Spielmobil

20 – 22 Uhr

## **Diskussion Zukunft Stadtteil Mooswald**

•••• Nachverdichtung durch Aufstockung

Quelle: Vortrag 23.6.2018 Ullrich, Bauverein Breisgau eG

Lichtenbergstraße 3-5 in Freiburg





PARKST DU  
NOCH ODER  
WOHNST DU  
SCHON?

Fotos G. Löser

19.6.2015 Aktion des Stura-Umweltreferats, Foto G.Löser

# Was tun (17) Freiburg – Stadt der Parkplätze-Sünden ?

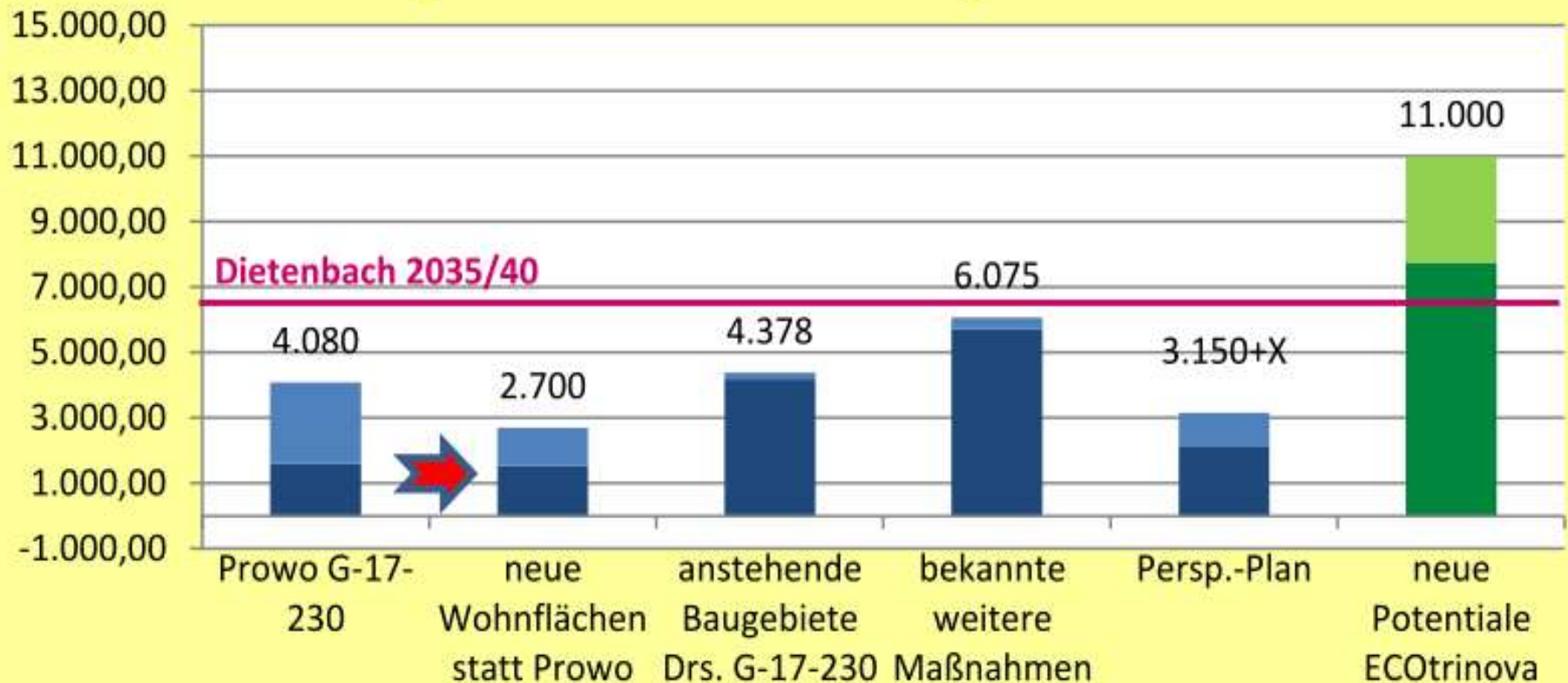
kl. Auswahl in „Mittelwest“ Fotos G. Löser 2015, die mit gelbem Stern sind im Gebiet G16-062



# Freiburg i.Br.: Wohnungszubau-Potenziale

2014 bis ca. 2035/40 - vorläufiges Ergebnis

u.a. ohne Neubaustadtteil Dietenbach (6.000 - 6.500 WE)  
für ab 2018 gerechnet vom Gesamtbetrag rund 3000 WE abziehen



■ Zusatz bis Obergrenze

\* Drs. G 17-230.1 S.9



An aerial photograph of Freiburg, Germany, taken from a high vantage point. The sun is setting on the left side of the frame, creating a warm, golden glow over the city. The city's dense urban fabric is visible, with numerous buildings and a prominent church spire in the center. The sky transitions from a deep orange near the horizon to a clear blue at the top. The text is overlaid on the upper portion of the image.

# perspektivplan 2030

## Die Stadt weiterentwickeln **Freiburg bleiben!**

Ein Instrument zur Steuerung der zukünftigen  
räumlichen Entwicklung

# Stadt + Umweltbericht SUP 20.12.2017: Keine Möglichkeiten der Innenentwicklung???

Hier: Perspektivplan für FNP2020: massenhaft Innenentwicklung (+Außenentwicklung)

Baugesetzbuch § 1: Vorrang der Innenentwicklung !



Quelle: Broschüre Perspektivplan, Stadt Freiburg 2017

Bauliche Dichte



• hoch • gering •

Freiraum-Nutzungskapazität



• hoch • gering •

**Stopt 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 Mietpiegeln ältere niedrigere unveränderte Mieten verdrängen und zu sozial schädlichen „**Mietpreisspiralen**“ führen, also das Mietpreisniveau 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 Neubustadtteil 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 Pachtkündigung 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, Lemort 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](mailto:abl-bw.de) [agus-markgraeflerland.de](mailto:agus-markgraeflerland.de) [akwasser.de](mailto:akwasser.de) [antiatomfreiburg.de](mailto:antiatomfreiburg.de) [blhv.de](mailto:blhv.de) [www.bund-in-freiburg.de](http://www.bund-in-freiburg.de) [www.bjprolandwirtschaft.de](http://www.bjprolandwirtschaft.de) [ecotrinova.de](http://ecotrinova.de) [gartenleben-freiburg.de](http://gartenleben-freiburg.de) [klimabuendnis-freiburg.de](http://klimabuendnis-freiburg.de) [kunzenhof.de](http://kunzenhof.de) [nabu-dreisamtal.de](http://nabu-dreisamtal.de) [nabu-freiburg.de](http://nabu-freiburg.de) [plan-b-freiburg.net](http://plan-b-freiburg.net)



Unterzeichnete 7.2.2018



Protest 15.11.2016  
Landwirte vor Rathaus

Protest 27.2.2017  
Kolpingjugend Fasnet



Fotos G. Löser



1. Traktoren Protest-Demo  
25.11.2016 (oben)

Fotos G. Löser

2. Traktoren Protest-Demo  
21.5.2017 (re)  
mit Kundgebung  
von BI mit RegioBündnis



# Bauen ohne Bauland – statt Bauern ohne Land!

- Im Laufe der Jahre kann also in und auf Dächern Wohnraum entstehen,  
der **1 großen Neubaustadtteil** entspricht,  
**ein dezentraler virtueller Neubaustadtteil,**
- **ein 2. auf Parkplätzen,** ein **dritter bei Hinterhäusern.**
- Falls die Einwohnerschaft noch weiter wächst.
- Also **Wohnungen bauen ohne Landverbrauch,**
- damit Landwirtschaft, Kleingärten und Natur keine Flächen mehr verlieren!



# Rettet Dietenbach

Fotos G. Löser