

# Freiburg und das Bauen und Wohnen

**Alternativen statt Bauen auf der „grünen Wiese“  
vom FNP2020 zum Perspektivplan  
statt Neubaustadtteil Dietenbach**

Dr. Georg Löser, ECOtrinoa e.V.

Für das Impuls-Cafe des Treffpunkt Freiburg e.V. 15.3.2017

Aktualisierte Kurzfassung des Vortrags 5.11.2017

in der Universität beim Samstags-Forum Regio Freiburg

[www.ecotrinoa.de/downloads/2016/161105\\_Loeser\\_Vortrag\\_DietenbachPerspektivplan\\_webversion.pdf](http://www.ecotrinoa.de/downloads/2016/161105_Loeser_Vortrag_DietenbachPerspektivplan_webversion.pdf)

# Übersicht

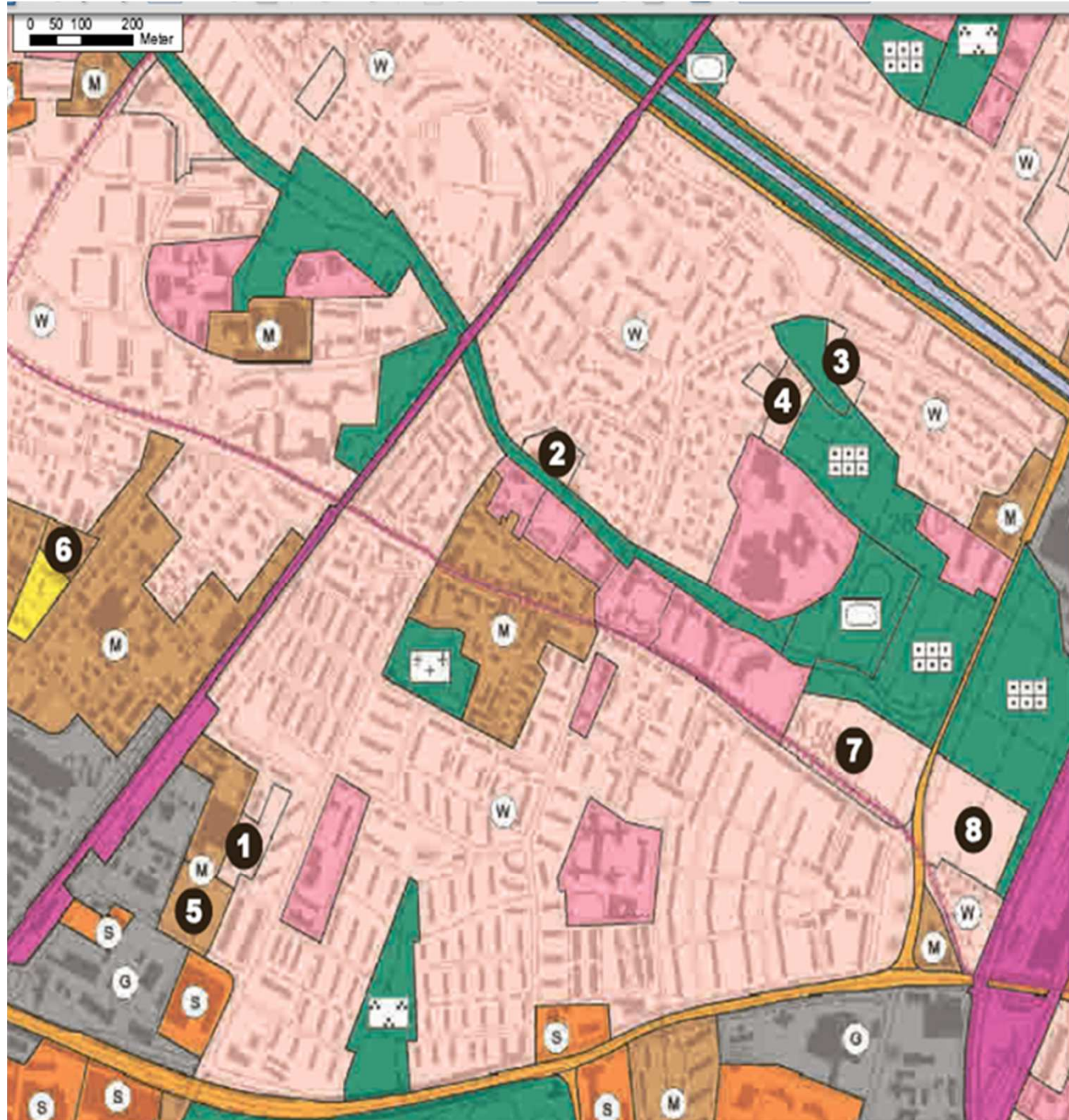
- Teil 1 Einführung
- Teil 2 Dietenbach –
  - Probleme; ist Dietenbach notwendig? Kein Bedarf?
  - Alternativen statt Dietenbach
  - Aktionen
- Teil 3 Perspektivplan
  - Einführung und ausgewählte Vorab-Gebiete
- Teil 4 WAS TUN?

women 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>



Haslach bietet als zentrumsnahes, gut angebundenes Quartier Möglichkeiten zum Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten.

Um der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen, die vorhandene soziale und versorgende Infrastruktur zu erhalten und eine weitere Überalterung des Stadtteils zu verhindern, sind punktuelle Bestandsergänzungen sinnvoll.

Die Wohnbauflächen, die durch Umnutzung von gewerblich oder gärtnerisch genutzten Flächen ermöglicht werden, sollen die städtebauliche Qualität verbessern und die Sozialstruktur stabilisieren. Im Übergang zum Gewerbegebiet stehen durch Umnutzung außerdem gemischte Bauflächen für eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Verfügung.

Hinzu kommen zwei große neue Wohnbauflächen im Bereich der Kleingärten an der Eschholzstraße. Die gute Nahversorgung, die Nähe zu Freizeiteinrichtungen, eine sehr gute ÖPNV-Anbindung und die innenstadtnahe Lage eignen sich ideal für den Geschosswohnungsbau.

**1 Raimannweg / Seitzstraße**

0,9 ha Wohnbaufläche (bisher Gewerbebrache), Zeitstufe I

**2 Markgrafenstraße**

0,6 ha Wohnbaufläche, die erst nach einer (derzeit nicht geplanten) Aufgabe der Nutzung realisierbar ist (bisher Autoverwerter), Zeitstufe III

**3 Haslacher Straße**

0,4 ha Wohnbaufläche (bisher private Gärten), Zeitstufe II

**4 Staudinger Straße**

1,0 ha Wohnbaufläche (bisher Gärtnerei bzw. Kleingärten), Zeitstufe II

**5 Bettackerstraße / Raimannweg**

1,3 ha gemischte Baufläche (bisher Gewerbebrache), Zeitstufe I

**6 Rankackerweg**

0,6 ha gemischte Baufläche (bisher Umspannwerk), Zeitstufe I

**7 Gutleutmatten West**

3,6 ha Wohnbaufläche (bisher Kleingartenfläche), Zeitstufe II

**8 Gutleutmatten Ost**

2,7 ha Wohnbaufläche (bisher Kleingartenfläche), Zeitstufe II

# Flächennutzungsänderungen in Freiburg 1979 zu 2013



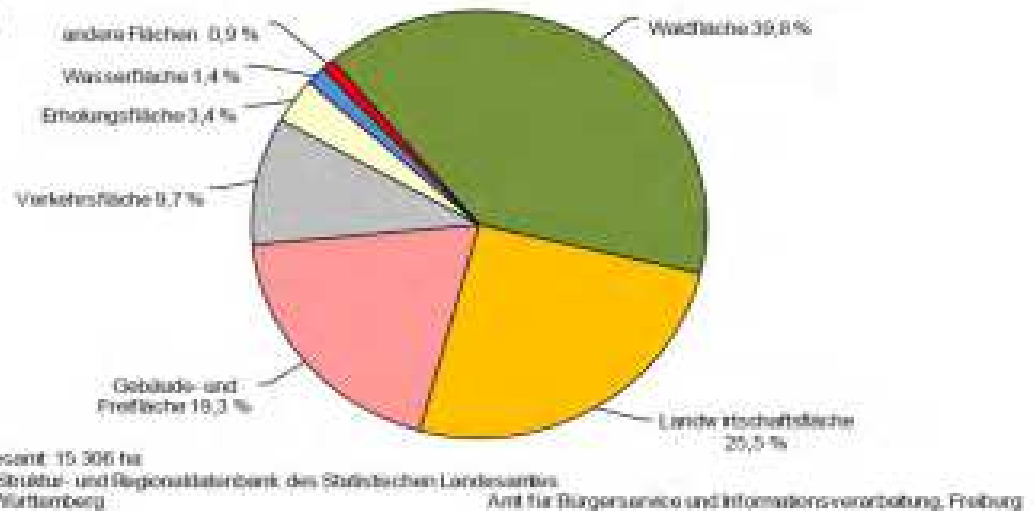
Gemarkungsfläche nach tatsächlicher Nutzung 1979 von Freiburg

1979



2013

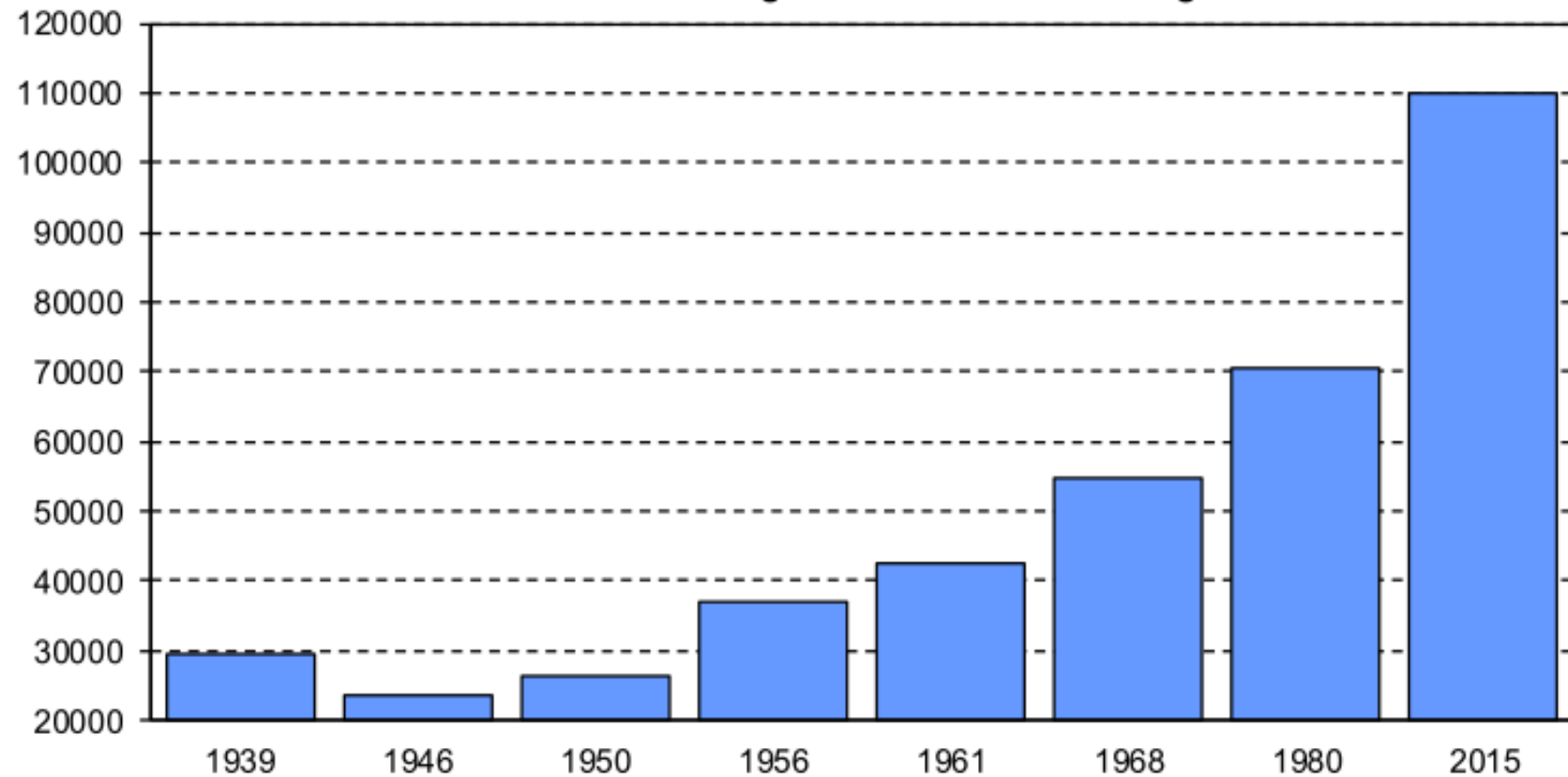
Gemarkungsfläche nach tatsächlicher Nutzung 2013 von Freiburg



➔ Wann sind Grenzen des Wachstums erreicht ?

ca. 750 ha mehr  
Gebäude & Freifläche

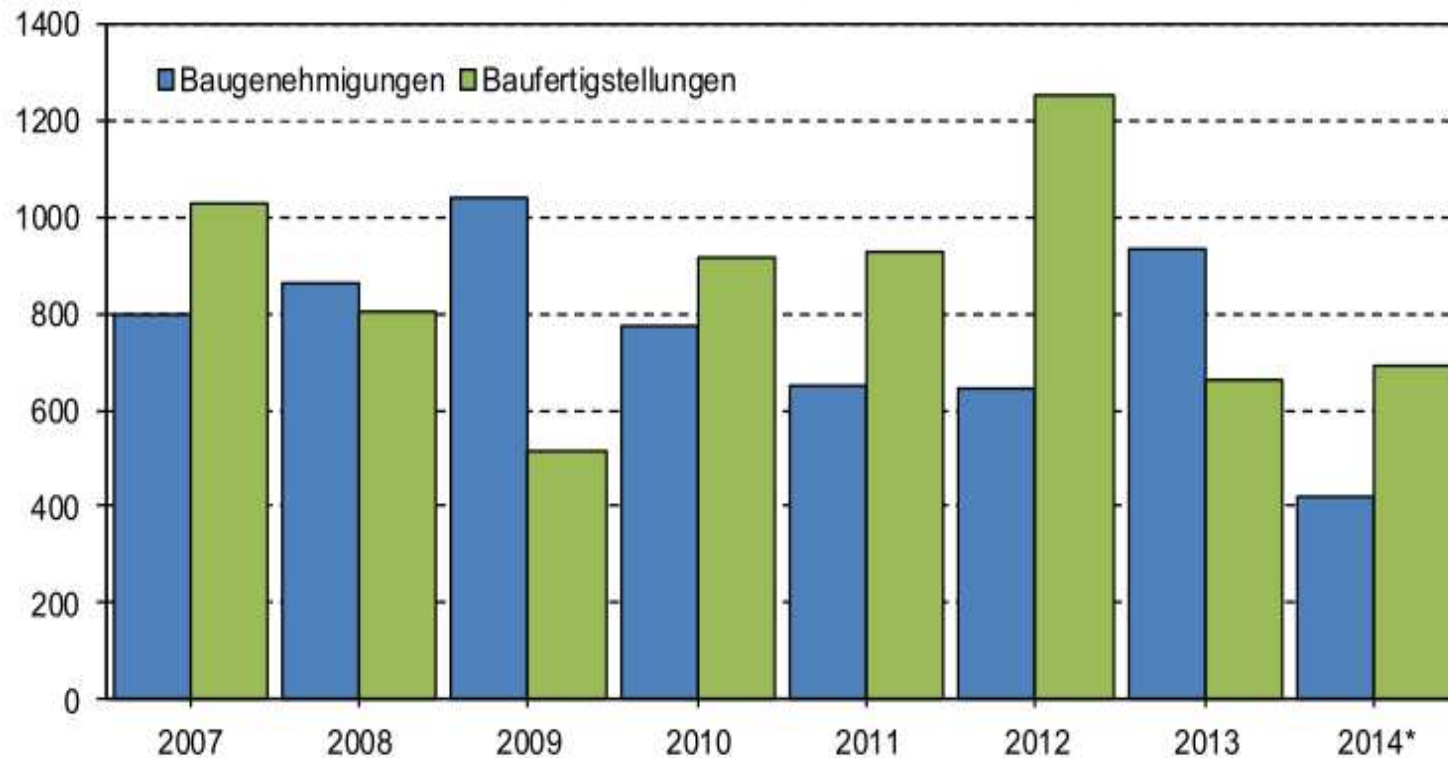
## Bestand an Wohnungen seit 1939 in Freiburg



Quelle: Auswertung der amtseigenen Gebäudedatei  
(Stand jeweils 1.1. ...)

Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg

## Baugenehmigungen für und Baufertigstellungen von Wohnungen (in Neu- und Umbaumaßnahmen) seit 2007 in Freiburg



\*) noch unvollständig

Quelle: Baurechtsamt / Gebäudedatei ABI

Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg

**Umstellung der Berichterstattung – deutlich höhere Anzahl von Baufertigstellungen**

# **Auf Teufel komm raus bauen**

Gemeinderat Bock, CDU, 2011

OB Dr. Salomon bestätigt bei Neujahrsempfang 2012-Rede

- Gemeinderat und Stadt:
- **Mehr Wohnflächen neu für Freiburg**
- **Neubaustadtteil(e) !**



## Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung – Wachstum nach Innen und Außen

Angesichts der weiter ansteigenden Bevölkerungszahl mit der Folge einer Verknappung und Verteuerung des Wohnraums ist es Ziel der Stadt Freiburg, entsprechend dem prognostizierten Bedarf geeignete Bauflächen bereitzustellen. **Damit bekennt sich die Stadt Freiburg als wachsende Großstadt zur Notwendigkeit eines Siedlungswachstums**, das nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit gesteuert und gestaltet wird.

Mit einem **bedarfsgerechten Siedlungswachstum** soll verhindert werden, dass durch weiter steigende Mietpreise, Wohnungsknappheit und steigendem Verdrängungsdruck die Attraktivität des Wirtschafts- und Hochschulstandorts Freiburg nachhaltig beeinträchtigt und die soziale Stabilität gefährdet wird.

**Vorrang** hat weiterhin die Umsetzung der Bauflächen aus dem geltenden **FNP 2020** und die **Innenentwicklung**. Beides wird mit unverminderter Geschwindigkeit weiter verfolgt, um kontinuierlich neuen Wohnraum zur Deckung der dringendsten Bedarfe anbieten zu können (Handlungsfeld I. 1). Ziel ist die **Baufertigstellung von mindestens 1000 neuen Wohnungen pro Jahr**.

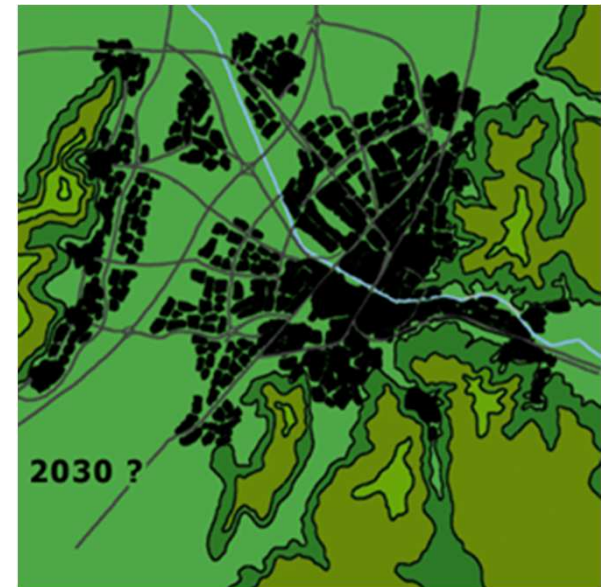
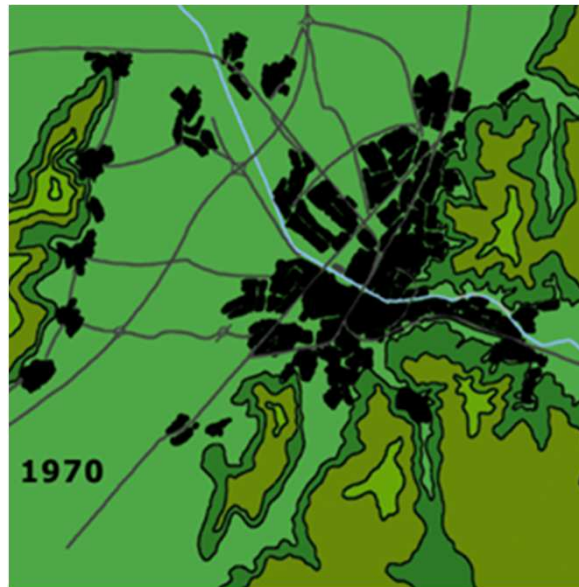
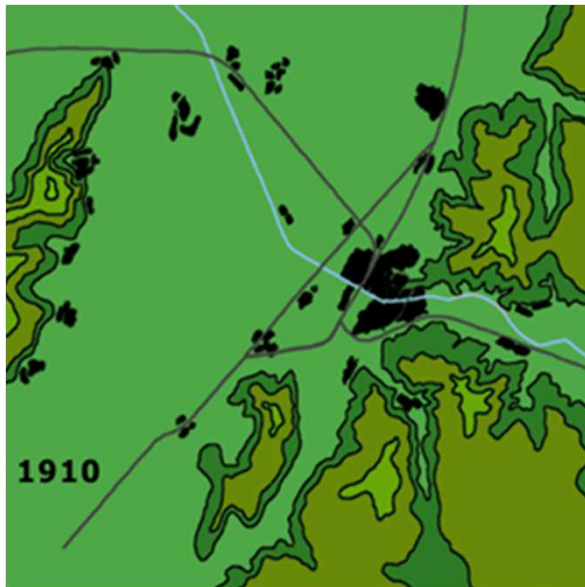
Aufgrund der steigenden Einwohner- und Haushaltsentwicklung benötigt die Stadt Freiburg neue Bauflächen als Siedlungserweiterung über den geltenden FNP 2020 hinaus (Handlungsfeld I. 4 und vgl. Anlage 2 dieser Drucksache sowie Drs. G-12/141). Um angesichts der wachsenden Flächennachfrage rechtzeitig die Weichen

für ein bedarfsgerechtes, flächensparendes, raum- und umweltverträgliches Siedlungswachstum zu stellen ist ein siedlungsstrukturelles Gesamtkonzept erforderlich - **der Perspektivplan Stadtentwicklung Freiburg** (siehe Handlungsfeld I. 3). In diesem Planwerk soll das Grundkonzept für die zukünftige Siedlungs- und Freiraumstruktur Freiburgs dargestellt werden, das auch das genannte Freiraum- und Dichtemodell für die Innenentwicklung beinhaltet, und in das sich die neue Siedlungsfläche einfügt.

Der vorgesehene Perspektivplan ist zudem als fachlich-konzeptioneller Rahmenplan eine Grundlage für die **Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit dem Zieljahr 2035**, die ab 2015 begonnen und bis 2020 abgeschlossen werden soll. Parallel dazu **wird die Kooperation mit den Kommunen der Region Freiburg** zur Entwicklung von Wohnungsbaupotenzialen insbesondere **entlang der schienengebundenen Nahverkehrsachsen** vorangetrieben (siehe Handlungsfeld I. 5).

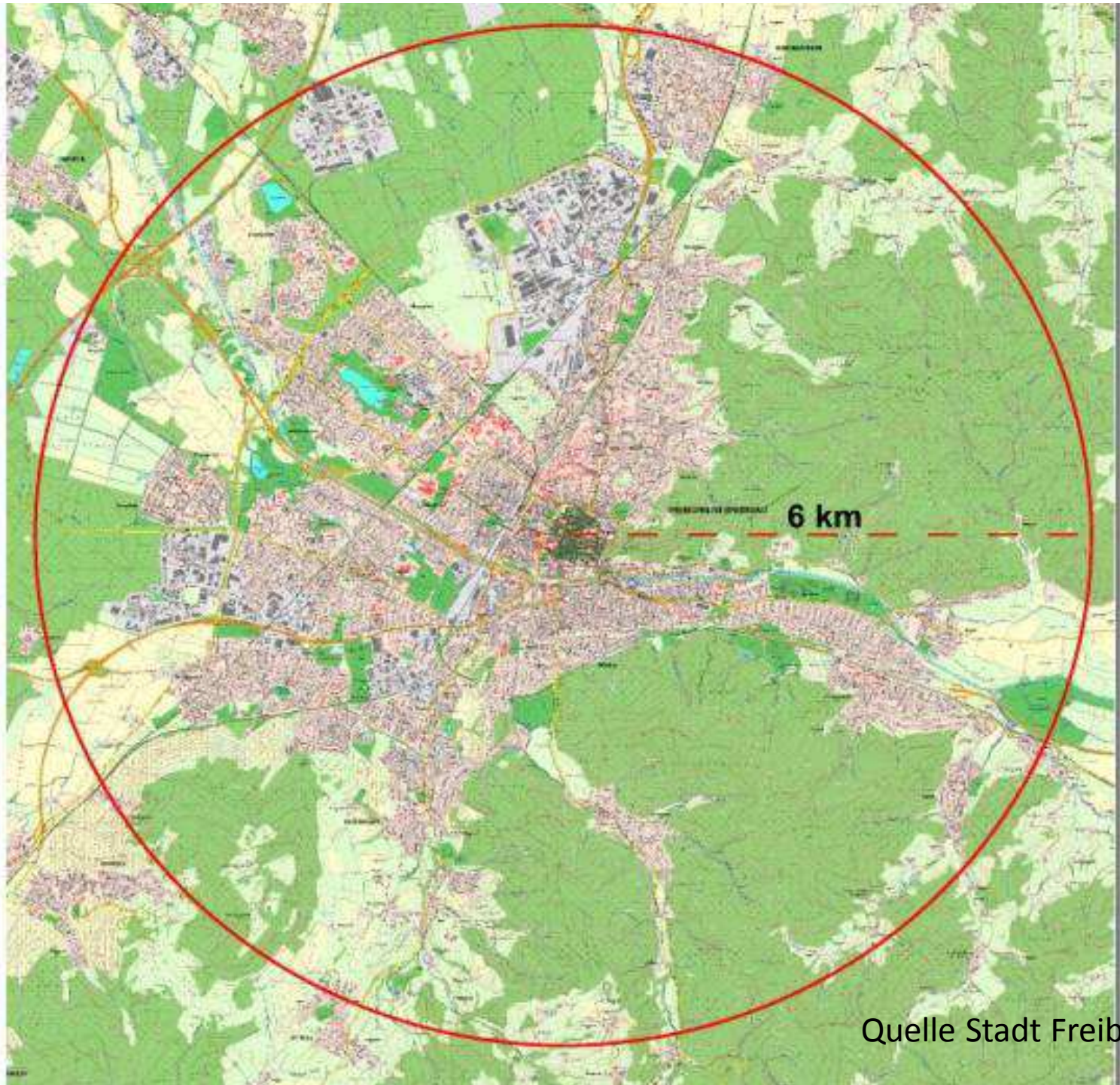
# Flächenverbrauch durch Städtewachstum & Zersiedlung

## Entwicklung Freiburg



Aus Vortrag Axel Mayer, BUND RV, 2013

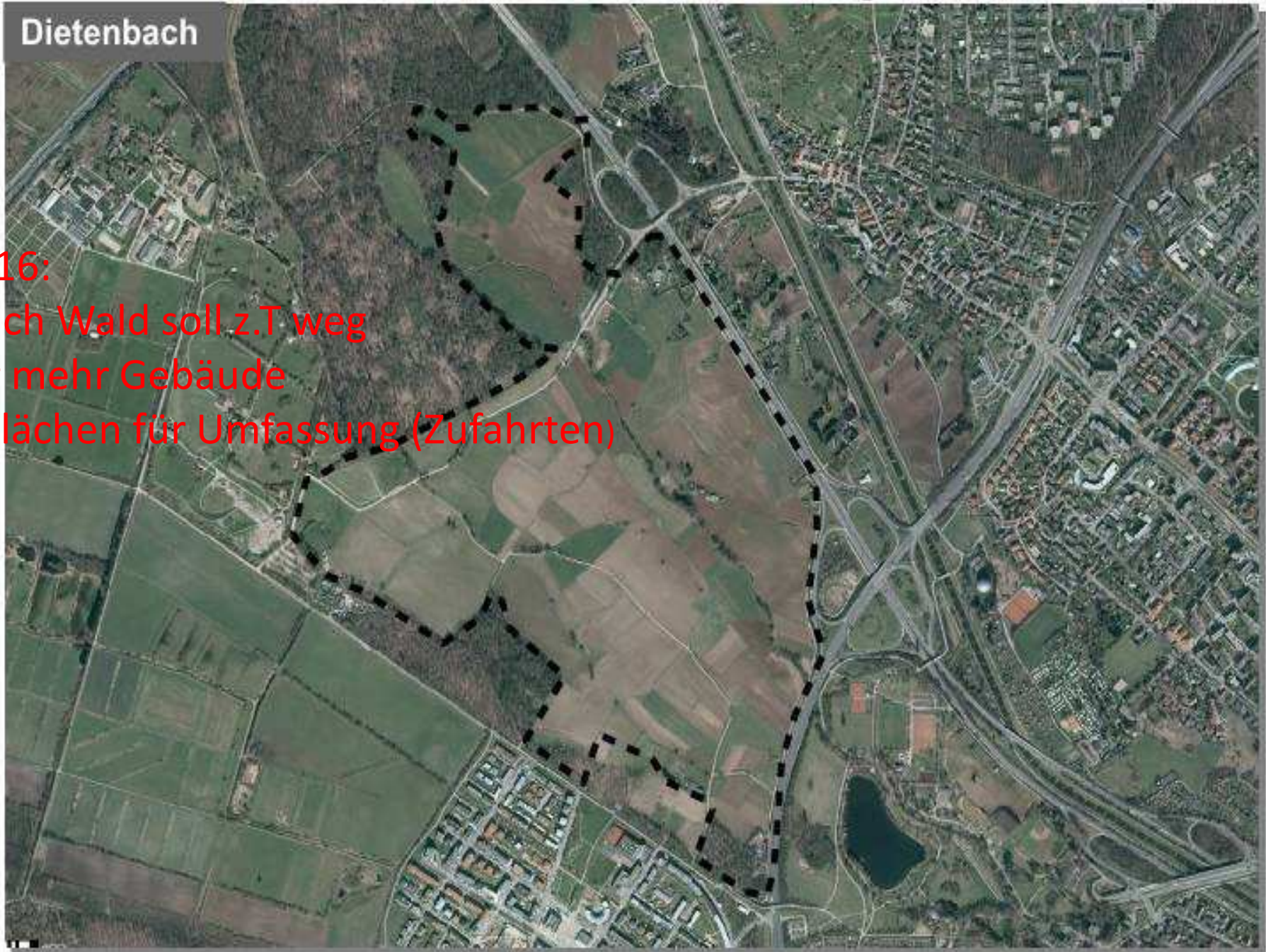
ersuchungsraum - 6 km Radius um Mittelpunkt Innensta



Quelle Stadt Freiburg

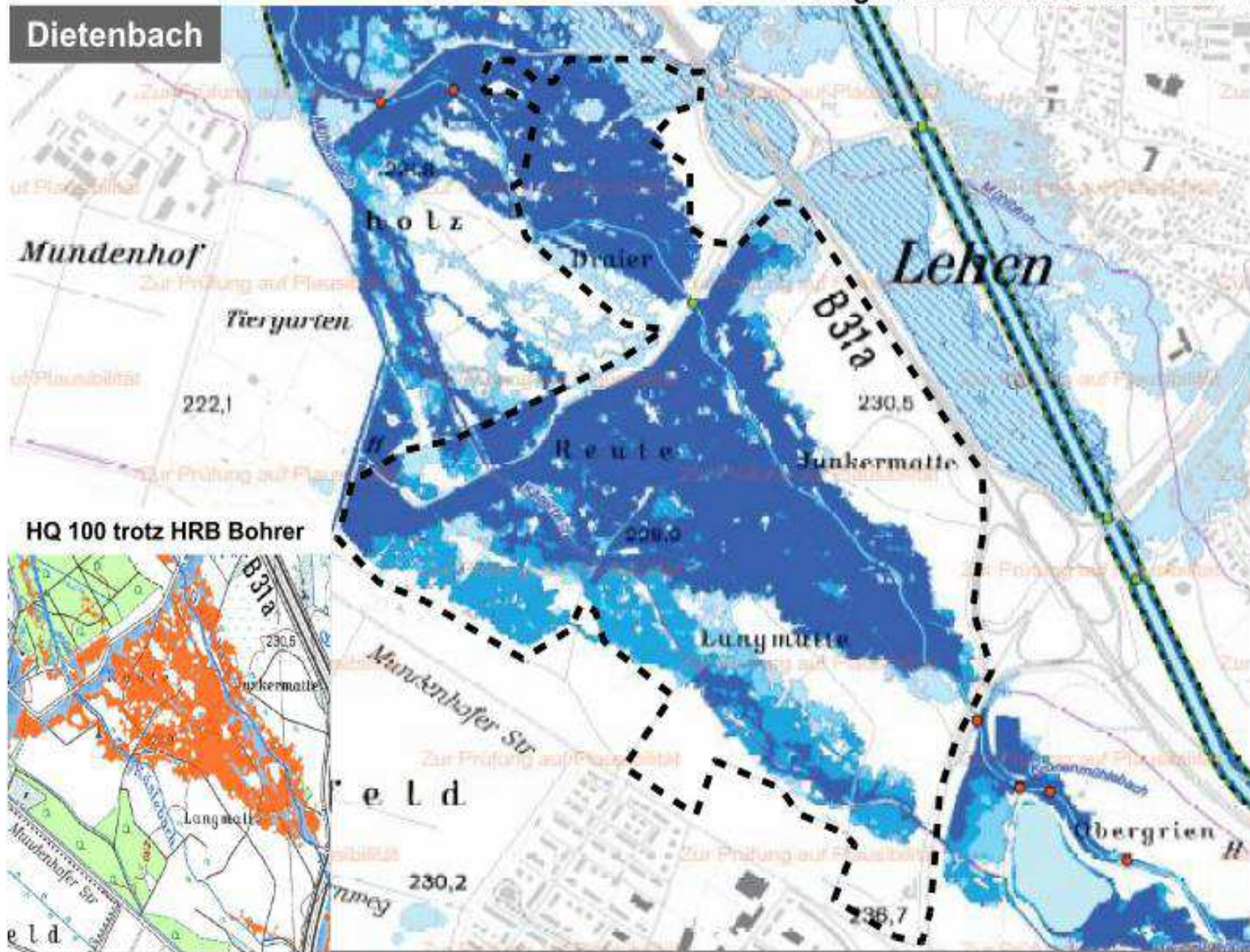
Dietenbach

2016:  
auch Wald soll z.T weg  
für mehr Gebäude  
+ Flächen für Umfassung (Zufahrten)



# EU-Recht: Bauen verboten! Rückhaltbecken? Gebiet meist 1 m erhöhen?

Anlage 3 zur Drucksache G-12/141



D-Recht: rot + gelb: Wohn-Bau verboten! Riesenschallschutzdamm?

Anlage 3 zur Drucksache G-12/141





Fotos © G. Löser 15.10.2016







# Einflussgrößen auf Wohnflächenbedarf

- **Wohnfläche pro Kopf**

„Luxus-Faktor?“

1. **Personen pro Haushalt**  
und pro Quadratmeter
2. „leistbare“ Wohnfläche  
(Miethöhe/  
**verfügbares Einkommen**)

- **Bevölkerung**

1. Geburten – Todesfälle

**Geburtenüberschuss**

2. Zuzug - Wegzug

**Wanderungsgewinn**

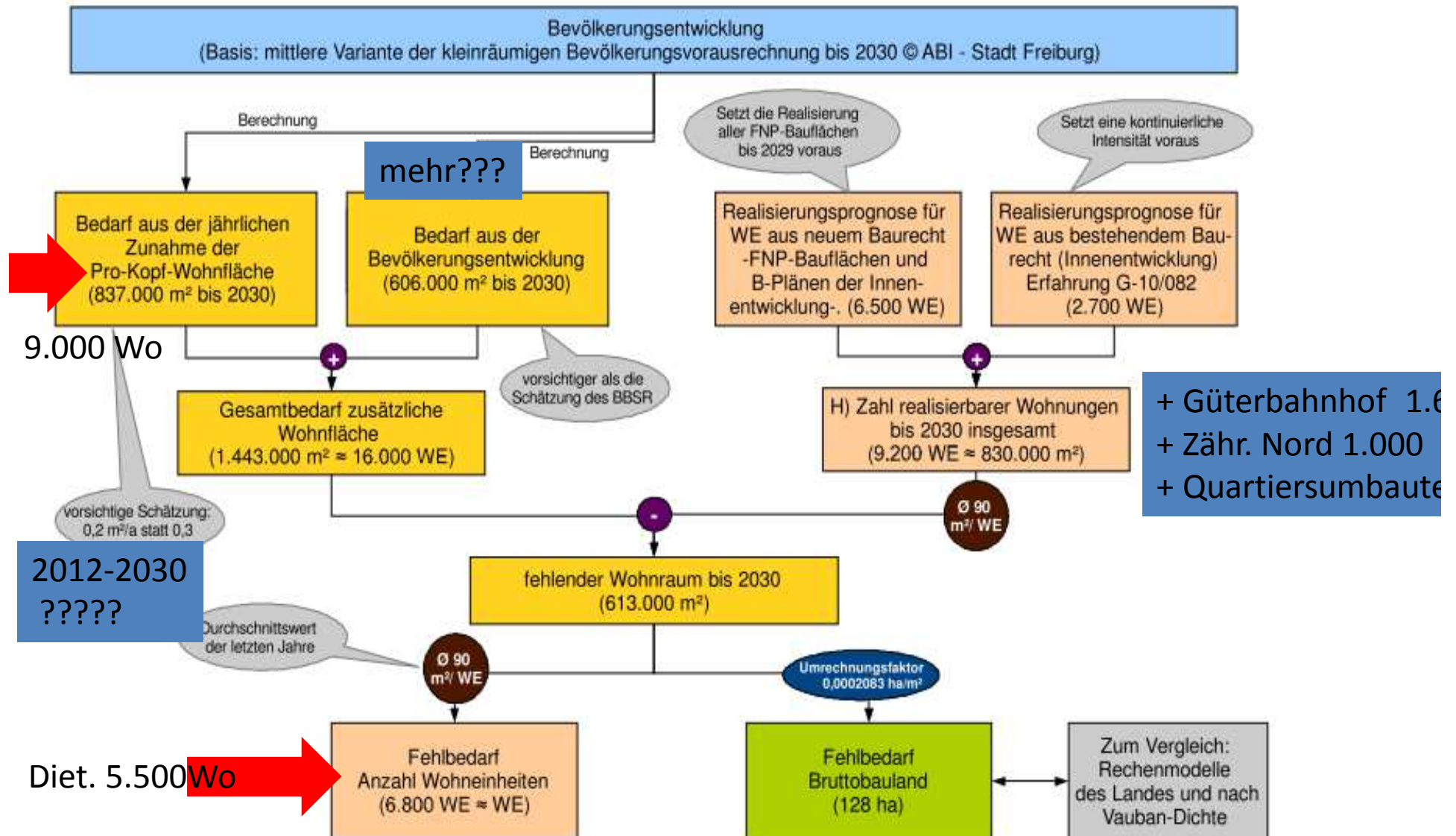
in Freiburg Zuzug bzw.

Wegzug 10%  $\pm$  1 % /Jahr,

ca  $> \frac{1}{2}$  davon Studierende

# Luxusfaktor Bevölkerungsfaktor

## 3.6 Zusammenfassung (Berechnungsmodell Flächenbedarf)



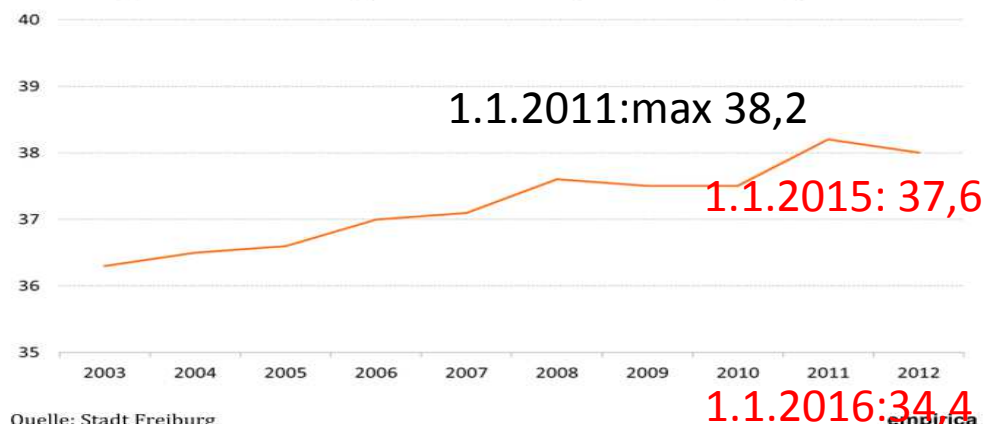
# Freiburg hat **keinen** Nachholbedarf bei Wohnfläche pro Kopf - **Warum?**

1. 35.000 Studierende – meist kleine WF/Kopf
2. Freiburg „nur“ halber Leerstand (2,3%): 2.500 W.
3. zu hohe Mieten für zu viele (-> Mietpreisspirale)

**Real: WF/Kopf sinkt ab 2012 in FR: mehr Studies!**

große (zu teure) Wohnungen schwer vermarktbar

Abbildung 12: Entwicklung der Wohnfläche pro Person (in m<sup>2</sup>)



1 Jahr nach Fertigstellung standen in Freiburg 800 neue Wohnungen noch leer (Empirica)

# Mietshäuser-Syndikat

Vortrag Stefan Rost, 25.6.2016 Samstags-Forum



Broschüre 2002

## Mietshäuser Syndikat

Ziel ist,

die Entstehung selbstorganisierter Mietshausprojekte mit dauerhafter sozialer Bindung zu unterstützen und Verkauf oder Privatisierung der Immobilie zukünftig zu verhindern.

## Durchschnittliche Wohnfläche

### 18 Freiburger Projekte

Grether, SUSI, Rennerstr. JB9...

Ø 29 m<sup>2</sup>/Person

### 111 Projekte in Deutschland

Ø 32 m<sup>2</sup>/Person

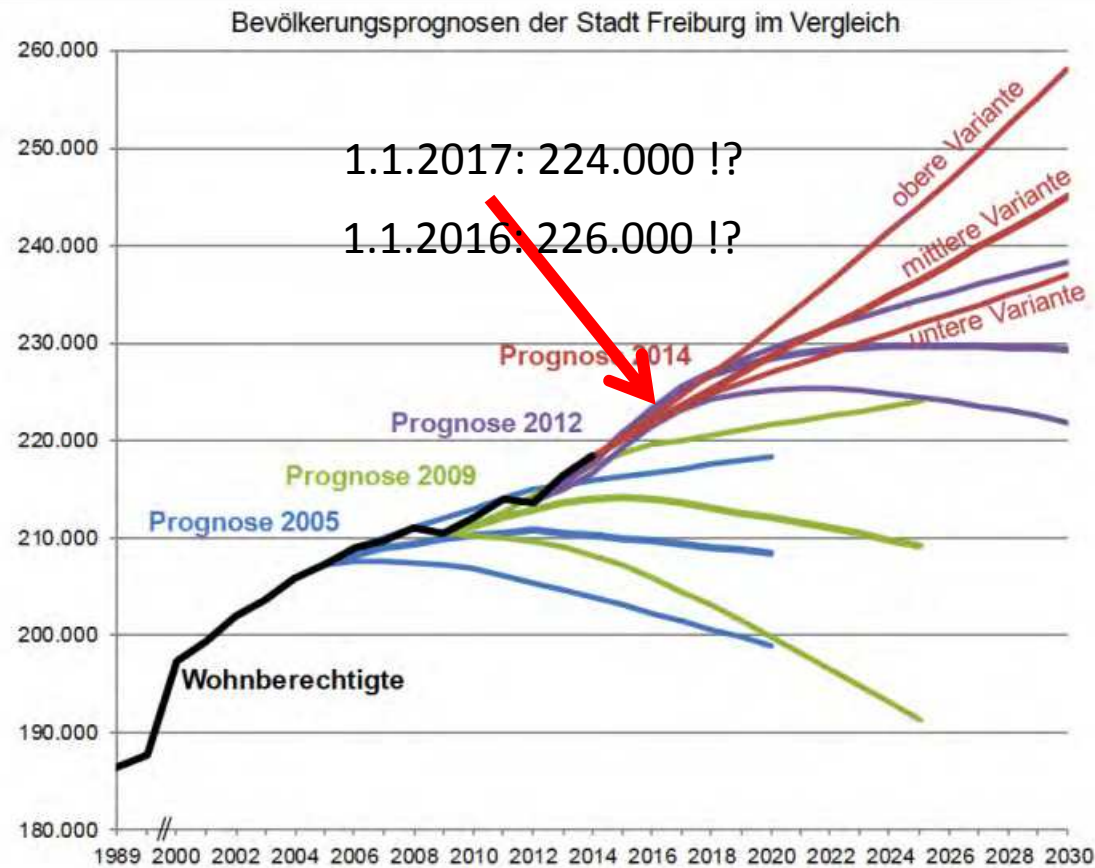
### Aktuelle Neubauten in Freiburg

3HäuserProjekt

Gutleutmatten

Ø 30 m<sup>2</sup>/Person

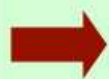
# Bevölkerungsprognosen Freiburg (2005-2014)



Aus:  
Kleinräumige  
Bevölkerungsvorausrechnung  
und Haushaltevorausrechnung  
für Freiburg 2014-2030

*Anm. GL:* zählt nur NEU bauen?  
Oder auch UMBauen usw. und  
ökosoziales Zusammenwohnen  
und Zusammenziehen?  
Denn NEU Bauen ist TEUER,  
vor allem auf der grünen Wiese.

*Anm. GL:* zur 2014er Prognose:  
Baut auf Einmal-Effekten auf -  
gewollte selbsterfüllende Prophe-  
zeihung / Sogwirkung  
per Bauen auf Teufel kommt raus?



Braucht man mehr Bauland weil die Bevölkerung wächst oder gibt es mehr Einwohner, weil man mehr baut und mehr Arbeitsplätze und Studienplätze schafft?...

Quelle: [www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/767184/statistik\\_veroeffentlichungen\\_Prognose\\_14\\_30-NIEDRIG.pdf](http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/767184/statistik_veroeffentlichungen_Prognose_14_30-NIEDRIG.pdf)

# Bevölkerungsbewegungen

(Auswertung des Einwohnermelderegisters 2016)

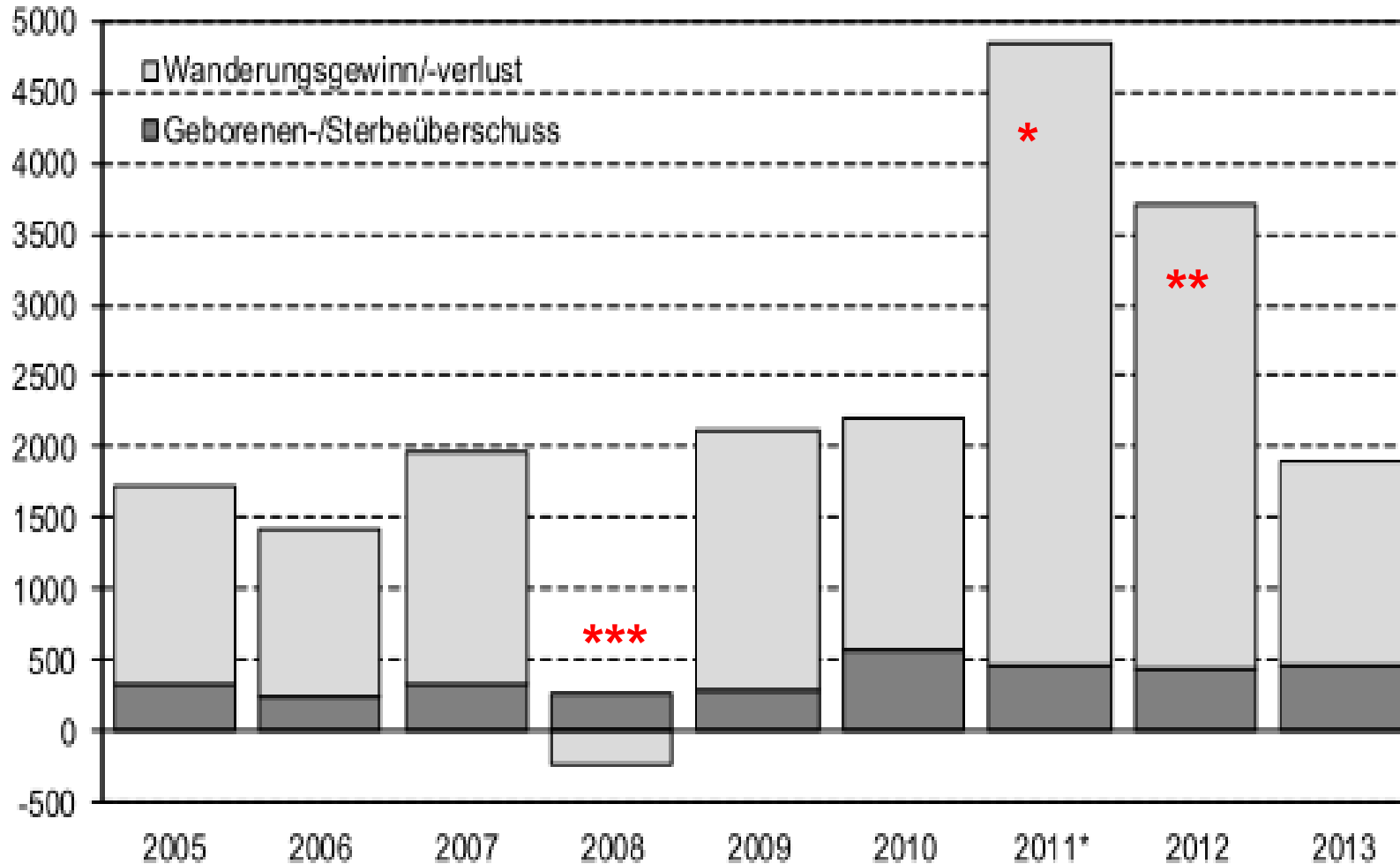
Geburten	2.494
darunter Ausländer/innen	337
Sterbefälle	1.746
darunter Ausländer/innen	107
Zuzüge	23.163
darunter Ausländer/innen	10.489
Fortzüge	21.871
darunter Ausländer/innen	8.468
Innerstädtische Umzüge	18.972
Eheschließende Personen	2.818
Geschiedene Personen	794

<http://www.freiburg.de/pb/,Lde/207904.html>

15.3.2017



## Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme seit 2005 in Freiburg



\* Einführung der Zweitwohnungssteuer

\*\* **max. Doppelabitur-Jahrgänge  
und Wehrpflicht-/Zivildienst-Ende**

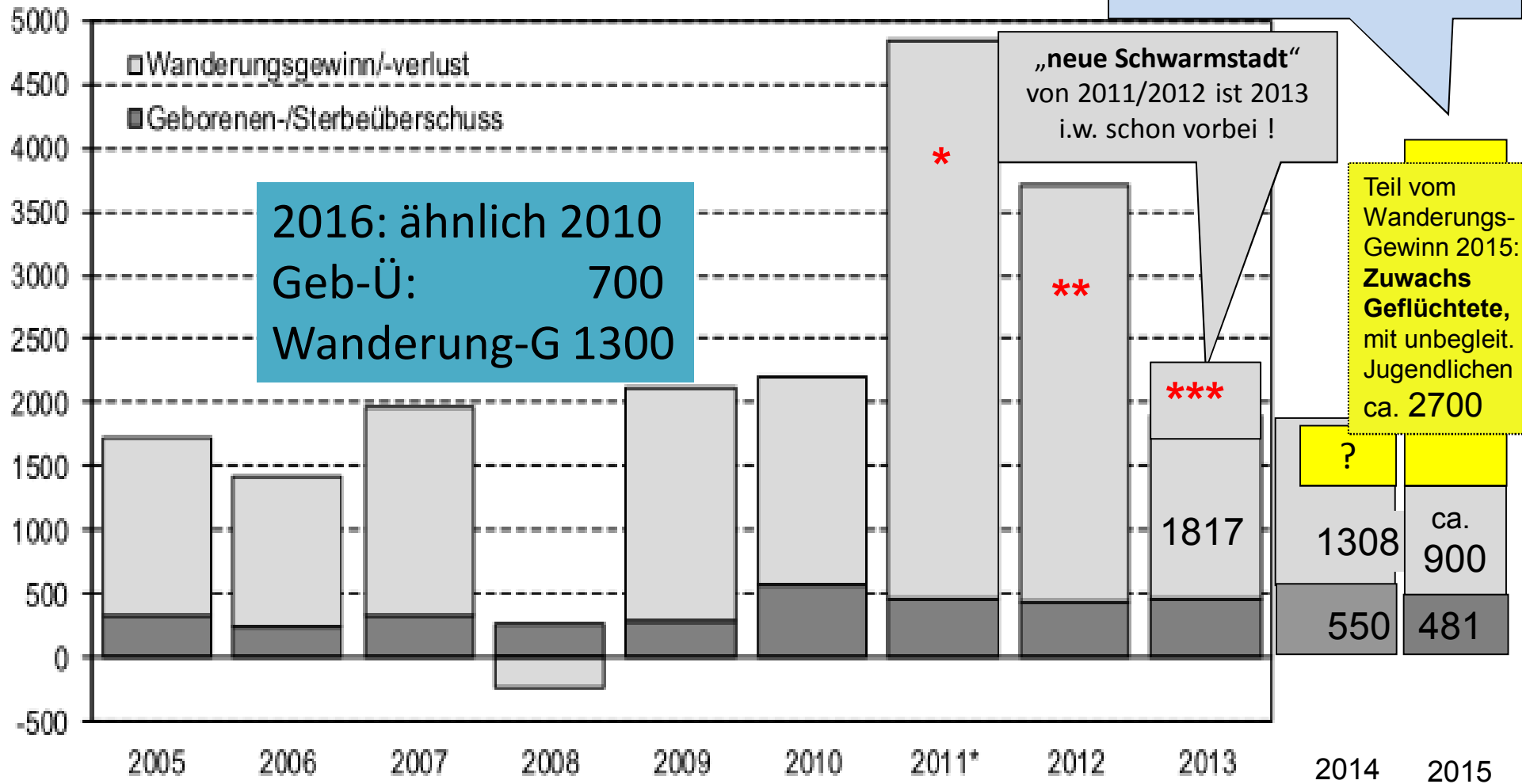
Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg  
[www.freiburg.de/pb/,Lde/207907.html#anker304934](http://www.freiburg.de/pb/,Lde/207907.html#anker304934)

\*\*\* **statistische Bereinigung**

9.8.2016 Korr. für 31.12.2015

## Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme seit 2005 in Freiburg

**Bevölkerungsänderung ohne Geburten/Sterben und ohne Zuwachs Ausländer und Geflüchtete: netto minus 669**



2016: ähnlich 2010  
Geb-Ü: 700  
Wanderung-G 1300

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

Teil vom Wanderungs-Gewinn 2015:  
**Zuwachs Geflüchtete**,  
mit unbegleit. Jugendlichen  
ca. 2700

\* Einführung der Zweitwohnungssteuer

Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg

\*\* max. Doppelabitur-Jahrgänge und Wehrpflicht-/Zivildienst-Ende

Ergänzung/Auswertung für 2014+2015 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  
\*\*\* neue Daten der Stadt für 2013 Eingang 8/9-2016 vom Amt für Statistik

# 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**
  - **5500**
  - **Also ca. 2000 - 3000 Wohnungen**
  - **oder ca. 110 - 165Tsd. qm Wohnfläche: 20-30 qm/P**
  - **\*\* werden 2000 bleiben dürfen + Familiennachzug?**



13.10.2013

[http://ecotrinova.de/downloads/2013/131011endg-Sozial%C3%B6kolog\\_Stadtumbau-statt-BauenaufTeufelkommraus.pdf](http://ecotrinova.de/downloads/2013/131011endg-Sozial%C3%B6kolog_Stadtumbau-statt-BauenaufTeufelkommraus.pdf)

## **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.

# „Wohnraummangel“

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

- 1. große Verzögerungen bei der Umsetzung des **FNP 2006**.
- 2. starke Zunahme der Studierendenzahlen bis 2012 u.a. **Doppelabi**.
- 3. gewachsene **Zweckentfremdung** (u.a. 500 - 800 Ferienwohnungen,)
- 4. **Leerstand (ca. 2.500 WE)**, Nicht-Vermieten-Wollen, Spekulation
- 5. Vereinzelung / **Ein-Personen-Belegung** von Wohnungen aller Größen (u.a. Singles, SeniorInnen)

**Hinweis:** in Freiburg starke Fluktuation der Bevölkerung (9 - 11% ziehen weg bzw. zu pro Jahr). Der **Wohnungs“markt“** weit überwiegend im Verborgenen ab (Beziehungen, Genossenschaften, Reservierungen usw.)

# „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**

## ALTERNATIVEN bei weiterem Bevölkerungswachstum:

### Checkliste zur Innenentwicklung – ohne Neubau auf „grüner Wiese“

- **Dächer**ausbau + 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

# Mehr Wohnraum und Wohnungen

## durch **Aufstocken + Umbau** anl. Energiesanierung

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





# Hinterhäuser...

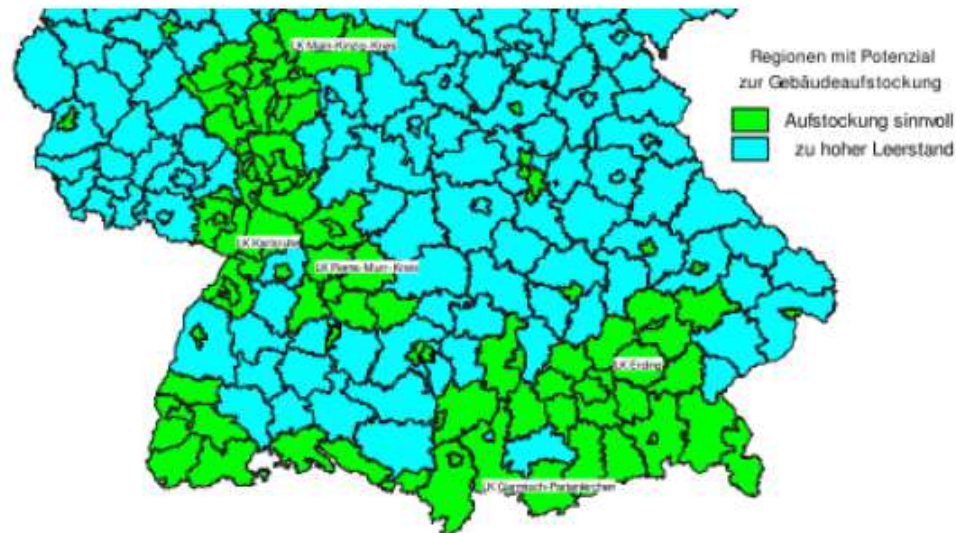
fürs Wohnen erschließen samt Dachausbau



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

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 m<sup>2</sup> 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

## **Verkehrsflächen verringern pro Gebäude und Freiräume**

- flächenhafte PKW-Parkplätze überbauen
- Auto-Teilen/Carsharing, ÖPNV und Radverkehr
- Umwidmung bzw. Rückbau von Straßen- bzw. Verkehrsflächen
- Neubaugebiete nur als Innenentwicklung, bevorzugt an ÖPNV-Knotenpunkten
- Wohnen und Arbeiten nah bzw. im Haus,
- fußläufige Nahversorgung stärken

# Wohnen statt Parkplatzorgie

im Behördenviertel FR-Herdern Fotos G. Löser

- **Baustein Nr.1**  
**im UN-Jahr des Bodens 2015**
- Teilalternative statt Neubau-Stadtteil  
auf der grünen Wiese
- auf 500 Parkplätzen **im**  
Behördenviertel in Freiburg-Herdern:
- Wohnungen, Studierenden-  
Wohnheime, Seniorenheime für rund  
**1000 bis 1500 Menschen** neu bauen!



# „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 Mitstreibern 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 Säulenbauweise Gebäude darüber stellt 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 nahegelegen. 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/KUNZ

bügnisses: 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 „Beamtenhalt“ in Richtung Norden, es halten zahlreiche Regionalzüge und die S-Bahn sowieso. Buslinien stoppen ebenfalls bei den Ärnern. Durch die Habsburger Straße fließt 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 können überzeugen zu können?*

Auch die Stadt hat dieses Viertel im Visier, schon seit 2003, aber sie kommt dort kaum voran. Es ist wohl schwierig, weil dort so viele eigenständig planende Behörden angesiedelt sind. Die Regierungspräsidentin hat unsAMED mitgeteilt, sie habe kürzlich auf unser Hilfeschreiben 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 Pressemittteilung verweisen Sie auf den Parkplatz am Bahnhof Littenweiler.*

Der Raum vor dem Bahnhof Littenweiler ist schon länger für Bebauung angedacht. Aktuelle Pläne zeigen dort den Bau eines Geschäfts- und Ärztehauses vor, wobei der anliegende Parkplatz aber nicht genutzt, sondern praktisch zu Bussen 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?*

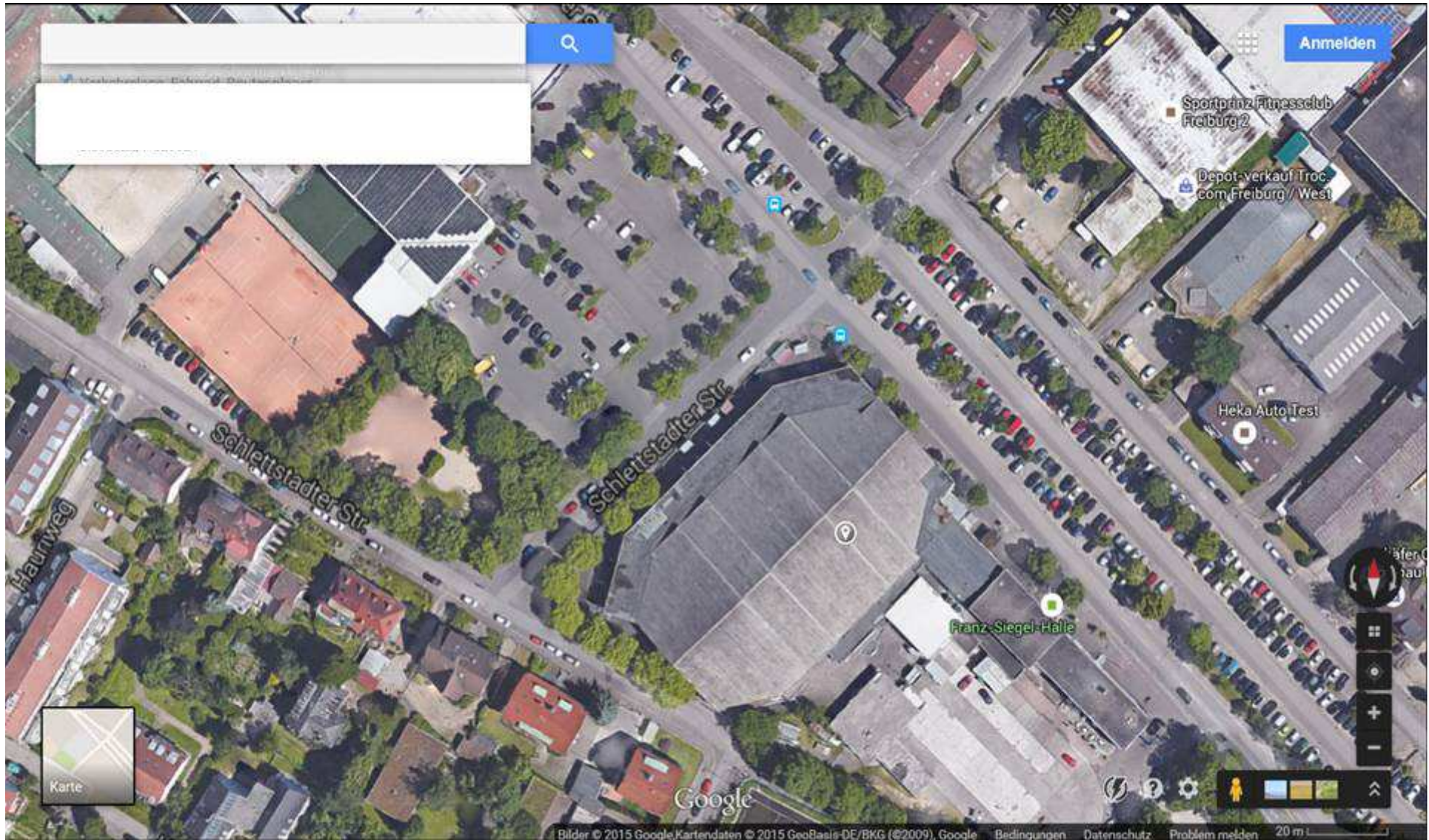
Nein, die letzten nicht, aber es sind große, und wir meinen vor-

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 vermeiden 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 an Herdern gibt es noch viele Beispiele: Beim Universitätsbauamt 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 RITZLER

## II: Region Eisstadion für 1000 Bewohner?



# IV. Freiburg – Stadt der Parkplätze ?

kl. Auswahl im „Mittelwesten“ Fotos G. Löser 2015



# Neue Chancen für die Innenentwicklung

- seit der Verabschiedung des FNP 2006-2020...

## **Auswahl -> siehe Perspektivplan**

- **Parkplatzflächen** überbauen: u.a. Herdern, Littenweiler
- **Ganter-Brauerei-Areal, Maria Hilf** (Oberwiehre)
- **Haufe Verlag** ehemaliges Gebiet
- **Ökosoz. Umbau von Stadtquartieren -> Perspektivplan**
- **ex-Götz & Moritz-Areal / Polizeiakademie +Umfeld**
- **(Haslach-Schildacker)**
- **Haid-Süd, Zähringen-Nord, Herdern-Südwest.....**
- **Wohnungsbau** ehemaliger **Güterbahnhof Nord**
- **Umbau Gesamtgebiet Eisstadion/Ensisheimerstr.**



# Neue Aussichten 2016

- **Güterbahnhof Nord:** 700 + 600 WE + 2 Hotels + 2 Studi-Wohnheime + Pflegeheim + betr. Wohnen
- **Auf der Haid:** neuer Rahmenplan: + 600 WE ?
- **bei Siegesdenkmal:** Studi-Wohnheim + Hotel
- **Herdern:** 3 gr. Flächen aktuell im Totalumbau an/nahe Habsburger Str.
- **Haslach-West:** Rankackerweg u.a. (Brachfläche)
- **Aber: AKW Fessenheim bedroht alle(s)**

# Ein Säulen Modell & Pyramiden Modelle

- **ökologisch orientiertes Pyramiden-Modell**

Tatsache: die **natürliche Umwelt ist die Basis allen Lebens und Wirtschaftens**

- **Basis der Pyramide:**

**Umwelt**, Bewahrung höchste Priorität:  
entspricht "**Ein-Säulen-Modell**": **Ökologie** Priorität  
Gegensatz zum Drei-Säulen-Modell.

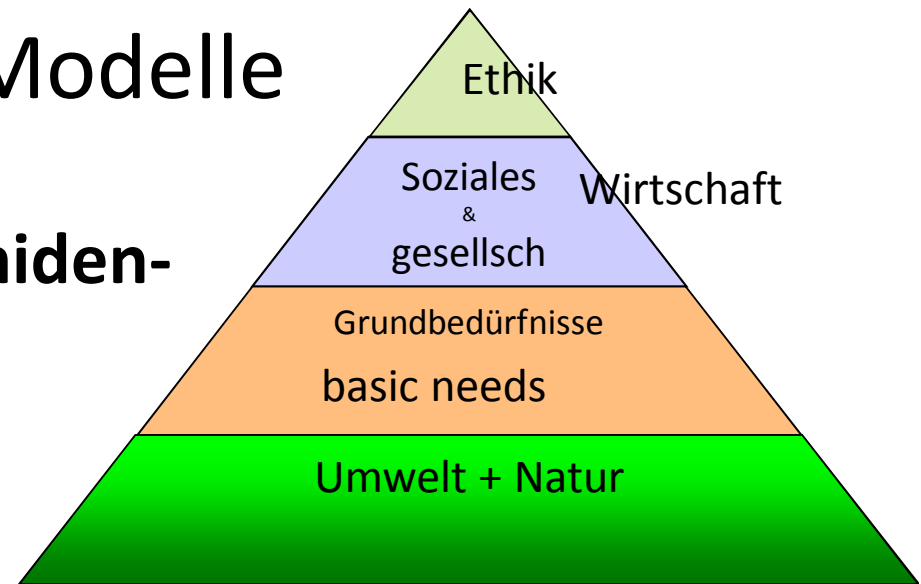
**Pyramidenstufe 2:**

Menschliche Grundbedürfnisse,  
soziale und gesellschaftliche Aspekte  
des menschlichen Daseins

**Wirtschaft Teil der Gesellschaft**

- **Spitze der Pyramide; jeweilige Sichtweise**

[http://www.nachhaltigkeit.info/artikel/1\\_3\\_e\\_ein\\_saeulen\\_modell\\_pyramiden\\_modelle\\_1543.htm?sid=d292e89791e6f14061b55604c2395e97](http://www.nachhaltigkeit.info/artikel/1_3_e_ein_saeulen_modell_pyramiden_modelle_1543.htm?sid=d292e89791e6f14061b55604c2395e97) mod. G. Löser



---

**Betreff:**

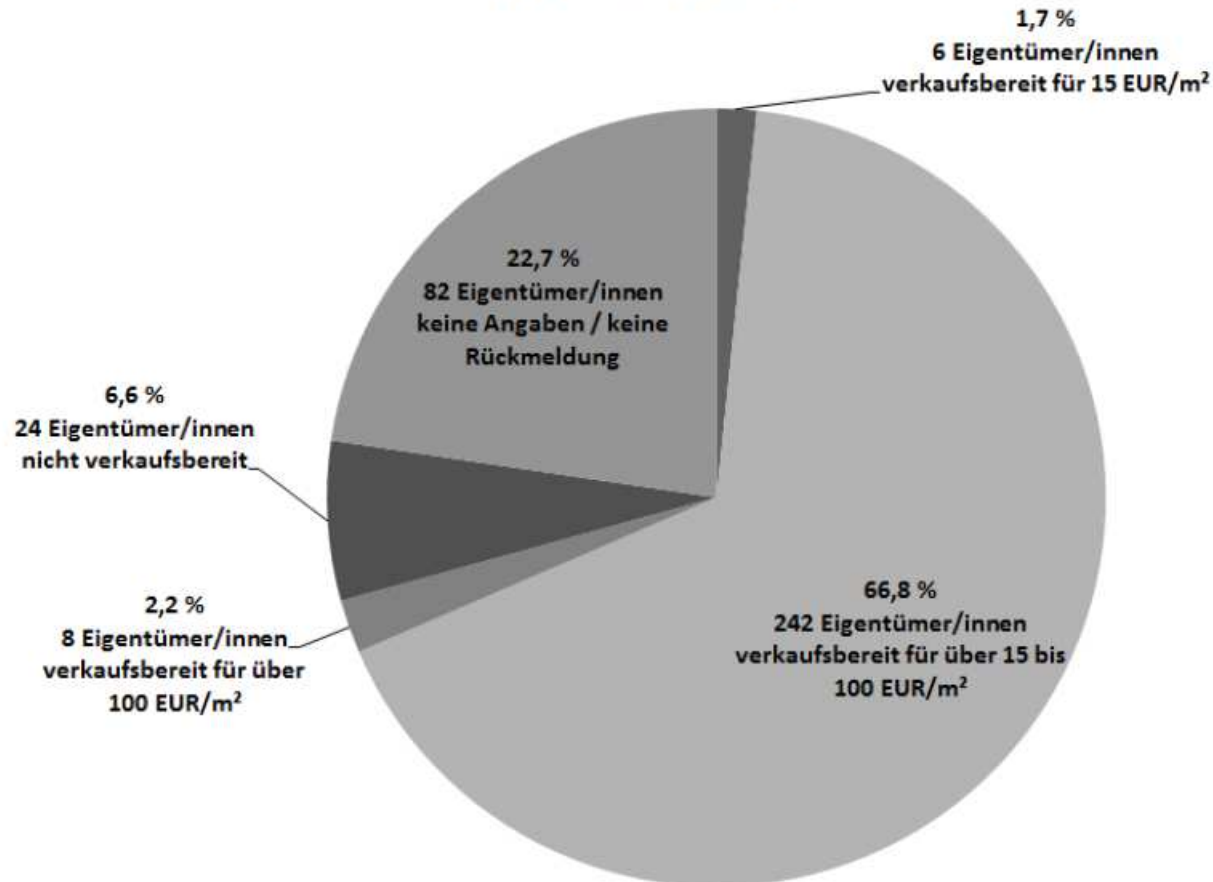
DRUCKSACHE G-15/150

Neue Siedlungsfläche Dietenbach

hier:

- a) **Überblick über die Mitwirkungsbereitschaft** der Eigentümerinnen und Eigentümer
  - b) **Verhandlungen mit** den Eigentümerinnen und Eigentümern im Gebiet "Dietenbach"
- 

**Additive Darstellung der Mitwirkungsbereitschaft  
in Bezug auf die Eigentümerzahl**



**Allgemeine Information****KoFi für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme SEM Dietenbach****I. Ausgaben**

Bezeichnung	Plan 2014 – 2040 Laufzeit Einzelmaßnahme			Mio. EUR Gesamt
	Startjahr	Endjahr	Dauer	
Projektmanagement/ Entwicklungsträger	2016	2040	25	40,283
Grunderwerb	2014	2030	17	15,825
Bodenordnung (Baufeldfreimachung)	2015	2035	21	50,711
Weitere Vorbereitung (Wettbewerbe, B-Plan, etc.)	2015	2021	7	11,825
Technische Erschließung innerhalb	2017	2037	21	115,826
Technische Erschließung außerhalb	2017	2035	19	24,745
Gewässerausbau	2017	2020	4	6,142
Grünanlagen	2019	2037	19	47,270
Ausgleichsmaßnahmen	2019	2029	11	11,412
Soziale Infrastruktur	2014	2040	27	217,515
Vermarktung	2016	2030	15	3,435
Öffentlichkeitsarbeit	2015	2040	26	2,138
<b>Summe Ausgaben</b>				<b>547,128</b>
Finanzierungskosten	2014	2040	27	66,701
<b>Summe Ausgaben inkl. Finanzierungskosten</b>				<b>613,829</b>
<b>Inflationierung der Ausgaben ab 2015</b>				<b>3,00 %</b>

Risikozuschlag

56,326

## II. Einnahmen

Bezeichnung	Plan 2014 – 2040 verteilt auf			Mio. EUR Gesamt
	Startjahr	Endjahr	Dauer	
Summe Einnahmen				558,176
Kreditfinanzierung				297,425
Summe Einnahmen aus Kreditfinanzierung und Zinseinnahmen				855,601

Inflationierung der Einnahmen	2,00 %
-------------------------------	--------

Kumulierter Gesamtsaldo	-55,653
-------------------------	---------

2014-2040	
Zinssatz Soll	2,00 %
Zinssatz Haben	0,50 %

Sollten Verhandlungen mit Eigentümern scheitern, müssten rd. 17 Mio. € zusätzlich in die KoFi der Maßnahme eingestellt werden.

### III. Ausgaben städtischer Haushalt

Bezeichnung	Plan 2014 – 2040 Laufzeit Einzelmaßnahme			Mio. EUR Gesamt
	Startjahr	Endjahr	Dauer	
Projektmanagement	0	0	0	0,000
Grunderwerb	0	0	0	0,000
Bodenordnung	0	0	0	0,000
Erstellung Voruntersuchungen	2013	2016	4	0,000
Weitere Vorbereitung	0	0	0	0,000
Technische Erschließung innerhalb	2017	2040	24	11,085
Technische Erschließung außerhalb	2017	2035	19	13,295
Gewässerausbau	0	0	0	0,000
Grünanlagen	0	0	0	0,000
Ausgleichsmaßnahmen	0	0	0	0,000
Soziale Infrastruktur	2022	2040	19	37,252
Vermarktung	0	0	0	0,000
Öffentlichkeitsarbeit	0	0	0	0,000
unterstützende Maßnahmen geförderter Wohnungsbau	2021	2040	20	n.n.*
<b>Summe Ausgaben</b>				<b>61,632</b>
Inflationierung ( 3%)				36,345
Finanzierungskosten **				0,000
<b>Summe Ausgaben inkl. Inflationierung und ohne Kaufpreisred., (zzgl. Inflationierung)</b>				<b>97,977</b>

Aufstellung des Bruttopreises zum Basisjahr 2015

\*Ggf. werden im Rahmen der SEM unterstützende Maßnahmen zur Errichtung des geförderten Wohnungsbaus notwendig werden. Diese werden vom städtischen Haushalt in voller Höhe für die Maßnahme übernommen. Ob und inwieweit dies notwendig sein wird, ist von diversen Faktoren abhängig, z.B. Angebots- und Nachfragesituation für Baugrundstücke, Auflagen und Verpflichtungen für die Käufer, und nicht zuletzt von der Situation der jeweils geltenden Wohnungsbauförderung des Landes. Darüber ist im Lauf des weiteren Verfahrens zu entscheiden.

\*\* Ziel ist es, die Gesamtbelastung für den städtischen Haushalt grundsätzlich ohne dauerhaft neue Kreditaufnahmen zu leisten. Bei einer Laufzeit von 27 Jahren entspricht dies einer jährlichen Haushaltsbelastung von Ø 2,28 bis 3,8 Mio. € (je nach unterstützende Maßnahmen für den geförderten Wohnungsbau und ohne Inflationierung). Da sich die Auszahlung nicht linear verhalten

# Wie Dietenbach stoppen?

ECOtrinova 25.9.2016 an Stadt und Gemeinderat zu 1. + 2.:

1. Wir regen an, am 27.9.2016 als ersten Schritt den städtebaulichen Wettbewerb Dietenbach interfraktionell abzusetzen oder ihn zumindest zu vertagen (...). ((Vertagung ist am 27.9.2016 erfolgt))
2. Wir regen einen baldigen interfraktionellen Antrag an, um den oben erläuterten **jährlichen Wohnflächenzuwachs pro Kopf** für alle Freiburger als eine **Hauptgrundlage für Dietenbach abzuschaffen**.
3. **Kosten für Stadt** (verbotenes Defizit für Dietenbach-Entwicklung)
4. **Verbandsklage – UVP, Bebauungsplan:**  
Notwendigkeit des Stadtteils nicht gegeben
5. Einige Landwirte wollen evtl. nicht verkaufen – Stadt kann die künftigen **Enteignungsprozesse nicht gewinnen**, weil es **Alternativen** gibt. Es liegt **KEIN Allgemeinwohl bei der Enteignung** vor.

# Bauen auf **Teufel** komm raus ???



[https://www.youtube.com/watch?v=HtvWRiiFt\\_M&feature=youtu.be](https://www.youtube.com/watch?v=HtvWRiiFt_M&feature=youtu.be)

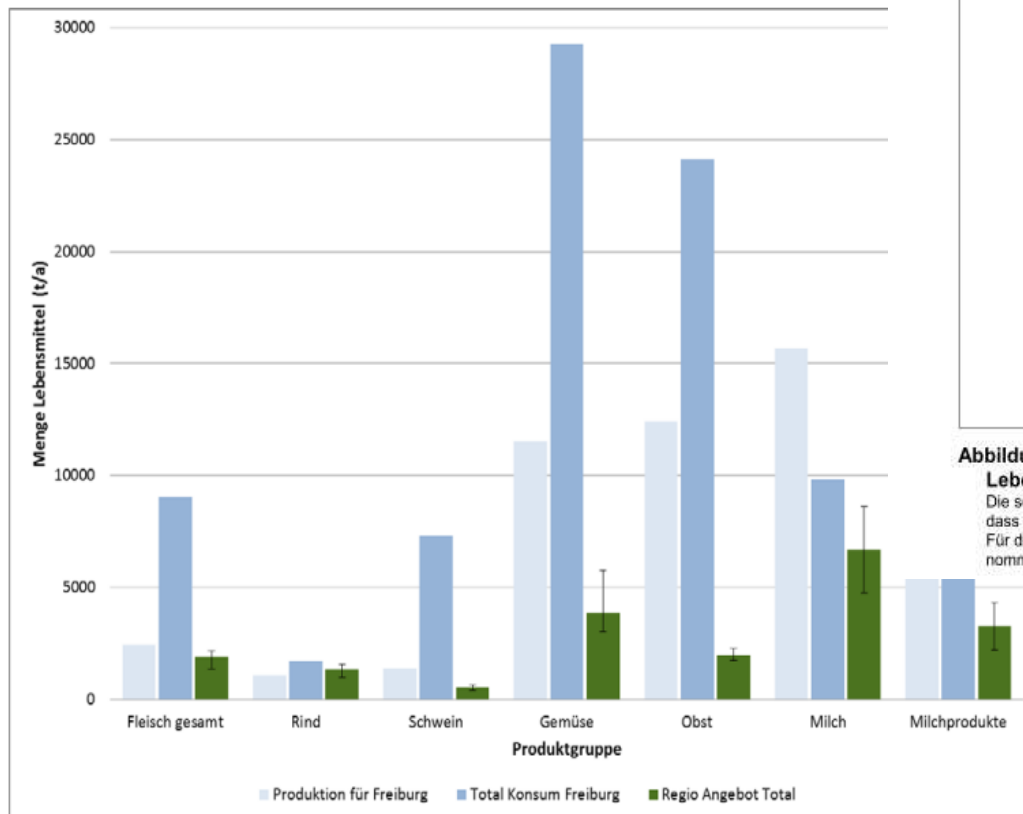


## Anlage 1 zur DRUCKSACHE UA-16/005 (im UA Stadt Freiburg 18.4.2016)

Studie im Auftrag der Stadt Freiburg i. Breisgau durchgeführt von Januar – September 2015 von FiBL Schweiz / Suisse

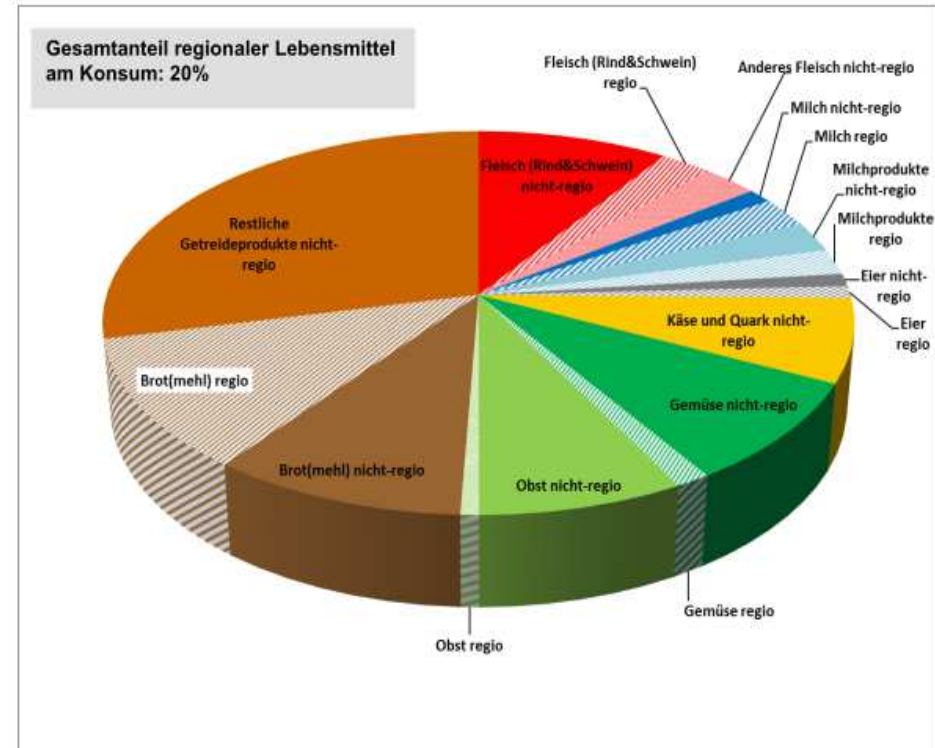
### Anteil von Lebensmitteln regionalen Ursprungs am Gesamtverbrauch der Stadt Freiburg

<https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/>



**Abbildung: Menge des Angebots regionaler Produkte in der Stadt Freiburg im Vergleich zum Gesamtverbrauch und zur produzierten Menge im Regierungsbezirk Freiburg**

(Annahme: 10% d. Produktion im Regierungsbezirk stehen für die Stadt Freiburg zur Verfügung)



**Abbildung: Anteile des Angebots regionaler Lebensmittel am Gesamtkonsum der wichtigsten Lebensmittel in der Stadt Freiburg (Basis: Kalorien)**

Die schraffierten Bereiche stellen die Anteile an regionalem Angebot dar, wobei für Eier und Brot(mehl) angenommen wurde, dass das regionale Produktionspotential ausgeschöpft wird. Für die Produktgruppen „Käse und Quark“ sowie „Restliche Getreideprodukte“ wurde ein Wert von 0% regionaler Anteil angenommen. Die Gründe hierfür sind auf Seite 13 des Berichts erläutert.

# Freiburgs Lebensmittel-Import = Verhungern im Krisenfall?

- Das renommierte Forschungsinstitut für Biologischen Landbau (FiBL), Frick, hat den Konsumanteil regionaler Produkte bei Gemüse, Obst, Brot, Fleisch, Milch und Molkereiprodukten, Eiern, Bier und Wein untersucht
- regional =: Produkte aus Regierungsbezirk Freiburg
- **Der Anteil regionaler Produkte (aus Südbaden!) am Konsum beträgt in Freiburg insgesamt nur ca. 20% (bei Obst/Gemüse 8-13%)**
- Die Region versorgt die Bürgerschaft nur zu geringem Teil mit Lebensmitteln, der weitaus größere Anteil kommt aus dem globalen Markt.
- Mit den Ergebnissen der Studie kann die Stadt Freiburg regionale Lebensmittelversorgung als Teil ihrer Klimaschutz- und Umweltpolitik künftig verstärkt fördern. „**Ein direkter Einfluss auf die landwirtschaftliche Erzeugung ist für die Stadt aber kaum möglich.**“\*\*
- **\*\*Kommentar: DOCH !! nötige Folge: kein Neubaustadtteil Dietenbach!**
- <http://www.freiburg.de/pb/,Lde/948870.html>

## Teil 3

# Zum Perspektivplan Freiburg

Zweck:

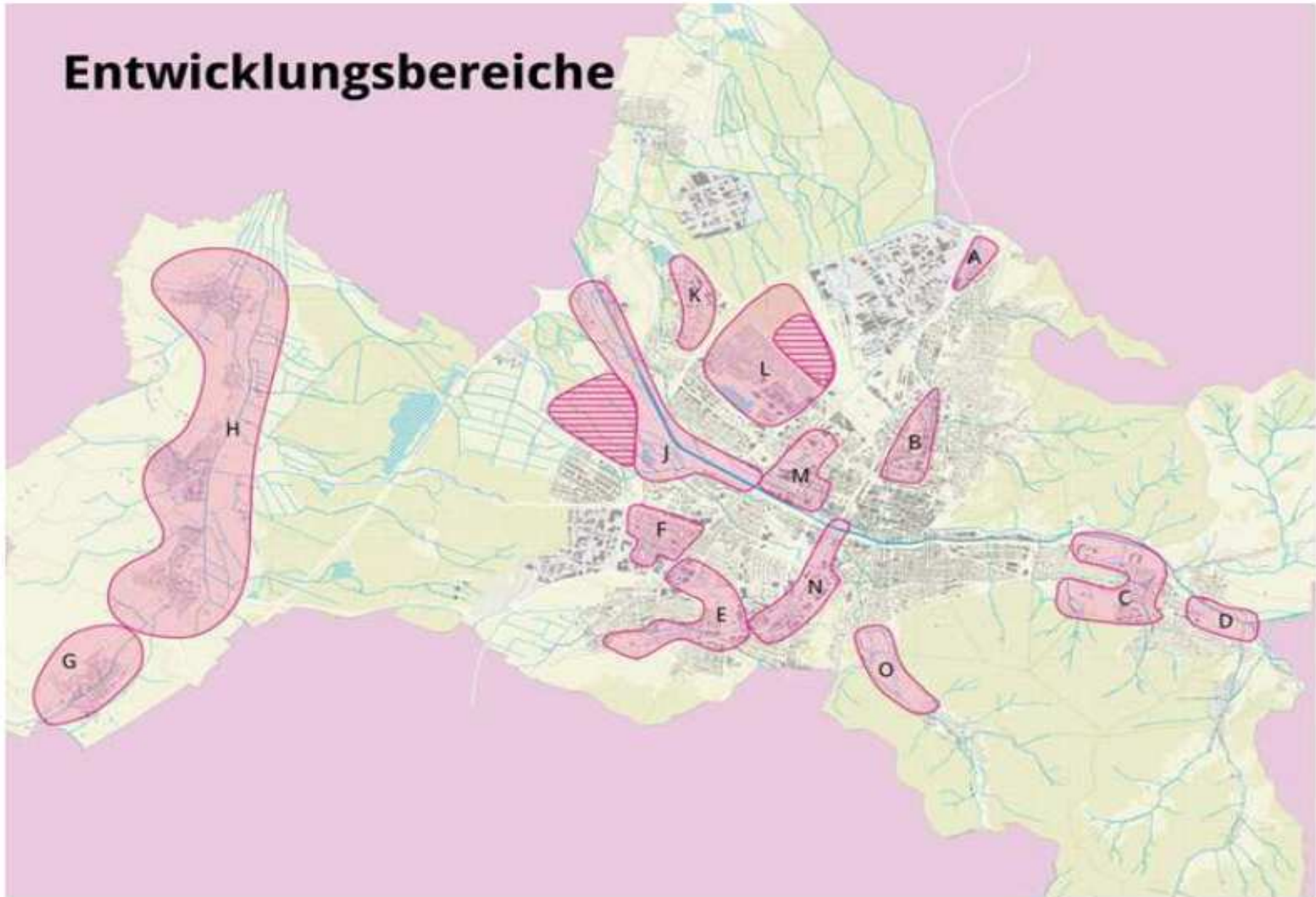
Leitbild für den FNP ab 2020 (Neu/Um-Bauen)

für Vorab-Neubau

für Freiraumentwicklung

Hinweis: [www.perspektivplan-freiburg.de](http://www.perspektivplan-freiburg.de)

# Entwicklungsbereiche

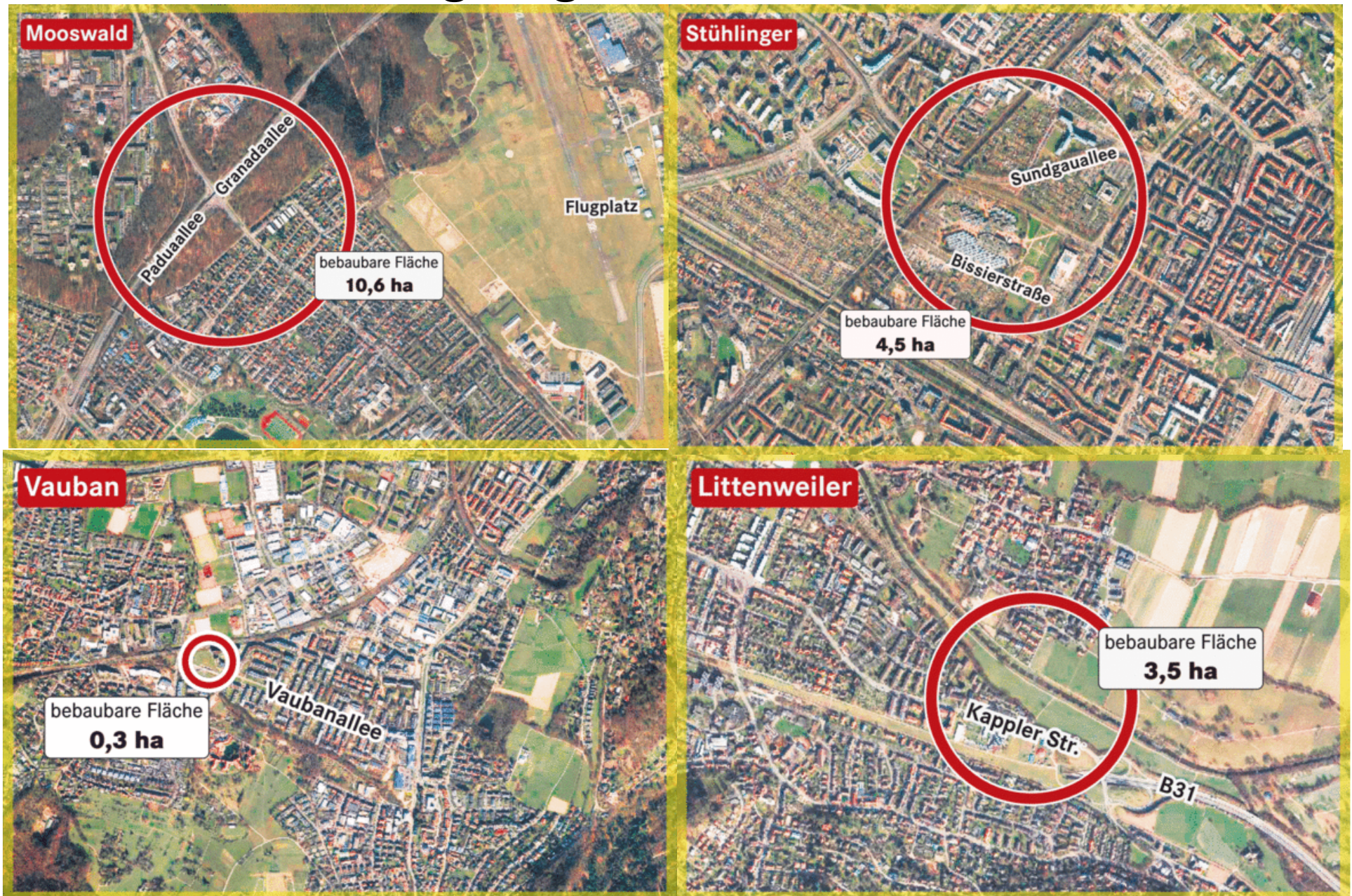


Mit freundlichen Grüßen

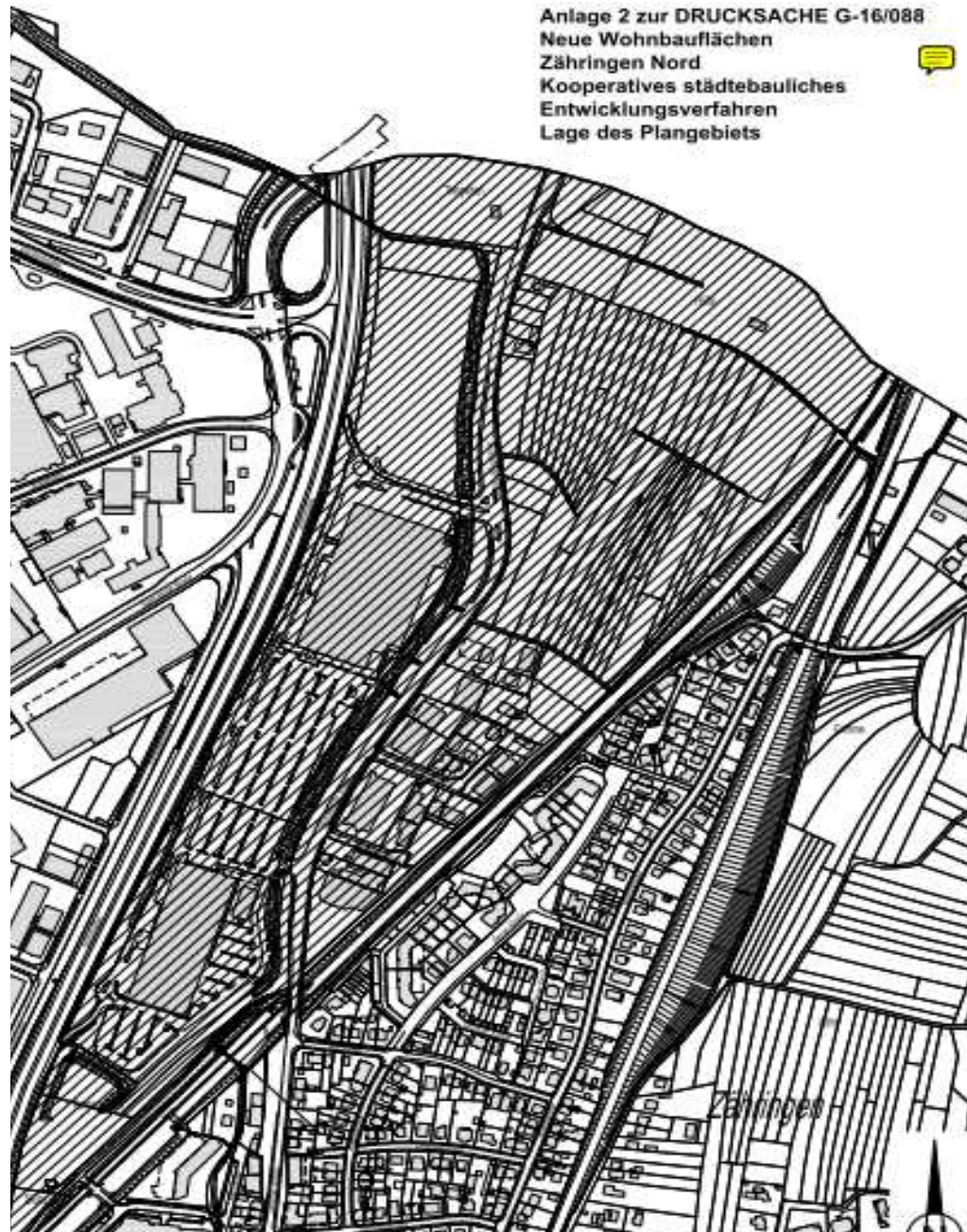
Ihr Planungsteam Perspektivplan Freiburg 2030

[www.perspektivplan-freiburg.de](http://www.perspektivplan-freiburg.de)  
Stand Juni 2016

## 4 der 5 vorgezogenen Flächen (Abb. BZ 19.11.2015)



[https://freiburg.more-rubin1.de/show\\_anlagen.php?\\_typ\\_432=vorl&\\_doc\\_n1=20160530131928.pdf&\\_vorl\\_nr=3300803100089&\\_nid\\_nr=&\\_nk\\_nr=330&x=8&y=3](https://freiburg.more-rubin1.de/show_anlagen.php?_typ_432=vorl&_doc_n1=20160530131928.pdf&_vorl_nr=3300803100089&_nid_nr=&_nk_nr=330&x=8&y=3)



G-Rat 21.6.2016



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

## Was ist zu tun – zu bedenken?

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

- 1. **keinen** landwirtsch./gärtnerischen 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
- 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-Kooperation?(Gundelf., Denzli., Umki. stagnierten bei EW; Leerstand?)

Trotz der Euphorie mancher:

**„Dietenbach“** ...

**wird nicht gebaut:**

,

wenn Vernunft siegt

(dies je eher desto besser),

**sondern wird weiter**

**landwirtschaftlich bebaut + Erholung**