



1. Preis Umweltschutz 2011 der Stadt Freiburg

"Warum Dietenbach nicht gebaut werden darf: Bedarf, Alternativen, bezahlbares Wohnen".

Mehr bezahlbarer Wohnraum in Freiburg:
für wen, wie, wo, wo nicht?
Wohnen-Bauen-Mietspirale-Wohnungsnot

Einführung

10. Juli 2018 in Freiburg i. Br.

Vortrag beim NABU-Forum

Dr. Georg Löser, Vorsitz ECOtrinoa e.V.

Worum geht es?

- 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)

Dezember 2006

Zukunft Freiburg

Flächennutzungsplan 2020



Eine Information der Stadt Freiburg im Breisgau

Dezember

FNP 2020: Kursbuch für die Stadtentwicklung

Auf schmalen Grät zwischen Naturschutz und Ökonomie

Bewährte Struktur: Aus der PRISE wird die ISE

Was wird wo geschehen? Detailpläne aller Stadtteile

■ Schlüssel für die Zukunft Freiburgs

Der Flächennutzungsplan 2020 ist genehmigt und bildet jetzt die neue Grundlage der künftigen Stadtentwicklung

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

Art der Baufläche	Gesamtfläche	neue Bauflächen
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
Summe	3280 ha	260 ha

Neue Wohnflächen für Freiburg

h i e r:

((2012))

Antrag nach § 34 Abs. 1 Satz 4 GemO zur Sitzung des Gemeinderats

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die unterzeichnenden Fraktionen **beantragen**, das Thema „**Neue Wohnflächen für Freiburg**“ zur nächsten spätestens aber zur übernächsten Sitzung **auf die Tagesordnung zu setzen und beauftragen die Verwaltung, mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 bereits im vierten Quartal 2012 spätestens Anfang 2013 zu beginnen. Weiter sollen neue Flächen in einer Größenordnung von 5.000 Wohneinheiten benannt werden, die nicht in der Drucksache G-12/040 im Punkt 4.5 aufgelistet sind und noch keiner Zeitstufe zugeordnet wurden. Diese sollen bis spätestens 2020 realisiert werden können.**

Begründung:

Gemeinsames Ziel der großen Mehrheit im Gemeinderat ist es, **neuen bezahlbaren Wohnraum in Freiburg zu schaffen.** Laut einer Pressemitteilung vom März diesen Jahres der „Kampagne Impulse für den Wohnungsbau“ **fehlen in Freiburg aktuell 3.000 Wohneinheiten (WE).** Damit wären die in der Drucksache ausgewiesenen WE, die durch das Vorziehen der Zeitstufen entstehen könnten selbst unter Hinzuziehen und einem Realisieren der Flächen am Ruhbankweg fast vollständig ver-



ANMELDEN

Kennung

Passwort

Anmelden

KATEGORIEN

[Startseite](#)

[Kalender](#)

[Recherche](#)

[Gremien](#)

[Fraktionen](#)

[Mandatsträger](#)

SEITENINFORMATIONEN

Letzte Aktualisierung am:
17.04.2013, 15:23

437390 Besucher

V 7.1

RSS 2.0 / ATOM

[Suchergebnisse](#) > [neue Suche](#)

Tagesordnungspunkt - Details

Sitzung: **10. Sitzung des Gemeinderates (öffentlich/nichtöffentlich)**
TOP: **2 [öffentlich]**
Termin: **20.11.2012 - von 15:05 bis 19:07**
Raum: **Neuer Ratssaal des Rathauses**
Gremien: **Gemeinderat**

Vorlage [öffentlich]

Nummer: **G-12/141**
Betreff: **Neue Siedlungsflächen für Freiburg
hier:
a) Alternativen der Siedlungserweiterung
b) Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festlegung städtebaulicher Entwicklungsbereiche in den Gebieten
'Dietenbach' und 'St. Georgen-West'**
Federführung: **Stadtplanungsamt**

Dokumente

Vorlage

Beschluss

Anlagen

1. Darstellung der Alternativen einer Siedlungserweiterung
2. Matrix - Alternativen einer Siedlungserweiterung im Vergleich
3. Analysekarten
4. Bekanntmachungstext - Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen inkl. Umgriffe der Untersuchungsgebiete
5. Interfraktioneller Antrag der CDU-Fraktion, SPD-Fraktion, FDP-Fraktion und FW-Fraktion vom 27.04.2012

[zum Seitenanfang](#)

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, zur Deckung des aktuellen und zukünftigen Bedarfs an Wohnbauflächen eine über den geltenden Flächennutzungsplan (FNP) 2020 hinaus gehende Siedlungserweiterung vorzubereiten und dazu die Fläche Dietenbach sowie die in Nr. 3.2 der Drucksache G-12/141 dargestellten Alternativen für eine Siedlungserweiterung zu prüfen.

DRUCKSACHE G-12/141

- 2 -

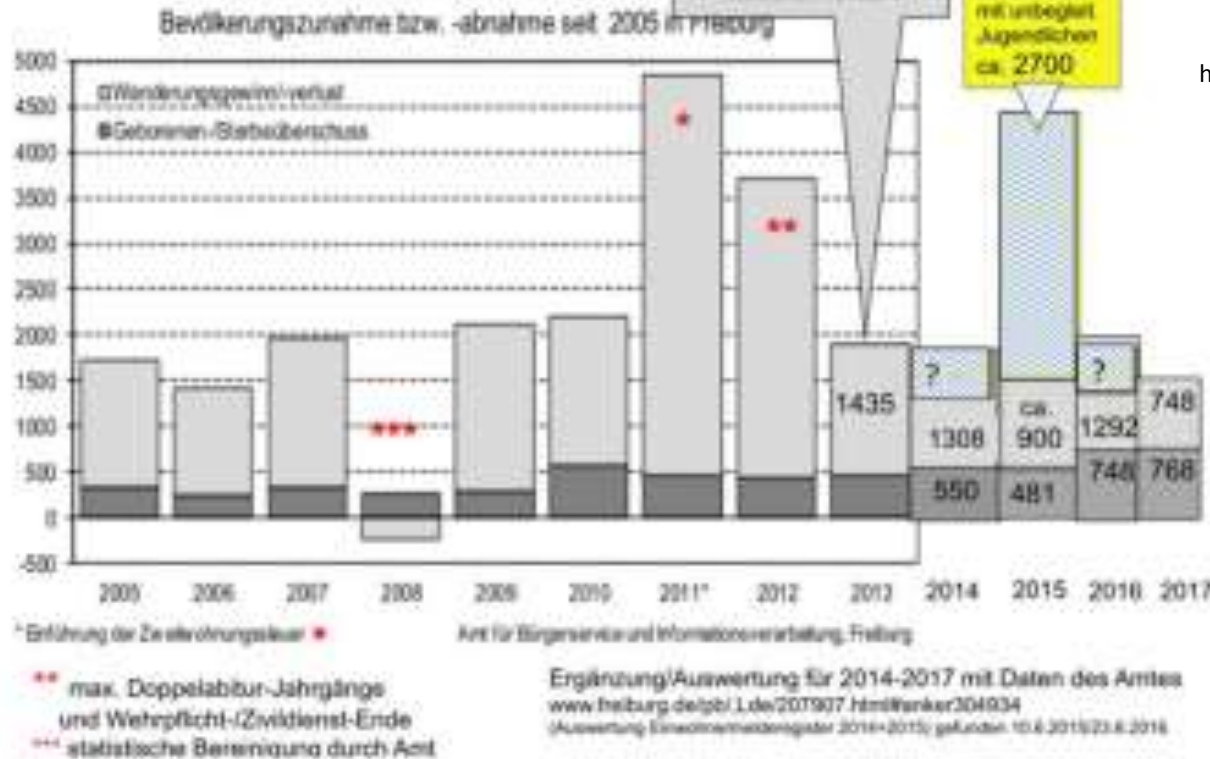
2. Der Gemeinderat beschließt, zur Schaffung von Bauflächen für eine Siedlungserweiterung vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in den Bereichen "Dietenbach" (zwischen Besanconallee, Autobahnzubringer, Mooswald, Mundenhof und Mundenhofer Straße) und "St. Georgen-West" (zwischen Mooswald, Gemarkungsgrenze, Bahnlinie und Besanconallee) gemäß Anlage 4 zur Drucksache G-12/141 einzuleiten.
-

Möglichkeit, auf Teilflächen einen Beitrag zur Deckung des spätestens ab 2020 eintretenden Gewerbeflächenbedarfs zu leisten.

Eine Bauflächenentwicklung dieser Größenordnung bringt Eingriffe in das Stadtgefüge und in Natur und Landschaft mit sich, trifft auf zahlreiche Planungs- und Realisierungshemmnisse und ist in den meisten Fällen aufgrund der Vielzahl der betroffenen Eigentümer/innen bei gleichzeitiger Zielsetzung einer umfassenden Umsetzung der baulandpolitischen Grundsätze nur mit dem Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme realisierbar (vgl. hierzu Drucksache G-12/194, Anlage 2). Eine Entwicklungsmaßnahme darf nach § 165 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden, wenn sie dem "Wohl der Allgemeinheit" - insbesondere der Deckung eines konkret gegebenen erhöhten Wohnbauflächenbedarfs - dient und eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde hat. Voraussetzung ist, dass es auf der Gemarkung keine besser geeigneten Flächen für die Siedlungserweiterung gibt. Deshalb sind alle in Frage kommenden Flächenalternativen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen auf ihre Eignung zu prüfen.

 Nur???

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



Quelle 9.3.2018
 ECOTrinova e.V.
 zu SUP Dietenbach

<http://ecotrinova.de/pages/presse-kurzinfos.php>

Die Stadt hatte genannten Einmaleffekte von 2011/12 offenbar als Dauereffekte vermutet und die Bevölkerungsprognose in den Informationen zum Neubaustadtteil danach erheblich nach oben geschraubt, also mit:

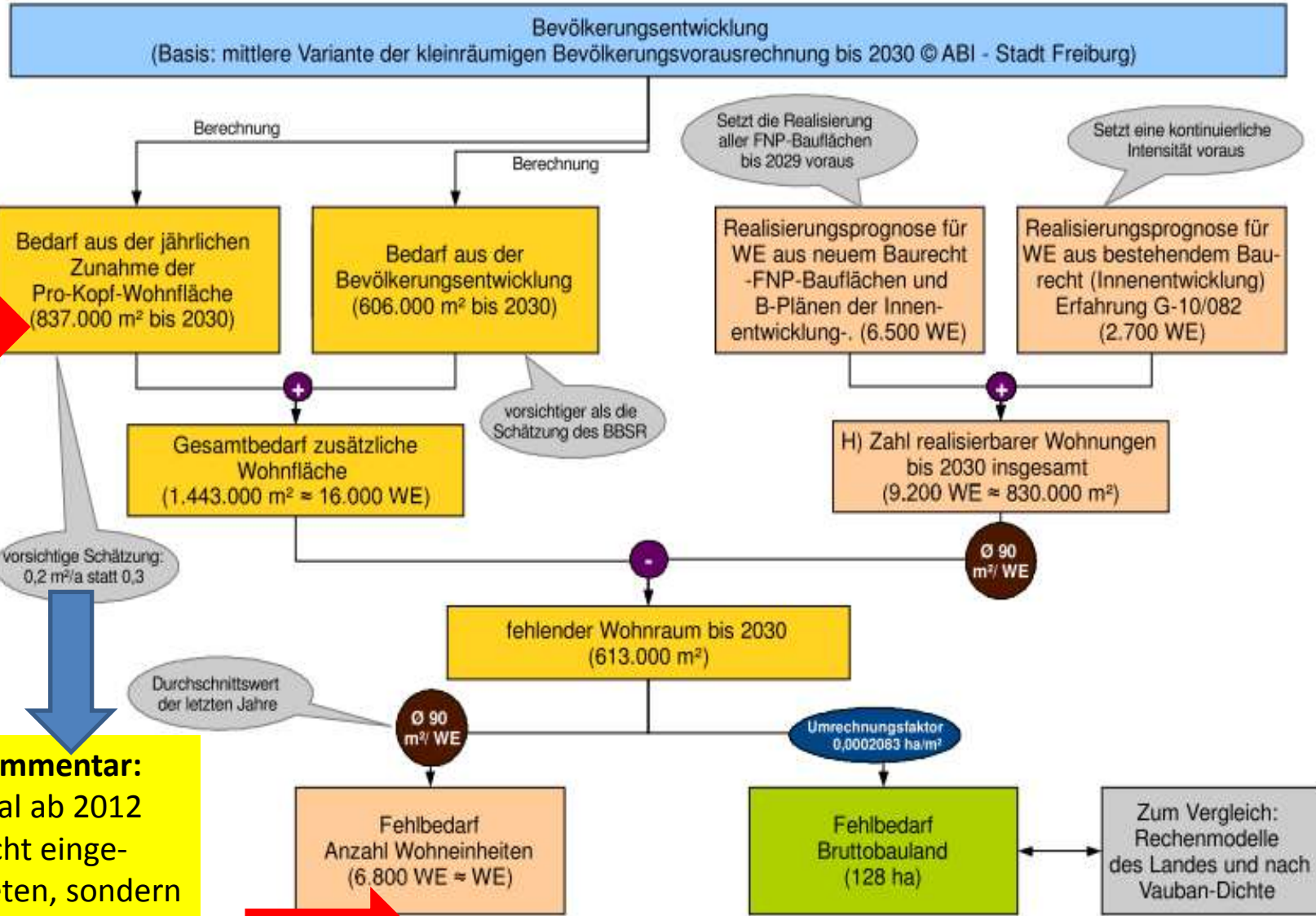
- * die damaligen Doppel-Abiturjahrgänge in mehreren Bundesländern
- * das damalige Ende des Wehr- und Zivildienstes
- * die damalige Einführung der Freiburger Zweitwohnungssteuer

Der Einmaleffekt Zweitwohnungssteuer könnte i.w. nur statistisch auf dem Papier gewesen sein, d.h. insoweit ohne echten Wanderungsgewinn

Luxusfaktor Bevölkerungsfaktor

3.6 Zusammenfassung (Berechnungsmodell Flächenbedarf)

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



vorsichtige Schätzung: 0,2 m²/a statt 0,3



Durchschnittswert der letzten Jahre



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

Zum Vergleich: Rechenmodelle des Landes und nach Vauban-Dichte

Tabelle 32: empirica-Berechnung: Baulandbedarf Stadt Freiburg bis zum Jahr 2030 (2/3)

Annahme ø-liche Wohnfläche pro HH		
WE in MFH	90	m ²
WE in EZFH	140	m ²
Neubaunachfrage (Wohnfläche) bis 2030		
Quantitative Zusatznachfrage 2013-2030	1.451.974	m²
davon in MFH	1.062.095	m ²
davon in EZFH	389.879	m ²
Qualitative Zusatznachfrage 2013-2030	103.135	m²
davon in MFH	67.918	m ²
davon in EZFH	35.217	m ²
Summe	1.555.108	m²
davon in MFH	1.130.013	m ²
davon in EZFH	425.095	m ²
Summe inklusive Nachholbedarf	1.856.419	m²
davon in MFH	1.340.358	m ²
davon in EZFH	516.062	m ²

Tabelle 31: empirica-Berechnung: Baulandbedarf Stadt Freiburg bis zum Jahr 2030 (1/3)

Neubaunachfrage (Haushalte) bis 2030		
Quantitative Zusatznachfrage 2013-2030	14.586	HH
davon in MFH	11.801	HH
davon in EZFH	2.785	HH
Qualitative Zusatznachfrage 2013-2030	1.006	HH
davon in MFH	755	HH
davon in EZFH	252	HH
Summe	15.592	HH
davon in MFH	12.556	HH
davon in EZFH	3.036	HH
Summe inklusive Nachholbedarf	18.579	HH
davon in MFH	14.893	HH
davon in EZFH	3.686	HH

HH=Haushalte

Quelle: Eigene Berechnungen

Tabelle 33: empirica-Berechnung: Baulandbedarf Stadt Freiburg bis zum Jahr 2030 (3/3)

Neubaunachfrage Bruttobauland	
Umrechnungsfaktor	0,0002083
Quantitative Zusatznachfrage 2013-2030	302 ha
Qualitative Zusatznachfrage 2013-2030	21 ha
Summe	324 ha
Summe inklusive Nachholbedarf	387 ha
Auf vorhandenen Flächen realisierbar	101 ha
Summe nur quantitative Zusatznachfrage	201 ha
Summe quan. + qual. Zusatznachfrage	223 ha
Summe inklusive Nachholbedarf	285 ha

Nachfragebedingter Bedarf
laut Empirica 2014
(Modell 2),
im Gemeinderat Mai 2015

https://ris.freiburg.de/show_anlagen.php?_typ_432=vorl&_doc_n1=20150112123659.pdf&_vorl_nr=3150912100023&_nid_nr=&_nk_nr=315&x=9&y=7

Tabelle 34: Prognose der regionalen Neubaunachfrage inkl. qualitative Zusatznachfrage

a) Wohnungen insgesamt

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

b) Geschosswohnungen

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

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

c) Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

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

* inkl. Neue Wohnungen in bestehenden und in Nichtwohngebäuden

Quelle: BBSR, Bevölkerungsprognose, Zensus 2011, eigene Berechnungen

empirica

laut Empirica
2014
(Modell 3),
im
Gemeinde-
rat Mai 2015

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

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

Baugesetzbuch § 1: Vorrang der Innenentwicklung !



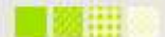
Quelle: Broschüre Perspektivplan, Stadt Freiburg 2017

Bauliche Dichte



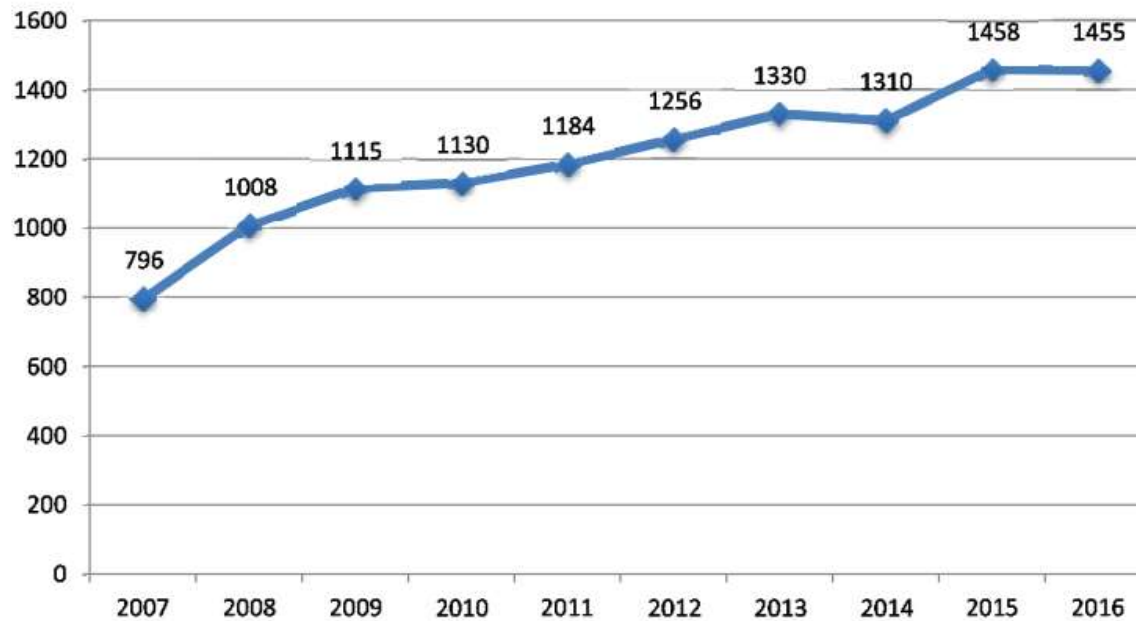
• hoch • • gering •

Freiraum-Nutzungskapazität



• hoch • • gering •

Entwicklung Anzahl wohnungssuchende Haushalte 2007 - 2016



Hauptausschuss
20.11.2017

Die Anzahl von 1.455 wohnungssuchender Haushalte zum Stichtag 31.12.2016 entspricht rund 1,2 % aller 124.457 Haushalte in der Stadt Freiburg i.Br.

WAS TUN ? Leerstand sofort intensiv abbauen und?

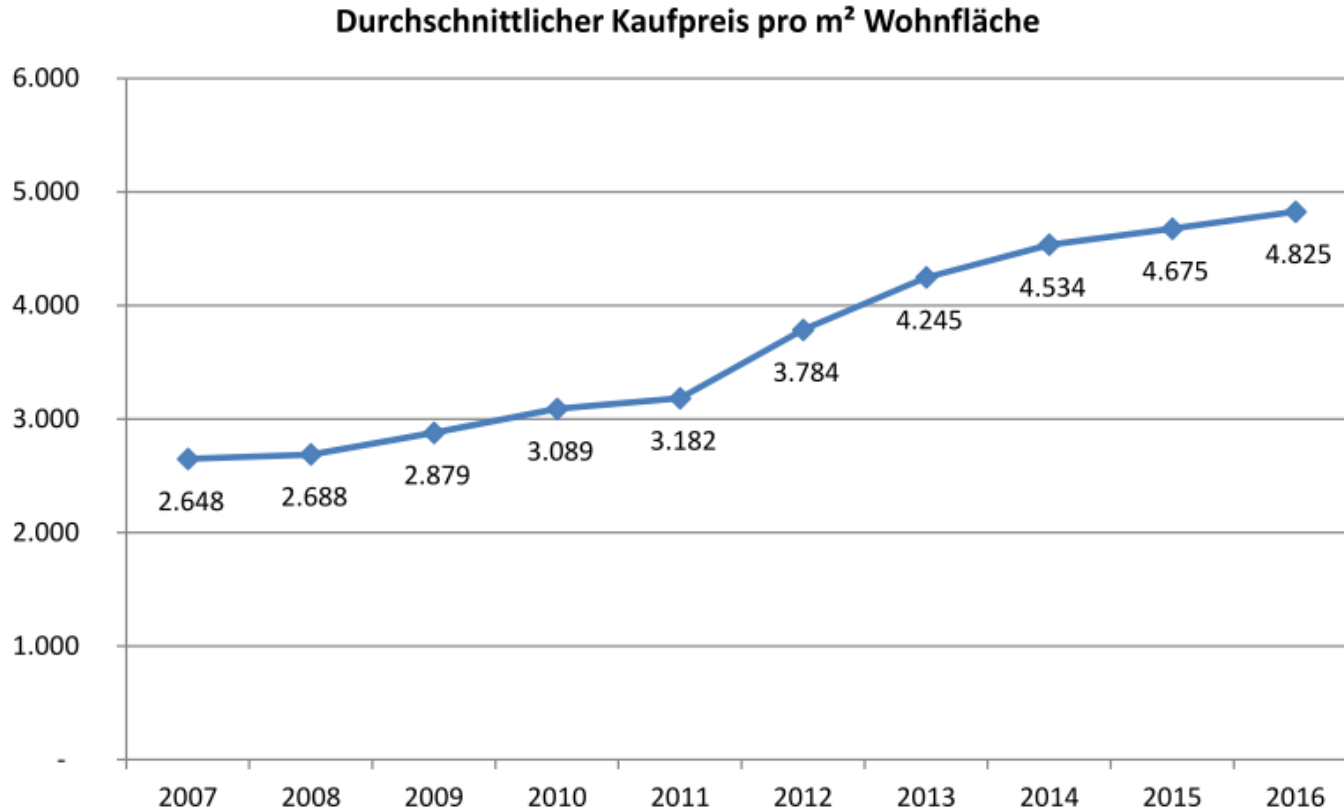
Und die 800 – 900 Obdachlosen, die meist Einzelzimmerübernachtung wollen....

2018 auch Spitzen-Preise 6.000 bis 10.000 €/qm

Anlage 2 zur DRUCKSACHE G-17/230

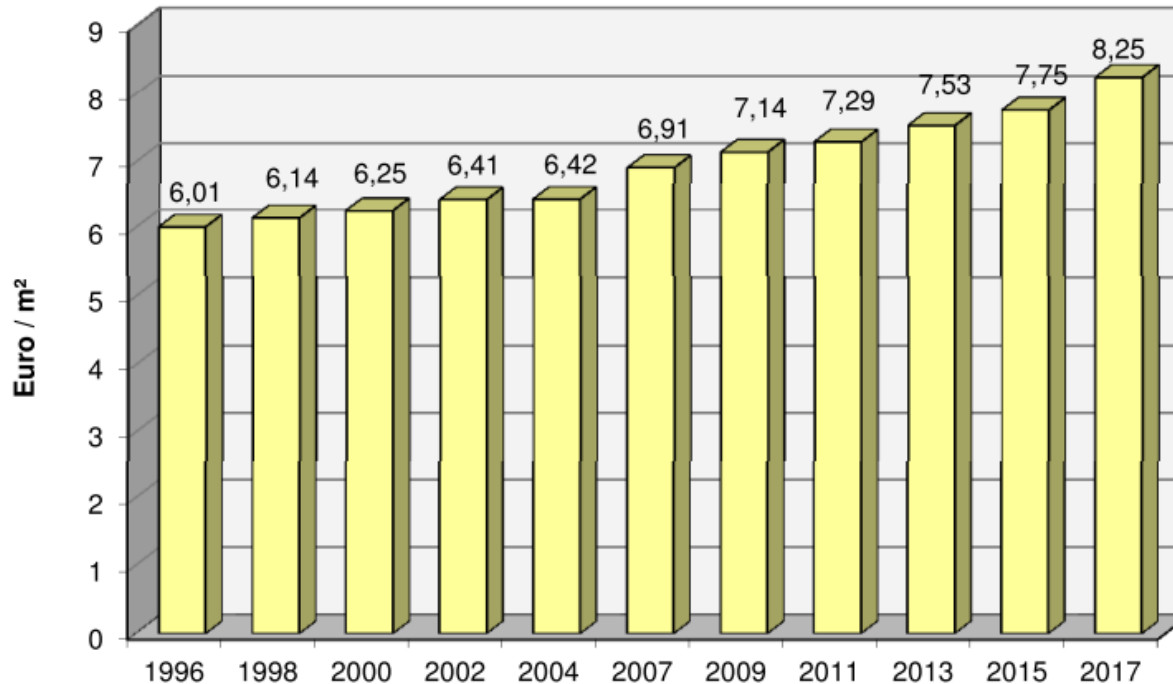
Entwicklung Grundstückspreise von 2007 - 2016

Hauptausschuss
20.11.2017



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

Entwicklung des Mietspiegelniveaus in den Jahren 1996 bis 2017
(Jahr der Herausgabe der Mietspiegel)



**WAS TUN ? - Vorsicht: Freiburg in „Investorenfalle“
Wer baut wie für wen wo und wo nicht?**

Mietspiegel Freiburg 2017

Basismiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

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

qualifizierterFreiburger Mietspiegel: Auszug.

beschlossen vom
Gemeinderat im Dez. 2016:
+6,5 % auf 2 Jahre voraus

trotz großartiger
entlarvender Rede dagegen
von Stadtrat S. Schmidt,
siehe spätere Folie

Nenn-Niveau 8,27 €/qm

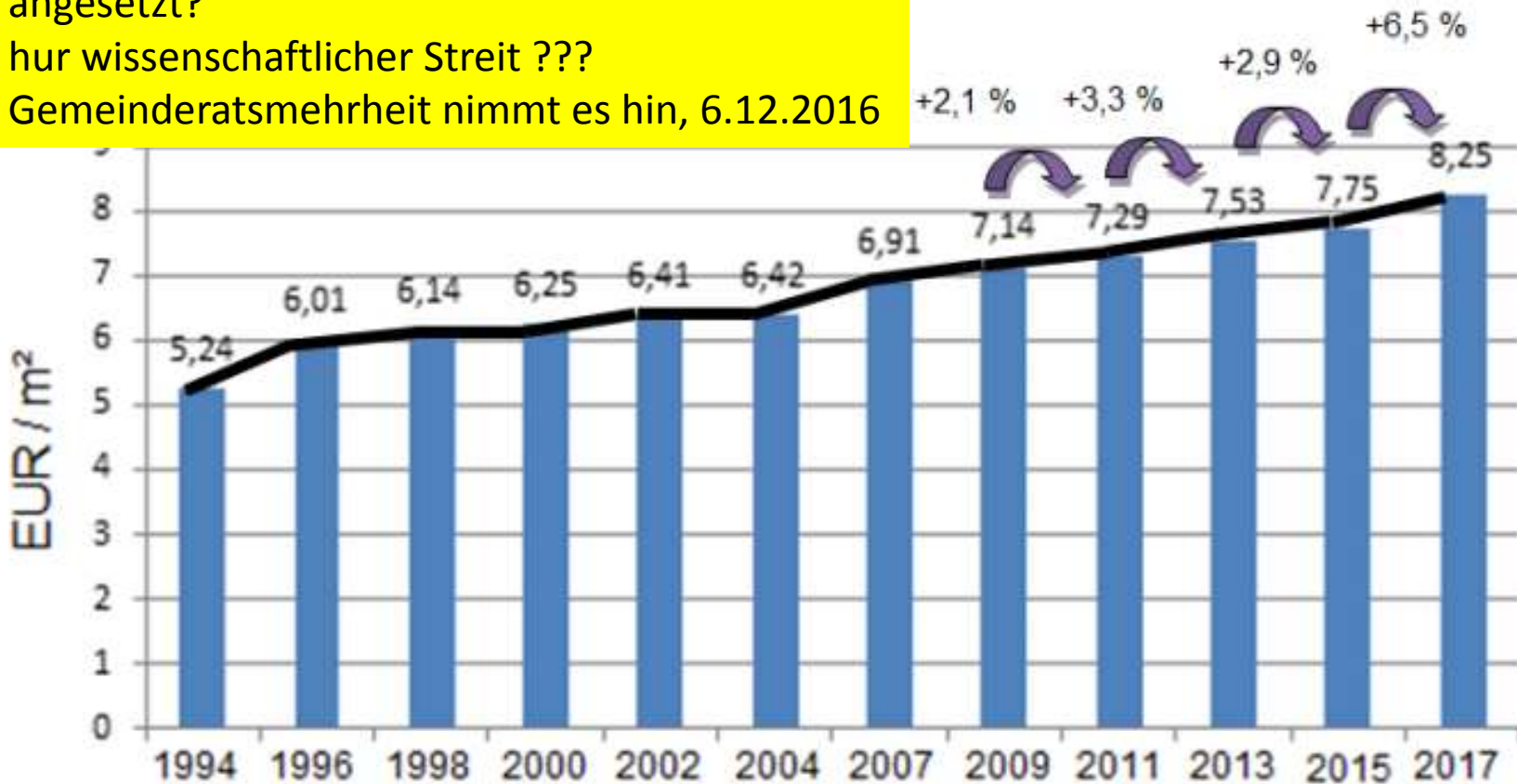
Ab 2019 Erhöhung um ca 3%
wegen Inflation

Für 2021 dann wieder
Qualifiz. Mietspiegel:
„neue (teurere) Mieten rein,
alte (meist niedrige) raus“,
gemäß BGB

Freiburger Mietspiegel für 2017: 5 % zu hoch angesetzt?

hur wissenschaftlicher Streit ???

Gemeinderatsmehrheit nimmt es hin, 6.12.2016

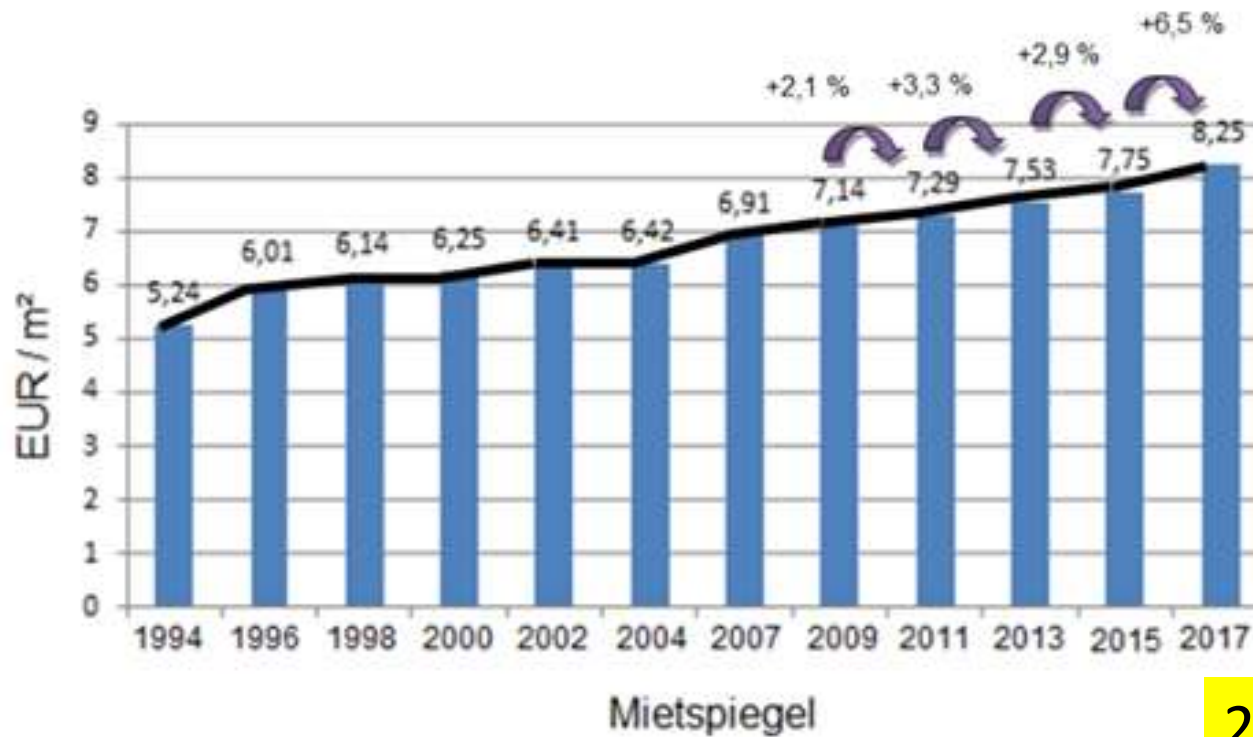


G 16-251 für 6.12.2016

Mietspiegel

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

Kommentar: Freiburg sitzt in der „selbst fabrizierten Mietspiegelfalle“. Auch zu Jahren des Baus der Stadtteile Rieselfeld 1996-2012 + Vauban 1998/9-2016 (beide stadteigenes Gelände) gab es erhebliche Anstiege z.B. für ab 2007 um 7,6% bedingt durch 2003-2005/6



Wie viele Wohnungen wurden in den letzten Jahren gebaut?

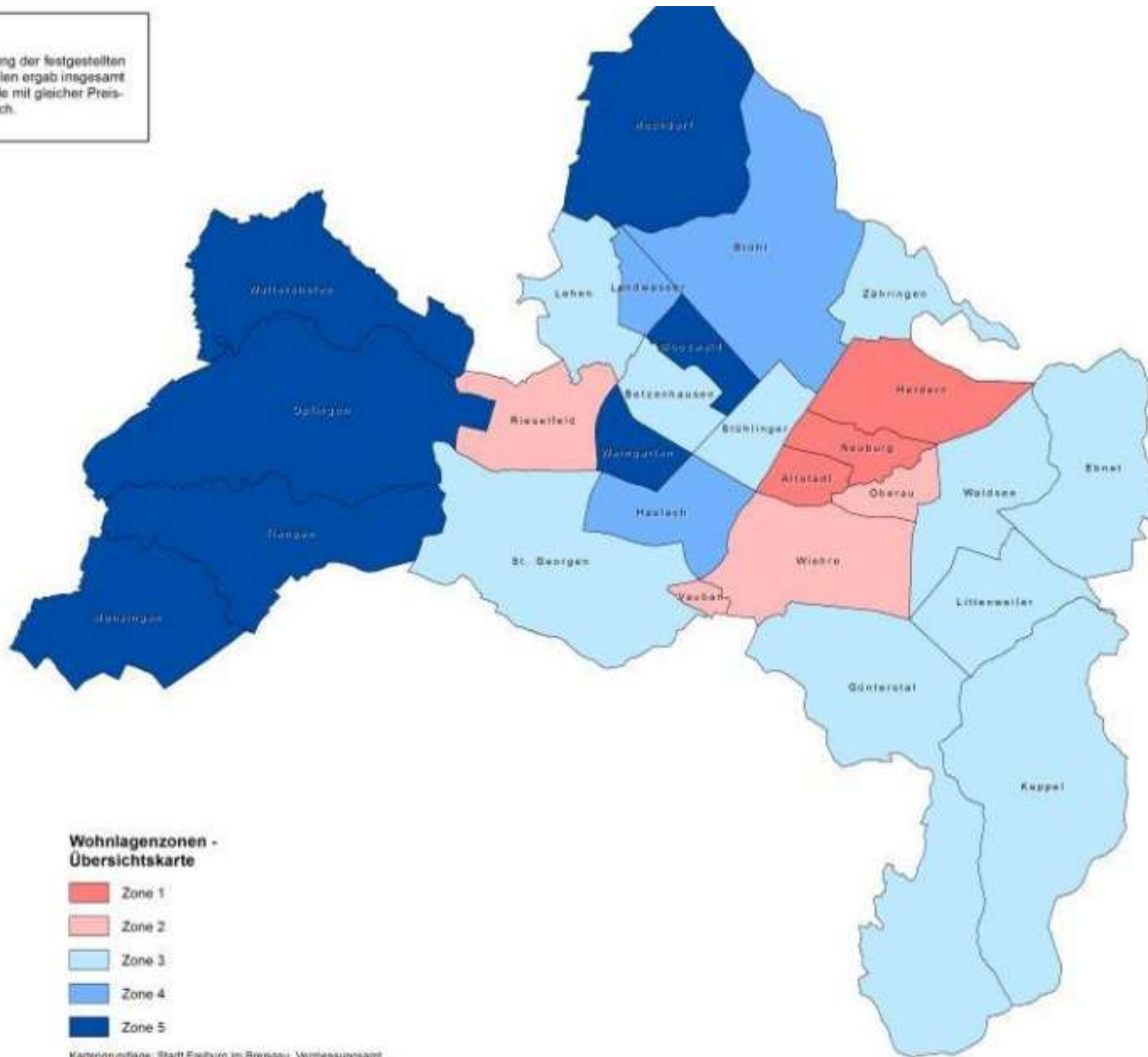
Insgesamt hat sich der Wohnungsbestand seit 1980 um 54,3 Prozent vergrößert¹.

Die Zahl der Baufertigstellungen unterliegt starken Schwankungen. Sie ist abhängig von den zur Verfügung gestellten Bauflächen. So sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen, nachdem die großen Baugebiete Rieselfeld und Vauban 2008 weitgehend entwickelt waren, stark⁴. Zwischen 2011 und 2014 wurden durchschnittlich 950 Wohnungen pro Jahr gebaut¹.



2017: Einfluss u.a. durch Wegfall von Sozialbindungen im Rieselfeld u.a.

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



**Wohnlagenzonen -
 Übersichtskarte**

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

Kartengrundlage: Stadt Freiburg im Breisgau, Vermessungsamt



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

• Der Mietspiegel - Ein mieterhöhendes Werkzeug

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



Rieselfeld 10-14 € qm netto

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

uche/S-T/Wohnung-Miete/Baden-Wuerttemberg/Freiburg-im-Breisgau

76 Mietwohnungen in Freiburg im Breisgau

Freiburg im Breisgau Kaltmiete Wohnfläche Zimmer

Listensicht Kartensicht

Erstbezug: stilvolle 3-Zimmer-Penthouse...
Ellen-Gottlieb-Strasse 11, Zähringen, Freiburg im Breisgau
1.245 € 84 m² 3
Kaltmiete Wohnfläche Zi.
Balkon/Terrasse Einbauküche Keller +2 Grundriss
von privat

Freiburg-Altstadt ++ Moderne Maisonett...
Altstadt, Freiburg im Breisgau
2.000 € 104,1 m² 3
Kaltmiete Wohnfläche Zi.
Keller Gäste-WC
SCEMMER Immobilien Karolin Rosenberger Schertmer Immobilien... (61) ★★★★★

Freiburg-Vauban ++ Hochwertige DG-W...
St. Georgen, Freiburg im Breisgau
1.560 € 99 m² 2
Kaltmiete Wohnfläche Zi.
Balkon/Terrasse Einbauküche
SCEMMER Immobilien Karolin Rosenberger Schertmer Immobilien... (61) ★★★★★

Wir verwenden Cookies, um unsere Dienste und Online-Werbung für Sie zu personalisieren. Durch die Nutzung unserer Website willigen Sie in die Verwendung dieser Cookies entsprechend Ziffer 2 unserer Datenschutzerklärung ein.

www.immobilienscout24.de/Suche/S-T/Wohnung-Miete/Baden-Wuerttemberg/Freiburg-im-Breisgau

NEU Großzügig geschnittene 3,5-Zimmer...
Astrid-Lindgren-Straße 9, St. Georgen, Freiburg im Breisgau
1.440 € 134,6 m² 3,5
Kaltmiete Wohnfläche Zi.
Balkon/Terrasse Keller Gäste-WC +2 Grundriss
Frau Jessica Mai G. Reiser Immobilien... (122) ★★★★★

NEU NUR FÜR STUDENTEN ERLAUBT: Ve...
Friedrichstr. 46, Altstadt, Freiburg im Breisgau
510 € 36,21 m² 2
Kaltmiete Wohnfläche Zi.
Balkon/Terrasse Einbauküche Keller +1
PROJEKTFINANZ Herr Norbert Heck, Betriebswirt WWA PROJEKTFINANZ GmbH

NEU NUR für STUDENTEN/AZUBIS: neuw...
Dunantstraße 4, Mooswald, Freiburg im Breisgau
526 € 29 m² 1
Kaltmiete Wohnfläche Zi.
Balkon/Terrasse Einbauküche Aufzug +1
Raum Concept Immobilien GmbH Raum Concept Immobilien GmbH

Studentenapartment, Freiburg-Wiehre, i...

Wir verwenden Cookies, um unsere Dienste und Online-Werbung für Sie zu personalisieren. Durch die Nutzung unserer Website willigen Sie in die Verwendung dieser Cookies entsprechend Ziffer 2 unserer Datenschutzerklärung ein.



Kosten

w.immobilienscout24.de/Suche/S-T/Wohnung-Miete/Baden-Wuerttemberg/Freiburg-im-Breisgau

22 x > < < > < >



NEU Erstbezug: Schöne, geräumige vier ...

[Habsburgerstraße 126, Neuburg, Freiburg im Breisg...](#)

1.372 € 137,2 m² 4
Kaltmiete Wohnfläche Zi.

Keller Gäste-WC Aufzug +2 > Grundriss

von privat

Johanniter?

Kaltmiete 1.372 €

Nebenkosten+ 385 €

Heizkosten in Nebenkosten enthalten

Gesamtmiete 1.757 €



NEU Erstbezug: freundliche 4-Zimmer-M...

[Habsburgerstraße 124, Neuburg, Freiburg im Breisg...](#)

1.466 € 146,57 m² 4
Kaltmiete Wohnfläche Zi.

Balkon/Terrasse Keller Gäste-WC +2 > Grundriss

von privat

Kaution o. Genossenschaftsanteile 2.744,00 €

Miete für Garage/Stellplatz 65 €



Erstbezug: Moderne 3-Zimmer-Maisone...

[Habsburgerstraße 124, Neuburg, Freiburg im Breisg...](#)

1.572 € 157,18 m² 3
Kaltmiete Wohnfläche Zi.

Balkon/Terrasse Keller Gäste-WC +2 > Grundriss

von privat



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

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

Was ist „bezahlbar“?

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

Zitat mit Fettsetzungen von ECOtrinoa e.V.:

„Was ist "bezahlbar"

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

bezahlbar ist nicht = preiswert = (hohen) Preis wert

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

Definition „bezahlbares Wohnen“

Das bezahlbare Wohnen orientiert sich laut Studie des Pestel-Instituts „Mietwohnungsbau 2.0 – bezahlbares Wohnraum durch Neubau“ anhand folgender Parameter

- ⇒ Einkommenssituation
- ⇒ Höhe der Betriebskosten
- ⇒ Wohnfläche

Berechnung „bezahlbares Wohnen“

Ausgaben Nettoeinkommen für Wohnen*	33,5%
davon für Energie, Betriebskosten und Instandhaltung*	13,5%
davon für Kaltmiete	20,0%
Verfügbares Einkommen je Einwohner zum Konsum und Sparzwecken in Freiburg in 2015**	1.738 €/Monat
Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in Freiburg***	37,2 m ²

* Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2013 des statistischen Landesamtes BW

** Angaben des statistischen Landesamtes BW

*** Homepage Stadt Freiburg

Berechnung „bezahlbares Wohnen“

Bezahlbarer Wohnraum nach m² je Einwohner in 2015

9,34 €

Bezahlbarer Wohnraum nach m² je Einwohner in 2018

9,90 €

(unter Berücksichtigung einer Lohnsteigerung von 2%)

Ergebnis

⇒ **Bezahlbares Wohnen in Freiburg 9,90 €/m²-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:

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze
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 €

Bindungen

- Mietwohnungen nach vorgegebenem Standard (KfW-Effizienzhaus 70 usw.) besser: KfW 55
- 60-jährige Bindung als Mietwohnungen
- Aufteilungsverbot ?? Aber wenn Wohnung zu groß?
- Verbot der Eigenbedarfskündigung
- Begrenzung der Erstvermietungsrente
→ Koppelung an den Mietspiegel
- Mietanpassung nach Verbraucherpreisindex
- Begrenzung der Wiedervermietungsrente
→ Koppelung an den Mietspiegel

?

- Freiburg –
- was tun?

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**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	E
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.

??? Nach SEM Dietenbach 24.7.2018

3. Projektgruppe Neue Wohnbauflächen

Am 15.12.2015 hat der Gemeinderat die Projektgruppe Neue Wohnbauflächen eingerichtet und die Ziele und die Strategie zur Beschleunigung der Flächenbereitstellung für den Wohnungsbau beschlossen. Bis 2022 soll die Entwicklung folgender aus dem Perspektivplan hervorgegangener Flächen, die sich überwiegend in städtischem Eigentum befinden, eingeleitet werden (vgl. Drucksache G-15/218).

- Kappler Straße, Littenweiler: Potenzial von 100 bis 300 Wohneinheiten
- Mooswald West: Potenzial von 450 bis 1.100 Wohneinheiten
- Stühlinger West: Potenzial von 500 bis 1.250 Wohneinheiten
- Wendeschleife Vauban: Potenzial von 10 bis 30 Wohneinheiten
- Zähringen Nord: Potenzial von 550 bis 1.400 Wohneinheiten

In Summe ergibt dies ein Potenzial von 1.610 - 4.080 Wohneinheiten.



4. Anstehende Baugebiete

Igende Baugebiete mit nennenswertem Wohnanteil befinden sich in Bearbeitung bzw. Umsetzung:

- Im Zinklern / Lehen (Drucksache G-16/203 Offenlagebeschluss)
- Güterbahnhofareal (Drucksache G-17/190 Offenlagebeschluss)
- Gutleutmatten / Haslach (Drucksachen G-13/090 Satzungsbeschluss, G-13/139 Vermarktungskonzept, Drucksache G-14/063 Vergabe der Baugrundstücke), in Umsetzung mit 55.700 m² Geschossfläche, 495 Wohneinheiten
- Westarkaden / Mooswald (Drucksache G-17/041 Satzungsbeschluss zum B-Plan Berliner Allee, 2. Änderung, 5-99b, ca. 70 - 80 WE, Baulandfläche < 1ha): in Umsetzung (Bauantrag noch nicht vorliegend)
- Höhe / Zähringen (Drucksache BA-17/007.1 Aufstellungsbeschluss, Mehrfachbeauftragung bis Dezember 2017, Offenlagebeschluss voraussichtlich 2018, ca. 4,4 ha Bruttobauland, Geschossfläche ca. 31.000 m², ca. 250-300 WE)
- Niedermatten / Waltershofen (Drucksache BA-11/036 Aufstellungsbeschluss September 2011, Grundzustimmungen der Eigentümer noch nicht alle vorhanden (Zeitlauf momentan nicht absehbar), ca. 3,5 ha Bruttobauland, Geschossfläche ca. 24.000 m², ca. 120-150 WE)
- Hinter den Gärten / Tiengen (Drucksache BA-17/036 Aufstellungsbeschluss geplant für 29.11.2017)
- Einkaufszentrum Landwasser (Drucksache BA-17/010 [DS zur Auslobung Wettbewerb; ca. 200 WE], Aufstellungsbeschluss 01/2016, Offenlagebeschluss 06/2018, B-Plan in Vorbereitung, Gesamt Geschossfläche 29.000 m², davon 14.000 m² Geschossfläche Wohnen)
- Div. Projekte Studentenwohnen (Studierendensiedlung Betzenhausen, BP Areal Markuskirche, Röderhof) in Umsetzung bzw. Vorbereitung
- Diverse kleinere Flächen

<-Summe 1600 -4100 WE

z.T. umstritten!

Aber Zusatzpotenziale

z.B. Bahnüberbauung Stühlinger-West

600 WE ?

1500 WE ?

495 WE

70 – 80 WE

250-300 WE ?????

120 – 150 WE???

X WE

200 WE

Y + Z WE

Summe 3000 – 4000 WE ?

Summe 4000 – 5000 WE

Aufstocken +DG-Ausbau

+ Lamaystr.

+ Stadtbau- + eG-Projekte

+ Habsburgerstr.

(Kath. + Gisinger

usw.) +++++

Summe = x.000 WE



5. Neuer Stadtteil Dietenbach

Entstehen soll ein sozial- und altersgemischtes Wohnquartier für alle Einkommensgruppen, besonders für Familien, mit einem Schwerpunkt bei unteren und mittleren Einkommensgruppen. Hierzu wurden unterschiedliche Bautypologien im Wettbewerb vorgegeben (25 % sog. verdichtete Einfamilienhausähnliche Strukturen wie Stadthäuser und 75 % Geschosswohnungsbau). Der bedarfsgerechte Anteil an gefördertem Wohnraum, die wohnungs- und sozialpolitischen Auswirkungen und die ggf. damit verbundene finanzielle Bedeutung der verschiedenen Förderungen wurden bereits in zwei GRAG Sitzungen (10/2016 und 02/2017) diskutiert. Aufgrund der Größe des Plangebietes mit rd. 6.000 Wohnungen sind für Dietenbach Sonderregelungen zu entwickeln. Von externen Experten, u. a. Prof. Haarländer, dem empirica-Institut und dem Fachbeirat Dietenbach wurden diesbezüglich Vorschläge erarbeitet. Favorisiert wurde dabei ein 3-Säulen-Modell, das neben dem freifinanzierten und dem geförderten Wohnraum auch den mietpreisgedämpften Wohnraum enthält (Anlage 19)

6. Informelle Rahmenkonzepte

In den letzten Jahren wurden folgende Rahmenkonzepte fertiggestellt:



- Zukunftskonzept „Haslach Südost“ (vgl. www.freiburg.de/staedtebau)
- Perspektivstudie „Gewerbegebiet Mooswald“ (vgl. Drucksache G-13/214)
- Machbarkeitsstudie „Entwicklung Eisstadion-Gelände“ (vgl. www.freiburg.de/staedtebau, vgl. Drucksachen G-17/110, G-13/214)
- Rahmenkonzept „Quartier Schildacker“, (vgl. Drucksache BA-15/025)
- Rahmenkonzept „Quartier Auf der Haid“ (vgl. Drucksache G-17/039)

Ausgehend von diesen Untersuchungsbereichen werden Wohnbaulandpotenziale entwickelt.

7. Perspektivplan Freiburg 2030



Im Rahmen des vom Gemeinderat am 11.07.2017 beschlossenen Perspektivplans (siehe Drucksache G-17/040) wurden die neuen Leitstrukturen und Entwicklungsbereiche der weiteren Siedlungs- und Freiraumentwicklung definiert. Diese Suchräume sollen Potenziale für weitere Wohneinheiten liefern. Die Größenordnung dieser Potenziale orientiert sich an der ermittelten Angebotslücke der Wohnungsmarktbedarfsprognose aus dem Jahr 2014. Eine flächengenaue Verortung und Quantifizierung der Potenziale sind Aufgaben der nachfolgenden Planungsebenen der Rahmenplanungen und der Bauleitplanung. Folgende planerische Vertiefungen werden zurzeit vorbereitet und bearbeitet:



- Als Pilot-Projekt wurde das Rahmenkonzept „Quartier Auf der Haid“ erarbeitet (vgl. B.I.5.). Die Umsetzungschancen der neuen Quartiersmitte, der Umstrukturierung der Siedlung „Am Lindenwäldle“ sowie eines Haid-Parks werden zurzeit geprüft.
- Die Projektgruppe „Neue Wohnbauflächen“ hat ihre Arbeit aufgenommen (vgl. B.I.3.).

Empirica-Studie
G-Rat Mai 2015





























- Die Grundsätze, Analysen und Empfehlungen des Perspektivplans werden bei verschiedenen Planungen, z. B. Mehrfachbeauftragung „Östliches Ganter-Areal“ angewendet.
- Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wird das städtebauliche Rahmenkonzept „Stadtteil Mooswald“ erarbeitet (vgl. Drucksache G-17/110).
- Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung soll der Rahmenplan „Weihermatten Kappel“ erarbeitet werden (vgl. Drucksache BA-17/031).
- Der Rahmenplan für die vier Freiburger Tunibergortschaften soll 2018 begonnen werden.
- Darüber hinaus wurden Nachverdichtungspotenziale im Bestand ermittelt, z. B. im Süden von Littenweiler, in den Tuniberg-Ortschaften und im Mooswald.

8. Kooperationsmodell zur Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg

Angesichts des erheblichen und dauerhaften Wachstums der Stadt Freiburg i. Br. und der Region besteht der Bedarf, interkommunale Kooperationen einzugehen. Anfang 2015 wurde auf Initiative der Stadt Freiburg i. Br. eine Arbeitsgemeinschaft mit den beiden Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen, Kommunen der beiden Landkreise, dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium gebildet. Gemeinsam wurde ein Leitbild zur regionalen Siedlungsflächenübertragung definiert, Kriterien für eine interkommunale Zusammenarbeit entwickelt sowie ein freiwilliges Kooperationsmodell formuliert (vgl. Drucksache G-16/040).

Am 28.06.2017 wurde die Konzeptphase mit der Unterzeichnung einer gemeinsamen Erklärung abgeschlossen. Bereits seit Juni 2016 befindet sich das Projekt in der Umsetzungsphase, in der Kooperationen mit interessierten Kommunen vorbereitet werden sollen (vgl. Drucksache G-16/207).

Das Projekt wird durch das Land Baden-Württemberg zu 50 % gefördert. Neben der Landesförderung haben die Stadt Freiburg i. Br., der Landkreis Emmendingen und Kommunen aus dem Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald finanzielle Beiträge geleistet (Landesförderung 35.000,00 €, Anteil Stadt Freiburg i. Br. 17.500,00 €, Landkreis Emmendingen 8.750,00 €, einzelne Kommunen aus dem Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald insgesamt 8.750,00 €). Abgeschlossen wird das Förderprojekt Ende 2017 mit der Abgabe eines Abschlussberichts, der neben der konzeptionellen Erarbeitung Untersuchungen zu den Entwicklungspotenzialen in den Kooperationskommunen beinhalten wird. Nach Beendigung des Förderprojekts wird der Gemeinderat in 2018 über das Ergebnis des Abschlussberichts informiert und in die weitere Vorbereitung von Kooperationsvereinbarungen eingebunden.

	<p> [Vorlage: G-18/120] Neuer Stadtteil Dietenbach hier: Überblick zu den Inhalten nachstehender Vorlagen: a) G-18/114: Satzung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme neuer Stadtteil Dietenbach b) G-18/115: Kooperationsmodell mit der Sparkasse c) G-18/116: Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans d) G-18/117: Vorbereitung und Einleitung vorbereitender Maßnahmen e) G-18/119: Organisation der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme: Beauftragung Entwicklungsträger und Einrichtung eines Treuhandkontos sowie Änderung der Hauptsatzung</p>	  
	<p> [Vorlage: G-18/114] Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach hier: a) Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen b) Strategische Umweltprüfung c) Satzungsbeschluss d) Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme e) Begründung der Satzung f) Kosten- und Finanzierungsübersicht g) Grunderwerb und Enteignung</p>	  
	<p> [Vorlage: G-18/115] Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach hier: Kooperationsmodell mit der Sparkasse</p>	  
	<p> [Vorlage: G-18/116] Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach hier: a) Einleitung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 b) Aufstellung eines Bebauungsplans</p>	  
	<p> [Vorlage: G-18/117] Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach hier: Vorbereitung und Einleitung vorbereitender Maßnahmen</p>	  
	<p> [Vorlage: G-18/119] Organisation der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach hier: a) Beauftragung eines Entwicklungsträgers b) Einrichtung eines Treuhandkontos c) Änderung des § 15 Abs. 4 Ziff. 7 der Hauptsatzung</p>	  
4	<p> [Vorlage: G-18/130] Eigenbetrieb Theater Freiburg hier: Abschluss einer Zielvereinbarung zwischen der Stadt Freiburg i. Br. und dem Eigenbetrieb Theater Freiburg für die Jahre 2019 bis 2023</p>	  

ANMELDEN

Kennung
Passwort
Anmelden

KATEGORIEN

- Startseite
Kalender
Recherche
Gremien
Fraktionen
Mandatsträger

SEITENINFORMATIONEN

Letzte Aktualisierung am: 10.07.2018, 17:22

972956 Besucher

V 7.7.2

RSS 2.0 / ATOM

Suchergebnisse > neue Such

Tagesordnungspunkt - Details

Sitzung: 6. Sitzung des Gemeinderates (öffentlich/nichtöffentlich)
TOP-Nr: 1 [öffentlich]
Termin: 26.06.2018 - von 16:19 Uhr bis 17:30 Uhr
Raum: Runder Saal des Konzerthauses Freiburg
Gremien: Gemeinderat

Vorlage [öffentlich]

Nummer: G-18/120
Betreff: Neuer Stadtteil Dietenbach
hier:
Überblick zu den Inhalten nachstehender Vorlagen:
a) G-18/114: Satzung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme neuer Stadtteil Dietenbach
b) G-18/115: Kooperationsmodell mit der Sparkasse
c) G-18/116: Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans
d) G-18/117: Vorbereitung und Einleitung vorbereitender Maßnahmen
e) G-18/119: Organisation der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme: Beauftragung Entwicklungsträger und Einrichtung eines Treuhandkontos sowie Änderung der Hauptsatzung
Federführung: Projektgruppe Dietenbach

Dokumente

- Vorlage
Beschluss

Anlagen

[öff] Beschlussanträge und Anlagen der Drucksachen zum 24.07.2018

Tagesordnungspunkt - Details

Sitzung: **6. Sitzung des Gemeinderates (öffentlich/nichtöffentlich)**
TOP-Nr: **2 [öffentlich]**
Termin: **26.06.2018 - von 16:19 Uhr bis 17:30 Uhr**
Raum: **Runder Saal des Konzerthauses Freiburg**
Gremien: **Gemeinderat**

Vorlage [öffentlich]







Nummer: **G-18/114**
Betreff: **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach
h i e r :
a) Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen
b) Strategische Umweltprüfung
c) Satzungsbeschluss
d) Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
e) Begründung der Satzung
f) Kosten- und Finanzierungsübersicht
g) Grunderwerb und Enteignung**
Federführung: **Projektgruppe Dietenbach**

Dokumente

 Vorlage

 Beschluss

Anlagen

-  [öff] 1. Vorbereitende Untersuchungen (Endbericht)
-  [öff] 2. Strategische Umweltprüfung (Umweltbericht, Einwendungstabelle, abschließende Bewertung)
-  [öff] 3. Satzung der Stadt Freiburg im Breisgau über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Dietenbach
-  [öff] 4. Ziele und Zwecke des städtebaulichen Entwicklungsbereichs
-  [öff] 5. Begründung der Entwicklungssatzung
-  [öff] 6. Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme

Tagesordnungspunkt - Details

Sitzung:	6. Sitzung des Gemeinderates (öffentlich/nichtöffentlich)
TOP-Nr:	3 [öffentlich]
Termin:	26.06.2018 - von 16:19 Uhr bis 17:30 Uhr
Raum:	Runder Saal des Konzerthauses Freiburg
Gremien:	Gemeinderat

Vorlage [öffentlich]

Nummer:	G-18/115
Betreff:	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach h i e r : Kooperationsmodell mit der Sparkasse
Federführung:	Projektgruppe Dietenbach

Dokumente

 **V** Vorlage

 **B** Beschluss

Anlagen

 [öff] Rahmenvereinbarung mit der Sparkassengesellschaft GmbH & Co. KG

(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?

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.¹

Quelle des voranstehenden Zitats:

Anlage 19 zur DRUCKSACHE G-17/230 (Hauptausschuss des Gemeinderats, 20.11.2017)

https://ris.freiburg.de/show_anlagen.php?typ_432=vorl&sid=ni_2017-HA-355&topst=1&vorl_nr=3540910100242&doc_n1=20171120144415.pdf&x=9&y=6

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

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

Quelle: Gemeinderatsdrucksachen zu Dietenbach, Sitzung 4.4.2017.

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

(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.*

(5) Oberziel: mehr (bezahlbare) Wohnungen

ohne Bauen auf der „grünen Wiese“

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

Wir gehen voran +zeigen Potenzial auf ! Siehe Samstags-Forum 2017 ! + http://ecotrinoa.de/downloads/2018/180517_PresseDGs_Praesentation.pdf

- **Innenentwicklungs-/Flächenschutzmanager**
mit Methode „Energiekarawane“ (aufsuchend!)
- Was kommt 2019 ? : evtl. Öko-Institut e.V.:
mit Verfügbarmachen von Einliegerwohnungen usw

(6) Was tun?: Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- (1) Bei der Aufstellung der **Bauleitpläne** sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.
- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen **die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen** sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.
- Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen **Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten** zählen können. (.....)
- Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung **vorrangig** durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

(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

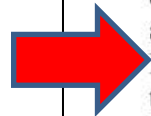
WAS TUN (11)

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

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

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

(...) (Studie: BBSR 2016)



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

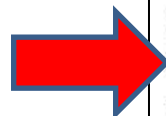
Laut BBSR bieten vor allem die Wohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre gute Voraussetzungen. Diese weisen ohnehin einen großen Sanierungsbedarf auf. Im Zuge der anstehender Modernisierung können Dachausbaumöglichkeiten geprüft werden. Fast 40% des Wohngebäudebestandes in Deutschland entfallen auf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

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

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

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

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



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

WAS TUN (10 a)



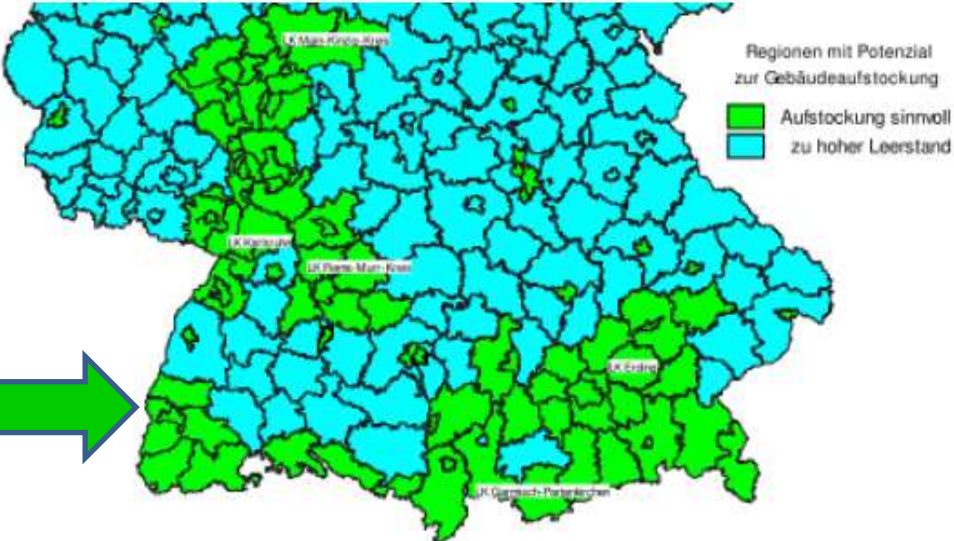
Mehr als 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen könnten laut Studie durch Dach-Aufstockung entstehen. Und zwar dort, wo der Wohnraum heute schon knapp und das Wohnen teuer ist: in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten. Damit dieses Potenzial schnell genutzt werden kann, sollte die Bundesregierung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



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

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

Eine öff. Anhörung wäre angemessen gewesen !



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



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

WAS TUN (11)



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2016



**Potenziale und Rahmenbedingungen
von Dachaufstockungen und Dachausbauten**

Bauherr

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn e.G.

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

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

Nordrhein-Westfalen

Bonn

313.958 Einwohner (Stand: 31.12.2014)

Quartier Bonn-Auerberg

(9.258 Einwohner (Stand: 31.12.2014))

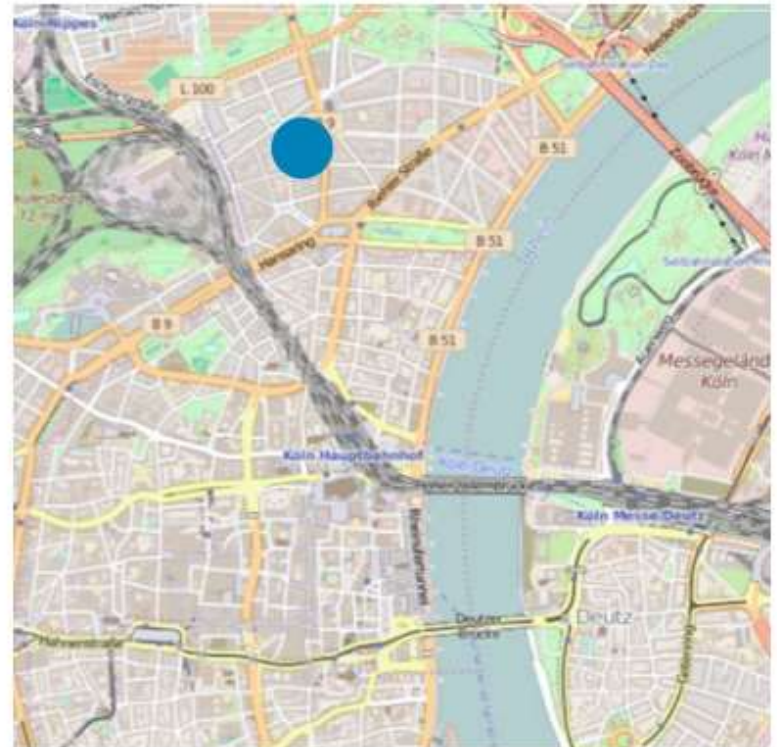
Baujahr: 1959

Unternehmenstyp: Wohnungsgenossenschaft

Regionstyp: Großstadt im hochverdichteten Agglomerationsraum

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

Sozialstruktur: einfacher Wohnstandort, gemischte Bewohnerschaft



Quelle: Open Street Map

Fotos

Ansichten vor der Sanierung und Dachaufstockung



Ansichten nach Sanierung und Dachaufstockung



Die Entscheidung für die Dachaufstockung wurde durch verschiedene Faktoren begünstigt:

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

Wirtschaftlichkeit

Investitionskosten

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

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

Pauschalangebot, keine separat ausgewiesenen Kostengruppen 300 und 400.

Einnahmen

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

WAS TUN (11 a)

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

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

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

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

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

WAS TUN (11 b)

Die statisch-konstruktiven Untersuchung und bautypologischen Auswertungen ergaben, dass für mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1950 bis 1989 die konstruktiven Voraussetzungen für Aufstockungen grundsätzlich gegeben sind. Als Maß dafür, wie viele Geschosse im Mittel auf die Bestandgebäude aufstockbar sind, ergab sich ein mittlerer Verdichtungsschlüssel von 1,3 Geschossen pro Gebäude.

Aus energetischer Sicht kann durch die Überbauung der obersten Geschossdecke mit beheiztem Wohnraum eine Reduktion des Energiebedarfs der oberen Wohnungen von bis zu 50 % erreicht werden. Die neu aufgestockten Geschosse in Niedrigbauweise, entsprechend EnEV 2016 oder Effizienzhaus, weisen nur einen sehr geringen zusätzlichen Energiebedarf, der aufgrund der Einsparungen im

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

WAS TUN (12)

Projektleitung, Dipl. Ing. Renate Bräu

Freiburg, 10. November 2012



Mietaufschlag / Heizkosten

Increase in rent / heating costs

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

Bugginger Straße 50

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

Bugg. 50, Vortrag Bräu 2012

Gesamtkosten
Kommentar GL dazu 2018
+ 50 % mehr
Wohnungen,
meist kleiner
als zuvor!

Binzengrün 9

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

Gesamtkosten

Bugginger Straße 2

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

Gesamtkosten

Mit Binzengrün 34
4 Blöcke: fast
+ 200 Wohnungen
ohne Flächenverbrauch

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

WAS TUN (14)






Ecotrinova und Mitveranstalter des 13.5.2017 Samstags-Forum Regio Freiburg

Fotosafaris: Freiburg: Chancen für DG-Ausbau & Aufstockungen

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

AbsenderIn der Liste: Georg Löser

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

8



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

(1)..3- 4

18



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

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

Weiß 1:
 (1)..2

Weiß 2:
 (1) .2

Weiß prüfen
 Ob Doppel



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



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

6



Fehrenbachallee
(45-)49

(1).6 WE ?

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



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

7



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

(1).6 WE



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

s.o.



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

ausgebaut

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*

- Was tun (15)
- **Projekte der Freiburger Stadtbau für mehr Wohnungen im Bestand**
aus Antwort auf ECOtrinoVA-Anfrage vom Nov. 2017
- 1. **Dach-Ausbauten**: derzeit nicht geplant
- 2. **Aufstockungen**: derzeit in der **Belchenstraße**
- 3. **gebäudeinnere Umbauten ...**Wohnungen verkleinern:
derzeit im Binzengrün 34
- 4. **Abriss +Neubau** auf demselben Grund, **ggf. höher**:
derzeit im Schildacker,
gepl. Belchenstraße +Metzgergrün
- 5. **Anbauten** derzeit im Binzengrün 34
- 6. **Parkplätze überbauen** derzeit nicht geplant

Was tun (16) Belchenstr. Freiburg-Haslach

Freiburger Stadtbau (FSB):

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



Aufstocken Belchenstr. Freiburg

Nr. 24-34 (2017) und Nr. 12-22 (2018)

- pro 3-Eingänge-Gebäude 6 neue Wohnungen, das 4 x
- => 24 extra Wohnungen, Aufstocken **NICHT** öff. gefördert!
- KM Miete Aufstockwohnungen: **8,40** €/qm/M <= Mietspiegel 2019
- sehr niedrige Kosten für Heizen + WW (KfW 55): spart Warmmiete:
Kosten unter **0,50** €/qm/Monat, <= 30 €/65 qm/Monat
- *Arbeitspreis Fernwärme aus BHKW 5,47 C/kWh,*
- *1,76 €/qm/Jahr Grund-/Messpreis*
- In sanierten geförderten Wohnungen (+Energiekostensenkung!):
- KM-Miete bisher **5,23** €/qm/M, auf **7,39** €/qm/M in 3 Stufen 7 J..

•••• Nachverdichtung durch Aufstockung

Quelle: Vortrag 23.6.2018 Ullrich, Bauverein Breisgau eG

Lichtenbergstraße 3-5 in Freiburg



•••• Nachverdichtung durch Aufstockung

Quelle: Vortrag 23.6.2018 Ullrich, Bauverein Breisgau eG

Straßenansicht Bestand, Aufstockung und Anbau



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



PARKST DU
NOCH ODER
WOHNST DU
SCHON?



- WAS Tun (18): Zitat aus Matthias Willenbacher „Mein unmoralisches Angebot an die Kanzlerin“

*„Es gibt eine einfache Regel,
um Gestalter und Verhinderer zu unterscheiden:*

***Wer etwas verändern will, setzt sich ein klares Ziel.
Wer etwas verhindern will, sucht Gründe
weshalb etwas nicht oder nicht so schnell geht.“***

Die Stadt hat Alternativen zu „Dietenbach“ bisher behindert (DG-Ausbau, Aufstocken) bzw. nicht genug angepackt (Parkplätze)

Ob die Bürgerschaft und die ökologisch-sozial umsetzbaren Teile des Perspektivplans (2017) für den Flächennutzungsplan 2020 helfen?

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 agus-markgraeflerland.de akwasser.de antiatomfreiburg.de blhv.de www.bund-in-freiburg.de www.biprolandwirtschaft.de ecotrinova.de gartenleben-freiburg.de klimabuendnis-freiburg.de kunzenhof.de nabu-dreisamtal.de nabu-freiburg.de plan-b-freiburg.net



Unterzeichnete 7.2.2018



Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der **strategischen Umweltprüfung** für den geplanten neuen **Stadtteil Dietenbach**



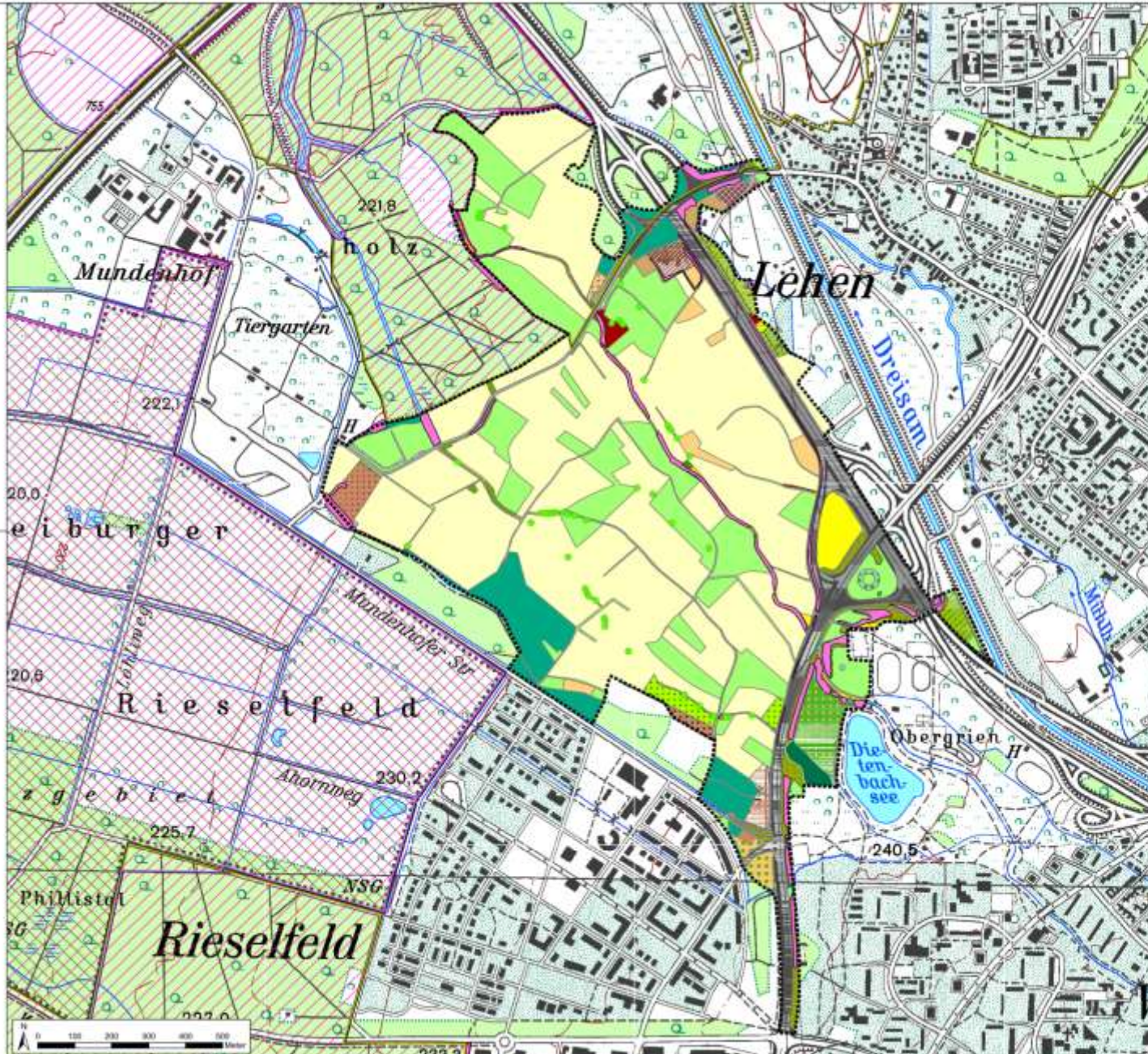
Inhaltsverzeichnis

Statt eines Vorworts	4
RegioBündnis Medienmitteilung 28.3.2018	5
RegioBündnis-Gründungserklärung	8
Stellungnahmen	
AK Wasser im BBU e.V.	9
Bürgerinitiative (BI) Pro Landwirtschaft und Wald in Freiburg-Dietenbach & Regio	17
BUND Ortsverband Freiburg e.V.	37
ECOTrinova e.V.	47
Gartenleben Freiburg	74
Klimabündnis Freiburg	77
Lernort Kunzenhof e.V.	87
NABU Freiburg e.V.	89
LNV Baden-Württemberg e.V.	102
VCD Regionalverband Südbaden e.V.	111
Karte Umgriff und Biotoptypen	114
Karte Schutzgebiete	115
Karte Schallimmissionspegel Straßenverkehr nachts	116
Karte Überflutungssituation HQ 100-Ist-Zustand	117
Bekanntmachung 20.12.2017	118
Stadtteil Dietenbach/Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur strategischen Umweltprüfung, http://www.freiburg.de/pb/Lde/1181705.html	121

Hier beteiligt als Gäste:

Landesnatschutzverband Baden-Württemberg (LNV) e.V., AK Freiburg – Kaiserstuhl
VCD Regionalverband Südbaden e.V.

00_Umweltbericht_Karte_2_Dietenbach_Biototypen.pdf



**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
'Neuer Stadtteil' Freiburg im Breisgau**

**Karte 2
Bestandskarte Nutzungen, Biotypen und
naturschutzrechtliche Schutzgebiete
im Untersuchungsraum 'Dietenbach'**

Biotypen

- Naturnaher Buchenbestand (12.10)
- Gräben (12.64)
- Naturnaher Geirggraben (13.92)
- Wirtschaftswiese mit alter Standorte (33.40)
- Wiese mittlerer Standorte (33.50)
- Hundeschäule / Zierweiden (33.80)
- Saum- und Ruderalvegetation (35.00) *
- Anrunder Ruderalvegetation (35.81)
- Graswiese ausdauernde Ruderalvegetation (35.84)
- Acker (37.10)
- Saureiche oder Weidenstrauchkultur (37.27)
- Feldhecke (41.20)
- Getüch mittlerer Standorte (42.20)
- Brombeer-Gestrüpp (43.11)
- Eichenbaum (45.10)
- Saumgruppe (45.20)
- Birch-, Sumpf- und Auwälder (52.00)
- Auwald der Bäche und kleinen Flüsse (52.20)
- Wald (55.10, 55.50, 56.10)
- Robien-Wald (59.17)
- Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)
- Rasthof (60.10)
- SWR-Gebäude (60.10)
- Weg mit wassergetriebener Decke, Kies oder Schotter (60.21)
- Grasweg (60.25)
- Lagerplatz (60.41)
- Müllplatz (60.42)
- Garten (60.60)
- V.1 Biotypenkomplex Straßenverkehrsfläche
- V.1.1 Biotypenkomplex Parkanlage
- K.1 Biotypenkomplex Gartengebiet

Schutzgebieteausweisungen

- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- §30-Biotop

**Untersuchungsgebiet
'Neuer Stadtteil' Dietenbach**

* Hinweis: Im Biotop Saum- Ruderalvegetation (35.00) werden aus Gründen der Übersichtlichkeit die Biotypen Dormschnecken (26.33) und Stauden-Oberr-Bestand (28.30) zusammengefasst.
Für eine detaillierte Auflistung des Ortsnamensbestandes vgl. Karte 'Flächengrenzen Dietenbach - Biotypen und Feldgraben - Geirggraben'.

Stadtplanungszmt **Freiburg** 
IM BREISGAU

bosch & partner
faktorgrün

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
'Neuer Stadtteil' Freiburg im Breisgau**

**Karte 2
Bestandskarte Nutzungen, Biotypen und
naturschutzrechtliche Schutzgebiete
im Untersuchungsraum 'Dietenbach'**

Maßstab 1 : 5.000





Protest 15.11.2016
Landwirte vor Rathaus

Protest 27.2.2017
Kolpingjugend Fasnet





1. Traktoren Protest-Demo
25.11.2016 (oben)



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

Warum Dietenbach nicht gebaut werden darf: Bedarf, Alternativen, bezahlbares Wohnen

Mehr bezahlbarer Wohnraum in Freiburg:
für wen, wie, wo, wo nicht?
Wohnen-Bauen-Mietspirale-Wohnungsnot

FAZIT: Wir wollen „alles“ (Wir = RegioBündnis und ...)

**Kein Bauen auf der „grünen Wiese“,
d.h. keinen Neubaustadtteil Dietenbach**

Ja zu Naturschutz, Bodenschutz, Flächenschutz

Ja zu ökosozialen Alternativen für mehr bezahlbaren Wohnraum

Und: Das geht! Es hängt ab von uns und dem Gemeinderat“

Was tun (20): „Dietenbach-Film“ zeigen ab Juli 2018

Kontakt: ecotrinva@web.de

geits von GREEN CITY 030518

"Umweltpolitik in Freiburg"
Auszug aus der amtlichen Broschüre von 2010:

...
"Unbebaute Fläche ist eine Ressource,
die jedoch täglich in erschreckendem Maße abschmilzt...

weitere negative Folgen
des exzessiven Flächenverbrauchs:
Freiburg räumt deshalb
der Innenentwicklung eine absolute Priorität ein.

Sie ist ein wesentlicher Baustein
einer nachhaltigen Entwicklung
...Flächensparen schützt den Boden...

Die Konsequenzen daraus
hat die Stadt Freiburg schon lange gezogen:

Hört hört:
absolut !

00:26



WAS tun (22): Symbolische Platzbesetzung

Freiburg „im Dietenbach“ 4.3.2017

