

mehr und bezahlbar

# Wohnen in

- Freiburg –

- Alternativen

- Dr. Georg Löser, für **RegioBündnis** pro Landwirtschaft, Natur und ökosoziales Wohnen, Vortrag 16.1.2019 bei Startveranstaltung „Rettet-Dietenbach“, in Katholischer Akademie

# Freiburg: Was tun?

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

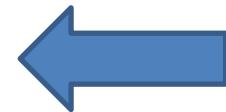
## Mehr Nachhaltigkeit der Bauland- und Bodenpolitik Beschluss des Oberbürgermeister-Dialoges Nachhaltige Stadt vom 14. Juni 2018

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

**Freiburg  
fehlt!**

Berlin, den 14. Juni 2018

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



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

# Alternativen

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

**Grün = Mehr Wohnraum**

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

# Die Überzeugung von Hans-Peter Unmüßig

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

*Man sieht das an den ganzen Einsprüchen.*

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

*ohne dass große Flächen benötigt werden.“*

Hans-Peter Unmüßig,

Immo-zeitung im Stadtkurier, 04.10.2018

ENDLICH ! 4.10.2018

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

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

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

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

### Weiterführende Informationen

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

# Hemmnisse bei DG-Ausbau /Aufstocken ?

Dazu Architekt Grießbach, Freiburg

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

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



# Gaube: für Licht und mehr Wohnraum



Schleppgaube



Satteldachgauben



Trapezgaube



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

**AUFSTOCKEN**

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

# Fotos

Ansichten vor der Sanierung und Dachaufstockung

Bonn, aus Feld-Studie der BBSR, 2016



Ansichten nach Sanierung und Dachaufstockung





# WAS TUN (13)

## Mehr Wohnraum und Wohnungen

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

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



# Hinterhäuser...

fürs Wohnen erschließen samt Dachausbau



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





**Flächen gewinnen durch Innenentwicklung**

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

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

# Städtebauliches Entwicklungs- und Zukunfts-Konzept

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



Freiburg   
I M B R E I S G A U



2011







# Haslach Südost





# Was tun (16) Belchenstr. Freiburg-Haslach

Freiburger Stadtbau (FSB):

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





PARKST DU  
NOCH ODER  
WOHNST DU  
SCHON?





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

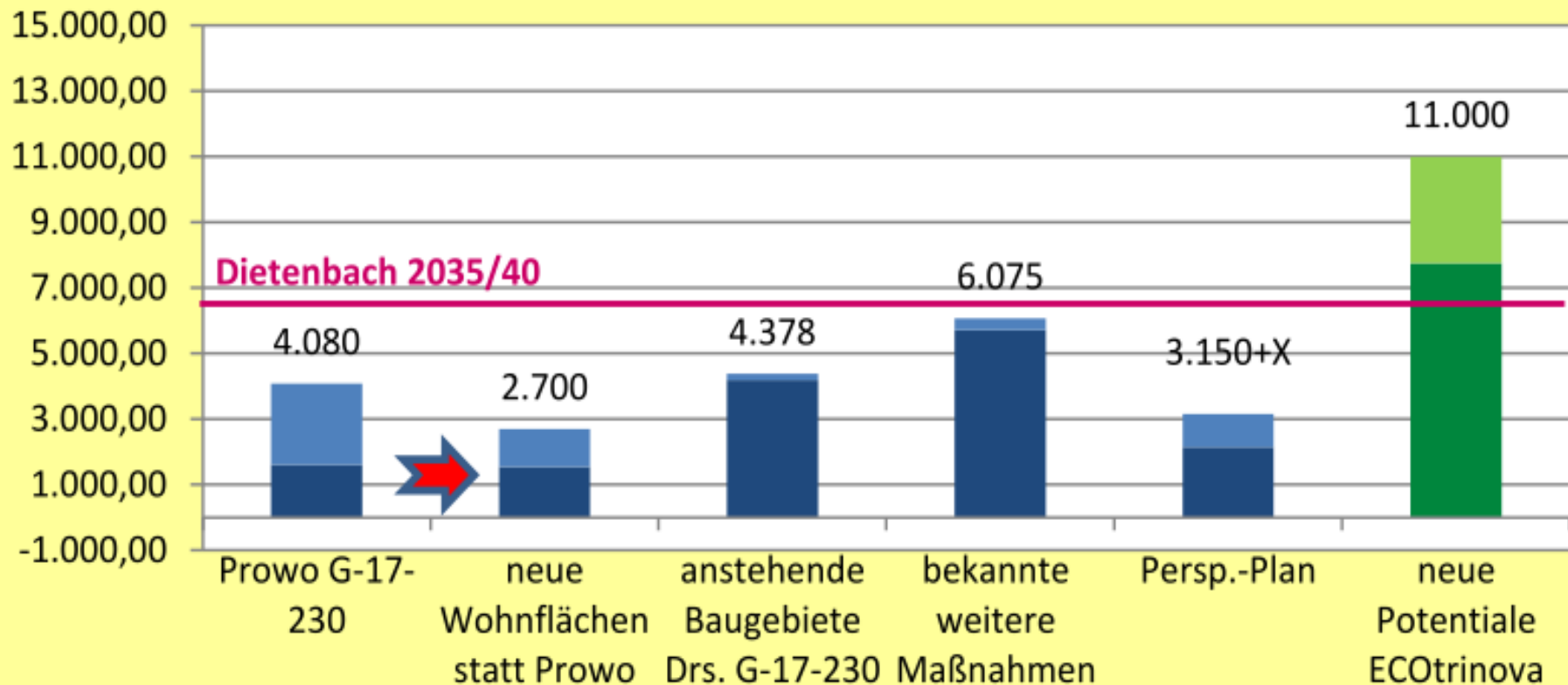
kl. Auswahl in „Mittelwest“ Fotos G. Löser 2015, die mit gelbem Stern sind im Gebiet G16-062



# Freiburg i.Br.: Wohnungszubau-Potenziale

2014 bis ca. 2035/40 - vorläufiges Ergebnis

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



■ Zusatz bis Obergrenze

\* Drs. G 17-230.1 S.9



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

# perspektivplan 2030

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

Ein Instrument zur Steuerung der zukünftigen  
räumlichen Entwicklung



## **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 Mietstufen 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.

**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, AK Freiburg-Kaiserstuhl des Landesnaturschutzverbands Baden-Württ. (LNV) eV, Antiatomgruppe Freiburg, Plan B eV, AGUS Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Markgräflerland eV, NABU-Gruppe Dreisamtal eV **Hrsg.:** die unterzeichneten Organisationen. **Kontakte:** [abl-bw.de](mailto:abl-bw.de) [agus-markgraeflerland.de](mailto:agus-markgraeflerland.de) [akwasser.de](mailto:akwasser.de) [antiatomfreiburg.de](mailto:antiatomfreiburg.de) [blhv.de](mailto:blhv.de) [bund-in-freiburg.de](mailto:bund-in-freiburg.de) [biprolandwirtschaft.de](mailto:biprolandwirtschaft.de) [ecotrinova.de](mailto:ecotrinova.de) [gartenleben-freiburg.de](mailto:gartenleben-freiburg.de) [klimabuendnis-freiburg.de](mailto:klimabuendnis-freiburg.de) [kunzenhof.de](mailto:kunzenhof.de) [lnv-bw.de](mailto:lnv-bw.de) [lnv-vor-ort/lnv-arbeitskreis-breisgau-hochschwarzwald/](mailto:lnv-vor-ort/lnv-arbeitskreis-breisgau-hochschwarzwald/) [nabu-dreisamtal.de](mailto:nabu-dreisamtal.de) [nabu-freiburg.de](mailto:nabu-freiburg.de) [plan-b-freiburg.net](mailto:plan-b-freiburg.net)

# Bauen ohne Bauland – statt Bauern ohne Land!

- Im Laufe der Jahre kann also in und auf Dächern Wohnraum entstehen,  
der **1 großen Neubaustadtteil** entspricht,  
**ein dezentraler virtueller Neubaustadtteil,**
- **ein 2. auf Parkplätzen,** ein **3. bei Hinterhäusern usw..**
- falls die Einwohnerschaft noch weiter wächst.
  
- Also: **Wohnungen bauen ohne Landverbrauch,**
- damit Landwirtschaft, Kleingärten und Natur keine Flächen mehr verlieren!





# Rettet Dietenbach

Foto G. Löser 15.10.2016