

Pressemitteilung

20. November 2012

Kommunales Handlungsprogramm Wohnen: Freiburg wächst weiter: Bislang vorgesehene Bauflächen müssen umgesetzt werden

Zusätzlich wird ein neuer Stadtteil geplant, zwei Flächen sollen geprüft werden

Freiburgs Bevölkerungszahl wächst weiter und stärker als bislang vorausgesagt. Das ist grundsätzlich eine positive Entwicklung für die Stadt. Das Wachstum hat aber auch den Nachteil, dass bezahlbarer Wohnraum weiter knapp bleibt. Hier ist die Kommune gefragt, auch wenn ihr Handlungsspielraum begrenzt ist. Sie kann vor allem Flächen für den Wohnungsbau ausweisen und Bebauungspläne aufstellen. Bei Bebauungsplänen kann sie durch den Abschluss städtebaulicher Verträge auch freie Bauträger in die Pflicht nehmen kann, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Vor einem Jahr hatten die Fraktionen im Gemeinderat die Verwaltung aufgefordert, alle Instrumente, die das Wohnen in Freiburg auch für geringere und mittlere Einkommen weiter möglich macht, in den Blick zu nehmen und dem Gemeinderat vorzulegen. Im März dieses Jahres begann mit der Darstellung der kommunalen Handlungsmöglichkeiten unter dem Titel „Kommunales Handlungsprogramm Wohnen“ im Gemeinderat eine Diskussion. Es folgten Klausurtagungen, Informationen und Gespräche mit dem Gemeinderat, der Freiburger Stadtbau, den Wohnungsakteuren, den Bürgervereinen und bürgerschaftlichen Initiativen. Weitere Veranstaltungen werden kommen.

Jetzt legt die Verwaltung dem Gemeinderat zum einen den Entwurf einer Grundsatzschrift unter dem Titel „Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg“ vor. Sie soll als Leitlinie für die stadtplanerische Entwicklung der Stadt Freiburg für die kommenden Jahre dienen. Vor einem Beschluss im Sommer nächsten Jahres wird der Entwurf des

Handlungsprogramms in zwei Workshops mit dem Gemeinderat abschließend diskutiert werden. Weil bereits heute absehbar ist, dass mehr Flächen benötigt werden als im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) 2020 enthalten sind, schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat zum anderen die Entwicklung eines neuen Stadtteils im Gebiet nördlich des Rieselfeldes, in der sogenannten Dietenbachniederung, vor. Hierzu sollen vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Dietenbach sowie als Vorsorge für die Zukunft für eine zweite Fläche südwestlich von St. Georgen durchgeführt werden.

„Wir wollen nicht, dass Freiburg für normale Bürgerinnen und Bürger unbezahlbar wird!“, erklärt Oberbürgermeister Dieter Salomon. „Daher wird die Verwaltung alles tun, was ihr möglich ist, um den Wohnungsbau zu fördern und voran zu treiben.“ Für Salomon ist dies aber auch eine Aufgabe aller Menschen in der Stadt, dafür zu sorgen, dass Freiburg nach wie vor lebendig bleibt, sozial ausgewogen und lebenswert. Er appelliert daher an die Bürgerinnen und Bürger, die Weiterentwicklung von Flächen in der Stadt mitzutragen und sich an einer Diskussion über die Stadtentwicklung konstruktiv zu beteiligen.

Dass die Weiterentwicklung der Stadt in hoher Qualität vonstatten geht, dafür sollen die Leitlinien des jetzt schriftlich festgelegten „Kommunalen Handlungsprogramm Wohnen“ sorgen. Darauf weist Baubürgermeister Martin Haag hin: „Für Aktivitäten im Bestand sowie die Entwicklung von Bauflächen legt das Handlungsprogramm eine qualitätsvolle Grundlage.“ Haag betont, dass eine ausreichende Versorgung der jetzigen und kommenden Freiburger Bevölkerung mit Wohnraum nur dann gelingt, wenn sowohl die Flächen im Flächennutzungsplan 2020 umgesetzt werden, als auch weitere Flächen schon jetzt in Angriff genommen werden. Dies beinhaltet auch die Innenentwicklung, die genauso dringend notwendig ist wie neue Flächen. „Wir müssen auf einen durchschnittlichen Stand von 1.000 neuen Wohnungen pro Jahr kommen, davon 150 bis 300 preisgebundene Mietwohnungen.“ Haag macht deutlich, dass zusätzlich zum FNP weitere 7.000 Wohneinheiten notwendig sind, um den absehbaren Bedarf zu decken zu können. „Nur so können wir der prognostizierten hohen Nachfrage auch in Zukunft gerecht werden, einem weiteren Anstieg der Kauf- und Mietpreise entgegenwirken und Freiburg als Wohnort für alle Bevölkerungsschichten attraktiv halten.“, so Haag.

Grundlage für die Planungen sind die aktuellen kleinräumigen **Bevölkerungsrechnungen**. Danach wächst die Bevölkerung der Stadt Freiburg deutlich stärker und voraussichtlich auch länger, als in der Bevölkerungsprognose 2005 zum FNP 2020 angenommen. Nach der mittleren Prognosevariante wird es einen Zuwachs von rund 7,6 Prozent in den nächsten Jahren geben.

Am Ende der Prognoserechnung 2030 wird eine Einwohnerzahl von 229.205 Personen erwartet.

Ein Grund für das Wachstum ist, dass bis 2020 mehr Menschen nach Freiburg ziehen als von hier abwandern und dass es mehr Geburten als Sterbefälle bis 2030 geben wird. Zweiter Grund ist, dass seit Jahren die Lebenserwartung der Menschen in Deutschland steigt. Daher gibt es insgesamt mehr ältere Personen und sie bleiben länger in den einstigen Familienwohnungen, allerdings allein oder zu zweit. In Freiburg ergibt sich für 2011 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,84 Personen, im Jahr 1995 lag sie noch bei 1,9 Personen. Dieser Trend wird weiter anhalten, so dass in Freiburg 2015 mit durchschnittlich 1,82 Personen pro Haushalt zu rechnen ist und 2030 mit 1,78 Personen.

Ein dritter wesentlicher Faktor für den Wohnraumbedarf ist der Wohnflächenverbrauch pro Kopf. In den vergangenen Jahrzehnten ist die Wohnfläche pro Person in Baden-Württemberg erheblich gestiegen und liegt 2011 bei gut 43 Quadratmetern. Freiburg hat mit momentan 38 Quadratmetern pro Person die kleinste Pro-Kopf-Wohnfläche im Land. Die Statistiker gehen von einem Nachholbedarf aus. Die Ursachen für die bisherige Zurückhaltung bei der individuellen Wohnfläche liegen in Freiburg vermutlich im knappen und teuren Wohnungsangebot. Derzeit liegt die durchschnittliche Größe von Neubauwohnungen in Freiburg bei rund 90 Quadratmetern, also rund 14 Quadratmetern über der Durchschnittsgröße aller Wohnungen. Im langjährigen Mittel wird mit einem Anstieg der individuellen Wohnfläche um 0,2 Quadratmetern pro Jahr gerechnet. Allein daraus entsteht bei Annahme einer konstanten Bevölkerungszahl ein jährlicher Bedarf an Brutto-Wohnbaufläche von rund 7,5 Hektar in Freiburg.

Vor dem Hintergrund der stark anwachsenden Bevölkerungszahl und der Schwierigkeit vieler Flächen, tatsächlich umgesetzt zu werden, enthält der **FNP 2020** nicht genügend Wohn- und gewerbliche Bauflächen, die innerhalb der nächsten sechs bis acht Jahre bebaut werden könnten. Die Umsetzung der Bauflächen wird von der Verwaltung wegen des hohen Wohnraumbedarfs deutlich beschleunigt und Planungsstufen zeitlich vorgezogen. Nach derzeitiger Schätzung könnten auf diesen Flächen insgesamt rund 7.400 Wohneinheiten entstehen, von denen zwei Drittel zum besonders nachgefragten Geschosswohnungsbau in der Kernstadt gehören. Nach den baulandpolitischen Grundsätzen der Stadt Freiburg sollen hiervon 30 Prozent, also rund 1.500 Wohnungen, preisgebunden gebaut werden. Dafür ist es notwendig, dass die Wohnbauförderung von Bund und Land weitergeführt wird. Ein erheblicher Teil der verbliebenen, noch nicht verbindlich überplanten Bauflächen im FNP 2020 haben große Planungs- und Realisierungshemmnisse.

Das sind Eigentumsstrukturen (Vielzahl privater Eigentümer oder Erbgemeinschaften), mangelnde Entwicklungsbereitschaft der privaten Eigentümer, starke Proteste von Bürgerinnen und Bürgern, die in der Nähe wohnen, Lärmprobleme, naturschutzrechtliche Restriktionen sowie Verkehrs- und Erschließungsprobleme. Daher wird ein großer Teil der Flächen erst langfristig baureif gemacht werden können und steht daher nicht zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs bereit. Abgesehen von diesen Wohneinheiten innerhalb von Bebauungsplangebieten entstehen erfahrungsgemäß jährlich etwa 150 neue Wohneinheiten durch Nachverdichtung im nicht überplanten Innenbereich nach Paragraf 34 Baugesetzbuch.

„Fazit der ganzen Berechnungen ist: Freiburg braucht dringend bezahlbaren Wohnraum und Flächen für weiteres Gewerbe. Dafür müssen wir die Flächen des FNP zügig entwickeln und darüber hinaus schon jetzt neue Flächen suchen, weil sie gut zehn Jahre Vorlauf brauchen, bevor gebaut werden kann.“, erklärt Haag. Für die Suche muss grundsätzlich die gesamte Gemarkungsfläche auf ihre Eignung für eine Siedlungserweiterung in Betracht gezogen werden. Die Verwaltung mache dem Gemeinderat daher den Vorschlag, so Haag, über den FNP 2020 hinaus geeignete Wohnbauflächen für die Siedlungsentwicklung zu identifizieren und im Vorgriff auf den kommenden FNP 2035 die Bauflächenentwicklung vorzubereiten. Zwei größere Flächen werden für einen neuen Stadtteil enger ins Auge gefasst. „Wenn wir jetzt damit anfangen und schnell sind, könnte ein neuer Stadtteil Dietenbach ab 2020 baureif sein.“, erläutert Haag.

Ein neue Siedlungsfläche muss verschiedene Eignungskriterien erfüllen. Die schon von mehreren Fraktionen des Gemeinderats im April vorgeschlagene Fläche Dietenbach zwischen Besanconallee, Autobahnzubringer, Mooswald, Mundenhof und Mundenhofer Straße sowie als langfristig angelegte mögliche Ergänzung die Fläche St. Georgen West zwischen Mooswald, Gemarkungsgrenze, Bahnlinie und Besanconallee bieten sich nach einer Vorprüfung grundsätzlich für eine Siedlungserweiterung an. Beide Flächen liegen weniger als sechs Kilometer vom Zentrum entfernt, sind mehr als 60 Hektar groß, und könnten jeweils bis zu 5.000 Wohnungen unterbringen. Ziel ist es, möglichst Geschosswohnungsbau oder Mehrfamilienhäuser zu planen, um sparsam mit der Fläche umzugehen. Vor allem sollen frei finanzierte und geförderte Mietwohnungen realisiert werden und Baugruppen sowie gemeinschaftliche Wohnformen zum Zuge kommen. Auch ein Teil des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs kann bei einer Siedlungsentwicklung abgedeckt werden. Ein Stadtbahnanschluss soll möglich sein ebenso wie eine gute Anbindung an das Fahrrad- und Straßennetz. Der Einfluss eines neuen Stadtteils auf die Nachbarschaft muss mit berücksichtigt werden. Und schließlich müssen Lösungsvorschläge für die

landwirtschaftlichen Betriebe, die von dem Flächenverlust betroffen sind, erarbeitet werden.

Beide vorgeschlagenen Flächen haben eine sehr kleinteilige Eigentumsstruktur. Im Dietenbach liegt ein erheblicher Flächenanteil in der hochwassergefährdeten Bauverbotszone. Das Bauverbot könnte nur fallen, wenn ein neues Regenrückhaltebecken in Günterstal geplant und gebaut wird. Alle Themen müssen jetzt mit Untersuchungen, Gutachten und Alternativprüfungen genauer geklärt und Lösungsmöglichkeiten erarbeitet werden. Eine sorgfältige Abwägung ist Voraussetzung dafür, dass das Gebiet als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festgesetzt werden kann, wie schon beim Stadtviertel Vauban oder der Erweiterung des Gewerbegebiets Haid.

Der Gesetzgeber hat das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eingesetzt, um eine einheitliche und zügige Durchführung größerer Siedlungsvorhaben zu ermöglichen. Sie muss nach festgelegten Voruntersuchungen vom Gemeinderat beschlossen werden und ermöglicht der Gemeinde, Grundstücke zum Verkehrswert für nicht entwickelte Flächen zu erwerben. Nach der Neuordnung des Gebiets kann die Gemeinde die Grundstücke dann zum Verkehrswert für entwickelte Flächen verkaufen, der in der Regel höher ausfällt. Aus den Einnahmen können Erschließung, Infrastruktur und sonstige mit der Flächenentwicklung verbundene Ausgaben finanziert werden.

„Um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchführen zu können, müssen wir alle in Frage kommenden Alternativen untersuchen. Auch wenn wir momentan eher in Dietenbach einen neuen Stadtteil für Freiburg sehen.“, erklärt Haag.

Die Verwaltung legt dem Gemeinderat mit dem Auftrag zur vorbereitenden Untersuchung der Gebiete gleichzeitig eine Vorkaufssatzung für beide Gebiete vor. Damit erhält die Stadt ein Vorkaufsrecht zu einem festen, gutachterlichen Preis, der derzeit ermittelt wird.

„Mit einer vorausschauenden und zielorientierten Planung werden die Weichen für die nächste Generation gestellt.“, so Erster Bürgermeister Otto Neideck, auch für die städtischen Liegenschaften und Flächen zuständig. „Wir wollen weiterhin eine lebendige Stadt für viele verschiedene Menschen. Das braucht eine aktive Liegenschaftspolitik, also den Erwerb von Flächen durch die Stadt, um sie für die Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Das ist ein Gewinn für alle.“, so Neideck. OB Salomon weist auf die Chancen für die Stadt hin, wenn sie nochmals einen neuen Stadtteil zukunftsorientiert entwickelt: „Wir wollen bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und weiter Maßstäbe bei

der Entwicklung nachhaltiger Stadtmodelle mit sozial ausgewogener Struktur setzen. Dafür bietet ein neuer Stadtteil die Chancen und wir können die Erfahrungen von Vauban und Rieselfeld nutzen.“

Die Vorlagen werden heute im Gemeinderat eingebracht, danach in Bauausschuss und Hauptausschuss nicht-öffentlich beraten und am 11. Dezember im Gemeinderat. Im nächsten Jahr werden der OB Salomon und Baubürgermeister Haag in die Stadtteile gehen und mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutieren.

Ihre Ansprechpartnerin im Presse- und Öffentlichkeitsreferat:
Edith Lamersdorf, Telefon 0761 / 201-1300
E-Mail: Edith.Lamersdorf@stadt.freiburg.de