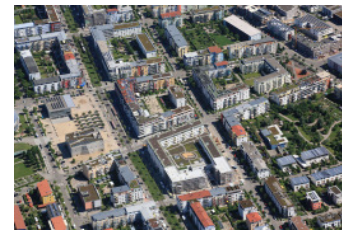


Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg



Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg - Grundsätze und Ziele

Im Zuge des Kommunale Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg wird u.a.

- ➔ der Neubau von Wohnraum für alle Nachfragegruppen forciert werden um den Wohnungsmarkt als Ganzes zu entspannen.
- ➔ das untere Wohnungsmarktsegment durch Erhalt eines angemessenen Bestands an geförderten Wohnungen gestärkt werden.
- ➔ die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) verschiedenste Maßnahmen mit dem Ziel umsetzen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. zu erhalten
- ➔ erstmals Bedarf, Qualität und Quantität des erforderlichen Wohnraums für „Gruppen mit besonderen Bedarfslagen“ eruiert
- ➔ durch den aktiven Ankauf von Grundstücken der kommunale Einfluss auf den Wohnungsmarkt mittel- bis langfristig verbessert
- ➔ der Dialog unter den Akteuren des Wohnungsmarktes und der Bürgerschaft gefördert
 - ➔ ein wichtiges Signal für den lokalen Wohnungsmarkt gesetzt !

„Das Handlungsprogramm Wohnen ist Grundlage für die künftige wohnungspolitische Ausrichtung der Stadt Freiburg. Im Handlungsprogramm Wohnen werden Maßnahmen und Strategien gebündelt, die eine quantitative und qualitative Wohnraumversorgung und damit die Zukunftsfähigkeit Freiburgs sicherstellen sollen.“

Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg - **Beteiligungsprozess**

➔ Umfangreicher Beteiligungs- und Dialogprozess

- thematische Workshops mit dem Freiburger Gemeinderat
- Einbindung der Bürgerschaft und gesellschaftlichen Gruppierungen
- Dialog mit den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt

Wichtige Meilensteine 2013 (Auswahl)

- Arbeitssitzung „**Wohnraumversorgung sozialer Randgruppen**“ mit den verschiedenen Trägern der Wohlfahrtspflege und Initiativen
- **Workshops mit dem Freiburger Gemeinderat**
Workshop I „Fläche – Dichte – Struktur“
Workshop II „Bestand – Qualität – Verfügbarkeit“
- **Beteiligungsworkshop** mit der Freiburger Bürgerschaft mit rd. 80 Teilnehmenden in drei Arbeitsgruppen



Der Beteiligungsprozess ermöglichte das Einfließen weiterer wichtiger Erkenntnisse in die Bearbeitung zum Handlungsprogramm Wohnen

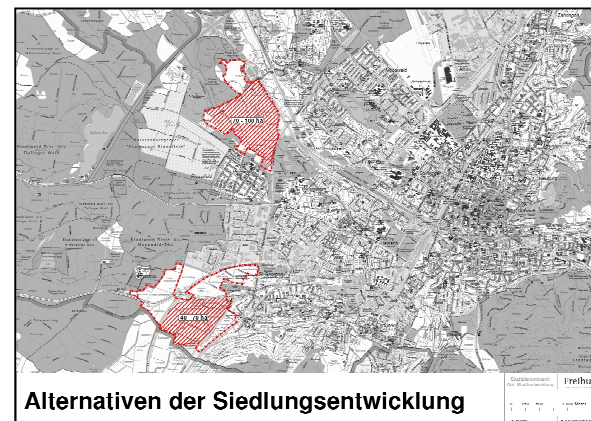
Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg - die Kernpunkte

MEHR WOHNUNGEN FÜR FREIBURG

- ➔ **Entwicklung eines neuen, eigenständigen Stadtteils**
Deckung des ermittelten Bedarfs von zusätzlichen über 7.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030.

Verbliebene Flächen nach Alternativenvorprüfung:

- Dietenbach
- St. Georgen-West



Vergabe der Vorbereitenden Untersuchung (VU) für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für die Gebiete St. Georgen-West und Dietenbach voraussichtlich im Januar 2014.

Aufgrund der Eigentümerstruktur und weiterer Planungshemmnisse
Realisierung nicht vor 2020.

Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg - die Kernpunkte

MEHR WOHNUNGEN FÜR FREIBURG

Die Umsetzung der Bauflächen aus dem geltenden FNP 2020 und die Innenentwicklung werden weiterhin prioritär vorangetrieben.

- ➔ **Gezielt Baurechte schaffen**
Um mehr Baurechte zu schaffen, wird das Vorgehen anhand bestimmter Kriterien neu ausgerichtet.

Ziel: zügige Umsetzung unter Prämisse Realisierbarkeit und Eignung für Geschosswohnungsbau

- ➔ **Innenentwicklung**

Umsetzung städtebaulicher Rahmenkonzepte

Ermöglichen neue Entwicklungsperspektiven für einzelne Quartiere und zusätzlicher Wohnraum im Bestand (Beispiel „Uffhauser Straße“ in Haslach ermöglicht bis zu 150 zusätzliche Wohnungen).

Nachnutzung vorhandener Flächenpotenziale

„Mehr Wohnen auf dem Güterbahnhof“: Umwandlung in Mischgebiet ermöglicht den Neubau von zusätzlichen 500 – 700 Wohnungen.

Mittelfristiges Ziel aller Maßnahmen zusammen ist der durchschnittliche **Neubau von 1.000 neuen Wohnungen pro Jahr**, davon sollten rund 300 geförderte Wohnungen sein

Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg - die Kernpunkte

MAßNAHMEN DER FREIBURGER STADTBAU (FSB)

Am unmittelbarsten kann die Stadt Freiburg über ihre eigene Wohnungsbaugesellschaft, die Freiburger Stadtbau (FSB), Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen.

Die FSB wird verschiedenste Maßnahmen mit dem Ziel umsetzen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. zu erhalten und das Portfolio für spezifische Zielgruppen auszuweiten. Wichtige Bausteine sind:

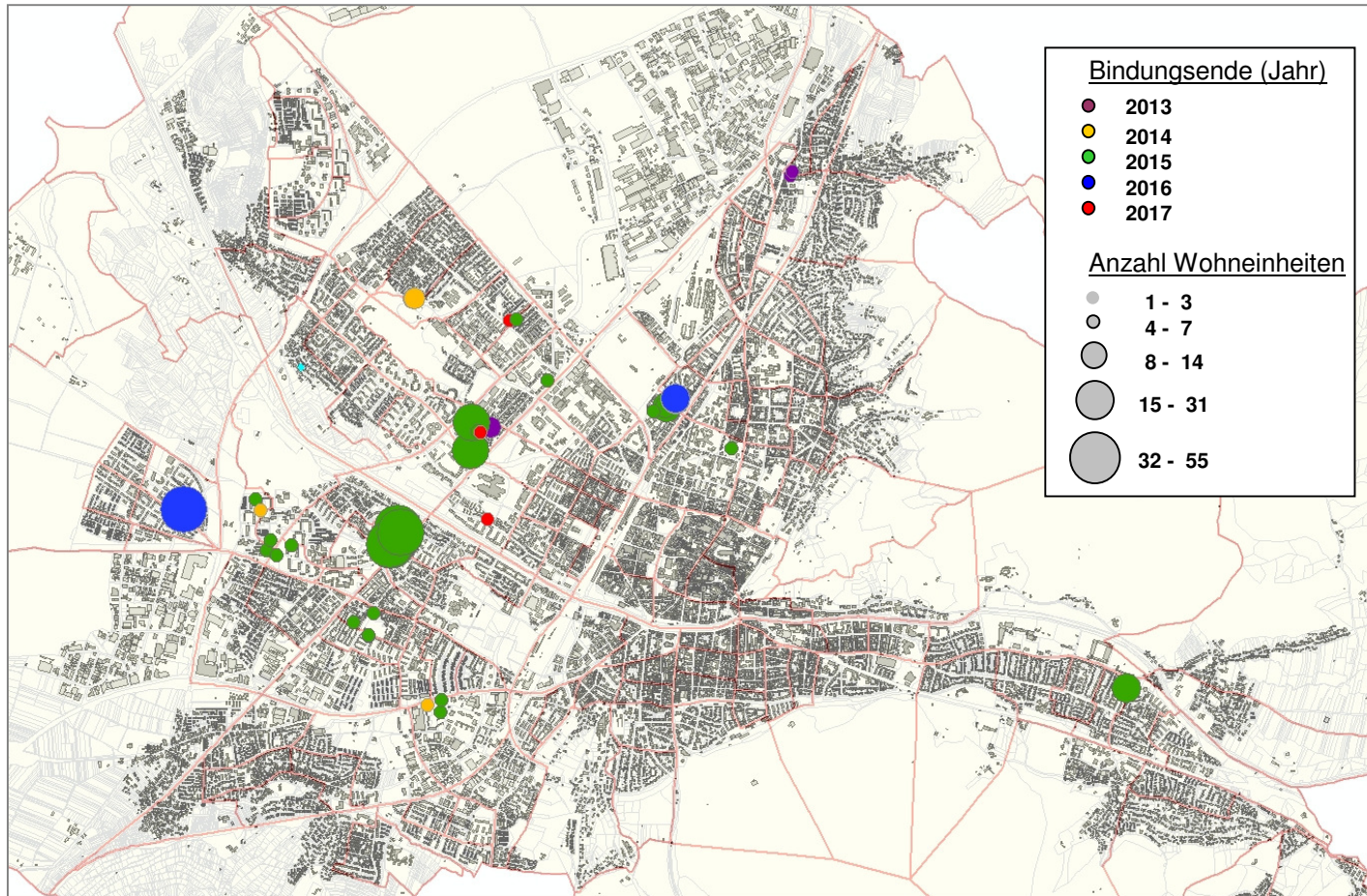
- ➔ **Neubau von im Schnitt 150 – 300 geförderten Wohnungen pro Jahr** unter Vorbehalt der Verfügbarkeit von Bauland und der Finanzierbarkeit
- ➔ **Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen** für einen Großteil der insg. 421 bis zum Jahr 2017 aus der Bindung laufenden FSB-Wohnungen um jeweils fünf Jahre bis maximal zum Jahr 2022.

Die dazu nötigen Mittel in Höhe von rd. **4,6 Mio. €** werden bereitgestellt.

Ziel der Maßnahmen ist, den aktuellen Bestand an belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen möglichst zu halten.

Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg - die Kernpunkte

➔ Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen



Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg - die Kernpunkte

MAßNAHMEN DER FREIBURGER STADTBAU (FSB)

Am unmittelbarsten kann die Stadt Freiburg über ihre eigene Wohnungsbaugesellschaft, die Freiburger Stadtbau (FSB), Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen.

Die FSB wird verschiedenste Maßnahmen mit dem Ziel umsetzen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. zu erhalten und das Portfolio für spezifische Zielgruppen auszuweiten. Wichtige Bausteine sind:

- ➔ **Bereitstellung von Wohnraum für „Gruppen mit besonderen Bedarfslagen“**
durch Belegung geeigneter, kurzfristig frei werdender Wohnungen aus dem FSB-Verbund in Einfachstandard

Für die Sanierung stehen aktuell rund **1,9 Mio. €** an zweckgebundenen Rücklagen zur Verfügung.

- ➔ **Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 auf 15 %**
bei Mietanpassungen der Bestandsmieten nach Mietspiegel 2013 für den gesamten Wohnungsbestand der FSB

Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg - die Kernpunkte

ERWEITERTE HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN IM BESTAND

Für optimierte eigene Gestaltungsmöglichkeiten zur Regelung im baulichen Bestand muss die Stadt Freiburg auf die dafür notwendigen gesetzlichen Grundlagen im Bedarfsfall zurückgreifen können.

Um unerwünschte Entwicklungen in Quartieren bezüglich Bewohnerzusammensetzung, Eigentumsverhältnissen und Nutzung wirkungsvoll zu unterbinden ermöglicht nun der Gesetzgeber voraussichtlich ab Anfang 2014:

- ➔ **Erhaltungssatzung (Milieuschutz)**
beinhaltet Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen innerhalb der Satzungsgebiete um bis zu fünf Jahre
- ➔ **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**
Nutzungsänderung von Wohn- in Gewerberaum oder Ferienwohnungen unter Genehmigungsvorbehalt

Sobald die Landesregierung die rechtlichen Rahmenbedingungen schafft, wird die Stadt Freiburg deren Anwendung prüfen und im Bedarfsfall und nach gemeinderätlichem Beschluss einsetzen.

Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg - die Kernpunkte

WEITERE ZENTRALE BAUSTEINE

- ➔ **Studie „Wohnen in Freiburg“**
kombinierte Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsnachfrageprognose
Liefert Erkenntnisse für eine am tatsächlichen Bedarf ausgerichtete Wohnraumversorgung aller Nachfragegruppen
- ➔ **Quartierspezifische Vermarktungskonzepte / Quartierskonzepte**
Innovative Grundlage für die Entwicklung gemischter und vielfältiger Quartiere
u.a. Festlegung von Flächenanteilen für Baugruppenprojekte
- ➔ **Zielgerichtete städtische Liegenschaftspolitik**
Flächenverfügbarkeit und aktiver Ankauf von Grundstücken
Verbesserung kommunaler Einflussmöglichkeit auf den Wohnungsmarkt
- ➔ **Perspektivplan Stadtentwicklung**
Grundkonzept für die zukünftige Siedlungs- und Freiraumstruktur und fachlich-konzeptioneller Rahmenplan. Beinhaltet u.a. ein Dichtekonzept

Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg - Wohnungspolitische Strategie

➔ NEUBAU und GEFÖRDERTER WOHNRAUM

Rahmenbedingungen ➔

Zunahme Bevölkerung und Haushalte / Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum

Wegfall von Wohnungen aus der Sozialbindung

Maßnahmen ➔

Gezielte FNP – Bauflächenentwicklung

Flächen des neuen FNP 2035

Gesteuerte Innenentwicklung durch Rahmenkonzepte, Nachnutzung und Perspektivplan

Realisierung neuer Stadtteil

Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen bei der FSB

Neubau 150 – 300 geförderter Wohnungen im Jahr durch FSB

Neubau geförderter Wohnungen im neuen Stadtteil

Zeitachse ➔



2014

2016

2018

2020

2022