

Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg

**Gemeinderat-Workshop „Fläche – Dichte – Struktur“
am 09.03.2013**

**Gemeinderat-Workshop „Bestand – Qualität – Verfügbarkeit“
am 22.03.2013**

**Öffentlicher Beteiligungs-Workshop zum Handlungsprogramm
Wohnen am 13.05.2013**

Dokumentation

Ansprechpartner:

**Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Thomas Abraham,
Johanna Neuhoff, Annamaria Schwedt**

Projektnummer:
2013066

Datum:
8. Oktober 2013

Büro:
Berlin

empirica ag
urfürstendamm 234
0719 Berlin
el. (030) 88 47 95-0
ax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

1. Hintergrund	1
GEMEINDERATWORKSHOP „FLÄCHE – DICHTER – STRUKTUR“	2
1. Arbeitsgruppe 1: FNP 2020 und Innenentwicklung / Wohnraumbedarfsanalyse	2
1.1 Thema 1: Vorziehen von Flächen aus dem FNP 2020.....	2
1.1.1 Befund	2
1.1.2 Fragen.....	2
1.1.3 Ergebnis.....	2
1.2 Thema 2: Sicherung städtebaulicher Qualitäten / Innenentwicklung	3
1.2.1 Befund	3
1.2.2 Fragen.....	4
1.2.3 Ergebnis.....	4
1.3 Thema 3: Wohnraumbedarfsanalyse	5
1.3.1 Befund	5
1.3.2 Fragen.....	5
1.3.3 Ergebnis.....	6
2. Arbeitsgruppe 2: Neue Siedlungsfläche / Perspektivplan Stadtentwicklung	6
2.1 Thema 1: Entwicklung einer großen Siedlungserweiterung	6
2.1.1 Befund	6
2.1.2 Frage	7
2.1.3 Ergebnis.....	7
2.2 Thema 2: Perspektivplan Stadtentwicklung.....	8
2.2.1 Befund	8
2.2.2 Frage	8
2.2.3 Ergebnis.....	8
3. Arbeitsgruppe 3: Fortschreibung FNP / Regionale Zusammenarbeit	11
3.1 Thema 1: Fortschreibung des FNP	11
3.1.1 Befund	11
3.1.2 Frage	11
3.1.3 Ergebnis.....	11
3.2 Thema 2: Lokale/ regionale Abstimmung	12
3.2.1 Befund	12
3.2.2 Frage	12
3.2.3 Ergebnis.....	12

4.	Ergebnisse der Diskussion im Plenum.....	13
-----------	---	-----------

GEMEINDERATWORKSHOP „BESTAND – QUALITÄT – VERFÜGBARKEIT“..... 15

1.	Arbeitsgruppe 1: Neubau / Erhalt preisgünstiger / gebundener Wohnraum / soziale Randgruppen	15
1.1	Thema 1: Neubau preisgünstigen Wohnraums	15
1.1.1	Befund	15
1.1.2	Fragen.....	15
1.1.3	Ergebnis.....	15
1.2	Thema 2: Erhalt preisgünstigen Wohnraums	15
1.2.1	Befund	15
1.2.2	Fragen.....	15
1.2.3	Ergebnis.....	16
1.3	Thema 3: Soziale Randgruppen.....	17
1.3.1	Befund	17
1.3.2	Fragen.....	18
1.3.3	Ergebnis.....	18
2.	Arbeitsgruppe 2: Städtebauliche Instrumente / Rolle der Freiburger Stadtbau / „Bündnis für Wohnen“ / Rolle der weiteren Akteure	19
2.1	Thema 1: Städtebauliche Instrumente.....	19
2.1.1	Befund	19
2.1.2	Frage.....	20
2.1.3	Ergebnis.....	20
2.2	Thema 2: Rolle der Freiburger Stadtbau	20
2.2.1	Befund	20
2.2.2	Fragen.....	21
2.2.3	Ergebnis.....	21
2.3	Thema 3: Bündnis für Wohnen / Rolle der weiteren Akteure	23
2.3.1	Befund	23
2.3.2	Fragen.....	23
2.3.3	Ergebnis.....	23
3.	Arbeitsgruppe 3: Vielfalt und soziale Mischung in den Stadtteilen / Neue, urbane Wohnformen / Kommunales Flächenmanagement	24
3.1	Thema 1: Vielfalt und soziale Mischung in den Stadtteilen.....	24
3.1.1	Befund	24
3.1.2	Frage.....	24
3.1.3	Ergebnis.....	24

3.2	Thema 2: Neue urbane Bau- und Wohnformen	25
3.2.1	Befund	25
3.2.2	Frage	26
3.2.3	Ergebnis.....	26
3.3	Thema 3: Kommunales Flächenmanagement	26
3.3.1	Befund	26
3.3.2	Frage	27
3.3.3	Ergebnis.....	27
4.	Ergebnisse der Diskussion im Plenum.....	27
 ÖFFENTLICHER BETEILIGUNGSWORKSHOP „HANDLUNGSPROGRAMM WOHNEN“		29
1.	Arbeitsgruppe 1: Bestandsentwicklung und Neubau.....	30
1.1	Befund	30
1.2	Fragen.....	30
1.3	Ergebnis	31
2.	Arbeitsgruppe 2: Soziale Wohnraumversorgung	33
2.1	Befund	33
2.2	Fragen.....	33
2.3	Ergebnis	33
3.	Arbeitsgruppe 3: Vielfalt und soziale Mischung in den Wohnquartieren.....	35
3.1	Befund	35
3.2	Fragen.....	35
3.3	Ergebnis	35

1. Hintergrund

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

Als Vorbereitung für ein im Sommer 2013 beschlussfähiges Papier wurden zum einen zwei thematische Workshops mit dem Gemeinderat im ersten Halbjahr 2013 durchgeführt. Der erste Workshop zum Thema „Fläche – Dichte – Struktur“ fand am 09.03.2013, der zweite Workshop zum Thema „Bestand – Qualität – Verfügbarkeit“ am 22.03.2013 statt. Aufgabe der beiden Workshops mit den Gemeinderäten war die Diskussion und Abstimmung einzelner Maßnahmen und Strategien durch die Mitglieder des Gemeinderates mit dem Ziel, einen möglichst breiten politischen Konsens über die Inhalte des Handlungsprogramms Wohnen zu erhalten.

GEMEINDERATWORKSHOP „FLÄCHE – DICHTER – STRUKTUR“

1. Arbeitsgruppe 1: FNP 2020 und Innenentwicklung / Wohnraumbedarfsanalyse

1.1 Thema 1: Vorziehen von Flächen aus dem FNP 2020

1.1.1 Befund

Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose (mittlere Variante) wird Freiburg weiter wachsen. Bis 2030 wird ein Wachstum der Einwohnerzahl um 7,3% auf dann 230.000 Personen erwartet. Das stärkste Wachstum wird kurz- bis mittelfristig schon ab 2012 eintreten. Dies erfordert die zügige Umsetzung und das Vorziehen von Flächen des FNP 2020.

1.1.2 Fragen

- Wie viele Wohneinheiten (WE) müssen kurz- bis mittelfristig pro Jahr in Freiburg bereitgestellt werden? Wie viele davon als Geschosswohnungen, wie viele als WE in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Welche Verfahren aus den Zeitstufen II und III des FNP 2020 sollen zum jetzigen Zeitpunkt eingeleitet werden?
- Wie sollen der Austausch und die Kooperation mit den verschiedenen Wohnungsmarktakteuren zur Steigerung der Wohnungsbautätigkeit in Freiburg intensiviert werden?

1.1.3 Ergebnis

Herr Fabian vom Planungsamt der Stadt Freiburg erläuterte in seinem Inputvortrag die zur Verfügung stehenden Wohnungsbaupotenziale aus dem FNP 2020 der Stadt Freiburg

- In den Zeitstufen II und III stehen insgesamt 30 Flächen zur Verfügung.
- Das Wohnungsbaupotenzial auf diesen Flächen beträgt 7.400 WE
- Hinzu kommen nicht näher quantifizierte Innenentwicklungspotenziale

Es bestand Konsens in der Arbeitsgruppe darüber, dass die Bauleistung in der Stadt Freiburg angesichts der zu erwartenden zukünftigen Nachfrageentwicklung deutlich ausgeweitet werden sollte, vor allem um den weiteren Anstieg der Immobilienpreise in Freiburg zu bremsen.

- Als Mindestmaß der jährlichen Wohnungsbautätigkeit wurden dabei von allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern 1.000 WE angesehen. Beim oberen Ende der Mengenspanne bestand Einigung darüber, dass diese mindestens auf einem Ni-

veau von rund 1.500 WE liegen sollte. Ein höheres Volumen von bis zu 2.000 WE wurde von zwei Teilnehmern genannt.

- Einigkeit bestand darin, dass bei den fertig zu stellenden WE überwiegend Geschosswohnungen errichtet werden sollen. Die von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern genannten Anteile reichen dabei von 50-70% bis zu 90%. In der weiteren Diskussion ergab sich als Mindestmaß ein Geschosswohnungsbauanteil von drei Vierteln.
- Einzelne Teilnehmerinnen und Teilnehmer betonten darüber hinaus zum einen, dass ein nennenswerter Anteil des Geschosswohnungsbaus öffentlich gefördert sein sollte und zum anderen, dass auch für experimentelle Wohnformen ein ausreichender Anteil der Wohnungsbautätigkeit zu sichern sei.
- Konsens bestand darüber, dass mit einer gesteigerten Wohnungsbautätigkeit auch die Realisierung höherer Dichten einhergehen sollte. Dieser Aspekt wurde auch im Zusammenhang mit der gleichzeitig erforderlichen Sicherstellung städtebaulicher Qualitäten und nachfragegerechter Wohnformen diskutiert.

Konsens bestand unter den Teilnehmern darüber, dass für die Auswahl, welche Verfahren aus den Zeitstufen II und III des FNP 2020 zum jetzigen Zeitpunkt eingeleitet werden sollen, ein Kriterienkatalog Entscheidungsgrundlage sein sollte. Dieser Kriterienkatalog sollte von der Verwaltung erarbeitet werden. In der Arbeitsgruppe wurden wichtige Kriterien für diesen Katalog diskutiert:

- Die Eignung der Fläche für Geschosswohnungsbau, die sich maßgeblich aus dem Lagetypus bzw. dem Charakter der umliegenden Bebauung ergibt.
- Eine gute Anbindung an die Kernstadt sowie in diesem Kontext eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln wurde als ein weiteres wichtiges Kriterium genannt.
- Die Größe der Fläche spielt auch angesichts eines effizienten Einsatzes von Verwaltungskapazitäten eine Rolle, d.h. hier sollte auf größere Areale fokussiert werden.
- Schließlich wurde als ein bedeutsames Eignungskriterium die zügige Realisierbarkeit der Fläche genannt, die auch von der Mitwirkungsbereitschaft der relevanten Akteure abhängt.

1.2 Thema 2: Sicherung städtebaulicher Qualitäten / Innenentwicklung

1.2.1 Befund

Angesichts des absehbar hohen Nachfragedrucks ist es erforderlich, städtebauliche Kriterien bei den zukünftigen Wohnungsbaufertigstellungen sicherzustellen. Die Innenentwicklung hat bei der Bereitstellung zusätzlicher umfangreicher Wohnbau-potenziale eine wichtige Rolle.

1.2.2 Fragen

- Wie definieren Sie die städtebaulichen Qualitäten, die bei den zukünftigen Wohnungsbaufertigstellungen zu berücksichtigen sind?
- Welche Maßnahmen sollen ergriffen werden, um den Austausch und die Kooperation mit den verschiedenen Wohnungsmarktakteuren zu intensivieren, um die städtebaulichen Kriterien zu sichern?
- Wie hoch schätzen Sie das Potenzial an zusätzlichem Wohnraum, dass kurz- bis mittelfristig im Rahmen der Innentwicklung mobilisiert werden kann?
- Welche Schritte einer umfangreichen Beteiligung und Diskussion in den für Innenentwicklung in Frage kommenden Quartieren als Grundlage für eine konfliktfreie Entwicklung sind erforderlich?

1.2.3 Ergebnis

In der Arbeitsgruppe bestand Einigkeit über das Set an städtebaulichen Kriterien, die bei zukünftigen Wohnungsbaufertigstellungen zu berücksichtigen seien.

- Nachbarschaft ermöglichen
- qualitätsvoller öffentlicher Raum
- gute Nahversorgung
- Attraktives Wohnumfeld
- Gesicherte Privatsphäre
- Begrünung
- Möglichst wenig Autoverkehr
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Quartiersarbeit ermöglichen
- Keine Anonymität
- Gute Architekturqualität
- Nutzbare Freiflächen für alle Zielgruppen
- Begegnungsmöglichkeiten

Bei der Diskussion zur Kooperation zwischen Wohnungsmarktakteuren, um die eingangs dargestellten städtebaulichen Kriterien zu sichern, wurden von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern folgende Aspekte genannt:

- Einrichtung eines Bündnisses für Wohnen. In diesem Zusammenhang wurde angeregt, einen Referenten des Hamburger Bündnisses für Wohnen bzw. des Vertrags für Hamburg nach Freiburg einzuladen.
- Bereits institutionalisierte Verfahren des Austausches intensivieren mit dem Ziel abgestimmt zu verfahren. Dies sollte regelmäßig stattfinden und ein moderierter Prozess sein.
- Die bislang in Freiburg angewandten Instrumente und Verfahren seien nach Ansicht einiger Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Arbeitsgruppe zur Abstimmung mit den Wohnungsmarktakteuren ausreichend, z.B. der Baulandpool oder die baulandpolitischen Grundätze.
- Es gehe nach Ansicht eines Teilnehmers der Arbeitsgruppe vielmehr darum, die städtebaulichen Vorgaben gezielt an die relevanten Wohnungsmarktakteure zu vermitteln.

Des Weiteren wurde in der Arbeitsgruppe diskutiert, wie in den für eine Innenentwicklung in Frage kommenden Quartieren eine möglichst konfliktfreie Entwicklung erreicht werden kann:

- Von besonderer Bedeutung sei es, den betroffenen Bürgern und Bürgerinnen die gesamtstädtischen Rahmenbedingungen bzw. die Wohnungsmarktsituation und den hohen Nachfragedruck in der Stadt Freiburg zu vermitteln.
- In einem nächsten Schritt sollten die durch eine Innenentwicklung erreichten Vorteile für das Quartier sichtbar gemacht und dargestellt werden (z.B. eine erhöhte Auslastung für den ansässigen Einzelhandel).
- Ferner sei es erforderlich, die Interessen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu vermitteln.
- Bei dem Diskussionsprozess sollten auch Interessenvertretungen der Betroffenen und der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner eingebunden werden (z.B. Mieterverein, Gewerkschaft).

1.3 Thema 3: Wohnraumbedarfsanalyse

1.3.1 Befund

Eine Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Freiburg ist erforderlich, um die quantitative und qualitative Wohnungsnachfrage in Freiburg räumlich differenziert darzustellen. Der Wohnungsmarktbericht 2011 kann diese Fragen nicht beantworten.

1.3.2 Fragen

- Welche konkreten Inhalte sollte die extern zu vergebende Wohnraumbedarfsanalyse umfassen?

- Welche Inhalte sollte die Wohnraumbedarfsanalyse hinsichtlich der vorbereitenden Untersuchungen für eine Entwicklungsmaßnahme beinhalten?

1.3.3 Ergebnis

Herr Bertram vom Planungsamt der Stadt Freiburg stellt in seinem Inputvortrag die Überlegungen der Stadt Freiburg zu den Inhalten der auszuschreibenden Wohnraumbedarfsanalyse vor.

Konsens bestand in der Arbeitsgruppe über den von der Verwaltung vorgestellten Ansatz, neue und innovative Formen der Analyse und Prognose im Rahmen der Wohnraumbedarfsanalyse zu realisieren. Als zu berücksichtigende Aspekte in einer solchen Untersuchung wurden von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Arbeitsgruppe vorgeschlagen:

- Analyse des Wohnungsmarktes einschließlich der Beobachtung der Immobilienpreise
- Betrachtung der Anforderungen und der Engpässe von Zielgruppen (z.B. das Verhältnis der Mietbelastung zum Einkommen) auf den Freiburger Wohnungsmarkt
- Eine möglichst kleinräumige Betrachtung des Freiburger Stadtgebietes (z.B. auf der Ebene der Statistischen Bezirke)
- Als eine wichtige Stellgröße, die im Rahmen der Wohnungsnachfrageprognose zu berücksichtigen sei, wurde die zukünftige Wohnraumbedarfsdichte genannt.
- Um die Bandbreite der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten darzustellen, sollten in der Wohnraumbedarfsanalyse unterschiedliche Szenarien aufgezeigt werden

2. Arbeitsgruppe 2: Neue Siedlungsfläche / Perspektivplan Stadtentwicklung

2.1 Thema 1: Entwicklung einer großen Siedlungserweiterung

2.1.1 Befund

Die Deckung der Wohnbauflächenpotenziale bis 2035 wird nicht vollständig dezentral möglich sein, weil diese Optionen durch den Flächennutzungsplan (FNP) bereits weitgehend ausgeschöpft sind. Der weiter steigende Wohnungsbedarf kann mit den vorhandenen Flächenpotenzialen nicht gedeckt werden. Erforderlich ist daher eine räumlich und verkehrlich gut angebundene Siedlungserweiterung im Umfang von 5.000 bis 7.000 WE mit allen sozialen und versorgenden Infrastrukturen und den erforderlichen zentralen Funktionen.

2.1.2 Frage

- Wie stehen Sie zu einer Siedlungserweiterung für die Stadt Freiburg? Welche Quantitäten und welche Qualitäten soll diese haben? In welcher Form sollen die Bürgerinnen und Bürger in diese Entwicklungsmaßnahme mit einbezogen werden?

2.1.3 Ergebnis

Frau Annette Schubert berichtet in ihrem Inputreferat über den aktuellen Stand der Siedlungserweiterung.

- Die Stadt Freiburg bereitet die Ausschreibung einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in zwei möglichen Gebieten (Dietenbach und St. Georgen) vor.
- Die VU soll voraussichtlich im Dezember 2013 ausgeschrieben werden, sodass sie im Januar 2014 extern vergeben werden kann. Ziel ist es, in rund 1,5 Jahren eine Satzung für eines der beiden Gebiete zu entwickeln.

Allgemeine Forderungen der Arbeitsgruppen

- Um die erforderlichen Quantitäten für eine Siedlungserweiterung abschätzen zu können, ist eine Wohnraumbedarfsanalyse dringend notwendig und wird deshalb von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern explizit gewünscht.
- Eine Siedlungserweiterung sollte einhergehen mit der gleichzeitigen Sicherung und Entwicklung des Bestandes.

Siedlungserweiterung

Es besteht Konsens darüber, dass man eine neue Siedlungsfläche ausweisen sollte mit dem Ziel bis 2020 neue Flächen bereitstellen zu können. Weiterhin einigten sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf folgende Punkte:

- Die Flächen für die Siedlungserweiterung sollen in Freiburg (nicht im Umland) ausgewiesen werden, da insbesondere das Ziel der flächensparenden Bebauung im Umland meist nicht zufriedenstellend umgesetzt wird.
- Im Rahmen der Siedlungserweiterung sollen beide potentiellen Gebiete ergebnisoffen geprüft werden.
- Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Arbeitsgruppe sind sich einig, dass die neue Siedlung ein urbanes Gebiet mit einer entsprechenden sozialen Mischung werden soll. Hierbei dienen die baupolitischen Grundsätze der Orientierung, können und sollten aber ggf. an den Bedarf angepasst werden.
- Es besteht Einigkeit darüber, dass den Bürgerinnen und Bürgern frühzeitig kommuniziert wird, dass und in welcher Form eine Siedlungserweiterung geplant ist. Wichtig ist hierbei insbesondere eine klare und einheitliche Positionierung des

Gemeinderats und der Verwaltung bezüglich der Notwendigkeit einer Siedlungserweiterung und der geplanten Zeitschiene.

Es konnte kein Konsens über die genaue Ausgestaltung des Wohngebiets erreicht werden (z.B. Dichte, Zielgruppe, Qualitäten, soziale Mischung, Wohnformen). Dabei ging es zum Beispiel um den potentiellen Zielkonflikt zwischen den energetischen Standards, der gewünschten hohen baulichen Qualität und dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Aufgabe

- Die Verwaltung soll Vorschläge für die Standards (d.h. Zielgruppen, Mischung, Bautypologien und ggf. Anpassung der baupolitischen Grundsätze) entwickeln. Auf dieser Grundlage sollen die Standards für die neue Siedlung erneut diskutiert werden.
- Die Standards sollten – sofern möglich – vor der Ausschreibung der Vorbereitenden Untersuchung diskutiert und finanziell fassbar gemacht werden.
- Für die Gespräche mit den Eigentümern ist es außerdem notwendig, eine städtebauliche Idee für die neue Siedlung zu haben, damit diese sich vorstellen können, was in ihrem Gebiet geplant ist. Ein entsprechendes städtebauliches Grundkonzept wird bereits für die VU benötigt.

2.2 Thema 2: Perspektivplan Stadtentwicklung

2.2.1 Befund

Die benötigten neuen Wohnbaupotenziale der Innenentwicklung und einer Siedlungserweiterung sowie der Ausbau der Infrastrukturen und die gewerbliche Entwicklung sind in eine zukunftsgerichtete siedlungsstrukturelle Gesamtidee für Freiburg einzubinden. Ein solcher Masterplan auch als Grundlage für die Fortschreibung des FNP 2035 liegt noch nicht vor.

2.2.2 Frage

- Wie stehen Sie zu einem Perspektivplan Stadtentwicklung Freiburg? Welche Aufgaben hat ein solcher Perspektivplan aus Ihrer Sicht? Wie stellen Sie sich die Bürgerbeteiligung zum Perspektivplan Stadtentwicklung vor?

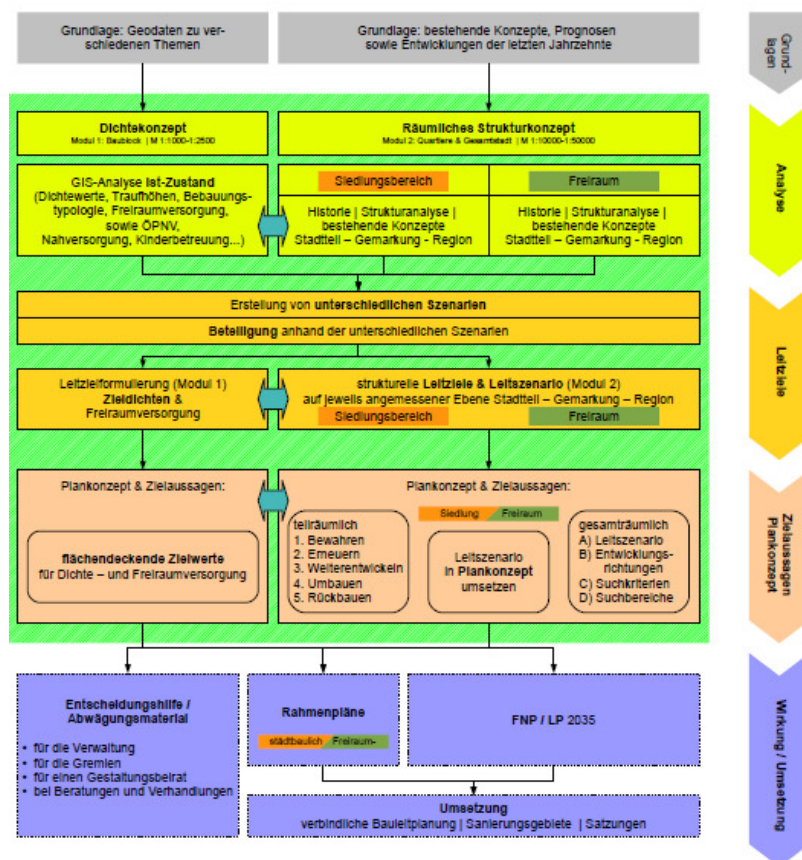
2.2.3 Ergebnis

Herr Roland Jerusalem erläutert in seinem umfassenden Inputreferat die Idee und die Aufgaben eines Perspektivplans. Der Perspektivplan ist zunächst eine räumliche Entwicklungsstrategie bzw. ein roter Faden für die zukünftige Siedlungs- und Freiraumstruktur Freiburgs.

Er hat folgende Bestandteile:

- **Dichtekonzept:** Hier werden die vorhandenen städtebaulichen Dichten und die Freiraumversorgung dargestellt. Auf dieser Grundlage können für die einzelnen Quartiere Zielwerte für die Dichte identifiziert werden.
- **Räumliches Strukturkonzept:** Hier werden die historischen Kerne bzw. Bedeutungen einzelner Quartiere sowie der zur Verfügung stehende Freiraum berücksichtigt und mit der Dichtekonzeption rückgekoppelt. Ist ein Quartier in seiner jetzigen Dichte beispielsweise identitätsstiftend oder ist für die Aufwertung des Quartiers eine Verbesserung der Freiraumversorgung notwendig, sollte auf eine Nachverdichtung verzichtet werden.
- Aus beiden Bestandteilen können sich unterschiedliche Zielrichtungen ergeben, die anhand verschiedener Szenarien aufgearbeitet werden. Diese können dann diskutiert und abgewogen werden, sodass im Ergebnis Leitziele formuliert werden können, die in den Perspektivplan eingehen.
- Die abgestimmten Ziele werden im Perspektivplan zusammengefasst und harmonisiert, sodass ein gesamtstädtisches Modell räumlicher Ordnung entsteht. Für jedes Gebiet der Stadt wird dann aus dem Plan ersichtlich, ob das Gebiet „bewahrt“, „erweitert“, „weiterentwickelt“, „umgebaut“ oder sogar „rückgebaut“ werden soll.

Abbildung 1: Bausteine und Ablauf des Perspektivplans



Der Perspektivplan wird mit einer Enthaltung von allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern gewünscht.

Folgende Vorteile ergeben sich aus Sicht der Arbeitsgruppe:

- Der Perspektivplan als gesamtstädtischer Fahr- und Rahmenplan bietet sowohl für die Verwaltung, die Politik als auch für Dritte eine Orientierung. Beispielsweise wissen potentielle Investoren, in welchen Gebieten sie sich engagieren können.
- Der Perspektivplan ist ein wichtiges Instrument, um die Transparenz von Entscheidungen gegenüber Bürgern sicherzustellen und wird deshalb als wichtige Grundlage für die Bürgerinformation/-kommunikation gesehen.
- In Situationen, in denen §34 BauGB greift, dient der Perspektivplan als Entscheidungsgrundlage. Zusätzlich können aus dem Perspektivplan wieder Einzelstrategien abgeleitet werden. Hier kann es dann notwendig sein, Änderungen des B-Plans vorzunehmen.

Im Zuge der Bearbeitung ist eine umfangreiche Information der Bürgerschaft vorgesehen. Da es sich beim Perspektivplan um ein gesamtstädtisches Rahmenkonzept handelt ist eine Bürgerbeteiligung auf Stadtteil- bzw. Quartiersebene nicht möglich. Es ist aber vorgesehen, Interessensvertreter einzubinden.

Zeitplan

- Die Erstellung eines Perspektivplans dauert 1,5 – 2 Jahre.
- Geplant ist, im Sommer 2014 mit der Erstellung zu starten.
- Die Bearbeitung wird ausgeschrieben und extern vergeben.
- Vor der Beauftragung wird es einen Workshop mit 5 Büros geben, um die Aufgabenstellung zu reflektieren.
- Das Profil für den Perspektivplan soll **vor** der Beauftragung mit dem Gemeinderat abgestimmt werden.
- Im Anschluss erfolgt die Beauftragung.
- Die Zwischenergebnisse sollen mit der Politik rückgekoppelt werden.

Forderung

Nach Ansicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer folgt aus dem Perspektivplan eine aktive Liegenschaftspolitik. Deshalb sollen dort Flächen und Vorkaufsrechten gesichert werden, wo der Perspektivplan eine Entwicklung vorsieht. Die Frage, ob auch Flächen aktiv erworben werden sollen, konnte nicht abschließend geklärt werden.

3. Arbeitsgruppe 3: Fortschreibung FNP / Regionale Zusammenarbeit

3.1 Thema 1: Fortschreibung des FNP

3.1.1 Befund

Die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers reicht nach heutigen Prognosen nicht vollständig aus, um den festgestellten Bedarf zu decken. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) mit dem neuen Planungshorizont 2035 ist daher geboten.

3.1.2 Frage

- Wie stehen Sie zu einem neuen FNP? Welche Aspekte sollten berücksichtigt werden? Wie viel zusätzlicher Wohnraum ist in welchen zeitlichen Fenstern Ihrer Ansicht nach für Freiburg als Grundlage für den FNP 2035 erforderlich?

3.1.3 Ergebnis

Frau Babette Köhler erläutert in ihrem Inputreferat die Gründe für die Notwendigkeit eines neuen FNPs.

- Im alten FNP wurden fast alle zur Verfügung stehenden Flächen am Siedlungsrand der Stadt erfasst. Im Ergebnis wurden im alten Nutzungsplan die endgültigen Siedlungsgrenzen der Stadt festgelegt.
- Die neueren Prognosen gehen nun von einem stark erhöhten Wohnraumbedarf aus, der nicht im Rahmen des alten FNP gedeckt werden kann.
- Eine Siedlungserweiterung alleine reicht nicht aus. Zum einen muss die Siedlungserweiterung in ein gesamtstädtisches Konzept eingebunden sein. Zum anderen steigt nicht nur der Bedarf an Wohn- sondern auch an Gewerbeflächen, die ebenfalls berücksichtigt werden müssen.
- Der Start für die Erstellung des neuen FNP ist für 2015 geplant, damit dieser 2019 vorliegt. Laut Prognosen kann der Wohnungsbedarf ab 2020 nicht mehr mit den im alten FNP festgelegten Flächen gedeckt werden.

Es besteht Konsens darüber, dass der FNP fortgeschrieben werden muss. Weiterhin fordern die Teilnehmerinnen und Teilnehmer folgende Inhalte für den neuen FNP:

- Der neue FNP sollte eine neue räumliche Zielsetzung sowie eine städtische Leitlinie beinhalten und die Frage beantworten, wie sich die Stadt Freiburg räumlich entwickeln soll und um die neue Siedlungsfläche abzusichern.
- Nach wie vor soll die Zielsetzung des FNP eine kompakte Stadt sein – sowohl in der Innen- als auch Außenentwicklung und sich an der vorhandenen Infrastruktur (ÖPNV, Bildungseinrichtungen etc.) orientieren.

- Innerhalb der gesamtstädtischen Perspektive sollte auch Aspekte wie die Freiraumgestaltung sowie die Aufenthaltsqualität innerhalb der Stadtteile berücksichtigt werden. Danach sollten die Flächen differenziert werden.
- Um den Bedarf an Wohnraum zu decken, muss ein Paradigmenwechsel stattfinden. Aus Sicht der Arbeitsgruppe sind hierfür eine dichtere Bebauung sowie die Aufstockung von Geschossen notwendig. Bei der Aufstockung besteht allerdings ein möglicher Zielkonflikt mit den bestehenden Eigentumsverhältnissen.
- Für den FNP sollten auch die Ortschaften und Stadtteile differenziert mitbetrachtet werden (Freiburg als „Stadt der Stadtteile“). Als Grundlage sollte der Perspektivplan herangezogen werden, der für die einzelnen Stadtteile die Dichte und die Verdichtungspotentiale formuliert. Hieraus kann induktiv ermittelt werden, welche Innenverdichtungspotentiale bestehen. Diese können dann mit dem gesamtstädtischen Bedarf abgeglichen werden.
- Ergänzend sollte die Sozial- und Altersstruktur in den Stadtteilen ermittelt sowie das Märkte- und Zentrenkonzept (inklusive Nahversorgung) fortgeschrieben werden. Damit kann auch die Frage geklärt werden, in welchen Stadtteilen Nachverdichtung nicht nur möglich ist, sondern auch gebraucht wird, um die bestehende Infrastruktur zu halten.

3.2 Thema 2: Lokale/ regionale Abstimmung

3.2.1 Befund

Eine Realisierung von Wohnbauvorhaben außerhalb der Freiburger Stadtgrenze in der Region erfordert die Zusammenarbeit aller relevanten Kommunen in der Region.

3.2.2 Frage

- Was können die Anreize für die Nachbarkommunen in der Region sein, gemeinsam mit der Stadt Freiburg regional zu kooperieren? Wie sollte Ihrer Ansicht nach der Prozess der regionalen Zusammenarbeit mit dem Ziel der Deckung der über die Stadtgrenze Freiburgs hinausgehenden Wohnungsnachfrage gestaltet werden?

3.2.3 Ergebnis

Frau Babette Köhler erläutert in Ihrem Inputreferat, dass das Wachstum nicht nur in der Stadt Freiburg sondern auch im Umland stattfindet. Die Kommunen profitieren vom Wachstum (z.B. über steigende Steuereinnahmen), tragen aber nicht zur Infrastrukturbereitstellung bei, die die Stadt Freiburg in ihrer Funktion als Oberzentrum übernimmt. Aus Sicht der Stadt wäre es deshalb sinnvoll, mit den umliegenden Kommunen zu kooperieren.

Für die regionale Abstimmung gibt es drei verschiedene Optionen. Frau Köhler erläutert, welche Optionen bestehen und welche Vor- und Nachteile sich jeweils ergeben:

- **Freiwillige Kooperationen:** Die bisherigen Gespräche mit den umliegenden Gemeinden waren sehr zeitaufwändig. Die Festlegung der möglichen Erweiterungsflächen durch den Regionalverbund ist für viele Orte außerdem gering, sodass auch bei einer erfolgreichen Kooperation nur sehr kleine Flächen entwickelt werden könnten. Aus Gründen der Nachhaltigkeit und der Glaubwürdigkeit müsste die Stadt ihre in den baulandpolitischen Grundsätzen festgelegten hohen baulichen Standards auch in gemeinsamen Projekten im Umland anwenden. Die Akzeptanz dafür ist in den Nachbarkommunen gering.
- **Koordination durch Regionalverband:** Der Regionalverband könnte den regionalen Abstimmungsprozess moderieren und die errechneten Flächen neu verteilen bzw. neue Einstufungen der Kommunen vornehmen, sodass Teile der Freiburger Erweiterungsmöglichkeiten ins Umland verlagert werden. Auf Basis der derzeitigen Berechnungsmethode des Regionalverbandes sind allerdings nur kleine Flächen möglich, da sich die Größe an der Einwohnerzahl des jeweiligen Ortes bemisst. Damit kann kein substanzieller Beitrag zur Deckung der Freiburger Bedarfe geleistet werden. Eine Änderung der Berechnungsmethode ist laut Regionalverband nicht möglich.
- **Gemeinsamer FNP:** Die Voraussetzung für einen gemeinsamen FNP ist die Neuschaffung eines Planungsverbundes mit dem Umland (Kommunen und evtl. Landkreis).

Folgender Konsens konnte erreicht werden:

- Aus Freiburger Sicht wäre der gemeinsame FNP die beste Option. Allerdings sieht das Umland bisher keine Kooperationsveranlassung, weil hierzu die Anreize fehlen.
- Kurzfristig sollten die städtischen Ressourcen deshalb auf den Freiburger FNP konzentriert werden.
- Langfristig sollte sukzessive die informelle interregionale Zusammenarbeit gestärkt werden. Ein erster Schritt in diese Richtung wäre die Gründung einer gemeinsamen Entwicklungsgesellschaft, die auf freiwilliger Basis bzw. als Dienstleister die Entwicklung von Bauprojekten übernehmen könnte.
- Eventuell könnte man langfristig auch über die ÖPNV-Erschließung einen langfristigen Anreiz für eine gemeinsame Siedlungserweiterung erwägen.
- Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer fordern außerdem, dass eine aktive Liegenschaftspolitik nicht an den Stadtgrenzen aufhören sollte.

4. Ergebnisse der Diskussion im Plenum

Neben der Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen wurde im Plenum auf Folgendes hingewiesen:

- Ein Teilnehmer argumentiert, dass die Wohnungsnachfrage nicht befriedigt werden kann, „wenn man nicht an die Substanz der Stadt geht“. Deshalb wird noch einmal auf die Notwendigkeit eines gemeinsamen FNPs mit dem Umland hingewiesen. Hierfür brauche man aber auch die Unterstützung der Landesebene, da nur hier Veränderungen herbeigeführt werden könnten.
- Innerhalb der Themenfelder kann es zu Zielkonflikten kommen, die bei einer konkreten Umsetzung vor Ort diskutiert werden müssen (z.B. Innen- versus Außenentwicklung, Freiraumentwicklung versus Verdichtung)

GEMEINDERATWORKSHOP „BESTAND – QUALITÄT – VERFÜGBARKEIT“

1. Arbeitsgruppe 1: Neubau / Erhalt preisgünstiger / gebundener Wohnraum / soziale Randgruppen

1.1 Thema 1: Neubau preisgünstigen Wohnraums

1.1.1 Befund

In Freiburg gibt es einen zunehmenden Mangel an Mietwohnungen im unteren Preissegment (Mieten, die sich an der im Mietspiegel ermittelten Basismiete orientieren). Die Stadt Freiburg ergreift grundlegende Maßnahmen zum Erhalt eines angemessenen Bestands an gebundenem Wohnraum, wobei der Neubau geförderten Wohnraums Priorität hat.

1.1.2 Fragen

- Ist der Neubau preisgünstigen nicht geförderten Wohnraums in Freiburg möglich?
- Wenn die Finanzierungsmöglichkeiten im geförderten Wohnungsbau optimiert werden, ist die Freiburger Stadtbau in der Lage, bis zu 300 geförderte Wohnungen pro Jahr zu errichten. Sind Sie damit einverstanden, dass die Stadt zusätzliche Finanzen für den Bau geförderter Wohnungsbau bereitstellt?

1.1.3 Ergebnis

Es bestand bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Arbeitsgruppe Konsens dass die Stadt Freiburg bzw. die Freiburger Stadtbau geförderte Wohnungen neu errichten soll.

1.2 Thema 2: Erhalt preisgünstigen Wohnraums

1.2.1 Befund

In Freiburg gibt es einen zunehmenden Mangel an Mietwohnungen im unteren Preissegment (Mieten, die sich an der im Mietspiegel ermittelten Basismiete orientieren). Außerdem laufen in den nächsten Jahren ca. 3.000 Wohnungen aus der Bindung. Eine Maßnahme zum Erhalt eines angemessenen Bestands an gebundenem Wohnraum ist die Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindung.

1.2.2 Fragen

- Wie stehen Sie zu der Forderung, in den nächsten Jahren alle auslaufenden Sozialbindungen zu verlängern oder zumindest so viele neue Belegungs- und Miet-

preisbindungen zu schaffen, dass sich die Zahl der Wohneinheiten mit Belegungsbindung nicht verringert? Wenn Sie dafür sind, so sind noch verschiedene Fragen zu klären:

- Wie kann die Bereitschaft der verschiedenen Vertragspartner für eine Verlängerung bzw. Neuschaffung erzeugt werden?
 - Wie soll diese Maßnahme finanziert werden?
 - Wer soll der Förderempfänger sein (Vermieter oder Mieter)?
 - In welcher Höhe sollte eine evtl. Förderung gewährt werden (in Höhe von 20 % der bisherigen Kaltmiete oder in Höhe der Differenz zwischen der bisherigen Kaltmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. einen evtl. Zuschlags)?
- In den nächsten 10 Jahren wird sukzessive bei insgesamt 830 Wohnungen der Freiburger Stadtbau die Bindungsfrist enden. Bei einer Verlängerung der Bindungsfrist um 10 Jahre entstehen Verluste in Höhe von 7,020 Mio. Euro. Da von den 830 Wohnungen insgesamt 446 im Rahmen des 4. Förderweges finanziert werden, würden bei der Stadt Freiburg darüber hinaus Kosten in Höhe von 9,490 Mio. Euro anfallen. Sind Sie für eine Verlängerungen der Bindungsfrist, bei der laut Freiburger Stadtbau Kosten in Höhe von 16,510 Mio. Euro anfallen?

1.2.3 Ergebnis

In seinem Einführungsvortrag stellte Herr Hein vom Amt für Wohnraumversorgung der Stadt Freiburg die Nachfrage- und Angebotssituation im preiswerten Wohnungsmarktsegment in Freiburg dar:

- Nachfrageseite: die Zahl der Wohnungsnotfälle ist von 397 im Jahr 2000 auf 1.273 in Februar 2013 gestiegen. Es ist jedoch von einer nicht abschätzbaren Dunkelziffer auszugehen, so dass die Zahl der Notfälle noch höher ausfallen dürfte.
- Angebotsseite: In Freiburg gibt es derzeit noch rund 13.000 mietpreisgebundene Wohnungen. Bis 2020 ist zu erwarten, dass davon 2028 Bindungen auslaufen.

Im Weiteren wurde in der Arbeitsgruppe das Für und Wider von Verlängerungen und Neuschaffung von Bindungen diskutiert:

- Bei der Frage ob auslaufende Bindungen verlängert werden sollten, muss das Volumen der zukünftig durch Neubaumaßnahmen hinzu kommenden geförderten Wohnungen berücksichtigt werden. So errichtet die Freiburger Stadtbau zurzeit rund 140 WE. Im Ergebnis würde sich der geförderte Wohnungsbestand nicht in dem Maße verkleinern, wie bei alleinigen Blick auf die auslaufenden Bindungen.
- Die o.g. Kosten von Bindungsverlängerungen entstehen durch entgangene Einnahmen, die durch einen Angleich auf das Freiburger Mietspiegelniveau möglich wären. Diese Einnahmen könnten nach Aussage der Freiburger Stadtbau u.a. für

die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen der dann älteren Wohngebäude eingesetzt werden.

- Die durch Bindungsverlängerungen von Wohnungen im Eigentum der Freiburger Stadtbau entstehenden Kosten könnten nach Aussage der Freiburger Stadtbau die Zinsen für 14 Mio. €, die für den Neubau geförderter Wohnungen eingesetzt werden könnten, finanzieren.
- Für eine Verlängerung von Bindungen spricht der Erhalt von gemischten Quartieren. Bewohnerinnen und Bewohner wären im Fall, sofern sie die nach Bindungsauslauf erhöhte Miete nicht mehr zahlen könnten, nicht gezwungen, aus ihrem sozialen Umfeld wegziehen.
- Für eine Verlängerung der Bindungen spricht auch die stabilisierende Wirkung auf den Freiburger Mietwohnungsmarkt, d.h. die Mieten würden nicht so stark steigen.
- Da die Ausweitung der Wohnungsbautätigkeit und die Errichtung geförderter Wohnungen vermutlich erst in längerer Frist nach Realisierung eines neuen Stadtquartiers in Freiburg möglich sein wird, kann eine Verlängerung von Bindungen eine wichtige Überbrückungsfunktion der zeitlichen Lücke haben.
- Gegen die Neuschaffung bzw. den Kauf von Bindungen im Wohnungsbestand spricht vor allem: zum einen sind die Kosten hierfür sehr hoch, zum anderen wird das Problem knappen Wohnraums auf Schwellenhaushalte bzw. Niedrigeinkommensbezieher verlagert, da mit dem Ankauf das Wohnungsangebot insgesamt nicht ausgeweitet wird. Im Ergebnis dürfte dies die Mietpreissteigerung auf dem freien Wohnungsmarkt in Freiburg zusätzlich beschleunigen.

Im Ergebnis der Diskussionen in der Arbeitsgruppe steht, dass die Verlängerung von Belegungsrechten im Zusammenhang mit dem erforderlichen Neubau von geförderten Wohnungen zu betrachten ist. Es konnte ein Konsens darüber hergestellt werden, dass eine generelle Verlängerung von Belegungsbindungen nicht angestrebt werden sollte, sondern das hierfür ein Kriterienkatalog von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat entwickelt werden sollte, nach dem darüber entschieden wird, ob Belegungsbindungen verlängert werden oder nicht. Die stadträumliche Lage und die Mietbelastung des Haushaltseinkommens sollten dabei als Kriterien von wichtiger Bedeutung sein. Die anstehende Mietspiegelerhebung könnte als empirische Grundlage hierfür dienen.

1.3 Thema 3: Soziale Randgruppen

1.3.1 Befund

Am 21.2.2013 gab es einen Informationsaustausch der Freien Träger der Wohlfahrtspflege und der auf dem Feld ehrenamtlicher Tätiger mit der Aufgabe, Zielgruppen, quantitative und qualitative Bedarfe zum Thema „Versorgung von Menschen, die es, unabhängig von der finanziellen Situation schwer haben, sich am Markt zu versorgen (sog. „soziale Randgruppen“) zu eruieren. Hierzu zählen vor allem besondere Wohnfor-

men für Personen, die derzeit nicht mehr in der Lage sind, alleine einen Haushalt zu führen.

1.3.2 Fragen

- Für welche Zielgruppe wird in Freiburg Wohnraum benötigt?
- In welchem Umfang wird Wohnraum für diese Zielgruppen benötigt?
- Welche Anforderungen muss dieser Wohnraum erfüllen?
- Wer vertritt die jeweilige Zielgruppe und ist in den Prozess einzubinden?

1.3.3 Ergebnis

Herr Heidemann vom Amt für Wohnraumversorgung stellte in seinem Inputvortrag die Wohnungssituation sozialer Randgruppen in der Stadt Freiburg dar. Grundlage hierfür war ein vorbereitender Workshop mit den Freien Trägern der Wohlfahrtspflege und weiteren auf dem Feld ehrenamtlich Tätigen. In der Stadt Freiburg ist die Zahl der wohnungslosen Menschen in den letzten Jahren gestiegen. Im System der Oase sind zurzeit rund 800 Menschen erfasst, die sich folgendermaßen unterteilen lassen:

- 100-150 Menschen, die von den Maßnahmen der Wohnungslosenhilfe ungenügend erreicht werden, da die Schwelle zu hoch ist bzw. das erforderliche auf die Zielgruppe zugeschnittene Hilfesystem gar nicht vorhanden ist. Es handelt sich vor allem um psychisch kranke Menschen, chronisch mehrfach beeinträchtigte Menschen, Substituierte, Menschen mit Pflegebedarf. Diese Gruppe benötigt neben Wohnraum begleitende Serviceangebote.
- 450-500 Menschen, die mit dem System gut versorgt sind.
- 200 Menschen in Wohnheimen, Notübernachtungen, die in erster Linie nur eine Wohnung und keine begleitende Unterstützung benötigen und aus dem System ausgeleitet werden könnten, sofern es Wohnungsangebote gäbe.

In der anschließenden Diskussion in der Arbeitsgruppe wurden die aus Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer wichtigsten Teilgruppen für eine Versorgung herausgearbeitet:

- Menschen, die sowohl eine Wohnung als auch begleitende Dienstleistungen benötigen: Pflegebedürftige, Jugendliche unter 25 Jahren, die wohnungslos sind, Familien mit Kindern, Psychisch Kranke, Substituierte
- Die Menschen, die nur eine Wohnung benötigen (v.a. Einzimmerwohnungen)

Ein Konsens in der Arbeitsgruppe konnte hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnraum für soziale Randgruppen im Wohnungsbestand erreicht werden:

- Die Stadt Freiburg sollte dort wo es möglich ist, Wohnungen auf dem Stadtgebiet für die Versorgung sozialer Randgruppen kaufen

- Der Streubesitz der Stadt Freiburg (bzw. der Freiburger Stadtbau) sollte für die Versorgung der sozialen Randgruppen genutzt werden
- Dabei ist ein möglichst dezentraler Ansatz auf dem Stadtgebiet zu verfolgen. Dort, wo es zur Versorgung spezieller Zielgruppen Sinn macht, kann auch ein stärker zentraler Ansatz realisiert werden.

Kein Konsens konnte hingegen dahingehend hergestellt werden, für welche der von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern als wichtig erachteten Teilgruppen diese Bestandsangebote dienen sollten.

Im Hinblick auf Schaffung von zusätzlichen Angeboten für soziale Randgruppen durch Neubaumaßnahmen konnte im Ergebnis der Diskussion die von allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern unterstützten Aspekte festgehalten werden:

- Im Rahmen der baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg, sind 30% der errichteten Wohnungen gefördert. Hier werden ohnehin Wohnungssuchende nach dem Punktesystem untergebracht.
- Bei zukünftigen Neubaumaßnahmen sollte insbesondere für die Teilgruppe der 100-150 Menschen, die nicht nur eine Wohnung benötigen, erforderliche Dienstleistungen mit entwickelt werden.
- Es wird vorgeschlagen, ein Betreutes Wohnen Projekt für Substituierte in der Stadt Freiburg zu entwickeln.

2. Arbeitsgruppe 2: Städtebauliche Instrumente / Rolle der Freiburger Stadtbau / „Bündnis für Wohnen“ / Rolle der weiteren Akteure

2.1 Thema 1: Städtebauliche Instrumente

2.1.1 Befund

In Freiburg wird vor allem in innerstädtischen Quartieren preiswerter Wohnraum vermehrt aufgewertet und damit teurer, oder von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt. Auch durch Privatisierung von Wohnungsbeständen der öffentlichen Hand wird die Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung mit möglicherweise negativen städtebaulichen Auswirkungen befürchtet. Zudem kann in zentralen Lagen die Umnutzung von Wohnungen in Gewerberaum (Zweckentfremdung) quantitativ zu Lasten des Wohnungsangebotes gehen.

Zur Verhinderung bzw. Abfederung unerwünschter Entwicklungen in Quartieren bezüglich Bewohnerzusammensetzung, Eigentumsverhältnissen und Nutzung hat die Verwaltung derzeit – bis auf die Möglichkeit der Einflussnahme im Rahmen städtebaulicher Verträge - kaum rechtliche Handhabe diese wirkungsvoll zu unterbinden.

Daher bedürfen wichtige gesetzliche Grundlagen einer landesrechtlichen Neuregelung:

- Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB mit ergänzender landesrechtlicher Verordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB (besonderer Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen),
- besonderer Kündigungsschutz bei umgewandelten Mietwohnungen gem. § 577a BGB
- Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum
- Wohnungsaufsichtsgesetz zur Einleitung von öffentlich-rechtlichen Mängelbeseitigungsverfahren, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer ihren Wohnraum nicht instand halten

2.1.2 Frage

Die Stadt Freiburg fordert von der Landesregierung die Wiedereinführung bzw. gesetzliche Neuregelung der oben genannten Instrumente. Mit Schreiben vom 25.05.2012 ist die Stadt Freiburg im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen initiativ auf die Landesregierung zugegangen.

- Sind Sie damit einverstanden, dass die oben genannten Instrumente wiedereingeführt bzw. gesetzlich neu geregelt werden, um als Grundlage für die Planung in der Stadt Freiburg zu dienen? Welche Effekte erwarten Sie sich von den genannten Instrumenten?

2.1.3 Ergebnis

Dr. Rüdiger Engel stellt in einem kurzen Input den aktuellen Stand des Prozesses dar.

- Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Arbeitsgruppe stimmen darin überein, dass alle vier oben genannten Instrumente grundsätzlich wiedereingeführt bzw. gesetzlich neu geregelt werden sollen.
- Eine Priorisierung der Instrumente soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Aufgabe

- Es soll eine Gemeinderatsresolution an die Landesregierung und an den Städtetag mit der Bitte um Unterstützung verfasst werden.

2.2 Thema 2: Rolle der Freiburger Stadtbau

2.2.1 Befund

Am unmittelbarsten kann die Stadt Freiburg über ihre eigene Wohnungsbaugesellschaft, die Freiburger Stadtbau (FSB), Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen. Die FSB hat in den vergangenen Jahren zahlreiche geförderte Wohnungen in Freiburg erstellt und erheblich zur Schaffung von Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment beigetragen.

Unter der Prämisse „Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums“ wird die FSB auch zukünftig ihren Wohnungsbestand konsequent erweitern. Unter Vorbehalt der Finanzierbarkeit und der Verfügbarkeit von Bauland wird die FSB mindestens 150 WE pro Jahr im geförderten Wohnungsbau umsetzen und prüft in diesem Zusammenhang die mögliche Verlängerung von Bindungsfristen im Einzelfall. Bei Optimierung der Finanzierungsmöglichkeiten im geförderten Wohnungsbau ist die FSB auch in der Lage bis zu 300 geförderte Wohnungen pro Jahr zu errichten.

2.2.2 Fragen

- Wie viele Wohnungen soll die FSB in den nächsten Jahren errichten? Wo soll die FSB die Wohnungen errichten?
- Welche Einkommenshöchstgrenzen sollen bei der Vermietung nicht mehr preisgebundener Mietwohnungen der FSB gelten?
- Welche Miethöhen für aus der Bindung fallende Wohnungen der FSB sollen gelten?

2.2.3 Ergebnis

Handlungsoptionen der FSB und Errichtung von (gefördertem) Neubau

Ralf Klausmann stellt in seinem umfassenden Input die Neubautätigkeiten der FSB und dessen Rahmenbedingungen dar und geht auf das Thema geförderter sowie gebundener Wohnraum ein. Im Rahmen des Vortrags findet bereits ein intensiver Austausch zu Hintergründen, Rahmenbedingungen und Einschätzungen statt. Der Arbeitskreis hat dabei zahlreiche weitere Aspekte thematisiert und diskutiert (z.B. Privatisierung, Kosten und Mietniveaus, Modernisierung).

- Der Arbeitskreis stimmt darin überein, dass ein Neubauvolumen von mindestens 300 Mietwohnungen durch die FSB zwingend notwendig ist (eher höheres Neubauvolumen).
- Aus dem operativen Geschäft, d.h. aus eigenen Mitteln, kann die FSB aktuell 150 Wohnungen jährlich bauen (ca. 5-8 Mio. €). Für den Bau weiterer Wohnungen ist eine Finanzierung zu sichern. Hierfür werden verschiedene Handlungsoptionen identifiziert:
 - Abgabe vergünstigter Grundstücke mit der Auflage, dort Mietwohnungsbau mit einer Preisbindung für bestimmte Zielgruppen zu realisieren.
 - Direkter Zuschuss der Stadt pro Bauvorhaben.
 - Privatisierung (für den Neubau von 150 zusätzlichen Wohnungen müssten 150 bis 200 Wohnungen privatisiert werden).

Aufgabe

- Es ist zu klären, ob eine Abgabe vergünstigter Grundstücke zielführend ist und welche Kosten hiermit verbunden sind. Sofern es sich als zielführend herausstellt, ist zu prüfen, wie dies umgesetzt werden kann.
- Die Privatisierung wird kontrovers diskutiert. Sie gilt es in ihren Wirkungen zu überprüfen.

Einkommensgrenzen und Miethöhen bei nicht (mehr) preisgebundenen Wohnungen

Frau Fehrenbach stellt in einem Input die aktuellen Einkommensgrenzen dar. Es findet eine intensive Diskussion innerhalb der Arbeitsgruppe gemeinsam mit der FSB statt.

- Es wird kontrovers diskutiert, ob die Einkommensgrenzen für die 25 % der Wohnungen, die nicht über die Stadt (Wohnungssucherkartei) belegt werden, reduziert bzw. überhaupt beibehalten werden. Die Gemeinderäte fordern eine Beibehaltung der Einkommensgrenzen für den WBS. Die FSB betrachtet eine Aufhebung der Einkommensgrenzen bis auf weiteres im Hinblick auf eine mögliche Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner als sinnvoll an. Diese kann zu einem späteren Zeitpunkt erneut überprüft werden. Die FSB weist darauf hin, dass in der bisherigen Praxis ohnehin praktisch alle Bewohnerinnen und Bewohner in der Neuvermietung innerhalb dieser Einkommensgrenzen liegen.

Zu klären

- Es liegen keine Kenntnisse über den Anteil der Bevölkerung vor, die wohnberechtigungsscheinberechtigt ist. Exakte Daten sind nach Einschätzung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer nicht verfügbar, es sollte aber eine Schätzung auf Grundlage verfügbarer Informationen erfolgen.

Miethöhe von aus der Bindung fallender Wohnungen

- Es besteht zunächst Konsens, dass nicht eine Fortführung als Objektförderung gewünscht ist. Eine Fortführung der Förderung sollte wenn, dann als Subjektförderung fortgeführt werden. Diese ist im Einzelfall je nach Mieter zu prüfen, um mit der Förderung auch tatsächlich die gewünschten Haushalte zu erreichen.
- Einschränkend wird als zu diskutierender Nachteil einer Subjektförderung geäußert, dass bei einer Subjektförderung eine „Bittstellerrolle“ der Haushalte vermieden werden soll.
- Im Falle einer Subjektförderung ist zu klären, wie die Ausgleichszahlungen erfolgen können.
- Es wird nicht abschließend diskutiert, ob bei einer Neuvermietung von Wohnungen, die aus der Bindung gefallen sind, normale Mieten angesetzt werden oder nicht. Werden normale Mieten angesetzt, so ist zu beachten, dass sich hieraus in-

nerhalb eines Gebäudes sehr unterschiedliche Miethöhen für gleiche Wohnungen ergeben.

Zu klären

- Als Grundlage für eine Entscheidung, ob eine Verlängerung der Preisbindung durch Subjektförderung gewünscht und möglich ist, sind die damit verbundenen Kosten zu berechnen.

2.3 Thema 3: Bündnis für Wohnen / Rolle der weiteren Akteure

2.3.1 Befund

Im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen fand am 16. Mai 2012 ein Fachgespräch mit den Akteuren des Wohnungsmarktes statt. Die Stadt sieht in dieser Veranstaltung die Initiale für eine vertiefte Zusammenarbeit und Abstimmung um die vielfältigen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt der kommenden Jahre in quantitativer wie qualitativer Hinsicht zu begegnen.

Ein mögliches Ziel ist die Erarbeitung und Verabschiedung einer gemeinsamen Erklärung. In solch einer „Allianz für das Wohnen in Freiburg“ (Namensvorschlag) könnten die jeweiligen Aufgaben und Handlungsoptionen der einzelnen Akteure verbindlich vereinbart werden. Anhand eines solchen Bündnisses würden die Freiburger Wohnungsbauunternehmen, die Wohnbaugenossenschaften und die Stadt Freiburg ihren festen Willen bekräftigen, auf kooperativem Wege attraktives und bezahlbares Wohnen für alle in Freiburg aktiv und sozial ausgewogen zu schaffen. Die Bürger und Stadtteilvereine würden in den Prozess mit eingebunden.

2.3.2 Fragen

- Wie stehen Sie zu einem Bündnis für Wohnen in der Stadt Freiburg? Welche Rolle kann ein solches Bündnis spielen und was wären die konkreten Aufgaben? Was kann ein Bündnis für Wohnen nicht leisten?
- Welche Akteure sollten in ein Bündnis für Wohnen eingebunden werden? Gibt es weitere Akteure mit Relevanz für die Wohnungsmarktentwicklung und welche Rolle haben diese?

2.3.3 Ergebnis

Dr. Rüdiger Engel stellt in einem Input vergleichbare Ansätze in anderen Städten dar.

- Es besteht Konsens, dass es in Freiburg mehr Neubau geben soll. Es herrscht ebenfalls Konsens, dass nicht ein Mangel an potenziellen Investoren Neubau hemmt, sondern eine Flächenknappheit.
- Die Möglichkeiten eines Bündnisses für Wohnen werden kontrovers diskutiert. Einerseits wird es als „Verwaltung eines Mangels“ (Flächenknappheit) betrachtet

und der Zeitpunkt als zu früh erachtet, andererseits werden hierin Chancen als Abstimmungsgremium (Durchsetzung von Zielvorstellungen) gesehen.

- Es bleibt offen, in welcher Form ein solches mögliches Bündnis eingerichtet werden könnte (z.B. Verbindlichkeit, Aufgaben).
- Als mögliche Teilnehmerinnen und Teilnehmer werden vorgeschlagen: Politik, Verwaltung, Investoren/ Bauträger, Wohnungswirtschaft, Baugruppen, Genossenschaften, Mieter- und Vermietervertretungen.

Zu klären

- Es wurde als Idee die Gründung eines Genossenschaftsmodells der FSB zur Eigenkapitalakquise andiskutiert, die geprüft werden sollte.

3. Arbeitsgruppe 3: Vielfalt und soziale Mischung in den Stadtteilen / Neue, urbane Wohnformen / Kommunales Flächenmanagement

3.1 Thema 1: Vielfalt und soziale Mischung in den Stadtteilen

3.1.1 Befund

Eine Prämisse des kommunalen Handlungsprogramms Freiburg ist die verträgliche Mischung und die soziale Stabilisierung der Quartiere. Die Stadt Freiburg fördert sozial gemischte Stadtteile, die ein Miteinander von Menschen unterschiedlicher Einkommen und Lebensphasen ermöglichen. Für den Erhalt und die Förderung gemischter Strukturen in den Stadtteilen werden von der Stadt Freiburg vielfältige Maßnahmen getroffen, wobei das vorhandene Instrument der baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg einen weitreichenden kommunalen Einfluss ermöglicht.

3.1.2 Frage

- Welche Maßnahmen sollen ergriffen werden, um die Vielfalt und soziale Mischung in den Stadtteilen Freiburgs zu fördern (Erhalt von Bindungen, Förderung des Eigentumswohnungsbaus zur Stabilität und Mischung...)?

3.1.3 Ergebnis

Frau Babette Köhler erläutert in ihrem Input-Referat das Thema Vielfalt und soziale Mischung in den Stadtteilen.

- Es besteht Konsens, dass die soziale Mischung (unterschiedliche Einkommensgruppen, Alter, Milieu etc.) in den Freiburger Stadtteilen bereits hergestellt ist. Ob die soziale Mischung auf Quartiersebene gegeben ist, ist zu prüfen.
- Die soziale Mischung von Quartieren ist kein Ziel, sondern ein Mittel zum Zweck. Ziele sind vielmehr, die Auslastung der Infrastruktur zu erhalten und die Stigmatisierung bzw. Ghettoisierung in bestimmten Quartieren zu vermeiden.

- Es gibt auch Quartiere, die trotz fehlender Mischung gut funktionieren. Da sollte man nicht künstlich eine soziale Mischung fordern. Wenn es Probleme in Quartieren gibt, sollte man über das Instrument der Mischung nachdenken.
- Ein zentrales, der Wohnungspolitik zur Verfügung stehendes Instrument für ein verträgliches Miteinander verschiedener Gruppen, bildet die Bereitstellung bzw. Qualifizierung von öffentlichen Begegnungsräumen.
- Es besteht Konsens darüber, dass die Bindungen für alle Stadtteile erhalten werden soll (Größenordnung). Wenn die Bindungen nicht erhalten werden, dann müssten beim Neubau mehr als die geforderten 30 % gebundener Wohnraum realisiert werden. Dann könnte sich die Zahl auf 50-60 % erhöhen, weil es sonst nicht genügend gebundenen Wohnraum gibt. Dies könnte sich wiederum nachteilig auf Neubauquartiere auswirken.
- Die dauerhafte Sicherung von Mietwohnungen über Grunddienstbarkeiten wird angestrebt. Dieses Instrument ist allerdings nur im Neubau anzuwenden. Es bleibt offen, welche Wirkungen mit diesem Instrument erzielt werden können.
- Auch der Eigentumserwerb zur Stabilität und Mischung von Stadtteilen wird als Instrument befürwortet. Hierbei ist zu prüfen, in welchen Quartieren der Einsatz sinnvoll ist.
- Dem Einsatz der Instrumente „Steuerung des Eigentumserwerbs über Vermarktungs- und Vergabekriterien (z.B. Baugruppen)“, „Vielfalt an Wohnungsgrößen und -typen“, „Vergabe städtischer Grundstücke nach städtebaulichem Konzept“ sowie „Quartierskonzepte mit detaillierten Vermarktungs- und Zielgruppenkriterien“ wird zugestimmt.

Aufgaben

- Vor dem Einsatz aller Instrumente sollte geprüft werden, was die Wirksamkeit und die Kosten des Instrumentes sind. Dabei sollte kein Instrument einzeln beurteilt werden, sondern immer mit den anderen, zur Verfügung stehenden Instrumenten verglichen werden.
- Im Speziellen sollte geprüft werden, wie viel der Erhalt aller aus der Bindung fallenden Wohnungen kosten wird und was man mit der dauerhaften Sicherung von Mietwohnungen über Grunddienstbarkeiten erreichen kann.
- Es sollte geprüft werden, in welchen Quartieren der Eigentumserwerb zur Stabilität und Mischung von Stadtteilen sinnvoll ist.

3.2 Thema 2: Neue urbane Bau- und Wohnformen

3.2.1 Befund

Die Stadt Freiburg verfolgt das Ziel, im Rahmen ihrer kommunalen Einflussmöglichkeiten bei der Entwicklung neuer Baugebiete Bauflächen für besondere Bau- und Wohnfor-

men, insbesondere für Baugruppen, bereitzustellen. Nach Einschätzung der Verwaltung übersteigt die Nachfrage nach urbanen Wohnformen, insbesondere nach generationenübergreifendem Wohnen, das Angebot deutlich.

3.2.2 Frage

- Sollen neue, urbane Wohnformen, u.a. auch Mehrgenerationenwohnen, berücksichtigt werden? Gibt es konkrete Anknüpfungspunkte?

3.2.3 Ergebnis

Frau Babette Köhler erläutert in einem Input-Referat das Thema Neue urbane Bau- und Wohnformen. In der Diskussion ergaben sich folgende Aspekte:

- Die Unterstützung neuer urbaner Wohnformen ist generell gewollt, allerdings unterscheidet sich die gewünschte Tiefe der Unterstützung deutlich.
- Die Möglichkeiten für die Unterstützung neuer Wohnformen sind auf kommunaler Ebene sehr begrenzt. Deshalb fordert die Arbeitsgruppe Bund und Länder auf, die starre Wohnraumförderung aufzuweichen.
- Eine Unterstützung von Baugruppen wird abgelehnt. Gemeint sind Baugruppen, die Eigentum erwerben und sich als Gruppe zusammentun, um günstig wohnen zu können. Diese Gruppen benötigen keine kommunale Beratung.
- Es gibt den Wunsch, das „Mehrgenerationenwohnen im Quartier“ als Ziel zu verfolgen.
- Die gemeinschaftliche Organisation von Hilfen und Gemeinschaftsräume ist ein wichtiger Bestandteil der Förderung neuer, urbaner Wohnformen. Hierbei sollten stets die Themen Inklusion, gemeinschaftliches Wohnen sowie Arbeiten & Wohnen mitgedacht werden. Deshalb besteht Konsens darüber, die Vergabe von städtischen Grundstücken für gemeinschaftliche Projekte zu fördern.
- Auch die Steuerung gemeinschaftlicher Mietobjekte für Personen mit niedrigem Einkommen wird als sehr wichtig eingeschätzt.
- Um neue, urbane Wohnformen in zukünftigen Quartieren und Stadtteilen zu berücksichtigen, plädieren die Teilnehmerinnen und Teilnehmer für eine Beratungsstelle oder eine Netzwerkagentur. Über die genaue Ausgestaltung und Differenzierung des Beratungsangebots konnte kein Konsens erzielt werden.

3.3 Thema 3: Kommunales Flächenmanagement

3.3.1 Befund

Damit neu zu entwickelnde Flächen zeitnah und zielgerichtet (Baulandpolitische Grundsätze) entwickelt werden können, sollte ein möglichst hoher Anteil der Flächen in städti-

scher Hand sein bzw. die Stadt sollte Verfügungsbefugnis über derartige Flächen erhalten oder entsprechende Zielsetzungen mit Dritteigentümern vertraglich absichern. Als Bodenordnungsmöglichkeiten kommen folgende Instrumente in Frage: freiwilliger Erwerb, Umlegung, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und Ausübung von Vorkaufsrechten.

Der freiwillige Erwerb von Flächen kann zumeist nur in langwierigen Verhandlungen realisiert werden; dies gilt insbesondere in den Fällen, bei denen der Stadt keine gesetzlichen Zwangsmittel ergänzend zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund ist die Stadt neben dem freiwilligen Erwerb auf einen gezielten Einsatz der gesetzlichen Bodenordnungsinstrumente angewiesen.

3.3.2 Frage

- Soll die Verwaltung gezielt gesetzliche Bodenordnungsinstrumente einsetzen, wie z.B. Vorkaufsrechtssatzungen prüfen?

3.3.3 Ergebnis

Herr Bruno Gramich erläutert das Thema kommunales Flächenmanagement und weist darauf hin, dass es wichtig ist, Flächen zeitnah und zielgerichtet zu entwickeln. Das gilt insbesondere für Flächen in städtischer Hand.

Konsens besteht darüber, dass darauf zu achten ist, nicht bloße Vorratspolitik zu betreiben, sondern zielgerichtet Flächen zu erwerben, bei denen es im Rahmen der Stadtentwicklungspolitik sinnvoll ist (Verzahnung mit städtebaulichen Maßnahmen).

Hierfür stehen folgende Instrumente zur Verfügung, die die Stadt bereits nutzt:

- Freiwilliger Erwerb
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- Umlegung
- Ausübung von Vorkaufsrechten

Aufgabe

- Die Verwaltung sollte weitere Vorkaufsrechtssatzungen prüfen und zum Beschluss vorlegen.

4. Ergebnisse der Diskussion im Plenum

Neben der Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen wurde im Plenum auf folgendes hingewiesen:

- Es geht nicht um den Ankauf von Bindungsrechten, sondern um die Verlängerung und diese soll an den Sozialräumen ausgerichtet werden. Dazu ist ein Kriterienkatalog aufzustellen, mit dessen Hilfe geprüft werden soll, wo eine Verlängerung sinnvoll ist und wo nicht.

- Was die Versorgung von sozialen Randgruppen betrifft, so wurde vorgeschlagen, dass dies durch teilweisen Kauf von einzelnen Wohnungen bzw. den Nichtverkauf des Streubesitzes erfolgen kann.
- Die überwiegende Meinung ist, dass direkte Belegungsrechte für soziale Randgruppen nicht erforderlich sind.
- Es wurde gefordert, dass man noch einmal genau klärt, wie viel Prozent des 30 % geförderten Wohnraums bei Neubau für die sozialen Randgruppen festzulegen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für diese Gruppen der Wohnraum alleine nicht ausreicht. Es bedarf zusätzlicher Hilfe- und Betreuungsangebote. Es wurde darauf hingewiesen, wenn ein gewisser prozentualer Anteil beim Neubau (30 % geförderter Wohnraum) für die sozialen Randgruppen gefordert werden, dann müssen die städtebaulichen Verträge verändert und dementsprechend eine Beschlusslage im Gemeinderat erfolgen. Einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben darauf verwiesen, dass die Sicherung von Wohnraum für soziale Randgruppen sozialraumorientiert erfolgen soll (nicht für alle Stadtteile).
- Das Thema experimentelles Wohnen im Hinblick auf soziale Randgruppen wurde thematisiert, ohne dass eine große Diskussion dazu stattgefunden hat.
- Das Thema „Bündnis für Wohnen“ wurde sehr unterschiedlich eingeschätzt. Einige sprachen sich gegen ein solches Bündnis aus, weil es in Freiburg genügend Investoren, aber zu wenig Flächen gibt. Eine andere Auffassung ist, dass ein solches Bündnis Sinn macht im Hinblick auf die Abstimmung der verschiedenen Akteure.
- Einige haben gefordert, dass über ein Genossenschaftsmodell nachzudenken ist, das Eigenkapital akquiriert, das dann für den Neubau eingesetzt werden kann. Andere haben dagegen gehalten, einmal aus juristischen Gründen und zum anderen, weil es genügend Genossenschaften in Freiburg gibt und man sich mit denen zusammenschließen soll.

ÖFFENTLICHER BETEILIGUNGSWORKSHOP „HANDLUNGSPROGRAMM WOHNEN“

1. Hintergrund

Nach den beiden Workshops mit den Gemeinderäten wurde ein öffentlicher Beteiligungsworkshop am 13.05.2013 mit Bürgerinnen und Bürgern und Vertretern von Interessenverbänden durchgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse der voran gegangenen Workshops wurden im Plenum präsentiert. Im Anschluss daran wurden an 12 World Café Tischen die Themen der drei Arbeitsgruppen diskutiert. Durch eine aktive Mitarbeit und Kenntnisse der Beteiligten konnten wertvolle Inhalte in den Bearbeitungsprozess einfließen.

Arbeit in den World Cafés

- 3 Räume mit 3 unterschiedlichen Themen
- Je nach Größe der Arbeitsgruppen (pro Thema) 3 bis 5 Tische (6 bis maximal 8 Personen pro Tisch) für jeden Raum.
- Es gibt in jedem Raum 3 aufeinander aufbauende Gesprächsrunden zu jeweils 20 Minuten.
- Jeder Tisch wählt einen Sprecher (Gastgeber), der die Ergebnisse im Plenum präsentiert.
- In jeder Arbeitsgruppe Diskussion zum Thema der Arbeitsgruppe
- Für jede Arbeitsgruppe gibt es drei Fragen, die in der ersten Runde (20 Min.) von jedem Tisch diskutiert werden.
- Nach Diskussion der Fragen bleibt der Gastgeber am Tisch sitzen und die anderen (Reisende) wechseln an andere Tische.
- Der Gastgeber fasst für die neuen Gäste kurz die Ergebnisse der ersten Runde zusammen und die Gäste berichten von den Ergebnissen ihrer ersten Gesprächsrunde (anderer Tisch).
- In der dritten Gesprächsrunde kehren die Reisenden zu ihrem ursprünglichen Tisch zurück und diskutieren die Ergebnisse.

2. Arbeitsgruppe 1: Bestandsentwicklung und Neubau

2.1 Befund

Freiburg ist eine wachsende Stadt mit langfristig günstigen Entwicklungsperspektiven. Wenn eine Explosion der Wohnpreisentwicklung, so wie sie in Freiburg feststellbar ist, verhindert werden soll, ist eine Mobilisierung von Baulandpotenzialen notwendig.

2.2 Fragen

- Sollen in Freiburg an innerstädtischen Standorten höhere Dichten durch zusätzliche Geschosse und höhere Ausnutzung von Grundstücken zugelassen werden?
- Sollen in Freiburg zusätzlich zur Innentwicklung Neubaugebiete ausgewiesen werden?
- Wie soll der Austausch mit den verschiedenen Wohnungsmarktakeuren zur Steigerung der Wohnungsbautätigkeit und Sicherung städtebaulicher Qualitäten erfolgen?

2.3 Ergebnis

Herr Sacker trägt die Ergebnisse der Diskussion zum Thema Bestandsentwicklung und Neubau im Plenum vor. Folgende zentrale Aspekte wurden genannt:

Frage 1: Höhere Dichten und Ausnutzung von Grundstücken

- Die Erhöhung der Dichten durch zusätzliche Geschosse und eine höhere Ausnutzung von Grundstücken wird befürwortet, solange standortspezifische Merkmale der betroffenen Stadtteile und Quartiere berücksichtigt werden und eine maßvolle Verdichtung stattfindet. Einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Arbeitsgruppe sprechen sich klar dafür aus, dass die Stadt Freiburg urbaner und städtischer werden soll.
- An Stelle von Einzelfallentscheidungen soll die gesamtstädtische Situation mittels einer Rahmenplanung betrachtet werden. Genauere Festlegungen für die jeweiligen Mikrostandorte sind über die verbindliche Bauleitplanung zu regeln.
- Durch Wettbewerbe oder Pilotprojekte kann eine qualitativ hochwertige Verdichtung gesichert werden.
- Besonderer Wert wird auf den Erhalt bestehender, wohnortnaher Grünflächen gelegt. Diese können über ein Grünflächenkonzept gesichert werden.
- Einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Arbeitsgruppe sind der Auffassung, dass genügend Wohnfläche in Freiburg vorhanden sei. Diese wird jedoch nicht ausreichend ausgenutzt wird. Eine Möglichkeit die Dichte im Bestand zu erhöhen ist nach dieser Auffassung die Teilung von großen Wohnungen.

Neben der Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen wurde im Plenum auf Folgendes hingewiesen:

- Die Innenentwicklung ist mehr als die reine Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, sondern sie kann einen Mehrwert für die betroffenen Stadtteile/ Quartiere schaffen, indem bestehende Defizite aufgegriffen und verbessert werden.

Frage 2: Neubaugebiete zusätzlich zur Innenentwicklung

- Während sich fast alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Arbeitsgruppe 1 für die Ausweisung von Neubaugebieten zusätzlich zur Innenentwicklung aussprachen, wurde von einer geringen Teilnehmerzahl die Prognose einer ansteigenden Wohnungsnachfrage angezweifelt, sodass sie sich gegen die Ausweisung von Neubaugebieten aussprachen.
- Um zu gewährleisten, dass zügig auf aktuelle Entwicklungen und den Bedarf an Neubauten reagiert werden kann, sollten vorsorglich städtebauliche Voraussetzungen für Neubaugebiete geschaffen werden. Der tatsächliche Neubau muss sich immer an der Nachfrage orientieren.

- Der interkommunalen Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden wird zum Thema Neubau eine große Bedeutung beigemessen.
- Im Zusammenhang mit der Frage, wo die Ausweisung von Neubaugebieten erfolgen kann, wurden von mehreren Teilnehmerinnen und Teilnehmern das Rieselfeld West statt des Diefenbach Areals sowie Sankt Georgen oder Wonnhalde vorgeschlagen.

Nach der Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe 1 wurde im Plenum auf folgendes hingewiesen: Innenentwicklung sollte immer Vorrang vor Neubau haben.

Frage 3: Austausch der Wohnungsmarktakteure zur Steigerung der Wohnbautätigkeit und Sicherung städtebaulicher Qualitäten

- Die Stadt Freiburg muss eine aktive Rolle sowohl beim Kauf als auch bei der Vermarktung von Grundstücken einnehmen und eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität soll die Vergabe von Liegenschaften nicht ausschließlich über den Preis, sondern auch über die planerische Qualität und die Konzeption des jeweiligen Vorhabens erfolgen.
- Von der Initiierung eines Gestaltungsbeirates und der Durchführung von Wettbewerben und Mehrfachbeauftragungen wird auch eine Sicherung der Qualität städtebaulicher Projekte erwartet.
- Über das Verhältnis der Wohnungsmarktakteure (Bauträger, Genossenschaften, Baugruppen) gab es in der Arbeitsgruppe unterschiedliche Meinungen: während einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Auffassung sind, dass dieses ausgewogen sein sollte, fordern andere, dass vor allem Baugruppen und Genossenschaften als Akteure anzusprechen sind.

Nach der Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe 1 wurde im Plenum auf Folgendes hingewiesen: Eine transparente Grundstücksvergabe sollte über die Definition von Vergabekriterien erfolgen.

Weitere Wortmeldungen im Plenum:

- Die Akzeptanz für Neubauten steigt, wenn es sich dabei um sozialen Wohnungsbau handelt.
- Ein Teilnehmer der Arbeitsgruppe I bezweifelt, dass Baulandausweisung zu Preisdämpfung führen kann.
- Ein Teilnehmer weist darauf hin, dass deutlich gemacht werden muss, wo in der Stadt für welche Gruppen Wohnraum geschaffen werden darf.

3. Arbeitsgruppe 2: Soziale Wohnraumversorgung

3.1 Befund

In Freiburg gibt es einen zunehmenden Mangel an Mietwohnungen im unteren Preissegment. Außerdem laufen in den nächsten Jahren ca. 3.000 Wohnungen aus der Bindung.

3.2 Fragen

- Für welche Zielgruppen wird in Freiburg Wohnraum benötigt?
- Welche Anforderungen muss dieser Wohnraum erfüllen?
- Welche Maßnahmen müssen in Freiburg zum Erhalt eines angemessenen Bestands und evtl. Neubau preisgünstigen Wohnraums ergriffen werden?

3.3 Ergebnis

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe 2 werden von Herrn Purschke im Plenum vorgestellt.

Frage 1: Zielgruppen für eine soziale Wohnraumversorgung

- Es besteht Konsens, dass in Freiburg Mietwohnungen fehlen, vor allem Sozialwohnungen. Die Ausweisung neuer Bauflächen für sozialen Wohnungsbau allein wird jedoch den derzeitigen und künftigen Bedarf nicht decken.
- Günstiger Wohnraum wird für Menschen benötigt, die sich aus finanziellen oder anderen Gründen, zum Beispiel aus gesundheitlichen Gründen, nicht auf dem Freiburger Wohnungsmarkt versorgen können. Dazu zählen unter anderem: Alleinerziehende und Alleinstehende, junge Menschen (beispielsweise Studierende), ältere Menschen (vor allem Ältere mit geringem Einkommen/ Rente), Berufsanfänger, Menschen mit Behinderung oder Mobilitätseinschränkung, Obdachlose und Flüchtlinge. Auch für große Familien (unter anderem Patchworkfamilien) besteht ein Bedarf an günstigem Wohnraum.

Frage 2: Anforderungen an Wohnraum

- Es wird vor allem bezahlbarer Wohnraum gefordert. Unter einem bezahlbaren Mietpreis werden 6-7 Euro/qm verstanden. Die Einhaltung dieser Mietobergrenze ist vor allem für Menschen wichtig, die auf Sozialleistungen angewiesen sind.
- Bezahlbare Mietpreise lassen sich durch weniger aufwändige Bauqualitäten erreichen. Folglich müssen Neubauten mit einfacher Bauqualität geschaffen und Wohnraum in Bestandsgebäuden mit den dementsprechenden Qualitäten gesichert werden.
- Um auf den Bedarf an Wohnraum flexibel reagieren zu können, sind anpassungsfähige Grundrisse und eine Durchmischung von Wohnungsgrößen wichtig. Durch die Teilung großer Bestandswohnungen erreicht man mehr Wohneinheiten.

- Grundsätzlich soll Wohnraum geschaffen werden, der barrierefrei zugänglich ist.
- Sozialer Wohnungsbau soll dezentral erfolgen, um eine soziale Durchmischung zu gewährleisten und eine „Ghettoisierung“ zu vermeiden.

Nach der Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe 2 wurde im Plenum auf Folgendes hingewiesen:

- Hausnahe Freiräume bieten Anlässe für nachbarschaftliche Begegnungen und soziale Kontakte.
- Es reicht nicht, dass Wohnungen barrierefrei erreicht werden können, auch die Wohnungen selbst müssen barrierefrei gestaltet sein.

Frage 3: Maßnahmen zum Erhalt des Bestands und Neubau preisgünstigen Wohnraums

- Grundlegende Voraussetzung zum Neubau preisgünstigen Wohnraums ist eine ausreichende Verfügbarkeit von bebaubaren Flächen
- Eine möglichst langfristige Verlängerung der Mietpreisbindung und der Belegungsrechte (mindestens 25 Jahre) sollte kommunalpolitische Aufgabe sein und zur kommunalen Selbstverpflichtung werden.
- Auch der Kauf von Belegrechten dient dazu, sozialen Wohnraum zu sichern.
- Preiswerter Wohnraum kann gesichert werden, indem der Verkauf städtischer Grundstücke oder die Vergabe von Erbpachtgrundstücken an die Bedingung geknüpft ist, sozialen Wohnungsbau zu erhalten.
- Das Zweckentfremdungsverbot sollte in der Stadt Freiburg wieder angewandt werden.
- Es sollten Wohnungen im Eigentum der Stadt nicht verkauft und Wohnungen aus Privateigentum, zum Beispiel von international agierenden Gesellschaften, von der Stadt zurück gekauft werden.
- An Stelle der von der Stadt angestrebten 30% sozialen Wohnungsneubaus sollte eine Quote von 40 – 50% erreicht werden.
- Auch neue, noch nicht etablierte genossenschaftliche Wohnformen müssen einen Zugang zu Neubauflächen bekommen.
- Über Mikrokreditvergaben, zum Beispiel von der Stadt, der Stadtbau oder der Sparkasse sollten Genossenschaftsanteile erworben werden.
- Die Stadt Freiburg wird aufgefordert, eine Stelle zur Beratung/ Unterstützung von Genossenschaftsgründungen zu schaffen.
- Maklergebühren für bezahlbaren Wohnraum sollten von der Stadt übernommen werden, da Hilfsleistungsträger diese nicht bezahlen.

Weitere Wortmeldungen im Plenum:

- Eine Teilnehmerin macht darauf aufmerksam, dass bei beengten Wohnverhältnissen Gemeinschaftsträume und eine höhere Freiraumqualität notwendig sind. Als Beispiel führt sie Gemeinschaftsgärten zur Selbstversorgung an.
- Die Altersarmut in Deutschland wird zunehmen, da das Rentenniveau ständig abgesenkt wird. Daher – und auch vor dem Hintergrund, dass die Menschen immer älter werden – ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums besonders notwendig.
- Bei reinen Gewerbegebieten sollte geprüft werden, ob und inwieweit diese als Mischgebiete weiter entwickelt werden können, so dass dort auch Wohnraum (z.B. kleine Einfamilienhäuser) entstehen können.

4. Arbeitsgruppe 3: Vielfalt und soziale Mischung in den Wohnquartieren**4.1 Befund**

Die Stadt Freiburg fördert sozial gemischte Quartiere, die ein Miteinander von Menschen unterschiedlicher Einkommens- und Lebensphasen ermöglichen. Für den Erhalt und die Förderung gemischter Strukturen in den Quartieren werden von der Stadt Freiburg vielfältige Maßnahmen getroffen.

4.2 Fragen

- Wie stehen Sie zu dem Ziel „Vielfalt und soziale Mischung in den Freiburger Quartieren“?
- Sollen in Freiburg neue, urbane Bau- und Wohnformen unterstützt werden?
- Welche Maßnahmen und Instrumente gibt es und welche fehlen?

4.3 Ergebnis

Im Plenum werden Diskussionsergebnisse der Arbeitsgruppe 3 vorgetragen.

Frage 1: Vielfalt und soziale Mischung in den Freiburger Quartieren?

- In Arbeitsgruppe 3 besteht Konsens darüber, dass Vielfalt und soziale Mischung in den Stadtquartieren Freiburgs gewünscht ist. Durchmischung kann ein Quartier positiv bereichern.
- Unter Vielfalt werden Unterschiede in der Bewohnerstruktur verstanden, so z.B. Unterschiede bezüglich der Altersstruktur, der Familienform, der finanziellen Lage, der Herkunft etc.

- Zwischen den Stadtquartieren bestehen erhebliche Unterschiede bezüglich der Verteilung von sozial Schwächeren bzw. ökonomisch schlechter gestellten Menschen (letztere vor allem im Westen Freiburgs).
- In neuen Wohnprojekten ist eine gezielte Steuerung der sozialen Mischung möglich. Es muss darauf geachtet werden, dass in bestehenden Quartieren keine Veränderungen zu Lasten der sozialen Vielfalt entstehen.
- Vielfalt darf sich nicht ausschließlich über die Zusammensetzung der Bewohnerschaft definieren, sondern auch über Formen der Eigentumsstruktur. Daher sollten Miet- und Eigentumswohnungen in den Stadtquartieren bewusst gemischt werden.

Frage 2: Unterstützung neuer, urbaner Bau- und Wohnformen?

- Neue, urbane Bau- und Wohnformen sollen in Freiburg unterstützt werden. Dazu zählen nach Arbeitsgruppe 3 folgende Wohnformen: generationenübergreifende, gemeinschaftliche und nachbarschaftliche Wohnformen, Projekte, die neben der eigenen Wohnung auch Gemeinschaftsräume und Gärten umfassen, Wohnungen für Inklusions-Projekte oder Wohngruppen und kleinmaßstäbliche Bauprojekte.
- Auch Baugruppen und Miethäusergemeinschaften bedürfen einer Unterstützung.
- Jeder Stadtteil muss bezüglich der Vielfalt für sich betrachtet werden, denn nicht alle Stadtteile können die gleiche Vielfalt aufweisen.

Frage 3: Maßnahmen und Instrumente

- Eine wichtige Maßnahme zur Förderung der Vielfalt in den Quartieren ist eine flexible Grundrissaufteilung sowohl beim Neubau als auch im Bestand, damit viele verschiedene Personengruppen in einem Quartier zusammen leben können.
- Barrierefreiheit ist Voraussetzung für soziale Durchmischung und Vielfalt. Mit Barrierefreiheit ist nicht nur die Erreichbarkeit von Wohnungen gemeint, sondern auch die Innenausstattung der Wohnungen. Auch Bestandsgebäude müssen barrierefrei gestaltet werden. Für barrierefreie Umbaumaßnahmen und Sanierungen sollten Fördermittel sowohl aus öffentlicher als auch privater Hand in Anspruch genommen werden.
- Ein Instrument zur Beobachtung sozialer Strukturen in den Stadtteilen bietet das sogenannte Sozialraum-Monitoring, das in Freiburg eingeführt werden sollte.
- Die Arbeitsgruppe schlägt vor, Vielfalt und soziale Mischung in den Wohnquartieren über die Festlegung von Kontingenten zu sichern. Festlegungen können beispielsweise die Mischung der Eigentumsanteile (Mietwohnungen bzw. Eigentumswohnungen) betreffen. Über diese Maßnahme kann zudem festgelegt werden, wo sozialer Wohnungsbau umgesetzt wird. Wichtig ist, dass das Ziel eines 30%igen sozialen Wohnungsneubaus kleinteilig umgesetzt wird und nicht „blockweise“.

- Ein weiteres Instrument zur Förderung der sozialen Mischung kann die Schaffung von sozialen Ausgleichsflächen sein: Gelingt in einem Stadtteil die Durchmischung nicht, so muss in anderen Stadtteilen ein Ausgleich stattfinden.
- Die Stadt sollte aus „Best Practice-Beispielen“ anderer Städte lernen
- Grundstücke, die für sozial gemischte Gruppen genutzt werden, sollten städtisch subventioniert werden. Die Stadt könnte somit aktiv in den Grundstücksverkehr eingreifen.
- Der Aufbau nachbarschaftlicher Netzwerke, zum Beispiel mittels einer Kontaktbörse, soll die Bewohnerinnen und Bewohner der Quartiere näher zusammenbringen. Auch Gemeinschaftsräume in den Wohnquartieren dienen dazu, Netzwerke aufrecht zu erhalten. Mittels rechtsverbindlicher Auflagen für die Eigentümer kann gesichert werden, dass Gemeinschaftsräume eingeführt werden müssen.

Nach der Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe 3 wurde im Plenum auf Folgendes hingewiesen:

- Eine hohe Privatisierungsquote in einem Stadtteil könnte durch einen hohen Mietanteil in einem anderen Stadtteil ausgeglichen werden.
- Städtische Grundstücke könnten nach der geplanten Miethöhe oder der baulichen Konzeption vergeben werden, wenn diese besonders für die Vielfalt im Quartier sorgt.

Weitere Wortmeldungen im Plenum:

- Mietwohnungen sollten auf Dauer als Mietwohnungen erhalten bleiben. Dies könne nur geschehen, wenn Mietwohnungen an Genossenschaften oder andere Projekte vergeben werden, die den Erhalt der Mietwohnungen gewährleisten können.
- Mieter sollten mitbestimmen, ob Häuser privatisiert werden oder nicht.