

Fraktion JF/DIE GRÜNEN
Fraktion der CDU
Fraktion der SPD
Fraktion der UL
Fraktion der FDP
Fraktion der Freien Wähler

Interfraktioneller Antrag

Herrn
Oberbürgermeister
Dr. Dieter Salomon

Rathaus

per Fax: 201-1140, parallel an hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Freiburg, 18. Oktober 2011

Kommunales Handlungsprogramm

- **für mehr Wohnungsbau für alle Menschen in Freiburg**
- **für sozial gemischte Stadtteile in Freiburg**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

bereits im Jahre 2002, als der Gemeinderat die Leitziele der Freiburger Agenda 21 (Drucksache G 02011) diskutiert hat, wurde unter der Überschrift „*Der Lebensbereich Wohnen*“ folgendes formuliert:

„Der Lebensraum Wohnen ist zukunftsfähig und nachhaltig, wenn

... ein ausreichendes und bezahlbares sowie den unterschiedlichen Bedürfnissen von Menschen entsprechendes Wohnangebot vorhanden ist, das auch einkommensschwache Haushalte und sogenannte soziale Randgruppen erreicht und ihnen ein menschenwürdiges Wohnen ermöglicht.

... in den Stadtteilen eine sozial ausgewogene Durchmischung der Bevölkerungsstruktur und die Integration möglichst vieler verschiedener Bevölkerungsteile gefördert wird, das Zusammenleben verschiedener sozialer Schichten, Altersgruppen und Nationalitäten gelingt...“.

Die Diskussion um die Aufgabe des stark sanierungsbedürftigen preiswerten Wohnungsbestandes an der Johann-Sebastian-Bach-Straße zeigt die Schwierigkeiten, diese Ziele zu erreichen. Für die Parameter „ausländische Mitbürgerinnen und Mitbürger, SGB II-Empfänger u. Bedarfsgemeinschaften, Haushalte mit Alleinerziehenden, Wohngeldbezieher, Registrierte in der Wohnungssuchdatei, belegungsgebundener Wohnraum, Berechtigte und Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins“ ist ausweislich der städtischen Statistik und dem Sozialbericht festzustellen, dass sich die Wohnorte von Bürgerinnen und Bürgern, auf die diese Merkmale zutreffen, hauptsächlich in den Stadtteilen westlich der Bahnlinie konzentrieren.

Die massive Umwandlung von preiswerten Wohnungen in Komfort- und Eigentumswohnungen in ganzen Quartieren, wie beispielsweise im Bestand der ehemaligen Franzosenwohnungen, führt zur Verdrängung finanzschwacher Haushalte. Um negativen Entmischungssituationen entgegen zu wirken, ist eine langfristige stadtteilbezogene Steuerung erforderlich.

Eine Stabilisierung der Bewohnerstruktur in den Quartieren hat zur Voraussetzung, dass am Freiburger Wohnungsmarkt ausreichend Wohnungen, vor allem preiswerte geförderte Wohnungen, aber auch ein differenziertes Angebot freifinanzierter Miet- und Eigentumswohnungen zur Verfügung stehen.

Um den Bau neuer Wohnungen zu forcieren, bedarf es eines kommunalen Handlungsprogrammes. Ein ausreichendes Wohnungsangebot in Freiburg ist zudem erforderlich, um den weiteren Anstieg der Mieten zu bremsen.

Voraussetzung für den dringend benötigten Wohnungsneubau ist die zügige Bereitstellung geeigneter Flächen im gesamten Stadtgebiet, was wiederum eng verbunden ist mit dem Thema Flächennutzungsplan und Innenentwicklung, der Verfügbarkeit v.a. städtischer Baugrundstücke sowie staatlichen Förderprogrammen - und effektiven Maßnahmen zur deutlichen Reduzierung bislang stetig gestiegener Baukosten. Bei vielen dieser Punkte kommen auch die baulandpolitischen Grundsätze ins Spiel, die ggfs. an eine neu justierte städtische Wohnraumpolitik angepasst werden müssten.

Damit einhergehend wäre auch die Diskussion neuer Modelle der Bürgerbeteiligung von großer Bedeutung, sind doch vor allem in jüngster Zeit vermehrte Konfliktsituationen bei allen Arten von Baumaßnahmen zu beobachten, sei es i.R. von Innen- oder von Außenentwicklungsprojekten. Diese Proteste müssen von Kommunalpolitik und Verwaltung ernst genommen werden, soll künftig nicht jede aus gesamtstädtischer Sicht erforderliche Weiterentwicklung zur unwägbaren Hängepartie werden oder gar völlig zum Stillstand kommen.

Die unterzeichnenden Fraktionen bitten deshalb darum, folgende Punkte aufzuarbeiten und dem Gemeinderat in einer Beratungsdrucksache vorzulegen:

1. Wohnungsbedarfsanalyse bis 2020, differenziert nach geförderten bzw. freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen, Geschosswohnungs-/Mehrfamilienhausbau, Einfamilien-, Doppel-, Reihenhausbau sowie sonstigen Wohnformen wie z.B. Studentenwohnungen, Seniorenwohnungen, Mehrgenerationenwohnen.
- 2a. Innenentwicklungsflächen im Eigentum der Stadt und städtischer Gesellschaften, die bis 2015 für Wohnungsneubau zur Verfügung stehen können, mit Angaben zu Art und Maß der möglichen Wohnbebauung.

- 2b. Private Innenentwicklungsflächen, die im Zeitfenster bis 2015 eine Realisierungschance für den Wohnungsbau haben, mit Angaben zu Art und Maß der möglichen Wohnbebauung.
- 2c. Art und Anzahl der Wohneinheiten, die im Rahmen laufender bzw. noch einzuleitender Bebauungsplanverfahren bis 2015 realisiert werden können.
3. Aufzeigen möglicher Optionen für zusätzliche Wohnbauflächenpotenziale außerhalb des geltenden Flächennutzungsplanes.
4. Darstellung von Steuerungsinstrumenten für ein Handlungsprogramm „Möglichkeiten zur Bereitstellung von preiswertem/gefördertem Wohnraum im gesamten Stadtgebiet“, z.B. durch:
 - a. Einräumung von Belegungsrechten
 - b. Subjekt/Objektförderung
 - c. Erlass von Satzungen zum Milieuschutz samt städtischem Vorkaufsrecht zur Verhinderung/Erschwerung von großflächigen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oder von Luxussanierungen
 - d. Kenntnissgabe von Bauvoranfragen an das Amt für Wohnraumversorgung
 - e. Jährliches Wohnungsmarkt-Monitoring
 - f. Neue Optionen für kostengünstiges Bauen, v.a. bei Projekten der FSB
 - g. Nutzung neuer Wohnraumförderprogramme des Landes/Bundes
5. Auswertung der durch Gemeinderatsbeschlüsse eingesetzten Bausteine zur Wohnbauförderung sowie deren Bewertung - mit dem Ziel einer an den aktuellen Gegebenheiten orientierten Fortschreibung:
 - a. Grundstücksermäßigung beim Verkauf städtischer Grundstücke
 - b. Bereitstellung von städtischen Flächen im Erbbaurecht
 - c. Bezuschussung des Erbbauzinses für preiswerten Wohnraum
 - d. 30% geförderter Wohnraum bei städtebaulichen Verträgen
6. Vorlage einer „Sicker-Studie“: Wohin orientierten sich MieterInnen, die aufgrund von Modernisierung/Umwandlung nicht mehr in ihren Wohnungen bleiben konnten?
7. Vorlage einer Leerstandsanalyse, erstellt z.B. mit Hilfe der Badenova durch Stromzählerauswertung.
8. Vorschläge für eine optimierte und frühzeitige Bürgerbeteiligung bei Bebauungsplänen und Innenentwicklungsvorhaben zur Schaffung von Wohnraum.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, die von uns beantragte Beratungsdrucksache sollte auch in einem von Ihnen initiierten Fachgespräch mit VertreterInnen der Freiburger Wohnungswirtschaft (z.B. Vereinigung Freiburger Wohnungsunternehmen, Verband Freiburger Wohnungsbaugenossenschaften, Vertreter von „Baugruppen“, Mietervereinigungen, Miethäuser-Syndikat) diskutiert werden.

Danach wollen wir im Frühjahr 2012 die Drucksache in einer gemeinderätlichen Klausur mit dem Ziel diskutieren, möglichst konkrete Lösungsstrategien einer zukunftsfähigen Freiburger Wohnungspolitik zu entwickeln. In diesem Sinne soll die Drucksache durchaus unterschiedliche Handlungsoptionen aufzeigen und zusätzliche zielführende Vorschläge der Verwaltung enthalten.

Ein diesbezüglicher politischer Grundsatzbeschluss bzw. ein in der Klausur bereits entwickeltes Handlungskonzept mit zielgerichteten Einzelbausteinen könnten danach bis Mitte des nächsten Jahres im Gemeinderat eingebracht, diskutiert und verabschiedet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Frey, stv. Fraktionsvorsitzender JF/GRÜNE

Wendelin Graf von Kageneck, Fraktionsvorsitzender CDU

Renate Buchen, Fraktionsvorsitzende SPD

Michael Moos, Fraktionsvorsitzender UL

Patrick Evers, Fraktionsvorsitzender FDP

Dr. Johannes Gröger, Fraktionsvorsitzender FW