

Willkommen

Liebe Freiburgerinnen und Freiburger – und alle, die es noch werden wollen!

Wohnungsnot in Freiburg – Sie haben kein Problem damit? Vermutlich, weil Sie derzeit versorgt und die Kosten erträglich sind. Aber vielleicht demnächst Ihre Nachbarin, deren Rente für die Miete nicht mehr reicht. Oder der Neffe aus Norddeutschland, der zum Studieren nach Freiburg kommen will. Oder Ihre Cousine mit Familie, weil noch ein weiteres Kind dazu gekommen ist ...

Wer in Freiburg eine Wohnung sucht, merkt rasch, dass die Mieten angezogen haben. Einfach weil das Angebot mit der Nachfrage nicht mithalten kann. Das liegt einerseits daran, dass immer mehr Wohnfläche pro Kopf beansprucht wird. Wenn die Kinder aus dem Haus sind, wechselt kaum jemand in eine kleinere Wohnung. Und die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt ebenfalls unaufhaltsam. Andererseits ist der Zuzug nach Freiburg ungebrochen. Unsere Stadt ist attraktiv und wächst mehr und schneller, als alle Prognosen vorhergesagt haben: 20.000 Wegzügen stehen rund 22.000 Zuzüge pro Jahr gegenüber.

Wir laden Sie ein, die Vorschläge zu diskutieren, mit denen wir das Problem angehen wollen. Das Thema ist komplex und es gibt keine einfachen Antworten. Die Stadt selbst kann zwar Flächen für den Wohnungsbau ausweisen, die nötigen Wohnungen jedoch nicht alle selbst bauen. Auch ein städtisches Wohngeld für Familien mit geringem Einkommen wäre nicht finanzierbar und auch keine geeignete Maßnahme, um steigende Mieten zu dämpfen.

Und wo soll der Bau neuer Wohnungen überhaupt vorstatten gehen? Die Grünen wollen nicht die Hänge um Freiburg herum zubauen. Und auch eine uferlose Ausbreitung der Stadt in Richtung Rheinebene ist keine Lösung. Wir wollen flächensparend bauen und das heißt: näher zusammenrücken. Aber wie soll das Zusammenleben in einer kompakteren Stadt aussehen? Was heißt das für Begegnungsräume und Erholungsflächen, für Sport und Entspannung im Grünen?

Lesen Sie unsere Vorschläge und machen Sie mit. Wir freuen uns auf Ihre Ideen und eine konstruktive Diskussion!



Ihre
Maria Viethen,
Fraktionsvorsitzende

Junges
Freiburg

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

Freiburgs Zukunft gestalten: Wir wollen eine Stadt für alle!



Während in vielen Städten die Bevölkerungszahl sinkt, wächst Freiburg kontinuierlich weiter. Wir leben in einer attraktiven Stadt, die neben guter Infrastruktur und schöner Umgebung auch viele Arbeitsplätze und eine renommierte Universität zu bieten hat. Auf dem Wohnungsmarkt bringt diese Attraktivität aber auch Probleme mit sich: Ebenso wie andere prosperierende Städte wie Heidelberg oder München kämpft auch Freiburg seit Jahrzehnten mit Wohnungsmangel und steigenden Miet- und Immobilienpreisen. Dafür zu sorgen, dass Wohnen in Freiburg für alle Einkommensgruppen bezahlbar bleibt, ist deshalb ein vorrangiges Ziel verantwortungsvoller Stadtpolitik. Dabei geht es nicht nur um geförderten Wohnraum für Geringverdienende. Es sind vor allem die mittleren Einkommensgruppen wie ErzieherInnen, Pflegekräfte oder PolizistInnen, die durch die aktuelle Entwicklung ins Umland verdrängt werden.

Wachstum mit Visionen

Pro Jahr erhöht sich die Zahl der Haushalte in Freiburg – und damit der Bedarf an Wohnungen – um ca. 850 bis 1000. Und das nicht nur durch Zuzug von außen, sondern auch aufgrund der demografischen Entwicklung: Die Zahl der Single-Haushalte nimmt stetig zu, vor allem ältere Menschen und junge Studierende leben oft allein. Das Wachstum der Stadt künstlich zu begrenzen und eine Käseglocke überzustülpen, um diese Entwicklung zu stoppen, kann keine Antwort sein. Statt nur zu reagieren, gilt es, Visionen zu entwickeln, um Freiburgs Wandel ökologisch bewusst und sozial gerecht zu gestalten: Wie wollen wir zukünftig mit-

einander leben? Welche neuen Formen des Wohnens und Arbeitens sind denkbar? Was ist zu tun, damit Freiburg eine Stadt für alle bleibt? – Dies sind Fragen, auf die es heute undogmatische und kreative Antworten zu finden gilt.

Innenentwicklung mit Anspruch

Der aktuelle Handlungsbedarf ist groß: Nachdem der Bau der Stadtteile Vauban und Rieselfeld lange für eine deutliche Entspannung des Wohnungsmarktes sorgte, wurde in den letzten Jahren zu wenig gebaut – mit der Folge, dass die Preise wieder anziehen. Die Bauarbeiten für den geplanten Stadtteil Dietenbach, der im Norden an das Rieselfeld grenzen wird, können erst ab 2020 starten – was in der momentanen Situation keine Abhilfe schafft. Neubausiedlungen in den Umlandgemeinden, wo auf viel Fläche wenig Wohnraum entsteht, sind aus ökologischer Sicht kritisch zu bewerten. Grüne Politik setzt darauf, allen Bevölkerungsgruppen und besonders auch jungen Familien mit attraktiven und bezahlbaren Angeboten eine Perspektive in der Stadt zu bieten.

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2020“ (FNP) legt den Schwerpunkt deshalb auf die Innenentwicklung. Die neu entstandenen Quartiere am Wiehrebahnhof, auf dem ehemaligen MEZ-Areal an der Kartäuserstraße oder dem früheren Opel-Gelände in Zähringen sind gute Beispiele für die verantwortungsbewusste Nutzung dieses vorhandenen Potenzials. Das wichtigste Nahziel grüner Wohnungspolitik ist es, nun auch die weiteren im FNP projektierten Flächen in der Stadt zügig zur Baureife zu bringen. Diese Wohnbauflächen wur-

den mit einer großen Gemeinderatsmehrheit nach breiter Bürgerbeteiligung ausgewiesen. Damit Freiburg dabei gewinnt, gilt es hier mit Anspruch zu planen: Eine lebhaftige Bürgerbeteiligung und Verbesserungen im Wohnumfeld, die von Anfang an zu mehr Akzeptanz führen können, sind dabei unerlässlich. Das Schaffen von öffentlichen Begegnungsräumen, vielfältig nutzbaren Grünflächen und Plätzen fördert das Zusammenwachsen von Alt und Neu. Ebenso gilt es, die Infrastruktur zu stützen: Mehr Menschen im Quartier sorgen für eine lebendige Atmosphäre mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, medizinischer Versorgung und Betreuungsangeboten. Auch ein besserer Anschluss an den ÖPNV und mehr Verkehrsberuhigung erhöhen die Wohnqualität für alle Stadtteilbewohner.

Die richtige Mischung

Um den Freiburger Miet- und Immobilienmarkt in Schach zu halten und Angebote für alle Einkommensgruppen bieten zu können, brauchen wir den Bau von 1000 neuen Wohnungen pro Jahr. Eines unserer zentralen Anliegen ist es, dabei auf eine ausgewogene Mischung von sozialem und frei finanziertem Mietwohnraum und Wohneigentum zu setzen. An dem Grundsatz der Stadt, dass in Neubaugebieten 30% geförderter Wohnungsbau entsteht, soll unbedingt festgehalten werden. Dabei sehen wir die städtische Wohnungsgesellschaft Freiburger Stadtbau (FSB) in einer besonderen Verantwortung: Von ihr fordern wir u.a. den Bau von mindestens 750 geförderten Mietwohnungen in den nächsten fünf Jahren – wenn die Rahmenbedingungen stimmen, könnten es doppelt so viele »



Aufgewertetes Viertel: Uferstraße

Aus städtebaulicher Sicht ein echter Glücksfall ist dieses Innenentwicklungsprojekt, das die Freiburger Stadtbau als Kontrapunkt zum Hochhaus Ecke Markgrafen-/Haslacher Straße und in Ergänzung zur Bebauung an der Bohl-/Uferstraße realisierte. Der

Rückbau der überdimensionierten Kreuzung trägt erheblich zur Aufwertung des Viertels bei. Durch den Neubau entstand ein ruhiger Innenhof, der intensiv begrünt wurde und den BewohnerInnen zur Verfügung steht.



Öffentliches Grün: Wiehrebahnhof

Das Quartier „Östlicher Wiehrebahnhof“ ist ein Beispiel dafür, wie mit guter Planung unter Einbindung von Baugruppen ein attraktives Wohngebiet entstehen kann. Zu Recht wurde das Quartier mit einem der 1. Preise des Wettbewerbs „Wohnen im

Kinderland Baden-Württemberg“ ausgezeichnet: die Gestaltung der Wohn- und Spielstraßen sowie die Grünfläche in Verlängerung der Parklandschaft an der Urachstraße ermöglichen ein kind- und familienge-richtes stadtnahes Wohnen.



Soziale Vielfalt: Wohnen am Dorfbach

Um der rückläufigen Einwohnerzahl im Stadtteil Weingarten entgegenzuwirken und eine Auslastung der vorhandenen Infrastruktur zu gewährleisten, legte die Freiburger Stadtbau für das Areal des früheren Gartencenters „Rosen Kromer“ – neben

dem Bau neuer Mietwohnungen – ein Reihenhausprogramm auf. Ein attraktives Angebot, das sich vor allem an Familien mit Kindern richtete und ihnen die Möglichkeit bot, zu vergleichsweise günstigen Konditionen den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.



Gute Architektur: Am Turmcafé

Unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aspekte hat die Wohnbaugenossenschaft Bauverein Breisgau auf einem ehemaligen Autohaus-Gelände in Zähringen ein architektonisch ansprechendes, zukunftsweisendes Mehrgenerationen-Projekt

realisiert. Besonders reizvoll: das denkmalgeschützte Turmcafé ist in das neue Wohnareal eingebunden. Eine zwölf Meter hohe Glaswand entlang der Straße schützt sowohl die Gäste des gastronomischen Betriebs als auch die BewohnerInnen vor Verkehrslärm.

FORTSETZUNG SEITE 1

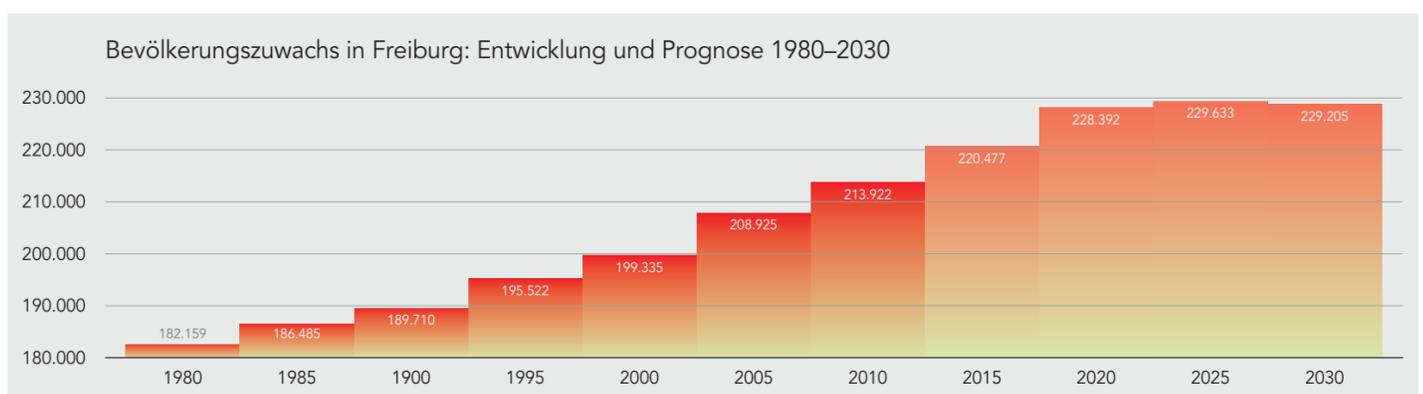
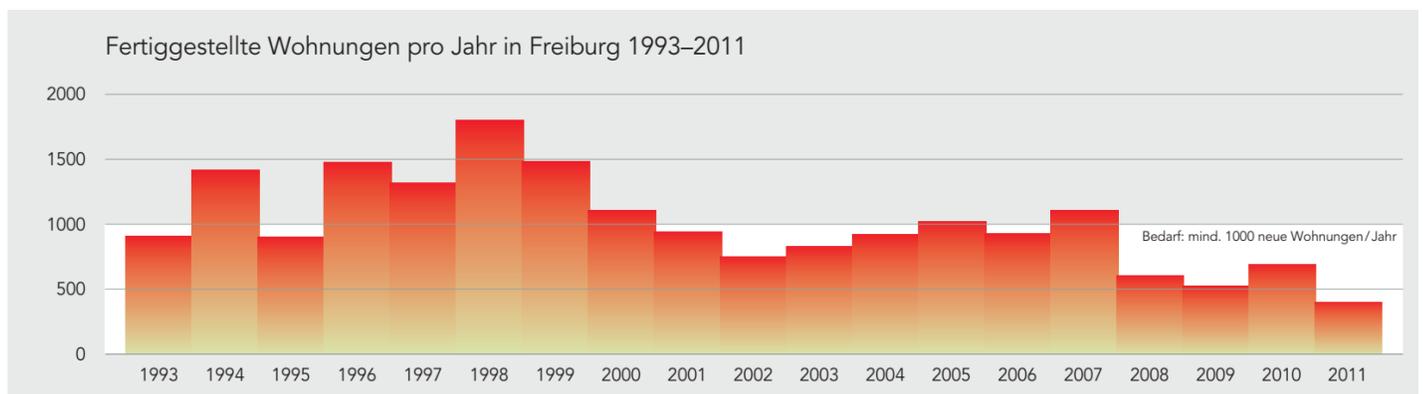
● STATISTIK

» werden. Gleichzeitig sollten sich die hiesigen Wohnungsbaugenossenschaften mit einer freiwilligen Selbsterklärung dazu verpflichten, pro Jahr 100 bis 150 neue Mietwohnungen mit einem relevanten Anteil geförderter Wohneinheiten zu bauen. Nimmt man die Idee der „Stadt für alle“ ernst, heißt das, neben familienfreundlichen Wohnungen auch kleinere bzw. seniorengerechte Grundrisse für ältere Menschen und für Haushalte mit niedrigem Einkommen zu realisieren.

Wir wollen Vielfalt

Ein großes Anliegen ist uns die Unterstützung innovativer, ökologischer Wohnprojekte, die neue Formen des sozialen Zusammenlebens fördern. In einer besonderen Rolle sehen wir hier die Baugruppen: Mit der von uns initiierten Entscheidung, städtische Grundstücke künftig wieder zum Festpreis und nach Qualitätskriterien zu veräußern, möchten wir dieser Idee des selbstbestimmten Bauens die erforderlichen Grundlagen bieten. Die Gemeinschaft und Nachbarschaft, die bei solchen Projekten entsteht, entspricht dem grundsätzlichen Ziel Grüner Wohnungspolitik: Vielfältige, sozial stabile Quartiere zu schaffen, in denen sich Menschen unterschiedlicher Lebensstile, unterschiedlicher Lebenslagen und unterschiedlicher Herkunft im öffentlichen Raum begegnen können.

Wohnbau schrumpft, Freiburg wächst: Jetzt handeln!



„Wir müssen flexibler bauen“

Freiburg wächst und wandelt sich. Zeit, auf neue Wohnmodelle zu setzen, sagt Prof. Baldo Blinkert. Ein Interview

Baldo Blinkert, emeritierter Professor für Soziologie an der Uni Freiburg und Leiter des Freiburger Instituts für angewandte Sozialwissenschaft (FIFAS), hat als Experte für Demografie und Stadtentwicklung unter anderem während mehrerer Jahre die Erhebung und Aktualisierung des Freiburger Mietspiegels betreut. Die jüngsten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt beobachtet er mit Sorge. Aber er hat Ideen, was man dagegen tun könnte.

Im Jahr 2009 betrug die Pro-Kopf-Wohnfläche laut einer Studie der Landesbausparkassen in Deutschland stolze 47 Quadratmeter – fast 30% mehr als vor 20 Jahren. Bis 2030 soll sie gar auf 54 Quadratmeter klettern. Die Raumansprüche wachsen, die Nachfrage steigt, Wohnen wird unbezahlbar. Helfen Sie uns: Ist die Wohnungskrise eine Wohlstandskrise?

Baldo Blinkert: Ja, das ist sie. Vor allem aber ist sie Ausdruck der Krise des Kapitalismus, die wir gegenwärtig erleben. Es ist die Krise der marktwirtschaftlich geregelten Wohnchancen. Die Gründe dafür sind vielfältig: ein zunehmend deregulierter Wohnungsmarkt, die wachsende Bedeutung von Immobilienbesitz zu Spekulationszwecken, das Auseinanderdriften der Gesellschaft in Arm und Reich – und nicht zuletzt der drastische Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und seine Öffnung für private Investoren. Schätzungen gehen aktuell von einem bundesweiten Bedarf von 5 Millionen Sozialwohnungen aus. Dem steht ein Bestand von derzeit rund 1,5 Millionen entgegen – mit sinkender Tendenz. Denn jährlich werden etwa 100.000 dieser Wohnungen aus der Sozialbindung entlassen und gelangen so auf den freien Markt.

Das bedeutet: Immer weniger Menschen können sich unter den aktuellen Marktbedingungen angemessen mit Wohnraum versorgen. Das bleibt nicht ohne Folgen für das Sozialgefüge der Stadt. Wie kann man gewährleisten, dass der Krankenpfleger, die Polizistin oder die Rentnerin auch künftig eine bezahlbare Wohnung in Freiburg finden?

Zum einen müsste sich die Stadt wieder stärker im öffentlich geförderten Wohnungsbau engagieren. Zum anderen sollte sie ihre Möglichkeiten nutzen, regulierend in den Wohnungsmarkt einzugreifen, etwa durch die zwingende Ausschreibung von Ideen- und Realisierungswettbewerben für Neu-



Familien- oder Singlehaushalte, Pflege-WG oder Mehrgenerationenprojekt: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete (Foto: Hofacker/Gottmersmatten in Freiburg-St. Georgen) müssen alle Lebensentwürfe ihren Platz finden können.

bauten, die die Erfüllung bestimmter sozialer Kriterien zur Auflage machen. In Fragen der Energieeffizienz ist so etwas ja längst selbstverständlich. Ein weiteres Instrument der Regulierung sehe ich in der konsequenten Förderung von Wohnungsgenossenschaften.

Was wäre der Vorteil?

Genossenschaften gehen zwischen den klassischen Modellen des Wohnens zur Miete oder im Eigenheim einen dritten Weg: die Mieter wohnen hier in Gemeinschaftseigentum, das sie anteilig besitzen. Das stärkt den sozialen Zusammenhalt

und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld und ermöglicht so zugleich, nachhaltiger und gezielter auf den Bedarf und die sich ändernden Lebensentwürfe der Menschen zu reagieren. Deshalb hielte ich es für sinnvoll, bei der Ausweisung neuer Baugebiete einen nennenswerten Anteil der Grundstücke für Genossenschaften zu reservieren. Diese Flächen sollten nicht verkauft, sondern in Erbpacht vergeben werden. Das würde der Stadt nicht nur langfristige Einnahmen garantieren, sondern dürfte auch die Stadtentwicklungsplanung in Zukunft erleichtern.

Wie könnte die Zukunft des Wohnens in Freiburg aussehen? Müssen wir angesichts des anhaltenden Wachstums der Stadt radikal umdenken?

Ja, und zwar hin zu flexibleren Wohnformen, die den sozialen, kulturellen, ökonomischen und demografischen Veränderungen in unserer Gesellschaft Rechnung tragen. Erste Ansätze dazu gibt es ja bereits im Rieselfeld oder auf Vauban. Man darf nicht vergessen: Wachstum unter den Bedingungen des demografischen Wandels bedeutet nicht nur eine quantitative, sondern auch eine qualitative Herausforderung. Schaut man sich die Prognosen der nächsten Jahre an, wird sich in Freiburg bis 2030 sowohl die Größe als auch die Zusammensetzung der Bevölkerung drastisch ändern. Der Anteil rüstiger Senioren wird enorm zunehmen, ebenso der Anteil der pflegebedürftigen Hochbetagten. Schon heute wohnen 83% der Freiburger Bürgerinnen und Bürger in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten, viele Wohnungen werden aber nach wie vor für das Modell der Kleinfamilie geplant. Warum? In anderen Worten: Wir brauchen künftig nicht nur mehr, wir brauchen vor allem mehr unterschiedliche Wohnungen in der Stadt – Wohnungen, die vom jungen Single-Haushalt über das Mehrgenerationenprojekt bis hin zur Pflege-WG sowohl bewohnbar als auch bezahlbar sind und sich ohne erheblichen Aufwand für den jeweiligen Bedarf umbauen lassen.

Die Flächen dafür sind begrenzt. Deshalb soll Freiburg nicht zuerst nach außen wachsen, sondern nach innen. Nicht alle werden das begrüßen. Wie lassen sich Konflikte vermeiden?

Die Innenentwicklung der Stadt ist richtig und wichtig, und das Potenzial ist vorhanden. Erfolgreich wird sie aber nur dann sein, wenn sie die Viertel attraktiver macht – und zwar für Besucher und Anwohner gleichermaßen. Die Menschen müssen an den Entscheidungsprozessen beteiligt werden. Dann wird man sie auf seiner Seite haben und sie werden merken, dass die Vorzüge der Innenentwicklung die mit ihr einhergehenden Zumutungen weit überwiegen. Die Vorteile liegen ja auf der Hand: Eine höhere Wohndichte stärkt meist die Infrastruktur der Quartiere, sie erleichtert das Alltagsleben in einer Stadt der kurzen Wege, ermöglicht vielfältige Kommunikation und mindert so zugleich unschöne Effekte des demografischen Wandels wie die drohende Vereinsamung älterer Menschen oder die Verödung der Stadtteilzentren.

Verantwortungsvolle Planung ist gefragt

Auch bei großem Druck auf den Wohnungsmarkt darf die Qualität nicht auf der Strecke bleiben

Es gibt viele gute Gründe, weshalb sich Menschen entscheiden, nach Freiburg zu ziehen: Der hohe Freizeitwert der Stadt, die reizvolle Landschaft, die Nähe zu Frankreich und der Schweiz. Aber es ist auch die gebaute Stadt selbst, die mit ihrem historischen Erbe eine große Anziehungskraft ausübt und eine hohe Wohn- und Lebensqualität hat.

Viele Dinge lassen sich auch kurzfristig ändern – Gebäude eher nicht. Was heute gebaut wird, bestimmt das Stadtbild über lange Zeit – 50 Jahre, 100 Jahre und bei guter Bauqualität auch länger. Freiburg wächst und wir müssen dringend neuen Wohnraum bauen. Das soll möglichst schnell passieren – darf

aber nicht auf Kosten der Baukultur geschehen. Und: Was heute gebaut wird, soll auch in Zukunft noch gut nutzbar sein. Denn auch das macht die Anziehungskraft der gründerzeitlichen Viertel wie der Wiehre aus: Häuser und Wohnungen, die flexible Nutzungen ermöglichen.

Bauen findet so gut wie immer im öffentlichen Raum statt – niemand kann sich seiner Wirkung entziehen. Das Planen von Gebäuden und Freiräumen ist deshalb eine verantwortungsvolle Aufgabe, die sich zu Recht dem Urteil einer kritischen Öffentlichkeit stellen muss. Dies gilt für alle neuen Quartiere, insbesondere aber auch für Maßnahmen der Innen-

entwicklung, bei denen sich die Kritik oft an gestalterischen Fragen entzündet.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist ein wesentliches Merkmal nachhaltiger Siedlungspolitik. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig knappem Flächenangebot zwingt deshalb zu einer angemessenen städtebaulichen Dichte, die wiederum Voraussetzung für ein urbanes Leben in all seinen Facetten ist. Gerade diese hohe Dichte, wie man sie etwa in Teilen der Wiehre oder des Stühlingers antrifft und schätzt, ist bei Neubauplanungen hingegen oft pauschal verpönt. Dabei wird vergessen, dass – eine gute Architektur und ein qualitäts-

volles Wohnumfeld vorausgesetzt – verdichtete Siedlungsformen im Alltag kaum Akzeptanzprobleme mit sich bringen.

Wenn ansprechende Architektur und die Gestaltung eines attraktiven Lebensumfeldes künftig immer besser gelingen – unterstützt durch Planungswettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen, die Einsetzung eines Gestaltungsbeirats oder andere Instrumente – wäre das ein wesentlicher Beitrag zur Fortentwicklung einer modernen Freiburger Baukultur, die mehr Lebensqualität für alle schafft. Andernfalls könnte die Gefahr bestehen, heute die Bausünden von morgen zu produzieren.

„Freiburg ist auf dem richtigen Weg“

Können Baugruppen den städtischen Wohnungsmarkt entlasten? Architekt Hubert Burdinski ist überzeugt davon

Der Freiburger Architekt Hubert Burdinski hat sich mit der Betreuung zahlreicher Baugruppen einen Namen gemacht. Er ist Partner von „Amann Burdinski Munkel Architekten“ und Vorstandsvorsitzender des Bundesverbandes Baugemeinschaften e.V.

Herr Burdinski, warum sind Baugruppen für den Freiburger Wohnungsmarkt so wichtig?

Weil sie eine Lücke schließen! Es gibt in jeder Stadt eine Nachfrage nach verschiedenen Wohnungstypen: Nach ganz normalen Mietwohnungen, nach Sozialwohnungen, nach teuren Eigentumswohnungen, wie sie von den Bauträgern angeboten werden. Baugruppen eröffnen eine weitere Option: Sie schaffen preiswertes Wohneigentum für Menschen, die sich die marktüblichen Preise in Freiburg niemals leisten könnten. Und so gut wie jedes Mal, wenn diese Menschen ihre eigenen vier Wände beziehen, wird gleichzeitig eine Mietwohnung frei, was den Markt weiter entspannt. Ein gutes Beispiel sind die drei „Spiegelhäuser“ in der Klarastraße im Stühlinger. Hier haben zu 45% Leute aus dem Stadtteil mitgebaut, einige von ihnen mit wenig Eigenkapital. Diese Menschen konnten in ihrem Viertel bleiben und haben gleichzeitig viele günstige Mietwohnungen frei gemacht.



Die „Spiegelhäuser“ in der Klarastraße waren das erste Baugruppenprojekt im Stadtteil Stühlinger.

Warum ist das Bauen in einer Baugemeinschaft so viel günstiger?

Bestimmte Grundkosten sind natürlich auch für Baugruppen nicht niedriger: Für das Grundstück, die Steine und auch für den Architekten müssen sie ebenso viel zahlen wie die Bauträger, wir kochen alle nur mit Wasser. Aber in einer Baugemeinschaft zahlen Sie eben nur so viel, wie die Sache wirklich kostet – ohne dass jemand Gewinn damit macht. Allerdings müssen Sie auch damit leben, dass es keinen Festpreis und keinen unumstößlichen Einzugstermin gibt. Über solche Risiken informieren wir Architekten aber vorher ausführlich. Und natürlich bauen wir bei unserer Kostenschätzung einen Puffer ein.

Und die Banken spielen bei dieser Art des Bauens mit?

Für die Banken ist das Geschäft mit Baugruppen sehr attraktiv: Sie verlangen wie üblich 20% Eigenkapital. Da die Baugruppen aber mindestens 20% – eher mehr – einsparen, hat die Bank eine Sicherheit von mindestens 40% auf den Immobilienwert. Und zwar für jede einzelne Wohnung! Dazu kommt, dass das Risiko unter vielen Parteien aufgeteilt ist. Macht ein Bauträger Pleite, ist das ganze Projekt gefährdet. Fällt in einer Baugruppe jemand aus, findet sich meist problemlos Ersatz.

Trotz dieser Vorteile erlebt Freiburg in den letzten Jahren nicht gerade einen Baugruppen-Boom, im Gegensatz zu anderen Städten.

An mangelnder Nachfrage liegt es nicht: Wir schätzen den Bedarf der entsprechenden Klientel auf etwa 300 Wohnungen pro Jahr. Diese Zahl stützt sich auf die Erfahrungswerte aus den Jahren 1996 bis 2006, als die neuen Stadtteile Vauban und Rieselfeld entstanden. Damals erlebten die Baugruppen eine Hochphase, weil es reichlich Grundstücke für sie gab. Heute ist Baugrund in der Stadt sehr knapp und teuer. Die Konkurrenz durch finanzstarke Investoren ist groß. Damit Baugruppen unter diesen Bedingungen eine Chance haben, braucht es den klaren politischen Willen, sie zu unterstützen.

Die Freiburger Grünen haben 2012 die Entscheidung initiiert, städtische Grundstücke wieder zu Festpreisen an Baugruppen zu vergeben, und sie wollen, dass zukünftig bis zu 50% der städtischen Flächen für Baugruppen reserviert werden. Ist das die richtige Unterstützung?

Ich halte das tatsächlich für einen geeigneten Weg. In anderen Städten wird er ja längst gegangen: In München geht bereits die Hälfte der städtischen Grundstücke an Baugruppen und Genossenschaften. Und das teure Zürich vergibt gar keine städti-

schen Flächen mehr an Bauträger. Es braucht den Willen der Kommune, sich an den eigenen Grundstücken nicht unbedingt zu bereichern. Sie bereichert sich stattdessen dadurch, dass sie die Familien in der Stadt hält und für eine gute soziale Mischung sorgt. Das erhält eine Stadt lebenswert.

Für eine lebenswerte Stadt sind nicht nur ausreichend Wohnungen nötig, sondern auch solche, in denen Menschen wirklich leben wollen. Welches Potenzial bieten hier die Baugruppen?

Die Mitglieder einer Baugruppe wollen natürlich zunächst einmal preiswert bauen. Weil sie selbstbestimmt vorgehen, wollen sie dabei aber auch einen höheren Standard erreichen, als ihn ein Bauträger bieten würde. Das heißt, sie wollen eine anspruchsvolle Architektur und eine solide Innenausstattung mit guten Böden, Fenstern usw. So entstehen hochwertigere Häuser – auch in energetischer und ökologischer Hinsicht: Die Baugruppen auf Vauban waren immerhin Vorreiter beim Bau von Passivhäusern! Wer so baut, beginnt automatisch bald auch über den Tellerrand hinauszublicken: Wie wird das Quartier aussehen? Welche Bäume werden gepflanzt? Welche Straßenführung ist geplant? Wie wird der Spielplatz gestaltet? Wer selbstbestimmt baut, engagiert sich auch oft für

solche Dinge. Und natürlich hat er auch einen ganz anderen Anspruch an eine gute Nachbarschaft. Wer zusammen gebaut hat, kennt sich ja ohnehin bereits sehr gut.

Beim Bau des neuen Viertels „Gutleutmatten“ in Haslach werden Baugruppen wieder mehr zum Zuge kommen. Rechnen Sie mit einem Run auf die Grundstücke?

Es ist keine Frage, dass sich hier sehr viele Baugruppen bewerben werden. Vermutlich wird es für jedes Grundstück mehrere Interessenten geben. Ich sehe darin auch eine Chance, besonders gute Qualität zu erhalten: Da Baugruppen ja einen Festpreis zahlen, können und müssen sie sich beim Grundstückspreis nicht überbieten. Profilieren können sie sich nur über ein besonders gutes Konzept: Wessen Angebot passt am besten zur wohnungsmarktpolitischen Situation? Sind barrierefreie Wohnungen oder sogar Sozialwohnungen vorgesehen? Ist das geplante Gebäude architektonisch ansprechend? Gibt es einen Begegnungsraum für die Hausbewohner? Wird mit einem hohen ökologischen Anspruch gebaut? Wenn solche Fragen über den Zuschlag entscheiden, wird ein positiver Wettbewerb entstehen, mit dem man für das jeweilige Viertel das Beste erreicht.

Bündnis für Wohnen und „Letter of Intent“

Bauherren mit Potenzial: die Baugenossenschaften

Die drei großen Freiburger Baugenossenschaften „Bauverein“, „Familienheim“ und „Heimbau“ gehören mit ihren rund 8.000 Mietwohnungen seit Jahrzehnten zu den zuverlässigen Stützen des Freiburger Wohnungsmarktes. Künftig sollen sie mit einem zusätzlichen Angebot preiswerten Wohnraums für mittlere und niedrige Einkommensgruppen, darunter auch öffentlich geförderte Sozialmietwohnungen, eine noch wichtigere Rolle bei der Überwindung des Wohnungsmangels in der Stadt spielen. Deshalb appellieren wir an die

Baugenossenschaften, ihrer sozialen Verantwortung und ihrem Bekenntnis zu einer lebenswerten Stadt für alle in einem gemeinsamen „Letter of Intent“ Ausdruck zu verleihen. Denn wir sind überzeugt: Zusammen hätten die drei großen Freiburger Baugenossenschaften das Potenzial, jährlich 100 bis 150 Mietwohnungen neu zu bauen. Die ernsthafte Selbstverpflichtung, diesen zusätzlichen Wohnraum in den kommenden fünf Jahren auch tatsächlich bereitzustellen, wäre ein großer Schritt zur Sicherung der sozialen Balance auf dem Freiburger Wohnungsmarkt.

Dabei sollten insbesondere Wohnungen entstehen, die auf die zukünftige demografische Entwicklung reagieren: Schon heute leben in 83% aller Freiburger Haushalte nur ein bis zwei Personen. Mit der wachsenden Zahl älterer Menschen wird sich auch der Bedarf an kleinen, barrierefreien Wohnungen weiter erhöhen. Hier sehen wir die Baugenossenschaften in einer besonderen Verantwortung.

Aber auch sonst brauchen wir mehr Wohnungen mit platzsparenden, intelligenten Grundrissen,

denn so entsteht preisgünstiger Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen.

Damit die Baugenossenschaften diese wichtigen Zukunftsaufgaben bewältigen können, brauchen sie Unterstützung: Deshalb plädieren wir dafür, sie bei der Vergabe städtischer Grundstücke vorrangig zu berücksichtigen, sofern sie sich bereit erklären, dass bis zu 50% der neuen Wohnungen nach den Richtlinien des Landeswohnraumförderprogramms errichtet werden.

In der sozialen Verantwortung ...

Freiburg braucht dringend mehr bezahlbaren Wohnraum – eine Herausforderung für die Freiburger Stadtbau



Nach der Bugginger Straße 50 ist nun auch die Sanierung und Modernisierung des Hochhauses Binzengrün 9 auf Passivhausstandard abgeschlossen.

Die vorrangige Aufgabe der Freiburger Stadtbau (FSB) als kommunalem Wohnbauunternehmen ist es, BürgerInnen mit geringem Einkommen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Damit steht die FSB in den nächsten Jahren in der besonderen Verantwortung, zur Entschärfung der schwierigen Situation auf dem Freiburger Wohnungsmarkt beizutragen.

Neuausrichtung der Wohnbaustrategie

Zielvorgabe für die FSB sollte aus unserer Sicht sein, in den nächsten fünf Jahren mindestens 150 geförderte Mietwohnungen pro Jahr fertigzustellen. Wenn

es die Rahmenbedingungen wie Förderkonditionen, verfügbare Grundstücke, erforderliches Eigenkapital erlauben, könnte diese Zahl verdoppelt werden. Aktuell gilt das neue Landeswohnraumförderprogramm 2013, das eine um ein Drittel günstigere Miete als der jeweils gültige Mietspiegel und eine Mietpreisbindung über 15 oder 25 Jahre vorsieht.

Um dem wachsenden Bedarf an kleineren Wohnungen sowie den begrenzten Flächenkapazitäten Rechnung zu tragen, schlagen wir ein neues Programm für die FSB vor: „Klein, aber fein“. Unsere Idee ist, dass die FSB bei ausgewählten Projekten

im sozialen Wohnungsbau intelligente Wohnungsgrundrisse anbietet, deren Wohnfläche mindestens 10% unter den üblichen Größenstandards der Förderprogramme liegt. So werden die Miet- und Nebenkosten deutlich reduziert.

Gleichzeitig muss die Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestands fortgesetzt werden. Dabei soll auch die Chance genutzt werden, durch Gebäudeergänzungen zusätzlichen Wohnraum in den bestehenden Quartieren zu schaffen. Die erheblichen Sanierungszuschüsse von Bund, Land und Stadt Freiburg, die die FSB hierfür teilweise in

Anspruch nehmen kann, mindern die Investitionskosten und somit auch die erforderlichen Sanierungsaufschläge bei den Mieten.

Durch den Erhalt eines Anteils preisgünstiger Wohnungen mit einfachem Standard soll das Wohnungsangebot der Stadtbau darüber hinaus gewährleistet, dass auch Personen aus gering entlohnten Berufsgruppen, die keine staatlichen Transferleistungen erhalten, hier weiterhin ein Zuhause finden können.

Weil Wohnungssuchende mit unterdurchschnittlichem Einkommen generell Probleme auf dem Freiburger Wohnungsmarkt haben, schlagen wir zudem folgendes vor: In den nächsten Jahren soll die FSB auch alle nicht mehr sozial gebundenen Wohnungen, die durch Auszug frei werden, nur noch an Interessenten vergeben, deren Einkommen höchstens 10% über der maßgeblichen Grenze für einen Wohnberechtigungsschein liegt.

„Neues“ Wohnen für ehemals Wohnungslose

Im Rahmen des Wohnraumförderprogramms 2009 wurden rund 40 Wohnungen der Freiburger Stadtbau an zuvor wohnungslose Menschen vergeben. Diese Menschen wurden in der ersten Zeit ihres „neuen“ Wohnens durch eine Wohnbegleitung unterstützt. Da dieses Projekt sehr erfolgreich verläuft, wünschen wir uns eine Fortsetzung: Zukünftig sollen jährlich zirka 20 Wohnungen der FSB für diesen Personenkreis zur Verfügung gestellt werden.

Wohnungen für Flüchtlingsfamilien

Viele Flüchtlingsfamilien leben jahrelang in völlig unzulänglichen Unterkünften. In den letzten Jahren konnten einige von ihnen in Wohnungen der Stadtbau umziehen. Wir wollen, dass dieses Programm der dezentralen Wohnversorgung von Flüchtlingen weiter und mit noch mehr Nachdruck umgesetzt wird. Vor allem die Kinder brauchen eine Umgebung, die ihre Entwicklung fördert und ihnen Lernen und Ausbildung ermöglicht.

● SOZIALE STABILITÄT

Für eine Stadt im Gleichgewicht

Vielfältige, bunte Quartiere und ein tolerantes Miteinander: kreative Wege zu einer modernen Stadtgesellschaft

Freiburg ist vielfältig und soll es auch bleiben. Wir wollen, dass sich alle Menschen – ob alleinerziehend, mit kleinem Geldbeutel oder Migrationshintergrund – in unserer Stadt zu Hause fühlen. In Freiburg gibt es genug Wohlstand, um soziale Ungleichheiten anzugehen und Lösungen zu finden.

Im Wohnungsbau ist bei neuen Projekten deshalb auf eine Mischung von sozialen und frei finanzierten Mietwohnungen sowie Wohneigentum zu achten, um eine Vielfalt von sozialen Lebenslagen und Lebensstilen auf Stadtteilebene zu erreichen.

Uns geht es aber nicht nur darum, neue Mietwohnungen zu bauen, sondern auch preiswerte Wohnungsbestände zu erhalten. Einer der Gründe für unsere Initiative zum „Handlungsprogramm Wohnen“ war die Umwandlung von großen Miet- in teure Eigentumswohnungen und die Verdrängung von MieterInnen aus ihren preiswerten Wohnungen wie z.B. im Quartier westlich der Merzhauser Straße. Wir setzen uns deshalb bei der Grün-Roten Landesregierung dafür ein, den Kommunen ein Instrumen-

tarium an die Hand zu geben, um negativen Veränderungen ganzer Stadtteile vorzubeugen: durch Untersagung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mittels Milieuschutzsätzen, durch verlängerten Kündigungsschutz und durch ein Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum.

Im Umkehrschluss bedeutet die Forderung nach mehr sozialer Vielfalt auch, dass es Quartieren mit vielen Sozialmietwohnungen gut tut, wenn dort junge Familien Eigentum erwerben können. Die Reihenhausbebauung des Rosen-Kromer-Areals in Weingarten hat dies eindrucksvoll bestätigt.

Bei Bebauungsplänen achten wir auf die Einhaltung der von uns maßgeblich initiierten baulandpolitischen Grundsätze: 30% der neuen Wohnungen müssen als geförderte Wohnungen errichtet werden. Wir wollen aber noch einen Schritt weiter gehen. Bei der Vermarktung städtischer Grundstücke haben wir durchgesetzt, dass z.B. Baugruppen, die geförderte Miet- oder Eigentumswohnungen in ihr Konzept integrieren, vorrangig berücksichtigt werden können.

Vielfalt bedeutet für uns auch: Mehrgenerationenwohnen, Integration von Menschen mit Handi-



Dem öffentlichen Raum kommt eine wichtige Rolle zu, damit sich Kinder und Erwachsene in ihrer Nachbarschaft wohlfühlen und gerne in dieser bewegen.

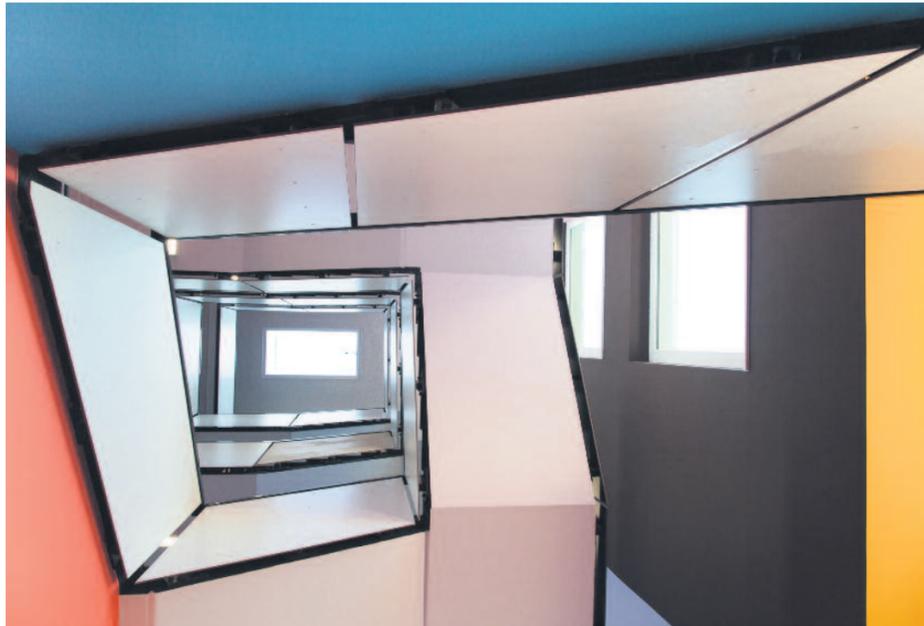
caps oder genossenschaftliches Bauen. Wir brauchen solche ökologischen und sozial innovativen Bauprojekte, um neue, kreative Antworten auf eine sich verändernde Stadtgesellschaft zu finden.

Wir wollen, dass in Kindertagesstätten und Grundschulen Kinder aus den unterschiedlichsten sozialen Milieus zusammen kommen. Kinder lernen voneinander und miteinander, je besser dies möglich ist, desto mehr profitieren alle davon. Vielfalt im Quartier erhöht somit auch die soziale Durchlässigkeit zwischen den Bevölkerungsschichten.

Die Vielfalt der modernen Stadtgesellschaft soll sich auch im öffentlichen Raum widerspiegeln: Spielplätze, Ballwiesen und Ruhezonen im Freien müssen deshalb so gestaltet sein, dass sie attraktiv und vielfältig nutzbar sind. Die Begegnung unterschiedlichster Menschen im öffentlichen Raum ist eine der Grundvoraussetzung für ein tolerantes Miteinander. Unser Ziel: Soziale Stabilität in den Quartieren, Vielfalt und Chancengerechtigkeit – vor allem für die Kinder unserer Stadt.

Zimmer gesucht!

Bezahlbarer Wohnraum für Studierende ist noch immer knapp



Rechtzeitig zum Beginn des Wintersemesters 2012/13 eröffnete das Studentenwerk Freiburg drei neue Wohnheime, zwei in der seit den 60er Jahren bestehenden Studentensiedlung „StuSie“ am Seepark und eins auf dem Campus der 11. Fakultät beim Flugplatz (oben, Blick ins Treppenhaus). Hier leben 104 Studierende in Einzelzimmern und Wohngruppen, vier Appartements sind für Menschen mit Handicaps eingerichtet.

Man kann die Uhr danach stellen: Jeden Sommer und jeden Winter schlägt das Studentenwerk Freiburg unter dem Motto „Zimmer gesucht!“ Alarm. Zu Recht: Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum für junge Menschen, die nach Freiburg kommen, um hier zu studieren. Rund 35.000 sind es derzeit, die sich an einer der vielen Hochschulen eingeschrieben haben, an Forschungsinstituten oder Fortbildungseinrichtungen lernen, sich an Fachschulen ausbilden lassen, Sprachkurse besuchen oder eine Zusatzqualifikation in ihrem erlernten Beruf erwerben wollen. Diese jungen Menschen prägen das Gesicht Freiburgs als Stadt der Wissenschaft und der Bildung – und doch müssen sie ihre ersten Wochen nicht selten in Notquartieren verbringen.

Die Studierenden und Auszubildenden haben oft nur wenig Geld für ihren Lebensunterhalt zur Verfügung. Deshalb brauchen wir dringend mehr bezahlbaren Wohnraum für sie. Auch wenn Freiburg erfreulicherweise zu den wenigen deutschen Städten gehört, in denen das Studentenwerk den Neubau von Studentenwohnheimen intensiv vorangetrieben hat und so in den vergangenen Jahren die Unterbringungsquote für Studierende spürbar erhöhen konnte, bleibt das Angebot für studentisches Wohnen weiterhin sehr knapp.

Ein wichtiges Ziel nachhaltiger Stadtentwicklung, das sowohl bei der Innenentwicklung als auch bei der Ausweisung neuer Bauflächen berücksichtigt werden muss, ist für uns deshalb der Neubau bezahlbaren Wohnraums für Studierende und Auszubildende. Um die Wohnkosten dieser Gruppe auch künftig möglichst niedrig zu halten, plädieren wir für die Schaffung von Angeboten, die gezielt auf die Bedürfnisse von studentischen Wohngemeinschaften zugeschnitten sind. Wir sind der Meinung, dass das Leben in Wohngemeinschaften – im Vergleich zu den oft kleineren, aber meist teureren Studentenappartements – neben vielfältigen sozialen Aspekten ein kostengünstiges Wohnen auch unter ökologischer Perspektive bieten kann.

Das Leben in Gemeinschaft stärkt die Solidarität. Aus diesem Grund setzen wir uns auch für die Förderung neuer Wohnformen ein und unterstützen Projekte, die das Leben mehrerer Generationen unter einem Dach realisieren wollen. Immer mehr ältere Menschen brauchen Unterstützung, berufstätige Familien mit kleinen Kindern wünschen sich helfende Hände und junge Menschen benötigen vor allem finanzielle Entlastung. Das Miteinander in Mehrgenerationenhäusern ist für uns deshalb ein wichtiger Ansatz, um neue Antworten auf sich verändernde Lebens- und Familienstrukturen zu finden.

WIR WOLLEN:

1. bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen
2. 1000 neue Wohnungen pro Jahr in den nächsten 5 Jahren
3. jährlich mindestens 150 neue Sozialmietwohnungen durch die Freiburger Stadtbau (FSB)
4. 30 % geförderten Wohnungsbau in Neubaugebieten
5. alle Bauflächen des Flächennutzungsplans 2020 zügig zur Baureife entwickeln
6. Stärkung der Stadtteile durch Innenentwicklung
7. eine konstruktive Bürgerbeteiligung
8. Förderung der sozialen Stabilität in den Quartieren
9. Aufwertung des öffentlichen Raums als zentralen Begegnungsort
10. städtische Grundstücke für innovative Wohnprojekte, Baugruppen und Genossenschaften
11. Wohnungen für Flüchtlingsfamilien und ehemals Wohnungslose
12. Einkommensgrenzen für alle Neuvermietungen der FSB

Die Grünen

Junges Freiburg



Sebastian Müller
geb. 1982,
Rettungsassistent und
Promotionsstudent;
Jugend, Beteiligung,
Generationengerechtigkeit.
sebastian.mueller@jf-gruene.de

Tilo Buchholz
geb. 1968,
Musiker;
Kultur, Verkehr, Umwelt.
tilo.buchholz@jf-gruene.de



Pia Maria Federer
geb. 1957,
Dipl. Sozialarbeiterin;
Soziales, Kultur, Bauen.
pia.federer@jf-gruene.de



Gerhard Frey
geb. 1956,
Buchhändler;
Finanzen, Soziales, Sport.
gerhard.frey@jf-gruene.de



Eckart Friebis
geb. 1956,
Geograph,
Fraktionsgeschäftsführer;
Stadtplanung, Klimaschutz,
Regionalpolitik.
eckart.friebis@jf-gruene.de



Lioba Grammelspacher
geb. 1955,
Krankenschwester;
Bildung, Ökologie, Verkehr.
lioba.grammelspacher@jf-gruene.de



Dr. Maria Hehn
geb. 1958,
Forstwissenschaftlerin;
Stadtentwicklung, Waldwirtschaft,
Gleichstellungspolitik.
maria.hehn@jf-gruene.de



Birgit Woelki
geb. 1951,
Dozentin,
Fraktionsgeschäftsführerin;
Bildung, Inklusion,
Beteiligung.
birgit.woelki@jf-gruene.de



Adelheid Hepp
geb. 1967,
Reise- und Incentive-
Veranstalterin;
Umwelt, Tourismus,
Gleichstellungspolitik.
adelheid.hepp@jf-gruene.de



Ibrahim Sarialtin
geb. 1967,
Bildungsberater HWK;
Inklusion, Bildung, Sport.
ibrahim.sarialtin@jf-gruene.de



Timothy Simms
geb. 1972,
Soziologe;
Stadtentwicklung,
Kultur, Verkehr.
timothy.simms@jf-gruene.de



Helmut Thoma
geb. 1950,
Dipl.-Ing. Architekt;
Bauen, Verkehr,
Bürgervereine.
helmut.thoma@jf-gruene.de



Maria Viethen
geb. 1954,
Rechtsanwältin;
Finanzen, Kultur, Soziales.
maria.viethen@jf-gruene.de



IMPRESSUM

Herausgeberin: Fraktion Junges Freiburg / DIE GRÜNEN im Freiburger Gemeinderat, Haslacher Str. 61, 79115 Freiburg

Redaktion: Gerhard Frey, Eckart Friebis, Birgit Woelki

Journalistische Beratung: Susanne Merkwitz

Fotos: amannburdenskimunkel, Stephan Baumann, Bauverein Breisgau eG, Britt Schilling, Albert Josef Schmidt, text & partner, Helmut Thoma, Yohan Zerdoun Photography

Druck: Freiburger Druck GmbH & Co. KG

ClimatePartner^o
klimaneutraler Druck auf zertifiziertem Papier (www.k-n-paper.de/umwelt)

Auflage: 84.500 Exemplare

Konzeption, Gestaltung, Produktion: text+partner GbR, Freiburg

V.i.S.d.P.: Maria Viethen, Fraktionsvorsitzende

Wollen Sie ausführlicher informiert werden? Haben Sie Anregungen, Wünsche, Kritik?

Möchten Sie uns unterstützen?

Setzen Sie sich einfach mit unserer Fraktionsgeschäftsführung Birgit Woelki und Eckart Friebis in Verbindung:

Tel 0761-70 13 23, Fax 0761-7 54 05

Mail: fraktion@gruene-freiburg.de

Internet: www.jf-gruene.de