



Stadt Freiburg im Breisgau - Bürgermeisteramt Dezernat V
Postfach, 79095 Freiburg im Breisgau

An die
Fraktionsgeschäftsstellen

- per Mail als PDF -

 Stadt Freiburg im Breisgau
Bürgermeisteramt

T 0761 201-4100
dez-v@freiburg.de
Fehrenbachallee 12
Gebäude A
79106 Freiburg im Breisgau
www.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt

Freiburg, den

30.07.2025

Graue Energie vermeiden - Pilotprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung
in der August-Ganther-Straße anstoßen

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

vielen Dank für Ihr interfraktionelles Schreiben vom 10.07.2025, welches mir Oberbürgermeister Martin Horn zur Beantwortung, weitergeleitet hat.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), eine Organisation, die zum Geschäftsbereich des Bundesministeriums der Finanzen gehört und der Rechtsaufsicht des Finanzministeriums untersteht, hat mehrere Wohnimmobilien in Freiburg, die sie - wie jedes Wohnbauunternehmen - regelmäßig monitort und entsprechend in Stand hält, saniert oder sich für eine Neubaumaßnahme entscheidet.

Im Vorfeld dieser Projekte ist die BIMA in der Regel mit der Bauverwaltung in Kontakt, um die Möglichkeiten der Entwicklung zu besprechen. In der Vergangenheit konnten so einige positive Akzente für den Freiburger Wohnungsmarkt gesetzt werden.

Die Frage ob und wie ein solches Vorhaben entwickelt wird liegt zunächst einmal vollständig im Verantwortungsbereich der BIMA. Auch die Frage zum Zustand der Bestandsimmobilien und die Untersuchung inwieweit der Bestand entwicklungsfähig ist wird nicht von der Stadt geprüft und geplant, sondern von der BIMA.

Im Grunde begrüßt die Stadt Freiburg alle Anstrengungen mit Aufstockungen und Nachverdichtungen aber auch mit Neubauten ausdrücklich, da auf diese Weise dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum (im Falle der BIMA auch bezahlbarer Wohnraum) entsteht.

Bei der Entwicklung von solchen Konzepten spielen eine Reihe von Zielen eine Rolle. Neben den bereits genannten wohnungspolitischen Zielen zum Beispiel auch die Reduzierung der Grauen Energie beim Bauen und der Schutz von unbebauten Grünbereichen.

Alle genannten Aspekte bedürfen einer genauen Untersuchung und einer Bewertung. Dabei kommt es in der Regel auch zu Zielkonflikten, so dass dann die einzelnen Aspekte miteinander und gegeneinander abzuwägen sind.

Bei den Gebäuden an der August-Ganter-Straße 5-9 entspricht die Bausubstanz laut den uns von der BIMA bekannten Aussagen, abgesehen von vereinzelt Instandhaltungsmaßnahmen, im Großen und Ganzen nicht mehr den heutigen Standards. Die Elektrik, die Trinkwasser- und Heizungsleitungen stammen aus dem Baujahr 1953. Aktuell bestehen Mietminderungen aufgrund von Baumängeln und Bauschäden, wie beispielsweise unzureichendem Schallschutz, Schimmelbildung u.a.

Aus diesen Gründen kam die BIMA aktuell zu dem Ergebnis, dass in dem vorliegenden Fall die Entwicklung über Abbruch und Neubau erfolgen soll.

Auf Grundlage dieser Untersuchungen wurden Entwicklungsmöglichkeiten von der BIMA geprüft - auch Varianten unter Berücksichtigung des Bestands wurden geprüft und abgewogen und auch mit der Bauverwaltung besprochen. Dabei wurde von der BIMA auch das Thema Graue Energie bewertet.

Bauplanungsrechtlich war Ziel eine Entwicklung im Rahmen des bestehenden Baurechts nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und damit eine rasche Realisierung zu erreichen.

Die BIMA hat sich für die nun vorliegende Planung entschieden und diese ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Das hierfür notwendige Baurecht leitet sich aus der Bestandsbebauung der näheren Umgebung, dem Bauflichtenplan und der Zulässigkeit nach § 34 BauGB ab. Nach diesen Kriterien ist eine Bebauung entlang der Straße möglich.

Hier kann bezogen auf die Höhe und Gebäudetiefe mit größeren Kubaturen deutlich mehr Wohnraum geschaffen werden. Der rückwärtige unbebaute Freiraum wird hingegen von Bebauung freigehalten. Eine Bebauung der zweiten Reihe im Bereich der grünen Hausgärten ist in der Umgebung bisher nicht gegeben.

Darüber hinaus spielt in den Diskussionen eine Rolle, dass der rückwärtige Grünraum aktuell und mit der Konzeption auch in Zukunft den Bewohner*innen als Erholungs- und Hitzeentlastungsraum dient. Die vorhandenen Bäume und die Grünfläche sorgen für Schatten und Verdunstungskühle und wirken über das eigentliche Gebiet hinaus. Dies ist von großer Bedeutung, da Hitzebelastungen in den kommenden Jahren zunehmen werden.

Das von der BIMA vorgestellte Konzept bietet darüber hinaus einen großen Mehrwert für die Stadt:

- Es entstehen 30-40 Wohneinheiten mit einem zeitgemäßen Wohnkomfort bezogen auf die energetischen und barrierefreien bzw. -reduzierten Anforderungen.
- Im Vergleich zu den alten Wohnungen entsteht ein ausgewogener Wohnungsmix, der den Bedarf von großen (Familien-) und kleinen (Ein- und Zwei-Personen-) Haushalten decken wird.
- Die wertvollen Grün- und Freiraumstrukturen bleiben erhalten und Entlastungsfläche im Sinne der Klimaanpassung Hitze werden von Bebauung freigehalten.
- Die notwendigen privaten Stellplätze, gemäß städtischer Stellplatzsatzung, werden in einer Tiefgarage untergebracht, so dass diese das Quartier mit seinem hohen Parkdruck im öffentlichen Raum künftig nicht mehr belasten werden.

Sehr geehrte Damen und Herren,

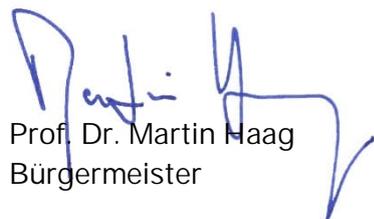
diese Zusammenstellung mag ihnen zunächst einmal zeigen, dass unser Kenntnis nach das Projekt von der BIMA unter Beachtung aller notwendigen Aspekte entwickelt wurde. Die Entscheidung der BIMA das Projekt auf der Basis fortzusetzen, können wir nachvollziehen.

Das von Ihnen genannte Thema der Grauen Energie wurde zugunsten anderer wohnungspolitischer und städtebaulicher Kriterien abgewogen. Sollte die BIMA in dem Projekt zu einem anderen Ergebnis kommen, so kann dieses gerne nochmal mit der Bauverwaltung diskutiert werden - wir sichern eine unterstützende Prüfung zu.

Bezüglich des Umgangs mit den Mieter*innen liegt der Ball - wie sie schreiben - alleine bei der BIMA. Wir werden Ihren Brief aber zum Anlass nehmen, das Thema bei der BIMA vorzutragen und schriftlich auf einen fairen Umgang mit allen Mieter*innen hinzuweisen.

Darüber hinaus werden wir Ihr Schreiben sowie das beigefügte Gutachten an die BIMA weiterleiten und nochmals um eine wohlwollende Prüfung bitten.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister