



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

Faktion  
Die Grünen im Gemeinderat  
Rehlingstraße 16a  
79100 Freiburg

per E-Mail als pdf an:  
[fraktion@gruene-freiburg.de](mailto:fraktion@gruene-freiburg.de)

Stadt Freiburg im Breisgau  
Bürgermeisteramt Dezernat V

T 0761 201-4300  
dez-V@freiburg.de  
Fehrenbachallee 12  
Gebäude A  
79106 Freiburg im Breisgau  
www.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom  
27.11.2025

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt

Freiburg, den  
05.02.2026

## Anfrage nach § 24 GemO: Nachhaltige Baupolitik

Sehr geehrte Frau Stadträtin Schwer,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Simms,

auf Ihre Anfrage vom 27.11.2025 bezüglich einer nachhaltigen Baupolitik an Herrn Oberbürgermeister Martin Horn nehme ich Bezug. Da die sachliche Zuständigkeit in meinem Dezernat liegt, wurde ich um eine Beantwortung gebeten.

Die Stadtverwaltung verfolgt generell das Ziel einer nachhaltigen Baupolitik, wozu u. a. auch immer mehr die Betrachtung des Themenfelds der Grauen Energie gehört, welches in der Abwägung mit anderen zentralen Belangen zu bewerten ist. Die von Ihnen bereits erwähnte Holzbauoffensive ist dabei von besonderer Bedeutung. Diese setzt sowohl auf Information und Vernetzung relevanter Akteure als auch die städtische Vorbildfunktion bei eigenen Projekten. Darüber hinaus wurde für den neuen Stadtteil Dietenbach für die Vermarktung ein Graue-Energie-Rechner entwickelt, um für die ökologische Bedeutung der Baumaterialien zu sensibilisieren. Als weitere Handreichung wurde ein „Kompass für nachhaltiges Bauen“ entwickelt, der im Rahmen der Konzeptvergabe den Akteuren zur Verfügung gestellt wird.

Sie fragen an:

1.

Welche Rolle spielt der Aspekt der Grauen Energie beim von der Stadt eingeschlagenen Pfad zur Klimaneutralität?

Inwiefern werden bei Abriss-Neubau-Projekte die Klimaauswirkungen erfasst und einer Sanierung im Bestand gegenübergestellt?

Zunächst ist hier zu unterscheiden, ob es sich um städtische Bauvorhaben des IMF und ggf. Bauvorhaben der FSB oder um Bauvorhaben Dritter handelt oder ob Baurechte durch Überplanung erst geschaffen werden müssen.

Das Immobilienmanagement hat bereits seit langem seinen Schwerpunkt auf die Sanierung und damit auf den Erhalt seiner Gebäudesubstanz gelegt. Abriss - /Ersatzbauprojekte wurden in den letzten Jahren kaum umgesetzt. Eine Ausnahme stellte z. B. die Kita Violett in Weingarten dar, diese war nach einem Brandschaden nicht mehr zu sanieren. Eine andere Ausnahme ist die Staudinger Schule, bei welcher nach einem intensiven, über mehrere Jahre dauernden und unter Bewertung zahlreicher Fachgutachten letztendlich die Variante Neubau und Abriss präferiert wurde.

In allen entsprechenden Planungsprozessen finden, soweit überhaupt notwendig, Abwägungsprozesse zur Entscheidung Neubau oder Sanierung statt. Hierbei sind neben der Nachhaltigkeit weitere Faktoren wie Baukosten, Raumprogramm, Inklusion, Flexibilität/Umbaufähigkeit, Bauzeit, Förderfähigkeit, Schadstoffbelastung, etc. mit einzubeziehen. Grundsätzlich wurde und wird der schonende Umgang mit der grauen Energie als qualitatives Argument in die Abwägung von Planungsalternativen mit einbezogen. Bei Neubauten findet das Thema z. B. durch die weitgehende Verwendung des Baustoffs Holz und die Beachtung anderer nachhaltiger Bauweisen regelmäßig Beachtung. Die Durchführung der o. g. Planungsprozesse erfordern natürlich immer auch entsprechende Zeit- und Personalressourcen, dennoch ist die beschriebene Vorgehensweise aus Sicht des IMF absolut sinnvoll. Zusammen mit der umfassenden Ausstattung unserer Objekte mit PV-Anlagen und der nachhaltigen Gebäudeplanung im Bereich Wärmeerzeugung, können wir einen starken Beitrag zur Klimaneutralität leisten.

Bei Bauvorhaben Dritter erfolgt derzeit eine Abwägung im Sinn der Frage Nr. 1 nicht bzw. ist in die Abwägung der Bauseite gestellt. Die Stadt kann hier lediglich beraten – z. B. über die Behandlung u. a. im Gestaltungsbeirat oder bei der Bauherrenberatung durch Bauamtsamt oder Stadtplanungsamt.

Werder Bund noch Land als Gesetzgeber haben bisher Regelungen geschaffen, die es erlauben würden, auf Baugenehmigungsebene entsprechende Abwägungen in die Entscheidungen einfließen zu lassen.

FSB Bauvorhaben werden im Aufsichtsrat besprochen und entschieden.

Eine andere Fallkonstellation ist, wenn die Stadt Grundstücke vergibt. Im Vergabekonzept kann der GR bestimmen welche Aspekte berücksichtigt werden.

Sofern Baurechte erst geschaffen werden müssen verlangt die Stadtverwaltung in den letzten Jahren immer mehr auch eine Untersuchung, unter welchen Voraussetzungen es möglich ist, den Bestand zu ertüchtigen, zu erweitern oder umzunutzen. Diese Untersuchungen müssen neben den häufig angeführten ökonomischen und funktionalen Gründen auch die gestalterischen Anforderungen sowie die im Bestand gebundenen Ressourcen berücksichtigen.

2.

Welche Voraussetzungen bräuchte eine ganzheitliche Betrachtung (Lebenszyklusanalyse), um zu einer nachhaltigen Baupolitik zu gelangen?

Bei der Überplanung bereits bebauter Bereiche erfolgt bereits jetzt eine ganzheitliche Betrachtung auf Planungsebene.

Projektentwicklungen mit Vorhabenträger im Bestand müssen sowohl die Vor- und Nachteile einer Weiterentwicklung unter Berücksichtigung des Bestands dem Abbruch und Neubau gegenüberstellen. Beide Varianten sind anhand von städtebaulichen, baukonstruktiven, energetischen in Verbindung mit den Anforderungen an die vorgesehene Nutzung zu prüfen.

Für die Berücksichtigung auf Baugenehmigungsebene fehlen derzeit die rechtlichen Voraussetzungen. Diese müssten seitens der Gesetzgeber erst geschaffen werden. In Verbindung damit müssten auch Maßstäbe eingeführt werden mit Hilfe derer Bauvorhaben einfach und rechtssicher bewertet werden können. Hierbei wäre dann auch zu regeln, wie ökologische Belange, eine wirtschaftliche Betrachtung, wohnungspolitische Belange etc. in eine Bewertung mit eingebracht werden können.

Derzeit ist der Verwaltung keine Initiative auf Landes oder Bundesebene in dieser Richtung bekannt.

3.

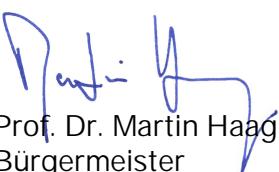
Der Ressourcenrechner, der bei Dietenbach zum Einsatz gelangen wird, bietet eine Handhabe für die Vergabe von Grundstücken im Neubau. Ist angelehnt an der Arbeitsweise des Rechners auch eine Bewertung von Sanierungsvorhaben oder Erweiterungsbauten möglich, um das Thema Graue Energie im Bestand stärker in die Planung mitaufzunehmen?

Der Ressourcenrechner für Dietenbach ist vollständig für Neubauten und den Einsatz im Vergabeprozess ausgerichtet und aus Gründen der Benutzerfreundlichkeit einfach gehalten. Für Sanierungsvorhaben und Erweiterungsvorhaben wäre zwingend eine Weiterentwicklung und wesentliche Differenzierung erforderlich. Darum sollte dies bereits auf Planungsebene in Entscheidungen mit einzufließen, insbesondere weil die aktuell verbauten Materialien sowie deren CO<sub>2</sub> Gehalt, deren Umbaubarkeit und weitere Nutzbarkeit entscheidende Fragen wären. Zudem würden sich völlig andere zusätzliche Fragen bezüglich der Bestandsaufnahme der Gebäude und der Bewertung der Ergebnisse stellen

Dies gilt in der Sache genauso für die Baugenehmigungsebene bei Bauvorhaben von Dritten.

Die übrigen im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften, Gruppierungen und der Einzelstadtrat erhalten Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

  
Prof. Dr. Martin Haag  
Bürgermeister