

# AUFZUSTELLENDEN NEUBAUTEN

## Ohne Wohnungsbauoffensive gerät Freiburg sozial aus den Fugen

von Lars Bargmann



**W**enn Grüne und Schwarze, Rote und Gelbe, Freie und Linke gemeinsam die oberste Heeresleitung im Freiburger Rathaus in Bewegung bringen, dann kann es nur um eines der wichtigsten kommunalpolitischen Themen der Zukunft gehen. Der immer offener werdende Mangel an Wohnungen, vor allem solche der bezahlbaren Kategorie, zwingt die Entscheider zum schnellen Handeln. Freiburg wächst stärker als 2005 prognostiziert, Freiburg wird noch länger wachsen als prognostiziert: Wenn das soziale Gefüge nicht noch weiter auseinanderbrechen soll, braucht die Stadt im Dreiländereck

schnell und nachhaltig neues Bauland. Mehr Entschlossenheit bei der Innenentwicklung, kürzere Bearbeitungszeiten von Bauanträgen. Mindestens 800, besser 1000 neue Wohnungen braucht Freiburg jedes Jahr. Vor allem Mietwohnungen.

„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 menschen-

würdiges Wohnen ermöglicht.“ So steht es in den am 5. März 2001 beschlossenen Leitzielen der Freiburger Agenda 21.

Zehn Jahre später taucht diese Passage in einem interfraktionellen Antrag von Grünen, CDU, SPD, Unabhängigen Listen, FDP und Freien Wählern wieder auf. Gemeinsam fordern sie ein kommunales Handlungsprogramm für mehr Wohnungsbau für alle Menschen und für sozial gemischte Stadtteile in Freiburg.

Die Stadt steckt in der Klemme: Die einst mit aufwändigen Programmen wie Komreg und PFIF errechneten 600 Baulücken für die sogenannte Innen-



**Richtig gebaut wird in den nächsten Jahren nur im Westen:** Die Freiburger Stadtbau baut im neuen Quartier Sternenhof (oben) 138 neue Eigentumswohnungen, direkt an der Berliner Allee aber (unten) investiert die Stadttochter bis 2015 rund 27 Millionen Euro in ...

entwicklung beweisen immer noch Mut zur Lücke. Beim Bauen im Bestand sind organisierte Proteste der Anwohner so selbstverständlich geworden wie der Jubel nach Sportclub-Toren. Und sobald neue Flächen an den Stadträndern ins Gespräch kommen – wie neulich bei einer Veranstaltung des „Bündnisses für Wohnungsbau“ das westliche Rieselfeld –, flattern die Fahnen von Naturschützern und Flächenfraßkritikern. „Die aktuell geäußerten Vorstellungen einer Bebauung des westlichen Rieselfelds entbehren jedweder fachlichen und politischen Grundlage“, sagt etwa Maria Viethen. Damit widerspricht die Grünen-Chefin erstmals öffentlich dem parteilosen Baubürgermeister Martin Haag, der auf Vorschlag ihrer Grünen in sein Amt gekommen war und sich nicht generell gegen eine Bebauung am Rieselfeldrand ausgesprochen hatte.

**Und dann wandeln** Bauträger auch noch im großen Stil Miet- in Eigentumswohnungen um, wie etwa im Quartier westlich der Merzhauser Straße, was die Preisspirale weiter nach oben und die Mieter peu à peu in die Randbereiche der Stadt treibt. So fragen die Grünen schon nach den rechtlichen Möglichkeiten einer „Milieuschutzsatzung“.

**Dieses Ruder** rumzureißen, zählt zu den wichtigsten politischen Steuerungsprozessen nicht nur der Rathauspitze, der Fraktionen, sondern auch der Bür-

gervereine und nicht zuletzt der Menschen, die sich in ihrer Nachbarschaft zuverlässig nach St. Florian gegen aufzustellende Neubauten wehren.

**In namhaften** Stückzahlen bauen derzeit nur noch die Freiburger Stadtbau GmbH mit Ralf Klausmann an der Spitze, die Baugenossenschaften und der Projektentwickler Peter Unmüssig neue Mietwohnungen. „Der Vorrang der Innenentwicklung ist in der Theorie absolut richtig, aber dann muss man in Freiburg eben auch mal ein Stockwerk höher bauen dürfen, das schont die Fläche“, sagt Unmüssig, der in den Westarkaden bis Ende 2012 rund 400 neue Mietwohnungen baut und die an einen Fonds verkauft hat: „Wir suchen für eine auch sozialpolitisch so wichtige Aufgabe wie den Mietwohnungsbau händierend neue Flächen, aber die gibt es in Freiburg nicht.“

**„Der tatsächliche** Bedarf an Wohnflächen kann derzeit und auf Sicht nicht gedeckt werden“, weiß auch CDU-Fraktionschef Wendelin von Kageneck und fordert zusammen mit dem FDP-Fraktionsvorsitzenden Patrick Evers Oberbürgermeister Dieter Salomon auf, das Thema „Neue Flächen für Freiburg“ am 24. Januar auf die Tagesordnung des Gemeinderats zu setzen: „Die Verknappung von Wohnflächen führt zu sozialen und wirtschaftlich negati-

ven Folgen.“ Die Rathauspitze müsse „möglichst umgehend“ neue Flächen für den Wohnungsbau bereiten, auch wenn die nach dem Zeitplan des Flächennutzungsplans 2020 erst viel später urbar gemacht werden sollten. Es bestehe „dringender Handlungsbedarf“.

**Die interfraktionelle** Initiative geht von der SPD aus. Deren Vorsitzende Renate Buchen hofft, „dass mit dieser Aufbereitung des Themas in einem Guss sich mehr und bessere Lösungen ergeben, die dann vom gesamten Gemeinderat getragen werden können“.

**Im Prinzip** symbolisierte die Besetzung der ebenso maroden wie preisgünstigen Häuser an der Johann-Sebastian-Bach-Straße das ganze Freiburger Dilemma: Auch hier ist das Grundstück

## Besetzung symbolisiert Dilemma

zu teuer, um nach dem Abriss sozialen Wohnungsbau mitten in Herdern realisieren zu können. Oder anders: Wenn die Eigentümerin, die Freiburger Stadtbau, hier für sechs Euro Miete anbieten soll, macht sie Verluste und kann an geeigneteren Flächen dann nicht so preiswert bauen, dass sie einkommensschwachen Mietern anständigen Wohnraum anbieten kann.

**Wer explodierenden** Mieten, also einer unsozialen Stadtentwicklung, entgegenwirken will, der muss neue Wohnbauflächen bereitstellen, muss in städtebaulichen Verträgen, wie es sie ►►

Visualisierungen: © FSB / Unmüssig



**... neue Wohnhäuser mit insgesamt 12.500 Quadratmetern:** Weiter südlich baut Projektentwickler Peter Unmüssig auf seinem Projekt Westarkaden rund 400 neue Mietwohnungen. Unmüssig will noch mehr Mietraum bauen, aber dafür fehlen Flächen.



**Breisacher Hof:** Durch den Abriss alter Kasernengebäude kann das Freiburger Liegenschaftsamt hier etwa neue Wohnungen bauen.

bei den Gutleutmatten mit geschätzten 550 neuen Wohnungen geben wird, eine Quote für den Mietwohnungsbau festschreiben und muss am Ende auch den Paragraf 34 des Baugesetzbuchs anders interpretieren, als dies bisher geschieht. Der sagt sinngemäß: Überall da, wo kein Bebauungsplan die bauliche Nutzung regelt, müssen sich aufzustellende Neubauten nach Art und Maß der baulichen Nutzung in ihre Umgebung einfügen. Auf dem Bauplatz aber heißt das de facto, sie dürfen gerne ein bisschen niedriger sein, ein bisschen kleiner, ein bisschen kleinstädtischer sein. Wer die Landesbauordnung aber konsequent nur so anwendet, der schrumpft die Stadt peu à peu zusammen.

**Ein Gedankenspiel:** Wenn man auf alle Freiburger Häuser mit ihren 108.000 Wohnungen und einer Fläche von

knapp acht Millionen Quadratmetern (statistisch hat die Stadt 220.000 Einwohner, jeder beansprucht im Schnitt gut 36 Quadratmeter, Tendenz steigend) eine Etage obendrauf bauen würde, wäre das ein Innenentwicklungspotenzial von 1,5 Millionen Quadratmetern oder 21.000 Drei-Zimmer-Wohnungen. Sicher, auch hier ist das technisch realisierbare Potenzial nur ein Bruchteil des theoretischen, aber ohne Mut zur Höhe wird Freiburg seine Probleme nicht in den Griff bekommen. Mehr Höhe bedeutet weniger Flächenfraß und zudem auch eine gute Auslastung der Infrastruktur – längst nicht nur der überdimensionierten Wasserleitungen. Für Unmüßig wird das etwa beim Friedrichring offenbar: „Hier stehen am Rand der Innenstadt überall nur viergeschossige Gebäude, warum kann man da nicht

die politischen Grundlagen so machen, dass man hier siebengeschossig bauen kann?“ Die Menschen wollten in Innenstadtnähe wohnen. Wenn es schon „keinen Krümel neue Bauflächen“ gebe, müsse man mehr Flächen in die Höhe entwickeln.

**Unter der Ägide** von Norbert Schröder-Klings (ehemals Leiter des Referats für Stadtentwicklung und Bauen, eigentlich der Vorgänger von Martin Haag), durften auf einem 1000 Quadratmeter großen Wohnbau-Grundstück höchstens 1200 Quadratmeter, mithin nach Abzug von Wänden und Treppenhäusern 1000 Quadratmeter verkauf- oder vermietbare Fläche gebaut werden. Diese rigorose 1,2-Politik müsste etwa bei den Gutleutmatten auf den Prüfstand. Und auch die gängige Praxis, jeden Quadratmeter städtischen Eigentums zum Höchstpreis zu veräußern, denn das trägt einen erklecklichen Teil zu den hohen Mieten und Kaufpreisen bei. „Nicht alles darf zu Höchstpreisen vergeben werden“, sagte Grünen-Stadtrat Eckart Friebis schon Ende Januar im Gemeinderat. Die Stadt wird die Flächen auf den Gutleutmatten an den höchsten Anbieter vergeben, sagte hingegen Haag neulich. Im interfraktionellen Antrag für mehr Wohnungsbau fordern die Fraktionen, genau diese Praxis zur Debatte zu stellen.

**Wenn die politischen** Entscheidungsträger, deren Souverän im Kern der Gemeinderat ist, das Steuer tatsächlich rumreißen wollen, dann wird das auch Geld kosten. Die Stadträte müssen auch die Frage beantworten, wie viel Geld ihnen die Ausweitung des Wohnungseinganges wert ist. „Wer ein sozial durchmischtes Städtchen will, der muss seine Politik so lenken, dass er auch Einkommensschwache in der Stadt halten kann“, findet längst nicht nur Projektentwickler Unmüßig. Die Schlüsselrolle dabei werden aber nicht die privaten Bauträger spielen, das kann nur die Stadtbau.

**Bis zum Frühjahr**, so fordern es die Fraktionen, soll die Verwaltung dieses durchaus komplexe Gebiet umfassend in einer Beratungsvorlage bündeln. Dann will der Gemeinderat in Klausur gehen. Und Lösungen für eines der wichtigsten, wenn nicht das wichtigste politische Problem überhaupt finden.

Visualisierungen: © Liegenschaftsamt Freiburg / Werkgruppe Freiburg



**Geschosswohnungsbau schont Fläche:** Mehrfamilienhäuser wie hier an der Berliner Allee spielen eine entscheidende Rolle beim Plan für mehr bezahlbare Mietwohnungen in der Stadt.