

**Sehr geehrte Damen und Herren Fraktionsvorsitzende
und Mitglieder des Gemeinderats der Stadt Freiburg i.Br.**

9. Nov. 2020

mit der Bitte um Berücksichtigung bei Ihren Änderungs-/Anträgen und Reden senden wir Ihnen einige kurze Hinweise zu den TOPs 7 + 8 zu Wohnen und Bauen der Gemeinderatssitzung 10. Nov. 2020

TOP 8: Beim Wohnungstausch-Projekt für ganz Freiburg, das wir sehr begrüßen, ist ein Zeitraum von 1 Jahr viel zu kurz, wie sich z.B. bei Vorhaben anderer in Freiburg und Emmendingen zeigt. Es ist einiges an PR nötig und auch an Zeit zum „Warmwerden“ für potenziell Interessierte. Zwar ist nach 1 Jahr ein erstes Monitoring sinnvoll, aber beurteilbar betreffend erster Erfolge wird das Projekt voraussichtlich frühestens nach 2 Jahren.

TOP 7: Zur Vorlage zu bezahlbarem Wohnen:

Wir begrüßen zwar das Thema an sich sehr und besonders auch den vielgestaltigen Ansatz, die bestehenden Wohnflächen besser zu nutzen und erinnern hierzu an die deutlich über 13.000 (sehr viel!) zu großen Wohnungen in Freiburg lt. Zensus 2011.

Der Leerstand ist aber mit 0,4% sicherlich sehr stark unterbelichtet durch die vom Gutachter Empirica angewendete extreme Ausklammerungsmethode, die sich auf einen Teil des sogenannten „marktaktiven Leerstands“ zurückzieht und in der Tendenz pro Bauen wirkt oder so wirken soll. Es gibt viele andere Leerstandsarten. Wir schätzen aktuell mindestens 1,2 % Leerstand, ohne spekulativen Leerstand. Mehr bei Interesse.

Das Potential für Aufstocken und Dachaubau ist natürlich deutlich größer als im aktuellen Gutachten für die Stadt angegeben. Auch hier wirkt die Ausklammerungsmethode Richtung Potentialverkleinerung: Freiburg hatte Ende 2019 28.165 bewohnte Gebäude laut Amt für Statistik. Wenn 7.000 davon untersucht wurden und angenommen wird, dass z.B. 7.000 schon aufgestockt oder dachausgebaut sind, was ist dann mit den übrigen rund 14.000 Wohngebäuden? Weite Teile der Stadt wurden nicht untersucht!

Von **neu Bauen und Bauland** ist u.E. viel zu viel zu lesen. Durch neu Bauen auf neuem Bauland entsteht aber für finanzielle mittlere und untere Bevölkerungsschichten kein bezahlbares Wohnen. Laut Aussage großer Baugenossenschaften liegen bei reinen Baukosten ohne Grundstückskosten die Mieten inzwischen bei 11 €/qm und Monat kalt (aktueller Mietspiegel-Nennwert 8,56 €/qm). Mit Grundstückskosten wären dann u.E. kalt 14 € und mehr zu erwarten. Wie wollen Sie das auf 5 oder 6 €/qm kalt herunter subventionieren und den Schaden für den Mietspiegel durch freien Wohnungsbau verhindern? Und laut Sparkassendirektor Thimm in Chilli 7-2018 sind Grundstückskosten von 0 € erforderlich bei sozialem Mietwohnungsbau von Bauträgern.

Dietenbach: Die Vorlage geht vom Bau des Stadtteils Dietenbach aus, wir nehmen an, bedingt nicht nur durch Satzungsbeschluss von 2018, sondern auch durch den Bürgerentscheid vom Februar 2019. Der bindet nur bis Febr. 2022, war „nur“ ein Soll-Beschluss und kein Muss. Das bedeutet, die Stadt kann vorher aussteigen, wenn sehr schwerwiegende Gründe vorliegen, z.B. die kommende Finanzmisere oder wegfallender Bedarf angesichts vieler Ihnen bekannter baulicher und ökologisch-sozialer Alternativen. Und sie kann viel Mittel sparen und Personal umordnen für anderes wie Klimaschutz-Schulsanierungen und bekannte derzeit nicht mehr finanzierbare Projekte. - Zum anderen scheint die Stadt den anlaufenden starken Knick bei der Demografie der Bevölkerung zu verkennen, den das Statistische Landesamt für alle Städte und Gemeinde der Region darstellt, auch Freiburg: demnächst fast Null Wachstum trotz Zuwanderung. Im Übrigen wird der Neubaustadtteil seit Mitte 2019 mit Aussicht auf Erfolg beklagt.

Beste Grüße, Georg Löser, 9.11.2020