

# Samstags-Forum Regio Freiburg

Energie.Klimaschutz.Bauen.Wohnen.Frieden.Landwirtschaft Reihe 34 Wie wollen & dürfen wir leben?



**Samstag 7. Okt. 2023 10:15-12:45**



Freiburg Br. **Universität** Platz der Universität KG 1 **Hörsaal 1015** Eintritt frei

## Wohnen \* Bauen \* Klimaschutz

**Neubaugelände? Mieten\*ökosozial Umbauen  
für Flächen- & Klimaschutz in Freiburg & Regio\*Kurzfilme**

Freiburg: u.a. Dietenbach, Auf der Höhe\*Gundelfingen\*Denzlingen

*BLHV-Vizepräsident Martin Linser, NABU-Freiburg, ECOtrinoa, Vortragende vom  
Regiobündnis pro Landwirtschaft, Natur und ökosoziales Wohnen, Weitere*

Veranstalter: ECOtrinoa e.V., Freiburg i.Br. - Post : ECOtrinoa e.V. bei FZBE, Schwabentoring 2, 79098 Freiburg, ecotrinoa@web.de. Das Samstags-Forum erhielt einen **Umweltbildungspreis der Stadt Freiburg** i.Br. 2020;  
ideelle Co-Träger \*AGUS Markgr.Land eV\*Badisch-Elsäss. BIs \*Bürgeraktion Dietenbach ist überall \*AK Wasser BBU eV \*BUND RV+OV Freiburg \*BI Energiewende Waldkirch \*Energieforum Gundelfingen \*FARBE eV \*FESA eV  
\*FLUC eV\*Energie-3Regio \*lfpro \*Innovation Academy eV \*Klimaktionsbündnis Freiburg eV \*Klimabündnis Freiburg \*Nabu Freiburg eV \*Plan B eV \*Stadtwandler\* **Förderer:** ECO-Stiftung \*LNV-Stiftung\*FARBE eV \*Ehrenamt  
**Medienpartner** Stadtwandler **Leitung** Dr. Georg Löser, ECOtrinoa e.V., ecotrinoa@web.de **Gesamtprogramm:** ecotrinoa.de . Stand 3.10.2023 Vortragsdateien ab 2006 ecotrinoa.de



# Detail-Programm 7. Okt. 2023

- **10:20** Kurzfilm: 10 J. Ökosozielles Stadtumbautheater (2013)
- **10:30 Neue/alte Fakten: geplanter Neustadtteil Dietenbach/ unser Geld.** Wer soll das bezahlen? Was wird dann mit den Mieten *Dr. Georg Löser, Vorsitz ECOtrinoa e.V.*
- **Kurzfilm Dieti bleibt (Sarah Moll 9-2023)** 1,5 min
- **10:45 Die Dietenbach-Wäldchen und die Vögel** *Ralf Schmidt, Vorsitz NABU Freiburg e.V.*
- **11.00** 3 Kurzauszüge aus Dietenbach-Film, B. Kaiser/G. Löser, 202 **Landwirtschaft und Flächenschutz. Ländle leben lassen** • *Martin Linser, Freiburg, Vizepräsident BLHV und Badischer Weinbauverband*
- **11:20 10 J.,„verschwiegenes“ alternatives Handlungsprogramm Wohnen** von Klimabündnis Freiburg, ECOtrinoa, BUND OV Freiburg, Okt. 2013 *Dr. Georg Löser, Vorsitz ECOtrinoa e.V.*
- **11:30 Bauen-Wohnen-Flächenschutz: Forderungen zur Kommunalwahl 2024** *Philipp George, für das Netzwerk Freiburg kommunal klimagerecht*
- **11:45 Auf der Höhe Freiburg-Zähringen – ein Kleinod in Gefahr** *Ralf Schmidt, Vorsitz NABU Freiburg e.V.+ Plan B e.V.*
- **11:55 Film Bauer und Stadt** (Charly, Karl Schwörer, verst.) aus Ökosozielles Stadtumbautheater, 2013, 3 min
- **12:00 preisgekrönter Lesegarten Kleineschholz und die Stadt.** *Gartenleben Freiburg. angfr.*
- **12:05 Denzlingen: große zu teure Neubaugebiete - gegen Bürgerwillen?** *Dr. Georg Löser, Vorsitz ECOtrinoa e.V.*
- **12:10 Gundelfingen Nägelesee-Nord: Baugebiet in Überschwemmungsgebiet?** *Regina Weinrich, BI Lebenswertes Gundelfingen*
- **aus Rede Prof. Grießhammer bei Demo Gundelfingen**, 2021
- **12:25 Bürgerentscheide zu Neubaugebieten in der Regio Freiburg** *Dr. Georg Löser, Vorsitz ECOtrinoa e.V.*
- **12:30 Wohnungen schaffen ohne Bauen auf grüner Wiese – Beispiele** *Dr. Georg Löser, Vorsitz ECOtrinoa e.V.*



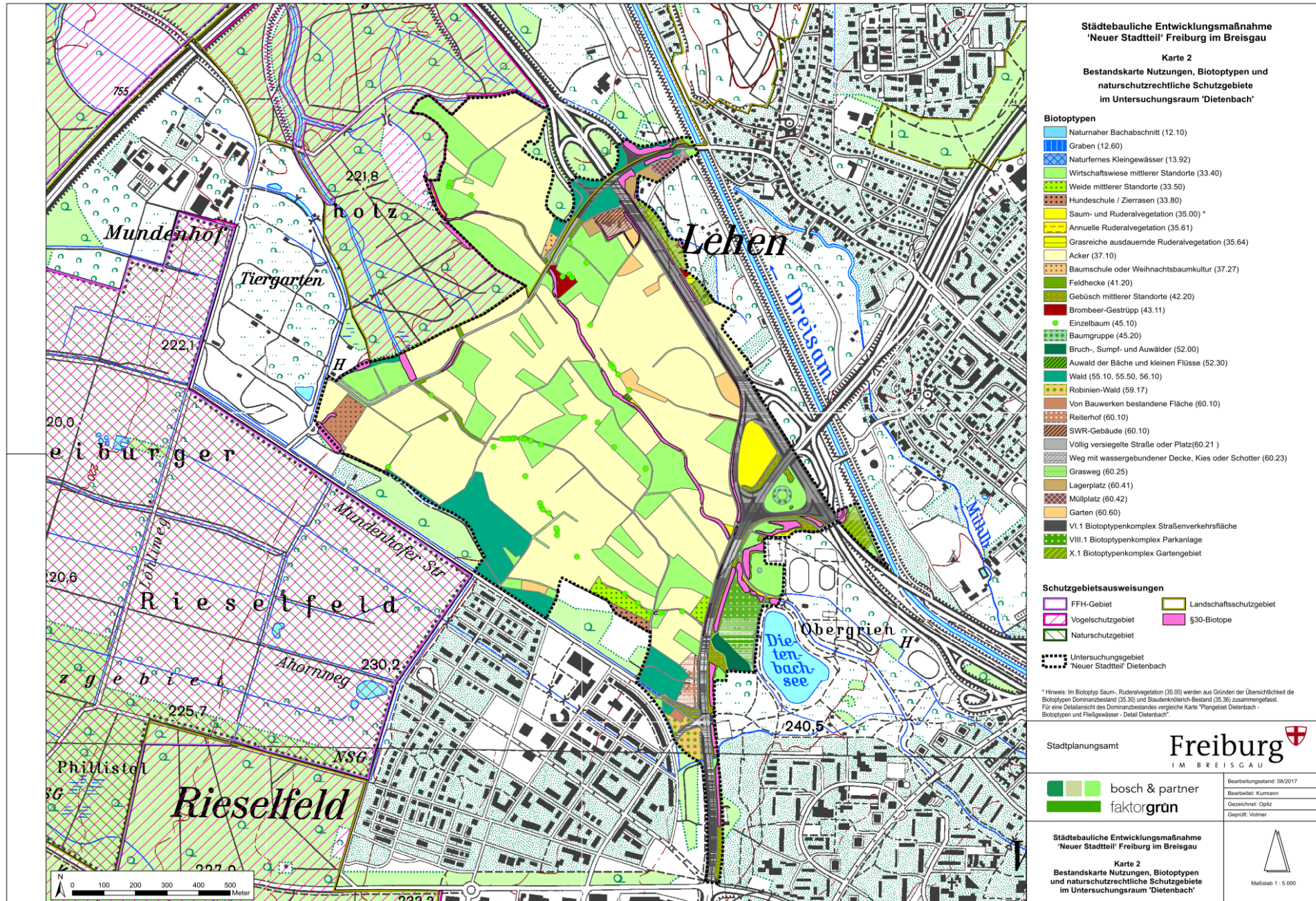
Ecotrinova

# **Neue und alte Fakten: geplanter Neustadtteil Dietenbach und unser Geld.**

- **Wer soll das bezahlen? Wer hat so viel Geld?**
- **Was wird dann mit den Mieten?**

• *Dr. Georg Löser, Vorsitz ECOtrinoVA e.V.*

• *7.10.2023 anl. Samstags-Forum Regio Freiburg*



**An das Regierungspräsidium Freiburg**  
**zu Hdn. Frau Regierungspräsidentin Schäfer**  
79083 Freiburg im Breisgau  
per E-Mail [poststelle@rpf.bwl.de](mailto:poststelle@rpf.bwl.de)

**22.6.2023**

**Freiburger Neubaustadtteil Dietenbach Hier: die immer stärkere finanzielle Schräglage Stadt Freiburg i.Br. – das RPF muss nun eingreifen**

Sehr geehrte Frau Regierungspräsidentin Schäfer,

die Kosten und die Finanzierung des Freiburger Neubaustadtteils Dietenbach machen uns sehr besorgt mit Blick auf den aktuellen Doppelhaushalt 2023/2024 der Stadt und spätere Haushalte.

Der auch ökologische Sanierungsstau bei öffentlichen Gebäuden, Straßen und Brücken die Existenz und Erhöhung der Kitagebühren, die bisherigen und wohl auch künftig extremen Anwohner-Parkgebühren, die überschuldungsbedingte Auslagerung des Neubaus der Staudinger Schule in einen Eigenbetrieb mit Mietzahlungen der Stadt für die Schule, zu wenig Personal der Stadt für andere Baugebiete und den sozialökologischen Umbau der Stadt sowie vieles andere und erst recht die stark zunehmenden Schulden des "Konzerns Stadt", das und vieles andere sind klare Zeichen, dass die Finanzen der Stadt gar nicht in Ordnung sind und das Regierungspräsidium (RPF) viel stärker eingreifen sollte. Erinnerung sei an die riesigen Haushaltsprobleme in Freiburg zu Beginn der 2000er Jahre und aktuell an Haushaltssperren bei Kommunen wie Lörrach und beim Landkreis Ravensburg. Auch anderswo in Deutschland wurden in 2023 vielfach Haushaltssperren erlassen.

**Eine besondere und sehr bedrohliche Rolle bei der kommenden starken Zunahme der Verschuldung der Stadt Freiburg i.Br. spielt der Neubaustadtteil Dietenbach.** Selbst bei geplantem Verlauf bei Grundstücksverkäufen würden sich aufgrund von „Dietenbach“ bis 2033 laut Stadt neue Schulden von 427 Mio plus Zinslasten von 123 Mio € auftürmen! **Zusammen 550 Mio €.** Dass es real noch viel schlimmer kommen dürfte, erläutern wir unten. Das RPF muss nun rotes Licht erteilen.

# Dietenbach: Kosten und Finanzierung (KOFI) der Erschließung

## (1) Beim Beschluss der städtebaul. Entwicklungsmaßnahme Dietenbach zum 24.7.2018

(SEM-Beschluss) galt laut Drs. G18-114 Anl. 6:

**Eine wohnbaureife Erschließung des Neubaustadtteils** würde die Stadt mehr als

**602 Mio. €** kosten bei

**592 Mio. €** geschätzten Einnahmen samt 18,5 Mio. € erhoffter Förderung;

Mindestens 10 Mio. € fehlten also im Projekthaushalt Dietenbach. Mindestens, denn:

„zu finanzieren sind dazu noch weitere Infrastrukturmaßnahmen in Höhe von ca. 102 Mio. € aus dem Gesamthaushalt (Drucksache G-18/114, S. 11).

Der durch Einnahmen **nicht gedeckte Finanzbedarf lag damit also bei 112 Mio.** (G-20/056) d.h.

**704 Mio € Kosten**

592 Mio € Einnahmen samt 18,5 Mio. € erhoffter Förderung;

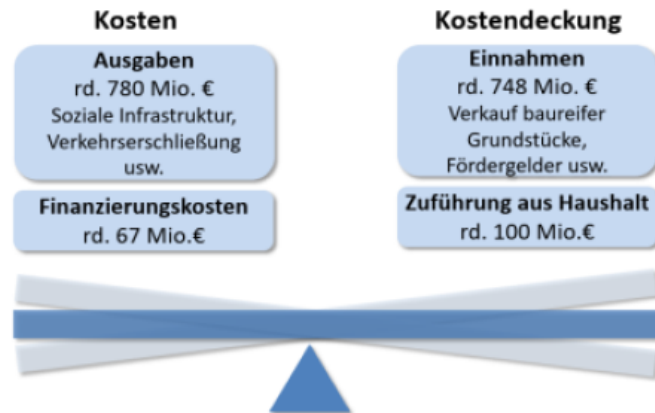
**112 Mio € ungedeckt**

Bei den Kosten wurde jedoch geschönt, ausgeklammert\*, verborgen\*, wie den Verfahrensakten zu entnehmen war, und damit getäuscht.

**(2) Zur Einwohnerversammlung am 11. Nov. 2019 wurde vorgelegt**  
 (siehe nachfolgend eingebildet ein Auszug der Veröffentlichung der Stadt)  
**847 Mio. € Kosten** (also 245 Mio € mehr als zum SEM Beschluss 2018)  
 748 Mio. € an Einnahmen inkl. 15 Mio € erhoffter Förderung  
 100 Mio € des Defizits sollten gestreckt über 20 Jahre den Haushalt belasten  
 zzgl. weitere fast 4 Mio € aus dem Haushalt:  
**104 Mio € also ungedeckt**

### Was ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi)?

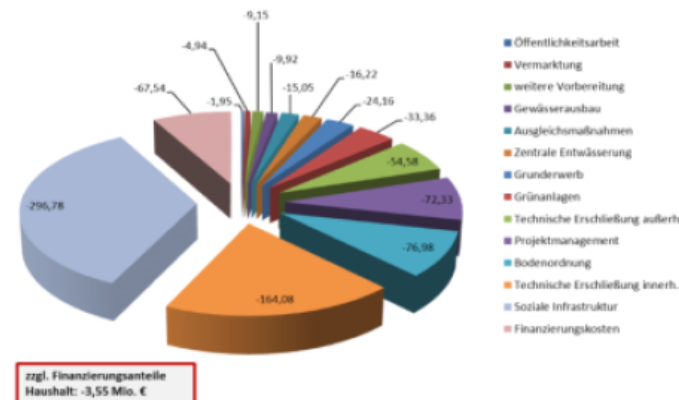
- Für eine Entwicklungsmaßnahme wie Dietenbach muss die Stadt nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) aufstellen.
- Die KoFi stellt die maßnahmenbedingten Kosten und Einnahmen aus der der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung dar.
- Zu berücksichtigen sind die Kosten, die anfallen, um die Ziele und Zwecke der Entwicklung zu erreichen.
- Dabei ist die Entwicklung als Gesamtmaßnahme über die gesamte Laufzeit zu betrachten: die seit 2012 anfallenden Planungskosten ebenso wie Grunderwerb, Erschließung, Baumaßnahmen im Zeitraum bis etwa 2042.

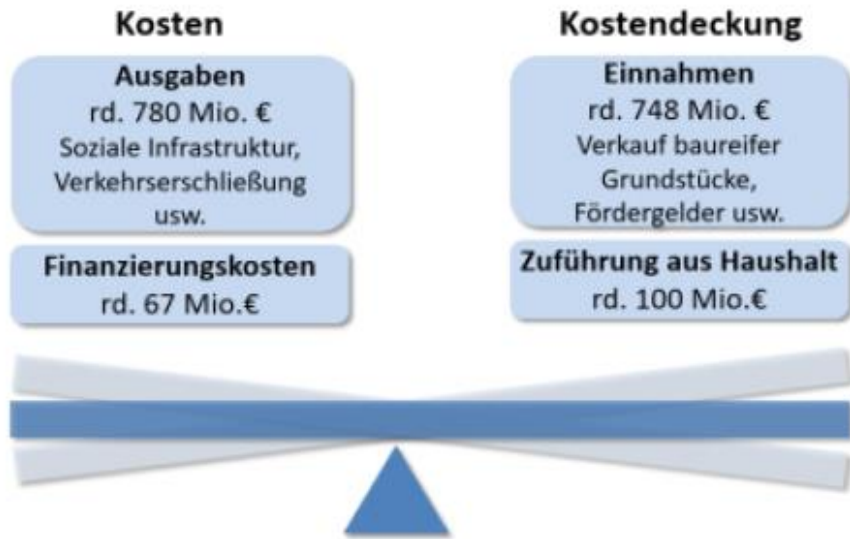


### Kosten und Kostendeckung

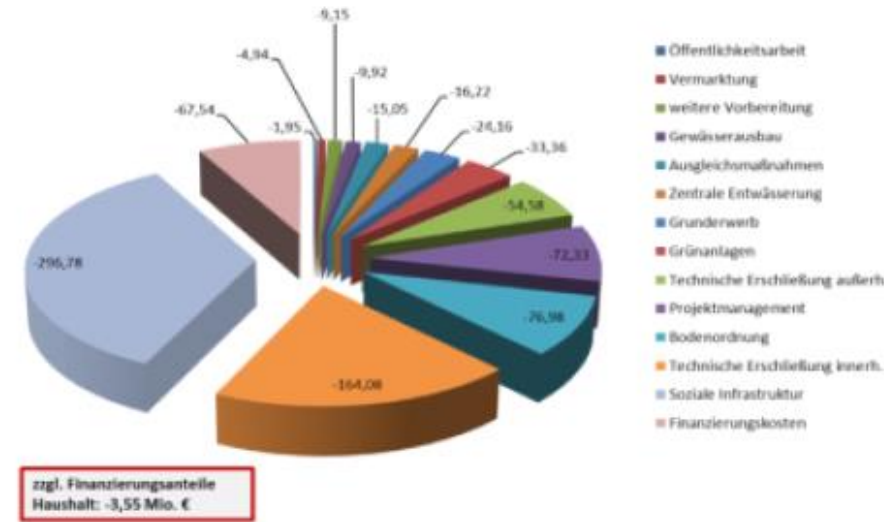
- Zu den Kosten zählen insbesondere die **Ausgaben** für:
1. Maßnahmen der Vorbereitung wie Gutachten, städtebauliche Planungen, Wettbewerbe.
  2. Ordnungsmaßnahmen wie u. a. Grunderwerb, Vermessung, Grundstücksneubildung, Gewässerausbau, Leitungsverlegungen, Kanal-, Straßen- und Straßenbahnbau, Lärmschutzwand, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen.
  3. Baumaßnahmen wie Kitas und Schulen, Sport- und Grünanlagen, Stadteiltreff, Feuerwehrhaus.
  4. Sonstige Kosten wie für Projektmanagement, landwirtschaftliche Ersatzflächen.
  5. Kredite zur Vorfinanzierung

**Ausgaben SEM Dietenbach in Mio. € - 847**





### Ausgaben SEM Dietenbach in Mio. € - 847



## Grundlagen der „KoFi“

### Finanzierung:

- Sollzinssatz 1,8% p.a.

### Ausgaben:

- Preissteigerungsrate beträgt mit Ausnahme Personalaufwand und Grunderwerb 3% p.a.
- für Tiefbaumaßnahmen wird eine Baukostensteigerung von 5% p.a. angenommen.

### Einnahmen:

- Annahme einer Steigerungsrate von 2% p.a.
- Verkaufserlöse aus Grundstücksvermarktung sind mit einem Preis von 980 €/m<sup>2</sup> (Basis 2019) zugrunde gelegt. Das entspricht einem Zwischenwert der Bodenrichtwerte in den Stadtteilen Landwasser/Weingarten und Gutleutmatten/Rieselfeld.

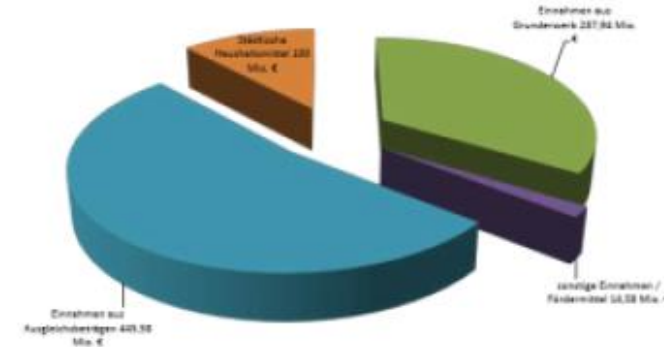
### Besonderheiten:

- Der städtische Haushalt leistet zum Ausgleich ab 2023 einen jährlichen Zuschuss i.H.v. 5 Mio. €.
- die Finanzplanung beinhaltet ein Förderprogramm von 30 Mio. €, mit dem soziale Wohnbauprojekte bezuschusst werden können.

Die **Kostendeckung** erfolgt durch:

1. Privatisierungserlöse neu geordneter Grundstücke.
2. Ausgleichsbeträge von mitwirkenden Alteiligentümer\_innen.
3. Fördermittel für Straßenbahn, KiTas und Schulen.
4. Kostendeckungsbeitrag des städtischen Haushalts

### Kostendeckung SEM Dietenbach in Mio. € 848





### **(3) Bei der verspäteten Verabschiedung der neuen Sonderrechnung Dietenbach 31.1.2023**

(das ist auch der Tag des Kaufbeschlusses des Gemeinderats zur EMD durch die Stadt) lag zugrunde laut Drs. 23/025 zum 31.1.2023 s.u.

**1.248 Mio. € Kosten**, also + 642 Mio € seit dem SEM-Beschluss 2018,

also mehr als Verdopplung und rund 400 Mio mehr als 11.11.2019 (s.o. (2))

**1.139 Mio Euro Einnahmen\*\*** incl. rund 49 Mio € je hälftig erhoffte Förderung und Ausgleichabgaben usw.

\*\* dazu wurden die Grundstückskosten sehr stark erhöht (und höheres Bauen bzw. mehr Wohnungen angestrebt)

100 Mio € Defizit sollten gestreckt über 20 Jahre den Haushalt belasten

zzgl. weitere rund 9 Mio € aus dem Haushalt

**109 Mio Euro also ungedeckt**

bei extrem gewagtem Prinzip Hoffnung auf Grundstücksverkäufe nach Plan!

# ABER I.

**ABER:** Ob die nun gegenüber 2018 (680-820 €/qm) rund **doppelt so teuren erschlossenen Grundstücke (genug) Käufer** finden, muss sehr bezweifelt werden, wie sich am weitgehenden Desinteresse der großen Unternehmen der Freiburger Wohnungswirtschaft inkl. Baugenossenschaften schon Mitte 2022 zeigte,

<https://www.chilli-freiburg.de/specials/bauen-wohnen/am-dietenbach-eskaliert-der-konflikt-politik-gibt-sich-unbeeindrucktbauwirtschaft-winkt-ab/>

Deshalb und aufgrund der in 2023/2024 stark steigenden Baupreise ist bei den Kosten mit sehr erheblichen Steigerungen zu rechnen: **Rund plus 20% zusammen in 2023/2024**. D.h.

**1,5 Milliarden Euro voraussichtlichen Kosten** für die Erschließung (Stand Ende 2024) bei **Voraussichtlich über 300 Mio. Euro ungedeckten Kosten**

**Das dürfte nicht durch noch höhere „astronomische“ Grundstückspreise deckbar sein**, die letztlich der Mietspiegel für fast alle in Freiburg untragbar machen würden, mit Abfärben auf die Regio, falls überhaupt noch jemand in Dietenbach bauen würde.

Zahlreiche wesentlich günstigere Maßnahmen für mehr Wohnraum hatten wir und das RegioBündnis schon Mitte Juli 2028 veröffentlicht mit dem „Werkstattbericht“ samt Medienmitteilung bei völligem Verschweigen („Zensur“) bzw. Boykottauch der Pressekonferenz durch Freiburger Medien:

[https://ecotrinoa.de/downloads/2018/180719a MM REGIOBUeNDNIS grosse Wohnalternativen statt Dietenbach.pdf](https://ecotrinoa.de/downloads/2018/180719a_MM_REGIOBUeNDNIS_grosse_Wohnalternativenstatt_Dietenbach.pdf)

[https://ecotrinoa.de/downloads/2018/180719b Liste Bau-Wohn-Potenziale Freiburg ECOTrinova-GL.pdf](https://ecotrinoa.de/downloads/2018/180719b_Liste_Bau-Wohn-Potenziale_Freiburg_ECOTrinova-GL.pdf)

# ABER II.

## (4) Die Verschuldung der Stadt wächst stark durch Dietenbach:

Die Verschuldung der Stadt wächst sehr wesentlich durch die Dietenbach-Erschließung.

(KoFi) Dietenbach für 2023/2024 zur Ratssitzung 31.01.2023.

([BESCHLUSS-VORLAGE G-23/025](#), Ende S. 4 und Anfang S. 5):

*„Über die Gesamtlaufzeit der Maßnahme bis voraussichtlich 2042 fallen nach aktuellem Stand **Kosten in Höhe von ca. 1.248 Mio. € an.**“ ... ..*

*„Bis aus Grundstücksveräußerungen Einnahmen eingehen, wird die Maßnahme **über Kredite vorfinanziert.** In der Spitze (im Jahr 2033) müssen **ca. 427 Mio. € vorfinanziert werden.** Bei einem aktuell angenommenen Finanzierungszinssatz von durchschnittlich 2,5 % entstehen **Finanzierungskosten in Höhe von ca. 123 Mio. €.**“*

**Vorgenannte neue Schulden** von 427 plus 123 Mio € (**Summe 550 Mio Euro**) gelten aber nur bei planmäßigem Erfolg beim Grundstücksverkauf, was bei den inzwischen extrem hohen Grundstücks-Preisen für Dietenbach überhaupt nicht gesichert erscheint.

Der weitere Kostenanstieg (Baukosten, Zinslast, Personal, Inflation...), siehe Teile (5) und (5a), wird die reale Verschuldung durch Dietenbach voraussichtlich weit darüber hinaus erhöhen,

**Damit würde die Verschuldung erst recht untragbar. Das Regierungspräsidium muss jetzt handeln und Dietenbach stoppen aus Verschuldungsgründen!**

# ABER III.

## (5) ERWARTETE BAUKOSTENSTEIGERUNGEN IN 2023/2024

„EXPLODIERENDE KOSTEN 12.08.2022, 10:04 Uhr

**Dauerhaft hohe Preise in Baubranche bis 2024**

*Laut einer aktuellen Studie von PwC Deutschland sind Preissteigerungen von über 20 Prozent in der Bauwirtschaft in den kommenden beiden Jahren realistisch. Sechs Faktoren heizen die Preisspirale an“*

[HTTPS://WWW.INGENIEUR.DE/FACHMEDIEN/BAUINGENIEUR/BRANCHE/DAUERHAFT-HOHE-PREISE-IN-BAUBRANCHE-BIS-2024/](https://www.ingenieur.de/fachmedien/bauingenieur/branche/dauerhaft-hohe-preise-in-baubranche-bis-2024/)

Und: <https://www.forschung-und-wissen.de/nachrichten/oekonomie/baupreise-in-deutschland-steigen-bis-2024-deutlich-13376582>

**Inflation & hohe Nachfrage Baupreise in Deutschland steigen bis 2024 deutlich**

22. August 2022 , Robert Klatt

*„Auch der Fachkräftemangel, unter dem viele Baubetriebe bereits jetzt leiden, wird in den kommenden Jahren für weiter steigende Baukosten sorgen. Branchenexperten rechnen damit, dass bis 2030 etwa ein Fünftel (20 %) der Stellen in Bauunternehmen nicht besetzt werden können. **Bauunternehmen werden also höhere Löhne zahlen müssen, um Mitarbeiter gewinnen zu können. Für die Bauherren bedeutet diese Entwicklung, dass die Baukosten weiter zunehmen werden.**“*

## (5a) Entwicklung der Baupreise in Deutschland bis Mai 2023

Veröffentlicht von [Statista Research Department](#), 11.05.2023

Im Mai stieg der Preisindex für den Straßenbau in Deutschland **um 17,4 Prozent** gegenüber dem Mai 2022, also binnen eines Jahres.

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/164936/umfrage/entwicklung-der-baupreise-in-deutschland/>

Dieser Index kann auch als Maß für Kostensteigerungen in anderen Gewerken gelten.

# ABER IV.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach

hier:

Übersicht Annahmen in Kosten- und Finanzierungsübersicht

G 23-02 zum 31.1.2023

Parameter	KoFi 23/24
Bodenwertsteigerung	2,5%
Finanzierungszins	2,5%
Baukostensteigerung (Inflation)	5,0%
Risikozuschlag	12,5%

**ABER auch die ZINSEN sind nun viel höher und bleiben erst mal hoch**

= >

**Finanzierungskosten zig Mio € höher**

D.h.: die oben erläuterten Angaben in der Sonderrechnung zum 31.1.2023 sind bereits nach wenigen Monaten überholt. Die Reserven der Sonderrechnung für Preissteigerungen mit lt. Stadt jährlich 5 % Baukostensteigerung (also 10% in 2023/24) sind in der Realität bereits weit überholt. Die 12,5 % Risikozuschlag für 2023- 2042 werden schon in 2023/2024 verbraucht sein.

Auf Teufel komm raus bauen (2012-2017ff)  
und koste es, was es wolle

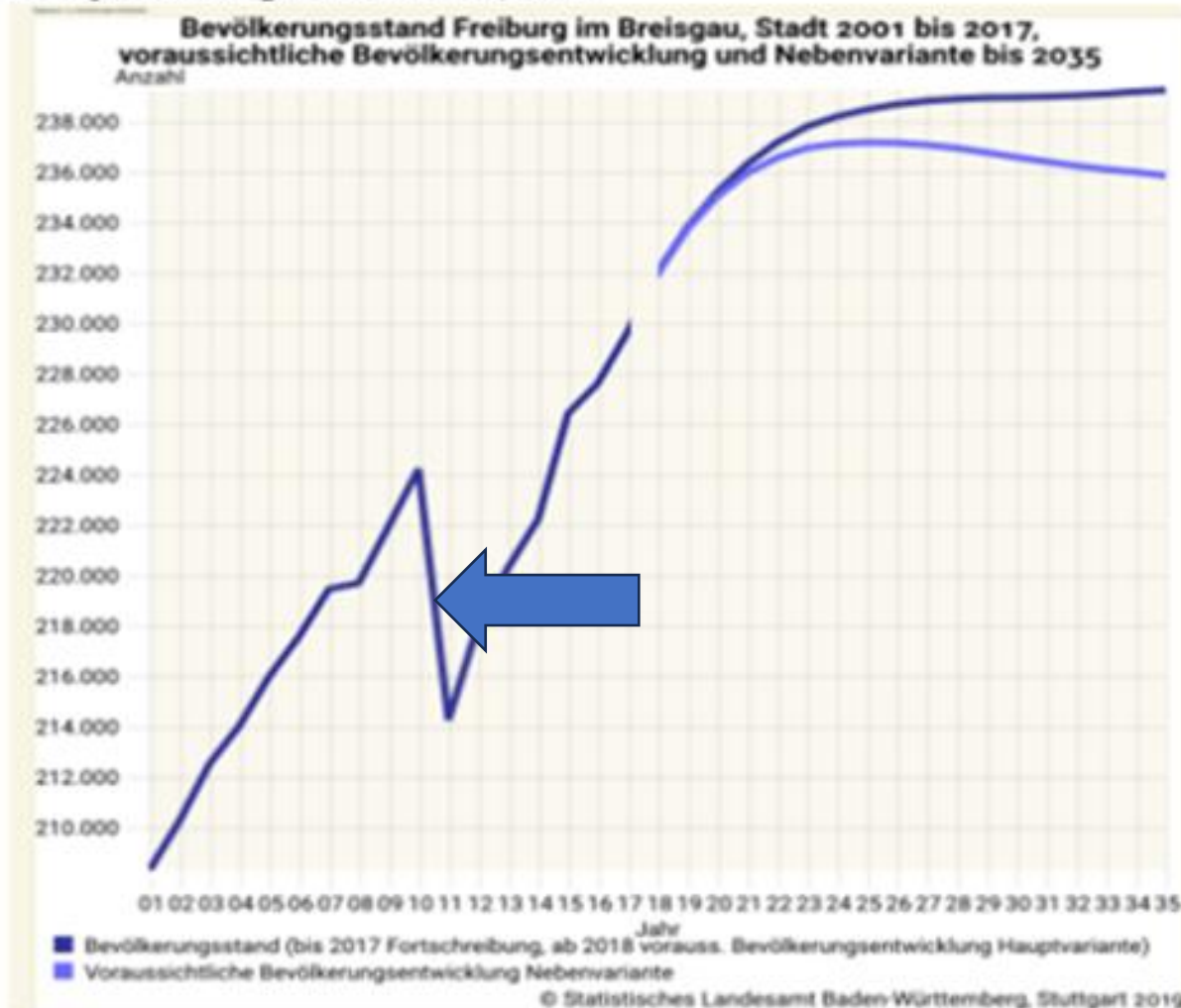
**Wer bezahlt?**

Ach so,.....die Mieten...

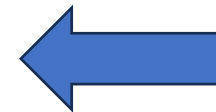
- \* **Prof. Gröger (FW) im Gemeinderat unwidersprochen:**  
**Dietenbach-Mieten: 25 €/qm ( Stand Ende 2022 freie Kostenmieten)**  
Dietenbach-Mieten: 30 €/qm ? (evtl. Ende 2024 freie Kostenmieten)  
zum Vergleich: Mitspiegel 2022: 10 €/qm
- Die Kita-Gebühren, Bäder-Gebühren, Anwohnerparkgebühren usw.
- Dutzende unbesetzte Stellen im Rathaus., auch bei Wohn-Alternativen usw.
- Um die Grundstücke z.B. um 1000€/qm herunterzusubventionieren auf unter 500€/qm wären für 30 ha geförderter Witwohnugsbua 300 Mio € Fördrug nötig.

**Die große Ratsmehrheit verweigert sich immer dem immer noch**

Aufschlussreich sind auch die Darstellungen des Statistischen Landesamts für 2001/2017-2035  
<https://www.statistik-bw.de/Demografie-Spiegel/Bevoelkerung/?R=311000>  
gefunden 27.7.2019. Diese bestätigen das, was von ECOtrinoa e.V. gegenüber der Stadt seit 2016  
schriftlich mitgeteilt wurde, s.o.



**Überraschung...!!**



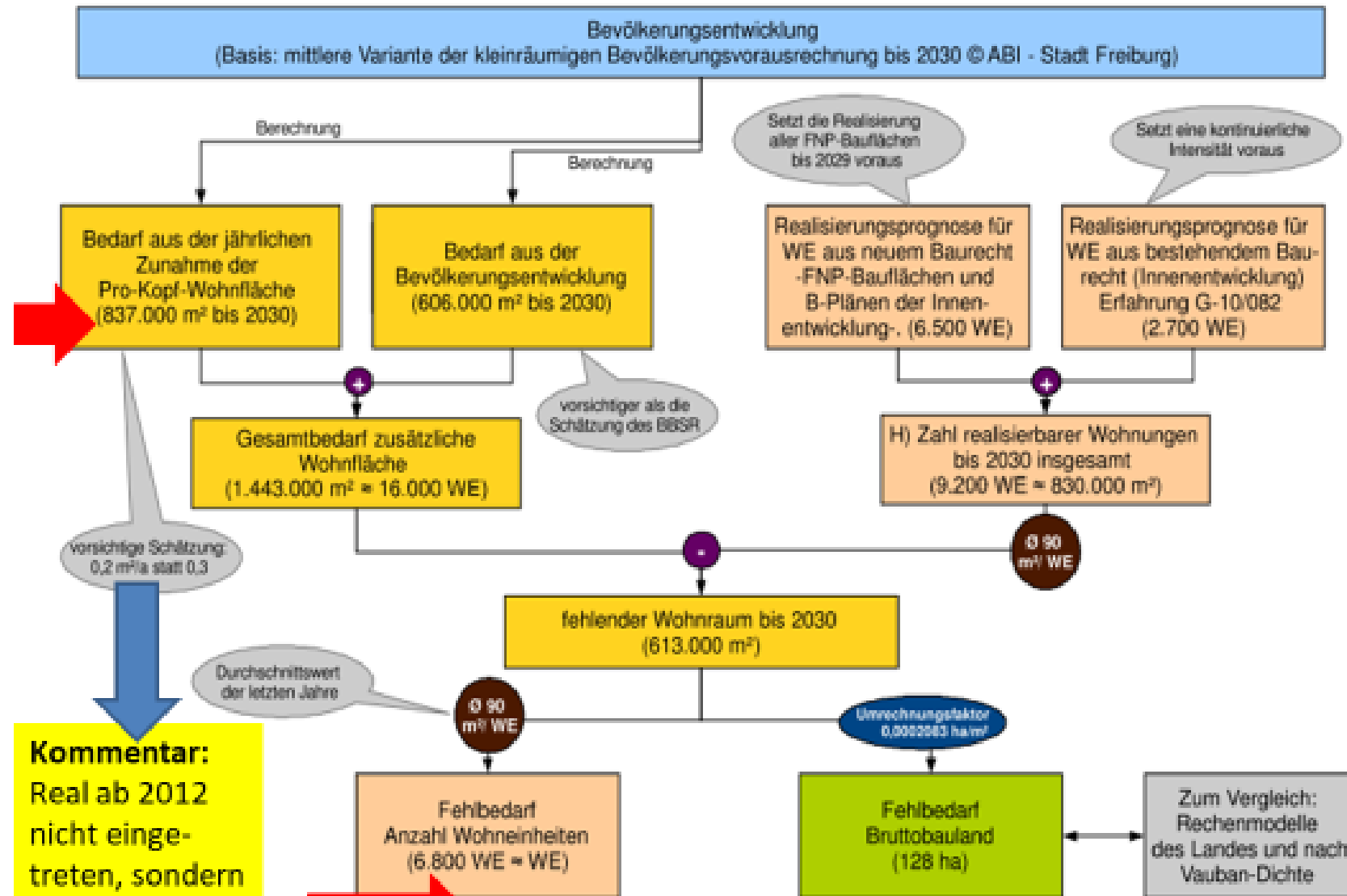
2011: Effekt des ZENSUS 2011

Dann Zweitwohnungssteuer

# Luxusfaktor Bevölkerungsfaktor

Im Rat 2012 + siehe Empirica 2014  
(= Modell 1 im Gemeinderat Mai 2015)

## 3.6 Zusammenfassung (Berechnungsmodell Flächenbedarf)





# Unser tägliches Brot gib uns heute!

statt Beton und Straßen



Foto: <https://pixabay.com/de>

**Es kommt auch vom Dietenbach!**



Großsiedlung auf Ackerland.  
Wo wächst dann unser  
Essen?  
**IN BRASILIEN.**

Quelle: BI pro Landwirtschaft, Freiburg i.Br.

Bürger- und Umweltvereine wenden sich gegen den geplanten Riesen-Neubaustadtteil in der Dietenbach-Niederung am Rande von Freiburg i.Br.

Straßen und Wohnblöcke dort, wo sich Äcker, Wiesen und Waldflächen erstrecken?

Bewahren Sie mit uns die Natur, Landwirtschaft und Naherholung – Asphalt und Beton gibt es in der

Dietenbach-Niederung...

- **Okt. 2013 - Okt. 2023**
- **10 J. „verschwiegene“ alternatives**

## **Handlungsprogramm Wohnen**

von Klimabündnis Freiburg, ECOtrinoVA, BUND OV Freiburg,

Okt. 2013



## **zum Handlungsprogramm Wohnen: sozialökologischer Stadtumbau statt Bauen auf Teufel komm raus**

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

zu Ihren Beratungen im Bereich Wohnen und Bauen samt Stadterweiterungen senden wir Ihnen heute in Kurzform unsere Bedenken, Anregungen, Vorschläge und Checklisten. Wir würden uns freuen, wenn sie unsere Ausführungen prüfen und sich ggf. zu eigen machen würden.

### **Teil 1 - Kurzübersicht**

- 1. keine weitere Vernichtung von landwirtschaftlichem/gärtnerischem Boden**
- 2. keine flächenhafte Außenentwicklung mehr für Gewerbe und Wohnen**
- 3. Stopp der Ausdehnung der Verkehrsflächen jenseits laufender Planungen, Teilrückbau**
- 4. Alternativen:** Hierzu kurz vorab:
  - \* **sozialökologischer Umbau** des Bestands/Innenentwicklung einschließlich Nachverdichtung,
  - \* **maßvolle Umsetzung des FNP 2020** von 2006 dort, wo bei den 2006 vorgesehenen 106(!) Neubaugebieten nicht schwerwiegende Gründe überwiegen oder entgegenstehen,
  - \* **Aufgreifen von neuen Chancen der Innenentwicklung**, die sich nach 2006 ergeben haben,
  - \* nicht zuletzt: **schnellstmögliche Änderung der Mietspiegelstruktur.**
  - \* **Neue Stadtteile 2025/2030 kämen zu spät, können im Widerspruch zu Art.20a GG** stehen.

**Der Wohnraummangel** ist bei weitem nicht nur durch zu kleine Neubau- oder Umbautätigkeit als solche entstanden, sondern vor allem durch die Summe aus Folgendem:

**1. teils große Verzögerungen bei der Umsetzung des FNP 2006.** Deswegen ist aber ist kein neuer Stadtteil erforderlich. Nicht alle Neubaugebiete des FNP 2006-2020 sollten umgesetzt werden, siehe einige Ablehnungen im Rahmen von Stadtteileitlinien der Bürgervereine.

**2. starke Zunahme der Studierendenzahlen**, u.a. durch Doppeljährgänge. Diese Zielgruppe braucht vor allem hochschulnahe Wohnheime (Neubau, Ausbau) und keinen neuen Stadtteil in 15 Jahren. Bis dahin könnten die Studierendenzahlen rückläufig werden.

**3. zunehmende Zweckentfremdung von Wohnraum** (ca. 500 Ferienwohnungen, fast so viel wie das verzögerte Neubaugebiet Gutleutmatten West/Ost in FR-Haslach, wo mehrere 100 Schrebergärten vernichtet wurden). Hiergegen können helfen: eine Ferienwohnungssteuer (statt neuer Hotelbettensteuer), Zweckentfremdungsverbot, jeweils sofern/sobald gesetzliche Grundlagen bestehen.

**4. Leerstand, Nicht-Vermieten-Wollen:** Hier kann nur schwer eingegriffen werden. Zu prüfen wären eine Leerstands-Belastung bei längern Leerstand kompletter Wohnungen. Zu unternehmen sind ein Leerstandskataster und Öffentlichkeitsarbeit. Die Wohnungssuche-Notfallkartei der Stadt, die in 2012 hauptsächlich Einzelpersonen enthielt, steht dem Faktum etlichen Leerstands gegenüber, Neubauten kämen viel zu spät.

**5. Ein-Personen-Belegung von Wohnungen aller Größen (Singles, SeniorInnen).**

Für Studierende, s.o., für SeniorerInnen und zu Pflegende sind mehr Heime, ggf. mit WGs, erforderlich. Die Heime sollten flexibel zu Wohnungen umbaubar sein. Darüberhinaus müssen generell Instrumente gesucht und erprobt werden, um das Zusammenwohnen von Menschen voranzubringen. Zusammenzieh-Aktionen, und auch neuere Formen wie Mehrgenerationenhäuser und Studierende (z.B. aus Fach Medizin), die in großen Wohnungen mit SeniorInnen wohnen und gegen Entgelt helfen. Auch WG- und Alten-WG-Börsen sowie Wohnungstauschbörsen (z.B. altersgerecht gegen zu groß) können von der Stadt organisatorisch unterstützt werden.

**Die zu hohen Mieten und zu hohen Mietpreissteigerungen** haben ihre Ursache nicht nur in Nachfrage-/Angebotsverhältnissen, sondern schwerwiegend auch in Folgendem:

**1. die Struktur des Mietpreisspiegels**, der stabile Mieten nicht berücksichtigt und dafür neue höhere Mieten aufnimmt (Prinzip „Münchhausen“ bzw. automatische Mietpreisspirale). Diese Struktur muss schnellstmöglich geändert werden zugunsten stabilerer Mieten.

**2. Neubautätigkeit** mit neu hinzu kommenden höheren Mieten.

Statt zu starkem Gewicht auf Neubau oder gar auf von uns abgelehntem Neubaustadtteil sind Innentwicklung, Stadtumbau und Flächensparen vorrangig zu verwirklichen. Dazu mehr s.u.

**3. Wegfall von Sozialbindungen** bei Mieten

Hier sollte akut der Wegfall gestoppt werden - auch mit finanzieller Unterstützung durch die Stadt.

Die Sozialbindung sollte wesentlich länger, wo nötig bzw. wenn möglich auf Dauer bestehen.

**4. unzureichende Prioritäten für genossenschaftliches Wohnen und andere kooperative Formen**, die zu relativ günstigen Mieten führen und den Mietspiegel bei Berücksichtigung stabilisieren,

**5. viel zu kurze Umlegungszeiträume für Bau- und Energie-Sanierungskosten.** Hier sollten freiwillig, dann auch gesetzlich die Zeiträume für die Umlagen auf die Lebensdauer der jeweiligen Bauteile ausgedehnt werden, also typisch auf 20 Jahre und mehr. Auch die seit Jahren sehr geringen Zinssätze unterstützen dies.

Energiesanierung soll stets warmmietenneutral sein. Kostenfreie Angebote zur Energiesparberatung sollen alle einkommensschwachen Haushalte erreichen.

**6. unsinnige Kostenerhöhungen durch zu viele PKW-Stellplätze nach Stellplatz-Verordnung.**

Ein ökologisches Verkehrskonzept u.a. mit stark verminderten Stellplätzen wie in FR-Vauban vermindert den Flächenverbrauch und die Baukosten erheblich und wirkt auch mietpreis- bzw. wohnkosten-dämpfend.

**7. Kapitalanlage u.a. aus dem Ausland** (vgl. Extrembeispiel Baden-Baden) floss in den jüngsten Jahren u.a. anlässlich der Finanz-/Eurokrise nach Freiburg mit negativem Einfluss auf Miethöhen und Leerstand.

**Ein Hinweis zur Einwohnerstatistik:** Auch die Erstwohnsitzkampagne (Studierende!) und die Zweitwohnungssteuer haben einen Teil des Einwohnerzahl-Anstiegs verursacht, der aber insoweit nur auf dem Papier besteht.

### **Teil 3: Checkliste zur Innenentwicklung - ohne Neubau auf vorher grünem Grund**

**Dächerausbau** (Beispiel Scheffelstr. 35 und 48 (je 3 -> 5 Wohnungen),

**Dachausbau-Kataster,**

**Dachausbau verbinden** mit der Förderung von Dachdämmung und Solarenergienutzung

**Aufstocken**, wo gut möglich (Vorbilder: Lorettostr. 30, Buggingerstr.50, Wilmersdorferstr. 3 und 5),

**Gebäudeaufstock-Kataster** (z.B. Technologiezentrum Freiburg und viele andere Gebäude)

**Abriss, vergrößerter Neubau** (z.B. Flachbungalow-Siedlung der Stadt in der Wippertstr.)

**interner Umbau** zu kleineren/variablen Wohnungen (Buggingerstr. 50: 90 -> 139 Wohnungen!)

**Modernisierung mit Balkonintegration, Aufstockung** +externe Neu-Balkone (Wilmersdorferstr. 3 und 5, Buggingerstr.50 und andere Beispiele)

**Anbau für mehr Wohnungen:** Beispiel Hochhaus Buggingerstr. 2

**Hinterhäuser:** vermehrt bewohnbar machen oder Platz für emissionsarmes Gewerbe ausbauen

**Familien/Zusammenziehen** statt Einzelpersonen (Nägeleseestr. 28: früher 4, jetzt 14 Personen)

**in Überschwemmungsgebieten, Natura 2000-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten** keine neuen Flächen für Gebäude und Straßen.

### **Teil 4: Verkehrsflächen verringern zugunsten von Gebäuden und Freiräumen:**

**flächenhafte PKW-Parkplätze überbauen oder unterirdisch** verlegen zugunsten von Gewerbe, Wohnungen, Verwaltungsbauten und Freiräumen,

**Ausbau von Auto-Teilen/Carsharing, ÖPNV und Radverkehr** sowie **Umwidmung bzw. Rückbau von**

**Straßen- bzw. Verkehrsflächen** zugunsten von Carsharing, ÖPNV und Rad- sowie fußläufigen Verkehr,

**Neubaugelände** nur als Innenentwicklung, bevorzugt an Knotenpunkten des ÖPNV,

**Wohnen und Arbeiten** nah bzw. im Haus, **fußläufige Nahversorgung stärken.**

## **Teil 5: Neue Chancen für die Innenentwicklung:**

**Für Freiburg entstanden seit der Verabschiedung des FNP 2006-2020...**

[www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents/freiburg/daten/news/amtsblatt/pdf/AB\\_SS\\_2006-1222a.pdf](http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents/freiburg/daten/news/amtsblatt/pdf/AB_SS_2006-1222a.pdf)

[www.freiburg.de/download/FNP2020\\_broschuere.pdf](http://www.freiburg.de/download/FNP2020_broschuere.pdf)

**...viele neue Chancen auf neue Wohnflächen für die Innenentwicklung und für den sozialökologischen Stadtumbau.** Hier nur eine Auswahl:

- \* sehr großes Gebiet: bei ehemaligem **Götz & Moritz-Areal / Polizeiakademie und Umfeld**
- \* sehr großes Gebiet: Umbau des Gesamtgebiets beim **jetzigen Eisstadion/Ensisheimerstr.**
- \* mittelgroß: **auch Wohnungsbau beim ehemaligen Güterbahnhof Nord**
- \* kleinere bis mittelgroß: **Parkplatzflächen überbauen**
- \* kleinere: u.: bei **Ganter-Brauerei, bei Maria Hilf, Haufe Verlag**

## **Teil 6: Bauwut und „Bauen auf Teufel komm raus“ grundgesetzwidrig? Zukunftssicherheit**

**Generell wenden wir uns gegen eine „Bauwut“ und „Bauen auf Teufel komm raus“** - vor allem auch auf der „grünen Wiese“. Wir wenden hierzu allgemein ein, dass die weitere Bebauung von Flächen, die den natürlichen Lebensgrundlagen zuzurechnen sind wie z.B. auch landwirtschaftlich bebaubare Böden, **im Widerspruch zur bundesdeutschen Verfassung** steht (Art. 20a GG):

**bundesdeutschen Verfassung** steht (Art. 20a GG):

„Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung.“

**An diese Schutzverpflichtung zugunsten der künftigen Generationen sind auch die Stadtverwaltung und der Gemeinderat als Teil der vollziehenden Gewalt gebunden.**

Leider können BürgerInnen dieses Staatsziel als solches auf dem Rechtswege nicht direkt einklagen. Es muss aber bei den Überlegungen und Entscheidungen von Stadt und Gemeinderat eine wichtige Rolle spielen, dies auch beim Abwägen des Allgemeinwohls bei eventuellen Enteignungsabsichten, -verfahren und -prozessen. Wohnungs-Neubaubedarf auf der „grünen Wiese“ ist nicht gleichzusetzen mit Allgemeinwohl mit Enteignungsfolge bei landwirtschaftlich/gärtnerisch genutztem Boden und Naturflächen.

**Die vom Land beabsichtigte Ausnahme für Freiburg beim strengen Flächenschutz** hinsichtlich Neubaugebieten, die ja auch große Verkehrsflächen mit bedingen, lehnen wir ab.

Auch die Kommunen in der Region haben noch Innenentwicklungsreserven und müssen sich darauf beschränken.

Der Gemeinderat und die Stadt sollten genaue Ziele festzulegen, **wie viel, warum und für wen bis 2020, 2030 usw. gebaut werden soll**, und wie viel neuer Wohn-, Büro- und Gewerberaum für wen und warum nötig ist, und erarbeiten, **wie das mit Innenentwicklung zu schaffen ist.**

**Sozialökologischer Stadtumbau mit Priorität vor Neubau!**

Als erste Priorität ist ein sozialökologischer Umbau der Stadt erforderlich. Die Möglichkeiten des Gemeinderates und der Stadtverwaltung hierzu sind längst noch nicht ausgeschöpft. Eine aktive bzw. zu aktivierende Bevölkerung, die mitdenkt und mithilft, kann zum Gelingen beitragen.

Schließlich bestehen **auch für Freiburg Grenzen des Wachstums** in vielerlei Hinsicht. Für sich genommen erscheinen die Stadt und auch der Breisgau derzeit in Notzeiten nur sehr wenig überlebensfähig, z.B. bei der Energie- und Rohstoff-Versorgung und Ernährung. Auch gilt es, die Stadt wie auch die Region „richtig nachhaltig“, zukunftsfähiger, zukunftssicherer und „enkeltauglich“ zu machen.





# Bürgerentscheide Neubaugebiete in der Region

1990? Gundelfingen Litzfürst  
2016 Emmendingen Haselmatten  
2016 Endingen a.K. Gewerbegebiet  
2017 Sulzburg Käppelematten  
2019 Freiburg Dietenbach  
2020 Emmendingen Haselmatten  
2021 Gundelfingen Nägelesee Nord  
2021 Ettenheim(münster) Badwiese  
2022 Herbolzheim Pfannenstiel

gr. Mehrheit dageg. Quorum verfehlt kein Bau  
gr. Mehrheit dageg. viele Aktive, Profis dabei  
knappe Mehrheit dagegen, ca 30 Aktive  
56% dafür bei hoher Wahlbeteiligung  
60 % dafür ca 30 -50 Aktive, ca 10 Startaktive  
gr. Mehrheit: unter Landschaftsschutz stellen  
51 % dafür X Aktive  
56% (62%) dagegen, Quorum 20% verfehlt  
84% dagegen BI 260 Mitgl. 20 Start-Aktive

# Das Wachstum der Bauflächen - 2-Klassen

GL.8.10.22 Samfor

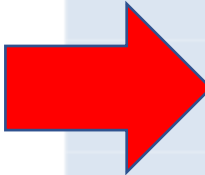
## 2.4.1 Siedlungsentwicklung – Wohnen

### 2.4.1.1 Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen

- (1) Z Als Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen werden festgelegt: Au, Auggen, Bad Peterstal-Griesbach, Badenweiler, Bahlingen am Kaiserstuhl, (...)
- (2) G Zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis zu 0,25 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.
- (3) Z Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors ist eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar zugrunde zu legen.
- (4) G In begründeten Fällen können höhere Wohnbauflächenbedarfe in vertretbarem Maß zugrunde gelegt werden, insbesondere wenn ein Einpendlerüberschuss oder ein Geburtenüberschuss besteht, außerdem bei Gemeinden entlang von Entwicklungsachsen, bei Kleinzentren und im Umfeld des Europa-Parks.

Beispiel: Forchheim: lt Bürgermeister (2021) um die 80 Bauplätze im Ort frei und keiner will sie...

## 2.4.1.2 Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereiche Wohnen)

- 
- (2) G Zur Bestimmung des Flächenbedarfs der Siedlungsbereiche für die Funktion Wohnen soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor (einschließlich der Eigenentwicklung) in Höhe von bis zu 0,45 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.
- (3) Z Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors sind die folgenden Bruttowohndichten zugrunde zu legen:
- in Oberzentren 90 Einwohner pro Hektar,
  - in Mittelzentren 80 Einwohner pro Hektar,
  - in Unterzentren 70 Einwohner pro Hektar,
  - in Kleinzentren und den weiteren Gemeinden 50 Einwohner pro Hektar.
- (5) Z Die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus ist innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren.

mehr und bezahlbare  
Wohnungen in

- Freiburg –

- **Alternativen**

- Dr. Georg Löser, ECOtrinoa e.V., 16.10.2020

# zu: Wohn-Alternativen

## Mehr Wohnungen/mehr Wohnraum OHNE Bauland?

1. Die sozialen Wege ! Gibt es die ? JA
2. Leerstand, illegale Ferienwohnungen, Zweckentfremdung usw.
3. Bauliche Wege ohne Flächenverbrauch -> Block II
4. Rolle von Perspektivplan 2030 + FNP 2020-2040

**These: wesentlich mehr Wohnungen sind möglich**

\* OHNE Bauland auf grüner Wiese 😊

- OHNE Flächenverbrauch 😊

**Dabei Chancen für bezahlbares Wohnen: JA**

**Denn: Keine oder geringe Grundstückskosten**

**bedeutet Chance auf bezahlbares Wohnen 😊 😊**

# Unsichtbarer Wohnraum in Freiburg

Idee: Wohnungen teilen

**13.700 sehr sehr große Wohnungen:**

**9.065** Ein-Personen-Haushalte > 80 qm

**4.635** 2-Personen-Haushalte > 120 qm

**Also ca. 12% im Vergleich zum Wohnungsbestand**

Private Haushalte nach Größe des privaten Haushalts und nach Fläche der Wohnung (20m<sup>2</sup>-Intervalle)  
Auszählung aus dem bereinigten Registerbestand

Fläche der Wohnung (20 m <sup>2</sup> -Intervalle)	Insgesamt Anzahl	Größe des privaten Haushalts					
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Unter 40	14.945	13.334	1.371	(156)	52	(22)	10
40 - 59	23.377	16.266	5.396	1.192	379	(89)	55
60 - 79	26.829	11.455	9.435	3.622	1.636	413	268
80 - 99	18.085	4.932	6.672	3.195	2.189	677	420
100 - 119	9.754	1.955	3.320	1.825	1.699	572	(383)
120 - 139	6.488	1.063	2.138	1.261	1.342	465	(219)
140 - 159	3.778	502	1.156	758	855	343	164
160 - 179	1.635	225	470	316	381	157	(86)
180 - 199	1.110	122	345	198	255	111	79
200 und mehr	1.815	266	526	361	348	179	135

**Summe 1 Person**

**über 80 qm**

**9.065**

*Zahlen Zensus 2011, Summierung Daniel Fuhrhop ("Einfach anders wohnen")*

**Summe 2 Personen**

**über 120 qm**

**4.635**

Im Zensus 2011 werden Wohnhaushalte abgebildet. Alle Personen, die in einer Wohnung leben, gelten als Mitglieder desselben Haushalts. Hierbei werden auch Nebenwohnsitzpersonen berücksichtigt, wodurch es zu Differenzen zur Einwohnerzahl kommen kann. In Deutschland nicht meldepflichtige Personen werden bei der Bildung von Haushalten nicht berücksichtigt. Haushaltsergebnisse, welche sich auf Kreuzkombinationen mit Gebäude- und / oder Wohnungsmerkmalen beziehen, enthalten keine Informationen zu Haushalten in Diplomaten- bzw. Streitkräftewohnungen.



zu Teil II Bauliches  
**Weitere Beispiele:**

Dachausbau  
Aufstocken  
Hinterhäuser  
Parkplätze/Garagen  
Baulücken

Kurzvortrag 16.10.2020 Dr. Georg Löser, ECOtrinoa e.V.  
[ecotrinoa.de](http://ecotrinoa.de)

# Doppelt: DG-Ausbau + Aufstocken

Freiburg im Stühlinger



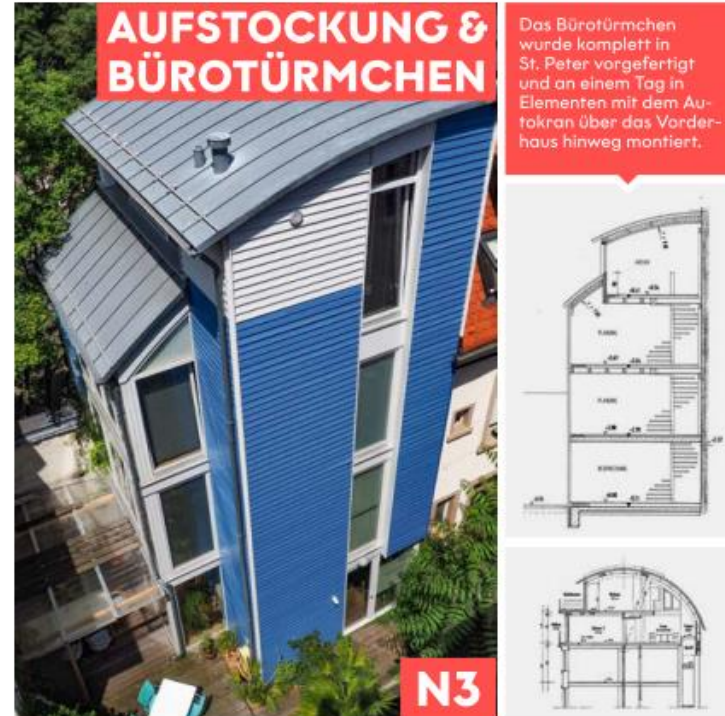
Fotos G. Löser 13.10-2020

# Doppelt: DG-Ausbau + Aufstocken

Freiburg im Stühlinger + 4-Stock-Hinterhaus auf 28 qm



FotoG. Löser 13.10.2020



Das Bürotürmchen wurde komplett in St. Peter vorgefertigt und an einem Tag in Elementen mit dem Autokran über das Vorderhaus hinweg montiert.

**B**ei einem bestehenden dreigeschossigen Wohnhaus aus dem Jahr 1888 wurde das Dach durch eine 2-geschossige Maisonettewohnung ersetzt. Das Büro im Erdgeschoss und die beiden Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss blieben dabei unangetastet. Auf selbigem Grundstück entstand in 2. Reihe an die Nachbarbebauung angrenzend ein 4-geschossiges Bürotürmchen als Anbau mit 85 qm Nutzfläche. Die genehmigte Grundfläche von nur 28 qm konnte eingehalten werden. Beide Gebäudeteile sind mehrschichtige Holzkonstruktionen mit hochwärmegedämmten Wänden und Dächern – die Außenhaut der Wände besteht aus einer sehr dauerhaft farbbehandelten Holzverschalung.

FERTIGSTELLUNG: 2000. ARCHITEKTURBÜRO: arp architekturbüro reiner probst, Freiburg. TRAGWERKSPLANUNG: Ingenieurbüro Harald Rheinberger, Freiburg. HOLZBAU: Saum + Bammerl GmbH, St. Peter. BAUHERR: Reiner Probst, Freiburg.

# Was tun ? Belchenstr. Freiburg-Haslach

Freiburger Stadtbau (FSB):

Aufstocken 2018 - **knapp unter** Mietspiegel-2019 Fotos G. Löser 22.6.2018



So (vorher – nachher, Dietenbach) oder so? 200fach: Sanierung+Aufstocken

**Belchenstraße 24-34: Balkonseite**



VOR DER SANIERUNG



25 – 30 €/qm Kostenmiete (2022 /2024)

Ca. 7 - ca 12 €/qm Kostenmiete 2018 – 2024?

Fotos: oben li :G. Löser, re + unten re: Stadtbau Freiburg, Abb. unten li: Stadt Freiburg i.Br.

# Aufstocken Belchenstr. Freiburg

Nr. 24-34 (2017) und Nr. 12-22 (2018)

- pro 3-Eingänge-Gebäude 6 neue Wohnungen, das 4 x
- => 24 extra Wohnungen, Aufstocken **NICHT** gefördert!
- KM Miete Aufstockwohnungen: **8,40** €/qm/M <= Mietspiegel 2019
- sehr niedrige Kosten für Heizen + WW (KfW 55): spart Warmmiete:  
Kosten unter **0,50** €/qm/Monat, <= 30 €/65 qm/Monat
- *Arbeitspreis Fernwärme aus BHKW 5,47 C/kWh,*
- *1,76 €/qm/Jahr Grund-/Messpreis*
- In sanierten geförderten Wohnungen (+Energiekostensenkung!):
- KM-Miete bisher **5,23** €/qm/M auf **7,39** €/qm/M in 3 Stufen 7 Jahre

# Städtebauliches Entwicklungs- und Zukunfts-Konzept Freiburg-Haslach Südost

Geht man weiter davon aus, dass bei einem Bruttobauland von 9,5 ha letzten Endes eine Fläche von rund 6,1 ha Nettobauland verbleibt, entstehen somit Gesamtkosten in Höhe von rund 7,4 Mio. €.

Wer hierbei welche Kosten zu tragen hat, sei es nun die Stadt, private Investoren oder letztlich der private Eigentümer, spielt zunächst keine Rolle. Bereinigt man die Gesamtkosten, um die im Bestand anfallenden Kosten für Abbruch und Entsiegelung von rund 2,4 Mio. €, so verbleibt ein finanzieller Vorteil zugunsten einer Flächenbereitstellung im Bestand von rund 5 Mio. €.



## „Weiche Faktoren“ und Vorteile einer Innenentwicklung in Haslach

Neben den genannten monetarisierbaren Vorteilen der Innenentwicklung lassen sich noch eine Reihe weiterer positiver Effekte nennen, die mit der Nachverdichtung in Haslach erreicht werden können. So wird die nachhaltige Stärkung des Stadtteils auch durch eine konsequente Fortführung der bereits erfolgreich realisierten Maßnahmen im städtebaulichen Erneuerungsprogramm „Die Soziale Stadt – Alt-Haslach“ angestrebt.

Die vorhandene Gebäudesubstanz und Infrastruktur wird erhalten und verbessert. Es existieren Einrichtungen für die Nahversorgung, die durch den Bewohnerzuwachs gestärkt werden. In neuen Baugebieten kann die Ansiedlung einer Versorgungsinfrastruktur hingegen sehr schwierig sein, da für eine Standortentscheidung gewisse Rahmenbedingungen erfüllt sein müssen.

Ähnliches gilt auch für Betreuungseinrichtungen wie Kitas, Kindergärten, Schulen, die in Haslach bereits vorhanden sind und mit dem Bewohnerzuwachs langsam erweitert werden können. In Neubaugebieten werden diese Einrichtungen erst dann eröffnet, wenn ein gewisser Bedarf bereits

besteht. Dies bedeutet entsprechenden Organisationsaufwand und Fahrtzeiten für die Bewohner.

In Haslach ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Durch die Nachverdichtung werden diese besser ausgelastet und in ihrem Bestand gesichert. Damit ist auch die Erreichbarkeit der (Versorgungs-)Zentren besser als von den peripheren Standorten der Neubaugebiete. Insbesondere für ältere Menschen ist dies eine wichtige Voraussetzung für eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben.

Während der Erschließung und Errichtung von neuen Baugebieten, die einige Jahre in Anspruch nehmen kann, muss mit einer verstärkten Belastung der Anwohner z.B. durch Baulärm, Staub u. a. gerechnet werden. Eine vergleichbare Beeinträchtigung wird von den eher punktuellen (Hoch-) Baumaßnahmen im Bestand allenfalls kleinräumig ausgehen.

Ein weiterer Vorteil bei Maßnahmen im Bestand liegt bei einer relativ schnellen Verfügbarkeit von zusätzlicher, neuer Wohnfläche, wenn man Bauzeiten bei Hochbaumaßnahmen im Bestand zwischen ein und zwei Jahren annimmt. Dagegen sind längerfristige Planungs- und Vorberei-

Überraschung: vorher...!

Foto Zimmerei Grünspecht



Foto: Zimmerei Grünspecht



# Aufstockung und Modernisierung Steingrüblerweg FR- Benzhausen – hier: **nachher**

Foto Zimmerei Grünspecht



Foto: Zimmerei Grünspecht

# Hinterhäuser...

fürs Wohnen erschließen samt Dachausbau



Beispiel im Sedanviertel, mit Solar-PV+ Mini-BHKW. Foto G. Löser 18.4.2015

# !! Freiburg 47 Wohnungen auf Parkdeck !!

- [badische-zeitung.de/wohnungen-auf-parkdeck-kommen](https://www.badische-zeitung.de/wohnungen-auf-parkdeck-kommen)
- **Wohnungen auf Parkdeck kommen**
- [Jelka Louisa Beule](#),
- **13. Juni 2020,**
- „Eigentümer des EKZ in Weingarten investieren 15,5 Millionen Euro.“
- **(3.300 €/WE)**
- „Die Idee, auf dem Parkdeck des Einkaufszentrums (EKZ) Weingarten 47 Wohnungen in Holzmodulen zu bauen, nimmt Form an.“

Foto siehe Link !

**ABER** 2023 noch nicht.....

# WAS TUN (13)

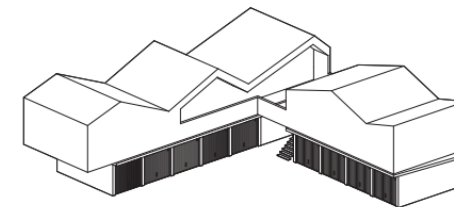
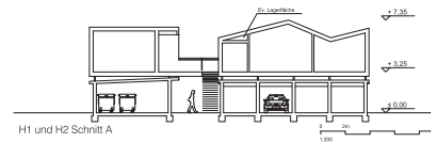
## Mehr Wohnraum und Wohnungen

### durch Aufstocken + Umbau anl. Energiesanierung

li. Scheffelstr. 35 (Dachausbau), Lorettostr. (Aufstockung, Hinterhausbüro-Ausbau); Mitte: Buggingerstr. 50 (Aufstockung + kleinere Wohnungen/Balkonausbau), re.: Baslerstr. +Lorettostr. (Dachausbau/Aufstockung) , Fotos © G. Löser 2010-2013



# Überbauung von 3 Garagenhöfen in Karlsruhe durch die Volkswohnung GmbH





19.6.2015 Aktion des Stura-Umweltreferats auf Anregung von ECOtrinoa e.V. Foto G.Löser

# Was tun? Freiburg – Stadt der Parkplätze-Sünden ?

kl. Auswahl in „Mittelwest“ Fotos G. Löser 2015,  
gelber Stern: Gebiet G16-062/Stühlinger, grüner Stern: Bebauung vorgesehen



## **Kurzform als Slogans:**

Wärmedämmen statt Wärmepumpen

Wärmesparen statt Wärmepumpen

stromerzeugende Heizungen statt

stromverbrauchende

Stoppt den Flächenfraß jetzt

Neubauverbot auf „Grüner Wiesen“

Wohnungen schaffen ohne Flächenfraß

Kleiner Wohnen ist besser Wohnen



- Geschäft !

- DANKE !



Ecotrinova