

Die Dietenbach-Frage

- ist die Gretchenfrage heutiger Stadtentwicklung
- **Gretchen an FAUST (Goethe):**
“Nun sag, wie hast du's mit der Religion?”
- **Die Natur an uns heute:**
„Wie hast du's mit Natur, Boden & Agrikultur?”

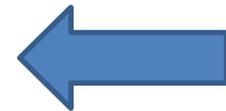
Mehr Nachhaltigkeit der Bauland- und Bodenpolitik Beschluss des Oberbürgermeister-Dialoges Nachhaltige Stadt vom 14. Juni 2018

Die Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister von Dortmund, Erfurt, Friedrichshafen, Heidelberg, Karlsruhe, Kirchheim unter Teck, Köln, Leipzig, Lörrach, Ludwigsburg, Lüneburg, Münster, Norderstedt, Nürnberg, Osnabrück, Ravensburg, Tübingen und Wernigerode.

**Freiburg
fehlt!**

Berlin, den 14. Juni 2018

Mit großer Sorge sehen wir den Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Um Wohnraum bezahlbar halten oder machen zu können, müssen wir neue Wege im Wohnungsbau gehen, denn die Fläche ist ein knappes Gut. Wir können und wollen der Raumnot wachsender Städte nicht einfach mit dem Bauen auf dem Acker begegnen, gleichzeitig aber die Lebensqualität in unseren Städten sichern. Der Boden spielt für die zukunftsfähige, gerechte und integrative Entwicklung unserer Städte und unseres Landes eine zentrale Rolle. Das erfordert auch wohnortnahe Schulen und Kitas sowie Grün- und Freiflächen.



Die Regierungskommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ steht vor wichtigen Weichenstellungen, um in der Stadtentwicklung der Nachhaltigkeit Priorität zu geben. In unserer auf Nachhaltigkeit verpflichteten Stadtpolitik steht schon jetzt das Gemeinwohl im Mittelpunkt. Aber wir brauchen bessere Rahmenbedingungen und mehr Fördermittel, um Flächenpotenziale für bezahlbaren Wohnraum innerstädtisch zu erschließen. Innenentwicklung

Worum geht es in Freiburg?

- die Bau- und Wohnungspolitik in Freiburg (und im Breisgau)
- **(0) Naturschutz , Flächenschutz , Landwirtschaft, Freiräume**
- **(1) Die Bedarfsfrage Wohnen**
 - Bevölkerung, Demografie, Zuwanderung
 - Wohnfläche pro Person
 - Wie Notlagen abhelfen?
mehr Wohnraum im Innenbereich oder Außenbereich?
Dietenbach ? und andere geplante Baugebiete?
wer wie wo für wen den Bedarf decken?
- **(2) bezahlbare Mieten**
 - wie weitere Mietspreisspiralen vermeiden?
wer wie wo für wen den Bedarf decken: Frage der Zielgruppen
- **(3) ökosozialer (Stadt-/Quartiers-/Gebäude-)Umbau**
„der Plan B“ für Freiburg ohne Dietenbach usw. (in Arbeit)

mehr und bezahlbar

Wohnen in

- **Freiburg –**

- **Alternativen**

Alternativen

1. Es-wird-**sowieso**-viel-gebaut-**Alternative**
2. **Mehr Wohnraum OHNE Bauen! Der soziale Weg**
3. **Leerstand und illegale Ferienwohnungen**
4. **Chancen für bezahlbares Wohnen**
5. **Perspektivplan 2030 + FNP 2020-2040**

Grün = Mehr Wohnraum

OHNE Bauland auf grüner Wiese - OHNE Flächenfraß

PLATZ Unsichtbarer Wohnraum Freiburg

13.700 sehr große Wohnungen:

Ein-Personen-Haushalte > 80 qm:

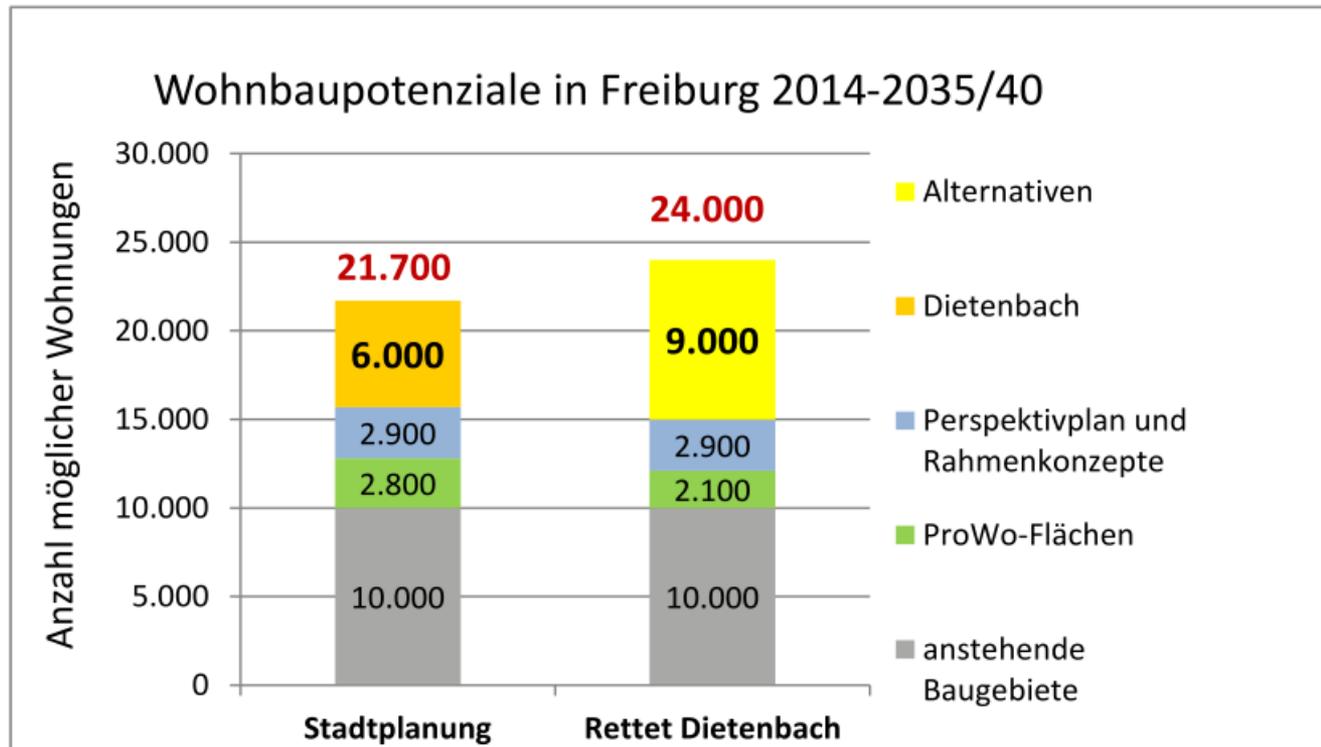
9.065

Zwei-Personen-Haushalte > 120 qm:

4.635

(Also ca. 12% im Vergleich zum Wohnungsbestand!)

Nach Werkstattbericht ECOtrinoa e.V. + RegioBündnis



WAS TUN (11 a)

Für die Studie wurden als Bauwerkstyp Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen und mehr in Regionen mit einem nachgewiesenen Bedarf an Wohnraum untersucht.

Das Potential wurde nach der Projektmethodik für Gebäude der Baujahre 1950 bis 1989 ausgewiesen, die sich in der Hand von einem einzelnen

Insgesamt ergibt sich in ungesättigten Wohnungsmärkten ein kostengünstig erschließbares Potential von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen.

Eigentümer befinden. Potentiale auf Gebäuden mit den Baujahren von vor 1950 und diese im Besitz von Eigentümergemeinschaften wurden separat als Sekundärpotential ausgewiesen.

Insgesamt ergibt sich bei 0,58 Mio. aufstockbaren Mehrfamilienhäusern in ausgewiesenen Regionen mit erhöhtem Wohnbedarf ein Potential von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen mit 84,2 Mio. m² zusätzlicher Wohnfläche. Bei der Berücksichtigung eines Sekundärpotentials erhöht sich das Potential um weitere 0,42 Mio. Wohnungen mit 31,8 Mio. m² Wohnfläche. Zudem lässt sich durch diese Aufstockungsmaßnahmen ein Flächenbedarf von 102 Mio. m² bis 246 Mio. m² für Gebäude-, Frei- und Verkehrsfläche vermeiden. Bei einer Berücksichtigung des Sekundärpotentials erhöht sich das Potential um weitere 40 Mio. m² bis 90 Mio. m².

AUFSTOCKEN

**1,5 Mio Wohnungen
Freiburg => D/400
rund 4000 Wohnugen**

Fotos

Ansichten vor der Sanierung und Dachaufstockung



Ansichten nach Sanierung und Dachaufstockung



Hinterhäuser...

fürs Wohnen erschließen samt Dachausbau



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

Baugebot nach Baugesetzbuch !

Tübingens OB Palmer:

die Eigner Baulücken sollen bebauen oder an Stadt verkaufen.

Sonst Zwang oder Enteignung

- **Palmer:** Brief an 450 Tübinger Grundstückseigentümer:
- unbebaute Grundstücke **bebauen oder an Stadt zum "Verkehrswert" verkaufen.** Andernfalls **Zwangsgeld.** Später **Enteignung** gegen Entschädigung.
- **Baugesetzbuch:** §§ zu **Baugebot** bei Wohnungsmangel
- **Grundgesetz:** Eigentum ist geschützt und zugleich sozial verpflichtet

- **Palmer;** im Blick meist sogenannte **Enkel-Grundstücke**, die für Enkel zum Bebauen aufbewahrt werden. Wer an die Stadt verkauft: **25-jähriges Erstzugriffsrecht** auf städtische Grundstück für Familie

- Palmer an Gemeinderat: **550 Grundstücke** "Hier könnten....Wohnungen für **2000 Menschen** entstehen",

- **Brachliegendes Bauland in Südbaden**
- **Offenburg 285** Privatgrundstücke brach lt Stadtverwaltung / Kataster veröffentlicht
- **Lörrach** 98 000 qm Bauland betroffen : ca **13 Fußballfelder.**
Freiburg nicht imstande, Auskunft zu geben. (BZ 9.4.2019)

- Di, 09. April 2019 <https://www.badische-zeitung.de/boris-palmer-droht-mit-enteignung-brachliegender-grundstuecke>

Was tun (17) Freiburg – Stadt der Parkplätze-Sünden ?

kl. Auswahl in „Mittelwest“ Fotos G. Löser 2015, die mit gelbem Stern sind im Gebiet G16-062

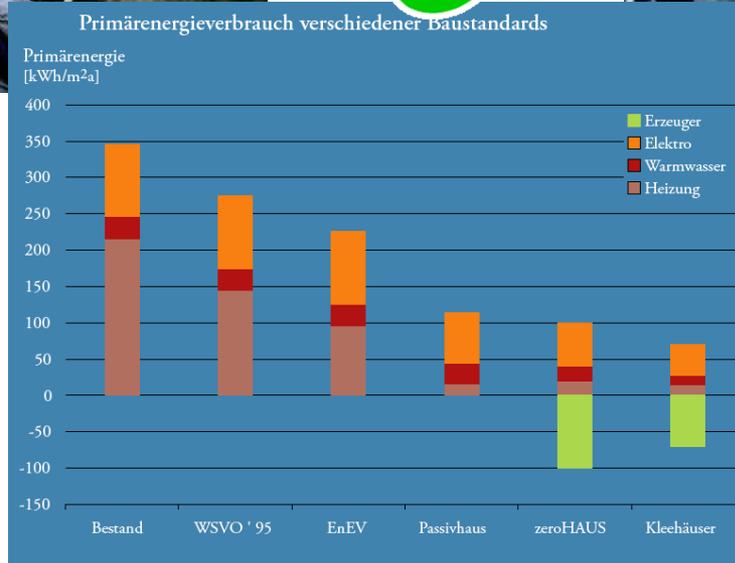
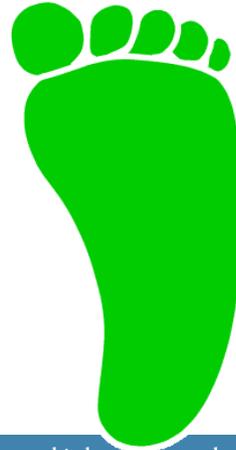


8.11.2008

Ökol.-Fußabdruck 2000-Watt-Gesellschaft

Passivhäuser, Zero-Häuser, Kleeblätter

Passiv- und Zerohäuser. 2000-W-Gesellschaft. Vorträge und Führung: Architekt M. Gies, Dr. J. Lange
Grafiken Jörg Lange, Fotos Georg Löser



Bateau solaire et quartier solaire **Sonnenschiff** und **Solarsiedlung** Foto Rolf Disch/Solarsiedlung



Freiburg Lorettostr. 30 Architekten Grießbach Altbaurenovierung mit Passivhauskomponenten & solar

©Grießbach + Grießbach



Belchenstraße 24-34: Balkonseite



VOR DER SANIERUNG



AKTUELL

- Pilotprojekt Juni 2017 – Juni 2019 in den Wohnanlagen
 - Zehntsteinweg, Runzmattenweg (Stühlinger) und
 - beide Hochhäuser Krozinger Straße 52 und 78 (Weingarten)
 - Anzahl 371 (3 Zimmer-Wohnungen und 4 Zimmer-Wohnungen)
- Ausweitung des Projektes im November 2019 auf das Quartier Brühl-Beurbarung
 - Anzahl ca. 500 (3 Zimmer-Wohnungen und 4 Zimmer-Wohnungen)
- Permanente Bewerbung des Projektes bei den Mieter_innen der Liegenschaften

Anfragen gesamt	32
davon versorgt	8
offene Anfragen	10

Stand 07.08.2020

Zusatz GL:

- *Auch Baugenossenschaften und andere Träger in Freiburg machen das ähnlich.
- *Projekt **Einliegerwohnungen** reaktivieren in Landkreis Steinfurth Öko-Institut e.V)
- ***Wohnen für Hilfe**
- *Projekt **Kleiner Wohnen besser Wohnen** der Energieagentur Regio Freiburg



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 Region schon mehr als genug!

Bauen ohne Bauland – statt Bauern ohne Land!

- Im Laufe der Jahre kann also in und auf Dächern Wohnraum entstehen,
der **1 großem Neubaustadtteil** entspricht,
ein dezentraler virtueller Neubaustadtteil,
- **ein 2. auf Parkplätzen,** ein **3. bei Hinterhäusern,**
- falls die Einwohnerschaft noch weiter wächst.

- Also **Wohnungen bauen ohne Landverbrauch,**
- damit Landwirtschaft, Kleingärten und Natur keine Flächen mehr verlieren!

(8) Was tun? Neue Regeln setzen!

- 1. Mehr durchschnittl. Wohnfläche pro Kopf? **NEIN**
- Mehr Wohnfläche bei mehr Bevölkerung? Evtl.,
oder: Zusammenrücken:
- Umbau (zu) großer zu kleineren Wohnungen: **JA**
Vorbild Stadtbau Freiburg (bis +50%/Gebäude -> Beispiele)
- 2. Mehr Wohnfläche => mehr Bauland? **NEIN**
- Virtuelle Stadtteile in/auf Dächern + Parkplätzen! **JA**
- Virtuelle Stadtteile durch ökol.soz. Stadtumbau! **JA**

- Die Frage lautet also:
- Sollen in Freiburg neue Wohnungen
- nur noch ohne Bauen auf „Grün“
- geschaffen werden?



Rettet Dietenbach