

**Bürgermeister Raphael Walz und
Gemeinderat Gundelfingen i.Br.**
Rathaus

per E-Mail, soweit wir E-Mailadressen von Ihnen verfügen

Dr. Georg Löser
Vorsitzender
ECOtrnova e.V.
Leiter OG Gundelfingen
25.6.2025

Nägelesee Nord

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Walz,
sehr geehrte Damen und Herren Fraktionsvorsitzende und Mitglieder des Gemeinderats

Zu Ihrer Beratung zu Nägelesee Nord am 26. Juni 2025 geben wir Folgendes zu bedenken:

Zunächst sei festgehalten, dass der äußerst knappe Bürgerentscheid zu Nägelesee-Nord von 2021 seit März 2024 **den Gemeinderat und die Verwaltung gemäß Gemeindeordnung Baden-Württemberg nicht mehr bindet**. Niemand sollte sich also durch den Bürgerentscheid gezwungen sehen, das Gebiet zu bebauen – zu hohen Vorlaufkosten für die Gemeinde, auch angesichts der dortigen bekannten Gefährdung durch Überflutungen und vieler anderer kostenträchtiger Aufgaben und Pflichtaufgaben der Gemeinde.

Heute möchten wir Sie besonders aufmerksam machen auf den Nichtbedarf:

Laut Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg steigt die Bevölkerung von Gundelfingen i.Br. bis 2045 nach der **oberen Variante inklusive Wanderungen um weniger als 500 Personen, also typisch um 20 -25 Personen pro Jahr. Hauptvariante und untere Variante fehlen bisher. Die Variante ohne Wanderungen zeigt einen Rückgang von über 1.300 Personen**. Das liegt an der Demographie.

23.06.25, 00:01 Bevölkerungsvorausberechnung – Obere Variante mit Wanderungen und Modellrechnung ohne Wanderungen - Statistisches La...

te mit Wanderungen und Modellrechnung ohne Wanderungen

Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bis 2040 – Vorausberechnung mit Wanderungen
VVG der Gemeinde Gundelfingen

Jahr	Bevölkerung insgesamt	
	Obere Variante	Modellrechnung
2023 ¹⁾	13.269	13.269
2024	13.288	13.225
2025	13.313	13.175
2026	13.342	13.124
2027	13.368	13.067
2028	13.392	13.010
2029	13.415	12.945
2030	13.439	12.886
2031	13.460	12.815
2032	13.481	12.752
2033	13.502	12.685
2034	13.524	12.616
2035	13.545	12.547
2036	13.566	12.475
2037	13.585	12.410
2038	13.605	12.343
2039	13.626	12.277
2040	13.645	12.212
2041	13.663	12.150
2042	13.681	12.086
2043	13.699	12.024
2044	13.715	11.962
2045	13.730	11.901

1) 2023: Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.; restliche Jahre: Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basis 2023).
Methodenbeschreibung:
Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2023; mit Wanderungen/Modellrechnung.

<https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015100.tab?R=VG31505>

ECOtrnova e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Land, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V.,

Post: ECOtrnova e.V. bei Dr. Georg Löser, Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen. **Online:** ecotrinova.de, ecotrinova @ web.de **Vorstand:** Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Bruno Natsch (Stv.), Jürgen Häsler (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander. **Konto:** Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

Ein für Gundelfingen großes Neubaugebiet wie Nägelesee Nord für z.B. 1000 Personen ist gemäß den Daten des Landesamts nicht nötig.

Der für den kleinen Anstieg der oberen Variante nötigen Bedarf an mehr Wohnungen kann durch die laufenden bzw. kürzlich schon verabschiedeten oder seit 2023 errichteten bzw. in Kürze kommenden Neubauten und Um- und Ausbauten umwelt-, klima- und finanzschonend bedient werden. Auch in Gundelfingen bestehender Leerstand ermöglicht weiteren wieder zu nutzenden Wohnraum. Mit altersbedingt frei werdenden Wohnungen ist aufgrund der Demografie vermehrt zu rechnen.

Die noch gültige Mietpreisbegrenzungs-Verordnung des Landes, auch zu Gundelfingen, läuft in Kürze aus. Wann oder ob eine neue kommt, ist noch unklar. Zur derzeitigen fügen wir einen leider unveröffentlichten Leserbrief v. 10.3.2021 bei, der einiges in ein überraschendes Licht rückt. Wir meinen, dass der Inhalt auch heute noch von Interesse ist:

„Laut dieser Verordnung vom Oktober 2020 verfehlte Gundelfingen aber ausgerechnet den Indikator (Anzeiger) Wohnungsmangel mit 101 Prozent Versorgung - genauso wie Denzlingen, wobei üppige 3 Prozent Fluktuationsreserve schon abgezogen sind. Wieso wies die Gemeinde darauf nicht hin bei ihrer Werbung und Entscheidung pro Neubaugebiet? Der zweite Indikator mit zu wenig Zubau von 2013 bis 2018 ist sehr wackelig und wohl überholt, da in diesem Zeitraum der Gipfel an Geflüchteten lag und der doppelte Abi-Jahrgang vieler Bundesländer sich auch in Gundelfingen nahe der Universität Freiburg vorübergehend auswirkte.

Verbleibt das hohe Niveau der Mieten. Dem ist aber mit Neubau auf der "grüne Wiese" nicht beizukommen, wie sich immer wieder zeigt. Bauen ist allgemein recht teuer geworden. Und der Handwerkermangel ist laut Untersuchung des Öko-Instituts allgemein sehr groß. Relativ günstig kann zusätzlicher Wohnraum sein, wenn keine Grundstückskosten anfallen und schon erschlossen ist. Bessere Nutzung vorhandener Gebäude, An-, Um- und Ausbauten, Aufstocken sowie Leerstand verringern ist demnach sinnvoll. Das knappe Handwerk wird dafür und für den Klima schützenden Umbau der Altbauten benötigt, nicht aber für Neubauten auf der "grünen Wiese".

Die Mieten liegen zwar laut genannter Verordnung etwas über dem Landesdurchschnitt, aber die bekannte Maßplatte 30 Prozent an Belastung durch Mieten ist in Gundelfingen hinsichtlich "bezahlbares Wohnen" weit unterschritten. Die Mieten-Steigerung war von 2013-2018 etwas unterdurchschnittlich, und die Angebotsmieten lagen in Gundelfingen weit weniger als im Landesschnitt über den bestehenden Vergleichsmieten.“

Freundliche Grüße, gez. Georg Löser

Dr. Georg Löser, Vorsitzender des gemeinnützigen Vereins ECOtrinoa e.V. und zugleich Leiter dessen Gundelfinger Ortsgruppe am 25.6.2025