



Beherbergungskonzept Freiburg

Ein Instrument zur Steuerung von Entwicklungen
des Beherbergungsgewerbes in Freiburg





Hotels und Pensionen, Apartmenthotels und Ferienwohnungen müssen sich – wie alle anderen Nutzungen – in ihre städtische Umgebung einfügen. In einer sich dynamisch entwickelnden Stadt sind dabei Konkurrenzen um das knappe Angebot an Flächen für Wohnungsbau und Gewerbe zu berücksichtigen. Einer Verdrängung des Wohnens, aber auch möglichen Konflikten bei Häufungen von Beherbergungsbetrieben ist vorzubeugen.

Das Beherbergungskonzept zeigt Steuerungsmöglichkeiten auf, die zu einer ausgewogenen und integrierten Entwicklung des Beherbergungssektors in Übereinstimmung mit unseren stadtplanerischen Zielen und den Interessen der Einwohnerschaft beitragen sollen.

Bürgermeister Prof. Dr. Martin Haag | Dezernent für Stadtentwicklung und Bauen, Tiefbau mit Verkehrsplanung, Stadtgrün und Gebäudemanagement



Freiburg ist ein hochattraktives Ziel für Touristen aus dem In- und Ausland.

Neben Geschäftsreisen spielen Kultur- und Städtereisen, Einkaufstourismus und Medizintourismus eine – auch wirtschaftlich – wichtige Rolle. In den letzten Jahren vor der Coronakrise sind die Besucherzahlen und die Zahl der Gästebetten stark angestiegen. Mehrere große Hotels haben neu eröffnet oder sind in Planung.

Nun gilt es, das Beherbergungsangebot an die künftige Bedarfsentwicklung anzupassen. Dies betrifft sowohl die Bettenkapazität insgesamt als auch die Qualitäten der Angebote in unterschiedlichen Marktsegmenten. Eine der Grundlagen hierfür wird das Beherbergungskonzept sein.

Hanna Böhme | Geschäftsführerin, Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG

Aufgaben des Beherbergungskonzepts	3
Das Beherbergungsgewerbe in Freiburg	4
Wichtige Planungsthemen	8
Ziele des Beherbergungskonzepts	10
Mittel und Wege der Steuerung	12
Monitoring	15
Vorgehen bei Projekten	15

Impressum

Herausgeberin

Stadt Freiburg i. Br.
Stadtplanungsamt
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg im Breisgau

Amtsleitung

Roland Jerusalem

Projektleitung

Gerd Franz

Zusammen mit

Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe
GmbH & Co. KG (FWTM)
Neuer Messplatz 3
79108 Freiburg i. Br.

Geschäftsführerin

Hanna Böhme

Projektleitung

Dr. Franziska Pankow

Gutachter

Gesellschaft für Markt- und Absatz-
forschung mbH (GMA), Ludwigsburg
Büro für Städtebau und
Stadtforschung Spath+Nagel, Berlin

Layout

Vision & Gestalt, Petra Dreßler

Fotos

Siehe Seite 16

Grafiken

GMA



Aufgaben des Beherbergungskonzepts

Das Beherbergungskonzept bildet die Grundlage, um aktuelle und zukünftige Entwicklungen des Beherbergungsgewerbes mit den Anforderungen und Zielen der gesamtstädtischen Stadtplanung in Übereinstimmung zu bringen. Eine langfristig bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Beherbergungssektors soll ermöglicht, aber auch stadtplanerisch gesteuert werden. Ziel ist eine ausgewogene Entwicklung im Einklang mit den Interessen der Stadt und ihrer Einwohnerschaft. Für neue Projekte sollen im Dialog mit den Investoren hochwertige Lösungen gefunden werden, die sich in ihr Quartier verträglich einfügen.

Freiburg ist ein attraktives Reiseziel. Im Jahr 2019 wurden 1,8 Mio. Übernachtungen gezählt. Bereits heute stehen rund 6.000 Betten in Hotels sowie weitere Schlafgelegenheiten in Pensionen, Gasthöfen und Ferienwohnungen, auf Campingplätzen und in sonstigen Einrichtungen zur Verfügung. Seit 2016 sind rund 1.200 Hotelbetten hinzugekommen, weitere Projekte sind geplant. Damit verbinden sich eine Tendenz zu größeren Einheiten und ein Zuwachs an Kapazitäten in Apartmenthotels und Ferienwohnungen.

Der Anteil kleinerer Traditionsbetriebe geht zurück. Diesen Entwicklungen im Beherbergungssektor stehen aufgrund der schwierigen Wohnungsmarktsituation und des Drucks auf gewerbliche Bauflächen naturgemäß Flächenkonkurrenzen und Konfliktpotentiale in einzelnen Quartieren gegenüber.

In diesem Spannungsfeld ist es Aufgabe des Beherbergungskonzepts, mögliche Auswirkungen von Planungen und Projekten auf die Gesamtstadt und auf einzelne Quartiere zu erkennen und zielorientiert zu steuern. Dabei geht es um den sparsamen Umgang mit dem knappen Flächenangebot, um eine möglichst ausgewogene stadträumliche Verteilung von Beherbergungsbetrieben, um ihre Einordnung in die jeweilige Umgebung und um die Vermeidung ggf. problematischer Häufungen. In diesem Kontext sind auch Sorgen aus der Bewohnerschaft um das Wohnungsangebot und die Nachbarschaft in den Quartieren zu betrachten.

Das Beherbergungskonzept benennt die Instrumente, die der Stadt für eine Steuerung von Entwicklungen im Beherbergungsgewerbe zur Verfügung stehen. Damit soll auch ein Beitrag geleistet werden, Vorhaben konflikt- und störungsarm in den Kontext der Stadt und ihrer Quartiere einzuordnen. Übergeordnetes Ziel ist die Weiterentwicklung Freiburgs als attraktives Fremdenverkehrsziel im Einklang mit den Anforderungen und Bedürfnissen anderer städtischer Nutzungen.



Übernachten in Freiburg: Im Großhotel, auf dem Campingplatz, in Serviced Apartments (Abb. oben) oder im Traditionshotel (Abb. S.5)

Der Beherbergungsmarkt in Freiburg

Marktentwicklung

Freiburg war lange Zeit durch kleinere und mittelständische Beherbergungsbetriebe geprägt. Um 2016 setzte ein verstärkter Ansiedlungsdruck ein, der insbesondere von nationalen und internationalen Hotelketten ausging. Da parallel auch die Nachfrage zunahm, hatten die zunehmenden Übernachtungskapazitäten bis 2019 jedoch zu

keiner wesentlich verringerten Bettenauslastung geführt. Wichtige Merkmale der Nachfrage waren ein überdurchschnittlicher Anteil ausländischer Touristen und eine im landesweiten Vergleich unterdurchschnittliche Aufenthaltsdauer. Dies ist typisch für den Städtetourismus und den Geschäftsreiseverkehr.

„57% der deutschen Unternehmen gehen davon aus, dass sie ihre Dienstreisen als Folge der Coronakrise dauerhaft einschränken.“

Ifo Institut, 9.1.2021

Im Corona-Jahr 2020 brach die Zahl der Übernachtungen um 38% ein.

Da der Freiburger Beherbergungsmarkt durch vielfältige Besuchsgründe geprägt ist, erwarten Expertinnen einen verhältnismäßig schnellen Wiederanstieg der Besucherzahlen. Einige Segmente wie der Geschäftsreiseverkehr werden sich jedoch nicht so schnell erholen.

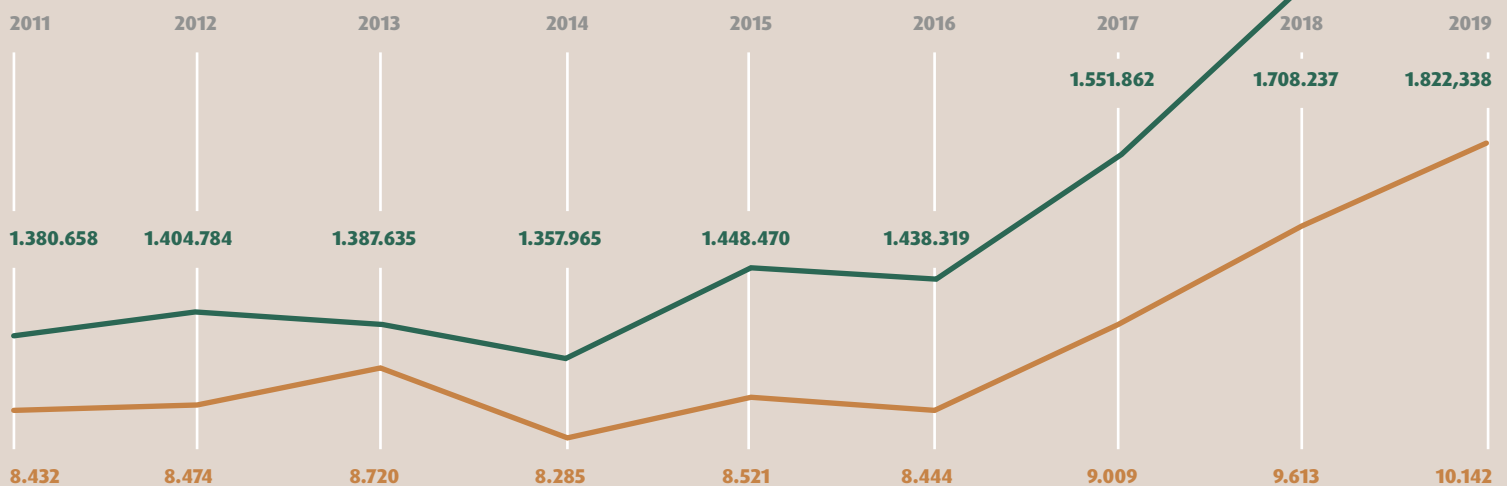
„Das Vor-Corona-Niveau wird erst Ende 2022 / Anfang 2023 erreicht werden.“

Alexis Papathanassis (Hochschule Bremerhaven)

„Bis zur vollen Normalität wird es etwa bis Anfang 2024 dauern.“

Nicholas Christakis (Yale University)

Übernachtungen im Beherbergungsgewerbe in Freiburg 2011–2019



Betten im Beherbergungsgewerbe in Freiburg 2011–2019

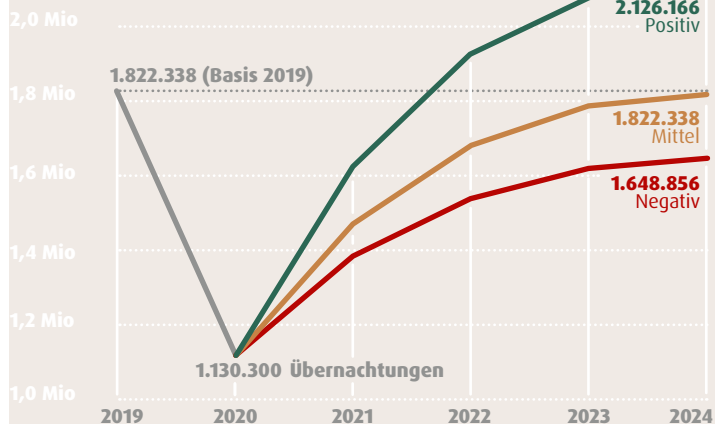
In qualitativer Hinsicht wird sich die Entwicklung zu größeren Angebotsstrukturen bei einem Rückzug kleinerer Betriebe beschleunigen. Eine Verschiebung der Hotelkonzepte in Richtung Economy und Budget wird durch die Corona-Auswirkungen weiter begünstigt.

Auch Serviced Apartments (Aparthotels und Boardinghäuser) werden aufgrund ihrer höheren Flächeneffizienz und geringerer Betriebskosten von der Marktentwicklung profitieren.



Entwicklungsszenarien der Nachfrage im Beherbergungsgewerbe von Freiburg bis 2024

(GMA Berechnung 2021)



Die Szenarien berücksichtigen auch Neueröffnungen und bereits eingeleitete Planungen für größere Hotels

„Ein Zurück wird es nicht geben.“

Tobias Warnecke
(Hotelverband Deutschland IHA) zu Geschäftsreisen

Entwicklungsszenarien

Um einen Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung des Beherbergungsgewerbes in Freiburg zu gewinnen, wurden drei Entwicklungsszenarien geprüft.

Die obere Variante geht davon aus, dass an die hohen Wachstumsraten vor der Coronakrise schnell wieder angeknüpft werden kann.

In der unteren Variante wird dagegen angenommen, dass das frühere Niveau zumindest mittelfristig nicht wieder erreicht wird.

Die mittlere Variante prognostiziert bis 2024 eine Erholung etwa auf das Vorkrisenniveau.

Nach diesen Szenarien sind im Jahr 2025 1,65 bis 2,1 Mio. Übernachtungen zu erwarten, im Vergleich zu 1,8 Mio. im Jahr 2019.

Unter Berücksichtigung bereits vorliegender Hotelplanungen ergibt sich selbst in der oberen Prognosevariante bis 2024 kein nennenswerter Zusatzbedarf an Hotelzimmern.

Bei einer weniger schnellen Erholung des Beherbergungsmarktes würde sogar ein Angebotsüberhang eintreten.

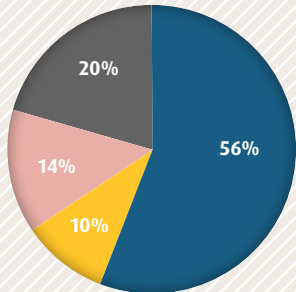
„Wir haben uns zum Beispiel daran gewöhnt, den Großteil unserer sozialen Interaktionen über Videokonferenzen abzuwickeln. Da die Menschen erkannt haben, dass dies wirklich funktioniert, bezweifle ich, dass wir wieder das gleiche Niveau an Geschäftsreisen wie vor Corona erleben werden.“

Werner Vogels, CTO bei Amazon

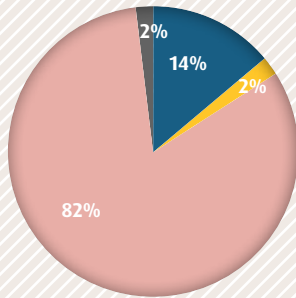
Das Beherbergungsangebot

Beherbergungsstandorte nach Marktsegmenten in Freiburg

Betten



Anbieter



Für das Beherbergungskonzept wurde eine umfassende Bestandsanalyse aller Beherbergungsbetriebe im Freiburger Stadtgebiet durchgeführt. Dazu gehören rund 70 Betriebe der traditionellen Hotellerie (Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe und Pensionen). Auf diese entfallen 56% der Bettenkapazität des Beherbergungsgewerbes. Dazu gehören außerdem 12 Aparthotels und Boardinghäuser sowie 10 sonstige Beherbergungsstandorte wie Campingplätze, Jugendherbergen und Hostels.

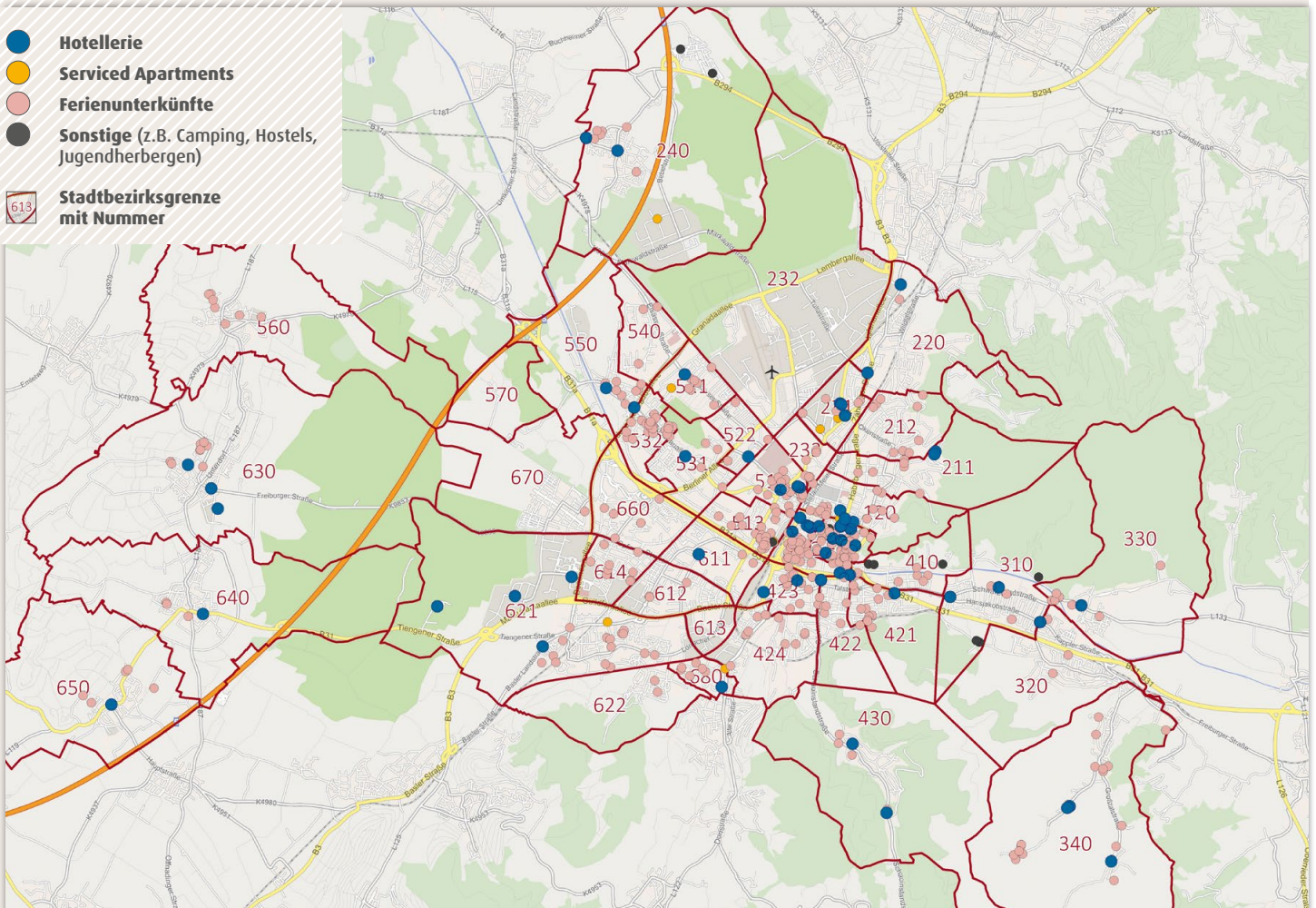
Weiterhin wurden 1.574 Homesharing-Unterkünfte erfasst. Darunter waren 1.011 ganze Wohnungen, von denen 432 für mehr als 90 Tage auf den großen Buchungsportalen angeboten wurden und somit als gewerblich einzustufen sind. 348 Wohnungen wurden im Jahr 2020 mindestens einmal gebucht.

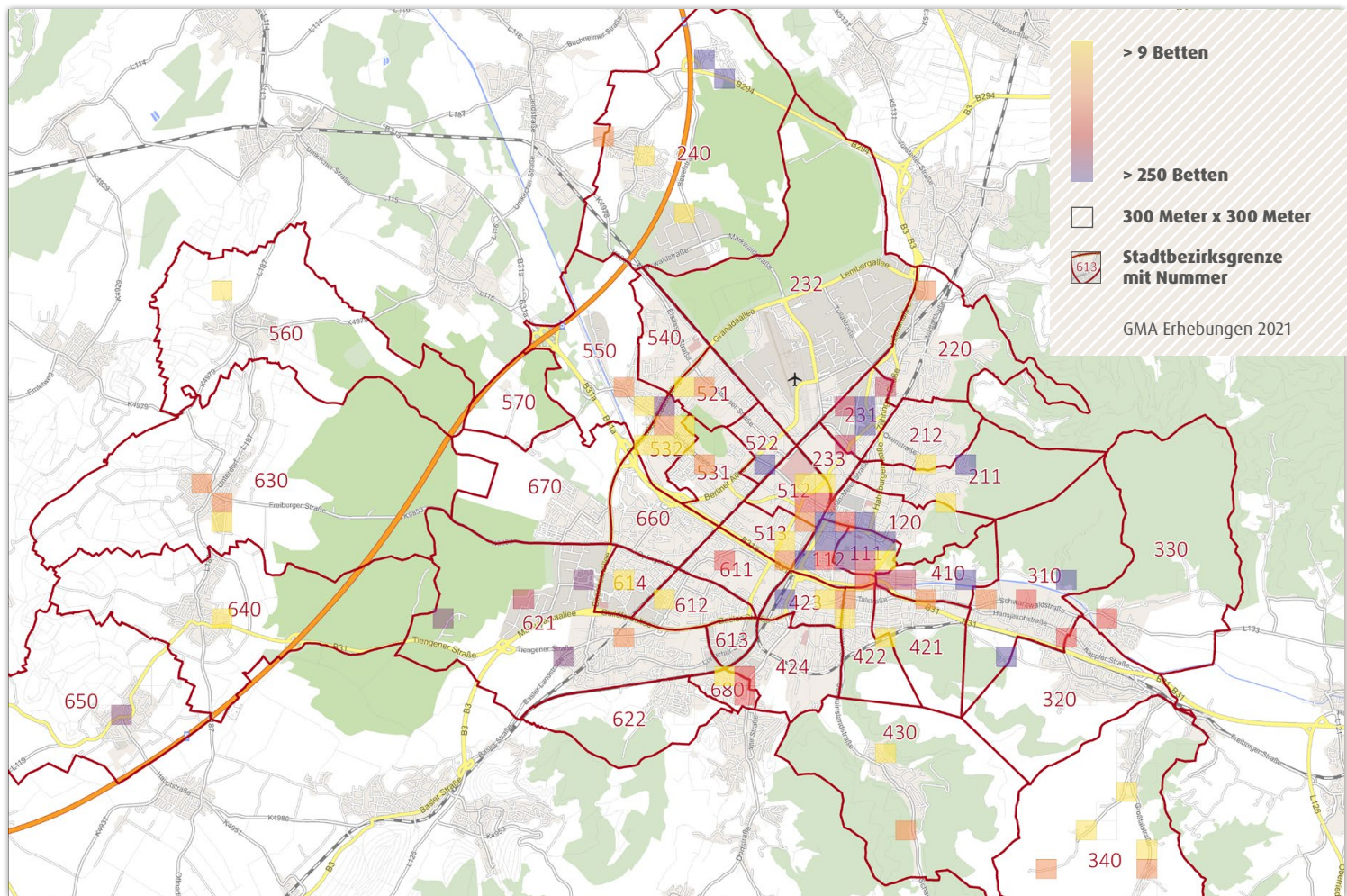
Damit umfasst der Beherbergungsmarkt rund 12.436 Betten in insgesamt 524 gewerblichen Beherbergungsstätten. Dies schließt 1.142 Betten in Betrieben ein, die Anfang 2021 im Bau oder konkret in Planung waren.

Standorte von Beherbergungsbetrieben, einschließlich von gewerblichen Ferienunterkünften

Quelle für Tortengrafiken und Karte: GMA Erhebungen 2021

- Hotellerie
- Serviced Apartments
- Ferienunterkünfte
- Sonstige (z.B. Camping, Hostels, Jugendherbergen)
- 613 Stadtbezirksgrenze mit Nummer





Beherbergungsbetriebe sind ungleichmäßig im Stadtgebiet verteilt.
Die Karte zeigt in einem Raster von 300x300 Metern Bereiche mit einer besonders hohen „Bettendichte“.

Planungsaufgaben

Hotellerie

Da für ein ausreichendes Beherbergungsangebot bis 2024 voraussichtlich kein Ausbau der Zimmerkapazitäten notwendig ist, richten sich Handlungserfordernisse vor allem auf qualitative und konzeptionelle Aspekte des Beherbergungsangebots und auf einen verantwortungsvollen Umgang mit knappen Entwicklungsflächen.

Neue Projekte sollen das vorhandene Beherbergungsangebot qualitativ ergänzen und für Standorte außerhalb der bestehenden Konzentrationen in der Altstadt gewonnen werden.

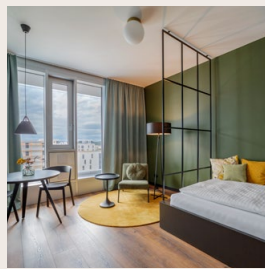
Die gemischten Wohnquartiere am südlichen Altstadtrand wie hier die Fischerau sind beliebte Standorte für eine Beherbergungsnutzung



Serviced Apartments

Serviced Apartments ordnen sich konzeptionell zwischen den Nutzungen „Wohnen“ und „Beherbergung“ ein, indem sie den Gästen Kochgelegenheiten sowie zum Teil auch Arbeitsräumlichkeiten oder -möbel anbieten. Nach Einschätzung von Akteuren des Beherbergungsgewerbes entwickelt sich dieses Marktsegment zunehmend als Konkurrenz zur traditionellen Hotellerie, indem verstärkt Apartments auch für eine Nacht angeboten werden. Die Planungsaufgabe besteht u.a. darin, soweit wie möglich ein gesamtstädtisch ausbalanciertes Angebotsverhältnis von Hotelzimmern für Kurzzeitgäste und Apartments für längerfristige Aufenthalte zu erreichen.

Einer Konzentration auf Altstadtstandorte ist nach Möglichkeit entgegenzuwirken. Standortwahl und konzeptionelle Ausrichtung von Hotels, Aparthotels oder Boardinghäusern sind allerdings nur in Teilen einer planerischen



**Beispiele in Freiburg
von Serviced Apartments**



Steuerung zugänglich. Möglichkeiten der Einflussnahme sind daher auch im Sinne einer „weichen“ Steuerung durch Informations- und Beratungsangebote bei Neuplanungen zu Beginn des Planungsprozesses zu nutzen.

Ferienunterkünfte

Der Anteil von gewerblich angebotenen, längerfristig verfügbaren Ferienwohnungen entspricht etwa 0,4% des Freiburger Wohnungsbestandes. Dabei handelt es sich jedoch nicht immer um Zweckentfremdungen; der Anteil der zweckentfremdeten Wohnungen am Wohnungsbestand wird auf 0,3% geschätzt. Gesamtstädtisch fallen Ferienwohnungen somit noch wenig ins Gewicht. Dennoch werden in der Bevölkerung und der politischen Diskussion der damit verbundene Verlust an Wohnraum und mögliche Auswirkungen in einer angespannten Wohnraumversorgungslage teilweise kritisch gesehen.

In betroffenen Nachbarschaften wird manchmal die Befürchtung geäußert, durch eine Zunahme von Ferienwohnungen mit häufig wechselnden Besuchern könnten

nachbarschaftliche Bezüge verloren gehen und Konflikte am Wohnort entstehen. Höhere Renditeerwartungen könnten außerdem dazu führen, dass im Wohnungsneubau vermehrt Ferienwohnungen entstehen.

Tatsächliche Auswirkungen auf Wohnkosten und Wohnungsneubau lassen sich jedoch empirisch ebenso schwer fassen, wie mögliche Auswirkungen auf Quartiersnachbarschaften. Obwohl der tatsächliche Umfang einer auch städtebaulich relevanten Problematik bei dem aktuell niedrigen Ferienwohnungsanteil gering sein dürfte, sind mögliche Auswirkungen auf das Wohnungsangebot und die gefühlte Lebensqualität in bestimmten Quartieren bei entsprechenden Planungen mit in Betracht zu ziehen.

Ziele des Beherbergungskonzepts

Das Beherbergungskonzept soll auch als einheitliche Grundlage für die Beurteilung von Planungs- und Bauvorhaben in diesem Sektor dienen. In der gemeinsamen Betrachtung von Beherbergungsmarkt und Stadtentwicklung trägt das Konzept der Bedeutung des Tourismus für die Stadt ebenso Rechnung, wie den städtebaulichen Zielen Freiburgs. Auch die Problematik einer Verknappung von Wohnraum und von möglichen Auswirkungen auf bestehende Quartiere ist zu berücksichtigen.

Als übergeordneter Orientierungsrahmen für den künftigen Umgang mit erwarteten Entwicklungen im Beherbergungsgewerbe werden auf Grundlage der Bestandsanalyse und der Entwicklungsszenarien folgende Ziele des Beherbergungskonzepts formuliert:

1. Gesamtstädtische und teilräumliche städtebauliche Planungen beachten

Zu Freiburgs Planungszielen gehören eine bedarfsgerechte und dezentrale Siedlungsentwicklung, eine angemessene Wohnraumversorgung für alle Einkommensgruppen, die soziale Stabilität in den Stadtteilen, die Nachhaltigkeit der Stadtentwicklung und ein sparsamer Umgang mit der Fläche.

2. Das Beherbergungsangebot nachfragegerecht entwickeln

Neue Beherbergungsangebote sollen mit der Nachfrage Schritt halten.

Unter dem Gebot einer flächensparsamen und umweltschonenden Stadtentwicklung sind Überangebote jedoch zu vermeiden. Bei neuen Hotelvorhaben ist stets die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von knappen städtischen Flächen zu prüfen.

3. Qualitative Entwicklungen unterstützen

Marktanpassungen sollen zu einer Förderung des Qualitätswettbewerbs beitragen.

Mit Blick auf eine breite und diversifizierte Zielgruppe soll unter Berücksichtigung des 2021 erarbeiteten touristischen Zielbildes ein vielfältiges Spektrum von Beherbergungsformen unterstützt werden. Dabei sollen auch kleine und mittlere Betriebe ihren Platz haben.

4. Der Wohnnutzung Priorität geben

Eine Verdrängung von Wohnnutzungen ist zu vermeiden. Bei der Verdichtung von Bestandsgebieten und der Ausweisung neuer Baugebiete hat die Schaffung von Wohnraum Vorrang. Die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen ist dort auf klar umrissene Ausnahmetatbestände zu beschränken.

5. Die Lebensqualität in den Quartieren erhalten

Ferienwohnungen sind ein wichtiger Bestandteil eines breit gestaffelten und für viele Nutzergruppen attraktiven Beherbergungsangebots. Die Genehmigung von Ferienwohnungen muss jedoch die konkrete Situation im jeweils näheren Umfeld berücksichtigen, um Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu begrenzen.

6. Die Innenstadt entlasten

Einer touristischen Überformung durch übermäßige Konzentration von Beherbergungsangeboten auf Teile der Innenstadt ist entgegenzuwirken. Vorhaben dort sollen kritisch auf Ihre Verträglichkeit und die Notwendigkeit eines Einsatzes von Steuerungsinstrumenten geprüft werden.

7. Impulse für andere Stadtteile setzen

Bei künftigen Hotelentwicklungen ist auf eine ausgewogene Standortverteilung zu achten. Verträgliche und räumlich breit gestreute Standorte außerhalb der Innenstadt sollen zur Nutzungsvielfalt in den Stadtteilen beitragen und dem Konzentrationsprozess auf die Innenstadt entgegenwirken.

8. Die Vereinbarkeit mit der Umgebung sicherstellen

Beherbergungsstandorte, müssen sich in ihr städtisches Umfeld und das Siedlungsbild einfügen. Dies gilt auch für Zufahrten, Stellplätze, Werbeanlagen und Außengastronomie und insbesondere in der Umgebung von Gebäuden und Anlagen mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.

9. Gewerbegebiete für darauf angewiesene Nutzungen reservieren

In Gewerbegebieten sind Beherbergungsbetriebe in der Regel unverträglich. Sie sollen dort nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem direkten Zusammenhang mit den im Gebiet vertretenen gewerblichen Nutzungen stehen.

Diese Ziele sollen bei allen Planungen und Maßnahmen im Einflussbereich der Stadt, die sich auf das Beherbergungsangebot auswirken können, berücksichtigt werden. Die dafür in Frage kommenden Steuerungsansätze sind zielorientiert einzusetzen.

Mittel und Wege der Steuerung

Um Entwicklungen im Beherbergungssektor zielorientiert zu steuern bzw. zu beeinflussen, stehen der Stadt verschiedene Instrumente zur Verfügung. Das Beherbergungskonzept formuliert Empfehlungen zu ihrem Einsatz. Es nimmt dabei ihre rechtliche Belastbarkeit, ihre potentielle Wirksamkeit und ihre Zielgenauigkeit in den Blick.

Information und Beratung

Die Umsetzung der Ziele des Beherbergungskonzepts ist durch Informations- und Beratungsangebote, Standortmarketing und Öffentlichkeitsarbeit zu unterstützen. FWTM (Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe), DEHOGA (Deutscher Hotel- und Gaststättenverband Baden-Württemberg) und Baurechtsamt der Stadt Freiburg übernehmen dabei eine wichtige Rolle.

Zweckentfremdungsverbotssatzung

Die Zweckentfremdungsverbotssatzung der Stadt Freiburg ist das zentrale Instrument zur Vermeidung von Wohnungsverlusten durch Zweckentfremdung. Eine Beseitigung von Wohnraum oder dessen nicht nur vorübergehende Nutzung für Zwecke der Fremdenbeherbergung bedürfen danach der Genehmigung. Diese ist an enge Voraussetzungen geknüpft.

Mit einer Änderung des landesgesetzlichen Rahmens wurde eine Registrierungspflicht für das Anbieten von Ferienwohnungen in die Satzung aufgenommen, um eine ungenehmigte längerfristige Nutzung von Wohnraum für Ferienwohnungs-zwecke zu vermeiden.





Beispiel Güterbahnhof Nord:
Auf dem rund 39 Hektar großen Areal entsteht ein neues Quartier für Wirtschaft und Wissenschaft, für Büro, Dienstleistung und Wohnen. Mehrere Hotels ergänzen das Beherbergungsangebot in der Innenstadt.

Bauleitplanung

Hotelentwicklungen, die den städtebaulichen Zielen Freiburgs widersprechen, sollen bauleitplanerisch nicht ermöglicht werden. Nötigenfalls sind bestehende Pläne zu ändern. Bei der Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen wird regelmäßig das Erfordernis einer Regelung der Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben geprüft. Dabei können diese z.B. ausgeschlossen oder in ihrer Größe begrenzt, schädliche Umwelteinwirkungen vermieden oder die städtebauliche Gestaltung beeinflusst werden.

Vorhaben des Beherbergungsgewerbes können auch auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt oder –

z.B. in Gewerbegebieten – ganz ausgeschlossen werden. Unter Bezugnahme auf das Beherbergungskonzept sollen planungsrechtlich erforderliche Ausnahmegenehmigungen nur dann erteilt werden, wenn

- dadurch kein regulärer Wohnraum verloren geht,
- die Eigenart des jeweiligen Baugebiets gewahrt bleibt,
- sie mit der Wohnumgebung und dem Siedlungsbild vereinbar sind,
- keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft, der Lebensqualität im Quartier oder der wohnungsnahen Infrastruktur und Versorgung aufgrund einer Häufung von Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen zu erwarten ist.



Weitere Instrumente des Planungsrechts

Im Einzelfall sind Beherbergungsvorhaben, die der Eigenart eines Baugebiets widersprechen, dort unzumutbare Störungen hervorrufen oder solchen ausgesetzt wären, unzulässig. Ob und ab welcher Schwelle eine Häufung solcher Betriebe, insbesondere von Ferienwohnungen, die Versagung einer Baugenehmigung erfordert, lässt sich nur im Einzelfall feststellen.



Im Umfeld von Messe, Stadion, Universitätsklinikum sowie neuen Standorten von Wissenschaft und Forschung ist mit einer zusätzlichen Nachfrage nach Beherbergungskapazitäten zu rechnen.

In den Altbauquartieren des Stühlinger gilt eine soziale Erhaltungssatzung zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Für eine Reihe von Gebieten, in denen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geschützt werden soll, hat Freiburg „soziale Erhaltungssatzungen“ beschlossen. Damit wird für eine Änderung von Wohnungen und auch von nicht zum Wohnen genutzten Gebäudeteilen (wie Dachräumen) zu Ferienwohnungen eine Genehmigung erforderlich.

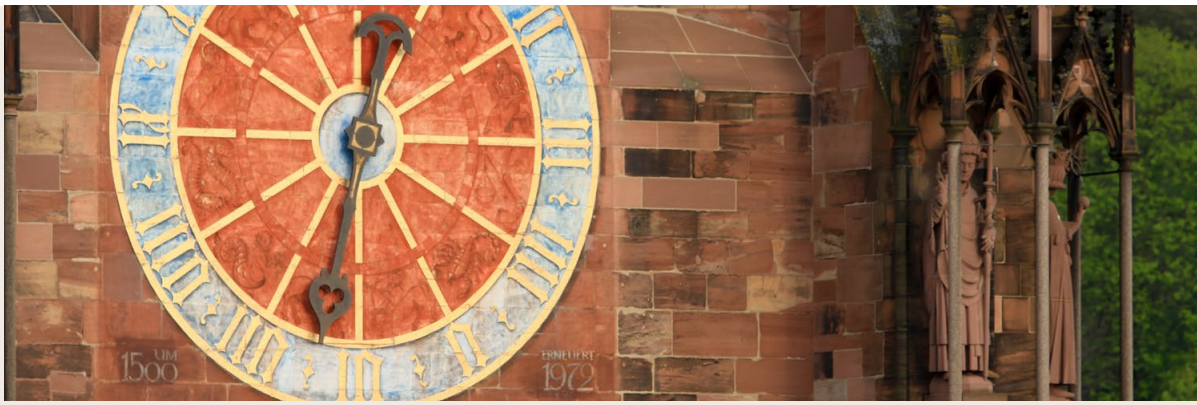


Steuerungsansatz des Beherbergungskonzepts

Das beschlossene Beherbergungskonzept soll im Verwaltungsvollzug und bei politischen Beschlussfassungen Berücksichtigung finden. Durch seine Bindungswirkung als „sonstige städtebauliche Planung“ wird es die zielorientierte Steuerung, bzw. Beeinflussung von Entwicklungen des Beherbergungssektors unterstützen. Dies betrifft u.a. die Bauleitplanung, planungsrechtlich erforderliche Ausnahmegenehmigungen sowie die Handhabung weiterer

Rechtsinstrumente wie zum Beispiel der Zweckentfremdungsverbotssatzung. Es bildet weiterhin eine Grundlage für Einwirkungsmöglichkeiten im Rahmen von Öffentlichkeitsarbeit, Information, Beratung und Marketing.

Für Vorhabenträger und Investoren bietet das Beherbergungskonzept eine Information, welche Ziele die Stadt mit Bezug auf die künftige Entwicklung von Projekten des Beherbergungsgewerbes verfolgt.



Regelmäßige Überprüfung (Monitoring)

Das Beherbergungskonzept soll etwa alle fünf Jahre einer Überprüfung unterzogen werden. Eine Fortschreibung der Bestandserhebung soll zwischenzeitliche Entwicklungen im Beherbergungssektor erfassen. Auf dieser Grundlage wird die Wirksamkeit des Konzepts eingeschätzt und ein ggf. bestehender Nachsteuerungsbedarf erkannt und umgesetzt werden.

Falls sich nach dem Corona-bedingten Einbruch der Übernachtungszahlen eine dynamischere Entwicklung einstellt,

als im mittleren Szenario des Beherbergungskonzepts angenommen wurde, kann eine erste Folgeüberprüfung auch schon früher erforderlich sein. Die Entwicklung wird deshalb laufend beobachtet.

Um neue Marktentwicklungen und Handlungserfordernisse frühzeitig zu erkennen, wird die Einrichtung eines regelmäßig tagenden Arbeitskreises mit Akteuren aus der Verwaltung und aus unterschiedlichen Marktsegmenten des Beherbergungsgewerbes angeregt.

Vorgehen bei Projekten

Ideen und Projekte für Hotelentwicklungen, aber auch für kleinere Beherbergungsnutzungen bis hin zu Ferienwohnungen, sollten frühzeitig an die Stadt herangetragen werden, um Rahmenbedingungen zu klären und mögliche Spielräume auszuloten. Dabei gilt es, möglichst bereits zu Projektbeginn zu klären, ob und wie sich das Projekt in den Beherbergungsmarkt und in den jeweiligen städtischen Zusammenhang einfügen lässt. Gegenüber einer Abstimmung eines bereits „fertigen“ Projekts kann damit der Planungsaufwand verringert und die Planung

frühzeitig in eine mit den Bedingungen des Marktes und den Zielen der Stadt vereinbare Richtung gelenkt werden.

Ansprechpartnerin zu Fragen des Beherbergungsmarktes ist vor allem die FWTM Freiburg mit ihrem Bereich Tourismusförderung. Für Fragen der räumlichen Verortung sowie städtebaulicher Anforderungen an ein Projekt ist das Stadtplanungsamt zuständig, für die Voraussetzungen einer Genehmigung das Baurechtsamt der Stadt. Kontaktadressen finden Sie auf der folgenden Seite.

Das Beherbergungskonzept finden Sie im Internet unter:

www.freiburg.de/beherbergungskonzept

Weitere Informationen erhalten Sie hier:

Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG

Frau Dr. Pankow

Neuer Messplatz 3

79108 Freiburg

franziska.pankow@fwtm.de

Stadt Freiburg im Breisgau

Baurechtsamt, Beratungszentrum Bauen und Energie

Fehrenbachallee 12

79106 Freiburg

0761 201-4390

bzbe@stadt.freiburg.de

Stadt Freiburg im Breisgau

Stadtplanungsamt, Stabsstelle Sonderaufgaben

Herr Franz

Fehrenbachallee 12

79106 Freiburg

stadtplanungsamt@stadt.freiburg.de

Fotonachweise

- 1 Unsplash/Gadiel Lazcano
- 2 Stadt Freiburg
FWTM
- 3 Patrick Müller
123rf / Oleksandr Prykhodko
- 4 Endrik Baublies
Christian Spath
Hirzberg Camping
Patrick Seeger
- 5 Christian Spath
- 6 Christian Spath
- 8 Christian Spath
- 9 Christian Spath
Black F / Jessica Hath
Black F / Jessica Hath
Black F
- 12 FWTM / Spiegelhalter
- 13 FWTM / Spiegelhalter
- 14 euroluftbild.de / Erich Meyer
Stadt Freiburg
- 15 FWTM / Cozort