

Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg

Öffentlicher Beteiligungs-Workshop

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Annamaria Schwedt, Thomas Abraham
Freiburg, 13. Mai 2013

AG I: Neue Stadtquartiere und Innenentwicklung

Hintergrund und Ziel

- In Freiburg weiter ansteigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und damit Verknappung und Verteuerung des Wohnraums
- Stärkstes Wachstum kurz- bis mittelfristig
- Bedarfsgerechtes Siedlungswachstum
 - Wohnungsknappheit und weiter steigende Mietpreise vermeiden,
 - Steigenden Verdrängungsdruck vermeiden,
 - Attraktivität des Wirtschafts- und Hochschulstandorts Freiburg nachhaltig sichern.
- Ziel ist der Neubau von 1.000 Wohneinheiten (WE) p.a.

Empirischer Befund und Ziele

- Der weiter steigende Wohnungsbedarf kann mit den vorhandenen Flächenpotenzialen nicht gedeckt werden.
- Vorrang haben Bauflächen aus dem geltenden FNP 2020 und die Innenentwicklung.
- Erforderlich ist aber auch eine räumlich und verkehrlich gut angebundene Siedlungserweiterung mit 5.000 bis 7.000 Wohneinheiten.
- Auch ein neues Stadtquartier reicht rechnerisch nicht vollständig aus, um den Bedarf an Wohnraum zu decken.
- Fortschreibung FNP (2035) erforderlich und höhere Dichten bei der Innenentwicklung, inkl. Gebäudeaufstockung.

Lösungen*

- Höhere Dichten in innerstädtischen Standorten erfordern adäquate Lösungen und eine breite Akzeptanz auf Seiten aller Beteiligten.
- Der vorgesehene Perspektivplan Stadtentwicklung Freiburg soll auch ein Freiraum- und Dichtemodell für die Innenentwicklung beinhalten.
- Er bildet eine Grundlage, um durch umfangreiche Beteiligung und Diskussion in den Quartieren differenzierte Lösungen zu erarbeiten.

Lösungen*

- Für den erforderlichen Neubau bei gleichzeitiger Wahrung von städtebaulichen Qualitäten ist ein enger Austausch mit den verschiedenen Wohnungsmarktakteuren unentbehrlich.
- Wichtige Partner:
 - Freiburger Stadtbau GmbH
 - Bauverein Breisgau eG, Familienheim Freiburg eG, Heimbau Breisgau eG
 - Private Bauträger unter dem Dach der Vereinigung Freiburger Wohnungs- und Gewerbeunternehmen e.V. (VfW)
 - Private Baugruppen, Baugemeinschaften, Kleingenossenschaften und weitere Initiativen

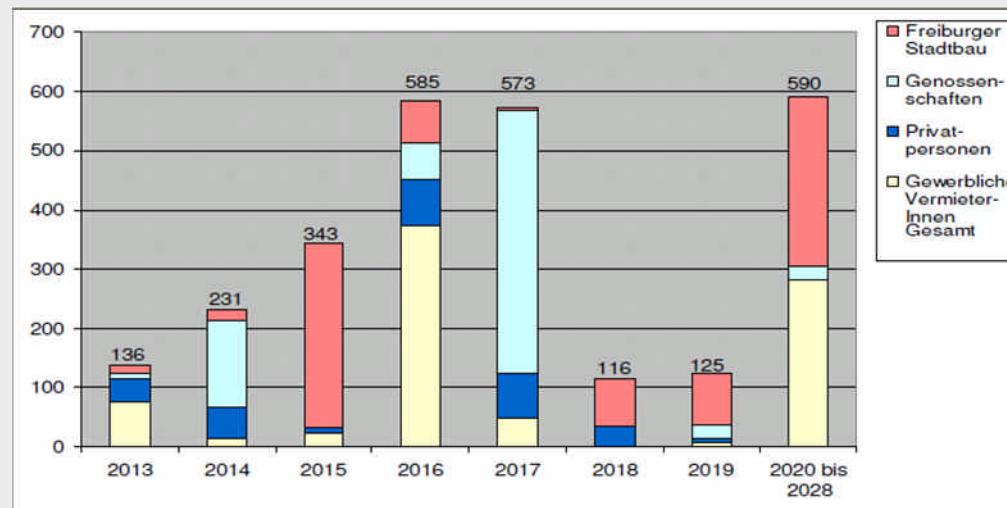
Fragen an die Arbeitsgruppe

- Sollen in Freiburg an innerstädtischen Standorten höhere Dichten durch zusätzliche Geschosse und eine höhere Ausnutzung von Grundstücken zugelassen werden?
- Sollen in Freiburg zusätzlich zur Innenentwicklung Neubaugebiete ausgewiesen werden?
- Wie soll der Austausch mit den verschiedenen Wohnungsmarktteuren zur Steigerung der Wohnungsbautätigkeit und Sicherung städtebaulicher Qualitäten erfolgen?

AG II: Soziale Wohnraumversorgung

Hintergrund

- In Freiburg gibt es einen zunehmenden Mangel an Mietwohnungen im unteren Preissegment.
- In den nächsten Jahren laufen ca. 3.000 Wohnungen aus der Bindung
- Ziel ist der Erhalt eines möglichst angemessenen Bestands an gebundenem Wohnraum

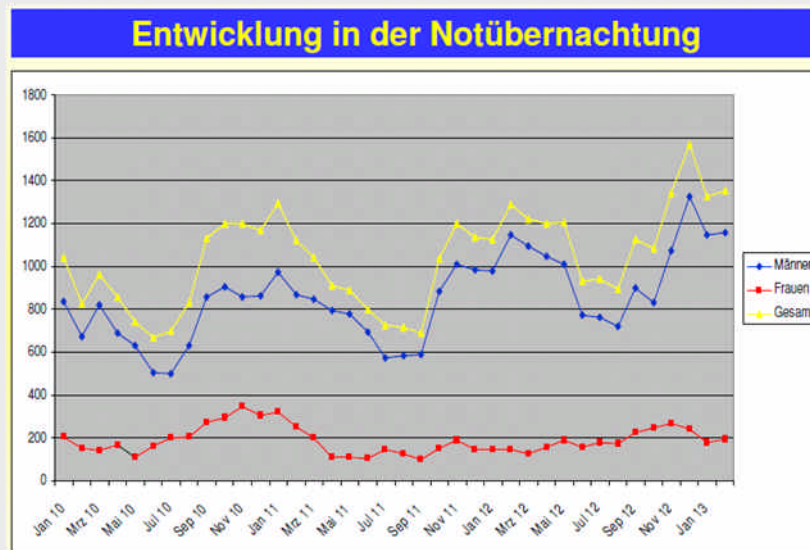


Lösungen*

- Generell: Bau möglichst vieler Wohnungen in Freiburg
- Baulandpolitische Grundsätze (Sicherstellung 30% geförderter Wohnungsbau)
- Verbilligte Grundstücksabgaben städtischen Eigentums
- Bau von geförderten Wohnungen u.a. durch die Freiburger Stadtbau (150 – 300 WE p.a.)
- Kooperation mit anderen Wohnungsmarktakteuren zur Mobilisierung geförderter Neubaus
- Verlängerung von Bindungsfristen geförderter Wohnungen

Hintergrund und Ziel

- Die Versorgung von Menschen, die es, unabhängig von der finanziellen Situation schwer haben, sich am Markt zu versorgen, wird schwieriger („Soziale Randgruppen“)
- Die Zahl der Notübernachtungen hat deutlich zugenommen
- Ziel ist die Versorgung der sozialen Randgruppen mit Wohnraum



Lösungen*

- Für die Zielgruppen, die am dringendsten Unterstützung benötigen, werden Wohnungs- und Serviceangebote bereitgestellt
- Kauf von Wohnungen durch die Stadt, möglichst dezentral
- Beibehalten des Streubesitzes an Wohnungen
- Wohnraum bereitstellen für die Zielgruppen/Fälle, die aus dem System der Notübernachtungen entlassen werden könnten (Entlastungseffekt für das System)

Fragen an die Arbeitsgruppe

- Für welche Zielgruppen wird in Freiburg Wohnraum benötigt?
- Welche Anforderungen muss dieser Wohnraum erfüllen?
- Welche Maßnahmen müssen in Freiburg zum Erhalt eines angemessenen Bestands und evtl. Neubau preisgünstigen Wohnraums ergriffen werden?

AG III: Vielfalt und soziale Mischung in den Wohnquartieren

Hintergrund und Ziel

- Interfraktioneller Antrag vom 18.10.2011: Forderung nach bedarfsgerechter Versorgung aller Nachfragegruppen
 - In Freiburg gelten gemischte Strukturen in den Stadtteilen als städtebauliche Qualität
 - Ziel: Rahmenbedingungen schaffen, sodass das Miteinander von Menschen unterschiedlicher Einkommens- und Lebensphasen möglich ist

Lösungen*

- Bei größeren Bauvorhaben das Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe festsetzen
- Steuerung des Eigentumserwerbs über Vermarktungs- und Vergabekriterien (z.B. Baugruppen)
- Vergabekriterien: Quartierskonzepte mit detaillierten Vermarktungs- und Zielgruppenkonzepten

Lösungen*

- Die Nachfrage nach urbanen Wohnformen, insbesondere nach generationenübergreifendem Wohnen, übersteigt das Angebot
- Bei der Entwicklung neuer Baugebiete Bauflächen für innovative Wohnformen bereitstellen
- Auf städtischen Flächen fester Flächenanteil für gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen vorsehen

Lösungen*

- Gemeinschaftliche Organisation von Hilfen und Gemeinschaftsräume sind ein wichtiger Bestandteil neuer, urbaner Wohnformen
- Die Themen Inklusion, gemeinschaftliches Wohnen sowie Arbeiten und Wohnen an einem Standort mitdenken
- Steuerung gemeinschaftlicher **Miet**objekte für Personen mit niedrigem Einkommen
- Netzwerkagentur zum Thema „Neue, urbane Wohnformen“

Fragen an die Arbeitsgruppe

- Wie stehen Sie zu dem Ziel „Vielfalt und soziale Mischung in den Freiburger Quartieren“?
- Sollen in Freiburg neue, urbane Bau- und Wohnformen unterstützt werden?
- Welche Maßnahmen und Instrumente gibt es und welche fehlen?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
Fax: 030 884795-17
berlin@empirica-institut.de

empirica ag
Forschung und Beratung
Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
Fax: 0228 217410
bonn@empirica-institut.de

komet-empirica gmbh
**Regionalentwicklung, Stadtentwicklung,
Immobilienforschung GmbH**
Friedrich-Ebert-Straße 33, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
Fax: 0341 96008-30
leipzig@empirica-institut.de