

«Teil1»
«Teil2»
«Strasse»

«Ort»

26.09.2018

10 Eckpunkte für eine zukunftsfähige Freiburger Wohnungspolitik

«Anrede»

vor dem Hintergrund der anstehenden städtebaulichen Entwicklungen, der zunehmenden Knappheit an bezahlbarem Wohnraum und nicht zuletzt durch die Impulse der sehr interessanten und anregenden Exkursion des Bauausschusses nach München haben wir ein Positionspapier zusammengestellt, das aus unserer Sicht Leitlinien und Handlungsfelder benennt, die eine politische Steuerungsmöglichkeit in den umkämpften Immobilienmarkt eröffnen. Viele Themenfelder sind bekannt und werden seit Jahren als probates Mittel in der Freiburger Baupolitik eingesetzt. Doch die anstehenden Aufgaben haben sich teilweise verschärft und in der Gewichtung verändert, so dass aus unserer Sicht eine Nachjustierung erforderlich ist, um steuernd als Stadt Freiburg in die Stadtentwicklung in den nächsten Jahren einwirken zu können.

Wir würden uns freuen, wenn Sie einige Anregungen von uns in die politische Diskussion aufnehmen würden.

Mit freundlichem Gruß

Petra Habammer

Christine Bosch

Zur Kenntnis mit der Bitte um Unterstützung:

- Oberbürgermeister Herr Horn
- Erster Bürgermeister Herr von Kirchbach
- Umweltbürgermeisterin Frau Stuchlik
- Finanzbürgermeister Herr Breitner
- Baubürgermeister Herr Prof. Dr. Haag

- an die Mitglieder des Gemeinderates

- Stadtplanungsamt, Herr Jerusalem,
- Stadtplanungsamt - Abteilung Stadtentwicklung, Frau Köhler
- Projektgruppe Dietenbach, Herr Prof. Dr. Engel
- Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung, Herr Staible
- Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Herr Gramich

- Freiburger Stadtbau GmbH, Frau Dr. Szablewska
- Freiburger Stadtbau GmbH, Herr Klausmann

- lokale Presse

Frauen **STEP** Freiburg

vertreten durch:

- Arbeitskreis Architektinnen
Architektenkammer BW
Kammerbezirk Freiburg
- Arbeitsgemeinschaft
Freiburger Frauenverbände
- Arbeitsgemeinschaft
Sozialdemokratischer
Frauen (AsF)
- Deutscher Frauenring –
OR-Freiburg
- Lokale Agenda Freiburg –
AK Frauen und
AK Stadtentwicklung
- Politikerinnen und
Gemeinderätinnen
verschiedener Fraktionen
- Stadt & Frau
- Vereinigung für
Stadt- und Regional- und
Landesplanung (SRL e.V.)
Fachgruppe
„Frauen in der Planung“
- Unabhängige Frauen
Freiburg

10 Eckpunkte für eine zukunftsfähige Freiburger Wohnungspolitik

1. Fokussierung auf die sozialen Aufgaben in der Wohnungspolitik

In den 90-er Jahren spielte Freiburg eine Vorreiterrolle in der Förderung einer energieoptimierten und umweltfreundlichen Stadtentwicklung, die Impulse weit über Freiburg hinaus setzte. Mit ähnlicher Entschiedenheit müssen nun die sozialen Aufgaben der Stadtentwicklung als zentrale Zielrichtung in den politischen Grundsätzen für eine vielfältige Stadtgesellschaft verankert werden.

2. Neuaufstellung der baulandpolitischen Grundsätze

Die Umsetzung der baulandpolitischen Grundsätze in den städtebaulichen Verträgen in der Innenentwicklung hat sich als politisches Steuerungsinstrument in der Freiburger Stadtentwicklung bewährt. Deshalb sind die sozialen Ziele in den baulandpolitischen Grundsätzen zu festigen und weiterzuentwickeln. Die Möglichkeit der alternativen Flächenabtretung an die Stadt ist zu hinterfragen und an die Grundsatzanforderungen des geförderten Wohnungsbaus anzupassen.

3. Verbindlichkeit in der Durchsetzung der baulandpolitischen Grundsätze

Seit Beschluss der baulandpolitischen Grundsätze im Jahr 2009 und ergänzt 2015 entstand der Eindruck, dass es in der Umsetzung in den städtebaulichen Verträgen Verhandlungsspielräume gibt. Auch im Sinne einer Gleichbehandlung gilt es, diesen Verhandlungsspielraum aufzugeben. Politische Ziele sind nur durch eine hohe Verbindlichkeit zu vermitteln und durchzusetzen.

4. Vergabe von stadteigenen Grundstücken an gemeinwohlorientierte Baugesellschaften

Baugenossenschaften und Alternativmodelle wie das Mietshäusersyndikat haben gezeigt, wie kostengünstiger Wohnungsbau, der auch nach der Ersterstellung dauerhaft günstigen Wohnraum für die Bevölkerung bereit hält, funktioniert. Diese Wohnmodelle sollen bei der Vergabe von stadteigenen Grundstücken bevorzugt werden, damit auch langfristig kostengünstiger Wohnungsbau gesichert werden kann.

5. Förderung der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft

Die Wichtigkeit einer stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft hat sich zwischenzeitlich als ein zentrales Steuerungselement in der Stadtentwicklung erwiesen. Nicht nur der Aufbau eines stadteigenen Wohnungsbestandes, sondern auch die modellhafte Umsetzung neuer Wohnbauformen sind Ausdruck der Stadtentwicklungspolitik. Deshalb ist die Stellung der Freiburger Stadtbau durch eine bevorzugte Grundstücksvergabe zur Erstellung von Mietwohnungsbau auszubauen. Die Sozialrendite für die Gesamtstadt sollte im Zentrum der wirtschaftlichen Ausrichtung stehen.

6. Aktive Liegenschaftspolitik

Zentraler Bestandteil einer handlungsfähigen Stadtentwicklungspolitik ist die Verfügbarkeit von eigenen Grundstücksflächen. Nicht nur die Vorhaltung von Entwicklungsflächen, sondern auch die Verfügbarkeit von Tauschflächen erhöht die Handlungsfähigkeit. Eine aktive Liegenschaftspolitik gelingt langfristig nur durch eine konsequente Beibehaltung über Jahrzehnte hinweg. Eine aktive Liegenschaft ist keine Ausgabe, sondern eine Einnahme für die Handlungsfähigkeit zukünftiger Generationen in der Stadtentwicklung.

7. Lokale Mietpreisbremse

Mit dem stadteigenen Wohnungsbestand kann mietpreisdämpfend in den Freiburger Wohnungsmarkt eingegriffen werden. Durch die Neuvermietung unterhalb des Mietpreisspiegels kann in die Mietpreisentwicklung direkt eingegriffen werden. Über Vergünstigungen und Bevorzugungen in der Baulandvergabe können weitere Wohnungsbauakteure gewonnen werden, mietpreisdämpfend in den Freiburger Wohnungsmarkt einzugreifen. Das Berechnungsmodell des Mietspiegels, der nur Neuvermietungen in der Aufstellung berücksichtigt, muss durch die Einbeziehung der Bestandsmieten neu aufgestellt werden.

8. Aufstellung von Erhaltungssatzungen

Vermeint ist das Instrument der Erhaltungssatzung innerhalb der gebauten Stadt zu prüfen und aufzustellen. Mit der Erhaltungssatzung ermöglicht das Baugesetzbuch die Einflussnahme der Kommune bei erheblichen Veränderungen innerhalb bebauter Gebiete. Sie kann destabilisierenden Strukturwandlungen von Mietwohnungsbau zu Eigentumsaufteilungen entgegenwirken und so Stadtquartiere für die Bewohner sichern. Die Erhaltungssatzung dient dem Ziel, Verdrängungsprozesse innerhalb der Stadt zu bremsen.

9. Konsequente Durchsetzung von Vorkaufsrechten

Vorkaufsrechte für die Stadt sind vermehrt vorzusehen und im Bedarfsfall auszuüben. Vorkaufrechte sind ein wichtiges Signal für die Berücksichtigung des Gemeinwohls in der Bodenpreisentwicklung. Die Ausübung eines Vorkaufsrechts sollte neben der Einräumung in Entwicklungs- und Erhaltungssatzungen, auch in der Flächennutzungsplanung geprüft werden.

10. Hohe Transparenz in der politischen Diskussion und Öffentlichkeitsarbeit

Die Ausrichtung der Stadtentwicklungspolitik auf die sozialen Aufgaben der Stadt und der daraus abgeleiteten Grundsätze dienen nicht nur zur Steuerung und Einflussnahme gegenüber privater Investoren, sondern zeigt auch die Verantwortung, die eine Stadt für eine soziale Wohnungspolitik für alle Menschen in der Stadt übernimmt. Dieses Handeln ist öffentlich zu diskutieren und für alle Bürger transparent und verbindlich umzusetzen.