

Aktionsprogramm „WOHNEN in FREIBURG“

Inhalt:

1. Vorbemerkung
2. Freiburg wächst, aber wie?
3. Nur wer selbst Eigentümer von Wohnungen ist, kann darüber entscheiden, wer in diesen Wohnungen zu welcher Miete wohnt!
4. Aktivierung der Chancen und Möglichkeiten des gemeindlichen Vorkaufsrechts.
5. Entwicklung und Umsetzung einer nachhaltigen Bauland- und Liegenschaftspolitik für den Eigenbestand, bzw. die Eigenbevorratung!
6. Einrichtung einer Stabstelle Wohnungsbaupotentiale!
7. Neuregelung der Grundstücksvergabe

1. Vorbemerkung

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist das zentrale und drängendste Thema, aber auch die größte Herausforderung für alle Akteure aus Politik und Wirtschaft der Stadt Freiburg.

Der 50:50 Beschluss des Gemeinderates der Stadt Freiburg kann dieses Problem nicht lösen, wird vor allem aber keinen zusätzlichen Wohnraum schaffen. Aus Sicht der Fraktion der Freien Wähler ist daher ein Bündel von Maßnahmen erforderlich, um kurz-, mittel- und langfristig zu akzeptablen Lösungen zu gelangen.

Der Schwerpunkt des Aktionsprogramms liegt auf dem Segment der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums, ohne den ebenfalls dringend benötigten Wohnraumbedarf für die sog. „Mittelschicht“ der Bevölkerung zu vernachlässigen.

Dieser Wohnraumbedarf muss insbesondere berücksichtigt werden, da speziell für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, aber auch für dringend benötigte Fachkräfte, für z.B. Unternehmen Kliniken und die Universität Wohnraum fehlt und deshalb eine „Verdrängung nach unten“ stattfindet.

Das nachfolgende Aktionsprogramm „WOHNEN in FREIBURG“ soll einen Maßnahmenprozess in Gang bringen und auch andere Akteure dazu auffordern, ihrerseits Vorschläge zur Erweiterung und Ergänzung einzubringen.

2. Freiburg wächst, aber wie?

Wir schlagen vor, dass es eine Fachtagung mit dem Ziel geben soll, zu einer für Freiburg definierten Entwicklungs- und Wachstumsstrategie zu gelangen. Bisher „läuft“ die Politik und Verwaltung den tatsächlichen Entwicklungen „hinterher“, ohne dass ein eigenes Konzept besteht, wie sich die Stadt Freiburg entwickeln soll.

Die Entwicklung und Formulierung der erarbeiteten Entwicklungsziele wird zwar kurzfristig nur wenig Auswirkungen auf den tatsächlichen Zuzug haben, jedoch bietet sie den Akteuren für die zukünftige Planung und ihr politisches Handeln ein brauchbares und verlässliches Werkzeug. Es erscheint zudem unerlässlich, dass eine Stadt wie Freiburg besonders für die zukünftige Entwicklung eine gemeinsam abgestimmte Strategie hat und verfolgt.

An der Fachtagung sollten sowohl ausgewiesene Experten, z.B. Stadtentwicklungsbüros, aber vor allem auch die Vertreten aus Politik, Hochschule, Wissenschaft, Wirtschaft, Handel, Gewerbe Kultur usw. teilnehmen.

Ziel einer solchen Fachtagung sollte die Erarbeitung gemeinsamer Zielvorstellungen sein, auf deren Grundlage sodann eine konkrete Entwicklungs- und Wachstumsstrategie für Freiburg ausformuliert und letztendlich durch den Gemeinderat beschlossen wird.

3. Nur wer selbst Eigentümer von Wohnungen ist, kann darüber entscheiden, wer in diesen Wohnungen zu welcher Miete wohnt!

Bezahlbarer Wohnraum lässt sich in ausreichendem Maße nicht durch die Freie Wohnungsbauwirtschaft schaffen. Die finanziellen Rahmenbedingungen, insbesondere die hohen Grundstückspreise und stetig steigenden Baukosten erlauben keine kostendeckende Kalkulation, geschweige denn die Erwirtschaftung einer von der Bauwirtschaft benötigten Rendite.

Daher muss die Stadt Freiburg, oder ihre Gesellschaften, in massiv verstärktem Maße Eigentum an Wohnraum schaffen und/oder erwerben. Hierfür werden insbesondere folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die Geschäftspolitik der Freiburger Stadtbau wird insoweit „nachjustiert“, als es ein erklärtes Ziel ist, auf den Verkauf von bestehenden und neu erstellten Wohnraum grundsätzlich zu verzichten. Der Schwerpunkt der Freiburger Stadtbau liegt im geförderten Mietwohnungsbau.
- Die Stadt Freiburg gründet eine neue Wohnungsbaugenossenschaft und verpflichtet sich zur Stärkung des Eigenkapitals dieser Genossenschaft zunächst eine ausreichende Einlage zu erbringen und sodann für jeden von einem Mitglied/Genossen gezeichneten Beitrag eine

Eigenkapitaleinlage in gleicher Höhe zu leisten.

Aufgabe dieser Genossenschaft ist die Errichtung von Wohnungen nach dem sog. Genossenschaftsmodell, also vor allem für Schwellenhaushalte und die sog. „Mittelschicht“. Diese Genossenschaft agiert eigenständig am Wohnungsmarkt und wird vor allem bei den anstehenden Planungsgebieten (z.B. Stühlinger, Zähringen, Dietenbach usw.), aber auch bei einzelnen bebaubaren Grundstücken aktiv.

- Die Stadt Freiburg startet eine Kampagne „Generationennachfolge“. Sie wirbt offensiv dafür, von Hauseigentümern ein sog. Vorkaufsrecht erwerben zu können, um für den nächsten geplanten Generationen-, bzw. Eigentümerwechsel ein Erwerbsrecht zu erhalten.

Hintergrund ist die Tatsache, dass immer mehr, vor allem ältere Menschen entweder kinderlos versterben, oder die Erben die ererbten Immobilien kurzfristig verkaufen, bzw. zur Ermöglichung der Erbteilung verkaufen müssen. Auf der anderen Seite kann den (zumeist älteren) Eigentümern noch zu deren Lebzeiten ein „Vor-Erlös“ zufließen, den diese oftmals zur Bestreitung ihrer Lebenshaltungskosten, oder auch oftmals für dringend benötigte Reparaturen an ihren Häusern benötigen.

Das Vor- oder Ankaufsrecht wird so ausgestaltet, dass die „Vorauszahlung“ der Stadt, oder städtischen Gesellschaft entweder mit dem späteren Kaufpreis zu „verrechnen“ ist, oder z.B. ein Vorkaufs- oder Ankaufsrecht zum Gutachterpreis verbindlich vereinbart wird.

- Die Stadt Freiburg, verhandelt, im Rahmen der Errichtung von Neubauvorhaben, bei denen der 50:50 Beschluss zur Anwendung kommt, mit den jeweiligen Bauträgern mit dem Ziel, ein Ankaufsrecht für den Anteil der zu erstellenden geförderten Mietwohnungen, ggf. geförderten Eigentumswohnungen zu erhalten.

Im Gegenzug kann den Bauträgern z.B. bei der Quote entgegen gekommen werden. Die Ankaufspreise dürfen die reinen Erststellungskosten nicht übersteigen. Der Bauträger erwirtschaftet seinen Gewinn mit dem Anteil des nichtgeförderten Teils der jeweiligen Baumaßnahme, ohne Subventionslast für den geförderten Teil.

4. Aktivierung der Chancen und Möglichkeiten des gemeindlichen Vorkaufsrechts.

Die Chancen und Möglichkeiten die der Stadt Freiburg im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (Baugesetzbuch) zustehen ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht auszuüben, wurden in der Vergangenheit weder erörtert, geschweige denn genutzt.

Der Gemeinde steht nach dem Baugesetzbuch ein allgemeines Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken in folgenden Bereichen des Gemeindegebiets zu:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Grundstücke handelt, für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke (Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Entsorgungsflächen) festgesetzt ist. Der Bebauungsplan muss rechtsverbindlich sein; ein einfacher Bebauungsplan reicht aus (§ 30 BauGB),
- in einem Umlegungsgebiet (§§ 45 ff. BauGB),
- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (§§ 136, 165 ff. BauGB),
- im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB).

Darüber hinaus steht der Gemeinde auch ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von unbebauten Grundstücken zu, soweit es sich um Flächen handelt,

- für die im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
- die nach dem Bebauungsplan, im Vorgriff auf einen Bebauungsplan oder im unbeplanten Innenbereich vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können (§§ 30, 33, 34 BauGB).

Über das allgemeine Vorkaufsrecht hinaus kann die Gemeinde durch Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht begründen:

- für unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans,
- für Grundstücke in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen, etwa die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Ausweisung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs, in Betracht zieht.

Weiterhin besteht gemäß § 27a BauGB auch die Möglichkeit, dass die Gemeinde das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten Dritter ausübt. Voraussetzung ist allerdings,

- dass dieser die Wohnbaugrundstücke dem sozialen Wohnungsbau oder dem Wohnbedarf eines besonderen Personenkreises zuführt.

Somit ist die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde auch zugunsten eines Bauträgers (Stadtbau, Wohnungsbaugenossenschaft) zulässig, der entsprechende Verpflichtungen eingeht.

Ergänzend kann darüber hinaus das Vorkaufsrecht auch zugunsten eines Bedarfs-, Entwicklungs- oder Sanierungsträgers ausgeübt werden.

5. Entwicklung und Umsetzung einer nachhaltigen Bauland- und Liegenschaftspolitik für den Eigenbestand, bzw. die Eigenbevorratung!

Durch die finanziellen Rahmenbedingungen in der Vergangenheit hat die Stadt Freiburg eine Vielzahl von Liegenschaften veräußert, um eine weitere Verschuldung verhindern zu können. Hierbei wurde eine nachhaltige eigene Liegenschaftspolitik vernachlässigt, bzw. eine solche existiert als zu verfolgende Strategie nicht.

Unter aktiver nachhaltiger Liegenschaftspolitik wird der Erwerb und das Halten von Flächen verstanden, die mittel- und langfristig erwarten lassen, dass sie zur Bebauung Verwendung finden. Um dies umzusetzen beschließt der Gemeinderat:

- die Bereitstellung von z.B. jährlich bis zu 10 Mio. Euro, zur Umsetzung dieser Liegenschaftsbeschaffung,
- die Etablierung einer (nichtöffentlichen) gemeinderätlichen Arbeitsgruppe zur aktiven Kontrolle und Steuerung der Umsetzung der beschlossenen Strategie,
- jährliche Berichterstattung im Gemeinderat.

6. Einrichtung einer Stabstelle Wohnungsbaupotentiale!

Neben der Entwicklung und Bereitstellung von zusätzlichen Neubauflächen für den Wohnungsbau befinden sich innerhalb bereits bestehender Bebauungen mannigfaltige Entwicklungspotentiale für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, ohne Flächenverbrauch. Hierzu gehören insbesondere:

- Dachgeschoßflächen, die sich zum Ausbau eignen,
- Aufstockungsmöglichkeiten bei bestehenden Gebäuden, mit und ohne zusätzlichem Dachausbau,

- überbaubare Parkplatzflächen von Supermärkten usw.,
- überbaubare Einzel und Sammelgaragenflächen, vor allem in älteren Wohnsiedlungen,
- größere Privatparkplätze, vor allem zwischen bestehenden Wohngebäuden, vorwiegend im Bereich von größeren Wohnhäusern,
- Kartographierung von unbebauten „Lückengrundstücken“ (Baulücken),
- Erfassung von Bebauungspotentialen im sog. Außenbereich, die nach § 34 BauGB bebaut werden können.
- Erfassung von sinnvollen Verdichtungspotentialen innerhalb bestehender Bebauungen (vor allem bei älteren Wohnbebauungen vorhanden).

Die Suche, Erfassung und Aktivierung der genannten Verdichtungspotentiale wird zentral durch eine neu einzurichtende Stabstelle umgesetzt und koordiniert. Unabhängig von ggf. bereits beantragten und möglicherweise bewilligten Fördermitteln wird diese Stabstelle mit ausreichend Personal und mit ausreichend Sachmitteln ausgestattet, wobei auch externe Unterstützung hinzugezogen werden kann, bzw. sollte.

Angesichts der gegenwärtig gemachten Erfahrungen bezüglich extrem hoher Aufwendungen für die Entwicklung eines Neuen Baugebietes (Dietenbach), werden sich die dargestellten Personal- und Sachaufwendungen als sinnvoll und effizient erweisen.

7. Neuregelung der Grundstücksvergabe

Die Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke, bzw. für Grundstücke, bei denen die Stadt Freiburg auf den Verkauf einwirken kann (z.B. Sparkassenmodell) werden verändert und angepasst. Bei der Vergabe berücksichtigt werden vorrangig Freiburger Bürger/innen und Freiburger Familien. Hierdurch soll verhindert werden, dass eine Vielzahl von neu errichteten Wohnungen nur als Mittel der Investition erworben werden, mit dem Ziel eine möglichst hohe Mietrendite zu erwirtschaften.

Freiburg, 17. Juli 2018

Fraktion Freie Wähler Freiburg