

Freiburg, 8.3.2017

An den
Oberbürgermeister der Stadt Freiburg
Dr. Dieter Salomon
Rathaus
79098 Freiburg

Flächenverbrauch und soziale Ungerechtigkeit in Freiburg – ein offener Brief

Als Lehrende der Fakultät für Umwelt und Natürliche Ressourcen an der Universität Freiburg sowie als Repräsentanten von Naturschutzverbänden möchten wir Stellung nehmen zu den jüngeren Entwicklungen in der Stadt Freiburg.

Freiburg wirkt aufgrund seiner ungebrochen hohen Lebensqualität weiterhin als Magnet für viele Menschen. Dieser Umstand spiegelt sich u.a. in einem extrem ungünstigen Miet-Einkommens-Verhältnis wider. Allgemeiner Konsens scheint daher zu sein, dass in Freiburg mehr gebaut werden muss, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden und so einen regulativen Einfluss auf die Mietpreise auszuüben. Ein differenzierter Einblick ist hier jedoch angebracht.

Freiburg hat keinen Mangel an hochpreisigen (Luxus-)Wohnungen, sondern insbesondere an Wohnungen im niedrigen Preissegment. Durchaus begrüßenswert ist daher der Gemeinderatsbeschluss, 50 % der Neubauten dem sozialen Wohnungsbau zuzurechnen, also den Missstand zumindest ansatzweise beheben zu wollen (Gemeinderatsbeschluss vom 19.5.2015). Umso erstaunlicher ist es, dass sich dieser Beschluss – Ausnahmeregelungen sei Dank – kaum in der Praxis wiederfindet. Als OB Salomon Ende September vor die Presse trat, verkündete er eine (Zitat) „Erfolgsgeschichte“: Rund 1.600 neue Wohnungen würden bis Ende 2016 gebaut werden. Diese positive Bewertung ist erschreckend, blendet sie doch aus, dass in den letzten Jahren die Zahl der Sozialwohnungen um 900 Einheiten zurückging – trotz Millionenunterstützung aus Stuttgart (BZ-online 29.9.2016). Ursache ist die zu kurze Bindungszeit der Sozialwohnungen, nach nur wenigen Jahren kaufen die Vermögenden günstigen Wohnraum wieder "weg" und für Einkommensschwache verschärft sich die Lage erneut. Auch die VertreterInnen der Grünen, die sich im Stadtrat gegen die Klausel, bei städtebaulichen Neubauprojekten 50 % Sozialwohnungen zu bauen, ausgesprochen hatten, sich damit aber nicht durchsetzen konnten, sind hier in der Pflicht. Das obere Preissegment mag bei Neubauten ökonomisch besonders lukrativ und für Investoren attraktiv sein, lindert aber nicht den gegebenen Mangel und löst keine Probleme, sondern verschärft soziale Ungerechtigkeit.

In jüngerer Vergangenheit war immer wieder über Bestrebungen berichtet worden, nach denen eine Ausweisung von Neubauf lächen sogar auf natur- und umweltschutzfachlich hochwertigen Flächen konkretisiert werden soll. Ein Beispiel hierfür sind Pläne zur Umwandlung von etwa 11 ha Wald in Siedlungsfläche im Bereich von „Mooswald West“ (Scopingtermin 31.5.2016).

So wichtig Neubauten zur kurzfristigen Lösung sozialer Ungleichgewichte erscheinen mögen, sollte bei allen Planungen nicht vergessen werden, dass soziale und intergenerationelle Gerechtigkeit sowie ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit nur miteinander erreicht werden können. Eine dauerhaft ungleiche Berücksichtigung dieser Säulen des Zusammenlebens führt - nach allem was bekannt und international

anerkannt ist - mittelfristig zu erheblichen Konfliktpotenzialen, jedenfalls aber nie zu Nachhaltigkeit. Beispielsweise werden auch im „grünen“ Baden-Württemberg jeden Tag (!) 5,2 Hektar (das entspricht rund sieben Fußballfeldern) in neue Siedlungs- und Verkehrsflächen überführt (Statistisches Landesamt BW)

Auch die aktuelle Politik der Stadt Freiburg ist bis heute zu sehr auf ein weiteres Wachstum von Industrie und Gewerbe ausgerichtet, teilweise getrieben durch den Konkurrenzkampf der Gemeinden um Investoren („Speckgürtel“ der Umlandgemeinden versus Stadt Freiburg). Jedoch sollte eine Boom-Stadt wie Freiburg, die hinsichtlich jährlich hinzukommendem Flächenverbrauch ebenfalls eine Spitzenposition in Baden-Württemberg einnimmt, die ökonomisch prosperiert und sich zudem selbst gerne als „Green City“ zelebriert, über einen Plan verfügen, mit dem diesem scheinbar ungezügelter Wachstum inkl. des Flächenverbrauchs Einhalt geboten wird. Sollte es diesen umfassenden Plan einer wirklich nachhaltigen Politik, die auf ein Gleichgewicht anstelle weiteren Wachstums setzt, bereits geben, so ist er jedenfalls nicht bekannt. Er wäre in jedem Fall nur dann vollständig und lösungsorientiert, wenn darin folgende Punkte zu finden sind:

(1) **Stopp weiterer Gewerbeansiedlung**, denn dies bedingt unmittelbar weiteren Zuzug und weiteres Bevölkerungswachstum, was wiederum den ohnehin schon prekären Wohnungsmarkt noch weiter verschärft und mit weiterem Neubau und damit Flächenverbrauch beantwortet werden wird.

(2) Maxime der **„doppelten Innenentwicklung“** für wirklich unumgängliche Neubaumaßnahmen. Das bedeutet, innerstädtisches Potenzial effektiv und effizient zu nutzen und gleichzeitig etwa durch Fassadenbegrünung und Gründächer lebenswichtige Ökosystemleistungen zu bedienen. Bei der neuen Bebauung des Güterbahnhofgeländes etwa wurden hierfür viele Chancen vertan.

(3) Eine Förderung ungenutzten oder nur dem Luxus einiger weniger dienlichen Wohnraums ist öffentlichkeitswirksam abzulehnen und anzuprangern.

(4) Um den Flächenverbrauch einzudämmen und die offensichtliche Schiefelage zwischen Hochpreis- und Niedrigpreissegment zu korrigieren, sollte darüber hinaus ein Konzept entwickelt werden, dass sich der **Maxime „Umbau statt Neubau“** widmet. Die Pro-Kopf-Wohnfläche ist in der Bundesrepublik von 34,9 qm im Jahre 1991 in nicht einmal 25 Jahren auf 46,5 qm 2014 gestiegen. Der Wohnflächenanstieg für Freiburg fiel moderater aus (36 qm in 2003 auf 38 qm in 2012), geht aber ebenfalls in die falsche Richtung zumal in einer schnell wachsenden Stadt. Ein solches „Über-die-Verhältnisse-Leben“ geht aber nicht nur mit einer unwiederbringlichen und historisch einmaligen Vernichtung von Natur, Ressourcen und Umwelt einher. Die Befriedigung dieser rapide steigenden Ansprüche ist dem Gros der (Welt-)Bevölkerung nicht zu vermitteln und provoziert den viel beschworenen „Kampf der Kulturen“ geradezu. Von allen Parteien muss erwartet werden, dass sie sich dieser Kausalitäten annehmen – von einer „Green City“, mit selbstausgerufener Vorbildfunktion, insbesondere.

(5) Die vermietende Stadtbevölkerung muss zumindest moralisch in die Pflicht genommen und offen angesprochen werden. Die mangelnde Wohnungsverfügbarkeit für Geringverdiener ist die eine Seite dieser Medaille, die teils extrem hohen, weiter steigenden Mietpreise zur Befriedigung der Luxusbedürfnisse weniger die andere. Niemand ist gezwungen, die Not anderer opportunistisch auszunutzen.

(6) Die übergeordneten politischen Institutionen (Land, Bund) sollten auch durch kommunalpolitische Initiativen verstärkt zu Förderung von **sozialem Wohnungsbau** gedrängt werden.

(7) Weiterhin sollte eine **stärkere überregionale Strukturpolitik** zu einem besseren Ausgleich zwischen den „Boom-Regionen“ und den „Abwanderungsregionen“ führen, um zunehmende Pendlerströme und Binnenwanderung der Menschen einzudämmen. OB Salomon hat dazu nun als neuer Präsident des Städtetags einen wirksamen Hebel in der Hand.

Fazit: Wir wünschen uns von allen Angesprochenen ein Umdenken. Mehr Einsicht, ja Bescheidenheit bei eigenem materiellem Wohlstand, den nicht alle MitbürgerInnen haben. Wir wünschen uns einen Konsens der Ächtung skrupelloser Ausnutzung ungleicher Besitzverhältnisse durch überhöhte Mieten. Die Stadtpolitik und -verwaltung sollten auch hier mit gutem Beispiel vorangehen und öffentlichkeitswirksam für mehr Fairness auf dem Mietmarkt werben. Wir wünschen uns Einsicht in den Zusammenhang zwischen ökonomischer und ökologischer Nachhaltigkeit als Basis des Zusammenlebens der zukünftigen Generationen und damit auch der Unmöglichkeit ständig weiteren Flächenverbrauchs.

Wir wünschen uns eine Politik der Umsetzung der Vision eines „Gleichgewichts“ anstelle von „weiterem Wachstum“, um die aktuelle Unvereinbarkeit von Markt einerseits sowie den sozialen und ökologischen Ansprüchen zu überwinden.



Prof. Dr. Albert Reif, Institut für Forstwissenschaften, Fakultät für Umwelt und Natürliche Ressourcen, Universität Freiburg,

stellvertretend auch für folgende Personen bzw. Verbände

aus der Universität Freiburg, Fakultät für Umwelt und Natürliche Ressourcen:

PD Dr. Matthias Dees, Dr. Cristabel Duran, Dr. Jörg Niederberger, Dr. Hendrik Stark, Dr. Rüdiger Unseld (alle Institut für Forstwissenschaften); Sina Leipold (Institut für Umweltsozialwissenschaften und Geographie & Institut für Forstwissenschaften); Prof. Dr. Alexandra Klein, PD Dr. Philipp Späth (beide Institut für Geo- und Umweltnaturwissenschaften); Dr. Sina Leipold (Institut für Umweltsozialwissenschaften und Geographie & Institut für Forstwissenschaften).

PD Dr. Thomas Ludemann (Fakultät für Biologie, Professur für Geobotanik & Naturschutzbeauftragter Stadtkreis Freiburg)

Naturschutzverbände: Badischer Landesverein f. Naturkunde u. Naturschutz (Dr. Regina Ostermann, Prof. Dr. Albert Reif); BUND Gundelfingen (Dieter L.W. Engelbrecht); Landesnaturschutzverband, Arbeitskreis Breisgau (Peter Lutz); NABU Bezirksverband Südbaden (Dr. Martin Neub); NABU Freiburg e.V. (Dirk Niethammer); Weissstorch Breisgau e.V. (Storchenfreunde Gundelfingen, Dieter L.W. Engelbrecht); NaturFreunde OG Freiburg (Klaus-Dieter Nimmergut)