

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung	Herr Staible	4040	01.10.2025

Betreff:

Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet Alt-Haslach Süd

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BaUStA	08.10.2025	X		X	
2. HFA	13.10.2025	X		X	
3. GR	21.10.2025	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja, abgestimmt mit
Freiburger Stadtbau GmbH

Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Anlage 1

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: nein

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt gemäß Drucksache G-25/162 den Beginn vorbereitender Untersuchungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme für das im Lageplan in Anlage 2 zur Drucksache G-25/162 umgrenzte Gebiet Alt-Haslach Süd.

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Lageplan

1. Ausgangslage

Die Stadt Freiburg hat im Oktober 2024 die Aufnahme der Vorbereitungsmaßnahme Alt-Haslach Süd in ein Städtebauförderungsprogramm beantragt, um die nichtinvestiven Kosten für die Vorbereitung des Sanierungsgebiets (insbesondere die vorbereiteten Untersuchungen nach § 141 BauGB) bereits ab dem Jahr 2025 fördern zu können (s. Drucksache G-24/199).

Die Vorbereitungsmaßnahme wurde mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 21.05.2025 in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Es wurden Landesfinanzhilfen in Höhe von 60.000,00 € bewilligt.

Der Kernbereich des Gebiets Alt-Haslach Süd umfasst den denkmalgeschützten Gebäudebestand der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) mit insgesamt 417 Mietwohnungen in der Kampffmeyerstraße 1 - 29 und 2 - 26, Damaschkestraße 11 - 37 und 10 - 38 sowie Uffhauser Straße 12 - 36. Die Gebäude sind dringend sanierungsbedürftig. Im Zuge der Gebäudemodernisierung sollen die Dachgeschosse ausgebaut und auch der Freiraum aufgewertet werden. Im Gebiet befindet sich weiterer Gebäudebestand der FSB mit insgesamt 23 Mietwohnungen im Finkenschlag 3 - 11 und in der Rislerstraße 15 - 17. Diese Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Zudem umfasst das Gebiet die beiden städtischen Grundstücke mit der Kindertagesstätte Fidibus und dem Spielpark Kampffmeyerstraße sowie private Gebäudebestände (s. Anlage 2).

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung sind vorgesehen:

- die Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands,
- die Aufwertung des privaten Wohnumfelds,
- die Verbesserung der öffentlichen Freiräume unter Berücksichtigung deren ökologischer Funktionen.

Mit der vorliegenden Drucksache wird dem Gemeinderat die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zur Beschlussfassung vorgelegt.

2. Vorbereitende Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu, eine gesicherte Beurteilungsgrundlage für die spätere Festlegung des Sanierungsgebiets zu erhalten. Ein wesentlicher Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen ist die Erhebung und Bewertung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie ihrer Zusammenhänge innerhalb des Gebiets. Im Wege einer detaillierten Bestandsanalyse werden die städtebaulichen Missstände ermittelt und daraus die allgemeinen Ziele der Sanierung sowie

die entsprechenden Maßnahmen abgeleitet. Dabei werden auch mögliche nachteilige Auswirkungen der Sanierung für die Betroffenen näher betrachtet.

Aus den gewonnenen Erkenntnissen wird ein Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets erarbeitet. Zudem werden die ersten Überlegungen für bauliche Maßnahmen im Gebiet konkretisiert und die Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Sanierungsverfahren erstellt. Dieses soll auch Aussagen und Zielsetzungen zu Aspekten wie Artenschutz, Klimaadaption und ggf. notwendigen Untersuchungen und Prüfungen enthalten.

Nach den Förderbestimmungen ist ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erforderlich, in dem die Ziele und Maßnahmen zur Problembewältigung im Fördergebiet dargestellt sind. Dieses Konzept wird bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erstellt.

Die Vorbereitung hat die Besonderheit, dass die Stadt Freiburg mit dem Gebiet an dem geplanten Forschungsvorhaben „Wärmewende in Bestandsquartieren – Ko-produktive Verzahnung von städtebaulichen Sanierungsverfahren und Umsetzungsstrategien für die Kommunale Wärmeplanung“ teilnimmt. Zum Projekt-Konsortium gehören das Deutsche Institut für Urbanistik (DIfU), das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) und das Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung ISI (Fraunhofer ISI). Möglicher Projektbeginn ist der 01.03.2026.

Die Verwaltung erhofft sich aus dem Forschungsvorhaben Erkenntnisse und Impulse, welche konkreten Maßnahmen im Rahmen eines Sanierungsverfahrens bei der energetischen Gebäudesanierung sowie der netzgebundenen Wärmeversorgung notwendig sowie wirtschaftlich realisierbar sind und wie diese vor allem für den privaten Gebäudebestand auf einer kommunikativ-beratenden Ebene umgesetzt werden können.

Im bisherigen Gebietsumgriff der Vorbereitungsmaßnahme (s. Anlage 3 zur Drucksache G-24/199) befinden sich vergleichsweise wenig Gebäude in privatem Eigentum (ca. 25 Wohn- und Geschäftsgebäude). Um eine für das Forschungsvorhaben ausreichend hohe Anzahl an Privateigentümer*innen erreichen zu können, schlägt die Verwaltung vor, in das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen weitere private Gebäude (ca. 70 Wohn- und Geschäftsgebäude) nördlich und südlich der Carl-Kistner-Straße aufzunehmen (s. Anlage 2). Dies ist sachlich gerechtfertigt, da in diesem Bereich, der zum historischen Ortskern von Haslach gehört, ebenfalls vom Vorliegen städtebaulicher Missstände im Sinne von § 136 BauGB (z. B. in Bezug auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden) ausgegangen werden kann.

Entsprechend der bewährten Praxis wird die Verwaltung die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 157 BauGB an ein qualifiziertes Sanierungsträgebüro vergeben.

Mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ergeben sich gesetzlich im Gebiet insbesondere Beteiligungs- und Mitwirkungsrechte, aber auch Auskunftspflichten der Betroffenen (u. a. Eigentümer*innen, Mieter*innen, Pächter*innen). Außerdem können Baugesuche zur Sicherung der gemeindlichen Sanierungsplanung zurückgestellt werden. Eine Zurückstellung wird mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets unwirksam.

3. Kosten und Finanzierung

Nach einer ersten Schätzung entstehen für die Vorbereitung des Sanierungsgebiets Kosten von ca. 100.000,00 €. Diese sind in voller Höhe förderfähig, so dass davon ca. 60.000,00 € durch Finanzhilfen (60 %) aus dem LSP übernommen werden. Bei der Stadt Freiburg verbleibt somit ein Eigenanteil von ca. 40.000,00 € (40 %).

4. Ausblick

Es ist davon auszugehen, dass die Untersuchungsergebnisse voraussichtlich im 3. Quartal 2027 vorliegen. Für das an die Vorbereitungsmaßnahmen nahtlos anschließende Sanierungsverfahren mit den investiven Baumaßnahmen ist im Oktober 2027 ein weiterer Antrag auf Aufnahme des Gebiets in ein Städtebauförderungsprogramm zu stellen.

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse und der Programmaufnahme kann der Gemeinderat sodann (voraussichtlich im ersten Halbjahr 2028) das Sanierungsgebiet durch den Erlass einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB förmlich festlegen. Im Anschluss daran können die ersten Baumaßnahmen beginnen.

Über die Mittelbereitstellungen ab 2028 ff. für die investiven Baumaßnahmen des Sanierungsverfahrens ist im Rahmen der Aufstellungen der kommenden Doppelhaushalte im Rahmen der Gesamtbetrachtung aller Maßnahmen zu entscheiden.

Ansprechperson ist Herr Imhof, Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung, Tel.: 0761/201-4021.

- Finanzielle Auswirkungen -

Bereich: Doppelhaushalt / Stadt Freiburg
 Teilhaushalt / Teilbudget: THH 21 - Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung
 Produktgruppe(n): 51.10 Stadtentwicklung, städtebauliche Planung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung
 Seite: 187 ff im Haushaltsplan des DHH 2025/2026

Ergebnishaushalt	2025	2026
<u>Erträge</u>	0 EUR	24.000 EUR
<u>Aufwendungen</u>	0 EUR	- 40.000 EUR
Nettoressourcenbedarf	0 EUR	- 16.000 EUR

Auswirkung Folgejahre	2027 ff
Ergebnishaushalt	
<u>Erträge</u>	36.000 EUR
<u>Aufwendungen</u>	- 60.000 EUR
Nettoressourcenbedarf	- 24.000 EUR

Eingestellte Mittel im HHPI./MiFi: ☐ in voller Höhe ☒ teilweise ☐ keine

Erläuterungen:

Die Förderung wird über den städtischen Haushalt abgewickelt, es ist daher sowohl der Gesamtbetrag der förderfähigen Aufwendungen als auch der Erträge aus den Finanzhilfen von Bund und Land zu veranschlagen.

Die Mittel für das Jahr 2026 können vom Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung aus dem vorhandenen Budget bereitgestellt werden, die Mittelbereitstellung für das Jahr 2027 erfolgt vorbehaltlich der Haushaltsberatungen zum Doppelhaushalt 2027/2028.

