

Stadt Freiburg im Breisgau · Bürgermeisteramt Dezernat IV
Postfach, D-79095 Freiburg

1.
- per E-Mail als PDF -

SPD / Kulturliste
Gemeinderatsfraktion
Rathausplatz 2-4
79098 Freiburg i.Br.

Bürgermeisteramt

Dezernat IV

Adresse: Fahnenbergplatz 4
D-79098 Freiburg i. Br.

Telefon: +49 761 201-5011

Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: dez-IV@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt
Herr Freyler

Freiburg, den
27.06.2023

Einzelanfrage nach § 24 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen - Leerstand in der Freiburger Gartenstadt

Sehr geehrte Frau Fraktionsvorsitzende Söhne,
sehr geehrte Frau Stadträtin Seebacher,
sehr geehrter Herr Stadtrat Striet,

wir nehmen Bezug auf Ihre o.g. Anfrage vom 19.05.2023 an Herrn Oberbürgermeister Horn im Zusammenhang mit der Freiburger Gartenstadt, die wir zur zuständigen fachlichen Prüfung und Beantwortung erhalten haben.

In Abstimmung mit der Freiburger Stadtbau GmbH, dem Baurechtsamt und dem Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen kann ich Ihre Fragen wie folgt beantworten:

1. Wie viele Grundstücke und Immobilien in der Freiburger Gartenstadt sind in Besitz der Stadt und wie viele im Besitz der Freiburger Stadtbau (wenn möglich bitte im Stadtplan darstellen)? In welchem Zustand befinden sich diese Immobilien? Wie viele davon stehen aktuell leer?

Im Eigentum der Stadt befinden sich in der Bauhöferstraße noch 20 Reihenhäuser. Davon sind 17 Reihenhäuser mit unbefristeten Mietverträgen vermietet, ein Haus ist in der Ausschreibung zur Abgabe im Erbbaurecht und bei zwei kürzlich von Mieterseite gekündigten Häusern wird die Vermarktung vorbereitet.

Die Fluktuation in der Bauhöferstraße ist sehr gering. Demzufolge sind die Häuser aus den 1920'er Jahren regelmäßig lange von den Mietern_innen und deren Nachkommen bewohnt. Bei Rückgabe an die Stadt steht regelmäßig ein Generalsanierung (Fenster, Türen, Heizung, Sanitär, Elektro etc.) an.

Die Freiburger Stadtbau verfügt in der Gartenstadt über 45 Einfamilien-Reihenhäuser (Erbbaurechte der Stadt). Davon befinden sich ab dem 1. Juli 2023 insgesamt 40 in der Vermietung. Zwei Objekte in der Freiligrathstraße wurden von Mieterseite auf Ende April bzw. Ende Mai 2023 gekündigt und sollen nunmehr entsprechend dem Grundsatzbeschluss G-12/021 und G-12/021.1 veräußert werden. Die weiteren drei Objekte, ebenfalls in der Freiligrathstraße, befinden sich im Verkaufs- bzw. Vermarktungsprozess.

Neben individuellen Gründen, die den Verkaufsprozess verzögern können, kann es z. B. auch vom Beginn der Vermarktung bis zum Notartermin, ohne ungeplante Verzögerungen, sieben bis acht Monate dauern. Der Verkaufsprozess bedingt somit häufiger einen längeren Leerstand der Immobilien.

Die Bausubstanz der Gebäude ist entsprechend in die Jahre gekommen. Auch wenn es zwischenzeitlich teilweise Instandhaltungen und Renovierungen des Bestandes gab, so entsprechen viele Immobilien nicht mehr dem heutigen Wohnstandard und den energetischen Anforderungen.

Die tatsächlichen technischen Anforderungen an energetische Sanierungsmaßnahmen der Immobilien können ohne eine eingehende Prüfung nicht definiert werden. Basierend auf den Erfahrungen bei Sanierungen von denkmalgeschützten oder denkmalähnlichen Objekten erreichen diese in der Regel Baukosten auf Neubauniveau.

Im beigefügten Lageplan sind die Grundstücke der Stadt grün gekennzeichnet, die Erbbaurechte der FSB blau schraffiert.

2. Wie viele leerstehende Häuser und Grundstücke in der Freiburger Gartenstadt, die nicht im Besitz der FSB oder der Stadt sind, sind bekannt? Wurde überlegt diese leerstehenden Häuser und Grundstücke anzukaufen, zu sanieren und weiterzuvermieten? Wie viel Finanzmittel würde man dafür ca. benötigen?

Von Seiten der Liegenschaftsverwaltung wird ein Leerstand von Gebäuden Dritter in der Gartenstadt nicht erhoben. Des Weiteren siehe Antwort unter Ziffer 3.

Dem Baurechtsamt der Stadt Freiburg wurden acht mutmaßlich leerstehende Wohneinheiten bzw. Häuser in der Gartenstadt gemeldet, die nicht im Besitz der Stadt Freiburg oder der FSB sind. Bei einer dieser Wohneinheiten konnte festgestellt werden, dass der Wohnraum bewohnt ist und somit kein Leerstand vorliegt. Die weiteren Meldungen befinden sich derzeit noch in der Überprüfung. Sofern sich der Verdacht auf Leerstand bestätigt, werden weitere Maßnahmen ergriffen, um die Zweckentfremdung zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

3. Nach welchen Kriterien und Grundsätzen werden in Freiburg Grundstücke oder Häuser im Rahmen der aktiven Liegenschaftspolitik angekauft?

Eine gesamtstädtische Erwerbsstrategie muss insbesondere unter Berücksichtigung der Strategie der zukünftigen Flächen- und Baulandentwicklung im Rahmen des FNP 2040 (vgl. Drucksache G-22/175) entwickelt werden. Allgemeine Erwerbskriterien und Grundsätze sollen daher im zeitlichen Zusammenhang mit der vorgenannten Strategie, die sich in Bearbeitung befindet, in die gemeinderätlichen Gremien eingebracht werden.

Die Bestrebungen zum strategischen Flächenerwerb im Rahmen der aktiven Liegenschaftspolitik (siehe Ausführungen in der Anlage zur Drucksache G-20/134) erfolgen aktuell maßgeblich im Bereich städtebaulicher Maßnahmen wie z. B. zu entwickelnden Wohnbaugebieten (z. B. Niedermatten in Waltershofen, Hinter den Gärten in Tiengen, Zähringen Nord), Planungen für Infrastrukturmaßnahmen (z. B. weiterführende Schule in Opfingen) und Rahmenkonzepten/ -plänen.

Im Fall der weiterführenden Schule in Opfingen werden gebietsbezogene Grundsätze zur transparenten Festlegung der Konditionen entwickelt. In den vorgenannten Gebieten / Bereichen sind vor allem unbebaute oder geringfügig bebaute Flächen betroffen, die eine bauliche (weiter-)Entwicklung erwarten lassen. Voraussetzung ist i. d. R., dass Eigentümer_innen zum Verkauf bereit sind.

Bebaute Grundstücke, die keine wesentliche (weiter-)Entwicklung zulassen, spielen aufgrund des regelmäßig hohen finanziellen Aufwands in Verbindung mit den begrenzten finanziellen Ressourcen derzeit eine deutlich geringere Rolle. Sofern der Stadt ein Angebot unterbreitet wird, wird dieses jedoch unter Berücksichtigung der städtischen Zielsetzungen (insb. der Schaffung bezahlbaren Wohnraums) geprüft. Bereits für kleinere Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Immobilien werden jedoch regelmäßig Kaufpreise in Millionenhöhe aufgerufen. Die im Doppelhaushalt 2023/2024 eingeplanten finanziellen Mittel für den allgemeinen Flächenerwerb (u. a. auch im Rahmen von Vorkaufsrechten) wären bei einem strategischen Ankauf solcher Objekte bereits nach 1-2 Erwerbsvorgängen erschöpft. Dies würde die Handlungsfähigkeit in den anderen Fällen wiederum einschränken.

Die Mittel für den Flächenerwerb im Rahmen der aktiven Liegenschaftspolitik sollten nicht für einen strategischen Erwerb von wenigen, sanierungsbedürftigen und/oder leerstehenden Objekten gebunden werden. Für derartige Fälle sollten die Handlungsoptionen im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung oder des Baugesetzbuches (z. B. Instandsetzungsgebot) geprüft werden. Ferner ist auf den Erwerb im Rahmen der Ausübung vertraglicher oder gesetzlicher Vorkaufsrechte zu verweisen.

Die übrigen im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften, Gruppierung und Einzelstadtrat erhalten Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen



(Breiter)
Bürgermeister

Anlage

2.

Nachricht hiervon - per E-Mail als pdf-Dokument -

- a. den Vorsitzenden der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften, Gruppierung und Einzelstadträte
- b. den Geschäftsstellen der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften, Gruppierung und Einzelstadträte

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Anlagen

gez. Breiter
Bürgermeister