

Herrn Uwe Mauch  
Leiter Stadredaktion Freiburg  
Badische Zeitung  
Freiburg

**per E-Mail an: [stadredaktion@badische-zeitung.de](mailto:stadredaktion@badische-zeitung.de), [mauch@badische-zeitung.de](mailto:mauch@badische-zeitung.de),  
[lutz@badische-zeitung.de](mailto:lutz@badische-zeitung.de)**

Sehr geehrter Herr Mauch,

der Stühlinger ist neben der Wiehre der am dichtest besiedelte Stadtteil Freiburgs. Auch wenn viele Bewohner des Stühlinger sich dort trotz oder vielleicht auch gerade wegen der hohen Bevölkerungsdichte sehr wohl fühlen, wird doch der geringe Grünflächenanteil von ihnen als ein ernster Nachteil wahrgenommen. Bis vor wenigen Jahren war der Stühlinger im Bereich der ehemaligen Kreispflegeanstalt, heute Campus des psychologischen Instituts, noch mit viel Grün gestaltet. Dies änderte sich, als vor ca. fünf Jahren eine mit Bäumen bestandene Wiese des Campus mit einem zusätzlichen Studentenwohnheim bebaut wurde – trotz massiver Proteste von Bürgerverein Stühlinger, Studenten und Anwohnern. Inzwischen hat auch die BauUnion direkt neben das neue Studentenwohnheim einen weiteren Neubau auf einer ehemaligen Grünfläche mit Kinderspielplatz platziert. Das nun geplante Bauvorhaben der BauUnion betrifft das direkt daran angrenzende Gebäude Eschholzstraße 94-96. Dieses soll einem Gebäude weichen, das nahezu doppelte Grundfläche und fast doppelte Höhe im Vergleich zum bisherigen Bestandsgebäude haben soll. Das kann man nur als einen städtebaulichen Affront gegenüber dem Bürgerverein und der Nachbarschaft bezeichnen. Dieses Gebäude würde die Wohnqualität der Nachbarn erheblich beeinträchtigen, die bisher verbliebenen Restgrünflächen würden nochmals abnehmen. Wir teilen daher die ablehnende Haltung des Baurechtsamtes und des Bürgervereins zu dem eingereichten Bauantrag.

Die Fraktion FL/FF verschließt sich nicht dem Neubau von Gebäuden und auch nicht einer Verdichtung der Innenstadtbereiche, da nur so einem Ausweiten der Stadtgrenzen in den Grüngürtel um die Stadt herum Einhalt geboten werden kann. Die meisten Freiburger Bürger sind durchaus ebenfalls für eine maßvolle Nachverdichtung zu haben. Entscheidend ist allerdings, dass die neuen Gebäude eine hohe städtebauliche Qualität haben und sich maßvoll in die Umgebung einfügen. Dies kann durchaus auch bedeuten, dass ein Gebäude mal höher ausfallen kann. Das ist von Fall zu Fall abzuwägen. Unförmige, massige Gebäude, die einzig darauf angelegt sind, Wohnraum „auf Teufel komm raus“ zu generieren, ohne Rücksicht auf die Nachbarschaft, sind nur dazu angetan den sozialen Frieden in der Stadt zu gefährden.

Ein Einräumen von mehr Baurecht im Tausch von Belegungsrechten ist für die Fraktion FL/FF im Einzelfall vorstellbar, wenn die oben genannten Kriterien eingehalten werden. Was Freiburg braucht ist preisgünstiger Wohnraum. Wir gehen davon aus, dass die jetzigen Wohnungen in dem Bestandsgebäude (4.000 m<sup>2</sup>) der BauUnion preisgünstige Wohnungen sind. Wird das Gebäude abgerissen, sollen Wohnungen auf 8.000 m<sup>2</sup> entstehen, von denen Herr Kleiner der Stadt Belegungsrechte auf 2.000 m<sup>2</sup> einräumen will. Aufgrund der hohen Kostenmiete kann in einem Neubau kein preisgünstiger Wohnraum entstehen. Folglich beinhaltet der Vorschlag von Herrn Kleiner eine Reduzierung von preisgünstigem Wohnraum um 2.000 m<sup>2</sup>. Wo liegt da der Vorteil für die Stadt? Der Vorschlag kann nur dann sinnvoll sein, wenn das Bestandsgebäude mit seinen preisgünstigen Wohnungen erhalten bleibt und durch Anbauten erweitert wird. Eine Veränderung der Wohnungszuschnitte im Bestandsgebäude unter Einbezug der Anbauten kann vorgenommen werden, solange die baulichen Veränderungen nicht zu massiven Mietsteigerungen für die Bestandswohnungen führen. Für die neu hinzukommenden Wohnungen gilt ohnehin der 50%-Beschluss des Gemeinderates bzgl. gefördertem Mietwohnungsbau – ob mit oder ohne Belegungsrecht.

Was oftmals vernachlässigt wird, ist die bei Abbruch und Neubau aufgewendete „graue Energie“. Da ist zum Einen der mit dem Abriss alter Gebäude anfallende Bauschutt, der entsorgt werden muss. Zum Zweiten braucht es zur Erstellung eines neuen Gebäudes zahlreiche verschiedene Baumaterialien, die energieintensiv, oft umweltzerstörend aus Rohstoffen hergestellt und transportiert werden müssen. Viele scheinbar auf neuestem energetischem Stand produzierte Gebäude haben unter diesen Betrachtungen eine weit schlechtere Ökobilanz, als gemeinhin angeführt wird. Als Vorbild sehen wir daher die Sanierungen der Freiburger Stadtbau, die die Wohnfläche ihrer Bestandsgebäude, beispielsweise in Weingarten, durch Anbauten erheblich vergrößert, was sich auf die dazu benötigten Grünflächen aber nur marginal auswirkt.

Für FL/FF wäre es daher akzeptabel, wenn unter diesen Gesichtspunkten die BauUnion ihr Bestandsgebäude in der Grundfläche vergrößert und durchaus auch die Höhe an das Gebäude Eschholzstraße 90-92 anpasst, um mehr Wohnraum zu generieren. Mit ausgebauten Dachgeschossen und Erdgeschoss wären dies dann sieben Geschosse. Nicht zum Vergleich kann das Eckgebäude Eschholzstraße 100 dienen, da diesem an dieser exponierten Stelle an der Dreisam eine andere Stellung zukommt. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung halten wir folgendes Zugeständnis an die BauUnion für möglich:

- **Ausweitung der Grundfläche um maximal ein Drittel bevorzugt Richtung Süden und eine Aufstockung um ein zusätzliches Geschoss unter Erhalt des Bestandsgebäudes und unter Beibehaltung des Satteldaches.**
- **Für die neu hinzukommenden Wohnungen gilt der 50%-Beschluss des Gemeinderates bzgl. gefördertem Mietwohnungsbau.**

Hier die Antworten auf Ihre Fragen nochmal in Kurzform:

1) Teilen Sie die ablehnende Haltung des Baurechtsamts? => Ja

2) Wo wäre Ihre städtebauliche Schmerzgrenze (sechs, sieben, acht Stockwerke)?  
=> In diesem speziellen Fall unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsbebauung sieben (einschließlich EG und DG im Satteldach).

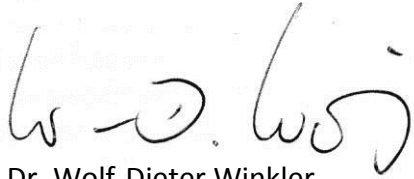
3) Nehmen Sie eine andere Abwägung als die Stadtverwaltung vor? => Siehe Text

4) Wäre der Tausch Baurecht gegen Belegungsrechte ansonsten eine überlegenswerte Alternative? Falls ja, wo? => Kommt auf den zu betrachtenden Einzelfall an: Prinzipiell ja, wenn die oben im Text erwähnten städtebaulichen, nachbarschaftlichen, sozialen und ökologischen Kriterien eingehalten werden.

5) Ganz grundsätzlich: Wie stehen Sie zu den Überlegungen, künftig höher zu bauen? Oder auch aufzustocken? => s. Antwort zu 4): Das Problem ist nicht die reine Anzahl von Stockwerken sondern neben der städtebaulichen Frage die soziale und nachbarschaftliche Problematik: Wieviel Wohnparteien verträgt ein einzelnes Wohngebäude, wenn Nachbarschaft von Vertrautheit und nicht von Anonymität geprägt sein soll? Wird die Wohnqualität der Nachbarschaft nicht über Gebühr beeinträchtigt?

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Antworten gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Wolf-Dieter Winkler  
Fraktionsvorsitzender