

## **Hintergrundinformationen**

### **zur Infoveranstaltung am 09.11.2017 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum Abrissvorhaben Häuserzeile Quäkerstr. 1-9**

Wiehre für alle – Bewohner\*innen Initiative für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums

Stand: 13.11.2017

### **Zusammenfassung**

**Die Genossenschaft Familienheim hält weiterhin am Abrissvorhaben der Häuserzeile Quäkerstr. 1-9 und der Errichtung von im Durchschnitt deutlich teureren Neubau-Wohnungen fest und gestaltet den gesamten Entscheidungsprozess auf intransparente Weise. „Wiehre für alle“ stellt sich vor dem Hintergrund des allgemeinen Mangels an günstigem Wohnraum in Freiburg gegen eine solche Politik, die zur Gentrifizierung unseres Viertels beiträgt und eine zwar legale aber nicht mehr zeitgemäße Entscheidungsfindung über die Köpfe der Betroffenen hinweg praktiziert. Dies wurde in einer Plenumsversammlung der Bewohnerschaft am 12.11.2017 im Anschluss an eine Informationsveranstaltung des Familienheims zu dem genannten Vorhaben nochmals bekräftigt.**

Mitte Juni 2017 erhielten die Bewohnerinnen und Bewohner in rund 300 Wohnungen der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG im Quartier an den Wiehrebahnhöfen per Post die Nachricht von einer geplanten Modernisierung des dortigen Gebäudebestands in den kommenden Jahren. Deshalb werde man in den Sommermonaten immer wieder Mitarbeitenden von Gutachter-, Planungs- und Architekturbüros begegnen. Am 20.09.2017 wurden die BewohnerInnen im Quartier über den für 2019 geplanten Abriss der Häuserzeile Quäkerstr. 1-9 mit insgesamt 41 Wohnungen informiert. Ab 2021 sei mit weiteren Maßnahme zu rechnen.

Am 09.11.2017 fand in der Katholischen Akademie eine Informationsveranstaltung der Genossenschaft zum Vorhaben in der Quäkerstr. statt. Viele der vom Abriss ihrer Wohnungen bedrohte Menschen und einige der MitgliedervertreterInnen im Bezirk Ost der Genossenschaft waren der persönlichen Einladung – mit Personalausweiskontrolle – gefolgt. Auch für VertreterInnen der Initiative „Wiehre für alle“, die sich für den Erhalt der Gebäude einsetzt, sowie zwei Anwälte des Badischen Mieterrings konnte im Vorfeld die Teilnahme erwirkt werden. Für die Genossenschaft bestritten die Veranstaltung die drei Vorstände und die Vorsitzende des Aufsichtsrats.

Zunächst erläuterte der Vorstand die Gründe für den geplanten Abriss, kurz zusammengefasst: eine Sanierung der Gebäude auf einen modernen Standard sei nicht wirtschaftlich und da man zudem allen Genossen verpflichtet sei, müsse auch der Mehrbedarf an Wohnungen in der Wiehre sowie an Wohnungen mit mehr als drei Zimmern berücksichtigt werden. Über die geplanten Neubauten

wurde berichtet, dass ein Anteil von mindestens 30% als Wohnungen aus dem Landeswohnbauförderprogramm realisiert werden sollte, deren Kaltmieten voraussichtlich – ohne Garantie, da abhängig u.a. von der Baukostenentwicklung – bei etwa 7,50€ pro Quadratmeter lägen. Auf diese Weise könnten, so die Überlegungen des Vorstands, auch jetzige BewohnerInnen mit geringem und mittlerem Einkommen nach Ende der Bauzeit wieder in die Neubauten einziehen. Der Rest, immerhin bis zu 70%, der neuen Wohnungen scheint demnach für Menschen mit hohem Einkommen vorgesehen zu sein, nach Ablauf der Sozialbindung wären es dieser Logik entsprechend dann 100%.

Einen großen Teil der Ausführungen nahm die Skizzierung von Angeboten des Vorstands für Umsetzungs- und Umzugshilfen für die betroffenen BewohnerInnen ein. So sollte versucht werden, persönliche Bedürfnisse zu berücksichtigen und die meisten Umsetzwohnungen sollen im Stadtteil Wiehre liegen. Es wurde eine Liste von 36 Wohnungen – benötigt würden 41 für die Umsetzung – vorgelegt, die bis zum 24.11.2017 freigehalten werden sollen, bevor sie anderen Genossenschaftsmitgliedern angeboten werden. Den BewohnerInnen wurde daher nahegelegt, sich bis zu diesem Termin für eine Umsetzung in eine dieser Wohnungen zu entscheiden.

In der Frage- und Diskussionsrunde stellte sich heraus, dass einige Ausführungen vielen BewohnerInnen zu vage waren. So richteten sich die Nachfragen vor allem auf die Begründung der Abrissentscheidung und auch die Offenlegung des entsprechenden Gutachtes in Bezug auf die Sanierungsfähigkeit der Gebäude sowie die Planungen für den Neubau bzw. auch eine Beteiligung an den Planungen wurde gefordert. Ein Gutachten sei nicht erstellt worden, so die Antwort des Vorstands. Mit Verweis auf die alleinige Zuständigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat für die Planungen wurde eine Beteiligung abgelehnt und zudem kundgetan, dass auch noch keine fertigen Planungen zur Einsicht vorlägen. Zum Hinweis aus der Bewohnerschaft, dass doch bereits am 30.11.2017 eine Projektvorstellung in öffentlicher Sitzung des Gestaltungsbeirats der Stadt Freiburg vorgesehen sei, wurde geäußert, dass es sich dort um eine nichtöffentliche Veranstaltung handle, bei der die Fassadengestaltung und nicht die Gesamtplanung besprochen würde. Hier läge das Exklusivrecht für die Erst-Präsentation des Vorhabens beim Gestaltungsbeirat. Wann, von wem und warum der Antrag auf Nicht-Öffentlichkeit gestellt wurde – immerhin war dies bisher erst in 6 von 54 begutachteten Projekten durch die Bauherren beantragt worden – blieb trotz Nachfrage unklar.

Auch das Umsetzungsszenario wurde von den Betroffenen hinterfragt: Wie könne garantiert werden, dass man bei einer Umsetzung in eines der weiteren Häuser im Quartier, für welches dann potenziell ab 2021 ebenfalls Maßnahmen anstünden, nicht erneut dem Abrissbagger weichen müsste? Die Antworten, dass für die weiteren Gebäude noch keine Planungen vorlägen, waren in den Augen der meisten Teilnehmenden unbefriedigend. Dass die BewohnerInnen aufgefordert wurden, sich binnen 14 Tagen für die Inanspruchnahme einer Umsetzungswohnung zu entscheiden, suggerierte zudem eine Zeitnot und Alternativlosigkeit. Der Druck auf die Betroffenen wurde leider dadurch noch stärker, dass weniger Umsetzungswohnungen angeboten wurden (davon

wiederum nur 30 in der Wiehre), als für die betroffenen Wohnparteien notwendig wären.

Als Argument für Abriss und Neubau war der Mangel an Vier-Zimmer-Wohnungen für Familien genannt worden. Unter den potenziellen Umsetzwohnungen finden sich nun auch alle 13 Wohnungen im bald fertiggestellten Neubau Talstraße/ Ecke Falkensteinstraße des Familienheims in der Wiehre. Das Interessante an diesem Neubau: Dort gibt es keine einzige Wohnung mit mehr als drei Zimmern. Warum wurde an dieser Stelle das Potenzial, Wohnungen mit größerer Zimmerzahl ohne den vorherigen Abriss günstigen Wohnraums zu bauen, nicht genutzt, zumal in dem Haus auch noch eine Kindertagesstätte vorgesehen ist?

Auch zu dem Problem, dass selbst die geförderten Wohnungen eine Steigerung der Wohnungsmieten mit sich brächten und außerdem durch die zeitliche Sozialbindung für Menschen, deren Einkommen im betreffenden Zeitraum nicht oder wenig steigt, ein Bleiberecht auf Zeit bedeuten würden, wurden keine konkreten Lösungen skizziert. Zur Dauer der Sozialbindung fand keine Festlegung statt.

Die BewohnerInnen mit geringeren oder mittleren Einkommen müssten sich nun also binnen 14 Tagen darüber im Klaren werden, ob sie voraussichtlich einen Wohnberechtigungsschein als Voraussetzung für die Rückkehr in den Neubau erhalten würden und ob sie unter der Bedingung der bisher nicht fixierten Sozialwohnungsbindungsdauer die damit verbundene Unsicherheit in Kauf nehmen wollten, bereits nach wenigen Jahren die reguläre Miete stemmen zu müssen oder wieder ausziehen. Hinzu kommt, dass sie nicht einmal sicher sein können, eine der in begrenzter Anzahl angedachten Sozialwohnungen zu erhalten. Nebenbei müssten sie sich in dieser Zeit noch ihre potenziellen Umsetzwohnungen und -häuser für die Zwischenzeit anschauen. Dabei müssten sie entscheiden, ob sie sich auch eine Wohnung leisten könnten, deren Quadratmeterzahl bei gleicher Zimmeranzahl die der bisherigen Wohnung (deutlich) übersteigt. So sind beispielsweise in dem Neubau Talstraße/ Ecke Falkensteinstraße Zwei-Zimmer-Wohnungen mit deutlich über 60m<sup>2</sup> im Angebot, die Größen in den Altbauten liegen aber sehr deutlich darunter. Wer soll angesichts dieser Komplexität und der vorhandenen emotionalen Belastung in dieser kurzen Zeit hier eine rationale Entscheidung treffen können?

Auch die Befürchtungen, dass die restlichen frei finanzierten Wohnungen deutlich teurer würden, wurden bestätigt: Mit den vom Vorstand angekündigten bis 10€ Kaltmiete pro Quadratmeter – ebenfalls ohne Garantie, sondern ausdrücklich mit der Möglichkeit der Überschreitung versehen – entspricht das Projekt hier den jüngsten Neubau-Projekten der Genossenschaft, zieht die Freiburger Durchschnittsmiete von aktuell 8,25€ weiter nach oben und bedeutet Kaltmietensteigerungen von mehr als 40% im Vergleich zu den Quadratmeterpreisen der Altbau-Wohnungen. Die in der Regel höheren Betriebskosten der Neubauten und wahrscheinlich höheren Quadratmeterzahlen bei gleicher Zimmerzahl kommen preissteigernd noch hinzu.

Zusammenfassend muss leider geschlussfolgert werden, dass der Vorstand der Genossenschaft Familienheim die Gelegenheit verpasst hat, den bereits im August in einem Schreiben versprochenen Dialog mit den Mitgliedern im Quartier

aufzunehmen und über deren durch eine Befragung von „Wiehre für alle“ dokumentierte Wünsche – z.B., dass 85% der antwortenden BewohnerInnen in der Quäkerstr. mit Investitionen in den einfachen Bestandserhalt der Gebäude einverstanden wären – und Befürchtungen tatsächlich auf Augenhöhe zu sprechen.

Wir als BewohnerInnen und Bewohner und Mitglieder der Genossenschaft hoffen, dass in dem nun am 14.11.2017 anstehenden Gespräch mit VertreterInnen der Initiative der Vorstand eine andere Haltung als bisher an den Tag legt. Wir bleiben dabei, dass wir uns auf Basis der vorliegenden, völlig unzureichenden Informationen über die Hintergründe für das Abrissvorhaben – immerhin wurde vom Vorstand nicht geäußert, dass die Gebäude in einem substanziell schlechten Zustand seien – und die unklare Zukunftsperspektive für die in der Quäkerstr. und darüber hinaus im Quartier betroffenen Menschen nun nur auf allen Ebenen gegen die verkündete Abrissentscheidung wehren können!