

Soziale Erhaltungssatzung (Drucksache G-18/146)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen das Vorhaben der Verwaltung, durch eine städtebauliche Detailuntersuchung im Stühlinger vertiefte Erkenntnisse zu eventuellen Verdrängungsmaßnahmen zu gewinnen.

Auch zu dem Sanierungsvorhaben der Hochhäuser in Landwasser kann ich mich recht kurz fassen. Wir haben den interfraktionellen Antrag zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungssatzung nicht mitgezeichnet, weil schon vorab erkennbar war, dass die Voraussetzungen nicht erfüllt sind. Es geht der Deutsche Invest Immobilien erkennbar nur um eine behutsame Sanierung, um den Werterhalt der Gebäude. Das darf und soll auch nicht verhindert werden. Von „Luxussanierungen“ kann keine Rede sein. Die beabsichtigten Mieterhöhungen sind im Rahmen. Der dortige Bürgerverein ist im Gespräch mit den Eigentümern und unterstützt die Maßnahmen. Er stellt zu Recht fest, dass der Gentrifizierungs-Prozess in Landwasser mit umgekehrten Vorzeichen verläuft. Seine rhetorische Frage: Wie sonst konnte der Anteil der Bewohner mit Migrations-Hintergrund in Landwasser auf fast 50 % ansteigen? Kurzum, unsere Fraktion unterstützt die Sanierungsmaßnahmen der Deutsche Invest Immobilien ebenfalls.

Ganz anders verhält es sich mit den Gebäuden in der Wiehre. Aufgrund der Beschlüsse des 68. Deutschen Kirchentages 1929 in Freiburg, die schlechte Wohnraumversorgung der Bevölkerung, vor allem kinderreicher Familien, zu beheben, wurde 1930 die Genossenschaft „Familienheim“ gegründet.

Laut Satzung war das Ziel, ich zitiere: „Minderbemittelten gesunde und zweckmäßig eingerichtete Kleinwohnungen zu billigen Preisen zu verschaffen“.

Noch im Geschäftsbericht 2014 stellt die Familienheim fest: „Die wachsende Wohnungsnachfrage war auch im Geschäftsjahr 2014 deutlich feststellbar, wodurch die angespannte Wohnungsmarktsituation zum Ausdruck kommt. Es besteht ein unveränderter Trend zu kleineren Wohneinheiten, da immer mehr Haushalte Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Für viele unserer Mitglieder ist aufgrund ihrer Einkommenssituation die Bezahlbarkeit der Wohnungen vorrangig.“

Dem ist nichts hinzuzufügen. Danach müsste die Genossenschaft eigentlich alles tun, um die mietpreisgünstigen Wohnhäuser in der Wiehre mit ihren Kleinwohnungen zu erhalten. Doch weit gefehlt.

Stattdessen wird die Vorstandsvorsitzende Dziolloß mit folgenden Aussagen zitiert: „Die eigene Wohnung ist ein Stück Heimat und ihr Abriss wäre ein Affront, der Mieter auf die Barrikaden treibt – das hat die Familienheim schon im Voraus gewusst. Und dennoch ist es der richtige Weg, davon ist die Genossenschaft überzeugt.“ Da muss man sich ja mal fragen: Wen meint sie eigentlich mit „die Genossenschaft“? Etwa die „MitgliederInnen“? Kein Scherz: Auf der Familienheim-Homepage steht tatsächlich „MitgliederInnen“! Die Vorsitzende weiter, denn: „Ein Neubau ist zukunftsfähig, ein Altbau nicht.“ Nur nebenbei, ich selbst wohne in einem zukunftsfähigen Altbau aus dem Jahr 1810! Und sie schlussfolgert: „Sicherlich werden sich nicht alle Mieter den Neubau leisten können“.

Weiter stellt sie zum Jahresbeginn 2018 fest: „Sicher sei bisher, dass das Gebäude Quäkerstraße 1-9 nicht sanierungsfähig sei. Die Mauern würden nicht mal ein Wärmedämmverbundsystem tragen, geschweige denn ein schwereres, gedämmtes Dach.“

Die Initiative „Wiehre für alle“ hat im Januar 2018 selbst ein Gutachten zur Sanierbarkeit der Häuserzeile Quäkerstr. 1-9 inklusive entsprechender Kostenschätzung in Auftrag gegeben. Die zentralen Ergebnisse der

Untersuchung lauten in Kurzform: Die Gebäude sind intakt und lassen sich mit relativ geringem finanziellen Aufwand sanieren.

Aber der Clou kommt noch: Üblicherweise entschließt man sich ja für eine Dämmung oder gar Abriss dann, wenn die Heizkosten hoch sind. Aber laut Vorlage und auch laut Aussagen von Mietern mir gegenüber sind die Heizkosten extrem gering, was auf eine sehr gute Wärmedämmung der Außenwände und der Fenster hindeutet. Also, warum um alles in der Welt will der Vorstand diese Häuser mit den preisgünstigen Wohnungen platt machen? Vor allem, weil das Quartier nach Aussage des Gestaltungsbeirates ein ideales Verhältnis von Wohn- und grünen Freiflächen aufweist. Die angebliche Familienheim-Philosophie - laut Homepage - Mensch und Umwelt mit einzubeziehen, Ressourcen zu sparen und die Umwelt zu schonen, wird mit Abriss und Neubau gut gedämmter Häuser doch konterkariert. Die Menschen werden eben gegen ihren Willen aus ihren Wohnungen vertrieben, graue Energie und Ressourcen verschwendet!

Offensichtlich schreckt die Vorstandsvorsitzende auch vor Falschaussagen nicht zurück, um ihre unverständliche Abrisspolitik durchzudrücken. Angesichts dessen sind wohl auch frühere Behauptungen von ihr zu anderen Bauvorhaben wie z.B., dass das Gebäude Ecke Komturstraße / Rennweg wegen lockeren Untergrundes nicht mehr standfest gewesen sei, in einem anderen Licht zu sehen. Das ebenfalls auf diesem Grundstück stehende Pfarrhaus St. Konrad (Rennweg 47) zeigt jedenfalls bis heute offensichtlich keinerlei Setzungsschäden.

Von dem ursprünglichen Ziel „bezahlbarer Wohnraum für Minderbemittelte“ hat sich der jetzige Vorstand offensichtlich völlig verabschiedet. Zum Abriss des Studentinnenheims St. Luitgard und des Bruder-Klaus-Heims für Seniorinnen und anschließendem Neubau von mehreren Gebäuden wird die Vorstandsvorsitzende Dziolloß mit den Worten zitiert: „Wir erschließen mit diesen hochwertigen Gebäuden auch neue Mitgliederkreise“. In der Tat wurden nach Recherchen von „Wiehre für alle“ beispielsweise sieben der acht Mietparteien in der Grillparzerstraße 5 erst mit dem Einzug in den Neubau zu

Genossenschaftsmitgliedern. Für Alt-Mitglieder, die teils seit vielen Jahren auf der Warteliste standen, waren die geforderten Mietpreise nicht bezahlbar. Dieser Fall ist exemplarisch für die fünf Neubauten im Areal, deren Mietpreise zwischen 11 und 13,50 € pro Quadratmeter liegen. Die Neuerrichtung führte zu einer Verteuerung um ca. 150 %. Laut Badischer Zeitung wurde in großem Stil bezahlbarer Wohnraum durch „Edelwohnungen“ ersetzt. Mit diesen Erfahrungen von der Straßenseite gegenüber ist es mehr als verständlich, dass eine Reihe der meist finanzschwachen Mieter der Quäkerstraße 1 – 9 schlaflose Nächte und Zukunftsängste haben. Auf dem Areal der ehemaligen beiden Wohnheime leben heute andere und weniger Personen als vor der Neubaumaßnahme. Die Bewohnerschaft wurde komplett gegen eine zahlungskräftigere Klientel ausgetauscht, was von Seiten des Vorstands, wie eben zitiert, bereits bei Beginn der Baumaßnahme als strategische Zielsetzung angekündigt wurde. Gentrifizierung, also der Austausch zahlungsschwacher Genossen durch zahlungskräftigere Klientel, ist also nicht nur ein bedauerlicher Kollateralschaden der Neubebauung, sondern erklärtes Ziel des Genossenschaftsvorstandes. Das ist eine Ungeheuerlichkeit! Wir versuchen fraktionsübergreifend – mit bisher mäßigem Erfolg – alles zu unternehmen, um der Gentrifizierung Einhalt zu gebieten, und hier torpediert eine Genossenschaft diese Bemühungen mit einer Hartherzigkeit gegenüber ihren Mitgliedern, die ihresgleichen sucht! Die Aussage in der Vorlage, dass die Genossenschaften bemüht sind, bei Sanierungsmaßnahmen oder Abbruch und Neubau sozialverträgliche Lösungen für die Mieter zu finden, können wir im Fall der Familienheim überhaupt nicht nachvollziehen!

Meine Damen und Herren, die Führungspersönlichkeit einer dem sozialen Gedanken verpflichteten Genossenschaft vertritt keine Aktionäre, sondern die Genossenschaftsmitglieder und muss folglich konsequent und engagiert in deren Interesse handeln. Die skandalösen Äußerungen und das Handeln entgegen der eigentlichen Aufgabe der Geschäftsführung einer Wohnbaugenossenschaft offenbaren eine Einstellung, die sich weder mit den Statuten der Genossenschaft noch mit den Anliegen der Bewohner vereinbaren lässt. Bei dieser Haltung

sollte man so ehrlich sein und sich eine Stelle bei einem privaten Bauträger suchen.

Wir hatten unseren für die letzte Gemeinderatssitzung gestellten Antrag, für dieses Quartier eine bauliche Erhaltungssatzung aufzustellen, zurückgezogen. Grund war, dass Gespräche zwischen Stadtverwaltung und Familienheim abgewartet werden sollten. Und wir hatten auch gehofft, dass bereits mit einer Milieuschutzsatzung der Erhalt der Gebäude Quäkerstraße 1-9 gewährleistet sein würde. Die äußerst schwammigen Aussagen in der Drucksache lassen aber den Schluss zu, dass als Ergebnis der Gespräche der Milieuschutz durchaus auch mit einem Abriss der Gebäude erreicht werden könne. Diese Einschätzung teilen wir nach den bisherigen Erfahrungen mit der Familienheim auf gar keinen Fall. Wir stimmen der Vorlage zu. Aber, sollten die Gespräche mit der Familienheim zu keiner für die Bewohner und uns befriedigenden Lösung führen, werden wir erneut den Antrag für eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung stellen. Einem Abriss der Gebäude werden wir auf keinen Fall zustimmen!

Unser Appell an alle drei Freiburger Genossenschaften Familienheim, Bauverein und Heimbau: Engagieren Sie sich bei den neuen Wohnbauflächen und erhalten Sie die Bestandsgebäude mit ihren günstigen Mieten für Ihre Genossen!