Drucksache Nr.73.

Freiburg/ Br., 14.März 1956.

SOZIALER WOHNUNGSBAU.

(Auszug aus dem Bericht des Referenten III in der Stadtratssitzung vom 16.3.1956)

I. Rückblick auf das Jahr 1955.

. Betrag der öffentlichen Förderungsmittel für Freiburg

im Jahre 1948 (2. Hälfte)	54.000,-	DM
" " 1949	3.700.000,-	"
" " 1950	8.400.000,-	"
" " 1951	6.670.000,-	"
" " 1952	10.030.000,-	"
" " 1953	10.870.000,-	"
" " 1954	7.490.000,-	"
" " 1955	7.240.000,-	"

einschl. eines Sonderbetrags von 600.000,- DM der Stadt Freiburg an die Lakra für das Freiburger Programm 1955, die von der Lakra mit Zinsverbilligung als öffentl. Förderungsmittel zurückflossen.

Von dem Betrag für 1955 entfallen

auf den Wiederaufbau	4.800.000,- DM	=	66,3 %,
auf den Neubau	2.440.000,- DM	=	33,7 %.

. Zahl der geförderten Wohnungen

im Jahre 1948	35	mit einem durchschnittl. Förderungsbetrag von je	1.540,-	DM
" " 1949	798	"	4.647,-	"
" " 1950	1.678	"	5.004,-	"
" " 1951	1.188	"	5.613,-	"
" " 1952	1.392	"	6.904,-	"
" " 1953	1.470	"	7.396,-	"
" " 1954	1.293	"	5.792,-	"
" " 1955	1.105	"	6.551,-	"
Zusammen Wohnungen	8.959			

Von den 1.105 geförderten Wohnungen des Jahres 1955 entfallen

auf den Wiederaufbau	719	=	65%
auf den Neubau	386	=	35%.

Rechnet man zu den im Jahre 1955 öffentlich geförderten 1105 Wohnungen (1954 : 1293) noch ca. 300 frei finanzierte (1954 ca. 200), so kommt man 1955 auf eine Gesamtzahl von ca. 140 Wohnungen (1954 : ca. 1500).

3. Nach der Art der Bauträger entfallen von den 1.105 geförderten Wohnungen

auf gemeinnützige Wohnungsunternehmen,
einschl. der Städt. Siedlungsgesellschaft
462 Wohnungen = 42 %,
(davon Wiederaufbau 184,
Neubau 278)

auf private Bauherren 643 Wohnungen = 58 %,
(davon Wiederaufbau 535,
Neubau 108).

4. Von den geförderten Wohnungen befinden sich

in Häusern mit 1 und 2 Familien	107	Wohnungen	= 9,68 %
" " " 3 " 4 "	103	"	= 9,32 %
" " " 5 und mehr "	895	"	= 81 %.

5. Von den geförderten Wohnungen sind Wohnungen

mit 1 Zimmer(n) und Küche	96	=	8,69 %
" 2 " " "	392	=	35,48 %
" 3 " " "	488	=	44,16 %
" 4 u. mehr Zimmern und Küche	129	=	11,67 %.

Durchschnittsgröße einer geförderten Wohnung 63,52 qm.

6. Der durchschnittliche Förderungsbetrag betrug je Wohnung

im Wiederaufbau	6.671 DM,
im Neubau	6.320 DM,
insgesamt	6.551 DM.

7. Die Baukosten betrugen je geförderter Wohnung

im Wiederaufbau	24.332 DM	(in Südbaden durchschn. 22.659 DM)
oder je cbm	56,30 DM	(" " " 54,53 DM)
im Neubau	17.769 DM	(" " " 19.167 DM)
oder je cbm	53,78 DM	(" " " 50,60 DM).

8. Nach der Art der Belegung entfallen

189	Wohnungen	auf	Sachgeschädigte,
79	"	"	Heimatvertriebene,
33	"	"	Umsiedler,
72	"	"	Sowjetzonenflüchtlinge,
159	"	"	Bedienstete von Land, Post u. Bahn,
zus.532	"	"	Zweckbindungen = 48,1 %
und 573	"	"	sonstige Wohnungsberechtigte = 51,9 %.

Nach dem Gesichtspunkt "Einheimische - Zuziehende" verteilen sich die Wohnungen nach einer Statistik des Städt.Wohnungsamt

ca. 72 % auf Einheimische

und ca. 28 % auf andere, nämlich Zuziehende, Trennungsentschädigungsempfänger, versetzte öffentl. Bedienstete, Arbeitnehmer mit dem Arbeitsplatz in Freiburg, Pensionäre usw.

Wieviel von den nicht-zweckgebundenen, freien Wohnungen ohne Finanzierungsbeihilfe der betr. Mieter bezogen wurden, läßt sich nicht annähernd genau ermitteln.

9. Der Baustand der Projekte der Städt.Siedlungsgesellschaft und der Projekte des sog. Freiburger Bauprogramms 1955 ist der folgende:

Kandelstr.	12 Wohnungen,	Wiederaufbau, Innenausbau;
Im Kanzler	16 " ,	Neubau,
Ferd.-Weiß-Str. / Rabenstr.	27 " ,	Rohbau demnächst fertig; Neubau
Engelberger-straße	12 " ,	Beginn des Rohbaus; Neubau

Freiburger Sonderprogramm:

Haslacher Str.	52 Wohnungen,	Neubau, Rohbau demn.fertig;

(dafür Sonderzuweisuhg von 156.000.- DM als Winterprogramm;)

Steinstr.	24 Rentner-wohnungen	Neubau, Rohbau nahezu fertig;
Joh.-Seb.-Bach-Str.	11 Vorratseigenheime für städt.Bedienstete	Neubau,Rohbau begonnen;
Opfinger Str.	Einfachstwohnungen	" ,größtenteils bezogen, Rest demnächst bezugsfertig.

II. Ausblick auf das Jahr 1956

1. Betrag der öffentlichen Förderungsmittel lt. erster Zuweisung 6.717.400.-- DM
(Erste Zuweisung i.J. 1955: 5.738.000.-- DM).

Dies ermöglicht die Förderung von etwa 930 bis 950 Wohnungen. Hiervon gehen ab Wohnungen, mit denen wir aus dem Jahre 1955 noch im Rückstand sind, und die nun noch erstellt werden müssen:

22 Wohnungen für Sowjetzonenflüchtlinge,

33 Wohnungen für Barackenbewohner und Bewohner von Selghäusern,

78.900 DM (= etwa 13 Wohnungen) für das FOA-Programm der Städt.Siedlungsgesellschaft.

Es können also im Jahre 1956 etwa 860 - 880 Wohnungen neu projektiert werden.

2. Von den 930 - 950 Wohnungen sind durch Erlass des Regierungspräsidiums

im Wiederaufbau gebunden	721	Wohnungen,
für den Neubau vorgesehen etwa	210 - 230	" .

3. Zweckbindungen nach der Art der Belegung lt. Erlaß des Regierungspräsidiums :

für Sowjetzonenflüchtlinge darunter 50 Wohnungen für Kasernenverdrängte,	135	"
für Außenumsiedler	20	"
für Binnenumsiedler	5	"
für Evakuierte	15	"
für Vertriebene nach § 301 LAG	50	"
für Kriegsgeschädigte	206	"
für Landes- u. Postbedienstete	57	"
zusammen	488	Wohnungen

Es bleiben also zur freien Belegung übrig 440 - 460 Wohnungen. Davon geht die Vorbelastung mit ca 70 Wohnungen (siehe oben II,1) ab.

4. Lakraanträge für 1956:

Es liegen Anträge und Voranmeldungen vor von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Höhe von 1.511.000 DM im Wiederaufbau
in Höhe von 3.009.000 DM im Neubau

privaten Bauherren in Höhe von 3.572.000 DM im Wiederaufbau
in Höhe von 2.839.000 DM im Neubau

insgesamt in Höhe von 5.083.000 DM im Wiederaufbau
in Höhe von 5.848.000 DM im Neubau.

5. Wohnungspolitik. Grundsatz:

Vermehrte Belegung der nicht-zweckgebundenen Wohnungen mit Freiburger Normalverbrauchern ohne Finanzierungsbeitrag, insbesondere mit Kinderreichen, gesundheitlich Gefährdeten und Sozialschwachen.

Maßnahmen dafür:

a) Bindung der projektierten Wohnungen in höchstmöglicher Anzahl ;

b) oder Bindung der freiwerdenden Altbauwohnungen zum bisherigen Mietpreis;

c) oder Bindung etwa freiwerdender Wohnungen, die seit 1948 mit einem Mietpreis von 1,10 DM pro qm erstellt wurden;

d) Vorrang der Bauvorhaben, bei denen die Erfüllung der Auflagen a) bis c) möglich ist ;

e) Vorrang auch der Eigenheime (evtl. mit Einliegerwohnung), bei denen Altbauwohnungen zur Verfügung gestellt werden

f) Erhöhung des Förderungssatzes bei besonders günstiger Erfüllung der Auflagen a) bis c).

6. Stellungnahme zum Entwurf des neuen Wohnungsbaugesetzes.

7. Weitere Maßnahmen auf dem Gebiet des Wohnungsbaues.

a) Reparatur der Wohnbaracken im Obdachlosenheim;

b) Verwendung der Bürobaracke des Hochbauamtes für das Obdachlosenheim ;

c) Schaffung von Altersheim- und Siechenplätzen ;

d) Normales Bauprogramm der Städt.Siedlungsgesellschaft:

82 Wohnungen an der Fehrenbachallee (Neubau) in Zusammenarbeit mit der Forschungsgemeinschaft "Bauen und Wohnen" Stuttgart;

8 Wohnungen Hermannstr. 3, Wiederaufbau;

24 Ein- und Zweizimmerwohnungen auf dem Gelände der ehem. Essigfabrik in der Kartäuserstr. .

e) Zusätzliches Freiburger Sonderbauprogramm 1956 für Normalverbraucher:

Weitere 38 Wohnungen an der Haslacherstr.;

" 16 " (Kleinwohnungen) für ältere Leute, Rentner usw.;

" 6 Eigenheime in der Joh.-Seb.-Bach-Str. für städt.Bedienstete;

etwa " 50 billige Wohnungen (aber nicht Einfachstwohnungen) für Sozialschwache, gewisse Gruppen von Räumungsschuldnern und ähnl.Wohnungssuchende.

zus. etw.100 bis 110 weitere Wohnungen.

Bauträger: Städt.Siedlungsgesellschaft und Stadt.

Aufwand an Eigenkapital und Förderungsmitteln ca.1.000.000 DM.

Frage an den Stadtrat:

Soll dieses Bauprogramm als normales Bauprogramm aus dem städt.Rahmenkontingent 1956 (6.700.000.-DM; siehe oben unter II,1) finanziert werden (dann fehlen diese Mittel für andere Bauprojekte, und die erwünschte Steigerung der Zahl der zu fördernden Wohnungen unterbleibt), oder soll dieses Programm tatsächlich als Sonderprogramm durchgeführt werden (dann erzielen wir eine Steigerung der Zahl der Wohnungen um 100 - 110)?
Der Referent schlägt den letzteren Weg vor.

8. Die bisherige Sonderförderung der Stadt Freiburg für den Wiederaufbau der Altstadt:
Mit Hilfe der Stadtverwaltung wurden in der Zeit von 1952 bis 1955 734 Wohnungen gefördert.
Förderungsbetrag insgesamt 4.220.000.- DM,
durchschnittlich 5.140.- DM pro Wohnung.

Zur Verfügung steht noch ein Rest von 447.500.- DM an Förderungsmitteln, die für 1955 genehmigt sind. Die Förderung ist grundsätzlich ab 1956 eingestellt.

Möglichkeiten der Verwendung der genannten Restmittel:

a) Förderung von Bauvorhaben des Jahres 1956,

b) Einstellung der Aktion und Zurücknahme der Mittel,

c) anteilige Bereitstellung für das Sonderprogramm der Stadt 1956 (siehe oben Ziff.II,7).

Der Referent schlägt vor, diesen letzteren Weg c) einzuschlagen.

9. Eingestellt sind weiter die bisherigen Hilfsaktionen des Land des Baden-Württemberg, nämlich

a) die Wiederaufbauhilfe für die gewerbliche Wirtschaft,

b) die Hilfe für den Wiederaufbau gemischt-genutzter Grundstücke. Für letztere startete dagegen der Bund eine Aktion der Zinsverbilligung für nachstellige Hypotheken.

10. Es fließen dagegen nach wie vor die Leistungen nach dem Lastenausgleichsgesetz. Zuständig sind die Ausgleichsämter.

11. Eine besondere Hilfsaktion hat die Lakra beim Bau von Eigenheimen für Kinderreiche in Gang gebracht.

12. Sehr günstig ist eine weitere Maßnahme der Lakra, die Förderung von Eigenheimen gehobenen Charakters durch die sog. II.Hypotheken. Dies ist keine Förderung mit öffentlichen Mitteln, sondern eine Finanzierungshilfe mit nachstelligen Hypotheken zu kapitalmarktnahen Bedingungen.

1954	gewährter Gesamtbetrag	75.000.-,	gefördert 18 Wohn.,
1955	" "	750.000.-,	" 117 Wohn.,
1956	" "(bis jetzt)	700.000.-.	

13. Freifinanzierte Wohnungen.

Verhältnis der freifinanzierten Wohnungen zu den öffentlich geförderten Wohnungen

in Nordwürttemberg	etwa	58% :	42%
in Nordbaden	"	51% :	49%
in Südbaden	"	40% :	60%
in Freiburg	"	25% :	75%.

14. Darlehen der Lakra für Geländeerschließung.

1952	insgesamt	1.400.000.- DM,
1953	insgesamt	300.000.- DM,
1956	(Januar)	500.000.- DM.

gez. Dr. B r a n d e l
Bürgermeister.