

Siedlungs- und Wohnungspolitik



Siedlungs- und Wohnungspolitik

Stadt Freiburg

Gemeinderat

Dienst Stadtplanung und Architektur

Finanzdienst

Fotos: Stadt Freiburg/Valentine Brodard, und Charly Rappo (Titelseite, S. 13)

Diese Broschüre wurde gestützt auf die Arbeiten von

CBRE «Research & Consulting» erstellt

Oktober 2025

Siedlungs- und Wohnungspolitik: die Notwendigkeit des Wandels	7
Warum eine Siedlungs- und Wohnungspolitik?	9
Einige Zahlen	10
Fünf zentrale Erkenntnisse	11
Ziele	12
Hauptzielgruppen	13
Partnerschaften notwendig.....	14
Mehr qualitativ hochwertige Wohnungen und eine Stadtentwicklung, die den Bedürfnissen und Ansprüchen ihrer Bevölkerung Rechnung trägt	15
1. Handlungsfeld: Kommunikation	20
2. Handlungsfeld: Begleitung und Beratung von Eigentümerschaft und Sozialpartner	21
3. Handlungsfeld: Eigenständige Entwicklung oder mit Partnern.....	25
4. Handlungsfeld: Regulieren	28
5. Handlungsfeld: Auswerten.....	30



Siedlungs- und Wohnungspolitik: die Notwendigkeit des Wandels

Mangels geeigneter Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern ziehen jedes Jahr 150 Familienhaushalte mit minderjährigen Kindern aus der Stadt Freiburg weg. Gleichzeitig möchten viele Seniorinnen und Senioren aus ihrer zu gross gewordenen Wohnung ausziehen; da eine kleinere Wohnung aber teurer wäre, sehen sie davon ab. Dies sind die beiden zentralen Schlussfolgerungen der Diagnose, welche die Stadt Freiburg durchgeführt hat, um ihre Siedlungs- und Wohnungspolitik festzulegen.

Darüber hinaus hat die Stadt festgestellt, dass diese Defizite durch die in letzter Zeit fertiggestellten und in den nächsten Jahren geplanten Neubauten weiter verschärft werden. Drei Viertel der 1500 neuen Wohnungen/Haushalte, die derzeit gebaut/fertiggestellt werden, verfügen über drei oder weniger Zimmer. Werden die Bauvorhaben von 2000 bis 2022 mit jenen von 2023 bis 2028 zusammengezählt, kommt man auf 5300 gebaute Wohnungen, wovon nur 21% vier oder mehr Zimmer zählen. Die Marktmieten der neuen Zwei- und Dreizimmerwohnungen sind überdies oft jenseits der finanziellen Möglichkeiten der umzugswilligen Seniorinnen und Senioren.

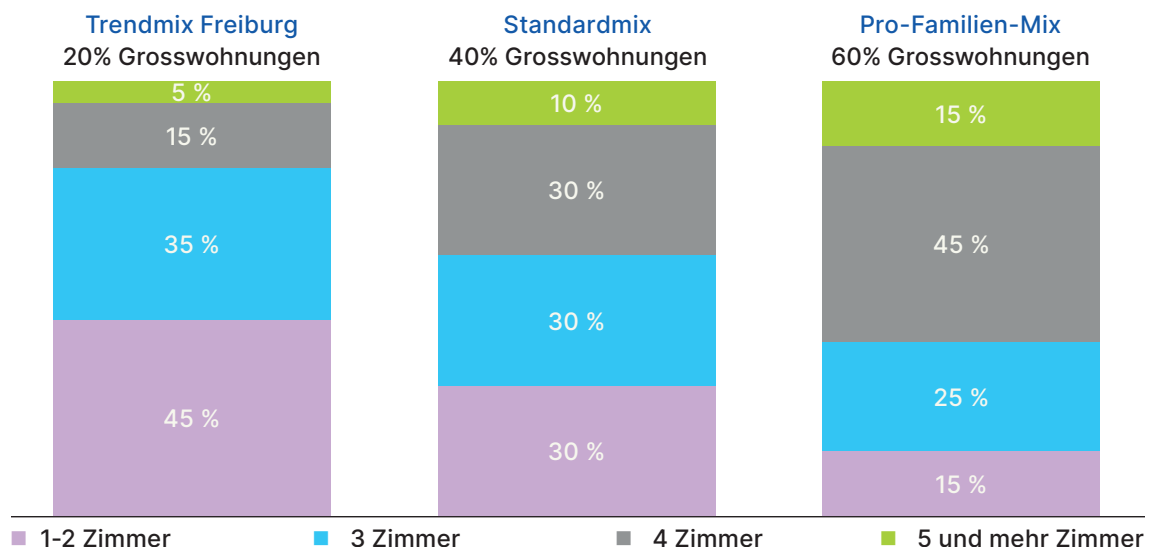
Lässt die Gemeinde den Markt weiter spielen, ohne einzugreifen, wird sich dieses Ungleichgewicht stark auf die sozio-ökonomische Struktur Freiburgs auswirken. Die Stadt will deshalb eine Änderung des Ansatzes begünstigen.

Die Siedlungs- und Wohnungspolitik ist ein wichtiges Dossier für den Fortbestand der sozio-ökonomischen und generationsübergreifenden Durchmischung Freiburgs. Folglich bezieht sie sich nicht nur auf den Wohnbau, sondern befasst sich mit vielfältigen und zentralen Fragestellungen.

Ohne die Gesamtbevölkerung aus den Augen zu verlieren hat die Stadt die Familien mit Kindern und die Seniorinnen und Senioren als Hauptzielgruppen ihrer Siedlungs- und Wohnungspolitik definiert, da diese heute vom Markt am stärksten benachteiligt werden. Um zu verhindern, dass jedes Jahr weitere 150 Familienhaushalte die Stadt verlassen, sind bis 2040 2200 hochwertige Familienwohnungen zu bauen und zu renovieren. Um Paare mittleren Alters anzuziehen, die ausserhalb wohnen und in die Stadt ziehen möchten, sind 500 hochwertige Wohnungen notwendig. In beiden Fällen werden Wohnbaugenossenschaften und Stockwerkeigentum im Rahmen von überschaubaren Bauvorhaben bevorzugt. Damit schliesslich auch die Seniorinnen und Senioren in Wohnungen ziehen können, die ihren Bedürfnissen entsprechen, sind 1500 altersgerechte Zwei- bis Dreizimmerwohnungen (einige mit Dienstleistungen) vorzusehen.

Bis 2040 sind für die Hauptzielgruppen im Gemeindegebiet insgesamt 4200 neue und/oder renovierte Wohnungen bereitzustellen.

Auch wenn die Stadt nicht alle Trümpfe in der Hand hat, um tätig zu werden – da die Eigentümer:innen und Immobilienentwickler:innen das letzte Wort haben – beabsichtigt sie zu handeln, um den Trend möglichst rasch umzukehren, und zwar mit dem Aufbau eines konstruktiven Dialogs. Gestützt auf die durchgeführten Diagnosearbeiten will sie das Bewusstsein der Marktakteure schärfen und ihnen die für ihr Handeln notwendigen Daten zur Verfügung stellen. Des Weiteren plant sie, auf Parzellen im Gemeindebesitz Leuchtturmprojekte zu realisieren.



Gestützt auf die Diagnose konnte die Stadt eine Vision entwickeln. Auf diese aufbauend legte sie ihre Ziele fest, die sie hiermit den Einwohnerinnen, Einwohnern und Fachleuten mit einer Liste von Massnahmen für den bestehenden und den künftigen Immobilienbestand präsentiert.

Die Siedlungs- und Wohnungspolitik der Stadt Freiburg ist ein unerlässliches Mittel für die Planung einer harmonischen Stadtentwicklung, welche die Lebensformen heutiger und künftiger Generationen aufnimmt.

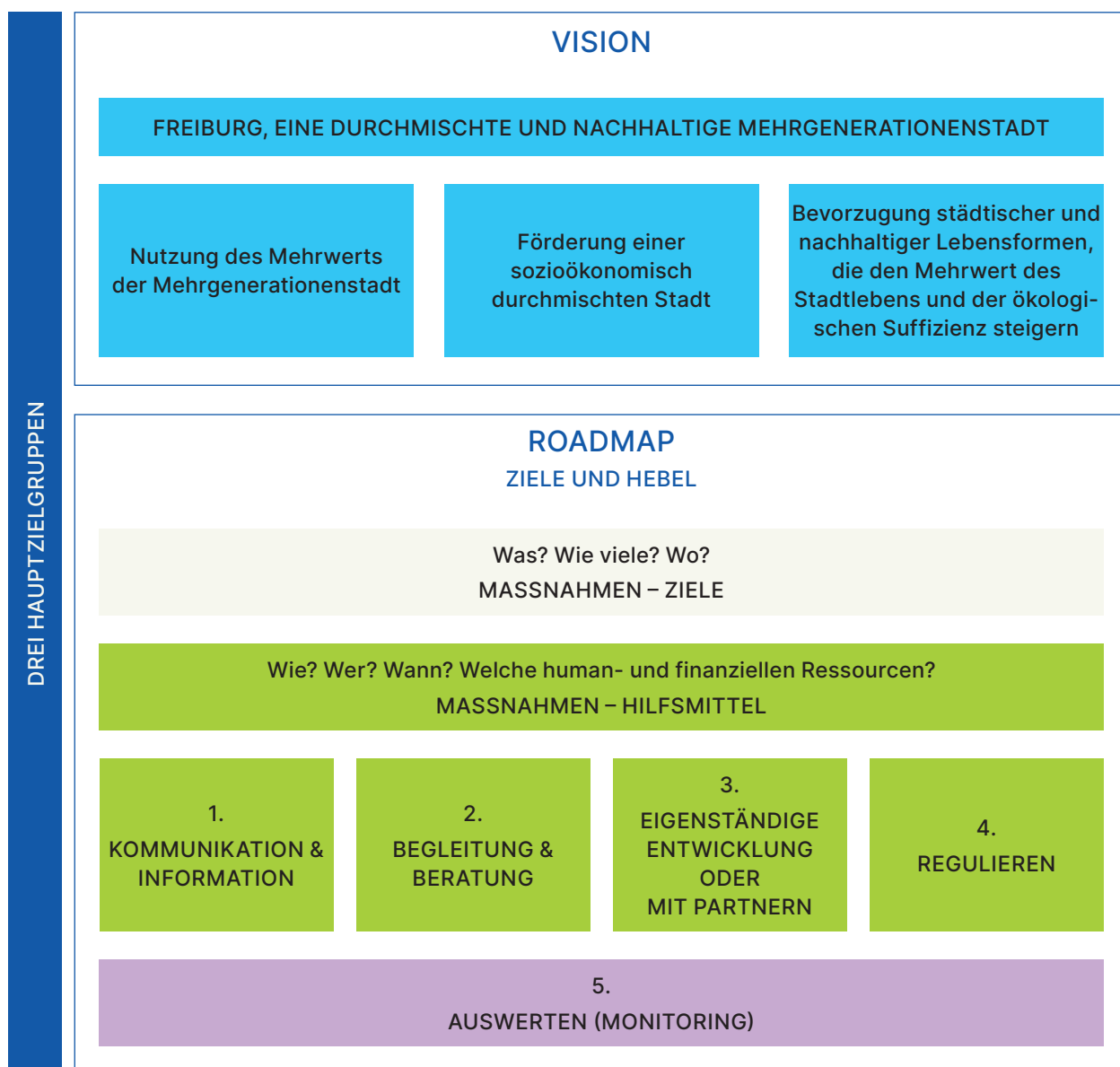
Mit ihrer Siedlungs- und Wohnungspolitik lädt die Stadt Freiburg die Projektträger und Projektentwicklerinnen künftiger Bauten ein, sich diesem Ansatz anzuschliessen.



Warum eine Siedlungs- und Wohnungspolitik?

Im Jahr 2022 hat die Stadt Freiburg eine umfassende Studie zur sozialen Wohnsituation auf ihrem Gebiet durchführen lassen, unter Einbeziehung eines spezialisierten Büros und unter Verwendung eines hochentwickelten Simulationsinstruments, das auf Daten des Bundesamtes für Statistik basiert. Mit diesem Vorgehen – einer Premiere auf Gemeindeebene im Kanton – konnte sie eine genaue Diagnose und soziodemografische Projektionen erstellen, die der stadtfreiburger Realität entsprechen. Bis anhin waren nur Hochrechnungen verfügbar, die auf die grossen schweizer Ballungszentren fokussieren und weniger genau auf die regionalen Zentren abgestimmt sind.

Gestützt auf den Wohnungs- und Immobilienmonitor, der private und öffentliche Akteure vereint, sowie auf die eigenen Gemeindestatistiken verfügt die Stadt neu erstmals über ein Inventar ihres Immobilienbestands. Sie plant, dieses Inventar regelmässig nachzuführen und die verschiedenen Massnahmen an die Entwicklung des Inventars anzupassen.



Einige Zahlen

Total Wohnungen in Freiburg (2025)	23'130
Jährliche Fluktuationsrate des Immobilienbestands in Freiburg (Stichprobe ImmoLab, 2024)	16%
Anteil der Zwei- und Dreizimmerwohnungen in Freiburg (2025)	51%
Haushalte mit minderjährigen und erwachsenen Kindern in Freiburg (2022)	32%
Anteil an grossen Wohnungen (4 und mehr Zimmer) in Freiburg (2025)	32%
Grosse Wohnungen (4 und mehr Zimmer), die zwischen 2021 und 2028 in Freiburg gebaut werden (2025)	18%
Anzahl grosse Wohnungen (4 und mehr Zimmer) in der Agglomeration (2022)	54%
Anteil der grossen Wohnungen, die in Freiburg von Familien bewohnt werden (2022)	50%
Anteil der unterbelegten grossen Wohnungen in Freiburg (2022)	60%
Anteil der unterbelegten* Wohnungen, die in Freiburg von Seniorinnen/Senioren bewohnt werden (2022)	66%
Anteil der überbelegten** Wohnungen, die in Freiburg von Familien bewohnt werden (2022)	33%

Quelle: StatPoP/StatBL (BFS), Wohnungs- und Immobilienmonitor (HSW-FR), CBRE, 2020-2025

* Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn sie mindestens zwei Zimmer mehr hat als Haushaltsmitglieder, wie eine 4½-Zimmer-Wohnung für zwei Personen.

** Eine Wohnung gilt als überbelegt, wenn sie von mehr Personen bewohnt wird, als es Zimmer hat, zum Beispiel wenn eine vierköpfige Familie in einer Dreizimmerwohnung wohnt.

Diese Zahlen offenbaren mehrere Missverhältnisse, die dazu führen, dass ein Teil der Bevölkerung die Stadt entweder verlässt oder in Wohnungen lebt, die ihren Bedürfnissen und Mitteln nicht entsprechen. Dadurch sinkt ihre Lebensqualität. Die Zahlen halfen der Stadt aber auch, Leitlinien festzulegen.

Mit der Strategie soll/en:

- die Lebensqualität der aktuellen und künftigen Einwohnerinnen und Einwohner langfristig hoch bleiben;
- das Wohnungsangebot quantitativ und qualitativ angepasst werden;
- nachhaltige Quartiere gefördert werden, welche die gesellschaftliche, wirtschaftliche und umweltbezogene Dimension in Einklang bringen.

Das Ungleichgewicht des Wohnungsangebots wirkt sich auf zahlreiche Bereiche aus (niedrigere Lebensqualität, Auswirkung auf die schulische, vorschulische und ausserschulische Planung usw.). Langfristig könnten die differenzierte Entwicklung der bestehenden Quartiere und die zunehmend einseitigen Bauvorhaben in Bezug auf die Wohnungsgrösse das soziodemografische und das sozioökonomische Gleichgewicht beeinflussen.

Diese Auswirkungen zeigen die Notwendigkeit einer Siedlungs- und Wohnungspolitik auf, die alle politische Aspekte oder politische Themenbereiche der Stadt tangiert: Mobilität, Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft, Kultur, gesellschaftlicher Zusammenhalt, Klima. Ihr Ziel ist es, die Attraktivität und die Nachhaltigkeit der Stadt Freiburg für die nächsten Jahrzehnte zu stärken. Denn das Lebensumfeld ist in der heutigen Gesellschaft, in der Freizeit und Erlebnisse dominieren, der wichtigste Faktor bei der Wahl des Wohnorts, sogar noch vor der Qualität der Wohnung.

Die Unterscheidung zwischen Wohnung und Siedlung ist zentral:

- **Der Begriff Wohnung bezeichnet eine geschlossene und abgetrennte bauliche Einheit zu Wohnzwecken.**
- **Der Begriff Siedlung bzw. Wohnraum umfasst alle Lebensbedingungen und die Wohnumgebung.**

Fünf zentrale Erkenntnisse

1. **Grosse territoriale Konkurrenz:** Die Stadt Freiburg muss seine strategische Positionierung stärken, um für Haushalte attraktiv zu sein und zu bleiben.
2. **Mangel an grossen Wohnungen:** Das Angebot an Wohnungen mit vier und mehr Zimmern ist unzureichend, obwohl die Nachfrage namentlich bei Familien gross ist.
3. **Unterbelegung der bestehenden Wohnungen:** 60% der Wohnungen mit vier und mehr Zimmern sind unterbelegt und nur die Hälfte der grossen Wohnungen wird von Familien bewohnt. In vielen leben kleine Haushalte mit meist älteren Mitgliedern; um sie zum Umziehen zu bewegen sind geeignete Alternativen notwendig.
4. **Unterschiede zwischen den Quartieren:** Die Quartiere weisen grosse soziodemografische und sozioökonomische Unterschiede auf, die zu Missverhältnissen führen können.
5. **Grosse, aber für die Stadt nur beschränkt zugängliche Landressourcen:** Obwohl im Gemeindegebiet grosse Landreserven vorhanden sind, sind nur wenige davon im direkten Besitz der Stadt. Sie muss demnach ihre Entwicklungsprojekte sorgfältig ausrichten.

Es ist äusserst wichtig, Einfluss auf die künftigen Entwicklungen des Detailbebauungsplans zu nehmen, indem wie beim DBP Torry-Ost auf eine Partnerschaft gesetzt wird. Da dort rund 1000 Wohnungen geplant sind, ist eine erfolgreiche Entwicklung dieses Quartiers für die Stadt von besonderer Bedeutung.

Um die gesetzten Ziele zu erreichen, müssten bei solchen Projekten idealerweise mindestens 40% der gebauten Wohnungen über vier oder mehr Zimmer verfügen. Ein Grossteil dieser grossen Neuwohnungen sollen als Stockwerkeigentum, als Wohnbaugenossenschaft oder als Mietwohnung mit hoher Qualität entwickelt werden und sich an bester Quartierlage befinden.

Ausserdem ist ein ausreichender Anteil an erschwinglichen Wohnungen für Seniorinnen und Senioren (insbesondere alleinlebende Menschen im 4. Lebensalter) vorzusehen. Für die Seniorinnen und Senioren im 3. Lebensalter sind Wohnungen in verschiedenen Preislagen als Stockwerkeigentum, Wohnbaugenossenschaft oder Mietwohnung zu planen.

Ziele

Die Diagnose führte zu Zielen und Massnahmen, die über die einfache Logik des Wohnungsbaus hinausgehen und auch die Zusammensetzung der Haushalte, ihre Bedürfnisse und ihre Ansprüche berücksichtigen. Die Debatte bezieht sich nun nicht mehr nur auf die Zahl der zu bauenden Wohnungen, sondern auch auf ihre Merkmale und ihre Qualität sowie auf die Attraktivität der Quartiere, in denen sie entstehen.

Die Stadt hat eine strukturierte Vision definiert, die sich um drei Hauptziele gliedert:

- **Nutzung des Mehrwerts der Mehrgenerationenstadt**
Bewahren des demografischen Gleichgewichts, indem mit zweckmässigen neuen und bestehenden Angeboten gezielt junge Familienhaushalte und Seniorinnen und Senioren angesprochen werden.
- **Förderung einer sozioökonomisch durchmischten Stadt**
Erhaltung der sozialen Durchmischung, indem namentlich Familien und Haushalte mittleren Alters und im 3. Alter angesprochen werden und die aktuellen Bewohnerinnen und Bewohner bleiben können.
- **Planung einer nachhaltigen Stadt**
Förderung urbaner und ökologischer Lebensformen, indem im Sinn der Suffizienz, der Durchmischung und des Miteinanders naturgemäss von der Stadt angezogene Haushalte einen Platz in der Stadt erhalten.

Die Stadt muss auf mehrere Hebel einwirken:

- **Förderung der Niederlassung von Familien in der Stadt**

Mit der Entwicklung hochwertiger Wohnungen, die die Ansprüche der Familien – ob als Eigentum, zur Miete oder in einer Wohnbaugenossenschaft – erfüllen, kann die Stadt ihren Bedürfnissen entsprechen und ihren Exodus in die Vororte beschränken.

- **Aktive Integration der älteren Personen**

Anpassung bestehender Wohnungen und von Neubauten an die Bedürfnisse der Seniorinnen und Senioren bei gleichzeitiger Entwicklung von Dienstleistungen, die das Altern zuhause und die weitere soziale Teilhabe begünstigen und die Pflegeheime entlasten.

- **Renovation und Aufwertung des bestehenden Immobilienbestands**

Der aktuelle Gebäudebestand macht 90 % der urbanen Immobilien aus. Er ist im Einklang mit einer guten architektonischen, ökologischen und sozialen Praxis zu renovieren, um einen nachhaltigen Lebensraum sicherzustellen und einen unumkehrbaren Zerfall zu verhindern.

- **Erhaltung der sozialen Durchmischung**

Eine aktive Politik der sozialen Durchmischung ist notwendig, um Ungleichgewichte zwischen den Quartieren zu verhindern und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu pflegen.

- **Bindung der jungen Generation**

Es ist äusserst wichtig, Wohnungen für alle Wohnsituationen junger Erwachsener in Freiburg anzubieten, namentlich für die zahlreichen Studierenden, um sie langfristig in der Stadt zu verwurzeln.

Die Simulationen der Zukunft zeigen, dass die Gemeinde aus demografischer Sicht bis 2040 sowohl in Bezug auf das Verhältnis zwischen kleinen und grossen Haushalten als auch in Bezug auf die Struktur des Lebensalters (junge Haushalte, Familien, Haushalte mittleren Alters, Seniorinnen/Senioren) aus dem Gleichgewicht geraten könnte.

Werden die aktuellen Entwicklungstrends der Landressourcen der Stadt fortgeführt, bauen die Entwickler bevorzugt weiter kleine Wohnungen, die naturgemäss mehr junge Kleinhaushalte anziehen. Dass ältere Haushalte nicht in diese einziehen ist nicht nur dem Marktpreis geschuldet, sondern vielmehr auch der psychologischen Hürde eines Umzugs im fortgeschrittenen Alter.

Will die Stadt ihr demografisches Gleichgewicht langfristig bewahren, muss sie eine gezielte Politik für Familien- und Seniorenhaushalte erarbeiten, indem sie sowohl auf den neuen und den bestehenden Immobilienbestand als auch auf die Begleitung der Personen, die umziehen möchten, einwirkt.

Hauptzielgruppen

Die Strategie der Stadt ist in erster Linie auf drei Zielgruppen ausgerichtet, die vom aktuellen Immobilienmarkt vernachlässigt werden:

- urbane Familien, die Schwierigkeiten haben, in der Stadt eine ausreichend grosse und hochwertige Wohnung zu finden;
- aktive Seniorinnen und Senioren, die ihr Haus in den Vororten aufgeben möchten, um in eine zentralere Wohnung zu ziehen;
- ältere, nicht mehr selbstständige Personen, die eine altersgerechte Wohnung benötigen.

Beim Vergleich der quantitativen und qualitativen Bestandsaufnahme der in den letzten 30 Jahren realisierten Bauvorhaben mit dem aktuellen Bedarf der Hauptzielgruppen zeigt sich, dass nur 30 % der 5300 in dieser Zeit in Freiburg gebauten und von Privathaushalten bewohnten Wohnungen den Hauptzielgruppen der Stadt entsprechen. **Folglich ist der in den letzten Jahren gebaute Wohnungsbestand unausgewogen und für die drei Hauptzielgruppen wenig attraktiv.**

Dass die Stadt Hauptzielgruppen definiert hat, bedeutet aber nicht, dass sie die übrigen Einwohnerinnen und Einwohner im Regen stehen lässt. Derzeit finden die anderen Zielgruppen (junge Einzel- und Paarhaushalte) einfacher Wohnungen, die ihren Ansprüchen entsprechen.

Die Siedlungs- und Wohnungspolitik wird mit der demografischen Entwicklung der Bevölkerung weiterentwickelt und ihre Hauptzielgruppen werden bei Bedarf entsprechend angepasst.

Förderung des Umzugs von Seniorinnen und Senioren in eine kleinere Wohnung

Bei einem Pilotprojekt in Oerlikon erhalten Personen, die aus einer grösseren Wohnung ausziehen, eine renovierte Wohnung zum Mietzins der alten Wohnung.

Der neue Mietzins wird basierend auf dem Quadratmeterpreis der alten Wohnung berechnet. Das Projekt wurde 2023 in der Überbauung Accu lanciert. Ein Mieter, der für seine 4½-Zimmer-Wohnung mit 110 Quadratmetern monatlich netto 1800 Franken bezahlt, würde so für eine 3½-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmetern nur 1300 Franken bezahlen.

Diese Aktion ist für den Eigentümer, der über viele Immobilien verfügt, interessant, da er so grosse Wohnungen renovieren und teurer vermieten kann. Letztlich ist der Eigentümer aus finanzieller Sicht ein Gewinner, auch wenn er die kleinen Wohnungen günstig vermietet.

Die Stadt Freiburg beabsichtigt, sich an diesem Beispiel zu orientieren.

Partnerschaften notwendig

Trotz ihrer Absichten sind die Hebel der Stadt, um aktiv zu werden, beschränkt und den privaten Immobilienakteuren kommt eine wichtige Rolle zu. Die Stadt Freiburg ist überzeugt, dass diese fähig sind, mit der Zeit zu gehen.

Ohne gesetzliche Grundlagen ist es nicht möglich, Grosseigentümer zu etwas zu zwingen. Aber ihre Motivation, die ESG-Kriterien (Umwelt, Soziales und Governance) zu erfüllen, darf nicht unterschätzt werden, denn der Ruf kann ebenso wichtig sein wie die Rentabilität. Auch können rein wirtschaftliche Interessen eine Rolle spielen: Die Nachfrage nach Wohnungen mit vier und mehr Zimmern ist gross, wodurch die Eigentümer sie einfacher zu für sie attraktiven Preisen vermieten können.

Die Stadt beabsichtigt, einen Teil der Eigentümerschaft zu überzeugen und somit einen Schneeball-effekt auszulösen; man denke dabei daran, dass zwei Drittel der Wohnungen in der Stadt im Besitz von 20 grossen, zum Teil institutionellen Eigentümern sind.

Die Stadt plant, die Privateigentümer zu begleiten und in Bezug auf eine gute architektonische, ökologische und soziale Sanierungs- und Neubaupraxis zu beraten. Sie zieht auch eine «Wohnbaucharta» in Betracht. Mit ihrer aktiven Bodenpolitik will die Stadt zudem ihre Entwicklung besser kontrollieren..



Mehr qualitativ hochwertige Wohnungen und eine Stadtentwicklung, die den Bedürfnissen und Ansprüchen ihrer Bevölkerung Rechnung trägt

Zu den **Zielen** gehören die Koordination der Siedlungs- und Wohnungspolitik mit den anderen Politikfeldern und die Definition von Bau- und/oder Renovierungsabsichten für neue oder bestehende Wohnungen, inklusive der Entwicklung von Quartierflächen und Dienstleistungen.

1. ZIEL	Koordination der Siedlungs- und Wohnungspolitik mit den anderen Politikfeldern
2. ZIEL	Förderung der hochwertigen Sanierung und Renovation des bestehenden Bestands im Einklang mit einer guten architektonischen, ökologischen und sozialen Praxis
3. ZIEL	Förderung der Wohnmobilität: grosse, unterbelegte Wohnungen kommen dank dem Umbau von Zwei- und Dreizimmerwohnungen auf den Markt
4. ZIEL	Anreize für den Bau von hochwertigen Neuwohnungen für die Hauptzielgruppen
5. ZIEL	Begleitung des Umbaus und der Renovationen durch die Förderung der Qualität in dünn und mitteldicht besiedelten Gebieten
6. ZIEL	Entwicklung von vorbildlichen Pilotprojekten auf öffentlichen und privaten Parzellen mit Neu- und bestehenden Bauten
7. ZIEL	Planen, Gestalten und Beleben von Quartierflächen und Gemeinschaftsräumen
8. ZIEL	Ausbau des Dienstleistungsangebots, um den Bedürfnissen der Bevölkerung und spezifischer den Ansprüchen der Hauptzielgruppen zu entsprechen



1. ZIEL Koordination der Siedlungs- und Wohnungspolitik mit den anderen Politikfeldern

Mit dieser Massnahme soll eine systemische Vision der Siedlungs- und Wohnungspolitik mit den anderen Politikfeldern, in denen die Stadt aktiv ist (wie Klimaplan oder Kinder- und Jugendpolitik), angewandt werden. In der Folge findet sich eine Zusammenfassung der Massnahmen anderer Politikfelder, die namentlich den Bedürfnissen der Hauptzielgruppen – Seniorinnen, Senioren und Familien – entsprechen:

Für die Seniorinnen und Senioren

1. Gestaltung des öffentlichen Raums:

Schaffung von barrierefreien, gemütlichen und begrünten Räumen, die Hitzeinseln entgegenwirken.

2. Zweckmässiges Stadtmobiliar:

Installation von öffentlichen Bänken, Brunnen, einladenden Toiletten und Wartehäuschen.

3. Begleitung der Mobilität:

Prüfung neuer Angebote, damit die Seniorinnen und Senioren mobil und autonom bleiben können.

4. Generationsübergreifender Kontakt und soziales Miteinander:

Unterstützung von Aktionen, welche die gegenseitige Unterstützung und den sozialen Zusammenhalt fördern, wie die Einführung von Caring Communities oder von sozialen Concierge-Diensten in den Quartieren.

5. Bereitstellung von Dienstleistungen:

Die Autonomie der Seniorinnen und Senioren mit Haushaltsdiensten sicherstellen.

Für Familien

1. Gestaltung des öffentlichen Raums:

Schaffung eines Netzwerks an Quartiersspielplätzen und innovativen öffentlichen Plätzen für Familien mit einem direkten Bezug zur Natur und Biodiversität, um damit generationsübergreifende Begegnungen zu begünstigen.

2. Zweckmässiges Stadtmobiliar:

Installation von öffentlichen Bänken, Brunnen, einladenden Toiletten und familiengerechten Wartehäuschen.

3. Barrierefreiheit und Sicherheit:

Barrierefreiheit des öffentlichen Verkehrs für die Kinder verbessern und die Schulwege sicher machen.

4. Vor- und ausserschulische Einrichtungen:

Ausbau des Platzangebots in den vor- und ausserschulischen Einrichtungen.

5. Generationsübergreifender Kontakt und soziales Miteinander:

Unterstützung von Aktionen, welche die gegenseitige Unterstützung und den sozialen und nachbarschaftlichen Zusammenhalt fördern, wie gegenseitige Hilfestellungen (Hüten der Nachbarskinder, gemeinsame Essen, gemeinsame Bio-Gemüsebox usw.).

6. Freizeitangebot:

Entwicklung von und Information über sportliche, soziale und kulturelle Freizeitangebote für Familien (Kinder und Eltern). Die Kultur in die Quartiere bringen, um deren Attraktivität zu stärken.

7. Mobilität:

Ausbau der Langsamverkehrsnetze und der Verfügbarkeit von Auto- und Velosharingangeboten.

2. ZIEL Förderung der hochwertigen Sanierung und Renovation des bestehenden Bestands im Einklang mit einer guten architektonischen, ökologischen und sozialen Praxis

Rund 70% des Wohnungsbestands wurde vor 1990 erbaut und müsste teilweise renoviert werden, was knapp 15'000 Wohnungen entspricht. Zwei Drittel davon (rund 10'000 Wohnungen) sind im Besitz von grossen Eigentümern, wobei es sich grösstenteils um institutionelle Investoren handelt. Eine engere Partnerschaft mit diesen Eigentümern, denen mehr als die Hälfte des städtischen Bestands gehört, ist folglich von besonderem Interesse.

Mit dieser Massnahme soll zur hochwertigen Sanierung und Renovation des bestehenden Immobilienbestands in Freiburg angeregt werden. Mit innovativen Lösungen und Anreizen für die Eigentümerschaft sollen Win-Win-Renovierungen für die Mieter:innen, die Eigentümerschaft und die Stadt durchgeführt werden und den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter der renovierten Wohnungen, der Familien und der Seniorinnen und Senioren entsprochen werden. Es gilt:

1. den Mehrwert hochwertiger Umbauten im Einklang mit einer guten architektonischen, ökologischen und sozialen Praxis zu nutzen (möglichst wenig Mietzinserhöhungen);

2. bei der Wohnungsvergabe die aktuellen Mieterinnen, Mieter und die Haushalte der Stadt Freiburg zu priorisieren;

3. die Renovation von hochwertigen grossen Wohnungen zu fördern;

4. die Anpassung von kleinen, erschwinglichen Wohnungen für Seniorinnen und Senioren zu fördern.

3. ZIEL Förderung der Wohnmobilität: grosse, unterbelegte Wohnungen kommen dank dem Umbau von Zwei- und Dreizimmerwohnungen auf den Markt

Jedes Jahr werden rund 450 Zwei- und 330 Dreizimmerwohnungen frei. Neben der sozialen Begleitung des Umzugs von Seniorinnen und Senioren könnte die Stadt zusammen mit der Eigentümerschaft erreichen, dass jedes Jahr 10 % der freiwerdenden Zwei-/Dreizimmerwohnungen, sprich 80 Wohnungen, für ältere Menschen umgebaut werden.

Diese Massnahme soll zu einer grösseren Wohnmobilität der Familien, Seniorinnen und Senioren führen. Dabei wird die Nutzung der unterbelegten grossen Wohnungen optimiert, indem kleine Wohnungen an die Bedürfnisse der Seniorinnen und Senioren angepasst werden. Hierbei ist der Bestand ganzheitlich zu betrachten, da die Seniorinnen und Senioren oft in grossen, von Familien gesuchten Wohnungen leben, obwohl sie eigentlich eine Zwei- oder Dreizimmerwohnung benötigen würden, die eher von Einzel- oder Paarhaushalten bewohnt werden.

Dank einer Partnerschaft mit der Eigentümerschaft und einer proaktiven Vergabe der jedes Jahr freiwerdenden bestehenden Wohnungen wäre es möglich, einen Teil der Hauptzielgruppen unterzubringen. Dazu sollen freiwerdende Zwei- und Dreizimmerwohnungen angepasst und prioritär Seniorenhaushalten vermittelt werden. Die so freiwerdenden grossen Wohnungen können den Ansprüchen der Familien entsprechend renoviert und an sie vermietet werden.

Der Vorteil dieser Massnahme besteht darin, dass mehr kleine, altersgerechte und erschwingliche Wohnungen vermittelt werden können. Dies im Hinblick darauf, dass der Mietzins der neuen Zweizimmerwohnungen die Mittel der älteren Personen meist übersteigt.

4. ZIEL Anreize für den Bau von hochwertigen Neuwohnungen für die Hauptzielgruppen

Im Hinblick auf die Zahl der benötigten Wohnungen verfügen die DBP über das grösste Potenzial. Die 10 attraktivsten DBP weisen ein Potenzial von rund 3000 Neuwohnungen auf.

Diese Massnahme zielt auf die Förderung des Baus von hochwertigen Wohnungen ab, die den Wohnansprüchen der Familien, Seniorinnen und Senioren entsprechen, wobei der architektonischen Qualität und der Diversifizierung der Eigentumsformen (Miete, Wohnbaugenossenschaft oder Stockwerkeigentum) Rechnung getragen wird.

Die Einbindung von Wohnbaugenossenschaften in diese Bauvorhaben könnte die Attraktivität der Projekte steigern. Wohnbaugenossenschaften sind Zusammenschlüsse von Bewohnerinnen und Bewohnern, die sich organisieren, um ihr Lebensumfeld gemeinsam zu gestalten. Sie führen zu höherer Wohnqualität und tragen dazu bei, die sozialen Kontakte wie den generationsübergreifenden Austausch zu pflegen. Überdies wenden Wohnbaugenossenschaften oft nachhaltige und umweltfreundliche Baupraktiken an.

5. ZIEL Begleitung des Umbaus und der Renovationen durch die Förderung der Qualität in dünn und mitteldicht besiedelten Gebieten

In den letzten zwanzig Jahren wurden zahlreiche Projekte in dünn und mitteldicht besiedelten Gebieten entwickelt und es gilt nun, die letzten unbebauten Parzellen zu planen. Kurzfristig (in den nächsten 5 Jahren) könnten auf diesen Parzellen rund 25 Wohnungen pro Jahr entwickelt werden. Insgesamt würde dies zwischen 100 und 150 Wohnungen und rund 15 Projekten entsprechen. Mit diesem Tempo werden mittelfristig (in den nächsten 10 Jahren) die meisten der verbleibenden Grundstücke überbaut. Die künftige Entwicklung in diesen Gebieten wird zu Abrissen und Wiederaufbauten führen. Insgesamt könnten so in 15 Jahren rund 350 Wohnungen entstehen.

Diese Massnahme soll die Transformation und die Renovation in dünn und mitteldicht besiedelten Zonen begleiten, um eine zweckmässige Qualität der Besiedlung zu gewährleisten.

Es gibt mehrere Gründe für die Förderung von architektonisch hochwertigen Bauvorhaben in dünn und mitteldicht besiedelten Gebieten. Zuallererst werden diese Zonen so harmonisch entwickelt, ihre lokale Identität berücksichtigt und ihre Attraktivität gesteigert. Weiter können gut geplante Projekte dazu beitragen, Familien, die in der Stadt leben wollen, langfristig zu binden. Schliesslich können sich kleine Bauvorhaben von hoher Qualität stark auf das Bild der Stadt auswirken.

6. ZIEL

Entwicklung von vorbildlichen Pilotprojekten auf öffentlichen und privaten Parzellen mit Neu- und bestehenden Bauten

Für Gemeinwesen ist die Vorbildfunktion der Pilotprojekte äusserst wichtig, um weitere Initiativen zu inspirieren und anzuleiten. Sie ermöglichen es, innovative Lösungen versuchsweise in einem klar abgegrenzten Rahmen auszuprobieren und greifbare Resultate aufzuzeigen. Mit solchen Projekten kann die Wirksamkeit neuer Wohnbaupraktiken vor Augen geführt werden. Die Vorbildfunktion besteht dabei in der Fähigkeit, lokale Akteure zu mobilisieren, die Zusammenarbeit der verschiedenen Stakeholder zu begünstigen und den Erfahrungsaustausch zu nutzen. Die Vorbildfunktion der Pilotprojekte beschränkt sich nicht auf ihren unmittelbaren Erfolg, denn sie tragen auch zu einer kollektiven Dynamik der Innovation und des Fortschritts bei.

Diese Massnahme zielt darauf ab, mit Neu- und bestehenden Bauten auf öffentlichen und privaten Parzellen vorbildliche Pilotprojekte zu entwickeln. Die Stadt beabsichtigt, ein vorbildliches Wohnbauprojekt auf den Weg zu bringen. Idealerweise verfügt das Projekt über:

- zweckmässige Zwei- und Dreizimmerwohnungen für Seniorinnen und Senioren;
- hochwertige Grosswohnungen für Familien;
- einen Plan zur Gestaltung von Quartierflächen und zur Vereinigung der Akteurinnen und Akteure des Quartiers, die sie beleben/nutzen.

7. ZIEL

Planen, Gestalten und Beleben von Quartierflächen und Gemeinschaftsräumen

Quartierflächen sind grundlegend für die Stärkung des sozialen Netzwerks der Quartiere: Sie tragen zur sozialen Inklusion bei, da sich hier verschiedene Populationen versammeln. Dadurch unterstützen sie die Integration von Neuankömmlingen. Sie können als Ressource für Familien, Seniorinnen und Senioren dienen und Zugang zu Informationen, Dienstleistungen und Unterstützung bieten.

Sie sind ein Treffpunkt und ein Ort des Austauschs für alle: Kinder, Jugendliche, Familien, Erwachsene und Seniorinnen und Senioren. Mit der Organisation verschiedener Aktivitäten wie Workshops, Kursen oder Kulturveranstaltungen können an diesen Orten generationsübergreifende Kontakte geknüpft werden. Unter dem Strich sind solche Flächen eine wertvolle Hilfe für den Aufbau und die Pflege einer guten Nachbarschaft im Quartier. Diese Orte tragen demnach zu einer besseren Wohnqualität der Familien, Seniorinnen und Senioren in den bestehenden Wohnungen sowie jener in den künftigen Neuwohnungen bei.

Die Massnahme zielt darauf ab, Quartierflächen zu gestalten und zu beleben, um den Bedürfnissen der Anwohnenden Rechnung zu tragen und ergänzend zum bestehenden Angebot ein attraktives Lebensumfeld zu schaffen.

Diese Quartierflächen sind der ganzen Bevölkerung zugänglich. Sie sind parallel zu den Gemeinschaftsräumen gemäss OP-Regelung (GBR) zu planen. Auch die Gemeinschaftsräume, die eigens für die Bewohnerinnen und Bewohner eines Gebäudes vorgesehen sind, sind architektonisch und funktional hochwertig zu gestalten und zu beleben, um attraktiv zu sein und die Bewohnenden anzusprechen.

8. ZIEL

Ausbau des Dienstleistungsangebots, um den Bedürfnissen der Bevölkerung und spezifischer den Ansprüchen der Zielgruppen zu entsprechen

Dienstleistungen wie Haushaltshilfe, personalisierte Pflege und altersgerechte Freizeitaktivitäten erlauben den Seniorinnen und Senioren, autonom zu bleiben, und sie pflegen den sozialen Zusammenhalt. Seniorenresidenzen bieten einen sicheren Rahmen mit Mahlzeiten- und Begleitsdiensten, aber diese Dienstleistungen können auch dezentralisiert werden und müssen nicht mit einem Betrieb verbunden sein. Die vor- und ausserschulische Betreuung, pädagogische Workshops und Unterstützung für die Eltern tragen dazu bei, den Alltag der Familien zu entlasten.

Die Dienstleistungen für Seniorinnen, Senioren und Familien spielen eine massgebliche Rolle bei der Unterstützung und der Verbesserung der Lebensqualität.

In Freiburg gibt es nur wenige Seniorenwohnungen mit (vollständigen) Begleitmassnahmen. Es wäre deshalb wichtig, diese Dienstleistungen auszubauen. Neben den Wohnungen sind diese Dienstleistungen grundlegend, um ein wohlwollendes Umfeld zu schaffen, in dem sich die Seniorinnen, Senioren und Familien entfalten und gegenseitig unterstützen können. Sie könnten von der Gemeinschaft erbracht oder abhängig von den wirtschaftlichen Ressourcen der verschiedenen Nutzniessenden punktuell als bezahlter Dienst angeboten werden. Das Anbieten von Dienstleistungen für Seniorinnen und Senioren gehört denn auch parallel zur Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen zu den wichtigen Massnahmen für ihren Verbleib zu Hause, wodurch ihr Eintritt ins Pflegeheim hinausgezögert werden kann.

Die Hilfsmittel dienen als Hebel und gliedern sich in fünf Handlungsfelder:

1. Handlungsfeld	Kommunikation und Information
HILFSMITTEL 1.1:	Einführung einer Kommunikation «Siedlungs- und Wohnungspolitik»
HILFSMITTEL 1.2:	Begleitung und Information der Bevölkerung
HILFSMITTEL 1.3:	Information über die in der Stadt Freiburg verfügbaren Dienstleistungen, damit die Seniorinnen und Senioren länger zuhause bleiben können und das Familienleben einfacher wird
2. Handlungsfeld	Begleitung und Beratung von Eigentümerschaft und Sozialpartner
HILFSMITTEL 2.1:	Information der Privateigentümerschaft über die Palette an kommunalen, kantonalen und nationalen Finanzierungsmöglichkeiten
HILFSMITTEL 2.2:	Beratung und Sensibilisierung der Privateigentümerschaft für die gute Praxis sowohl bei der Sanierung als auch bei Neubauten
HILFSMITTEL 2.3:	Die Privateigentümerschaft dazu bringen, die Wohnbaucharta zu unterzeichnen, und Aufbau eines Partnernetzwerks
HILFSMITTEL 2.4:	Einführung einer Austauschplattform mit Wohnungen/einer zentralen Liste der Wohnungssuchenden für die Mieter:innen und die Eigentümer:innen, die die Charta unterzeichnet haben
HILFSMITTEL 2.5:	Einführung einer sozialen Begleitung und einer Finanzhilfe für den Umzug von Seniorinnen und Senioren in Wohnungen von Eigentümer:innen, die die Charta unterzeichnet haben
HILFSMITTEL 2.6:	Aufbau von strategischen Partnerschaften mit der Universität, den Hochschulen, den Berufsverbänden und/oder Fachakteurinnen/Fachakteuren im Stadtgebiet
HILFSMITTEL 2.7:	Information der öffentlichen und privaten Sozialpartner über die verschiedenen Massnahmen, damit sie als Schnittstellen dienen und als Partner agieren können
3. Handlungsfeld	Eigenständige Entwicklung oder mit Partnern
HILFSMITTEL 3.1:	Verankerung der aktiven Bodenpolitik als Antwort auf die Zielsetzungen der Siedlungs- und Wohnungspolitik und durch die Ausweitung ihres Handlungsfelds (Kauf, Verkauf, Abtretung im Baurecht)
HILFSMITTEL 3.2:	Bau, Finanzierung und Subventionierung von Projekten über einen Fonds und/oder eine neue Organisationseinheit
HILFSMITTEL 3.3:	Unterstützung und Förderung der Bildung von Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Bauherrschaften
HILFSMITTEL 3.4:	Klärung der Rolle der Stiftung der Stadt Freiburg für Wohnraum, um sie zu einer Partnerin der Siedlungs- und Wohnungspolitik zu machen
HILFSMITTEL 3.5:	Klärung der Rolle der Bürgergemeinde, um sie zu einer Partnerin der Siedlungs- und Wohnungspolitik zu machen
4. Handlungsfeld	Regulieren
HILFSMITTEL 4.1:	Anpassung des OP bei seiner Gesamtrevision oder mit einer Teilrevision durch die Integration spezifischer Elemente der Siedlungs- und Wohnungspolitik
HILFSMITTEL 4.2:	Erarbeitung eines allgemeingültigen Gemeindereglements über den Wohnbau für Neubauten und bestehende Wohnungen
HILFSMITTEL 4.3:	Abschluss von Entwicklungsvereinbarungen mit den Privateigentümerschaften der DBP, welche die Ziele der Siedlungs- und Wohnungspolitik enthalten
5. Handlungsfeld	Auswerten
HILFSMITTEL 5.1:	Entwicklung eines internen Monitorings im Zusammenhang mit den anderen Politikfeldern
HILFSMITTEL 5.2:	Unterstützung und Weiterentwicklung des Wohnungs- und Immobilienmonitors

1. Handlungsfeld: Kommunikation

HILFSMITTEL 1.1	Einführung einer Kommunikation «Siedlungs- und Wohnungspolitik»
BESCHREIBUNG	<p>Eine gute Kommunikation zwischen Behörden, Eigentümerschaft und Bewohnerinnen/Bewohnern ist grundlegend. Eine transparente Kommunikation stärkt das Vertrauen und bewegt die Einwohnerinnen und Einwohner dazu, sich an lokalen Projekten zu beteiligen. Durch den Einbezug der Eigentümerschaft und der Bewohnenden in den Dialog ist es einfacher, Lösungen zu entwickeln, die den Bedürfnissen und Ansprüchen der Bevölkerung entsprechen.</p> <p>Zu dieser Kommunikation wird die regelmässige Bekanntgabe von Informationen, der guten Praxis, von praktischen Tipps und die Organisation von Anlässen zu Siedlungs- und Wohnungsthemen gehören.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung der Kernbotschaften • Wahl der Kanäle – Kommunikationsträger • Planung von Aktionen oder Anlässen
ZEITPLAN	Ab 2026
HILFSMITTEL 1.2	Begleitung und Information der Bevölkerung
BESCHREIBUNG	<p>Mit diesen Massnahmen sollen den Einwohnerinnen und Einwohnern klare und niederschwellige Informationen bereitgestellt werden und sie sollen bei Unterfangen mit Bezug zu Siedlung und Wohnung aktiv unterstützt werden. Über die/den Wohnbaubeauftragte:n und die/den Seniorenbeauftragte:n handelt die Stadt als erste Anlaufstelle für die Bevölkerung und bietet Auskünfte, Beratung zu den verfügbaren Finanzhilfen und eine Zentralisierung des Bedarfs und der Nachfrage nach Wohnungen.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Auskunft und Beratung • Zentralisierung der Wohnungssuche • Sammeln der Bedürfnisse der Bevölkerung in Sachen Wohnung und Siedlung
ZEITPLAN	Ab 2026
HILFSMITTEL 1.3	Information über die in der Stadt Freiburg verfügbaren Dienstleistungen, damit die Seniorinnen und Senioren länger zuhause bleiben können und das Familienleben einfacher wird
BESCHREIBUNG	<p>Mit dieser Massnahme soll über die verschiedenen in der Stadt Freiburg verfügbaren Dienstleistungen informiert werden, welche die Wohnsituation der verschiedenen Zielgruppen bereichern könnten. Die Dienstleistungen für Seniorinnen, Senioren und Familien spielen eine massgebliche Rolle bei der Unterstützung und der Verbesserung der Lebensqualität. Den Seniorinnen und Senioren erlauben Dienstleistungen wie Haushaltshilfe, personalisierte Pflege und altersgerechte Freizeitaktivitäten, autonom zu bleiben und den sozialen Zusammenhalt zu pflegen. Seniorenresidenzen bieten einen sicheren Rahmen mit Mahlzeiten- und Begleitdiensten, aber diese Dienstleistungen können auch dezentralisiert werden und müssen nicht an einen Betrieb gebunden sein. Die vor- und ausser-schulische Betreuung, pädagogische Workshops und Unterstützung für die Eltern tragen dazu bei, den Alltag der Familien zu entlasten.</p>
MASSNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsanalyse • Strategische Planung • Partnerschaften • Kommunikation und Sensibilisierung
ZEITPLAN	Ab 2027

2. Handlungsfeld: Begleitung und Beratung von Eigentümerschaft und Sozialpartner

HILFSMITTEL 2.1	Information der Privateigentümerschaft über die Palette an kommunalen, kantonalen und nationalen Finanzierungsmöglichkeiten
BESCHREIBUNG	<p>Mit dieser Massnahme soll die Privateigentümerschaft erfasst und über die Finanzierungsmöglichkeiten im Bereich Siedlung und Wohnbau informiert werden. In der Schweiz können Eigentümer:innen verschiedene Wohnraumfinanzierungen des Bundes erhalten.</p> <p>Darüber hinaus gibt es für alle Eigentümerschaften auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene Beiträge und Finanzhilfen für energetische Sanierungen, die zur Nachhaltigkeit und Energieeffizienz der Gebäude beitragen.</p> <p>Pro Senectute unterstützt die Eigentümerschaft bei der Analyse möglicher Anpassungen für Seniorenwohnungen.</p> <p>Des Weiteren gibt es Anreize für die Verwendung nachhaltiger Materialien und verschiedene Unterstützungen privater Stiftungen, welche die Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Entwicklung von vorbildlichen Projekten begleiten.</p>
ACTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Erfassung aller bestehenden Finanzhilfen mit Bezug zu Siedlung und Wohnbau • Information über diese Hilfen
ZEITPLAN	Ab 2027
HILFSMITTEL 2.2	Beratung und Sensibilisierung der Privateigentümerschaft für die gute Praxis sowohl bei der Sanierung als auch bei Neubauten
BESCHREIBUNG	<p>Mit dieser Massnahme soll die Privateigentümerschaft während der Definition der Ziele, den Vorstudien sowie während der Vorprojektphase beraten und für die gute Sanierungs- und Neubaupraxis in Bezug auf Gestaltung, Wohnqualität und Vergabepolitik sensibilisiert werden. Mit ihr sollen zudem innovative Erfahrungen und Leuchtturmprojekte bekanntgemacht werden. Für die Vermarktung kann sich die Eigentümerschaft zu einer Wohnungsvergabepolitik verpflichten: grosse Wohnungen für Familien und kleine, altersgerechte Wohnungen in erster Linie für Seniorinnen und Senioren.</p>
MASSNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Vor der Definition der Bedürfnisse (gemäss SIA-Norm 412), Ideenphase: Die Eigentümerinnen und Eigentümer können sich an die Stadt wenden, die ihnen bei der Definition der Projekt- und Gestaltungsziele hilft. Die Stadt erteilt Auskünfte über die gute Praxis für Gestaltung, Wohnungsqualität (Kriterien, Checklisten usw.) und Vergabe und fordert zur Unterzeichnung der «Wohnbaucharta» auf. • Fortlaufende Begleitung: Die städtischen Dienststellen stehen für alle Fragen zur Verfügung, die während des Projekts auftauchen, und begleiten Sanierung/Renovation/Ausbauten. • Spezifische Begleitung für kleine Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Parzelle oder ihre Immobilie in dünn oder mitteldicht besiedelten Zonen aufwerten möchten. • Bei der Einreichung des Baugesuchs: Das Bauinspektorat plant und nimmt die Formulare mit den Informationen zu den Wohnungen in Empfang (Grösse und Zahl der Wohnungen, Qualitätskriterien usw.). • Bei der «Vermarktung»: Umsetzung der Vergabe: Eigentümerinnen und Eigentümer, die die Charta unterzeichnet haben, informieren sich bei der Stadt über die Einzelheiten für die Wohnungsvergabe.
ZEITPLAN	Ab 2026

HILFSMITTEL 2.3	Die Privateigentümerschaft dazu bringen, die Wohnbaucharta zu unterzeichnen, und Aufbau eines Partnernetzwerks
BESCHREIBUNG	<p>Mit der Unterzeichnung der Wohnbaucharta können Eigentümerinnen und Eigentümer die Sichtbarkeit und Attraktivität ihrer Immobilien erhöhen und bei ihrer Verwaltung unterstützt werden. Sie erhalten zudem Zugang zu finanziellen Anreizen und zu Ressourcen, um die Qualität ihrer Wohnungen zu verbessern. Ausserdem bieten sich ihnen so Gelegenheiten zur Zusammenarbeit und ihr positives Image bei der Bevölkerung wird gestärkt.</p> <p>Mit der Wohnbaucharta wird den identifizierten Bedürfnissen entsprochen, indem der Schwerpunkt auf die Wohnungsqualität, eine gezielte Gestaltung und Prioritäten bei der Wohnungsvergabe gelegt wird. Sie wird spezifische Quoten für verschiedene Wohnungsarten enthalten, wie für grosse Wohnungen, Wohnbaugenossenschaften, Stockwerkeigentum und erschwingliche Kleinwohnungen. Die Charta wird zudem gezielte Vergabekriterien für die vom Markt benachteiligten Zielgruppen vorsehen, wie etwa für alleinlebende Seniorinnen und Senioren, Seniorenpaare, Einelternfamilien und Familienhaushalte. Ausserdem verpflichtet sie zur Einhaltung der von der Stadt Freiburg anerkannten und verabschiedeten Qualitätsvorgaben für Wohnungen.</p>
MASSNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Einführung einer «Wohnbaucharta» • Erstellen einer Liste der grossen GWB- und institutionellen Eigentümerschaften • Ermittlung der strategischen Grundstücke/Gebäude/Privateigentümer:innen • Bekanntmachung, Schulung und Sensibilisierung • Leitung eines Eigentümernetzwerks • Information der Eigentümer:innen der Gemeinde
ZEITPLAN	Ab 2027

HILFSMITTEL 2.4	Einführung einer Austauschplattform mit Wohnungen/einer zentralen Liste der Wohnungssuchenden für die Mieter:innen und die Eigentümer:innen, die die Charta unterzeichnet haben
BESCHREIBUNG	<p>Die Einführung einer Austauschplattform mit Wohnungen und/oder einer zentralen Liste der Wohnungssuchenden für Mieter:innen von Wohnungen der Eigentümer:innen, die die Charta unterzeichnet haben, bietet zahlreiche Vorteile. Die Mieterinnen und Mieter können Wohnungen finden, die ihren Bedürfnissen entsprechen – sei es eine kleinere, altersgerechte Wohnung oder eine grössere Familienwohnung. Die Eigentümerschaft profitiert von mehr Sichtbarkeit für ihre Immobilien, wodurch die Chance steigt, verlässliche Mieter:innen zu finden. Indem sie den Wohnungstausch erleichtert trägt die Plattform zu einer effizienteren Nutzung der verfügbaren Ressourcen bei, senkt die Unterbelegung von Wohnungen und leistet einen Beitrag zum sparsamen Ressourcenverbrauch. Mit einer von der Stadt verwalteten Onlineplattform könnte die Wohnungssuche und -verwaltung vereinfacht werden.</p>
MASSNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Planung der Plattform • Zusammenarbeit mit Entwickler:innen, um eine effiziente Schnittstelle zu erhalten • Aufbau von Partnerschaften
ZEITPLAN	Ab 2027

HILFSMITTEL 2.5	Einführung einer sozialen Begleitung und einer Finanzhilfe für den Umzug von Seniorinnen und Senioren in Wohnungen von Eigentümer:innen, die die Charta unterzeichnet haben
BESCHREIBUNG	<p>Mit dieser Massnahme sollen Seniorinnen und Senioren sozial begleitet und finanziell unterstützt werden, die in eine kleinere Wohnung ziehen. Dabei wird der Umzug in eine Wohnung von Eigentümer:innen erleichtert, welche die Charta unterzeichnet haben und altersgerechte Wohnungen anbieten. Um die Seniorinnen und Senioren dazu zu bringen, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, sind Anreize notwendig. Denn wenn diese über lange Zeit in der gleichen Wohnung gewohnt haben, liegt ihr Mietzins oft weit unter der Marktmiete. Eine Lösung könnte die soziale Begleitung des Umzugs von Seniorinnen und Senioren sowie eine Finanzhilfe zur Deckung der Zügelkosten sein, was diese Änderung für ältere Personen erschwinglicher und attraktiver machen könnte. Die soziale Zügelbegleitung der Seniorinnen und Senioren besteht aus einer Reihe von Dienstleistungen, um ihren Umzug in eine neue Wohnung zu erleichtern. Dazu gehört die emotionale und praktische Unterstützung mit Tipps für den Umgang mit dem Zügelstress und Hilfe beim Sortieren und Packen ihrer Sachen.</p>
MASSNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsanalyse • Planung und Koordination • Kommunikation und Sensibilisierung • Emotionale und praktische Unterstützung • Finanzhilfe • Kontrolle und Beurteilung
ZEITPLAN	Ab 2027
HILFSMITTEL 2.6	Aufbau von strategischen Partnerschaften mit der Universität, den Hochschulen, den Berufsverbänden und/oder Fachakteur:innen/Fachakteuren im Stadtgebiet
BESCHREIBUNG	<p>Der Aufbau von Partnerschaften mit den Hochschulen und/oder Berufsverbänden im Stadtgebiet ist eine grundlegende Massnahme, um die wissenschaftliche und fachliche Expertise zu nutzen und damit die Innovation und bessere Praxis zu fördern.</p> <p>Die Universität und die Fachhochschulen können ihre umfassenden Kenntnisse und ihre Spitzenforschung einbringen, um innovative Lösungen zu entwickeln. Die Berufsverbände verfügen über praktische Erfahrung und Fachkompetenzen, die für die wirksame Umsetzung der Projekte grundlegend sind.</p> <p>Die Zusammenarbeit mit der Universität, den Fachhochschulen und den Berufsverbänden fördert im Übrigen die Weiterbildung und die Schaffung von Arbeitsplätzen, was die Entwicklung der lokalen Wirtschaft unterstützt. Kurz gesagt sind solche strategische Partnerschaften ausschlaggebend für die harmonische und nachhaltige Entwicklung der Stadt, bei der die vor Ort vorhandene Expertise und Ressourcen genutzt wird.</p>
MASSNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Strategische Beurteilung • Planung der Partnerschaft • Abschluss von Partnerschaften
ZEITPLAN	Ab 2027

HILFSMITTEL 2.7	Information der öffentlichen und privaten Sozialpartner über die verschiedenen Massnahmen, damit sie als Schnittstellen dienen und als Partner agieren können
BESCHREIBUNG	Über ihre:n Wohnbaubeauftragte:n und ihre:n Seniorenbeauftragte:n agiert die Stadt als zentrale Anlaufstelle und Schnittstelle zwischen den zuständigen Sozialpartnern und der Bevölkerung.
MASSNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Erfassung und Identifikation aller privaten und öffentlichen Akteure in der Stadt Freiburg • Schnittstelle zwischen privaten und öffentlichen Akteuren und Information über die Massnahmen der Siedlungs- und Wohnungspolitik • Gemeinsame Identifikation problematischer Situationen
ZEITPLAN	Ab 2026



3. Handlungsfeld: Eigenständige Entwicklung oder mit Partnern

HILFSMITTEL 3.1	Verankerung der aktiven Bodenpolitik als Antwort auf die Zielsetzungen der Siedlungspolitik und durch die Ausweitung des Handlungsfelds (Kauf, Verkauf, Abtretung im Baurecht)
BESCHREIBUNG	<p>Mit einer aktiven Bodenpolitik (ABP) – sprich dem gezielten Kauf oder Verkauf von Grundstücken – kann der Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt erhöht und den identifizierten Bedürfnissen entsprochen werden. Die Stadt Freiburg hat 2020 einen ABP-Fonds eingerichtet. Dieser ermöglicht aktuell jedoch weder den Kauf, noch den Bau oder die Renovation, sondern einzig die Finanzierung der Analysearbeiten in Bezug auf ABP-Objekte sowie die Amortisierung des Immobilienbestands.</p> <p>Auch ist die Stadt aufgrund der demokratischen Entscheidprozesse weniger reaktiv als bestimmte Entwickler, insbesondere beim Kaufsrecht. Somit könnte es notwendig sein, über andere Rechtsgrundlagen zu verfügen oder eine unabhängige Organisationseinheit zu schaffen, etwa eine neue Stiftung/Struktur, um dem Fonds und/oder der neuen Einheit erweiterte und reaktivere Kompetenzen zu verleihen.</p>
MASSNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Koordination mit Massnahme/Hilfsmittel 3.2 und 3.3 • Analyse • Gründung • Umsetzung
ZEITPLAN	Läuft
HILFSMITTEL 3.2	Bau, Finanzierung und Subventionierung von Projekten über einen Fonds und/oder eine neue Organisationseinheit
BESCHREIBUNG	<p>Für den Bau, die Finanzierung und die Subventionierung von Projekten verfügt die Stadt Freiburg derzeit über drei Optionen: die politische Gemeinde, die Stiftung der Stadt Freiburg für Wohnraum und die Bürgergemeinde Freiburg. Was die beiden Letzteren betrifft, ermöglichen die Massnahmen 3.4 und 3.5 die Definition ihrer Rolle und die Klärung ihres Auftrags als Partner der Siedlungs- und Wohnungspolitik. Allerdings werden diese Organe nicht allen Zielen entsprechen können und die Schaffung eines Fonds oder einer neuen unabhängigen Einheit könnte sich als notwendig erweisen.</p> <p>Die Hauptrolle einer Immobilienstiftung könnte in der Unterstützung und Förderung von Immobilienprojekten von allgemeinem Interesse liegen. Sie könnte Liegenschaften kaufen, verkaufen, entwickeln und verwalten, um gemeinnützige Wohn- und städtische Renovationsprojekte zu verwirklichen.</p> <p>Mit der Bildung eines Fonds könnten Projekte im Einklang mit der Siedlungs- und Wohnungspolitik unterstützt und finanziert werden. Er könnte gezielte Hilfen für die Begleitung der Massnahmen anbieten, um beispielsweise hochwertige Sanierungen zu unterstützen oder innovativen Genossenschaften zinsgünstige Darlehen bereitzustellen.</p>
MASSNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Definition des Auftrags und der Ziele • Definition des Managements • Verfassen der gesetzlichen Grundlagen • Zusammenstellen des Startkapitals • Erhalt der Genehmigungen • Aufnahme der Tätigkeit
ZEITPLAN	Ab 2026

HILFSMITTEL 3.3	Unterstützung und Förderung der Bildung von Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Bauherrschaften
BESCHREIBUNG	<p>Die Integration von gemeinnützigen Bauherrschaften und insbesondere von Wohnbaugenossenschaften bei Neubauten oder Renovationsvorhaben stärkt die Attraktivität der Projekte. Wohnbaugenossenschaften sind Zusammenschlüsse von Bewohnerinnen und Bewohnern, die sich organisieren, um ihren Wohnort gemeinsam zu verwalten und somit einen Rahmen zu begünstigen, bei dem die Wohnqualität den wichtigsten Platz einnimmt. Überdies wenden Wohnbaugenossenschaften oft nachhaltige und umweltfreundliche Baupraktiken an. Mit ihrem Fokus auf die Teilhabe und das Miteinander bieten sie eine gute Antwort auf Wohnraumfragen und stärken den sozialen Zusammenhalt der Bewohnerinnen und Bewohner. Sie ermöglichen es den Bewohnerinnen und Bewohnern zudem, sich als Genossenschafter:in finanziell zu beteiligen und so Zugang zu Wohneigentum zu erhalten.</p>
MASSNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse der Ziele und Statuten der Stiftung • Definition der Kriterien und des Auftrags • Entwicklung eines strategischen Plans mit den finanziellen Zielen und den zu entwickelnden Wohnungsarten • Zusammenarbeit und Unterzeichnung einer Vereinbarung • Kauf von Grundstücken oder Gebäuden, Bau und Renovation • Kontrolle und Beurteilung • Klarstellung der Prozesse und der Verwaltung
ZEITPLAN	Ab 2026
HILFSMITTEL 3.4	Klärung der Rolle der Stiftung der Stadt Freiburg für Wohnraum, um sie zu einer Partnerin der Siedlungs- und Wohnungspolitik zu machen
BESCHREIBUNG	<p>Die Stiftung für Wohnraum bietet sich als Hauptpartnerin der Stadt bei ihrer Siedlungs- und Wohnungspolitik an. Sie sieht sich als Vorbild und handelt im Einklang mit ihren Statuten in Bezug auf die Entwicklung von Sozialwohnraum. Sie ist finanziell gesund und kann Darlehen zur Finanzierung ihrer Projekte beantragen. Die Stiftung kann zudem Liegenschaften kaufen, insbesondere im Baurecht, um Leuchtturmprojekte zu entwickeln.</p> <p>Die Statuten der Stiftung und ihre Auslegung durch den Kanton schränken indessen ihren Handlungsspielraum ein.</p> <p>Sie konzentriert ihre Arbeit heute auf die Verwaltung ihrer Liegenschaften, die sie in den 1990er-Jahren zumeist auf Grundstücken der Bürgergemeinde im Baurecht gekauft oder gebaut hat. Ihr Bestand besteht aus 8 Mietliegenschaften mit 200 Wohnungen. Sie verfügt derzeit über keine klar definierten Vergabekriterien wie Belegung oder Priorisierung der Anfragen. Die künftigen Ziele und Zielgruppen der Stiftung wären demnach zu klären.</p>
MASSNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse der Ziele und Statuten der Stiftung • Definition der Kriterien und des Auftrags • Entwicklung eines strategischen Plans mit den finanziellen Zielen und den zu entwickelnden Wohnungsarten • Zusammenarbeit und Unterzeichnung einer Vereinbarung • Kauf von Grundstücken oder Gebäuden, Bau und Renovation • Kontrolle und Beurteilung • Klarstellung der Prozesse und der Verwaltung
ZEITPLAN	Läuft

HILFSMITTEL 3.5	Klärung der Rolle der Bürgergemeinde, um sie zu einer Partnerin der Siedlungs- und Wohnungspolitik zu machen
BESCHREIBUNG	<p>Die Bürgergemeinde bietet sich als Hauptpartnerin der Stadt bei ihrer Siedlungs- und Wohnungspolitik an. Sie will als Vorbild gelten und ihre Rentabilitätsziele weiterverfolgen.</p> <p>Die Bürgergemeinde Freiburg verfügt über Liegenschaften an strategischen Orten, wie bei den DBP Torry-Ost und Hauts de Schiffenen. Die Finanzlage der Bürgergemeinde wirkt sich indessen auf ihre Projekte aus, da sie all ihre Kosten mit dem Ertrag aus den Immobilien deckt, namentlich die Renovationen der öffentlichen Gebäude wie der Kapelle in Bürglen.</p> <p>Die Bürgergemeinde hat wenig Interesse an der Entwicklung von Stockwerkeigentum und konzentriert sich in erster Linie auf den Mietertrag. Sie könnte ein Beispiel für eine Partnerschaft im Bereich des Baurechts zugunsten von Wohnbaugenossenschaften sein und so zur Vielfalt und Inklusivität des Immobilienbestands beitragen.</p>
MASSNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Definition der Kriterien • Entwicklung eines strategischen Plans mit den finanziellen Zielen und den zu entwickelnden Wohnungsarten • Zusammenarbeit und Unterzeichnung einer Vereinbarung • Kauf von Grundstücken, Bau und Renovation • Kontrolle und Beurteilung
ZEITPLAN	Läuft



4. Handlungsfeld: Regulieren

HILFSMITTEL 4.1		Anpassung des OP bei seiner Gesamtrevision oder mit einer Teilrevision durch die Integration spezifischer Elemente der Siedlungs- und Wohnungspolitik
BESCHREIBUNG		<p>Um die Siedlungs- und Wohnungspolitik in den OP aufzunehmen ist eine eingehende rechtliche Prüfung des GBR notwendig.</p> <p>Um die Wohnansprüche der Zielgruppen zu erfüllen ist es notwendig, eine überschaubare «Stadtqualität» zu entwickeln, sprich eine Vision der städtebaulichen und wohntechnischen Entwicklung mit Wohnformen, die den Ansprüchen der Zielhaushalte Rechnung tragen.</p> <p>Demnach wäre es wichtig, unter anderem Quartiere mit durchdachten Verdichtungszielwerten entwickeln zu können.</p> <p>Der im Juni 2024 verabschiedete OP wird derzeit vom Kanton geprüft. Einige Elemente können zu einem späteren Zeitpunkt nach seiner Genehmigung (innerhalb von 3 Jahren) oder nach der Schlussprüfung integriert werden, wenn es die Genehmigungsbedingungen erfordern.</p>
MASSNAHMEN		<ul style="list-style-type: none">• Liste mit den zu integrierenden Elementen• Prüfung ihrer Durchführbarkeit und Auswirkungen• Sicherstellung der Kohärenz zwischen den verschiedenen eingeführten Regelungsinstrumenten
ZEITPLAN		Läuft
HILFSMITTEL 4.2		Erarbeitung eines allgemeingültigen Gemeindereglements über den Wohnbau für Neubauten und bestehende Wohnungen
BESCHREIBUNG		<p>Am 30. März 2021 übermittelte der Generalrat dem Gemeinderat den Vorschlag Nr. 21 (Legislatur 2016–2021) mit dem Auftrag, ein allgemeingültiges Reglement über die Politik der gemeinnützigen, Genossenschafts- und Sozialwohnungen zu erarbeiten.</p> <p>Das Reglement kann die Erhaltung des Bestands und die Förderung von Neuwohnungen enthalten. Mit der Einführung eines Gemeindereglements könnte dem Wohnungsbedarf der Bevölkerung besser entsprochen werden: Gewährleistung des langfristigen Baus grosser Wohnungen für Familien, Entwicklung eines Angebots an kleinen, erschwinglichen und altersgerechten Wohnungen für die Seniorinnen und Senioren und schliesslich Förderung der Bildung von Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Bauherrschaften.</p>
MASSNAHMEN		<ul style="list-style-type: none">• Erarbeitung des Reglemententwurfs• Verabschiedung des Reglements• Monitoring
ZEITPLAN		Läuft

HILFSMITTEL 4.3

Abschluss von Entwicklungsvereinbarungen mit den Privateigentümerschaften der DBP, welche die Ziele der Siedlungs- und Wohnungspolitik enthalten

BESCHREIBUNG

Der Abschluss von Entwicklungsvereinbarungen zwischen der Stadt und den Privateigentümerschaften der verschiedenen DBP oder der Verdichtungsreserven im Rahmen des Bestehenden ist unerlässlich. Mit den Vereinbarungen kann die Gestaltung und die prioritäre Vergabe der Wohnungen definiert, die architektonische Qualität des Quartiers und die Verdichtungszielwerte abgesprochen sowie Erschließungsbeiträge festgelegt werden. Dank diesen Partnerschaften kann die Stadt die Expertise und die Investitionen privater Akteure nutzen und dabei sicherstellen, dass die Projekte den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen.

MASSNAHMEN

- Verhandlung und Vereinbarung
- Konsultation
- Definition der Bedingungen
- Unterzeichnung der Vereinbarung
- Umsetzung
- Entwicklung der Projekte
- Kontrolle und Verwaltung
- Kommunikation und Transparenz

ZEITPLAN

Ab 2026



5. Handlungsfeld: Auswerten

HILFSMITTEL 5.1 Entwicklung eines internen Monitorings im Zusammenhang mit den anderen Politikfeldern	
BESCHREIBUNG	<p>Das Monitoring der Siedlungs- und Wohnungspolitik und der dazugehörigen Politikfelder ist unerlässlich, um ihre Wirksamkeit und ihre Zweckdienlichkeit zu gewährleisten. Es ermöglicht die Kontrolle und Analyse der Ergebnisse der umgesetzten Massnahmen und bietet somit ein klares Bild ihrer Auswirkung auf den Wohnungsmarkt. Mit einem regelmässigen Monitoring kann die Stadt Freiburg die Stärken und Schwächen ihrer Politik identifizieren und sie entsprechend anpassen. Es trägt zudem zur Transparenz bei und liefert allen betroffenen Akteuren zuverlässige und verfügbare Daten.</p> <p>Das Monitoring ist unerlässlich für eine skalierbare Politik, die sich den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Zielgruppen anpasst. Es wird erlauben, die Massnahmen und die Hebel der Siedlungs- und Wohnungspolitik und der verschiedenen Politikfelder an die sich ändernden Bedürfnisse anzupassen bzw. sie zu verfeinern.</p> <p>Mit einer gemeinsamen Datenbank für die Planung und die Umsetzung von Wohnbauprojekten wird das Monitoring zudem die Zusammenarbeit der privaten Akteure mit der Stadt Freiburg erleichtern.</p>
MASSNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Identifizierung der Ziele und Indikatoren • Erhebung und Analyse der Daten • Auswertung der Politik • Anpassung der Politik
ZEITPLAN	Läuft
HILFSMITTEL 5.2 Unterstützung und Weiterentwicklung des Wohnungs- und Immobilienmonitors	
BESCHREIBUNG	<p>Freiburger Wohnungs- und Immobilienmonitor hat ein besseres Verständnis und die Analyse des Mietwohnungsmarkts zum Ziel, um den Bedürfnissen aller Immobilienakteure zu entsprechen. Durch das vertiefte Verständnis des Mietwohnungsmarkts dank dem Freiburger Wohnungs- und Immobilienmonitor können die Wohnungen in der Region effizienter und transparenter verwaltet werden.</p> <p>Zu seinen Hauptzielen gehören:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rückverfolgbarkeit und Transparenz: Sicherstellung einer besseren Rückverfolgbarkeit der Mietwohnungsdaten und grössere Transparenz der Ergebnisse des Mietwohnungsmarkts. 2. Gezielte Analyse: Bereitstellung von präzisen und skalierbaren Indikatoren, die Aufschluss über den Freiburger Mietwohnungsmarkt geben, unter Berücksichtigung der Besonderheiten der verschiedenen städtischen Regionen. 3. Öffentlich-private Partnerschaft: Zusammenarbeit mit privaten und öffentlichen Akteuren, um ein gemeinsames strategisches Tool zu erhalten, das ein besseres Verständnis des Mietwohnungsmarkts ermöglicht und dem Informationsbedarf aller Immobilienakteure entspricht. 4. Unterstützung bei der Entscheidungsfindung: Verwendung der erhobenen Daten zur Abstützung der Kompetenzen und Erfahrung der Immobilienakteure, um kundige und sachdienliche Entscheidungen zu treffen.
MASSNAHMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Der Monitor könnte eine interessante Schnittstelle für die Messung einer Reihe von Indikatoren der Siedlungs- und Wohnungspolitik der Stadt sein.
ZEITPLAN	Läuft

