

Fachtagung

„Ökologische Siedlungsentwicklung im Spiegel aktueller Trends und Praxiserfahrungen“

am 9. und 10. März 05 in Osnabrück

Vortrag:

Nachhaltige Quartiersentwicklung in Freiburg-Vauban

Roland Veith

Projektgruppe Vauban

Stadt Freiburg i. Br.

Freiburg wächst

Freiburg zählt zu den wenigen Gemeinden in der Republik, die in den vergangenen Jahren langsam, aber stetig gewachsen ist und einen Bevölkerungszugewinn zu verzeichnen hat. In der Universitätsstadt wohnen derzeit rund 210.000 Menschen, darunter ca. 30.000 Studenten. Der Flächenbedarf für die Siedlungsentwicklung wird nicht nur beeinflusst durch die Zuzüge nach Freiburg, sondern auch durch den sog. inneren Bedarf, ausgelöst durch die hier bereits wohnende Bevölkerung. Nachgewiesen ist ein „Wohlstandswachstum“ von jährlich 0,32 m² pro Person und Jahr.

Die Ausdehnung des Siedlungskörpers stößt jedoch an Grenzen. Gleichsam einem grünen Gürtel sind um die Kernstadt Natur- und Landschaftsschutzgebiete angeordnet, die teilweise zurückgehen in die 50er Jahre – die Vokabel Umweltschutz war damals noch nicht gebräuchlich. In diesem grünen Gürtel findet keine bauliche Entwicklung statt.

Umso wichtiger ist es für die Zukunft, den Fokus der Stadtentwicklung auf bereits besiedelte Flächen zu lenken und Nachfolgenutzungen für meist „abgesackte“ Gebiete neu zu definieren.

Das Projekt Quartier Vauban steht für eine derartige Umnutzung, nachdem die einstige Kasernennutzung aufgegeben worden ist.

Entwicklungsmaßnahme Quartier Vauban

An der südlichen Gemarkungsgrenze, etwa 2,5 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt, und unmittelbar an die Nachbargemeinde Merzhausen angrenzend, liegt das Areal der ehemaligen französischen Vauban-Kaserne. Der Planumgriff hat eine Fläche von 41 ha. Nach dem Abzug der Truppen im Jahre 1992 konnte die Stadt eine Teilfläche mit 34 ha erwerben. Unter Anwendung des Entwicklungsmaßnahmerechtes nach Baugesetzbuch (§§ 169 ff BauGB) werden hier Flächen für den Wohnungsbau, Mischgebietsnutzungen und in geringem Maß für gewerbliche Nutzungen angeboten. Zeitgleich entsteht die notwendige Infrastruktur: Straßen, Wege, Plätze, Spiel- und Erholungsflächen, Grundschule, Kindertagesstätten, Bürgerhaus

Eine In-Sich-Finanzierung wurde durch den Gemeinderat vorgegeben, d.h. konkret, alle Aufwendungen für das neue Siedlungsgebiet sind durch entsprechende Einnahmen über die

Erlöse aus den Grundstücksverkäufen zu finanzieren. Die als Treuhänderin eingeschaltete Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH führt eine Treuhandrechnung, wodurch ein Maximum an Transparenz gewährleistet ist. Rund 94 Mio. € umfasst die Projektfinanzierung, bezogen auf den vorgegebenen Endtermin zum 31.12.2006.

Städtebaulicher Ideen-Wettbewerb

Einem althergebrachten Brauch folgend, hat die Stadt auch für das Gebiet der ehemaligen Kaserne einen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgelobt. 60 Büros haben sich daran beteiligt. Mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde das Büro Kohlhoff & Kohlhoff, Stuttgart, unter Beteiligung des Büros Luz und Partner, Landschaftsarchitekten, und des Ing.-Büros Billinger, Verkehrsplanungen.

Der städtebauliche Entwurf wurde im Bebauungsplan vom 07.11.1997 erstmals festgeschrieben. Im Planungsprozess war schnell der Begriff der lernenden Planung geprägt – und durch die Politik übernommen worden. Damit war die Zusage verknüpft, den Bebauungsplan immer dann zu ändern und den weiterentwickelten Zielen anzupassen, wenn sich dies in der Aufsiedlung als sinnvoll erweist. In diesen Tagen steht der Abschluss des 4. Änderungsverfahrens an. Ein 5. und letztes Änderungsverfahren zeichnet sich ab. Feststellen lässt sich im Ergebnis: Die Grundstruktur des städtebaulichen Entwurfs blieb erhalten, sie erwies sich als robust: Die Änderungen haben das städtebauliche Grundgerüst nicht nachteilig verändert, aber im Detail sinnvolle Modifikationen in der baulichen Umsetzung ermöglicht.

Städtebauliche Ziele

Im Auslobungstext für den Wettbewerb waren die zentralen Planungsziele definiert, die im B-Plan schließlich festgeschrieben werden konnten:

- 5.000 Einwohner
- 2.000 Wohnungen
- hohe städtebauliche Dichte (Stadthäuser)
- 500 Arbeitsplätze
- Grundschule
- Sporthalle
- Kindertagesstätten
- nutzbare Grünflächen für Kinder und Erwachsene
- ÖPNV kurzfristig über Buslinie, langfristig durch Stadtbahn und optional Verknüpfung mit S-Bahn-Netz im Schienenverbund mit der DB
- Verkehrsberuhigungskonzept mit klaren Hierarchien der Verkehrswege
- Parkraumbewirtschaftung
- Stellplatzfreie Wohnfelder
- Angebot für autofreies Wohnen
- Ausbau des Radwegenetzes
- Fernwärmeversorgung
- Aufbau kommerzieller Infrastrukturen

Erweiterte Bürgerbeteiligung

Für ein Gebiet dieser Größenordnung ist das im Baugesetzbuch vorgegebene Beteiligungsverfahren keineswegs ausreichend. Deshalb hat die Stadt zu einer erweiterten Bürgerbeteiligung aufgerufen und eingeladen. In der Rückschau lässt sich feststellen: Es wurde ein intensiver Dialog praktiziert zwischen der Projektgruppe Vauban und dem Forum Vauban e.V.,

aber auch mit der politischen Ebene. Gespräche mit dem Baudezernenten gehörten ebenfalls dazu. In der eigens durch den Gemeinderat eingerichteten „Gemeinderätlichen Arbeitsgruppe Vauban“ war das Forum unmittelbar vertreten und konnte auf die politische Beratung direkt einwirken.

Zweifelsohne ist eine Bürgerbeteiligung benachteiligt, stellt man den Vergleich zum versammelten Fachwissen einer Verwaltung her. Um diesen Nachteil, zumindest ansatzweise auszugleichen, hat der Gemeinderat jährlich 40.000 DM aus dem Haushalt der Stadt bereitgestellt, so dass das Forum Fachbewertungen von außen einholen konnte.

Veränderte Ratsstrukturen

Schon früh haben die Fraktionen im Gemeinderat die Dimension des Projektes Vauban erkannt und den damit verbundenen Beratungsbedarf. In der Folge wurde die bereits erwähnte Gemeinderätliche Arbeitsgruppe Vauban gebildet. Es handelt sich dabei um ein beratendes Gremium – eine Art Vorklärungsstelle. Mindestens ein Vertreter je Fraktion, maximal zwei bei den großen Parteien nahmen an den Beratungen teil. Werkstattgespräche waren vereinbart, die sich deutlich vom sonst üblichen Beratungsgang unterscheiden.

Die politische Positionierung stand dabei nicht im Vordergrund, sondern die Fachthematik als solche. Und es war Aufgabe der Ratsvertreter, in ihren Fraktionen die Themen- und Problemstellungen zu transportieren - entscheidungsfähig zu machen.

Dieses Verfahren hat sich in hervorragender Weise bewährt. Über 90 % der an den Hauptausschuss oder unmittelbar an den Gemeinderat gerichteten Entscheidungsvorlagen passierten die Gremien ohne vertiefende Debatten. Es liegt aber in der Natur der Aufgabenstellung, dass auch Grundsatzdebatten geführt werden mussten - ausführlich und mit großem Tiefgang.

Vor dieser „Kulisse“ sind nun einzelne Umsetzungsschritte und Planungsinhalte zu betrachten:

Altlasten

Niemand wird ernsthaft erwarten, dass ein Kasernengelände frei von Altlasten ist.

In einer ausführlichen Dokumentation, der eine technische Erkundung vorausgegangen war, wurde das Thema aufgearbeitet und dokumentiert. Jeder Bauherr bekommt Auskunft darüber, was einst auf seinem Hausgrundstück an Kontamination vorhanden war: Blei, zurückzuführen auf flächenhaft ausgebrachte Schlacken, Kohlenwasserstoffe aus Tankstellen, Benzinabscheidern und Werkstätten, PAK aus Teerspritzdecken, LCKW aus Waschanlagen für Kfz.

Die politische Vorgabe lautete Z-0-Werte nach den Vorschriften der LAGA herzustellen. Der Grundstückserwerber sollte sicher gehen können, dass die Altlasten beseitigt sind, dass die Kinder ungefährdet auf den Kinderspielflächen und in den Hausgärten spielen können.

Obgleich das Sanierungsergebnis dokumentiert wurde und „Altlastunbedenklichkeit“ attestiert werden konnte – bei den Erwerbern blieb dennoch Skepsis bestehen. Wer wollte, konnte einen Bodengutachter mit einer Kontrolle beauftragen. Durch den Auftraggeber waren die Kosten zu tragen. Die Entwicklungsmaßnahme hätte diese nur dann übernommen, wenn sich durch die Kontrolluntersuchung im Nachhinein ein öffentlich-rechtlicher Handlungsbedarf herausgestellt hätte.

Die Materialien wurden flächenhaft abgeräumt - im Durchschnitt 50 cm - und einer sach- und fachgerechten Verwertung zugeführt. Kw-haltige Böden wurden zu Mieten aufgesetzt und biologisch abgereinigt. Das meist lehmig/schluffige Material fand im Landschaftsbau außerhalb des Vauban-Viertels neue Verwendung.

Die Kosten für die Altlastbeseitigung liegen bei rund 10 Millionen €.

Bebauungsplan regelt Flächenverbrauch

Allenthalben hören wir die Hinweise auf den täglichen Flächenverbrauch, dass sich Siedlungen immer weiter in die Natur hineinfressen.

Wir haben bei der Planung Vauban reagiert, indem wir hohe Nutzungsziffern im Bebauungsplan festgesetzt (durchschnittlich 1,5 GFZ bei einer GRZ von 0,5) und gleichzeitig bei der Parzellierung kleine Grundstücke gebildet haben (kleinstes RH-Grundstück 160 m² bei einer Grundstücksbreite von 6 m). Es gibt keine freistehenden Einfamilienhäuser. Im ganzen Plangebiet sind nur 8 Doppelhäuser zu finden.

Eigengenutzte Reihenhäuser, gestapelte Reihenhäuser, Stadthäuser, vor allen Dingen aber Mehrfamilienhäuser in Baugemeinschaften errichtet, bestimmen das Bild von Vauban. Natürlich gibt es auch Angebote von Bauträgern. Die vorherrschende Vielfalt findet ihren Ausgangspunkt in der klar definierten Parzelle, sie eröffnet eine vielfältige Nachfrage und führt zu einer Vielzahl beteiligter Architekten.

Lebendigkeit und Vielfalt sind zwangsläufige – und gewünschte! – Folge, denn bewusst wurde verzichtet auf einschränkende Vorgaben zur Material- und Farbwahl. Es gibt wohl keinen zweiten Bebauungsplan in Freiburg, der die Regelungsdichte an der untersten Grenze fest schreibt.

Ergänzend und zugleich beispielhaft sei die Höhenbegrenzung herausgegriffen. Diese darf im überwiegenden Bereich des B-Planes 13 m nicht überschreiten – er setzt aber nicht fest, dass diese Höhe einzuhalten ist. Hieraus entwickelt sich eine Lebendigkeit in den einzelnen Straßenzügen.

Zwingend einzuhaltende Baulinien im Verlauf der Vauban-Allee garantieren andererseits klare Raumkanten. Durch festgesetzte Arkaden in den Köpfen wird gleichzeitig Raum und Großzügigkeit sichergestellt. In den Wohnanger hinein bestimmen dann Baugrenzen den weiteren Verlauf, lassen aber Fassadenversprünge bei der Verkettung der Häuser zu.

Verkehrsberuhigung

Tempo 50 ist im Quartier Vauban nicht anzutreffen und bleibt beschränkt auf die äußeren, zum Hauptverkehrsnetz zählenden Straßen.

An zwei Punkten wird eine Tempo-30-Zone mit dem Hauptverkehrsnetz verknüpft. Eine Verbindung mit anderen Stadtteilen ist bewusst ausgeschlossen, um so Schleichwegverkehr aus dem Gebiet fern zu halten.

Auf die 30-Zone setzen Erschließungshenkel und Stichstraßen auf – alle als verkehrsberuhigte Bereiche gewidmet.

Stellplatzfreie Wohngebiete

Wer nach Vauban zieht, muss sich ernsthafte Gedanken machen, welchen Stellenwert das Auto für ihn und seine Familie hat.

In der zentralen Achse, der Vauban-Allee und den angrenzenden Wohnangern, gilt „Stellplatzfreies Wohnen“. D.h. konkret: Auf dem jeweiligen Hausgrundstück kann kein Stellplatznachweis geführt werden. Flankierend sind in den verkehrsberuhigten Bereichen keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen – diese liegen alle in der Tempo-30-Zone und sind bewirtschaftet. Wer im stellplatzfreien Gebiet wohnt, kann durchaus ein Auto haben, kann auch sein Grundstück anfahren zum Be- und Entladen – parken muss er sein Auto in der Quartiersgarage am Rande des Viertels. Hier muss er sich einkaufen, er wird Teileigentümer der Garage.

Autofreies Wohnen

Auch für diese Variante steht ein Angebot zur Verfügung. Im Wohnviertel hat sich ein Verein für autofreies Wohnen gegründet. Er hat die Verpflichtung übernommen, für autofreie Haus-

halte den Stellplatznachweis zu führen (1 ST/WE). Hierzu erwirbt er, mit dem „Eintrittsgeld des Autofreihaushaltes in den Verein“ ein Grundstück am westlichen Quartiersrand. In einer Planung, die von einer automatisierten Parkieranlage ausgeht, weist er die maximale Anzahl der planerisch möglichen Stellplätze (427) nach. Für jeden Autofrei-Haushalt wird eine Baulast bestellt. Durch eine eingetragene nachrangige Grundschuld wird ein eventueller Bau des Garagenbauwerkes abgesichert.

Weil ein Autofrei-Haushalt keinen Stellplatz benötigt, kann die tatsächliche Herstellung des Stellplatzes ausgesetzt werden, bis sich ein Bedarf einstellt. Im Idealfall kann also das Grundstück als Grün- und Erholungsfläche langfristig genutzt werden. Sollte der Bau von Stellplätzen, aus welchen Gründen auch immer, dennoch notwendig werden, könnte die Anlage bedarfsorientiert in fünf Bauabschnitten realisiert werden.

ÖPNV

Das skizzierte Verkehrskonzept ist zugebenermaßen ehrgeizig. Die „Mit-Auto-Haushalte“ im Stellplatzfreien Gebiet halten sich ungefähr die Waage mit den „Autofrei-Haushalten“. Zum Erfolg des Verkehrskonzeptes beigetragen hat das ÖPNV-Angebot - in der Aufsiedlungsphase standen den Bewohnern bereits 4 Buslinien zur Wahl, die teilweise in das Vauban-Viertel einfahren.

Derzeit wird die Stadtbahn gebaut, die im April/Mai 2006 den Fahrbetrieb aufnehmen kann. Gute Angebote führen zu verändertem Nutzerverhalten – zum Umstieg vom Individualverkehr auf den ÖPNV.

Car-sharing

Auch dieses private Angebot steht den Vauban-Bewohnern ergänzend zur Verfügung. Es wird ständig ausgebaut, sowohl von der Zahl der Fahrzeuge her gesehen, wie auch von den Fahrzeugtypen.

Energie

Über Bebauungspläne kann in Freiburg auf Grund der durchaus guten luftklimatischen Verhältnisse keine Regelung getroffen werden über den gebäudebezogenen Heizenergieeinsatz. Weil die Stadt aber Eigentümerin aller Grundstücke innerhalb des Entwicklungsgebietes wurde, war es möglich, über den Grundstückskaufvertrag Anforderungen zu formulieren. So wird von jedem Grundstückserwerber die Verpflichtung zum Bau eines Niedrigenergiehauses mit einem Energiebedarfskennwert Heizwärme 65 kWh/m².a anerkannt. Bei der Berechnung wird das Freiburger Berechnungsverfahren zu Grunde gelegt, das im Ergebnis strenger ist, als das Verfahren nach der Bundeswärmeschutzverordnung.

Es gibt aber auch Grundstückserwerber, die sich für den Bau eines verbesserten Niedrigenergiehauses entschieden haben und mindestens 55 kWh/m².a nachweisen.

Passivhäuser sind im Vauban-Viertel ebenfalls anzutreffen, die mit 15 kWh/m².a auskommen.

Schließlich gibt es den Haustyp „Plus-Energie-Haus“, der nach den Prinzipien der Passivhausbauweise konstruiert ist, durch die flächenhafte Installation von Photovoltaikanlagen aber mehr Strom erzeugt, als es selbst verbrauchen kann.

Solaranlagen

Auf freiwilliger Basis haben sich zahlreiche Bauherren dafür entschieden auf den Gebäuden Solaranlagen zu installieren. Thermische Anlagen sind genauso zu finden wie Photovoltaikanlagen.

Insbesondere Baugemeinschaften sind für weitergehende Investitionen offen.

BHKW sichert Wärmeversorgung

Das Vauban-Viertel wird über ein BHKW mit Wärme versorgt. Energieträger sind Holzhackschnitzel. In Spitzenlastzeiten kann ein gasbefeuertes Kessel zugeschaltet werden. Jährlich erfolgt eine CO₂-Reduktion in einer Größenordnung von 4.000 t.

Über eine Dampfturbine kann zeitgleich Strom erzeugt werden für etwa 700 Haushalte.

Regenwasser

Verkehrsberuhigte Bereiche fordern eine Minimierung der befahrbaren Flächen ja geradezu heraus, will man ernsthaft das Kfz aus diesen Gebieten fernhalten. Bei der Vielzahl der Versorgungsleitungen, die unter den Fahrbahnen liegen, ergibt sich daraus jedoch ein Platzproblem, will man die Sicherheitsabstände etc. der einzelnen Leitungstrassen einigermaßen einhalten. Wasser, Abwasser, Fernwärme, Stromversorgung, Telecom beanspruchen das gesamte, nur 4 m breite Straßenprofil. Wohin mit dem Regenwasser? Die Großväter hatten es vorgemacht. Sie legten, meist gepflasterte, Regenrinnen an und führten das Wasser in der Regel einem Graben zu. So sieht auch die Lösung in Vauban aus. Der Graben wurde dabei als Rigole ausgebaut und kann das gesammelte Regenwasser zurückhalten und dosiert abgeben.

Wer ein Flachdach bis 7 Grad Neigung errichtet, muss das Dach begrünen – auch auf diese Weise kann Regenwasser zurückgehalten werden. Noch Tage nach dem Regenereignis fließt aus dem Substrat dieser begrünten Dächer Regenwasser ab.

Regenwasser wird natürlich auch in Zisternen gesammelt – zur Wasserversorgung des Gartens, teilweise auch zum Betrieb der Waschmaschine. In der Grundschule wird Regenwasser zur Toilettenspülung eingesetzt.

Grünflächen

Vauban zeichnet sich durch einen ca. 70 Jahre alten Baumbestand aus, der dem Neubauviertel das „grüne Grundgerüst“ gibt. Eine Baumkartierung und Bewertung des Forstwissenschaftlichen Instituts der Universität Freiburg lieferte hier wertvolle Grundlagen und Entscheidungshilfen. Auch ein „24a-Biotop“ durchzieht das Wohnviertel und bildet eine wunderbare Kulisse im Süden entlang des im natürlichen Bett fließenden Dorfbaches.

Klimatologische Untersuchungen zeigten ein Hangwindssystem aus südlicher Richtung auf. Entsprechend wurden die Grünflächen, die Freizeit- und Erholungsangebote für Kinder wie auch für Erwachsene aufnehmen, ausgerichtet, um insbesondere im Sommer eine Nachtabkühlung in das Stadtviertel hinein zu leiten.

Gesamteindruck

Das Quartier Vauban ist ein Stadtentwicklungsprojekt, das zum Ende des Jahres 2006 erfolgreich abgeschlossen werden kann. Das Stadtviertel zeigt sich in der Architektur selbstbewusst, ist harmonisch verknüpft mit dem umschließenden Siedlungskörper. Ein kinderfreundlicher Stadtteil ist entstanden – zugleich eine der guten Adressen Freiburgs. Die Menschen, die hier wohnen, fühlen sich wohl.

Der eingeschlagene Weg in der Projektumsetzung mit dem städtebaulichen Wettbewerb als Auftakt

- der frühzeitigen und erweiterten Bürgerbeteiligung
- der weitergeführten Partizipation nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens
- der Einrichtung einer eigenständigen Projektgruppe, herausgenommen aus der Verwaltungshierarchie und unmittelbar dem Baudezernenten zugeordnet
- der Arbeitsgruppe Vauban aus der Mitte des Gemeinderates
- der direkten Mitwirkungsmöglichkeit der Bürgervertretung in dieser Arbeitsgruppe
- der Durchführung von Workshops in der Straßengestaltung und beim Ausbau der Grünflächen

bilden die wesentliche Plattform für das erfolgreiche Gelingen eines Projektes dieser Größenordnung.

Die öffentliche Hand kann bei genauer Betrachtung letztlich nur einen Rahmen schaffen, ein Fundament legen. Nicht außer Acht bleiben dürfen die zahlreichen Baufrauen und Bauherren, wie auch die Bauträger. Sie haben sich in einer hervorragenden Weise engagiert, haben einen lebendigen und lebenswerten Stadtteil geschaffen. Es ist gelungen, an die Erwerber von Grundstücken realisierbare Erwartungen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu formulieren. Die Politik hat sich auf Mindestanforderungen beschränkt - Fahrzeuge in Quartiersgaragen und Mindeststandard für die Wärmedämmung. Man könnte freilich noch zusätzliche Verpflichtungen auferlegen: Photovoltaik für jedes Haus, Warmwasser nur über thermische Solaranlagen, nur Passivhäuser etc..

Die Stadt hatte jedoch Rücksicht zu nehmen auf den einzelnen Bauherren: Er durfte nicht unter einem zu großen Rucksack und den darin enthaltenen Lasten politisch und ökologisch begründbarer Wünsche und Regelungen zusammenbrechen. Überaus positiv ist zu registrieren, dass viele der vorgenannten Stichworte nach dem Prinzip der Freiwilligkeit ergänzend entstanden sind und zum guten Gelingen des Projektes Vauban beitragen.

[zurück](#)