

Wohnen in Freiburg – Ein Schlüssel zur Stadtentwicklung

Martin Haag

Freiburg ist eine der am schnellsten und stärksten wachsenden Großstädte in Deutschland. Die Bevölkerungsprognosen belegen, dass die bisherigen Annahmen der Statistiker überholt sind, sondern die Einwohnerzahlen voraussichtlich noch bis 2030 wachsen werden.

Einen Spitzenplatz belegt Freiburg deshalb auch auf dem Wohnungsmarkt: Mietwohnungen sind rar und teuer, und die Nachfrage wächst. Das Stadtplanungsamt rechnet mit mindestens 6000 zusätzlichen Wohnungen, die bis 2030 über die Festsetzungen des Flächennutzungsplans von 2007 hinaus benötigt werden.

Wie lässt sich diese Entwicklung politisch und administrativ steuern? Das Bürgermeisteramt hat ein »Kommunales Handlungsprogramm Wohnen« erarbeitet. Es schlägt als wichtigste Option die Erschließung eines neuen Stadtteils auf der grünen Wiese vor: »Dietenbach« im nördlichen Rieselfeld soll nach dem Rieselfeld und Vauban die dritte große Stadterweiterung innerhalb einer Generation werden.

Die Stadt Freiburg befragt in einer repräsentativen Erhebung regelmäßig die Bürgerinnen und Bürger zum Standard und der Qualität kommunaler Leistungen, zu ihren Wünschen und Erwartungen an die Stadtpolitik und zur Zufriedenheit mit der eigenen Situation und den Lebensumständen. Die aktuelle Bürgerumfrage des Jahres 2012, die kurz vor Redaktionsschluss dieser Ausgabe veröffentlicht worden ist, weist zu den allermeisten Aspekten – Beruf, Freizeit, Kultur und Sport, soziale Einrichtungen, schulische Angebote usw. – jeweils hohe Zufriedenheit der Freiburgerinnen und Freiburger mit den Noten »gut« und häufig sogar »sehr gut« aus.

Die schlechtesten Werte im so genannten »Zufriedenheitsbarometer« bei ausgewählten Aspekten registriert die Bürgerumfrage bei

den Themenfeldern Wohnungsangebot / Wohnungsmarkt mit 33 von 100 Punkten. Unter mehr als 40 Einzelaspekten, zu denen die Bürgerinnen und Bürger befragt wurden, sind die Wohnungsthemen außerdem die einzigen, bei denen sich die Zufriedenheit der Menschen im Vergleich zur Bürgerumfrage vor zehn Jahren sogar verschlechtert hat; alle übrigen sind von 2003 bis 2012 gestiegen oder gleich geblieben.

Einige Einzelauswertungen belegen, warum das so ist. An erster Stelle steht das im Vergleich zu anderen Großstädten hohe Niveau von Miet- und Kaufpreisen, das zusätzlich verschärft wird durch ein im baden-württembergischen Städtevergleich eher niedriges Einkommensniveau. Der Freiburger Wohnungsmarkt ist teuer, und weil Freiburg zu den am schnellsten wachsenden Großstädten

und Regionen in Deutschland zählt, ist das Angebot knapp, was nach den Regeln von Angebot und Nachfrage anhaltend hohe Preise bedeutet.

Freiburger Mieterhaushalte wenden durchschnittlich 38 Prozent ihres verfügbaren Nettoaufkommens für die Bruttomiete auf (Kaltmiete plus Nebenkosten). Bei Wohneigentum liegt der Durchschnitt darunter – 27 Prozent für Eigentumswohnungen und 31 Prozent für Eigenheime; angesichts der hohen Quote von fast zwei Dritteln Mietwohnungen gegenüber nur einem Drittel Wohneigentum kommt die statistische Erhebung zu einem Durchschnitt von 35 Prozent, die vom Nettoeinkommen für die Kosten des Wohnens aufzubringen sind. In absoluten Zahlen zahlt ein Mieterhaushalt in Freiburg durchschnittlich 805 Euro monatlich für Wohnen, oder mehr als 10 Euro pro Quadratmeter für Miete und alle Nebenkosten, von der Müllgebühr bis zu Strom und Wasser.

Betroffen sind von dem knappen und teuren Wohnungsmarkt naturgemäß vor allem Menschen mit niedrigem Einkommen. In einzelnen sozialen Milieus erreichen die Wohnkosten bis zu 50 Prozent des Nettoeinkommens; Studierende geben im Durchschnitt 45 Prozent dessen aus, das ihnen monatlich zum Leben zur Verfügung steht. Deshalb verwundert es nicht, wenn bei der Frage danach, wofür die Stadt mehr tun oder an kommunalen Geldern ausgeben sollte, 44 Prozent der Befragten »Wohnungsbau« angekreuzt haben – der höchste Wert unter allen Bereichen des kommunalen Handelns, bei denen die Bürger von der Stadtpolitik mehr Engagement erwarten. Ähnlich hohe Zahlen erreichen nur noch die Themenfelder »Kitas / Kindergärten« und »Sanierung / Neubau von Schulen«, bei denen die Stadt nach Meinung der Bürger mehr als bisher ausgeben sollte.

Die Zahlen sind keine Überraschung, sondern bestätigen nur die alltägliche Erfahrung der Stadtpolitik: Der Wohnungsmarkt ist zum Sorgenkind geworden und wird als der Sektor empfunden, in dem die Menschen Verbesserungen erwarten. Und das Thema Wohnen geht jeden Bürger, jede Bürgerin etwas an. Ein sicheres und bezahlbares Dach über dem Kopf, die Wohnung als Raum des privaten Umfelds und als Ort der eigenen Familie gehört zu den elementaren Grundbedürfnissen eines jeden Menschen.

Was sind die Gründe für die Entwicklung, wie wir sie in den letzten Jahren in Freiburg und vielen vergleichbaren Städten registrieren?

Freiburg ist eine schnell wachsende Stadt. Die Universität und die Hochschulen, aber auch die boomenden Forschungsinstitute sorgen für hohe Zuzugszahlen. Seit über 20 Jahren hält Freiburg den Spitzenplatz unter allen baden-württembergischen Stadtkreisen beim Zuwachs neuer Arbeitsplätze, der einher geht mit dem Zuwachs an Bevölkerung. Und: Inzwischen ist der frühere »Wanderungsverlust« an die Umlandgemeinden zu einem »Wanderungsgewinn« umgekippt, was bedeutet, dass mehr Menschen aus der Nachbarschaft wieder in die Stadt ziehen als umgekehrt. Wohnen in der Stadt ist »in«. Kurze Wege zu Arbeit, Einkaufen, Bildung, Kultur, soziale Einrichtungen und Freizeitangebote in Verbindung mit einer immer weiter steigenden Wohnqualität in der Stadt schaffen immer mehr Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Steigende Geburtenzahlen und die demographischen Veränderungen mit höherem Durchschnittsalter sind weitere wichtige Faktoren.

Freiburg bleibt auch auf absehbare Sicht eine wachsende Stadt. Die einstigen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sind über-

holt, und damit auch die statistischen Grundlagen des Flächennutzungsplans. Noch vor einigen Jahren ging die Statistik davon aus, dass sich spätestens 2020 der Bevölkerungszuwachs verlangsamen werde, um nach einer Phase der Stagnation als Folge der demographischen Entwicklung in eine Abwärtskurve mit sinkenden Einwohnerzahlen zu kippen. Auf dieser Basis ist noch der Bedarf an neuen Wohnungsbauflächen im Flächennutzungsplan errechnet worden, der 2007 vom Gemeinderat verabschiedet wurde. Er ging davon aus, dass ein Gutteil des Flächenbedarfs durch so genannte »Innenentwicklung«, also durch neue oder erweiterte Gebäude im bebauten Bereich gedeckt werden kann und »Außenentwicklung« (Umwandlung von bisherigen Freiflächen außerhalb des bisherigen Siedlungsgebietes) nur noch in sehr geringem Umfang notwendig sei.

Heute wissen wir: Das Wachstum hält deutlich länger an als angenommen, voraussichtlich bis mindestens zum Jahr 2030, und die Zuwachsraten sind höher als erwartet. Wenn wir alle Faktoren mit einbeziehen, dann besteht nach einer aktuellen Prognose des Stadtplanungsamts aufgrund der fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2030 ein rechnerischer Bedarf von mindestens 7000 Wohnungen – zusätzlich über die bisherigen Flächenreserven des Flächennutzungsplans hinaus. Um die Dimension deutlich zu machen: Das sind mehr als doppelt so viel Wohnungen wie im Stadtteil Vauban und mehr als im Stadtteil Rieselfeld. Die Prognosen sagen auch: Freiburg braucht jährlich mindestens 1000 neue Wohnungen. Tatsächlich liegen die Zahlen der jährlich fertiggestellten Wohnungsneubauten derzeit zwischen 500 und 700. Zu einem Gutteil ist dies – neben vielen anderen Faktoren wie dem Rückgang der Wohnungsbauförderung – auf

das nicht ausreichende Angebot an baureifen Flächen zurückzuführen.

Die Ausweisung von Bauflächen und die Schaffung von Baurechten möglichst für Geschosswohnungsbau durch Bebauungspläne ist das wirksamste Instrument zur Steuerung des Wohnungsmarkts, das der Kommune zur Verfügung steht. Der Wohnungsmarkt folgt den Gesetzen von Angebot und Nachfrage. Steht der hohen Nachfrage für eine steigende Zahl von Bürgerinnen und Bürgern ein nicht ausreichendes Angebot gegenüber, führt dies zwangsläufig zu einem unausgeglichene Markt mit hohen Preisen, wie die eingangs zitierte Bürgerumfrage belegt. Flächen sind daher der wichtigste Schlüssel zu einem Wohnungsmarkt, der eine Balance schafft zwischen Angebot und Nachfrage und auch für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen bezahlbar bleibt und hohe Preissprünge verhindert.

Das Kommunale Handlungsprogramm Wohnen 2013

Diese Ziele verfolgt das »Kommunale Handlungsprogramm Wohnen«, das im Jahr 2012 und 2013 erarbeitet wurde und nun vor der Verabschiedung im Gemeinderat steht. Das Programm ist kein Zauberstab und wird nicht mit einem Schlag alle Probleme lösen. Aber es liefert in komprimierter Form Daten und Fakten als Planungsgrundlagen und geht den Ursachen nach, die zu der aktuellen Situation geführt haben. Zudem enthält das Programm auch die aktuellen Prognosen zur zukünftigen Entwicklung Freiburgs. Der wichtigste Teil: Das »Kommunale Handlungsprogramm Wohnen« versteht sich als Richtschnur der Wohnungspolitik in den kommenden Jahren, wie wir quantitativ und qualitativ die Wohn-

raumversorgung und damit die Zukunftsfähigkeit der Stadt sicherstellen können.

Den Anstoß hat der Gemeinderat mit einem interfraktionellen Antrag 2011 gegeben. Er nennt als Ziel, »das Wohnen in Freiburg zukunftsfähig und nachhaltig gestalten, indem ein ausreichendes und bezahlbares sowie den unterschiedlichen Bedürfnissen von Menschen entsprechendes Wohnangebot geschaffen wird. Dabei soll auf eine soziale Durchmischung in den einzelnen Stadtteilen geachtet werden.« Die darauf folgenden Hearings und Fachgespräche haben zu einem Katalog von Maßnahmen geführt, mit denen die Stadt Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen und eine Entspannung bewirken kann.

Dies sind zunächst die eigenen kommunalen Handlungsmöglichkeiten: Im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen sollen schneller als vorgesehen mit Baurechten versehen werden, um die hohe Nachfrage nach Wohnungsbauflächen zu decken. Dazu gehören weiter gesetzliche Veränderungen, bei denen die Stadt auf Entscheidungen des Bundes oder Landes angewiesen ist. Eines von mehreren Beispielen ist die Änderung der so genannten Kappungsgrenze nach dem BGB, nach der bisher im Zeitraum von drei Jahren eine Mieterhöhung von 20 Prozent möglich ist (und in vielen Fällen auch ausgesprochen wird); dieser Erhöhungsspielraum kann nach einer Änderung des Paragraphen 588 BGB auf 15 Prozent an Standorten mit einem besonderen Wohnungsbedarf begrenzt werden, um den Mietanstieg einzudämmen. Sie müssen jeweils vom Land durch Rechtsverordnungen festgesetzt werden. Die Freiburger Stadtbau wendet die Kappungsgrenze von 15 Prozent bereits heute für ihren eigenen Wohnungsbestand an und verzichtet außerdem bei Neuvermietungen auf eine neue Mieterhöhung (die rechtlich zulässig wäre), son-

dern bleibt grundsätzlich innerhalb der Grenzen der »ortsüblichen Vergleichsmiete«, die durch den Mietspiegel festgesetzt wird.

Seit langem schon wendet die Stadt die vom Gemeinderat beschlossenen »baulandpolitischen Grundsätze« an, die bei der Vergabe von städtischen Grundstücken an private Bauherren diesen auferlegt, entweder 30 Prozent als öffentlich geförderte Wohnungen für Mieter mit geringen Einkommen zu bauen, oder 10 Prozent des Grundstücks kostenlos der Stadt für denselben Zweck zu überlassen.

Ein nüchterner Blick auf die Handlungsspielräume der Kommune zeigt aber auch: Die Stadt kann in einem Markt, der ganz überwiegend von privaten Eigentümern und Bauträgern bestimmt ist, längst nicht alle Probleme lösen. Die erwähnte Herabsetzung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren ist bisher nur bei der städtischen Tochtergesellschaft Freiburger Stadtbau möglich, solange die Landesregierung für den Stadtkreis Freiburg nicht eine allgemein gültige Rechtsverordnung erlassen hat. Die Stadtbau ist zwar der größte der Freiburger Wohnungsbau-träger, aber nur etwa zehn Prozent aller Wohnungen sind in ihrem Eigentum; alle übrigen gehören entweder Wohnungsbaugenossenschaften (zusammen ca. 10 Prozent des Mietwohnungsbestands) oder privaten Gesellschaften und Eigentümern. Gleichwohl ist die Freiburger Stadtbau mit ihrem großen Bestand von 10 000 Mietwohnungen ein nicht gering zu schätzendes Instrument der kommunalen Wohnungspolitik.

Ein weiterer Baustein ist die Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsrechten. Damit kann die Kommune – allerdings in begrenztem Umfang – jener Entwicklung begegnen, die für den Wohnungsmarkt eine zusätzliche Erschwernis darstellt: Der Verlust an öf-

fentlich geförderten Wohnungen, deren Sozialbindung in der Regel nach 30 Jahren zu Ende geht und die damit zu frei finanzierten Wohnungen werden. Damit geht zwar in der Gesamtstatistik kein Wohnraum verloren, da auch bisherige Sozialmietwohnungen weiterhin im Markt bleiben. Aber sie fehlen für Haushalte mit kleinen Einkommen, die Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung haben.

Von 2013 bis 2017 werden rund 1800 Wohnungen aus der so genannten Sozialbindung fallen, deren Miete bisher deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete lag und nun schrittweise auf das Niveau des Mietspiegels steigen muss. Rund 400 sind es allein bei der Freiburger Stadtbau; in den letzten Jahren ist der Anteil der Sozialmietwohnungen am Gesamtbestand der städtischen Gesellschaft bereits ständig gesunken, nachdem die zinsverbilligten Kredite der 1960er und 1970er Jahre ausgelaufen sind. Und die arg gestutzten Förderungen der heutigen Landeswohnungsprogramme reichen nicht annähernd aus, um diesen Verlust durch öffentlich geförderten Neubau zu kompensieren. Allerdings macht das neue Förderprogramm der Landesregierung hier etwas Hoffnung. Auch beim Land hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Wohnungsfrage vor allem in den nachgefragten Städten keinesfalls »gelöst« ist, und dass es der vereinten Anstrengung von Land und Kommunen bedarf, um ausreichend günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Verlängerung von so genannten Mietpreis- und Belegungsbindungen löst kein Problem, aber mildert es. Der von der Stadt aufzubringende Ausgleich, um das bisherige Mietniveau der »gebundenen Miete« zu halten, summiert sich allein bei der Stadtbau auf 1,5 Millionen Euro und auf einen Subventionswert von rund 800 Euro jährlich – mit stei-

gender Tendenz. Gleichwohl ist die Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsrechte ein wichtiger Teil des Kommunalen Handlungsprogramms Wohnen. Sie dient weniger dazu, neue Wohnungen zu bauen, als vielmehr bisher preisgünstige Wohnungen noch über einige Jahre sozial schwachen Mieterhaushalten zur Verfügung stellen zu können.

Deshalb bleibt nach einer realistischen Abwägung aller politischen und rechtlichen Handlungsoptionen eine Erkenntnis: Um den Wohnungsbau zu forcieren und das Angebot für eine wachsende Nachfrage wirksam steigern zu können, führt kein Weg an neuen Bauflächen vorbei. Denn sie sind die wichtigste Voraussetzung dafür, Investoren für den Wohnungsbau zu gewinnen – ob eine städtische Gesellschaft, Genossenschaften oder private Bauherren, ist dabei zunächst nachrangig. Denn sie alle sind gleichermaßen auf Grundstücke angewiesen, auf denen Baurechte geschaffen werden. Und sie alle sind wichtig, um Wohnraum für alle verschiedenen Zielgruppen einer Stadtgesellschaft zu bauen. Die Freiburger Stadtbau errichtet derzeit im Durchschnitt jährlich rund neue 150 Wohnungen. Die Kapazitäten der Gesellschaften für den Wohnungsneubau wären dank einer guten Eigenkapitalausstattung etwa doppelt so hoch. Aber sie scheitern bisher daran, dass dafür nicht ausreichend Grundstücke zur Verfügung stehen.

Auf dem Weg zu einem neuen Stadtteil

Deshalb geht die Stadtpolitik nun den Schritt zu einem neuem Stadtteilprojekt, das Entwicklungsflächen für rund 5000 neue Wohnungen, also 10 000 bis 12 000 Menschen bieten soll. Schauen wir in die jüngere Ge-



Wohnraum (an einer Baustelle in Freiburg)

schichte, dann wird dies die dritte Stadterweiterung in rund 20 Jahren sein: 1991 begann die Erschließung des heutigen Stadtteils Rieselfeld, mit dem rund 70 Hektar des früheren Stadtguts zu einem neuen Wohnquartier erschlossen worden sind. Dort leben heute mehr als 10 000 Menschen. Drei Jahre später startete das Quartier Vauban, die Konversion der früheren französischen Kaserne im Süden, auf insgesamt 35 Hektar Entwicklungsfläche. Beide Projekte sind nahezu vollständig abgeschlossen. Sie haben in den 1990er/2000er Jahren ganz maßgeblich zu einer messbaren Entspannung des Marktes beigetragen und den damals dringenden Wohnungsbedarf zu großen Teilen befriedigen können – ähnlich wie bereits eine Generation davor in den 1960er und 1970er Jahren die damals neuen Stadtteile Weingarten und Landwasser.

Nun stehen wir am Anfang der dritten großen Stadterweiterung in nur einer Generation. Der Gemeinderat hat »vorbereitende Untersuchungen« nach dem Baugesetzbuch für zwei Standorte beschlossen: Das Gewann Dietenbach nördlich anschließend an den Stadtteil Rieselfeld, und »St. Georgen-Süd«, eine heute überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich von St. Georgen. Die politische Priorität liegt ganz eindeutig auf dem Gewann

Dietenbach, das sich als eine nördliche Verlängerung des heutigen Stadtteils Rieselfeld geradezu anbietet.

Beide, Dietenbach und St. Georgen-Süd, sind groß genug für einen Stadtteil von rund 70 Hektar, und beide sind etwa gleich weit entfernt von der Innenstadt. Und beiden ist eine außerordentlich schwierige Ausgangslage zueigen mit jeweils mehreren hundert (!) unterschiedlichen Eigentümern. Das unterscheidet sie vom Rieselfeld und von Vauban: Im Rieselfeld gehörte die gesamte Fläche bereits der Stadt, als die Entwicklung eines neuen Quartiers startete, und in Vauban war der Bund Eigentümer der früheren Kaserne, von dem die Stadt das Areal erwerben konnte.

Wie geht es nun weiter? Die erwähnten »vorbereitenden Untersuchungen« für das Gewann Dietenbach (und die Prüfung einer möglichen Alternative in St. Georgen-Süd) sind Voraussetzung für das rechtliche Instrument der »Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen«, das für die Erschließung des neuen Stadtteils eingesetzt werden soll. Dieses im Baugesetzbuch verankerte Konzept basiert auf einer »In-Sich-Finanzierung«. Verkürzt dargestellt, bedeutet dies: Die Kommune erwirbt die Flächen zu einem »entwicklungsunbeeinflussten Wert«, in diesem Fall also als Ackerland, wandelt die Flächen zu baureifen Grundstücken um und veräußert sie zum »entwicklungsbeeinflussten Wert« – also als erschlossenes Bauland – an Investoren und Bauherren oder Baugruppen, die dort Wohnungsbau errichten.

Aus dem Delta zwischen entwicklungsunbeeinflusstem und entwicklungsbeeinflusstem Wert werden die gesamte Erschließung von Kanalisation und sonstiger Ver- und Entsorgung bis zu Straßen, Stadtbahn, Wegen und öffentlichem Grün, sowie die gesamte öffentliche Infrastruktur wie Schulen, Kitas und



Das Riesefeld: Vorbild für einen neuen Stadtteil, für den nördlich angrenzend jetzt die »Vorbereitenden Untersuchungen« einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beginnen.

Kindergärten, Gemeinschaftseinrichtungen finanziert. Damit sind der Einstiegspreis und der Preis für erschlossenes Bauland festgeschrieben: Zum einen durch ein Gutachten des aktuellen Werts, zum anderen durch den Gesamtaufwand für Erschließung und Infrastruktur, der auf die zu vermarktenden Flächen umgelegt und damit den Quadratmeterpreis für erschlossenes Bauland definiert.

Das Verfahren, das schon einmal bei der Konversion der Vauban-Kaserne zu einem neuen Stadtteil erprobt worden ist, bietet erhebliche Vorteile. Es entlastet die Stadtfinanzen, weil am Ende einer Entwicklungsmaßnahme Einnahmen und Ausgaben ausgeglichen sind. Die gesamte Abwicklung findet in einem Treuhandkonto außerhalb des städtischen Haushalts statt. Vor allem aber: Erschließung und Infrastruktur sind durch die

Grundstückserlöse solide finanziert, ohne dass Bauherren noch mit nachträglichen Erschließungsbeiträgen rechnen müssen. Für die Stadt ist die Entwicklungsmaßnahme finanziell im Ergebnis immer ein Nullsummenspiel, denn mögliche Gewinne werden den Alt- und Neueigentümern erstattet.

Die Anwendung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zwingt uns aber auch, mit mehreren hundert (!) verschiedenen Grundstückseigentümern Verhandlungen aufzunehmen. Die ersten Gespräche mit den Eigentümern haben stattgefunden, ebenso wie mit den betroffenen Landwirten, die möglicherweise Flächen verlieren werden und für die sich die Frage nach möglichen Ersatzflächen stellt. Hinzu kommt der zeitliche Aufwand für einen städtebaulichen Wettbewerb, das Bebauungsplanverfahren und den eigent-

lichen Planungsprozess. Dies macht das Verfahren langwierig, weshalb wir bei realistischer Einschätzung von mindestens acht, eher zehn Jahren ausgehen müssen, ehe tatsächlich gebaut werden kann und durch neue Wohnungen der Entlastungseffekt eintreten wird.

Aber das Projekt eines neuen Stadtteils bietet auch einzigartige Chancen einer Stadterweiterung, die keine langweilige »Schlafstadt« auf der grünen Wiese sein will, sondern von Beginn an als ein lebendiges Quartier mit eigener Infrastruktur, einer guten Anbindung an die Kernstadt und vor allem einem vitalen Gemeinschaftsleben konzipiert wird. Rieselfeld und Vauban sind Vorbilder, aus deren Erfahrungen wir viel lernen können. Die politische Entscheidung, mit dem Bau von Wohnungen von Beginn an soziale und kulturelle Einrichtungen zu schaffen, macht bis heute den besonderen Charakter beider Stadtteile aus und hat zu ausgeprägt lebendigen und aktiven Gemeinschaften geführt, mit eigener Identität und sozialem Zusammenhalt. In beiden Quartieren spielte der frühzeitige Anschluss an das Stadtbahnnetz eine große Rolle: Die Stadtbahnen sind zu Entwicklungsachsen geworden, an denen sich Gemeinschaftseinrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt haben. Eine ausgewogene Balance zwischen Eigentum und Miete sowie frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau war der Garant für soziale Stabilität und eine vielfältige Bewohnerstruktur. Die kleinteilige Parzellierung und der damit verbundene Bau von vielen vergleichsweise kleinen Gebäuden statt großer Wohnblocks brachte wirtschaftliche Impulse für das lokale Baugewerbe und das Handwerk. Mit den innovativen Konzepten der Energieversorgung und einem behutsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen haben das Rieselfeld und Vauban Maßstäbe

gesetzt und als weithin anerkannten Vorzeigebispiele den Ruf Freiburgs als Green City begründet.

Von diesen Erfahrungen wollen wir lernen. Am Anfang des Verfahrens ist es noch zu früh für ein städtebauliches Konzept. Aber wir kennen die Ziele und Eckpunkte des künftigen Stadtteils:

- Vorrangig Geschosswohnungsbau in guter architektonischer Qualität mit einer ausgewogenen Mischung von öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen
- Ein qualitätsvolles kleinteiliges Miteinander von privaten Investoren, Wohnungsbauträgern, Genossenschaften, privaten Bauherren und Baugruppen
- Ein Stadtteil für alle Menschen: Für alle Generationen, für Familien und Singles oder neue Formen des Zusammenlebens, für Menschen unterschiedlicher Herkunft und Kultur und aus allen sozialen Schichten
- Von Beginn an eine öffentliche und private Infrastruktur: Schule(n), Kitas und Kindergärten, soziale und kulturelle Einrichtungen, aber auch ortsnahe Einkaufsmöglichkeiten oder Dienstleistungen und
- Ein Stadtteil, der Wohnen und Arbeiten möglich macht und damit Beispiel sein kann für eine Stadt der kurzen Wege.
- Eine gute verkehrliche Erschließung und ein Mobilitätskonzept, die sich in die Gesamtverkehrskonzeption der Stadt mit erklärtem Vorrang für umweltfreundliche Verkehrsmittel und -arten einfügen, mit Anbindungen vor allem an das Stadtbahn- und das Radwegenetz.
- Qualitätsvolle öffentliche Räume und Flächen zur Begegnung und für den sozialen Zusammenhalt der Menschen, für Quartiersarbeit und bürgerschaftliches Engagement.



Von Beginn an waren die neuen Stadtteile an das Stadtbahnnetz angebunden
(hier: Stadtbahn im Quartier Vauban)

- Ein zeitgemäßes Energiekonzept mit dem Ziel einer Klimaneutralität.

Dies sind nur die wichtigsten Zielsetzungen und Eckpunkte für ein realistisches und zukunftsfähiges Stadtteilkonzept. Es kann nur dann erfolgreich sein, wenn wir die Planung und Erschließung nicht nur als einen planerischen Prozess begreifen. Sondern es bedingt ein enges und interdisziplinäres Zusammenwirken von Stadt- und Landschaftsplanung, Natur- und Umweltschutz, Architektur, Sozialwissenschaften, frühkindliche Bildung und Betreuung, Schulen und Bildungseinrichtungen, Kultur und Verkehrsplanung.

Die Erfahrungen aus Rieselfeld und Vauban haben auch gezeigt, dass es nicht genügt, nur die Fachleute rechtzeitig einzubinden. Bei vielen Fragen sind die eigentlichen Fachleute

die Bürgerinnen und Bürger. Ein Projekt dieser Dimension geht die ganze Stadt etwas an, weil es in seiner Struktur auch Auswirkungen auf die ganze Stadt hat. Deshalb muss erklärtes Ziel ein breit angelegtes Dialog- und Partizipationsverfahren sein, in dem wir die Menschen kontinuierlich informieren und sie ihre Anregungen und Ideen, aber auch Kritik artikulieren können. Dies gilt für die Nachbarn eines neuen Stadtteils ebenso wie für alle Freiburgerinnen und Freiburger. Nur so schaffen wir Transparenz, Akzeptanz und auch Engagement für eine Stadterweiterung. Die jüngere Vergangenheit kennt einige Beispiele von Großprojekten, in denen Partizipationsverfahren unzureichend waren oder missraten sind, weil es an der notwendigen Transparenz gemangelt hat, mit jeweils fatalen Folgen. Wenn Glaubwürdigkeit und Vertrauen



Unten Läden und Dienstleistungen, oben Reihenhäuser mit Gärten auf dem Dach:
Das »Sonnenschiff« an der Merzhauser Straße.

verloren gehen, weil die Menschen sich ausgeschlossen fühlen, dann erwachsen daraus Protest und Widerstand und ist ein Scheitern vorprogrammiert.

Das will niemand. Auch hier sind die Erfahrungen von Rieselfeld und Vauban hilfreich. In beiden Quartieren war von Beginn an bürgerschaftliches Engagement ein wesentlicher Faktor des Gelingens. Daraus sind im Rieselfeld der heutige BürgerInnenverein Rieselfeld, und im Vauban das »Forum Vauban« und der Stadtteilverein entstanden, die von Beginn an die Planung und Erschließung begleitet und aktiv mitgestaltet haben. Sie sind heute die Motoren eines aktiven Lebens in den Quartieren – und überdies wichtige Transmissionsriemen zwischen Bürgern und Stadtpolitik. Das damalige Instrument der gemeinderätlichen Arbeitsgruppe, in de-

nen auch die Bürgervertreter Sitz und Stimme hatten, soll auch nun wieder installiert werden. Im Ergebnis bedeutet das viel Kommunikation und Arbeit für Verwaltung und Politik, aber es lohnt sich, denn andernfalls laufen wir Gefahr, im wahrsten Sinne des Wortes an den Wünschen und Erwartungen der Menschen vorbei zu bauen, wenn wir sie nicht rechtzeitig mitnehmen.

Kurswechsel oder Kontinuität? ■

Heute, am Anfang dieses langen Weges zu einem dritten neuen Stadtteil innerhalb einer Generation stellen sich manche die Frage, ob dieser Schritt eine Zäsur oder gar einen Kurswechsel in der Stadtentwicklung bedeutet.

Die Antwort ist Ja und Nein.

Ja, mit Blick auf den bisherigen Flächennutzungsplan ist ein neuer Stadtteil in der Tat eine Zäsur und damit eine Abkehr von den bisherigen Zielen, denn der Flächennutzungsplan des Jahres 2007 sah keine solche Stadterweiterung vor. Er ging von anderen Voraussetzungen hinsichtlich des Wachstums und des Bedarfs an Wohnungsbau aus, als wir sie heute kennen. Insoweit ist die Entscheidung für ein neues Quartier für 10 000 oder mehr Menschen im kommenden Jahrzehnt eine logische Folge der tatsächlichen Realitäten.

Nein, ein neuer Stadtteil ist keine Zäsur der Stadtentwicklung, wenn wir die Entwicklungsprozesse nicht nur jetzt und heute betrachten. Stadtentwicklung war immer auch Wachstum und Erweiterung der Stadt – mal weniger, mal mehr wie in dieser Zeit. Vor genau einhundert Jahren endete die Amtszeit von Oberbürgermeister Otto Winterer, der von 1888 bis 1913 an der Spitze des Rathauses stand und in den so genannten Gründerjahren das Gesicht der Stadt so stark geprägt hat wie kein anderer vor und nach ihm. Wir verdanken ihm solch stadtbildprägenden Baudenkmäler wie das Theater, das neue Rathaus, den Umbau der Stadttore, die ersten Kollegengebäude der Universität oder die Gewerbeschule Kirchstraße und das Friedrichgymnasium. In seine Zeit fielen große Stadterweiterungen: Herdern, die Wiehre und große

Teile von Brühl-Beurbarung. Freiburg hat in den 25 Jahren seiner Amtszeit die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt und ist von einem biedereren Landstädtchen zu einer attraktiven Großstadt geworden. Fünfzig Jahre später waren es Weingarten und Landwasser, und in den 1990er Jahren die mehrfach erwähnten Stadtteile Rieselfeld und Vauban, mit denen die Stadtplanung den Anforderungen des Wohnungsmarkts begegnete.

Gemessen daran, ist das jetzt beginnende Stadtteilprojekt Dietenbach keine Zäsur, sondern steht in einer logischen Konsequenz der Stadtentwicklung. Und es ist das Ergebnis einer Stadtpolitik, die rechtzeitig Vorsorge für soziale Balance trifft, nämlich dass die Menschen heute und in der Zukunft in Freiburg gut leben und sich wohl fühlen können.



Anschrift des Autors:
Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg
E-Mail:
dez-V@stadt.freiburg.de