

Das Quartier Vauban in Freiburg – ein Beispiel nachhaltiger Siedlungsentwicklung

Geschichtliche Übersicht

Die Schlageter-Kaserne wurde 1938 im kurz zuvor eingemeindeten Stadtteil St. Georgen gegründet. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Areal von den französischen Streitkräften übernommen und nach dem berühmten französischen Festungsbaumeister in „Quartier Vauban“ umbenannt. Das Gelände fiel nach dem Abzug der Streitkräfte 1992 an das Bundesvermögensamt. Für umgerechnet 20,45 Mio. Euro kaufte die Stadt 34 ha von dem ca. 38 ha großen Areal für die Entwicklungsmaßnahme, rund 4 ha übernahmen das Studentenwerk und die „Selbstbestimmte Unabhängige Siedler-Initiative“.

Im Jahr 1994 lobte die Stadt Freiburg einen städtebaulichen Ideenwettbewerb aus, den das Büro Kohlhoff & Kohlhoff, Stuttgart, gewann. Der von dem Büro auf dieser Basis weiterentwickelte städtebauliche Entwurf bildete die Grundlage für den Bebauungsplan (Umgriff ca. 40 ha), der im Jahr 1997 rechtskräftig wurde. Im gleichen Jahr wurde mit der Vermarktung der Grundstücke im ersten Bauabschnitt und bereits im März 1998 mit der ersten privaten Baumaßnahme begonnen. Ende 1998 wohnten die ersten „Neubürger“ im Stadtteil.

Prämissen der Stadtentwicklung

Grundprinzip der Entwicklung des neuen Stadtteils ist die nachhaltige Stadtentwicklung (zu einem Zeitpunkt als dieser Begriff noch längst nicht in aller Munde war). Bei dem Areal handelt es sich um eine klassische Konversionsfläche, die städtebaulich neugeordnet und einer anderen Nutzung unterzogen werden sollte. Projektiert war ein urbaner Stadtteil mit hoher Wohnqualität, der zudem den dringend benötigten Wohnraum in der kontinuierlich wachsenden Stadt bereitstellen konnte. Neben der Einbindung in das überörtliche Radwegenetz, dem Anschluss an das Stadtbahnssystem und die Optimierung des Energieverbrauchs sollten eine Reihe von weiteren ökologischen Aspekten bei der Planung umgesetzt werden.

Die Lagegunst spielte dabei eine herausragende Rolle: direkt an der Gemarkungsgrenze zur selbständigen Gemeinde Merzhausen gelegen und unmittelbar mit den Freibereichen im Süden (Schönberg, Hexental) verbunden, handelt es sich dennoch um eine innerstädtische Fläche, die nur weniger als drei Kilometer von der historischen Altstadt entfernt liegt (also lediglich 12 – 15 Minuten mit Rad oder Bus bzw. Tram). Diese Rahmenbedingungen einschließlich der bereits vorhandenen guten ÖV-Anbindung und der auf Merzhauser Gemarkung liegenden Infrastruktur waren eine wichtige Ausgangslage bei der Entwicklung des Quartiers.

Würde man versuchen wollen, die für den neuen Stadtteil angepeilten 5.000 EW „auf der grünen Wiese“ unterzubringen – also in Stadtbereichen, die nicht gerade für eine hohe städtebauliche Dichte bekannt sind, beispielsweise in den ländlich geprägten Bereichen am Tuniberg –, bräuchte man aufgrund der dort vorherrschenden Gebäu-

detyologien und Grundstücksgrößen ein Vielfaches der Flächengröße vom Quartier Vauban. Zum Vergleich: Opfingen, der größte Teilort am Tuniberg hat bei ca. 4.100 EW eine besiedelte Fläche von ca. 110 ha, der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Freiburg stellt insgesamt neue Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 150 ha dar.

Städtebauliche Grundzüge

Als Vorgabe für den städtebaulichen Ideenwettbewerb wurden bereits Rahmenbedingungen entwickelt, die über den städtebaulichen Entwurf schließlich Eingang in den Bebauungsplan fanden. Ergänzt und optimiert wurden diese durch eine umfassende Bürgerbeteiligung, die weit über die entsprechenden Regelungen des BauGB hinausging.

Das auf diese Weise gemeinsam entwickelte stringente städtebauliche Grundkonzept wurde mit vorgegebenen Baufluchten, maximalen Gebäudehöhen etc. im Bebauungsplan festgesetzt. Dieses „robuste Grundgerüst“ konnte im Laufe des Entwicklungsprozesses sich ändernden Rahmenbedingungen angeglichen werden, ohne mit dem Gesamtkonzept zu brechen. Modifikationen im Planungsprozess im Sinne einer lernenden Planung waren und sind demnach möglich. Bestandteil des Konzeptes war die Planung für einen Stadtteil der kurzen Wege, ein Quartier mit einer Mischung aus Wohnungen und Arbeitsstätten, mit dem Schwerpunkt Wohnen.

Das städtebauliche Konzept ging von der Blockstruktur der Gründerzeitviertel aus, löste diese aber in einzelne Zeilen auf. Die durch Baulinien definierten und mit Arkaden festgesetzten „Köpfe“ dieser Zeilen bilden die Raumkante entlang der Hauptachse, der Vauban-Allee. Innerhalb der daran angeordneten Wohnstraßen begrenzen „Querriegel“ die einzelnen Straßenabschnitte. Die Hauszeilen sind in der Höhe begrenzt (max. 13,0 m), von Hauskante zu Hauskante ist ein Abstand von 19,0 m vorgegeben. Dadurch entstehen qualitätsvolle Straßenräume. Die privaten Gartenbereiche zwischen den einzelnen Baufenstern im Innern der verkehrsberuhigten Wohnbereiche sind mit einem Abstand von 20 m ausreichend dimensioniert.

Als Zielvorgabe sollen 2.000 Wohneinheiten für 5.000 Einwohner („Neu-Bewohner ohne S.U.S.I. und Studentenwerk) entstehen. Anfang 2008 lebten im Quartier bereits fast 5.000 EW. Nach Abzug der Studentenappartements (1 EW/WE) im Bestand ergibt sich im Bereich der Neubebauung eine Quote von ca. 2,7 EW/WE. Das Viertel ist neben dem zweiten großen neuen Stadtteil Freiburgs dem Rieselfeld das jüngste und kinderreichste in Freiburg (ca. 30 % aller Bewohner sind unter 18 Jahren).

Dichte

Innerhalb des Bebauungsplan-Bereichs wurden ca. 20 ha Wohnbauland, rund 4,5 ha Misch- und Gewerbegebiet sowie 1,7 ha Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die städtebauliche Dichte liegt im Schnitt bei einer Grundflächenzahl von ca. 0,5 und einer Geschossflächenzahl von ca. 1,4. Diese Werte liegen in einem Rahmen, der auch für gründerzeitliche Stadtquartiere gilt, eher noch darunter. Die damit verbundene Überschreitung der gem. BauNVO festgesetzten Höchstwerte ist aus den besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Dem Nettobauland stehen fast 6 ha öffentlicher Grünflächen gegenüber. Zusammen mit den öffentlichen Plätzen sowie den der Schule und Kindergärten zugeordneten Freibereichen entsteht so ein Ausgleich für die städtebauliche Dichte in den einzelnen „Wohn-Henkeln“. Trotz der Überbreite der Vauban-Allee und der in dieser Fläche liegenden Stadtbahntrasse nehmen die Verkehrsflächen nur rund 23 % der Fläche des Plangebiets ein.

Gestalterische Aspekte

„Haben gestalterische Aspekte bei der Planung eine Rolle gespielt?“ lautet eine Frage, die häufig bei Führungen durch das Quartier gestellt wird. Ein Blick in die Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder auf die bauliche Vielfalt der Gebäude lässt einen die Frage schnell mit „nein“ beantworten. Auf gestalterische Regelungen (Materialien, Farben, Dachneigungen) wurde im Bebauungsplan bewusst zugunsten von mehr Flexibilität und Variabilität in Bezug auf die Ausgestaltung der Gebäude verzichtet. In der Anfangsphase der Bebauung gab es eine intensive planerische und gestalterische Beratung, die aber wegen des hohen Engagements seitens Bauherren und Architekten und der daraus resultierenden allseits guten Architektur-Ergebnissen schnell auf ein Mindestmaß beschränkt werden konnte. Trotz oder gerade wegen einiger weniger „Ausreißer“ und einiger „Spannungsfelder“ im Bereich der Dachlandschaften ist ein Stadtteil mit lebhaftem Charakter und vielfältigem Erscheinungsbild entstanden.

Parzellierung

Eine wesentliche Neuerung im Planungsprozess war das breitgefächerte Angebot der verschiedenen Parzellengrößen. Grundstücke von der kleinstmöglichen Größe (162 m²) für Einzelbauherren bis hin zu einer Größe von ca. 5.400 m² für größere Baugruppen oder kommerzielle Investoren wurden verkauft. Die sich daraus ergebende Nutzermischung in Verbindung mit der städtebaulichen Dichte ist Grundvoraussetzung für das Entstehen von Urbanität und dem hohen Identifikationsgrad mit dem neuen Stadtteil.

Gebäudetypologien/Wohnformen

Durch die Vermarktung der Grundstücke vorwiegend an private Bauherren (ca. 70 %) waren an den bisher 175 Einzelvorhaben eine Vielzahl von Architekturbüros beteiligt. Durch diese Bandbreite wird einer „monostrukturierten“ Siedlung entgegengewirkt und dem Wunsch nach individueller Gestaltung Rechnung getragen.

Die durch private Bauherren entstandenen Objekte können in Einzelbauvorhaben (auf einer Parzellenbreite zwischen 6 m und 9 m), „gemeinsam entwickelte“ Einzelbauvorhaben und in Objekte von Bauherrengemeinschaften (Baugruppen), die gemeinsam von Anfang an entwickelt wurden, gegliedert werden. Diese Mehrfamilienobjekte beinhalten durchweg Wohneinheiten, die mittels innerer Erschließung über zwei Geschosse angelegt sind (Maisonette). Die Erschließung der jeweils oberen Einheiten erfolgt über einen Laubengang.

Die Objekte von Bauträgern mit zum Teil anderen Erschließungsformen (Mehrspänner) lassen sich unterteilen in Mietwohnungsbau, in Kaufobjekte und Zwischenformen, wie einige – sehenswerte – Modelle auf genossenschaftlicher Basis.

Diese Typologien beziehen sich alle auf die durchgängig viergeschossig vorgegebene Bauweise, wobei insbesondere bei Einzelbauvorhaben die festgesetzten Höhen oftmals unterschritten wurden. Die mit 15 m Gebäudehöhe festgesetzten fünfgeschossigen Abschnitte wurden (und werden im 3. Bauabschnitt) ausnahmslos an größere Baugruppen und Bauträger vergeben. Neben einzelnen Stadthäusern finden sich hier durchweg Mehrfamilienhäuser mit Laubengangerschließung.

Im Quartier gibt es darüber hinaus städtebauliche Sonderformen wie die bis zu 25 m hohen städtebaulichen Dominanten in exponierter Lage sowie die im Bestand verbliebenen umgebauten und umgenutzten ehemaligen Mannschaftsgebäude.

Infrastruktur

Bedeutsam für den Stadtteil war die zeitige Fertigstellung wichtiger Infrastrukturmaßnahmen. Die Grundschule, die aktuell dem wachsenden Bedarf (5 – 6 Klassen pro Stufe bis ca. 2015) durch einen Erweiterungsbau angepasst wurde, konnte bereits zum Schuljahresbeginn 2000/01 die ersten Kinder aufnehmen. Schon ein Jahr vorher war der erste von jetzt insgesamt drei sechszügigen Kindergärten fertiggestellt. Beide Gebäude gingen – wie auch die Gestaltung des Paula-Modersohn-Platzes – aus einem separaten Wettbewerb hervor. Das Bürgerhaus in einem ehemaligen Mannschaftsgebäude wird zur Zeit noch vom Nutzflächenangebot erweitert und renoviert, beherbergt aber seit Jahren schon viele Nutzergruppen und hat sich zur zentralen Anlaufstelle vieler Bewohner entwickelt. Im großen Bürgersaal finden neben sonstigen Veranstaltungen auch ökumenische Gottesdienste statt.

Ebenfalls bereits im Jahr 2000 war auch der örtliche Supermarkt im Erdgeschoss der Solargarage fertiggestellt. Zusammen mit dem einmal wöchentlich stattfindenden Stadtteilmarkt und einem als Kooperative angelegten Quartiersladen mit biologischen Produkten bildet er die Grundlage für die Versorgung des Viertels. Ergänzt wird das – durchaus noch ausbaufähige – Angebot durch zwei weitere Märkte (Allnatura, DM), eine Apotheke sowie eine Vielzahl von weiteren kleineren Geschäften (Schreibwaren, Blumen etc.). Bis heute sind ca. 400 Arbeitsplätze im Quartier entstanden. Dabei wurden auch neue Wege beschritten, wie das Beispiel der „Villaban“ zeigt, die neben verschiedenen Geschäften, (Architektur-)Büros, Therapieräumen auch einzelne Wohnungen und einen gastronomischen Betrieb beinhaltet.

Ökologische Gesichtspunkte

Die im gemeinsamen Prozess entwickelten und beschlossenen ökologischen Gesichtspunkte fanden soweit möglich Einzug in den Bebauungsplan oder wurden über die privatrechtlichen Kaufverträge an die zukünftigen Nutzer weitergegeben. Eine Reihe weiterer ökologischer Aspekte (Regenwassernutzung, Photovoltaik) wurde von vielen Bauherren auf freiwilliger Basis aufgegriffen und umgesetzt.

Einer der Schwerpunkte innerhalb des Themenbereiches Verkehr lag auf der Entwicklung eines autoreduzierten Stadtteils. Ausgehend von dem externen Wunsch nach einem autofreien Stadtteil wurde während des Beteiligungsprozesses nach einer Möglichkeit gesucht, die von der LBO vorgegebene Stellplatzpflicht auszusetzen, wenn in Haushalten kein eigenes Kfz vorhanden war. Dieses Ziel konnte wie folgt umgesetzt werden:

- Gründung eines „Autofrei-Vereins“, der gegenüber der Baurechtsbehörde Bauherrenfunktion übernimmt.
- Gewährleistung, dass für alle autofrei gemeldeten Haushalte (auf einem für diesen Zweck erworbenen Grundstück) Stellplätze bei späterem Bedarf in ausreichender Anzahl hergestellt werden können.
- Mitgliedschaft aller autofrei gemeldeten Haushalte im „Autofrei-Verein“ mittels einmaliger Zahlung eines Beitrags von ca. 3.600 Euro.

Für die gemeldeten Kfz stehen zwei Quartiersgaragen zur Verfügung. Die zum Be- und Entladen befahrbaren, verkehrsberuhigt ausgebauten Wohnstraßen seitlich der Vaubanallee weisen keine öffentlichen Parkplätze auf. Auf den Grundstücken dürfen keine privaten Stellplätze errichtet werden. Somit stehen diese verkehrsberuhigten Wohnstraßen bevorzugt dem Aufenthalt und besonders auch dem Kinderspiel zur Verfügung. Bewirtschafteter öffentlicher Parkraum steht entlang der Vaubanallee zur Verfügung. Das Konzept des autoreduzierten Stadtteils funktioniert insbesondere auch wegen der bereits vorhandenen guten ÖV-Ausstattung, die mit Inbetriebnahme der Stadtbahn im Jahr 2006 weiter verbessert wird. Auf das Stadtgebiet bezogen sind 480 Kfz auf 1.000 EW angemeldet, auf 1.000 Vauban-Bewohner kommen dagegen lediglich 85 Kfz.

Die weiteren ökologischen Aspekte im Einzelnen:

Verkehr

- gestuftes Verkehrskonzept
 - 50 km/h Merzhäuser Straße und Wiesentalstraße
 - 30 km/h Vauban-Allee mit bewirtschaftetem Parkraum
 - Verkehrsberuhigte Bereiche in den Wohnanlagen ohne öffentl. Parkplätze
 - Ergänzung Radwegnetz
- Stellplatzfrei in den Baufeldern entlang der Vauban-Allee
- Autofrei als persönliche Entscheidung
- ÖPNV-Erschließung
 - mit VAG-Bus vorhanden
 - mit Regional-Bus vorhanden
 - mit Stadtbahnlinie vorhanden (seit April 2006)
 - mit Regio-S-Bahn in Planung

Grün- und Freiraum

- Erhalt des alten Baumbestandes als Grundgerüst
- Ausweisung Biotop-Fläche nach § 24 a NatSchG entlang St. Georgener Dorfbach, kein Gewässerausbau
- Biotopfläche östlich Merzhäuser Straße
- Dachbegrünung bei Flachdächern
- Grünpangen zur Quartiersdurchlüftung, zum Aufenthalt und Kinderspiel

Energie

- Niedrigenergie-Bauweise mit 65 kWh/m²a nach Freiburger Rechenverfahren, vertragliche Verpflichtung
- Verbesserte NEH-Bauweise als freiwillige Leistung des Bauherrn < 55 kWh/m²a
- Passivhausbauweise 15 kWh/m²a als freiwillige Leistung
- Plusenergiehäuser auf Passivhaus-Basis mit ergänzenden Energieerzeugungsanlagen, Einspeisung in öffentliches Netz
- Fernwärmeversorgung über Heizzentrale mit Holzhackschnitzelfeuerung und Kraft-Wärme-Kopplung
- Solar- und Photovoltaikanlagen als freiwillige Leistung

Boden/Wasser

- Kleinparzellierte Grundstücke
- hohe städtebauliche Dichte
- Altlastensanierung (Boden und Wasser)
- Verzicht auf Regenwasserkanal, statt dessen Mulden-Rigolen-System
- Regenwasserzisternen als freiwillige Leistung
- Regenwassereinsatz zur Toilettenspülung in Grundschule

Resümee

Mit dem Quartier Vauban ist ein neuer attraktiver, familienfreundlicher Stadtteil mit einer hohen Wohnqualität und einem unverwechselbaren städtischen Ambiente entstanden. Die fest vorgegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Festsetzungen haben bewirkt, dass sich trotz der individuellen Vielfalt der Gebäude ein weitgehend homogenes Stadtviertel entwickelt hat, das zudem als bedeutsames Beispiel im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung angesehen werden kann.

Stadtplanungsamt Freiburg i. Br.
Thomas Fabian
Januar 2006, akt. Mai 2008