

**Freiburg Vauban** Carsten Sperling

Das Quartier Vauban ist zweifellos eines der ambitioniertesten Stadtentwicklungsprojekte der Jahrtausendwende. Aufgrund der gebotenen Kürze konzentriere ich mich in diesem Artikel auf die Besonderheiten der Prozessgestaltung, die stark dazu beigetragen hat, dass die wesentlichen Qualitätsziele erreicht worden sind. Ein Großteil der Bewertungen und Zitate stammt aus dem Evaluationsprojekt „Lernen von Vauban“ des Lehrstuhls für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen (Sommer/Wiechert, 2014).

**Entwicklungsprozess und Erweiterte Bürgerbeteiligung**

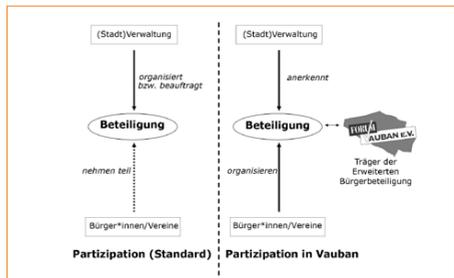
Die Stadt Freiburg hatte Anfang der 90er Jahre die ehemalige Vauban-Kaserne vom Bund erworben und in den Status einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme überführt. Ziel war die Entwicklung eines neuen Stadtteils für 5.000 Bewohner\*innen in mehreren Bauabschnitten, wobei spätere Abschnitte von Erfahrungen früherer profitieren sollten („Lernende Planung“). Eine Gemeinderätliche Arbeitsgruppe (GRAG) wurde als Informations- und Koordinationsplattform zwischen Politik und Verwaltung sowie beteiligten Institutionen eingerichtet.

Zusätzlich rief die Stadt eine Erweiterte Bürgerbeteiligung ins Leben. Die Besonderheit war und ist, dass ein Bürgerverein, das Forum Vauban e.V., die Trägerschaft des umfassenden Partizipationsprozesses offiziell übernehmen konnte. Neben der formalen Anerkennung errang das Forum weitere entscheidende Zusagen:

- die Einbindung in den Entwicklungsprozess durch beratende Mitgliedschaft in der GRAG,
- die Gewährung einer institutionellen Unterstützung sowie
- die Finanzierung einer Informations- und Werbekampagne aus dem Budget der Entwicklungsmaßnahme.

Die vom Forum konzipierte und mit der Stadtverwaltung abgestimmte Kampagne „Wohnfrühling in Freiburg“ stieß auf starke Resonanz. Es zeigte sich eine enorme Nachfrage, urban, nachhaltig und gemeinschaftsorientiert zu wohnen.

Zusätzliche Förderprojekte ermöglichten dem Forum, feste Mitarbeiter\*innen einzustellen, fachliche Expertisen einzuholen und den Beteiligungsprozess kontinuierlich bis weit in die Umsetzungsphase hinein fortzuführen. Damit agierte die Erweiterte Bürgerbeteiligung faktisch auf „Augenhöhe“ mit dem für die Projektsteuerung zuständigen städtischen Bauverwaltungsamt und der Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg (LEG).



Besonderheit der Erweiterten Bürgerbeteiligung Vauban: Der Träger der Beteiligung kommt aus der Bürgerschaft und wird von der Stadt anerkannt.

Die „von unten“ organisierte Partizipation mit ihren zuweilen unbequemen Vorstößen sowie unkonventionellen Ideen war im administrativen Planungsprozess verankert. Das Forum Vauban hatte somit eine echte Scharnierfunktion inne, es ging sowohl um das Eingebunden-Werden in die Gesamtplanung als auch um das Einbinden vieler Einzelakteure und Gruppen in den Entwicklungsprozess. Beispielsweise wurden Hunderte Freiburger Bürger\*innen mobilisiert, ihr Interesse an Baugemeinschaften und -genossenschaften zu bekunden und sich zu engagieren. Mit Unterstützung des Forums wurden Gruppen geformt und ermächtigt, ihre Wohnwünsche und Lebensentwürfe zu formulieren und im Quartier umzusetzen (vgl. z.B. die Broschüre „Wohnen in Vauban“, Forum Vauban, 1996). Gegenüber Politik und Verwaltung waren Kontinuität,



Professionalität und Verantwortungsbereitschaft wesentliche Kriterien, um die nötige Akzeptanz im Prozessverlauf zu erhalten. Ausschlaggebend gegenüber den Bürger\*innen und Initiativen war hingegen der Vertrauensvorschluss in die Wirksamkeit der Mitwirkung auf Grund der gemeinsamen Verwurzelung im Bürgerengagement („Da geht was.“).

Die Ergebnisse sind im Quartiersbild deutlich sichtbar: „Blickt man auf den Prozess zurück, so wird deutlich, dass das Prinzip der lernenden Planung und die frühzeitige Bürgerbeteiligung, mit dem Forum Vauban als offiziellem Träger, nicht nur wichtiger Bestandteil der Quartiersentwicklung war, sondern auch wesentlich zur Weiterentwicklung der Ziele und zu ihrer Umsetzung beigetragen haben. So ergibt sich nach den Interviews das Bild, dass z.B. die Durchsetzung des Niedrigenergie-Standards und das Stellplatzfreikonzept wesentlich durch die inhaltliche Unterstützung des Forum Vauban und das Engagement vieler Bewohnerinnen und Bewohner (auch in ihrer Rolle als Bauherren) möglich wurde. Ausdrücklich als Resultat des Bürgerengagements werden zudem der zentrale Marktplatz oder auch der Erhalt des Haus 037 angesehen. Letztlich aber kann man den Erfolg der Quartiersentwicklung nicht vorrangig einer der beteiligten Gruppen zurechnen. Es handelt sich hier schon um einen Gemeinschaftsprozess, in dem alle Beteiligten bereit waren, Neuland zu betreten.“ (Sommer/Wiechert, 2014, S. 104).

### Städtebau, Wohnen, Soziales

Die städtebauliche Struktur mit den Zieldimensionen der kleinteiligen Parzellierung und moderaten Nutzungsmischung in Kombination mit einer robusten, Orientierung gebenden Grundstruktur (Haupterschließung, Wohnstraßen, Grünspangen, Marktplatz) kann nach wie vor als vorbildlich gelten. Dies ist der kommunalen Steuerung seitens die Stadt Freiburg zu verdanken, die durch Zwischenerwerb und privatrechtliche Vertragsgestaltung über effektive, die Bauleitplanung ergänzende Instrumente verfügte (vgl. Selle, 2014, S. 108). Einen wichtigen Beitrag leisten auch

die Projekte der mehr als 50 Baugruppen und Kleingensenschaften. „Die Kombination eines auf zentrale Qualitäten ausgerichteten, ansonsten aber nur weite Rahmen setzenden Bebauungsplans mit einem differenzierten, wesentliche Ziele für die Bebauung fixierenden und eine baldige Realisierung fordernden Kaufvertrages scheint sich mit Blick auf die städtebauliche und bauliche Qualität des Quartiers bewährt zu haben. Hinzu kam ein Grundstücksvergabeverfahren, das Familien, Baugruppen und anspruchsvolle Bauprojekte bevorzugt berücksichtigte und mit Hilfe von ‚Blockprofilen‘ dazu beitrug, dass auch eine kleinteilige Mischung der Trägerschaft entstand. So konnte eine Vielfalt innerhalb der Baublöcke bewirkt werden.“ (Sommer/Wiechert, 2014, S. 105). Aufgrund der guten Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und in Verbindung mit den Grünflächen und autoreduzierten, verkehrsberuhigten Wohnstraßen gilt Vauban als sehr familienfreundlicher Stadtteil (vgl. Sommer/Wiechert, 2014, S. 51). Allerdings wird auch der demographische Wandel nach und nach sichtbar. Für eine abschließende Beurteilung ist es noch zu früh, es wird aber die Einschätzung geäußert, „dass sich Vauban wegen der Flexibilität und Barrierefreiheit einiger Bauprojekte und der kurzen Wege gut als Seniorenstandort eignen würde“ (Sommer/Wiechert, 2014, S. 102).

Die soziale Durchmischung des Quartiers war ebenfalls ein zentrales Anliegen von Stadtverwaltung, Politik und Bürgerbeteiligung. Gleichwohl fehlten während der Entwicklungsphase die hierfür nötigen Förderinstrumente. Deshalb wurden die gesteckten Ziele auch nicht erreicht. Sozialer Wohnungsbau ist nur in geringem Umfang umgesetzt worden, zirka 65 % der Wohneinheiten wurden als Eigentumswohnungen realisiert. Hierin enthalten sind natürlich die Baugruppenprojekte, die kostengünstigen Wohnraum geschaffen haben und zusätzlich die seinerzeit gewährte Eigenheimzulage erhielten sowie günstige Darlehen der landeseigenen Förderbank nutzen konnten. Dies relativiert das Bild zwar, doch ist seit Baubeginn laut offiziellen Anga-



© Carsten Sperlting

ben auch eine Verdoppelung der Immobilienpreise zu verzeichnen. „In dieser Hinsicht ist Vauban auch ‚Opfer‘ seines eigenen Erfolges geworden.“ (Sommer/Wiechert, 2014, S. 105).

Allerdings werden nach Kenntnis des Stadtteilvereins Vauban 80 % der Verkäufe gar nicht über den freien Markt abgewickelt. Bei einer ohnehin geringen Fluktuation seien die veröffentlichten Preise in Vauban eher Fiktion als Realität. „Die Mär vom durchweg teuren Vauban ist entstanden durch die hohen Summen, die beim Verkauf der zuletzt fertig gestellten Wohneinheiten verlangt worden sind – alles Projekte konventioneller Bauträger“, weiß Reinhild Scheepers vom Vereinsvorstand zu berichten. Ähnlich verhalte es sich im Mietwohnbereich. Hier erhält der Stadtteilverein immer wieder Anfragen und fördert mit einem Anbieter-Verzeichnis auch den direkten Kontakt zwischen Interessierten und Vermietern. „Wohnungen können über Wartelisten vergeben werden, ohne sie zu inserieren. Es ist somit letztlich nicht feststellbar, wo die durchschnittlichen Mietkosten pro Quadratmeter in Vauban aktuell liegen. Gleichwohl zeigen Projekte wie die Siedlungsinitiative S.U.S.I. oder die neue Wohngenosenschaft Genova, dass junge Leute, Familien und Rentner hier sehr kostengünstig, ökologisch und gutnachbarschaftlich wohnen können. Dadurch dass die Dauer der Förderung einer Reihe von Sozialwohnungen bei Bauträgern inzwischen endete und leider nicht verlängert wurde, mussten auch einige Familien wegziehen. Viele ökologisch denkende und sozial engagierte Menschen werden weiterhin durch Vauban angezogen. Es ist aber ein Trugschluss zu glauben, der Stadtteil sei nur etwas für ‚Begüterte‘. Es gibt nicht wenige Beispiele, die zeigen, wie mit Kreativität und einer Portion Eigenleistung nachhaltig und kostengünstig gebaut werden konnte.“ (Scheepers, 2020).

Was das Quartier heute vor allem ausmacht ist seine Lebendigkeit und das soziale Engagement: Es sind die Feste, Flohmärkte, Kulturveranstaltungen, Exkursionen

und viele weitere Aktivitäten, organisiert von Stadtteilverein, Quartiersarbeit, offener Jugendarbeit, Kinderabenteurerhof, Wandelgarten, ökumenischem Kirchenladen, um nur einige zu nennen. Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte, viele aus der Bewohnerschaft hervorgegangen, tragen zur quirligen Lebendigkeit bei. Ein Spiegel all dieser Aktivitäten ist das Stadtteilmagazin Vauban actuel, das seit seiner Gründung 1996 mit mehr als 100 Ausgaben erschienen ist (Stadtteilverein Vauban, 2019).

### Umwelt, Energie und Mobilität

Über die Umweltqualitäten von Vauban wurde bereits frühzeitig und umfangreich publiziert (vgl. Sperling, 1999; Brohmann, 2002). In der hier gebotenen Kürze ist das Mobilitätskonzept als Kernelement hervorzuheben. „Die Straßenräume in den stellplatzfreien Bereichen fungieren als Lebensraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität. In Verbindung mit der sehr guten Anbindung an den ÖPNV ergibt sich zudem für viele Haushalte ein Anreiz, individuelle motorisierte Mobilität zu verringern. So ist die MIV-Belastung im Quartier insgesamt sehr gering.“ (Sommer/Wiechert, 2014, S. 105). Gut ein Drittel der Haushalte verzichtet nach wie vor auf den Besitz eines Pkw und ist von der Verpflichtung zum Erwerb eines Stellplatzes in den zentralen Parkgaragen befreit. Über einen Vertrag mit dem Verein für Autofreies Wohnen wird eine Vorhaltefläche nachgewiesen, die als Grünanlage gestaltet ist und das Quartier bereichert (vgl. Forum Vauban, 2003; Sommer/Wiechert, 2014, S. 57 ff.).

Im Energiebereich weist Vauban Qualitäten auf, die heute im Neubau zum Standard gehören. Etwa ein Drittel der Wohneinheiten hat die Vorgaben einer verbesserten Niedrigenergiebauweise übertroffen. Die meisten davon wurden sogar als Passiv- oder Plusenergiehäuser errichtet. Bis auf letztere sind alle Gebäude an ein Blockheizkraftwerk mit Nahwärmenetz angeschlossen. Die Umweltqualitätsziele wurden insgesamt zu großen Teilen erreicht (vgl. Sommer/Wiechert, 2014, S. 79 ff.).



## Resümee

Im Freiburg der späten 90er Jahre waren die Bedingungen vergleichsweise günstig für ein Projekt ‚Nachhaltiger Modellstadtteil Vauban‘, so dass eine hartnäckige Bürgerbeteiligung mit hochgesteckten Zielen mehrfach Beteiligungsplan- und Konzeptänderungen erstreiten konnte und zudem in der Lage war, für deren Umsetzung zu werben bzw. diese teilweise selbst zu initiieren. Lange Zeit galt das Projekt als nicht wiederholbar, da ideologisch scheinbar überfrachtet und den besonderen Freiburger Verhältnissen geschuldet – Stichwort ‚Öko-Hauptstadt‘. Heute lohnt sich eine erneute, unverkrampfte Betrachtung dessen, was an Innovation durch ein streitbares, konstruktives Miteinander im partizipativen Diskurs erreichbar ist. In Vauban wurde das kreative Potenzial bürgerschaftlichen Engagements in beeindruckender Weise zur Entfaltung gebracht. Großen Anteil daran hat der bürgerschaftlich organisierte Träger der Beteiligung, der einen direkten Zugang zu den Entscheidungsebenen von Politik und Verwaltung erlangte. Eine dermaßen weitreichende Partizipation erfordert Mut, Risikobereitschaft und Vertrauen auf allen Seiten, denn: „Politik und Verwaltung geben hierbei zum Teil ihren Lenkungsanspruch zugunsten eines kreativen und zumindest partiell unvorhersehbaren (offenen) Prozesses ab. Bürgergruppen hingegen sind gefordert, auch die Umsetzung ihrer Vorschläge/Ideen aktiv mitzugestalten und mitzutragen.“ (Sperling, 2013, S. 10). In den Nachbemerkingen zum Evaluationsprojekt „Lernen von Vauban“ der RWTH attestiert Klaus Selle dem Quartier Vauban eine hervorgehobene Bedeutung: „Die fachliche Diskussion um Innenentwicklung, Konversion und nachhaltige Siedlungsentwicklung hat hierher wesentliche Impulse bezogen. Und auch das Prozess-Verständnis der ‚lernenden Planung‘ ist beispielgebend. Kurzum: Hier wurde Besonderes erreicht und ein neuer Standard gesetzt (hinter den man andernorts allerdings auch heute noch zurückfällt).“ (Selle, 2014, S. 107).

**Carsten Sperling**, Dipl.-Ing. Umwelttechnik, ist Autor, Publizist, Projektkoordinator und Grenzgänger zwischen Wissenschaft und Praxis, er ist zuhause in der Lebensgemeinschaft Dalborn, vor Ort aktiv in der Solidarischen Landwirtschaft, unterwegs in Sachen Bürgerengagement und Teilhabemodelle sowie im Internet unter <https://carstensperling.de> erreichbar.

## Literatur

- Brohmann, Bettina; Fritsche, Uwe; u.a. (2002):** Nachhaltige Stadtteile auf innerstädtischen Konversionsflächen. Endbericht an das Bundesministerium für Bildung und Forschung
- Forum Vauban (1996):** Wohnen in Vauban. So kann es werden, wenn Bürger mitplanen. Freiburg
- Forum Vauban (2003):** Umsetzungsbegleitung des Verkehrskonzeptes im Stadtteil Freiburg-Vauban. Endbericht an die Deutsche Bundesstiftung Umwelt
- Schepers, Reinhild (2020):** Persönliche Auskunft vom 29. Mai, Fachgespräch beim Stadtteilverein Vauban e.V.
- Sommer, Ulrike; Wiechert, Carolin (2014):** Lernen von Vauban. Ein Studienprojekt und mehr ... RWTH Aachen University, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung
- Selle, Klaus (2014):** Von Vauban lernen? In: Sommer u.a. (2014): Lernen von Vauban. Ebenda
- Sperling, Carsten (Hg.) (1999):** Nachhaltige Stadtentwicklung beginnt im Quartier. Ein Praxis- und Ideenhandbuch. Freiburg
- Sperling, Carsten (2013):** Keine Wirkung ohne Risiko. Ein Bericht aus Vauban/Freiburg. In: Planung neu denken, Ausgabe 2\_3/2013, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung an der RWTH Aachen.
- Stadtteilverein Vauban (2019):** Vauban actual. Das Stadtteilmagazin. Jubiläums-Sonderseiten zur 100. Ausgabe. Download: <https://stadtteil-vauban.de/vauban-actual/> (über diesen Link sind alle seit 1996 erschienenen Hefte abrufbar)

## Links

Viele der Quellen sind per Download zu beziehen über die Webseite <https://www.carstensperling.de/vauban.html>



Aus:  
WOHNBUND INFORMATIONEN  
1+2 / 2020:  
"Wohnen in neuen Siedlungen"

Herausgeber:  
wohnbund e.V., München  
Für weitere Informationen siehe:  
<https://www.wohnbund.de/category/publikationen/>

Ich danke für die freundliche Erlaubnis zur Online-Veröffentlichung dieses Artikels auf meiner Webseite.

Carsten Sperling