

Notizen zum Power Point Vortrag von Carsten Sperling am 12.6.2024 im Stadtteilzentrum Vauban:

## Wohnfrühling in Vauban

Was vor (mehr als) 25 Jahren begann und was für heute daraus folgen könnte

Folie 1: Titel

Ich halte diesen Vortrag auch für Kolleginnen und Kollegen, die das Quartier auf Seiten der Bürgerbeteiligung mitgeprägt haben und die diese Aufgabe ebenso gut hätten übernehmen können.

Folie 2: Impulse

Ich kann hier keine vollständige Geschichte erzählen – zudem gibt es viele Geschichten aus unterschiedlichen Perspektiven (meine ist die der Erweiterten Bürgerbeteiligung des Forum Vauban). Ich beschränke mich auf fünf Impulse oder Leitgedanken, die aus meiner Sicht wesentlich sind ... Zu weiteren Informationen verweise ich auf meine Webseite (Link am Ende des Textes).

Folien 3-7: Akteure mit Vertrauensvorschuss

Im Unterschied zur „konventionellen“ Bürgerbeteiligung wurde in Vauban (wie zuvor schon im Rieselfeld) die Organisation der **Erweiterten Bürger\*innen-Beteiligung** einem Bürgerverein übertragen, dem Forum Vauban. Dies führte zu einer deutlich anderen Dynamik. Das Forum genoss einen Vertrauensvorschuss vor allem in Kreisen der Freiburger Bevölkerung, wie sich im Laufe der ersten großen Öffentlichkeitskampagne „**Wohnfrühling**“ rasch zeigte. Es muss ihn auch in Verwaltung und Politik gegeben haben, wenn auch nicht immer offensichtlich, denn in Sachfragen waren städtische und bürgerschaftliche Akteure oft unterschiedlicher Ansicht. Letztlich benötigen die geforderten innovativen Konzepte gemeinsame Anstrengungen plus zusätzliche Ressourcen (die zu einem erheblichen Teil über das Forum Vauban erschlossen wurden, siehe später). Somit kann man trotz vieler Differenzen von einer gemeinsamen **Projektentwicklung** sprechen, wodurch sich in vielen Bereichen ein stimmiges Gesamtkonzept entwickelte, was auch zu Auszeichnung des Quartier Vauban als weltweites Best Practice durch das Siedlungsprogramm der Vereinten Nationen im Jahr 2002 führte.

Folie 8: Gremien der Auseinandersetzung

Von großem Vorteil war, dass Gremien gebildet wurden, in denen die intensive Auseinandersetzung zu Zielen und Umsetzungsstrategien stattfand. Zentral waren die Sitzungen der **Gemeinderätlichen Arbeitsgruppe GRAG**, an denen, neben Vertreter\*innen von Verwaltung und Politik, auch das Forum beratend teilnahm. Es warb dort für seine Ansichten und leistete Überzeugungsarbeit. So wurden am Ende viele politische Entscheidungen (aber längst nicht alle!) im Sinne des Forum Vauban und weiterer Vauban-Akteure wie SUSI, Baugruppen, Genova, gefällt, teilweise mit knappen Mehrheiten. Organisatorische Bündelungsfunktionen besaßen außerdem die **Projektgruppe Vauban** für die Bauverwaltung und das **Forum Vauban** für die Bürger\*innenbeteiligung.

Folien 9-12: Räume der Gemeinschaftsgestaltung (Planung, Vermarktung, Baugeschehen)

Für die Umsetzung waren Gemeinschaftsprojekte der Schlüssel, um Bauvorhaben selber organisieren zu können und nicht abhängig zu sein von konventionellen Bauträgern, die sehr zurückhaltend auf die vom Forum propagierten Konzeptideen reagierten. Über **Bau-Projekt-Gemeinschaften** entstand eine handlungsfähige Basis zur Gestaltung des Planungs- und Baugeschehens. Nachbarschaften fanden frühzeitig zusammen und das soziale Miteinander konnte sich entwickeln, noch bevor die ersten Häuser, Straßen und Gärten errichtet waren. Das Forum Vauban organisierte fortlaufend Veranstaltungen, um Baugruppen zusammenzubringen (Folie 9: Baugruppenbörse 1999 im 1. Stock von Haus 037 zum Start der Vermarktung des 2. BA; Folie 10: Erste Projektbörse am 14. Juni 1997 im leider abgerissenen Haus 007). Außerdem wurden Wissen zu ökologischen, technischen, rechtlichen, organisatorischen und sozialen Fragen des Bauens und Wohnens vermittelt und die Gruppen in der laufenden Projektarbeit unterstützt.

Die Stadt Freiburg ermöglichte und förderte den Prozess durch eine Vermarktungsstrategie, die die Bedürfnisse von Baugemeinschaften berücksichtigte. Entscheidend war vor allem, dass die Stadt den **Gruppen geeignete Flächen** anbot und „ihr“ Grundstück eine Zeitlang reservierte, so dass die Gruppen Zeit hatten, sich zu konsolidieren und ggf. noch freie Gruppenplätze aufzufüllen.

Folie 13: Räume der Gemeinschaftsgestaltung (als reale Orte)

Bemerkenswert ist, dass über die Aktivitäten von Bürgerbeteiligung und Baugemeinschaften sehr rasch eine Vielzahl **„realer Räume“ für Begegnungen** im Quartier entstanden, auch wenn diese zum Teil erst einmal nur provisorischer Natur waren. Entwicklungsprozess und bereits gebautes Umfeld inspirierten sich gegenseitig, machten das Quartier frühzeitig vorstellbar. Um die Jahrtausendwende durchstreiften viele Interessenten am zweiten Bauabschnitt den ersten, um Ideen und Inspirationen zu erhalten.

Folien 14/15: Ressourcen zur Kreativitätseinfaltung

Das „bunte, vielfältige Quartier Vauban“ ist Ergebnis einer **Gestaltungskraft „von unten“** (als erlebte gemeinschaftliche Selbstwirksamkeit), die latent immer vorhanden ist, aber allzu häufig durch strenge Reglementierungen, zu großformatige, meist investorengesteuerte Bauprojekte oder durch fehlgeleitete Individualisierung („Häuslebauer-Formate“) abgewürgt bzw. ins rein Private verdrängt wird. In Vauban geschah die Verwirklichung von Wohnräumen viel stärker kontextbezogen. Sie ist im Straßenbild sichtbar, ohne dass ein unzusammenhängendes Sammelsurium von Einfamilienhäusern unterschiedlichster Typen und Formen entstanden wäre (wie anderswo zu beobachten, in Vauban per B-Plan jedoch untersagt). Gleiches gilt hinsichtlich der Ressourcen für die gemeinschaftliche Gestaltung von Gärten, Grünspangen, Gemeinschaftseinrichtungen und für das Nachbarschaftszentrum Haus 037.

Besonders gefördert wurden die Prozesse durch (über das Forum Vauban erschlossene) zusätzliche **finanzielle und fachliche Ressourcen sowie das hochmotivierte Kernteam an Mitarbeiter\*innen**.

Beispielsweise brachte ein von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) gefördertes Projekt „Fachliche Begleitung der Erweiterten Bürgerbeteiligung Vauban“ engagierte Fachleute zusammen, die Konzepte zur Planung und Umsetzung des nachhaltigen Stadtteils erarbeiteten. Es wurde möglich, viele der aufgezeigten neuen Wege in der Realität auch umzusetzen. Die hauptamtlichen Mitarbeiter\*innen des Forums konnten aufgrund ihrer finanziellen Basisabsicherung und der „inspirierenden Herausforderungen“ große Energien freisetzen und sich kontinuierlich „für die gute Sache engagieren“. Im Jahr 1996 stand dem Forum beispielsweise ein Budget von rund 200.000 DM zur Verfügung, das aus der institutionellen Förderung, den zweckgebundenen Mitteln für die „Wohnfrühling“-Kampagne und den Fördergeldern der DBU bestand.

Folien 16-18: Leitplanken der Qualitätssicherung

Qualitätssicherung beginnt mit der **Verankerung der Vision**. Das ist die Grundlage für die Akzeptanz von Rechtsvorschriften und für die Wirksamkeit von privatrechtlichen Verträgen, wie in Vauban vielfach angewendet. Das geht nicht reibungslos, ist aber effektiver als alles, was nur „von oben“ verordnet wird. Mit der Bürger\*innen-Beteiligung war eine kritische Masse an zukünftigen Bewohner\*innen gewonnen, die den nachhaltigen Qualitätszielen positiv gegenüberstehen. Die Vision wurde in der Broschüre „So kann es werden, wenn Bürger mitplanen“ geteilt und weitergetragen. Dies überzeugte letztlich auch Politik und Verwaltung. So entstanden viele Wohnprojekte, die Vorhaben verwirklichten, welche noch über die offiziellen Planungsvorgaben hinaus gingen.

Zum Teil wurde für diese „Qualitätssteigerung“ eigens der Bebauungsplan geändert, zum Beispiel bei der Ausweisung zusätzlicher Grundstücke für Passivhäuser sowie zur Sicherung des Stadtteilzentrums und des zentralen Marktplatzes. Das von der Stadt Freiburg verfolgte Konzept der „Lernenden Planung“ konnte zur vollen Entfaltung gelangen. **Rechtsvorschriften und privatrechtliche Verträge** sind – im weitesten Sinne – Ausdruck eines „Wollens“ und nicht Maßgabe des „Müssens“.

Besonders zu erwähnen sind hier die Regelungen zur Stellplatzfreiheit der zentralen Wohnstraßen und zur Bevorzugung von Bewohner\*innen ohne eigenes Auto, die ihre Stellplatz-Vorhaltefläche durch einen privatrechtlichen Vertrag mit dem Verein für autofreies Wohnen nachweisen, der einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt geschlossen hat und im „Worst Case“ ein von ihm erworbenes Grundstück mit einer automatischen Parkgarage bebauen würde. Derzeit ist es eine gemeinschaftlich nutzbare Freifläche, es befinden sich dort u.a. der WandelGarten (Urban Gardening) und der Weidenpalast Vauban.

Das Qualitätsziel einer nachhaltig wirkenden sozialen Durchmischung des Quartieres ist rückblickend betrachtet mit dem mehrheitlich angewandten Instrument der Eigentumsförderung nicht zu erreichen gewesen. Die – verglichen damit – wenigen genossenschaftlichen und über das Mietshäuser-Syndikat vor spekulativen Begehrlichkeiten geschützten Wohneinheiten im Neubaubereich reichen nicht aus, um die Wertsteigerung der Eigentumsprojekte bzw. die kapitalistischen Eigendynamiken im Quartier auszugleichen. Zudem fallen viele Mietwohnungen 2025 aus der Sozialbindung (bei einem geringeren Teil ist dies bereits erfolgt). Dem gegenüber stehen allerdings auch die Wohneinheiten von Studierendenwerk und SUSI in 10 alten Kasernengebäuden, die günstigen Wohnraum für ca. 700, überwiegend junge Leute anbieten.

In den ersten Jahren der Quartiersentwicklung wurden die Akteure des Forum Vauban nicht müde zu argumentieren, dass in vielen Baugruppen auch sozial schlechter gestellte Menschen Eigentum erwerben konnten und somit eine soziale Durchmischung doch gewährleistet sei. Doch selbst wenn viele von ihnen nach wie vor im Quartier wohnen: Kein Instrument kann verhindern, dass dieser „Sozialeffekt“ beim Eigentumswechsel durch „Mitnahme“ der Wertsteigerung keinen langfristigen Bestand hat (für weitere Informationen zu diesem Thema sei auf den Beitrag im Wohnbund-Heft 2000 1+2 „Wohnen in neuen Stadtteilen“ verwiesen, siehe den Link am Ende).

#### Folie 19: Stolpersteine

Dies mag als Überleitung zum Exkurs „Stolpersteine“ dienen, von denen es im Quartier auch so manche gibt und die hier nicht verschwiegen werden sollten. Zuerst ist die Tatsache zu nennen, dass in einigen Bereichen des Quartiers erhaltenswerte Bausubstanz abgerissen wurde, in der weiterer sozialer Wohnraum, günstige Gewerberäume und Werkstätten hätten geschaffen werden können. Auch die enge Bebauung am Quartierseingang erzeugte heftige Kontroversen (was die Qualität dortiger Einrichtungen nicht schmälern soll).

#### Folie 20: Exkurs flexible Grundrisse

Bereits Ende der 90er Jahre hatte das Forum Vauban die Vorteile und Qualitäten flexibler Grundrisse propagiert und auf Wohnungszuschnitte hingewiesen, die sich an verändernde Bedürfnisse anpassen lassen. Aber auch hier gibt es außerhalb der oben genannten sozial orientierten Wohnprojekte keine Handhabe (außer die von Gewissen und Überzeugung), welche die Menschen veranlasst, ein „Zuviel“ an Wohnraum abzugeben, selbst wenn die architektonischen Möglichkeiten gegeben sind, um die große Wohneinheit in zwei kleine zu teilen.

#### Folie 21: Zusammenfassung

Mit den genannten Ausnahmen kann man in Vauban von einer gelungenen Quartiersentwicklung sprechen, die vor allem in Sachen ökologische Nachhaltigkeit neue Maßstäbe gesetzt hat.

Vom Quartier Vauban und seiner Geschichte können auch heute noch viele Impulse für Stadtentwicklungsprojekte ausgehen. Diese sollten allerdings eine erweiterte Vision von sozialem und nachhaltigem verfolgen. Gleichzeitig wäre es sehr wünschenswert, dass diese Projekte nicht hinter die in Vauban gesetzten ökologischen Maßstäbe zurückfallen.

Carsten Sperling, Dipl.-Ing. Umwelttechnik, ehem. Mitarbeiter des Forum Vauban e.V.

Weitere Informationen: <https://carstensperling.de/vauban.html> / atelier at carstensperling.de

Letzte Korrektur: 5.7.2024