

# Wohnfrühling in Vauban

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

Impulsvortrag Carsten Sperling

Vauban, 12. Juni 2024

Akteure mit

Vertrauens-  
vorschuss

Gremien der

Aus-  
einander-  
setzung

Impulse

Räume zur

Gemein-  
schafts-  
gestaltung

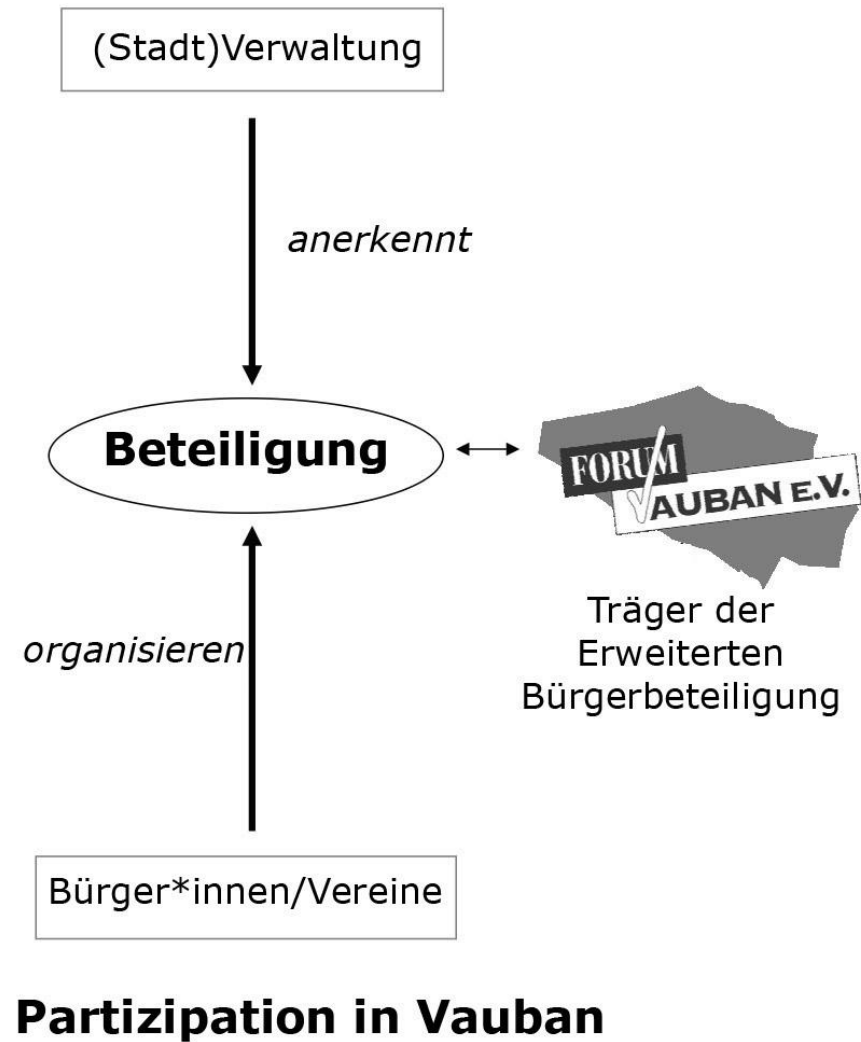
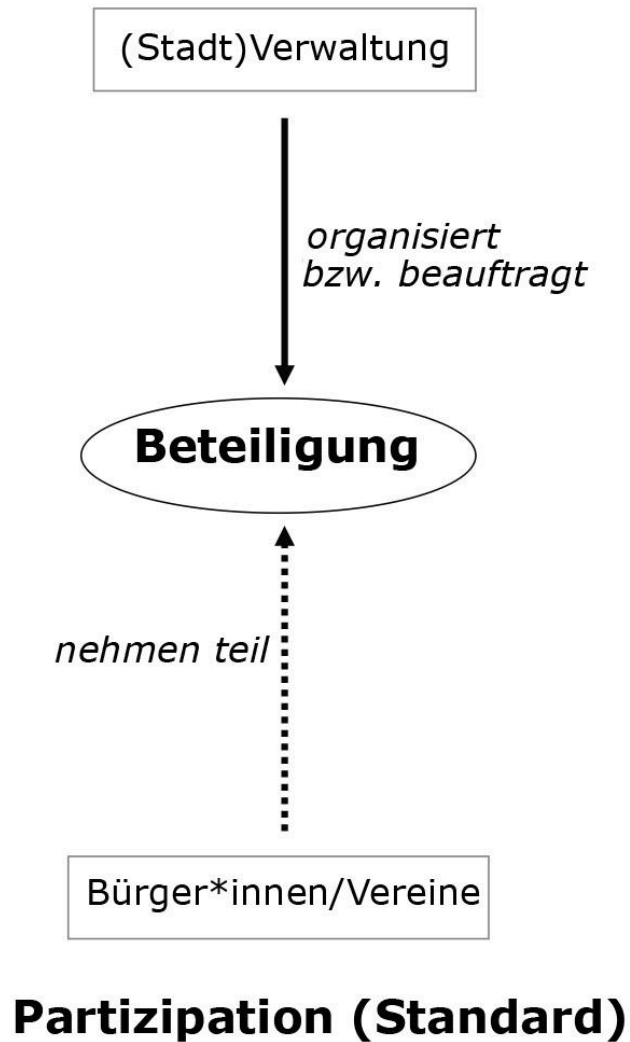
Ressourcen zur

Kreati-  
vitäts-  
entfaltung

Leitplanken zur

Qualitäts-  
sicherung

# Akteure ...



**Car Sharing und kostengünstiges ökologisches Bauen sind überzeugende und zukunftsweisende Frühlingsrezepte.**

**Car Sharing in Freiburg**

Für den Transport von sperrigen Gegenständen oder für Fahrten an Orte, die heute nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind, können Autos nötig sein. Kein Problem für Mitglieder der Car Sharing Organisation Freiburger Auto-Gemeinschaft (FAG).



Kostengünstig bauen und



In den neuen Stadtteilen Vauban und Rieselfeld können Sie unmittelbar von den Vorteilen einer besonderen Verkehrsplanung profitieren.

Hier gibt es für Wohnen ohne eigenes Auto bzw. Parken in Quartiersgaragen gute Voraussetzungen.

**Basis-Kampagne: Wohnfrühling**



Absender: \_\_\_\_\_

Ich könnte mir vorstellen,

- im Stadtteil Vauban
- im Stadtteil Rieselfeld
- entweder auf dem Vauban oder im Rieselfeld

zu wohnen.

Bitte übersenden Sie mir weitere Informationen

Ich bin damit einverstanden, daß mein Name und meine Adresse an das Forum Vauban e.V. bzw. die Bürgergemeinschaft zur Entwicklung des Stadtteils Rieselfeld e.V. weitergegeben wird.

(Unterschrift) \_\_\_\_\_

Stadt Freiburg  
Bauverwaltungsamt  
Fehrenbachallee 12

79106 Freiburg

# Wohn Frühling



## in Freiburg



es für  
ohne eigenes  
/ Parken in  
sgaragen gute  
etzungen.

vor  
besonderen Verke  
planung profitieren.



Vertrauens-  
vorschuss

Basis-  
Kampagne:  
Wohnfrühling

## Stadt Freiburg

2000 Wohneinheiten (5000 Einwohner)

Bezahlbare Baugrundstücke für junge Familien innerhalb der Stadtgrenzen

Hochwertiges urbanes Quartier

Diversität: Kleinteilige Parzellierung  
Bevorzugung privater Bauherren

Niedrigenergiehausstandard mit Nahwärmeversorgung (BHKW)

Guter ÖPNV (incl. Stadtbahn)

Kurze Wege: soziale und kommerzielle Infrastruktur (Kitas, Schule, Läden)

Grünspangen, Erhalt Baumbestand

< Gute Ausgangsbasis >

## Forum Vauban

Werbung / Kommunikation / Support zur Realisierung von Baugruppen- u. anderen Gemeinschaftsprojekten

B-Plan-Änderung zur Ermöglichung von Passivhausprojekten in bestimmten Arealen des Quartiers

Holzackschnitzel-/Gas-BHKW

Autofrei-Konzept in Kombination mit  
• spez. Angeboten incl. Car-Sharing  
• Kosteneinsparung beim Parkraum

Fußgängerzone statt "Boulevard"

Stellplatzfreie Wohnstraßen

zentraler Marktplatz + Stadtteilzentrum / BürgerInnenhaus

< Innovationspotenzial >

Vertrauensvorschuss

Projektentwicklung



UNITED NATIONS



UN-HABITAT

**DUBAI INTERNATIONAL AWARD**

FOR BEST PRACTICES TO IMPROVE THE LIVING ENVIRONMENT

*Best Practice Certificate*

*The United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat)  
and Dubai Municipality in the United Arab Emirates hereby certify that*

***Sustainable Urban District Freiburg – Vauban, Germany.***

*was selected as a Best Practice by an independent Technical Advisory Committee  
for the Dubai International Award for Best Practices in the year 2002  
for its outstanding contribution towards improving the living environment.*

QASSIM SULTAN  
DIRECTOR-GENERAL  
DUBAI MUNICIPALITY

ANNA KAJUMULO TIBAIJUKA  
EXECUTIVE DIRECTOR  
UN-HABITAT

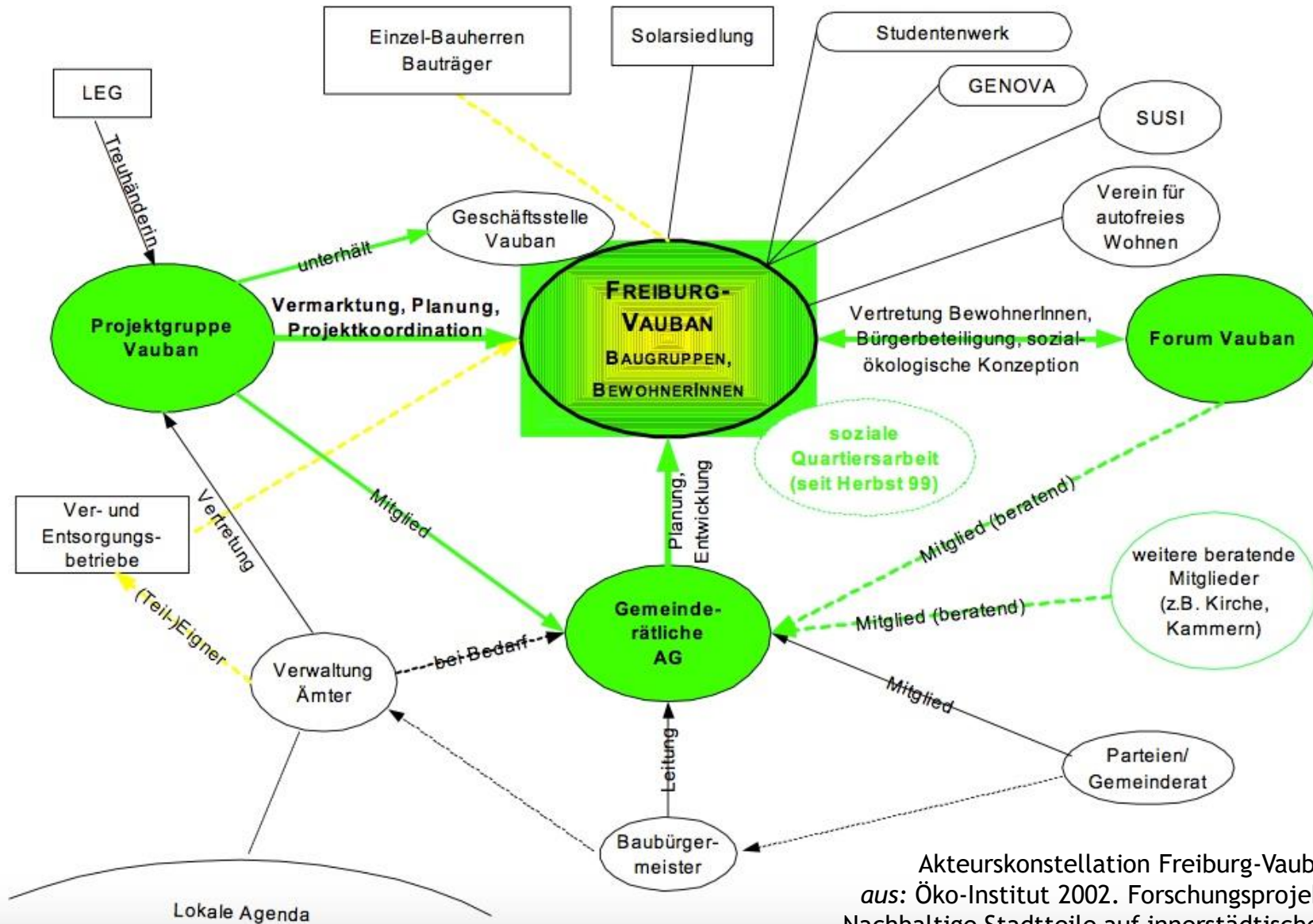
ISSUED NOVEMBER 2002



Vertrauens-  
vorschuss

Projekt-  
entwicklung

# Gremien, AGs ...



Akteurskonstellation Freiburg-Vauban  
 aus: Öko-Institut 2002. Forschungsprojekt  
 Nachhaltige Stadtteile auf innerstädtischen  
 Konversionsflächen. Endbericht, Seite 98.

GRAG,  
 Forum V.,  
 Projektgruppe



# Räume

...



Gemein-  
schafts-  
gestaltung



Baugruppen-  
Projektbörsen

# Der **Frühlingsbote** 3196

7. Rundbrief der erweiterten Bürgerbeteiligung Vauban

**FORUM VAUBAN E.V.**

## Einladung zur ersten „Projektbörse“

Die Planungsphase für das Vauban-Gelände läuft mit dem Abschluß der Bebauungsplanung aus und die Umsetzung der Ideen, sprich: das Bauen selber, rückt immer näher.

Eine möglichst frühzeitige Einbindung der Interessenten in die Gestaltung ihrer neuen Wohnung bzw. ihres neuen Eigenheims und deren Umgebung ist naturgemäß vorrangiges Ziel der Bürgerbeteiligung. Deshalb lädt das Forum Vauban zu zwei Projektbörsen ein, die nun endgültig am 14. Juni und am 13. Juli auf dem Vaubangelände stattfinden.

Inhaltlich wird die Betonung bei diesen Projektbörsen auf den Bereichen ökologisches und kostengünstiges Bauen liegen. Dazu sind u.a. Informationen zu den Sachthemen Architektur, Bautechnik und Baubiologie, Finanzierung, Rechtsfragen und zu sozialen Belangen geplant.

Was „das Praktische“ angeht, so soll v.a. die Bildung von privaten Baugruppen im Vordergrund stehen. Schon bestehende Baugruppen werden ihre Konzepte ebenso darstellen wie Architekten einige ihrer bereits realisierten Projekte.

Doch auch wer sich noch nicht mit dem Gedanken getragen hat, zusammen mit anderen Familien und Einzelpersonen zu bauen, sollte die Termine nicht versäumen: Möglicherweise ist für ihn bzw. sie die finanzielle Hürde ja doch gar nicht so groß wie zunächst geglaubt.

Darüberhinaus sollen auf der zweiten Projektbörse auch erste Konzepte zur Realisierung eines genossenschaftsähnlichen Bauprojektes vorgestellt werden.

Denn natürlich muß es auf dem Vaubangelände auch finanzierbare Mietwohnungen geben.

Das Programm für die erste Projektbörse am 14.6. sieht wie folgt aus: Zunächst werden

die Freiburger Architekten Reiner Probst und Hubert Burdinski ihre Erfahrungen mit Baugruppen anhand bereits realisierter Projekte schildern. Anschließend ist es möglich, sich über bereits formierte Baugruppen zu informieren und sich bei Bedarf diesen auch anzuschließen. Außerdem wird es einen Rahmen geben, in dem sich weitere Interessenten in neuen Gruppen zusammenfinden können.

Gerald Metzler

Liebe Freundinnen und Freunde des Vaubangeländes,

der Bebauungsplan wird am 11. Juni vom Gemeinderat zur Offenlage beschlossen, die Vermarktung steht vor der Tür. Die Bürgerbeteiligung Vauban hat zu alledem mehrmals Stellung genommen und unzählige Gespräche mit Gemeinderäten und Verwaltung geführt (vgl. Seite 2).

Wir haben unsere Ziele in einer Broschüre dargelegt und sind gerade noch dabei, ein 160seitiges Handbuch fertigzustellen. Gemeinsam mit der Stadt haben wir die Öffentlichkeitskampagne „Wohnfrühling in Freiburg“ gestartet und sind nicht zuletzt deshalb als „Best Practice-Beitrag“ für die Weltausstellung Habitat II in Istanbul ausgewählt worden. Unsere auf die Planungsphase ausgerichtete Arbeit wäre damit so gut wie beendet.

Doch halt: Eigentlich geht es ja jetzt erst richtig los! Jetzt kommt die Umsetzung ... Als Einstieg möchten wir Sie herzlich zu zwei „Projektbörsen“ einladen. Denn nur mit Ihnen gemeinsam kann ein lebenswerter Stadtteil Vauban verwirklicht werden.

Derzeit wird im Forum intensiv über die künftige Arbeit nachgedacht: über die Einrichtung eines Bürger-/Beratungsbüros, über das weitere Erscheinen des Frühlingsboten, über unsere Rolle gegenüber der Stadtverwaltung. Wir glauben, daß nur ein starkes, von vielen Menschen getragenes Bürgerforum Vauban auch in den nächsten Monaten und Jahren eine wichtige Rolle spielen kann - und sollte. Über Ihre Unterstützung würden wir uns sehr freuen.

IHR FORUM VAUBAN

Erste  
**Projekt  
Börse**



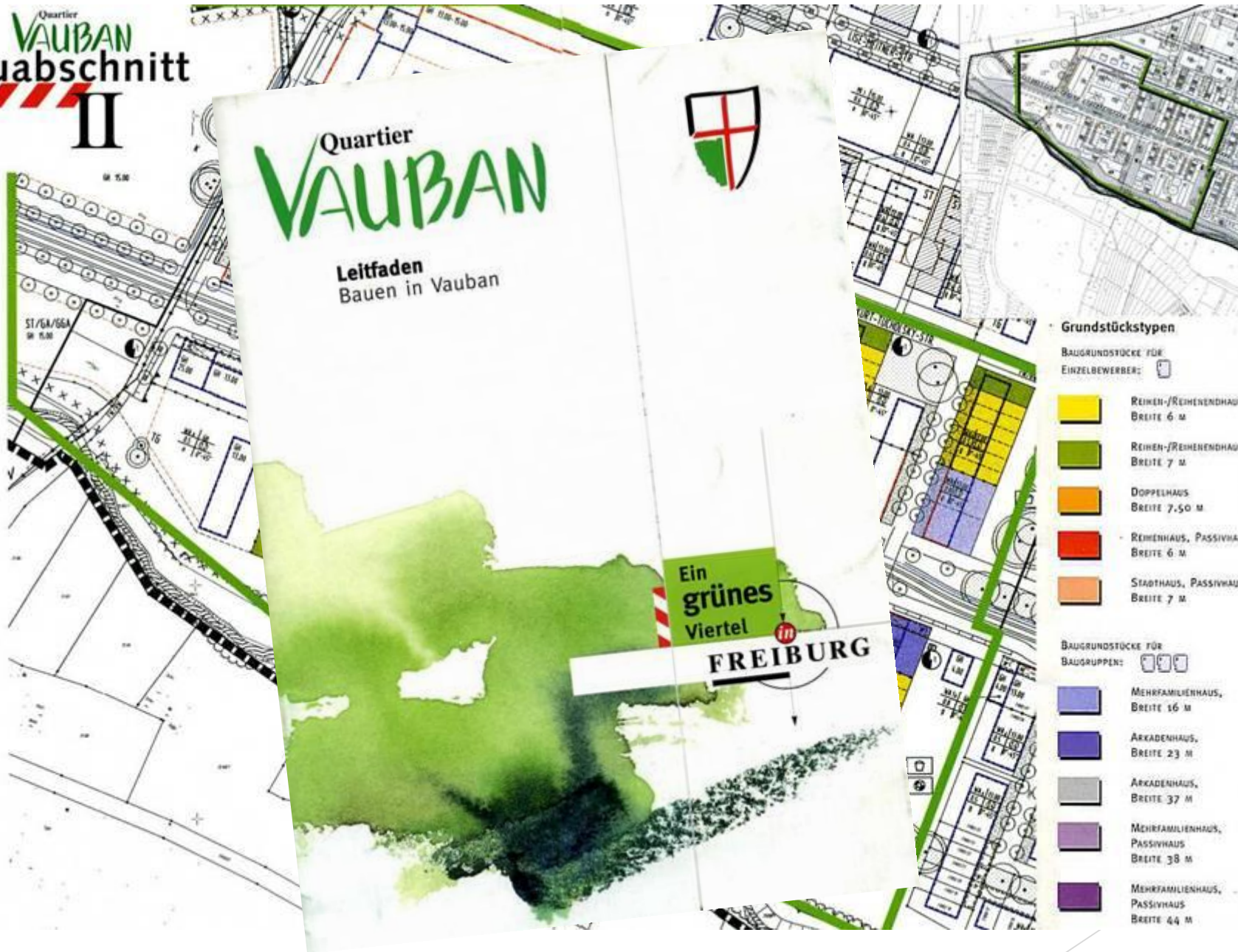
Fr, 14.6.96, 18.00,  
Forum Vauban



Gemein-  
schafts-  
gestaltung

Baugruppen-  
Projektbörsen

Quartier  
**VAUBAN**  
Bauabschnitt  
**II**



Flächen  
für Gruppen-  
bauvorhaben

# Grundstücksvergabe in Freiburg-Vauban

Diverse (Reihenhaus-) Grundstückstypen für Einzelbauherren

Baugrundstückstypen f. Baugruppen:

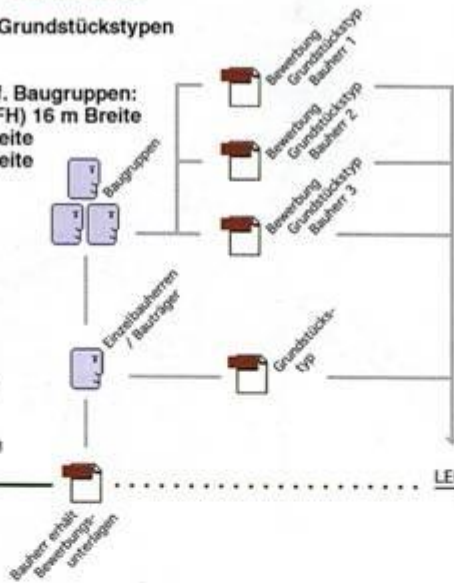
- Mehrfamilienhaus (MFH) 16 m Breite
- Arkadenhaus 23 m Breite
- Arkadenhaus 37 m Breite
- MFH, Passivhaus, 38 m Breite
- MFH, Passivhaus, 44 m Breite

- +> Ergänzung durch jew. Nachbarparzelle möglich
- +> Bewerbung auf mehrere Reihenhausgrundst. mögl.

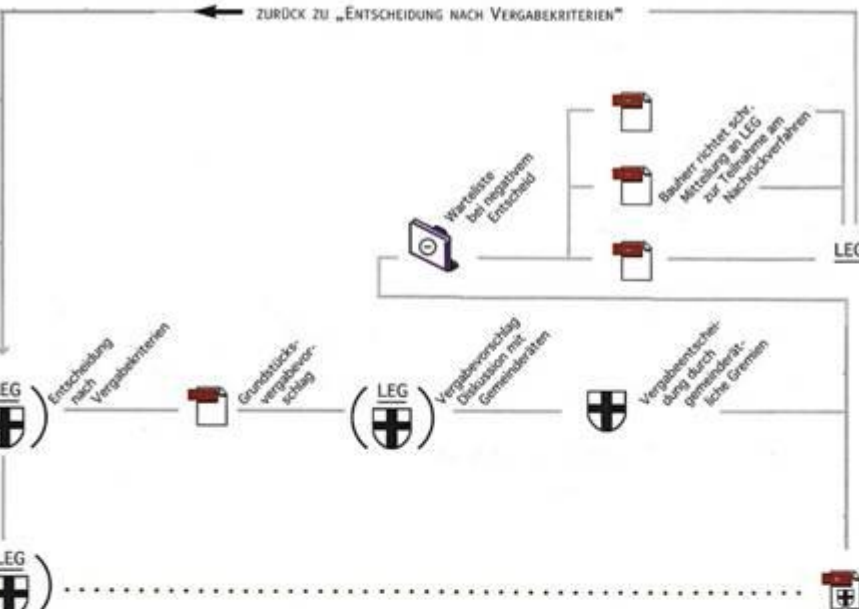
VERGABE VON GRUNDSTÜCKEN!

Interesse am Grundstück  
Tel.: 0761 / 201-4043  
Fax: 0761 / 201-4046

Bauherr erhält  
Bewerbungsunterlagen

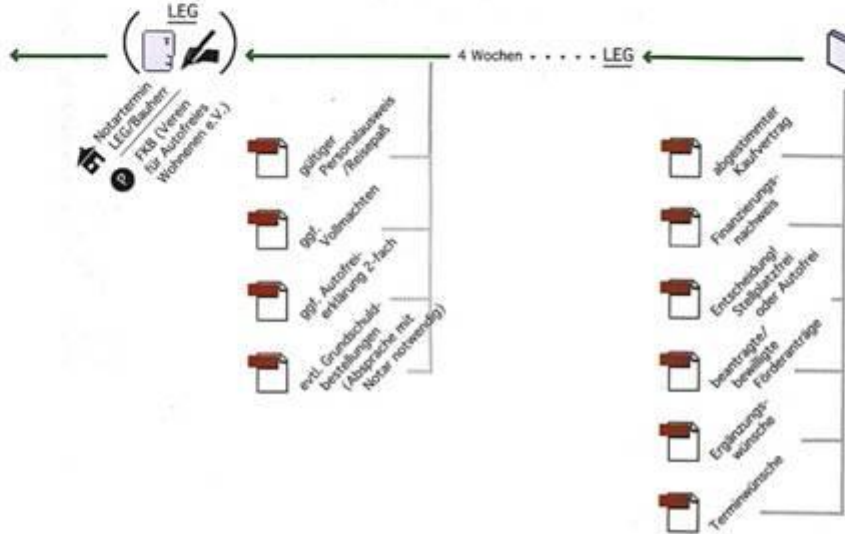


Wichtig: Entscheidungszeit zur Gruppenstabilisierung



Entscheidungsfrist 3 Monate mit Verlängerungsoption

- Kaufpreiszahlung
- OB-Genehmigung
- Finanzamt
- Grunderwerbsteuerzahlung
- Unbedenklichkeitsbescheinigung
- Grundbuchamt - Eintragung
- Bauantragstellung / Abgeschlossenheitsbesch.
- Wohneigentumsbildung / Teilungserklärung
- Grundschuldbestellung + Eintragung
- Kreditauszahlung / ggf. Förderung



Quelle: Leitfaden "Bauen in Vauban" Stadt Freiburg, Bauverwaltungsamt



Flächen für Gruppenbauvorhaben



Räume für  
Begegnungen

# Ressourcen ...



Hier entsteht das erste 4-geschossige 8-Familien-GrünspachtHaus, Baugruppe Vogelneest, nach **wohngesundheitslichen Aspekten** geplant, gebaut und durch Institute wissenschaftlich begleitet.

**Planung:** ARCHITEKTUR + HOLZBAU

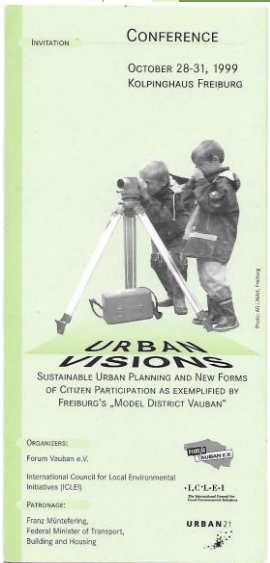
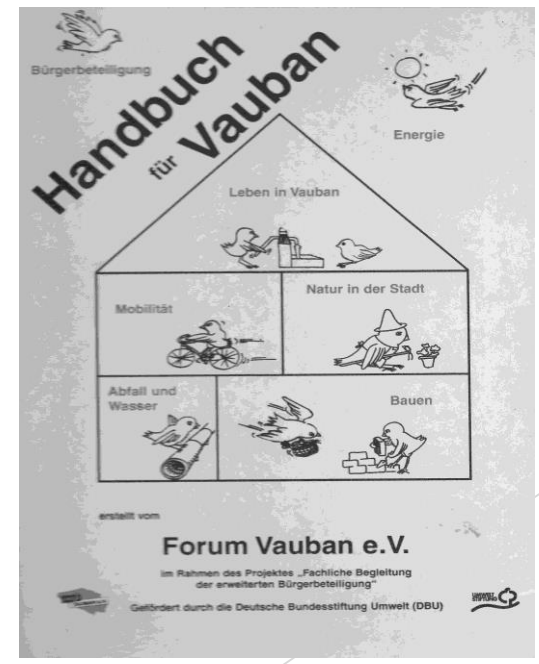
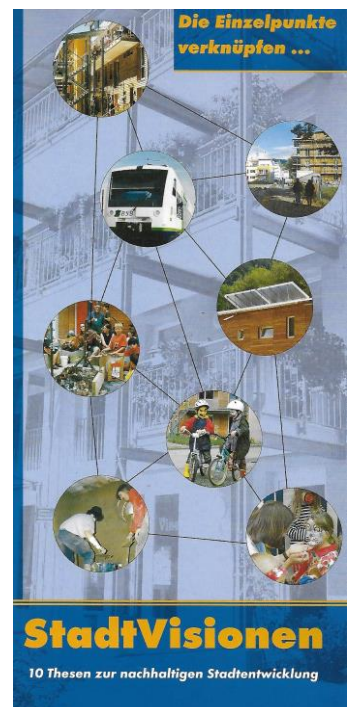
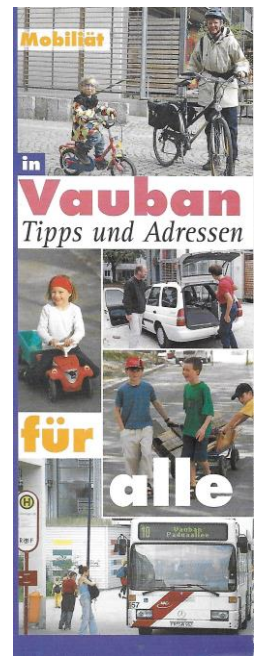
**Realisation:** ZIMMEREI GRÜNSPACHT

**Förderung:** LEITUNGSDEMONSTRATION FÜR WOHNGESUNDHEIT UND INNOVATIONSTECHNIKEN IM HOCHBAU, ANLAUF VON ZWEI RAUMPROJEKTEN IN FREIBURG UND HAMBURG.

**Projektleitung:** DER ANWANDTWISSENSCHAFTLICHEN BEZIRKS



Gestaltungskraft  
,von unten‘



Intrinsische Motive, Know How, Förderung

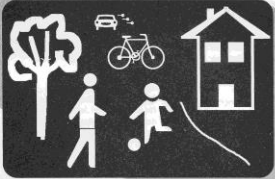
# Leitplanken ...



Visionen und Informationen



# Vauban spezial



**Wohnen  
ohne eigenes Auto**

- Stand Februar 1998 -



Hier plant und baut die Stadt Freiburg den neuen Stadtteil

## Quartier VAUBAN

Wohnungen für 5000 Menschen, Freiburger Niedrigenergiebauweise, Solarsiedlung

Mischgebietsnutzungen, Gewerbeflächen, Arbeitsplätze

Verkehrsberuhigtes Wohngebiet, Quartiersgaragen, Radwege

VAG- und Regionalbuslinien, Stadtbahnlinie, als Option Breisgau S-Bahn-2005

2-zügige Grundschule, Sporthalle, 2 Kinderbetreuungseinrichtungen, Bürgerhaus

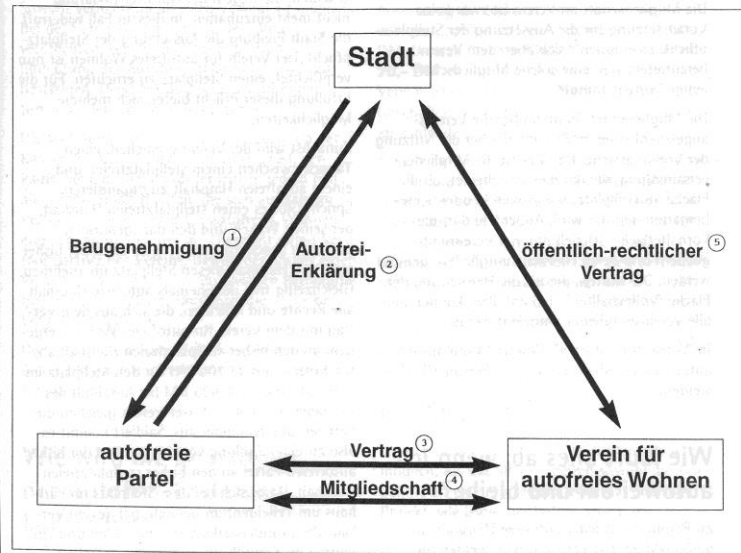
Erhalt schützenswerter Bäume, Grünflächen, Kinderspielplätze, Oberflächenentwässerung

**Information und Auskunft:**  
Stadt Freiburg  
Bauverwaltungsamt  
Geschäftsstelle Vauban  
Tel: 201-40 42

**LEG**  
Landesentwicklungsgesellschaft mbH  
Baden-Württemberg  
Tel: 201-40 43



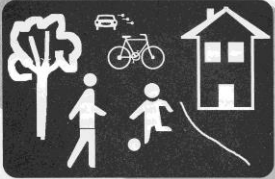
## Übersicht zur rechtlichen Konzeption



„Lernende Planung“  
„Die Regelung folgt der Vision“

Rechts-  
vorschriften  
und Verträge

# Vauban spezial



## Wohnen ohne eigenes Auto

- Stand Februar 1998 -

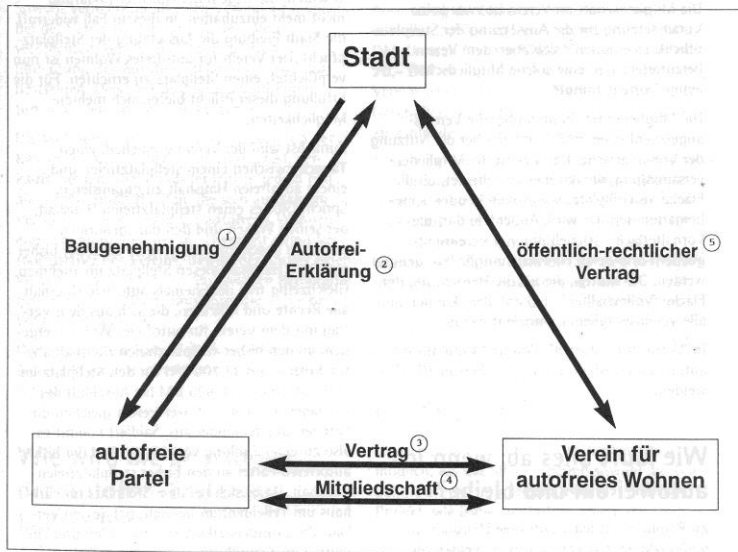
### Das Verkehrskonzept für Vauban

Konkret sieht das Verkehrskonzept für Vauban - neben konventionellem Wohnen - sogenanntes stellplatzfreies und autofreies Wohnen vor.

Stellplatzfreies Wohnen wird in den Baufeldern A, B und C des 1. Bauabschnitts umgesetzt. In diesen Feldern darf der Stellplatz nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Der vorgeschriebene Parkplatz muß stattdessen in einer Sammelgarage am Rand des Wohngebietes nachgewiesen werden.

Autofreies Wohnen ist im gesamten ersten Bauabschnitt möglich: Wenn sich die Bauherren verpflichten, ohne eigenes Auto zu leben, so wird ihnen die Pflicht der Stellplatzerrichtung gestundet. In Baufeld D (konventionelles Wohnen) wird die erforderliche Vorhaltefläche auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Im stellplatzfreien Gebiet (Baufelder A, B, C) liegt sie außerhalb der Wohnbebauung.

### Übersicht zur rechtlichen Konzeption



Wesentliche „Eckpfeiler“ sind:

- Generelle Verpflichtung zur Errichtung von Gebäuden in Niedrigenergiebauweise
- Bevorzugung privater Bautätigkeit vor konventionellen Bauträgern
- Bevorzugung von Projekten, die sich vertraglich zur Errichtung eines Passivhauses verpflichten
- Integration des Verkehrskonzeptes in die Verkaufsverträge (stellplatzfreies und autofreies Wohnen, s.l.)
- Sicherung von Marktplatz und Bürger\*innenhaus (Haus 037) im Bebauungsplan
- und einiges mehr ...

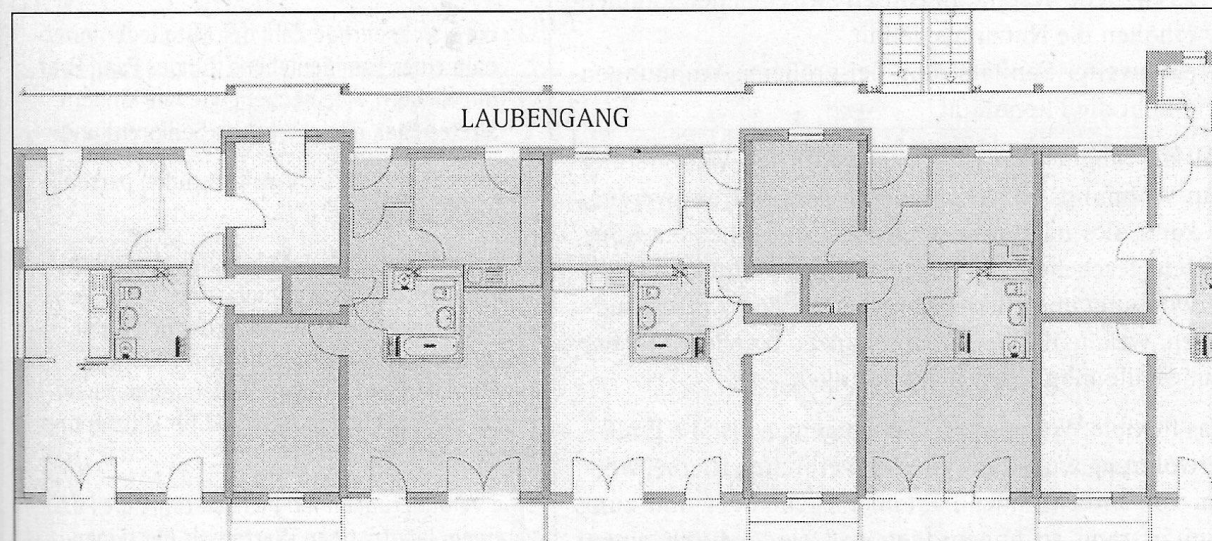
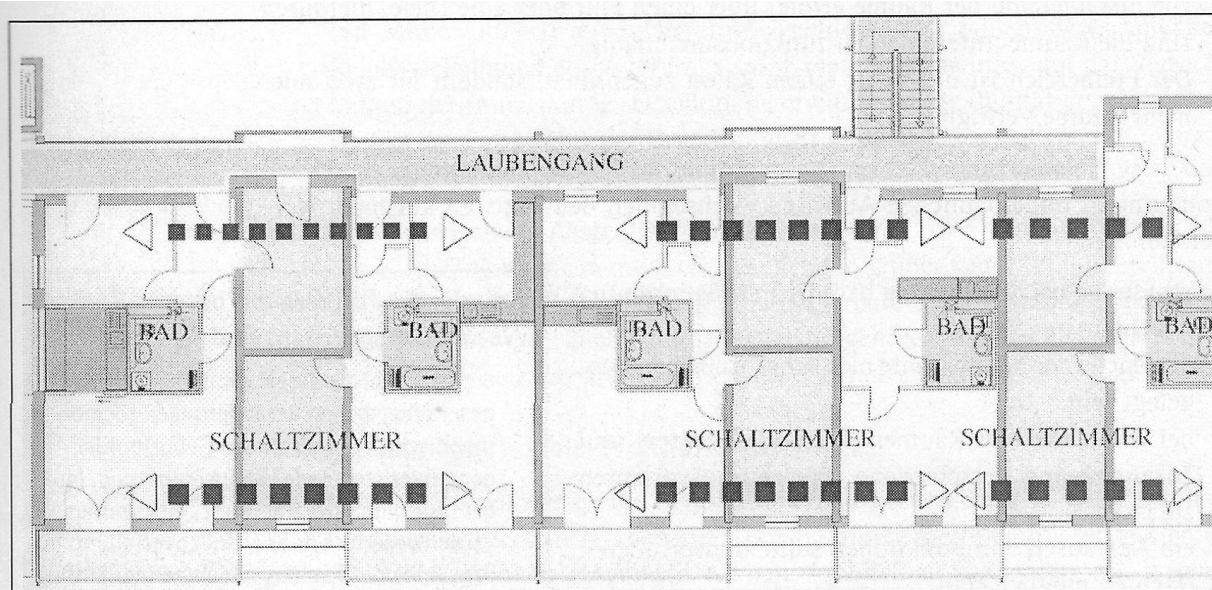
„Lernende Planung“  
„Die Regelung folgt der Vision“

Qualitäts-  
sicherung

Rechts-  
vorschriften  
und Verträge

# Stolper-Steine





Bauen mit Schalträumen bei der GENOVA Wohngenossenschaft Vauban eG: Wenn sich die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ändern, können die Wohnungen verkleinert oder vergrößert werden. Einzelne Schalträume können einen separaten Zugang erhalten und sind somit als Einzimmerwohnungen nutzbar – die nebenliegenden Abstellräume können zu kleinen Bädern ausgebaut werden. Das Bild oben zeigt die Flexibilität der Grundrißgestaltung, das untere Bild gibt die derzeitige Nutzung wieder. Das GENOVA-Projekt wird unter 3.7.2. vorgestellt.

Konzept: Planungsgruppe Integrale Architektur (P.I.A.), Karlsruhe

### Gründe, die für veränderbaren Wohnraum sprechen, sind

1. die sich immer schneller entwickelnden gesellschaftlichen Veränderungen (demographische Tendenzen wie Geburtenrückgang oder steigende Lebenserwartung, längere Ausbildungs- und Ruhestandszeiten, Stellenwert der Freizeit, Rollenverteilung in bzw. Rolle der Familie, zunehmender Einfluß technischer Kommunikationssysteme etc.),
2. die sich ändernde Zahl der Mitglieder innerhalb eines Familienlebens (junges Paar, Paar mit Kindern, Alleinerziehende mit Kindern, älteres Paar, alleinstehende Senioren) und
3. die sich mit der Zeit verändernden persönlichen Ansprüche.

Sind dann innerhalb der einzelnen Wohnung (bzw. innerhalb des Wohnquartiers) keine Veränderungen möglich, bleibt in der Regel nur der Auszug, verbunden mit dem Verlust der funktionalen und sozialen Beziehungen sowie einem oft erheblichen Aufwand für Umzug und Neuausstattung.

Sind Veränderungen möglich, so führt dies u.a. zu einem langfristigen Werterhalt der (Eigentums-) Wohnung infolge höherer Marktanpassungsfähigkeit und zu einer geringeren Zahl an Fehlbelegungen, weil die Wohnung entsprechend den Bedürfnissen z.B. verkleinert oder vergrößert werden kann.

Quellen: Nachhaltige Stadtentwicklung beginnt im Quartier: Ein Praxis- und Ideenhandbuch ... Forum Vauban e.V., Öko-Institut e.V. 1999 (S. 77f).

Flexible Grundrisse wurden bereits im Handbuch für Vauban 1996 und bei Infoveranstaltungen 1997 thematisiert.

Qualitäts-  
sicherung

Exkurs:  
Flexible  
Grundrisse

Akteure mit

Vertrauens-  
vorschuss

Gremien der

Aus-  
einander-  
setzung

Impulse

Räume zur

Gemein-  
schafts-  
gestaltung

Ressourcen zur

Kreati-  
vitäts-  
entfaltung

Leitplanken zur

Qualitäts-  
sicherung



Vertrauens-  
vorschuss

### **Akteure mit Vertrauensvorschuss**

- Erw. Bürgerbeteiligung (Stadt-Forum)
- Wohnfrühling (Forum-Bürger\*innen)
- Projektentwicklung (gemeinsam)



Aus-  
einander-  
setzung

### **Gremien der Auseinandersetzung**

- Gemeinderätliche Arbeitsgruppe GRAG
- Projektgruppe (Geschäftsstelle) Vauban
- Forum Vauban & AGs



Gemein-  
schafts-  
gestaltung

### **Räume zur Gemeinschaftsgestaltung**

- Baugruppen- & Projektbörsen
- Flächen für Gruppenbauvorhaben
- Begegnungsräume / soziale Infrastruktur



Kreati-  
vitäts-  
entfaltung

### **Ressourcen zur Kreativitätsentfaltung**

- Gestaltungskraft ‚von unten‘
- Intrinsische Motivation
- Know How & Förderprojekte



Qualitäts-  
sicherung

### **Leitplanken zur Qualitätssicherung**

- Visionen und Informationen
- Rechtsvorschriften
- Privatrechtliche Verträge



Impulse

# Vielen Dank!

Carsten Sperling  
Dipl.-Ing. Umwelttechnik  
Mitarbeiter beim Forum Vauban 1995-2003  
<https://carstensperling.de>