

## **Das Projekt „Nachhaltiger Modellstadtteil Freiburg-Vauban“ - Fakten und Hintergründe**

Auszug aus dem Beitrag des Forum Vauban zum Weltsiedlungspreis der Vereinten Nationen (Dubai Award) 2002, übersetzt und ergänzt im Sept./Okt. 2002  
(Freiburg-Vauban wurde als eines von 40 weltweiten Best Practices ausgezeichnet, die in die Endausscheidung für den Dubai Award 2002 kamen)

### **Zusammenfassung**

Im Südwesten Deutschlands im Dreiländereck zwischen der Schweiz, Frankreich und Deutschland entsteht auf einem ehemaligen Kasernenareal der neue Freiburger Stadtteil Vauban. Er soll bis zum Jahr 2006 für 5000 Einwohner ein neues Zuhause bieten.

Verantwortlich für die Planung und Entwicklung des Areals im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die Stadt Freiburg, die sich bei Vauban außerdem dem Prinzip der „Lernenden Planung“ verschrieben hat. Die erweiterte, weit über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Bürgerbeteiligung wird vom Verein Forum Vauban organisiert. Gemeinsam mit der Stadtverwaltung und anderen Partnern hat das Forum das Projekt „Nachhaltiger Modellstadtteil Vauban“ ins Leben gerufen mit dem Ziel, in einem kooperativen Prozess die Entwicklung eines Stadtquartiers zu fördern, das ökologischen, sozialen, ökonomischen und kulturellen Erfordernissen gerecht wird.

Das Projekt konnte in den Bereichen Energieeinsparung, Verkehrsreduzierung, soziale Integration und Entwicklung nachhaltiger Nachbarschaften große Erfolge erzielen:

- Alle neuen Gebäude sind im Niedrigenergie-, Passivhaus- oder Plusenergiehausstandard errichtet (es wird nur 0-30% der Energie eines Durchschnittshauses benötigt - gebauter Standard - bzw. 0-60% der Energie eines Gebäudes nach der Wärmeschutzverordnung 95).
- Ein hocheffizientes Holzhackschnitzel-BHKW und Solaranlagen liefern die benötigte restliche Wärmeenergie (erwartete CO<sub>2</sub>-Reduktion: 60%) sowie 65% der Elektrizität auf umweltfreundliche Weise.
- Das Verkehrskonzept fördert „Wohnen ohne eigenes Auto“ und beinhaltet alternative Mobilitätsangebote wie Car Sharing und gute öffentliche Verkehrsmittel.
- Straßen und Wege sowie andere öffentliche Bereiche wie Grünspangen, Spielplätze, der Marktplatz sowie die Bürgersteige und Fußgängerzonen entlang der zentralen Vauban-Allee werden zu Begegnungsräumen für Jung und Alt, teilweise eingerahmt von alten Alleebäumen. Die verbliebenen Kraftfahrzeuge können ausschließlich in den Quartiersgaragen am Rand oder auf den bewirtschafteten Stellplätzen der Vauban-Allee geparkt werden. Alle übrigen Straßen sind verkehrsberuhigt und nur mit Schrittgeschwindigkeit zum Be- und Entladen zu befahren.

- Mehr als 50 zentrale Workshops wurden mit den Bewohnerinnen und Bewohnern veranstaltet. Rund 40 Gemeinschaftsbauprojekte (private Baugemeinschaften, genossenschaftliches Wohnen) sind bislang (Sommer 2002) realisiert und bieten Wohnraum für ca. 1200 Menschen.
- Mit Unterstützung des Forum Vauban, das auch für die soziale Quartiersarbeit verantwortlich ist, haben BewohnerInnen und Bewohner viele weitere Aktivitäten gestartet wie zum Beispiel die Einrichtung eines Quartiersladens für ökologische Lebensmittel, eines Bauernmarktes und eines selbstverwalteten Nachbarschaftszentrums.
- Die Projektstruktur integriert administrative, politische, soziale und ökonomische Akteure vom „Graswurzelbereich“ bis hin zur Stadtverwaltung.

Die Anstrengungen wurden unternommen in Anerkennung der Tatsache, dass die Menschen in der industrialisierten Welt für 80% der weltweiten Umweltverschmutzung verantwortlich sind und deshalb auch eine besondere Verantwortung haben, sowohl technische Lösungen zu finden als auch neue Lebensstile zu entwickeln, die auf den Weltmaßstab übertragbar und gleichzeitig nachhaltig sind.

## **Die wichtigsten Projektdaten im Überblick**

### **1993 - Projektstart, Ideenwettbewerb**

Am 14. Dezember 1993 entscheidet der Freiburger Gemeinderat, den neuen Stadtteil Vauban zu entwickeln. Im folgenden Jahr wird ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt.

### **1995 - Start der erweiterten Bürgerbeteiligung, Beginn des Umbaus alter Kasernen**

Der neugegründete Verein Forum Vauban wird als offizieller Träger der erweiterten Bürgerbeteiligung anerkannt.

Das Studentenwerk Freiburg und die Selbstorganisierte Unabhängige Siedlungsinitiative (SUSI) beginnen mit dem Umbau von insgesamt 10 alten Mannschaftsgebäuden zu Studenten-WGs sowie zu preiswertem Wohnraum für einkommensschwächere Personen.

### **1996 - das entscheidende Jahr für das Projekt „Nachhaltiger Modellstadtteil“**

Die wichtigsten Diskussionen über den Bebauungsplan finden in diesem Jahr statt. Das Forum Vauban, das gerade sein erstes von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) gefördertes Projekt „Wissenschaftliche Begleitung der erweiterten Bürgerbeteiligung“ durchführt, kann entscheidenden Einfluss nehmen

Die Werbekampagne „Wohnfrühling“ mobilisiert die ersten zukünftigen Einwohner. Die ersten Baugemeinschaften sowie ein genossenschaftliches Wohnprojekt (später: Genova) werden gegründet.

Freiburg-Vauban wird als deutsches Best Practice auf der Weltsiedlungskonferenz Habitat II präsentiert.

### **1997: Die Konzepte nehmen Gestalt an**

Im vom LIFE-Programm der Europäischen Union geförderten Projekt „Realisierung des nachhaltigen Modellstadtteils Vauban“ werden Umsetzungskonzepte in den Bereichen

Mobilität, Energie und sozial-ökologisches Bauen erarbeitet und deren Verwirklichung eingeleitet. Die ersten Baugrundstücke werden an Baugruppen, die Genova-Wohngenossenschaft, Einzelbauleute sowie in begrenztem Maße an Bauträger vergeben.

**1998: Erster Spatenstich Neubau (Hochbau) am 3. April**

Als erste beginnt die „Baugruppe 14“ mit der Realisierung ihres Projektes. Viele weitere folgen, so dass der 1. Bauabschnitt bereits Ende 2000 weitgehend fertiggestellt ist.

**1999/2000: Der „Wendepunkt“ der Arbeit des Forum Vauban**

Das EU-LIFE-Projekt wird abgeschlossen mit der internationalen Konferenz „StadtVisionen“ (UrbanVisions) in Freiburg. Die Arbeitsergebnisse werden in verschiedenen Publikationen dokumentiert.

Als neuer Arbeitsschwerpunkt nimmt die soziale Quartiersarbeit großen Raum ein. Dazu gehören die Kommunikation mit den BewohnerInnen und Bewohnern, die Initiierung und Unterstützung von Initiativen sowie die Entwicklung lebendiger Nachbarschaften.

**2001: Baubeginn im 2. Bauabschnitt**

Auch im 2. Abschnitt entsteht wieder eine lebendige Mischung mit rund 30 Baugruppenprojekten, dem GENOVA II-Wohnprojekt sowie vielen einzelnen privaten und einigen Vorhaben von Bauträgern.

**2002: Viele Menschen ziehen im 2. Bauabschnitt ein, Beginn des Umbaus von Haus 037**

Mitte des Jahres leben über 2700 Menschen im Quartier Vauban. Vauban ist bereits jetzt der kinderreichste Freiburger Stadtteil mit 20% der BewohnerInnen unter 10 Jahren.

Nach langem Ringen startet der Umbau von Haus 037 zum selbstverwalteten Stadtteilzentrum.

**2006: Projektende am 31. Dezember**

Alle Baugrundstücke sollen verkauft sein, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird abgeschlossen und die Stadtbahn soll Vauban mit der Freiburger Innenstadt verbinden.

## **Ausführliche Darstellung**

### Prioritätensetzung, Formulierung von Zielen und Strategien

1. Wichtigstes Ziel der Stadt Freiburg ist es, innerhalb der Stadtgrenzen Baugrundstücke hoher Qualität für junge Familien anzubieten, um der Abwanderung ins Umland mit seinen negativen Begleiterscheinungen (Landschaftszersiedlung, Verkehrsprobleme durch Pendler) entgegenzuwirken.

Verdichtetes, flächensparendes Bauen, Niedrigenergiebauweise, öffentliche Grünflächen, gute öffentliche Verkehrsverbindungen (incl. eine neue Stadtbahnlinie) sowie weitere Infrastruktur (Kindergärten, Grundschule) waren von Beginn an in der öffentlichen Planung vorgesehen und bildeten eine gute Grundlage für weitere soziale und ökologische Vorhaben.

2. Diese weitergehenden Ziele und Inhalte wurden während des vom Forum Vauban organisierten erweiterten Bürgerbeteiligungsprozesses entwickelt. Die wichtigsten hiervon sind

- autofreies Wohnen, kombiniert mit einem spezifischen Verkehrskonzept innerhalb des Quartiers sowie alternativen Mobilitätsangeboten,
- das Bauen in selbstorganisierten Gruppen (private Baugruppen, Wohngenossenschaft),
- die Ausweisung spezieller Areale zur Errichtung von Passivhäusern sowie
- die Einrichtung eines zentralen Marktplatzes und eines Nachbarschaftszentrums.

Hauptziel des Forums ist, ein nachhaltiges Stadtquartier in einem partizipativen Prozess zu entwickeln, das einen Vorbildcharakter für weitere Initiativen haben kann.

Die wichtigsten strategischen Schritte waren

- die Ankündigung und Verankerung der erweiterten Bürgerbeteiligung sowie des Prinzips der „Lernenden Planung“,
- die Etablierung der Organisationsstrukturen (siehe Grafik unten) und die Sicherstellung der Finanzierung sowie
- die Involvierung der Bürgerinnen und Bürger durch Workshops, Publikationen und weitere öffentliche Aktionen.

### Mobilisierung der Ressourcen

Das wichtigste „Kapital“ des Projektes ist die Einbeziehung der Menschen, welche ihren Stadtteil, ihr nachbarschaftliches Miteinander entwickeln und dieses Ziel gemeinsam verfolgen. Die Ideen, Kreativität und das Engagement dieser Menschen bilden die wichtigsten Ressourcen.

#### *Technische und menschliche Ressourcen*

Innerhalb der Stadtverwaltung arbeiten 5-7 MitarbeiterInnen hauptberuflich für das Vauban-Projekt.

Das Forum Vauban begann seine Arbeit mit einer Handvoll Freiwilliger, vorwiegend Studenten und Mitglieder der Umweltbewegung. Mit dem Erhalt von Fördergeldern schuf der Verein einige moderat bezahlte Stellen für Hochschulabsolventen, die gerade ins Berufsleben starteten. Die Kombination von Idealismus, Fachwissen und (allerdings eng begrenzter) ökonomischer Möglichkeiten verhalf der Arbeit des Forums zu Durchbruch. Der

Beteiligungsprozess, verbunden mit einer Öffentlichkeitskampagne mobilisierte die die ersten neuen BewohnerInnen, zusammen zu kommen, ihre Ideen einzubringen, Baugemeinschaften zu gründen und damit aktive BürgerInnen von Vauban zu werden. Das Forum half tatkräftig, dass sich die notwendigen Partner finden konnten: BürgerInnen und Bauinteressierte, Architekten und Ingenieure, Finanzexperten sowie Menschen mit Gemeinschaftsbauerfahrung und andere.

Aufgrund der langjährigen ökologische Orientierung der Stadt Freiburg und der vielen hier ansässigen Initiativen konnte auf eine breite Basis an technischem Know How zurückgegriffen werden.

### *Finanzielle Ressourcen*

Das Vauban-Projekt hat als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch einen speziellen Status sowie ein eigenes Budget (EUR 85.000.000), das von der Projektgruppe Vauban in Kooperation mit der Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH verwaltet wird. Die Einnahmen zur Planung und Entwicklung der Infrastruktur (incl. Altlastensanierung, Kindergärten, Grundschule und Nachbarschaftszentrum) stammen aus dem Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg (EUR 5.000.000) sowie aus Krediten, aufgenommen für das Projekt durch die Stadt Freiburg. Alle Kredite müssen über den Verkauf der Baugrundstücke refinanziert werden. Als ganzes erhält das Vauban-Projekt keine weitere Finanzierung. Bauleute und Gemeinschaftsbauprojekte erhalten natürlich die üblichen Förderungen (Eigenheimzulage), zinsgünstige Kredite und Steuererleichterungen, die von der Bundesrepublik Deutschland sowie dem Bundesland Baden-Württemberg gewährt werden.

Für den vom Forum Vauban organisierten Beteiligungsprozess und die soziale Quartierarbeit wurden rund EUR 200.000,- aus dem Budget der Entwicklungsmaßnahme bereitgestellt (1995-2002). Weitere finanzielle Unterstützung erhielt das Forum von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (1996-2002: ca. EUR 200.000,-), durch das LIFE-Programm der Europäischen Union (1997-1999: ca. EUR 700.000,-) sowie einige andere Institutionen. Unter Hinzuzählung der Mitgliedsbeiträge, Spenden und moderaten ökonomischen Einnahmen (Sponsoring, Ausstellungen, Publikationen, etc.) ergibt sich ein Gesamtbudget des Vereins von rund EUR 2.000.000,- als Summe über die Jahre 1995-2001. Die sicheren jährlichen Einnahmen des Forum Vauban durch Mitgliedsbeiträge betragen demgegenüber nur EUR 10.000,-. Das erwartete Budget für das Jahr 2002 wird bei rund 150.000,- EUR liegen.

### Prozess

Neben vielen anderen politischen, administrativen, ökonomischen und sozialen Akteuren sind drei Institutionen besonders hervorzuheben:

- Die Projektgruppe Vauban ist die administrative Koordination der lokalen Verwaltungsstellen, die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme befasst sind.
- Die gemeinderätliche Arbeitsgruppe Vauban (GRAG) ist ein Ausschuss des Freiburger Gemeinderates und eine wichtige Informationsplattform. Hier diskutieren Repräsentanten



Kommerziellen Investoren wurden nur ausgewählte Grundstücke im Quartier angeboten. Die Gründung von Baugemeinschaften führt zu einer besonderen Struktur und Identität innerhalb des Quartiers und erleichtert die Kontaktaufnahme mit den BewohnerInnen. Im Bereich der Vermarktung arbeitet die Stadt Freiburg eng mit der Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH als Treuhänder zusammen.

Für die soziale Quartiersarbeit innerhalb des Stadtteils wurden zusätzliche Gremien ins Leben gerufen, denen weitere, oben nicht genannte Institutionen wie z.B. die Wohlfahrtsverbände angehören. Die Quartiersarbeit beinhaltet Angebote für bestimmte Zielgruppen (Kinder, Jugendliche, Familien, etc.), die Initiierung und Unterstützung von Initiativen sowie Konfliktmanagement.

### Erzielte Ergebnisse, Nachhaltigkeit

Das Hauptziel der Stadt, die Entwicklung eines attraktiven Stadtquartiers für junge Familien, wurde vollständig erreicht. Im Januar 2002 waren mehr als 20% der Vauban-Bewohner Kinder unter 10 Jahren. Das öffentliche Interesse speziell nach Grundstücken für Baugemeinschaften war größer als das Angebot.

Verglichen mit dem Ziel, einen nachhaltigen Stadtteil im Rahmen eines partizipativen Prozesses zu entwickeln, konnte das Vauban-Projekt bemerkenswerte Erfolge erzielen. Die Projektstrukturen integrieren administrative, politische, soziale und ökonomische Akteure von der Bewohnerebene bis hinauf in die Stadtverwaltung.

Die wichtigsten Ergebnisse in Bezug auf Ökologie sind:

- Alle Gebäude sind zumindest im verbesserten Niedrigenergiehausstandard errichtet (65 kWh/m<sup>2</sup>a, berechnet nach dem Freiburger Verfahren, welches sich an der strengeren schweizer Norm SIA 380/1 orientiert), mindestens 150 weitere Wohneinheiten haben Passivhaus- (15 kWh/m<sup>2</sup>a) oder Plusenergie-Standard (Plusenergie-Standard heisst, dass die Häuser mehr Energie erzeugen als sie benötigen).
- Ein hocheffizientes Blockheizkraftwerk, das mit 80% Holzhackschnitzeln und 20% Erdgas betrieben wird, versorgt Vauban mit Nahwärme und produziert „sauberen Strom“. Insgesamt wird eine Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes von mindestens 60% durch Niedrigenergie- und Passivhausbauweise sowie Wärmeerzeugung aus regenerativen Quellen erwartet.
- Die Zahl der Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaik) nimmt ständig zu. 65% der in Vauban benötigten Elektrizität wird im Stadtteil selbst produziert - durch das Blockheizkraftwerk und die auf den Dächern installierten Photovoltaikanlagen.
- Das ökologische Mobilitätskonzept beinhaltet die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch „stellplatz- und autofreies Wohnen“, eine gute Anbindung durch den ÖPNV sowie ein bequemes Car-Sharing-System. Stellplatzfreies

Wohnen heisst, dass die Kraftfahrzeuge in zentralen Sammelgaragen am Rand des Quartiers geparkt werden. Autofreies Wohnen bedeutet, dass der Haushalt auf den Besitz bzw. die regelmäßige private Nutzung eines Kraftfahrzeuges verzichtet. Knapp die Hälfte der Haushalte in Vauban haben sich bislang für diese Lebensform entschieden. Sie erhalten einen finanziellen Vorteil, weil sie keine Parkplatz in einer der Sammelgaragen erwerben müssen.

- Ein erheblicher Teil des alten Baumbestandes konnte erhalten werden und gibt dem Quartier eine besondere Atmosphäre. Die öffentlichen Grünanlagen werden gemeinsam mit den Anwohnern geplant und verwirklicht.
- Das Regenwasser wird separat aufgefangen und entweder genutzt oder über ein Mulden-Rigolen-System versickert. Das Konzept der kombinierten Vakuumentwässerung mit Vakuumtoiletten und einer Biogas-Anlage wurde im Rahmen des Modellprojektes „Passivhaus Wohnen und Arbeiten“ realisiert.

#### Wichtigste Ergebnisse bezüglich sozialer und ökonomischer Anforderungen

- Aufgrund des Mobilitätskonzeptes werden Straßen und andere öffentliche Plätze zu sozialen Begegnungsräumen sowie zu Spielplätzen für Kinder
- Cirka 40 Baugruppen und Wohnprojekte sind bis Mitte 2002 entstanden. Innerhalb dieser Gruppen haben auch Menschen mit geringeren Einkommen die Möglichkeit, Eigentum zu erwerben, weil hier Rabatte möglich sind, die Einzelbauherren nicht bekommen.
- In den Projekten der Genova-Wohngenossenschaft Vauban und der Selbstorganisierten unabhängigen Siedlungsinitiative SUSI erhalten auch Menschen mit geringem Einkommen Wohnungen. Beide Initiativen bieten Wohnraum ab 4,50 EUR Kaltmiete pro Quadratmeter an. Daneben werden in Vauban rund 200 öffentlich geförderte Wohnungen von Bauträgern errichtet.
- Mit der Einführung der erweiterten Bürgerbeteiligung 1995 und der sozialen Quartiersarbeit 1999 erhielten die Menschen eine Plattform, ihre Ideen und Wünsche auszudrücken, eigene Initiativen zu starten sowie Unterstützung durch hauptamtliche MitarbeiterInnen des Forum Vauban. Einige Beispiele sind die Aktivitäten rund um das Nachbarschaftszentrum, die Stadtteilstadt, Aktivitäten auf dem Marktplatz sowie das Stadtteilmagazin „Vauban actuel“ (siehe die Website [www.vauban.de/vauban-actuel](http://www.vauban.de/vauban-actuel)) und das Internet-Diskussionsforum (siehe [www.vauban.de/forum](http://www.vauban.de/forum)). Der kürzlich publizierte Stadtteilfehrer führt rund 30 nichtkommerzielle Initiativen oder Institutionen auf, die in Vauban aktiv sind.
- Aufgrund der demographischen Situation (ca. 20% der Vauban-BewohnerInnen sind unter 10) werden Angebote für Kinder- und Jugendliche stärker benötigt als ursprünglich angenommen. Die derzeit vorhandenen 280 Kindergartenplätze im Quartier (Mitte 2002) werden bis 2004 auf 400 erweitert. Die Plätze in der Karolin-Kaspar-Schule (Grundschule in Vauban) werden von derzeit 240 auf über 550 im Schuljahr 2006/7 ansteigen. Die offene Kinder- und Jugendarbeit wird durch das



JUKS Vauban koordiniert (siehe JUKS-Homepage unter <http://www.vauban.de>) . Eine weitere private Initiative hat einen Kinderabenteurerhof direkt an der südlichen Grenze des Quartiers eingerichtet.

- Laut Kalkulationen der Projektgruppe Vauban sind im Quartier bislang 170 Arbeitsplätze entstanden (Stand 2002).

### Wichtige Projekterfahrungen

**Ein echter Bürgerbeteiligungsprozess benötigt extra Ressourcen und sollte den Planungs- sowie den Umsetzungsprozess umfassen:** Es ist nicht ausreichend, wenn sich die Bürgerbeteiligung nur in Vorschlägen und Eingaben an die offiziellen Stadtplaner erschöpft. Obwohl im Falle des Vauban-Quartiers die Mitarbeiter der Stadtverwaltung gegenüber den Vorstellungen der BürgerInnen grundsätzlich offen waren, wäre zum Beispiel das Mobilitätskonzept aufgrund juristischer Probleme beinahe nicht verwirklicht worden. Dies konnte jedoch geschehen, weil das Forum Vauban durch zusätzliche finanzielle und personelle Ressourcen Überzeugungsarbeit leisten und Fachgutachten in Auftrag geben konnte. Zurückblickend kann festgestellt werden, dass das „Outsourcing“ der Bürgerbeteiligung dem Projekt sehr genützt hat. Die parallelen Arbeitsstrukturen von Stadtverwaltung und Forum Vauban haben MitarbeiterInnen davor bewahrt, in alten Denkmustern zu verharren und machten neue Lösungskonzepte möglich. Bürgerbeteiligung benötigt in diesem Sinne eine langfristige organisatorische, personelle und finanzielle Perspektive.

**„Small is possible“:** Die konsequenteste Art und Weise, Menschen an der Entwicklung ihrer Nachbarschaft zu beteiligen, ist, ihnen die Möglichkeit zu geben, ihre Wohnungen und Häuser selbst zu planen und zu bauen - entweder als Einzelbauleute oder innerhalb von Baugemeinschaften. Das bedeutet auch, dass sie die Verantwortung über den gesamten Prozess hinweg behalten und es nicht wie üblich beim Übergang von der Planungs- und Bauphase zur Nutzungsphase zu einem Bruch in der Verantwortungskette kommt. Baugemeinschaften benötigen spezifische Unterstützung von Seiten der offiziellen Planung. Zum Beispiel benötigen Sie eine Kaufoption und dann genügend Zeit, um ihre Bauplanung zu erarbeiten und die Gruppe zu festigen. Die Baugemeinschaften brauchen ferner Unterstützung durch erfahrene Architekten, Finanzfachleute sowie unabhängige Projektberater und -manager. Nichtregierungsorganisationen und gemeinnützigen Vereinen kommt hier eine große Bedeutung zu.

**Kein Zwang zum Öko-Perfektionismus, sondern klare Mindeststandards plus Anreize zu „Mehr“:** Der Schlüssel zum Erfolg des Vauban-Projektes lag in der Kombination der „Zwangs- und Fördermaßnahmen“. Ein ökologischer Mindeststandard wird im Bebauungsplan und den privatwirtschaftlichen Verträgen festgeschrieben, ohne dass eine übertriebene Regelungsdichte entsteht. Wer weiter geht, erhält - bei klaren „Spielregeln“ - finanzielle (Beispiel Verkehrskonzept) oder andere Vorteile (z.B. größere Chancen, bestimmte Bauplätze zu bekommen). Ein solcher Maßnahmen-Mix fördert die „sozial-ökologische Aufbruchstimmung“, demgegenüber rufen übertriebene Maßregelungen eher Widerstände hervor.

**Es muss einen Ausgleich zwischen sozialen Gruppen stattfinden:** Einerseits ist es wichtig, Menschen mit geringem Einkommen zu integrieren. Ökologisch vorbildliche Siedlungsprojekte dürfen nicht allein Bessergestellten zugute kommen. Erfahrungen zeigen, dass die Klientel für ökologische Bau- und Wohnprojekte zu großen Teilen dieser sozialen Schicht entstammen. Zur Öffnung des Projektes für weniger privilegierte Haushalte sind aber staatliche Zuschüsse im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus zwingend notwendig. In Vauban werden aufgrund der bundesweit zurückgeschraubten Mittel nur 209 öffentlich geförderte Wohnungen erstellt. Private Initiativen wie S.U.S.I. und Genova können hier nur sehr begrenzt für Ausgleich sorgen.

Neben der Integration sozial schwächerer ist jedoch auch die starke Präsenz und das Engagement von Menschen aus dem „Ökologischen Bildungsbürgertum“ von entscheidender Bedeutung für ein Projekt wie Freiburg-Vauban, da diese Menschen die ökologischen Konzepte mit Leben füllen! Ohne eine „kritische Masse“ an „Überzeugungstätern“, die voll hinter den ökologischen Vorhaben stehen, ist so ein Projekt nicht zu verwirklichen. Die Quartiersarbeit hat u.a. die Aufgabe, zwischen diesen unterschiedlichen Gruppen zu vermitteln und die sozialen Bezüge im Quartier zu stärken.

**Flächenrecycling (Nutzung alter Industriebrachen, von Bahn- und Militärgelände) ist ein Schlüssel zur Verringerung von Landschaftsverbrauch und Umlandzersiedlung:** Durch Nutzung städtischer Brachen können qualitativ hochwertige Wohngebiete geschaffen und in vorhandene Siedlungsstrukturen integriert werden - eine adäquate Altlastenerkundung und -sanierung vorausgesetzt. So können sich Menschen ihre Wohnräume sogar in der Nähe urbaner Zentren erfüllen. Dies ist eine attraktive Alternative zum Neubaugebiet auf der „grünen Wiese“.

**Der Status der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist eine Chance und gleichzeitig eine Last:** Der Status gibt der Kommune bzw. der Stadt Freiburg die Möglichkeit, die Verantwortung für die gesamte Planung und Vermarktung auf einer gesicherten finanziellen Grundlage selbstständig und weitgehend unabhängig von privaten Investoren zu übernehmen. Die Wertsteigerung der Grundstücke kommt der Maßnahme zugute und wird nicht von privaten Investoren abgeschöpft. Jedoch behindert der Druck, die Kredite der Entwicklungsmaßnahme - wie oben beschrieben - mitsamt Zinsen in einem begrenzten Zeitrahmen abzulösen, oft städtebaulich und ökologisch sinnvollere Lösungen.

**Politische Aktionen bleiben notwendig:** Die oben beschriebene Projektstruktur schafft eine gute Plattform, um Informationen auszutauschen und unterschiedliche Konzepte und Sichtweisen zu verhandeln. Im optimalen Fall steht am Ende ein für alle Seiten vorteilhafter Kompromiss. Dies war im Fall Vauban natürlich nicht immer der Fall geschweige denn möglich. Das Forum Vauban musste auch lernen, aktiv und effizient „Lobbying“ zu betreiben und sich öffentlichkeitswirksam in Szene zu setzen, um seine Ziele zu erreichen. Das ist bedeutet harte, oft nervenaufreibende Arbeit, zumal wenn z.T. die politische Rückendeckung fehlt (siehe nächsten Punkt). Dieser Aspekt des Vauban-Projektes wird hinter den nach aussen hin sichtbaren Erfolgen gerne vergessen wird.

**Ambitionierte Projekte wie Vauban müssen auch „Chefsache“ sein:** Ob es um das Verkehrskonzept und die Quartiersparkhäuser, das Holzheizkraftwerk („Holz-BHKW“), den Umbau von Haus 037 zum selbstverwalteten Stadtteilzentrum oder zuletzt um den Erhalt der letzten 5 verbliebenen Kasernengebäude ging - in allen Fällen wurden harte politische

Kämpfe ausgetragen und die innovativsten Vorschläge blieben dabei häufig auf der Strecke. Dies liegt vor allem an der fehlenden Unterstützung des Projektes „Nachhaltiger Modellstadtteil“ seitens der politischen und der Verwaltungsspitze der Stadt Freiburg. Ohne eine solche Unterstützung sind die Akteure jedoch einem enormen Verschleiß unterworfen, egal welche wohlklingende Institutionen auf der mittleren Verwaltungsebene etabliert sind und wie schön die Organigramme auf dem Papier auch aussehen. Ungewöhnliche Projekte wie Vauban müssen auch „Chefsache“ sein, wobei die Bürgerbeteiligung einen direkten Draht zur politischen und Verwaltungsspitze braucht. Im Fall Vauban schmückt sich diese zwar gerne mit den Lorbeeren, tut ansonsten jedoch unserer Ansicht nach nicht allzu viel, um das Projekt und die dahinter stehenden Akteure aktiv zu fördern oder sich wenigstens aus erster Hand informieren zu lassen. In der gegenwärtigen Situation steht das Forum Vauban vor dem Zwang, innovative Konzepte am besten bereits anwendungsreif vorzulegen, die mittlere Verwaltungsebene und die Gemeinderätliche Arbeitsgruppe von der Machbarkeit zu überzeugen und anschließend zusätzlich im Gemeinderat intensivst Lobbyarbeit zu betreiben, um einen positiven Beschluss herbeizuführen - und das alles in der Regel unter enormem Zeitdruck. Eine solche Belastung kann auf Dauer keine lokale Bürgerinitiative aushalten.

**Es werden mehr Fördermittel benötigt, die speziell für kleinere, unabhängige, aber innovative Bürgergruppen zugeschnitten sind:** Für einen kleinen, lokalen Verein wie das Forum Vauban war die ökonomische Projektbewältigung nicht immer einfach. Auch bei einem soliden Haushaltsplan kommt der Projektträger in enorme Liquiditätsschwierigkeiten, wenn die Prüfung der Zwischenberichte sehr viel länger dauert als erwartet und Zahlungen des Zuschussgebers sich darauf hin verspäten.

**Neue Stadtteile sind „junge“ Stadtteile:** Dies ist wohl eine logische Konsequenz, weil hier gewöhnlich vor allem junge Familien neuen Wohnraum suchen. Deshalb sind besondere Anstrengungen nötig, um das Quartier auch für ältere Menschen attraktiv zu machen und eine größere Mischung von Jung und Alt zu erreichen.

**Neue Stadtteile benötigen einen Sinn für ihre Geschichte:** Was geschah in der Vergangenheit auf dem Gelände? Welche - positiven oder negativen - Zeichen dieser Geschichte sind noch zu finden? Was ist die „Story“ des neuen Quartiers? Zur Identitätsbildung ist es wichtig, mit diesen Fragen angemessen umzugehen und die Antworten zu dokumentieren.