

freiburger stadtgeschichten teil 9 >>>

Das

Rieselfeld



Freiburgs jüngster Stadtteil – ein Erfolgsmodell

Seit zwölf Jahren entsteht im Freiburger Westen der Stadtteil Rieselfeld, eines der größten deutschen Siedlungsprojekte der letzten Jahre. Von der ersten Planung an lief vieles anders als bei früheren Wohnungsbauprojekten. Es galt nicht nur, die große Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen zu decken, vielmehr spielten bei den Planungen zum ersten Mal auch Begriffe wie „Nachhaltigkeit“ und Faktoren wie „Ökologische Zielsetzung“ eine Rolle. Ein Blick ins heutige Rieselfeld zeigt, dass vielen früheren Befürchtungen zum Trotz die Umsetzung des Konzeptes gut funktioniert.

Früher haben sich über 200 verschiedene Vogelarten hier getroffen, denn über 100 Jahre lang hat das Rieselfeld einen Teil der Freiburger Abwässer aufgenommen, sie wurden dort „verrieselt“. Mitte der 80er Jahre übernahm die Verbandskläranlage Forchheim diese Aufgabe und genau zu jener Zeit gab es in Freiburg eine enorme Nachfrage nach Wohnungen: Mehr als 6000 Menschen standen in der Notfallkartei des Liegenschaftsamtes. Der Bau der letzten beiden Stadtteile Landwasser und Weingarten lag knapp zwanzig Jahre zurück, mit einer Nachverdichtung allein war es nicht getan, ein neuer Stadtteil musste her, aber wo? Das Rieselfeld war die größte unbebaute Flä-

che im städtischen Besitz. Eigentlich war es als Standort für die 15. Fakultät der Universität reserviert, aber als diese dann doch beim Flugplatz entstehen konnte, war der Weg frei: Im Februar 1991 entschied der Gemeinderat mit knapper Mehrheit, im östlichen Teil des Rieselfelds 78 Hektar als Baufläche für einen neuen Stadtteil freizugeben.

Naturschutz kontra Bebauung

Der Sportclub befand sich grad auf dem Weg in die erste Bundesligasaison, als die Umweltkonferenz von Rio de Janeiro stattfand; die hinterließ auch bei den Freiburger Stadtplanern deutliche Spuren. Ziel war hernach ein urbanes städtebauliches Konzept zu entwickeln und dabei ökologischen, sozialpolitischen und ökonomischen Aspekten gleichermaßen gerecht zu werden.

Als erste ökologische Maßnahme wurden die restlichen, nicht zu bebauenden 250 Hektar des westlichen Rieselfeldes unter Landschaftsschutz gestellt. Seit 1996 ist es als Naturschutzgebiet ausgewiesen, zusammen mit dem angrenzenden Dietenbachpark, dem Mundenhof und dem Gebiet um die Opfinger Baggerseen bildet es das größte Naherholungsgebiet im Westen der Stadt.

Risiken der Finanzierung

Eine weitere Vorgabe war die sogenannte „In-Sich-Finanzierung“: Alle Kosten mussten komplett über die Verkäufe der stadteigenen Grundstücke gedeckt werden – bei einem Investitionsvolumen von immerhin rund 1,5 Milliarden Euro. Dazu wurde außerhalb des städtischen Haushaltes eine Treuhandfinanzierung installiert. Ursprünglich gingen die Planer von 50 Prozent sozialem Wohnungsbau und zu etwa gleichen Teilen frei finanziertem Wohnungsbau und privatem Eigentum aus. Aber dann strich das Land von 1999 an die Förderprogramme immer mehr zusammen und zur gleichen Zeit wurde die Spekulationsfrist für Anleger von zwei auf zehn Jahre verlängert. Durch die Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen war der frei finanzierte Mietwohnungsbau über Nacht uninteressant geworden. „Das hat uns schon ins Schleudern gebracht zu dieser Zeit“, erinnert sich Klaus Siegl, der Leiter der städtischen Projektgruppe Rieselfeld, die für die komplette Entwicklung zuständig ist: „Es hat sich aber von Anfang an ergeben, dass das Thema Bauherrengemeinschaften und Baugruppen eine gewichtige Bedeutung bekommen hat.“ Heute gibt es etwa 110 Baugemeinschaften, die rund 800 Wohnungen gebaut haben. Wenn der Stadtteil



fertig ist, wird es knapp ein Viertel sozialen Wohnungsbau geben, knapp drei Viertel Privateigentum und nur fünf Prozent frei finanzierten Wohnungsbau.

Infrastruktur von Anfang an

Ein hohes finanzielles Risiko steckte von Anfang an auch in den städtischen Plänen, die öffentliche Infrastruktur zeitgleich mit der baulichen Entwicklung zu gestalten, denn es war zu dem Zeitpunkt gar nicht klar, ob die Vermarktung erfolgreich verlaufen würde. Aber zu den politischen Vorgaben gehörte es auch, vermeidbaren Verkehr gar nicht erst entstehen zu lassen – deswegen fuhr die Stadtbahn hier schon, als das Rieselfeld noch nicht einmal 1000 Einwohner hatte. Deswegen hat auch wenige Wochen nach Einzug der ersten Bewohner die erste Kindergartengruppe ihren Betrieb aufgenommen, ein halbes Jahr danach die Grundschule und knapp ein Jahr nach der Begrüßung des ersten Rieselfelders hat das Kepler-Gymnasium seine Pforten geöffnet. „Dass die Leute gewusst haben, es würde schnell gehen im Bereich Kinderversorgung, Schulen und Stadtbahn, das war die tragfähige Basis, die wir hatten“, meint nicht nur Siegl.

Effektive Bürgerbeteiligungen

Auch der Vorsitzende des Bürgervereins Rieselfeld, Andreas Roessler, hält das Projekt vor allem wegen des frühen Ausbaus der Infrastruktur für „gut umgesetzt“. Er gehört mit seiner Familie zu den Pionieren des Stadtteils und wohnt jetzt seit fast neun Jahren dort. Den sehr strapazierten Begriff der Bürgerbeteili-

gung sieht er im Rieselfeld positiv besetzt: „Die Bewohner gehen offen aufeinander zu und engagieren sich gemeinsam für die Gestaltung des Quartiers“. Das zeigt sich nicht nur in der Arbeit der Bürgerinitiative, die das angrenzende Naturschutzgebiet pflegt und regelmäßige Treffen durchführt, das kommt auch bei anderen Projekten und Organisationen auf dem Rieselfeld zum Ausdruck. Da gibt es den Treff im „Glashaus“, die Stadtteilarbeit durch den Verein K.I.O.S.K. (Kontakt, Information, Organisation, Selbsthilfe und Kultur) und die nicht zu unterschätzende Arbeit der beiden christlichen Kirchengemeinden, der Schulen, Kindereinrichtungen und anderer Vereine.

Das Positive überwiegt

„Das Beste am Rieselfeld ist seine Kinderfreundlichkeit“, braucht Andrea Munding nicht lange nachzudenken, um die Frage nach ihren Gründen für den Umzug in Freiburgs Westen zu beantworten. „Außerdem gab es vor fünf Jahren, als uns die Wohnung im Stühlinger zu klein wurde, so gut wie keine bezahlbare 5-Zimmer-Mietwohnung in der Stadt.“ Die Mundings haben sich nach vielen erfolglosen Besichtigungen in der Stadt wie viele andere zum Kauf entschlossen, nicht zuletzt wegen der günstigen Konditionen für Familien. Tochter Juliane hat auch ein schlagendes Argument für das Rieselfeld, denn da sei es „nicht so laut“ wie in der Stadt und außerdem wohnten ja alle Freunde hier. Selbst an die permanente Bautätigkeit – momentan werden auf 29 Baustellen insgesamt 360 Wohnungen gebaut (bis zu 300 kommen in den nächsten anderthalb Jahren noch hinzu) hat sich Mama Munding nach dem Umzug bald gewöhnt.

Einer der wenigen Wermutstropfen für sie ist die bisherige Einkaufssituation, sie hätte sich die Hauptachse, die Rieselfeldallee, mehr als Geschäftsstraße

„Das Beste am Rieselfeld ist seine Kinderfreundlichkeit“

Andrea Munding

gewünscht, wie etwa die Sundgaullee in Landwasser. Zwar bietet der Discounter Lidl bald zum ersten Mal die Möglichkeit, auch in der Nachbarschaft billig einkaufen zu können, aber sonst hapere es da noch im Viertel. Siegl ist diesbezüglich vorsichtig optimistisch: „Idee war und ist nach wie vor, dass an der Rieselfeldallee die Geschäfte entstehen sollen. Wir haben Flächen für deutlich über 100 Geschäfte. Wenn bald 10.000 Leute da sind, herrscht ein anderer Bedarf als bei den momentanen 6500 Einwohnern. Das wird auch mehr Geschäfte locken.“

Gewachsene Strukturen

Drei von vier Bewohnern stammen aus Freiburg, jeder Vierte aus dem Umland. Über diese Zahlen freuen sich die Verantwortlichen, weil die Stadt erstens damit vielen „eigenen“ Wohnungssuchenden ein Dach über dem Kopf geschaffen hat (das hatte der damalige Oberbürgermeister Rolf Böhme einst als „die Nagelprobe des sozialen Friedens in den Städten“ charakterisiert) und zweitens die Stadt-Umland-Flucht minimieren konnte. Siegl, der damit rechnet, in fünf Jahren seine Projektgruppe Rieselfeld auflösen zu können, zieht jetzt schon ein positives Fazit: „Für die Tatsache, dass erst vor neun Jahren die ersten Bewohner eingezogen sind, haben wir ein erstaunlich lebendiges Stadtleben. Dass das soziale Leben sich parallel zur baulichen Entwicklung vollzieht, das ist die Erfolgsgeschichte des Rieselfelds!“

Georg Giesebrecht/Kai Hockenjos

*Rieselfeld im Internet

www.rieselfeld.freiburg.de

www.stz.rieselfeld.org

www.freiburg-i-br.de

www.oekosiedlungen.de/rieselfeld

