

„Der neue Stadtteil Freiburg-Rieselfeld Ein gutes Beispiel nachhaltiger Stadtteilentwicklung“

In Freiburg entstehen derzeit mit dem Stadtteil Rieselfeld und dem Quartier Vauban zwei neue Siedlungsprojekte als Antwort auf eine enorme Wohnungsnachfrage Ende der 80-er und Anfang der 90-er Jahre.

Der neue Stadtteil Rieselfeld im Freiburger Westen mit ca. 4.200 Wohnungen für 10.000 bis 11.000 Einwohnerinnen und Einwohner ist eines der größten Neubauprojekte in Baden-Württemberg. Die 1994 begonnene Umsetzung eines städtebaulichen Konzeptes – entwickelt auf der Grundlage des 1. Preises eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs – findet in wenigen Jahren ihren Abschluss.

Der Stadtteil Rieselfeld wird auf einer Fläche von 70 ha im Ostteil des 320 ha großen ehemaligen Freiburger Rieselfeldes entwickelt. Auf diesem wurden über 100 Jahre die Abwässer der südwestlichen Stadt verrieselt. Nach umfangreichen Bodenuntersuchungen und nachfolgendem Bodenabtrag waren die Voraussetzungen zur Bebauung der Fläche am Westrand der Stadt gegeben.

Die städtebaulichen Ziele

Dem **städttebaulichen Konzept** liegen folgende **stadtentwicklungspolitischen Ziele** zugrunde:

- Bau eines urbanen Stadtteils mit hoher Dichte ($GFZ > 1,0$) und einem überwiegenden Anteil Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhausbau (größer 90 %) mit max. 5 Geschossen;
- flexibler Städtebau mit der Möglichkeit, durch Modifikationen auf aktuelle Entwicklungen zu reagieren (4 Teilbebauungspläne wurden mit je zweijährigem Abstand erstellt – Prinzip der lernenden Planung);
- besondere Berücksichtigung der Belange von Frauen, Familien, älteren und behinderten Menschen;
- Überwindung der Trennung von Arbeiten und Wohnen durch Ausweisung gemischter und gewerblicher Bauflächen (Ziel: 1.000 Arbeitsplätze);
- Schaffung ausgewogener Strukturen und Wohnformen, z.B. durch Mischung von freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau, von Eigentums- und Mietwohnungsbau;
- vielfältige Bauformen auf der Grundlage von Kleinparzellierung und unterschiedlichen Gebäudetypologien zur Erreichung unterschiedlicher Zielgruppen (vom Doppelhaus bis zur 5-geschossigen Blockrandbebauung);
- zukunftsorientierte Verkehrssysteme mit Vorrang des ÖPNV, Fuß- und Radwegverkehrs sowie Tempo 30 im gesamten Gebiet;

- gut integrierte öffentliche und private Infrastrukturen von Anfang an;
- Orientierung an ökologischen Zielsetzungen wie Niedrigenergiebauweise, Fernwärmeversorgung aus Kraft-Wärme-Kopplung, Einbindung von Solarenergienutzung; Regenwassernutzungskonzept; Vorrang Stadtbahn. Aufwertung des westlich gelegenen Gebietes (Ausgleichsflächen nach BauGB), seit 1995 als Naturschutzgebiet (NSG) "Freiburger Rieselfeld" ausgewiesen mit Naturerlebnispfad und Besucherlenkung, seit 2001 Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 (als Fauna-, Flora-, Habitat-Gebiet (FFH) und europäisches Vogelschutzgebiet);
- hohe Qualität privater und öffentlicher Grünbereiche, Freizeitqualität;
- gemeinsame Blockinnenbereiche in den Baublöcken mit Geschosswohnungsbau – trotz real geteilter Grundstücke - zur qualitativen Aufwertung des engeren Wohnumfeldes. Überwindung von trennenden Grundstücksabgrenzungen durch gemeinsame Planung und Realisierung der sich im Freien befindenden Aufenthaltsflächen innerhalb der Baublöcke.

Das städtebauliche Konzept

Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs aus den Jahren 1991/1992 wird konsequent umgesetzt. Das wesentliche Element ist die Stadtbahnachse in der zentralen Rieselfeldallee, sie stellt quasi das „Rückgrat“ des Stadtteiles dar. In der eigentlichen Mitte liegen ein nach Norden orientierter „Grünkeil“ als Stadtteilpark und die zentralen Infrastruktureinrichtungen mit Gymnasium, Grundschule, Sporthallen, Stadtteiltreff und Kirchenzentrum. Durch diese Lage des Grünkeils soll auch der Freizeit- und Erholungsdruck in Richtung der nördlich angrenzenden Käsba- / Dietenbachniederung gelenkt und damit das im Westen direkt angrenzende Naturschutzgebiet entlastet und geschützt werden.

Dichte Baublockstrukturen in Größenordnungen von ca. 70 x 130 m Länge liegen direkt an der Rieselfeldallee, die Dichte nimmt nach außen hin ab. Den Abschluss zur Besançon-Allee bildet der prägnante Wohnbogen. Im 3. und 4. Bauabschnitt liegen größere Reihenhausbereiche als ursprünglich kleinste Hauseinheit, hier wurden nachträglich ein paar wenige Doppelhäuser zugelassen. Direkt gegenüber vom Gewerbegebiet Haid liegt eine kleinere Mischgebiets- und Gewerbefläche. Entlang der Rieselfeldallee als der städtebaulichen Hauptachse werden in großen Bereichen erdgeschossig Handelsflächen, Gastronomie, Dienstleistungen usw. angesiedelt. Diese Ansiedlungen waren wegen ihrer unmittelbaren Abhängigkeit von der Nachfrage und somit der Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil eine der größten Herausforderungen in der Projektentwicklung, was dazu geführt hat, dass erst gegen Projektende noch freie Grundstücke an der Rieselfeldallee bebaut werden bzw. bebaut worden sind.

Die hohe Dichte wird kompensiert durch angemessene Straßenbreiten, diverse Stadtplätze und über 20 großzügige gemeinsame Blockinnenbereiche, welche die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu den eigentlich attraktiven Aufenthaltszonen im Gebiet aufwerten.

Wesentliche Voraussetzung für den Vermarktungserfolg war die bewusst gewählte Kleinparzellierung, sprich ein Block wird in der Regel nicht komplett an einen Investor gegeben, sondern auf 5 bis 10 Investoren aufgeteilt. Hier spielt das große Spektrum an unterschiedlichen Baufor-

men eine wichtige Rolle: Dichte Blockbebauung direkt an der Rieselfeldallee, Zeilenhäuser, Stadthäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und der Wohnbogen. Dabei wurde auch versucht wohnblockweise unterschiedliche Bauformen nebeneinander anzubieten. Um in den Bauabschnitten 1 und 2 auch Wohnformen zur Eigennutzung anbieten zu können, sind die 4-geschossigen Stadthäuser mit je 2 Maisonette-Wohnungen entwickelt worden, die sich großer Beliebtheit erfreuen.

Das orthogonale Straßensystem wird durch die städtebauliche Struktur vorgegeben und ist Grundlage für das Verkehrskonzept mit den Bestandteilen

- Vorrang für Stadtbahn, Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer;
- gute Erreichbarkeit des ÖPNV für alle Bewohnerinnen und Bewohner durch 3 Haltestellen;
- generell Tempo 30, überall rechts vor links, verschiedene Spielstrassen;
- drei Hauptzufahrten in das Gesamtgebiet;

Die Rieselfeldallee ist parallel in zwei gegenläufige Einbahnstrassen ausgebildet, die durch die Stadtbahntrasse getrennt sind. Fahrradverkehr ist dabei ausdrücklich auch entgegen der Fahrtrichtung erlaubt.

Das ökologische Konzept

Ökologische Zielsetzungen spielten von Anfang an eine große Rolle. Das **Energiekonzept** ist gekennzeichnet durch Ausrichtung und Abstände der Baukörper, die zwingende Vorgabe zur Niedrigenergiebauweise mit einem nachzuweisenden Energieverbrauchswert von 65 kWh/m² im Jahr. Die Umsetzung erfolgte in einem mehrjährigen Lernprozess für Verwaltung, Architekten, Ingenieure und die Bauwirtschaft gemäß dem Motto "**Kommunikation statt Sanktion**", der weit über das Rieselfeld hinaus wirkt. Der Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeversorgung aus dem Blockheizkraftwerk Weingarten sowie die Nutzung regenerativer Energien wie Solarenergie, Holzpellet-Heizungen und Wärmepumpen - welche bei Vollversorgung eine Befreiung von der Fernwärme mit sich bringen - sind weitere Merkmale.

Mitte der 90er Jahre wurde der neue Stadtteil **Modellprojekt des Forschungsfeldes "Schadstoffminimierung im Städtebau"** welches 1998 abgeschlossen wurde. Dabei konnte theoretisch nachgewiesen werden, dass durch höhere Baudichte, Niedrigenergiebauweise, Nahwärme mit Kraft-Wärme-Kopplung, Stromsparmaßnahmen und einen verbesserten ÖPNV gegenüber einem konventionellen Baugebiet nahezu 50 % CO² eingespart werden können. In den letzten Jahren haben die Ergebnisse verschiedener deutscher Modellprojekte diese Forschungsfeldes bundesweit Eingang in den Planungsalltag gefunden.

Die Aspekte **Klima, Luft und Lärm** sind insofern in die Planung eingeflossen, als z.B. die umgebenden Waldstreifen erhalten bleiben und als Sichtschutz wirken. Die Durchlüftung mit Nord-Süd-Winden wurde berücksichtigt, der Wohnbogen im 1. Bauabschnitt bewirkt eine Abschirmung des Lärms von der Besançon-Allee.

Das Wasserkonzept beinhaltet eine getrennte Sammlung der Niederschlagswasser. Nach einer biologischen Reinigung in einer Bodenfilteranlage werden sie den Feuchtbiotopen im NSG "Freiburger Rieselfeld" zugeführt. Parallel hierzu erfolgt Grundwasseranreicherung durch Niederschlagswasserverrieselung über Grünflächen im Baugebiet, welche in den vier Teilbebauungsplänen als nicht bebaubare bzw. nicht unterbaubare Bereiche ausgewiesen sind.

Die Minimierung der Versiegelung im öffentlichen und privaten Bereich sowie der flächenhafte Abtrag belasteten Bodenmaterials sind die wesentlichen Merkmale des **Bodenkonzepts**. Flächendeckende Beprobungen vor und nach dem flächenhaften Abtrag der oberen 0,5 bis 0,8 m Bodenschicht gewährleisten einen belastungsfreien Untergrund. Das Naturschutzgebiet "Westliches Rieselfeld" ist mit über 250 ha eines der landesweit größten Naturschutzgebieten. Hier wurde zudem ein Großteil der gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert. In Zukunft wird dieser großartige Freiraum durch Pflegemaßnahmen gesichert. Ein ausgewiesener Naturerlebnispfad soll der Besucherschaft die Erkundung "ihres" Naturschutzgebietes ermöglichen. Eine Arbeitsgruppe aus ehrenamtlich tätigen Rieselfelder Bürgerinnen und Bürger hat sich der Pflege des Naturschutzes verschrieben. Daneben haben sich einige Personen aus diesem Kreis zu Naturschutzwarten bestellen lassen, die mit Aufklärungsarbeit vor Ort zur Sensibilisierung für die Naturschutzbelange beitragen.

Abgerundet wird das ökologische Konzept durch ein kleinteiliges **Grünkonzept** mit den gemeinsamen Blockinnenbereichen und einer Reihe qualitativ hochwertiger und stadtteilgliedernder Grünflächen. Parallel zu den Teilbebauungsplänen wurden jeweils Grünordnungspläne aufgestellt. Mit den Baugesuchen zeitgleich einzureichende Freiflächengestaltungspläne sichern die Umsetzung der Grünordnungspläne auf Grundstücksebene. Nördlich angrenzend an den neuen Stadtteil Rieselfeld ist die Planung für das "Sport- und Freizeitgelände Untere Hirschmatten", auf welchem ein Kunstrasenfeld sowie diverse weitere Sportfelder und ein Umkleide- und Sanitärgebäude mit Gymnastikraum erstellt werden, in vollem Gange. Der ortsansässige Verein „Sport vor Ort“ soll die Betriebsträgerschaft übernehmen. Auch diese Planung ist in einem guten Zusammenspiel zwischen Politik, Verwaltung und Bürgerschaft entwickelt worden. Hier werden stadtteilnahe Sportmöglichkeiten für die Schulen wie auch für die sportbegeisterte Bevölkerung entstehen. Durch die Anlage dieser Flächen soll auch eine Lenkung der Freizeitaktivitäten in Richtung Norden erfolgen, um das westlich an den Stadtteil angrenzende Naturschutzgebiet zu entlasten.

Das soziale und kulturelle Leben im Stadtteil

Der Entwicklung des sozialen und kulturellen Lebens wurde von Anfang an das gleiche Augenmerk gewidmet wie den städtebaulichen, ökologischen, technischen und den Vermarktungsaspekten. Ziel der Projektgruppe Rieselfeld war und ist es, alle Anstrengungen zu unternehmen, um den Standort Rieselfeld zu einer guten Adresse zu machen. Nur so konnte erreicht werden, auf dem Freiburger Wohnungs- und Immobilienmarkt - trotz eines Anteils von über 90 % Mehrfamilienhaus - und Geschosswohnungsbau - erfolgreich zu sein. Dadurch gelang es, die finanziellen Risiken der Stadt Freiburg, die sie mit der frühzeitigen Errichtung der öffentlichen Infrastruktur eingegangen war, zu minimieren. Mit der baulichen Entwicklung geht eine konsequente und weit über das übliche Maß hinausgehende Bürgerbeteiligung bis zum heutigen Tage einher.

An sozialer Infrastruktur gibt es heute das Kepler-Gymnasium mit der Sepp-Glaser-Sporthalle, die Clara-Grunwald-Grundschule, die Freie Waldorfschule Freiburg-Rieselfeld e. V., das Kin-

derhaus Taka-Tuka-Land, die Kita Rieselfeld, die Kita "Wilde 13", den Sportkindergarten der Freiburger Turnerschaft von 1844 e.V. (FT), das Caritas-Kinderhaus "Arche Noah", 2 Waldkindergarten-Gruppen sowie den "Stadtteiltreff mit Kinder- und Jugendmediothek und Jugendarbeit", das ökumenische Kirchenzentrum Maria-Magdalena und das Feuerwehrgerätehaus. Anfang Mai 2006 wurde die neue zweiteilige Turnhalle neben der Clara-Grunwald-Grundschule in Betrieb genommen. Sie wird auch für Vereine und die Bürgerschaft im Rieselfeld zur Verfügung stehen. Ende 2007 wurde die 2. Erweiterung der Clara-Grunwald-Grundschule – sie ist seit September 2007 die größte Grundschule in Baden-Württemberg – für den Spitzenbedarf mit 8 Klassen in Form eines so genannten Verfügungsbaus eingeweiht. Dieser kann bei Rückgang der Schülerzahlen anderen Nutzungen zugeführt bzw. veräußert werden. Die Erweiterung des Kepler-Gymnasiums um einen 4. Zug sowie die Einrichtung als Ganztagesbetrieb wurden im Oktober 2007 in Betrieb genommen. Die Seniorenanlage "Pro Seniore" ergänzt dieses Infrastrukturangebot. Der Bau einer Sporthalle für die Freie Waldorfschule Rieselfeld ist in Vorbereitung.

Damit verfügt der neue Stadtteil über bedarfsgerechte Einrichtungen, die durch weitere Angebote im Kinder- und Jugendbereich ergänzt werden. Die beiden Kirchengemeinden, der BürgerInnenverein Rieselfeld mit seinen Arbeitskreisen, der Verein "Sport vor Ort" (SVO) die beispielhafte Quartiersarbeit von K.I.O.S.K. sowie die Freiburger Turnerschaft von 1844 e.V. sind wichtige Partner im sozialen und kulturellen Leben des neuen Stadtteils, welches schon nach wenigen Jahren eine erstaunliche Vielfalt hat. Die Bürgerschaft gibt eine eigene Stadtteilzeitung heraus, die an alle Haushalte verteilt wird. Im Juni 2008 ist die Nr. 48 erschienen. Darüber hinaus erscheint monatlich der Veranstaltungskalender Litfaß, der ebenfalls in alle Haushalte kommt. Im örtlichen Gewerbeverein Rieselmesse e.V. haben sich Gewerbetreibende aus dem Stadtteil organisiert, um ihre Interessen zu bündeln und ihnen Ausdruck zu verleihen. Jährlich wiederkehrende Veranstaltungen zeigen das Spektrum der angebotenen Leistungen.

Richtungsweisend war im Jahr 1996 die Entscheidung der Stadt Freiburg, den Vorschlag der Evang. Fachhochschule Freiburg aufzugreifen, neben dem schnellen bedarfsgerechten Aufbau der öffentlichen Infrastruktur, eine sog. Quartiersarbeit parallel zur baulichen Entwicklung zu installieren und damit von Anfang an die Entstehung sozialen und bürgerschaftlichen Lebens zu fördern und zu unterstützen. Die Kontaktstelle für praxisorientierte Forschung an der FH wurde beauftragt, diese Quartiersarbeit mit einer Laufzeit von 6 Jahren durchzuführen. Die Grundfinanzierung erfolgte über das Treuhandkonto Rieselfeld.

Neben dem stimmigen städtebaulichen Gesamtkonzept sind die hohe Identifikation der neuen Bürgerschaft und das daraus resultierende positive Image des neuen Stadtteils wichtige Grundlagen für die erfreuliche Entwicklung der baulichen Umsetzung wie auch des sozialen und kulturellen Lebens. Ende 2003 hat darüber hinaus der aus der Quartiersarbeit hervorgegangene Verein K.I.O.S.K. e.V. die Betriebsträgerschaft für den Stadtteiltreff- jetzt genannt „Glashaus“, übernommen, in welchem auch die Kinder- und Jugendmediothek als Außenstelle der Stadtbibliothek untergebracht ist, und sich dabei in herausragender Weise der Verantwortung der Bürgerschaft für ihren Stadtteil gestellt. Das Thema Bürgerbeteiligung wird von der Projektgruppe Rieselfeld seit Beginn des Planungsprozesses mit großer Offenheit praktiziert. Daraus kann eine höhere Sensibilität der Bewohnerschaft mit ihrem Wohnumfeld abgeleitet werden.

Imagebildend ist auch die jährliche Rieselfeldmeile, ein Volkslauf mit inzwischen annähernd 2000 Beteiligten, der auch bei der ansässigen Bevölkerung, aber auch in der ganzen Region An-

klang findet. Organisiert wird die Rieselfeldmeile 2009 zum 13. Mal vom - im Rieselfeld ansässigen - Physiotherapie und Laufzentrum P.u.L.Z.

Die Vermarktungsstrategie

Die offensive und sehr erfolgreiche Vermarktung der Grundstücke läuft seit Ende 1993. Waren städtebauliche Planung und Vermarktung zunächst auf die Zielgruppen geförderter Mietwohnungsbau, freifinanzierter Mietwohnungsbau in Anlegerprojekten sowie Eigentumswohnungsbau / Familienhausbau ausgerichtet, so brachte die Veränderung der staatlichen Wohnbauförderung von Mietwohnungsbau hin zur Eigentumsförderung sowie der Abbau steuerlicher Vorteile für Anlegerprojekte (Projekte mit freifinanziertem Mietwohnungsbau) Ende der 90er-Jahre bundesweit deutliche Veränderungen der Rahmenbedingungen des Wohnungs- und Immobilienmarktes, vor allem im Geschosswohnungsbau.

Die Projektgruppe reagierte darauf vor allem durch eine Intensivierung der Akquisition in Richtung Eigentumswohnungsbau und Baugruppenprojekte sowie eine noch flexiblere Vermarktungsstrategie mit einem offensiven Dienstleistungsangebot zur Unterstützung wirtschaftlichen Bauens. Der Erfolg dieser Bemühungen zeigt sich bis heute in einer sehr guten Nachfrage nach kleineren Investorenprojekten sowie von privaten wie auch von gewerblich betreuten Bauherrengemeinschaften. Neben einer Vielzahl kleinerer und größerer Investorenprojekte sind rund 100 Bauherrengemeinschaften (auch im Mehrfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau) realisiert. Weitere sind in Bau. Eine der Grundlagen des – trotz über 90 % Mehrfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau – ungebrochenen Vermarktungserfolges ist auch ein sehr flexibles Handling über kostenfreie Optionen mit großzügiger Laufzeit. Dies ermöglicht auch eine bessere strukturelle Steuerung der Nachfrage hin zum richtigen Projekt am richtigen Ort. Es sollten nicht Grundstücksflächen verkauft, sondern Strukturen vermarktet werden. Dieses Ziel ist in hohem Maße gelungen.

Standortvorteile durch das benachbarte Gewerbegebiet Haid sowie die gewollte Schaffung einer großen Anzahl von Dienstleistungsarbeitsplätzen im neuen Stadtteil Rieselfeld unterstützen diese Bemühungen.

Die Projektorganisation

Das Projekt Rieselfeld wird nicht von einem externen Projektentwickler realisiert, sondern durch eine außerhalb der üblichen Verwaltungshierarchie angesiedelte städtische Projektgruppe in Partnerschaft mit der LBBW ImmobilienKommunalentwicklungGmbH (KE) aus Stuttgart), einem kommunalen Dienstleistungsunternehmen. Kernzelle ist die Projektgruppe Rieselfeld mit einem gemeinsamen Projektmanagement von Stadtverwaltung und KE im Dezernat I des Oberbürgermeisters.

Der Projektgruppe obliegt die Leitung der Projektentwicklung und Umsetzung, sie ist gleichzeitig die zentrale Steuerungseinheit für das Gesamtprojekt. Gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen des Stadtplanungsamtes und des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen bildet sie das engere Projektteam. Ein wichtiger Bestandteil in der Entwicklungsphase war die gemeinderätliche Arbeitsgruppe Rieselfeld, die bis heute 70 mal getagt hat. In diesen Sitzungen wurden,

ohne direkten Entscheidungszwang, unter Beteiligung von Vertretern des BürgerInnenVereins und von K.I.O.S.K. die relevanten Projekte und Entwicklungen offen und sehr konstruktiv diskutiert. Dies hat wesentlich zur großen Akzeptanz des Projektes in der Politik wie auch im Stadtteil beigetragen.

Die Projektfinanzierung

Der neue Stadtteil finanziert sich komplett über die Verkäufe der stadt eigenen Grundstücke durch die besondere Form der "In-Sich-Finanzierung". Dies geschieht im Rahmen einer Treuhandfinanzierung außerhalb des städtischen Haushaltes und – in bescheidenem Umfang – über Zuschüsse wie z.B. zum Bau der Schulen und des Feuerwehrhauses, sowie aus dem Programm Wohnungsbauschwerpunkte des Landes.

Dies bedeutet, dass das Projekt in besonderem Maße abhängig ist vom Vermarktungserfolg, sowohl im Umfang, als auch in der zeitlichen Folge. Vielfältige Aufgaben in den Bereichen Bodenordnung, Mitfinanzierung, Planung, Projektentwicklung bis hin zur Vermarktung und Öffentlichkeitsarbeit müssen komplett aus dem Treuhandvermögen erwirtschaftet werden. Dies gilt auch für die Personalkosten des engeren Projektteams sowie die gesamten Planungskosten. Im Bereich der öffentlichen Infrastruktur werden die Investitionskosten über das Treuhandvermögen und die Folgekosten über den städtischen Haushalt finanziert. Die Abwicklung der Treuhandfinanzierung erfolgt, nach einem entsprechenden Prüfungsvorlauf in der Stadtverwaltung, durch die KE. Das Treuhandkonto wird zum 30. Juni 2010 geschlossen. Die Mittel für die Restabwicklung begonnener und noch nicht beendeter Massnahmen werden in Form zweckgebundener Rückstellungen gesichert.

Aktueller Stand der Umsetzung und Perspektive

Anfang 2010 leben über 9200 Einwohner in ca. 3500 Wohnungen. Die große Nachfrage gerade auch nach überschaubaren Einheiten im Geschosswohnungsbau hat dazu geführt, dass alle baureifen Wohnungsbaugrundstücke sowie große Bereiche der gemischt genutzten Grundstücke in Option, Planung bzw. in Bau sind. Der aktuellen Nachfrage stehen derzeit keine entsprechenden Grundstücksangebote mehr entgegen. Das Wohn- und Geschäftshaus mit integriertem Discounter am Geschwister-Scholl-Platz im 1. Bauabschnitt wurde Anfang September 2006 fertiggestellt. Die Überlegungen, in der Stadtteilmitte einen Vollsortimenter zu integrieren, nehmen konkrete Gestalt an. Aufgrund der aktuellen Diskussion um die Vergabemodalitäten für städt. Grundstücke mit sog. Bauverpflichtungen wurde das Projekt europaweit ausgeschrieben. Baubeginn ist im 1. Quartal 2010.

Entlang der zentralen Rieselfeldallee entstehen jetzt nach und nach Wohn-/Geschäftshäuser und damit auch weitere Angebote im Handels- und Dienstleistungsbereich. Somit wird sich auch der städtebauliche Eindruck entlang dieser urbanen Achse komplettieren.

Anfang 2010 sind in 7 Projekten ca. 230 Wohnungen und zahlreiche gewerbliche Einheiten in Bau. Weitere Projekte für ca. 400 Wohnungen sind in Vorbereitung. Die Planung des architektonisch und städtebaulich bedeutsamen Projektes Gebäudespitz am Stadteingang ist nach erfolgrei-

chen Akquisitionsbemühungen der Projektleitung in eine konkrete Phase getreten. Die Realisierung des Stadtteils Rieselfeld dürfte Ende 2011 weitgehend abgeschlossen sein.

Das positive Image, die umfassende und bedarfsgerechte, weiterentwickelte, öffentliche Infrastruktur sowie das vielfältige und lebendige Stadtteilleben sind wichtige Gründe für junge Familien wie auch ältere Menschen Rieselfeld zum Wohnort als Mieter wie als Eigentümer auszuwählen – obwohl einzelne Baustellen noch auf 2-3 Jahre hinaus das Stadtteilbild mitprägen werden. Dazu kommt die von der Projektgruppe Rieselfeld sehr offensiv und konsequent betriebene Bürgerbeteiligung bei der weiteren Entwicklung, sowie die Förderung bürgerschaftlichen Engagements. Hier hat sich eine sehr tragfähige Partnerschaft zwischen der Stadt und der Neubürgererschaft entwickelt, die sich auch in konfliktiven Situationen bisher sehr bewährt hat. Ziel- und Interessenskonflikte lassen sich in einem neuen Stadtteil nicht ganz vermeiden, Gemeinwohl muss auch hier vor Eigenwohl gehen.

Der Grundsatz "**Gestalten** statt **Verwalten**" hat sich zum tragenden Element herausgebildet.

Mit dem Projekt Rieselfeld gelingt es, Familien im Stadtgebiet zu halten und Familien aus dem Umland wieder in die Stadt zu holen. Rieselfeld hat sich im Immobilien- und Wohnungsmarkt Freiburgs erfolgreich durchgesetzt. Wichtige stadtentwicklungs-, wohnungsbau- und umweltpolitische Ziele der Stadt Freiburg werden im Sinne einer Nachhaltigkeit erfolgreich umgesetzt.

Rieselfeld ist zu einer guten Adresse geworden und kann zu Recht als erfolgreiches Beispiel einer nachhaltigen Stadtteilentwicklung bezeichnet werden.

Klaus Siegl, Leiter der
Projektgruppe Rieselfeld
Stadt Freiburg im Breisgau
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/201 4090
Fax 0761/201 4098
Email: Klaus.Siegl@stadt.freiburg.de
www.rieselfeld.freiburg.de

Stand Januar 2010