

**Freiburg
schafft Zukunft.**

Sanieren | Gestalten | Erhalten



Abschlussbericht

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
Weingarten-West im
Programm Soziale Stadt (SSP)**

Freiburg 
I M B R E I S G A U

Inhalt

Im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der

Stadt Freiburg im Breisgau
Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg
<https://www.freiburg.de/>



Bericht erstellt von der

Freiburger Stadtbau GmbH
Am Karlsplatz 2
79098 Freiburg
<https://www.freiburger-stadtbau.de/>



und der

KommunalKonzept BW GmbH
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg im Breisgau
<https://www.kommunalkonzept-gmbh.de/>



Dezember 2022

Vorwort	6
1 Sanierungsgebiet Weingarten-West	9
1.1 Historie des Stadtteils Weingarten	10
1.2 Anlass und Ziele der Sanierung	12
1.2.1 Anlass der Sanierung	12
1.2.2 Städtebauliche Struktur und Gebäudezustand	14
1.2.3 Bewohnerstruktur	15
1.2.4 Infrastruktur	16
1.2.5 Freiflächen	20
1.2.6 Verkehr	20
1.2.7 Sicherheit und Sicherheitsempfinden / Image	21
1.3 Verfahren	22
2 Bürgerbeteiligung	28
2.1 Institutionalisierte Bürgerbeteiligung	29
2.2 Themen- und anlassbezogene Bürgerbeteiligung	30
3 Projektbeteiligte	31
3.1 Stadt Freiburg	31
3.2 Sanierungsträger	31
3.3 Maßnahmenträger	31
3.4 Quartiersarbeit	31
3.5 Kooperation	32
4 Integriertes Maßnahmenkonzept	33
4.1 Rahmenplan Weingarten	33
4.2 Beteiligung zum Rahmenplan Weingarten-West	33
4.3 Soziale Quartiersentwicklung	37
4.4 Sozialplan	38
4.5 Mietpreis- und Belegungsbindung	39
5 Umsetzung städtebauliche Zielsetzung	41
5.1 Modernisierung und Sicherung des Wohnungsbestandes	41
5.2 Aufwertung des Wohnumfeldes	41
5.3 Erhalt und Förderung der sozialen Vielfalt im Stadtteil	43
5.4 Verbesserung des Umweltschutzes	44
5.5 Verbesserung des Sicherheitsempfindens und des Images	44

6 Sanierungsprojekte - Wohnungsbau.....	46
6.1 Vorbereitende Maßnahmen – Umzugsmanagement	47
6.2 Bugginger Straße 1-7 / Binzengrün 11-15	49
6.3 Hochhaus Bugginger Straße 50	51
6.4 Hochhaus Binzengrün 9.....	55
6.5 Sulzburger Straße 27-33 und 41-45.....	59
6.6 Sulzburger Straße 35-39	61
6.7 Hochhaus Bugginger Straße 2.....	63
6.8 Bugginger Straße 46	65
6.9 Hochhaus Binzengrün 34.....	67
7 Neubauprojekte - Wohnungsbau.....	69
7.1 Geschäfts- und Wohnhaus Bugginger Straße 87.....	71
7.2 Binzengrün 36-50.....	73
7.3 Wohnungsbau und Nahversorgung Bugginger Straße 52	75
8 Sanierungsprojekte – Öffentlicher Raum.....	77
8.1 Erneuerung und Erweiterung Else-Liefmann-Platz	79
8.2 Neugestaltung Dietrich-Bonhoeffer-Platz	81
8.3 Mini-Spielfeld auf dem Gelände der Adolf-Reichwein-Schule	82
9 Sanierungs- und Neubauprojekte – Soziale Infrastruktur	83
9.1 Kita Bugginger Straße 2.....	83
9.2 Kita Binzengrün 34.....	83
9.3 Projekt Dreisam Sulzburger Straße 35-39.....	84
9.4 Kita Bugginger Straße 52	84
9.5 Kita Bugginger Straße 40 und Gemeindezentrum Bugginger Straße 42	85
10 Soziale Begleitmaßnahmen	87
10.1 Zusammenschau der sozialen Begleitmaßnahmen.....	87
10.2 Bauliche soziale Begleitmaßnahmen	90
10.3 Nichtinvestive soziale Begleitmaßnahmen	90
10.3.1 Quartiers- und Bewohnertreffs.....	90
10.3.2 Concierge- und Hausmeisterdienst.....	92
10.4 Begleitstudie	93

11 Finanzierung und Förderung	94
11.1 Ausgaben.....	94
11.2 Einnahmen	95
11.2.1 Städtebauförderungsmittel	95
11.2.2 Wertansätze und Verkaufserlöse.....	97
11.2.3 Ausgleichsbeträge.....	97
11.3 Abrechnung	97
11.4 Förderprogramm energetische Erneuerung sozialer Infrastruktur (IVP).....	98
12 Projektabschluss	99
13 Fazit.....	104
Anlage 1:	
Kosten- und Finanzierungsübersicht	106
Anlage 2:	
Auszeichnungen im Rahmen der Sanierung.....	108
Anlage 3:	
Entwicklung der Abgrenzungen im Sanierungsgebiet	110
Anlage 4:	
Maßnahmenplan Sanierungsgebiet Weingarten-West	111
Anlage 5:	
Wohneinheitenplan Sanierungsgebiet Weingarten-West	112

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

mit der Sanierung von Weingarten-West wurde ab dem Jahr 2006 die städtebauliche Erneuerung in Weingarten fortgesetzt, die mit der Sanierung von Weingarten-Ost im Jahr 1992 begonnen hat. Das mit Abstand größte Sanierungsverfahren in Freiburg – sowohl von der Anzahl der Einzelprojekte, als auch vom Investitions- und Fördervolumen – wird nun erfolgreich abgeschlossen.

Der Schwerpunkt lag einerseits auf der umfassenden Modernisierung des überwiegend aus den 60er und 70er Jahren stammenden Wohnungsbestands unter Berücksichtigung höchster energetischer Standards – und andererseits auf der Schaffung von zusätzlichem, bedarfsgerechtem Wohnraum. Durch den gezielten Einsatz von Förderprogrammen bleiben die Wohnungen dabei langfristig bezahlbar.

Insgesamt wurden fast 1.000 Wohnungen modernisiert oder neu geschaffen. Daneben wurden die öffentlichen und privaten Freiflächen aufgewertet, die soziale Situation und Infrastruktur verbessert und die Nahversorgung gesichert. In der Summe belaufen sich die Bauinvestitionen – im und angrenzend an das Gebiet – auf rund 158 Millionen €.

Ermöglicht wurde das nicht zuletzt durch rund 19 Millionen € von Bund und Land – vor allem aus dem Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt – und durch die städtischen Komplementäranteile an der Förderung. So kamen rund 32 Millionen € zusammen, mit denen Investitionen in Höhe von rund 86 Millionen € gefördert werden konnten. Herzlichen Dank an Bund, Land und Gemeinderat für die Bereitstellung dieser Mittel!

Und das Ergebnis kann sich sehen lassen: Durch die Vielzahl an integrierten Maßnahmen, durch die breite Bürgerbeteiligung sowie durch das Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner und ehrenamtlich Tätigen hat sich das Sanierungsgebiet sichtbar und nachhaltig zu einem attraktiven Quartier entwickelt.

Allen Beteiligten gilt dafür mein großer Dank – herzlichen Dank an die Freiburger Stadtbau, verschiedene städtische Ämter, das Forum Weingarten, den Bürgerverein Weingarten, die Mitglieder des Sanierungsbeirats, zahlreiche ehrenamtliche Engagierte und an die Bewohnerinnen und Bewohner, die sich beteiligt haben.

Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "M. W. W. Horn". The signature is stylized and written in a cursive-like font.

Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister

1 Sanierungsgebiet Weingarten-West

Der Stadtteil Weingarten wurde in den 1960er Jahren innerhalb kürzester Zeit errichtet und wies rund 40 Jahre nach dem Bezug der ersten Häuser erhebliche substanzielle und strukturelle Defizite auf. Einerseits stellte die Bausubstanz eine Herausforderung dar. Andererseits offenbarte die räumliche Konzentration sozial benachteiligter Bewohner_innen eine Vielzahl sozialer Probleme. Aus diesen Gründen beschloss die Stadt Freiburg ab 2006 die Sanierung des Stadtteils ganzheitlich und dezernatsübergreifend anzugehen.

Um für dieses umfassende Projekt finanzielle Unterstützung zu erhalten, bewarb sich die Stadt um Städtebaufördermittel. Die städtebaulichen Anforderungen waren der Erhalt der vielfältigen Infrastruktur, die funktionale, technische und energetische Modernisierung des Gebäudebestandes sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes - auch mit dem Ziel das Sicherheitsempfinden zu erhöhen.

Mit dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ sollten deshalb Revitalisierungs- und Entwicklungsprozesse angestoßen, integrative Maßnahmenkonzepte erarbeitet und umgesetzt sowie lokale Selbstorganisation mobilisiert werden. Die Umsetzung des Programms eröffnete auf allen Ebenen von Politik und Verwaltung die Chance, gemeinsam mit den Bewohner_innen einer Abwärtsentwicklung entgegenzusteuern.



Abbildung 1: Weingarten Ende der 60er Jahre

Quelle: Stadtarchiv Stadt Freiburg

1.1 Historie des Stadtteils Weingarten

Der Stadtteil westlich der Güterbahnlinie entstand Mitte der 1960er Jahre. Der Stadtteilname verweist auf die ehemaligen Weinbauflächen zwischen Freiburg und dem Mooswald. Die Nachkriegszeit bedeutete für Freiburg eine Phase enormer Stadtentwicklung aufgrund einer rasanten Bevölkerungszunahme. Allein zwischen 1946 und 1971 wuchs die Einwohnerzahl der Stadt von 93.000 auf über 162.000, wodurch eine große Wohnungsnot entstand. Innerhalb weniger Jahre beschloss, plante und baute die Stadt ab Mitte der 1960er Jahre deshalb neben Weingarten auch die Stadtteile Landwasser und Betzenhausen-Bischofslinde.

Die Fläche des heutigen Stadtteils Weingarten wurde bis Anfang der 1960er Jahre vor allem landwirtschaftlich genutzt. Konkrete Pläne für den Wohnungsbau entstanden im Jahr 1963, als die Stadt ein Fünf-Jahres-Programm entwickelte, das den Bau von jährlich 1.000 Wohnungen in Weingarten und Landwasser vorsah. Allein die Großsiedlung Weingarten sollte für 10.000 Menschen Wohnraum bieten.

Nach dem Leitbild der Moderne entstanden Zeilenbauten und Punkthochhäuser, die in großem Abstand zu einander angeordnet waren. Auch die konsequente Trennung von Wohnen, Arbeit und Erholung - ein Konzept der Moderne, das in der Charta von Athen 1933¹ unter dem Schlagwort Licht, Luft und Sonne formuliert worden war und den Nachkriegsstädtebau stark beeinflusste, wurde hier verwirklicht.

Da die Stadt Freiburg mit Projekten dieser Größenordnung bis dahin keine Erfahrung hatte und um schnell und kostengünstig zum Ziel zu kommen, wurde die Frankfurter Firma Ratio-Bau Eckel Gruppe mit dem Bau beauftragt. Diese hatte bereits in Stuttgart, Karlsruhe und Heidelberg Siedlungen in „rationeller Bauweise“ errichtet und sollte nun für die stadteigene Siedlungsgesellschaft bauen.

Kostengünstig und schnell konnte die Ratio-Bau deshalb bauen, weil sie auf eine kleine Zahl von Standard-Gebäudetypen zurückgriff. Ebenso zeichnete sich diese Firma durch eine ausgeklügelte Baulogistik aus, bei der durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude zueinander der Baukran nur einmalig, zu Beginn der Baumaßnahmen, im Innenhof des Gebäudeensembles aufgestellt werden musste und so eine Einsparung von Bauzeit und Transportkosten erreicht werden konnte.

¹ Charta von Athen, 1933 in der Nähe von Athen auf einem internationalen Städtebaukongress verfasstes Dokument, das eine grundsätzliche Trennung der städtischen Nutzungsflächen nach den Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Erholen und Verkehr für eine geordnete Stadtentwicklung fordert.



Abbildung 2: Weingarten in den 60er Jahren in der Bauzeit

Quelle: Landesarchiv Baden-Württemberg, Staatsarchiv Freiburg W 134 Nr. 094332b /

Fotograf: Willy Pragher

Der Städtebau folgte den Prinzipien der Baulogistik. Aufgrund dieses durchdachten Systems konnten täglich zwei neue Wohneinheiten entstehen. Insgesamt wurden 2.500 Wohnungen nach diesem System errichtet. Letztlich konnten die ursprünglich kalkulierten Baukosten sogar unterschritten werden.

Die Regeln der Baulogistik führten aber auch dazu, dass Gebäuderiegel nicht miteinander verbunden wurden, sondern mit jeweils fensterlosen Brandwänden an den Gebäudeseiten getrennt, orthogonal zueinander angeordnet wurden. Durch diese Gebäudeanordnung bildeten sich wenig attraktive „negative Ecken“ aus.

Nachdem bereits 1964 der Bebauungsplan für Weingarten vorlag, konnten schon im folgenden Jahr die ersten Wohnungen in der Sulzburger Straße bezogen werden. Die Neubawohnungen waren sehr gefragt: Moderne Küchen, Fernwärmeheizung, Müllschluckanlagen und Waschräume galten in den 1960er Jahren noch als reiner Luxus und wurden deshalb von einer breiten Schicht nachgefragt. Viele Menschen mit einem unteren oder mittleren Familieneinkommen fanden in Weingarten ein neues Zuhause. Aufgrund der hohen Nachfrage wurde die ursprüngliche Planung mit einer ausgewogenen Mischung aus Einfamilienhausstrukturen und Geschosswohnungsbau zugunsten von überwiegend gefördertem Mietwohnungsbau geändert.

1.2 Anlass und Ziele der Sanierung

40 Jahre nach dem Bau Weingartens wurden erhebliche Mängel in der Bausubstanz der Gebäude und strukturelle Probleme im Stadtteil, die eine Sanierung erforderlich machten, deutlich. In der Folge beschloss der Gemeinderat im Juli 2006 die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für Weingarten-West (siehe Kap. 1.3). Das Untersuchungsgebiet inkludierte über das später per Satzung beschlossene Sanierungsgebiet hinaus die großen Blockbauten, den Bereich Sulzburger Straße sowie das Gebiet westlich der Straße Binzengrün entlang der Bugginger Straße (siehe Kap. 1.3). Das durch den Gemeinderat beschlossene Satzungsgebiet, beschränkte sich vorerst auf den zentralen Bereich entlang der Straße Binzengrün (siehe Kap. 1.3). Im Folgenden werden Anlass und Ziele für das Sanierungsgebiet, die aus den vorbereitenden Untersuchungen des Untersuchungsgebietes hervorgingen, dargestellt.

1.2.1 Anlass der Sanierung

Dass der Stadtteil in einem sehr hohen Bautempo errichtet wurde, zeigte sich bald an der mangelnden Ausführungsqualität der Gebäude. Bereits ein Jahrzehnt nach der Fertigstellung wurden Schäden an Dächern, Fenstern und Fassaden sichtbar und machten Reparaturen erforderlich. Nach über 40 Jahren haben sich jedoch auch unabhängig von den ersten Baumängeln die Anforderungen an die Haustechnik, an den energetischen Standard, wie auch an das Wohnen an sich, verändert. Barrierefrei erreichbare Eingänge, dichte Fenster und innenliegende Bäder mit einer gesicherten Zu- und Abluft werden als wichtige Voraussetzungen für gutes und gesundes Wohnen gefordert. Handlungsbedarf



Abbildung 3: Veraltete Fassadengestaltung der Bugginger Straße 50

Quelle: Stadt Freiburg

bestand auch an den wenig einladenden Treppenhaus- und Fassadengestaltungen sowie dem umgebenden Außengelände. Der zwischenzeitlich sehr hohe und dichte Bewuchs schränkte die Nutzbarkeit des Freiraumes ein und wirkte sich oftmals negativ auf das Sicherheitsempfinden aus.



Abbildung 4: Freiflächen mit geringer Aufenthaltsqualität in der Sulzburger Straße

Quelle: Stadt Freiburg

Durch die Fehlbelegungsabgabe² sowie eine kurzzeitige Entlastung auf dem Freiburger Wohnungsmarkt in den 1990er Jahren, zogen viele Haushalte mit mittlerem Einkommen aus dem Stadtteil weg. Die Wohnungen waren zwischenzeitlich nicht mehr so attraktiv wie bei der Entstehung des neuen Stadtteils, was zu einer erhöhten Fluktuation führte. Freigewordene Wohnungen wurden häufig an Bewerber_innen aus der Wohnungssucherdatei³ vergeben.

² Die Mieter_innen von öffentlich geförderten Sozialmietwohnungen durften auch dann in ihren Wohnungen verbleiben, wenn ihr Einkommen im Laufe der Zeit die maßgeblichen Einkommensgrenzen überschritt. Sie brauchten weiterhin nur die Kostenmiete („Sozialmiete“) zu bezahlen. Diesen wirtschaftlichen Vorteil glich die Fehlbelegungsabgabe aus, welche die Stadt Freiburg von 1990 - 2005 bei den betroffenen Mieter_innen erhob.

³ Personen, die besonders dringend eine neue Wohnung benötigen, können bei der Stadt Freiburg einen Antrag auf Aufnahme in die städtische Wohnungssucherdatei (ehemals Notfallkartei) stellen. Hierüber werden mit öffentlichen Geldern geförderte Wohnungen vergeben. Eine Dringlichkeit liegt bei drohendem Wohnungsverlust, Zwangsräumung oder anstehendem Familienzuwachs vor.

1.2.2 Städtebauliche Struktur und Gebäudezustand

Bis heute bilden die vier sechzehngeschossigen Hochhäuser das weithin sichtbare und damit wichtigste städtebauliche Merkmal des Sanierungsgebietes Weingarten-West. Flankiert werden diese durch vier- und achtgeschossige Zeilenbauten. Dieser Städtebau wurde aus der Typologie des Baukastensystems der Ratio-Bau unter Berücksichtigung der Baulogistik entwickelt.

So entstand die hofartige Anordnung aus einem langen achtgeschossigen Gebäude und zwei etwas kürzeren, rechtwinklig angeordneten, viergeschossigen Gebäuden. Die Erschließung erfolgte über Stichstraßen von der Sulzburger Straße, dem Binzengrün und der Bugginger Straße. Im Gegensatz zu diesem klar gegliederten Städtebau wurde ein organisch verlaufendes Straßennetz umgesetzt, wodurch teilweise sehr große Vorzonen entstanden. Die Gebäude sind funktional in Massivbauweise erstellt und bilden jeweils einen begrünten Innenhof. Eine hohe Anzahl an Parkplätzen im öffentlichen Raum führte dazu, dass die ursprünglich geplanten zentral angelegten Tiefgaragen nur teilweise realisiert wurden. Zwischenzeitlich ist jedoch die Zahl der PKW gestiegen und zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen kam es immer wieder zu Nutzungskonflikten durch zugeparkte Wendeparkplätze oder parkenden PKW in anderen Bereichen, die aus Sicherheitsgründen nicht für eine Parkierung geeignet sind.



Abbildung 5: Sanierungsbedürftige und triste Fassade des Gebäudes Binzengrün 11-15

Quelle: Stadt Freiburg

Auch heute noch befindet sich der größte Teil der Wohnungen im Eigentum der ehemaligen Siedlungsgesellschaft Freiburg i. Br. GmbH und heutigen Freiburger Stadtbau GmbH, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der Stadt Freiburg.



Abbildung 6: Betonschaden an einem Vordach

Quelle: Stadt Freiburg

Der Gebäudezustand vor der Sanierung entsprach nicht mehr den inzwischen geforderten Ansprüchen an Wohngebäude und die Substanz der Gebäude wies erhebliche Mängel auf. Zwar wurden in den 1980er Jahren die Gebäudehüllen teilweise instandgesetzt, jedoch wurde zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen auch deutlich, dass diese zudem einer grundlegenden energetischen Sanierung bedurften. Darüber hinaus waren die Wohnungen und Zugänge nicht barrierefrei und entsprachen damit nicht mehr dem erwünschten und gültigen Standard. Auch die Heizungs-, Sanitär- und Lüftungssysteme, die haustechnischen Anlagen und Versorgungsleitungen, sowie die Elektroinstallationen waren veraltet und bedurften einer Sanierung.

1.2.3 Bewohnerstruktur

Die Bewohnerstruktur in Weingarten-West ist sehr vielfältig. Hier leben einerseits viele ältere aber auch viele jüngere Menschen und andererseits Bewohner_innen unterschiedlicher Nationalität. Im Jahr 2005, vor Beginn der Maßnahmen, lebten im Sanierungsgebiet rund 5.700 Personen aus 74 verschiedenen Nationen zusammen. Im Vergleich zur Gesamtstadt mit einem Ausländeranteil von etwa 13 %, stehen in Weingarten mit rund 21 % Ausländeranteil insbesondere die Bildungseinrichtungen (Kindertagesstätten und die

Grundschule) bei der Vermittlung von Sprachkenntnissen vor großen Herausforderungen. In Weingarten insgesamt hatten zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen im Jahre 2006 52 % der Bewohner_innen einen familiären Migrationshintergrund.

Im Untersuchungsgebiet lag der Anteil an Kindern und Jugendlichen bis 20 Jahren bei 22 %. Da dieser Anteil in der Gesamtstadt bei 19 % lag, ist Weingarten zum Zeitpunkt der Untersuchungen ein vergleichsweise junger Stadtteil. 31% der Bewohner_innen waren zwischen 20 und 45 Jahre alt, in der Gesamtstadt beläuft sich dieser Anteil auf 42 %. Der Anteil der 45 bis 65-jährigen unterscheidet sich nur unwesentlich vom Anteil in gesamt Freiburg. Die älteren Menschen ab 65 hingegen machen im Untersuchungsgebiet 22 % aus, in der Gesamtstadt lediglich 16 %.

Dieses breite Spektrum an Bewohner_innen bringt Nutzungskonflikte wie auch sprachliche und kulturelle Divergenzen, welche die Bildung einer Gemeinschaft unter den Bewohner_innen erschweren, mit sich. Eine Gemeinsamkeit vieler Haushalte in Weingarten-West ist die Inanspruchnahme von Transferleistungen und ein gleichzeitig niedriges Einkommen. Dies spiegelt sich in der hohen Dichte an Wohnungen mit niedrigem Mietpreisniveau wider.

Die beiden Zielgruppen der jungen und alten Menschen werden auch nach Abschluss des Sanierungsverfahrens besondere Aufmerksamkeit benötigen. Bei den jungen Menschen ist dies insbesondere aufgrund des höheren Anteils an Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund der Fall, der häufig eine Benachteiligung in verschiedenen Lebensbereichen mit sich bringt.

1.2.4 Infrastruktur

Nahversorgung

Der Stadtteil Weingarten wurde monofunktional geplant und dient daher fast ausschließlich als Wohngebiet. Im gesamten Untersuchungsgebiet befanden sich weder Betriebe eines produzierenden noch eines verarbeitenden Gewerbes. Ein kleines Einzelhandelszentrum am Else-Liefmann-Platz, welches der Nahversorgung der Bewohner_innen diente, gab es von Anfang an. Dort waren neben einem Supermarkt auch ein Schreibwarenhandel, eine Bäckereifiliale, eine Apotheke, ein Imbiss sowie Praxen für Allgemeinmedizin und Physiotherapie angesiedelt. Im übrigen Sanierungsgebiet fanden sich sehr vereinzelt weitere Freiberufler oder Selbständige, die zumeist von zuhause aus arbeiteten. In Gesprächen mit Geschäftstreibenden, Dienstleistungsunternehmen und Freiberufler_innen stellte sich im Laufe des Sanierungsverfahrens jedoch heraus, dass diese wichtige Nahversorgungsfunktion gefährdet ist.

Das nahe, aber außerhalb des Untersuchungsgebietes gelegene Einkaufszentrum (EKZ Weingarten) an der Krozinger Straße spielte für die örtliche Nahversorgung des Sanierungsgebietes ebenfalls eine wichtige Rolle.

Der Else-Liefmann Platz fungierte von Beginn an als wichtiger, zentraler öffentlicher Platz des Quartiers. Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen war dieser jedoch nur noch wenig einladend und entsprach nicht mehr den Anforderungen an einen kommunikativen Quartiersplatz.



Abbildung 7: Else-Liefmann-Platz mit dunklem und unebenem Bodenbelag

Quelle: Stadt Freiburg

Freizeitangebote

Angrenzend an das Sanierungsgebiet befindet sich die Sporthalle der Adolf-Reichwein Grundschule, welche in den Nachmittags- und Abendstunden regelmäßig Vereinen zur Verfügung steht und auch vom Kinder- und Jugendzentrum Weingarten für verschiedenste sportliche Aktivitäten genutzt wird.

Im Untersuchungsgebiet wurde festgestellt, dass es zwar große Grünflächen gibt, diese jedoch kaum für sportliche Aktivitäten, wie beispielsweise Ballspiele, geeignet oder vorgesehen sind. Auf den großen wohngebäudenahen Rasenflächen führen derartige Aktivitäten zu Konflikten mit Anwohner_innen. Ein asphaltierter Basketballplatz am Kin-

der- und Jugendzentrum war zwar sehr beliebt, entsprach jedoch nicht mehr den Anforderungen einer modernen und kindergerechten Anlage, da er nicht eingezäunt war und direkt an der Straße lag.

Die im Gebiet befindlichen Spielplätze sind private Spielplätze, die zu den jeweiligen Wohnanlagen gehören. Auch diese waren zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen teilweise in einem schlechten Zustand und entsprachen nicht mehr einer zeitgemäßen Gestaltung.

Kinderbetreuung und Kinder- und Jugendeinrichtungen

Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen existierten vier Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet. Der Bedarf war jedoch weitaus größer. Zwei der Einrichtungen befanden sich in städtischer Trägerschaft, eine davon speziell für Kinder mit besonderem Förderbedarf, die beiden anderen in freier Trägerschaft der evangelischen Kirche.

Das Kinder- und Jugendzentrum Weingarten (KJZW) ist Teil der „Offenen Kinder- und Jugendarbeit“ in ökumenischer Trägerschaft des Diakonievereins der Dietrich-Bonhoeffer-Gemeinde und der St. Andreas-Gemeinde und liegt ebenfalls im Untersuchungsgebiet. Die Arbeit des Zentrums nimmt Kinder und Jugendliche zwischen 5 und 18 Jahren in den Blick und bietet Gruppen-, Cliquen- und Clubarbeit, Schularbeitskreise, aufsuchende Arbeit und Einzelhilfe für Kinder, Jugendliche und Eltern an.



Abbildung 8: Dietrich-Bonhoeffer-Platz - fehlende Barrierefreiheit und unübersichtliche Gestaltung
Quelle: Stadt Freiburg

Das Zentrum konnte Kindern und Jugendlichen darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung anbieten. Das Gebäude beherbergte verschiedene Gemeinde-, Büro- und Kirchenräume, sowie den Kinder- und Jugendbetrieb. Die Angebote waren durch die entsprechenden Räumlichkeiten und vorhandenen finanziellen Ressourcen jedoch beschränkt. So gab es für Jugendliche beispielsweise keinen Raum, in dem sie sich unbeaufsichtigt treffen konnten, weshalb oftmals der öffentliche Raum in der Umgebung in Anspruch genommen wurde. Die Bauweise des Gebäudes aus den 1960er Jahren war zudem sehr unattraktiv und die gesamte Bausubstanz, also Gebäudehülle, Haustechnik und Innenraumgestaltung war in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Angebote für Senior_innen

Mit dem Stadtteil wurde Anfang der 1970er Jahre auch eine Seniorenwohnanlage mit Begegnungsstätte und ein Pflegeheim errichtet. Auch diese Gesamtanlage der Arbeiterwohlfahrt befand sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere das Pflegeheim mit den Zwei-Bett-Zimmern entsprach nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben.

Hochschulen und weitere Bildungseinrichtungen

Ebenfalls seit den 1970er Jahren hat die Evangelische Hochschule ihren Sitz in Freiburg Weingarten, allerdings bisher ohne dazugehöriges Wohnheim für Studierende. Durch die wachsende Zahl an Studierenden sowie die Gründung von neuen Studiengängen benötigt die Hochschule zusätzliche Räume für Lehre, Forschung und Verwaltung sowie eine Betriebskindertagesstätte.



Abbildung 9: Ungepflegte Bepflanzung und öffentlicher Raum am Dietrich-Bonhoeffer-Platz

Quelle: Stadt Freiburg

1.2.5 Freiflächen

Die Freiflächen sind überwiegend privat oder halböffentlich, das heißt sie sind einem Wohngebäude zugeordnet. Außerdem sind sie von ganz unterschiedlicher gestalterischer Qualität. Dennoch sind sie für die Siedlungsstruktur von großer Bedeutung, da sie innerhalb von Weingarten-West verortet sind und unterschiedliche Nutzungen wie Plätze, Schulhöfe und Schulsport aufnehmen. Im Zuge des Sanierungsverfahrens wurde jedoch eine Öffnung zu den angrenzenden Bereichen gewünscht, um die Freiräume als Teil der Siedlung möglichst vielen Menschen zugänglich zu machen.

Ein für Weingarten-West typisches Bild zeigt die grünen Einrahmungen aus dichten Strauch- und Baumstrukturen, welche die Siedlung zu den großen Hauptverkehrsachsen und auch zu den innerhalb verlaufenden Fuß- und Radwegen abschirmen.

1.2.6 Verkehr

Straßennetz

Die Opfinger Straße bildet die südliche Grenze des Untersuchungsgebietes. Entlang dieser Hauptverkehrsstraße verlaufen auch die Straßenbahntrassen der Stadtbahnen Nummer 3 und 5 der Freiburger Verkehrs AG und ausgewiesene Radwege. Sie erschließt das Gebiet übergeordnet aus dem Süden und bindet es an das gesamtstädtische Straßennetz an. Die Straße Binzengrün erschließt wiederum als zentrale Achse den zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes. Der östliche Teil des Untersuchungsgebietes wird über die Bugginger Straße und der westliche Teil über die Sulzburgerstraße erschlossen. Diese Straßen werden in der gegebenen Größe ihrer Funktionalität gerecht, stellen aufgrund ihrer Dimensionen jedoch auch Barrieren innerhalb des Gebietes und nach außen hin dar. Die Bugginger Straße, welche an zwei Stellen an die Straße Binzengrün anschließt, macht die Wohngebäude im Westen des Untersuchungsgebietes über jeweils kleine Stichstraßen mit Wendehämmern zugänglich. Nach dem gleichen Prinzip erschließt die Sulzburger Straße über die Krozinger Straße die Wohngebäude im Osten des Gebietes.

Verkehr / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Weingarten-West war bereits zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zwei Straßenbahnlinien erschließen den Stadtteil und verbinden diesen in enger Taktung in 15-minütiger Fahrzeit mit der Innenstadt.

Fahrradverkehr

Bereits im Jahr 2006 war die Radverkehrsinfrastruktur in Weingarten, wie in der Gesamtstadt, gut ausgebaut. Die große Opfinger Straße verfügte 2006 über einen separat ausgewiesenen Fahrradweg, die zentral im Untersuchungsgebiet gelegene Straße Binzengrün über einen gemeinsamen Rad- und Fußweg. Entlang des Dietenbaches und des Dorfbaches am Rande des Gebietes gab es bereits weitere Radverkehrsverbindungen.

Ruhender Verkehr

Trotz der guten Lage und der guten ÖPNV-Anbindung stieg die Zahl der privaten PKW im Stadtteil kontinuierlich an. Im gesamten Untersuchungsgebiet gab es nur ein kleines Angebot an privaten und oberirdischen Stellplätzen. Im Hühelheimer Weg und im Bereich der Hochhäuser befanden sich private Stellplätze in Tiefgaragen. Im öffentlichen Straßenraum der Stichstraßen und Sammelstraßen gab es über 600 kostenfreie Stellplätze. Trotz dieser hohen Zahl an kostenlosen öffentlichen Parkplätzen gab es ein Defizit an privaten Stellplätzen. Dies führte dazu, dass vermehrt Fahrzeuge im Bereich der Wendepalten oder auf Feuerwehraufstellflächen abgestellt wurden, was ein Sicherheitsrisiko darstellte.

Fußwege

Bis auf die nur einseitig vorhandenen Gehwegführungen in den Stichstraßen der Bugginger Straße und der Straße Binzengrün, war zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen eine meist beidseitige Gehwegbebauung vorhanden. Zwischen den Wohngebäuden sind Gehwege nur zum Teil vorhanden, vereinzelt entstanden informelle Wegführungen durch die Grünflächen zwischen den Gebäuden.

1.2.7 Sicherheit und Sicherheitsempfinden / Image

Einer stadtweiten Bürgerumfrage aus dem Jahr 2001 zufolge, fühlten sich die Bewohner_innen des Stadtteils Weingarten im gesamtstädtischen Vergleich am unsichersten, wenn sie sich nachts alleine im öffentlichen Raum aufhalten, lediglich 23 % fühlten sich demnach sicher oder sehr sicher ([Stadt Freiburg, Amt für Statistik und Einwohnerwesen \(2002\): Bürgerumfrage 2001 in Freiburg](#)).

In einer ähnlichen, jedoch nicht direkt vergleichbaren, Umfrage „Leben im Wohngebiet“ aus dem Jahr 2020 liegt der gesamte Stadtteil Weingarten bei der Frage „Wohnen sie gerne in Ihrem jetzigen Wohngebiet?“ mit 66 Punkten erheblich unter dem städtischen Durchschnitt von 84 Punkten. Allerdings kann keine trennscharfe Zuordnung auf die sanierten bzw. die nicht sanierten Gebiete gezogen werden (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement (2021): Freiburg Umfrage 2020 - Leben im Wohngebiet).

Dass das Sicherheitsempfinden in der eigenen Stadt oder im eigenen Stadtbezirk ein wichtiges und kontroverses Thema ist, ist keine Besonderheit von Weingarten, sondern spiegelt einen bundesweiten Trend wider. Dabei zeigt sich, dass das subjektive Sicherheitsempfinden häufig nicht in direktem Zusammenhang mit der objektiven Sicherheitslage (ablesbar z.B. an der Kriminalitätsstatistik) steht, sondern immer auch ein Abbild von gesellschaftlichen Prozessen, der sozialen, demographischen und baulichen Struktur von Stadtteilen oder der medialen Präsenz bestimmter Kriminaldelikte ist. Daher ist es vor dem Hintergrund unterschiedlicher sozialer und demographischer Merkmale auch nicht verwunderlich, dass die empfundene Sicherheit in den einzelnen Stadtbezirken sehr unterschiedlich ausfällt.

1.3 Verfahren

Im Jahr 2004 beantragte die Stadt Freiburg für das Programmjahr 2004, alternativ für 2005, eine Aufnahme des Gebiets Weingarten-West in das kurzfristig ausgeschriebene Stadterneuerungsprogramm „Stadtumbau West“. Dieser Antrag wurde nicht berücksichtigt. Die Stadt beantragte daraufhin im Jahr 2005 für das Programmjahr 2006 die Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm „Soziale Stadt“, alternativ - falls der Antrag nicht berücksichtigt würde - nochmals für das Programm „Stadtumbau West“. Die Anträge bezogen sich jeweils auf den ersten von insgesamt drei vorgesehenen Sanierungsabschnitten.

Das Wirtschaftsministerium veröffentlichte am 06.03.2006, dass dem Antrag der Stadt entsprochen wurde. Mit Erlass vom 04.10.2006 nahm das Regierungspräsidium Freiburg das Antragsgebiet in das Stadterneuerungsprogramm „Soziale Stadt“ auf.

Am 04.07.2006 beschloss der Gemeinderat die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gesamtgebiet Weingarten-West. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung ermittelt.

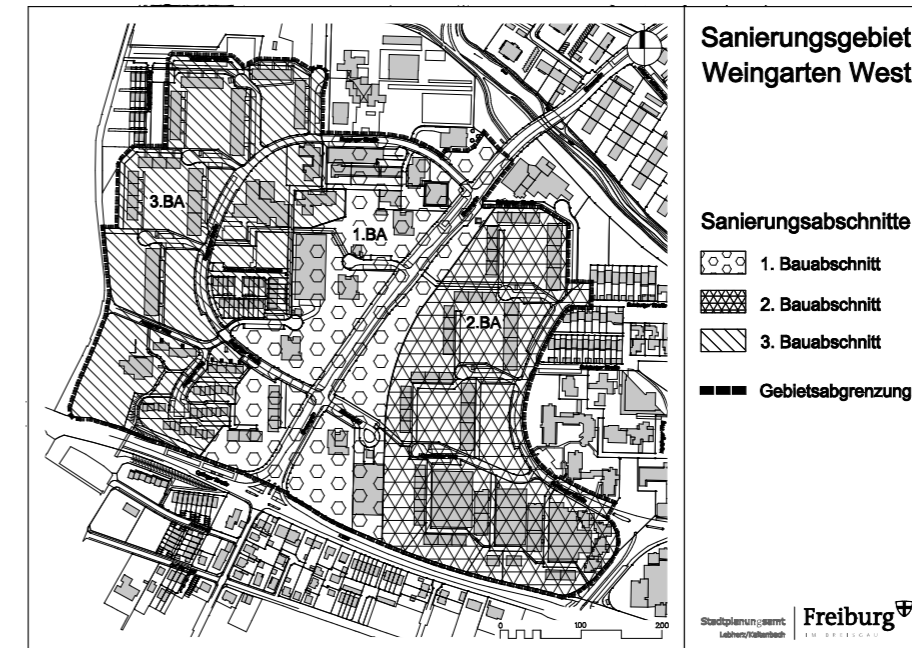


Abbildung 10: Abgrenzung Antragsgebiet durch den Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2005

Quelle: Stadt Freiburg

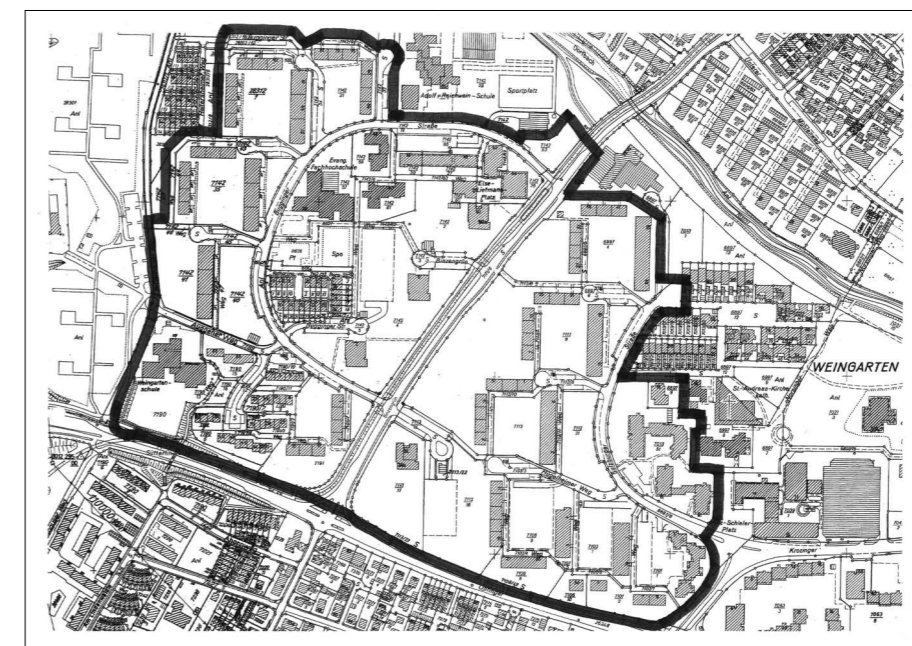


Abbildung 11: Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet durch Gemeinderatsbeschluss vom 04.07.2006

Quelle: Stadt Freiburg

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse legte der Gemeinderat am 15.05.2007 das Sanierungsgebiet Weingarten-West durch Erlass einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB förmlich fest.

Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 05.03.2009 wurden für die Sanierungsprojekte Kindergarten Bugginger Straße 40 und Gemeindezentrum Bugginger Straße 42 (siehe Kap. 9.5) Fördermittel aus dem „Investitionspakt zur energetischen Erneuerung kommunaler sozialer Infrastruktur“ bewilligt. Nach den Förderbe-

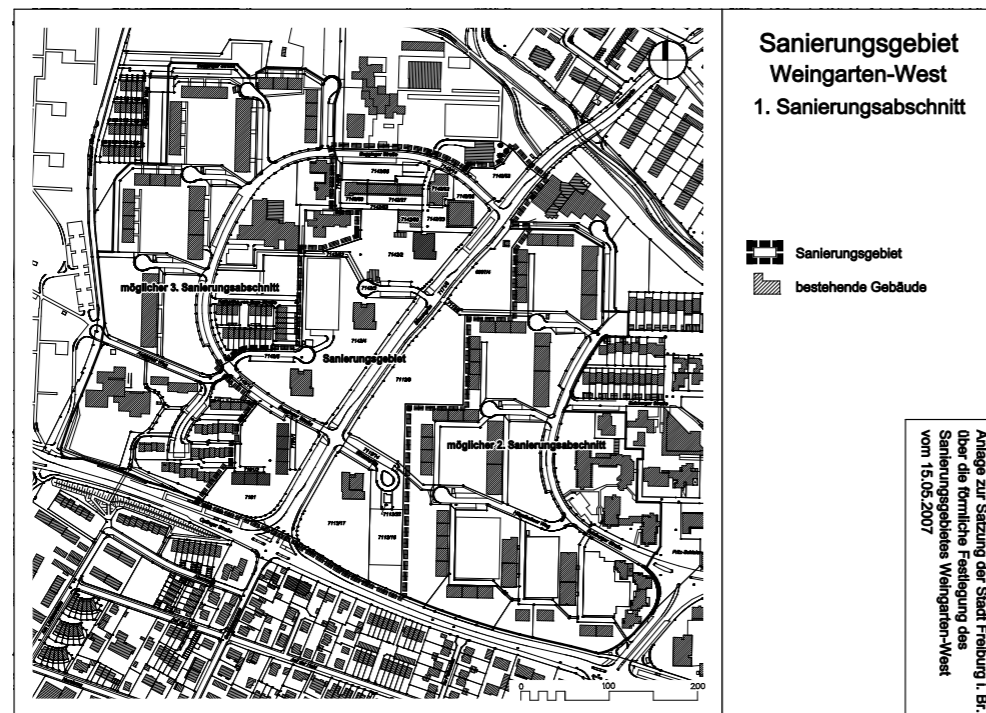


Abbildung 12: Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet durch den Gemeinderatsbeschluss vom 15.05.2007
Quelle: Stadt Freiburg

stimmungen war es notwendig, dass die Grundstücke vor Abschluss der Projekte in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden. Der Gemeinderat beschloss deshalb am 20.10.2009 eine entsprechende Erweiterung des Sanierungsgebietes.

Mit der Aufwertung des Gebäudebestandes und des Stadtteilzentrums rund um den Else-Liefmann-Platz durch verschiedene Baumaßnahmen wurde die Zentrumsfunktion erhalten und gestärkt. Zu diesen Baumaßnahmen zählen auch die Sanierungsprojekte Sulzburger Straße 27 - 45 (siehe Kap. 6.5). Um die förmlichen Voraussetzungen für eine Förderung dieser Projekte im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ zu schaffen, war es

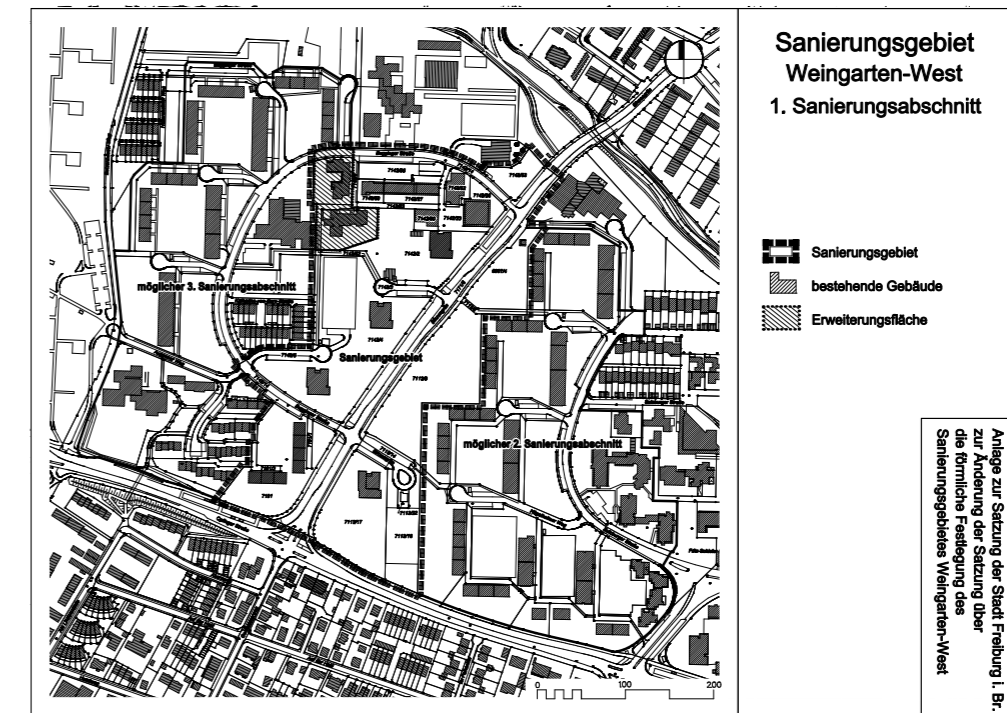


Abbildung 13: Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet durch den Gemeinderatsbeschluss vom 20.10.2009
Quelle: Stadt Freiburg

notwendig, das Sanierungsgebiet um die entsprechenden Grundstücksflächen zu erweitern. Durch die Maßnahmen im Erweiterungsgebiet entstand zusätzlicher Fördermittelbedarf. Zu dessen Refinanzierung wurde das Sanierungsprojekt Hochhaus Binzengrün 34 (siehe Kap. 6.8) zunächst zurückgestellt. Die entsprechenden Grundstücksflächen wurden deshalb aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen. Die Änderung der Gebietsabgrenzung wurde vom Gemeinderat am 22.11.2011 beschlossen.

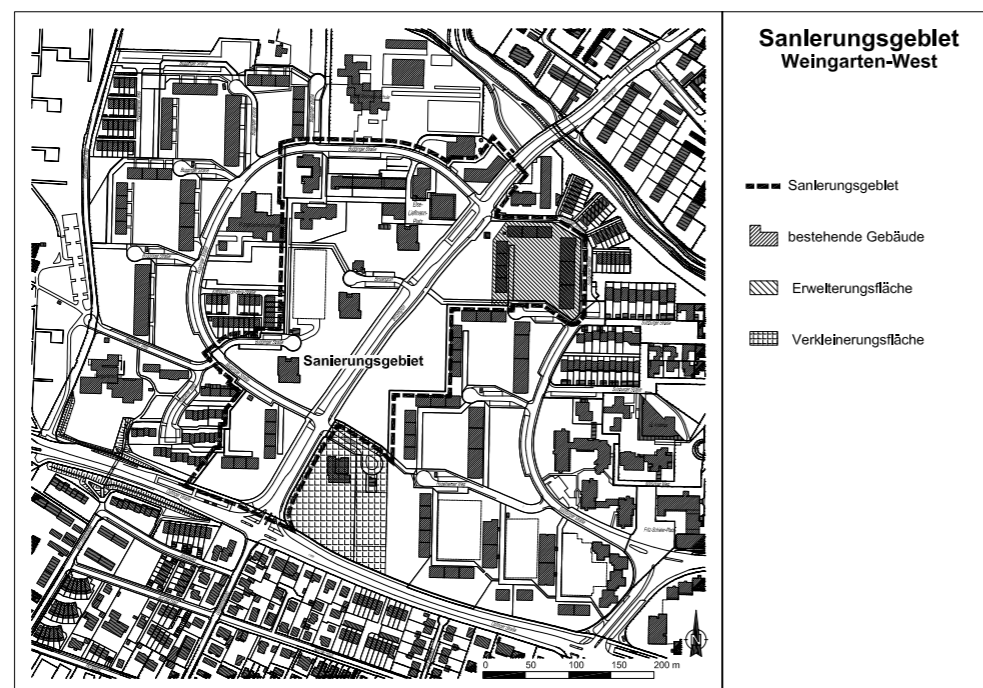


Abbildung 14: Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet durch den Gemeinderatsbeschluss vom 22.11.2011
Quelle: Stadt Freiburg

Das Sanierungsgebiet erhielt seinen jetzigen Zuschnitt durch die vom Gemeinderat am 07.10.2014 beschlossene Gebietserweiterung. Es wurde um die Grundstücke im Bereich der Evangelischen Hochschule (siehe Kap. 8.2) sowie des Hochhauses Binzengrün 34 (siehe Kap. 6.8) erweitert, um diese Sanierungsprojekte durchführen und im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ fördern zu können.

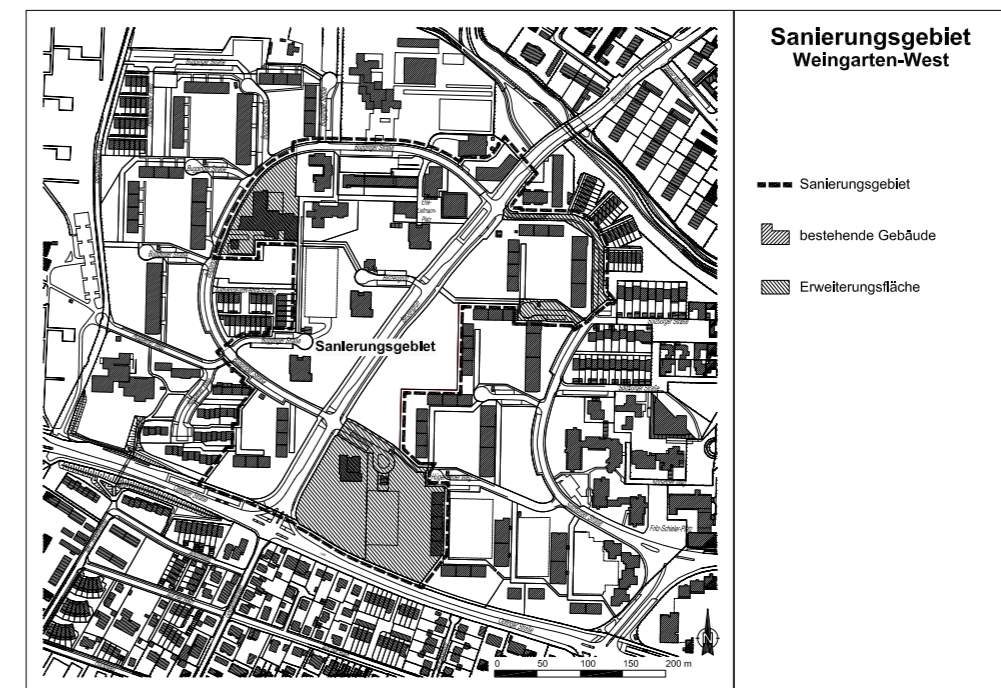


Abbildung 15: Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet durch den Gemeinderatsbeschluss vom 07.10.2014
Quelle: Stadt Freiburg

2 Bürgerbeteiligung

Aktivierung und Beteiligung sind zentrale Elemente des Programms Soziale Stadt. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in institutionalisierter Form mit gewählten bzw. benannten Vertretungen verschiedenster Gruppen und Akteur_innen, die das Verfahren über die gesamte Laufzeit begleitet haben. Darüber hinaus wurde auch themen- und anlassbezogen zur Mitwirkung eingeladen. Dies erfolgte mit Methoden und Formaten, die an den konkreten Anlass bzw. das jeweilige Thema angepasst waren.

Die Bürgerbeteiligung konnte an bewährte, gewachsene Strukturen in Weingarten anknüpfen. Zu diesen gehören der Bürgerverein Weingarten e.V., das Forum Weingarten e.V. als Träger der Quartiersarbeit und mit Erfahrung in der Beteiligung von Bürger_innen in Sanierungsverfahren, sowie viele weitere vor Ort tätige Institutionen und Einrichtungen und zahlreiche Personen aus der Einwohnerschaft, die sich über den gesamten Sanierungsverlauf mit großem Engagement für Belange im Gebiet eingesetzt haben.



Abbildung 16: Dankeschöntorte für die Teilnehmenden einer Bürgerbeteiligungsveranstaltung
Quelle: Stadt Freiburg

2.1 Institutionalisierte Bürgerbeteiligung

Die institutionalisierte Bürgerbeteiligung wurde durch mehrere Gremien sichergestellt.

Sanierungsbeirat

Der Sanierungsbeirat, unter Vorsitz des Ersten Bürgermeisters von Kirchbach¹, sicherte den Informations- und Erfahrungsaustausch im Verfahren. Er diente als Instrument zur Abstimmung und Vernetzung unter den Verfahrensbeteiligten und der Einwohnerschaft. Der Beirat entwickelte Vorschläge zu Verfahrensfragen wie auch für Maßnahmen im Vorfeld gemeinderätlicher Beschlüsse. Die bauliche und soziale Entwicklung wurden durch den Beirat engagiert begleitet. Viele Initiativen für die Quartiersentwicklung konnten durch den Beirat angeregt und befördert werden. Die Voten des Sanierungsbeirats wurden in den weiteren politischen Abstimmungs- und Entscheidungsprozess mitaufgenommen, waren jedoch nicht bindend.

Im Gremium waren mit Stimmrecht vertreten:

- Stadträt_innen – je ein Mitglied pro Fraktion
- Sprecherrät_innen - als gewählte Bewohnervertreter_innen
- Forum Weingarten e.V.
- Bürgerverein Weingarten e.V.
- Weingartener Arbeitsgemeinschaft Soziales
- Vertreter_innen des im Quartier tätigen Handels und Gewerbes
- Mieter_innenbeirat der Freiburger Stadtbau

Ohne Stimmrecht waren Teil des Sanierungsbeirates:

- Vertreter_innen der Freiburger Stadtbau GmbH
- Vertreter_innen des Sanierungsträgers
- Mitarbeitende der Freiburger Stadtverwaltung
- Weitere Vertreter_innen der im Quartier tätigen Institutionen/Träger

¹ Zuvor hatte das Forum Weingarten e.V. den Vorsitz und die Geschäftsführung inne. Später gingen beide in städtische Hand über.

Sprecherräte

Aus dem Arbeitskreis „Aktiv in Weingarten“ wurde ab 2005 ein von den Bewohner_innen gewählter Sprecherrat für Weingarten-West. Dieser stand im Austausch mit den Bewohner_innen der Häuser und vertrat deren Interessen und Belange. Die Wahl der Sprecherräte wurde von der Quartiersarbeit organisiert und durchgeführt. Die Räte wurden durch die Quartiersarbeit begleitet und in ihrer Arbeit unterstützt.

Einbezug im verwaltungsinternen Jour fixe

Der Bürgerverein Weingarten e.V. und die Quartiersarbeit Weingarten-West wurden anlassbezogen zu den verwaltungsinternen Jours fixes eingeladen (siehe Kap. 3.1). Als Instrument zur Verfahrensabstimmung und -steuerung fand der Jour fixe im 4-wöchigen Turnus statt. Durch die Teilnahme aller am Verfahren beteiligten Ämter, der Freiburger Stadtbau GmbH als Bau- und Sanierungsträger sowie der kooperativen Geschäftsführung im Zusammenspiel von Bau- und Sozialverwaltung wurde übergreifendes Arbeiten gewährleistet.

2.2 Themen- und anlassbezogene Bürgerbeteiligung

Diese wurde situationsbezogen unter der Regie der Stadt Freiburg, der Freiburger Stadtbau GmbH oder der Quartiersarbeit Weingarten-West in Abstimmung mit der Stadt Freiburg durchgeführt. Beispielfhaft zu nennen sind:

- Öffentliche Infoveranstaltungen, z.B. „Kick Off“ zu Beginn des Verfahrens
- Bewohner_innenversammlungen zu den Einzelvorhaben der Freiburger Stadtbau
- „Planning for Real“ als Möglichkeit für Interessierte zur Simultanplanung
- Sozialraumanalyse, z.B. mit Kindern als „Stadtteildetektive“
- Haustürgespräche zur Bedarfsermittlung
- Aktivierende Befragungen
- Werkstattgespräche zu Themen wie „Freiflächen“, „neue Wohnformen“ etc.
- Moderationsgespräche zur Klärung von Konflikten, z.B. zu „Sauberkeit und Müll“
- Befragungen zur Imageentwicklung und zur Evaluation der Maßnahmen

3 Projektbeteiligte

3.1 Stadt Freiburg

Die Zuständigkeiten und Projektorganisation waren analog zu den anderen Sanierungsverfahren im Programm Soziale Stadt geregelt.

Die politische Federführung lag beim Ersten Bürgermeister von Kirchbach (Dezernat für Kultur, Bibliothekswesen, Soziales, Wohnraumsicherung und Unterkünfte, Migration und Integration).

Die Fachzuständigkeiten innerhalb der Verwaltung lagen bei der Kommunalen Sanierungsstelle im Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung (zentrale Anlaufstelle mit Schwerpunkt Koordination der baulichen Maßnahmen und finanzielle Abwicklung des Sanierungsverfahrens), dem Stadtplanungsamt (Schwerpunkt: städtebauliche Konzepte und Bauleitplanung) sowie dem Garten- und Tiefbauamt (Schwerpunkt: Maßnahmen im öffentlichen Raum).

3.2 Sanierungsträger

Die Stadt Freiburg hat die FSB als Sanierungsträger mit der Treuhandabwicklung des Sanierungsverfahrens beauftragt. Die sanierungsrechtliche Begleitung wurde im Unterauftrag von der Kommunale Stadterneuerung GmbH, heute die Kommunalkonzept BW GmbH, wahrgenommen.

3.3 Maßnahmenträger

Maßnahmenträger waren die FSB, die Stadt Freiburg, die Evangelische Kirche sowie Privateigentümer. Sie waren zuständig für die Durchführung der einzelnen Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie die Beteiligungsverfahren im Rahmen dieser Maßnahmen.

3.4 Quartiersarbeit

Die Quartiersarbeit wurde über den städtischen Haushalt finanziert und war im Gebiet mit Personal und Büro zur sozialen Begleitung des Sanierungsverfahrens eingesetzt. Gleich zu Beginn der Sanierung in 2006 betraute der Gemeinderat das Forum Weingarten e.V. - ehemals Forum Weingarten 2000 e.V. - mit dieser Aufgabe. Die Quartiersarbeit begleitete das gesamte Sanierungsverfahren mit großen Engagement, insbesondere im

Prozess der Bürgerbeteiligung für den Rahmenplan Weingarten-West sowie durch Vor-Ort-Aktionen für eine Ideensammlung und dem Planungsworkshop zu den Themen Neue Mitte, Böhler-Gelände und Bugginger Straße 50.

3.5 Kooperation

Die Koordinierung und Steuerung des Sanierungsverfahrens wurde durch eine verwal- tungsübergreifende Projektgruppe („Jour Fixe“), in der die fachzuständigen Ämter und die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) vertreten waren, wahrgenommen. Das Büro des Ersten Bürgermeisters von Kirchbach hatte die Geschäftsführung des Jour Fixe inne und war zuständig für die Bürgerbeteiligung (Sanierungsbeirat) sowie die sozialen Begleitpro- gramme. Die Beauftragung und Koordination der Quartiersarbeit erfolgte in Zuständig- keit des Quartiersmanagements im Sozial- und Jugendamt (seit 2022 Amt für Soziales).

Mit dieser Projektgruppe wurde sichergestellt, dass das im Programm Soziale Stadt ge- forderte integrierte Handlungskonzept umgesetzt und die baulichen und sozialen Maß- nahmen parallel und koordiniert entwickelt wurden (siehe Kap. 2.1).

4 Integriertes Maßnahmenkonzept

Das städtebauliche und freiraumplanerische Maßnahmenkonzept wurde auf Grundlage von verschiedenen Fachgutachten, städtebaulichen Untersuchungen und Mehrfachbe- auftragungen sowie einem intensiven und methodisch breit angelegten Bürgerbeteili- gungsverfahren erstellt.

4.1 Rahmenplan Weingarten

Mit dem Rahmenplan werden Perspektiven für die nächsten beiden Jahrzehnte in Weingarten-West aufgezeigt. Er umfasst die städtebaulichen und freiraumplanerischen Rahmenbedingungen und legt die jeweiligen Nutzungen fest. Der 2015 be- schlossene Rahmenplan hat einen weitaus größe- ren Umgriff als das förmlich festgelegte Sanie- rungsgebiet. Er soll gewährleisten, dass auch in Zukunft bei städtebaulichen Maßnahmen die je- weilige soziale Ausgangssituation berücksichtigt wird. Ziel ist es, den Stadtteil weiter zu entwickeln und damit sozial zu stabilisieren. Dabei soll auf die vorhandenen Ressourcen aufgebaut und die Vor- aussetzungen für ein ausgewogenes soziales Mit- einander geschaffen werden.

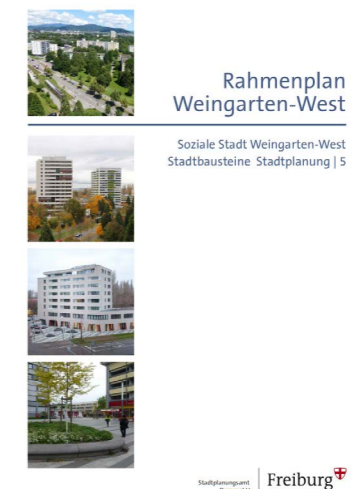


Abbildung 17: Titelseite Rahmenplan
Quelle: Stadt Freiburg

4.2 Beteiligung zum Rahmenplan Weingarten-West

Eine umfangreiche und methodisch breit angelegte Bürgerbeteiligung begleitete die Aus- arbeitung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Aufwertungsstrategie. Über verschiedene Beteiligungsformen konnten sowohl die attraktiven Aspekte des Quartiers hervorgehoben als auch der Verbesserungsbedarf aus Sicht der Bewohner_innen be- schrieben werden.

Ziel der Beteiligung unter Federführung des Stadtplanungsamtes war es, allen Akteur_in- nen und Interessent_innen die Möglichkeit zu bieten, sich mit ihren Kenntnissen und Erfahrungen in die zukünftige Entwicklung in Weingarten-West mitzubringen. Um den Rahmenplan auf eine breite Basis zu stellen, wurde in den verschiedenen Beteiligungs- formaten jeweils zu den Themenblöcken Städtebau und Wohnen, Grünflächen und öf- fentlicher Raum, Infrastruktur, Verkehr und Parken, Identifikation und Image die Frage nach der Attraktivität und dem Verbesserungsbedarf gestellt.

Über die unterschiedlichen Angebote sollten auch die Belange von Menschen abgefragt werden, die an Beteiligungsprozessen in der Regel nicht aktiv mitwirken. Ergänzend gab es eine Kinder- und Jugendbeteiligung, Zielgruppendifkussionen sowie öffentliche Werkstattgespräche zu den Themen Wohnen, Freiraum und Verkehr.

Bei allen Veranstaltungen zeigte sich das gute Miteinander im Stadtteil. Und zwar trotz der vielen vorhandenen sozialen Problemlagen. Auch wurde im Alltag die Diversität positiv bewertet, weil das Stadtleben dadurch als bunt und abwechslungsreich erlebt wird. Auch konstatierten die Befragten in fast allen Gesprächen, dass Weingarten in anderen Stadtteilen ein schlechtes Image habe, dies jedoch oftmals nicht aus tatsächlichen Erfahrungen und Kenntnisse zum Standort resultiere, sondern auf Vorurteilen beruhe. Eine Imagestudie, erläutert im Kapitel 10.3, behandelt dieses Thema im Detail.

Die einzelnen Zielgruppen zeigten ein großes Verständnis für die Bedürfnisse der jeweils anderen, also die Jugendlichen für die Senior_innen und die Älteren für die Kinder und Jugendlichen. Diese generationenübergreifende Solidarität stellt eine besondere Ressource im Stadtteil dar.



Abbildung 18: Wohnverwandtschaften
Quelle: Freiburger Stadtbau GmbH



Abbildung 19: Seniorenbeteiligung
Quelle: Christine Kimpel



Abbildung 20: Jugendbeteiligung
Quelle: Christine Kimpel



Abbildung 21: Kinderbeteiligung
Quelle: Stadt Freiburg

Es resultierte eine differenzierte Einschätzung zum Wohnen, welches bezahlbar bleiben müsse, damit die Menschen auch nach der Modernisierung im gewohnten Umfeld verbleiben können. Es wurden auch konkrete Bedarfe für unterschiedliche Zielgruppen genannt: insbesondere wurde immer wieder auf den Bedarf an kleinen barrierefreien Wohnungen für ältere und/oder alleinstehende Menschen hingewiesen sowie ein Wohnungsangebot für Studierende und zur Steigerung der Angebotsvielfalt auch Eigentumswohnen gewünscht.

Die wichtige Funktion der öffentlichen Flächen, der grünen Freiräume wurde unter anderem in der Freiraumwerkstatt zum Ausdruck gebracht. Obwohl sich auch bei dieser Thematik Zielkonflikte, insbesondere beim wohnungsnahem Freiraum zwischen dem Wunsch nach Aktivität und dem Wunsch nach Ruhe zeigten, bestand doch ein Konsens in der hohen Bedeutung dieser Flächen für die Menschen in Weingarten-West.

Die unterschiedlichen Bürgerbeteiligungsveranstaltungen zeichneten sich kontinuierlich durch großes Interesse und große Mitwirkungsbereitschaft aus. Der Stadtteil liegt den Menschen am Herzen und trotz der klar benannten Probleme und Herausforderungen wurden auch die Qualitäten im Stadtteil aufgezeigt. Ein wichtiges Zwischenergebnis der Bürgerbeteiligung war, dass die bisherigen Sanierungsmaßnahmen das Bild des Stadtteils positiv verändert haben.

Für das integrative sowie breit angelegte Bürgerbeteiligungskonzept im Kontext von Rahmenplan, Freiflächengestaltungskonzept und sozialer Quartiersentwicklung, erhielt die Stadt Freiburg 2015 eine Anerkennung im Wettbewerb „Stadt Bürger Dialog“ des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg, mit Anerkennung in der Kategorie „Sozialorientierte Stadterneuerung und Wohnungspolitik“ für das Sanierungsgebiet Weingarten-West.

Wichtige Themen in den Beteiligungsveranstaltungen waren immer wieder das übergreifende Thema Freiraum, öffentlicher Raum, Verkehr und Parkierung, weshalb hierzu ein eigenes Freiraumkonzept erarbeitet wurde. Dabei wurden sowohl die vorhandenen Freiräume sowie die Bedarfe miteinander abgeglichen, als auch die konkurrierenden Nutzungen, beispielsweise in öffentlichen Straßenräumen dargestellt.

Das Gesamtkonzept beinhaltet die Vernetzung der einzelnen Grünflächen, insbesondere auch die Anbindung an die übergeordneten öffentlichen Freiräume Dietenbachpark und entlang des Dorfbachs. Aber auch eine Vernetzung innerhalb des Quartieres mit den Barrieren der Straße Binzengrün mit Stadtbahntrasse ist ein wichtiges städtebauliches Ziel. Wichtiger Bestandteil sind die fußläufigen Querverbindungen sowie die großen halböffentlichen Höfe. Eine sinnvolle Anordnung von öffentlichen und privaten Spielplätzen wurde unter Berücksichtigung von Spielraumkonzepten betrachtet. Die Anordnung



Abbildung 22: Beteiligungswerkstatt im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplans Weingarten-West
Quelle: Stadt Freiburg

der Hauseingänge (straßenseitig oder über den Hof) in Verbindung mit PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen für Müll und Fahrräder wirken sich elementar auf die Adressbildung aus. Während der Flächenbedarf für Fahrräder nachgewiesen wurde, stieß das Parkierungskonzept im Bestandsgebiet an seine Grenzen. Der Fehlbedarf an privaten PKW-Stellplätzen, der noch aus der Bauzeit des neuen Stadtteils resultiert, kann nicht oberirdisch nachgewiesen werden. Von einer nachträglichen Realisierung der Tiefgaragen im Bereich der Innenhöfe oder entlang der Straße Binzengrün wurde aus ökologischen und ökonomischen Gründen vorerst wieder Abstand genommen. Stattdessen wurden punktuelle Lösungen aufgezeigt, um zumindest sicherheitsgefährdende Fehlentwicklungen, wie das Zuparken von Feuerwehrezufahrten, künftig zu unterbinden.

Weitere Angebote sind für den ruhenden Verkehr nur in Verbindung mit Neubaumaßnahmen möglich. Da diese in der Regel in verdichteter Bauweise erfolgen, ist der vorhandene und künftig benötigte Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr nur noch in den dazugehörigen Tiefgaragen unterzubringen. Auch das Thema Barrierefreiheit ist im Bestand nicht vollumfänglich zu lösen, dennoch soll diese Anforderung bei Maßnahmen im öffentlichen Raum sukzessive umgesetzt werden. Auch das Thema Sicherheit wird über konkrete Maßnahmen wie ausreichende Beleuchtung oder Konzepte zur Müllvermeidung bei jeder Sanierungsmaßnahme konkret berücksichtigt.

4.3 Soziale Quartiersentwicklung

Mit Blick auf das Ziel, die soziale Entwicklung im Sanierungsgebiet mit den Entwicklungen in der Gesamtstadt übergreifend zu verknüpfen, werden folgende Strukturelemente in besonderer Weise als integrativ und integrierend gesehen:

Quartiersarbeit

Die Arbeit wirkte in besonderer Weise integrierend durch

- die Einbindung der Quartiersarbeit in die „Weingartener Arbeitsgemeinschaft Soziales“ (W*A*S), einem Verbund verschiedener Träger und Einrichtungen im Stadtteil. Dieser leistet in den unterschiedlichsten Bereichen soziale und kulturelle Arbeit, darunter Kinder- und Jugendarbeit, Elternunterstützung, Arbeit mit Migrant_innen sowie Senior_innenarbeit;
- die Mitarbeit der Quartiersarbeit Weingarten im Freiburger Regionalen Arbeitskreis Gemeinwesenarbeit (FrAG). Die FrAG ist ein Zusammenschluss der insgesamt 14 Quartiersarbeitsstellen in Freiburg. Sie dient als Fachforum für den Erfahrungsaustausch und der Sicherung der Qualität in der Quartiersarbeit.

Bürgerbeteiligung

Sie wurde als begleitendes Element über das gesamte Verfahren sowohl in institutionalisierter Form als auch anlass- und themenbezogen praktiziert (siehe Kap. 2). Integrierend haben hier u.a. gewirkt:

- die vom Gemeinderat zur kontinuierlichen Begleitung im Sanierungsbeirat benannten Gruppen, Träger und Einrichtungen;
- die Vertretung von Mitgliedern des Gemeinderates im Beirat und der Vorsitz und die Leitung des Gremiums durch den Sozialbürgermeister;
- die über Wahlverfahren geschaffenen Vertretungen aus der Einwohnerschaft in Form von Sprecherräten;
- adressatengerechte und aktivierende Formate der Beteiligung, durchgeführt von der Quartiersarbeit Weingarten-West;
- bürgerschaftlich engagierte Einzelpersonen („Kümmerer“) bei der Initiierung nachbarschaftlicher Netzwerke und der Moderation von Gruppenprozessen.

Orte der Begegnung

Eine große integrierende Wirkung haben öffentliche Plätze oder Räume als Orte für Begegnung, Beratung oder andere bürgerschaftliche Nutzungen. Hier sind beispielhaft zu nennen:

- der im Verfahren neu gestaltete Else-Liefmann-Platz, der als Quartierszentrum mit hoher Aufenthaltsqualität Identität mit dem Quartier schafft und nachbarschaftlichen Kontakt fördert und stärkt;
- der Nachbarschaftstreff des Diakonievereins, das Quartiersbüro, die Gästewohnung und der Conciergedienst im neu sanierten Hochhaus „Buggi 50“, die in dem sanierten Gebäude selbst und darüberhinausgehend im gesamten Quartier eine wichtige soziale Funktion erfüllen.



Abbildung 23: Die Bugginger Straße 50 beherbergt die Quartiersarbeit und den Nachbarschaftstreff
Quelle: Freiburger Stadtbau GmbH

4.4 Sozialplan

Um mögliche sanierungsbedingte Nachteile für die Menschen im Gebiet zu vermeiden bzw. zu vermindern, beschloss der Gemeinderat im Jahr 2008 die allgemeinen Grundzüge der Sozialplanung.

Ein wesentlicher Punkt bezieht sich auf die Fälle, bei denen die Modernisierungsmaßnahmen dazu führen, dass die Mieter_innen während der Bauarbeiten nicht in ihren Wohnungen bleiben können. Es wurde ein umfassendes Umzugsmanagement (siehe Kap. 6.1) angeboten, um den betroffenen Mieter_innen den Wohnungswechsel zu erleichtern. Das Umzugsmanagement und die Beratung erfolgte durch die FSB und umfasste insbesondere folgende Komponenten:

- persönliche Beratung und Betreuung sowie Abschluss individueller Umzugsvereinbarungen,
- Bereitstellung von Ersatzwohnraum,
- Rückkehrmöglichkeit der Mieter_innen in die modernisierte Wohnung,
- Übernahme der umzugsbedingten Kosten.

Dieses Angebot schaffte Sicherheit und Verlässlichkeit und sorgte dafür, dass die aus der Sanierung entstandenen Nachteile für die Mieter_innen aufgefangen bzw. weitestgehend abgemildert werden konnten.

4.5 Mietpreis- und Belegungsbindung

Der Gemeinderat beschloss im Jahr 2008 die allgemeinen Fördermodalitäten für das Sanierungsverfahren. Aufgrund der großen Bedeutung für die strukturelle Veränderung des Gebietes wurde für die Modernisierung von Wohngebäuden die nach den Städtebauförderungsrichtlinien zulässige Höchstförderung gewährt. Voraussetzung für die Förderung war, dass der Stadt ein Benennungsrecht an den geförderten Wohnungen eingeräumt und eine Mietobergrenze eingehalten wird. Diese Mietpreis- und Belegungsbindung ist auf 10 Jahre befristet.

Die Mietobergrenze wurde nach Abschluss der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme und Endabrechnung ermittelt. Sie errechnete sich aus der Durchschnittsmiete zum Zeitpunkt der Endabrechnung zuzüglich des modernisierungsbedingten Mietaufschlags.

Der modernisierungsbedingte Mietaufschlag wurde im Wege einer Wirtschaftlichkeitsberechnung (sog. „Kontrollberechnung“) ermittelt. In die Berechnung flossen sämtliche auf die Modernisierung entfallenden Bewirtschaftungs-, Eigenkapital- und Fremdkapitalkosten sowie der auf die Modernisierungskosten bezogene Fördermittelanteil ein. Mit dieser Mietaufschlagsberechnung wurde belegt, dass der Mietaufschlag erforderlich ist, um die Modernisierungskosten zu decken. Die Fördermittel wirkten sich durch die Einberechnung mietspreissenkend aus und kamen damit direkt den Mieter_innen zugute.

5 Umsetzung städtebauliche Zielsetzung

Der auf diese Weise ermittelte Mietaufschlag lag deutlich unter dem Modernisierungsaufschlag, der nach den mietrechtlichen Bestimmungen möglich gewesen wäre.

Um die Sozialverträglichkeit für die Mieter_innen weiter zu erhöhen, wurde der Modernisierungsaufschlag nicht auf einmal erhoben, sondern im Rahmen des dreistufigen Mietpreismodells umgesetzt: In den ersten drei Jahren der Bindungsfrist wurden 80 % des Modernisierungsaufschlags erhoben, in den folgenden drei Jahren 100 % und in den verbleibenden vier Jahren 115 %. Die Ausgangsbasis für die weitere Mietpreisentwicklung nach Auslaufen der Bindungsfrist war die Miete mit dem 100 %igen Modernisierungsaufschlag.

Die beschriebenen Fördermodalitäten wurden erstmals für das Sanierungsverfahren Weingarten-West entwickelt. Diese stellen sicher, dass der bezahlbare Mietwohnraum gesichert und langfristig erhalten wird. Das Freiburger Mietpreismodell hat sich bewährt und dient seither in jeweils angepasster Form als Grundlage für weitere Sanierungsverfahren.

5.1 Modernisierung und Sicherung des Wohnungsbestandes

Als wichtigstes gemeinsames Ziel im Sanierungsverfahren wurde von Anbeginn die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum definiert. Dabei sollten einerseits die baulichen Mängel im Bestand behoben und ein zeitgemäßer, möglichst barrierearmer und energetisch zukunftsweisender Standard erreicht werden. Vorausschauend wurden die ersten drei Hochhäuser auf den Passivhaus-Standard saniert. Da neben dem Sanierungsstau auch insbesondere in Weingarten ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht, wurde wo immer möglich, in den Bestandsgebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Dies erfolgte durch den Anbau von zusätzlichen Gebäudeachsen oder die Vergrößerung der Wohnfläche über die Einbeziehung der ursprünglich umlaufenden Balkonflächen. Damit wurde zusätzlicher Wohnraum geschaffen ohne in nennenswertem Umfang Boden zu versiegeln.

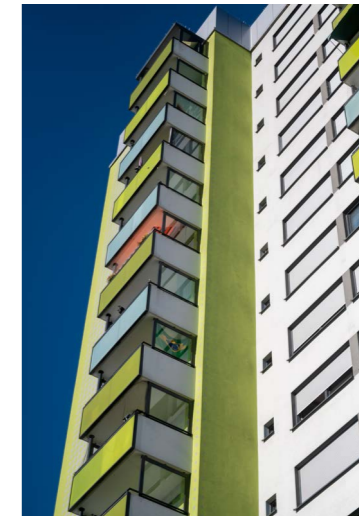


Abbildung 24: Balkone und Fassade
Bugginger Straße 50
Quelle: Stadt Freiburg

Aber auch untergenutzte Flächen wie flächige Parkplätze, Parkdecks oder ehemals gewerbliche Brachen wurden im Sanierungsgebiet und angrenzend daran zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum genutzt. Bei Neubauten wurden insbesondere die Zielgruppen berücksichtigt, deren Bedarf bisher nicht spezifisch gedeckt werden konnte: Studierende, Senior_innen und große Wohnungen für Familien, sowohl im geförderten als auch im Eigentumssegment.

Auf diese Weise wurden insgesamt rund 360 zusätzliche Wohnungen geschaffen. Hierbei handelt es sich größtenteils um geförderte Mietwohnungen aber teilweise auch um Eigentumswohnungen, die zum großen Teil selbst genutzt werden.

5.2 Aufwertung des Wohnumfeldes

Als eine der ersten Maßnahmen wurde der Else-Liefmann-Platz, der zuvor dunkel und wenig einladend wirkte und daher wenig genutzt wurde, aufgewertet. Ziel war es, an diesem kleinen Nahversorgungszentrum wieder einen Platz der Kommunikation und Begegnung zu schaffen. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung auf dem ehemaligen Böhler-Areal und der Sanierung des Hochhauses Bugginger Straße 50 wurde ein Gesamt-

konzept zur Schaffung einer „Neuen Mitte“ für Weingarten-West entwickelt. Zentrales Gestaltungselement bildet ein markantes Platzfeld, das die verschiedenen Gebäude und Einrichtungen im Bereich des Else-Liefmann-Platzes über einen einheitlichen Belag zu einem Ganzen zusammenbindet.



Abbildung 25: Einheitliche und raumübergreifende Gestaltung der „Neuen Mitte“ Weingarten-West
Quelle: Stadt Freiburg

Die „Neue Mitte“ ist Ausgangspunkt für die Wegeverbindung zwischen Stadtbahnhaltestelle und dem neuen Dietrich-Bonhoeffer-Platz mit Zugang zur Evangelischen Hochschule. Auch die Außenbereiche des Jugendzentrums sind mitangeschlossen und erhalten dadurch selbst einen erweiterten Aktivitätsraum. Die wohnungsnahen Freiräume erhalten im Kontext der Sanierungen ebenfalls eine Aufwertung. Der alte Baumbestand wurde soweit möglich erhalten, inzwischen zu große und zu dichte Gehölze wurden ausgelichtet und die Begrünung im Sinne der Biodiversität neugestaltet. Dabei stellten die teilweise unterschiedlichen Anforderungen an Kinderspiel- und Erholungsflächen jeweils eine besondere Herausforderung dar. In jedem Freiflächenkonzept für die jeweiligen Gebäude werden auch die überdachten Stellflächen für Müllbehälter und Fahrräder neu angeordnet.



Abbildung 26: Geschützte Radstellplätze
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 27: Moderne Müllentsorgungsanlage
Quelle: Stadt Freiburg

Da das Thema Müll immer wieder zu kontroversen Diskussionen im Stadtteil führte, kam diesem Querschnittsthema bei der Gestaltung von Plätzen oder privaten Freiflächen eine wichtige Bedeutung zu. Im Rahmen der Gebäudesanierungen wurden die Lage und die Gestaltung der Mülltonnen jeweils sorgsam gewählt. In der Regel sind die Mülltonnen in einem abschließbaren Nebengebäude oder versenkt mit abschließbarem Abwurfschacht untergebracht. Flankiert werden diese baulichen Maßnahmen durch Öffentlichkeitsarbeit wie Mieterschulungen und Hausmeisterdienste.

5.3 Erhalt und Förderung der sozialen Vielfalt im Stadtteil

Ein wichtiges Sanierungsziel beinhaltet die Bedarfssicherung unterschiedlichster Nachfragegruppen im Stadtteil. So konnte die Vielfalt der Wohnangebote in Bezug auf Größe und Ausstattung innerhalb der vergangenen Jahre deutlich erhöht werden. Insbesondere die Gruppen, die es am Wohnungsmarkt schwer haben, fanden dabei besondere Berücksichtigung. Daher wurde gezielt Wohnraum für Senior_innen und Studierende sowie Familien mit geringem Einkommen erhalten bzw. neu errichtet. Um die ehemals geringe Eigentumsquote von lediglich 5% zu erhöhen, wurden punktuell Eigentumsmaßnahmen angeboten. Das Angebot richtete sich insbesondere an die Haushalte, die Eigentum bilden möchten, dies jedoch zuvor im Stadtteil selbst nicht realisieren konnten.

Ein weiteres wichtiges Ziel im Stadtteil ist die Sicherung der sozialen Infrastruktur sowie der Nahversorgung. In Verbindung mit den Neubau- und Sanierungsmaßnahmen wurden konsequent Kindertagesstätten integriert bzw. vorhandene vergrößert. Gleichzeitig wurde die Grundschule im Stadtteil umfassend saniert und über einen Neubau zu einem Bildungshaus erweitert.

Der Nahversorgung am Else-Liefmann-Platz kommt eine besondere Bedeutung, auch als integrativer Kommunikationsort, zu. Flächen für einen Supermarkt konnten über den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit integrierter Kita geschaffen und damit langfristig gesichert werden. Insofern sind die wichtigsten Rahmenbedingungen für ein gutes generationsübergreifendes Leben im Stadtteil vorhanden.

Der ehemals monotone Städtebau hat insbesondere durch die Modernisierung der vier Hochhäuser und die punktuellen baulichen Ergänzungen inzwischen eine moderne und lebendige Ausstrahlung, auch über die Stadtteilgrenzen hinaus. Über Eigentumsmaßnahmen konnten weitere Nachfragegruppen mit Wohnraum versorgt werden, so dass der Stadtteil insgesamt noch vielfältiger aber auch sozial stabiler wahrgenommen wird.

5.4 Verbesserung des Umweltschutzes

Jedes der in Kapitel 6 aufgeführten sanierten oder neugebauten Gebäude wurde in einem sehr hohen energetischen Standard errichtet. Bei der Sanierung der Hochhäuser und bei den Neubauten lag dieser sogar weit über dem damals erforderlichen gesetzlichen Standard. Der Stadtteil Weingarten verfügt über eine Fernwärmeversorgung mit einem guten Wirkungsgrad. Die Dachflächen wurden, sofern statisch möglich, begrünt und mit Photovoltaik belegt. Einen wichtigen Effekt auf die Energieeinsparung hat auch der Wohnflächenverbrauch pro Kopf. Viele Mieter_innen haben zu einer Einsparung beigetragen, indem sie bei einem Umzug eine kleinere sanierte Wohnung gewählt haben. Bei der Gestaltung der Außenflächen wurden Flächen integriert, die das Niederschlagswasser im Regenfall zurückhalten und verzögert über die belebte Bodenschicht abgeben können. Dies hat positive Effekte auf das Mikroklima und trägt dazu bei, Hitze-Hotspots zu vermeiden. Die Regenwasserversickerung fördert die Neubildung von Grundwasser. Der alte Baumbestand wurde aus klimatischen und aus Gründen des Artenschutzes weitgehend erhalten. Bei der Neuanlage der Außenflächen wurden häufig Pflanzen- und Saatmischungen verwendet, die als Nahrungs- und Lebensraum für unterschiedliche Arten dienen können.

5.5 Verbesserung des Sicherheitsempfindens und des Images

In der Bürgerbeteiligung vor Ort kam – im Vergleich zur gesamtstädtischen Sichtweise – immer wieder zum Ausdruck, dass sich die Bewohner_innen im Stadtteil sehr wohl und auch sicher fühlen. Die durchgeführte Imagestudie konnte die Wirksamkeit der Verbesserung der Wohnqualität und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bestätigen.

Gleichzeitig wurde das Bedauern der negativen Außenwahrnehmung des Stadtteils zum Ausdruck gebracht. Diese Einschätzung wurde durch Befragungen in den Jahren 2013 und 2018 bestätigt (siehe Kap. 10.4).



Abbildung 28: Dichter Bewuchs auf der Zuwegung zur Polizeidienststelle vor der Sanierung
Quelle: Stadt Freiburg

6 Sanierungsprojekte - Wohnungsbau

Die umfassende energetische Sanierung der vier Hochhäuser Bugginger Straße 50, Binzengrün 9, Bugginger Straße 2 und Binzengrün 34 bildeten den baulichen Schwerpunkt des Sanierungsverfahrens. Im Jahr 2009 erhielt die FSB die Silbermedaille „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) für Maßnahmen im Gebiet Weingarten-West

In den vier Hochhäusern entstanden im Zuge der Sanierung 140 zusätzliche Wohnungen nahezu ohne Flächenverbrauch. Insgesamt wurden in Weingarten-West 752 Wohnungen saniert. Die einzelnen Sanierungsprojekte sind nachfolgend beschrieben. Die Fassadengestaltung der Hochhäuser wurde, entgegen der im Vorfeld der Sanierungsarbeiten vorherrschenden Grautöne im Gebiet, bewusst individualisiert und bunter gestaltet. Die großen Grünflächen zwischen den Hochhäusern wurden aufgewertet.



Abbildung 29: Die drei Passivhochhäuser Bugginger Straße 2, Binzengrün 9 und Bugginger Straße 50
Quelle: © MiguelBabo/Photography

6.1 Vorbereitende Maßnahmen – Umzugsmanagement

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen waren aufgrund der umfassenden Bauarbeiten vorherige Umzüge der Mieter_innen der zu sanierenden Häuser unumgänglich. Die Freiburger Stadtbau GmbH als Vermieterin erstellte vor diesem Hintergrund in enger Zusammenarbeit mit den beteiligten städtischen Ämtern das Konzept „Umzugsmanagement“ (siehe Kap. 4.4).

Ziel des Umzugsmanagements ist es, den Bewohner_innen zum einen den Verbleib im gewohnten Wohnquartier zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch auch den Bewohner_innen nach Abschluss der Maßnahme auf Wunsch den Rückzug in das bisherige Haus zu ermöglichen. Hierfür startet die Freiburger Stadtbau GmbH bereits vor der Planungsphase mit einer umfassenden Mieter_innenkommunikation. Dort wurden bereits zu Beginn der Planung die Möglichkeiten eines Umzuges und die Unterstützungsleistungen der Freiburger Stadtbau GmbH dargelegt. Im Anschluss daran wurden individuelle Gespräche mit den Bewohner_innen geführt und deren Bedarfe und Wünsche aufgenommen. Parallel zur weiteren Planung wurde Ersatzwohnraum im Bestand oder in Neubauten im Gebiet den Bewohner_innen gemäß deren Bedarfe angeboten. Dadurch konnten die Bewohner_innen im Rahmen einer sogenannten Umzugskette in bereits sanierte Häuser in der unmittelbaren Nachbarschaft umziehen.

Die Bewohner_innen von 482 Wohnungen der Hochhäuser Bugginger Str. 50, Binzengrün 9, Bugginger Str. 2, Binzengrün 34 sowie der Häuser Sulzburger Str. 35-39 konnten auf diese Weise mit mehrheitlich gefördertem und modernem Wohnraum versorgt werden. Das Umzugsmanagement der Freiburger Stadtbau GmbH wurde von den Bewohner_innen dankbar aufgenommen und gilt auch über die Grenzen Freiburgs hinaus als vorbildliche sozial verträgliche Begleitmaßnahme im Zuge von Innenentwicklungen. Aufgrund der positiven Erfahrungen und Resonanz wendet die Freiburger Stadtbau GmbH dieses bewährte Umzugsmanagement auch in anderen Verfahren an. So beispielsweise in den Sanierungsgebieten Sulzburger Straße und Knopfhäusle-Siedlung aber auch außerhalb von förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten wie zum Beispiel beim Projekt Uffhauser Straße/ Blauenstraße.

Projektsteckbrief Bugginger Straße 1-7 / Binzengrün 11-15

ZAHLEN & FAKTEN

Durchführungszeitraum: 2007 - 2008
Gesamtkosten: 3,7 Mio.
Förderung: 1,3 Mio.
Baujahr: 1967
Modernisierte Wohneinheiten: 50

Besonderheiten:

- KfW-Haus 60 mit Photovoltaikanlage
- Sanierung in bewohntem Zustand
- Entwicklung und erstmalige Anwendung des Freiburger Mietpreismodells

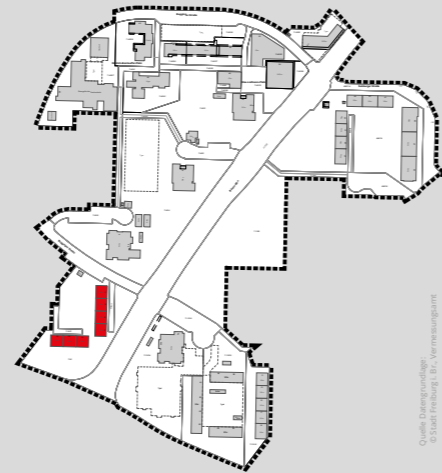


Abbildung 30: Binzengrün 11-15 vor Sanierung
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 31: Saniertes Binzengrün 11-15
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 32: Sanierte Bugginger Straße 1-7
Quelle: Freiburger Stadtbau GmbH

6.2 Bugginger Straße 1-7 / Binzengrün 11-15

Als erste Baumaßnahme der FSB im Sanierungsgebiet wurde im Jahr 2007 das viergeschossige Gebäude Bugginger Straße 1 - 7 mit 32 Wohnungen modernisiert und instandgesetzt. Mit der Maßnahme wurde unmittelbar nach Satzungsbeschluss begonnen. Modernisierungsbedürftig war insbesondere die Haus- und Sanitärtechnik, deren Systeme durch die Sanierung auf den neusten Stand gebracht wurden, auch die Bäder wurden erneuert. Darüber hinaus wurde die Wärmedämmung an Fassade, Dach und Kellerdecke verbessert und neue, dichtere Fenster eingebaut. Außerdem wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert. Eine Versickerungsanlage wurde für das Regenwasser errichtet. Im zweiten Bauabschnitt Binzengrün 11 - 15 wurden in 2008 analog hierzu 18 Wohnungen saniert. Die Sanierung wurde im bewohnten Zustand durchgeführt, wobei wichtige Erfahrungswerte hinsichtlich der generellen Fragestellung des Leerzuges eines zu modernisierenden Gebäudes für zukünftige Projekte gewonnen werden konnten.

Das Freiburger Mietpreismodell wurde anhand dieser Einzelmaßnahme entwickelt und erstmals umgesetzt. Noch heute wendet die Stadt Freiburg dieses Modell in seinen Grundzügen an.



Abbildung 33: Mit Photovoltaik belegtes Dach in der Bugginger Straße 1-7
Quelle: Stadt Freiburg

Projektsteckbrief Hochhaus Bugginger Straße 50

ZAHLEN & FAKTEN

Durchführungszeitraum: 2009 - 2011
Gesamtkosten: 14,1 Mio.
Förderung: 4,8 Mio.
Baujahr: 1968
Modernisierte Wohneinheiten: 139

Besonderheiten:

- Passivhochhaus - Erstes in Deutschland
- Wissenschaftliche Begleitung im Bereich Energie durch das Fraunhofer Institut Solare Energie Systeme (ISE)
- Sanierung in unbewohntem Zustand
- Zahlreiche Auszeichnungen
- Conciergeservice
- Gästewohnung

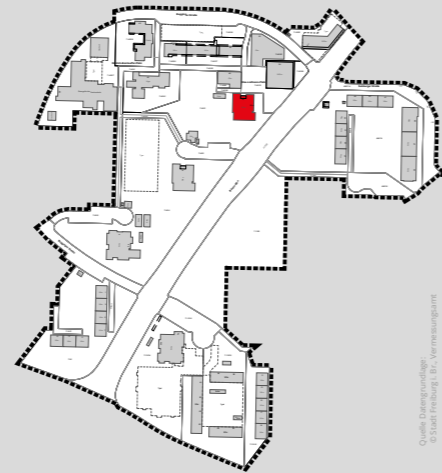


Abbildung 34: „Buggi 50“ vor der Sanierung
Quelle: Stadt Freiburg

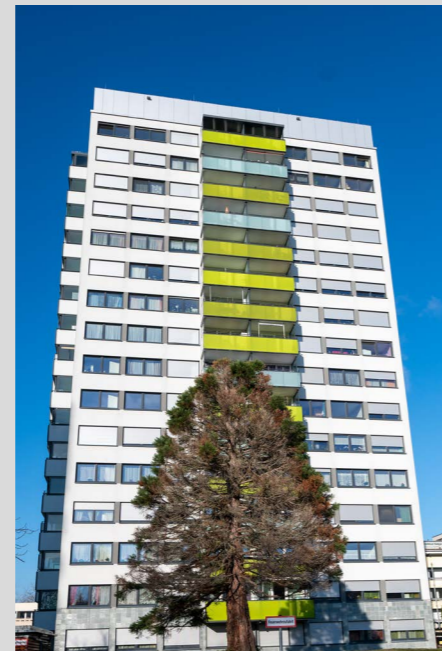


Abbildung 35: Modernisierte „Buggi 50“
Quelle: Stadt Freiburg

6.3 Hochhaus Bugginger Straße 50

Das Hochhaus Bugginger Straße 50 mit 90 Wohnungen bedurfte dringend einer energetischen Sanierung sowie Erneuerung der gesamten Haustechnik. Außerdem waren die Wohnungen mittlerweile in Bezug auf ihre Zimmeranzahl für viele Mieter_innen zu groß, vor allem für ältere Erstbewohner_innen. Unter Beteiligung der Mieter_innen und der Quartiersarbeit sowie unter Einbeziehung eines vom Sanierungsbeirat benannten Architekten wurden von der FSB verschiedene Projektansätze zur Sanierung des Hochhauses erarbeitet.

Nach Bewertung der einzelnen Sanierungskonzepte wurde entschieden, eine Vollmodernisierung durchzuführen und zudem die Wohnungsgrundrisse umzustrukturieren. Die Flächen der Balkone wurden in die Wohnungen einbezogen und neue, besser geschnittene Balkone davorgestellt. Im Ergebnis konnten die Wohnungen verkleinert und entsprechend den heutigen Bedürfnissen geschnitten werden. Es entstand eine neue Wohnungsgemeinschaft mit vorwiegend 2-Zimmer-Wohnungen, was der demographischen Entwicklung in Weingarten, wo besonders viele ältere Bewohner_innen leben, entgegenkommt. Durch diese Grundrissoptimierung konnte die Wohnfläche um rd. 810 m² erhöht und zusätzliche 49 Wohnungen ohne weiteren Flächenverbrauch geschaffen werden.

Eine der sanierten Wohnungen wird für Gäste der Mieter_innen bereitgestellt (siehe Kap. 10.2). Im Erdgeschoss befinden sich soziale Einrichtungen, außerdem ein Veranstaltungsraum für Feste und Versammlungen. Am Eingang wurde eine Concierge, die Ansprechpartner für die Mieter_innen ist, eingerichtet (siehe Kap. 10.3.2).

Die Grünfläche auf der Rückseite des Gebäudes wurde zu einem Garten umgestaltet. Hier wurde ein Seniorenaktivplatz errichtet, der mithilfe von Spenden finanziert und mit dem AOK-Preis Südlicher Oberrhein für „präventives, gesundheitsförderndes, bürgerschaftliches Engagement bei der Aktivierung älterer Bürgerinnen und Bürger“ sowie mit dem „Sonderpreis Senioren“ im Setting Kommunen des „Großen Präventionspreises 2012“ ausgezeichnet wurde.

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurden von August 2009 bis Anfang 2011 durchgeführt. Da sie nur im unbewohnten Gebäude möglich waren, sind die Mieter_innen vor Baubeginn im Rahmen des Umzugsmanagements in Ersatzwohnungen umgezogen. Während sich viele der ehemaligen Bewohner_innen dazu entschieden, dauerhaft in der passenden Ersatzwohnung zu bleiben, gab es auch Haushalte, die nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder in das vollmodernisierte Haus zurückkehrten und dabei die Möglichkeit hatten, an alte Nachbarschaften anzuknüpfen.



Abbildung 36: Barrierefreier Aufgang „Buggi 50“
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 37: Ehemals triste Fassade „Buggi 50“
Quelle: Stadt Freiburg

Mit Bezugfertigkeit des Gebäudes wurde im Sanierungsgebiet eine Umzugskette für Gebäude, die ebenfalls nur im unbewohnten Zustand saniert werden konnten, in Gang gesetzt: die Hochhäuser Binzengrün 9 und Bugginger Straße 2, der Achtgeschossiger Sulzburger Straße 35 - 39 und zuletzt das Hochhaus Binzengrün 34.

Mit der Sanierung des Hochhauses Bugginger Straße 50 wurde zum ersten Mal in Deutschland ein Hochhaus aus den 1960er-Jahren zu einem Passivhaus umgebaut. Dieses Pilotprojekt gilt als Vorbild für die weiteren drei Hochhäuser im Sanierungsgebiet. Das innovative Vorgehen stieß auf großes Interesse und sorgte für viel positive Resonanz auf nationaler und internationaler Ebene.

Aus dem Förderprogramm „Energieeffiziente Stadt“ (EnEff:Stadt) des Bundes konnten zusätzliche Fördermittel für die Begleitforschung gewonnen werden. Das Fraunhofer Institut für Solare Energie Systeme (ISE) wurde beauftragt, das Pilotprojekt Bugginger Straße 50 sowie die Projekte Sulzburger Straße 27-45 wissenschaftlich zu begleiten. Hierbei wurden unterschiedliche innovative Lösungen vorgeschlagen, die zum Teil umgesetzt werden konnten. Außerdem wurden beim Hochhaus Bugginger Straße 50 die Energieverbräuche nach Bezug über einen Zeitraum von drei Jahren evaluiert, mit dem Ergebnis, dass die vorher errechneten Verbräuche des Passivhausstandards in der Praxis weitgehend eingehalten werden konnten.

Für das sanierte Passivhochhaus Bugginger Straße 50 erhielt der Freiburger Stadtbau Verbund im Jahr 2013 den Sonderpreis im Wettbewerb „Prom des Jahres“, ausgelobt von der RWE Energiedienstleistungen GmbH. Das Forum Weingarten erhielt 2009 den Preis „Wohnverwandtschaften – Generationenwohnen im Hochhaus“ im Wettbewerb „Generationendialog in der Praxis – Bürger initiieren Nachhaltigkeit“, verliehen durch die Bundesregierung und den Rat für Nachhaltige Entwicklung.



Abbildung 38: Balkon in der Bugginger Straße 50
Quelle: Stadt Freiburg

Projektsteckbrief Hochhaus Binzengrün 9

ZAHLEN & FAKTEN

Durchführungszeitraum: 2011 - 2012
Gesamtkosten: 11,2 Mio.
Förderung: 3,9 Mio.
Baujahr: 1967
Modernisierte Wohneinheiten: 104

Besonderheiten:

- Passivhochhaus
- Sanierung in unbewohntem Zustand
- Zahlreiche Auszeichnungen, u.a. Hugo-Häring-Auszeichnung
- ergänzende bedarfsgerechte Umgestaltung des Wendehammers

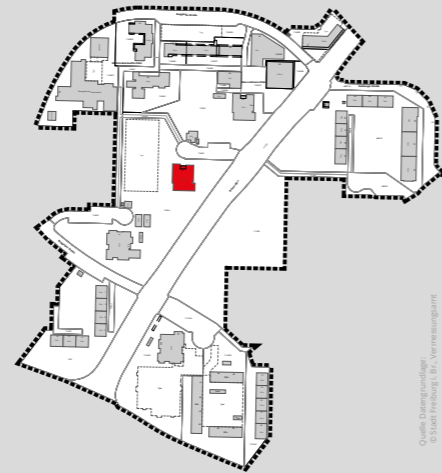


Abbildung 39: Binzengrün 9 vor der Sanierung
 Quelle: Freiburger Stadtbau GmbH



Abbildung 40: Binzengrün 9 nach Sanierung
 Quelle: M. Löffelhardt | a-a-k.com

6.4 Hochhaus Binzengrün 9

Im Jahr 2009 wurde für die Sanierung des Hochhauses Binzengrün 9 mit 90 Wohnungen ein Ideenwettbewerb mit vier Architekturbüros durchgeführt. Wie schon beim baugleichen Hochhaus Bugginger Straße 50 waren die vorhandenen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen deutlich zu groß. Das Sanierungskonzept umfasste deshalb - neben umfangreichen energetischen Maßnahmen, durch die der Energiestandard erheblich verbessert werden konnte - die Umstrukturierung der Wohnungsgrundrisse zur Schaffung eines differenzierten und bedarfsgerechten Wohnungsgemenges. Die Größe der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen wurde dabei verringert, zusätzlich entstanden auf Wunsch der dortigen Bewohner_innen 4- und 5-Zimmer-Wohnungen. Im Erdgeschoss wurde ein Bewohnertreff eingerichtet. Durch die Grundrissoptimierung erhöhte sich die Anzahl der Wohnungen um 14 auf 104. Die Wohn- und Nutzfläche konnte um rd. 110 m² erhöht werden.

Die Vielfalt der Grundrisse spiegelt sich auch in der aufgelockerten Fassadengestaltung wider. Da die neuen Balkone eingerückt - statt vorangestellt - wurden, ist die Wohnfläche geringer als beim Hochhaus Bugginger Straße 50.



Abbildung 41: Innenliegende Balkone im Hochhaus Binzengrün 9
 Quelle: M. Löffelhardt | a-a-k.com



Abbildung 42: Markante Fassade des Hochhauses Binzengrün 9

Quelle: M. Löffelhardt | a-a-k.com

Die Eigentümerin FSB begann in 2011 mit der Sanierung des Gebäudes. Zum Jahresende 2012 wurde es fertiggestellt und bezogen. Da die Sanierung nur in unbewohntem Zustand durchgeführt werden konnte, wurden die Mieter_innen zuvor im Rahmen des Umzugsmanagements in Ersatzwohnungen, insbesondere im kurz vorher fertiggestellten Hochhaus Bugginger Straße 50, untergebracht.

Die Außenanlagen wurden neu hergestellt. Im Zuge dessen wurden Ende 2012 auch der Wendehammer sowie die angrenzenden öffentlichen Parkplätze erneuert.

Für das Hochhaus Binzengrün 9 erhielt der Freiburger Stadtbau Verbund mehrere Preise. Im Jahr 2014 wurde das Projekt mit der „Hugo-Häring-Auszeichnung“ vorbildlicher Bauwerke im Kreisbezirk Freiburg / Breisgau / Hochschwarzwald vom Landesverband Baden-Württemberg des Bundes Deutscher Architekten BDA ausgezeichnet. Die Jury würdigte das Projekt mit den folgenden Worten: „Das Haus aus dem Jahr 1963 mit 106 Wohnungen wurde im Passivhausstandard kernsaniert. Die ehemals ringsum laufenden Balkone wurden in das gedämmte Volumen aufgenommen und somit den Wohnungen zugeschlagen. Hierbei ist es hervorragend gelungen, das komplexe Wohnungsgemenge mit zum Teil auch Duplexwohnungen, in der Fassadengliederung aufzunehmen und abzubilden.“

Bei der Initiative „Haus.Häuser.Quartiere // Wohnen nachhaltig gestalten 2014“ der ARGE - Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen in Partnerschaft mit dem Land Baden-Württemberg - wurde es unter 80 eingereichten innovativen Projekten und Konzepten zum Thema energieeffizientes Bauen und Sanieren, Quartiers- und Innenentwicklung in der Finalrunde mit 18 Projekten als herausragend bewertet. Von der Architektenkammer Baden-Württemberg im Landkreis Freiburg wurde es im Jahr 2015 mit der Auszeichnung „Beispielhaftes Bauen“ prämiert.

Projektsteckbrief Sulzburger Straße 27-33 und 41-45

ZAHLEN & FAKTEN

Durchführungszeitraum: 2014 - 2015
Gesamtkosten: 5,3 Mio.
Förderung: 1,7 Mio.
Baujahr: 1966
Modernisierte Wohneinheiten: 56

Besonderheiten:

- KfW Effizienzhaus 70
- Wissenschaftliche Begleitung im Bereich Energie durch das Fraunhofer Institut Solare Energie Systeme (ISE)
- Sanierung in bewohntem Zustand

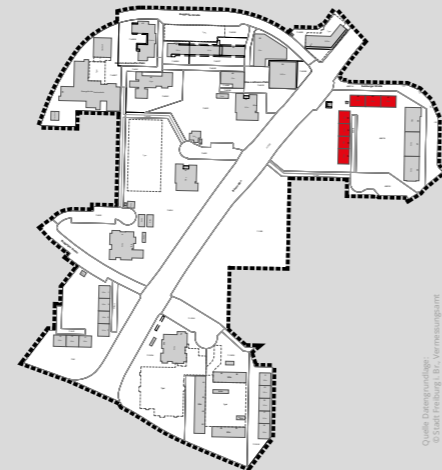


Abbildung 43: Gebäude vor der Sanierung
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 45: Der Zeilenbau & Umgebung
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 44: Farbenfrohe Fassaden
Quelle: KommunalKonzept BW GmbH



Abbildung 46: Sulzburger Straße 41-45 saniert
Quelle: Stadt Freiburg

6.5 Sulzburger Straße 27-33 und 41-45

Die Modernisierung und Instandsetzung der beiden viergeschossigen Gebäude der FSB mit insgesamt 56 Wohnungen wurde 2014 in bewohntem Zustand durchgeführt. Das Wohnungsgemeinde der Gebäude blieb unverändert.



Abbildung 47: Spielplatz im Innenhof zwischen der Sulzburger Straße 27-31 und Sulzburger Straße 35-39
Quelle: Stadt Freiburg

Projektsteckbrief Sulzburger Straße 35-39

ZAHLEN & FAKTEN

Durchführungszeitraum: 2015 - 2016
Gesamtkosten: 11,3 Mio.
Förderung: 4 Mio.
Baujahr: 1967
Modernisierte Wohneinheiten: 118

Besonderheiten:

- KfW Effizienzhaus 70
- Wissenschaftliche Begleitung im Bereich Energie durch das Fraunhofer Institut Solare Energie Systeme (ISE)
- Sanierung in unbewohntem Zustand
- Quartierstreff

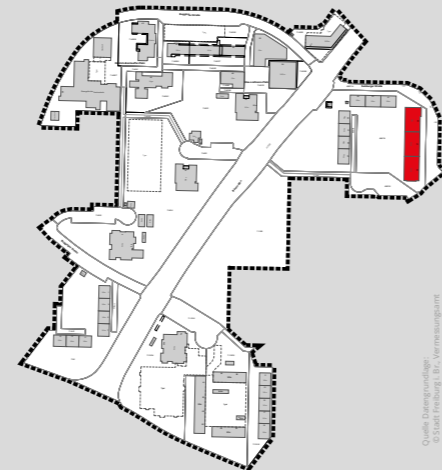


Abbildung 48: Ursprüngliches Gebäude
Quelle: Freiburger Stadtbau GmbH



Abbildung 50: Spielplatz hinter dem Gebäude
Quelle: © Fotografie Michael Spiegelhalter



Abbildung 49: Neugestalteter Zeilenbau
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 51: Neugestaltete Freifläche
Quelle: Stadt Freiburg

6.6 Sulzburger Straße 35-39

Das achtgeschossige Gebäude Sulzburger Straße 35 - 39 konnte nur in unbewohntem Zustand saniert werden. Die Mieter_innen wurden deshalb vorab im Rahmen des Umzugsmanagements von der Gebäudeeigentümerin FSB in Ersatzwohnungen untergebracht. Anschließend wurde im Frühjahr 2015 mit der Sanierung der 120 Wohnungen begonnen. Das Wohnungsgemeinde blieb unverändert. Durch die umfangreiche energetische Sanierung konnte der Energiestandard „Effizienzhaus 70“ erreicht werden. Unmittelbar nach Fertigstellung im Herbst 2016 wurden die Wohnungen wieder belegt.

Besonders hervorzuheben ist das Kooperationsprojekt „Gemeinsam in jedem Alter leben“ der FSB, des Forum Weingarten und der Sozialstation 3sam, das im Gebäude individuelle Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsleistungen anbietet und u.a. ein sich selbst tragendes nachbarschaftliches Hilfenetzwerk zum Ziel hat.

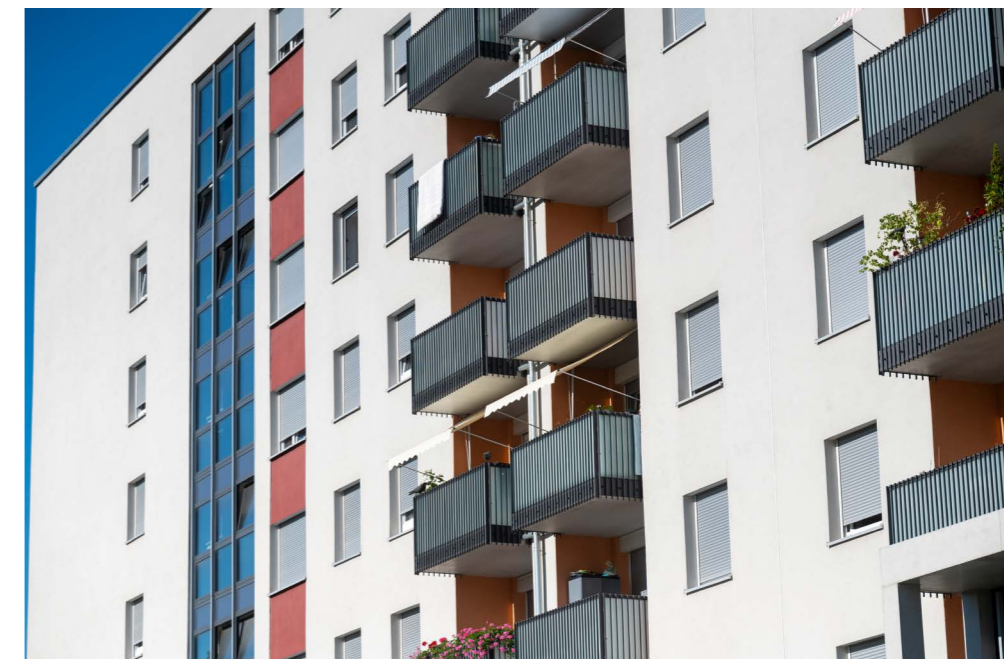


Abbildung 52: Attraktive Fassadengestaltung und Balkonflächen des Gebäudes Sulzburger Straße 35-39
Quelle: Stadt Freiburg

Projektsteckbrief Hochhaus Bugginger Straße 2

ZAHLEN & FAKTEN

Durchführungszeitraum: 2013 - 2014
Gesamtkosten (inkl. Kita): 15,7 Mio.
Förderung: 5,1 Mio.
Baujahr: 1967
Modernisierte Wohneinheiten: 135

Besonderheiten:

- Passivhochhaus
- Sanierung im unbewohnten Zustand
- Kindertagesstätte „Wirbelwind“ im Erdgeschoss
- begleitende Projekte zum Mehrgenerationenwohnen und Inklusion

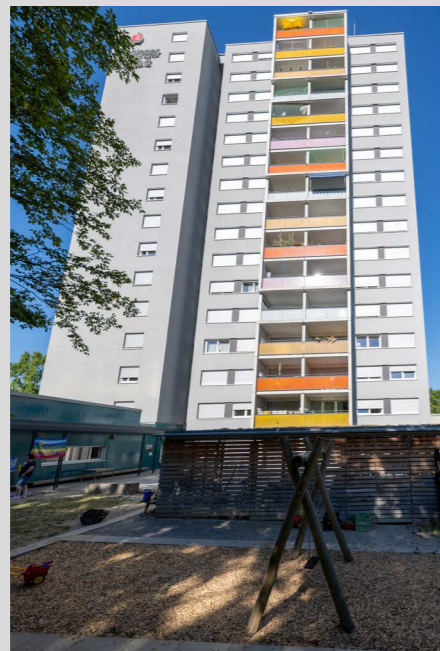
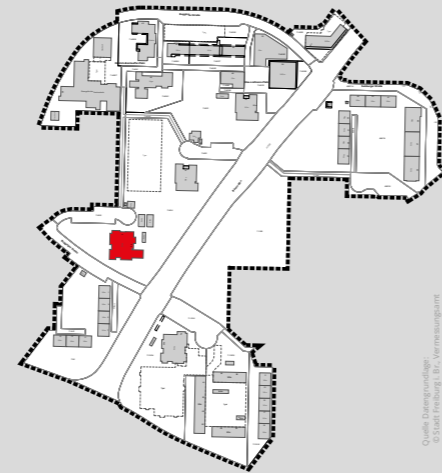


Abbildung 53: Kita im EG der „Buggi 2“
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 54: Sanierte Bugginger Straße 2
Quelle: Stadt Freiburg

6.7 Hochhaus Bugginger Straße 2

Ähnlich wie bei den beiden Vorgängerprojekten Bugginger Straße 50 und Binzengrün 9 umfasste das Sanierungskonzept der FSB das Leerziehen des Gebäudes mit 90 Wohnungen im Rahmen eines Umzugsmanagements, die bedarfsgerechte Umstrukturierung der Wohnungsgrundrisse, den Anbau von Balkonen und die energetische Sanierung des gesamten Gebäudes.

Das Gebäude wurde außerdem an der Südseite um eine zusätzliche Gebäudeachse erweitert. Im Erdgeschoss wurden durch diese Erweiterung und die Grundrissänderung zusätzliche Räume für die Kindertagesstätte geschaffen. Die Einrichtung konnte dadurch entsprechend dem gestiegenen Bedarf an Betreuungsplätzen um eine Gruppe erweitert werden. An das sechzehngeschossige Gebäude wurde ein großer Bewegungsraum für die Kita angebaut. Mit einer Gebäudehöhe von 4 Metern bietet er an dieser Stelle etwas mehr lichte Raumhöhe in Ergänzung zu den ansonsten bauzeitlich sehr geringen und damit effizienten Geschosshöhen.

Im Zuge der Sanierung entstanden insgesamt 45 zusätzliche Wohnungen. Durch die Erweiterung des Gebäudes um eine Achse konnte insgesamt rd. 1.640 m² zusätzliche Wohn- und Nutzfläche ohne Baulandverbrauch geschaffen werden. Der Passivhausstandard wurde auch hier erreicht.

Die FSB hatte im April 2013 mit der Sanierung des Hochhauses begonnen. Die 135 Wohnungen einschließlich Kindertagesstätte waren zum Jahresende 2014 bezugsfertig.



Abbildung 55: Individuelle Farbgestaltung der Balkone in der Bugginger Straße 2
Quelle: Stadt Freiburg

Projektsteckbrief Bugginger Straße 46

ZAHLEN & FAKTEN

Durchführungszeitraum: 2013 - 2014
Gesamtkosten: 0,8 Mio.
Förderung: 0,2 Mio.
Baujahr: 1969
Modernisierte Wohneinheiten: 26

Besonderheiten:

- Energetische Sanierung durch privates Immobilienunternehmen

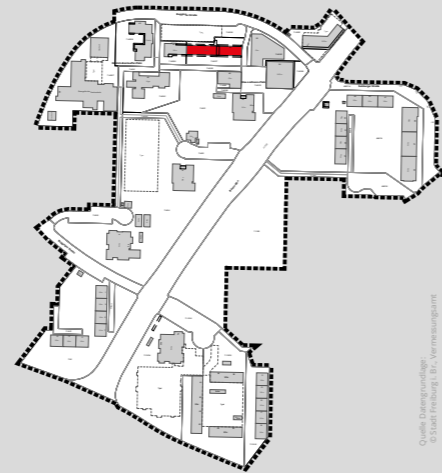


Abbildung 56: Gestaffelte und großzügige Balkonflächen am Rande der „Neuen Mitte“
 Quelle: Stadt Freiburg

6.8 Bugginger Straße 46

Das Gebäude Bugginger Straße 44 + 46 ist ein Viergeschossiger in Zeilenbauweise mit insgesamt 35 Wohneinheiten. Der Gebäudeteil mit der Nr. 46 beinhaltet 26 Wohneinheiten und wurde 2005 von der FSB an ein privates Immobilienunternehmen (GAGFAH Group) veräußert. Über mehrere Jahre hinweg war von Mieterschaft, Politik und Verwaltung auf eine notwendige Sanierung der baulichen Missstände im und am Gebäudeteil hingewiesen worden. Durch die Etablierung eines Runden Tisches zwischen den Beteiligten konnte das Unternehmen überzeugt werden, die notwendigen Sanierungen durchzuführen. Die Umlegung der Modernisierungskosten hätte jedoch zu einer starken Erhöhung der Grundmiete geführt.

So ging die Stadt Freiburg erneut in Verhandlungen mit dem Eigentümer und konnte schließlich erreichen, dass dieser für die Sanierung des Gebäudes Fördermittel aus dem Programm Soziale Stadt in Anspruch nahm. Hierdurch konnte letztlich der modernisierungsbedingte Mietaufschlag um die Hälfte reduziert werden.



Abbildung 57: Treppenhaus und Laubengänge der Bugginger Straße 46
 Quelle: Stadt Freiburg

Projektsteckbrief

Hochhaus Binzengrün 34

ZAHLEN & FAKTEN

Durchführungszeitraum: 2016 - 2019
Gesamtkosten: 20,2 Mio.
Förderung: 4,2 Mio.
Baujahr: 1968
Modernisierte Wohneinheiten: 122

Besonderheiten:

- KfW Effizienzhaus 55
- Sanierung in unbewohntem Zustand
- Prämierungsstufe Gold im Effizienzpreis Bauen und Modernisieren
- ergänzende bedarfsgerechte Umgestaltung des Wendehammers
- Eigentumsmaßnahmen - bezahlbares Eigentum auf der Etage
- Kindergrippe im Erdgeschoss

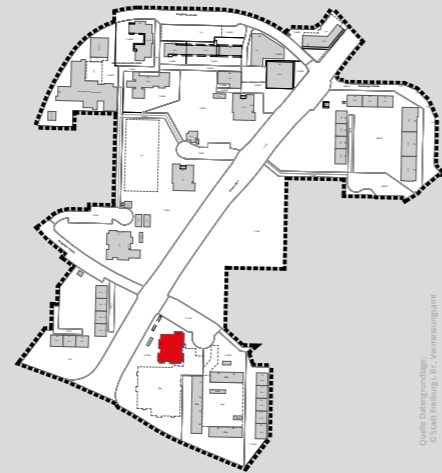


Abbildung 58: Binzengrün 34 nach Sanierung
 Quelle: Stadt Freiburg

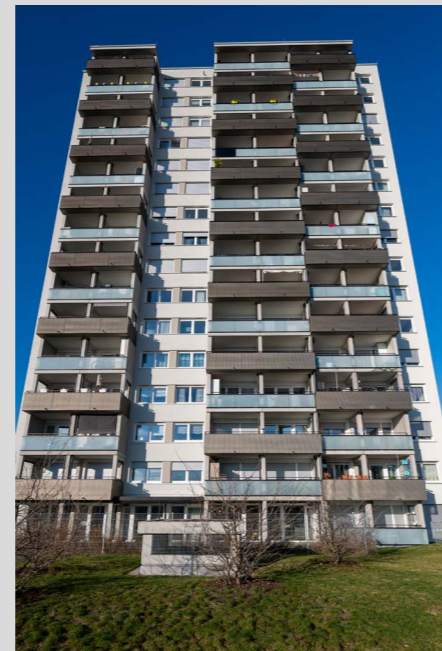


Abbildung 59: Freundliche und helle Fassade
 Quelle: Stadt Freiburg

6.9 Hochhaus Binzengrün 34

Der Stadtteil Weingarten weist im Vergleich zu den anderen Stadtteilen den geringsten Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum auf. Zur Erhöhung der Wohnungseigentumsquote, die zu einer weiteren Stabilisierung des Quartiers beiträgt, hat die Gebäudeeigentümerin FSB das Konzept „Binzengrün 34 - bezahlbares Eigentum auf der Etage“ entwickelt.

Hiernach wurden die Wohnungen nach Abschluss der Baumaßnahmen den bisherigen Mieter_innen zum Kauf oder alternativ zur Miete angeboten. Diejenigen Wohnungen, die danach noch frei waren, wurden zum Kauf ausgeschrieben. Die Veräußerung erfolgte ausschließlich an Personen mit Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm und mit der Verpflichtung zu einer mindestens 10-jährigen Selbstnutzung.

Über 80 % aller Erwerber_innen der Eigentumswohnungen im Binzengrün 34 stammen aus Freiburg; rund 60 % kamen aus dem unmittelbaren Umfeld von Weingarten und 26 % der Erwerber_innen waren bisher Mieter_innen der FSB. Etwa 49 % der weiteren Erwerber_innen waren zuvor ebenfalls Mieter_innen, weitere sieben Prozent der Erwerber_innen sind aus dem elterlichen Haushalt ausgezogen. Im Zuge des Vertriebs der geförderten Eigentumswohnungen stellte sich eine sehr hohe Nachfrage nach dieser Möglichkeit der Altersvorsorge dar, so dass sämtliche Wohnungen in kurzer Zeit veräußert werden konnten. Die Nachfrage nach gefördertem Eigentum ist nach wie vor gegeben, das zeigt sich insbesondere bei den Gesprächen mit potenziellen Kaufinteressenten.

Die Sanierung des Gebäudes konnte nur in unbewohntem Zustand durchgeführt werden. Den Mieter_innen wurde auch hier ein Umzugsmanagement angeboten.

Das Sanierungskonzept für die ursprünglich 90 Wohnungen beinhaltete umfangreiche energetische Maßnahmen, die Umstrukturierung der Wohnungsgrundrisse, die Erweiterung des Gebäudes um zwei Gebäudeachsen und die Einbeziehung der Balkonflächen in die Wohnungen mit Anbau neuer Balkone. Es entstanden so ein bedarfsgerechtes und vielfältiges Wohnungsgemenge sowie zusätzlich 32 Wohnungen und rd. 2.300 m² Wohn- und Nutzfläche ohne nennenswerten Baulandverbrauch. Nach der Sanierung wurde der KfW-Effizienzhausstandard 55 erreicht.

Unmittelbar nach Leerzug im September 2016 hatten die Rohbauarbeiten begonnen. Das sanierte Hochhaus mit 122 Wohnungen, Gemeinschaftsräumen sowie einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss (siehe Kap. 9.2) war Anfang 2019 bezugsfertig.

7 Neubauprojekte – Wohnungsbau

Für die Fläche südöstlich des Gebäudes wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, um auch dort zusätzliche Eigentums- sowie öffentlich geförderte Mietwohnungen zu schaffen (siehe Kap. 7.2). Um dieses Projekt realisieren zu können, wurde die bestehende Tiefgarage abgebrochen und durch eine neue Tiefgarage ersetzt. Die notwendigen Stellplätze für das Neubauvorhaben wurden in einer eigenen Tiefgarage erstellt. Die beiden Tiefgaragen haben eine gemeinsame Zufahrt erhalten.

Im Zusammenhang mit der Neuordnung der Außenanlagen des Hochhauses und dem Neubau der Tiefgarage wurde der Wendehammer verkleinert und durch einen durchgängigen Fußweg ergänzt. Die Arbeiten wurden Anfang 2018 begonnen und Ende 2019 abgeschlossen.

Im Jahr 2020 wurde der Freiburger Stadtbau Verbund für das Wohngebäude Binzengrün 34 mit der Prämierungsstufe Gold in der Kategorie Modernisierung Mehrfamilienhaus/ Geschosswohnung für den Baden-Württembergischen Effizienzpreis Bauen und Modernisieren ausgezeichnet.

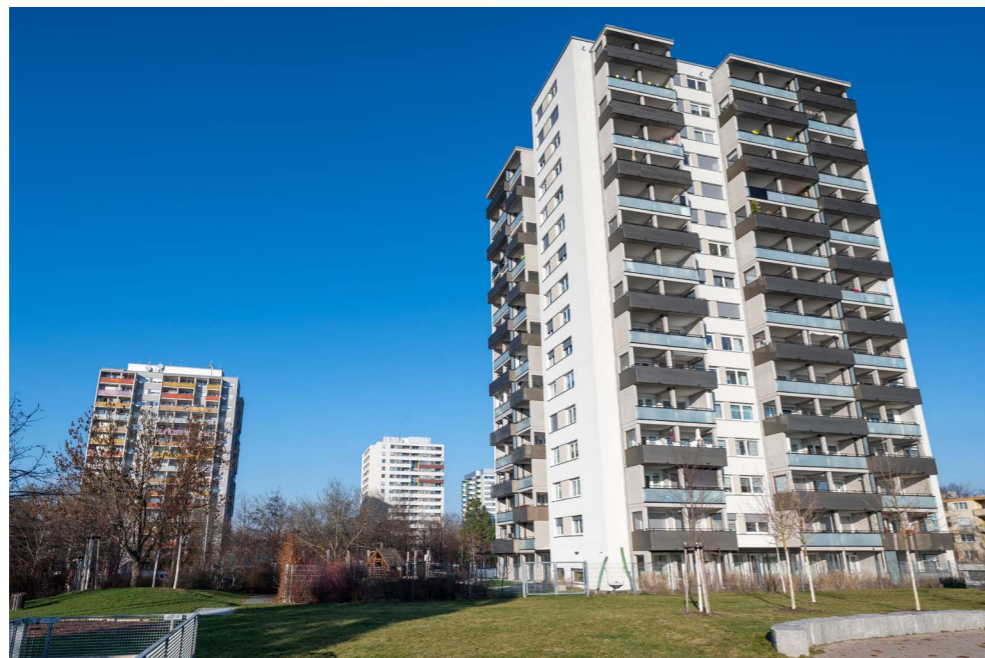


Abbildung 60: Modernisiertes Binzengrün 34 mit den drei Passivhochhäusern im Hintergrund
Quelle: Stadt Freiburg

Ergänzend zu den Sanierungsprojekten im Wohnungsbau wurden punktuell auch Neubauprojekte zur Schaffung von Wohnraum, Gemeinbedarfseinrichtungen und Ergänzung des Nahversorgungsangebotes umgesetzt. Die Maßnahmen wurden aus dem Programm „Soziale Stadt“ unterstützt, indem zusätzlich die Freilegung der Grundstücke beziehungsweise die Herstellung der öffentlichen Außenbereiche gefördert wurden.

Durch die Projekte konnten 139 Wohnungen, teilweise als Eigentum, jedoch überwiegend als geförderte Mietwohnungen geschaffen werden. Zudem wurde Raum geschaffen für einen für die Versorgung des Stadtteiles eminent wichtigen Vollsortiment-Supermarkt, eine Kindertagesstätte, einen Polizeiposten, Cafés und kleinere Geschäfte.

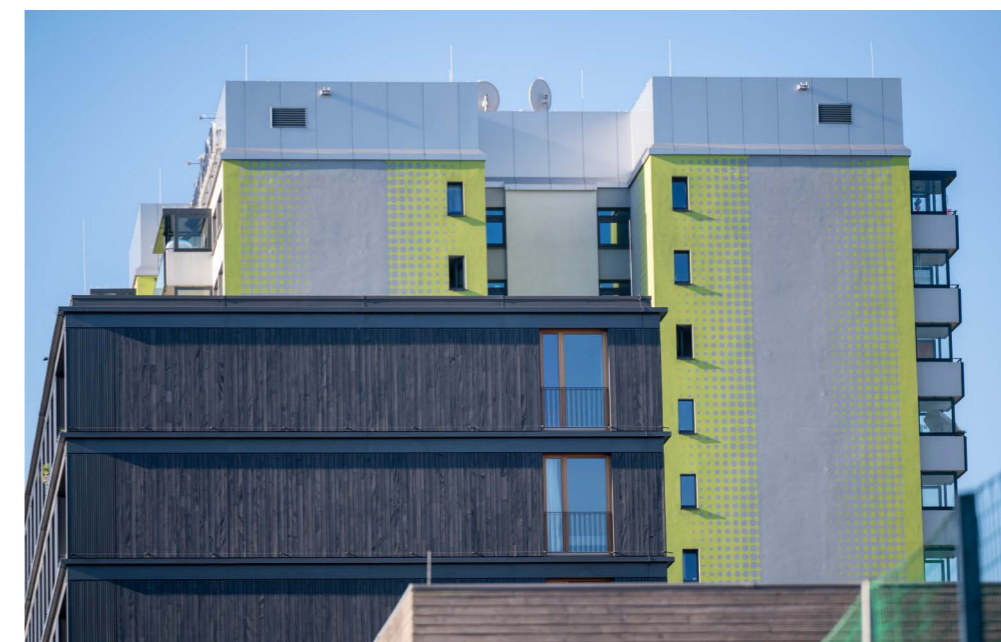


Abbildung 61: Die Bugginger Straße 52 in Holzbauweise mit der Bugginger Straße 50 im Hintergrund
Quelle: Stadt Freiburg

Projektsteckbrief

Geschäfts- und Wohnhaus

Bugginger Straße 87

ZAHLEN & FAKTEN

Durchführungszeitraum: 2011 - 2012

Gesamtkosten: 7,3 Mio.

Geschaffene Wohneinheiten: 29

Besonderheiten:

- Passivhaus
- 29 geförderte Mietwohnungen für die Hauptzielgruppe Senioren
- Ergänzende Gewerbeeinheiten (u.a. Physiotherapie- und Arztpraxis, Palliativnetzwerk, Bäckerei) und Polizeidienststelle
- Tiefgarage und Außenparkplätze
- Der öffentliche Bereich vor dem Gebäude ist Teil der „Neuen Mitte“ Weingartens

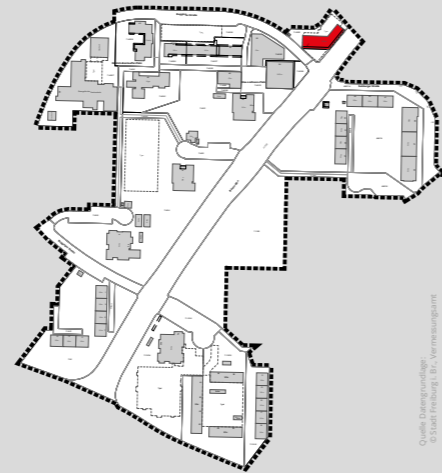


Abbildung 62: Heizkraftwerk am Gebietsrand
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 63: „Buggi 87“ verbirgt Kraftwerk
Quelle: M. Löffelhardt | a-a-k.com



Abbildung 64: Polizeidienststelle Weingarten
Quelle: Stadt Freiburg

7.1 Geschäfts- und Wohnhaus Bugginger Straße 87

Mit dem Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Bugginger Straße 87 konnte einem langjährigen Wunsch der Bürgerschaft entsprochen werden, indem die Brachfläche vor dem Heizwerk genutzt und gleichzeitig das Heizwerk von der Kreuzung aus verdeckt wurde. In dem achtgeschossigen Neubau der FSB entstanden 29 Mietwohnungen. Im Erdgeschoss wurde der Polizeiposten Weingarten untergebracht und kann so langfristig im Stadtteil gehalten werden. Außerdem wurden eine Bäckereifiliale mit Café und weitere kleinere Gewerbeeinheiten eingerichtet.

Die Förderung aus dem Programm „Soziale Stadt“ erfolgte für den Bau des Vorplatzes in Zusammenhang mit der Gestaltung der „Neuen Mitte“. Die Mietwohnungen wurden mit Hilfe der Landeswohnraumförderung finanziert, der Polizeiposten und die Gewerbeeinheiten wurden frei finanziert.



Abbildung 65: Der Neubau in der Bugginger Straße 87 als Teil der „Neuen Mitte“ Weingartens
Quelle: Stadt Freiburg

Projektsteckbrief Binzengrün 36-50

ZAHLEN & FAKTEN

Durchführungszeitraum: 2018 - 2019
Gesamtkosten: 20 Mio.
Geschaffene Wohneinheiten: 80

Besonderheiten:

- KfW Effizienzhaus 55
- gelungene Mischung von preisgünstigem Mietwohnraum und Eigentum im Quartier - 50 % selbstgenutztes Wohneigentum und 50% geförderte Mietwohnungen
- Tiefgarage

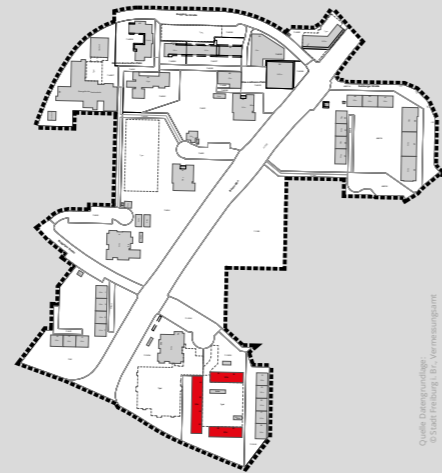


Abbildung 66: Farbliche Innovationen am Neubau Binzengrün 36-50
 Quelle: KommunalKonzept BW GmbH

7.2 Binzengrün 36-50

Die Fläche südöstlich des Hochhauses Binzengrün 34 war im Jahr 2012 Teilfläche einer Mehrfachbeauftragung für den späteren Rahmenplan Gebiet Weingarten-West. Als Ergebnis wurde an dieser Stelle eine moderate Nachverdichtung empfohlen. Dementsprechend entstand ein fünfgeschossiges, hofartiges Bauensemble aus drei Neubauten in Zeilentypologie mit Tiefgarage. Da im Stadtteil derzeit weniger als 5 % des Wohnungsbestandes von den Eigentümer_innen selbst genutzt wird, sollten mit dieser Innenentwicklungsmaßnahme auch Möglichkeiten für selbstgenutztes Wohneigentum geschaffen werden. Daher wurden von der FSB 40 Eigentumswohnungen sowie 40 öffentlich geförderte Mietwohnungen auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 12.04.2016, der einen Anteil von 50 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau vorsieht, errichtet.

Die vorhandene Tiefgarage Binzengrün 34 musste aufgrund des hohen Instandhaltungsbedarfs und der Realisierung der Neubauten abgebrochen werden.

Die neue 3-zeilige Bebauung bildet zusammen mit der bestehenden Hauszeile Hügheimer Weg 11-19 einen großzügigen lärmgeschützten Innenhof. In diesem befinden sich Aufenthaltsflächen für Spielplätze, Nebengebäude für Fahrräder und die Erschließungswege zu den Wohnzeilen. Darunter befindet sich die neue Tiefgarage. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße Binzengrün und den abschließenden Wendehammer. Dieser wurde im Zuge der Maßnahme von der Stadt Freiburg neugestaltet. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine von den Gebäuden Binzengrün 34 und Binzengrün 36-50 gemeinsam genutzte Rampenabfahrt.

Die Förderung aus dem Programm „Soziale Stadt“ erfolgte für den Umbau des Wendehammers. Die Mietwohnungen wurden mit Hilfe der Landeswohnraumförderung finanziert, die Eigentumswohnungen wurden frei finanziert.



Abbildung 67: Der Zeilenbau Binzengrün 40-46 umrahmt den Innenhof des Komplexes
 Quelle: KommunalKonzept BW GmbH

Projektsteckbrief

Wohnungsbau und Nahversorgung

Bugginger Straße 52

ZAHLEN & FAKTEN

Durchführungszeitraum: 2020 - 2021
Gesamtkosten: 11 Mio.
Geschaffene Wohneinheiten: 30

Besonderheiten:

- Freilegung des Grundstücks zugunsten 8-geschossigen Baukörpers mit ausgedehntem Sockelgeschoss
- „Deutschlands höchstes reines Holzhaus“ - Leuchtturmprojekt in innovativer Holzbauweise
- 30 freifinanzierte Mietwohnungen
- Vollsortimenter im Erdgeschoss und Kindertagesstätte im 1. OG
- Café zum Else-Liefmann-Platz
- Teil der „Neuen Mitte“ Weingartens

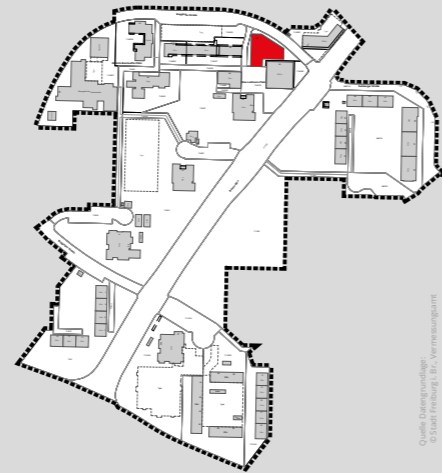


Abbildung 68: Alter Supermarkt „Buggi 52“

Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 69: Nahversorgung, Kita & Wohnen

Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 70: „Buggi 52“ in Holzbauweise

Quelle: Stadt Freiburg

7.3 Wohnungsbau und Nahversorgung

Bugginger Straße 52

An Stelle eines eingeschossigen Flachbaus, in dem sich ein kleiner Supermarkt befand, wurde ein achtgeschossiges Gebäude überwiegend in Holzbauweise errichtet. Dieses Vorhaben hat eine besondere städtebauliche Bedeutung, da es einerseits den Else-Liefmann-Platz baulich fasst und im Zusammenspiel mit dem angrenzenden Wohn- und Geschäftshaus mit Apotheke, weiteren kleineren Geschäften und gastronomischen Angeboten eine wichtige Nahversorgungsfunktion im Quartier übernimmt.

Über den Abbruch des eingeschossigen Supermarktes unter Einbeziehung des angrenzenden Parkplatzes konnte die Nahversorgung mit einer zukunftsfähigen Verkaufsfläche mit 650 qm am Standort realisiert und damit für die Zukunft gesichert werden.

Sechs weitere Geschosse nehmen rund 30 Wohnungen in einem Mix aus 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen auf. Die Mietwohnungen werden über geschickte Grundrisse möglichst klein gehalten, um damit bezahlbares Wohnen zu realisieren. Für die kleinen Wohnungen besteht eine Kooperation mit der Stadt Freiburg, die größeren Wohneinheiten werden teilweise für betreute Wohnformen zur Verfügung gestellt. Dem Vorhaben ging eine durch die Stadt beauftragte Machbarkeitsstudie, die zweimal im unabhängigen Gestaltungsbeirat beraten und anschließend weiterentwickelt wurde, voraus. Obwohl das Grundstück durch den Straßenverlauf der Bugginger Straße eine ungünstige Geometrie vorgibt, wurde der Städtebau überzeugend gelöst. Der Eingang über den Platz ist gut einsehbar und mit einem Café-Bereich, der im Sommer über eine Außengastronomie vergrößert werden kann, ausgestattet. Ein regionaler Betreiber bietet ein Vollsortiment-Supermarkt, welcher durch eine offene Verglasung auch in Richtung Bugginger Straße sichtbar ist, an.

Das 01. bis 07. Obergeschoss bestehen komplett aus einer ressourcensparenden Holzrahmenbauweise, welche in dieser Gebäudehöhe mit knapp 20 m eine Pionierleistung darstellt, da sowohl die Fassade, als auch der Innenausbau samt Aufzugsschacht aus



Abbildung 71: Attraktive Holzfassade in der Bugginger Straße 52

Quelle: Stadt Freiburg

8 Sanierungsprojekte – Öffentlicher Raum

Holz besteht. Das Holz stammt aus regionalem Forst und das Gebäude konnte dadurch FCSC zertifiziert werden. Die nachhaltige Bauweise wirkt sich positiv auf die Aufenthaltsqualität in den Räumen von Supermarkt, Kita und Wohnen aus.

Dieser letzte Baustein im Sanierungsverfahren hat aufgrund der innovativen Holzbauweise, der bedarfsgerechten Nutzungen sowie der städtebaulichen Einfügung eine große Strahlkraft. Der attraktive Neubau trägt wesentlich zur Aufwertung und Belebung des Else-Liefmann-Platzes bei und sichert langfristig die Nahversorgung im Quartier. Das Gebäude wurde im Jahr 2021 fertiggestellt. Die Förderung aus dem Programm „Soziale Stadt“ erfolgte über den Abbruch des Bestandsgebäudes und die Verlegung der Fernwärmeleitung.

Mit diesem Projekt findet die Umsetzung des Gesamtkonzepts der Neuen Mitte am Else-Liefmann-Platz seinen gestalterischen und funktionalen Abschluss. Der Supermarkt wurde Ende 2021 eröffnet. Die Wohnungen und die Kita wurden Anfang 2022 bezogen.



Abbildung 72: Die Bugginger Straße 52 ist nun ein wichtiger Teil der Nahversorgung in Weingarten-West
Quelle: Stadt Freiburg

Öffentliche urbane Räume haben im Kontext der zu erhaltenden und zu stärkenden Infrastruktur eine sehr wichtige Funktion. Dieser Funktion sollte mit der Umgestaltung der öffentlichen Räume Rechnung getragen werden.

Die öffentlichen Flächen im Bereich der Neuen Mitte Weingarten können nun ihre Rolle als urbaner Mittelpunkt und gemeinschaftlich genutzte Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität wahrnehmen. Eine ansprechende Gestaltung der Wege zu den Läden und Praxen um den Else-Liefmann-Platz sowie zu den öffentlichen Einrichtungen entlang der Fußwegeverbindung bis zum Dietrich-Bonhoeffer-Platz laden jetzt mehr denn je zum Verweilen ein.

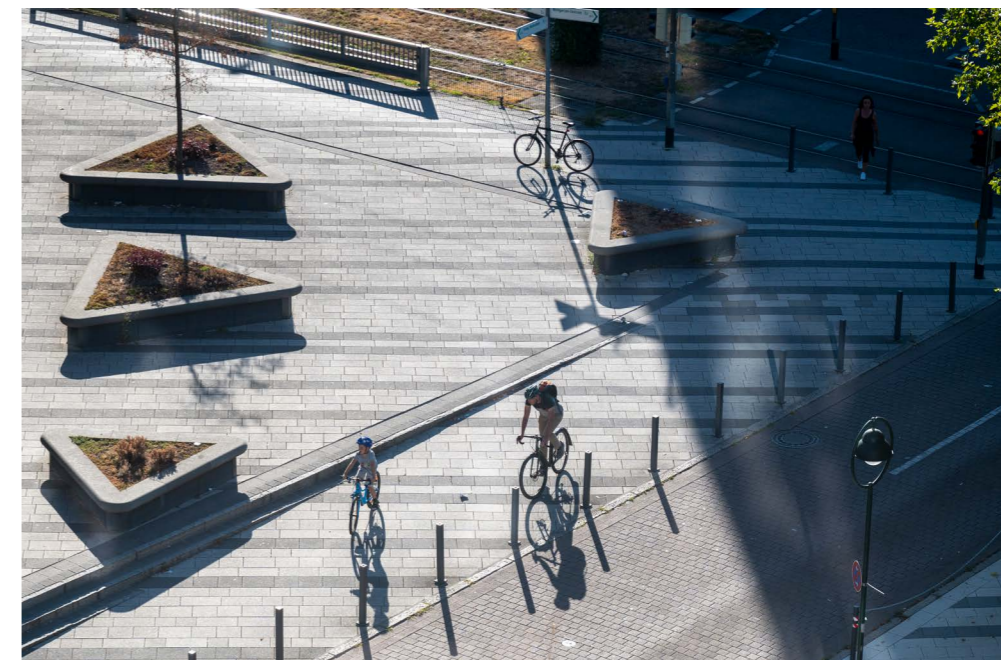


Abbildung 73: Die „Neue Mitte“ Weingarten-West ist hell und freundlich gestaltet
Quelle: Stadt Freiburg

Projektsteckbrief Else-Liefmann-Platz

ZAHLEN & FAKTEN

Durchführungszeitraum: 2019 - 2020

Gesamtkosten: 0,7 Mio.

Förderung: 0,6 Mio.

Baujahr: 60er Jahre

Besonderheiten:

- Umsetzung Konzept „Neue Mitte“ Weingarten
- Einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raumes zwischen Else-Liefmann-Platz bis zum Böhler-Areal

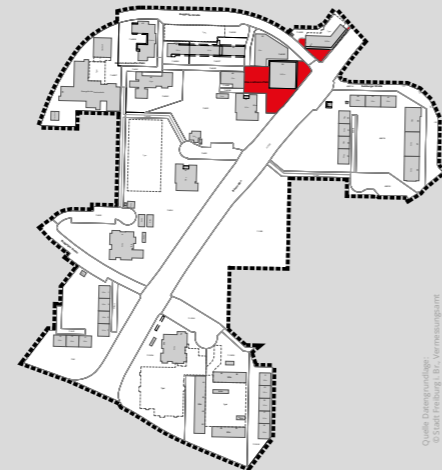


Abbildung 74: Else-Liefmann-Platz früher
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 76: Blick auf Supermarkt früher
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 75: Else-Liefmann-Platz heute
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 77: Blick auf Supermarkt heute
Quelle: Stadt Freiburg

8.1 Erneuerung und Erweiterung Else-Liefmann-Platz

Neben den Sanierungsmaßnahmen an den Wohngebäuden bestand die Notwendigkeit, auch das kleine Einkaufszentrum um den Else-Liefmann-Platz aufzuwerten und zu stärken. Für den Bereich, der sich vom Hochhaus Bugginger Straße 50 über den Else-Liefmann-Platz bis hin zur Neubebauung Bugginger Straße 87 auf dem sogenannten „Böhler-Areal“ erstreckt, wurde 2009 das Freiflächengestaltungskonzept „Neue Mitte Weingarten-West“ von der Stadt Freiburg unter intensiver Beteiligung der Bürger_innen entwickelt.

Die Herausforderung bestand darin, trotz des großmaßstäblichen lockeren Städtebaus, der keine räumlichen Kanten bildet, eine städtebauliche Mitte zu definieren. Die Fläche wurde deshalb mit einem markanten einheitlichen Belag aus großformatigen Platten, der die Neue Mitte als Stadtteilzentrum erkennbar und erlebbar macht, gestaltet.

Das Freiflächengestaltungskonzept wurde ab 2011 in verschiedenen Teilbereichen umgesetzt, beginnend mit den Flächen im Bereich des Hochhauses Bugginger Straße 50. Damit der Zugang zu den sozialen Einrichtungen im Erdgeschoss bereits von der Straße bzw. Stadtbahnhaltestelle erkennbar ist, wurde er über den Else-Liefmann-Platz verbreitert und mit einem einheitlichen Plattenbelag gestaltet.

Die Mitte des Else-Liefmann-Platzes wurde als wassergebundene Decke ausgeführt, damit die Fläche nicht nur zum Sitzen, sondern auch beispielsweise zum Boule-Spielen genutzt werden kann. Die Bäume östlich des Hochhauses erhielten eine Einfassung, die gleichzeitig als Sitzelement dient. Vor dem Gebäude Bugginger Straße 87 wurde ein öffentlich zugänglicher Platz als Erweiterung des gegenüberliegenden Else-Liefmann-Platzes und als nördlicher Abschluss der Neuen Mitte angelegt.

Die Fläche vor den Gebäuden Bugginger Straße 52 und 54 wurde vorerst zurückgestellt, bis Klarheit über die Zukunft des dortigen Lebensmittelmarktes bestand. Diese Restfläche konnte schließlich Anfang 2020 im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben Bugginger Straße 52 als letzte Baumaßnahme im Sanierungsgebiet fertiggestellt werden. Die direkt an den Neubau angrenzenden Freiflächen werden nach Abschluss der Rohbauarbeiten gestalterisch an den Else-Liefmann-Platz angepasst.



Abbildung 78: Markante und einheitliche Pflasterung der Neuen Mitte mit Wiedererkennungswert
Quelle: Stadt Freiburg

Projektsteckbrief Dietrich-Bonhoeffer-Platz

ZAHLEN & FAKTEN

Durchführungszeitraum: 2015 - 2016

Gesamtkosten: 1,5 Mio.

Förderung: 0,9 Mio.

Baujahr: 60er Jahre

Besonderheiten:

- Umsetzung Konzept „Neue Mitte“ Weingarten
- Gemeinsames Projekt der evangelischen Landeskirche, Evangelischen Hochschule, Evangelischen Kirche Freiburg und der Stadt Freiburg
- Barrierefreie Wegeverbindungen zwischen angrenzenden Gebäuden
- Konzeptionelle und bauliche Verknüpfung zum Else-Liefmann-Platz

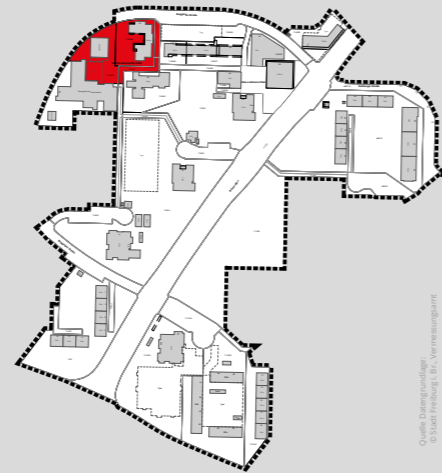


Abbildung 79: Treppen sind nicht barrierefrei
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 81: Dietrich-Bonhoeffer-Platz zuvor
Quelle: Marc Doradzillo



Abbildung 80: Barrierefreie Wegeführung
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 82: Teil der „Neuen Mitte“
Quelle: Stadt Freiburg

8.2 Neugestaltung Dietrich-Bonhoeffer-Platz

Im Zuge der baulichen Erweiterung der Evangelischen Hochschule wurden die Freianlagen zwischen Evangelischer Hochschule, Stadtteilzentrum und Kindergarten unter Einbeziehung der öffentlichen Wege zu einem einheitlichen Gesamtbereich und Quartiers-treffpunkt umgestaltet und aufgewertet. Dieses gemeinsame Projekt der Evangelischen Landeskirche, Evangelischen Hochschule, Evangelischen Kirche Freiburg und Stadt Freiburg wurde in den Jahren 2014 – 2016 durchgeführt.

Zentrales Element bildet eine großzügige Platzfläche, welche die verschiedenen Einrichtungen barrierefrei miteinander verbindet. Durch den Rückbau von schlecht einseharen Bereichen wurde das Sicherheitsempfinden erhöht. Es entstand ein öffentlich zugänglicher Ort der Begegnung, der vielfältige Aktivitäten und Nutzungen zulässt. Die Umbaumaßnahmen schafften zudem eine direkte Wegeverbindung zwischen Else-Liefmann-Platz und dem Wohnquartier westlich der Bugginger Straße.

Der zentrale Platz wurde 2016 vom Gemeinderat „Dietrich-Bonhoeffer-Platz“ benannt. Die feierliche Eröffnung fand am 10.10.2016 statt.



Abbildung 83: Dietrich-Bonhoeffer-Platz und die Evangelische Hochschule in direkter Nachbarschaft
Quelle: Stadt Freiburg

8.3 Mini-Spielfeld auf dem Gelände der Adolf-Reichwein-Schule

In 2007 wurde vom Deutschen Fußball-Bund (DFB) ein Projekt zur deutschlandweiten Bezuschussung von 1.000 Mini-Spielfeldern ausgelobt, um die Nachhaltigkeit des Fußballsportes im Anschluss an die Weltmeisterschaft 2006 zu fördern. Die Stadt Freiburg erhielt den Zuschlag für ein Mini-Spielfeld auf dem Gelände der Adolf-Reichwein-Schule.

Der DFB finanzierte alle Leistungen oberhalb des Grundstückes (Kunstrasen, Banden, Tore). Das Grundstück wurde zuvor von der Stadt nach den Richtlinien des DFB aufbereitet (Kiestragschicht, Fundamente, umlaufende Wegefläche). Die Einweihung des Mini-Spielfeldes fand am 27.06.2008 statt.



Abbildung 84: Mini-Spielfeld auf dem Gelände der Adolf-Reichwein-Schule
Quelle: Stadt Freiburg

9 Sanierungs- und Neubauprojekte – Soziale Infrastruktur

9.1 Kita Bugginger Straße 2

Im Rahmen der Sanierung des Hochhauses Bugginger Straße 2 wurden auch die Räume der im Erdgeschoss untergebrachten städtischen Kita „Wirbelwind“ saniert und erweitert. Das Außengelände der Kita wurde dabei vergrößert und neugestaltet. Während der Bauzeit wurde die Kita übergangsweise (von Februar 2013 bis Dezember 2014) im Erdgeschoss des Hochhauses Binzengrün 34 untergebracht. Hierfür waren dort entsprechende Umbaumaßnahmen notwendig.



Abbildung 85: Spielgerät im Außenbereich
Quelle: KommunalKonzept BW GmbH



Abbildung 86: Kita und „Buggi 2“ im Hintergrund
Quelle: KommunalKonzept BW GmbH

9.2 Kita Binzengrün 34

Für die provisorische Nutzung der Räume durch die städtische Kita Bugginger Straße 2, wurden zunächst nur die unbedingt notwendigen baulichen Maßnahmen durchgeführt. Seit Januar 2015 war in den Räumen eine Außenstelle der Kita Wirbelwind mit zwei zusätzlichen Gruppen untergebracht. Die Einrichtung sollte wegen des hohen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen auf Dauer dort bestehen bleiben. Die Räume wurden deshalb entsprechend saniert und umgebaut. Seit 2019 ist die Kindergruppe Menschenkinder der Diakonievereins Freiburg-Südwest e.V. dort untergebracht.



Abbildung 87: Sandgrube der Kindergruppe
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 88: Spielgeräte am Fuße des Hauses
Quelle: KommunalKonzept BW GmbH

9.3 Projekt Dreisam Sulzburger Straße 35-39

Im Zuge der Sanierung der Häuser Sulzburger Straße 35-39 startete die FSB in Kooperation mit der DREISAM Sozialmedizinische Pflegebetriebe gGmbH, ein ambulanter Pflegebetrieb, und der lokalen Quartiersarbeit ein innovatives und soziales Quartierskonzept, welches den älteren Bewohner_innen Weingartens ein möglichst langes und selbstbestimmtes Leben im Stadtteil und den eigenen vier Wänden ermöglichen soll. Dabei handelte es sich um ein über nichtinvestive Sanierungsmittel finanziertes Kooperationsprojekt zum Aufbau von Nachbarschaftshilfen. Es wurden die Ziele zum Aufbau einer Nachbarschaftshilfe, den Betrieb eines Quartierstreffs in der Sulzburger Straße 35 und die Begleitung des Sanierungsverfahrens verfolgt.



Abbildung 89: Schild des Quartierstreffs
Quelle: Stadt Freiburg

Hierzu wurden im Erdgeschoss des sanierten Hauses Sulzburger Straße 35 Räumlichkeiten geschaffen, die sowohl Beratungsräume des ambulanten Pflegedienstes als auch einen Bewohnertreff für die Bewohner_innen der Häuser Sulzburger Straße 35-39 sowie der angrenzenden Liegenschaften der FSB im Quartier beherbergen. Die Bewohner_innen des Stadtteils partizipieren an kostenlosen Beratungen zu Hilfsangeboten wie beispielsweise ambulanter Pflege und an Sozialsprechstunden. Der Bewohnertreff steht den Mieter_innen für gemeinsame Aktivitäten kostenlos zur Verfügung. Ziel ist eine niederschwellige Unterstützungsleistung in allen Lebenslagen, mit der Möglichkeit bei intensiveren Unterstützungsbedarfen diese sukzessive anzubieten. Das Projekt startete parallel zum Bezug der Häuser. Zum Zeitpunkt der Abrechnung findet noch ein gelegentlicher Kaffeetreff der Bewohner_innen statt und die Sozialstation wird weiterhin betrieben. Das Kooperationsprojekt endete nach drei Jahren Projektlaufzeit.

9.4 Kita Bugginger Straße 52

Im ersten Stock der Bugginger Straße 52 entstand über dem neuen Nahversorger eine dreigruppige Kindertagesstätte in Trägerschaft des Diakonischen Werkes Freiburg im Breisgau mit einer attraktiven Außenspielfläche auf dem Dach des Supermarktes. Die Bedeutung des Gesamtgebäudes ist in Kapitel 7.3 dargestellt.



Abbildung 90: Blick auf die Kita in der Bugginger Straße 52 auf dem Dach des Vollsortimenters
Quelle: Stadt Freiburg

9.5 Kita Bugginger Straße 40 und Gemeindezentrum Bugginger Straße 42

Die Gebäude Bugginger Straße 40, in dem sich ein 5-gruppiger Kindergarten befindet, und Bugginger Straße 42, welches als Stadtteilzentrum fungiert und für Kinder- und Jugendarbeit, Sozialarbeit sowie kirchlich genutzt wird, befinden sich im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde Freiburg. Beide Gebäude wurden 2009 in das Bund-Länder-Programm „Investitionspakt zur energetischen Erneuerung kommunaler sozialer Infrastruktur“ aufgenommen, das - ergänzend zum Programm Soziale Stadt - ihre Sanierung gefördert hat.

An beiden Gebäuden wurden ähnliche bauliche Mängel festgestellt. Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Fenster erneuert, die Außenwände abgedichtet und eine wärmedämmende Fassade aufgebracht, die Warmwasser- und Heizungspumpen ersetzt, der Zugang zum Stadtteilzentrum barrierefrei gestaltet und die Lüftungsanlage saniert.

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurden im Zeitraum März 2010 bis November 2011 durchgeführt. Der Primärenergiebedarf beider Gebäude lag nach der Sanierung unterhalb des Energiesparverordnung-Anforderungswertes für Neubauten.

10 Soziale Begleitmaßnahmen



Abbildung 91: Eingang Gemeindezentrum früher
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 92: Eingang Gemeindezentrum heute
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 93: Kita vor der Modernisierung
Quelle: Stadt Freiburg



Abbildung 94: Kita nach der Modernisierung
Quelle: Stadt Freiburg

Über die Laufzeit des Verfahrens wurden zahlreiche soziale Maßnahmen und Projekte u.a. in den Bereichen Beschäftigung, Qualifizierung, Stärkung von Nachbarschaften, interkulturelles Zusammenleben, neue Wohnformen, Sprachförderung und Gesundheitsprophylaxe durchgeführt.

Träger der Maßnahmen waren die Stadt Freiburg, vornehmlich das Büro für Migration und Integration (nach Neuorganisation seit Juni 2016 Amt für Migration und Integration) im Dezernat III - Kultur, Bibliothekswesen, Soziales, Wohnraumsicherung und Unterkünfte, Migration und Integration -, und Träger sozialer Einrichtungen und Dienste vor Ort. Dazu zählen zum einen „große“ Träger wie das Nachbarschaftswerk e.V.; die Arbeiterwohlfahrt, Kreisverband Freiburg e.V.; der Diakonieverein der Dietrich-Bonhoeffer-Gemeinde e.V.; das Forum Weingarten e.V. und die FQB Freiburger Qualifizierungs- und Beschäftigungsgesellschaft gGmbH. Zum anderen haben auch zahlreiche „kleinere“ Träger Projekte durchgeführt wie z.B. Koko – Konstruktive Konfliktberatung in Stadtteil und Nachbarschaft e.V.; Kubus³ – Projektwerkstatt e.V.; WIRGE e.V., Werkstatt für interkulturelle Ressourcen, Kunst und Entwicklung e.V. oder der Verein für mobile Jugendarbeit Weingarten.

Gefördert wurden die Projekte mit Mitteln aus dem städtischen Haushalt sowie aus erfolgreich von der Stadt Freiburg akquirierten Mitteln aus Förderprogrammen von Land, Bund und EU.

10.1 Zusammenschau der sozialen Begleitmaßnahmen

Die Bandbreite sozialer Begleitmaßnahmen zum Sanierungsverfahren lässt sich zusammenfassend wie folgt darstellen:

a. Mit Mitteln ausschließlich aus dem städtischen Haushalt wurden Strukturen geschaffen, die auch über die Verfahrenslaufzeit der Sanierung hinaus fest etabliert sind:

- Förderung von Personal für die Quartiersarbeit (Forum Weingarten e.V.) zur sozialen Begleitung des Sanierungsverfahrens (1,5 Stellen).
- Bereitstellung von Räumen und sozialen Diensten u.a. im Erdgeschoss des neu sanierten Hochhauses „Buggi 50“. Dazu gehören:
 - ein Quartiersbüro als Anlaufstelle für die Bewohnerschaft. Das Büro wird vom Forum Weingarten betrieben. Die Stadt Freiburg trägt die Miete;
 - die von der Freiburger Stadtbau als Vermieterin betriebene Concierge. Die Stadt Freiburg beteiligt sich anteilig an den Kosten;

- ein Nachbarschaftstreff in Trägerschaft des Diakonievereins Freiburg Südwest e.V. ebenfalls in der „Buggi 50“. Der Betrieb wird von der Stadt Freiburg bezuschusst.
- b. In den Jahren 2007 bis 2010 initiierte und bewirtschaftete die Stadt Freiburg über das Programm „Förderung von Modellvorhaben im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt“ des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg umfangreiche Projekte.
- c. Ab 2009 und mit jeweiligen Laufzeiten parallel zum Sanierungsverfahren warb die Stadt Freiburg Fördermittel aus Begleitprogrammen (Europäischer Sozialfonds bzw. Programme des Bundes) zur „Sozialen Stadt“ ein und verwaltete diese:
 - ESF-Bundesprogramm „Stärken vor Ort“ (2009 - 2011):
Förderung junger Menschen / Frauen
Förderrahmen: 164.693,00 €
 - Bundesprogramm „TOLERANZ fördern KOMPETENZ stärken“ (2011 - 2012):
Projekte zur Förderung der demokratischen Teilhabe / gegen Rassismus, Fremdenfeindlichkeit und Diskriminierung
Förderrahmen: 18.430,00 €
 - ESF/Xenos-Programm „FRAUEN STÄRKEN“ (2010 - 2012):
Einrichtung eines Treffpunktes für Migrantinnen im Stadtteil Weingarten
Förderrahmen: 27.300,00 €
 - BAMF-Programm „Create your future“ (2010 - 2012):
Einrichtung eines Treffpunktes für Migrantinnen im Stadtteil Weingarten
Förderrahmen: 61.817,00 €
 - ESF-Bundesprogramm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier - BIWAQ“ (2015-2018):
Beschäftigungsförderung von Langzeitarbeitslosen ab 27 Jahre
Förderrahmen: 1,9 Mio. €
 - ESF-Bundesprogramm „JUGEND STÄRKEN im Quartier – JUSTiQ“ (2015 - 2018):
Beschäftigungsförderung junger Menschen bis 26 Jahre
Förderrahmen: 1,5 Mio. €

Die Vielfalt der im Sanierungsgebiet durchgeführten sozialen Begleitmaßnahmen kann auszugsweise anhand der nachgenannten Projekttitel illustriert werden:

- Hausgemeinschaft
- Planning for Real
- Betrieb eines Quartiersbüros des Forum Weingartens e.V.
- Wir planen mit
- Gesundes Wohnen
- Internationale Nachbarschaft

- Abenteuer Sprache
- Gesund und fit 50+ - Dieses Projekt wurde mit dem Großen Präventionspreis 2012 - Sonderpreis Senioren ausgezeichnet.
- Migration als Chance
- Flatwork – Unterstützung und Alltagshilfe für die Generation 60+
- Filmproduktion von Jugendlichen – Film „Dort Deutscher - Hier Fremder“
- Weingarten online – Jugendliche erstellen eine Online-Plattform
- Integrationskompetenz entwickeln – Stärken von Frauen erkennen und nutzen
- Suppenküche international - Frauen gestalten ein Kochbuch
- Elterncafé Violett – Elternbildung vor Ort
- Sparfüchsinnen-Projekt – Ausbildung zur Beraterin für energie- und kostensparendes Wohnen im Passivhochhaus
- Müllprojekte
- Hauswartsmodell
- Konflikte lösen lernen – mit Nachbarschaftskonflikten konstruktiv umgehen
- Beteiligung interkulturell
- Einrichtung/Betrieb eines Treffpunktes für Migrant_innen
- „Willkommen in Weingarten“ (WiWei) - Stärkung einer Willkommenskultur. Neuzugezogenen wird das Einleben mit Angeboten und Events erleichtert.
- HaWei - Qualifizierung von Langzeitarbeitslosen
- Coaching von Jugendlichen zur Berufsfindung und -einstieg
- Hilfe zur Selbsthilfe – „Jetzt machen wir uns selbständig“

Insgesamt wurden damit begleitend zu den städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsverfahren für die soziale Entwicklung in Weingarten in großem Umfang finanzielle Mittel eingesetzt:

- für Strukturförderung rd. 200.000,00 €
- für Projektförderung rd. 4.400.000,00 €

Bei der Projektförderung lag der Schwerpunkt im Bereich Beschäftigungsförderung und Arbeitsmarktintegration und bei den Programmen BIWAQ und JUSTiQ, auf die rd. 3,4 Mio. € des gesamten Mitteleinsatzes bei der Projektförderung entfallen. Hier umfasste das Fördergebiet neben Weingarten auch die Stadtgebiete Haslach und Stühlinger.

10.2 Bauliche soziale Begleitmaßnahmen

Nach der Sanierung des Hochhauses Bugginger Straße 50 wurde 2011 im Erdgeschoss des Gebäudes eine Gästewohnung eingerichtet und seither betrieben. Diese bislang einzige Gästewohnung der Freiburger Stadtbau erfreut sich bei den Mieter_innen großer Beliebtheit, da deren Gäste dort eine gemütliche, kostengünstige Übernachtungsmöglichkeit finden, die zudem eine gewisse Unabhängigkeit von ihren Gastgebern ermöglicht. Die komplett ausgestattete 3-Zimmerwohnung bietet Schlafmöglichkeiten für bis zu vier Personen. Die Gästewohnung wird durch die Concierge-Mitarbeitenden der FSB betreut.



Abbildung 95: Gästewohnung in der Bugginger Straße 50

Quelle: Stadt Freiburg

10.3 Nichtinvestive soziale Begleitmaßnahmen

10.3.1 Quartiers- und Bewohnertreffs

Über soziale Begleitmaßnahmen im Sanierungsverfahren wurden zwei Quartierstreffs und zwei Bewohnertreffs realisiert:

Quartierstreff Buggi 50

Zentral im Sanierungsgebiet, im EG des Hochhauses Bugginger Str. 50 gelegen, übernimmt der Quartierstreff Buggi 50 eine wichtige Funktion für das gesamte Sanierungsgebiet. Die Anlaufstelle der Quartiersarbeit Weingarten-West und das Büro des Nachbarschaftstreffs des Diakonievereins sind hier angesiedelt (siehe Kap. 10.1). Vielfältige Angebote z.B. Sprachkurse, Müttertreffs und Hausversammlungen finden hier statt und an den Wochenenden stehen die Räumlichkeiten den Bewohner_innen für Familienfeste zur Verfügung.

Die Quartiersarbeit entwickelte gemeinsam mit Bewohner_innen und anderen sozialen Einrichtungen im Zusammenhang mit der Sanierung des Hochhauses „Buggi 50“ das Konzept der „Wohnverwandtschaften“, welches bei der Sanierung der weiteren Hochhäuser fortgeführt und weiterentwickelt wurde. Dieses Konzept wird zwischenzeitlich seit elf Jahren erfolgreich umgesetzt und wurde vom Rat für nachhaltige Entwicklung ausgezeichnet. Die Quartiersarbeit förderte frühzeitig vor Einzug in das sanierte Gebäude durch Baustellengespräche, einer „Stockwerksbörse“ und Stockwerkstreffen das gegenseitige Kennenlernen der zukünftigen Bewohner_innen und den Aufbau neuer Nachbarschaften.

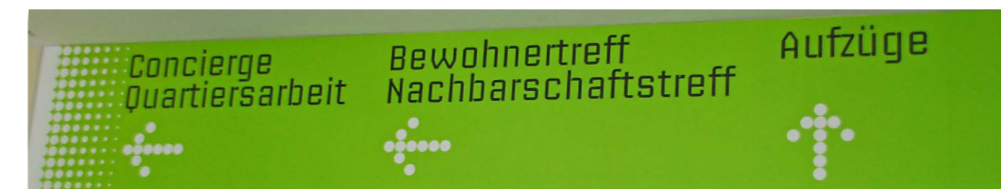


Abbildung 96: Wegweiser in der Bugginger Straße 50

Quelle: Freiburger Stadtbau GmbH

Quartierstreff Sulzburger Straße 35

Dieser Quartierstreff ist ein Kooperationsprojekt der 3sam gGmbH, des Forum Weingarten e.V. und der Freiburger Stadtbau GmbH (siehe Kap. 9.3).

Bewohnertreff Binzengrün 9

In den verschiedensten Anliegen bietet diese Anlaufstelle unter Leitung der Freiburger Stadtbau den Bewohner_innen Unterstützung. Der Wunsch der Bewohner_innen nach Mietergärten, in Form kleiner Beete für Gemüse und Kräuter, wurde realisiert.

Bewohnertreff Buggi 2

Im Hochhaus Bugginger Str. 2 setzte die Quartiersarbeit Weingarten-West über das Konzept der Wohnverwandtschaften hinaus auf zwei Etagen mit insgesamt 17 Wohnungen ein Projekt für gemeinschaftliches generationenübergreifendes Wohnen um.

Damit griff die Quartiersarbeit den Wunsch von Bewohner_innen nach gemeinschaftlichem Wohnen auf, der bei der Freiburger Stadtbau Unterstützung fand.

Die Bewohnerschaft bestehend aus Familien, Studierenden, Senior_innen und einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung pflegt eine enge Nachbarschaft, unterstützen sich im Alltag gegenseitig und engagieren sich darüber hinaus in der Hausgemeinschaft und im Bewohnertreff.

10.3.2 Concierge- und Hausmeisterdienst

Ein Conciergedienst wurde Anfang 2011 im Hochhaus Bugginger Straße 50 eingerichtet. Diese im Haus angesiedelte Servicestelle erfüllt vielfältige Aufgaben, u.a.:

- ist sie Anlaufstelle für die Bewohner_innen des Hauses und nimmt ihre Wünsche und Kritikpunkte entgegen
- nimmt sie Post und Pakete für Bewohner_innen an
- sorgt sie für Sicherheit und Ordnung, das Einhalten der Hausordnung und für Sauberkeit im Eingangsbereich und den Aufzugskabinen
- überwacht sie die öffentlichen Hausbereiche sowie die Müllsammelstelle
- kontrolliert sie die Aufzüge und die Haustechnik, meldet Schadensfälle und beauftragt bei Bedarf Handwerker und Reinigungsfirmen
- ruft sie in Notfällen die erforderliche Hilfe.

Initiiert wurde dieser Dienst von der Quartiersarbeit des Forum Weingarten e.V., dem Dezernat III und der Freiburger Stadtbau (FSB), unter deren Trägerschaft er angesiedelt ist. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 75.000,00 € pro Jahr. Diese werden im Rahmen einer Drittellösung zwischen der Freiburger Stadtbau, der Stadt Freiburg und den Mieter_innen gemeinsam getragen.

Der Dienst wird von den Bewohner_innen sehr gut angenommen und es besteht die Bereitschaft die Kosten anteilig mitzutragen. Nachhaltige positive Wirkungen in verschiedenen Bereichen - sozialer Zusammenhalt, Alltagshilfe und Unterstützung, Nachbarschafts-

kontakte, Sicherheit, Sauberkeit im Haus/Umgebung, Zufriedenheit der Mieter_innen, Attraktivität und Image des Hauses und des Wohngebietes – konnten durch den Conciergedienst erzielt werden.

In den Hochhäusern Bugginger Str. 2 und Binzengrün 9 ist seit 2014 ein Hausmeisterdienst eingerichtet, der neben klassischen Hausmeisteraufgaben auch soziale Tätigkeiten, mit dem Ziel der Förderung und Erhaltung einer harmonischen Hausgemeinschaft, übernimmt:

- er betreut auf Wunsch der Mieterschaft den Bewohnertreff im Hochhaus Binzengrün 9 und ist dort Ansprechpartner für die Bewohner_innen für Raumreservierungen und Nutzungen.
- er fungiert als „Kümmerer“ für die Häuser und deren Bewohner_innen z.B. schlichtet er bei Mieterstreitigkeiten oder erkundigt sich nach Hinweisen aus der Mieterschaft nach dem Wohlergehen von Mieter_innen.

10.4 Begleitstudie

Basierend auf einer Bürgerbefragung untersuchte das Freiburger Institut für angewandte Sozialwissenschaft FIFAS e.V. 2018/2019 das aktuelle Image Weingartens aus der Innen- und Außen-Perspektive. Von besonderem Interesse war die Frage, ob sich das Programm „Soziale Stadt“ positiv auf Weingarten und hierbei insbesondere auf das Image des Stadtteiles auswirkte.

Die Studie kommt zum Schluss, dass Gebäudesanierungen, Modernisierungen im öffentlichen Raum und positive Infrastrukturentwicklungen in Weingarten nach innen eine Imageverbesserung bewirkt haben. Jedoch strahlen die Aufwertungsmaßnahmen wenig über die Gebietsgrenzen hinaus, da sie einerseits bisher nur Teilbereiche einer konsequenten Quartiersentwicklung umfassen und andererseits zu wenig kommuniziert werden.

Für die weitere Stadtteilentwicklung stellt die Imagestudie eine fundierte Grundlage dar. Im Vergleich verschiedener Image-Aspekte Weingartens mit jenen anderer Freiburger Quartiere, legt sie offen, wo Stabilisierungs- bzw. weiteres Entwicklungspotential im Quartier besteht.

11 Finanzierung und Förderung

Zur Finanzierung der Kosten des Sanierungsverfahrens Weingarten-West wurden ausschließlich Städtebauförderungsmittel aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt herangezogen.

11.1 Ausgaben

Bei den in den Abrechnungsunterlagen zusammengestellten Ausgaben für dieses Sanierungsverfahren sind nur die Kosten aufgeführt, die als zuwendungsfähige Kosten durch Verwendung von Städtebauförderungsmitteln gedeckt worden sind. Die nach den Förderrichtlinien nicht zuwendungsfähigen Kosten, wie z.B. die über Förderobergrenzen hinausgehende Kosten, sind darin nicht enthalten und auch nicht Gegenstand der Abrechnung.

Die förderfähigen Ausgaben haben im Programm Soziale Stadt einen Betrag erreicht von insgesamt

30.734.687,58 €.

Die Verteilung auf die einzelnen Kostengruppen ergibt folgendes Bild:

Kostengruppen und Ausgaben		
I.	Vorbereitende Untersuchungen	21.251,37 €
II.	Weitere Vorbereitungen	336.422,61 €
III.	Grunderwerb	21.789,00 €
IV.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	3.353.858,61 €
V.	Baumaßnahmen	25.911.194,59 €
VI.	Sonstige Maßnahmen	0,00 €
VII.	Vergütungen	1.090.171,40 €
SUMME		30.734.687,58 €

Die Grafik zeigt einen deutlichen Schwerpunkt der Ausgaben bei den Ordnungs- und Baumaßnahmen. Die nichtinvestiven Kostenanteile wie Aufwendungen für die Vorbereitenden Untersuchungen und die Vergütungen liegen bei 3,55 Prozent der Gesamtaufwendungen.

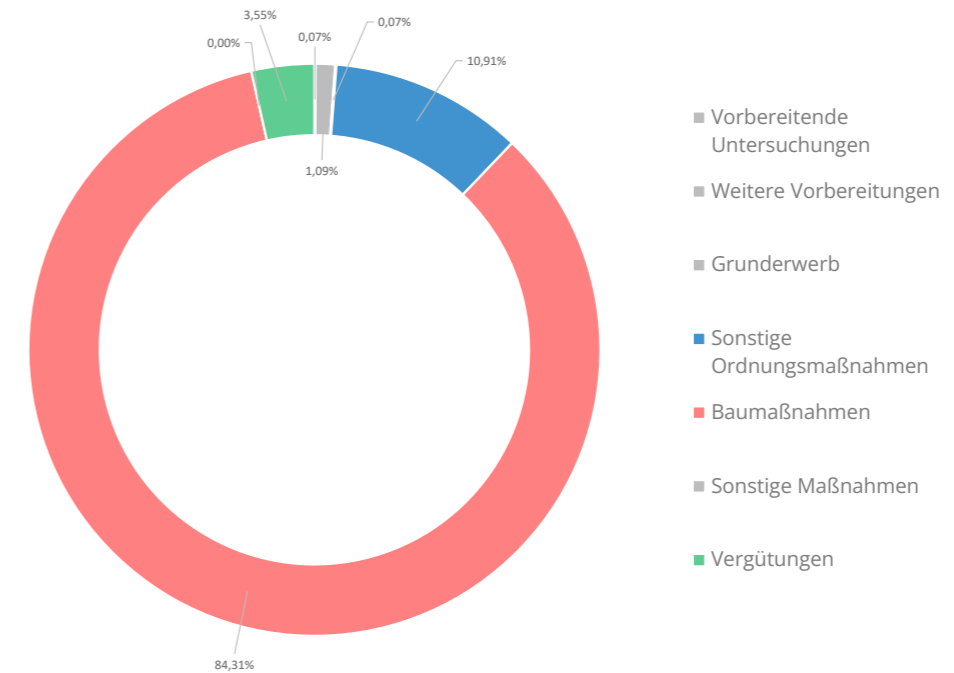


Abbildung 97: Prozentuale Ausgaben nach Kostengruppen
Quelle: KommunalKonzept BW GmbH

11.2 Einnahmen

Die zur Deckung der Sanierungskosten heranzuziehenden Einnahmen setzen sich grundsätzlich aus den Städtebauförderungsmitteln, den Wertansätzen und den Erlösen aus dem Verkauf von Grundstücken sowie den Ausgleichsbeträgen zusammen.

11.2.1 Städtebauförderungsmittel

Die Sanierungsmaßnahmen im Gebiet Weingarten-West wurden mit Städtebauförderungsmitteln aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt gefördert.

Im Programm Soziale Stadt wurde zunächst ein Anfangsförderrahmen, an dem sich Bund und Land mit 60% beteiligten, festgelegt. In den nachfolgenden Jahren wurde der Förderrahmen mehrmals aufgestockt. Im Überblick stellt sich die Förderrahmenentwicklung wie folgt dar:

Bewilligungszeitraum 01.01.2006 - 30.04.2020				
		Förderrahmen (100 %)	Finanzhilfen (60 %)	Eigenanteil (40%)
Eröffnungsförder- rahmen 2006	04.10.2006	700.000,00 €	420.000,00 €	280.000,00 €
1. Aufstockung	06.06.2008	1.583.333,00 €	950.000,00 €	633.333,00 €
2. Aufstockung	02.04.2009	4.916.666,33 €	2.950.000,00 €	1.966.666,33 €
3. Aufstockung	14.05.2010	5.666.666,33 €	3.400.000,00 €	2.266.666,33 €
Umschichtung & Kürzung	09.12.2010	5.531.666,33 €	3.319.000,00 €	2.212.666,33 €
4. Aufstockung	04.03.2011	8.998.333,33 €	5.399.000,00 €	3.599.333,33 €
5. Aufstockung	21.03.2012	10.665.000,00 €	6.399.000,00 €	4.266.000,00 €
6. Aufstockung	08.11.2012	10.666.510,00 €	6.399.906,00 €	4.266.604,00 €
7. Aufstockung	04.04.2013	13.999.843,00 €	8.399.906,00 €	5.599.937,00 €
8. Aufstockung	08.04.2014	17.333.176,00 €	10.399.906,00 €	6.933.270,00 €
9. Aufstockung	10.11.2014	17.342.251,00 €	10.405.351,00 €	6.936.900,00 €
10. Aufstockung	24.11.2014	18.675.584,00 €	11.205.351,00 €	7.470.233,00 €
11. Aufstockung	01.12.2014	18.792.690,00 €	11.275.615,00 €	7.517.075,00 €
12. Aufstockung	17.03.2015	24.126.023,00 €	14.475.615,00 €	9.650.408,00 €
13. Aufstockung	09.02.2016	28.792.691,00 €	17.275.615,00 €	11.517.076,00 €
14. Aufstockung	04.04.2017	30.792.691,00 €	18.475.615,00 €	12.317.076,00 €
Endsummen		30.792.691,00 €	18.475.615,00 €	12.317.076,00 €
davon Landesmittel			8.211.384,00 €	
davon Bundesmittel			10.264.231,00 €	

Mit einer bewilligten Finanzhilfe des Bundes und Landes von insgesamt

18.475.615,00 €

und dem städtischen komplementären Anteil in Höhe von

12.317.076,00 €

betragen die verfügbaren Städtebauförderungsmittel (Förderrahmen) für die Sanierung Weingarten-West insgesamt

30.792.691,00 €.

Die Einnahmen aus Städtebauförderungsmitteln bzw. abgerufenen Fördermitteln aus dem Programm Soziale Stadt haben einen Betrag erreicht von insgesamt

30.734.688,33 €.

Im Detail sind dies:

Städtebauförderungsmittel	
... des Landes und des Bundes	18.440.813,00 €
... Komplementärmittel der Stadt	12.293.875,33 €
SUMME	30.734.688,33 €

11.2.2 Wertansätze und Verkaufserlöse

Die Stadt hat ein einziges Grundstück innerhalb des Sanierungsgebietes mit dem Einsatz von Sanierungsmitteln erworben. Die Einstellung eines Wertansatzes in die Abrechnung erübrigt sich, da das Flurstück nicht privatwirtschaftlich nutzbar ist.

11.2.3 Ausgleichsbeträge

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wurde im vereinfachten Sanierungsverfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB durchgeführt. Daher fallen keine Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen an.

11.3 Abrechnung

Die Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Weingarten-West schließt mit Einnahmen in Höhe von

30.734.688,33 €

ab- und Ausgaben in Höhe von

30.734.687,58 €

Damit wurde im Rahmen der Abrechnung ein Überschuss ermittelt in Höhe von

0,75 €.

Der Förderrahmen wurde damit nicht vollumfänglich aufgebraucht. Es verbleiben Restfördermittel in Höhe von

58.003,33 € (Förderrahmen)

bzw.

34.802,00 € (Finanzhilfen).

11.4 Förderprogramm energetische Erneuerung sozialer Infrastruktur (IVP)

Zusätzlich wurde die Sanierungsmaßnahme Kindergarten und Stadtteilzentrum, Bugginger Str. 40 und 42, auf Antrag der Stadt Freiburg vom 22.10.2008, mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 05.03.2009 in den Investitionspakt energetische Erneuerung sozialer Infrastruktur (IVP) aufgenommen.

Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 05.03.2009 wurde eine Finanzhilfe von 453.000,00 € bewilligt und der Förderrahmen auf 755.000,00 € festgesetzt. Mit Bescheid vom 10.11.2011 wurde eine zusätzliche Finanzhilfe von 23.000,00 € bewilligt. Die Finanzhilfen erhöhten sich dadurch auf 476.000,00 € und der Förderrahmen auf 793.333,00 €. Im Rahmen der Abrechnung wurden zuwendungsfähige Ausgaben von insgesamt 760.556,98 € nachgewiesen. Hieraus ergeben sich Finanzhilfen von (gerundet) 456.334,00 €.

Des Regierungspräsidium Freiburg hat mit Abrechnungsbescheid vom 25.07.2012 die Finanzhilfen von 456.334,00 € zum Zuschuss erklärt. Die Bewilligung der nicht mehr benötigten Finanzhilfen von 19.666,00 € wurde widerrufen. Damit ist die Förderung der IVP-Maßnahme abgeschlossen.

12 Projektabschluss

Der Stadtteil Weingarten, der in den 1960er Jahren als monofunktionaler Geschosswohnungsbau errichtet wurde, hat von den umfassenden Sanierungsmaßnahmen im Gebiet Weingarten-West erheblich profitiert. Seit 2006 konnte eine große Zahl an Einzelmaßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände umgesetzt werden. Die erreichten Ziele sind insbesondere für die, seit den vorbereitenden Untersuchungen im Jahre 2006, wachsende und sich verjüngende Bevölkerung Weingartens sehr wichtig. Seitdem verzeichnet Weingarten einen absoluten Zuzug von etwa 700 Menschen. Die erfolgte Sanierung war für eine zunehmend jüngere aber auch kulturell vielfältigere Bevölkerung vor dem Hintergrund eines zunehmend dichter besiedelten und zuvor an vielen Stellen sanierungsbedürftigen Stadtteils wichtig und stellt für das Umfeld dieser Menschen einen nachhaltig positiven Einflussfaktor dar.

Im Stadtteil Weingarten besteht, wie auch in der Gesamtstadt, ein großer Bedarf an **bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum**. Durch die großflächigen **Sanierungen im Gebäudebestand** wurde auf diesen Bedarf reagiert und zahlreiche Wohnungen wurden den heutigen Standards entsprechend saniert bzw. modernisiert. Zusätzlicher Wohnraum entstand dabei unter anderem durch Grundrissänderungen, die flächensparend die Schaffung von rund 140 zusätzlichen geförderten Wohnungen im Bestand ermöglichten. Den baulichen Schwerpunkt des Sanierungsverfahrens bildeten die umfassenden **energetischen Sanierungen** der vier Hochhäuser Bugginger Straße 50, Binzengrün 9, Bugginger Straße 2 und Binzengrün 34, aber auch die fünf Zeilenbauten (Acht- und Viergeschoss). Insgesamt wurden im Sanierungsgebiet 752 Wohnungen teil- oder vollmodernisiert beziehungsweise saniert.

Der notwendige **Umzug der Mieter_innen** erfolgte sozialverträglich – mit Unterstützung eines Umzugsmanagements als Teil der Sozialplanung. Dabei wurde zunächst in Einzelgesprächen mit den Mieter_innen der individuelle Bedarf für den Ersatzwohnraum ermittelt, anschließend wurden für die Mieter_innen entsprechende Angebote aus dem umfangreichen Wohnungspool der FSB zusammengestellt. Hierbei konnte den Wünschen nach Veränderungen bzgl. Wohnungsgröße oder Lage in so gut wie allen Fällen entsprochen werden. Zudem bestand für jede_n Mieter_in die Möglichkeit nach Beendigung der Maßnahme in die alte Wohnung zurückzukehren. Die regelmäßige Information der Mieter_innen über das Verfahren erfolgte u.a. über Einzelgespräche und die frühzeitig einberufenen Mieterversammlungen. Durch die niedrige Rückzugsquote und die zeitlich versetzte Modernisierung der Gebäude, konnte auch stets ausreichend Ersatzwohnraum im Gebiet angeboten werden. Das Umzugsmanagement in dieser Dimension und die damit zusammenhängende „Umzugskette“ ist für sich bereits ein Alleinstellungsmerkmal. Betrachtet man zusätzlich die nahezu ausschließlich positive Resonanz der Betroffenen, ist dies wohl ein einzigartiger Erfolg.

Bei den **Vollmodernisierungen** wurden die Wohnungen auf den Rohbauzustand zurückgebaut. Dadurch konnten Grundrisse verändert werden, um beispielsweise der Nachfrage nach kleinen Wohnungen Rechnung zu tragen. Die technische Ausstattung wie z.B. Wasser, Abwasser, Heizung, Wärmerückgewinnung, Elektrik, Aufzugsanlage etc. wurde neu installiert und damit auf den Stand der Technik gebracht, dabei spielte auch der Brandschutz eine wichtige Rolle. Die Gebäude erhielten neue Fenster, eine sehr gut gedämmte Fassade und neue Balkonanlagen. Bei dieser Rundumerneuerung konnte bei den Hochhäusern sogar der Passivhausstandard erreicht werden. Hervorzuheben ist hierbei das Leuchtturmprojekt Bugginger Straße 50 als deutschlandweit erstes Passivhochhaus. Das **Wohnungsangebot** wurde in Bezug auf Größe und Zuschnitt vielfältiger. Die Wohnungen wurden, was die energetische und haustechnische Ausstattung angeht, auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Insgesamt ermöglichen nun unterschiedlich gestaltete Fassaden eine bessere Orientierung im Stadtteil und auf den Stockwerken. Aus ehemals seriell und damit einheitlich erstellten Gebäuden entstanden nun Häuser mit individuellem Gesicht.

Unter Beteiligung von Bewohner_innen wurden die gemeinschaftlichen Außenflächen neugestaltet. Dabei war es den Menschen vor Ort sehr wichtig, überzeugende Lösungen für die Mülltonnen und sichere Abstellmöglichkeiten für die Fahrräder zu finden. Insbesondere in den Hochhäusern mit jeweils 100 bis 150 Wohneinheiten spielen Begegnungen eine wichtige Rolle. Hierfür stehen jeweils Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Unterstützt wird das Miteinander durch Hausmeister, Concierge und Stockwerksverantwortliche. Damit Wohnungen nach der Sanierung auch für Geringverdienende weiterhin zur Verfügung stehen, gewährte die Stadt bei Gebäudemodernisierungen die Höchstförderung. Im Gegenzug wird der Stadt ein 10-jähriges **Wohnungsbelegungsrecht** eingeräumt und eine **Mietobergrenze** eingehalten. Die Fördermittel kommen damit den Mieter_innen direkt zugute. Um die notwendigen modernisierungsbedingten Mietaufschläge sozialverträglich zu gestalten, wurde das dreistufige Mietpreismodell entwickelt. Damit konnten die zusätzlichen Belastungen auf die Bindungsjahre verteilt werden.

Durch die drei **ergänzenden Neubauprojekte** Bugginger Straße 87, Binzengrün 36-50 und Bugginger Straße 52 entstanden zusätzlich 139 Wohneinheiten, teilweise als Eigentum, jedoch überwiegend als geförderte Mietwohnungen.

In Weingarten gab es bisher kaum Möglichkeiten Wohneigentum zu erwerben. Auf das im Stadtteil vorhandene Interesse wurde durch die Umwandlung von Mietwohnungen in selbstgenutzte Eigentumswohnungen im Hochhaus Binzengrün 34 reagiert. Voraussetzung für den Erwerb waren bestimmte Einkommensgrenzen und die Verpflichtung zu einer mindestens 10-jährigen Selbstnutzung der Wohnung. Das Angebot wurde sehr gut angenommen, so dass sämtliche Wohnungen in kurzer Zeit überwiegend an Weingärtner_innen und Personen aus angrenzenden Stadtteilen verkauft wurden (siehe Kap. 6.8).

Auch die **soziale Infrastruktur** des Stadtteils wurde für zukünftige Entwicklungen angepasst. Ein Angebot an sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten und Stadtteilzentrum wurde schon in der Entstehungszeit des neuen Stadtteils Ende der 1960er bis Mitte der 1970er Jahre mit geplant und errichtet. Diese Gebäude wiesen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Daher wurden im Sanierungsverfahren mehrere Kindertagesstätten saniert. An mehreren Standorten konnte das bestehende Angebot der Kinderbetreuung erweitert werden. Mit den Mitteln der Städtebauförderung (Investitionspakt und Soziale Stadt) konnten auch quartiersübergreifende Einrichtungen finanziell unterstützt werden. Das Evangelische Kinderhaus und die Adolf-Reichwein-Schule erhielten eine energetische Ertüchtigung der Außenhülle sowie eine neue Heizungsanlage. Die **Kindertagesstätte** Bugginger Straße 2 wurde vollmodernisiert. Die Räumlichkeiten entsprechen damit den aktuellen Anforderungen einer dreigruppigen Ganztageseinrichtung. In einem errichteten Anbau verfügt sie jetzt über einen Bewegungsraum. Aufgrund des hohen Bedarfs wurde die ursprünglich als Übergangslösung für den Zeitraum der Baumaßnahmen geplante Außenstelle der Kindertagesstätte Bugginger Straße 2 in den Räumlichkeiten des Gebäudes Binzengrün 34 als zusätzliche, dauerhafte Einrichtung etabliert. Das **Gemeinde- und Jugendzentrum** der Dietrich-Bonhoeffer-Gemeinde wurde ebenfalls energetisch saniert. Zusätzliche Räumlichkeiten für die **Quartiersarbeit** und den **Nachbarschaftstreff** des Diakonievereins wurden in der Bugginger Straße 50 geschaffen. In der Bugginger Straße 87 bezog das **Nachbarschaftswerk e.V.** Räume für Beratungs- und Schulungsangebote. Das Erdgeschoss wurde gemäß den besonderen Anforderungen an einen Polizeiposten gebaut und eingerichtet.

Die Sicherung der Nahversorgung wurde von Beginn an als wichtiges Sanierungsziel verfolgt. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse wurde im Rahmen des Sanierungsprogramms zwischen den Eigentümern vermittelt, so dass gegen Ende des Verfahrens die Nahversorgung in einem Neubau am Else-Liefmann-Platz realisiert werden konnte. Während in der Entstehungszeit diese Zweckbauten noch eingeschossig umgesetzt wurden, werden diese heute im Sinne der Innenentwicklung mehrgeschossig realisiert.

Urbane Räume haben im Kontext der zu erhaltenden und zu stärkenden Infrastruktur eine sehr wichtige Funktion. Dieser Funktion wurde mit der Umgestaltung der **öffentlichen Freiflächen** Rechnung getragen. Zu den Sanierungsprojekten im öffentlichen Raum zählen die Erneuerung und Erweiterung des Else-Liefmann-Platzes, die Neugestaltung des Dietrich-Bonhoeffer-Platzes und das Mini-Spielfeld auf dem Gelände der Adolf-Reichwein-Schule. Insbesondere der Bereich der „**Neuen Mitte Weingarten**“ um den Else-Liefmann-Platz konnte durch die Umgestaltung aufgewertet werden und kann nun seine Funktion als kleines Nahversorgungszentrum, Begegnungsort und „**Neue Mitte**“

von Weingarten-West erfüllen. Eine ansprechende Gestaltung der Wege zu den Läden und Praxen um den Else-Liefmann-Platz sowie zu den öffentlichen Einrichtungen entlang der Fußwegeverbindung bis zum Dietrich-Bonhoeffer-Platz laden jetzt zum Verweilen ein.

Auch das Thema Sauberkeit im Quartier wurde im Rahmen der Sanierung aufgegriffen. Neben baulichen Maßnahmen, wie die Einhausung von Mülltonnen, wurden auch Mieterschulungen durchgeführt und wieder Hausmeisterdienste eingeführt.

Des Weiteren waren zahlreiche weitere soziale Begleitmaßnahmen Teil des Sanierungsverfahrens. So wurde die Quartiersarbeit aktiv in die Prozesse einbezogen. Die Bewohner_innen wurden zudem in unterschiedlichen adressatengerechten Formaten der **Bürgerbeteiligung** in das Verfahren eingebunden: So gab es einerseits den institutionalisierten Sanierungsbeirat und andererseits anlass- und themenbezogene Beteiligung. Mit Hilfe von Bürgerbeteiligungsprozessen wurde die Grundlage für die positiven Entwicklungen im Stadtteil geschaffen.

2015 wurde der Rahmenplan beschlossen, dessen Umgriff über das Sanierungsgebiet hinausreicht und der auch in Zukunft gewährleisten soll, dass bei städtebaulichen Maßnahmen die jeweilige soziale Ausgangssituation mit dem Ziel den Stadtteil weiter zu stabilisieren berücksichtigt wird. Für den Gesamtprozess im Kontext von Rahmenplan, Freiflächengestaltungskonzept und sozialer Quartiersentwicklung erhielt die Stadt Freiburg im gleichen Jahr eine Anerkennung im Wettbewerb „Stadt-Bürger-Dialog“. Die weitere Umsetzung des Rahmenplans erfolgt u.a. bereits seit 2017 im benachbarten **Sanierungsgebiet Sulzburger Straße**. Das dortige Sanierungsverfahren wird ebenfalls im Rahmen der Städtebauförderung durch das Programm „Soziale Stadt“ beziehungsweise dem (Nachfolge-)Programm „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert. Mit den im Rahmenplan geschaffenen Grundlagen sowie den positiven Erfahrungen aus Weingarten-West wird dort die erfolgreiche Entwicklung des Stadtteils fortgesetzt.

Aufgrund der gründlichen Vorbereitung und effizienten Durchführung aller Projekte wurden die Fördermittel optimal geplant und eingesetzt sowie die Sanierungsziele erfolgreich umgesetzt. Nach Erkenntnissen des Instituts für Angewandte Forschung der Hochschule für Technik Stuttgart führt jeder eingesetzte Fördereuro des Landes zu durchschnittlich 8,47 € an **privaten und öffentlichen Bauinvestitionen** in Sanierungsgebieten landesweit. Bezogen auf Weingarten-West würde dies bedeuten, dass mit 18,8 Mio. € Fördergeldern des Landes und Bundes ca. 159 Mio. € an privaten und öffentlichen Bauinvestitionen generiert wurden. Damit wurde erfolgreich in die Zukunft des Stadtteils und der gesamten Stadt investiert.

Im Zeitraum des Sanierungsverfahrens und darüber hinaus wurden viele weitere zumindest finanziell von der Förderkulisse unabhängige Projekte durchgeführt. Diese stehen in Zusammenhang mit der durch die Städtebauförderung ausgelösten Aufwärtsentwicklung des Stadtteils und tragen selbst aktiv zu dieser Entwicklung bei. So konnte im Jahr 2009 auch die brachliegende Fläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes „Kromer“ und eine städtische Fläche, die davor lediglich als provisorischer Parkplatz diente, für den dringend benötigten Wohnungsbau aktiviert werden. Insgesamt wurden so 52 öffentlich geförderte Mietwohnungen, Räume für Praxen und Geschäfte sowie das Mieterbüro der FSB geschaffen. Die rückwärtigen Flächen wurden für den Bau von 29 Reihenhäuser genutzt. Im Rahmen der Maßnahme konnte der zuvor nur wenig genutzte Spielplatz neugestaltet und zusammen mit den Nachbar_innen neu belebt werden.

Der Erweiterungsbau der **Evangelischen Hochschule Freiburg** wurde im Jahr 2014 fertiggestellt. Die Zahl der Studierenden an der ursprünglich für rund 500 Studierende konzipierten Hochschule hat sich mittlerweile verdoppelt. Nun bietet sie in zwei Gebäuden ein adäquates Angebot an modernen Lern- und Arbeitsbedingungen. Das Investitionsvolumen betrug rund 7,4 Millionen €. Mit dem Ausbau verfestigt die Evangelische Landeskirche ihre vor 40 Jahren getroffene Standortentscheidung und gibt mit ihrem dem Stadtteil zugewandten Campus einen neuen Impuls für die Stadtteilentwicklung. Der im Rahmen des Sanierungsverfahrens umgestaltete Dietrich-Bonhoeffer-Platz bildet das Bindeglied zwischen Campus und Stadtteil. Ebenfalls entstand ein Studierendenwohnheim, in dem auch eine Kita Platz gefunden hat. Bauherr war das Studierendenwerk Freiburg.

Die **Adolf-Reichwein-Schule** an der nördlichen Gebietsgrenze hat eine wichtige Bedeutung für den Stadtteil. Durch die Einführung des Ganztageseschulbetriebs wurden weitere Flächen für zusätzliche Schul- und Betreuungsräume benötigt. Der Ganztagesbereich samt Mensa mit 200 Sitzplätzen befindet sich nun im hierfür errichteten Neubau. In einem zweiten Gebäude finden der Vorschulkindergarten und eine dreigruppige Kita Platz. Dank eines separaten Zugangs kann die Mensa auch als Versammlungsstätte für den Stadtteil dienen. Außerdem wurden ein Werkraum, ein Musik- und Tanzraum, zwei Klassen- und zwei Ruheräume, zwei Lernwerkstätten, ein Stillarbeitsraum, eine Bibliothek und ein Bewegungsraum geschaffen. Der Schulkindergarten mit Kita erhielt einen separaten geschützten Außenbereich. Beide Gebäude wurden vom städtischen Gebäudemangement in Massivholzbauweise errichtet. Da Wände und Decken aus Vollholzelementen bestehen, bleibt die Konstruktion sichtbar und sinnlich erfahrbar. Die Gebäude wurden im Passivhausstandard erstellt. Das benachbarte Heizkraftwerk liefert die ergänzend benötigte Wärme. Eine hocheffiziente Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung befördert die nötige Frischluft ins Gebäude. Die großflächigen Fenster sorgen für viel natürliches Tageslicht. Die Baukosten für die Erweiterung belaufen sich auf 16,4 Millionen €. Beide Neubauten sind mittlerweile fertiggestellt. Im Anschluss steht nun die Sanierung des Bestandsgebäudes an.

13 Fazit

In den vergangenen 15 Jahren hat sich das Quartier positiv entwickelt. Die Menschen werden durch die konsequente Entwicklung entlang der Hauptachse Binzengrün nun durch ein ansprechendes und zeitgemäßes Erscheinungsbild in Weingarten begrüßt. Durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in Verbindung mit sensibel eingefügten Nachverdichtungen wurde Weingarten nun Heimat für zahlreich hinzugezogene Bürger_innen. Die geförderten Maßnahmen waren zudem Impulsgeber für weitere bauliche Maßnahmen außerhalb des Förderrahmens.

Im Stadtteil Weingarten steht außerhalb des Sanierungsgebietes zwar noch ein beträchtlicher Teil der Gebäude zur Sanierung an, die Tristesse der in die Jahre gekommenen 1960er Jahre Betonfassaden ist jedoch nur noch vereinzelt zu erkennen. Weingarten hat sich zu einem attraktiven Stadtviertel entwickelt, das durch seine Multikulturalität und sehr viel Grün besticht. Da das Angebot an sozialer Infrastruktur und nähräumlicher Versorgung von großer Bedeutung für ein lebendiges Stadtquartier ist, wurden diese Einrichtungen parallel zu den Maßnahmen im Wohnungsbau saniert bzw. weiter ausgebaut.

Durch eine frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Bewohnerschaft haben die Maßnahmen eine hohe Akzeptanz erfahren. Zwar hat sich das Image außerhalb Weingartens nicht in dem Maße verändert, wie bei den Menschen, die selbst im Stadtteil wohnen; die Umfragen zur Zufriedenheit im Stadtteil und zum sozialen Zusammenhalt unter den Menschen vieler Nationalitäten, zeigen jedoch positive Entwicklungen auf. Insofern kann dem Sanierungsgebiet Weingarten-West ein umfassender Erfolg, der auf der engen Zusammenarbeit der Akteure aus Bürgerschaft, Wohnungswirtschaft und Verwaltung beruht, attestiert werden.

Anlage 1: Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Zuwendungsfähige Kosten in T€	Aufteilung:		Abgerufene Förderung
		Anteil 60% Land/Bund in T€	Anteil 40 % Stadt in T€	
I. Vorbereitende Untersuchung	21	13	8	21
II. Weitere Vorbereitung	336	202	134	336
<ul style="list-style-type: none"> Rahmenplan Öffentlichkeitsarbeit Sondergutachten 				
III. Grunderwerb	22	13	9	22
<ul style="list-style-type: none"> Buggingerstraße 48 - Flst. 7142/98 				
IV. Ordnungsmaßnahmen	3.354	2.012	1.342	3.354
Bodenordnung <ul style="list-style-type: none"> Buggingerstraße 48 - Flst. 7142/98 	6	4	2	6
Abbruch / Freilegung <ul style="list-style-type: none"> Abbruchmaßnahme Bugginger Straße 52 	200	120	80	200
Bewohnerumzüge und Folgekosten <ul style="list-style-type: none"> Bugginger Straße 50 Binzengrün 9 Bugginger Straße 2 Sulzbürger Straße 35-39 Binzengrün 34 Kindertagesstätte Bugginger Straße 2 Umsetzung Honorar 	1.507	904	603	1.507
Maßnahmen im öffentlichen Raum <ul style="list-style-type: none"> Erschließungsmaßnahme Bugginger Str. 1-7 Erschließungsmaßnahme Else-Liefmann-Platz 1. - 3. BA Erschließungsmaßnahme Böhlergelände Erschließungsmaßnahme DFB-Minispielfeld Erschließungsmaßnahme Binzengrün 9 Erschließungsmaßnahme Dietrich-Bonhöfer-Platz Erschließungsmaßnahme Wendehammer Binzengrün 34 	1.641	985	656	1.641

	Zuwendungsfähige Kosten in T€	Aufteilung:		Abgerufene Förderung
		Anteil 60% Land/Bund in T€	Anteil 40 % Stadt in T€	
V. Baumaßnahmen	25.911	15.547	10.364	25.911
Modernisierung des Wohnungsbestandes <ul style="list-style-type: none"> Bugginger Straße 1 - 7 Binzengrün 11 - 15 Bugginger Str. 50 Binzengrün 9 Bugginger Str. 2 Sulzbürger Straße 41-45 Sulzbürger Straße 27-34 Sulzbürger Straße 35-39 Bugginger Straße 46 Binzengrün 34 	25.082	15.049	10.033	25.082
Modernisierung Gemeinbedarfseinrichtung <ul style="list-style-type: none"> Kindertagesstätte Bugginger Straße 2 	829	497	332	829
VII. Sanierungsträger	1.100	660	440	1.100
Ausgaben gesamt:	30.744	18.446	12.298	30.744
VIII. Einnahmen	0	0	0	
Saldo (Ausgaben ./ Einnahmen)	30.744	18.446	12.298	30.744
erforderlicher Förderrahmen	30.744			
Aufsummierte Fördermittel	30.744			30.744
Bewilligte Fördermittel	30.793			30.793
Aufsummierte Finanzhilfe	18.446	18.446	-	18.446
Bewilligte Finanzhilfe	18.476	18.476	-	18.476
Aufsummierter Komplementäranteil	12.298	-	12.298	12.298

Anlage 2: Auszeichnungen im Rahmen der Sanierung

Stadt Freiburg

- 2015 **Urkunde „Stadt Bürger Dialog“**, Anerkennung in der Kategorie **„Sozialorientierte Stadterneuerung und Wohnungspolitik“** für das Sanierungsgebiet Weingarten-West, Projektauftrag 2014, überreicht von Dr. Nils Schmid MdL, Stellvertretender Ministerpräsident, Minister für Finanzen und Wirtschaft des Landes Baden-Württemberg.
- 2009 **Silbermedaille „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten“** - Weingarten West, verliehen durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).

Freiburger Stadtbau GmbH

- 2020 **Effizienzpreis „Bauen und Modernisieren“** für das Wohngebäude Binzengrün 34, verliehen durch das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg.
- 2015 **Auszeichnung „Beispielhaftes Bauen“** für das Projekt „Binzengrün 9, Modernisierung Hochhaus in Passivbauweise“, verliehen durch die Architektenkammer Baden-Württemberg.
- 2014 **Hugo-Häring-Preis** für vorbildliche Bauwerke für die Modernisierung des **„Hochhaus Binzengrün 9 Freiburg“** im Passivhausstandard im Kreisbezirk Freiburg/Breisgau/Hochschwarzwald, verliehen vom Landesverband Baden-Württemberg des Bundes Deutscher Architekten (BDA).
- 2014 **Auszeichnung für die Sanierung des Hochhaus Binzengrün 9 im Passivhaus-Standard** - Wohnen nachhaltig gestalten; Haus. Häuser. Quartiere, verliehen durch die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen.
- 2013 **„Prom des Jahres“** für das **Passivhochhaus Bugginger Straße 50**, verliehen durch RWE Energiedienstleistungen GmbH.

Forum Weingarten

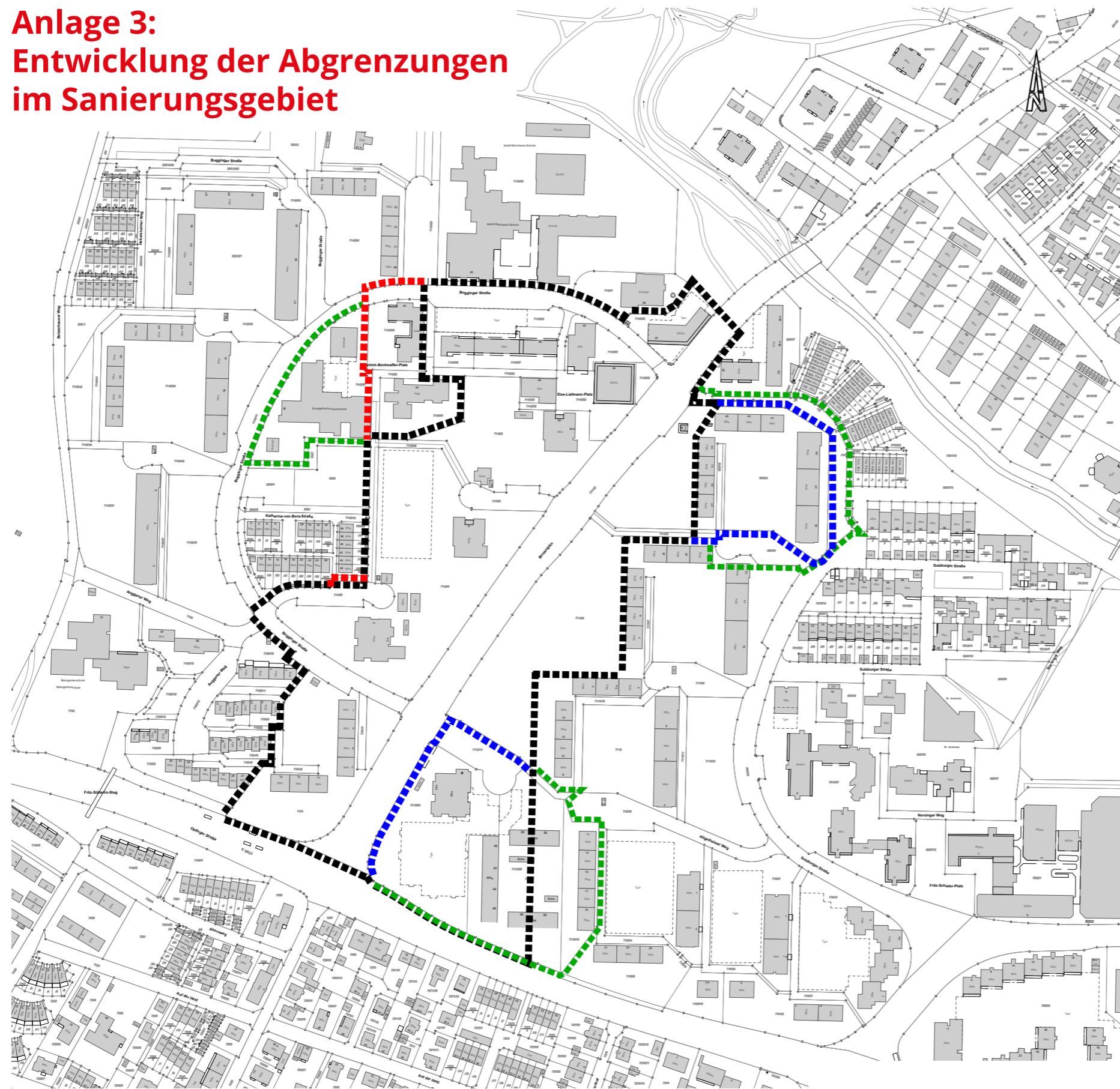
- 2012 **Sonderpreis Senioren** im Setting Kommunen des „Großen Präventionspreises 2012“ mit dem Projekt: Gesund und fit 50+.

- 2009 **Auszeichnung Wohnverwandtschaften – Generationenwohnen im Hochhaus** im Wettbewerb Generationendialog in der Praxis – Bürger initiieren Nachhaltigkeit, verliehen von der Bundesregierung und dem Rat für Nachhaltige Entwicklung.

Sportmentorinnen Weingarten

- 2011 **Besondere Anerkennung** für präventives, gesundheitsförderliches, bürgerschaftliches Engagement bei der Aktivierung älterer Bürgerinnen und Bürger, verliehen durch die AOK-Südlicher Oberrhein.

Anlage 3: Entwicklung der Abgrenzungen im Sanierungsgebiet



STADT FREIBURG

Sanierungsgebiet
„Weingarten-West“

Lageplan



Abgrenzung Satzungsgebiet
gemäß Gemeinderatsbeschluss
vom 15.05.2007 (G-07/087)



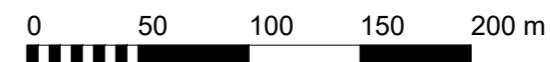
Erweiterung Satzungsgebiet
durch Gemeinderatsbeschluss
vom 20.10.2009 (G-09/172)



Erweiterung & Verkleinerung
Satzungsgebiet durch
Gemeinderatsbeschluss vom
22.11.2011 (G-11/229)



Erweiterung Satzungsgebiet
durch Gemeinderatsbeschluss
vom 07.10.2014 (G-14/070)

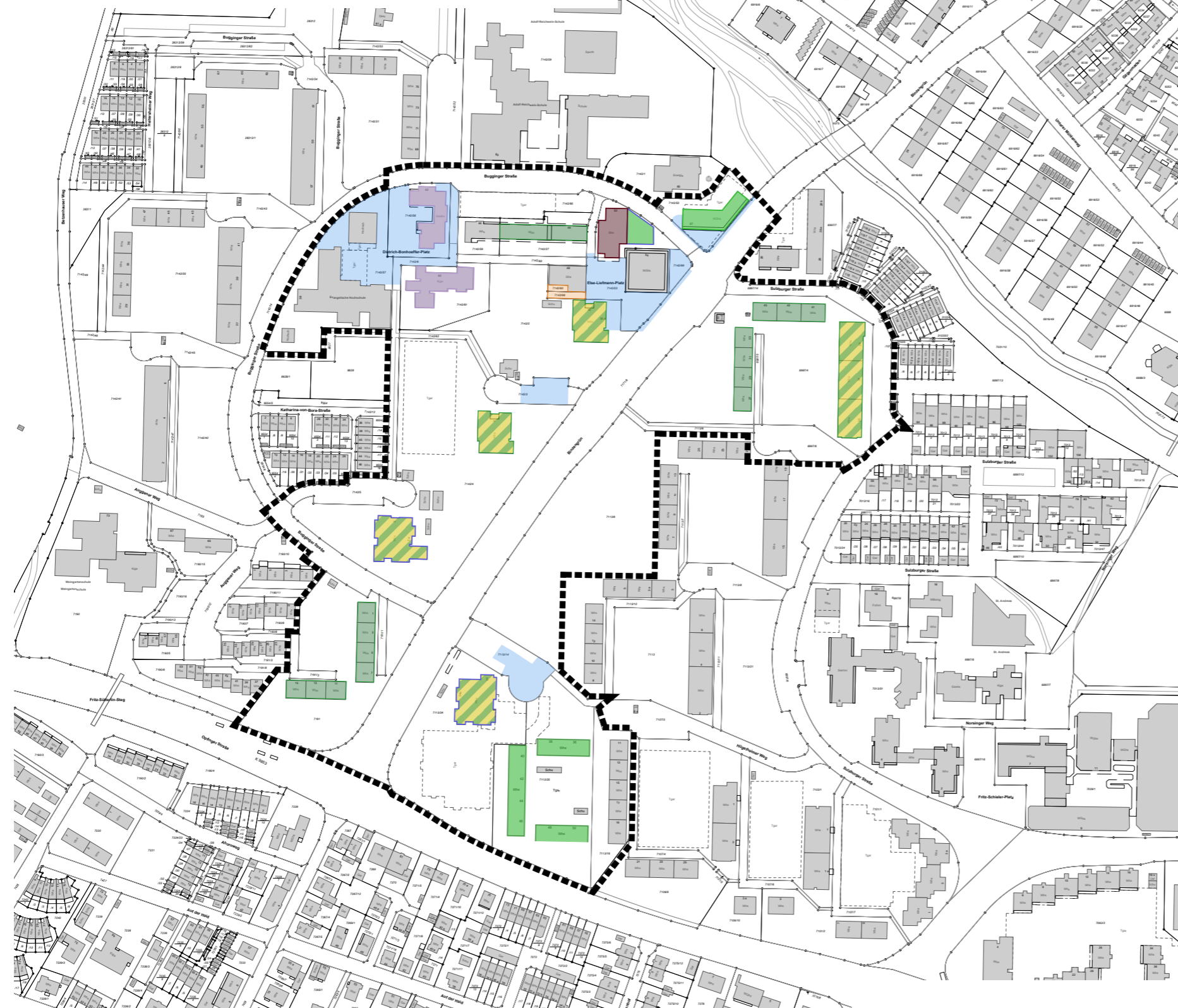


T. Wörner
Stand: 08.09.2022












Datengrundlage:
© Stadt Freiburg i. Br., Vermessungsamt

Anlage 4: Maßnahmenplan Sanierungsgebiet Weingarten-West




STADT FREIBURG

Sanierungsgebiet „Weingarten-West“

-  Sanierungsgebiet
-  Sanierungsmaßnahmen
-  Umsetzungsmaßnahme
-  Grunderwerb
-  Abbruchmaßnahme
-  Sanierungs- und Neubauprojekte
Soziale Infrastruktur
-  Neubau ohne Förderung
-  Sanierungsprojekte
Öffentlicher Raum
-  Stadtteilzentrum und Kindergarten
(IVP)

0 50 100 150 200 m

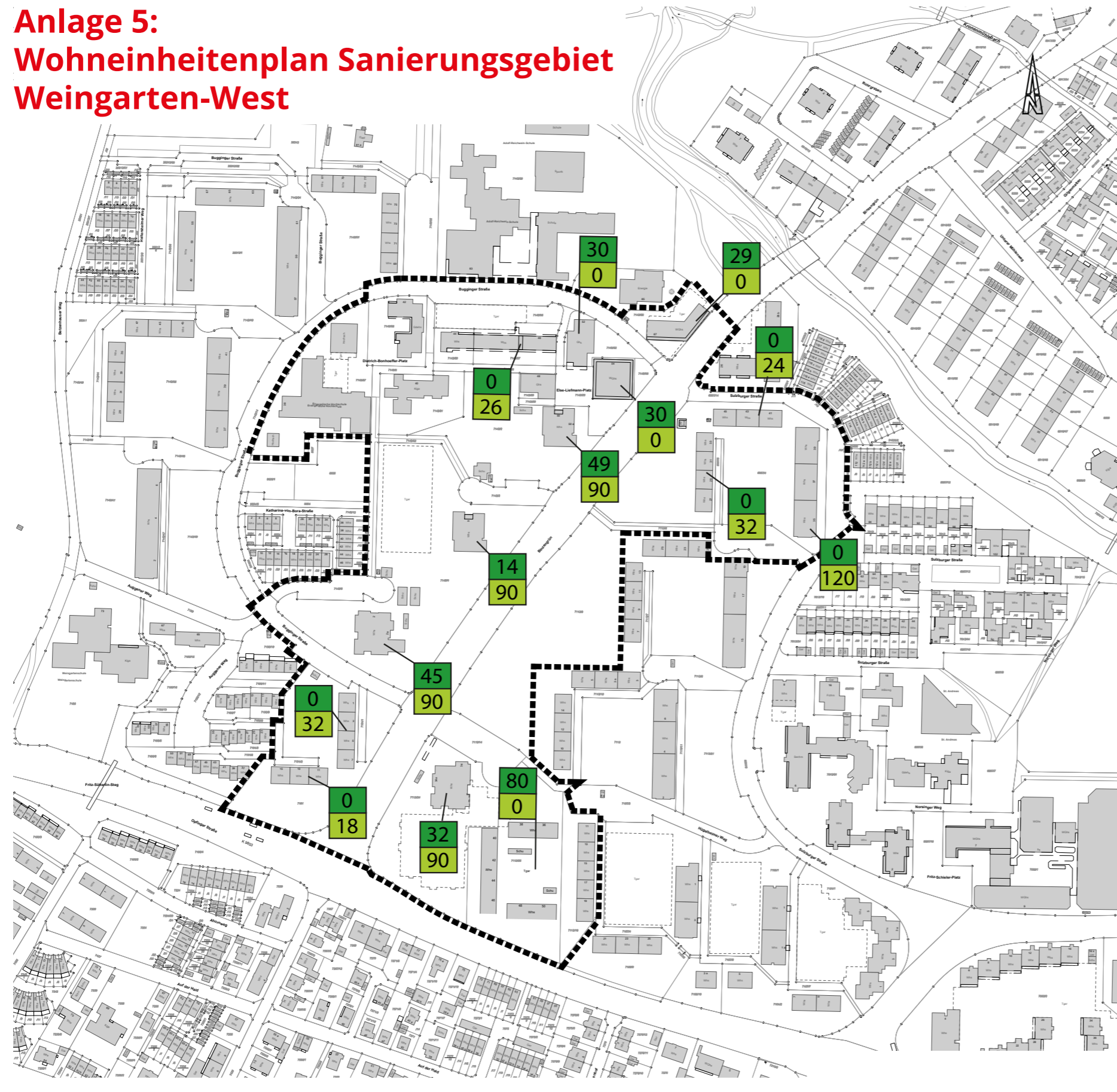


T. Wörner
Stand: 08.09.2022



Datengrundlage:
© Stadt Freiburg i. Br., Vermessungsamt





Anlage 5: Wohneinheitenplan Sanierungsgebiet Weingarten-West

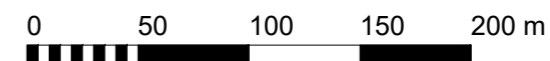


STADT FREIBURG

Sanierungsgebiet
„Weingarten-West“

Wohneinheiten

-  Sanierungsgebiet
-  Anzahl der Wohneinheiten
-  Modernisierung
-  zusätzlich geschaffene Wohnungen



T. Wörner
Stand: 08.09.2022



Datengrundlage:
© Stadt Freiburg i. Br., Vermessungsamt



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Herausgeberin

Stadt Freiburg im Breisgau

Website

www.freiburg.de

Redaktion

KommunalKonzept BW GmbH

Grafik und Layout

KommunalKonzept BW GmbH

Fotos

divers

Copyright

Stadt Freiburg im Breisgau

Coverbild

© MiguelBabo/Photography

