

“La nueva zona residencial Freiburg-Rieselfeld: un ejemplo de desarrollo urbano sostenible”

Actualmente en Freiburg se están creando dos nuevas zonas residenciales que responden a la enorme demanda de viviendas del fin de los años '80 e inicio '90: Rieselfeld y Quartier Vaubon.

El nuevo distrito de Rieselfeld, situado en el oeste de Freiburg, tiene 4.200 viviendas para aprox. 10.000-12.000 habitantes, es uno de los nuevos proyectos de construcción más grandes en Baden Württemberg. El concepto de construcción que se está desarrollando surgió en el ámbito de un concurso de planificación urbana y paisajística.

El distrito se está construyendo en una superficie de 70 hectáreas situadas en la parte oriental de una antigua alcantarilla de 320 hectáreas, donde se colectaron las aguas residuales de la ciudad durante más de 100 años. Luego de que se han hecho extensas inspecciones del suelo y se ha eliminado el suelo estropeado, la zona tiene los requisitos necesarios para la construcción residencial.

La organización del proyecto

El plan no está siendo realizado por proyectistas externos sino por un grupo de planificación que pertenece a la administración de la ciudad, pero que trabaja fuera de las regulares jerarquías administrativas. El grupo colabora con Kommunalentwicklung LEG (KE LEG), una empresa de servicios municipales de Stuttgart. La ciudad de Freiburg y KE LEG han designado a un equipo de gestión común que dirige el Grupo de Planificación Rieselfeld. El grupo es la unidad directiva responsable del desarrollo y la implementación del proyecto. Está apoyado por especialistas de los departamentos de planificación urbana, bienes inmuebles y viviendas de la ciudad.

Financiación del proyecto

El proyecto Rieselfeld se financia completamente mediante la venta de propiedades de la ciudad a través de una forma particular de “auto-financiación.” Esto ocurre dentro de una financiación fiduciaria fuera de los presupuestos de la ciudad y también – de forma menor – mediante subsidios, por ejemplo para la construcción de la escuela y para la caserna de los bomberos, y subsidios de un programa de la región Baden-Württemberg para la construcción de determinadas habitaciones. Sin embargo, esto significa también que el proyecto depende mucho del suceso de mercado por lo que se refiere a la extensión y al tiempo. Muchos costos que derivan de los trabajos en los sectores de la gestión del suelo, de la financiación, de la planificación, del management del proyecto hasta incluir la venta y los trabajos públicos deben ser cubiertos enteramente por el capital fiduciario. Esto incluye también los costos de personal del Grupo Proyecto y todos los costos de la planificación, o sea los costos que normalmente en una administración no se presentan con tanta transparencia. En el sector de la infraestructura pública los costos de inversión están cubiertos por el capital fiduciario, mientras que los costos sucesivos están cubiertos por la caja de la ciudad. La KE LEG es responsable de disponer de la financiación fiduciaria.

Directrices para la planificación urbana

Las principales **normas políticas** para el **concepto** de planificación urbana están vigentes desde el 1994.

- Construir un distrito urbano de alta densidad poblacional ($GFZ > 1$) que tenga en su mayoría condominios de varios pisos y unidades residenciales para diversas familias de máximo 5 pisos.
- Construcciones flexibles que permiten efectuar modificaciones según el desarrollo actual. (El proyecto ha sido realizados en cuatro fases con intervalos de dos años –esto es el principio de “planificación adaptable”).
- Tener en cuenta particularmente las necesidades de mujeres, niños, familias, así como las de personas inválidas y ancianas.
- Superar la división entre lugar de residencia y lugar de trabajo a través de la integración de zonas mixtas e industriales (objetivo: crear 1.000 puestos de trabajo).
- Realizar estructuras y modelos de viviendas equilibradas. Por ejemplo, mezclar viviendas financiadas privadamente y viviendas subvencionadas, o mezclar viviendas en propiedad con viviendas en arriendo, iniciar proyectos modelo.
- Diversidad arquitectural gracias a parcelas pequeñas y diferentes tipos de edificios para atraer a varios grupos interesados (desde dúplex hasta condominios de cinco pisos).
- Sistema de tránsito orientado hacia el futuro que favorece los medios de transporte públicos, los peatones, los ciclistas, y un tránsito limitado a 30 km. horarios en toda la zona.
- Bien integradas infraestructuras públicas y privadas desde el comienzo.
- Orientación hacia objetivos ecológicos a través de: construcciones a bajo consumo energético, centrales térmicas con enlace eléctrico-calorífico, uso de energía solar, concepto para el uso de agua llovediza, prioridad del tranvía. Revalorización de las zonas circundantes mediante la creación de reservas naturales con senderos educativos e indicaciones para los visitantes.
- Alta calidad de las zonas verdes públicas y privadas así como del tiempo libre.
- Patios comunes entre las viviendas con edificios a planta baja – no obstante de hecho las propiedades sean separadas- para una mejor calidad residencial de la zona circunstante. Evitar innecesarias barreras físicas entre las propiedades a través de un plano común y creando zonas recreativas al aire libre entre los edificios.

Concepción de la edificación urbana

Sin duda alguna, hay pocos proyectos que hayan realizado el resultado de un concurso de planificación urbana de 1991/1992 de manera tan consiguiente como ha ocurrido en Rieselfeld. El principal elemento del proyecto es el eje tranviario en la central Rieselfeldallee (Avenida Rieselfeld), que es casi la “columna vertebral” del distrito. En el efectivo centro se encuentran el parque del distrito (una “cuña verde”—Grünkiel—orientada hacia el norte) y las infraestructuras que incluyen: una escuela media y secundaria, unos gimnasios, una escuela primaria, el centro de reunión del distrito y un centro eclesiástico. La ubicación de la “cuña verde” permite desviar las actividades del tiempo libre y del descanso hacia las adyacentes zonas septentrionales de Käsbach y Dietenbach. De esta manera es posible proteger la vecina reserva natural ubicada en el oeste.

En la Rieselfeldallee se encuentran construcciones de alta densidad habitacional todas con una longitud entre 70 y 130 metros; la densidad disminuye hacia las zonas más externas. Un conciso círculo de viviendas señala el pasaje hacia la Besançonallee. En las terceras y cuartas zonas de construcción, casas en hileras más grandes originariamente eran las unidades de vivienda más pequeñas; más tarde fueron añadidos unos dúplex. Al otro lado de la zona industrial de Haid se encuentra una zona más pequeña con construcciones industriales y mixtas industriales-residenciales. A lo largo de la Rieselfeldallee muchas áreas serán parceladas para crear edificios comerciales a planta baja, prestación de servicios, edificios para la gastronomía etc. En vista de la situación económica actual, esta parte del proyecto constituye el mayor desafío.

La alta densidad está compensada por calles anchas, varias plazas y grandes patios comunes entre los edificios.

Requisito esencial para el suceso en el mercado es la división de los bloques de vivienda en pequeños lotes, es decir los edificios generalmente no se vendrán a un solo inversionista, sino que serán repartidos entre cinco hasta diez inversionistas. La variedad arquitectural juega un papel fundamental. Hay un denso grupo de construcciones directamente en la Rieselfeldallee además de edificios alineados, casas urbanas, dúplex, casas dobles, casas en hileras, el arco de viviendas etc. En cada casar se ha intentado ofrecer diferentes tipos de construcciones. Para ofrecer habitaciones de propiedad ya en la segunda fase de desarrollo, todas las casas con cuatro pisos incluyen apartamentos de dos pisos. Estos tienen mucho éxito.

La estructura de las construcciones necesita de una red viaria ortogonal y forma la base del plan del tráfico que consta de los siguientes elementos:

- Prioridad al tranvía, a los peatones y a los ciclistas.
- Fácil acceso a los medios de transporte públicos para todos los residentes gracias a tres paradas del tranvía.
- Límite de velocidad de 30 Km. horarios.
- Varias calles reservadas al juego donde los niños tienen prioridad
- Tres calles de acceso al área general.
- Precedencia a la derecha en todas las carreteras

Los objetivos ecológicos

Las normas ecológicas han jugado un papel fundamental desde el comienzo. El **plan de la energía** está caracterizado por la orientación geográfica de (y la distancia entre) los edificios y por la obligación de utilizar baja energía en las construcciones con un consumo máximo de energía de 65 Kwh./m² al año (durante el proceso de aprendizaje de los últimos años, la administración, los arquitectos, los ingenieros y los constructores han aprendido a apreciar el principio de “comunicación en lugar de penalización” que ahora se pone en práctica también en las afueras de Rieselfeld), por la obligación de conectar todas las estructuras del distrito a la central térmica con enlace eléctrico-calorífico de Weingarten, por el uso de tipos de energías renovables como la energía solar, calefacciones que utilizan madera y bombas térmicas.

El **plan hidráulico** se encarga de la acumulación de las aguas en superficie y su completo reciclamiento en la zona oeste de Rieselfeld (que ahora es una reserva natural) después de un proceso de purificación biológica. Así es posible preservar la vegetación local pantanosa. Además, en el área de desarrollo existen algunas zonas de depósito para desechos.

El **plan del suelo** se ocupa sobre todo de minimizar que se selle el suelo en los sectores públicos y privados y de eliminar el suelo contaminado. Amplias muestras del suelo antes y después de la eliminación garantizan un suelo libre de contaminaciones. La reserva natural en el oeste de Rieselfeld con sus 250 hectáreas es una de las más grandes de Alemania. La mayoría de las normas de arreglo y sustitución estipuladas por la ley ya han sido implementadas en este territorio. En el futuro esta singular área natural será asegurada a través de sistemáticas mantenciones y promociones. Un sendero natural con indicaciones permitirá que los visitantes exploren “su” reserva natural. Para completar los objetivos ecológicos un **plan de las zonas verdes**, que se puede adaptar individualmente a cada zona, enlazará los jardines en los bloques de vivienda con varias zonas verdes de alta calidad que subdividen el distrito.

En el espacio al norte de la nueva zona residencial Rieselfeld actualmente se está planificando “el área destinada al deporte y al ocio Untere Hirschmatte.” Aparte de un área utilizada intensivamente con zonas para dos asociaciones deportivas, se está desarrollando un área pública utilizada extensivamente para poder aumentar la “función recreativa” del parque de Rieselfeld. Gracias a estas estructuras las actividades recreativas tendrán lugar al norte de modo que se pueda proteger la reserva natural ubicada al oeste de la zona residencial.

Vida social y cultural en el distrito

Desde las primeras fases de la planeación se ha puesto igual atención a la vida social y cultural del distrito como a los aspectos técnicos, al marketing y a la construcción. El Grupo Proyecto Rieselfeld ha trabajado duro para que el distrito se volviera un excelente domicilio. Esto fue necesario para crear una zona residencial que sea competitiva en el mercado de Freiburg a pesar de que el 90% de las construcciones sean condominios. De esta manera ha sido posible minimizar los riesgos financieros para la ciudad que ha creado infraestructuras públicas en el distrito desde el comienzo de su desarrollo. El desarrollo del proceso de construcción está acompañado por un interés y una participación de los residentes sin precedentes.

Las infraestructuras sociales de Rieselfeld hoy incluyen la escuela superior Kepler con su gimnasio Sepp-Glaser, la escuela primaria Clara-Grunwald, la escuela independiente Waldorf de Freiburg-Rieselfeld, la casas para niños Taka-Tuka-Land y Arche Noah (administrada por Caritas), los centros diarios para la infancia Kita Rieselfeld y Kita Wilde 13, un jardín de infancia deportivo operado por la asociación deportiva Freiburger Turnerschaft e.V., dos “Waldkindergarten” (jardines de infancia al aire libre); un centro de encuentro para proyectos de trabajo con niños y jóvenes que incluye una “medioteca” (Mediothek). Además hay el centro eclesiástico ecuménico Maria-Magdalena, el deposito de material contra incendios (bomberos) y la escuela independiente Waldorf de Freiburg-Rieselfeld. Desde el principio de mayo 2006 funcionará el nuevo gimnasio con dos áreas que se encuentra cerca de la escuela primaria Clara Grunwald. En este momento se está ampliando por segunda vez la escuela primaria Clara Grunwald en un edificio externo y donde se integrará también la escuela con lecciones todo el día de la Freiburger Turnerschaft. Además en el verano 2006 empieza la ampliación de la escuela Kepler, a la cual se le añadirá un cuarto ciclo, y se está decidiendo acerca de la posibilidad de transformarla en una escuela a con lecciones todo el día. La estructura para ancianos “Pro Seniore” completa las ofretas de la zona residencial.

De esta manera el distrito posee infraestructuras que satisfacen las exigencias de los ciudadanos y que incluyen los intereses de los niños y los jóvenes. La ciudad y el público tienen importantes socios que se ocupan de la vida social y cultural del distrito: dos comunidades eclesiásticas, la asociación de los residentes de Rieselfeld con sus comités, la asociación deportiva “Sport vor Ort” y el trabajo ejemplar de K.I.O.S.K. Con pocos años de creación el distrito de Rieselfeld tiene una increíble diversidad social y cultural. Los residentes producen el periódico del distrito. Recién se ha publicado el No. 40 con ocasión del décimo aniversario de K.I.O.S.K.

Aparte de un proyecto de desarrollo coherente, el éxito del desarrollo de Rieselfeld está basado sobre todo en la identificación de los residentes con el distrito y en la imagen positiva del distrito, que resulta de esta identificación. Además la asociación K.I.O.S.K., que ha sido creada gracias a la participación de los residentes, ha patrocinado en el 2003 el centro de encuentro Glashaus (casa de vidrio) donde se encuentra también la “medioteca” para niños y jóvenes como sucursal de la biblioteca municipal. Esto es un ejemplo importante de como los residentes de Rieselfeld se han hecho cargo responsablemente de su distrito. El Grupo Proyecto Rieselfeld ha estimulado la participación pública desde el comienzo. De esta manera ha sido posible crear una mayor sensibilidad de los ciudadanos para el ambiente en el cual viven. Esto influirá positivamente en la salud pública.



La estrategia de mercado

La comercialización de los bienes inmuebles empezó en 1993 y ha tenido un gran éxito.

Inicialmente la planificación y la comercialización fueron dirigidas hacia casas subvencionadas poco costosas, hacia proyectos de inversión para casas en alquiler financiadas privadamente, y hacia habitaciones y casas familiares de propiedad. Sin embargo el soporte estatal para las construcciones fue interrumpido y fueron eliminados los beneficios fiscales para los inversionistas. Esto ha producido al final de los años '90 considerables cambios en el país en lo que se refiere al mercado de bienes inmuebles, sobre todo en la construcción de condominios.

El Grupo Proyecto Rieselfeld reaccionó realizando modificaciones—sobre todo en la tercera y en la cuarta fase de la planificación—a favor de casas individuales y de habitaciones múltiples. Además se aumentó la construcción de edificios para la venta a privados y se desarrolló una estrategia de mercado aun más flexible flexible que incluye servicios para construcciones comerciales. Los resultados muestran hasta hoy una excelente demanda por parte de pequeños inversionistas y grupos de adquisición privados y comerciales. Aparte de numerosos proyectos de inversión grandes y pequeños, se han formado más de cien grupos de compra (también en la construcción de casas multifamiliares y de condominios) y siguen formándose muchos más. La comercialización sigue teniendo éxito, el 90% de las viviendas se encuentran en casas multifamiliares y condominios, gracias a una gran flexibilidad en el tratamiento de las inversiones, a opciones de financiación sin intereses y a vencimientos a largo plazo. Esto permite también de dirigir la demanda hacia un proyecto óptimo en un lugar óptimo.

Otros factores positivos incluyen el hecho de que Rieselfeld sea convenientemente ubicado cerca de la zona industrial de Haid y que en Rieselfeld se crearán numerosos puestos de trabajo en el sector servicios.

El estado de desarrollo actual y perspectivas para el futuro

Comienzo del año 2007, en la nueva zona residencial Rieselfeld viven más de 7.650 personas en aprox. 2.830 habitaciones. La grande demanda, sobre todo la de habitaciones a planta baja, ha permitido que las propiedades para la construcción de habitaciones y también los terrenos más grandes para varias funciones sean ya casi todos en opción, planificados o en construcción. En este momento no quedan ofertas concretas de propiedades que puedan responder a la demanda de habitaciones. Además se ha tomado la decisión de construir el edificio a ocho pisos en la zona de inversión del tranvía. En septiembre del 2006 en la primera zona de construcción ha estado completado el edificio con habitaciones y tiendas que incluye un supermercado discount en la plaza Geschwister Scholl. Se está concretando la idea de añadir un supermercado con surtido completo en el centro de la zona residencial. A los alrededores de la avenida central Rieselfeldallee están surgiendo siempre más edificios con habitaciones y tiendas y con ellos más ofertas en el sector comercial y de servicios. Así se completará también la imagen de las edificaciones de la ciudad en este eje urbano.

En este momento se están construyendo más que 370 habitaciones. En los próximos doce o quince meses se empezará la construcción de ca. 270 habitaciones. Actualmente todos los lotes para casas familiares se han vendido en opción, están en fase de construcción o están completadas. La realización del proyecto Rieselfeld debería completarse por mayoría entre el 2010.

El distrito de Rieselfeld tiene una imagen positiva. Las infraestructuras modernas basadas en las exigencias de los residentes y una vida social activa son razones fundamentales por las cuales jóvenes familias y ancianos han decidido vivir como propietarios o arrendatarios en el distrito, no obstante en los próximos años en el distrito también habrá edificios en construcción. Además el Grupo Proyecto Rieselfeld basa los futuros trabajos de desarrollo en las sugerencias y los deseos del público y promueve la participación de los ciudadanos. Se ha creado también una relación positiva entre los residentes y la administración de la ciudad, que sigue buena, a pesar de las situaciones de conflicto. En un nuevo distrito los conflictos de interés en parte son inevitables y en estos casos se favorece al bienestar común antes de las necesidades individuales. El principio fundamental que ha surgido es: “más actividad—menos administración.”

El proyecto Rieselfeld ha logrado mantener a las familias en la ciudad y atraer a familias de las zonas rurales circundantes. Rieselfeld ha logrado también imponerse en el mercado de inmuebles de Freiburg. La ciudad de Freiburg está realizando importantes objetivos en el área del desarrollo urbano, en la construcción y en la política del medio-ambiente ateniéndose a los principios de un desarrollo sostenible.

Rieselfeld se ha convertido ciertamente en un excelente domicilio y se puede correctamente definir como un caso ejemplar de desarrollo urbano sostenible.

Enero 2007

Stadt Freiburg im Breisgau
Projektgruppe Rieselfeld
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg i.Br,
Tel. 0761/201 4090
Fax 0761/201 4098
Correo electrónico: rieselfeld@stadt.freiburg.de
www.rieselfeld.freiburg.de