

“Il nuovo quartiere Rieselfeld a Friburgo: un caso esemplare di sviluppo urbano sostenibile”

A Friburgo sorgono in questo periodo due zone residenziali che rispondono all'enorme richiesta di abitazioni alla fine degli anni '80 e inizio anni '90: Rieselfeld ed il Quartier Vauban.

Il nuovo quartiere di Rieselfeld, situato nella zona ovest di Friburgo con circa 4.200 abitazioni per 10.000-12.000 cittadini, è uno dei più grandi progetti di sviluppo urbano della regione Baden-Württemberg. Il concetto edilizio si è sviluppato in seguito ad una gara di pianificazione cittadina e paesaggistica che ha vinto il primo premio e viene adesso attuato.

Il quartiere nasce su una superficie di 70 ettari nel quartiere di Rieselfeld che dispone di 320 ettari in totale. Su di essa è stata effettuata già cento anni fa la canalizzazione della parte sud-ovest della città. Dopo complessi esami del sottosuolo e i conseguenti aggiustamenti dei danni presenti, si sono create le basi per l'edificazione della periferia occidentale della città.

Organizzazione del progetto

Il progetto Rieselfeld non viene realizzato da un progettista esterno, ossia tramite le usuali gerarchie amministrative di progetti cittadini locali, ma in collaborazione con la “Kommunalentwicklung” (“sviluppo comunale”) LEG (KE LEG) di Stoccarda, un'impresa di servizi municipali. La città di Friburgo e KE LEG hanno scelto un'organizzazione comune per il progetto che dirige il Gruppo Progetto Rieselfeld. L'unità direttiva centrale per il progetto comune è il Gruppo Progetto Rieselfeld nel Dezernat (ufficio tecnico) per l'edilizia ed il traffico. I gruppi progettuali sottostanno alla direzione del Gruppo Progetto, responsabile della direzione e realizzazione del progetto ed allo stesso tempo unità di controllo. Il Gruppo lavora in stretta collaborazione con colleghi dell'ufficio di pianificazione urbanistica, dell'ufficio dei beni immobili e delle abitazioni.

Finanziamento del progetto

Il progetto Rieselfeld viene interamente finanziato tramite la vendita degli appezzamenti cittadini attraverso una particolare forma di “autofinanziamento.” Ciò avviene all'interno di un finanziamento fiduciario al di fuori del bilancio della città così come – in forma minore – mediante sovvenzioni, ad esempio per la costruzione della scuola e della caserma dei vigili del fuoco, e sovvenzioni di un programma della regione Baden-Württemberg per la costruzione di particolari abitazioni. Però questo significa anche che il progetto dipende molto dal successo di mercato, sia per quanto riguarda l'estensione che la successione temporale.

Molti lavori nei settori della gestione del suolo, del finanziamento, della pianificazione, del management del progetto fino ad includere la commercializzazione ed i lavori pubblici devono essere realizzati interamente attraverso il capitale fiduciario. Questo comprende anche i costi di personale del Gruppo Progetto e tutti i costi di pianificazione, ossia quei costi che di solito all'interno dei compiti giornalieri di un'amministrazione non vengono mai presentati in maniera così trasparente. Nell'ambito dell'infrastruttura pubblica i costi d'investimento vengono sostenuti dal capitale fiduciario, mentre i costi successivi vengono sostenuti dal bilancio della città. Il disbrigo del finanziamento fiduciario avviene tramite la KE LEG S.r.l.

Istruzioni per la pianificazione urbana

Le principali **istruzioni politiche** per lo sviluppo urbano sono in attuazione dal 1994.

- Costruzione di un quartiere urbano ad alta densità ($GFZ > 1,0$), formato prevalentemente da abitazioni e condomini di 5 piani al massimo.
- Costruzione flessibile con la possibilità di apportarvi modificazioni attuali (4 parti del progetto si sono realizzati a distanza di due anni, secondo il principio di una “pianificazione adattabile”).
- Attenzione particolare alle necessità di donne, bambini, famiglie nonché anziani e disabili.
- Superamento di divisioni tra luoghi di lavoro e abitazioni attraverso la combinazione di edifici misti e commerciali (si intende creare 1.000 posti di lavoro).
- Realizzazione di strutture abitative equilibrate, per es. mescolanza di abitazioni finanziate liberamente e di altre incentivate, di proprietà e in affitto, ed iniziazione di progetti modello.
- Diversità architettonica sulla base di lottizzazione e diversità di tipologie abitative per attrarre gli interessi di vari gruppi (da bi-familiari sino ad abitazioni di 5 piani).
- Sistema di traffico orientato verso il futuro con precedenza al traffico pubblico per tratti brevi, movimento pedonale e ciclistico, e limitazione della velocità a 30 km orari in tutta la zona.
- Realizzazione di buone infrastrutture pubbliche e private fin dall’inizio.
- Orientamento verso finalità ecologiche, quali: costruzioni a basso consumo energetico; accoppiamento energia-riscaldamento; uso dell’energia solare; uso delle acque piovane; uso prioritario del tram. Rivalutazione delle zone verdi a riserve naturali con sentieri educativi ed indicazioni per i visitatori.
- Alta qualità del verde pubblico e privato; qualità del tempo libero.
- Spazi comuni tra gli agglomerati con edifici a pianterreno –nonostante di fatto gli appezzamenti siano separati- per un miglioramento qualitativo della zona abitata circostante. Si evita di costruire barriere tra le abitazioni e si creano spazi all’area aperta tra le costruzioni.

La concezione edilizia della città

Vi sono sicuramente pochi esempi di progetti che abbiano realizzato il risultato di un concorso edilizio degli anni 1991-1992 in maniera concreta e conseguente come è avvenuto a Rieselfeld. Elemento essenziale del progetto è l'asse tranviaria nella centrale Rieselfeldallee (viale Rieselfeld), che è quasi la colonna portante del quartiere. Nel centro attuale si trovano verso nord il parco "Grünkeil" e le infrastrutture con liceo, palestre, scuole elementari, centro d'incontro e chiese. Mediante la posizione del Grünkeil le attività del tempo libero e del riposo saranno orientate verso il bassopiano in direzione del Kasbach e Dietenbach. In questo modo è possibile proteggere la zona naturale limitante ad ovest.

Blocchi abitativi, tutti di 70 fino a 130 metri di lunghezza, si trovano direttamente nella Rieselfeldallee; la densità diminuisce verso le zone più esterne. La congiunzione nella Besancon Allee forma un significativo cerchio abitativo. Nella terza e quarta zona di costruzione si trovano villette a schiera più grandi rispetto alle unità abitative originarie; successivamente sono state incluse abitazioni bi-familiari. Direttamente di fronte alla zona industriale Haid si trova un'area mista residenziale e commerciale. Lungo la Rieselfeldallee verranno costruiti grandi spazi a pianterreno adibiti al commercio, alla gastronomia, prestazione di servizi etc. Considerando la situazione economica attuale, questa parte del progetto costituisce la sfida maggiore.

L'alta densità viene compensata da un'adeguata larghezza delle strade, diverse piazze ed aree spaziose tra gli isolati.

Premessa essenziale per il successo sul mercato è normalmente la divisione degli isolati in piccoli lotti, cioè un isolato non viene venduto solo ad un acquirente, ma viene suddiviso tra 5-10 investitori. Un ruolo determinante è rappresentato da una svariata diversità architettonica: un denso isolato di costruzioni direttamente nella Rieselfeldallee, case a riga, case cittadine, bi-familiari, villette a schiera, condomini etc. Contemporaneamente si è cercato di offrire una diversità di costruzioni e di forme abitative negli stessi isolati. Per offrire abitazioni per l'uso proprio già nella prima e seconda fase di sviluppo, le case a quattro piani includono tutte appartamenti su due piani, i quali riscuotono grande successo.

La presente struttura edilizia richiede un sistema stradale ortogonale e forma la base per il concetto del traffico che contiene i seguenti elementi:

- Precedenza al tram, ai pedoni ed ai ciclisti.
- Buona raggiungibilità dei mezzi pubblici per tutti gli abitanti attraverso tre fermate.
- Limite di velocità generale di 30 km orari.
- Strade riservate al gioco.
- Precedenza a destra dappertutto.

Gli obiettivi ecologici

Gli **obiettivi ecologici** hanno avuto un ruolo fondamentale fin dall'inizio. Lo schema energetico è caratterizzato dall'orientamento e dalla distanza tra le costruzioni e dall'obbligo di usare costruzioni a basso consumo energetico di 65 kWh/m² annuali. Nel processo di apprendimento degli ultimi anni l'amministrazione assieme ad architetti, ingegneri e costruttori hanno imparato ad apprezzare il principio di "comunicazione anziché sanzione" - che è in uso anche fuori dai confini di Rieselfeld - , l'obbligo di connettere tutte le strutture a alla centrale di riscaldamento di Weingarten, e l'uso di risorse rinnovabili come l'energia solare, riscaldamenti pellet di legno e pompe termiche.

Lo **schema idraulico** provvede alla collezione separata delle acque in superficie ed il completo riciclaggio nella parte ovest di Rieselfeld (che è diventato riserva naturale) dopo un processo di purificazione biologica. In questo modo la vegetazione originaria paludosa viene preservata. Nell'area di sviluppo esistono inoltre alcune zone di deposizione.

Lo **schema del suolo** tenta soprattutto di limitare la sigillatura del terreno, sia nei settori pubblici che privati, e di rimuovere parti del suolo inquinati. Estensivi campionamenti del terreno prima e dopo la rimozione assicurano un sottosuolo libero da inquinamento. La riserva naturale nella zona ovest di Rieselfeld con i suoi 250 ettari di superficie è una della maggiori della Germania. La maggior parte delle norme di compensazione e sostituzione previste dalla legge sono già state implementate in questo territorio. Nel futuro questo spazio aperto unico verrà assicurato da un costante mantenimento. Un sentiero naturale con indicazioni permetterà ai visitatori di esplorare la "loro" riserva naturale. Per completare il concetto ecologico, uno **schema del verde pubblico**, adattabile alle individuali aree verdi, connetterà i giardini degli isolati a vari spazi verdi di alta qualità che suddividono il quartiere.

Nella zona ubicata a nord del nuovo quartiere Rieselfeld si sta attualmente pianificando "l'area adibita allo sport ed al tempo libero Untere Hirschmatte." Oltre ad un'area usata intensivamente con zone adibite a due associazioni sportive, si sta sviluppando un'area pubblica usata estensivamente che servirà ad incrementare la "funzione ricreativa" del parco di quartiere.

Grazie a questi impianti lo svolgimento di attività ricreative verrà diretto verso nord in modo da proteggere la riserva naturale ad ovest del quartiere.

Vita sociale e culturale nel quartiere

Fin dall'inizio della progettazione sono state considerate equamente sia la vita sociale e culturale del quartiere che gli aspetti tecnici, la commercializzazione e la costruzione. Il Gruppo Progetto Rieselfeld ha lavorato duramente per assicurare che Rieselfeld diventi un ottimo indirizzo. Solo in questo modo sarebbe stato possibile rendere la nuova zona residenziale competitiva sul mercato immobiliare di Friburgo nonostante il fatto che più del 90% delle nuove costruzioni siano abitazioni familiari e condominiali. In questo modo è stato possibile minimizzare i rischi finanziari per la città di Friburgo, che ha installato infrastrutture pubbliche nel quartiere fin dall'inizio. Lo sviluppo edilizio è accompagnato, fino ai nostri giorni, da una partecipazione ed interesse dei cittadini senza precedenti.

L'infrastruttura sociale di Rieselfeld oggi include la scuola superiore Kepler (liceo) e la palestra Sepp Glaser adiacente, la scuola elementare Clara Grunwald, la scuola indipendente Waldorf di Freiburg-Rieselfeld (una scuola basata sui concetti antroposofici di Steiner), le case per l'infanzia "Taka-Tuka-Land" e "Arche Noah" (gestita dalla Caritas), il Kita Rieselfeld ed il Kita "Wilde 13" (due centri diurni per l'infanzia), un giardino d'infanzia sportivo gestito dall'associazione sportiva Freiburger Turnerschaft 1844 e.V., due "Waldkindergarten" (giardini per l'infanzia all'aperto) un centro d'incontro per bambini e giovani che include una "medioteca" e progetti lavoro. Vi sono inoltre il centro ecclesiastico ecumenico Maria-Magdalena, una caserma di deposito dei vigili del fuoco e la scuola indipendente Waldorf di Freiburg-Rieselfeld. Da maggio 2006 è in funzione una nuova palestra con due aree che si trova vicino alla scuola elementare Clara Grunwald. In questo momento viene ingrandita per la seconda volta la scuola Clara Grunwald mediante l'annessione di un edificio esterno in cui verrà integrata anche la scuola elementare a tempo pieno dell'associazione di ginnastica di Friburgo. L'ingrandimento della scuola superiore Kepler di un quarto ciclo inizia nell'estate 2006 e si discute la possibilità di avviare un programma scolastico a tempo pieno. La struttura per anziani "Pro Seniore" completa le offerte del quartiere.

In questo modo il quartiere possiede infrastrutture che soddisfano i fabbisogni dei cittadini e che si dirigono anche agli interessi di bambini e giovani. La città ed il pubblico hanno importanti partner che si occupano della vita sociale e culturale del nuovo quartiere: due comunità ecclesiastiche, l'associazione dei residenti di Rieselfeld, l'associazione sportiva "Sport vor Ort" (SVO), ed il lavoro esemplare di K.I.O.S.K. Dopo solo alcuni anni dalla sua creazione, Rieselfeld possiede già un'incredibile diversità sociale e culturale. I residenti pubblicano anche il giornale di quartiere. Nel giugno del 2006 si pubblica il numero 40 in occasione del decimo anniversario di K.I.O.S.K.

Oltre ad una progettazione edilizia coerente, uno sviluppo positivo della zona si deve anche in gran parte all'identificazione dei cittadini con il loro quartiere ed alla buona immagine di Rieselfeld che ne deriva. Inoltre, l'associazione K.I.O.S.K. e.V., che è stata creata dal lavoro dei residenti, ha sponsorizzato nel 2003 il centro d'incontro "Glashaus" (casa di vetro), in cui si trova anche la mediateca per bambini e giovani come succursale della biblioteca comunale. Questo è un esempio significativo della responsabilità per il proprio quartiere che i residenti di Rieselfeld hanno assunto. Il gruppo progettuale di Rieselfeld ha incoraggiato la partecipazione pubblica fin dall'inizio. In questo modo è stato possibile creare una maggiore sensibilità nei cittadini per l'ambiente in cui vivono.

La strategia di mercato

La commercializzazione degli immobili è iniziata nel 1993 ed ha riscosso grande successo.

Inizialmente pianificazione e commercializzazione furono diretti a case sussidiate di basso costo, a progetti di investimenti per case in affitto finanziate privatamente e ad appartamenti e case familiari in vendita. In seguito è stato però sospeso il finanziamento statale per la costruzione e sono stati eliminati i benefici fiscali per gli investitori. Alla fine degli anni '90 ciò ha prodotto cambiamenti sostanziali nell'intero paese per quanto riguarda il mercato immobiliare, soprattutto la costruzione di condomini.

Il Gruppo Progetto Rieselfeld ha reagito effettuando delle modifiche -soprattutto nella terza e quarta fase di pianificazione- in favore di case singole e familiari. Inoltre è stato intensificata

la costruzione di case adibite alla vendita a privati ed è stata implementata una strategia di mercato ancora più flessibile che include la prestazione di servizi per costruzioni adibite al commercio. I risultati sono dimostrati fino ad oggi da un'eccellente domanda da parte di piccoli investitori ed acquirenti privati e commerciali. Oltre a numerosi progetti di investimento grandi e piccoli, si sono formati più di cento gruppi di appalto (anche nella costruzione di case plurifamiliari e condomini) e ne vengono realizzati ancora. La commercializzazione continua ad avere successo nonostante più del 90 per cento della abitazioni si trovino in case plurifamiliari e condomini. Ciò si deve soprattutto ad una grande flessibilità nel trattamento degli investimenti, ad opzioni di finanziamenti senza interessi e con scadenze a lungo termine. Questo permette anche di dirigere meglio la domanda verso un progetto ottimale nel posto migliore.

Altri fattori favorevoli includono il fatto che Rieselfeld si trovi in prossimità della zona industriale di Haid e che a Rieselfeld verranno presto creati numerosi posti di lavoro nel settore della prestazione di servizi.

Lo stato di sviluppo attuale e prospettive per il futuro

Ai primi del 2006 nel quartiere vivono più di 7650 persone in circa 2.830 appartamenti. La grande domanda, soprattutto quella di abitazioni semplici in edifici a pianterreno, ha fatto sì che tutti gli appezzamenti adibiti alla costruzione di abitazioni ed anche gli appezzamenti più grandi adibiti a scopi vari siano già tutti in opzione, in pianificazione o in costruzione. Attualmente non vi sono più offerte concrete di appezzamenti che siano in grado di rispondere alla domanda di abitazioni. Inoltre è imminente la decisione riguardo alle costruzioni a otto piani nella zona di inversione di marcia del tram. Nella prima zona di costruzione, nel settembre 2006 è stato completato l'edificio con abitazioni e negozi che include un supermercato discount nella piazza Geschwister Scholl. L'idea di integrare un supermercato con assortimento completo nel centro del quartiere diventa sempre più concreta. Ai lati del viale centrale Rieselfeldallee stanno sorgendo sempre più edifici con abitazioni e negozi e con essi si creano ulteriori offerte nel settore commerciale e nella prestazione di servizi. In questo modo si completerà anche l'immagine dell'edilizia cittadina lungo quest'asse urbana.

Al presente sono in costruzione più di 370 abitazioni. Nei prossimi 12-15 mesi nell'ambito di nuovi progetti verranno costruiti circa 270 nuovi appartamenti. Attualmente tutte le case familiari sono complete, o in fase di costruzione, o sono state vendute in opzione. La realizzazione del progetto Rieselfeld dovrebbe concludersi in larga misura nel 2010.

Una immagine positiva, molte infrastrutture pubbliche all'avanguardia basate sui fabbisogni dei singoli abitanti ed una vita sociale intatta ed attiva nel quartiere sono ragioni importanti per le quali sia giovani famiglie che anziani decidono di vivere a Rieselfeld, sia come affittuari che proprietari - nonostante vi saranno cantieri nel quartiere anche negli anni a venire. Inoltre il Gruppo Progetto Rieselfeld basa i futuri lavori di progettazione sui desideri e suggerimenti dei cittadini ed incoraggia fortemente la partecipazione del pubblico. Si è sviluppata una relazione positiva tra i residenti e la città che continua ad esistere nonostante qualche situazione di conflitto. In un nuovo quartiere i conflitti d'interesse sono in parte inevitabili e, se questi sorgono, il benessere della comunità viene considerato prima degli interessi individuali.

Da tutto ciò è emerso un principio fondamentale: “più attività, meno amministrazione.”

Il progetto di Rieselfeld è riuscito sia a mantenere le famiglie nella città che ad attrarre famiglie delle zone rurali circostanti. Inoltre Rieselfeld è riuscito ad imporsi nel mercato immobiliare di Friburgo. La città di Friburgo sta realizzando importanti obiettivi nell’area dello sviluppo urbano, nella pianificazione residenziale e nella politica ambientale attenendosi al principio di sostenibilità.

Rieselfeld è diventato un buon indirizzo e può essere definito con ragione un caso esemplare di sviluppo urbano sostenibile.

Gennaio 2007

Stadt Freiburg i.Br.
Projektgruppe Rieselfeld
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/201 4090
Fax 0761/201 4098
Indirizzo e-mail: rieselfeld@stadt.freiburg.de
Sito internet: www.rieselfeld.freiburg.de