



RAHMENPLAN WEINGARTEN WEST

Zwischenbilanz

Seit zehn Jahren läuft das Sanierungsprogramm Soziale Stadt in Weingarten-West. Seitdem ist viel passiert: Mehr als 600 **Wohnungen** wurden saniert, **Plätze und Straßen** neu gestaltet, **Grünanlagen** erneuert. Auf diesen Amtsblatt-Sonderseiten ziehen wir eine **Bilanz** und blicken natürlich auch in die **Zukunft**. Denn passieren wird in Weingarten noch viel...

Runderneuerung für einen Stadtteil

Zehn Jahre Sanierung haben Freiburgs größtes Quartier baulich und sozial gestärkt

Freiburg braucht Wohnraum – und das nicht erst seit heute. Bereits in den 1950er- und 1960er-Jahren war die Wohnungsnot durch Kriegsheimkehrer, Flüchtlinge und andere Zuziehende sehr groß. Allein zwischen 1946 und 1971 explodierte die Einwohnerzahl von 93.000 auf über 162.000 Personen.

Unter dem enormen Druck der Verhältnisse beschloss die Stadt den Bau neuer Stadtteile – aus topografischen Gründen am westlichen Stadtrand. Innerhalb weniger Jahre entstanden die Wohnquartiere Landwasser, Weingarten und Betzenhausen-Bischofslinde.

Weil es vor allem darum ging, Wohnraum für Geringverdienende zu schaffen, musste kostengünstig und rationell gebaut werden. Großwohnsiedlungen mit bis zu 16-stöckigen Hochhäusern waren die Folge. Was zunächst die Wohnungsnot linderte, erwies sich Jahrzehnte später als Ursache für neue soziale und wirtschaftliche Probleme. Denn die rasch hochgezogenen Gebäude zeigten bald erste Substanzmängel und entsprechen heute nicht mehr den Energiestandards. Überdies sind weder Wohnungen noch Zugänge barrierefrei.

Die anfangs begehrten, weil für die Zeit ungewöhnlich luxuriösen Wohnungen verloren schon bald an Attraktivität. Wer es sich leisten konnte, zog in „bessere“ Stadtviertel um. Die neuen Mieterinnen und Mieter wiesen oft eine geringere Wirtschaftskraft und einen niedrigeren sozialen Status auf. Die Folge: Eine schleichende Ab-



Alles muss raus: Bei der Sanierung im Binzengrün 34 geht es ans Eingemachte.

wärtsspirale setzte sich in Gang.

Um diese Entwicklung, die bundesweit in praktisch allen vergleichbaren Siedlungen zu beobachten ist, zu stoppen, hat die Bundesregierung 1999 das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt ins Leben gerufen. Mit ihm sollen Stadtteile mit „besonderem Entwicklungsbedarf“ saniert und erneuert werden. Dafür stellen Bund, Land sowie die Kommune Fördermittel in Höhe von 35 Prozent der Sanierungskosten zur Verfügung.

Ziel des Programms ist es, dem Wegzug, der Überalterung und der einseitigen sozialen Zusammensetzung entgegenzuwirken. Die Gebäude sollten saniert und modernisiert sowie – wenn möglich – zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Auch die In-

frastruktur für Kinder, Senioren und Familien sollte verbessert werden.

Weingarten-West wurde dann im Jahr 2006 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Seitdem wurden rund 600 Wohnungen saniert, Plätze und Grünanlagen neu gestaltet und öffentliche Einrichtungen modernisiert. Noch mindestens zwei weitere Jahrzehnte aber werden vergehen, um den restlichen Gebäudebestand auf ein modernes Niveau zu bringen.

Dazu, wie sich Weingarten in den nächsten Jahrzehnten weiterentwickeln soll, wurden die Bürgerinnen und Bürger im Stadtteil befragt. In einem intensiven Prozess erarbeitete die Stadt Freiburg zusammen mit der Bürgerschaft dazu ein Konzept, den Rahmenplan Weingarten West. Dabei

ging es unter anderem darum, was Weingarten prägt und was den Bürgerinnen und Bürgern im Stadtteil gefällt – zum Beispiel das viele „Grün“, die Einbettung in einen attraktiven Freiraum oder die kulturelle Vielfalt.

Sehr ausführlich wurde auch über das diskutiert, was Weingarten noch fehlt, welches Segment im Wohnungsangebot oder bei der Versorgung im Quartier gewünscht wird und welche Qualität künftig die Freizeitmöglichkeiten haben sollen. Immer wieder griffen die Teilnehmenden dabei auch das schlechte Image auf, das im Widerspruch zu den vorhandenen Qualitäten im Quartier steht und deshalb – so die vorherrschende Meinung – verbessert werden sollte.

Die Ziele (siehe Infokasten rechts) aus dem Rahmenplan, den der Gemeinderat im Dezember 2015 beschlossen hat, bilden nun die Grundlage für die Entwicklung der nächsten Jahrzehnte. Der Rahmenplan zeigt beispielsweise ganz konkret Möglichkeiten für zusätzlichen Wohnungsbau, für weitere Betreuungsangebote für Kinder oder Senioren und mehr Platz in der Adolf-Reichwein-Schule. Eine Zwischenbilanz ziehen wir auf den folgenden Seiten.

DATEN & FAKTEN

■ Weingarten West

Größe	30 Hektar
Wohnungen	rund 2700
Stadtbau-Wohnungen	1600
Stadtbau-Wohnungen saniert	600
Einwohner	rund 5800
davon 50 % mit Migrationshintergrund	
Haushalte	rund 2700
Mietwohnungen	95 %
selbst genutzte ETW	5 %
Fördersumme aus dem Programm	
„Soziale Stadt“	30,8 Mio. Euro
davon • Bund/Land	18,5 Mio. Euro
• Stadt	12,3 Mio. Euro
Gesamtkosten	85,0 Mio. Euro

■ Sanierungsziele

Städtebau: Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz, städtebauliche Ergänzung mit Neubauten für Nutzungen entsprechend des Bedarfs im Stadtteil.

Wohnen: Erhalt preiswerten Wohnraums für Miete und Kauf. Wohnungsneubau in bedarfsgerechten Größen.

Energie: Energetische Erneuerung von Fassaden und Haustechnik.

Soziale Infrastruktur: Bessere Angebote für Bildung und berufliche Qualifikation, Angebote für Menschen ohne Beschäftigung sowie für Existenzgründer.

Bürgerbeteiligung: Förderung kultureller Projekte, Treffpunkte und Stadtteilinitiativen.

■ Projektpartner

Für städtebauliche Konzepte, Erstellung von Bebauungsplänen und die Begleitung von städtebaulich relevanten Projekten ist das **Stadtplanungsamt** zuständig (Gabi Leberherz, Tel. 201-4152, E-Mail: gabi.leberherz@stadt.freiburg.de).

Die **Gesamtsteuerung** des Projekts Soziale Stadt Weingarten West liegt beim Dezernat III mit Bürgermeister Ulrich von Kirchbach.

Im **Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung (APS)** kümmert sich die **Kommunale Sanierungsstelle** um die Koordination der baulichen Maßnahmen, Finanzplanung und Fördermittelmanagement. Die Stabsstelle **Kompetenzzentrum Bürgerbeteiligung** ist für die konzeptionelle Unterstützung und Beratung bei Beteiligungsverfahren zuständig (Timo Schäfer, Tel. 201-4025 / Michaela Piltz, Tel. 201-4079, E-Mail: aps@stadt.freiburg.de).

Die **Freiburger Stadtbau GmbH (FSB)** ist zum einen Sanierungsträger, vertreten durch die Kommunale Stadterneuerung, zum anderen Bauherrin für Neubau und Sanierung des Wohnungsbaus. Zuständig für Vermietungsfragen ist das **Mieterbüro Weingarten** (Tel. 2105-740). Ansprechpartnerin in der **Abteilung Technik** ist Renate Bräu (Tel. 2105-270).

Träger der Quartiersarbeit ist das **Forum Weingarten** (Bugginger Str. 50, Tel. 476 06 97, E-Mail: qa@forum-weingarten.de)



Weingartner Facetten: Kaum ein Freiburger Stadtteil weist eine solch hohe Vielfalt auf: demografisch, kulturell, sozial und städtebaulich.

Die städtebauliche Erneuerung in Weingarten-West hat viele Facetten und Ziele. Die auffälligsten Einzelprojekte sind sicherlich die Kernsanierungen der vier stadtteilprägenden Hochhäuser Bugginger Straße 2 und 50 sowie Binzengrün 9 und 34. Zur Stabilisierung der Infrastruktur tragen die bereits fertiggestellten Neubauten auf den ehemaligen Flächen einer Tankstelle und der Gärtnerei Rosen Kromer. Entwicklungsmöglichkeiten für bezahlbares Wohnungseigentum gibt es auch auf dem Areal, auf dem heute das Haus Weingarten steht. Die Vielfaltigkeit des Stadtteils zeigt sich in den Erweiterungen wichtiger Institutionen: Die Adolf-Reichwein-Schule wird ausgebaut und um eine Kita ergänzt. Die Evangelische Hochschule hat heute rund 1000 Studierende, die dank des Neubaus beste Bedingungen vorfinden. Damit ältere Menschen im Stadtteil bleiben können, saniert und erneuert die AWO ihre Seniorenwohnanlage komplett. Im Folgenden stellen wir im Uhrzeigersinn die wichtigsten Projekte auf einem Rundgang durch den Stadtteil vor.



3 Verbindung und Neugestaltung Dietrich-Bonhoeffer-Platz

Nur ein paar Schritte vom Else-Liefmann-Platz entfernt wurde bis 2016 der Dietrich-Bonhoeffer-Platz neu geschaffen. Er bildet nicht nur das Entree zur Evangelischen Hochschule, sondern vielmehr einen gemeinsamen Ort für die angrenzenden Nutzungen von Kindertagesstätte, Gemeinde- und Jugendzentrum. Aus dem ehemals wenig einladenden und nicht barrierefrei zugänglichen Ort ist ein freundlicher Platz der Begegnung für das gesamte Quartier geworden, den auch die Kinder der angrenzenden Einrichtungen gerne zum Spielen und Treffen nutzen.

4 Erneuerung und Erweiterung Else-Liefmann-Platz



Der ehemals sehr dunkle und wenig attraktive Else-Liefmann-Platz wurde zu einem einladenden Begegnungsort umgestaltet. Im Zuge des Städtebauförderprogramms wurde das Konzept „Neue Mitte Weingarten West“ entwickelt, das die verschiedenen Gebäude und Einrichtungen zwischen Else-Liefmann- und Dietrich-Bonhoeffer-Platz verbindet. Mit seinem zweifarbigen Steinpflaster weist der Platz einen eigenen und unverwechselbaren Charakter auf, der dank der prägnanten Lichtstellen auch nachts zu erkennen ist. Sitzelemente aus Betonfertigteilen in Form von Hochbeeten, die mit Bäumen und Stauden bepflanzt sind, schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität, die bei den Bewohnern ankommt. Das Zentrum des Platzes bildet eine nicht asphaltierte Fläche mit einzelnen Stühlen und Bänken als Ort der Begegnung. Das Konzept funktioniert: Der neu gestaltete Else-Liefmann-Platz wird inzwischen rege genutzt und hat sich als Zentrum nicht zuletzt durch die angrenzenden Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie gut bewährt.

2 Neubau Evangelische Hochschule (Hörsaal / Cafeteria)

Im Oktober 2014 nahm die Evangelische Hochschule Freiburg ihren Erweiterungsbau in Betrieb. Die für rund 500 Studierende konzipierte Hochschule ist mittlerweile auf die doppelte Zahl gewachsen – und bietet jetzt in zwei Gebäuden dafür auch moderne Lern- und Arbeitsbedingungen. Rund 7,4 Millionen Euro hat die Evangelische Landeskirche in den Neubau investiert. Das Gebäude hat die Form eines Kubus, dessen umlaufende Fensterfronten sich zu großen Foyers öffnen. Die Hochschule hat besonderen Wert darauf gelegt, dass Lehre, Forschung und Kommunikation eine Einheit bilden. Mit dem Ausbau bestätigt die Evangelische Landeskirche ihre vor 40 Jahren getroffene Standortentscheidung und gibt mit seinem dem Stadtteil zugewandten Campus einen neuen Impuls für die Stadtteilentwicklung. In naher Zukunft entsteht hier außerdem noch ein Wohnheim für Studierende, in dem auch eine Kita Platz finden wird. Bauherrin wird das Studienrednerwerk Freiburg sein.

5 Neubau Geschäfts- und Wohnhaus



Lichtblick statt Brache: Auf dem Areal einer ehemaligen Tankstelle steht heute ein prägnantes Gebäude, das nicht nur für einen schönen Eingang in den westlichen Stadtteil sorgt, sondern nebenbei auch das bisher dominante Heizkraftwerk in die zweite Reihe rückt. Hier baute die Freiburger Stadtbau 29 geförderte Mietwohnungen sowie sechs Gewerbeeinheiten und investierte rund 6,8 Millionen Euro. Neben einer Bäckerei, Arztpraxen und dem Nachbarschaftswerk fand auch der Polizeiposten Weingarten nach diversen Umzügen hier eine neue Adresse. Das Gebäude mit offenem Arkaden bietet überwiegend barrierefreie Zwei- und Dreizimmerwohnungen für kleine Haushalte. Die verglasten Loggien lassen sich öffnen und ermöglichen einen herrlichen Blick in Richtung Schönberg.

6 Neubau auf dem ehemaligen Gärtnereigelande

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei „Rosen Kromer“ wurde städtebaulich behutsam ergänzt. Für das Wohn- und Geschäftshaus investierte die Freiburger Stadtbau 8,8 Millionen Euro.

Die wichtigsten Sanierungsprojekte im Überblick

Gebäudesanierungen, Neu- und Erweiterungsbauten sowie Platzgestaltung in Weingarten West



Grünes Weingarten West: Im Plan ist gut zu erkennen, wie hoch der Anteil an Freiflächen ist. Ziel des Rahmenplans ist es, diese Flächen besser nutzbar zu machen. (Plan: Stadtplanungsamt)

Es entstanden 52 geförderte Mietwohnungen. Damit die vorhandene Infrastruktur durch Läden und Praxen ausgebaut werden kann, kamen sechs neue Gewerbeeinheiten hinzu. Ergänzt wurde das Gesamtkonzept durch 29 Reihenhäuser für junge Familien (6a). Der 900 Quadratmeter große Spielplatz am Dorfbach wurde komplett neu gestaltet (6b).

7 Sanierter Wohnungsbau

Die Sanierung von 176 Wohnungen der Freiburger Stadtbau (FSB) in der Sulzburger Straße 27 bis 45 wurde im Herbst 2016 beendet. Die vier- und achtgeschossigen Gebäude waren stark sanierungsbedürftig und wurden insgesamt nicht mehr den heutigen Anforderungen gerecht. 6 der 16,8 Millionen Euro Gesamtkosten stammen aus dem Sanierungsprogramm Soziale Stadt Weingarten West.

Die Wohnungen in den Viergeschossern wurden im bewohnten Zustand modernisiert, was mit erheblichen Einschränkungen für die Bewohnerinnen und Bewohner verbunden war. Auch der Innenhof und der Spielplatz wurden neu gestaltet. Im Achtgeschoss leben nach der Kernsanierung nun viele einstige Bewohnerinnen und Bewohner des Hochhauses Binzengrün 34, das derzeit saniert wird. Im Erdgeschoss der Sulzburger Straße 35 haben der



neue Quartierstreff, die Sozialstation und ein Beratungszentrum ihren Platz gefunden. Alles ist barrierefrei zugänglich. Hierfür wurden zwei Wohnungen so umgebaut, dass sie auf rund 160 Quadratmetern Platz für einen Gemeinschaftsraum, Büros und eine Küche bieten. Die Gebäude 7a und 7b stehen noch zur Sanierung an.

8 Umgestaltung Wendebereich private Stellplätze

Ein sehr dominantes und immer wiederkehrendes Thema bei den Beteiligungsveranstaltungen waren die Falschparker im Stadtteil. Um diese Situation zu verbessern, werden im Rahmen weiterer Gebäudesanierungen auch die angrenzenden Wendebereiche umgestaltet. Sie sollen künftig nur noch den Bewohnerinnen und Bewohnern, insbesondere den Kindern zur Verfügung stehen. Die Flächen sollen aktives Spiel mit Skateboard, Inliner oder Bobbycar ermöglichen und nur ausnahmsweise für Rettungs-, Müll und Umzugsfahrzeuge befahrbar sein. Durch diese aktiv nutzbaren Flächen an den Eingangsbereichen werden künftig die ruhigen Innenhöfe entlastet. Zusätzliche Stellplätze sollen in Tiefgaragen in Zusammenhang mit Neubauvorhaben sowie in geringem Umfang oberirdisch über die Neuordnung von Flächen entstehen.

9 Erweiterung und Sanierung der AWO-Seniorenwohnanlage

Das Seniorenzentrum der Arbeiterwohlfahrt (AWO) aus den 1970er-Jahren ist inzwischen ebenfalls in die Jahre gekommen und muss komplett modernisiert werden. Um dem wachsenden Bedarf der älteren Bevölkerung gerecht zu werden, errichtete die AWO im ersten Schritt auf einem ehemaligen Parkplatz einen Neubau mit 32 Ein- und Zweizimmerwohnungen für 5,5 Millionen Euro. Das Haus hat außerdem eine wichtige Funktion für ein noch größeres Bauprojekt: Wenn die Wohnungen fertig sind, ziehen nach und nach die Bewohnerinnen und Bewohner aus den benachbarten Gebäuden um. Die dadurch frei werdenden Teile der alten Wohnanlage werden saniert und ausgebaut.

Damals wie heute hat sich die AWO bewusst für Weingarten entschieden, weil dort bezahlbarer Wohnraum für Senioren besonders gebraucht wird. 163 Wohnungen für betreutes Wohnen sowie 46 Pflegeplätze in Einzel- und Doppelzimmern gibt es bisher in der Anlage. Im Jahr 2022 sollen alle Umzüge und Bauarbeiten des insgesamt 23 Millionen Euro teuren Sanierungs- und Ausbauprojekts abgeschlossen sein. Dann wird das Seniorenzentrum über 165 sanierte und 32 neue Wohnungen und über 74 Pflegeplätze verfügen – letztere nur noch

in Einzelzimmern, denn Doppelzimmer sind in Baden-Württemberg ab 2019 nicht mehr erlaubt. Der Raum für die zusätzlichen Pflegeplätze wird durch den Ausbau von Attika-Dachgeschossen geschaffen.

10 Neubau Geschosswohnungsbau im Eigentum und zur Miete

Ein Ziel bei der Erstellung des Rahmenplans war es auch, den Stadtteil strukturell weiterzuentwickeln. Aktuell liegt die Eigentumsquote bei nur 5 Prozent – das ist der niedrigste Wert in ganz Freiburg. Eine gut geeignete Fläche für eine Innenentwicklung ist südöstlich des Hochhauses im Binzengrün 34. Hier wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung eine Hofstruktur entwickelt, die sich laut Jury sehr selbstverständlich und insgesamt sehr behutsam in die vorhandene städtebauliche Situation einfügt. Hier entstehen 80 neue Wohnungen, davon 40 geförderte Mietwohnungen und 40 Eigentumswohnungen.



11 Sanierung Hochhaus Binzengrün 34

Die Freiburger Stadtbau (FSB) macht in der Bugginger Straße 34 möglich, was vielen Mieterinnen und Mietern bisher nicht möglich war. Wenn die Sanierung abgeschlossen ist, können sie, anders als sonst, zwischen zwei Möglichkeiten wählen: Zum einen können sie wieder zur Miete zurück in ihre alte Wohnung ziehen oder aber ihre Wohnungen als Eigentum erwerben. Für den Kauf können sie Fördermittel des Landes in Anspruch nehmen. Ziel ist es, dass die finanzielle Belastung inklusive Zins und Tilgung in etwa der monatlichen Miete entspricht. Wichtig dabei ist, dass die FSB die Wohnungen bewusst keinen Kapitalanlegern, sondern Familien zur Selbstnutzung anbieten wird. Damit möchte die Stadt Freiburg Haushalten mit geringem Einkommen den Erwerb von Eigentum ermöglichen.

Aktuell wird das Hochhaus aus den 1960er-Jahren technisch vollständig erneuert. Durch Grundrissveränderungen und zwei Anbauten an der West- und der Nordseite entstehen mehr Wohnungen ohne zusätzlichen Baulandverbrauch. Nach der Sanierung gibt es 122 moderne und energetisch hochwertige Wohnungen, besonders für Familien mit Kindern. Im Erdgeschoss zieht wieder eine Kita für Unter-Dreijährige ein; außerdem gibt es einen Gemeinschaftsraum.

12 Sanierung Hochhäuser Bugginger Str. 2 und 50 sowie Binzengrün 9

Die Skyline in Weingarten West wird durch die markanten 16-Geschosser dominiert. In drei davon ist eine grundlegendende Sanierung der gesamten Haustechnik, der Bäder und eine energetische Sanierung bereits abgeschlossen. Teilweise wurde



mit Grundrissanpassungen zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die Hochhäuser haben dabei eine differenzierte Gestaltung bekommen, dies betrifft sowohl die Erscheinung der Fassade als auch den angebotenen Wohnungsmix. Als weltweit erstes Altbau-Hochhaus erreichte die „Buggi 50“ mit einem Heizwärmebedarf von unter 15 kWh/Jahr den Passivhausstandard und spart 78 Prozent der bisherigen Heizenergie. Dort entstanden neben 139 Wohnungen außerdem Büros, Gemeinschaftsräume und eine Gästewohnung. Für dieses Hochhaus gibt auf Wunsch der Bewohner eine Concierge.

Allen drei gemeinsam ist die Vollmodernisierung im Passivhausstandard, was unter anderem dadurch erreicht wurde, dass die ehemals umlaufenden Balkone in die Gebäudehülle integriert wurden und neue, besser nutzbare Balkone vor die Fassade gestellt wurden. Über den Anbau von Achsen und die Integration der Balkonflächen wurde im Zusammenhang mit Grundrissänderungen neuer Wohnraum generiert, ohne dass zusätzliche Fläche versegelt werden musste.

Die ansprechende Fassadengestaltung führt im Stadtteil zu einer breiten Akzeptanz und hat darüber hinaus eine gute Fernwirkung, beispielsweise vom Schönberg her. Das größte Plus sind jedoch die attraktiven Wohnungen, die barrierefrei zugänglich und zum Teil sogar rollstuhlgerecht sind. Jüngste Umfragen zur Wohnzufriedenheit in den sanierten Gebäuden erbrachten sehr gute Werte.

Im Erdgeschoss entstanden jeweils Gemeinschaftsräume. Die dazugehörigen Grünbereiche wurden neu gestaltet und mit Nebengebäuden für Fahrräder ergänzt. In die Bugginger Straße 2 zog ins Erdgeschoss wieder die Kita Wirbelwind ein und erhielt für den Mehrzweckraum eigens einen Anbau. Insgesamt stehen in den drei Hochhäusern rund 380 Wohnungen zur Verfügung. Um die Wohnungen in einen zeitgemäßen Neubausstand zu versetzen, investierte die Stadtbau über 39 Millionen Euro.

13 Entwicklungsfläche Haus Weingarten



Nach der Fertigstellung des Neubaus und der Sanierung der Adolf-Reichwein-Schule steht die Fläche des heutigen Hauses Weingarten für Wohnungsbau zur Verfügung. Auch hier möchte die Stadt zusätzliche Angebote für bezahlbares Wohnungseigentum, beispielsweise durch Baugruppen, sowie für einen Quartierstreff schaffen.

14 Reihenhäuser im Eigentum

Bereits 2003 und 2004 wurden im Heiterheimer Weg und in der Katharina-von-Bora-Straße 45 preisgünstige Eigentumsreihenhäuser im Rahmen des Reihenhausesprogramms des Landes fertiggestellt.

15 Jugendspielbereiche geplant

Ergebnis der Jugendbeteiligung zum Rahmenplan war ein deutlicher Hinweis auf die fehlenden Angebote für Jugendliche. In der Nähe zum Dietenbachgelände soll daher ein Jugendaktivitätsspielplatz entstehen. Der ursprünglich angedachte Standort am Binzengrün wird aufgrund der zu erwartenden Lärmkonflikte nicht weiter verfolgt.

MEILENSTEINE

- 2006: Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm „Soziale Stadt“
- 2007: Förmliche Gebietsfestlegung durch Sanierungsatzung, Teilmodernisierung Bugginger Str. 1-7
- 2008: Teilmodernisierung Binzengrün 11-15
- 2009: Vollmodernisierung Bugginger Str. 50 (bis 2011)
- 2013: Binzengrün 9 (bis 2012), Bugginger Straße 2
- 2009: Erweiterung des Sanierungsgebietes
- 2010: Modernisierung Binzengrün 9
- 2011: Erarbeitung des Rahmenplans Weingarten-West, Änderung des Sanierungsgebietes, Umsetzung des Freiflächengestaltungskonzepts
- 2012: Mehrfachbeauftragung zur Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen
- 2013: Teilmodernisierung Sulzburger Str. 27-33, 41-45
- 2014: Erweiterung des Sanierungsgebietes
- 2015: Vollmodernisierung Sulzburger Str. 35-39 (bis 2016), Abschluss des Rahmenplanverfahrens
- 2016: Modernisierung Binzengrün 34 (bis 2018)
- 2017: Beginn der Planungen für ein Studierendenwohnheim bei der Evangelischen Hochschule sowie für den Umbau des Supermarktes am Else-Liefmann-Platz; Aufnahme eines weiteren Teilbereichs Sulzburger Straße in das Sanierungsprogramm „Soziale Stadt“

Aus der Not geboren

In den 1960er-Jahren musste in Weingarten schnell und kostengünstig gebaut werden

Ein Zaun und eine Weintraube zieren das Bürgervereinswappen von Weingarten. Die beiden Symbole erinnern daran, dass es in früheren Zeiten zwischen Freiburg und dem Mooswald eingehegte Weinbauflächen gab. Heute ist davon nichts mehr zu ahnen, denn längst gibt es keinen Weinbau mehr in der Ebene und längst sind Rebstöcke und Pfähle Siedlungen und Grünland gewichen. Nur der Name des Stadtteils erinnert an die früheren Weingärten.

Heute sind die Stadtteile westlich der Güterbahnlinie geprägt von Großwohnsiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre. Die Nachkriegszeit bedeutete für Freiburg eine Phase stürmischer Stadtentwicklung und rasanter Bevölkerungszunahme. Allein zwischen 1946 und 1971 wuchs die Einwohnerzahl der Stadt durch Zuwanderer und Flüchtlinge von 93000 auf über 162000, was große Wohnungsnot auslöste. Innerhalb weniger Jahre beschloss, plante und baute die Stadt seit Mitte der 1960er-Jahre deshalb die neuen Stadtteile Landwasser, Betzenhausen-Bischofslinde und Weingarten.

Auf der Fläche des heutigen Stadtteils Weingarten gab es zu dieser Zeit vor allem Felder sowie die „Zigeunersiedlung“ an der Opfinger Straße mit Baracken, Ställen und Fuhrwerken. Konkrete Pläne für Wohnungsbau entstanden 1963, als die Stadt ein Fünf-Jahres-Programm entwickelte, das den Bau von jährlich 1000 Woh-

nungen in Weingarten und Landwasser vorsah.

Allein die Großsiedlung Weingarten sollte einmal Platz für 10000 Menschen bieten. Einziger Bauherr war die Siedlungsgesellschaft, die Vorgängerin der heutigen Freiburger Stadtbau. Um nicht nur schnell, sondern auch kostengünstig zum Ziel zu kommen, beauftragte die Stadt, die mit Projekten dieser Größenordnung keine Erfahrung hatte, die Frankfurter Firma Ratio-Bau Eckel Gruppe. Diese hatte bereits in Stuttgart, Karlsruhe und Heidelberg Siedlungen in „rationaler Bauweise“ errichtet, die sich vor allem durch eine ausgeklügelte Baulogistik auszeichneten.

Freistehende Hochhäuser mit großen Bauabständen waren typisch für diese Zeit. Fachleute der Architektur und Stadtplanung wandten sich in der Nachkriegszeit bewusst von den traditionellen Bauformen ab und verschieben sich dem modernen Städtebau. Kennzeichnend waren Hochhäuser mit großen Bauabständen, was helle und luftige Wohnungen ermöglichte. Auch die konsequente Trennung von Wohnen, Arbeit und Erholung, ein Konzept, das in der Charta von Athen 1933 formuliert worden war und den Nachkriegsstädtebau stark beeinflusste, wurde hier verwirklicht.

Nachdem im April 1964 der Bebauungsplan für Weingarten vorlag, wurde der Öffentlichkeit bereits drei Monate später ein Stadtmodell präsentiert. Schon im folgenden Jahr erfolgte der Bezug der ersten Wohnungen in der Sulzburger Straße.



Weingarten 1965: Das Luftbild zeigt die ersten fertigen Wohnblöcke in der Sulzburger Straße, dahinter die ehemalige „Zigeunersiedlung“. Am oberen Bildrand sind das Lindenwäldle (Mitte) und das Riesefeld mit der Opfinger Straße (rechts) erkennbar. Betriebsbereit ist das Heizkraftwerk (rechts vorne). (Quelle: Stadtplanungsamt)

Billig und schnell konnte die Ratio-Bau auch deshalb bauen, weil sie auf eine kleine Zahl von Standard-Gebäudetypen zurückgriff. Das führte aber auch dazu, dass Gebäuderiegel wie in der Sulzburger Straße nicht über Eck verbunden wurden, sondern ungenutzte Winkel blieben. Angeordnet wurden die Gebäude vor allem nach Gesichtspunkten der Baulogistik. Durchschnittlich entstanden so täglich zwei neue Wohneinheiten, und am Schluss konnte Ratio-Bau die ge-

planten Baukosten sogar unterbieten. Die 2500 Wohnungen wurden überwiegend im geförderten Mietwohnungsbau errichtet, was mit der Zeit zu einer sozialen „Monokultur“ führte. Anfangs zogen viele städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nach Weingarten, die damals nicht besonders gut bezahlt und deshalb von der Stadt bevorzugt versorgt wurden. Zudem waren die Neubauwohnungen sehr begehrt: Moderne Küchen, Fernwärmeheizung, Müllschluckan-

lagen und Waschräume galten in den 1960er-Jahren noch als reiner Luxus.

Allerdings zeigten sich in Weingarten West schon ein Jahrzehnt nach der Fertigstellung Baumängel. Schäden an Dächern, Fenstern und Fassaden machten erste Reparaturen nötig. Damit rächte sich das hohe Bautempo, worunter offensichtlich die Qualität zu leiden hatte und bis heute leidet. Noch für viele Jahre wird der Stadtteil Weingarten deshalb ein Fall für Handwerker und Architekten bleiben.

Hohe Häuser, grüne Wiesen

Weingarten weist viele Freiflächen auf, die aber kaum nutzbar sind

Wie heißt Freiburgs Stadtteil mit der höchsten Bevölkerungsdichte? Nicht wenige würde wahrscheinlich auf Weingarten mit seiner imposanten Hochhaus-Skyline tippen. Doch weit gefehlt. Nicht einmal 70 Menschen leben hier auf einem Hektar Fläche, deutlich weniger als in gefragten „Wohlfühlstadtteilen“ wie Oberwiehre (92) oder Oberau (113). Spitzenreiter ist übrigens, wer hätte es gedacht, das Ökovorzeigeviertel Vauban: Mit 137 Personen leben hier je Hektar exakt doppelt so viele Menschen wie in Weingarten (siehe Kästen).

Dass das Image beider Stadtteile kaum gegensätzlicher sein könnte, hat jedoch nicht nur mit der Bewohnerstruktur oder Marketing zu tun. Tatsächlich ist der hohe Anteil an Grün- und Freiflächen in Weingarten nicht sofort wahrnehmbar, weil viele Flächen schlecht nutzbar und kaum sinnvoll miteinander vernetzt sind. Auch die großzügig angelegten Verkehrsflächen – typisch für die 1960er-Jahre – sorgen zwar für eine vergleichsweise geringe Baudichte, weisen aber dennoch keine Freiraumqualität auf.

Ein wichtiger Bestandteil des Rahmenplans ist es daher, die vorhandenen Freiräume besser zu nutzen und

miteinander zu verbinden. Auch der Abbau von Angsträumen und die Schaffung von Sichtachsen stehen auf der Agenda. Ein sichtbares Ergebnis sind der umgestaltete Else-Liefmann-Platz und der ganz neue Dietrich-Bonhoefer-Platz an der Evangelischen Hochschule. Gemeinsam bilden sie das, was man als „neue Mitte Weingartens“ bezeichnen könnte. Beide Plätze haben eine hohe Aufenthaltsqualität, Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein. Auch nachts heben sich die Plätze durch ihre prägnante Beleuchtung gut gegenüber der Umgebung ab.

Großes Potenzial weisen die kleinen Stichstraßen auf, die von der Ringstraße in die Wohngebiete abzweigen. Das Ende dieser Stichstraßen bildet jeweils ein Wendehammer, die heute in der Regel als (meist illegale) Parkplätze genutzt werden. Dabei wären sie ideale Spielflächen für Inline, Fahrradfahren oder sonstiges Straßenspiel. Mit einer Umgestaltung soll genau das erreicht werden: multifunktionale Räume als Begegnungs- und Spielort. Im Gegenzug sollen neue Parkflächen an Stellen ausgewiesen werden, an denen sie weniger stören.

Typisch für Weingarten sind die großen Innenhöfe. Bislang werden sie nur sehr wenig genutzt, was unter anderem auch daran liegt, dass kein direkter Zugang von den Häusern möglich ist. Auch ist die Gestaltung der Höfe wenig abwechslungsreich und mancherorts absichtlich so gewählt, dass lärmintensives Spielen nicht möglich ist. Kurzum: Die eigentlich großzügigen Freiflächen brauchen dringend eine Umgestaltung. Durch frühzeitige Beteiligung der Bewohnerschaft sollen einerseits vielfältige



Typisch Weingarten: hohe Häuser, viele Grünflächen.

Nutzungen möglich sein, andererseits Konflikte im Vorfeld vermieden werden.

Generelles Manko im Stadtteil sind fehlende Treffpunkte sowie Spiel- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Die Angebote des Kinder-Jugendzentrums reichen nicht aus, um den Bedarf eines ganzen Stadtteils zu decken. Doch immerhin: In Weingarten sind die erforderlichen Freiflächen prinzipiell vorhanden. Notwendig ist allerdings eine ganzheitliche Entwicklung, damit die Flächen nicht einfach nur „da“ sind, sondern tatsächlich den Menschen als Aufenthalts- und Freizeitraum dienen.

Fachleute vor Ort

Bürgerbeteiligung hat einen großen Stellenwert

Der Volksmund weiß: Allen Leuten recht getan, ist eine Kunst, die niemand kann. Um aber dennoch möglichst viele Interessen und Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils Weingarten aufzugreifen und den Rahmenplan Weingarten West auf eine breite Basis zu stellen, war die Bürgerschaft von Beginn an in die Planungen eingebunden. Somit konnten die „Fachleute vor Ort“ ihre Erfahrungen in die zukünftige Entwicklung einbringen.

In unterschiedlichen Beteiligungsformaten wurde unter den Aspekten Städtebau und Wohnen, Grünflächen und öffentlicher Raum, Infrastruktur, Verkehr und Parken sowie Identifikation und Image der Frage nachgegangen, was den Menschen in Weingarten besonders gefällt und was verbessert werden soll.

Schon die kleineren Weingärtner konnten beim Projekt „Stadtteildetektive“, das vom städtischen Kinderbüro 2012 organisiert wurde, ihre Wünsche äußern. Ganz oben auf der Liste: mehr Grünflächen, abwechslungsreichere Spielangebote, weniger Verkehr.

Um eine Sozialraumanalyse zu erstellen und weitere Informationen für den Rahmenplan zu erhalten, gab es im Jahr 2012 insgesamt zehn moderierte Gruppendiskussionen mit Studierenden, Gewerbetreibenden, Mietern und Eigentümern sowie Fachleuten der Stadtteil- und Jugendarbeit. Dabei kam heraus, dass die Beteiligten das gute soziale Miteinander schätzen und die im Alltag erlebte Multikulturalität als bereichernd empfinden. Ein wichtiges Anliegen war ihnen der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum sowie die Schaffung von bezahlbarem Wohneigentum.

2012 erarbeiteten in einer offenen Bürgerwerkstatt rund 100 Menschen Ideen zur Zukunft des Stadtteils. In einer Mehrfachbeauftragung entwickelten vier Büros Ideen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Diese wurden zunächst den Bürgerinnen und Bürgern zur Diskussion gestellt und anschließend von einer interdisziplinär besetzten

Kommission bewertet.

Im Januar 2013 wurde ein Werkstattgespräch zum Thema Freiraum angeboten. Gemeinsam erarbeiteten die Teilnehmenden Empfehlungen für die künftige Nutzung der Grünflächen, die als Grundlage bei der Gestaltung von Freiräumen und Plätzen gelten sollen.

Projektvorschläge zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum für Seniorinnen und Senioren und Studierenden sowie Eigentum in Form von Baugruppenmodellen wurden bei der Bürgerwerkstatt zum Thema Wohnen im November 2014 erörtert.

Die unterschiedlichen Beteiligungsformate, die in den Jahren 2012 bis 2015 veranstaltet wurden, zeichneten sich allesamt durch reges Interesse und große Mitwirkungsbereitschaft aus. Alle Anregungen wurden von Fachleuten überprüft und weiterentwickelt. Den Bürgerinnen und Bürgern wurden die Zwischenergebnisse bei den jeweils nächsten Veranstaltungen mitgeteilt, sodass immer alle auf dem aktuellsten Stand waren.

Begleitet wird das Sanierungsverfahren vom Sanierungsbeirat. Er tagt öffentlich unter Vorsitz von Bürgermeister Ulrich von Kirchbach und gibt Empfehlungen.

DICHTE

Die Tabelle zeigt für ausgewählte Stadtbezirke die Zahl der **Einwohner je Hektar besiedelter Fläche**; da dazu teils auch ausgedehnte Grün- oder Waldflächen zählen, ist ein Vergleich allerdings nur bedingt möglich.

Mundenhof	0,7
Lehen	20,3
Waltershofen	30,9
Munzingen	41,2
St. Georgen Süd	51,1
Herdern Nord	60,3
Weingarten	68,5
Haslach Gartenstadt	77,4
Mittelwiehre	87,6
Rieselfeld	102,4
Alt-Stühlinger	110,9
Vauban	137,1

Quelle: Amt für Bürgerservice und Statistik, Stand: 31.12.2016

AMTSBLATT

Redaktion: Pressereferat
Rathausplatz 2-4, 79098 Freiburg
Telefon 07 61/201-13 40, -13 41
E-Mail: amtsblatt@stadt.freiburg.de

Zusammenstellung:
Stadtplanungsamt, Gabi Leberherz
E-Mail: gabi.leberherz@stadt.freiburg.de

Verantwortlich: Stefanie Werntgen

Fotos: Albert J. Schmidt

Verlag: Freiburger Stadtkurier Verlagsgesellschaft mbH, 79114 Freiburg

Herstellung:
Freiburger Druck GmbH & Co. KG

Stand: Mai 2017

Freiburg 
I M B R E I S G A U