AMTSBLATT

Dietenbach

Oktober 2018

Liebe Freiburgerinnen und Freiburger,

die Versorgung unserer Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist eine der wichtigsten Aufgaben in den nächsten Jahren. Freiburg wird weiter wachsen, und wir müssen sicherstellen, dass sich die Schieflage auf dem Wohnungsmarkt nicht weiter verschärft. Versorgen wollen wir auch diejenigen, die hier herkommen, um als Krankenpfleger oder Kindergärtnerin, als Angestellte in Verwaltungen oder in der Universität zu arbeiten. Wenn der Wohnraummangel verhindert, dass diese wichtigen Arbeitskräfte zu uns kommen, ist die Zukunftsfähigkeit Freiburgs infrage gestellt.

Wir müssen das Wohnraumproblem lösen. Weil dies durch Nachverdichtung allein nicht zu schaffen ist, führt nach meiner Auffassung an einem neuen Stadtteil kein Weg vorbei. Auch der Gemeinderat hat am 24. Juli 2018 mit überwältigender Mehrheit die Weichen für das Wohnquartier Dietenbach gestellt.

Jetzt arbeiten wir an den städtebaulichen Konzepten für den neuen Stadtteil. In den letzten Tagen hat ein Preisgericht den besten Entwurf in einem mehrstufigen internationalen und hochkarätig besetzten Wettbewerb ausgewählt und der Öffentlichkeit vorgestellt. Damit liegt ein Gerüst vor, mit dem wir unserem Ziel ein gutes Stück näher kommen: ein ökologischer und sozial ausgewogener Stadtteil mit bezahlbarem Wohnraum. Auf den folgenden Amtsblattseiten dokumentieren wir den Siegerentwurf und die Arbeiten der nächstplatzierten Büros.

Ihr Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister

Stadtteil Dietenbach nimmt Kontur an

K9 Architekten gewinnen mit ihren Partnern den städtebaulichen Ideenwettbewerb

Die Versorgung breiter Bevölkerungskreise mit bezahlbarem Wohnraum ist die zentrale Zukunftsfrage für die Stadt. Deshalb soll in der Dietenbachniederung nördlich des Rieselfelds ein neuer Stadtteil mit 6500 Wohnungen für bis zu 15 000 Menschen entstehen. Am 4. und 5. Oktober hat die vom Gemeinderat eingesetzte Jury nun den Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs ausgewählt.

Ein Meilenstein auf dem Weg zum neuen Stadtteil ist der städtebauliche Wettbewerb, aus dem in den nächsten Monaten unter öffentlicher Beteiligung ein Rahmenplan und der Bebauungsplan erarbeitet werden soll. Der Siegerentwurf des Büros K9 Architekten aus Freiburg, den Landschaftsplanern Latz und Partner aus Kranzberg sowie den Verkehrsplanern StetePlanung aus Darmstadt schafft das Grundgerüst für den künftigen Stadtteil. Das Team setzte sich in einem mehrstufigen internationalen Wettbewerb mit 28 Bewerbern durch.

Jetzt gilt es aber auch die Fragen „Für wen bauen wir den neuen Stadtteil?“ und „Wer baut den neuen Stadtteil?“ zu beantworten. Dabei steht auch das Ziel von mindestens 50 Prozent sozialem und gefördertem Mietwohnungsbau mit auf der Agenda.

Die Antwort auf diese beiden Fragen bildet zusammen mit dem städtebaulichen Rahmenplan, der aus dem Siegerentwurf entsteht, die Grundlage für städtische Bodenpolitik bei der Vermarktung der Grundstücke. Hier arbeiten Stadt und Sparkassengesellschaft Hand in Hand, um das vom Gemeinderat definierte Ziel, überwiegend preisgünstigen Mietwohnraum zu schaffen, erreichen zu können. Nicht nur die Freiburger Stadtbaugesellschaft, sondern auch Baugemeinschaften und Genossenschaften werden dabei eine wichtige Rolle spielen, um einen Stadtteil mit bezahlbarem Wohnraum zu schaffen und um eine soziale Polarisierung in der Stadt durch immer weiter steigende Miet- und Immobilienpreise zu vermeiden. Und vor allem benötigt die Stadt Wohnungen für junge Familien, damit diese nicht in das städtische Umland abwandern.

Dort wird in der Regel weit weniger dicht gebaut als in der Stadt. Damit ist der Bau eines neuen Stadtteils in Freiburg regional betrachtet flächensparend.

Schwerpunkt des neuen Stadtteils ist der Wohnungsbau, den der Entwurf von K9 Architekten geschickt strukturiert und damit auch für soziale Ausgewogenheit und eine bunte, lebenswerte Vielfalt sorgt. **Den Siegerentwurf und weitere Entwürfe dokumentieren wir auf den folgenden Seiten.**

Sieger: Das Büro K9 Architekten und seine Partner (links) haben das Rennen für sich entschieden. Zufrieden zeigte sich die Jury mit der stellvertretenden Vorsitzenden Christa Reicher, rechts im dunklen Jacket. (Foto: A. J. Schmidt)

Ziele: Ein sozialer und ökologischer Stadtteil für alle

Die Auslobung nahm die Architekten mit zahlreichen Vorgaben in die Pflicht

Die europaweite Ausschreibung des Wettbewerbs verpflichtete die teilnehmenden Architekturbüros auf zahlreiche Vorgaben, die für die Entwürfe verbindlich sind.

Angestrebt wird ein eigenständiger Stadtteil mit einer kompakten, urbanen Struktur. Wohnraum soll hier für alle Bevölkerungsschichten entstehen, vor allem jedoch für untere und mittlere Einkommensgruppen. Die Gesamtkosten sind bislang auf 614 Millionen Euro veranschlagt.

Fläche: Das Wettbewerbsgebiet umfasst 108,4 Hektar, die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt werden. Weil das Grundwasser nur ein bis zwei Meter unter der Oberfläche ansteht, müssen viele Gebäude durch Bodenaufschüttungen geschützt werden. Wegen der Hochwassergefahr erhält der Dietenbach mehr Platz. Die angrenzende B 31 und die Besançonallee machen Schallschutz erforderlich.

Städtebau: Mindestens 6000 Wohneinheiten müssen auf einer Geschossfläche von 850 000 Quadratmetern nachgewiesen werden. Mindestens 55 Prozent der Fläche des Wettbewerbsgebiets sind als Nettobauland auszuweisen, maximal 45 Prozent als Infrastrukturflächen für Straßen, Parks, Schulen, Sportflächen und Kindergärten.

Der Anteil der Geschosswohnungsbauten soll bei 75 Prozent liegen. Die restlichen 25 Prozent sollen mit familiengerechten Stadthäusern bebaut werden. Auf Wunsch des Gemeinderats soll insgesamt die Hälfte im sozialen Mietwohnungsbau realisiert werden. In allen Bereichen des Stadtteils sind bis zu achtgeschossige Bauten und auch Hochhäuser möglich. Einzuplanen sind weiterhin ein Stadtteilzentrum mit Geschäften, Bereiche mit gewerblicher Mischnutzung und gestaltete Stadtteileingänge.

Infrastruktur: Planerisch nachzuweisen sind z.B. eine Grundschule für 500 bis 600 Schüler und Schülerinnen, eine Gemeinschaftsschule für bis zu 900 Kinder, Sporthallen, Freisportanlagen, vier Kindergartengebäude, 21 Kitas mit 90 Gruppen, Flächen für Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleister, ein Pflegeheim, ein Stadtteiltreff, ein Kirchenzentrum sowie ein Familienzentrum.

Freiräume: Trotz der hohen Baudichte soll der Stadtteil mit mindestens 15 Hektar Grünfläche durchsetzt sein. Vor allem die Grünzone entlang des Dietenbachs ist als 35 Meter breiter Freiraumkorridor anzulegen, der von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss.

Verkehr: Das Quartier Dietenbach soll vor allem durch eine Stadtbahnverbindung mit der Endhaltestelle im Rieselfeld an das Netz angebunden werden. Für Radler und Fußgänger wird es unter anderem neue Verbindungen über die Dreisam sowie eine Unterführung der Besançonallee geben. Autofahrer erreichen den Stadtteil über den B 31 a-Anschluss an der Lehener Brücke sowie über einen neuen Kreisverkehr an der Besançonallee. Parkplätze wird es nicht auf den Grundstücken sondern in Quartiersgaragen geben.

Umwelt: Im Hinblick auf zunehmend warme Sommer sind im Stadtteil Luftleitbahnen einzuplanen und Wärmeinseln zu vermeiden. Mindestens 28 500 Megawattstunden Strom sollte der Stadtteil über Solaranlagen jährlich bereitstellen.

Die Ziele
Die Architektenbüros müssen viele Vorgaben erfüllen – S. 1

Der Sieger
Freiburger Büro setzt sich im Wettbewerb durch – S. 2

Weitere Entwürfe
Büros aus Zürich, Hannover und Berlin landen auf den Plätzen – S. 3

Bürgerbeteiligung
Entscheidungsprozesse laufen unter öffentlicher Mitwirkung – S. 4

Landwirtschaft
Stadt sucht Ersatzflächen auch im Umland – S. 4

Der Sieger: Überzeugende Lösungen für viele Fragen

K9 Architekten aus Freiburg und die Landschaftsarchitekten Latz und Partner aus Kranzberg machen das Rennen

Das ist der Entwurf, der am ehesten den Namen Dietenbach verdient – so fasste Oberbürgermeister Martin Horn den Siegerentwurf des Freiburger Architekturbüros K9 zusammen. Mit seinen zwei grünen Freiräumen in Form von Parks entlang des Dietenbachs und am Käserbach schafft er eine klare Gliederung mit einer zentral gelegenen Mitte.

K9 Architekten GmbH, Freiburg
Latz und Partner, Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Kranzberg

Die stellvertretende Juryvorsitzende Prof. Christa Reicher hob in ihrer kurzen Einschätzung die gut strukturierten Quartiere mit einem ganz selbstverständlichen Freiraumgerüst hervor. Überzeugend gelöst sei die Nord-Süd-Anbindung ebenso wie der Marktplatz in der Mitte, der gut proportioniert und lebendig einen urbanen Knotenpunkt darstelle. Auch die gute Mischung innerhalb der Quartiere, die Lage von Kitas und Familienzentren sowie der bauliche Lärmschutz zum Autobahnzubringer und zur Besançonallee gefielen der Jury besonders.

Bürgermeisterin Gerda Stuchlik, die ebenfalls Mitglied des Preisgerichts war, führte aus, dass der Entwurf der Freiburger Architekten in allen Belangen, für die sie fachlich verantwortlich ist, überzeugende Lösungen zeige. Das gelte in der Frage der Klimaneutralität und beim Arten- und Naturschutz ebenso wie bei Schulen, Kitas und dem Jugendzentrum.

Baubürgermeister Martin Haag betonte, dass der Entwurf auf vielen Ebenen Akzente setze: Städtebaulich hob er das Zentrum im Herzen des Quartiers und die Verkehrsanbindung mit dem Ringboulevard und der Stadtbahnlinie hervor. Auf Quartiersebene stellte er die öffentlichen Nutzungen heraus, die sich zueinander orientierten und so kleine Treffpunkte schüfen. Nicht zuletzt ermöglichten die Baublöcke Spielraum für viele unterschiedliche Akteure wie Stadtbau, Baugruppen oder das Mietshäusersyndikat. Ziel, so Haag, müsse es sein, die Qualität des Gesamtentwurfs in die einzelnen Häuser zu bringen.

Rüdiger Engel, Leiter der Projektgruppe Dietenbach, stellte fest, dass das vom Gemeinderat vorgegebene Ziel, 50 Prozent geförderten Wohnraum vorzusehen, mit dem Siegerentwurf voraussichtlich zu realisieren sei. Für das bei der Präsentation anwesende Siegerbüro „K9 Architekten“, das auch für die Nachverdichtung der Studierendensiedlung am Seepark verantwortlich zeichnet, zeigte sich Wolfgang Borgards glücklich über den Juryentscheid: „Wir freuen uns, dass unsere Gedanken zum Tragen gekommen sind.“ Bislang seien schon mehrere 1000 Arbeitsstunden in den beteiligten Büros angefallen – dieser Aufwand zahlte sich jetzt aus.

Urban, grün, sozial gemischt und nachhaltig

Dietenbach soll ein zukunftsweisender und modellhafter Stadtteil werden

Der Entwurf von K9 Architekten macht sichtbar, wie die Menschen zukünftig im neuen Stadtteil Dietenbach leben werden – urban, grün, sozial gemischt und nachhaltig. Das Konzept wurde unter Berücksichtigung städtebaulicher, ökologischer, verkehrsplanerischer und ökonomischer Vorgaben der Stadt Freiburg entwickelt und ist in vielfacher Hinsicht zukunftsweisend und modellhaft.

Das städtebaulich-freiraumplanerische Grundgerüst ist geprägt von zwei großen Grünzügen, die Bezüge zu den benachbarten Freiräumen des Dietenbachparks und des Mooswalds herstellen, Blickbezüge zum Kaiserstuhl und Schwarzwald berücksichtigen und den neuen Stadtteil gliedern. Die beiden Freiraumachsen berücksichtigen den bestehenden Baumbestand und werden zur Stadtteilmitte hin zu Auen aufgeweitet, die große Aufenthalts- und Erholungsqualitäten aufweisen. Die Parkanlagen tragen gleichzeitig zur Verbesserung des Stadtklimas bei und bieten aufgrund ihrer Lage für alle Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Stadtteils kurze Wege in das quartierinterne Grün. Der Druck auf die schützenswerte Umgebung wird somit stark gemindert.

Alle wichtigen Verkehrsachsen münden in den zentralen Platz. Der Stadtplatz bietet eine flexibel nutzbare Fläche. Als Ort eines Wochenmarktes oder für Stadtteilfeste ist er ein wichtiger sozialer Treffpunkt. Ringsum sind stark frequentierte Nutzungen vorgesehen, unter anderem das Kirchenzentrum, Geschäfte, Supermarkt, Stadtteiltreff und Gastronomie. Damit sind die Voraussetzungen für eine lebendige, urbane Mitte gegeben.

Neben der zentralen Stadtteilmitte sind die Quartiersplätze an den Nahtstellen zum Freiraum angeordnet und werden durch die Integration von Kitas und gastronomischen Angeboten belebt.

Im Süden bildet ein weiterer Grünzug die Schnittstelle zum Nachbarstadtteil Rieselfeld. Ein Sport- und Grünband führt die neuen Nutzungen von Schul- und Freizeitsport und bestehende Nutzungen (Sportanlage Hirschmatten) zusammen. Der ebenfalls als Bandstruktur ausgebildete nördlich angrenzende Schulcampus bildet auch einen Puffer zwischen Sport und Wohnen.

Daten & Fakten

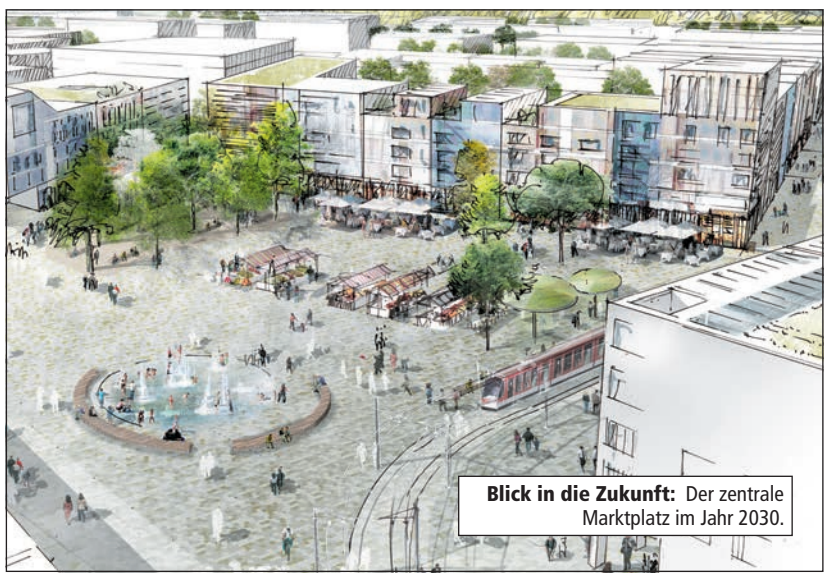
Der neue Stadtteil weist eine Größe von fast 110 Hektar auf. Davon werden gut 21 Hektar für Grünflächen und 21 Hektar für Verkehrs- und Platzflächen gebraucht. Weitere 7 Hektar Flächen stehen für den Gemeinbedarf zur Verfügung, also für die Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe, eine Grundschule, Sportanlagen, zwei Sporthallen sowie Kitas. Geschäfte, kleine Gewerbeeinheiten, der Stadtteiltreff, ein Großteil der Kitas und weitere soziale Einrichtungen wie ein Kirchenzentrum sollen in die Bebauung integriert werden und somit eine Nutzungsmischung und kurze Wege ermöglichen. Unter dem Strich bleiben nach dem Entwurf rund 60 Hektar und 900 000 Quadratmeter Geschossfläche für Wohn- und Mischbebauung übrig – eine gute Grundlage für die wirtschaftliche Realisierbarkeit und zusammen mit der angestrebten hohen Baudichte die Voraussetzung für die Schaffung eines Stadtteils mit bis zu 6500 Wohnungen für rund 15 000 Menschen.

Unterschiedliche Bautypologien

Die an das Rieselfeld angelehnten offenen Block-Rand-Strukturen und die angestrebte kleinteilige Parzellenstruktur bilden die Grundlage für eine große Vielfalt unterschiedlicher Bauprojekte, die angestrebte Nutzungsmischung mit sozialer Vielfalt. Die Typologien sind vielfältig und reichen von fünf- bis siebengeschossigen Wohn- und Gewerbegebäuden im Zentrum über Geschosswohnungsbau mit vier bis fünf Geschossen bis zu klassischen dreigeschossigen Reihenhäusern. Auch im Block integrierte moderne Stadthäuser, bei denen eine Partei auf mehreren Geschossen oder zwei Maisonettewohnungen gestapelt werden, sind vorgesehen. Insgesamt vier 12- bis 20-geschossige Hochhäuser markieren darüber hinaus Eingänge. Die meisten Wohngebäude verfügen über individuelle Vorgartenzonen und ermöglichen so Begegnung.

Verkehr: Vorfahrt für Fußgänger und Fahrrad

Das Quartier Dietenbach zeichnet sich durch eine Vielfalt an Mobilitätsangeboten aus, die dafür sorgen, dass Menschen, die hier wohnen, nicht auf ein eigenes Auto angewiesen sind. Als Verlängerung der Linie 5 erschließt die Stadtbahn das Quartier mit drei Haltestellen und sorgt für schnelle Verbindungen in die Innenstadt.



Blick in die Zukunft: Der zentrale Marktplatz im Jahr 2030.

Die Haupterschließung erfolgt über einen als Ring ausgebildeten Boulevard und eine über den Quartiersplatz verlaufende zentrale Achse. Die inneren Quartiersplätze werden über als Schleifen ausgebildete Wohnstraßen erschlossen.

Der Stellplatzschlüssel wurde mit 0,8 Autos pro Wohnung bewusst niedrig angesetzt. Geparkt wird nicht auf dem eigenen Grundstück, sondern abseits der Wohnwege in insgesamt neun Quartiershochgaragen, die auch weitere, für die Mobilität bedeutsame Infrastruktur enthalten. So gibt es hier beispielsweise Stationen für Radverleih und Carsharing. Der Rest der Stellplätze kommt in Tiefgaragen unter die Erde – ebenfalls abseits der Wohnstraßen. Diese werden grundsätzlich vom ruhenden Verkehr freigehalten und weisen somit eine gute Aufenthaltsqualität auf.

Leitverkehrsmittel ist der Fußverkehr, dem ein dichtes Wegenetz durch alle Wohnblöcke hindurch zur Verfügung steht. Auch das Fahrrad ist wichtig: Der übergeordnete Radverkehr umschließt das Quartier ringförmig und durchquert das Quartier auf einer Fahrradstraße über den zentralen Platz mit Anschluss an das Rieselfeld und an den neuen Steg über die B 31 im Nordosten mit Weiterführung zur Dreisam.

Energie: klimaneutral und nachhaltig

Angestrebt wird eine klimaneutrale, nachhaltige und wirtschaftliche Energieversorgung. Angedacht ist eine Nahwärmeversorgung der Quartiere mit „Eisspeichern“, die im Winter Wärme und im Sommer Kälte für die Wohngebäude bereitstellen sollen. Sie sind in den Quartiersgaragen untergebracht. Als Wärmequelle dient unter anderem die bestehende Abwasserleitung entlang der Mundenhofer Straße, der Wärme entzogen werden soll. Ein größerer Anteil der Dachflächen sowie ein Teil der Fassaden ist für PV-Module vorgesehen.

Vielfältige Wohnformen

Hosoya Schaefer Architects setzt auf hohe Dichte

Das Büro entwirft einen Stadtteil mit zwei großen Parkbändern, sodass drei ungefähr gleich große Quartiere entstehen, die durch ein urbanes Zentrum miteinander verknüpft werden: den „Auenpark Dietenbach“, der entlang des Dietenbachs unter größtmöglichem Erhalt der Bäume Freizeitflächen ausweist, und den „Mooswaldpark“, der Strukturen des angrenzenden Mooswalds aufnimmt und auch gärtnerische Nutzungen umfasst. Durch die Grünzüge wird der neue Stadtteil mit den angrenzenden Landschaftsräumen – dem Mooswald und Dietenbachpark – verknüpft.

Die Parkbänder sind den Fußgängern vorbehalten und bieten zudem schnelle Radwegverbindungen ins Stadtzentrum. Im Süden bildet ein dritter Grünzug die Schnittstelle zum Nachbarstadtteil Rieselfeld, der die neuen Nutzungen von Schul- und Freizeitsport mit der bestehenden Sportanlage Hirschmatten zusammenführt.

Das städtebauliche Gerüst besteht aus kleineren Stadtblöcken und größeren „Gevierten“, das sind größere Einheiten aus vier kleineren Baublöcken, die sich um einen gemeinschaftlich nutzbaren Nachbarschaftsplatz gruppieren. Die Wohnformen sind vielfältig und reichen vom Geschosswohnungsbau mit vier bis sieben Geschossen über klassische zwei- bis dreigeschossige Reihenhäuser bis zu in die Blockstrukturen integrierte mehrgeschossige „Townhouses“ (eine Partei auf mehreren Geschossen mit Gartennutzung). Alle Gebäude weisen Attikageschosse auf, die den visuellen Maßstab reduzieren, aber Dichte ermöglichen. Am Nordende des Quartiers entsteht ein 12-geschossiger Green Tower.

Ein z-förmiger Boulevard bindet Dietenbach an den neuen Kreisel an der Besançonallee und an die Lehener Brücke an. Ein grüner Ring in Form einer Fahrradstraße, die aber zweitrangig auch Kraftverkehr zulässt, vernetzt das Quartier und die Quartiersplätze miteinander. Die Lage des Platzes oder das nicht eindeutig ablesbare Verkehrsnetz waren aus Sicht der Jury kritisch.

Hosoya Schaefer Architects, Zürich
Agence Ter.de Landschaftsarchitekten, Karlsruhe

Drei Quartiere am Stadtpark

Studio Wessendorf überzeugt mit klarer Grundstruktur

Der natürliche Lauf des Dietenbachs formt den zentralen Stadtpark, der als großzügige Passage die angrenzenden Landschaftsräume des Dietenbachparks und des Mooswalds miteinander verbindet. Der öffentliche Schulcampus verdichtet sich keilförmig zur neuen Mitte mit einem Marktplatz, der die drei Quartiere einfach und wirkungsvoll miteinander verknüpft. Als Besonderheit öffnet sich der Marktplatz mit einer Seite zum Park, wo er mit sanftem Gefälle in die Aue überleitet.

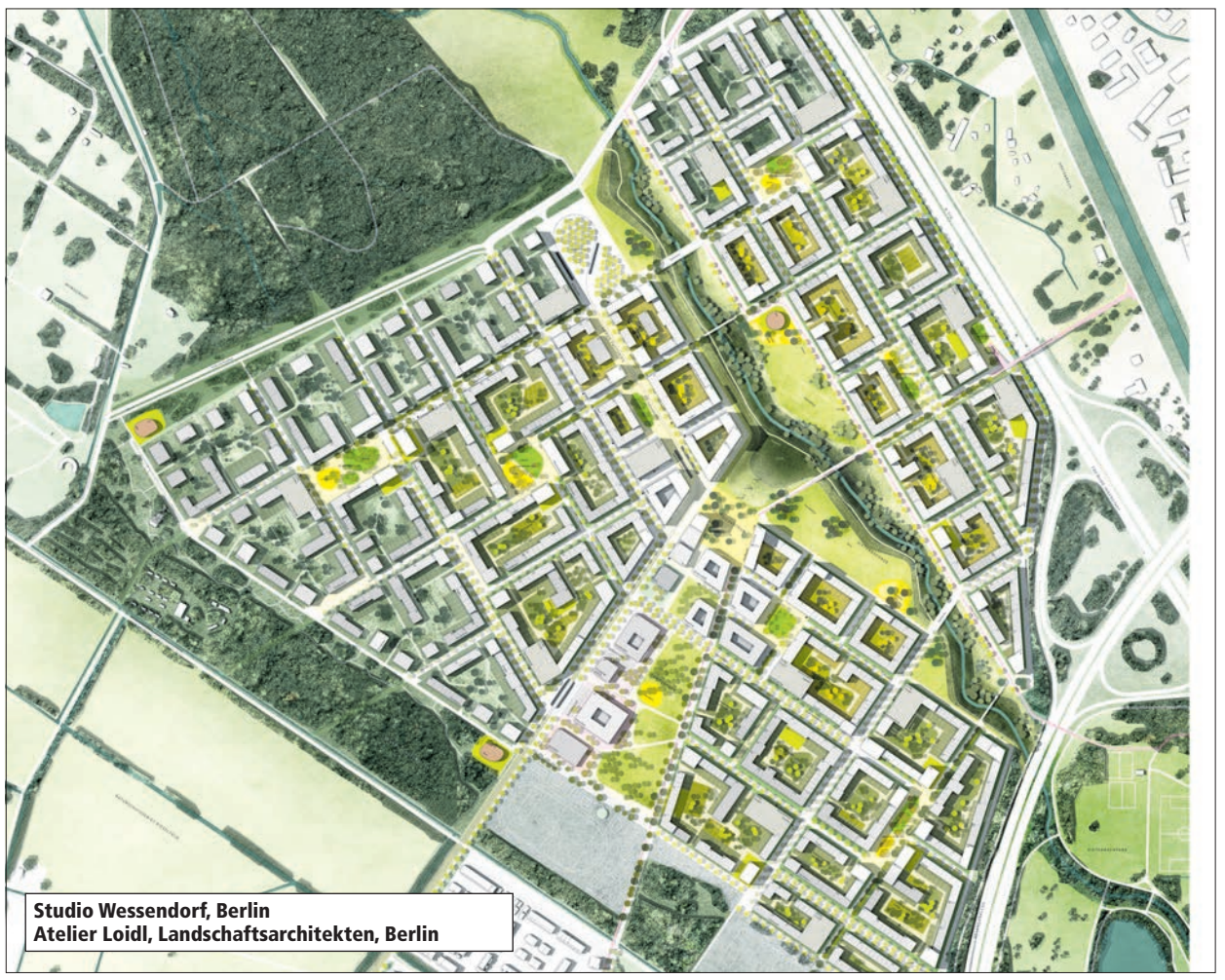
Am Hauptplatz kommt alles zusammen, was ein Quartier braucht und belebt: ein für alle Bewohner gut erreichbarer Verbrauchermarkt, ein Quartierstreff mit integriertem Jugendtreff, kirchlich genutzte Räume mit Kita und ein Wohnturm, der sich gut für besondere Wohnformen eignen würde.

Die Gebäudehöhen variieren zwischen drei und sechs Geschossen und prägen mit einer Vielzahl verschiedener Wohnformen und Haustypen ein kleinteiliges und lebendiges Stadtbild. Gleichzeitig ermöglicht der Entwurf durch eine robuste Blockrandstruktur das Integrieren von unterschiedlichen Nutzungen und flexible Antworten auf Veränderungen während des Planungsprozesses.

Das Straßennetz ist hierarchisch aufgebaut und stützt sich auf eine Ringerschließung aus ausreichend leistungsfähigen, übergeordneten Straßenzügen, an denen sich alle Quartiersgaragen befinden. Von dort verteilt sich der Verkehr in die einzelnen Wohnwege. Diese sehen als Mischflächen keine Trennung der Verkehrsarten vor und sollen so eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

Die städtebauliche Konzeption überzeugte die Jury durch eine klare Grundstruktur und Zonierung des neuen Stadtteils Dietenbach in drei ähnlich strukturierte Quartiere, die sich von den Rändern zur Mitte verdichten.

Ob die vorgesehenen Freiraumangebote ausreichen, um eine Übernutzung der angrenzenden Schutzgebiete zu vermeiden, schien der Jury aber fraglich.



Studio Wessendorf, Berlin
Atelier Loidl, Landschaftsarchitekten, Berlin

Vier Quartiere bilden ein Ganzes

Cityförster architecture plant einen Ringboulevard

Bei diesem Entwurf orientieren sich vier individuelle Quartiere zu den großen Freiräumen in der Umgebung sowie zur Landschaftsszenerie Freiburgs. Neben einem kleinteiligen Wegenetz verbindet ein Ringboulevard diese unterschiedlichen Quartiere.

Der Landschaftsraum entlang des Dietenbachs ist naturnah belassen und vor allem an den Rändern punktuell mit Freiraumangeboten wie Spielplätzen und Verweilorten angereichert. Der ehemalige Flussverlauf des Käserbachs ist landschaftlich reaktiviert und dient als öffentliches, teilweise auch gemeinschaftlich genutztes Gartenland. Die neue Stadtteilmitte wirkt als urbane Klammer zwischen den beiden Landschaftsräumen und steht in enger Beziehung zum Zentrum im benachbarten Stadtteil Rieselfeld.

In der Stadtteilmitte mischen sich Gebäudehöhen und Nutzungen. In den Erdgeschossen sind verschiedene Nutzungen möglich, die hier den öffentlichen Raum beleben.

Wesentliches Merkmal des Erschließungssystems ist eine als Boulevard ausgebildete Ringstraße, die die Unterzentren der Teilgebiete verbindet. Dadurch entsteht in der Stadtteilmitte ein stark verkehrsberuhigtes Gesamtzentrum mit Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel. Diese Mitte ist zu Fuß und mit dem Rad aus den Bereichen innerhalb des Rings ohne Kontakt mit einer Hauptverkehrsstraße zu erreichen.

Der Freiraum bildet bei dem Entwurf die tragende Struktur. Der ringförmige Boulevard versucht die einzelnen Nachbarschaften zusammenzubinden. Die Quartiersplätze sind daher auch richtig angeordnet, urteilte die Jury. Diese verkehrstechnisch gute Lösung galt ihr als ordnendes Element aber noch als zu schwach ausgebildet. Das Zentrum schaffe es nicht, alle vier Quartiere zusammenzuführen. Auch die Flexibilität des Gerüstes – insbesondere des südwestlichen Quartiers – für eine soziale Durchmischung wurde infrage gestellt.

Cityförster architecture+urbanism, Hannover
Felixx Landscape Architects & Planners, Rotterdam

Siedlungsentwicklung schmälert die Agrarfläche

Stadt ist auf der Suche nach Ersatzflächen für die Landwirte

Landwirtschaft prägt heute noch die Dietenbachniederung. Überwiegend bauen die Landwirte hier Mais an. (Foto: A. J. Schmidt)

Die Landwirte, die gegenwärtig die Dietenbachniederung bewirtschaften, sind die am stärksten von der Entwicklung betroffene Personengruppe. Gemeinsam mit den Landwirten sucht die Stadt seit 2013 nach Lösungen, um den drohenden Flächenverlust auszugleichen. Die Auswirkungen für die Einzelnen sollen soweit wie möglich abgemildert werden.

In dem rund 130 Hektar großen Gebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (mit 110 ha Baufläche) wirtschaften neun Haupterwerbs- und drei Nebenerwerbslandwirte. Nicht alle von ihnen haben aber Bedarf an Ersatzland. Einige werden in absehbarer Zeit ihren Hof aufgeben, weil es keine Betriebsnachfolge gibt, andere reagieren auf den bevorstehenden Flächenverlust mit Umstrukturierungen. Dennoch muss die Stadt etwa 70 Hektar Ersatzfläche zur Verfügung stellen. Der größte Teil der Dietenbach-Flächen ist Pachtland, im Eigentum befinden sich lediglich 5,5 Hektar.

Da die Stadt den Bedarf aus den eigenen Flächen nicht decken kann, erwirbt sie soweit wie möglich Flächen hinzu – seit 2014 waren dies 14,1 Hektar. Zusammen mit den eigenen Flächen stehen jetzt 39 Hektar zur Verfügung, für weitere 4,4 Hektar steht der Erwerb bevor.

Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass die Stadt eigene Grundstücke als Ersatzland zur Verfügung stellen muss, soweit sie diese nicht für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt. Dies bedeutet konkret, dass sie sonstige eigene Flächen den Dietenbach-Landwirten als Ersatz anbieten muss – jedoch sind auch diese Flächen verpachtet und müssen gekündigt werden, was neue Betroffenheit bei Pächtern auslöst. Auch hier muss und will die Stadt Rücksicht nehmen. Nicht alle Flächen für den neuen Stadtteil werden sofort benötigt, weshalb manche Pächter erst zu einem späteren Zeitpunkt weichen müssen. Auch deshalb wird sich die Stadt weiterhin bemühen, Ersatzflächen aufzukaufen.

Dennoch bleibt das Grundproblem bestehen: Die Entwicklung von Siedlungs- und Verkehrsflächen geht zulasten der Landwirtschaft, weil die Umwandlung von Waldflächen hierfür rechtlich nicht infrage kommt. Die Verwaltung hat deshalb mit der Landsiedlung Baden-Württemberg externes Expertenwissen hinzugezogen und bemüht sich, die Auswirkungen auf die Landwirte abzupuffern. Neben dem neuen Wohnbaugebiet Dietenbach ist die Landwirtschaft auch durch weitere Projekte, wie zum Beispiel dem Ausbau der Rheintalbahn oder neuen Baugebieten in den Umlandgemeinden, betroffen.

Öko-Ausgleich ist zwingend

Naturverlust muss vermieden werden

Das Bundesnaturschutzgesetz und das Baugesetz verlangen, dass bei Eingriffen, etwa durch den Straßen- oder Siedlungsbau, negative Folgen für Natur und Landschaft vermieden oder ausgeglichen werden. Parallel zu den städtebaulichen Plänen für Dietenbach gibt es deshalb auch ein ökologisches Ausgleichskonzept mit mehreren Bausteinen.

Zum einen wird es darum gehen, ein Besucherlenkungskonzept zu erarbeiten, denn im Umfeld des Stadtteils gibt es wertvolle Natur- und Landschaftsschutzgebiete, die auch den Status von FFH-Gebieten haben. Das Lenkungskonzept soll die Bedürfnisse der Erholungssuchenden und die Ziele des Artenschutzes möglichst in Einklang bringen.

Zum anderen wird es ein ökologisches Ausgleichskonzept geben. Bereits vor dem Bau des Stadtteils erhalten die dort vorkommenden geschützten Arten Ausweichrefugien. Der gesamte Entwicklungsbereich nordwestlich der Verbindungsstraße von Lehen zum Mundenhof, also in räumlicher Nähe, soll diesem Zweck dienen.

Außerdem wird es auch Artenschutzprojekte im ganzen Stadtgebiet und der Region geben, die den Eingriff im Dietenbach ökologisch ausgleichen sollen. Dies können die Pflege von Trockenrasen im Kaiserstuhl wie auch die Renaturierungen der Dreisam oder anderer Gewässer sein, für die die Stadt als „Verursacherin“ finanziell aufkommt.

Öko-Ausgleich: Am Kaiserstuhl werden Rebterrassen mit Trockenvegetation von Gebüsch freigehalten. (Foto: M. Hollerbach)

Von Anfang an dabei

Bürgerschaft ist bei allen Planungsschritten beteiligt

Im Juli 2018 hat der Gemeinderat mit dem Satzungsbeschluss zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eine weitere wichtige Hürde auf dem Weg zum neuen Stadtteil Dietenbach genommen. Die rund drei Jahre auf dem Weg dorthin hat die Verwaltung aber nicht im stillen Kämmerlein vor sich hin geplant, sondern von Beginn an auf den Austausch mit der Bürgerschaft gesetzt.

Bereits im Juli 2015 wurde auf Vorschlag der gemeinderätlichen Arbeitsgruppe (GRAG) Dietenbach der „Runde Tisch“ ins Leben gerufen, an dem Schlüsselakteure unterschiedlichster Organisationen und Gruppierungen der Stadtgesellschaft sich gegenseitig informieren und austauschen. Dabei ging es auch darum, etwaige Konflikte möglichst frühzeitig anzusprechen und Lösungen zu suchen.

Begleitend wurde außerdem für den gesamten Projektzeitraum ein Fachbeirat mit sechs Fachleuten aus den Bereichen Raumplanung / Stadtplanung, Architektur, Soziologie, Verkehrsplanung, Landschaftsarchitektur / Ökologie und Energie eingerichtet. Aufgabe des mindestens zweimal im Jahr tagenden Gremiums ist es, die Entwicklung des neuen Stadtteils zu begleiten sowie die Verwaltung in grundlegenden und inhaltlichen Fragen zu beraten und zu unterstützen.

Die Hinweise des Fachbeirats werden als kontinuierliche Tagesordnungspunkte in den Sitzungen der GRAG und des Runden Tisches behandelt; so ist ein permanenter und transparenter Austausch gewährleistet.

Neben diesen Gremien gab es eine Reihe öffentlicher Informationsveranstaltungen, die zwischen Herbst 2015 und Frühjahr 2018 wichtige Themen behandelten. Dabei wurden unter anderem gute Beispiele aus anderen Städten vorgestellt und der städtebauliche Wettbewerb vorbereitet. Zuletzt wurden Anfang März die vier Entwürfe, die sich in der 1. Phase des Wettbewerbs durchgesetzt haben, in einem Bürgerforum diskutiert. Rund 300 Bürgerinnen und Bürger nutzten die Möglichkeit, mit den Büros ins Gespräch zu kommen. Viele Anregungen spiegeln sich nun in den vier überarbeiteten Entwürfen wider. Nach Abschluss dieses Verfahrens wird es in den kommenden beiden Jahren darum gehen, wie das vom Gemeinderat definierte Ziel, 50 Prozent geförderten Mietwohnungsbau zu verwirklichen, erreicht werden kann. Auch zu diesen Diskussionen ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit geplant – wie genau, wird die Verwaltung demnächst dem Gemeinderat vorschlagen.

So geht es mit dem neuen Stadtteil weiter

Ab 2022 könnten die ersten Baugrundstücke auf den Markt kommen

Nachdem nun der Siegerentwurf für den neuen Stadtteil Dietenbach feststeht, wird die Stadt im nächsten Schritt Behörden und Öffentlichkeit an dem weiteren Planungsprozess beteiligen.

Voraussichtlich am Abend des 3. Dezember 2018 wird das Siegerteam den Entwurf im Paulussaal vorstellen. Am 15. Januar 2019 können dann in einer moderierten Veranstaltung im Bürgerhaus Seepark alle Interessierten den Büros und der Verwaltung ihre Anregungen für das weitere Verfahren mit auf den Weg geben. Den Mitgliedern der örtlichen Architektenkammern bietet sich am 29. Januar 2019 die Möglichkeit zur Diskussion des Entwurfs. Alle Anregungen werden bis Ende 2019 in einem Rahmenplan für den neuen Stadtteil verarbeitet.

Im Rahmenplan werden die bisherigen Planungen noch stärker durchgearbeitet: Jeder Baublock wird daraufhin betrachtet, welche Kubatur im jeweiligen räumlichen Kontext angemessen ist und welche Nutzungsmöglichkeiten jeweils bestehen. Der Rahmenplan soll bis 2020 erstellt und schrittweise in Bebauungspläne überführt werden.

Verschiedene baulandpolitische Aspekte können nicht in einem Bebauungsplan geregelt werden. Dies ist dann Aufgabe des Vermarktungskonzepts und der Kaufverträge. Hier finden gestalterische Aspekte, Fragen des Klimaschutzes (Freiburger Energiestandards) ebenso ihren Platz wie der Anteil an sozialem Mietwohnungsbau oder Konzepte genossenschaftlichen Wohnens. All diese Fragen werden ab Frühjahr 2019 diskutiert, damit der Gemeinderat sie – parallel zum Bebauungsplan – Mitte 2020 entscheiden kann. Den konkreten Rahmen für diese öffentliche Diskussion kann der Gemeinderat im November 2018 beschließen.

Etwa im Jahr 2022 können die ersten Grundstücke auf den Markt kommen.

Doch bis dahin bleibt die Stadt nicht untätig: Es gibt schon erste vorbereitende Arbeiten, die demnächst in Dietenbach durchgeführt werden. So müssen zum Beispiel Hochspannungsleitungen, eine Gasleitung und der Sendemast verlegt werden. Da wegen des hohen Grundwasserstands das Gelände in Teilbereichen aufgeschüttet werden muss, wird schon vorab ein Erdaushub-Zwischenlager neben dem Zubringer Mitte entstehen. Dies schont Deponieraum in der Region und spart Fahrwege, weil der Erdaushub dann ortsnah weiterverwendet wird.

Parallel gehen die Planungen und der Bau für die Verlängerung der Straßenbahn von der Wendeschleife im Rieselfeld los, inklusive einem Park+Ride-Platz. Der neue Stadtteil wird für Pkw über einen neuen Kreisel an die Besançonallee und über den bestehenden Anschluss Mundenhof/Lehen an den Autobahnzubringer angeschlossen. Es gibt also viel zu tun.

Schritt für Schritt zum neuen Stadtteil

2022 Das bis dahin erstellte Vermarktungskonzept bietet die Grundlage für den hier voraussichtlich beginnenden Verkauf erster Grundstücke.

2020 Ab hier wird ein Bebauungsplan erstellt, der die bisherigen Planungen konkretisiert und skizziert, wie Dietenbach in Zukunft genutzt wird. Der erste Teilbebauungsplan soll bis 2022 als Satzung beschlossen werden.

2019 Ab Anfang 2019 wird der Siegerentwurf zu einem Rahmenplan weiterentwickelt. Dabei werden auch die Behörden und die Öffentlichkeit beteiligt.

2018 Mit der Entscheidung über den Sieger des städtebaulichen Wettbewerbs steht die künftige Siedlungsstruktur des neuen Stadtteils fest.

2018 Mit den vorbereitenden Untersuchungen weist die Stadt nach, dass die Anforderungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Dietenbach erfüllt sind. Um wohnungspolitische Ziele zu erreichen, sind nun auch Grundstücksenteignungen möglich.

2015 Die Untersuchungen konzentrieren sich jetzt auf die Dietenbachniederung, Flächen in St. Georgen sind nicht mehr im Gespräch.

2014 Aus einer Untersuchung des Büros empirica geht hervor, dass in Freiburg ein Bedarf von zusätzlich 14 600 Wohnungen bis zum Jahr 2030 besteht.

2012 Der Gemeinderat beschließt vorbereitende Untersuchungen für einen neuen Stadtteil auf Gemarkung Freiburg.

Kontakt & Infos

Projektgruppe Dietenbach
Fehrenbachallee 12 (Rathaus im Stühlinger)
Mail: pg-dietenbach@stadt.freiburg.de
Telefon (0761) 201-4091

Weiterführende Informationen
Auf der städtischen Homepage finden sich viele weiterführende Informationen zum Stadtteil Dietenbach:

- Planerische Vorüberlegungen (2016)
- Vertiefungsstudie (2017)
- Auslobungstext für Wettbewerb (2017)
- Broschüre mit ersten Ergebnissen (2018)
- Protokolle des Bürgerforums (2018)
- Regelmäßig erscheinender Infobrief, Gemeinderatsdrucksachen, Satzungen und Bekanntmachungen

www.freiburg.de/stadtteil-dietenbach

IMPRESSUM
Herausgeberin: Stadt Freiburg im Breisgau, Pressereferat, Rathausplatz 2, 79098 Freiburg
Redaktion Amtsblatt: Gerd Süssbier, Eberhard Heusel, Tel. 0761/201-1340, -1341
E-Mail: amtsblatt@stadt.freiburg.de
Verlag: Freiburger Stadtkurier GmbH
Druck: Freiburger Druck GmbH & Co. KG
Stand: Oktober 2018

Dietenbach
SOZIAL · ÖKOLOGISCH · INNOVATIV