

# Der **Frühlingsbote** 4/96

**FORUM**

**VAUBAN E.V.**

8. Rundbrief der erweiterten Bürgerbeteiligung Vauban

## Gemeinderat unterstützt Modellstadtteil

Nach zum Teil sehr engagierten Debatten hat der Gemeinderat den Bebauungsplan Vauban und das Grundkonzept für die Grundstücksvermarktung beschlossen.

**I**n den strittigen Punkten hat eine Gemeinderatsmehrheit aus SPD, Grünen, Linke Liste/Unabhängige Frauen und ÖDP wichtige Eckpfeiler des Modellstadtteils unterstützt:

**Stellplatz- bzw. autofreier erster Bauabschnitt**  
(siehe Plan auf Seite 4)

**Stellplatzfreies Wohnen** heißt: die Bewohner besitzen ein eigenes Auto, das sie durch die Festsetzung im Bebauungsplan nicht am Haus parken dürfen, sondern nur in einer Quartiersgarage am Rand des Geländes. Transporte zum Haus sind möglich.

**Autofreies Wohnen** heißt: die Bewohner besitzen kein eigenes Auto, können allerdings car-sharing Fahrzeuge nutzen. Sie werden von der Pflicht entbunden, einen eigenen Parkplatz bauen zu müssen und sparen somit bares Geld. Die „Autofrei-Parteien“ verpflichten sich in den Grundstückskaufverträgen, kein eigenes Auto zu haben. Wenn später doch ein Auto angeschafft wird, muß der nachträgliche Bau des Parkplatzes bezahlt werden.

Die Vertragsentwürfe werden derzeit im Detail formuliert und sollen nach der Sommerpause vorliegen. Eine Eintragung der „Autofreiheit“ im Grundbuch ist nicht geplant.

**Allee als Fußgängerzone, Bauernmarkt**

Der Vorschlag, die heutige Allee zur Fußgängerzone zu machen, ist Bestandteil des Bebauungsplans geworden. Noch nicht berücksichtigt ist der schon oft diskutierte Platz im Zentrum, der z.B. für einen Bauernmarkt genutzt werden kann. Hier muß der jetzige Plan nach unserer Auffassung noch nachgebessert werden.

**Passivhäuser**

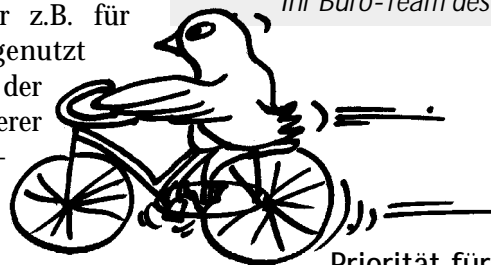
Der Vorschlag, einzelne Gebäude bzw. -komplexe so zu drehen, daß der Bau von Passivhäusern auch westlich der Merzhauser Straße in stärkerem Umfang ermöglicht wird, hat weder den Gemeinderat, noch die Verwaltung überzeugt. Für die Grundstücke, auf denen Häuser mit südorientierter Hauptfassade gebaut werden können (siehe Plan), hat der Gemeinderat beschlossen, daß Interessenten, die Passivhäuser errichten möchten, bei der Grundstücksvergabe bevorzugt werden.

Liebe Freundinnen und Freunde des Vaubangeländes,

*falls wir uns auf der zweiten Projektbörse am 13. Juli nicht mehr sehen sollten, wünschen wir Ihnen schon jetzt schöne und erholsame Sommerferien. Im August gibt es im Vauban-Büro nur eine „Notbesetzung“, ab September hören Sie wieder regelmäßig von uns.*

*Bitte beachten Sie vor der Sommerpause noch die Hinweise zur Offenlage des Bebauungsplanes auf Seite 4.*

*Ihr Büro-Team des Forum Vauban*



**Priorität für private Baugruppen und genossenschaftsähnliche Projekte**

Private Baugruppen und genossenschaftsähnliche Projekte sollen bei der Grundstücksvergabe ebenfalls bevorzugt werden. Die Grundstücksverkäufe werden alle vom Gemeinderat beschlossen. Da gerade auch das Interesse von Bauträgern und Investoren am Vaubangelände groß ist, wird es in den kommenden Monaten und Jahren auch sehr darauf ankommen, die Gemeinderäte an ihre politischen Ziele zu erinnern!

André Heuss

# Genossenschaftsähnliches Bauprojekt in Vauban

Nach fast zwei Jahren neigt sich die Planungsphase für den Modellstadtteil Vauban mit der Offenlage des Bebauungsplanes ihrem Ende zu. Damit tritt die Bürgerbeteiligung in eine neue Phase ein.

**I**nnerhalb des jetzt vorgegebenen Rahmens, der eine besondere, weil z.B. autoreduzierte Wohn- und Aufenthaltsqualität ermöglicht, geht es nun besonders um die konkrete Umsetzung des Modellstadtteils Vauban.

## Entstehen der Idee

Aus den Reihen der Bürgerbeteiligung ist der Wunsch entstanden, ein genossenschaftsähnliches Bauprojekt für ca. 250-300 Bewohner im ersten Vermarktungsabschnitt des Modellstadtteils Vauban zu



verwirklichen. Die Auswertung der vom Forum Vauban durchgeführten Umfrage belegt ein großes Interesse der zukünftigen Bewohner an einem solchen Projekt.

## Ein genossenschaftsähnliches Projekt

- kann durch ein entsprechendes Bau- und Organisationskonzept flexibel auf sich verändernde Wünsche und Anforderungen der Bewohner reagieren, so daß z.B. innerhalb des Projektes im

Alter eine kleinere Wohnung bezogen werden kann,

- tritt als private Organisation, die Eigenarbeit und Selbsthilfe besonders fördert und kostengünstig baut, in die Fußstapfen eines immer weniger finanzierbaren staatlichen sozialen Wohnungsbaus,
- ermöglicht den Mitgliedern, die sehr unterschiedliche Einkommensverhältnisse haben, in quasi eigenen Wohnungen bzw. Häusern zu wohnen,
- kann benachteiligte soziale Gruppen (z.B. Obdachlose) integrieren,
- bietet die Gewähr, daß Spekulation mit Grundstücken und Wohnungen ausgeschlossen wird.

## Ökologische und soziale Leitlinien

Von den an der Planung beteiligten Bürgern sind zahlreiche soziale und ökologische Kriterien für den Modellstadtteil Vauban formuliert worden. Für die Initiatoren des genossenschaftsähnlichen Projektes sind diese Kriterien selbstverständ-

liche Leitlinie bei der Projektdurchführung. Das sind z.B.:

- flexibler Bauzuschnitt mit entsprechender Grundrißgestaltung,
- Passivhausbauweise bei Südausrichtung,
- kostengünstige, flächensparende und ökologische Bauweise,
- barrierefreie Bauweise,
- integriertes und generationenübergreifendes Wohnen,
- stellplatz-/autofreies Wohnen.

## Organisationsform

Das Projekt will an der Selbsthilfeidee der traditionellen Genossenschaften anknüpfen. Die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft erscheint wegen der großen bürokratischen Hürden weniger geeignet. Besser wäre z.B. eine GmbH & Co.KG oder eine GmbH, deren Gesellschafter (Haus-) Vereine sind, in denen die Bewohner kleine und überschaubare Hausgemeinschaften selbst verwalten und nur grundsätzliche Fragen in der Dachorganisation klären.

## Finanzierung

Neben Gesellschaftereinlagen, privaten Darlehen, Förderkrediten, Bauzulagen des Staates und einer Restfinanzierung durch Banken wird besonders auch ein Rentenmodell zur Finanzierung des genossenschaftsähnlichen Projektes in Erwägung gezogen. Ausgehend von der Tatsache, daß die Finanzierung der Gebäude nach ca. 30 Jahren abgeschlossen ist, die Gebäude aber ca. 150 Jahre genutzt werden, sollen die Förderer des Projektes eine private Altersvorsorge zugesagt bekommen.

Auf der Projektbörse am 13. Juli (siehe beiliegende Einladung) wird das Projekt erstmals öffentlich vorgestellt. Um 15 Uhr werden in einem Vortrag die Grundgedanken des Vorhabens erläutert. Anschließend wird es Arbeitsgruppen geben, in denen alle Interessierten ihre Anregungen und Ideen zur Weiterentwicklung des Vorhabens formulieren können. Sie alle sind herzlich eingeladen.

*Matthias Martin Lübke, André Heuss*

# Mit der Sonne wohnen ...

Am 12. Juli dreht sich im Vauban alles um das Thema „Passivhäuser“ - jene besonders energieoptimierten Gebäude, die behagliche Raumtemperaturen gewährleisten und dazu nicht einmal eine Heizung brauchen. Sie sind herzlich eingeladen!

**D**er Vortrag von Dr. Wolfgang Feist vom Institut für Wohnen und Umwelt (IWU), nicht nur in Fachkreisen als „Passivhaus-Papst“ bekannt, wird sicher noch weitere Überraschungen bieten. Er referiert zum Thema „Passivhäuser für den Modellstadtteil Vauban“ und geht dabei insbesondere auf die wegweisenden Planungen in Hannover-Kronsberg ein. Außerdem war Wolfgang Feist maßgeblich an der Konzeptionierung, der Realisierung sowie der wissenschaftlichen Auswertung des bundesweit ersten Passivhaus-Projektes in Darmstadt Kranichstein beteiligt.

## Neue Broschüre

Ebenfalls am 12.7. erscheint die neue Vauban-Broschüre „Mit der Sonne wohnen - Einladung ins Passivhaus“. Sie richtet sich an potentielle Bauherren, stellt die wichtigsten Merkmale eines Passivhauses vor und erklärt seine Funktionsweise auf allgemeinverständliche Weise.

Der Name „Passivhaus“ kommt daher, weil dieser Gebäudetyp keine aufwendigen aktiven Systeme zur Energieerzeugung besitzt. Den Wärmebedarf deckt es sozusagen „passiv“:

- über sogenannte „innere Gewinne“ - die Wärmeabstrahlung von Menschen, Haushaltsgeräten, u.a.,

- über „passiv-solare Gewinne“ - der Erwärmung des Gebäudes durch die Sonnenbestrahlung, sowie
- mit Hilfe eines einfachen, mit der Lüftungsanlage kombinierten Wärmerückgewinnungsaggregates.

Aufgrund der optimalen Isolierung des Passivhauses reicht dies aus, um ein behagliches Raumklima sicherzustellen. Nur bei extrem kalter Witterung kann manchmal die Notwendigkeit bestehen, die sogenannte „Notheizung“, die in der Regel ebenfalls mit der Lüftungsanlage kombiniert ist, in Betrieb zu nehmen.

Darüber hinaus kann durch den Einsatz besonders stromsparender Haushaltsgeräte und mit Hilfe einer solaren Warmwasserbereitung der Gesamt-Energieverbrauch im Passivhaus so weit gesenkt werden, daß er insgesamt nicht höher ist als der Energieeinsatz, der in bestehenden Gebäuden allein für Licht und Elektrogeräte aufgewandt wird.

## Das Projekt Hannover-Kronsberg

Wir wollen nun noch kurz einen Blick nach Hannover Kronsberg werfen, wo diese innovative Idee der Energieeinsparung, verbunden mit hohem Wohnkomfort, schon recht weit gediehen ist: In Hannover wird in vier Jahren die Weltausstellung EXPO 2000 unter dem Motto „Mensch-Natur-Technik“ stattfinden. Dem gleichen Anspruch will der dortige Bebauungsplan gerecht werden: für einen Baustreifen (ca. 100 Wohneinheiten)



ten) ist die Passivhausbauweise vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht eine vielfältige Bebauungsstruktur vor und läßt Raum für Mietergärten und Begegnungsflächen. Wichtig sind den Planern eine Durchmischung der Wohnformen und die Entstehung eines Viertel, das durch Verkehrsreduzierung innerhalb der Passivhaussiedlung zum Wohnen einlädt.

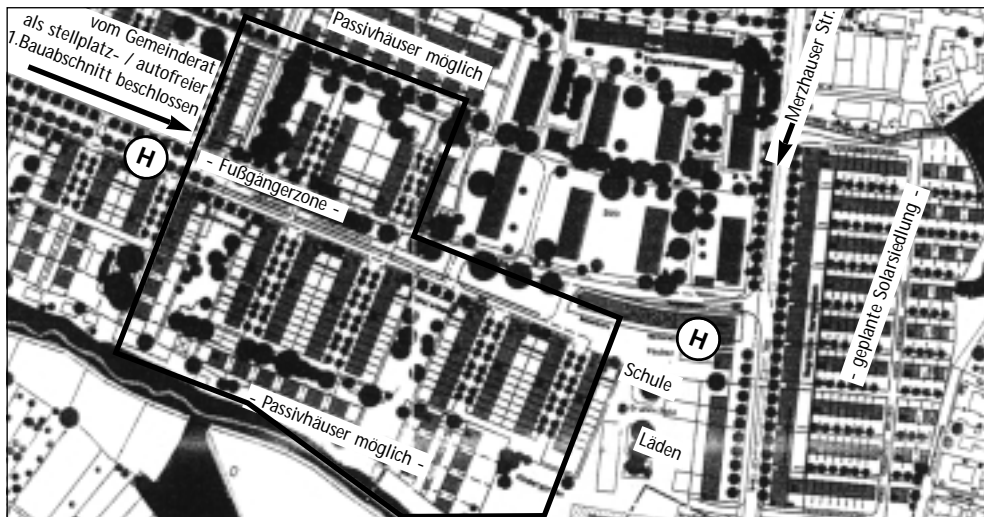
Auch in puncto Kosten ist Modellhaftes geplant: Ziel ist es, auf höchstem technischen und ökologischen Niveau Passivhäuser zu errichten, die nicht teurer sind als in Niedrigenergiebauweise erstellte vergleichbare Gebäude. Doch wir möchten an dieser Stelle dem Vortrag von Herrn Dr. Feist am 12.7. nicht vorgreifen. Hierzu sind Sie herzlich eingeladen (Beginn 18.00, Räume des Forum Vauban, Merzhäuser Str. 150/07).

Georg Steimer

**Die Baugruppe  
„Wohnen und Arbeiten“  
ist noch offen!**

Interessenten bitte melden bei

Jörg Lange  
Tel.: 0761 / 72467



### Offenlage des Bebauungsplans noch bis zum 5. August

Der vom Gemeinderat beschlossene Bebauungsplan liegt im Technischen Rathaus, Stadtplanungsamt, Fehrenbachallee 12, sowie beim Gemeindesekretariat in St. Georgen, Blumenstr. 9, zur Einsicht aus. Alle Bürger, insbesondere Sie, die eines Tages vielleicht einmal auf dem Vaubangelände wohnen, können Anregungen und Bedenken äußern. Wir möchten Sie dringend bitten, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Besonders der ausgewiesene Stellplatz-/Autofrei-Bereich wird von der CDU-Fraktion als stärkster Gemeinderatsfraktion und von Teilen der Verwaltung so nicht mitgetragen. Bedenken und Einsprüche gegen den Plan zu diesem Punkt sind zu erwarten. Deshalb sollten insbesondere auch diejenigen, die das in den Bebauungsplan aufgenommene Konzept eines autoreduzierten Stadtteils unterstützen, sich zu Wort melden und dies der Behörde schriftlich mitteilen.

Selbstverständlich können Sie auch zu allen anderen Inhalten des Bebauungsplanes in seiner jetzigen Fassung Stellung nehmen. Wir haben in den vergangenen und auch mit diesem Frühlingsboten regelmäßig über die in unseren Augen wichtigen Themen, wie z.B. öffentlicher Platz/Fußgängerzone, Passivhäuser und Parzellierung der Baugrundstücke, informiert. Wir zählen auf Ihr Engagement für den Modellstadtteil!

## Termine

Soweit nicht anders angegeben findet alles in den Räumen des Forum Vauban, Merzhauser Str. 150/07, statt.

**Fr, 12.7., 18.00:**

Dr Wolfgang Feist, Institut für Wohnen und Umwelt:  
Passivhäuser für den Modellstadtteil Vauban.

**Sa, 13.7., 15.00 bis 20.00:**

„Projektbörse II“ - die Möglichkeit zum Informations- und Interessenaustausch sowie zum persönlichen Kennenlernen - siehe beiliegende Einladung.

**Mi, 17.7., 17.00 (voraussichtlich):**  
AK Soziales

**Di, 23.7., 18.00:**

AK Bauen

Weitere Arbeitskreis-Termine bitte im Vauban-Büro erfragen.

### Bürgernachmittage

Freitags 16 Uhr, nächster Termin am 26.7., melden Sie sich bitte **telefonisch an unter 40 73 44.**

### Die Mitgliederversammlung des Forum Vauban

findet am 23.9., 20.00, statt (bitte vormerken, Einladung folgt)

**Raum für Natur**

sig Natur

**ÖKOLOGISCHE RAUM AUSSTATTUNG**

Oliver Krieg

Klarastraße 62 • 79106 Freiburg-Stühlinger • Telefon: 0761/207680

Montag - Freitag 9-13 und 15-18 Uhr • Samstag 9-13 Uhr • Langer Samstag 9-16 Uhr

**Der Frühlingsbote** ist der Rundbrief des Forum Vauban e.V..

Er wird Mitgliedern und Interessierten kostenlos zugeschickt.

Erscheinungsweise: alle 2 Monate. Redaktion & Layout: Carsten Sperling. Anschrift: Forum Vauban e.V., Merzhauser Str. 150/07, 79100 Freiburg/Br. Telefon: 0761/407344. Auflage: 1.800 Stck. Redaktionsschluß der nächsten Ausgabe: nach den Sommerferien. Artikel, v.a. aus Baugruppen und Vauban-relevanten Projekten, sind immer erwünscht. Abdruck & Bearbeitung vorbehalten.

Das Projekt „Planung und Umsetzung des 'Nachhaltigen Modellstadtteils Vauban'“ wird gefördert durch die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU)

