

# Freiburg Lebenswert

## Stadtbild und Bauen

### Materialsammlung und Grundsatzpapier

---

#### Für den Erhalt von Stadtbild und Baukultur

Wir dürfen die Stadtentwicklung nicht allein den Interessen der Bauträger überlassen. Freiburg Lebenswert setzt sich deshalb **für eine nachhaltige Bebauung** ein, die z.B. durch Denkmal- und Ensemble-Schutz dem gewachsenen Stadtbild und den Eigenheiten der Stadtteile gerecht wird.

Wir wenden uns **gegen eine rein profitorientierte Stadtentwicklung**, die soziale und ökologische Aspekte vernachlässigt und die finanziellen Interessen einzelner Bauträger über die Belange der Bürger stellt. Fragen der Ästhetik und des Baustils sind zwar nicht quantifizierbar, müssen aber in gleicher Weise bei der Beurteilung von Bauvorgaben gelten, wie messbare Abstände, Höhen, Klimawerte etc.

Wir plädieren mit allem Nachdruck für gute Architektur, die in unserer Stadt Identifikationspunkte für die Menschen schafft. Wir schließen uns der Forderung namhafter Architekten an, im Städtebau wieder Grundsätze zu entwickeln, die **Schönheit und Funktion zusammenbringen**. Die Stadt soll den Menschen, die in ihr wohnen, wieder zur Heimat werden.

Viele Experten und Bürger sind sich einig, dass **die städtebauliche Entwicklung Freiburgs im Argen liegt**. Je höher die Grundstückspreise, desto massiver und dichter werden die Häuser gebaut, desto mehr Grünflächen und Gärten werden unwiederbringlich vernichtet und desto mehr nimmt die Verkehrsbelastung zu.

Anstatt sensibel zu renovieren und zu restaurieren werden Altbauten abgebrochen, um wesentlich größeren Häusern Platz zu machen. Auf der Strecke bleiben so nicht nur die soziale Ausgewogenheit und der Naturschutz, sondern das **Stadtbild als Ganzes und die Lebensqualität ihrer Bürger**.

Wir fordern deshalb eine allgemeine Qualitätsdebatte über Baukultur in Freiburg, die nicht von der Stadtverwaltung vorgegeben wird, sondern im **Respekt vor dem charakteristischen Stadtbild** geführt wird, die Belange der Bürger vor Ort ausreichend einbezieht und für Architekturentwürfe entsprechende stilerhaltende Vorgaben erarbeitet.

## Eine Stadt braucht Wohlfühl-Identifikationspunkte

Wichtig für jede Stadt ist der „Wohlfühleffekt“. Trabantenstädte sind keine Werbeträger für eine Stadt und keine „**Wohlfühlquellen**“ für ihre Einwohner. Dass aus anonymen Betonburgen, gesellschaftlichen Gettos und Trabantenstädten ohne Gesicht und ohne Identifikationspunkte mehr soziale und gesundheitliche Probleme entstehen, als dass sie kurzfristige wohnungspolitische Probleme lösen, ist allgemein bekannt. Solche Fehler wollen wir in Freiburg vermeiden.

Durch Instandhaltung und Renovierung soll **die Haltbarkeit von Altbauten erhöht** und deren Bestand dadurch erhalten werden. Dies ist langfristig wirtschaftlicher, als auf billig hergestellte und damit kurzlebige Neubauten zu setzen (Beispiel: Die Uni-Bibliothek hatte nur 25 Jahre gehalten).

Der **Abriss von Altbauten führt in aller Regel zur Vernichtung von günstigem Wohnraum** zu Gunsten von weit teurerem Wohnungsneubau. Entgegen aller Beteuerungen in der Öffentlichkeit begünstigt die Stadtverwaltung aber genau dies, indem Sie immer wieder Abriss- und Neubaugenehmigungen erteilt.

**Zu hohe Anforderungen an energetische Sanierungen** sind nicht sinnvoll, da sie sich meist nicht rechnen (Wirtschaftlichkeit tritt, wenn überhaupt, erst nach vielen Jahrzehnten ein). Vor allem bei schlecht gebauten Niedrigenergiehäusern ist dies der Fall. Außerdem wird durch zu hohe energetische Anforderungen die Hürde für Sanierungen unnötig erhöht.<sup>1</sup>

**Was nützt es, so viel Büroraum zu bauen?** Dies erzeugt Spekulationsblasen und führt irgendwann (vor allem und zuerst in den schlechteren Lagen) zu Leerstand und zu einer Verwahrlosung der entsprechenden Quartiere. Wir favorisieren nicht nur eine soziale Durchmischung in den Stadtvierteln und den städtischen Quartieren, sondern auch gemischte Gebiete, in denen Büros, Arztpraxen, Kanzleien, Einzelhandel und anderes Gewerbe neben Wohnbebauung möglich sind. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnraum, Infrastruktur und Gewerbe muss gewährleistet sein. Ein allzu starr gehandhabtes Zweckentfremdungsverbot ist deshalb kontraproduktiv, da es Wohnen und Arbeiten zu stark trennt.

Zitat des Architekten **Prof. Horst Linde**:

*„Es ist kein Gewinn für eine Stadt, nur nach wirtschaftlichen Aspekten zu bauen. Übergeordnet bleiben muss das städtische, gesellschaftliche Leben.“<sup>2</sup>*

<sup>1</sup> Siehe u. a.: Wahnsinn Wärmedämmung, NDR-Sendung aus der Reihe „24 Min“, Erstaustrahlung am 28.11.2011. <http://www.youtube.com/watch?v=MKeRe7FA4Gs>

<sup>2</sup> In einem Interview mit der Badischen Zeitung vom 02. 04. 2011 anlässlich seines 99. Geburtstags.

## Den Wert des Denkmal- und Ensembleschutzes erkennen

Da in erster Linie Altbauten identitätsstiftend sind, das Gesicht und das typische Flair einer Stadt ausmachen, fordern wir zum Erhalt der alten Bausubstanz **mehr Denkmal- und Ensembleschutz**. Freiburg ist besonders nachlässig im Umgang mit alter Bausubstanz (z.B. im Vgl. zu Konstanz, Potsdam, Münster, um nur ein paar vergleichbare Städte zu nennen). Anders wäre es nicht möglich gewesen, alte Gebäude, die den Krieg überstanden hatten, abzureißen. Nur einige bekannte Beispiele seien genannt: Das alte Rotteck-Gymnasium (heute Uni-Bibliothek), das Kepler-Gymnasium (heute Verwaltungsgericht und Wohnblocks), geschichtsträchtige Häuser zugunsten des Straßenbaus (Schlossbergring), denkmalgeschützte Häuser in der Kaiser-Joseph-Straße (heute Commerzbank) oder der „Hirschen“ in Günterstal und viele mehr.<sup>3</sup>

Wie ist es möglich, dass allein schon der Gedanke aufkommen kann, eines der ältesten Gebäude der Wiehre, **das denkmalgeschützte „Dreikönigshaus“** abreißen zu wollen, nur um dort Material für die Baustelle der neuen Dreisam-Tunnel zu lagern? Sollte es so kommen, wäre dies der Gipfel an Ignoranz und unnötiger Zerstörungswut in Freiburg, wogegen die Freiburger sich endlich mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln wehren sollten.

Dass es auch anders geht, beweisen andere Städte, z. B. Konstanz. Die Denkmalpflege in Konstanz ist landesweit bekannt für ihren erfolgreichen Einsatz zum Schutz historischer Bausubstanz. Frank Mienhardt vom Konstanzer Baurechts- und Denkmalamt sagte in der BZ: „In Konstanz existiert ein breiter Konsens für die Erhaltung von Baudenkmalen. Man ist sich bewusst, in einer historisch gewachsenen Stadt zu leben. Und dieses **intakte Stadtbild ist wichtiger Identitätsträger**. Von daher herrscht eine der Denkmalpflege zugetane Grundstimmung. Zumal die alten Bauten auch zur touristischen und wirtschaftlichen Vermarktung der Stadt beitragen. (...) Es gibt eine hohe Identifikation der Bürger mit ihrer historischen Stadt.“<sup>4</sup>

**In Freiburg gefährden dagegen vermeintliche Sachzwänge immer wieder Baudenkmäler.** Die Erhaltung gefährdeter Bausubstanz genießt leider weder im Freiburger Gemeinderat noch in der Stadtverwaltung einen besonders hohen Stellenwert. Die Liste der Baudenkmäler, die in den vergangenen Jahren weichen mussten, ist beträchtlich. Auch die spektakulärsten Fälle gingen ohne größere Diskussionen über die Bühne: 2004 wird in der Altstadt das barocke

---

<http://www.badische-zeitung.de/kultur-sonstige/die-transparenz-ist-es--43612114.html>

<sup>3</sup> J. Scheck: Desinteresse an Denkmalschutz ; BZ vom 01.12.2012, S. 22.

<sup>4</sup> BZ-Interview mit Frank Mienhardt vom Konstanzer Baurechts- und Denkmalamt über einen etwas anderen Umgang mit historische Bausubstanz; Badische Zeitung vom 01.12.2012, S. 22

Wirtschaftsgebäude des Adelhauserklosters bis auf die Außenfassaden abgebrochen. 2006 wird der stattliche Bau der landeseigenen, 1871 errichteten Landwirtschaftsschule verkauft und weggebaggert (Wohnbau). 2011 weicht in Günterstal das historische Gasthaus „Hirschen“ trotz Protesten einem Neubau.<sup>5</sup> Wir benötigen auch in Freiburg ein Umdenken und eine Wertschätzung für ein intaktes Stadtbild und den Wert der alten Bausubstanz.

Zitat des bekannten Architekten von **Prof. Christoph Mäckler**:<sup>6</sup>

*„Der Städtebau muss wieder dahin geführt werden, wo er herkommt: Aus der Idee der Gemeinschaft. Die Häuser mussten sich dieser Gemeinschaft und ihrer Geschichte, dem Typus und dem Ort mit seinen Farbgebungen und Formen mehr unterordnen, so dass auch wieder gelungene Ensembles entstehen. In der Demokratie gibt es in vielerlei Hinsicht Regeln dafür, was man machen darf und was nicht. Dazu sollte auch die Frage des Städtebaus gehören, der dieses Gemeinsame, das wir haben, widerspiegeln muss. Im Städtebau haben wir aber überhaupt keine Regeln mehr dafür. Dabei müssten Grundsätze entwickelt werden, Schönheit und Funktion wieder zusammen zu bringen.“*

## **Akzeptanz schaffen durch Bürgerbeteiligung und transparente, frühzeitige Information**

Solange **Innenverdichtung zum Schaden der alteingesessenen Bevölkerung** betrieben wird, kann keine Akzeptanz dafür erwartet werden. Nur eine behutsame, auf Akzeptanz bedachte und nicht gegen die Interessen der Anlieger agierende Baupolitik kann auf Dauer den Frieden in der Stadt erhalten. Akzeptanz kann aber nur entstehen, wenn Rücksicht auf Altbauten, vorgefundene Stadtstrukturen und Stadtteil-Charakter genommen wird.

Dazu gehört auch, dass **Planungen und Bauvorhaben von Anfang an offen** und nicht hinter verschlossenen Türen verhandelt werden. Es kann nicht sein, dass Bürgervereine und Öffentlichkeit erst nach Abschluss der Planungen und nach Erteilung von Baugenehmigungen informiert werden. Gleiches gilt für Bebauungsplanänderungen, bei denen noch nicht einmal Anlieger rechtzeitig informiert werden.

---

<sup>5</sup> Joachim Scheck: Desinteresse am Denkmalschutz; Badische Zeitung vom 01.12.2012, S. 22

<sup>6</sup> Aus einem Interview mit dem Architekten Prof. Christoph Mäckler (der in Freiburg u. a. den Umbau des Augustiner-Museums entworfen hat) in der Zeitschrift „Herder-Korrespondenz“, Mai 2010.

Wir plädieren dafür, den deutlichen Schutz, den das Bundesverfassungsgericht (BVG-Urteil vom 17.12.2013) <sup>7</sup> den Bürgern bei großen Bauvorhaben und Enteignung zugesprochen hat, in Freiburg auf jedes Bauvorhaben anzuwenden. Das BVG hat eine **frühzeitige Information der Betroffenen** angemahnt. Die Bürger müssten die Möglichkeit haben, schon gegen die behördliche Zulassung von Projekten vorgehen zu können und nicht erst wenn die Bagger vor der Tür stehen. Gleiches muss auch für die breitere Öffentlichkeit gelten.

## **Konkrete Maßnahmen für nachhaltige Stadtentwicklung**

Freiburg Lebenswert setzt sich **für ein maßvolles, stadtbild- und umweltverträgliches Bauen** ein, wenn denn gebaut werden muss. Um Stadtteile langfristig lebenswert zu gestalten, müssen öffentliche und private Grünflächen als Zwischenräume erhalten bleiben oder geschaffen werden; es muss Raum für Bäume und Kleinstlebewesen gegeben sein. Wir dürfen keine Betonklötze wie in den 70er-Jahren oder wie heute die Westarkaden mehr zulassen. Bei Großprojekten sollen erforderliche Parkplätze in Tiefgaragen angeordnet werden.

**Bauvorschriften müssen für alle gleichermaßen gelten** - vom stadtbekanntem Bauträger oder Projektentwickler, vom Land, das für die Universität baut, von der städtischen Einrichtung bis hin zum privaten Eigentümer! Bebauungspläne sollen wie vom Baugesetzbuch gefordert den Bedürfnissen der Bürger gerecht werden (Bürgerbebauungspläne), nicht aber wie in letzter Zeit häufig geschehen, den wirtschaftlichen Interessen einzelner Investoren.

Das **Grundbedürfnis des Wohnens in selbst gestalteten Räumen** (z.B. für junge Familien in kleineren Einheiten, Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften), aber auch genossenschaftliches Bauen bzw. Sanieren muss gefördert und unterstützt werden. Familien und Menschen mit unterem und mittlerem Einkommen sollten die Möglichkeit erhalten, Eigentum zu schaffen und bei der Vergabe städtischen Baugrundstücken bevorzugt behandelt werden, um die Eigentumsbildung weiter Kreise zu gewährleisten.

Gerade in zu sanierenden Altbauten, aber auch in Neubauten, sollten **neue Möglichkeiten des Wohnens** gefördert werden. So z. B.:

- **Generationsübergreifendes Wohnen:** Alt und Jung; betreutes Wohnen und Familien mit Kindern; Studenten, die helfend mit alleinstehenden älteren Menschen leben etc. So kann auch Leerstand vermieden werden.
- **Wohnen und Arbeiten:** Zweckentfremdungs-Satzungen dürfen nicht zu einem völligen Auseinanderrücken von Wohnen und Arbeiten führen. Kanzleien,

<sup>7</sup> Aus: <http://www.bundesverfassungsgericht.de/pressemitteilungen/bvg13-076.html>

Arztpraxen, Kleingewerbe und Einzelhandel dürfen nicht in die Gewerbegebiete abgedrängt und aus den Quartieren verbannt werden.

- **Soziale Durchmischung in den Quartieren erhalten:** Bestimmte Viertel und Quartiere dürfen nicht zu Gettos werden, beispielsweise für sozialen Wohnungsbau einerseits oder für Häuser und Wohnungen im Hochpreissegment andererseits. Häuser oder Grundstücke, auf die die Stadt Einfluss hat (z.B. Johann-Sebastian-Bach-Str. in Herdern) sollten dazu genutzt werden und nicht der Gewinnmaximierung für den städtischen Haushalt dienen.
- **Bürgertreffs und kleine Märkte in den Stadtteilen:** Es muss dafür gesorgt werden, dass in den einzelnen Stadtteilen Räume geschaffen werden, in denen Alt und Jung untereinander und miteinander kommunizieren können.

Zitat von **Prof. Wulf Daseking**:<sup>8</sup>

*„Die Stadt der Zukunft ist für mich die Stadt der Stadtteile, die Stadt der kulturellen Vielfalt, der Bildung, der sozialen Durchmischung und Akzeptanz; es ist die Stadt der Ressourcenschonung und der bürgerschaftlichen Einbindung. Dem öffentlichen Raum kommt dabei insbesondere in den nächsten Jahren eine sehr große Bedeutung zu. Städte sind das Ergebnis ihrer politischen Kultur, ihrer Fachleute, ihrer Institutionen und Organisationen sowie der Bürgerschaft, die sich darin engagiert.“*

Wir begrüßen ausdrücklich die Einsetzung des „**Gestaltungsbeirats**“, der zum 01.01.2014 seine Arbeit in Freiburg aufgenommen hat und hoffen, dass die gewünschte Wirkung einer höheren gestalterischen Qualität von Neubauprojekten eintreten wird. Der Gestaltungsbeirat darf aber keine Alibiveranstaltung werden, durch die die Stadtverwaltung aus ihrer Verantwortung, die sie auch für die gestalterischen und ästhetischen Belange hat, flüchten kann.

Unabhängig davon fordern wir eine allgemeine **Qualitätsdebatte über Baukultur** in Freiburg, die sich nicht nur „im kleinen Kreis der Experten“ auf einzelne, von der Stadtverwaltung ausgewählte Bauprojekte beschränkt, sondern auf breiter Ebene und im Respekt vor dem charakteristischen Stadtbild mit den Bürgern geführt wird, die Belange der Bürger vor Ort ausreichend einbezieht und für Architekturentwürfe entsprechende stilerhaltende Vorgaben erarbeitet.

---

<sup>8</sup> Prof. Wulf Daseking: Demographische Entwicklung – Antworten der Stadtplanung. Vortrag der Univ. Freiburg; SWR-Teleakademie, Sendung v. 18.03.2013; [www.tele-akademie.de/begleit/video\\_ta120318](http://www.tele-akademie.de/begleit/video_ta120318)

Zitat von Baudirektor a. D. **Eckhart Lumpp**:

*„Der von der Stadtverwaltung an die eigenen Bürger gerichtete Vorwurf des Stadtmauerbaus ist vor dem Hintergrund einer innerhalb kurzer Zeit erfolgten Verdoppelung der Bevölkerungszahl mehr als befremdlich. Bei der Sorge um die Stadtentwicklung geht es nicht um leichtfertige Grummeleien, sondern um das Verlangen nach einer über die nahe Zukunft hinausreichenden Stadtplanung.“*

---

**Freiburg Lebenswert e.V. – AG Stadtbild und Bauen**

Erarbeitet von: *Ulrike Bause, Michael Managò (Leiter/Koordinator), Gabi Raue, Joachim Scheck, Lorenza Wigand, Wolf-Dieter Winkler.*

Stand: 12. 02. 2014

## Quellen / Literatur:

Arbeitsgemeinschaft Freiburger Stadtbild e.V. (Hrsg.): **Freiburger Stadtbild** - Stadtgeschichte, Baugeschichte. Freiburg (Promo Verlag) 2003.

Manfred Gallo: **Bagger griffen sich die Kunst** In: Freiburger Stadtbild (s. o.), S. 87 ff. (*Zum Abbruch der Villa Kronenstr. 2*).

Manfred Gallo: **Ein Präzedenzfall**. In: Freiburger Stadtbild (s. o.), S. 99 ff. (*Zum Abbruch der Villa Holbeinstr. 7*)

Joachim Scheck: **Desinteresse an Denkmalschutz** - Das Beispiel Maria Hilf zeigt: Vermeintliche Sachzwänge gefährden in Freiburg immer wieder Baudenkmäler.

Badische Zeitung vom 01.12.2012, S. 22

<http://www.badische-zeitung.de/freiburg/sachzwaenge-gefaehrden-in-freiburg-immer-wieder-baudenkmaeler--66364361.html>

Dazu auch ein Leserbrief: <http://www.badische-zeitung.de/leserbriefe-freiburg/mit-dreistigkeit-kommt-man-auch-hier-weiter--67414871.html>

Joachim Scheck: „**Jedes Haus ist ein Individuum**“; BZ-Interview mit Frank Mienhardt vom Konstanzer Baurechts- und Denkmalamt über einen etwas anderen Umgang mit historische Bausubstanz; Badische Zeitung vom 01.12.2012, S. 22

<http://www.badische-zeitung.de/freiburg/jedes-haus-ist-wie-ein-individuum>

Dieter Wieland: **Bauen und Bewahren auf dem Lande** (hrsg. vom Dt. Nationalkomitee für Denkmalschutz), Bonn 1984.

Prof. Wulf Daseking: **Demographische Entwicklung – Antworten der Stadtplanung**. Vortrag der Univ. Freiburg; SWR-Teleakademie, Sendung vom 18.03.2013;

[www.tele-akademie.de/begleit/video\\_ta120318](http://www.tele-akademie.de/begleit/video_ta120318)

**Wahnsinn Wärmedämmung**, NDR-Sendung aus der Reihe „24 Min“, Erstausstrahlung am 28.11.2011. <http://www.youtube.com/watch?v=MKeRe7FA4Gs>

**Historische Städte – Städte für morgen**. Erarbeitet von den Mitgliedern des Arbeitskreises Historische Stadtkerne der Deutschen UNESCO-Kommission. Hrsg. vom Deutschen Nationalkomitee für das Europäische Denkmalschutzjahr 1975. 4. Aufl. Köln: Deutsche UNESCO-Kommission, 1976

<http://www.unesco.de/6556.html>

Eckhard Lump (Baudirektor a.D.): **Freiburg arm und ambitioniert!** – Stellungnahmen.

[http://freiburg-breisgau.info/freiburg-breisgau/F\\_R\\_E\\_I\\_B\\_U\\_R\\_G.html](http://freiburg-breisgau.info/freiburg-breisgau/F_R_E_I_B_U_R_G.html)