



**Universität
Zürich** UZH

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Kleinparzellierung und Diversität.
Eine Analyse von kleinparzellierten Grossprojekten
in Freiburg i.B. und der Stadt Basel.

Verfasser: Christoph Peter
Davidsrain 15, 4056 Basel

Eingereicht bei: Christian Salewski

Abgabedatum: 30.08.2019

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	V
Abbildungsverzeichnis.....	VI
Tabellenverzeichnis	VII
Executive Summary.....	VIII
1. Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Zielsetzung und Forschungsfrage	2
1.3 Methodisches Vorgehen.....	3
1.4 Abgrenzung des Themas.....	4
2. Theoretische Grundlagen.....	5
2.1 Stadtentwicklung.....	5
2.1.1 Stadtplanung und Städtebau.....	5
2.1.2 Der Städtebau und seine Elemente	6
2.1.3 Städtebauliche Leitbilder	7
2.2 Diversität.....	10
2.2.1 Soziale Diversität.....	10
2.2.2 Nutzungsvielfalt.....	12
2.3 Kleinparzellierung.....	14
2.3.1 Theorien zur Kleinparzellierung.....	14
2.3.2 Gemeinschaftliche Wohnbauträger.....	15
3. Fallbeispiele Kleinparzellierung.....	17
3.1 Internationale Beispiele	17
3.2 Untersuchungsraster.....	17
3.3 Fallbeispiel Rieselfeld.....	18
3.3.1 Ausgangslage & Ablauf.....	18
3.3.2 Zielsetzung.....	19
3.3.3 Städtebau.....	19

3.3.4	Nutzung.....	23
3.3.5	Projekt.....	24
3.3.6	Eigentumsstruktur.....	25
3.4	Fallbeispiel Vauban.....	26
3.4.1	Ausgangslage & Ablauf.....	26
3.4.2	Zielsetzung.....	27
3.4.3	Städtebau.....	27
3.4.4	Nutzung.....	30
3.4.5	Projekt.....	31
3.4.6	Eigentumsstruktur.....	32
4.	Untersuchung Kleinparzellierung und Diversität.....	33
4.1	Soziale Diversität in Rieselfeld und Vauban.....	33
4.1.1	Bestehende Untersuchungen.....	33
4.1.2	Methodik.....	34
4.1.3	Eindimensionale Analysen.....	35
4.1.4	Multidimensionale Analysen.....	39
4.2	Nutzungsvielfalt in Rieselfeld und Vauban.....	43
4.2.1	Bestehende Untersuchungen.....	43
4.2.2	Methodik.....	44
4.2.3	Auswertungen und Ergebnisse.....	44
5.	Kleinparzellierung in der Schweiz.....	48
5.1	Beispiele in der Schweiz.....	48
5.2	Fallbeispiel VoltaNord.....	49
5.2.1	Ausgangslage & Ablauf.....	49
5.2.2	Zielsetzung.....	50
5.2.3	Städtebau.....	50
5.2.4	Nutzung.....	53
5.2.5	Projekt.....	54

5.2.6	Eigenumsstruktur	55
6.	Schlussbetrachtung	56
6.1	Diskussion der Ergebnisse	56
6.2	Ausblick	59
	Literaturverzeichnis	61
	Anhang	64

Abkürzungsverzeichnis

CHF	Schweizer Franken
DM	Deutsche Mark
EUR	Euro
GFZ	Geschossflächenzahl (Fläche Vollgeschosse / Grundstückfläche)
ha	Hektare (10'000 m ²)
IBA	Internationale Bauausstellung
IBS	Immobilien Basel-Stadt
m ²	Quadratmeter
SBB	Schweizerische Bundesbahnen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Disziplinen der Stadtplanung.....	5
Abbildung 2: Ebenen des Städtebaus.....	6
Abbildung 3: Lage Rieselfeld	20
Abbildung 4: Übersicht Rieselfeld.....	21
Abbildung 5: Bevölkerungsdichte pro Stadtteil.....	22
Abbildung 6: Lage Vauban.....	27
Abbildung 7: Übersicht Vauban	28
Abbildung 8: Auswertung Altersstruktur.....	36
Abbildung 9: Auswertung Haushaltsformen	37
Abbildung 10: Auswertung Bildungsabschlüsse	37
Abbildung 11: Auswertung Einkommensverteilung	38
Abbildung 12: Auswertung Ausländeranteile.....	39
Abbildung 13: Soziale Gruppen Stadt Freiburg.....	40
Abbildung 14: Soziale Gruppen Vergleichsquartiere	40
Abbildung 15: Soziale-Milieus	41
Abbildung 16: Soziale-Milieus Stadt Freiburg.....	42
Abbildung 17: Soziale-Milieus Vergleichsquartiere	42
Abbildung 18: Nutzungsverteilung Rieselfeld.....	45
Abbildung 19: Nutzungsverteilung Vauban	46
Abbildung 20: Arbeitsplätze pro Einwohner	47
Abbildung 21: Auswertung Gebäudenutzungen.....	47
Abbildung 22: Lage VoltaNord	51
Abbildung 23: Bebauungsplan Lysbüchel Süd.....	51
Abbildung 24: Nutzungsplanung VoltaNord.....	54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auswertungen Parzellenstruktur.....	23
Tabelle 2: Eigentümerstruktur Rieselfeld.....	26
Tabelle 3: Eindimensionale Sozialindikatoren	35

Executive Summary

Im aktuellen Diskurs zum Thema Stadtentwicklung existiert ein interessantes Spannungsfeld zwischen dem städtebaulichen Ideal einer diversen und durchmischten Stadt und ökonomischen und planungsrechtlichen Kräften, die zu ansteigenden Bauvolumen und homogenen Besitzverhältnissen in Grossprojekten führen. Ein Instrument zur Verkleinerung dieser Diskrepanz stellt die bisher seltene Kleinparzellierung von Grossprojekten dar. Ziel dieser Arbeit ist es, anhand von internationalen Fallbeispielen Erkenntnisse über den Zusammenhang von Kleinparzellierung und urbaner Diversität zu gewinnen und daraus Rückschlüsse für ein aktuelles Schweizer Projekt zu ziehen.

Die theoretische Aufarbeitung des Themas zeigt, dass das städtebauliche Leitbild der Durchmischung trotz wissenschaftlicher Kritik sehr weit verbreitet ist, im planerischen Alltag jedoch häufig wirksame Instrumente zur Erreichung der gesetzten Ziele fehlen.

Dies spiegelt sich auch in den untersuchten Fallbeispielen wider. Sowohl die Stadt Freiburg als auch die Stadt Basel haben in den analysierten Projekten gemäss ihren eigenen Planungszielen explizit eine hohe soziale Diversität und Nutzungsdurchmischung angestrebt. Vergleicht man die kleinparzellierten Freiburger Quartiere Rieselfeld und Vauban mit anderen Quartieren und der Gesamtstadt, so lässt sich anhand der vorhandenen Daten jedoch keine höhere soziale Diversität oder Nutzungsmischung feststellen.

Eine kleinteilige Parzellierung führt demnach nicht automatisch zu einer diversen Stadt, sondern bietet lediglich die Möglichkeit, verschiedene Investitionsmodelle zu kombinieren. Der starke Fokus auf Baugruppen in der Vermarktung der Baufelder in Rieselfeld und Vauban hat diese Vielfalt geschmälert und in der Konsequenz zu einer Bevölkerungsstruktur geführt, die stark von einer handlungsfähigen Mittelschicht geprägt ist.

Im Projekt VoltaNord versuchen die involvierten Parteien auf unterschiedliche Art, kleinteiligen Stadtstrukturen zu unterstützen. Während die Stadt Basel über städtebauliche Verträge und Wettbewerbsanreize Kleinteiligkeit und Diversität einfordert, benutzt die Stiftung Habitat auf ihrem Arealteil ähnliche Ansätze wie in den Freiburger Vorzeigequartieren. Sie versucht jedoch mit selber realisierten Projekten einen Ausgleich zur voraussichtlich homogeneren Bevölkerungsstruktur der Kleinprojekte zu schaffen.

Noch mehr als einen Einfluss auf die urbane Vielfalt erhoffen sich Planer jedoch Flexibilität von kleinteiligen städtebaulichen Entwürfen, da diese sich besser an veränderte Rahmenbedingungen in der Zukunft adaptieren können als starre Grossformen.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Im aktuellen Diskurs zum Thema Stadtentwicklung existiert ein interessantes Spannungsfeld zwischen dem städtebaulichen Ideal der diversen und durchmischten Stadt und ökonomischen und planungsrechtlichen Kräften, die zu ansteigenden Bauvolumen und homogenen Besitzverhältnissen in Grossprojekten führen.

Diversität und Durchmischung bilden wesentliche Merkmale der Stadt, die in der Schweiz und im Ausland durch die Stadtplanung angestrebt wird. In diesem Verständnis von Stadt entsteht Urbanität erst durch das Vorhandensein von unterschiedlichen Menschen, Gütern, Wirtschaftsteilnehmenden, Lebensentwürfen und Netzwerken auf engem Raum. Urbanität kann somit als das Produktivwerden vorhandener Differenzen durch Interaktion verstanden werden (Kretz & Kueng, 2016, S. 35).

Häufig werden diese komplexen Zusammenhänge von Differenz und urbanen Netzwerken in einfachere Konzepte wie soziale Diversität oder Nutzungsvielfalt heruntergebrochen (Kretz & Kueng, 2016, S. 50-51). Diese bilden Instrumente, mithilfe welcher man die Durchmischung und urbanen Qualitäten einer Stadt messen und beeinflussen will.

Demgegenüber steht ein stetiges Anwachsen des Massstabs von Investitionseinheiten und Bauvolumen, welches sich in der realen Stadtentwicklung in der Schweiz und Europa beobachten lässt (Salewski, 2014, S. 82). Durch das Zusammenlegen von bestehenden Parzellen, sowie durch die Umnutzung von grossen Flächen ehemaliger industrieller oder landwirtschaftlicher Nutzung entstehen heute vermehrt grosse Gebäudevolumen einzelner Investoren, sogenannte Grossformen (Salewski, 2011, S. 20-22).

Diese Zunahme der Projektgrösse resultiert aus einer Vielzahl von Faktoren wie den verbesserten technischen Möglichkeiten beim Bau, dem veränderten Abnehmermarkt mit institutionellen Investoren, ökonomischen Kräften wie Skaleneffekten sowie neuen Zielen der Raumplanung wie der Innenverdichtung. Insgesamt führt dies zu einem Städtebau, der eine gröbere Körnung und tiefere Eigentumsdiversität aufweist als Stadtquartiere von vorhergehenden Perioden (Salewski, 2011, S. 22).

Zentraler Brennpunkt des oben dargelegten Spannungsfeldes bildet dabei die Parzellierung als jenes Ordnungssystem, welches planerisch die Eigentumszuteilung des Bodens vornimmt.

Für Kretz und Kueng (2016) bildet die Eigentumsdiversität gar eine Voraussetzung für eine diverse Stadtentwicklung in anderen Dimensionen: *„Die Eigentumsdiversität bildet eine Grundlage für soziale Diversität und Nutzungsdiversität, da verschiedene Eigentümer verschiedene Ziele verfolgen und somit verschiedene Nutzungsmodelle und Nutzerprofile kultivieren“* (S. 51). Auch sie stellen unmittelbar danach den Zusammenhang zur Parzellierung her, indem sie schreiben: *„Ein wichtiger Aspekt in diesem Zusammenhang ist die Grösse und Mischung der verschiedenen Investitionseinheiten. Ein Konglomerat verschiedener Parzellengrössen bietet Chancen für eine grössere Nutzungsvielfalt, da verschiedene Investorentypen mit unterschiedlichen Investitionsdimensionen angezogen werden“* (S.51).

Der Zusammenhang zwischen einer kleinteiligen Parzellierung und einer diversen Stadtentwicklung kann theoretisch also einfach hergestellt werden (u.a. Salewski, 2011, S. 22-23). Und obwohl es in Europa bereits Beispiele für kleinparzellierte Grossprojekte gibt, fehlt es in der wissenschaftlichen Literatur sowohl an fundierter Theorie als auch an empirischen Erkenntnissen, welche das Spannungsfeld abbauen könnten.

Dies ist umso erstaunlicher, da das Thema in der Schweiz an politischer und gesellschaftlicher Relevanz gewonnen hat. Steigende Immobilien- und Mietpreise haben besonders in den grossen Agglomerationen Diskussionen um Mieterschutz, gemeinschaftlichem Wohnungsbau und sozialer Verträglichkeit der Stadtentwicklung entfacht. Auch in der Stadt Basel ist dieses Spannungsfeld spürbar. Grossprojekte von institutionellen Investoren aus der jüngsten Vergangenheit haben Rufe nach einer stärker durchmischten Stadtentwicklung lauter werden lassen und sich auch bereits politisch manifestiert (z.B. Annahme der neuen Bodeninitiative im Jahr 2016).

In diesem Umfeld stellt sich die Frage nach einer ausgewogenen Mischung verschiedener Investitionsmodelle und passender Eigentumsstrukturen für die grossen Entwicklungsprojekte der kommenden Jahre umso drängender.

1.2 Zielsetzung und Forschungsfrage

Zielsetzung dieser Arbeit ist es, den wissenschaftlich wenig erforschten Zusammenhang zwischen der Kleinparzellierung und der Diversität von Stadtquartieren näher zu beleuchten. Als Grundannahme für die Arbeit dient die Hypothese, dass die Grösse der Parzellierung und damit die Verteilung des Grundeigentums einen Einfluss auf die Diversität von Stadtquartieren haben.

Den empirischen Beweis für einen Zusammenhang zwischen diesen Konzepten wird diese Arbeit jedoch nicht erbringen können. Stattdessen wird versucht, anhand von internationalen Fallbeispielen von kleinparzellierten Grossprojekten Erkenntnisse über den Zusammenhang von Kleinparzellierung und Diversität zu gewinnen und daraus Rückschlüsse für ein aktuelles Schweizer Projekt zu ziehen.

Als internationale Fallbeispiele für kleinparzellierte Grossprojekte dienen die in der Literatur häufig erwähnten Freiburger Quartiere Rieselfeld und Vauban, welche seit den 1990er Jahren entstanden sind. Als Fallbeispiel für ein aktuelles Projekt in der Schweiz wird das Projekt VoltaNord in Basel betrachtet.

Konkret sind in der Arbeit die folgenden Forschungsfragen zu beantworten:

- 1 Wie lassen sich die kleinparzellierten Quartiere Rieselfeld und Vauban anhand qualitativer Projektfaktoren charakterisieren?
- 2 Weisen die kleinparzellierten Quartiere Rieselfeld und Vauban im Vergleich zu anderen Stadtquartieren eine höhere Diversität auf?
- 3 Welche Zielsetzungen verfolgen die Planungspartner des Projektes VoltaNord in der Stadt Basel und inwieweit ist das Modell der kleinparzellierten Freiburger Quartiere auf ein Schweizer Projekt übertragbar?

1.3 Methodisches Vorgehen

In einem ersten Teil erfolgt die Aufarbeitung der theoretischen Grundlagen zu relevanten Themenbereichen der Arbeit anhand einer Literaturrecherche.

Im zweiten Teil werden die internationalen Fallbeispiele anhand eines qualitativen Rasters von Projektfaktoren (z.B. Zielsetzung, Städtebau, Nutzung, Eigentumsstruktur) deskriptiv analysiert. Grundlage dafür bilden Studien und wissenschaftliche Publikationen über die Quartiere sowie eigene Auswertungen und Analysen.

Der dritte Teil der Arbeit untersucht die Diversität der beiden Quartiere im Vergleich zu anderen Quartieren der Stadt Freiburg sowie zur Gesamtstadt. Grundlage für die Analyse bilden statistische Daten zu sozioökonomischen Indikatoren sowie eigene Auswertungen und Analysen.

Im vierten Teil wird das Projekt VoltaNord in Basel anhand des qualitativen Rasters analysiert und die Zielsetzung sowie die Übertragbarkeit der Projektfaktoren der Frei-

burger Fallbeispiele auf ein Schweizer Projekt mithilfe von strukturierten, qualitativen Interviews mit involvierten Parteien geklärt.

Im Abschliessenden fünften Teil werden die Ergebnisse diskutiert und die Forschungsfragen beantwortet.

1.4 Abgrenzung des Themas

Wie in der Einleitung beschrieben, kann in vielen Städten in Europa und der Schweiz beobachtet werden, dass die durchschnittliche Körnung der Städte und die Grösse von Bauprojekten tendenziell zunimmt.

Zu den Gründen für diese Entwicklung gehören neben technischen Innovationen in der Bauindustrie sicher auch ökonomische Veränderungen der Investitionsmärkte sowie Skaleneffekte, welche in Grossprojekten die Kosten für Planung und Bau verringern. Diese Effekte sind in der Immobilienökonomie nicht besonders gut erforscht aber weitgehend als Treiber von ansteigenden Flächen- und Investitionseinheiten anerkannt (u.a. Salewski, 2014, S. 84).

In dieser Arbeit wird nicht näher auf die historische Veränderung der Stadtmorphologie eingegangen, genauso wenig wie auf die Ursachen für diese Entwicklung. Vielmehr ist diese Arbeit am Konzept der Kleinparzellierung interessiert, welches die zukünftige Stadtentwicklung beeinflussen könnte.

2. Theoretische Grundlagen

2.1 Stadtentwicklung

2.1.1 Stadtplanung und Städtebau

In einem ersten Schritt lohnt es sich, die Begrifflichkeiten der Stadtplanung und des Städtebaus etwas genauer zu beschreiben und zu definieren.

Stadtentwicklung und die aktive Tätigkeit der Stadtplanung dienen oft als Überbegriff für verschiedene Tätigkeiten, welche bei der Auseinandersetzung mit der Entwicklung städtischer Gebiete anfallen.

Die Stadtplanung lässt sich dabei als das Bemühen definieren, eine den menschlichen Bedürfnissen entsprechende Ordnung des räumlichen Zusammenlebens zu schaffen (Feldmann, 2009, S. 33). Konkret geht es bei Stadtplanung also um die Einflussnahme auf räumliche Entwicklungen, auf bauliche und sonstige Nutzungen des Bodens und auf die Art und die Gestalt von Gebäuden, Strassen, Plätzen und anderer Anlagen.

Dabei wird die Stadtplanung heute als eine proaktive Disziplin verstanden, welche gesellschaftliche Veränderungen nicht nur räumlich umsetzt, sondern versucht Einfluss auf die Entwicklung von Städten und der Bevölkerung zu nehmen. Einen Überblick über die verschiedenen Disziplinen der Stadtplanung findet sich in Abbildung 1.

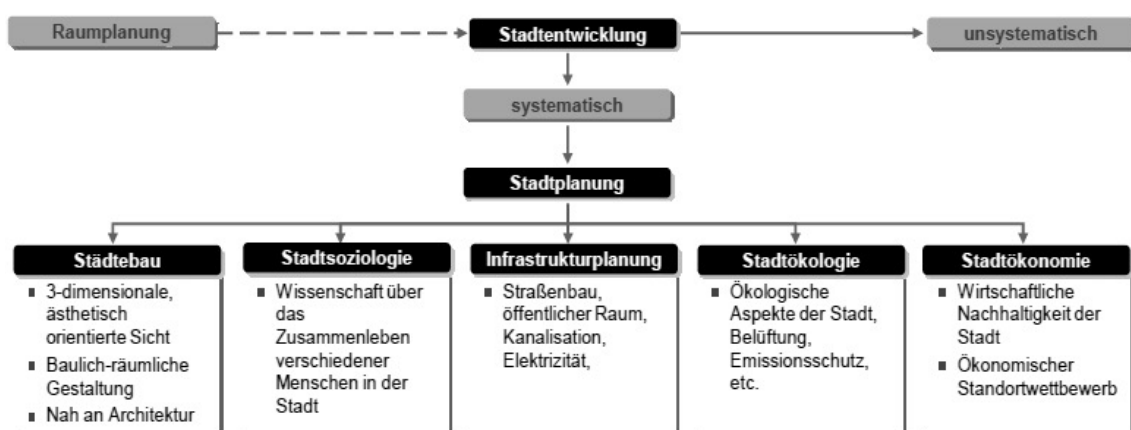


Abbildung 1: Disziplinen der Stadtplanung (Feldmann, 2009, S. 34)

Dabei lässt sich feststellen, dass Stadtplanung ein sehr breites Tätigkeitsfeld ist. Die räumliche Planung der gebauten Stadt im engeren Sinne bildet nur einen Teilaspekt der Stadtplanung und wird wie in Abbildung 1 häufig als Städtebau bezeichnet.

2.1.2 Der Städtebau und seine Elemente

Der Städtebau bildet jene Disziplin, welche die gebaute Umwelt in einem städtischen Perimeter plant und koordiniert. Man kann die verschiedenen Aufgaben des Städtebaus folgendermassen zusammenfassen (Salewski, 2018, S. 6):

- Räumlich-funktionale Organisation von Grund und Boden
- Entwurf und Komposition des Stadtgrundrisses
- Entwurf der Ausgestaltung des öffentlichen Raums
- Festlegung von Bebauungsregeln

Im Gegensatz zu den weiter gefassten Disziplinen der Stadtplanung und Stadtentwicklung, befasst sich der Städtebau also ausschliesslich mit technischen Elementen der Planung. Diese Elemente lassen sich schemenhaft als verschiedene Ebenen darstellen, welche zusammen die städtebauliche Struktur beschreiben (siehe Abbildung 2).

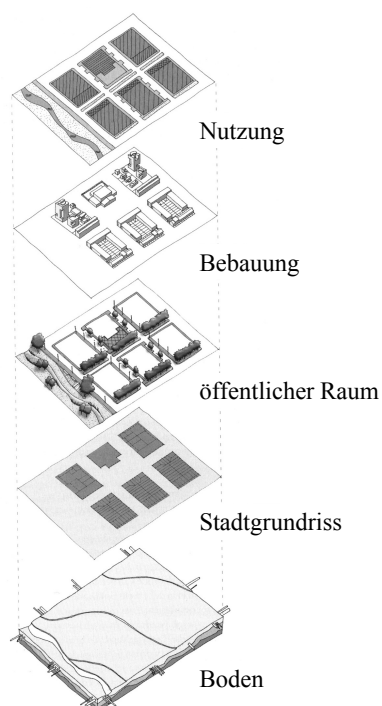


Abbildung 2: Ebenen des Städtebaus
(Salewski, 2018, S. 7)

Der Stadtgrundriss und die Einteilung des Bodens in Parzellen ist dabei das grundlegende System, welches alle anderen Elemente des Städtebaus wie Gebäude, Infrastruktur oder Nutzungen in der Stadt ordnet (Salewski, 2011, S. 18). Die einzelne Parzelle nimmt eine Einteilung des Bodens in verschiedene Eigentümer vor. Diese Einteilung ist jenes Element des Städtebaus, welches am längsten bestehen bleibt und mehr als alle anderen Regelwerke die sichtbare, gebaute Stadt beeinflusst (Salewski, 2011, S. 18-19). Für die langfristige Entwicklung der Quartiere ist weniger die auf der Parzelle realisierte Bauform entscheidend, sondern vielmehr die Parzellenstruktur, welche den Rhythmus und die Gliederung vorgibt (Salewski, 2011, S. 22).

Als zweites elementares Element des Städtebaus ist die Nutzungsplanung zu nennen. Über das Instrument der Zonierung werden verschiedenen Stadtgebieten verschiedene Nutzungen zugesprochen. Die Zonenaufteilung dient unter anderem dazu, verschiedene Märkte voneinander zu trennen (z.B. Wohnungsmarkt und Büroflächenmarkt). Es steuert damit ebenfalls wesentlich die Zusammensetzung der Stadt (Roskamm, 2013, S. 2).

2.1.3 Städtebauliche Leitbilder

Die Disziplin des Städtebaus ist fast so alt wie die Stadt als Kulturphänomen selber. Bereits frühe Städte in Hochkulturen in China, Ägypten oder Mesopotamien weisen Elemente einer aktiven Stadtplanung auf, auch weil aufgrund der Befestigungsanlagen möglichst viele Menschen und Funktionen auf engem Raum Platz finden mussten.

Eine moderne Form des Städtebaus kann man ab dem Ende des 19. Jahrhunderts beobachten. Erste Formen von Zonenbauplänen gab es ab 1874 in Budapest und 1878 in Dresden. Diese beschränkten sich zunächst auf rudimentäre Regeln zu Bebauungsdichte und Bauweise. Relativ schnell wurden die Regelwerke aber ausgefeilter und umfangreicher (Roskamm, 2013, S. 2).

Da die gebaute Stadt immer auch Ausdruck der vorherrschenden gesellschaftlichen Ideale ist, lässt sich die Geschichte der Stadtplanung anhand verschiedener Leitbilder erzählen. Ein städtebauliches Leitbild entspricht einer bildhaften Vorstellung eines zukünftigen Zustandes der Stadt und beinhaltet immer eine idealtypische Vorstellung des Zusammenlebens einer Gesellschaft (Bäumler, 2018, S. 52).

Grossstadtfeindschaft / Gartenstadt

Ende des 19. Jahrhunderts, als der moderne Städtebau am Entstehen war, waren Städte stark geprägt durch die Auswirkungen der Industrialisierung. Die Bevölkerung der Industriezentren wuchs zu jener Zeit sprunghaft an und mit ihr die umwelttechnische und soziale Belastung in den Innenstädten.

Im Zentrum der Debatten rund um die Stadt stand damals das Konzept der Gartenstadt, welches 1896 durch den Publizisten Theodor Fritsch in die städtebauliche Debatte eingeführt wurde. Seine Stadtvision ist eine dezidiert antistädtische, welche Städte als ein Ort unwürdiger Lebenszustände ansah und mithilfe der Planung die Dichte der historischen Städte auflösen wollte (Roskamm, 2013, S. 4).

Zentrale Idee des Konzeptes war eine morphologische Umkehrung der damaligen Stadtstruktur (Feldmann, 2009, S. 53). Im Zentrum sollten Parks entstehen, um welche sich Wohnen und Arbeiten gliedern. Störende Nutzungen wie Industrie sollten aus der Stadt verwiesen werden. Fritsch verstand die Stadt dabei als Verbindung von Gemeinschaftlichkeit (Siedlung) und Privatsphäre (eigener Garten, Fokus auf eigene Wohnung). Mit diesem Stadtkonzept stellt die Gartenstadt den Beginn der stellenweise heute noch anhaltenden Suburbanisierung des 20. Jahrhunderts dar (Feldmann, 2009, S. 37).

Das Gartenstadtmodell steht aber auch für einen frühen Versuch im Städtebau, durch eine Manipulation der gebauten Umwelt gestaltend auf soziale Prozesse einzuwirken (Roskamm, 2013, S. 5). Die grossen Stadterweiterungsprojekte dieser Zeit boten Architekten und Stadtplanern erstmals die Möglichkeit, die Stadt ohne Rücksicht auf alte Parzellenstrukturen und mit grossem Eingriffsmassstab zu planen.

Moderne / Funktionstrennung / Gegliederte Stadt

Anfang des 20. Jahrhunderts wurden viele bestehende Prinzipien der Produktion, Kunst, Architektur und auch der Stadtplanung durch die Denkweise der Moderne grundsätzlich in Frage gestellt. Im Bauhaus der 1920er Jahre wurde Architektur und Stadtplanung nach den Prinzipien der industriellen Rationalisierung vorgedacht. Ausgangspunkt der Moderne war wie bei Fritsch eine Abgrenzung gegenüber den historischen, mittelalterlichen Städten und Gebäuden. Optimale Besonnung, Belichtung und Durchlüftung sollten den Menschen in neuen Gebäuden und Städten ein höheres Mass an Lebensqualität bieten (Roskamm, 2013, S. 6).

Dieser moderne Städtebau, u.a. popularisiert vom Architekten Le Corbusier, kombiniert die Möglichkeiten des technischen Fortschritts mit einem Planungsansatz, welcher die Trennung der menschlichen Funktionen in Wohnen, Arbeiten, Kultivierung von Körper und Geist sowie der Fortbewegung als Ausgangspunkt hat (Feldmann, 2009, S 53).

Der moderne Städtebau prägte denn auch vielerorts den Wiederaufbau der Städte nach dem 2. Weltkrieg. Nach dem Leitbild der gegliederten Stadt, einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Prinzips der Funktionstrennung aus der Zeit der IBA Berlin 1957, wurden in Aussenbezirken grosse und autogerechte Wohnbausiedlungen errichtet, um der steigenden Nachfrage nach Raum gerecht zu werden (Roskamm, 2013, S. 8).

Doch auch in vielen Innenstädten wurde versucht, Platz für Mobilität und Zeilenbauten mit optimierter Besonnung und Durchlüftung zu schaffen. In vielen Städten fielen grosse Teile der historischen Altstädte Umbauprojekten zum Opfer und es schien, als wäre es nur noch eine Frage der Zeit, bis die kleinteilige, gründerzeitliche Stadt mit ihrer Parzellenstruktur ganz verschwunden wäre.

Jedoch zeigte sich relativ schnell, dass die aufgelockerte und gegliederte Stadt auch einen Verlust des räumlichen Zusammenhanges mit sich brachte und in den neu geschaffenen Aussenbereichen ohne Nutzungsmischung wenig Aneignung des Raums durch die Menschen erfolgte (Roskamm, 2013, S. 9).

Urbanität

Allen städtebaulichen Leitbildern bis zu diesem Zeitpunkt war gemeinsam, dass sie eine Grossstadtfeindlichkeit in sich trugen und viele der Phänomene, die mit dichten Innenstädten einhergehen, als zu überwindende Zustände ansahen.

Erst in den 1960er Jahren kam mit dem Begriff der Urbanität ein positiv konnotiertes Bild des Städtischen auf, welches als eine in der Stadt entstehende Geisteshaltung der Offenheit, Toleranz und Humanität umschrieben werden kann (Roskamm, 2013, S. 9).

Die Stadtaktivistin und Autorin Jane Jacobs, welche im New York der 1960er Jahre die Bürgerbewegung gegen die funktionalistische Stadtplanung anführte, beschrieb vier Bausteine, welche zum Entstehen von Urbanität beitragen: erstens die Mischung von verschiedenen primären Funktionen (z.B. Wohnen und Arbeiten), zweitens eine humane und damit kleingliedrige Dimensionierung der Baublöcke, drittens eine Mischung von neuen und alten Gebäuden und viertens die Konzentration von „*genügend Menschen*“ in einem Raum (Jacobs, 1961, 150-151).

Sie war damit eine der ersten Stimmen im städtebaulichen Diskurs, welche Mischung und Dichte als Ziele formulierte. Ihre These, dass städtische Mischung zu Offenheit und Toleranz führt, stellt gegenüber den älteren Bildern wie „*Grossstadt erzeugt Seuche und Revolte*“ eine fundamentale Kehrtwende dar (Roskamm, 2013, S. 11).

Die gemischte / europäische Stadt

Auch wenn der städtebauliche Diskurs seit den 1960er Jahren nach und nach zu einer Neubewertung des Städtischen führte und Durchmischung vermehrt als etwas Positives angesehen wurde, klaffte zwischen der Theorie und Praxis lange eine grosse Lücke. Erst durch die Widerentdeckung und Revitalisierung der Innenstädte durch jüngere Bevölkerungsgruppen seit den 1980er Jahre fanden Begriffe wie Urbanität, Mischung und Dichte auch ihren Weg in den stadtplanerischen Alltag (Roskamm, 2013, S.12).

So führte die Renaissance der Stadt in den 1990er Jahren zu einem Leitbild der europäischen Stadt, welches durch einen Gegensatz von Stadt und Land, Nutzungsmischung, Dichte und sozialer Mischung geprägt ist und sich stark von der funktionalistischen, modernen Stadt abgrenzt (Guhl, 2018, S. 183).

Das Leitbild der gemischten, europäischen Stadt beinhaltet auch eine Rückbesinnung auf historische Stadtgrundrisse und die gründerzeitlichen Quartiere, welche man auf-

grund ihrer vielseitigen Ästhetik, den differenzierten Raumstrukturen und ihrer Fähigkeit zur Schaffung von Zentralität schätzt (Feldmann, 2009, S 54). Ebenfalls erwiesen sich die Überreste der historischen Stadtstruktur als robuster und wandlungsfähiger, als die schnell aus der Mode gekommenen Grosswohnsiedlungen der Nachkriegszeit.

Heute ist die urbane Mischung ein zentrales, wenn nicht das zentrale Leitbild von Städtebau und Stadtplanung in weiten Teilen der westlichen Welt (Roskamm, 2013, S. 2).

2.2 Diversität

Lange Zeit beschäftigte sich der Diskurs um Diversität in der Stadt hauptsächlich mit der funktionalen Mischung von Wohnen und Arbeiten. Die ursprünglichste Form von Diversität in der Stadt ist also jene der Nutzungsmischung, welche heute noch ein fester Bestandteil des Diversitätsbegriffes im urbanen Kontext darstellt.

Das starke Anwachsen der Städte durch die Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts und die prekären Wohnverhältnisse der damaligen Arbeiterklasse brachten schon früh soziale Fragestellungen in die Stadtplanung (Schulte-Haller, 2011, S. 10). Heute stellt die soziale Diversität das zweite gängige Merkmal einer durmischten Stadt dar.

Eine selbständige dritte Dimension von Vielfalt haben Kretz und Kueng (2016) mit der Eigentumsdiversität vorgestellt (S. 51). Diese betrachtet die Unterschiedlichkeit von Eigentumsverhältnissen, Wohnformen und Investitionsmodellen im städtischen Wohnungsbau und plädiert für eine Mischung verschiedener Eigentumsformen als Grundlage für eine diverse Stadt. Auch wenn die These plausibel erscheint, so wird in dieser Arbeit (wie von Kretz und Kueng selber auch) die Eigentumsdiversität nicht als abhängige Variable betrachtet, sondern als Grundlage für soziale Diversität und Nutzungsvielfalt gesehen. Sie bildet somit das Bindeglied für eine theoretische Verknüpfung von kleinparzellierten Strukturen und Vielfalt in der Stadt.

2.2.1 Soziale Diversität

Die soziale und ethische Durchmischung der Bevölkerung von Quartieren und Städten bildet seit mehreren Jahrzehnten ein selbstverständliches und wenig hinterfragtes Leitbild der städtebaulichen Planung. Zugleich sind aber sowohl die Begrifflichkeit als auch die Instrumente, mit denen dieses Ziel erreicht werden soll, diffus geblieben (Roskamm, 2013, S. 18).

Allgemein wird der sozialen Durchmischung in einem Quartier positive Wirkungen auf Stabilität, gesellschaftliche Prozesse sowie der Vermeidung von Kriminalität zugeschrieben (Guhl, 2018, S. 196).

Im Mittelpunkt der sozialwissenschaftlichen Stadtforschung steht der Begriff der Segregation, welcher allgemein mit *Absonderung* oder *Trennung* übersetzt werden kann. Segregation beschreibt Vorgänge, bei welchen bestimmte Bevölkerungsgruppen durch ökonomische oder soziale Prozesse aus einem Stadtgebiet vertrieben werden und dieses sich damit selber homogenisiert. Segregation ist also eine Verräumlichung von sozialer Ungerechtigkeit. Dieses Phänomen ist relativ gut untersucht und kann z.B. nach dem sozialen Status, nach demographischen Merkmalen oder nach ethnischen, religiösen und kulturellen Kriterien auftreten (Roskamm, 2013, S. 18).

Mehr Beachtung in der breiten Bevölkerung hat die Problematik der Segregation in den letzten Jahren in der Diskussion um das Thema *Gentrifizierung* bekommen. Dieser Prozess beschreibt die Aufwertung von vormals prekären Stadtteilen durch kulturelle Nutzungen, dem Zuzug einer zahlungskräftigeren Bevölkerung und der folgenden Vertreibung der ansässigen Bevölkerung aufgrund steigender Boden- und Mietpreise.

Ethnische Mischung und Kontakthypothese

Kern der Theorie der sozialen Mischung bildet die Kontakthypothese. Dies ist die Annahme, dass ein häufiger Kontakt zwischen Fremden dazu führt, dass sich diese besser verstehen und dass Menschen mit verschiedenen kulturellen Hintergründen die gegenseitigen Vorurteile durch regelmässigen Kontakt abbauen (Roskamm, 2013, S. 21).

Die Gültigkeit dieser Theorie ist in der Forschung jedoch zumindest umstritten. So fehlen trotz zahlreicher Studien bisher schlüssige Beweise dafür, dass durch häufigen Kontakt Vorurteile abgebaut und Verhaltensunsicherheiten verringert werden können (Roskamm, 2013, S. 22).

Kritik am Ideal der sozialen Durchmischung

In der Sozialforschung gibt es durchaus unterschiedliche Sichtweisen auf die Problemstellung der Segregation. Zahlreiche Sozialwissenschaftler stehen dem Paradigma der Mischung kritisch gegenüber, z.B. der Stadtsoziologe Georg Simmel. Für ihn beruht die Produktivität einer Stadt auf Dichte, Heterogenität und einer Kultur der Differenz, wel-

che es im Sinne einer Gleichverteilung und Verdurchschnittlichung nicht aufzulösen gelte (Harlander, Kuhn & Wüstenrot Stiftung, 2012, S. 310).

Verbreitet wird in wissenschaftlichen Publikationen darauf hingewiesen, dass es in der Forschung bisher keine Hinweise darauf gebe, dass eine bessere soziale Mischung von Quartieren zu einer Verbesserung der sozioökonomischen Situation der Betroffenen führe (Schulte-Haller, 2011, S. 7). Zudem wird von Teilen der Sozialwissenschaft auch auf die positiven Effekte von ethnisch segregierten Stadtteilen hingewiesen. So unterstützen ethnische homogene Quartiere die informellen Netzwerke, welche für Zuwanderer essentiell seien. Dies gelte natürlich nur, solange die Übergänge in andere soziale Schichten und Stadtteile offen sind, ansonsten drohen Quartiere zu „*Gefängnissen sozialer oder ethnischer Diskriminierung zu werden*“ (Harlander et al., 2012, S. 310).

Doch auch wenn sich grosse Teile der Wissenschaft über die Problemwahrnehmung (sind heterogene Quartiere wünschenswert?), den Effekten der Segregation (hat die Kontakthypothese Bestand?) und den Steuerungsmöglichkeiten (kann die Stadtplanung die soziale Mischung beeinflussen?) uneinig sind, herrscht in grossen Teilen der Praxis eine erstaunliche Einigkeit über die Alternativlosigkeit des Mischungsparadigmas.

„Aus der Perspektive der kommunalen Praxis, gibt es zum Ziel der Mischung von Zugewanderten und Einheimischen in Wohnquartieren, in Kindergärten und Schule, am Arbeits- und Ausbildungsplatz keine Alternative. Da die Grenzen zwischen freiwilliger und unfreiwilliger Segregation so schwer zu ziehen sind und die Risiken und Nebenwirkungen einer Abkehr vom Ziel der räumlichen Integration so gross sind, kann (...) Segregation auch künftig nur als verbesserungsbedürftiger, allenfalls temporär hinnehmbarer Zustand, als ein Problemindikator mit deutlicher Aufforderung zum Handeln betrachtet werden“ (Harlander et al., 2012, S. 311).

2.2.2 Nutzungsvielfalt

Das Konzept der Nutzungsmischung bildet eine gedankliche Abkehr vom modernen städtebaulichen Prinzip der Funktionstrennung. Man erhofft sich von ihr vielfältige positive Effekte für eine Stadt oder ein Quartier, z.B. eine Belebung des öffentlichen Raumes über den ganzen Tag, die Vermeidung von Verkehrsaufkommen durch kürzere Wege sowie eine allgemeine Verbesserung der Lebensqualität (Roskamm, 2013, S. 15).

Die Nutzungsmischung kann dabei auf verschiedenen Ebenen betrachtet werden (Haus, Block, Quartier, Stadt), wobei sich insbesondere die Sichtweise pro Quartier als sinn-

voll erwiesen hat. Von einer hohen Nutzungsmischung wird dann gesprochen, wenn Wohnnutzungen nicht nur um Einrichtungen zur täglichen Versorgung des Quartiers ergänzt werden, sondern auch Gewerbe, kommerzielle Nutzungen und Freizeiteinrichtungen zu finden sind (Guhl, 2018, S. 199).

Zu berücksichtigen gilt es, dass die Grundproblematik, aufgrund welcher in der Moderne eine funktionsgetrennte Stadt propagiert wurde, keineswegs gelöst ist. Das Mischen von Nutzungen auf engem Raum kann zu Konflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzenden und Bewohnenden führen, sei es wegen Lärm, Emissionen oder dem Verkehrsaufkommen (Guhl, 2018, S. 198).

Die Stadt der kurzen Wege

Ein stark vertieftes Forschungsgebiet innerhalb der Diskussion um Nutzungsmischung ist die sogenannte *Stadt der kurzen Wege*. Diese ist neben den erhofften positiven Effekten der Nutzungsvielfalt auf die Lebensqualität stark beeinflusst von den Bemühungen um Nachhaltigkeit und einer Mobilitätsreduktion.

Die Annahme dieser Theorie ist es, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Arbeit, Wohnen und Einkaufsmöglichkeiten in einem Siedlungsgebiet zu weniger Mobilität und Verkehrsaufkommen führt, da Menschen verschiedene Tätigkeiten an einem Ort erledigen können. Allerdings gibt es bislang wenig empirische Resultate, welche diese Theorie unterstützen würden (Roskamm, 2013, S. 16). Dessen ungeachtet haben viele Städte Leitbilder entwickelt, in welchen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Bewohnenden angestrebt wird, so zum Beispiel auch der Kanton Basel-Stadt (Stadt Basel, 2015, S. 7).

Aktueller Stand der Diskussion

Obwohl das Ideal der nutzungsdurchmischten Stadt weit verbreitet ist, lässt es sich in Neubauprojekten nur sehr selten zur Zufriedenheit aller Beteiligten realisieren. Gerade private Investoren zeigen eine geringe Investitionsbereitschaft für gemischte Strukturen. Von Investorensseite wird öfters vermerkt, dass die kleinräumliche Mischung aus Wohnen, Arbeiten und sozialer Infrastruktur der europäischen Stadt „unter heutigen Marktbedingungen“ nicht mehr herstellbar sei und von vielen Nutzern gar nicht mehr nachgefragt werde (Roskamm, 2013, S. 15). Dies äussere sich in der schwierigen Vermietung von Ladenlokalen, Gewerbeflächen und anderen aktivierten Erdgeschossnutzungen in Wohnbausiedlungen.

Nicht unähnlich wie bei der sozialen Vielfalt kann auch bei der Nutzungsdiversität festgehalten werden, dass eine beträchtliche Diskrepanz zwischen dem theoretisch akzeptierten Leitbild und den praktischen Mitteln zur Erreichung des Ziels existiert (Steffen, Baumann & Betz, 2004, S. 191). Dennoch werden beide Leitbilder regelmässig in theoretischen Diskursen bestätigt und von Planungsstellen in Städten aufgenommen (Roskamm, 2013, S. 17).

2.3 Kleinparzellierung

2.3.1 Theorien zur Kleinparzellierung

Im bisherigen theoretischen Teil konnte gezeigt werden, welches die Instrumente des Städtebaus sind und dass Diversität und Vielfalt weitverbreitete Ideale der aktuellen Stadtentwicklung darstellen.

Wenn es nun darum geht, eine Verbindung zwischen der technischen Ebene des Städtebaus und der Zielsetzung einer pluralistischen Stadt herzustellen, ist die Frage der Körnung der Parzellierung eine zentrale. Die Stadtparzelle ist die kleinste soziale, rechtliche und räumliche Einheit in der Stadt. Über sie werden Eigentumsverhältnisse in der Stadt organisiert und geordnet. Und sie ist das Ordnungssystem in der Stadt, welches zusammen mit der Nutzungsplanung am längsten Bestand hat (Salewski, 2011, S. 18-19).

Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Art der Parzellierung und damit die Verteilung des Bodens wesentlichen Einfluss auf die soziale Struktur und den Charakter einer Stadt ausübt. Es gibt denn auch in zahlreichen Publikationen Hinweise darauf, dass eine Variation der Parzellengrößen die Sozialstruktur einer Stadt beeinflussen kann (Drilling & Weiss, 2012, S. 6) oder dass eine hohe Eigentumsdiversität eine Grundvoraussetzung für soziale und nutzungstechnische Vielfalt darstellt (Kretz & Kueng, 2016, S. 51).

Es ist deshalb erstaunlich, dass es gleichzeitig praktisch keine theoretischen Arbeiten gibt, welche die Zusammenhänge zwischen städtebaulichen Ordnungssystemen und urbanen Gesellschaftsformen umfassend untersucht haben.

Der wohl gewichtigste theoretische Beitrag zu dieser Thematik sind die Stadtumbaupläne von Dieter Hoffmann-Axthelm aus den 1990er Jahren. Seine Stadttheorie ist eine umfangreiche Antwort auf planerische und gesellschaftliche Herausforderungen urbaner Räume und stellt ein radikales Gegenkonzept zum modernen, funktionalistischen Städtebau dar. Sie bildete die Grundlage zum Planwerk Berlin, welches bis heute grossen

Einfluss auf den Städtebau in Berlin ausübt und eine Rückbesinnung auf den historischen Stadtgrundriss bei Umbauprojekten vorsieht (Hennecke, 2003, S. 8).

Das strukturelle Kernstück in Hoffmann-Axthelms Theorie bildet die Parzelle und ein Wiederentstehen eines neuen Stadtbürgertums von Kleininvestoren. In seiner Vorstellung von Stadt erhält jeder Bewohner eine Parzelle (auch in der Form von Stockwerkeigentum denkbar) und kann auf diesem Raum frei über Nutzung und Bebauung entscheiden. Gemäss seiner Theorie, bildet diese kleinparzellierte Stadt die Möglichkeit einer maximalen funktionalen Mischung und Verdichtung der Stadt und fördert gleichzeitig die Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung (Hennecke, 2003, S. 35-37).

Hoffmann-Axthelms Vision von Stadt hat durchaus konservative Elemente. So fordert er, die historisch gewachsene Stadt als Massstab jedes Stadtumbaus zu beachten, da nur so Bürgersinn und Stadtidentität entstehen könne. Gleichzeitig ist sie was die Nutzungsfreiheit angeht sehr liberal und durch die gleichmässige Verteilung des Bodens an die Bewohner einer Stadt konsequent basisdemokratisch angelegt.

Dieser *linke Konservatismus* wurde Hoffmann-Axthelm in der theoretischen Debatte vorgeworfen und sein Stadtplanungsverständnis als ein bewahrendes und sozialistisches kritisiert (Hennecke, 2003, S. 23). Dabei sind all die Vorteile, die er sich von einer kleinteilig parzellierten Stadt erhofft (Vielfalt, Dichte, Nutzungsmischung, Identifikation, Anpassungsfähigkeit), häufig zitierte Vorteile von historischen Stadtstrukturen. Hoffmann-Axthelm ist also durchaus Teil einer breiten Strömung in der Stadtentwicklung, welche das Ideal der durchmischten Stadt mit dem historischen und kleinteiligen Grundriss europäischer Städte in Verbindung setzt (z.B. Salewski, 2011). In der Radikalität und der konsequenten Anwendung dieser Überlegungen hingegen setzt sich Hoffmann-Axthelm von anderen Planern und Autoren ab.

2.3.2 Gemeinschaftliche Wohnbauträger

Eine weitere Quelle für das gestiegene Interesse an kleinparzellierten Strukturen stellt die wachsende Bedeutung von gemeinschaftlich organisierten Wohnbauträgern in der Stadtentwicklung dar. Baugemeinschaften wie Genossenschaften oder Baugruppen entwickelten sich in den letzten Jahrzehnten nicht nur zu einem beliebten Instrument der Stadtplanung um die negativen Folgen von ansteigenden Bodenpreisen und Wohnkosten in Städten zu lindern. Sie werden in der Stadtentwicklung auch verbreitet als ein Element angesehen, welches das Engagement und die Identifikation der Wohnbevölke-

zung mit ihrer Umgebung erhöht und damit positiven Einfluss auf das soziale Leben in Quartieren ausübt – gerade in Neuprojekten (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2009, S. 11).

Da diese Bauträger in der Regel über weniger Kapital verfügen als grosse institutionelle Anleger wie Versicherungen oder Pensionskassen, sind sie auf Baufelder moderater Grösse angewiesen um gemeinschaftlich finanzierte Bauprojekte realisieren zu können. So finden sich in Publikationen von Raumplanungsbehörden denn auch Hinweise an die Gemeinden, dass mittels einer kleinteiligen Parzellierung von Entwicklungsgebieten der gemeinschaftliche Wohnungsbau gefördert werden könne und sich dies positiv auf eine facettenreiche Stadt- und Wohnkultur auswirke (z.B. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2009, S. 71)

Wie die Stadttheorie von Hoffmann-Axthelm ist auch der genossenschaftliche Wohnungsbau nicht frei von Kritik. Auch hier gibt es kritische Stimmen und eine öffentliche Debatte darüber, ob Genossenschaften gemeinnützige Ziele verfolgen und ob sie lediglich gewissen Schichten und Milieus offenstehen (z.B. Neue Zürcher Zeitung, 2018).

3. Fallbeispiele Kleinparzellierung

3.1 Internationale Beispiele

Sucht man nach aktuellen Beispielen, in welchen kleinparzellerte Stadtstrukturen bei Grossprojekten Anwendung fanden, muss man genauer eingrenzen, welche Art von Stadt man meint. Denn entgegen dem in der Einleitung dieser Arbeit vermittelten Bild, dass kleinteilige Strukturen in den Städten im Rückgang begriffen sind, hat in den Vorstädten und Einfamilienhaussiedlungen vieler europäischer Städte bis heute nie eine andere Art von Stadt existiert als die kleinparzellerte. Das Phänomen der anwachsenden Investitionsmassstäbe und das neuerdings wiedergefundene Interesse an der kleinteiligen Stadt bezieht sich vielmehr auf Innenstädte und Quartiere, welche urbane Qualitäten wie Dichte, Zentralität und Interaktion aufweisen sollen.

Beispiele für neugeschaffene, urbane Siedlungsprojekte, die massgeblich über die Parzellenstruktur gesteuert wurden, finden sich nur sehr wenige. Dies liegt auch daran, dass dieses Vorgehen eine enge Kooperation mit den Grundeigentümern voraussetzt oder sich der Boden mehrheitlich im Besitz der öffentlichen Hand befinden müsste (Drilling & Weiss, 2012, S. 8).

Zu den genannten Beispielen zählen unter anderem die Hafencity Hamburg oder Javaeiland in den ehemaligen Hafendocks von Amsterdam (Salewski, 2018, S. 116-117). Die am häufigsten zitierten Beispiele von kleinparzellierten Neubauprojekten sind die Quartiere Rieselfeld und Vauban in der Stadt Freiburg im Breisgau. Die Stadt Freiburg nimmt bezüglich nachhaltiger Quartierentwicklung sowie dem Umgang mit Baugemeinschaften eine Vorreiterrolle in Deutschland ein (Müller, 2015, S. 73). Rieselfeld und Vauban sind für die Wissenschaft interessant, da sie fast die einzigen Beispiele in Europa darstellen, in welchen quasi unter Laborbedingungen ganze Quartiere mit einer kleinteiligen Parzellenstrategie realisiert wurden (Drilling & Weiss, 2012, S. 8).

Für den empirischen Teil dieser Arbeit wurden deshalb die beiden Vorreiterquartiere Rieselfeld und Vauban in Freiburg als Fallbeispiele ausgewählt.

3.2 Untersuchungsraster

In diesem Kapitel werden die beiden Freiburger Quartiere zunächst deskriptiv analysiert. Nebst einem allgemeinen Beschrieb der Ausgangslage und Zielsetzungen orientiert sich die Untersuchung an dem Raster, welches in der Dissertation von Feldmann (2009, S. 70-76) für die Typologisierung von Quartieren benutzt werden:

- Städtebau (z.B. Arealgrösse und -lage, städtebauliche Struktur, Bebauungsdichte)
- Nutzungsplanung (z.B. Quartiertyp, Nutzungsplanung, Infrastruktur)
- Projekteigenschaften (z.B. Projektart, Vermarktung, Partizipation, Finanzierung)
- Eigentümerstruktur (z.B. Bauträger)

3.3 Fallbeispiel Rieselfeld

3.3.1 Ausgangslage & Ablauf

Wie für viele Städte in Europa bildete auch für Freiburg der zweite Weltkrieg eine städtebauliche Zäsur. Lediglich 27% des Wohnraums waren nach Kriegsende unversehrt geblieben (Müller, 2015, S. 74). Zusammen mit dem starken Wachstum in den Jahrzehnten des darauffolgenden Wirtschaftswunders führte diese Situation zu einer massiven Wohnungsknappheit. Anders als viele deutsche Städte, orientierte sich die Stadt Freiburg stark am historischen Grundriss während des Wiederaufbaus. Dies führte zwar einerseits zu einer attraktiven Innenstadt nach historischem Vorbild, verschärfte jedoch die Lage auf dem Wohnungsmarkt zusätzlich (Müller, 2015, S. 74)

Erweiterungen der Stadt wurden in den 1960er und 1970er Jahren vorangetrieben, namentlich durch die beiden neuen Stadtteile Landwasser und Weingarten. Diese entstanden nach dem damals vorherrschenden städtebaulichen Leitbild der Funktionstrennung als reine Wohnquartiere (Müller, 2015, S. 75).

Für eine zusätzliche Stadterweiterung wurden in den 1990er Jahren unter heftigen Diskussionen weitere Standorte gesucht. Diese waren einerseits geprägt durch ein Umweltbewusstsein, welches in Freiburg u.a. durch die Anti-AKW-Bewegung der 1980er Jahre entstanden war. Andererseits wurde durch die grösser werdenden sozialen Unterschiede in der Stadt und den Eindrücken der problematischen Stadtteile Weingarten und Landwasser eine ausgewogene Sozialstruktur als wichtig eingestuft (Müller, 2015, S. 79-80)

Erst im Jahre 1991 konnte man sich auf den Standort Rieselfeld einigen. Der Kompromiss sah vor, auf rund 80 ha einen neuen Stadtteil zu realisieren und die restlichen 250 ha unter Naturschutz zu stellen, was eine zukünftige Erweiterung verhindern sollte. Zwischen 1991 und 2011 entstehen so im Westen der Stadt Freiburg rund 4'200 Wohneinheiten für 10'000 Einwohner. Damit ist Rieselfeld das grösste Siedlungsbauprojekt Deutschlands der jüngeren Geschichte (Harlander et al., 2012, S. 379).

3.3.2 Zielsetzung

Grundanstoss war die in den 1990er Jahren herrschende Wohnungsnot in Freiburg und der Wunsch nach urbanem Wohnraum in der Stadt (Guhl, 2018, S. 322). Damit sollte auch der Trend unterstützt werden, dass junge Akademiker und Familien in einer Lebensphase mit höherem Einkommen nicht aufs Land ziehen möchten und sich entsprechenden Wohnraum in der Stadt suchen.

Der neue Stadtteil sollte unter ökologischen Gesichtspunkten zukunftsweisend sein und auf die Bedürfnisse von Familien und Kindern ausgelegt sein. Im städtebaulichen Wettbewerb wurden vor allem ökologische Aspekte sowie eine ausgewogene Sozialstruktur als Anforderungen genannt (Müller, 2015, S. 81-82):

- Eine möglichst breite Nutzungsmischung um den Anforderungen einer pluralistischen und multikulturellen Gesellschaft gerecht zu werden.
- Realisierung jeweils der Hälfte der Wohnungen als geförderter Wohnungsbau zwecks Begünstigung einer sozial heterogenen Einwohnerschaft sowie private Finanzierung der anderen Hälfte.
- Schaffung einer hochwertigen Lebensqualität durch Freiflächen trotz der hohen Dichte des Stadtteils.

Das Ziel der städtebaulichen Planung bestand darin, die unterschiedlichen Nutzungsstrukturen kleinräumig zu durchmischen. Durch eine kleinteilige Parzellenstruktur sollte erreicht werden, dass sich unterschiedliche Investoren, insbesondere auch private Bauherren, angesprochen fühlen. So wollte die Stadt die Möglichkeit zur kleinteiligen Weiterentwicklung geben und die Identifikationen der Bewohner mit dem Stadtteil verstärken (Müller, 2015, S. 84).

3.3.3 Städtebau

Arealgrösse und Lage

Das Rieselfeld ist eine ehemalige Verrieselungsfläche am Westrand der Stadt Freiburg. Stadtseitig ist es umgeben von Stadterweiterungsquartieren der Nachkriegszeit, gegen Westen hin befindet sich der zu einem Naturschutzgebiet umfunktionierte Teil des alten Rieselfeldes. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rund 3.5 Kilometer.



Abbildung 3: Lage Rieselhof
(Müller, 2015, S. 78)

Das Quartier Rieselhof umfasst insgesamt rund 81 ha besiedelte Fläche, davon sind rund 15.4 ha für Verkehrsfläche und öffentliche Grünflächen vorbehalten (Stadt Freiburg, 2018a).

Auf dieser Fläche bietet das Quartier heute mit 4'200 Wohneinheiten Platz für rund 10'000 Einwohner und beheimatet darüber hinaus rund 1'000 Arbeitsplätze (Harlander et al., 2012, S. 379).

Städtebauliche Struktur und Bauformen

Das Quartier ist rund um die zentrale Rieselhofallee organisiert. Diese bildet die Hauptachse zur Stadt hin und ist über die Tramschienen der Anschlussort für den öffentlichen Nahverkehr. Von der Rieselhofallee aus organisieren orthogonal angesetzte Baublockstrukturen das Quartier. Im zentralen Teil entlang der Hauptachse sind diese meist geschlossen gestaltet, gegen aussen hin nimmt der Grad der Öffnung zu und die Dichte ab (siehe Abbildung 4).

Die Erschliessung des Areals durch den motorisierten Verkehr wird über die von Osten nach Westen verlaufenden Strassen gewährleistet. Die von Norden nach Süden verlaufenden Strassen werden hingegen als Wohnstrassen verstanden (Müller, 2015, S. 86).

Auch beim Entwurf der Bauformen wurde ein möglichst grosses Spektrum an verschiedenen Typologien gesucht, welche sich auf dem Parzellenraster anwenden lassen. So finden sich im Quartier viele Blockrandbebauung und Reihen- und Zeilenhäuser, aber auch Stadthäuser, Doppelhäuser und ein Wohnbogen als Abschluss zum bestehenden Quartier im Osten.



Abbildung 4: Übersicht Rieselfeld (eigene Darstellung auf Basis Geoportal Baden-Württemberg)

Dichte

Der Bebauungsplan sieht in den zentralen, von der Blockbebauung geprägten Teilen des Quartiers eine hohe bauliche Dichte vor. Gegen die Ränder der Siedlung nimmt diese ab, so dass für das gesamte Areal eine durchschnittliche Geschossflächenzahl (Geschossfläche aller Vollgeschosse pro Grundstückfläche) von rund 1.2 erreicht wurde (Müller, 2015, S. 89).

Reguliert wurde die Bebauungsdichte über die Festlegung der maximalen Anzahl von Vollgeschossen, der Bebauungstypologie sowie der überbaubaren Grundstücksfläche, welche anhand von Baulinien, Baugrenzen und der mittleren Bebauungstiefe - je nach Nutzung zwischen 12.5 und 14.5 Meter - vorgegeben wurde (Müller, 2015, S. 90).

Vergleicht man die Bevölkerungsdichte der Stadtteile von Freiburg, stellt das Rieselfeld mit rund 122 Bewohnenden / ha besiedelter Fläche eines der dichtesten Quartiere der Stadt Freiburg dar (siehe Abbildung 5). Im Vergleich weisen sowohl die Stadterweiterungsquartiere Weingarten (80) und Landwasser (71) aus den 1960er Jahren als auch die historische Altstadt (72) eine deutlich tiefere Einwohnerdichte auf, obwohl alle diese Quartiere über dem städtischen Durchschnitt von 54 Bewohnenden / ha liegen.

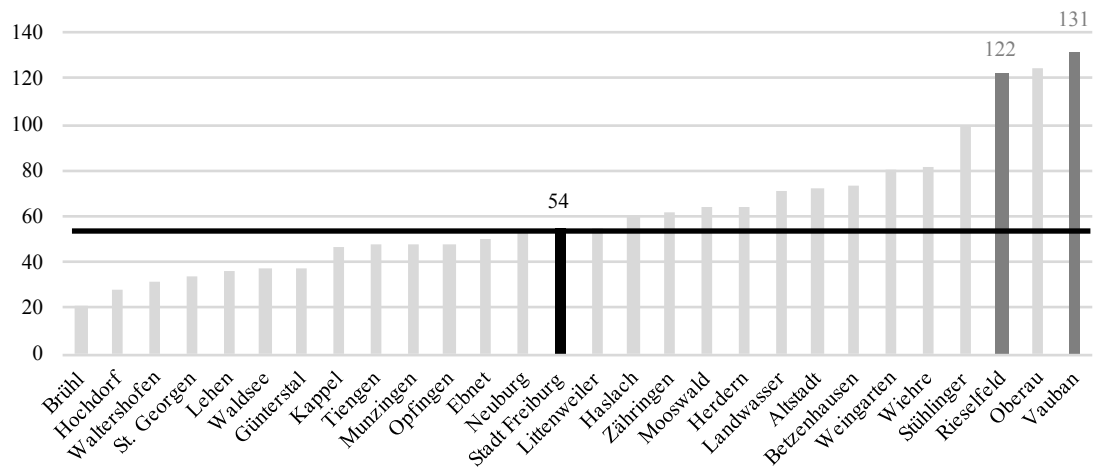


Abbildung 5: Bevölkerungsdichte pro Stadtteil (eigene Darstellung auf Basis von Stadt Freiburg, 2018b)

Parzellierung

Die kleinparzellierte Struktur des Quartiers Rieselfeld war vonseiten der Stadt Freiburg ein bewusster Versuch, unterschiedliche Investorengruppen anzusprechen und damit eine Voraussetzung für eine diverse Bevölkerungsstruktur zu schaffen.

Die feingliederigste Parzellenstruktur findet sich dabei in den peripheren Lagen im Süden und Norden des Quartiers. Dort finden sich eine grosse Zahl von Kleinstparzellen (z.B. 8 x 30 m), welche mit zwei- bis dreigeschossigen, meist durch Baugruppen realisierten Reihenhäusern bebaut sind (siehe Abbildung 4).

Doch auch in den Zonen mit einer höheren baulichen Dichte und geschlossenen Blockrandbebauungen entlang der Rieselfeldallee wurde das Prinzip der Kleinparzellierung beibehalten – dort meist in fünfgeschossigen Attikahäusern mit Parzellenbreiten von 16 bis 32 m.

Möchte man nun den Grad der Kleinparzellierung des Rieselfeldes mit anderen Stadtteilen Freiburgs vergleichen, finden sich dafür keine statistischen Daten. Im Folgenden wurde deshalb anhand der verfügbaren Geoinformationen eine händische Zählung der Parzellen im Rieselfeld und Vergleichsquartieren durchgeführt (siehe Anhang 1).

Dabei lässt sich feststellen, dass Rieselfeld eine im Durchschnitt mehr als doppelt so hohe Anzahl Parzellen pro ha besiedelter Fläche aufweist, als die funktionalistisch geprägten Quartiere Landwasser und Weingarten (siehe Tabelle 1). Entsprechend ist auch die Wohnbevölkerung pro Parzelle deutlich tiefer als in den Vergleichsquartieren.

Tabelle 1: Auswertungen Parzellenstruktur (siehe Anhang 1)

Quartier	Fläche (ha)	Wohnbevölkerung	Anzahl Parzellen	Parzellen / ha	Bevölkerung / Parzelle
Rieselfeld	81	9'867	633	7.8	15.6
Vauban	41	5'427	320	7.8	17.0
Landwasser	100	7'130	349	3.5	20.4
Weingarten	139	11'134	409	2.9	27.2

Bauliche Vorgaben

Die baulichen Vorgaben, welche Investoren in Rieselfeld für ihre Projekte zu erfüllen hatten, waren zwar umfangreich, sollten aber trotzdem ein vielseitiges und abwechslungsreiches Quartier ermöglichen. So gab es in den Teilbebauungsplänen des Quartiers Auflagen zur Art der Nutzung, der Gebäudehöhe und der Anzahl Geschosse pro Parzelle. Bei der Fassadengestaltung und Dachform waren die Bauträger jedoch frei. Die Stadt erliess zur Erhaltung einer vielfältigen Optik die Regelung, dass zwei benachbarte Parzellen nicht vom gleichen Architekten bebaut werden durften (Müller, 2015, S. 84).

Weiter mussten sich die Bauträger dazu verpflichten, die Gebäude gemäss Niedereenergiestandards zu erstellen. Dies erscheint aus heutiger Perspektive normal, stellte zum Zeitpunkt der Realisierung des Projektes in den 1990er Jahren jedoch ein Novum dar.

3.3.4 Nutzung

Quartiertyp

Das Rieselfeld ist einutzungsgemischtes Stadtquartier, das neben Wohnraum auch viele Gebäude für soziale Infrastruktur sowie zahlreichen Gewerbeeinheiten umfasst. Rund 1'000 Arbeitsplätze sind in dem Quartier angesiedelt (Guhl, 2018, S. 326).

Nutzungsplanung

Der städtebauliche Entwurf für das Quartier Rieselfeld sah mit der Rieselfeldallee eine zentrale Strasse vor, welche durch Läden in den Erdgeschossen und gewerbliche Nutzungen belebt werden sollte (Müller, 2015, S. 84). Dies sind meist Gebäude mit gemischter Nutzung, mit Wohneinheiten in den Obergeschossen. Daneben sind am Südrand der Siedlung weitere Flächen für reine Gewerbenutzung vorgesehen (Harlander et al., 2012, S. 381).

Infrastruktur

Aufgrund der abgelegenen Lage des Quartiers und der relativ hohen Bevölkerungsdichte hat die Stadt Freiburg in Rieselfeld eine Vielzahl von Infrastrukturbauten realisiert, welche eine Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen vornehmen. So finden sich mehrere Schulhäuser, Kindergärten, Kindertagesstätten, Sportzentren wie auch ein Gymnasium im neuen Stadtteil (Müller, 2015, S. 89).

3.3.5 Projekt

Projektorganisation

Da die gesamte ehemalige Verrieselungsfläche seit langer Zeit der Stadt Freiburg gehörte, war die Entwicklung des Areals ein rein kommunales Projekt (Guhl, 2018, S. 311). Für die Umsetzung richtete die Stadtverwaltung eine Projektgruppe innerhalb der Verwaltung ein, welche das Projekt ämterübergreifend leitete. Die Kommunalentwicklung des Landes Baden-Württemberg war ebenfalls ein wichtiger Akteur in der Entwicklungsphase, v.a. für die finanzielle Abwicklung. Sie verwaltete das Treuhandkonto für die Grundstückverkäufe ausserhalb des städtischen Haushaltes (Guhl, 2018, S. 312).

Vermarktung

Die Vermarktung des Rieselfelds lief zu Beginn schleppend, was vor allem dem schlechten Ruf des westlichen Teils der Stadt sowie dem hohen Anteil an geplantem sozialen Wohnungsbau geschuldet war (Guhl, 2018, S. 318).

Bis zum Jahr 2000 hatte sich dieses Image grundlegend verändert, weshalb sich die später entwickelten Bauabschnitte 3 und 4 sehr einfach vermarkten liessen. In dieser späteren Phase verkaufte die Stadt Freiburg praktisch alle Baufelder an Baugruppen, was für die Stadtverwaltung ein Novum darstellte (Guhl, 2018, S. 319).

Die Vermarktung der geplanten 120 Gewerbeeinheiten an der zentralen Rieselfeldallee stellte sich im Gegensatz zu den Wohnparzellen bis zuletzt als schwierig dar. Deshalb wurde die Zahl der Gewerbeflächen während des Projektverlaufs deutlich reduziert gegenüber der ursprünglichen Zielsetzung (Guhl, 2018, S. 318).

Finanzierung

Ziel der Stadt Freiburg war es, das gesamte Projekt Rieselfeld komplett über die Grundstücksverkäufe zu finanzieren (Harlander et al., 2012, S. 379). Am Ende der Entwick-

lung standen den gesamten Entwicklungskosten von rund 153 Mio. EUR (inkl. öffentlicher Gebäude wie Schulen, Kitas und Sporteinrichtungen) Erlöse durch die Grundstücke von rund 167 Mio. EUR gegenüber. Das Projekt war also für den städtischen Finanzhaushalt ein lohnendes Geschäft (Guhl, 2018, S. 325).

Partizipation

Bürgerbeteiligung war für das Projekt Rieselfeld ein wichtiger Baustein, da man auch hier aus den Fehlern bei den Stadterweiterungsprojekten der 1960er und 1970er Jahre lernen wollte. Schon während dem Planungsprozess wurde 1993 eine Bürgergemeinschaft zur Entwicklung des Stadtteils Rieselfeld gegründet, welche sich in verschiedenen Arbeitskreisen für die Entwicklung des Stadtteils einsetzte.

Neben dieser, von der Bevölkerung initiierten Beteiligung, existiere auch eine extern ins Leben gerufene Quartiersarbeit, welche sich vor Allem um sozial schwächere Bevölkerungskreise kümmern sollte. Im Rahmen dieser Tätigkeiten entstand bereits in der Bau-phase ein Kiosk als zentraler Treffpunkt auf Areal Rieselfeld, wo Veranstaltungen stattfinden und soziale Kontakte geknüpft werden konnten. Der Betrieb des Kioskes konnte später in das für das Quartiermanagement gebaute Stadtteilzentrum überführt werden (Guhl, 2018, S. 321).

3.3.6 Eigentumsstruktur

Das ursprüngliche Ziel der Stadt Freiburg war es, nach Verkauf aller Grundstücke im neu erbauten Quartier Rieselfeld mit 50% öffentlich gefördertem und 50% privat finanziertem Wohnungsbau eine ausgewogene Mischung von Eigentümern und damit eine gute soziale Durchmischung zu erschaffen (Harlander et al., 2012, S. 381).

Jedoch gab es während der langen Planungs- und Bauzeit des Projektes einschneidende Veränderung in der öffentlichen Wohnbauförderung. Während in den ersten beiden Bauabschnitten noch 750 Sozialwohnungen mithilfe des Förderprogramms des Landes Baden-Württemberg entstanden, erfolgte nach 1996 eine massive Kürzung dieser Fördergelder. Dies führte zu einer Zielanpassung und zu deutlich mehr privat finanziertem Wohneigentum, meistens in der Form von selbstbewohntem Eigentum durch Baugruppen (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Eigentümerstruktur Rieselfeld (Müller, 2015, S. 95)

Eigentumsart	Zielsetzung	Stand heute
Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	50%	20 - 25%
Privat finanzierter Mietwohnungsbau	25 - 30%	10%
Privates Wohnungs- und Hauseigentum	20 - 25%	65 - 70%

Räumlich ermöglichte die kleinteilige Parzellierung des Quartiers eine gezielte Vergabe der Grundstücke. Jeder Block wurden auf fünf bis zehn Investoren aufgeteilt, um Monokulturen zu verhindern. Die Investorentypen reichten von kommerziellen Bauträgern über private Bauherren und weit über 100 Baugruppen und Wohnbaugenossenschaften (Müller, 2015, S. 95).

3.4 Fallbeispiel Vauban

3.4.1 Ausgangslage & Ablauf

Neben der Entwicklung des Rieselfeldquartiers mit Wohnraum für rund 10'000 Personen stellt das Quartier Vauban das zweite grosse Stadterweiterungsprojekt für Freiburg in den 1990er Jahre dar.

Im Jahre 1992 übernahm die Stadt Freiburg das ehemalige Kasernengebiet der französischen Armee für rund 40 Mio. DM und erliess eine Entwicklungssatzung mit dem Ziel, ein Stadtquartier mit Wohn- und Gewerbenutzungen zu entwickeln (Sommer & Wiechert, 2014, S. 19).

Anders als beim Rieselfeld-Quartier, welches auf der grünen Wiese geplant wurde, musste in Vauban ein Umgang mit den bestehenden Gebäuden und Überresten der militärischen Nutzung gefunden werden. Einerseits waren an manchen Orten umfangreiche Sanierungsarbeiten am Boden notwendig, andererseits formierten sich früh Interessengruppen, welche sich für den Erhalt und die Umnutzung von bestehenden Gebäuden einsetzten. So konnte der aus einer Studentengruppe entstandene Verein S.U.S.I. bereits 1993 vier der bestehenden Kasernengebäude übernehmen, welche zu Wohnraum für Studenten umgenutzt wurden (Sommer & Wiechert, 2014, S. 19).

1995 legte die Stadtverwaltung den städtebaulichen Entwurf vor und begann ab 1997 mit der Geländesanierung und Erschliessung des zukünftigen Quartiers. Bis zum Jahr 2008 entstanden insgesamt über 400 Gebäude mit mehr als 1'700 Wohnungen. Um den

neuen Bewohnenden von Beginn an die benötigte Infrastruktur zur Verfügung zu stellen, wurden im ersten Bauabschnitt auch der Bau von Schulen und gewerblichen Nutzungen umgesetzt (Müller, 2015, S. 109). Bis 2013 haben über 5'500 Personen in Vauban Wohnraum gefunden.

3.4.2 Zielsetzung

Vordergründige Zielsetzung der Stadt Freiburg bei der Planung und Realisierung des Vaubanquartiers war die Schaffung von Wohnraum für rund 5'000 Personen sowie 600 Arbeitsplätze. Wie schon beim Rieselfeldquartier formulierte die Stadt eine Reihe von weiteren Anforderungen, welche das neue Quartier zu erfüllen hatte und die im städtebaulichen Wettbewerb beantwortet werden mussten (Müller, 2015, S. 100):

- Schaffung von innerstädtischem Wohnraum zwecks Entgegenwirken einer Abwanderung in das Umland
- Nutzungsmischung innerhalb des neuen Stadtteils mittels der Ausweisung sowohl eines Wohngebiets, eines Mischgebiets wie auch eines Gewerbegebiets.
- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche soziale Gruppen
- Generierung einer abwechslungsreichen Bebauungsstruktur mittels einer kleinteiligen Parzellierung

3.4.3 Städtebau

Arealgrösse und Lage



Abbildung 6: Lage Vauban
(Müller, 2015, S. 98)

Der Perimeter von Vauban ist ein ehemaliges Kasernengelände, welches nach dem Abzug der französischen Armee in den 1990er Jahren frei für andere Nutzungen wurde. Es befindet sich rund 3.5 km südlich vom historischen Stadtzentrum der Stadt Freiburg und umfasst eine Fläche von rund 41 ha (Sommer & Wiechert, 2014, S.17). Davon sind rund 0.7 ha für Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen vorbehalten (Stadt Freiburg, 2018a).

Das Quartier wird im Süden durch den angrenzenden Stadtteil Merzhausen, im Nord-Osten durch die Stadtteile St. Georgen und Uffhausen und im Süden durch das Gewerbegebiet Süd begrenzt (siehe Abbildung 6).

Städtebauliche Struktur und Bauformen

Hauptachse des neuen Quartiers ist die Vaubanallee, welche das Quartier zentral durch eine Strassenbahn und für PKWs erschliesst (siehe Abbildung 7). An dieser Strasse schliessen u-förmig die neuen Wohngebiete an. In Nord-Süd-Richtung verlaufen fünf längliche Grünspannen und im Süden ist das Areal durch ein Naherholungsgebiet am Dorfbach begrenzt. Im Norden befinden sich die gemischten und gewerblichen Nutzungen des Quartiers (Sommer & Wiechert, 2014, S. 17).

Städtebaulich orientiert sich das Konzept des Vaubanquartiers an gründerzeitlichen Blockstrukturen, wobei einzelne Blöcke in Zeilen aufgelöst wurden und das Strassenraster der ehemaligen Kaserne weitgehend beibehalten wurden (Müller, 2015, S. 102).



Abbildung 7: Übersicht Vauban (eigene Darstellung auf Basis Geoportal Baden-Württemberg)

Als Bauformen finden sich im Gebiet vor allem Einfamilienhäuser in Reihenbauweise und Mehrfamilienhäuser in Geschossbauweise. Abwechslung dazu bringen die Solitäre der ehemaligen Kasernengebäude. Östlich der Merzhauserstrasse befindet sich die sogenannte Solarsiedlung mit Plusenergiehäusern in Reihenbauweise.

Dichte

Der neue Stadtteil Vauban besteht aus relativ kompakten Wohnbebauungen von drei bis vier Geschossen, die zu den Rändern hin teilweise sogar bis zu acht Geschosse aufweisen. Dies führt zu einer für ein Wohnquartier hohen baulichen Dichte mit einer Geschossflächenzahl von rund 1.4 (Müller, 2015, S. 104).

Das Vaubanquartier ist denn auch jener Stadtteil in Freiburg, welcher mit rund 131 Bewohnenden pro ha besiedelter Fläche die höchste Bevölkerungsdichte aufweist (vgl. Abbildung 5, S. 22). Verglichen mit der durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 54 Bewohnenden pro ha in der Stadt Freiburg ist das Vaubanquartier also sehr dicht.

Ein Grund dafür ist der niedrige durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person im Quartier. Dieser liegt mit 32 m² / Person deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 66 m² / Person. Grund dafür dürften einerseits die studentischen Wohnheime im ehemaligen Kasernenareal sein, aber auch die Baugemeinschaften, welche Infrastruktur und Räume gemeinsam nutzen (Sommer & Wiechert, 2014, S. 41).

Parzellierung

Wie schon in Rieselfeld bildete in Vauban die kleinteilige Parzellierung ein Instrument, um vielfältige Baustrukturen entstehen zu lassen (Sommer & Wiechert, 2014, S. 31) und heterogene Nutzungen in dem Quartier zu ermöglichen (Müller, 2015, S. 104).

Die Parzellengrößen variieren dabei mehr als im Rieselfeldquartier, z.T. auch aufgrund des ursprünglichen Gebäudebestandes. Während in den ersten beiden Bauabschnitten, südlich der Vaubanallee, viele Kleinstparzellen mit Breiten von 6 bis 9 Meter an private Bauherren und Baugemeinschaften abgegeben wurden, gab es im dritten Bauabschnitt (nördlicher Abschluss) auch Wohn- und Gewerbeüberbauungen von institutionellen Investoren mit Parzellengrößen bis zu 5'400 m² (Müller, 2015, S. 110).

Im Durchschnitt ist die Parzellierung in Vauban aber ähnlich fein wie im Rieselfeldquartier und damit deutlich kleinteiliger als in den Vergleichsquartieren Landwasser und Weingarten (vgl. Tabelle 1, S. 23).

Bauliche Vorgaben

Auch im Vaubanquartier wurden hinsichtlich der Gestaltung der einzelnen Bauvorhaben relativ wenig Vorgaben gemacht. So waren Bauträger frei was Dachform, Materialwahl und Freiraumgestaltung angeht, was zu einer sehr diversen Gestaltung der Gebäude führte (Sommer & Wiechert, 2014, S. 32).

Ein Novum für die Stadt Freiburg waren die Blockprofile, welche zusätzlich zu den Vorgaben im Bebauungsplan im Grundstückvergabeverfahren berücksichtigt werden mussten. Diese stellten neben sozialen Kriterien auch Anforderungen an die vorgesehene Bauart und die Eigentumsform (Miete oder Eigentum), um eine möglichst vielseitige Blockzusammenstellung zu erreichen (Sommer & Wiechert, 2014, S. 32).

3.4.4 Nutzung

Quartiertyp

Eine Zielsetzung für das Vaubanquartier war es ein Quartier der kurzen Wege zu erschaffen, in welchem Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und kulturelle Nutzungen in kurzer Distanz vorhanden sind (Sommer & Wiechert, 2014, S. 25).

Die Mischung von Wohnen und Arbeiten ist im Quartier auch umgesetzt worden, allerdings entstanden weniger Gewerbeflächen als zu Beginn der Entwicklung geplant war und die angestrebten 600 Arbeitsplätze konnten im Areal nicht erreicht werden. Besonders in den Baugruppen wurde von anfänglichen Schwierigkeiten bei der Erdgeschossvergabe an Gewerbetreibende berichtet (Sommer & Wiechert, 2014, S. 28).

Nutzungsplanung

Räumlich konzentrieren sich die gewerblichen Nutzungen des Stadtteils in der Vaubanallee und in Teilen der Merzhauserstrasse. Dort finden sich Supermärkte, Bankfilialen, Kioske, Bäckereien sowie Arzt- und Therapiepraxen. Die Seitenstrassen in Nord-Süd-Richtung beinhalten hingegen ausschliesslich Wohnnutzungen (Müller, 2015, S. 104).

Auch die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Gewerbefläche von 6 ha im Norden des Quartiers wurde im Laufe der Planung verkleinert und schlussendlich als Mischfläche ausgeführt (Sommer & Wiechert, 2014, S. 27).

Infrastruktur

Auch im Vaubanquartier sah die Stadtplanung ein breites Spektrum von Infrastrukturbauten vor. So finden sich eine Grundschule, Bibliothek, Mehrzweckhalle, Kindertagesstätten sowie ein Quartierzentrum im Perimeter. In letzterem befinden sich neben den Räumen der Quartierarbeit-Vauban auch ein Café sowie Räumlichkeiten für Theater, Konzerte und Konferenzen (Sommer & Wiechert, 2014, S. 98).

3.4.5 Projekt

Projektart

Durch den Kauf des Vauban-Areals durch die Stadt Freiburg war die Entwicklung des Quartiers wie schon beim Rieselfeld ein kommunales Projekt, in welchem eine Projektgruppe der Stadt Freiburg die Entwicklungshoheit innehatte (Müller, 2015, S. 106).

Vermarktung

Die zahlreichen Auflagen, welche die Stadt Freiburg an den Kauf von Baugrundstücken knüpfte (z.B. die Blockprofile und umwelttechnische Kriterien), wirkten sich eher negativ auf die Nachfrage von Investoren aus. Baugemeinschaften hingegen, welche mit langen Reservationszeiten und Finanzierungsüberbrückungen durch die Stadt unterstützt wurden, passten sich den Rahmenbedingungen an und konnten früh rund 70 Gebäude realisieren (Müller, 2015, S. 156). Heute sind rund 75% aller Grundstücke im Vauban an Baugruppen oder andere gemeinschaftliche Wohnbauträger vergeben (Sommer & Wiechert, 2014, S. 20).

Die Vermarktung von Gewerbeflächen und Ladenlokale verlief ebenfalls schleppend und lediglich im Bereich der Merzhauserstrasse konnte erfolgreich Gewerbe angesiedelt werden. Im Inneren des Quartiers, z.B. an der Vaubanallee, wurden Gewerbeflächen nachträglich zugunsten von Wohnnutzungen verkleinert (Müller, 2015, S. 111).

Finanzierung

Wie schon beim Projekt Rieselfeld war das Ziel der Stadtverwaltung auch beim Vaubanquartier, die Entwicklung und Erschliessung des neuen Stadtteils durch den Verkauf der Grundstücke zu finanzieren. Im Gegensatz zum ersten Projekt mussten im Falle des Vauban jedoch auch die Kaufkosten von rund 40 Mio. DM refinanziert werden.

Im Laufe der Entwicklung des Stadtteils stellte die Stadtverwaltung fest, dass das Entwicklungsprojekt Vauban mit einem voraussichtlichen Verlust von 400'000 EUR abschliessen würde. Um dem entgegenzuwirken beschloss der Gemeinderat, im dritten Bauabschnitt 1.3 ha Bauland als Wohnbebauung anstatt wie ursprünglich geplant als Gewerbefläche zu realisieren. Mit den so erzielten Mehreinnahmen von rund 2.5 Mio. EUR gelang es, das Projekt kostendeckend abzuschliessen (Müller, 2015, S. 111).

Partizipation

Aufgrund der positiven Erfahrungen im Stadtteil Reiselfeld plante die Stadt Freiburg ab 1995 auch für das Vaubanquartier eine umfangreiche Begleitung durch einen Partizipationsprozess. Das ursprünglich als unabhängige Bürgerverein gegründete Forum-Vauban wurde darauf mit einer Grundfinanzierung ausgestattet und in die städtische Arbeitsgruppe Vauban eingebunden (Müller, 2015, S 107). Der Verein ist heute noch als Teil des Stadtteilzentrums Vauban aktiv.

3.4.6 Eigentumsstruktur

Die ursprüngliche Planung der Stadt Freiburg sah für das Vaubanquartier eine ähnliche Verteilung wie im Projekt Rieselfeld vor, welche 50% der neuen Wohnungen als privates Eigentum und 50% als öffentlich geförderter Wohnungsbau beinhaltete (Müller, 2015, S. 113). Doch wie schon beim Rieselfeldquartier wurde das Erreichen dieses Ziels durch die geänderte Gesetzgebung der Wohnraumförderung des Land Baden-Württemberg erschwert (Müller, 2015, S. 109).

So findet sich heute in Vauban fast ausschliesslich privates Eigentum und kaum Mietwohnungen. Der ursprünglich geplante Anteil von 25% Sozialwohnungen wurde auf 10% reduziert (rund 400 Wohneinheiten), jener von Eigentumswohnungen (heute rund 1'300 Wohneinheiten) markant erhöht (Sommer & Wiechert, 2014, S. 46).

Die kleinteilige Parzellierung sowie die Verteilung der Grundstücke nach Blockprofilen sollte eine gute soziale Durchmischung ermöglichen. Konträr dazu führte die wachsende Popularität von Vauban als Wohnraum dazu, dass die Bodenpreise anstiegen. Heute kosten Eigentumswohnungen in Vauban über 3'500 EUR pro m². Vauban ist somit jener Stadtteil in Freiburg, in welchem die zweithöchsten Grundstückspreise erzielt werden (Sommer & Wiechert, 2014, S. 47).

4. Untersuchung Kleinparzellierung und Diversität

4.1 Soziale Diversität in Rieselfeld und Vauban

4.1.1 Bestehende Untersuchungen

Die beiden kleinparzellierten Quartiere Rieselfeld und Vauban sind relativ gut untersucht, wobei die meisten Arbeiten den Fokus auf ökologischen Dimensionen legen.

Beim Rieselfeldquartier gibt es in der Literatur eine relativ grosse Übereinstimmung, dass es ein zukunftsweisendes Beispiel für Stadterweiterung darstellt und viele der ursprünglichen Zielsetzungen erreicht hat (Müller, 2015, S. 282). Es wird aber auch festgehalten, dass aus sozialer Sicht keine wirkliche Durchmischung erreicht wurde. So sei der Stadtteil, wie für Neubaustadtteile üblich, von jungen Familien geprägt. Es wird gleichzeitig bemängelt, dass grosse Teile des Quartiers betreffend Wohnform, Haushaltsstruktur, Bildung und Einkommen äusserst homogen seien (Müller, 2015, S. 283). Hier sei kein relativierender Effekt der Baugemeinschaften zu erkennen.

Harlander et al. (2012) halten fest, dass aufgrund des Wegfalls der Landesförderung für sozialen Wohnungsbau ein wesentlich grösserer Teil des Rieselfelds als privat finanziertem Wohneigentum ausgeführt wurde als ursprünglich geplant. Dadurch ist gemäss ihrer qualitativen Beurteilung in den Bauabschnitten 3 und 4 ein hoher Anteil an Mittelschichtfamilien auszumachen (S. 382).

Auch gemäss der Untersuchung von Guhl (2018) muss festgestellt werden, dass die ursprüngliche Zielsetzung von der Bereitstellung von günstigem Wohnraum nur bedingt erfüllt wurde. Durch die Reduktion des Anteils von gefördertem Wohnungsbau und dem Anstieg der Popularität des Stadtteils, sind die Preise stark angestiegen. Die Studie folgert, dass in Rieselfeld gut situierte Akademikerfamilien überproportional vertreten sind, ohne aber eine detaillierte Auswertung dazu zu liefern (S. 329).

Gleichzeitig wird in praktisch allen Untersuchungen herausgestrichen, dass das Quartier eine hohe Zufriedenheit bei der Bevölkerung genießt und das Image der Gesamtstadt positiv prägt. Auch scheint der städtebauliche Entwurf so stabil, dass er trotz veränderter Rahmenbedingungen während der Entwicklungsphase, problemlos an neue Gegebenheiten angepasst werden konnte (Guhl, 2018, S. 329)

Zu ähnlichen Schlüssen kommen Untersuchungen zum etwas jüngeren Vaubanquartier. Auch hier wird festgehalten, dass der Anteil an Haushalten mit Kindern überproportional hoch sei (Sommer & Wiechert, 2014, S. 43). Das Ziel der sozialen Durchmischung

wird deshalb als nicht erfüllt bewertet, da der Wohnraum insgesamt zu teuer und die Bevölkerung ausserhalb des Studentendorfes sehr homogen sei (Sommer & Wiechert, 2014, S. 50).

Abschliessend muss festgehalten werden, dass die Untersuchungen zu den Quartieren Rieselfeld und Vauban bezüglich der sozialen Diversität meist relativ oberflächlich sind und häufig nur ein einzelner Indikator (z.B. Akademikerdichte oder Ausländeranteil) zum Vergleich herangezogen wurde.

4.1.2 Methodik

Es gibt im deutschsprachigen Raum nur wenig empirische Forschung zum Thema Segregation in Städten. Dies hängt unter anderem mit der schlechten Datengrundlage, namentlich den selten gewordenen Ergebnissen von Volkszählungen, zusammen (Harlander et al., 2012, S. 314).

Grundsätzlich lassen sich bei der empirischen Auseinandersetzung mit Vielfalt und Segregation zwei Herangehensweisen unterscheiden. Einerseits können räumliche Einheiten mithilfe von Sozialindikatoren verglichen werden. Dieser komparative Ansatz dient dem Vergleich von Quartieren und Städten und ist in der sozialplanerischen Anwendung weit verbreitet (Harlander et al., 2012, S. 314).

Die zweite Möglichkeit besteht darin, Segregation mittels sogenannter Segregationsindices zu messen. Hierfür gibt es eine Vielzahl von möglichen Berechnungsformen, welche die Verteilung einer bestimmten Einheit in einer Grundgesamtheit charakterisiert (Massey & Denton, 1988, S. 298). In der Segregationsforschung dienen Indices vor allem dazu, die Auswirkungen von Segregation zu analysieren, da der Segregationsgrad einer Stadt (ausgedrückt in einer statistischen Kennziffer) so mit anderen Eigenschaften der Stadt statistisch verglichen werden kann (Harlander et al., 2012, S. 314).

Im Rahmen dieser Arbeit wurde die komparative Methode verwendet, da die Datengrundlage für eine Berechnung von Indices und einem Vergleich zur Parzellierung unzureichend war. Für die Beurteilung der sozialen Vielfalt in den Quartieren Rieselfeld und Vauban wurde also kein absolutes statistisches Mass errechnet, sondern ein Vergleich zu anderen Stadtquartieren sowie der Gesamtstadt Freiburg durchgeführt.

Als Vergleichsgrössen für die beiden Fallbeispiele dienen die grossen Stadterweiterungsquartiere Landwasser und Weingarten aus den 1960er Jahren. Dieser Vergleich ist

deshalb interessant, da diese aus einer Zeit des funktionalistischen Städtebaus stammen und mit ihren Grossformen und grossen Parzellen einen stilistischen und formalen Gegenentwurf zu den kleinparzellierten Quartieren Rieselfeld und Vauban darstellen.

Bei der räumlichen Analyse von Vielfalt werden meistens einzelne Indikatoren untersucht (z.B. Ausländeranteil). Diese eindimensionalen Auswertungen bieten eine gewisse Aussagekraft, können isoliert betrachtet jedoch Überlagerungen von Effekten vernachlässigen. Für diese Untersuchung wurden fünf Einzelvariablen anhand eines Rasters untersucht, welches in der Sozialforschung verbreitet Einsatz findet (Piekut, Rees, Valentine & Kupiszewski, 2012, S. 2994).

Tabelle 3: Eindimensionale Sozialindikatoren

Demographische Diversität	Sozioökonomische Diversität	Ethnische Diversität
Altersstruktur	Haushaltstypen Bildungsstand Einkommen	Migrationsanteil

Da zwischen sozialen Einzelindikatoren häufig enge Zusammenhänge bestehen (z.B. zwischen sozialem Status und Migrationshintergrund), benutzt man in der Sozialforschung seit kürzerem multidimensionale Analysen. Diese bilden mithilfe von Clusteranalysen mehrerer Einzelmerkmale statistische Gruppen, welche dann verglichen werden können.

Noch sind solche Analysen aufgrund des damit verbundenen Aufwandes relativ selten im sozialplanerischen Alltag (Piekut et al., 2012, S. 2990). Glücklicherweise nimmt die Stadt Freiburg im Rahmen ihrer Bürgerbefragung aber eine Clusteranalyse der Bevölkerung in soziale Gruppen und soziale Milieus vor. Diese Daten bilden die Grundlage für die multidimensionalen Analysen in dieser Arbeit.

4.1.3 Eindimensionale Analysen

Demographische Dimensionen

Als massgebliche demographische Dimension wurde die Altersstruktur der beiden Quartiere Rieselfeld und Vauban mit jener der Gesamtstadt Freiburg und den Quartieren Weingarten und Landwasser verglichen (siehe Abbildung 8).

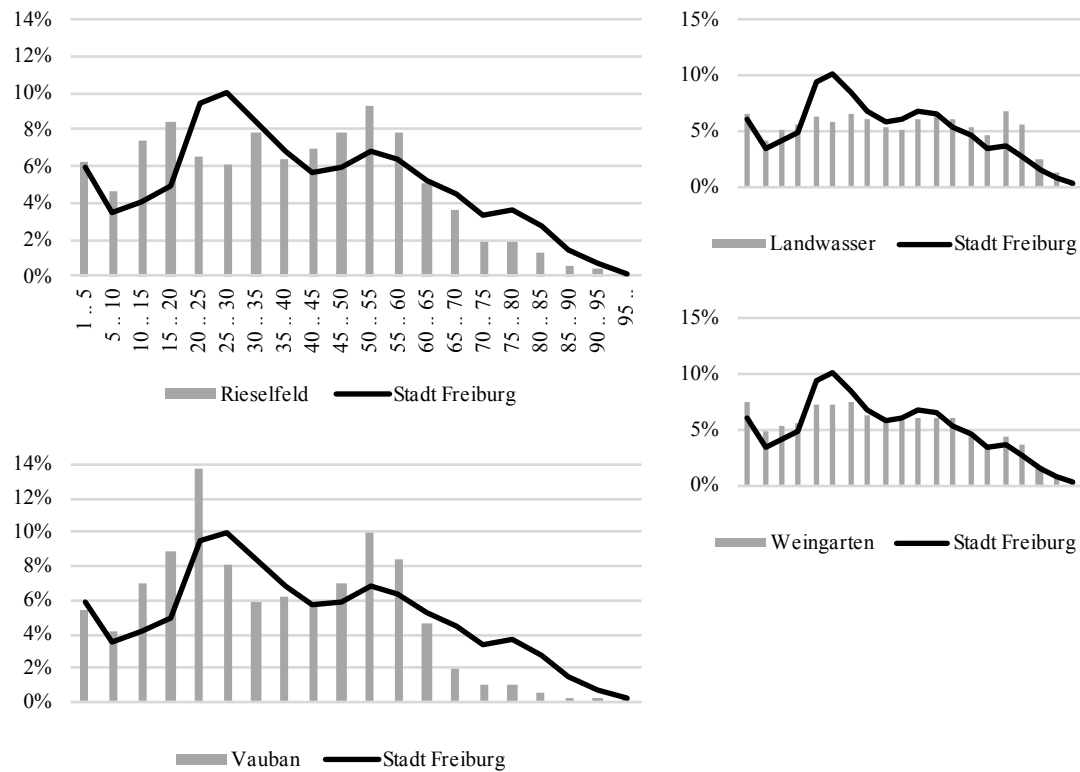


Abbildung 8: Auswertung Altersstruktur (eigene Darstellung auf Basis Stadt Freiburg, 2018c)

Dabei lässt sich feststellen, was auch in den bestehenden Untersuchungen angedeutet wurde. Die beiden neuen Quartiere sind Familienquartiere mit einem überproportionalen Anteil an Jugendlichen und Personen im Elternalter um die 50 Jahre. Beide Quartiere weisen zudem einen gegenüber der Gesamtstadt deutlich unterproportionalen Anteil an Personen ab 65 Jahren vor. Im Vergleich zu den älteren Stadterweiterungsquartieren Landwasser und Weingarten fällt auf, dass diese eine ausgeglichene Alterststruktur über alle Lebensabschnitte aufweisen. Dies ist auch damit zu begründen, dass die Quartiere bereits länger existieren und die ursprüngliche Bevölkerung mit dem Quartier mitgealtert ist. Dieser Effekt kann man durchaus auch in Rieselfeld und Vauban erwarten.

Sozioökonomische Dimensionen

Mit Blick auf die verschiedenen Haushaltsformen bestätigt sich dieses Bild (siehe Abbildung 9). Familien mit Kinder sind besonders in Rieselfeld deutlich übervertreten gegenüber dem städtischen Durchschnitt. Hingegen sind Einpersonenhaushalte da besonders untervertreten. Insgesamt weisen die Quartiere Landwasser und Weingarten eine Haushaltsverteilung auf, welche näher beim städtischen Durchschnitt liegt, was aber noch keine ausgeglichene Sozialstruktur bedeutet.

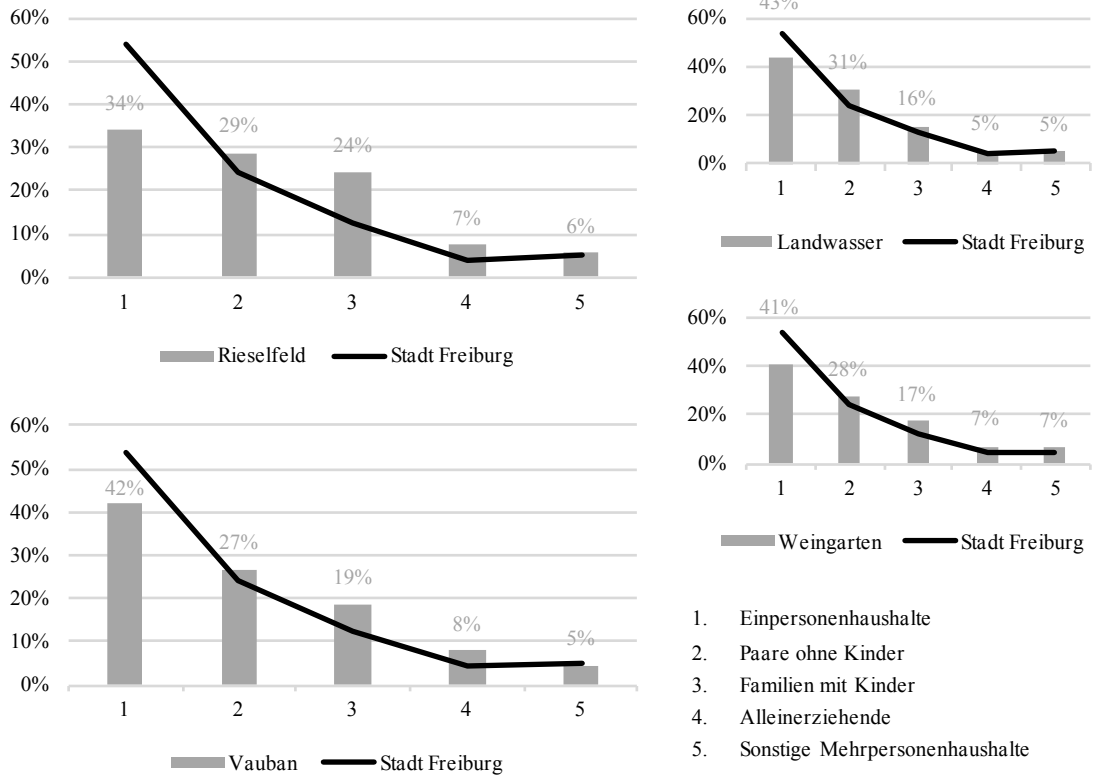


Abbildung 9: Auswertung Haushaltsformen (eigene Darstellung auf Basis Stadt Freiburg, 2018d)

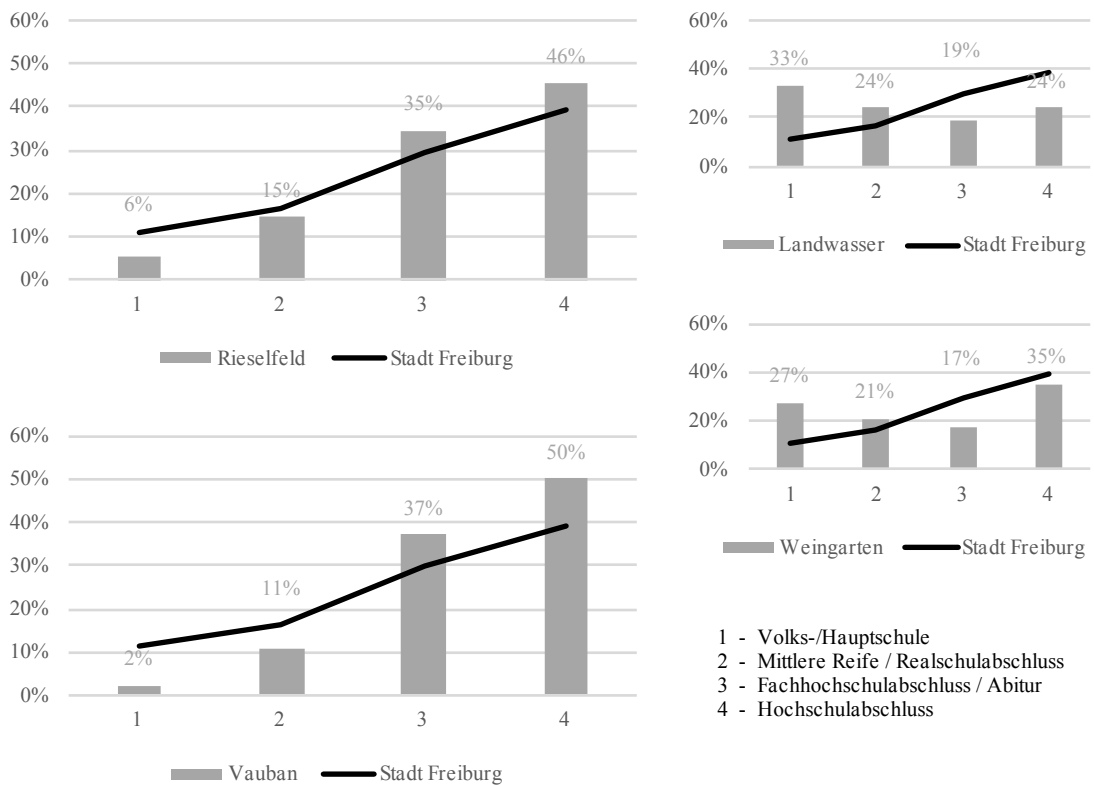


Abbildung 10: Auswertung Bildungsabschlüsse (eigene Darstellung auf Basis Stadt Freiburg, 2016a)

Die Auswertung der höchsten Bildungsabschlüsse zeigt, dass Rieselfeld und Vauban näher an der Verteilung der Gesamtstadt Freiburg sind, als die beiden Quartiere Landwasser und Weingarten (siehe Abbildung 10). In diesen beiden ist der Anteil der Menschen, welche als höchsten Bildungsabschluss die Hauptschule vorweisen können, mit rund 30% dreimal so hoch wie im städtischen Durchschnitt. In Rieselfeld und Vauban auf der anderen Seite der Anteil von Personen mit Hochschulabschluss mit 50% nochmals deutlich höher als im sowieso schon hohen Durchschnitt in der Stadt Freiburg.

Als letzter sozioökonomischer Indikator wurde die Einkommensverteilung der Vergleichsquartiere analysiert. Hierfür wurde die Auswertung der Äquivalenzeinkommen der Bürgerbefragung 2016 verwendet, welche eine Einteilung der Bevölkerung in vier Quartile vornimmt (je 25% Bevölkerungsanteil).

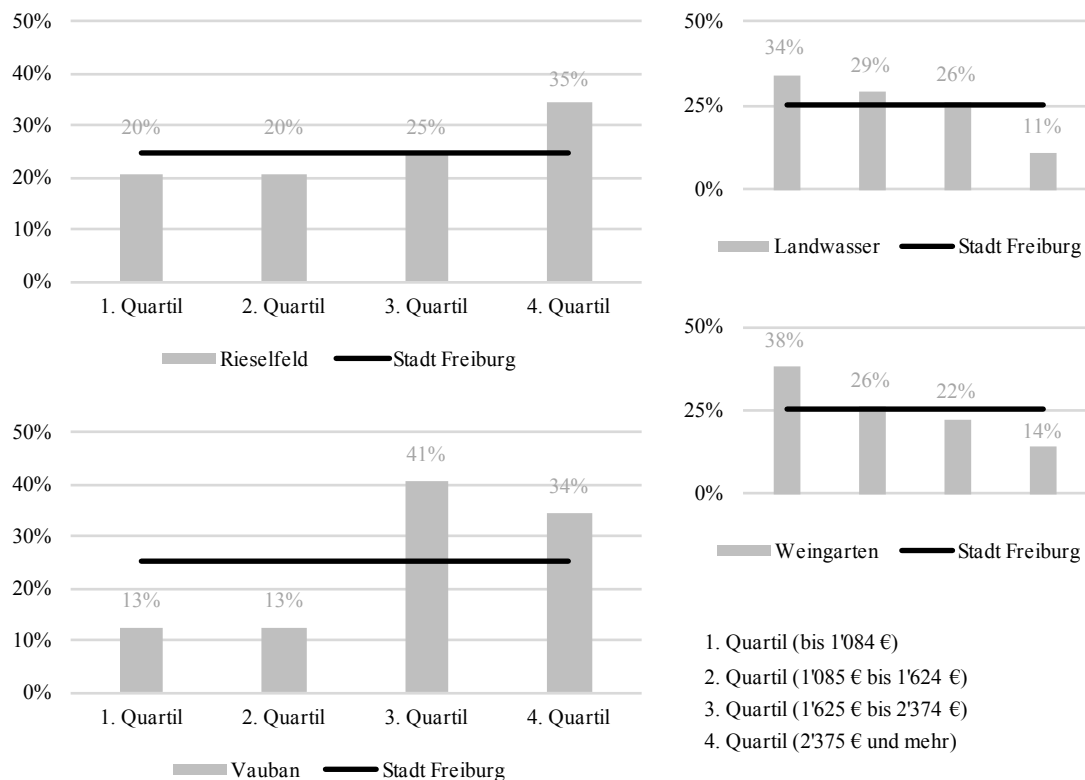


Abbildung 11: Auswertung Einkommensverteilung (eigene Darstellung auf Basis Stadt Freiburg, 2016b)

In Rieselfeld ist vor allem die oberste Einkommensschicht (4. Quartil) deutlich übervertreten während in Vauban eine noch klarere Verschiebung der unteren Einkommensschichten hin zu Besserverdienenden (3. und 4. Quartil) zu verzeichnen ist (siehe Abbildung 11). In den Quartieren Landwasser und Weingarten zeigt sich die Verteilung genau andersherum, mit einem deutlichen Überhang der untersten Einkommensklasse.

Ethnische Dimensionen

Als ethnischer Indikator wurde der Anteil der ausländischen Bevölkerung in den Vergleichsquartieren analysiert. Mit Blick auf die Verteilung der ausländischen Bevölkerung (siehe Abbildung 12) kann man feststellen, dass sowohl Vauban als auch Rieselfeld Quartiere mit einem unterdurchschnittlichen Anteil ausländischer Bevölkerung sind, während die Quartiere Landwasser und Weingarten zu den Stadtteilen mit dem höchsten Ausländeranteil der Stadt Freiburg gehören.

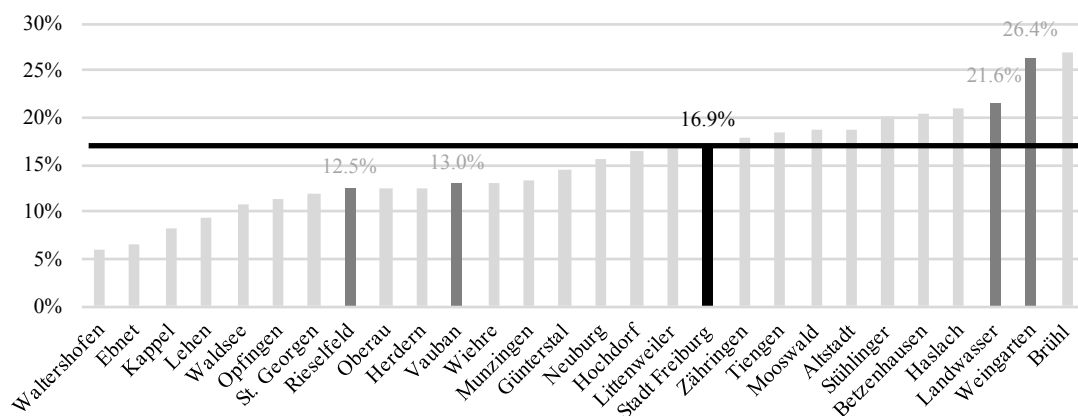


Abbildung 12: Auswertung Ausländeranteile (eigene Darstellung auf Basis Stadt Freiburg, 2018e)

4.1.4 Multidimensionale Analysen

Soziale Bevölkerungsgruppen

Soziale Gruppen sind homogene Bevölkerungsgruppen, welche durch eine Clusteranalyse der Bevölkerung anhand soziodemographischer Indikatoren ermittelt werden. In der Sozialforschung werden soziale Gruppen häufig nach den Dimensionen Status, Lebensstil und Lebensphase gebildet (Heye, 2018, S. 40).

Die in dieser Arbeit verwendeten sozialen Gruppen stammen aus der Bürgerbefragung 2016 der Stadt Freiburg und berücksichtigen 30 soziodemographische Merkmale wie Geschlecht, Alter, Einkommen und Haushaltstyp (Stadt Freiburg, 2017a, S. 26). Die Clusterung legt den Fokus eher auf die Dimensionen Status und Lebensphase und unterscheidet die Gruppen weniger anhand der Lebensstile oder der politischen Einstellung.

Betrachtet man die sozialen Bevölkerungsgruppen über die gesamte Stadt Freiburg, so erhält man eine relativ gleichmässige Verteilung (siehe Abbildung 13).

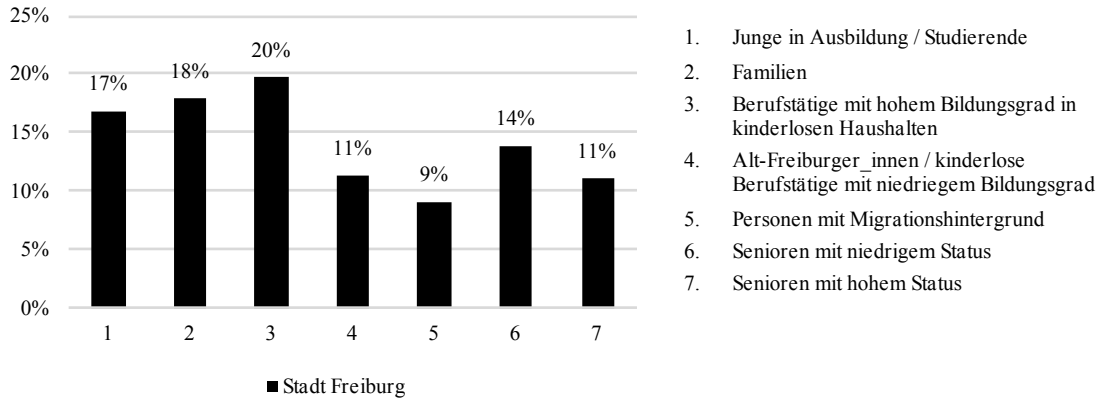


Abbildung 13: Soziale Gruppen Stadt Freiburg (eigene Darstellung auf Basis Stadt Freiburg, 2016c)

Vergleicht man die Verteilung der sozialen Gruppen in den vier gewählten Vergleichsquartieren, ergeben sich hingegen deutlich homogenere Bevölkerungsverteilungen (siehe Abbildung 14). In den Neubauquartieren Rieselfeld und Vauban sind die Gruppen 2 (Familien) und 3 (Berufstätige mit hohem Bildungsgrad in kinderlosen Haushalten) gegenüber der gesamten Stadt Freiburg deutlich übervertreten. Gleichzeitig sind Senioren (sowohl mit tiefem als auch mit hohem Status) deutlich untervertreten. Alle anderen Gruppen sind fast proportional vertreten.

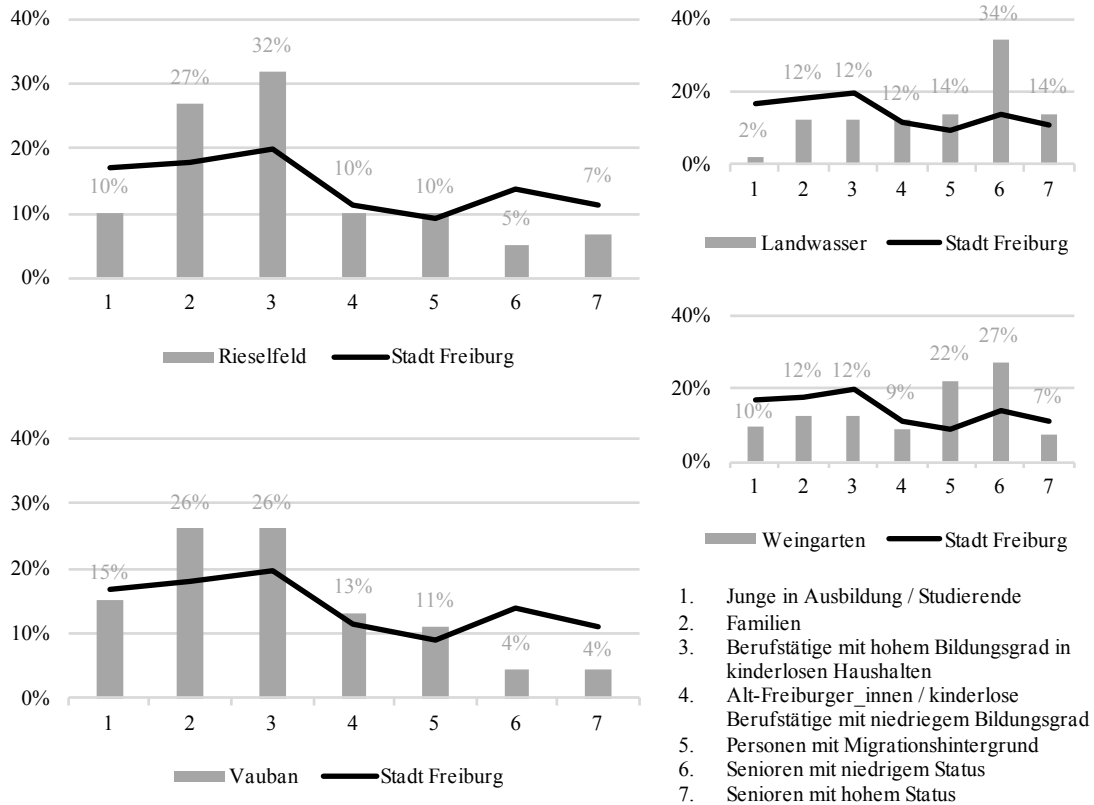


Abbildung 14: Soziale Gruppen Vergleichsquartiere (eigene Darstellung auf Basis Stadt Freiburg, 2016c)

Einzig wichtiger Unterschied zwischen Vauban und Rieselfeld stellt die Gruppe der Auszubildenden und Studierenden dar. Diese sind aufgrund der umgenutzten Kasernengebäude in Vauban proportional zum städtischen Durchschnitt vertreten, in Rieselfeld jedoch deutlich unterrepräsentiert.

Im Gegenzug zu den kleinparzellierten Quartieren haben die Quartiere Landwasser und Weingarten einen deutlich höheren Anteil an Bevölkerungsgruppen mit tiefem Status, namentlich mehr Personen mit Migrationshintergrund und Senioren mit niedrigem Status. Gerade diese Gruppe 6 hat eine sehr markante Übervertretung in den Quartieren, was wohl auch zum Image dieser Stadtteile beitragen hat.

Soziale Milieus

Die Auswertung nach sozialen Milieus ist ein weit verbreitetes Auswertungsmodell in der Sozialforschung. Im Gegensatz zu der Clusteranalyse der sozialen Gruppen fokussiert dieses Modell weniger auf demographischen Merkmale (z.B. Lebensphase), sondern mehr auf die Werthaltung der Befragten. Es ermöglicht damit eine Einteilung der Bevölkerung in verschiedene Milieus, auf einem Spektrum von konservativ bis liberal (siehe Abbildung 15). Im Rahmen der Bürgerumfrage 2016 der Stadt Freiburg wurde diese Grundhaltung mittels einer standardisierten Fragebatterie ermittelt (Stadt Freiburg, 2017a, S. 32) und mit statistischen Indikatoren (z.B. Einkommen) ergänzt.



Abbildung 15: Soziale-Milieus
(Stadt Freiburg, 2017a, S. 33)

Analysiert man die Grundgesamtheit der Stadt Freiburg, so fällt auf, dass die Stadt sehr stark von der Mittelschicht geprägt ist (siehe Abbildung 16). Die Unterschicht macht lediglich 7% der Gesamtbevölkerung aus, was deutlich unter dem Deutschen Durchschnitt von 14.7% liegt (Stadt Freiburg, 2017a, S. 35). Gleichzeitig ist Freiburg eine sehr liberale Stadt

im deutschweiten Vergleich, was sich in einem Überhang der liberalen Milieus auf allen drei Statusstufen widerspiegelt.

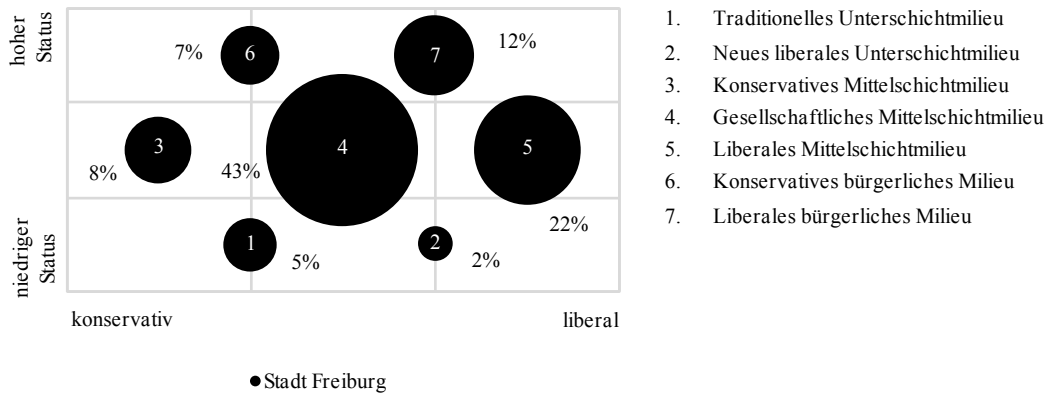


Abbildung 16: Soziale-Milieus Stadt Freiburg (eigene Darstellung auf Basis Stadt Freiburg, 2016d)

Vergleicht man nun die Verteilung der sozialen Milieus in den vier untersuchten Quartieren so stellt man fest, dass das in Freiburg verbreitetste Milieu (die gesellschaftliche Mitte) in allen vier Quartieren sehr nah am Durchschnitt vertreten ist (siehe Abbildung 17). Es gibt demnach eine breite Mittelschicht, die sich durch alle Quartiere durchzieht und nur sehr unwesentlich in ihrer Verteilung schwankt (zwischen 35% und 48%).

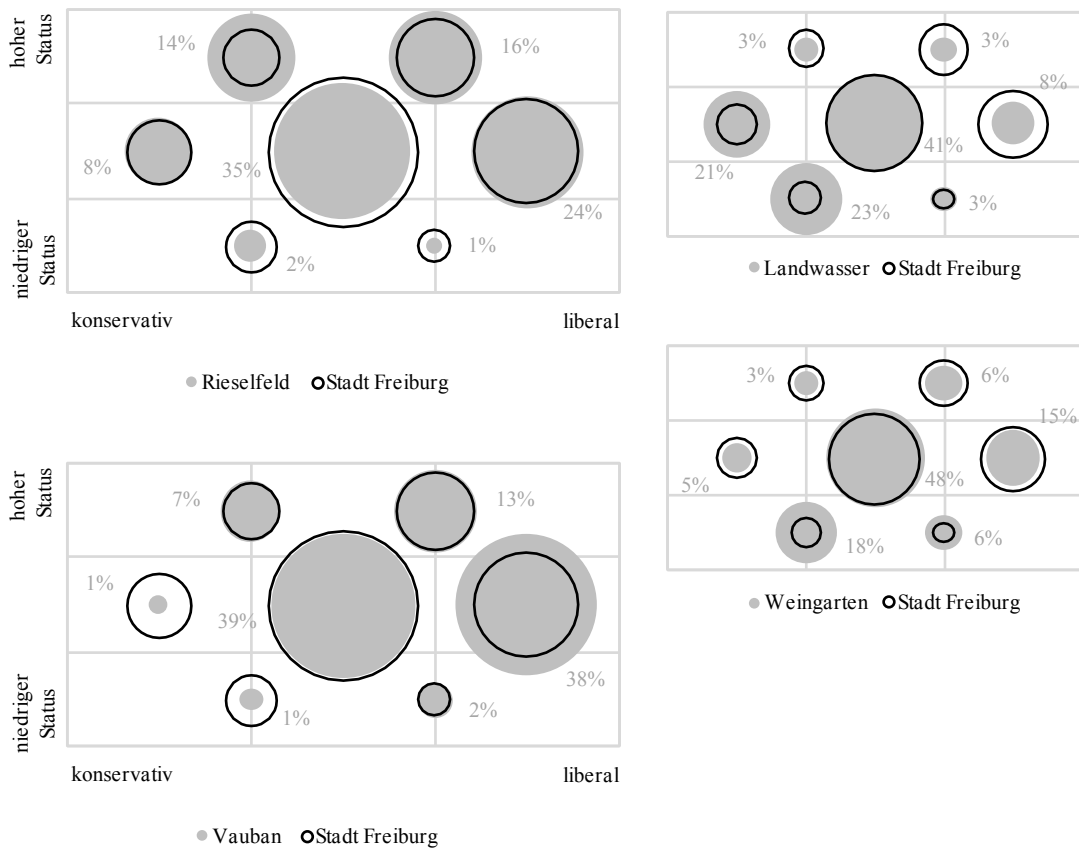


Abbildung 17: Soziale-Milieus Vergleichsquartiere (eigene Darstellung auf Basis Stadt Freiburg, 2016d)

Weiter lässt sich feststellen, dass in Rieselfeld die Unterschicht deutlich untervertreten ist, während in Vauban praktisch kein konservatives Milieu existiert. Diese starke Übervertretung der progressiven und liberalen Milieus in Vauban könnte mit dem hohen Anteil an studentischem Wohnen zusammenhängen. In Rieselfeld ist interessanterweise das konservativ bürgerliche Milieu jenes, welches gegenüber dem städtischen Durchschnitt am deutlichsten überrepräsentiert ist. Dies passt nur bedingt zum Aussenbild, welches das progressive und ökologiebewusste Rieselfeld geniesst.

Im Quartier Landwasser zeigt sich ein anderes Bild. Dort ist das konservative Milieu stark übervertreten, jedoch in der Unter- und Mittelschicht. Weingarten besitzt eine relativ ausgeglichene Sozialstruktur, auch wenn tendenziell die Ober- und Mittelschicht untervertreten und die Unterschicht übervertreten scheint.

4.2 Nutzungsvielfalt in Rieselfeld und Vauban

4.2.1 Bestehende Untersuchungen

Wie in den Zielsetzungen der beiden Freiburger Fallbeispiele erläutert, wurde sowohl Rieselfeld als auch Vauban mit dem Anspruch realisiert, Nutzungsdurchmischte Quartiere zu erschaffen und eine Stadt der kurzen Wege zu ermöglichen. Damit befinden sich die beiden Quartiere in guter Gesellschaft – knapp drei Viertel der rund 300 seit der Wiedervereinigung in Deutschland realisierten Quartiere wurden als funktionsgemischte Strukturen geplant (Deutsches Institut für Urbanistik, 2015, S. 35).

Die bestehenden Untersuchungen über die Quartiere legen jedoch die gleiche Diskrepanz zwischen Planung und Realität nahe, welche bereits im theoretischen Teil zur Nutzungsmischung angedeutet wurde. In beiden Fallbeispielen konnte die ursprünglich geplante Nutzungs- und Funktionsmischung nicht wunschgemäß umgesetzt werden.

In Rieselfeld wurde ein Teil der ursprünglich für Gewerbenutzung geplanten Flächen zu Wohn- oder Mischflächen umfunktioniert und die Vermarktung der Ladenlokale in den Erdgeschoss verließ schleppend (Guhl, 2018, S. 326). Trotzdem wird die Ansiedlung von rund 1'000 Arbeitsplätzen im neuen Quartier als Erfolg angesehen und der geschaffenen sozialen Infrastruktur eine hohe Qualität attestiert (Guhl, 2018, S. 326). Durch die relativ isolierte Lage von Rieselfeld gegenüber der Kernstadt konzentrieren sich Gewerbeeinheiten zudem mehrheitlich auf die lokale Nachfrage (Guhl, 2018, S. 327).

Auch Vauban wird zugeschrieben, eine gute Mischung aus Arbeiten und Wohnen erreicht zu haben, wenn auch weniger Arbeitsplätze, Gewerbeflächen und Ladenlokale realisiert wurden als in der Planung vorgesehen (Sommer & Wiechert, 2014, S. 28).

4.2.2 Methodik

Für die Ermittlung der Nutzungsvielfalt gibt es wenig standardisierte Methoden. In der Raumplanung ist die Nutzungskartierung verbreitet (Kretz & Kueng, 2016, S. 54), jedoch bietet diese lediglich qualitative Einblicke in die räumliche Verteilung von Nutzungen im Quartier.

In dieser Arbeit wurde neben einer Nutzungskartierung der Quartiere Vauban und Rieselfeld versucht, anhand der spärlich vorhandenen statistischen Daten zum Thema Nutzungen ein Vergleich zu anderen Quartieren in Freiburg zu erstellen.

4.2.3 Auswertungen und Ergebnisse

Nutzungskartierung

Betrachtet man die Verteilung der Nutzungen in Rieselfeld auf einer Karte (siehe Abbildung 18), fällt auf, dass es eine starke Konzentration verschiedener Nutzungen im Raum gibt.

So bildet die Rieselfeldallee eine Achse, entlang welcher sich vielfältige Mischnutzungen angesiedelt haben. Diese sind mit Ausnahme einiger Dienstleistungsbetriebe praktisch ausschliesslich in den Erdgeschossen von Wohngebäuden untergebracht. Auffallend ist, dass es zumindest in den zentralen Blöcken der Allee gelungen ist, die kleinteilige Struktur der Parzellierung und Bebauung auf die Gewerbelokale zu übertragen. So wechseln sich in dieser Zone kleine Cafés, Imbisse und Ladenlokale kleinräumig ab und ergeben eine vielfältige Umgebung von unterschiedlichen Angeboten.

Daneben gibt es zwei weitere Zonen, in welchen sich gewerbliche Nutzungen (ganz im Süden) und öffentliche Plätze und Angebote (zentral nördlich der Rieselfeldallee) konzentrieren. Während die Infrastrukturangebote bewusst zentral lokalisiert wurden, dürfte es für die Gewerbenutzungen im Süden vor allem die über die Opfingerstrasse gute Verkehrsanbindung sein, welche das Ansiedeln von Gewerbe begünstigt hat.



Abbildung 18: Nutzungsverteilung Rieselfeld (eigene Darstellung auf Basis Geoportal Baden-Württemberg, Google Maps sowie Begehungen im Quartier)

Man kann also festhalten, dass in Rieselfeld einige Aspekte der Nutzungsmischung gut gelungen sind. So führt die hohe Anzahl an Gewerbe und Ladenlokalen in zentraler Lage zu einer guten Versorgung des Quartiers und hilft sicher, die Wege in diesem Teil der Stadt kurz zu halten. Auch ist die kleinteilige Durchmischung in diesem Teil gut gelungen und wird durch die konsequente Mischung von Wohnen in Obergeschossen und öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss verstärkt.

Verglichen dazu, stellt sich die Nutzungsdurchmischung in Vauban weniger gelungen dar. Auf der Karte betrachtet wirken die Nutzungen verstreuter und wenig konzentriert. Lediglich im Norden im Anschluss an die Wiesentalstrasse sowie bei der Kreuzung zwischen Vaubanallee und Merzhäuserstrasse gibt es so etwas wie eine Ballung von verschiedenen Nutzungen.

Das kleine Gewerbegebiet im Norden profitiert von der guten Verkehrsanbindung durch die Wiesentalstrasse. Dort ist die Mehrzahl der rund 400 Arbeitsplätze im Quartier angesiedelt. Entlang der Merzhäuserstrasse gibt es ein relativ breites Angebot von Dienstleistungsbetrieben und Ladenlokalen, allerdings fällt insbesondere im südlichen Abschnitt die gröbere Körnung der Einheiten auf. Eine kleinteilige Einkaufs- und Dienstleistungsstrasse wie in Rieselfeld ist hier nicht entstanden.

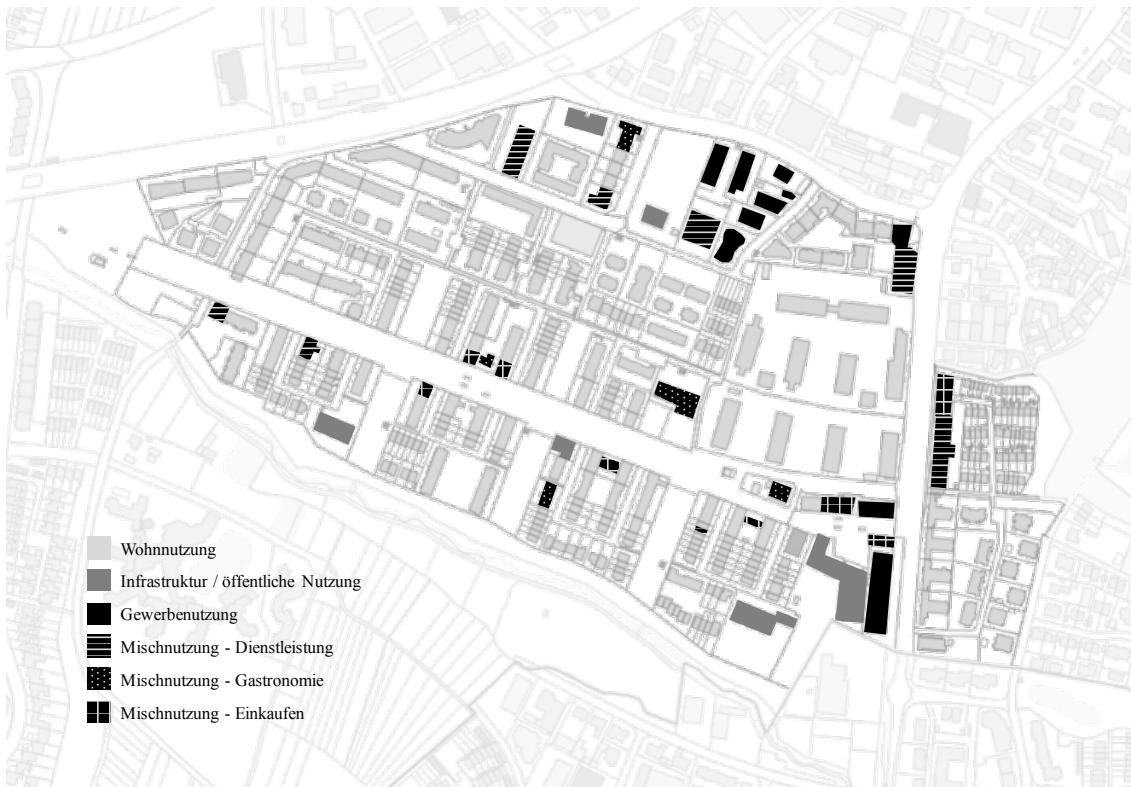


Abbildung 19: Nutzungsverteilung Vauban (eigene Darstellung auf Basis Geoportal Baden-Württemberg, Google Maps sowie Begehungen im Quartier)

Ebenso wenig vermag die Vaubanallee als solche zu überzeugen. Durch die städtebauliche Anordnung mit offenen Zeilenbauten, die stirnseitig an die Allee münden, entsteht eine sehr offene Atmosphäre, in welcher die wenigen Ladenlokale unter den Arkaden beinahe verloren gehen. Ein Gefühl der kleinteiligen Durchmischung von Nutzungen wie in Gründerzeitvierteln kommt hier nicht auf. Durch die Ballung der Nutzungen im westlichen Teil des Quartiers wirken die Wohnquartiere im Osten von Vauban relativ monoton und nicht optimal versorgt durch die vorhandenen Infrastrukturen.

Statistische Auswertungen

Anhand statistischer Daten der Stadt Freiburg lassen sich nur gewisse Aspekte der Nutzungsvielfalt in den Quartieren feststellen. Ein zentraler Aspekt der Nutzungsvielfalt stellt die Mischung von Wohnen und Arbeiten dar. Gerade in als Wohnquartieren geplanten Gebieten ist das Ansiedeln von Arbeitsplätzen ein beliebtes Instrument um eine ganztägige Belebung zu schaffen. Dies war auch bei den Quartieren Vauban und Rieselfeld das erklärte Ziel.

Demgegenüber zeigt ein Vergleich zwischen den Stadtteilen jedoch, dass die Quartiere Rieselfeld und Vauban zu den am wenigsten durchmischten der Stadt Freiburg gehören. Mit 0.08 (Vauban) und 0.09 (Rieselfeld) Arbeitsplätzen pro Einwohner sind die Quar-

tiere sehr deutlich als Wohnquartiere angelegt und liegen nicht nur deutlich hinter dem städtischen Durchschnitt von 0.45 sondern auch hinter vielen anderen Wohnquartieren (siehe Abbildung 20).

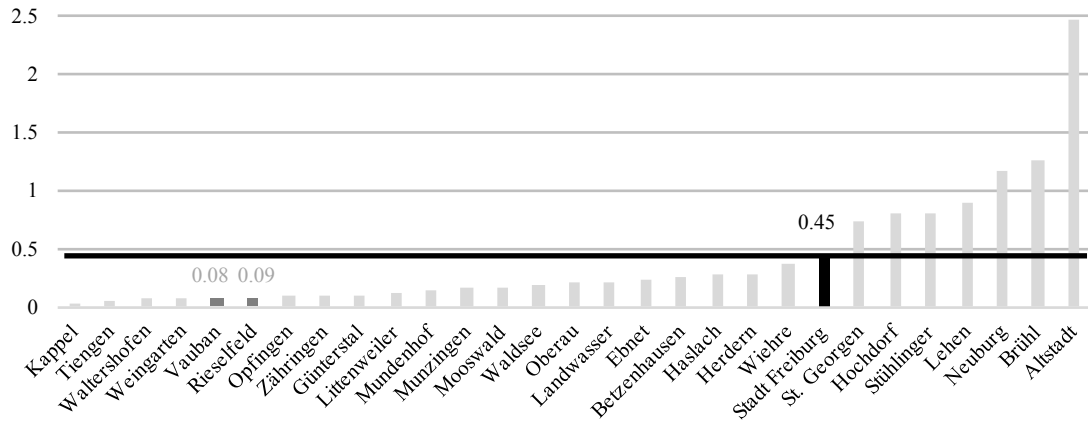


Abbildung 20: Arbeitsplätze pro Einwohner (eigene Darstellung auf Basis Stadt Freiburg, 2015)

Dieses Bild bestätigt sich auch, wenn man die Nutzung der Gebäude pro Stadtteil analysiert (siehe Abbildung 21). Dort zeigt sich, dass der Anteil von reinen Wohngebäuden gegenüber Mischnutzungen und Nichtwohngebäuden mit 90% / 95% nirgendwo so hoch ist wie in Vauban und Rieselfeld. Im städtischen Durchschnitt sind lediglich 81% der Gebäude in Freiburg reine Wohnhäuser.

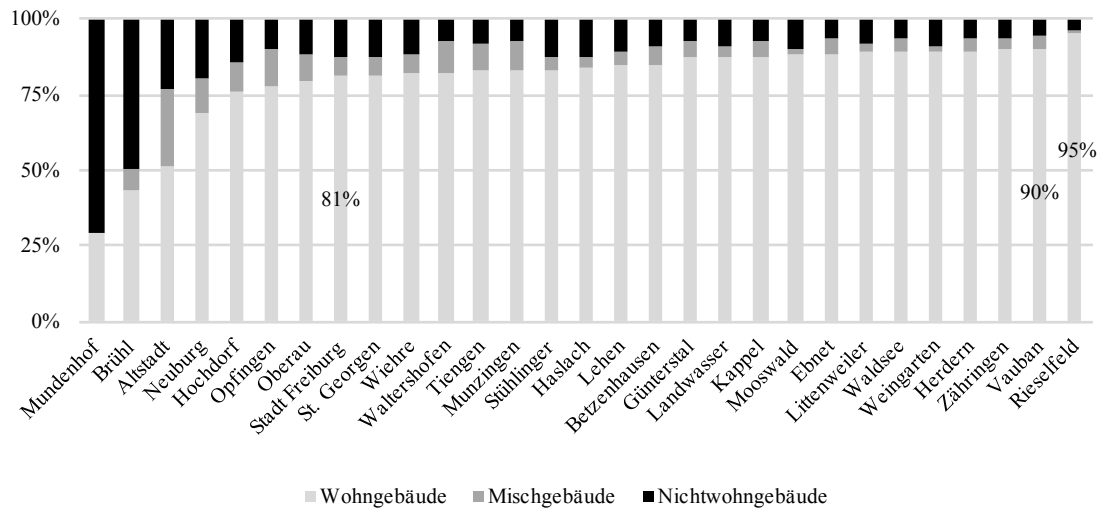


Abbildung 21: Auswertung Gebäudenutzungen (eigene Darstellung auf Basis Stadt Freiburg, 2017b)

Natürlich spielt hier die kleinteilige Parzellierung und Gebäudestruktur der beiden Fallbeispiele eine Rolle. So steht ein Gebäude mit Ladenlokal in Rieselfeld oder Vauban einer viel grösseren Zahl von kleinen Wohngebäuden gegenüber, als etwa in den grobkörniger bebauten Quartieren Landwasser und Weingarten.

5. Kleinparzellierung in der Schweiz

5.1 Beispiele in der Schweiz

Beispiele von Stadtentwicklungsprojekten aus der jüngeren Vergangenheit, welche sich an kleinteiligen Parzellenstrukturen orientieren sind in der Schweiz praktisch inexistent.

Ein interessantes Beispiel für die Kräfte, welche kleinparzellierte Strukturen in der Schweiz verhindern können, stellt das Quartier Brünnen in Bern dar. Das Berner Stadtplanungsamt entwarf Anfang der 1990er Jahre unter der Leitung von Jürg Sulzer ein städtebauliches Konzept für das Stadterweiterungsgebiet, welches sich stark an den Blockrandstädten der Gründerzeit orientierte. (Marti, 2006, S. 63). Die klassische Stadt in zeitgemässer Form, das war das erklärte Ziel der involvierten Planungsparteien.

Heute ist das Quartier Brünnen gebaut und von der ursprünglichen Zielsetzung ist nicht viel erkennbar. Die Stadtplanung unterteilte, begleitet von heftigen Diskussionen mit den involvierten Baulandbesitzern, das Areal in 21 Baufelder, legte ausser den Baulinien und der Ausnützung pro Baufeld jedoch keine weiteren Leitplanken fest. Die konkrete Bebauung sollte über offene Wettbewerbe geregelt werden (Marti, 2014, S. 12).

Dies hat dazu geführt, dass praktisch alle Baufelder mit Grossformen bebaut wurden, welche heute relativ isoliert nebeneinander existieren. Auch hat die für heute Verhältnisse relativ geringe bauliche Dichte (Ausnützungsziffer von rund 1.4) dazu geführt, dass die angestrebte Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und Einkaufen nicht realisierbar war. Die involvierten Planer von damals sind heute der Ansicht, dass der städtebauliche Entwurf zwar richtig ist, dem Quartier aber die urbane Dichte und die angestrebte kleinteilige Körnung fehlt (Marti, 2014, S. 12).

Ein gelungenes Beispiel für eine kleinteilige Stadtentwicklung stellt hingegen das Quartier Rôtillon in der Lausanner Innenstadt dar. Für das seit Jahrzehnten verfallende Quartier gab es in den 1980er Jahren diverse Projektanläufe, die Überreste der historischen Stadt abzureissen und mit Hochhäusern zu ersetzen. Diese scheiterten jedoch an politischem und zivilem Widerstand. Die Lausanner Stadtplanung unter Führung von Jean-Luc Kolb erarbeitete daraufhin in den 1990er Jahren einen alternativen Plan, der eine kleinteilige Struktur anhand des historischen Stadtrasters vorsah (Beuret, 2017, S. 29).

Für die Umsetzung des 1994 genehmigten Plans kaufte die Stadt mit einer aktiven Bodenpolitik die betroffenen Grundstücke auf und musste erhebliche Vermarktungsschwierigkeiten überwinden. Private Investoren waren zunächst nicht für das Projekt zu

begeistern, lediglich die Lausanner Wohnbaustiftung FLCL liess sich zunächst auf das Abenteuer ein (Beuret, 2017, S. 29).

Heute besticht das Quartier durch eine vielseitige Ästhetik, einem breiten Mix an neuen Eigentümern sowie einer lebendigen Mischung an Funktionen und Nutzungen. Kritik erfuhr das realisierte Projekte vor allem aufgrund seiner geringen baulichen Dichte, welche sich an der historischen Stadt orientiert und für einige Kritiker keine Antwort auf die Herausforderungen der heutigen Städte bietet (Beuret, 2017, S. 32).

Für einen Vergleich der Freiburger Quartiere Rieselfeld und Vauban mit einem Schweizer Projekt wurde das Fallbeispiel VoltaNord in Basel ausgewählt, da dieses von den Dimensionen eher mit den Freiburger Quartieren zu vergleichen ist und auch dort das Konzept der Kleinparzellierung von gewissen Grundeigentümern getestet wird.

5.2 Fallbeispiel VoltaNord

5.2.1 Ausgangslage & Ablauf

VoltaNord ist eines von mehreren grossen Entwicklungsprojekten in der Stadt Basel. Anstelle eines stark unternutzten Gewerbe- und Industrieareals soll bis 2023 ein verdichtetes und gemischtgenutztes Quartier mit 2'000 bis 3'000 Arbeitsplätzen (heute rund 500) und neuem Wohnraum für bis zu 2'000 Personen entstehen (Stadt Basel, 2019)

Das 11.6 ha grosse Areal teilt sich zwischen drei verschiedenen Grundeigentümerinnen auf. Ein Teil der Fläche gehört als ehemaliges Gleisareal den Schweizerischen Bundesbahnen, dieser wird von SBB Immobilien selber entwickelt und soll langfristig in deren Hand bleiben (vgl. Experteninterview 1, Anhang 4). Die restlichen Flächen des Areals sind durch den Wegzug der Coop-Verteilzentrale freigeworden und wurden 2017 von den Immobilien Basel-Stadt (IBS) und der Stiftung Habitat erworben.

Die Stiftung Habitat entwickelt ihren Teil dabei unter dem bestehenden Zonenplan des Quartiers St. Johann als Wohnzone 5a und ist deshalb bereits in der Projektierungsphase (vgl. Experteninterview 2, Anhang 5). Für die restlichen ehemaligen Industrieflächen wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan erarbeitet, welcher im November 2018 deutlich von der Basler Stimmbevölkerung angenommen wurde. Er legt jedoch nur eine grobe Zonierung und Dichte für die einzelnen Baufelder fest. Momentan wird in einer zweiten Phase des Bebauungsplans eine städtebauliche Präzisierung im Wettbewerbsverfahren durchgeführt (Anhang 4).

5.2.2 Zielsetzung

Zielsetzung der Stadt Basel ist ein gemischtes Wohn- und Gewerbeareal und die Schaffung von zusätzlichem städtischem Wohnraum. Die konkreten Planungsziele, welche die Stadt Basel für das VoltaNord vorgegeben hat, sind (Stadt Basel, 2017, S. 1):

- Ausgewogene Flächenaufteilung zwischen Wohnen (40%) und Arbeiten (40%)
- Vergrösserung und Diversifizierung der heute vorhandenen Arbeitsflächen
- Klare Trennung von lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen

Nebst den allgemeinen Zielen der Stadt Basel haben die anderen Planungspartner z.T. eigene Zielsetzungen formuliert. So verfolgt die Stiftung Habitat gemäss ihrem Stiftungszweck das Ziel, auf ihrem Arealteil (12'400 m²) günstigen Wohnraum anzubieten und an die Struktur des bestehenden Quartiers St. Johann anzuschliessen (Stiftung Habitat, 2018, S. 5). Dies versucht sie unter anderem durch die Ausbildung von Kleinparzellen zu erreichen, welche sie an gemeinschaftliche Wohnträger (v.a. Genossenschaften) im Baurecht abgibt. Bei der Vergabe der Baurechtspartellen an Genossenschaften achtet die Stiftung darauf, eine ausgewogene Balance zwischen ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Zielen zu erreichen (Stiftung Habitat, 2018, S. 6).

Sowohl die Stadt Basel als auch die Stiftung Habitat bestätigen, dass sie generell ein städtebauliches Leitbild von sozialer Diversität und Nutzungsmischung verfolgen (Anhang 4 und 5). Daneben verfolgt die SBB als Bauträgerin der Mischgebiete (insgesamt 6.5 ha) eine Strategie, welche die Erhöhung der Ausnutzung und die Integration von Wohnraum in die ehemalige Gewerbezone zum Ziel hat.

5.2.3 Städtebau

Arealgrösse und Lage

Das Areal VoltaNord ist mit 11.6 Hektaren deutlich kleiner als die beiden untersuchten Projekte in Freiburg. Ebenso unterscheidet es sich darin, dass es als bestehendes Gewerbe- und Industrieareal keine Neuerschliessung darstellt, sondern ein Umnutzungsprojekt einer bestehenden Struktur.

Verorten lässt sich das Areal VoltaNord im äussersten Norden Grossbasels (siehe Abbildung 22).



Abbildung 22: Lage VoltaNord
(SBB Immobilien, 2018)

Es grenzt südlich an das bestehende Quartier St. Johann an und wird östlich durch den Novartis Campus und westlich durch das Geleisfeld begrenzt. Im Norden schliesst das Areal direkt an die Grenze zu Frankreich mit der Ortschaft St. Louis an. Es ist also von der Lage her durchaus vergleichbar mit den Stadterweiterungsquartieren Rieselfeld und Vauban in Freiburg.

Städtebauliche Struktur und Bauformen

Die Struktur des neuen Quartiers ist von der angestrebten Trennung zwischen lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen geprägt. Der nördliche Teil des Areals ist für lautes Gewerbe reserviert, im Süden liegt der Schwerpunkt auf Wohnnutzungen.

Im Westen, entlang des Geleisfeldes, soll eine Naturschutzzone entstehen, welche die verschiedenen Arealteile als Achse verbindet und über einen städtischen Platz im Süden Anschluss an das bestehende Quartier bildet. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von Norden und Osten über die bestehenden Verkehrsachsen in Richtung Frankreich. So soll kein zusätzlicher Durchgangs- und Zulieferverkehr im Quartier selber entstehen (Stadt Basel, 2019).



Abbildung 23: Bebauungsplan Lysbüchel Süd
(Stiftung Habitat, 2018, S. 1)

Während für die von der IBS und SBB Immobilien entwickelten Arealteile noch keine konkreten Bebauungspläne vorliegen, hat die Stiftung Habitat für ihren Arealteil bereits einen städtebaulichen Entwurf ausarbeiten lassen, auf Basis dessen sie 11 kleinparzellerte Baufelder ausgeschrieben und an Genossenschaften vergeben hat (siehe Abbildung 23).

Der Plan sieht westlich einen geschlossenen Blockrand vor, welcher in 11 kleine Parzellen aufgeteilt ist. Östlich davon wird ein ehemaliges Weinlager von der Stiftung Habitat

zum Mehrfamilienhaus umgebaut. Neben Wohnen sollen in diesem Gebäude auch gewerbliche Angebote Platz finden (Stiftung Habitat, 2018, S. 8). Zusammen mit der bestehenden Bebauung im Süden entsteht so ein grosser Innenhof, in welchem eine weitere Parzelle als Solitärhaus an eine Genossenschaft vergeben wurde.

Dichte

Gemäss dem vom Volk bestätigten Bebauungsplan sind auf dem neuen Areal Nutzflächen im Umfang von rund 206'000 m² Bruttogeschossfläche vorgesehen. Dies entspricht einer Ausnützungsziffer von rund 1.8, womit das VoltaNord ein deutlich dichteres Quartier wird als die beiden Vergleichsquartiere in Freiburg (Rieselfeld GFZ von 1.2, Vauban 1.4). Das konkrete Projekt der Stiftung Habitat wird in der bestehenden Zonenordnung der Zone 5a realisiert, welche eine maximale Ausnützungsziffer von 1.8 vorsieht. Das Projekt entspricht von der Dichte her also dem geplanten Gesamtareal (Stiftung Habitat, 2018, S. 26).

Parzellierung

Die Stiftung Habitat wählte auf Basis des bestehenden Zonenplans des Quartiers St. Johann von sich aus eine kleinparzellierte Struktur, insbesondere für die 11 Parzellen des neuen Blockrandes. Diese sind zwischen 312 und 686 m² gross und erlauben jeweils eine fünfgeschossige Bebauung plus Attikawohnung. Aufgrund der kleinen Parzellen werden voraussichtlich alle Häuser als Ein- oder Zweispänner gebaut (Stiftung Habitat, 2018, S. 21). Mit rund 12 Parzellen pro Hektare ist das Areal der Stiftung Habitat nochmals deutlich kleinteiliger parzelliert als das Rieselfeld und Vauban im Durchschnitt (rund 7.8 Parzellen pro Hektare). Aufgrund der unterschiedlichen Grösse der Areale ist dieser Vergleich jedoch nur bedingt aussagekräftig.

Es wurde bei dem Projekt bewusst versucht, kleinen Genossenschaften den Bau eines Hauses zu ermöglichen. Gleichzeitig ist sich die Stiftung bewusst, dass dies ein sehr handlungsfähiges Klientel anspricht und nicht automatisch eine diverse Sozialstruktur mit sich bringen wird. Als Gegenpol baut die Stiftung auf dem Areal das alte Weinlager zu einem Miethaus für Grossfamilien um, in dem sie mittels Mietzinsbeitragsmodell auch schwächer verdienende Familien ansprechen möchte (Anhang 5).

Bauliche Vorgaben

Während für die Bebauung der Baufelder der IBS und SBB Immobilien noch keine Details bekannt sind, hat die Stiftung Habitat in einem umfassenden Regelwerk die Bauparzellen ihres Arealteils ausgeschrieben und darin die Leitplanken festgelegt.

Die Baurechtsparzellen sind so ausgestaltet, dass sie unabhängig voneinander bebaut werden können. Allfällige Kosten, die den Baurechtsnehmenden entstehen, weil andere Bauprojekte nicht gleichzeitig gebaut werden, müssen von den Genossenschaften getragen werden und jedes Haus muss auf der Parzellengrenze eine Brandschutzmauer erstellen (Stiftung Habitat, 2018, S. 13).

Ansonsten ist die Stiftung im Vergleich zu anderen Projekten zurückhaltend mit konkreten Zielformulierungen. Lediglich eine Verpflichtung zur Kostenmiete, eine Begrenzung des Flächenverbrauchs auf 45 m² Energiebezugsfläche pro Person sowie eine Anforderung nach energieeffizientem Bauen gemäss Minergie oder vergleichbarem Baustandard sind fix in der Ausschreibung gefordert (Stiftung Habitat, 2018, S. 12).

Daneben belohnt die Stiftung aber explizit innovative Konzepte in den Bereichen Diversität, Nutzungsflexibilität oder Suffizienz bei der Vergabe. Gemäss der Stiftung wollte man die relativ kleinen gemeinschaftlichen Bauträger zwar motivieren, ambitionierte Projekte einzureichen, sie aber gleichzeitig nicht mit zu umfangreichen Anforderungskatalogen abschrecken (Anhang 5).

5.2.4 Nutzung

Im Gegensatz zu den als Mischnutzung geplanten aber am Ende relativ klar als Wohnquartier ausgestalteten Rieselfeld und Vauban ist die Stadt Basel fest entschlossen, im VoltaNord eine hohe Nutzungsvielfalt auf engem Raum zu realisieren. Ausdruck davon ist die festverankerte Richtlinie, einer ausgewogenen Flächenaufteilung zwischen Wohnen und Arbeiten. Die Stadtplanung reagiert mit dieser genaueren Nutzungsverteilung in den städtebaulichen Verträgen auf die veränderten Gegebenheiten auf dem Immobilienmarkt. Noch in den 2000er Jahren wurden meist nur Mindestwohnanteile definiert, da man davon ausging, dass ökonomische Anreize automatisch für ausreichend Gewerbeflächen sorgen würden (Anhang 4).

Im VoltaNord werden die Baufelder 3 bis 5 zu Zonen mit vorwiegend Wohnraum umgenutzt (siehe Abbildung 24). An diese schliesst auch das Baufeld der Stiftung Habitat an. Lediglich das Baufeld 1 verbleibt als Fläche für lärmintensive Nutzungen in der be-

stehenden Zone 7, während das Baufeld 2 mit Flächen für stilles Gewerbe einen Puffer zwischen Arbeiten und Wohnen bilden soll (Stadt Basel, 2017, S. 2).

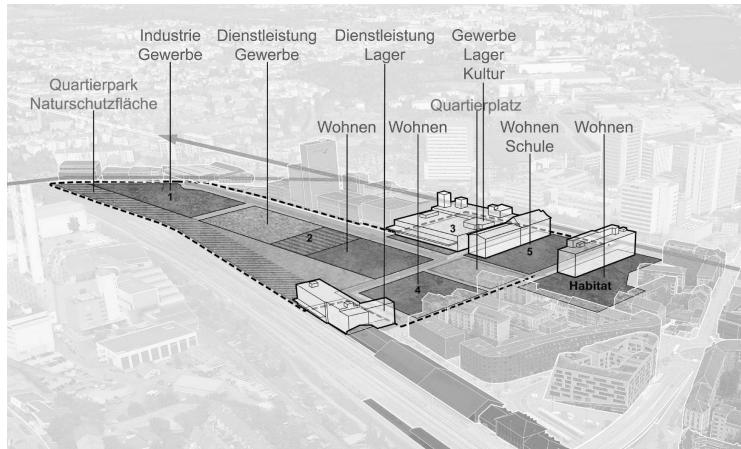


Abbildung 24: Nutzungsplanung VoltaNord
(SBB Immobilien, 2018)

Die Stiftung Habitat überlegt sich ebenfalls, in den Flächen ihrer selbstgebauten Gebäude alternative Nutzungen anzusiedeln, hat aber in der Vergangenheit öfters Schwierigkeiten mit der Vermietung von Gewerbeflächen bekundet (Anhang 5).

5.2.5 Projekt

Projektorganisation

Nebst dem Vorhaben der Stiftung Habitat hat auch die Stadt Basel Interesse angemeldet, in VoltaNord eine kleinteiliger Stadtstruktur zu erschaffen. Das Baudepartement nimmt ebenfalls wahr, dass im freien Markt eine Lücke zwischen kleinen Privathäusern und Grossprojekten von institutionelle Investoren ab 30 Mio. CHF klafft (Anhang 4). Anstatt dies mit der Parzellierung aufzulösen, versucht die Stadt Basel mit zwei Instrumenten Kleinteiligkeit und Diversität in VoltaNord zu fördern:

- Im *städtebaulichen Vertrag* zwischen den Grundeigentümern wurde unter anderem festgelegt, dass das neue Quartier eine natürliche Weiterentwicklung des St. Johanns und dem vorhandenen Bevölkerungsmix sein soll. Auf konkrete Blockprofile hat die Stadt zunächst verzichtet, behält sich aber vor, in einem nächsten Projekt weitere Bedingungen in den Vertrag aufzunehmen (Anhang 4).
- Ein weiteres Instrument ist der *zweistufige Bebauungsplan*, welcher in einer ersten Stufe lediglich eine grobe Zonierung und Dichte für die Baufelder festlegt. In der zweiten Phase wird nun eine städtebauliche Präzisierung im Varianzverfahren vorgenommen. Die teilnehmenden Büros sind dabei über das Wettbewerbsprogramm dazu angehalten worden, eine vielseitige und kleinräumige Struktur zu schaffen. (Anhang 4).

Vermarktung

Bei den Arealteilen der IBS und SBB Immobilien ist noch unklar, wie die Vermarktung der Flächen aussehen wird. Es ist aber davon auszugehen, dass ein beträchtlicher Teil der Wohnungen als Mietwohnungen erstellt wird und im Besitz der beiden Grundeigentümerinnen bleiben werden (Anhang 4).

Demgegenüber hat die Stiftung Habitat die Vermarktung der Baurechte für Ihre 15 Parzellen bereits abgeschlossen und die Baurechtsverträge unterschrieben. Da man sich zunächst unsicher war, ob man genügend Interessenten findet, wurde der Parzellenplan so ausgestaltet, dass man die Einheiten ohne Änderungen am Bebauungsplan auch zu grösseren Projekten hätte zusammenfassen können. (Anhang 5)

Das Interesse an den Baufeldern war aber sehr gross und die Stiftung hatte schnell über 30 qualifizierte Projekteingaben für die Parzellen. Im Auswahlprozess konnte die Stiftung verschiedene Projekte auswählen, die jeweils einen anderen thematischen Schwerpunkt hatten (z.B. Alterswohnen, flexibles Wohnen) und so für eine gewisse Durchmischung sorgen (Anhang 5).

Durch die individuelle Selektion und Festlegung von Zielsetzungen für jeden Baurechtnehmer war der Aufwand der Vergabe der einzelnen Baufelder für die Stiftung Habitat relativ gross. Würde man jedoch auf individuelle Zielvorgaben in den Verträgen verzichten und gleich bei der Vergabe der Baufelder einen standardisierten Baurechtsvertrag unterschreiben, wäre der Aufwand gemäss der Stiftung nur unwesentlich grösser als bei einer gröberen Körnung der Parzellen (Anhang 5).

5.2.6 Eigentumsstruktur

Da sich ein grosser Teil des Areals erst in einer frühen Stufe der Planung befindet, ist es schwierig, bereits einen Ausblick auf die Eigentümerstruktur zu geben. Klar ist, dass im Perimeter der Stiftung Habitat ausschliesslich Genossenschaften als Baurechtsnehmer auftreten und die Stiftung einzelne Objekte selber bauen und vermieten wird.

Bei den verhältnismässig grossen Wohnflächen, welche die Stadt Basel über die IBS selber entwickeln wird ist ebenfalls davon auszugehen, dass entweder eigene Projekte entstehen oder Bauland im Baurecht abgegeben wird.

6. Schlussbetrachtung

6.1 Diskussion der Ergebnisse

Betrachtet man die Ergebnisse der Analyse der untersuchten Fallbeispiele, lässt sich zunächst feststellen, dass sich die im Theorieteil dieser Arbeit aufgezeigte Diskrepanz zwischen dem städtebaulichen Leitbild der Durchmischung und den vorhandenen Instrumenten zur Erreichung dieses Zieles auch in den Praxisbeispielen widerspiegelt.

Sowohl die Stadt Freiburg als auch die Stadt Basel haben in den untersuchten Fallbeispielen gemäss ihren Planungszielen explizit eine hohe soziale Diversität und Nutzungsdurchmischung angestrebt. In den Freiburger Quartieren wurde die Kleinparzellierung als ein konkretes Instrument zur Erreichung dieser Ziele angesehen. Jedoch fehlt bis heute eine umfassende Überprüfung der Zielerreichung. Im Projekt VoltaNord in Basel betrachten die Planungspartner die Versuche mit einer kleinparzellierten Struktur eher als ein Experiment mit offenem Ausgang. In beiden Fällen fehlt somit der schlüssige Zusammenhang zwischen dem Ziel einer diversen Stadt und dem städtebaulichen Konzept der Kleinparzellierung.

Im folgenden Teil werden nun die Analysen und Ergebnisse der vorangehenden Kapitel zusammengefasst und die in Kapitel 1 aufgestellten Forschungsfragen beantwortet.

- 1 Wie lassen sich die kleinparzellierten Quartiere Rieselfeld und Vauban anhand qualitativer Projektfaktoren charakterisieren?

Wie in der deskriptiven Analyse der beiden Freiburger Fallbeispiele in Kapitel 3 dieser Arbeit gezeigt werden konnte, weisen die Quartiere Vauban und Rieselfeld eine Vielzahl von Gemeinsamkeiten auf. Beide sind als öffentliche Entwicklungsprojekte in den 1990er Jahren entstanden und in beiden Fällen war die Stadt Freiburg alleinige Grundbesitzerin. Eine aktive Bodenpolitik der Stadt erweist auch in Anbetracht der wenigen Schweizer Beispiele aus der Vergangenheit als ein erstes Schlüsselement für eine kleinteilige Parzellierung. Marktkräfte und divergente Interessen mehrerer Grundbesitzer in der Planungsphase befördern eher eine grobkörnigere Bebauung.

Weiter können die Freiburger Fallbeispiele als mitteldicht bebaute Stadterweiterungsquartiere in peripherer Lage mit einem deutlichen Überhang von Wohnnutzungen charakterisiert werden. Beide sind im Vergleich zu Quartieren aus der Zeit des funktionalistischen Städtebaus sehr kleinteilig parzelliert und weisen eine hohe Dichte an verschiedenen Bauformen, Gebäuden und Bewohnern pro Hektar auf.

In beiden Quartieren spielen zudem gemeinschaftliche Bauträger, meist in der Form von Baugruppen, eine zentrale Rolle in der Vermarktung. Durch die Kürzung der Fördergelder für sozialen Wohnungsbau wurde sowohl in Rieselfeld als auch in Vauban weit mehr privates und gemeinschaftliches Eigentum und weniger Mietwohnungen gebaut als ursprünglich geplant.

2 Weisen die kleinparzellierten Quartiere Rieselfeld und Vauban im Vergleich zu anderen Stadtquartieren eine höhere Diversität auf?

Vergleicht man die Quartiere Rieselfeld und Vauban mit anderen Quartieren und der Gesamtstadt Freiburg, so lässt sich anhand der vorhandenen Daten keine höhere soziale Diversität oder Nutzungsmischung feststellen.

Die komparative Analyse von sozialen Einzelindikatoren zeigt, dass beide Quartiere einen deutlichen Überhang von Paaren und Familien mit Kindern aufweisen. Gleichzeitig finden sich verhältnismässig wenig Einpersonenhaushalte und ältere Personen in der Bevölkerung der Quartiere. Das Durchschnittseinkommen und die Bildungsabschlüsse sind deutlich höher als in Vergleichsquartieren und der Gesamtstadt während der Anteil ausländischer Einwohner unterdurchschnittlich ist.

Besonders deutlich wird die ausgeprägte soziale Segregation der beiden Quartiere jedoch bei den multidimensionalen Analysen. Während in die Gesamtstadt Freiburg eine relativ ausgeglichene Verteilung von sozialen Gruppen aufweist, sind in Rieselfeld und Vauban Familien und Berufstätige mit hohem Bildungsgrad stark übervertreten. Aus dem Vergleich der sozialen Milieus kann man folgern, dass diese Übervertretung in Vauban vor allem aus der liberalen Mittelschicht und in Rieselfeld aus der konservativen Oberschicht stammt. In beiden Quartieren ist die in Freiburg dominierende gesellschaftliche Mitte ebenfalls das am stärksten vertretene Milieu. Die Stimmen, welche die beiden Quartiere kritisch als „*Mittelstands-Ghetto*“ bezeichnen sind demnach nicht völlig aus der Luft gegriffen.

Ebenso lässt sich festhalten, dass die kleinteilige Struktur der Quartiere nur an ganz wenigen Orten (z.B. einem Teil der Rieselfeldallee) zu einer hohen Nutzungsdurchmischung geführt hat und sich ansonsten weder aufgrund der Nutzungskartierung noch in den statistischen Kennzahlen Hinweise darauf finden lassen, dass die Quartiere bezüglich Nutzungen und Funktionen besser durchmischt wären als andere Quartiere in Freiburg. Und dies obwohl die hohe Einwohnerdichte in beiden Quartieren eigentlich eine gute Grundlage für eine erfolgreiche Nutzungsvielfalt bieten würde.

Es kann aufgrund der in dieser Arbeit durchgeführten Analysen jedoch nicht abschliessend beurteilt werden, ob eine kleinparzellierte Stadtstruktur einen direkten Einfluss auf die soziale Diversität oder die Nutzungsvielfalt besitzt oder nicht. Um das festzustellen müssten eine Vielzahl von anderen Faktoren, welche die Sozialstruktur und Nutzungsmischung beeinflussen, kontrolliert werden (z.B. Alter der Siedlung, Mietpreisniveau, Vermietungsstrategie, Wohnbauförderung).

Anhand der Erkenntnisse aus den Freiburger Fallbeispielen muss man jedoch davon ausgehen, dass eine kleinteilige Parzellierung nicht automatisch zu einer diversen Stadt im Sinne einer sozialen Durchmischung oder Nutzungsvielfalt führt.

Die Kleinparzellierung bietet lediglich die Möglichkeit, die Besitzerstruktur zu diversifizieren, sofern sie mit verschiedenen Formen von Investitionsmodellen kombiniert wird. Der starke Fokus auf Baugruppen in der Vermarktung der Baufelder in Rieselfeld und Vauban hat diese Vielfalt von Investitionsmodellen geschmälert und in der Konsequenz zu einer Bevölkerungsstruktur geführt, die stark von der handlungsfähigen Mittelschicht geprägt ist, welcher diese Investitionsmodelle offenstehen.

- 3 Welche Zielsetzungen verfolgen die Planungspartner des Projektes VoltaNord in der Stadt Basel und inwieweit ist das Modell der kleinparzellierten Freiburger Quartiere auf ein Schweizer Projekt übertragbar?

Im Projekt VoltaNord versuchen die Stadt Basel und die Stiftung Habitat auf unterschiedliche Art, die von beiden anerkannten Vorzüge einer kleinteiligen Stadtstruktur zu nutzen, ohne jedoch den Ansatz der Kleinparzellierung mit jener Konsequenz und Begeisterung zu verfolgen, wie dies die Stadt Freiburg in den 1990er Jahren getan hat.

Grundsätzlich hat das Quartier gute Chancen, den Wunsch nach einer Vielseitigkeit und Belebung zu erfüllen. Im Vergleich zu den Quartieren in Freiburg sind die Baufelder bereits in eine bestehende Stadtstruktur eingebunden. Zudem wird eine deutlich höhere bauliche Dichte angestrebt als in Freiburg und erstmals in Basel versucht, eine echte Nutzungsmischung von emissionsintensivem Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen auf engem Raum zu realisieren.

Die Stiftung Habitat bedient sich in ihrem Teil des Areals ähnlichen Instrumenten, wie sie die Stadt Freiburg angewendet hat. So spricht sie mit der feinen Körnung der Parzellen direkt gemeinschaftliche Wohnbauträger an (in diesem Fall Genossenschaften), ach-

tet bei der Vergabe auf eine Diversität der Projekte und versucht mit den Bauvorschriften Vielfalt zu fördern anstatt einheitliche Standards zu setzen.

Der Stiftung ist jedoch bewusst, dass die Grösseneinheit von lediglich 4-5 Parteien pro Genossenschaft potenzielle Bauherren anspricht, die ihrerseits einem sehr spezifischen Milieu entspringen und dass die so entstehenden Gemeinschaften nicht gross genug sind, um selber eine soziale Diversität abzubilden. Den leise geäusserten Vorwurf, man baue in diesem Massstab eigentlich privates Stockwerkeigentum unter dem Deckmantel von Genossenschaften, nimmt die Stiftung Habitat sehr ernst. Sie realisiert deshalb eigene Projekte auf dem Areal, um mittels Vermietung und einem Mietzinsbeitragsmodell aktiv auf die soziale Struktur im neuen Areal einwirken zu können. Dies wird mit Erfahrungen aus anderen Projekten aber auch mit Blick auf die heutige Situation in den Vorzeigeprojekten in Freiburg begründet.

Demgegenüber zeigt sich die Stadt Basel nach wie vor zurückhaltend, aktiv über die Parzellierung in die Eigentümerstruktur in VoltaNord einzugreifen. Zwar fordert sie im Wettbewerbsprogramm für die städtebauliche Konkretisierung eine vielseitige Bebauung und Stadtstruktur von den Planungsteams und besteht im städtebaulichen Vertrag mit den Planungspartnern auf eine Weiterführung der Sozialstruktur des bestehenden St. Johanns. Man scheut sich aber, bestehenden Grundbesitzern eine kleinteilige Parzellierung vorzuschreiben. Es bleibt abzuwarten, ob mit den gewählten Mitteln die gewünschte Vielseitigkeit entstehen kann. Die Erfahrung aus dem Quartier Brünen in Bern zeigt, dass aufgrund der Marktkräfte oftmals die grösstmöglichen Einheiten innerhalb der vorhandenen Leitplanken und Baufelder entstehen.

Spannend wird ebenso zu beobachten sein, wie die Stadt Basel mit den Baufeldern umgeht, die ihr selber gehören. Denn alle Erfahrungen zeigen, dass die Kleinparzellierung immer dort gute Entstehungschancen hat, wo die Stadt eine aktive Bodenpolitik betreibt und selber in die Vermarktung der Baufelder eingreift.

6.2 Ausblick

In dieser Arbeit wurde sehr stark auf die Auswirkungen der Kleinparzellierung auf die soziale Struktur und die Nutzungsvielfalt eingegangen. In der Analyse der Freiburger Fallbeispiele und in den Gesprächen zum Basler Projekt VoltaNord wurde aber deutlich, dass sich Stadtentwickler weit mehr Vorteile von einer kleinteiligen Stadtstruktur versprechen. So bietet eine feine Morphologie auch die Grundlage für eine ästhetisch

und ökonomisch vielseitige Stadt und bietet bessere Voraussetzungen, dass sich die Bevölkerung mit ihrem Stadtteil oder Haus identifizieren – diese Eigenschaften wurden auch im Theorieteil angeführt, namentlich durch die Arbeiten von Hoffmann-Axthelm.

Die wichtigste Eigenschaft, welche einer kleinteiligen Struktur zugeschrieben wurde, ist jedoch die Flexibilität. So zeigte sich unter anderem in den Fallbeispielen Rieselfeld und Vauban, dass ihr kleinteiliger städtebaulicher Entwurf sehr gut mit den veränderten Parametern während der Entwicklungszeit umgehen konnte.

Allgemein wird kleinparzellierten Strukturen attestiert, dass sie sich über eine lange Zeitdauer gut an veränderte Rahmenbedingungen anpassen können. Teile der Stadt werden erneuert, andere bleiben bestehen. Solchen Strukturen ertragen sogar „*faule Eier*“ in der Planung, da der gesamte Städtebau sehr robust ist (Anhang 4). Grossformen sind dabei viel anfälliger auf Fehlplanungen - entweder es funktioniert als Ganzes oder nicht. Sie müssen zudem den Beweis für eine langfristige Adaptierfähigkeit erst noch erbringen. Aufgrund der Erfahrungen mit dem sozialen Wohnungsbau aus der Zeit des funktionalistischen Städtebaus, sind gewisse Zweifel an der Wandlungsfähigkeit solcher Stadtstrukturen durchaus angebracht.

Ob das Mittel der Parzellierung der richtige Weg ist, die soziale Struktur eines Neubaugartiers zu steuern, bleibt offen. Die Instrumente, welche die Stadt Basel im Projekt VoltaNord einsetzt, sind gleichermassen neu und interessant. Vielleicht können städtebauliche Verträge in Zukunft kleinteiligere Strukturen begünstigen und wegweisend sein für die kommenden Arealentwicklungen in Basel. Die Wirksamkeit dieses Instruments müsste aber nach Fertigstellung des Quartiers VoltaNord überprüft werden.

Warum Investoren nicht von sich aus vermehrt auf kleinräumige Strukturen setzen ist eine andere Fragestellung, die darauf wartet, untersucht zu werden. Die Erfahrungen im Projekt VoltaNord legen nahe, dass für Kleinparzellen eine grosse Nachfrage vorhanden ist und in der Vermarktung allenfalls höhere Renditen erzielt werden könnten (Anhang 5). Diese Vermutung wird durch die Bodenpreisentwicklung in Freiburg gestützt, wo die beiden kleinparzellierten Quartiere Rieselfeld und Vauban den grössten Wertzuwachs der letzten zehn Jahre verzeichnen. Ob und wie kleinparzellierte Strukturen effizient in Projekten von institutionellen Investoren umgesetzt werden können, wäre ein spannender und zukunftsweisender wissenschaftlicher Beitrag.

Literaturverzeichnis

- Bäumler, M. (2018). *Skript Grundlagen Städtebau*. Dresden: Vorlesungsunterlagen TU Dresden.
- Beuret, A. (2017). Lausanne, Rotillon, Wiederaufbau eines Quartiers. *Inforaum – Magazin für Raumentwicklung*. 2017 (4), 28-33.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2009). *Baugemeinschaften*. Berlin: Autor.
- Deutsches Institut für Urbanistik (2015). *Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier – Bestandsaufnahme, Beispiele Steuerungsbedarf*. Düsseldorf: Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.
- Drilling, M. & Weiss, S. (2012). Soziale Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung. *Raum & Umwelt*. 2012 (3), 1-23.
- Feldmann, P. (2009). *Die strategische Entwicklung neuer Stadtquartiere*. Regensburg: Universität Regensburg.
- Guhl, P. (2018). *Die Entwicklung neuer Stadtquartiere aus städtebaulicher Sicht. Analyse der Projekte seit 1990*. Essen: Klartext Verlag.
- Harlander, T., Kuhn, G. & Wüstenrot Stiftung (2012). *Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies. Wohnungspolitik in Europa. Historische Analyse*. Ludwigsburg: Kraemer Verlag.
- Hennecke, S. (2003). *Die parzellierte Stadt – konservativer Rückgriff oder modernes Stadtkonzept? Eine kritische Rekonstruktion der Stadtumbaupläne von Dieter Hoffmann-Axthelm*. Freising: Ulrich Eisel & Ludwig Trepl.
- Heye, C. (2018). *Einführung in die Stadtsoziologie*. Zürich: Vorlesungsunterlagen CUREM, Universität Zürich.
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House.
- Kretz, S. & Kueng, L. (2016). *Urbane Qualitäten. Ein Handbuch am Beispiel der Metropolitanregion Zürich*. Zürich: Edition Hochparterre.
- Marti, R. (2006). Wird Brünnen eine Stadt. *Hochparterre*. 2006 (11), 62-64.
- Marti, R. (2014). Ein Feld von Siedlungen. *Hochparterre*. 2014 (8), 12-18.
- Massey, D. & Denton, N. (1988). The Dimensions of Residential Segregation. *Social Forces*. 1988 (67), 281-315.

- Müller, H. (2015). *Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument*. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Neue Zürcher Zeitung (2018, 17. Januar). Leserdebatte: Sind Genossenschaftsbauten noch gemeinnützig? *NZZ Online*. Gefunden unter: <https://www.nzz.ch/leserdebate/sind-genossenschaftsbauten-noch-gemeinnuetzig-ld.1348328>
- Piekut, A., Rees, P., Valentine, G. & Kupiszewski, M. (2012). Multidimensional Diversity in two European Cities – Thinking beyond Ethnicity. *Environment and Planning*. 2012 (44), 2988-3009.
- Rosskamm, N. (2013). *Das Leitbild der urbanen Mischung. Geschichte, Stand der Forschung, Ein- und Ausblicke*. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.
- Salewski, C. (2011). Pluralismus und Parzellen: der Stadtgrundriss als Ordnungssystem. *Werk, Bauen + Wohnen*. 2011 (98), 18-25.
- Salewski, C. (2018). *Städtebau*. Zürich: Vorlesungsunterlagen CUREM, Universität Zürich.
- Salweski, C. (2014). Economies of Scale. Skaleneffekte als Treiber typologischer Innovation in Architektur und Städtebau. *Archithese*. 2014 (4), 82-87.
- SBB Immobilien (2018). *Projektsteckbrief VoltaNord*. Gefunden unter <https://www.sbb-immobilien.ch/projekte/basel-areal56>
- Schulte-Haller, M. (2011). *Soziale Mischung und Quartierentwicklung – Anspruch versus Machbarkeit*. Bern: Bundesamt für Raumentwicklung ARE.
- Sommer, U. & Wiechert, C. (2014). *Lernen von Vauban*. Aachen: Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung Universität Aachen.
- Stadt Basel (2015). *Verkehrspolitisches Leitbild und Massnahmenplan*. Gefunden unter: <https://www.mobilitaet.bs.ch/gesamtverkehr/mobilitaetsstrategie/verkehrs-politisches-leitbild.html>
- Stadt Basel (2017). *Fact-Sheet zum Bebauungsplan VoltaNord*. Gefunden unter: <https://www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung/voltanord.html>
- Stadt Basel (2019). *Projektseite VoltaNord des Planungsamtes Basel-Stadt*. Gefunden unter: <https://www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung/voltanord.html>
- Stadt Freiburg (2015). *Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro Stadtteil 2015*. Gefunden unter: <https://fritz.freiburg.de>
- Stadt Freiburg (2016a). *Anteil der verschiedenen Bildungsabschlüsse in den Stadtbezirken von Freiburg – Bürgerumfrage 2016*. Gefunden unter: <https://fritz.freiburg.de>

- Stadt Freiburg (2016b). *Einkommensverteilung in den Stadtbezirken von Freiburg – Bürgerumfrage 2016*. Gefunden unter: <https://fritz.freiburg.de>
- Stadt Freiburg (2016c). *Anteile der sozialen Bevölkerungsgruppen in den Stadtbezirken von Freiburg – Bürgerumfrage 2016*. Gefunden unter: <https://fritz.freiburg.de>
- Stadt Freiburg (2016d). *Anteile der sozialen Milieus in den Stadtbezirken von Freiburg – Bürgerumfrage 2016*. Gefunden unter: <https://fritz.freiburg.de>
- Stadt Freiburg (2017a). *Ergebnisse der Bürgerumfrage 2016*. Freiburg im Breisgau: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung.
- Stadt Freiburg (2017b). *Gebäudenutzungen pro Stadtteil 2017*. Gefunden unter: <https://fritz.freiburg.de>
- Stadt Freiburg (2018a). *Gemarkungsflächen der Stadt Freiburg 2018*. Gefunden unter: <https://fritz.freiburg.de>
- Stadt Freiburg (2018b). *Flächenaufteilung und Wohnbevölkerung pro Stadtteil 2018*. Gefunden unter: <https://fritz.freiburg.de>
- Stadt Freiburg (2018c). *Altersstruktur Bevölkerung pro Stadtteil 2018*. Gefunden unter: <https://fritz.freiburg.de>
- Stadt Freiburg (2018d). *Haushaltstypen pro Stadtteil 2018*. Gefunden unter: <https://fritz.freiburg.de>
- Stadt Freiburg (2018e). *Ausländeranteile pro Stadtteil 2018*. Gefunden unter: <https://fritz.freiburg.de>
- Steffen, G., Baumann, D. & Betz, F. (2004). *Integration und Nutzungsvielfalt in Stadtquartieren*. Berlin: Institut für Stadtplanung und Sozialforschung.
- Stiftung Habitat (2018). *Lysbüchel Süd – Ausschreibung von 11 Baurechtsparzellen*. Basel: Autor.

Anhang

Anhang 1 - Auswertung Parzellenstruktur von Freiburger Quartieren



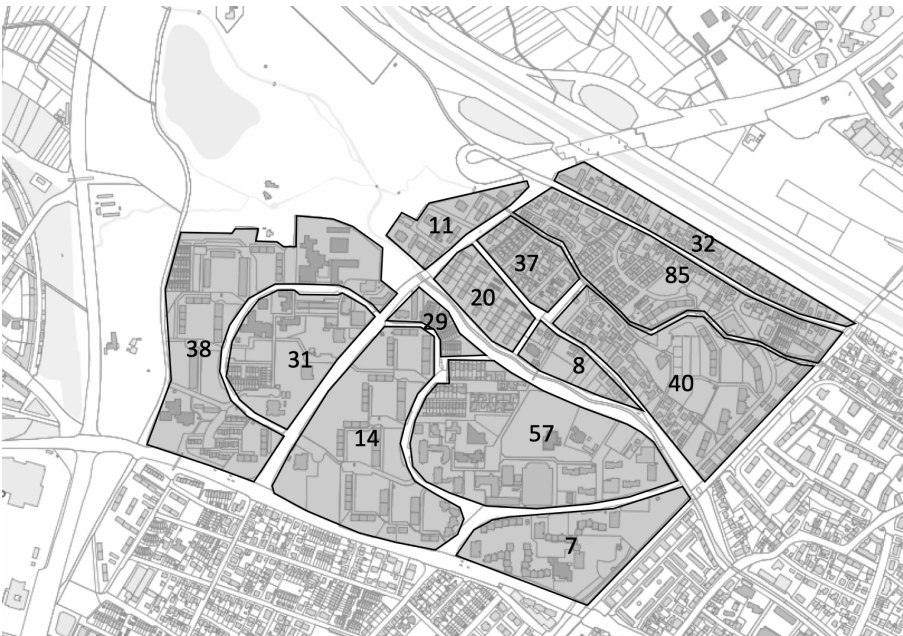
Parzellenzählung Rieselfeld (Total von 633 Parzellen)



Parzellenzählung Vauban (Total von 320 Parzellen)



Parzellenzählung Landwasser (Total von 349 Parzellen)



Parzellenzählung Weingarten (Total von 349 Parzellen)

Quartier	Fläche (ha)	Wohnbevölkerung	Anzahl Parzellen	Parzellen / ha	Bevölkerung / Parzelle
Rieselfeld	80.9	9'867	633	7.8	15.6
Vauban	41.3	5'427	320	7.8	17.0
Landwasser	100.2	7'130	349	3.5	20.4
Weingarten	138.8	11'134	409	2.9	27.2

Fläche: besiedelte Fläche in Hektaren gemäss Gemarkung 2018 (Stadt Freiburg)

Wohnbevölkerung: ständige Wohnbevölkerung 2018 (Stadt Freiburg)

Parzellen: eigene Zählung anhand Parzellenplan (Geoportal Baden-Württemberg)

Anhang 2 - Leitfaden Interview Stadtentwicklung Basel

Einleitung

- Hypothese der Arbeit - Kleinparzellierung führt zu mehr Diversität
- Konzept von Diversität (soziale Diversität und Nutzungsvielfalt)
- Fallbeispiele aus Freiburg (Rieselfeld und Vauban)

Allgemein

- Zielsetzung Stadt BS für soziale Durchmischung und Nutzungsvielfalt
- Instrumente für Zielerreichung
- Haltung zu urbaner Kleinparzellierung
- Bisherige Erfahrungen mit kleinparzellierten Strukturen
- Chancen und Widerstände

Projekt VoltaNord

- Rolle der Interviewpartner
- Zielsetzungen für Gesamtprojekt / kleinparzellierte Struktur
- Aktueller Stand der Planung

Projektfaktoren VoltaNord

- Planungspartnerschaft / Zielsynchronisierung / städtebaulicher Vertrag
- Finanzierung und Vermarktung der Baufelder
- Städtebauliche Struktur und Bauformen (Blockrand, Weiterführung des Areals)
- Bauliche Dichte im Quartier
- Vorgaben Bebauung (z.B. Nachhaltigkeit)
- Soziale Profilierung des Quartiers
- Nutzungsmischung und Abgrenzung / Quartier der kurzen Wege
- Eigentumsstruktur (Miete / Eigentum / Genossenschaften)
- Partizipation und Quartierbeteiligung

Anhang 3 - Leitfaden Interview Stiftung Habitat

Einleitung

- Hypothese der Arbeit - Kleinparzellierung führt zu mehr Diversität
- Konzept von Diversität (soziale Diversität und Nutzungsvielfalt)
- Fallbeispiele aus Freiburg (Rieselfeld und Vauban)

Allgemein

- Zielsetzung für soziale Durchmischung und Nutzungsvielfalt (Stadt vs. Stiftung)
- Instrumente für Zielerreichung
- Haltung zu urbaner Kleinparzellierung
- Bisherige Erfahrungen mit kleinparzellierten Strukturen (Erlenmatt Ost)
- Chancen und Widerstände

Projekt VoltaNord

- Rolle der Interviewpartner
- Zielsetzungen für Lysbüchel Süd
- Aktueller Stand der Planung

Projektfaktoren VoltaNord

- Planungspartnerschaft / Ausschreibung Genossenschaften
- Finanzierung und Vermarktung der Baufelder (Mehraufwand / Kosten)
- Städtebauliche Struktur und Bauformen (Blockrand, Weiterführung des Areals)
- Bauliche Dichte im Quartier
- Vorgaben Bebauung (z.B. Nachhaltigkeit, Architekturvielfalt)
- Soziale Profilierung des Areals
- Nutzungsmischung / Erdgeschossnutzungen
- Eigentumsstruktur (Miete / Eigentum / Genossenschaften)
- Grösse der Genossenschaften (unter 30 Mio. CHF)
- Partizipation und Quartierbeteiligung

Anhang 4 - Protokoll Experteninterview I

Projektleiter, Stadtentwicklung Stadt Basel

19. Juli 2019 - 09.00 – 10.15

- Durchmischung von Nutzungen und sozialen Schichten ist auch in der Stadt Basel das vorherrschende Leitbild.
- Aufgrund weniger ausgeprägter Segregation zwischen den Quartieren als in anderen Städten gibt keinen Masterplan bezüglich Durchmischung.
- Ursprung von Entwicklung Basel Nord war die Feststellung, dass problematische Entwicklungen gibt die in Richtung Segregation gehen.
- Es gibt wohl in der Schweiz keine total segregierten Quartiere, aber das Ziel Segregation zu verhindern, ist ein sehr verbreitetes.
- Das Ideal der nutzungsgemischten und sozial diversen Stadt gilt auch in Basel.
- Für Nutzungsmischung (Verhinderung von Schlafstädten) sind die Instrumente der Planung bekannt: Zonierung, Gewerbe und Wohnanteilplanung festlegen.
- Wohnanteilplan ist wohl ein veraltetes Instrument, da heute die ökonomischen Anreize Wohnnutzungen stark fördern.
- Bei alten Arealplänen wurde in den 1990er und 2000er Jahren lediglich ein Mindestwohnanteil definiert (z.B. ProVolta). Heute macht man detaillierte Vorgaben für die Nutzungen (z.B. Bebauungsplan VoltaNord mit 40% Wohnnutzung und 40% Gewerbenutzung).
- Hebel der Stadt hört aber mit Planungsinstrumenten auf - aktive Gestaltung und Ansiedlung von Mischzonen (z.B. gewerblichen EG-Nutzungen) ist dann konkrete Projektarbeit und Sache der Entwickler und Investoren.
- Instrumente für gesellschaftliche Durchmischung sind ein komplexeres Feld.
- Wenn die Stadt selber Landeigentümerin ist, kann man den Mix besser steuern.
- Diese Erkenntnis ist in Basel-Stadt gewachsen. Erlenmatt-Projekt hat der Stadt gezeigt, wie schwierig es ist, solche Dinge zu steuern, wenn man selber nicht Grundeigentümerin ist.
- Zeitgeist und politische Entwicklungen der letzten Jahre (Bodeninitiative) hat sich geändert, dass die Stadt auch Bodenbesitzerin sein kann und soll.
- Die Erfahrung mit grossen Arealentwicklungen zeigt, dass man mit städtebaulichen Verträgen ein neues und effektives Instrument hat. Dieses wurde auch in VoltaNord eingesetzt (Vertrag zwischen den Planungspartnern).

- Dies stellt neben dem Bebauungsplan ein zweites Instrument dar, mit welchem man z.B. soziale Parameter beeinflussen kann.
- Inhalt dieser Verträge kann so weit gehen, dass man über das soziale Profil eines neuen Quartiers verhandelt.
- Im Falle des Projektes VoltaNord wurde festgelegt, dass das Areal eine natürliche Weiterentwicklung des St. Johannis sein soll – inkl. des darin enthaltenen Bevölkerungsmix.
- Bei der Profilierung einzelner Baufelder war man als Stadt aber zurückhaltend, weil man dies den Grundeigentümern frei lassen wollte. Der politische Druck deutet aber in die Richtung, diese Ziele noch genauer vertraglich festzuhalten.
- Entscheidende Frage ist was die Absicht der Grundeigentümer ist. IBS hat Land gekauft um zu halten, heisst Abgabe als Mietwohnungen oder im Baurecht. SBB war lange unklar, will nun aber auch halten und nicht veräussern.
- Diese Fragen entscheiden die Eigentümerstruktur des neuen Quartiers sehr stark.
- In diese Diskussion fliesst auch die Frage nach der Parzellengrösse.
- Die Frage nach der Parzellengrösse ist auch eine der Eigentümerstruktur und wie sich Bewohner mit einem Haus identifizieren. Diese Diskussion wird aber innerhalb der Stadtplanung noch zu wenig diskutiert.
- Man weiss, dass das Konzept einer kleinteiligen Abgabe von Eigentum, z.B. die Blockrandquartiere der Jahrhundertwende, funktioniert und dazu führt, dass sich Privatleute ein Haus leisten können und sich sehr verbunden fühlen mit dem Ort.
- Es gab bisher in Basel auch wenig Möglichkeiten, grosse Entwicklungsgebiete zu planen und entwickeln. Deshalb sind auch Fragen nach Parzellengrösse neuere.
- Bei VoltaNord soll ein dichtes Quartier entstehen in einer ähnlichen Struktur wie die Blockränder der Gründerzeit im benachbarten Quartier - aber dichter.
- Diese Planung gibt es bereits, aber der Bebauungsplan wurde in zwei Phasen unterteilt. Im ersten, welcher bereits von Parlament und Volk abgesegnet wurde, wurde lediglich die Zonierung und Dichte (BGF pro Baufeld) festgelegt.
- In der zweiten Stufe Bebauungsplan wird nun im Wettbewerbsverfahren eine städtebauliche Präzisierung durchgeführt.
- In diesem Wettbewerb ist auch ein Kriterium, kleinräumige und vielfältige Struktur zu schaffen auf städtebaulicher, architektonischer & gesellschaftlicher Ebene.
- Die Parzellierung wurde also nicht fix vorgegeben, sondern als Hinweis an die Teams im Wettbewerbsprogram weitergeben.

- Auch die alten Blockrandsiedlungen sind optimierte Quartiere, waren ursprünglich spekulative Investorenprojekte. Nur war der Abnehmermarkt ein anderer, es gab noch keine institutionellen Anleger (PKs), deshalb wurde mit einer kleinteiligen Parzellierung gewählt um markttauglich zu bleiben.
- Ein Modell wie die Baumgartnerhäuser, welche eigentlich eine Grossüberbauung mit 7 verschiedenen Haustypen sind, wäre heute eigentlich auch noch denkbar, stellen aber andere Anforderungen an Architektur, Anzahl Hauseingänge etc. Es ist also nicht nur eine Frage Grossüberbauung oder Kleinparzellierung.
- Die Stadt hat aber schon ein Interesse, kleinere Einheiten in der Stadtstruktur zu ermöglichen. Die Projekte mit Investitionsgrösse von 30 bis 100 Mio. CHF entstehen von selber über Marktkräfte und Investoren. Die Stadt muss eher versuchen, auch kleinere Projekte zu ermöglichen.
- Ohne dass die Stadt aber Forderungen diesbezüglich stellt oder ein Intermediär wie die Stiftung Habitat dazwischen springt, wirken die Marktkräfte schon sehr stark in Richtung einheitlicher Grossüberbauungen.
- Dazu führen auch Skaleneffekte auf allen Ebenen (Projektentwickler, Architekten, Investoren).
- Die spannende Frage wäre, ob man nicht auch mehr Geld verdienen kann mit kleinen Einheiten, dann würden Investoren auch vermehrt solche Projekte fördern
- Die Frage ist dann, was die Zielsetzung der Kleinparzellierung ist. Günstigen Wohnraum würde man so nicht generieren, aber man würde langfristig adaptiven Städtebau machen, welcher bei der Bevölkerung grosse Identifikation ermöglicht.
- Die grosse Stärke ist die Robustheit der kleinparzellierten Strukturen. Im Gegensatz zu Grossformen ertragen diese „faule“ Elemente und schlechte Architektur, da die Grundstruktur funktioniert und kleinteilig Erneuerung stattfinden kann.
- Über den politischen Druck ist nun für die grossen Entwicklungsprojekte die Vorgabe, mindestens einen Drittel preisgünstigen Wohnungsbau zu enthalten. Dieser kann von Investoren, der Stadt oder Genossenschaften kommen.
- Untersuchungen zeigen aber, dass Basel kein generelles Problem auf dem Wohnungsmarkt hat. Es gibt aber eine Schicht (10 – 15%), welche effektiv ein Problem hat. Dieses kann man aber nicht mit Neubauten lösen, ausser man subventioniert sie.

Anhang 5 - Protokoll Experteninterview II

Projektleiter, Stiftung Habitat

22. Juli 2019 - 09.00 – 10.00

- Die Stiftung Habitat verfolgt über ihren Stiftungszweck durchaus einen Diversitätsgedanken, nämlich für Menschen mit unterschiedlichem sozialen und finanziellen Hintergrund Wohnraum in der Stadt zu schaffen.
- Dazu gibt betreibt die Stiftung Habitat unter anderem das Instrument des Mietzinsbeitrags, damit auch Menschen verschiedener Einkommensklassen im gleichen Haus wohnen können.
- Mit dem Ziel der Nutzungsvielfalt tut sich die Stiftung schwerer. Dies aber nicht, weil man Nutzungskonflikte sehen würde – der Grundgedanke der nutzungs-gemischten Stadt liegt der Stiftung durchaus nahe. Vielmehr hatte man zuletzt mit gewerblichen Nutzungen Mühe in der Vermietung, auch aufgrund der schwierigeren Marktsituation bei Gewerbeflächen. Deshalb liegt der Hauptfokus auf dem Wohnungsmarkt, welcher auch den ursprünglichen Stiftungszweck darstellt.
- Die Wahl der Kleinparzellierung im Lysbüchel Süd kam aus verschiedenen Beweggründen zustande. Zum einen, nimmt man wahr, dass die Stadt des 19. Jahrhunderts mit kleineren Baugrössen langfristig zu einer hohen Qualität geführt hat, während Grossformen oftmals anonym und sozial schwieriger sind.
- Zudem ist der Stiftung die Niederschwelligkeit im Baurecht ein Anliegen, so dass auch kleine Genossenschaften die Möglichkeit finden zu bauen. Dies wollte man auch bereits in der Erlenmatt Ost umsetzen, hat sich aufgrund der gesamten städtebaulichen Anlage des Quartiers aber gegen den krassen Gegensatz zwischen Grossformen und Kleinparzelle entschieden.
- Im Lysbüchel Süd hatte man die Möglichkeit in der bestehenden Zone 5a zu bauen und hat sich bewusst dagegen entschieden, Teil des grossen Bebauungsplanes VoltaNord zu werden. Vielmehr hat man sich was Bauform und Überbauungsziffer betrifft am bestehenden Quartier St. Johann orientiert.
- Man wollte bewusst die Möglichkeit schaffen, dass Leute, die als kleine Gruppe zusammen ein Haus bauen wollen, hier zum Zug kommen können.
- Es ist aber klar, dass diese Form eine sehr handlungsfähige und gebildete Klientel anzieht. Man kauft sich mit dem Experiment also auch Nachteile ein.

- Als Pluspunkt zeigte sich aber, dass man für die 11 Parzellen trotz den hohen Anforderungen der Stiftung auf Anhieb über 30 Eingaben hatte und sich die Leute sehr stark mit den Projekten identifizieren.
- Die soziale Diversität wird aber eingeschränkt dadurch, dass zunächst nur jene Personen mitmachen, welche über die Ressourcen verfügen für sich selber bauen zu können.
- Die Stiftung wollte diesem Effekt Gegensteuer geben, indem sie mit dem Umbau des alten Coop-Weinlagers auf dem Areal selber Wohnraum schafft, welchen sie über das Mietzinsbeitragsmodell sehr günstig abgeben kann.
- Es zeigt sich, dass man bei einer Korngrösse von z.T. lediglich 300 m² GSF von den Baurechtsnehmern nicht mehr verlangen kann, dass sie selber divers sind. Vielmehr konnte man über die Auswahl der unterschiedlichen Projekte eine Zusammensetzung wählen, in der verschiedene Zielsetzungen enthalten sind (Alterswohnen, günstiger Wohnraum, flexibles Wohnen).
- Insgesamt entsteht so über den gesamten Blockrand und das gesamte Areal eine Mischung, die interessant ist.
- Eine Kritik am Projekt Lysbüchel Süd ist, dass die Kleinstgenossenschaften aufgrund der Grösse fast eine Form von privatem Wohneigentum darstellen. Es wird sich zeigen, inwiefern sich gewisse Auflagen im Baurechtsvertrag an die Genossenschaften in der Realität durchsetzen lassen bei dieser Grösse der Gemeinschaft (z.B. Mindestbelegungsziffer).
- Im Vergleich zu der Ausschreibung für die Baurechte in Erlenmatt Ost wurde jene für Lysbüchel Süd bewusst offengehalten. Nur die wichtigsten Ziele der Stiftung in den Bereichen Nachhaltigkeit und Sozialverträglichkeit wurden mittels der maximalen Wohnfläche sowie dem Zwang zur Kostenmiete fix als Auflagen gesetzt.
- Diese offene Ausschreibung und die Kleinteiligkeit führen dazu, dass sich verschiedene Genossenschaften nun verschiedene Themen und Ziele auferlegt haben. Demgegenüber wurde in der Erlenmatt Ost noch grössere Projekte realisiert, welche aber alle einen relativ umfangreichen Katalog an ökologischen und sozialen Zielen zu erfüllen hatten.
- Man rechnet damit, dass die erste Generation der Bewohner eine sehr hohe Identifikation mit dem Ort aufbauen werden, ein Effekt den man durchaus aus den Stadtquartieren aus dem 19. Jahrhundert übernehmen möchte. Es ist aber auch möglich, dass es in 20-30 Jahren auch Konsolidierungen zwischen den Genossenschaften im Blockrand geben wird. Das wäre aber nicht schlecht.

- Auch die Stiftung Habitat sieht im kleinräumigen Städtebau eine zukunftsfähige Art von Stadt, welche auf lange Sicht sehr adaptiv ist und gut altern kann.
- Die Stiftung Habitat kann natürlich viel freier agieren als die Stadt Basel und kann auch Experimente eingehen. Man möchte aber nicht so weit gehen und sagen, dass man der Stadt zeigt, wie man Städtebau richtig betreibt.
- Man versucht über die Baurechte ein Segment zu bedienen, welches über der Korngrösse des Einfamilienhauses aber unterhalb der Grösse für institutionelle Anleger liegt. Wie die Stadt nimmt man auch wahr, dass es hier zu wenig Baufelder gibt. Die Nachfrage beim Projekt Lysbüchel Süd hat dies bestätigt.
- Sowohl der Stiftung Habitat als auch Metron, welche den Bebauungsplan ausgearbeitet haben, waren keine Beispiele für einen kleinteilig parzellierten Blockrand in der Schweiz bekannt. Man musste sich beim Parzellenplan vielmehr wieder an alten Strukturen orientieren und die kleinräumige Aufteilung „neu erlernen“.
- Da man sich zunächst unsicher war, ob man genügend Interessenten findet, wurde der Parzellenplan so ausgestaltet, dass man die Einheiten ohne Änderungen am Bebauungsplan auch zu grösseren Projekten zusammenfassen könnte.
- Der Aufwand in der Vergabe der einzelnen Baufelder ist für die Stiftung Habitat relativ gross – auch aufgrund der Zielsetzungen und individuellen Baurechtsverträge, welche die Erfüllung dieser Zielsetzungen sicherstellen sollen.
- Würde man jedoch den gleichen Parzellenplan ausschreiben und gleich bei der Vergabe der Baufelder den Baurechtsvertrag unterschreiben, wäre der Aufwand unwesentlich grösser als bei einer gröberen Körnung.
- Der Stiftung Habitat ist es deshalb unklar, weshalb nicht mehr Investoren eine kleinteilige Struktur wählen.
- Es gibt zwar Architekten in Basel, welche in alten Quartieren einzelne Häuser zusammen mit Investoren umbauen und im Stockwerkeigentum verkaufen. Jedoch wird dieses Prinzip nie auf Arealüberbauungen angewendet, obwohl wahrscheinlich über eine kleinteilige Parzellierung für das einzelne Korn eine höhere Rendite zu erzielen wäre.
- Ein grosser Teil des Aufwandes wurde über die Ausschreibungen an die einzelnen Baurechtsnehmer übertragen – im Bau ist die neue Siedlung für die Stiftung weniger aufwändig als die Projekte in der Erlenmatt Ost.
- Verfolgt man aber das Ziel, kostengünstiges Wohnen anzubieten, leidet die Kleinpzellierung an Ineffizienz. Alle Gebäude sind als Ein- bis Zweispänner ausge-

führt und die Infrastruktur (Lifte, Treppenhäuser etc.) nehmen über den Blockrand relativ viel Platz ein.

- Für die Stiftung Habitat ist das ein Zielkonflikt, welchem man bewusst mit dem Umbau des Weinlagers als kostengünstigen Wohnraum entgegenwirken wollte.
- Man sollte aber kostengünstigen Wohnraum nicht mit gemeinschaftlichen Wohnraum verwechseln. Günstiger Wohnraum entsteht oft über aufgeschobenen Unterhalt im Alter. Im Neubau ist dieses Preisniveau gar nicht zu erreichen – ausser man subventioniert oder finanziert quer.
- Wenn man Diversität also auch anhand ökonomischer Fähigkeiten erreichen will, braucht man im Neubau immer eine Form der Subventionierung.
- Theoretisch dürften die Genossenschaften gemäss Zonenplan ein Stockwerk Gewerbefläche anbieten – in den Projekten plant es aber keine Genossenschaft.

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „*Kleinparzellierung und Diversität. Eine Analyse von kleinparzellierten Grossprojekten in Freiburg i.B. und der Stadt Basel.*“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Basel, den 30.08.2019



Christoph Peter