

Gecrasht –

Warum das Projekt Flurstück 277 in Freiburg nicht realisiert werden kann

Über zehn Jahre haben wir als Architekturbüro ABMP die Initiative Flurstück 277 ehrenamtlich begleitet. Ziel war es, zu zeigen, dass gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung in Freiburg möglich ist: mit bezahlbarem Wohnen, kleinteiligem Gewerbe und dem Erhalt des Clubs „Crash“. Gemeinsam mit der Gruppe entwickelten wir ein tragfähiges städtebauliches und architektonisches Konzept für das Grundstück im Sedanquartier. Doch steigende Baukosten, fehlende Planungssicherheit, lange Verfahrensdauern und strukturelle Überforderung führten schließlich dazu, dass die Hausprojekt-Initiative das Vorhaben nicht weiterverfolgt. Das Scheitern wirft grundsätzliche Fragen auf – nach Verlässlichkeit, politischer Unterstützung und den Rahmenbedingungen für zivilgesellschaftliche Bauprojekte.

Ausgangspunkt und Anspruch

Als die Initiative 2015 entstand, richtete sie sich gegen einen geplanten Büroneubau der Industrie- und Handelskammer. Das Grundstück im Sedanquartier wurde nicht als Teil einer verdichteten Bahn- hofsachse verstanden, sondern als Baustein eines gewachsenen, gemischten Quartiers „Im Grün“. Statt monofunktionaler Büronutzung sollte eine Mischnutzung entstehen: Wohnen, quartiersverträgliches Gewerbe und der Erhalt des Clubs „Crash“.

Aus dieser stadtpolitischen Auseinandersetzung entwickelte sich ein konkretes Projekt. ABMP wurde hinzugezogen, um die räumlichen Ideen in ein belastbares Konzept zu übersetzen: Erhalt des Crash- kellers, darüber geförderte und gemeinschaftlich organisierte Wohnungen, flexible Gewerbeeinheiten, eine städtebaulich verträgliche Körnung. Ziel war ein Ensemble, das die bestehende Struktur fort- schreibt und zugleich neue soziale Angebote schafft.

Vom Engagement zur Komplexität

In der ersten Phase stand die konzeptionelle Arbeit im Vordergrund: Leitbilder, Raumprogramme, Machbarkeitsüberlegungen. Mit zunehmender Konkretisierung wuchs jedoch die Komplexität. Finan- zierungskonzepte mussten erstellt, Förderprogramme geprüft, Wirtschaftlichkeitsberechnungen ange- passt, Rechtsformen entwickelt und Abstimmungen mit der Stadt vorbereitet werden.

Die finanziellen Grundlagen – Direktkredite, Förderdarlehen, solidarische Modelle – waren vorhanden, aber fragil. Spätestens mit der Hochzinsphase ab 2022 gerieten die Kalkulationen unter Druck. Bau- kosten stiegen erheblich, Förderbedingungen blieben unklar oder reichten nicht aus. Jede Ver- schlechterung der Rahmenbedingungen stellte die Realisierbarkeit in Frage, weil ein gemeinwohlorien- tiertes Projekt über keinen Renditepuffer verfügt.

Jahre im Wartestand

Zusätzlicher Belastungsfaktor war die fehlende Planungssicherheit. Über viele Jahre hinweg gab es keine verlässliche Perspektive, das Grundstück tatsächlich pachten zu können. Für uns als Planende bedeutete das: Konzepte mussten immer wieder angepasst, aktualisiert und neu gerechnet werden – ohne verbindlichen Zeitrahmen.

Aus professioneller Sicht sind lange Verfahren nicht ungewöhnlich. Für eine ehrenamtlich organisierte Gruppe jedoch bedeuten sie eine enorme Belastung. Sie brauchen zeitliche Horizonte und müssen ih- rem Ziel näherkommen. Wenn das fehlt, gehen Motivation und Vertrauen verloren.

Erst 2024 wurde das Grundstück offiziell ausgeschrieben. Die Initiative bewarb sich mit einem ausge- reiften Konzept und wurde als erfolgreiche Bewerberin ausgewählt. Doch bis zum ersten Gespräch im Oktober 2025 verging nahezu ein Jahr. Wesentliche Akteure gingen in der Zeit verloren.

Rahmenbedingungen und Konkurrenz

Parallel veränderte sich die Bodenpolitik. Die Umstellung auf Erbpacht ist aus stadtentwicklungspolitischer Sicht grundsätzlich sinnvoll. In der konkreten Ausgestaltung jedoch wurden die Konditionen so bemessen, dass sie für die gemeinwohlorientierte Initiative wirtschaftlich schwer tragbar waren. Politischer Anspruch und ökonomische Realität drifteten auseinander.

Zudem entstanden zeitgleich andere Projekte in Freiburg, insbesondere im Stadtteil Kleineschholz. Sie banden Engagement, Kapital und Aufmerksamkeit. In einem begrenzten lokalen Kontext konkurrierten Initiativen um dieselben engagierten Menschen und Direktkredite.

Ehrenamt am Limit

Aus unserer Perspektive wurde zunehmend sichtbar, wie stark das Projekt von wenigen hoch engagierten Personen getragen wurde. Nahezu alle Aufgaben – von Finanzierungsverhandlungen über Öffentlichkeitsarbeit bis zur Abstimmung mit Verwaltung und Politik – wurden in der Freizeit geleistet. Komplexe Bauprojekte erfordern jedoch kontinuierliche Projektsteuerung, juristische Expertise und wirtschaftliche Begleitung. Wenn diese Strukturen fehlen, hängt der Fortschritt an einzelnen Personen. Steigen sie aus oder reduzieren ihr Engagement, entsteht eine kaum zu schließende Lücke. Wissen muss neu aufgebaut, Prozesse neu strukturiert werden.

Mit jeder Verzögerung sprangen potenzielle Gewerbemieterrinnen und Wohninteressierte ab. Für sie war das Projekt zeitlich nicht kalkulierbar. Auch die direkte Einbindung des Crash nahm im Laufe der Jahre ab. Die symbolische Bedeutung des Ortes allein konnte das Projekt nicht stabilisieren.

Letztlich ist das Ziel, das Projekt tatsächlich zu realisieren in so weite Ferne gerückt und das Engagement auf so wenige Schultern verteilt, dass die Hausprojekt-Initiative entschieden hat das Vorhaben nicht weiterzuverfolgen.

Welche Lehren ziehen wir?

Das Scheitern ist aus unserer Sicht kein Beleg für mangelnde Qualität des Konzepts. Städtebaulich und programmatisch war das Projekt tragfähig. Das Scheitern wirft aber Fragen auf, die über den Einzelfall hinausgehen.

1. Gemeinwohl braucht professionelle Strukturen – nicht nur gute Absichten.

Ehrenamtliches Engagement ist unverzichtbar, um Impulse zu setzen und innovative Modelle zu entwickeln. Doch komplexe Bauvorhaben mit Millionenvolumen, langen Laufzeiten und rechtlichen Anforderungen lassen sich dauerhaft nicht allein in der Freizeit organisieren.

Wenn Städte gemeinwohlorientierte Projekte wollen, müssen sie professionelle Projektsteuerung, juristische Beratung und wirtschaftliche Begleitung strukturell mitdenken – und finanzieren.

2. Planungssicherheit ist eine soziale Ressource.

Nicht nur Kapital, auch Zeit ist ein entscheidender Faktor. Jahrelange Unklarheit über Grundstücksverfügbarkeit oder Verfahrensdauer untergräbt Motivation und wirtschaftliche Tragfähigkeit.

Verfahren müssen so gestalten sein, dass Initiativen verlässliche Zeitperspektiven erhalten – selbst wenn Entscheidungen komplex sind.

3. Erbpacht allein ist noch keine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik.

Die Abkehr vom Grundstücksverkauf ist grundsätzlich sinnvoll. Doch wenn Erbpacht fiskalisch kalkuliert wird, entstehen für nicht renditeorientierte Projekte kaum tragbare Belastungen. Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik müsste differenzieren: Wer soziale Ziele verfolgt, braucht andere Konditionen als renditegetriebene Akteure. Das darf sich nicht allein auf geförderten Wohnraum beschränken. Wenn ein Projekt bewusst eine Mischung aus bezahlbarem Wohnen, nichtkommerzielle Kultur und

kleinteiligem, quartiersdienlichem Gewerbe vorsieht, müssen auch diese gewerblichen Nutzungen in ein differenziertes Erbpachtmodell einbezogen werden. Andernfalls wird genau jene Nutzungsmischung erschwert, die politisch gewünscht ist.

4. Zivilgesellschaft darf nicht das volle Entwicklungsrisiko tragen.

Aktuell liegt das Risiko für Vorleistungen, Konzeptentwicklung und jahrelange Planungsarbeit vollständig bei Initiativen – oft sogar inklusive ehrenamtlicher Planungsleistungen.

Der politische Druck auf dem Wohnungsmarkt ist hoch, der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum unbestritten. Gerade die Initiativen, die diesem Druck konstruktiv begegnen und entgegenwirken wollen, werden unter diesen Umständen ins volle wirtschaftliche Risiko gedrängt.

Die Frage ist daher: Braucht es neue Modelle der Risiko-Teilung zwischen Kommune und Initiativen? Beispielsweise durch Vorentwicklungsbudgets, Anschubfinanzierungen, Beteiligungsmodelle oder verbindliche Kooperationsverträge in frühen Phasen?

5. Zugänglichkeit ist eine soziale Frage.

Wenn Projekte nur durch extrem hohen persönlichen Einsatz über viele Jahre hinweg realisierbar sind, bleiben sie zwangsläufig auf ein relativ kleines gesellschaftliches Milieu beschränkt. Menschen mit unsicheren Arbeitsverhältnissen, Care-Verpflichtungen oder begrenzten zeitlichen Ressourcen können ein solches Engagement kaum leisten. Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung droht dadurch ungewollt exklusiv zu werden.

Modelle gemeinschaftlicher und gemeinwohlorientierter Projektentwicklung müssen deshalb auch strukturell so gestaltet werden, dass sie für breitere Teile der Stadtgesellschaft zugänglich sind. Dazu gehören professionelle Unterstützungsstrukturen, transparente Verfahren und Rahmenbedingungen, die Engagement ermöglichen, ohne jahrelange Selbstaussbeutung vorauszusetzen.

6. Stadtentwicklung entscheidet sich in der Umsetzungsphase – nicht im Leitbild.

Viele Städte formulieren ambitionierte Ziele: bezahlbares Wohnen, kulturelle Vielfalt, gemischte Quartiere. Doch zwischen Leitbild und Realisierung liegt eine lange, konfliktanfällige Phase der Umsetzung. Die eigentliche Bewährungsprobe kommunaler Politik liegt nicht im Beschluss von Zielkatalogen, sondern in der Frage, wie konsequent sie Projekte durch die schwierige Umsetzungsphase begleitet.

Das Projekt Flurstück 277 ist gecrasht. Wir bedauern, dass ein architektonisch und städtebaulich überzeugender Ansatz nicht realisiert werden konnte und das große, ehrenamtliche Engagement letztlich nicht belohnt wurde.

Gleichzeitig bleibt die übergeordnete Idee bestehen: eine quartiersverträgliche, sozial orientierte Entwicklung mit Raum für Wohnen, Gewerbe und nichtkommerzielle Kultur. Auch wenn das Hausprojekt gescheitert ist, lebt der Anspruch im Quartier weiter – und mit ihm die Frage: unter welchen Bedingungen kann das Projekt künftig gelingen?

ABMP Architektur, 13.04.26