

# Zentrum Fribourg : Baustopp statt Bauboom

Autor(en): **Allenspach, Beat**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **6 (1993)**

Heft 8

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119807>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



# Baustopp statt Bau

In den Achtzigerjahren kündigte sich eine Welle von Grossprojekten an, die dem Freiburger Zentrum ein stark erneuertes Gesicht gegeben hätten. Nach dem Rausch kam nun die Ernüchterung: Viele Projekte wurden aus finanziellen Gründen sistiert, andere sind wegen mangelnder Koordination blockiert. Gleichzeitig werden die Nachbargemeinden mehr und mehr zur Konkurrenz, allen voran Villars-sur-Glâne, wo Vincent Mangeat den Gestaltungsplan für ein grosses Quartier entworfen hat.

Die Stimmung in Kreisen der Promotoren ist in Freiburg auf einem Tiefpunkt angelangt. Das äussert sich nach aussen in einem giftigen politischen Klima, mit einer unermüdlichen Schuldzuweisung an Grüne und Umweltorganisationen, die angeblich durch systematische Einsprachen eine ganze Reihe von Projekten verhindert oder zumindest verzögert hätten. In Wirklichkeit hat die wirtschaftliche Krise ein schwaches Gebäude erschüttert, das mehr auf spekulativer Euphorie als auf Realitätssinn in der Stadtentwicklung basierte. In den Jahren des schnellen Geldes, während der Achtzigerjahre insbesondere, wurden die Projekte für das Stadtzentrum im Dutzend angekündigt, die zu erwartenden Investitionen gingen zusammengezählt in die Milliarden. Die Politiker träumten öffentlich und unermüdlich den Traum vom wirtschaftlichen Zentrum Freiburg. Die Staatsbank setzte zusammen mit Mario Botta gegenüber dem Bahnhof ein eigentliches Zeichen des Aufbruches. Kurioserweise standen hinter den Projekten immer wieder die gleichen arrivierten Architekturbüros. Sie konnten zusammen mit einem beschränkten Promotorenkreis die Parzellen,

die rund um den Bahnhof in Hülle und Fülle brachliegen, beizeiten erschöpfend besetzen. Diese Volumen hatten schon aus personellen Gründen nie alle realisiert werden können. Die Bilanz ist denn auch eher mager, und angesichts der Krise, die Freiburg hart anfasst, dürfte dies in den nächsten Jahren so bleiben. Der tertiäre Sektor ist gesättigt. Heute sind höchstens noch im Wohnungsbau Mieterinnen und Mieter zu finden. Doch dafür wurde die Preisspirale für den Zentrumsboden zu stark hochgetrieben.

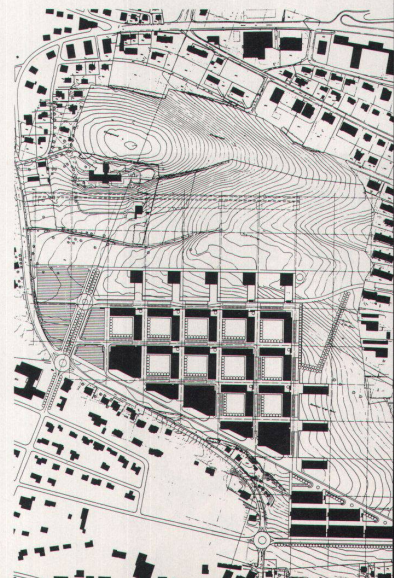
### Fehlender Wille zur Stadtplanung

Die Ortsplanung ist die Trauerweide der Freiburger Politik. Der Gemeinderat war auf den Boom, den er forderte, gar nicht vorbereitet. Er verpasste es während Jahrzehnten, griffige Planungsinstrumente zu schaffen und den Promotoren Leitplanken zu geben. Die Arbeit an einem ersten Ortsplan dauerte 30 Jahre, und er ist noch heute nicht in allen Teilen verabschiedet. Die Haltung des Gemeinderates gegenüber dem Ressort Stadtplanung ist symptomatisch. Die zuständige Gemeinderätin schleppt dieses neben dem Schulamt und dem Sozialamt irgendwie auch noch mit, wobei gleichzeitig die Abgrenzung gegenüber dem Bauamt und der Verkehrsplanung nicht geklärt ist. Da wundert es niemanden, dass nie eine konsequente Stadtpolitik formuliert wurde. Aufgrund einer Einsprache des VCS hat nun auch noch das Bundesgericht eingegriffen. Im Falle des Projektes Bahnhof Süd mussten sich sämtliche Instanzen harsche Kritik wegen fehlender Koordination und wenig Gespür für Umweltfragen gefallen lassen. Das Bundesgericht hat die krasserer Zentrumsprojekte praktisch blok-

kiert, bis die Verkehrsplanung der Region koordiniert und der kantonale Massnahmenplan «Luft» verabschiedet ist. Das für Bauherren lange Jahre angenehme Laisserfaire der Behörden hat sich als Bumerang entpuppt.

### Vorsichtige Schritte des Stadtarchitekten

In diesem politischen Umfeld war der Aktionsradius der Stadtplanung naturgemäss limitiert. Er sei auf den guten Willen der Promotoren angewiesen, meint Stadtarchitekt Jean-Marc Schaller. Er übt sich gewollt in Zurückhaltung, hat aber doch in den letzten Jahren versucht, seiner Tätigkeit gewisse Konturen zu geben. Es war sein Verdienst, wenn wenigstens für öffentliche Bauaufgaben wieder Wettbewerbe ausgeschrieben wurden, so für eine Eishalle (1.Preis Claudine Lorenz, Sitten), eine Ingenieurschule samt Kongresshaus (Herren + Damschen, Bern) und zwei Wohnüberbauungen auf Gemeindeboden (Manfred Schafer bzw. Dominique Rosset, beide Freiburg). Bemerkenswert war der jüngste Wettbewerb für den Ersatz eines kleinen Altstadthauses (Muttoni, Caccia und Ostinelli, Faïdo). Der Stadtplaner hat sich weit vorgewagt und einem privaten Bauherrn einen Wettbewerb nahegelegt, da sein Projekt qualitativ ungenügend war. Jean-Marc Schaller setzt zudem mehr und mehr auf jene Weitsicht in der Planung, welche der Ortsplan vermissen lässt. Dieser ist eher eine mehr oder weniger vollständige Bestandsaufnahme als ein Instrument zur Struktur- und Raumbildung. Wegen verschiedenen angekündigten Bauprojekten wurden deshalb Mandate für Zonenstudien an Architekten vergeben. Zu Debatten Anlass gegeben haben jene zwei





# boom



## Grossprojekte im Freiburger Zentrum

**1 Avenue Bahnhof Süd:** Geschäfts- und Wohnüberbauung in bester Zentrumslage gegenüber dem Bahnhof. Planung seit den Sechzigerjahren, Projekte der Helfer Architekten, Bern, und Serge Charrière, Freiburg, für rund 50 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche mit einer Bausumme von über 200 Millionen. Nach dem Konkurs der Kleintert AG und einem Entscheid des Bundesgerichtes (siehe Text) vorläufig gestoppt.

**2 Zeughausstrasse:** Geschäfts- und Wohnüberbauung anschliessend an die Freiburger Staatsbank von Mario Botta. Parzelle von 10 000 m<sup>2</sup>. Planung seit den Siebzigerjahren durch Lonchamp und Philippe Joye für ein Konsortium. 10 000 m<sup>2</sup> Bodenfläche. Baubeginn unbestimmt.

**3 Tour Henri:** Geschäfts- und Wohnhaus, seit mindestens 20 Jahren verlassenes Industrieareal zwischen Bahnhof und Universität. Philippe Joye für ein Konsortium, ca. 20 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Planung seit den Achtzigerjahren. Baubeginn fraglich.

**4 Busbahnhof mit Bürogeschossen, Linder + Zuhke.** Die Untergeschosse sind im Bau, die Realisierung der Obergeschosse ist nicht entschieden!

**5 Centre Beauregard:** Industriebrache, Überbauung für 370 Wohnungen, Einkaufszentrum und Büroräume, 5 Gehminuten vom Bahnhof. Serge Charrière mit der Pensionskasse des Staatspersonals. Baubeginn soll im Herbst 1993 sein.

**6 Communication 2000:** Grosses Zentrum für die Telekommunikation der PTT, auf Industriebrache im Perollesquartier. Planung seit den Achtzigerjahren durch Philippe Joye und Claude Longchamp, 44 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, davon ein Drittel für 170 Wohnungen. Die erste Etappe soll realisiert werden.

**7 Überbauung Comptoir:** Vorwiegend städtischer Boden. 1990 Wettbewerb durch die Gemeinde (Dominique Rosset, Freiburg). 170 Wohnungen und ein Büroteil. Detailbebauungsplan in Vorbereitung.

**8 Boxal-Areal mit Geleiseanschluss, Besitz der Alusuisse.** Projektvarianten von Philippe Joye. Kein Quartierplan.

**9 Zeughaus-Areal:** Brache von grosser Dimension. Terrain im Besitz des Staates, einer landwirtschaftlichen Genossenschaft und Privaten, u.a. Jürg Staubli. Kein Quartierplan. \*Kleinere Projekte oder Brachen für mögliche Überbauung im Stadtzentrum

Dutzend Zentrumsparzellen, welche im Zonennutzungsplan als graue, nicht genau definierte Flächen ausgewiesen sind. Schaller verteidigt sich gegen den Vorwurf der Schwäche gegenüber den Promotoren. Er sieht in diesen Zonen im Gegenteil die letzten Trümpfe der Planer. Das Gesetz lasse nur kleinen Spielraum, erläutert er. Nur durch diese Art des Vorgehens bleibe es möglich, bei Bauvorhaben auf der Stufe der Quartierpläne noch einzugreifen.

### Druck aus der Region

Freiburg hat bereits seit den Siebzigerjahren einen Aderlass Richtung Peripherie erlebt. Der Villengürtel über die steuergünstigen

Nachbargemeinden ist unübersehbar. Inzwischen ist aber besonders Villars-sur-Glâne zur eigentlichen Konkurrenz geworden. In den letzten Jahren entstand ein grosses Quartier mit Mehrfamilienhäusern, das nun auch die kleineren Steuerzahler anzieht. Die Wohnlage ist günstig, da zentrumsnah, mit dem Auto oder sogar mit dem Bus keine 10 Minuten vom Bahnhof und dem Geschäftszentrum entfernt. Der Bauboom soll in dieser Gemeinde von inzwischen über 8 000 Bewohnern (Freiburg: 35 000) ungebrochen weitergehen. Zwei Quartierpläne für insgesamt gegen 1 000 Wohnungen oder rund 2 500 Bewohner wurden aufgelegt. Einen der Quartierpläne, für gemischte

Nutzung auf einer Parzelle von 400 000 Quadratmetern, hat Vincent Mangeat erstellt. Die Promotoren versprechen sich vom Engagement des Stararchitekten ein beschleunigtes Verfahren. Die Grossprojekte sollen unmittelbar am Stadtrand gebaut werden, aber eben jenseits des Einflusses der Stadt. Diese kann höchstens noch auf den Anschluss ans öffentliche Verkehrsnetz dringen. Im übrigen besteht auch hier ein Koordinationsproblem. Die Ortsplanungen der Gemeinden sind nicht aufeinander abgestimmt, obwohl sie bekanntlich eng liiert sind. Die Diskussion oder eher der Streit um die regionale Zusammenarbeit hat eben erst begonnen. Beat Allensbach

### Projekt in Villars-sur-Glâne

Cormanon Est / Platy: Nach einem Quartierplan, den Vincent Mangeat erstellte, ist ein dichtes Quartier gemischter Nutzung vorgesehen. Die Siedlung ist nach dem Vorbild des Freiburger Perollesquartiers aus der Jahrhundertwende durch eine rigorose Struktur aus halboffenen Höfen organisiert. Die grosse Dichte der Überbauung wird durch die grosszügige Aussparung einer Grünzone kompensiert. (Kleiner Plan unten)