

**Zeitschrift:** Regio Basiliensis : Basler Zeitschrift für Geographie  
**Herausgeber:** Geographisch-Ethnologische Gesellschaft Basel ; Geographisches Institut der Universität Basel  
**Band:** 56 (2015)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Wirtschaftsflächen der Zukunft : das Beispiel Güterbahnhof Nord in der "Green City Freiburg"  
**Autor:** Funk, Marc  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1088115>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 16.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Wirtschaftsflächen der Zukunft – das Beispiel Güterbahnhof Nord in der “Green City Freiburg”

Marc Funk

## Zusammenfassung

*Die Bereitstellung von geeigneten Flächen für Industrie, Handwerk und Dienstleistung gehört seit jeher zum Aufgabenkanon von Städten und Gemeinden. Im Zeitalter der Wissensökonomie findet die Gewerbeblächenentwicklung immer weniger auf der “grünen Wiese” statt. Überall dort, wo Wissen und Kreativität einen besonderen Beitrag zur Wertschöpfung von Unternehmen leisten, sind besondere Qualitäten gefordert. Gesucht werden vermehrt urbane Standorte, die von einer Vielfalt unterschiedlichster Nutzungen geprägt sind und ein attraktives Arbeitsumfeld bieten. Hinzu kommt eine stärkere Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei der Entwicklung von Gewerbeblächen. Mit der Entwicklung des Güterbahnhofs Nord setzt die Stadt Freiburg i. Br. einen Leuchtturm bei der Schaffung zukunftsfähiger und nachhaltiger Unternehmensstandorte.*

## 1 Einführung

Als Oberzentrum für Südbaden hat die Stadt Freiburg eine hohe Anziehungskraft. Freiburg bietet Wachstumspotenzial. In den letzten 20 Jahren hat die Bevölkerung um mehr als ein Fünftel zugenommen. Mit 218'000 Einwohnern rangiert die Universitätsstadt, die auch in den kommenden Jahren wachsen wird, an vierter Stelle in Baden-Württemberg (FWTM 2013, 13).

Das Wachstum der 1120 von den Zähringern gegründeten Stadt verlief dabei nicht immer kontinuierlich. Die Nähe zur Grenze war und ist eine der Determinanten für die Freiburger Stadtentwicklung. Kriege und politische Auseinandersetzungen erwiesen sich jahrhundertelang als Hemmnis. Der wirtschaftliche Aufschwung und die Ausdehnung der Stadt setzten nach Zeiten der Einbussen vor allem mit dem Übergang Freiburgs an das Grossherzogtum Baden (1805) ein. Die attraktive Umgebung liess die Stadt zu einem beliebten Alterswohnsitz werden. Die Nähe zur Schweiz und zum Elsass lockte Investoren, Kapital und Banken an (Schröder 2008, 265). Zu Beginn des 21. Jahrhunderts ist Freiburg keine Ruhestandsoase oder gar “Pensiopolis” mehr. Im Gegenteil: Mit einem Durchschnittsalter von 40.2 Jahren ist es die jüngste Grossstadt in Baden-Württemberg. Diesen Spitzenplatz wird die Stadt an der Dreisam auch in den kommenden Jahren festigen bzw. ausbauen können (Globe).

Verantwortlich für das Bevölkerungswachstum und den Zuzug jüngerer Bevölkerungsschichten sind neben der landschaftlichen Attraktivität insbesondere die in der Stadt beheimatete Universität, verschiedene Hochschulen sowie zahlreiche Forschungseinrichtungen (z. B. Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme (ISE), Max-Planck-Institut für Immunbiologie und Epigenetik (MPI-IE) etc.). Freiburg ist ein ausgeprägter Wissens- und Wissenschaftsstandort, dessen Stärke in den Bereichen Hightech, Bildung und Innovation liegt. Neben dem wissenschaftlichen Umfeld profitiert Freiburg nach Vollendung des Europäischen Binnenmarktes zunehmend von seiner Lage an der Grenze und den Vorteilen eines grenzübergreifenden Wirtschaftsraumes. Die Trinationalität ist eine der Triebfedern der wirtschaftlichen Entwicklung Freiburgs.

Basel, Strasbourg, Mulhouse und Karlsruhe sind aber gleichzeitig auch Konkurrenten um qualifizierte Fachkräfte, Unternehmen und Investitionen. Um im interkommunalen Wettbewerb dauerhaft bestehen zu können, gilt es Kompetenzen des Standortes herauszuarbeiten und sichtbar zu machen. Die Vermittlung von Kontakten zwischen Wissenschaft und Wirtschaft zur Initiierung von Innovationen und die Identifizierung, Betreuung und Weiterentwicklung von strategischen Schwerpunktbereichen in Netzwerken und Clustern gehört dabei zu den wichtigsten Aufgaben der Wirtschaftsförderung, um Wohlstand und Wertschöpfung weiterhin ermöglichen zu können.

Die am Standort Freiburg vertretenen Branchen wie die Life Sciences, die Umwelt- und Solarwirtschaft, Mikrosystemtechnik, IT und Medien haben spezifische Flächenanforderungen. Wissensintensive Unternehmen und ihre Mitarbeiter stellen tendenziell höhere Ansprüche an die Infrastruktur, die städtebaulichen Qualitäten und das Umfeld (*Zwicker-Schwarm* 2013, 131). Gesucht werden Standorte, in denen Ökologie und Ökonomie in Einklang miteinander stehen und in denen Wohnen, Freizeit, Bildung und Arbeit auf engstem Raum stattfinden können. Das Gewerbegebiet der Zukunft ist somit vernetzt und nachhaltig zugleich. Während in den Niederlanden, Belgien und den USA nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung vielfach schon gelebte Praxis ist, steht Deutschland erst am Beginn einer neuen Entwicklung. Die Stadt Freiburg ist nicht erst seit der Realisierung der Stadtteile Vauban und Rieselfeld Vorreiter einer nachhaltigen Stadtentwicklungsarbeit. Mit der Transformation des Güterbahnhofs zu einem urbanen und zukunftsfähigen Unternehmensstandort setzt Freiburg nun auch Akzente im Bereich der nachhaltigen Gewerbeflächenpolitik, die beispielgebend für weitere Städte am Oberrhein wie auch in der gesamten Bundesrepublik sein wird.

## 2 Von der Gewerbefläche zur Wirtschaftsfläche?

Für eine kommunale Wirtschaftspolitik, die auf kurzfristig vorhandene betriebliche Engpässe reagieren sowie strategische Ziele verfolgen will, ist die Verfügbarkeit planungsrechtlich abgesicherter und erschlossener Gewerbeflächen eine wichtige Voraussetzung. Ohne ein gewisses Flächenpotenzial ist erfolgreiche Standortpolitik nur schwer zu betreiben (*Heuer* 1985, 73). Folglich gehört die Bereitstellung geeigneter Flächen für Unternehmen nach wie vor zu den wichtigsten Aufgaben der kommunalen Wirtschaftsförderung, wenngleich das Ansiedlungspotenzial geringer geworden ist.

In Deutschland konkurrieren über 2'000 Marktteilnehmer um die ca. 100–200 echten arbeitsplatzrelevanten Neuansiedlungen im Jahr. Weitaus von grösserer Bedeutung sind somit die Erweiterungen bestehender Betriebe sowie die interregionalen Standortverlagerungen (*Funk* 2009, 99). Für die am Standort und im näheren Umfeld ansässigen Betriebe gilt es, marktgerechte und passgenaue Angebote zu entwickeln. In den letzten Jahren hat sich angesichts des tiefgreifenden und weiter andauernden Strukturwandels das Spektrum von Unternehmensstandorten spürbar erweitert. Es geht deutlich über das traditionelle Bild produktionsgeprägter Standorte hinaus, mit

denen der Begriff "Gewerbegebäuden" verbunden wird. Der ökonomische und technologische Wandel verändert Wertschöpfungsprozesse und Tätigkeitsstrukturen in Unternehmen. Die industrielle Massenfertigung verliert an Bedeutung, wissensintensive Tätigkeiten werden zunehmend wichtiger. Das produzierende Gewerbe, das vielerorts das Gesicht der Städte und Gemeinden prägt, wird nicht verschwinden, es wird sich aber wandeln.

In zahlreichen Kommunen sind die Veränderungen im Standortgefüge durch Verlagerungs- und Schrumpfungsprozesse sowie die Aufgabe alter Produktionsstandorte bereits sichtbar. Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe und Unternehmen mit kleinen, spezialisierten und flexiblen Produktionseinheiten folgen häufig auf grosse Industriebetriebe. In einer vernetzten und arbeitsteiligen Welt gewinnen kleinteilige Strukturen mehr und mehr an Bedeutung. Die klaren funktionalen und sozialen Differenzierungsmuster der Moderne weichen verstärkt einem eng verzahnten und kleinteiligen Gefüge. Dabei finden sich Wohn- und Arbeitsgebiete sowie Orte für Freizeit und Bildung in enger Nachbarschaft zueinander. Bevorzugt werden zudem Standorte mit einem hohen Identifikationspotenzial und einer guten materiellen wie sozialen Infrastruktur. Urbanität im Sinne einer städtebaulichen Einbindung und Funktionsmischung ist für viele Städte und Gemeinden daher von immer grösserer Bedeutung.

Tab. 1 Standortanforderungen von Unternehmen. Eigene Darstellung.

Anforderungen von Unternehmen an Standorte	
Qualifizierte Arbeitskräfte	Gute überregionale Verkehrsanbindung
Attraktive Wohngebiete und hoher Freizeitwert	Positives überregionales Image
Expansions- und Gestaltungsmöglichkeiten am Betriebsstandort	Attraktives Arbeitsumfeld für Beschäftigte (Nahversorgung, Kindergärten, Gastronomie, Sport, Bildung, Kultur)
Räumliche Nähe zu branchengleichen Unternehmen, FuE-Einrichtungen und Entscheidern, Kunden, Zulieferbetrieben	Gutes ÖPNV-Angebot
Moderate Hebesätze, Immobilienpreise und Löhne	Positives Innovationsklima

Es sind Städte wie Walldorf, Basel oder Freiburg, die bereits heute den Wandel zur Wissensgesellschaft vollzogen haben und die spezifische Immobilien- und Flächenangebote für wissensintensive Unternehmen benötigen. Demzufolge wird die Entwicklung sogenannter "Wissensquartiere", wie sie u. a. in Eindhoven zu finden sind, eine der Zukunftsaufgaben von Stadtplanung und Wirtschaftsförderung werden (*van Winden* 2013, 27). Angesichts der vorherrschenden Wandlungsprozesse greift der Begriff "Gewerbegebäude" mittlerweile zu kurz. Vielmehr sollte eigentlich der Begriff "Wirtschaftsfläche" Eingang in die Literatur und die politische Diskussion finden, wird er doch den Anforderungen wissensintensiver Unternehmen, aber auch jener moderner Handwerks-, (kleinerer) Industrie- und Dienstleistungsbetrieben gerecht.

### 3 Nachhaltigkeitsaspekte in der Gewerbegebäudenentwicklung

Der Begriff "Nachhaltige Entwicklung" ist seit der Verabschiedung der Agenda 21 auf der UNO-Konferenz im Jahr 1992 ein fester Begriff der internationalen Politik (*Frey* 2013, 40). Nachhaltige Entwicklung heisst, Umweltgesichtspunkte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Angesichts der Tatsache, dass die Ressourcen endlich sind, bedarf es nachhaltiger Konzepte in allen Lebenslagen. Hierzu zählen auch zukunftsfähige Konzepte für die Entwicklung von Gewerbegebäuden.

Das Fabrikgebäude der Zukunft wird genauso wie das Gewerbegebiet der Zukunft andere Eigenschaften als in der Vergangenheit aufweisen müssen. Ein stärkeres Umweltbewusstsein, kürzer werdende Produktionszyklen und ein zunehmender Wettbewerb stellen Unternehmen und Wirtschaftsstandorte vor neue Herausforderungen. Entscheidend für die Nachhaltigkeit eines Gebäudes ist eine wertstabile und solide erstellte Bausubstanz sowie eine kostengünstige Flächen-, Energie- und Anlagenbewirtschaftung über den gesamten Lebenszyklus.

Ressourcenschonung und Energieeffizienz stehen bei der Auswahl eines wettbewerbsfähigen Unternehmensstandortes ebenso auf der Tagesordnung wie auch Regenwassernutzung, Abfallmanagement, Stoffkreisläufe sowie intelligente Mobilitätssysteme (*Betker* 2011, 76). Weiterhin sind für Unternehmensstandorte künftig umweltschonende Energiesysteme zu erarbeiten. Dabei sind im Zusammenhang mit bestehenden topographischen Gegebenheiten energieeffiziente Gebäudekonzepte zu entwickeln. Grünräume und Wasserflächen sind in ein energetisches Städtebaukonzept mit einzubeziehen. Zwischen den einzelnen Gebäuden sollte möglichst ein Geben und Nehmen von Energie stattfinden, beispielsweise in Form einer Nutzung der Abwärme von Produktionsbetrieben.

Im Sinne eines kontinuierlichen Wachstums- und Entwicklungsprozesses sind nicht nur Neubauten zu errichten, sondern – sofern vorhanden – historisch gewachsene Gebäudebestände zu sanieren. Attraktive Gewerbestandorte sind Orte, die Tradition und Moderne, Alt und Neu verbinden und das jeweilige kulturelle Erbe berücksichtigen.

Ein weiteres Attraktivitätsmerkmal und ein Kernelement nachhaltiger Gewerbegebietsentwicklung ist die Durchmischung von Nutzungen und baulichen Strukturen (Arbeiten, Wohnen, Freizeit und Infrastruktur) (*Zwicker-Schwarm* 2013, 133). Neben der Belebung eines Gebietes sollen hiermit insbesondere Synergieeffekte für Beschäftigte und Bewohner erreicht werden. Diese können sowohl sozialer als auch ökonomischer Natur sein. Hierzu zählen Einrichtungen wie etwa Sportanlagen, Kindertagesstätten, Nahversorger, Gastronomiebetriebe oder Bildungseinrichtungen.

Die Implementierung des Nachhaltigkeitsprinzips ist noch nicht überall gelebte Praxis, wiewohl Entwicklungen bestehender (zu revitalisierender) Standorte wie in Esslingen, Opladen, Heidelberg oder Bottrop die Richtung vorgeben. Mit der Umsetzung nachhaltiger Entwicklungskonzepte weisen diese Standorte klare Differenzierungsmerkmale gegenüber Konkurrenzstandorten auf. Demzufolge werden diese Gewerbestandorte im Kampf um hochqualifizierte Unternehmen und Arbeitskräfte bereits kurzfristig deutliche Wettbewerbsvorteile erzielen können. Die ökologische Modernisierung der Wirtschaft ist längst kein grüner Wachstumsmythos mehr. Es ist angesichts steigender Kosten für die Beschaffung von Rohstoffen oder für die Vermeidung von Umweltschäden eine ökonomische Notwendigkeit. Mehr und mehr Arbeitsplätze entstehen in etablierten Volkswirtschaften im Bereich der Umweltwirtschaft. Die Perspektive einer nachhaltigen Entwicklung von Gewerbestandorten, wie sie in diesen vier Standorten aufgezeigt und umgesetzt wird, ist somit auch eine Perspektive für die Entstehung neuer Arbeitsplätze in einer postmodernen und wissensbasierten Ökonomie. Noch schneller könnte die Entwicklung angekurbelt werden, wenn es mehr “Kümmerer” in den Kommunalverwaltungen geben würde, die entsprechende Konzepte erstellen und umsetzen und wenn die Politik etwa mit einer reformierten Baunutzungsverordnung Rahmenbedingungen setzen würde, mit der u. a. die gewünschte Nutzungsdurchmischung schneller und effizienter umzusetzen ist.



Abb. 1 Denkmalgeschütztes Gebäude auf dem Areal des ehemaligen, im Jahr 1905 in Betrieb genommenen Güterbahnhofs. Zukünftiger Hightech-Standort Freiburgs für Wissenschaft und Forschung. Das markante Gebäude aus dem Jugendstil wird künftig einen städtebaulichen Gegensatz zu dem benachbarten "Green City Tower Freiburg" bilden. Hinter dem Gebäude (auf dem Bild nicht sichtbar) entstehen bereits mehrere moderne Büro- und Wohngebäude, die im Jahr 2015 bezogen werden. Der Güterbahnhof Nord ist ein gutes Beispiel dafür, dass moderne und historische Architektur sich nicht ausschliessen, sondern gar befruchten können.

Foto: M. Funk, 17.08.2014

#### 4 "Green City Freiburg" – Synonym für eine moderne und zukunftsfähige Stadtentwicklungspolitik

Die Stadt Freiburg i. Br. hat sich das Umweltbewusstsein auf ihre Fahnen geschrieben und schon zu einem Zeitpunkt auf Nachhaltigkeit gesetzt, als der Begriff noch nicht in aller Munde war. Bereits 1986 und damit lange vor anderen Kommunen wurde ein Umweltamt eingerichtet. Dem gleichen Jahr entstammt das lokale Energieversorgungskonzept, welches den schonenden Umgang mit Ressourcen, den Ausstieg aus der Kernenergie und den Klimaschutz beinhaltet. Der ökologische Weg der Erneuerung wurde in den darauffolgenden Jahren konsequent durch den Ausbau umweltfreundlicher Verkehrskonzepte, moderne Abfallbeseitigungskonzepte und einem Smog- und Ozonwarnsystem weiter vorangetrieben. Der Lohn für die grossen Anstrengungen waren Titel und Auszeichnungen wie "Umwelthauptstadt", "Ökostadt" oder "European City of the year" (Frey 2013, 38). Auch für die Zukunft hat sich die selbsternannte "Green City" (Schlagwort des Freiburger Standortmarketings und Titel des Freiburger Messeauftritts auf der EXPO 2010 Shanghai) ehrgeizige Ziele gesetzt. So sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis ins Jahr 2030 um 40 % gesenkt werden.

Die Freiburger Prinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung wurden auch bei der Planung und Realisierung der beiden neuen Stadtteile Rieselfeld und Vauban angewandt. Ökologie, Familienfreundlichkeit, ortsnaher Infrastruktur, Anbindung an die Stadtbahn, Niedrigenergiebauweise und Bürgerbeteiligung waren von Anfang an wichtige Kriterien bei den grundlegenden Überlegungen für die jüngsten Stadtteilerweiterungen. Beide Stadtteile, in denen insgesamt Wohnraum für 17'000 Menschen geschaffen wurde, können heute als gelungene Beispiele einer nachhaltigen Stadtentwicklungs politik bezeichnet werden (*von Ungern-Sternberg 2013, 510*). Auch hier basiert der Erfolg vor allem auf der guten Durchmischung der Stadtteile. In beiden Stadtteilen gibt es eine grosse Zahl unterschiedlicher Formen von Eigentums- und Mietwohnungsbau, zudem hat die Dichte der Stadtteile die Ansiedlung von Dienstleistungsarbeitsplätzen (ca. 1'500) erleichtert; die Integration von Kirchen und kulturellen Einrichtungen hat zur Lebendigkeit des Rieselfelds und des Vaubans beigetragen. Zahlreiche Pionier- und Modellprojekte wie etwa die Solarsiedlung am Schlierberg leisten außerdem einen wichtigen Beitrag zur weiteren ökologischen Erneuerung Freiburgs (*Frey 2013, 126*).

Die Fokussierung auf Ökologie und regenerative Energien erweist sich für den Wirtschaftsstandort Freiburg zunehmend als Wirtschaftsfaktor. Im Umweltbereich arbeiten heute ca. 10'000 Menschen in 1'500 Unternehmen (*Frey 2013, 45*). An der Universität und in den zahlreichen Forschungseinrichtungen nehmen innovative Technologien einen immer grösseren Raum ein. In den letzten Jahren sind neue Institute entstanden, die vielfach auf Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit setzen. Folglich gilt es, nachhaltige Stadtentwicklungs politik auch im ökonomischen Sinne zu betreiben und durch die Realisierung eines nachhaltigen Unternehmensstandorts Freiburgs führende Rolle als "Green City" weiter auszubauen.

## 5 Der Güterbahnhof Freiburg – ein Unternehmensstandort mit Tradition und Zukunft

Freiburg verfügt über eine ca. 15'300 ha grosse Gemarkungsfläche. Knapp 10 % (1'000 ha) davon dienen der Wertschöpfung aus Produktion, Dienstleistung und Handwerk. Neun Zehntel der Flächen bleiben Wohnen, Freizeit und der Natur vorbehalten (*FWTM 2013, 23*). Im Stadtgebiet stehen nur noch wenige ha Entwicklungsflächen zur Verfügung. Bereits in den letzten Jahren wurden bei Anfragen nach grösseren zusammenhängenden Flächen Interessenten an das Umland oder an den interkommunalen Gewerbepark Breisgau bei Eschbach verwiesen. Angesichts der Flächenknappheit werden Grundstücke auf Freiburger Gemarkung sehr restriktiv vergeben. Als Konsequenz hieraus gewinnen die Aktivierung privater Flächen und die Revitalisierung von Brachflächen zunehmend an Bedeutung.

Freiburgs neue Adresse für technologieorientierte und forschungsintensive Betriebe befindet sich mit dem Güterbahnhof Nord im Stadtteil Brühl-Beurbarung. Das 41 ha grosse ehemalige Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG, das zur Neuordnung und zur Neubebauung ansteht, ist das grösste innerstädtische Entwicklungsgebiet Freiburgs. Weite Teile des Geländes werden für Bahnbetriebszwecke nicht mehr benötigt und sind bereits eisenbahnrechtlich entwidmet. Ziel ist die Realisierung eines urbanen und integrierten Standortes für technologieorientierte und forschungsintensive Betriebe (O2). Der urbane Charakter wird sich auch durch die Ansiedlung von Gastronomiebetrieben, Hotels, Einzelhandel, Freizeiteinrichtungen und in einem Wohnflächenanteil von 25 % im gesamten Güterbahnhofareal ausdrücken. Die strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten soll durch neue Arbeitsformen, die nicht als störend empfunden werden, aufgehoben werden. Der Güterbahnhof Nord wird nicht nur wegen seiner Nutzungsvielfalt ein qualitativ hoch-

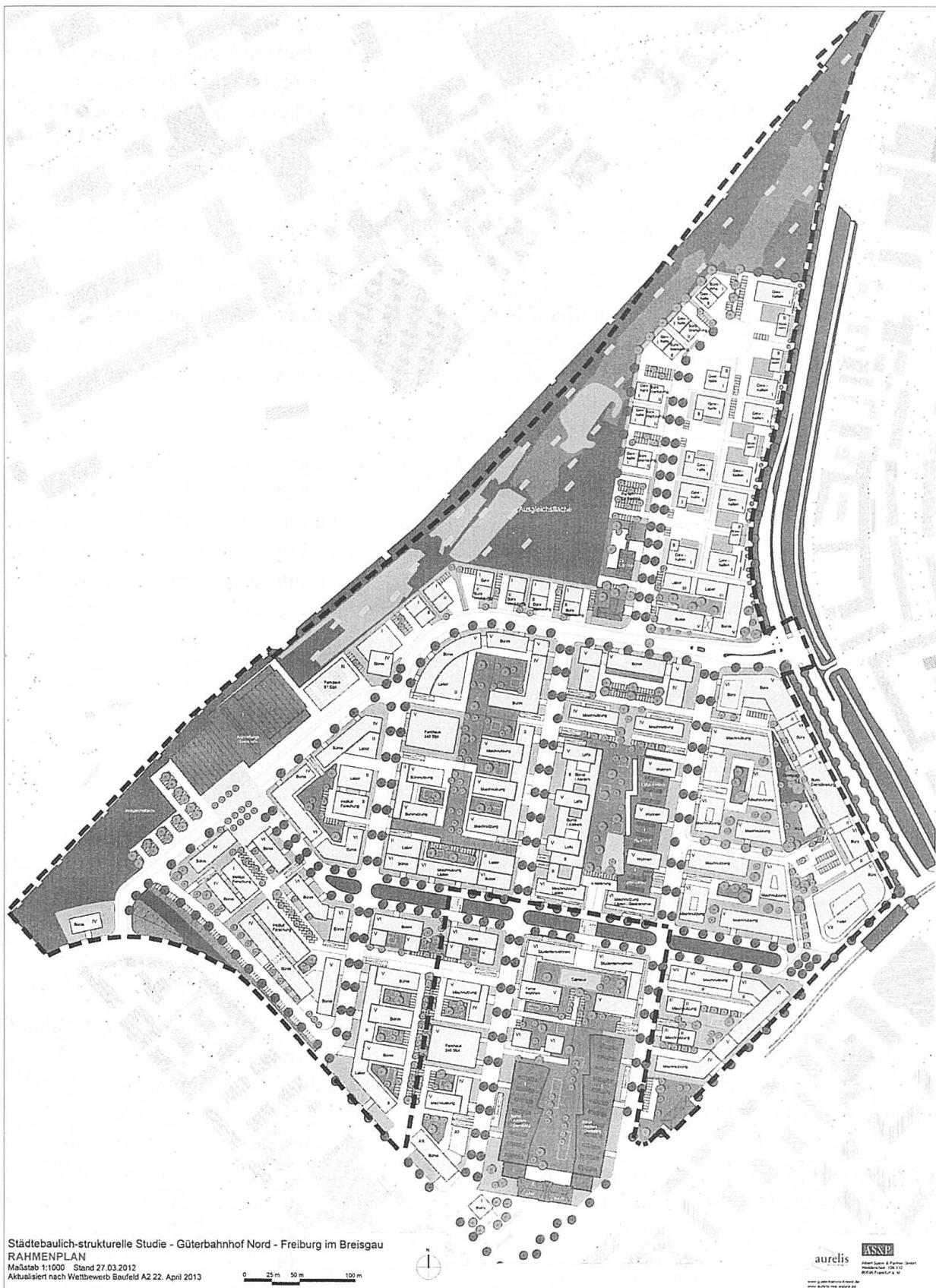


Abb. 2 Städtebaulicher Rahmenplan für das Gebiet des Güterbahnhofs Nord. Die erste Entbehrlichkeitserklärung der Deutschen Bahn AG stammt aus dem Jahr 1997. Schwierige Grundstücksverhandlungen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Freiburg haben zu einer über ein Jahrzehnt andauernden Hängepartie geführt. Erst ein im Jahr 2011 durchgeföhrtes Expertenhearing, dessen Ergebnis ein von beiden Seiten akzeptiertes Entwicklungskonzept war, brachte den Durchbruch für die Entwicklung des Geländes. Quelle: FWTM 2014.

wertiges Quartier werden. Hohe ökologische und energiepolitische Standards sind Garant für die Umsetzung des Prinzips der nachhaltigen Stadtentwicklung, die im gewerblichen Bereich mit dem Green Industry Park im heutigen Industriegebiet Nord ihre Fortsetzung finden wird.

Auch städtebaulich werden im Bereich des Güterbahnhofs Nord Akzente gesetzt. Am Eingang des Gebietes entsteht mit dem 51m hohen “Green City Tower Freiburg” des Freiburger Architekten Wolfgang Frey ein gestalterisch herausragendes und energetisch optimiertes Gebäude. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt liegen nach bereits erfolgten Änderungen des Bebauungsplans vor. Der Baubeginn für das 48 Mio. € teure Projekt erfolgte im Jahr 2014 (Abb. 3).

Der Büroturm umfasst 17 Etagen und hat ein schrages Dach in 40 bis 48 m Höhe (Abb. 3). Die Solarpaneele um den “Skygarden” reichen bis in 51 m Höhe. Die Seitenflügel haben fünf bzw. sieben Etagen und Solardächer. Das Parkhaus bietet 260 Stellplätze in je zwei Tief- und Hochgeschossen. Der “Green City Tower Freiburg” wird auf einem 5'600 m<sup>2</sup> grossen Grundstück errichtet. Es handelt sich um ein Gebäude, das durch ein innovatives Energiekonzept gekennzeichnet ist. Der Turm erzeugt nicht nur grosse Energiemengen selbst, sondern kann in Zeiten geringen Strombedarfs überschüssige regenerative Energie in die Stromnetze einspeisen. Seine Stromproduktion soll in Spitzenzeiten etwa 400 kW/h erreichen. Die Lithium-Ionen-Batterien im Turm sollen eine halbe Megawattstunde speichern. Grob geschätzt soll der Turm an einem Tag so viel Strom produzieren können wie ein Einfamilienhaus im Jahr verbraucht.

An der Umsetzung des Konzeptes haben neben dem lokalen Energieversorger verschiedene Unternehmen aus den Bereichen Gebäudetechnik sowie das in Freiburg ansässige Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme (ISE) mitgearbeitet. Der “Green City Tower” ist mehr als nur ein Turm: Ein Komplex mit Doppelturm, Seitenflügeln, Parkhaus und 17'000 m<sup>2</sup>, die je zur Hälfte für Wohnen und Gewerbe zur Verfügung stehen. Mit dem Projekt verfolgt die Stadt Freiburg konsequent nachhaltige Stadtentwicklungsaspekte. Es symbolisiert zudem den Weg in ein neues Zeitalter, in dem saubere und umweltfreundliche Technologien wieder die Integration von Wohnen und Arbeiten ermöglichen.



Abb. 3 Animation des “Green City Tower Freiburg”, der auf dem Güterbahnhofareal entstehen wird und aufgrund seiner Grösse und umwelttechnischen Ausstattung zu einem neuen grünen Aushängeschild für Freiburg avancieren kann. ©Architekten Frey, Bertha-von-Suttner-Strasse 14, D-79111 Freiburg.

## 6 Fazit

Die Stadt Freiburg hebt sich von anderen Städten ab, indem sie ein ganzheitlich angelegtes Stadtentwicklungskonzept verfolgt, das behutsam mit Flächen und Naturräumen umgeht und die Interessen der Bürger berücksichtigt. Weiterhin wurden und werden in der Klimaschutzpolitik etwa durch Energiesparen, die Förderung regenerativer Energien und durch den beispielhaften Ausbau des öffentlichen und regionalen Nahverkehrs Meilensteine gesetzt. Freiburg hat sich als "Green City" einen Namen gemacht und dabei auch gezeigt, dass der Umbau einer Stadt zur ökologischen Vorzeigestadt auch ökonomische Effekte mit sich bringt. Die Umweltwirtschaft spielt in Freiburg eine bedeutende Rolle. Mit der Neugestaltung des Güterbahnhofs Nord zu einem urbanen, integrierten und nachhaltigen Quartier wird Freiburg seine Spitzenposition als Standort für grüne Technologien weiter ausbauen. Die Universitätsstadt setzt mit dem Umbau des Güterbahnhofs ein sichtbares Zeichen dafür, dass die Entwicklung nachhaltiger Unternehmensstandorte auch in Deutschland zu schaffen ist. Es ist ein Projekt, an dem sich hoffentlich viele Stadtplaner und Wirtschaftsförderer orientieren werden.

## Literatur

- Betker F. 2011. Die Stiefkinder der nachhaltigen Stadtentwicklung. In: Oekom e.V. – Verein für ökologische Kommunikation (Hrsg.): *Post Oil City – Die Stadt von morgen*, München, 73–79.
- Frey W. 2013. *Freiburg Green City – Wege zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung*. Freiburg, 1–205.
- FWTM (Hrsg.) 2013. *Nachhaltige Standortentwicklung und Standortmarketing für Freiburg*. Freiburg, 1–48.
- Funk M. 2009. *Unternehmen im Fokus lokaler Standpolitik. Findet die kommunale Wirtschaftsförderung zeitgemäße Antworten auf die Bedürfnisse ihrer Kunden? Eine Untersuchung in vier grossen Kreisstädten der Ortenau*. Sternenfels, 1–310.
- Heuer H. 1985. *Instrumente kommunaler Gewerbepolitik. Ergebnisse empirischer Erhebungen*, Stuttgart, 1–205.
- Schröder E.J. 2008. Wichtiges Verkehrsscharnier und multimodale Plattform innerhalb der "blauen Banane Europas". In: Gebhardt H. (Hrsg.): *Geographie Baden-Württembergs*, Stuttgart, 265–271.
- von Ungern-Sternberg S. 2013. Die grundlegenden Überlegungen für die Planung der Stadtteile Rieselfeld und Vauban. In: *Badische Heimat*, Freiburg, 510–529.
- van Winden W. 2013. Stadtplanung für Innovationen? Trends und Herausforderungen. In: Zwicker-Schwarm D. (Hrsg.): *Wirtschaftsflächen der Zukunft*, Berlin 27–38.
- Zwicker-Schwarm D. 2013. Wirtschaftsflächen der Zukunft: Fazit und Ausblick. In: Zwicker-Schwarm D. (Hrsg.): *Wirtschaftsflächen der Zukunft*, Berlin 127–133.

## Internetquellen

- ① Badische Zeitung 2014. Freiburg wächst schneller als alle anderen Städte im Land. Online verfügbar: <http://www.badische-zeitung.de/freiburg/freiburg-waechst-schneller-als-alle-anderen-staedte-im-land> [letzter Zugriff am 14.08.2014]
- ② FWTM GmbH 2014. FWI erwirbt 4 ha Gewerbefläche im Güterbahnhof Nord. Online verfügbar: [http://www.fwtm.freiburg.de/servlet/PB/menu/1268316\\_11/index.html](http://www.fwtm.freiburg.de/servlet/PB/menu/1268316_11/index.html) [letzter Zugriff am 16.08.2014]
- ③ FWTM GmbH 2014. Green City Tower Freiburg wird realisiert. Online verfügbar: [http://www.fwtm.freiburg.de/servlet/PB/menu/1272820\\_11/index.html](http://www.fwtm.freiburg.de/servlet/PB/menu/1272820_11/index.html) [letzter Zugriff am 21.08.2014]

