

“弗莱堡新城区—丽瑟菲尔德： 一项可持续城区发展的经典案例”

绿色之都弗莱堡市近年来诞生了两例可持续城区发展的典范：新城区丽瑟菲尔德 (Rieselfeld) 和由旧军营改造而成的沃邦小区 (Vauban)。这两项工程是因二十世纪八十年代末和九十年代初人们对弗莱堡住房的大量需求应运而生的。

丽瑟菲尔德新区坐落于弗莱堡市西郊，计划建造住房四千两百套，供约一万到一万两千人居住，是巴登-符腾堡州最大的新区发展项目之一。丽瑟菲尔德新区从一九九四年开始建设施工，该新区项目所蕴含的城市规划理念最初来源于一个在“城市发展及环境规划创意大赛”中获得一等奖的规划设计。

新区占地面积约 70 公顷，位于前弗莱堡西南污水处理场的东部，该污水处理场具有百年以上历史，占地面积为 320 公顷。在经过详细而广泛的地质勘测和去污处理以后，这个位于弗莱堡市西部的区域已经具备了进行住宅开发建设的一切条件。

一、新区规划目标

以下城市发展政策性目标是该区规划理念的基础：

- 建设一个人口密集（容积率大于 1）的城市社区，其中百分之九十以上建筑物为最高为六层的多层住宅公寓及多家庭住宅。
- 灵活的城市规划原则，既考虑到当前开发，也顾及到未来可能出现的规划调整。该项目的建设计划由四个阶段组成，每两个阶段的开工日期之间存在两年的时间差——这是“自适性规划”原则的体现。
- 充分考虑到女性、家庭、残疾人和老年人的利益。
- 通过将商业区和住宅区相融合（目标：在该区创造一千个工作岗位），解决居住地和工地分开的问题。

- 实现建筑结构及居住形式的有机结合。例如：将个人独立出资的住房及政府补贴住房组合布局，或者将产权房与出租房组合布局等。
- 通过建立在小体量用地基础上的多样化建筑形式和不同的建筑结构类型(从双层连体别墅到六层公寓住宅等多种形式的建筑类型)，以满足不同目标消费群体的独特需求。
- 面向未来的交通系统，在整个新区内优先发展公共交通、步行道、自行车道和三十公里限速区。
- 在建设之初就将公共和私人基础设施进行有效融合。
- 以生态目标为导向，如推广低能耗建筑、通过电热联产电站给小区供暖、综合利用太阳能、雨水回收再利用、以及将有轨电车作为区内交通方式的首选等。一九九五年与新区西部毗邻的区域升格为自然保护区，并在其中设立了“体验自然小径”和“访客指示牌”。从二零零一年起，该区域又成为“欧洲庇护系统-自然 2000”的重要组成部分，成为许多欧洲动物、植物栖息地和鸟类的庇护天堂。
- 高质量的公共、私人绿地以及休闲场所。
- 为了保证在相对紧凑的居住空间内提高居住质量，在多层住宅公寓内院中设立公共庭院和休闲空间。通过和内院底层公寓房主协商，让他们提供一部分内院私人用地，委托设计师对整个内院进行公共空间休闲娱乐区域的规划，以避免不必要的空间分隔和浪费。

二、新区建筑规划

一九九一/一九九二年城区规划大赛的成果在整个丽瑟菲尔德新区的建设发展过程中得到了不断的应用和实施。其中最主要的一点就是丽瑟菲尔德大街上的有轨电车轴线，它构成了整个社区的“脊柱”。此外，在城区的正中心，有一个方向朝北的楔形绿地，它是社区公园。社区内主要的基础设施还包括小学，中学、体育馆、社区会议中心和教堂等。楔形公园的方位可以很好地引导休闲娱乐人群北行，抵达与小区北部毗邻的克斯巴赫和迪腾巴赫低地，从而减少对与小区西部直接接壤的自然保护区的环境压力，进而起到保护环境的作用。

长 130 米宽 70 米的高密度建筑群单元直接分布在绿树成荫的丽瑟菲尔德大街沿线，

建筑密度由中心向四周递减。在小区入口右侧，一排居民楼排列成简洁的弧形，与区外的贝桑松主干道相邻。在城区建设的第三、第四期，体量较大的、带阳台的连排别墅起初是最小的住房单元，后来在此基础上引入了一些连体别墅。在紧邻弗莱堡西南部海德工业区的新区南部规划了一些小体量的商住混合区和商业区。新区规划主轴线丽瑟菲尔德大街的两边底层，分布着大量的商业门面，可供餐饮、零售和其他服务行业入驻。由于对这些商业门面的招商直接依赖于消费需求，所以增加新区住户和居民数就成为新区开发项目组的最大挑战，这也正是丽瑟菲尔德大街两边的一些空地和空间要到整个项目临近尾声时才可具体需要进行商业开发的原因。

合理的街道宽度、各类小区广场以及超过 20 个宽广的社区庭院将小区腹地打造成为一个非常具有吸引力的休闲场所，从而大大缓解和弥补了高密度建筑给人带来的不适感。

此外，该项目在市场营销方面之所以获得成功，其中一个关键因素是有意识地将街区分成若干较小的地块，也就是说，一个街区一般不会完全交给某单个投资商进行开发，而是拆分给五到十个投资商进行开发。这样就会形成建筑形式的多样性，这些多样性主要体现在丽瑟菲尔德大街沿线上的密集街区，我们可以看到如沿街房、市政房、联体别墅、连排房、弧形建筑群等各类建筑物。甚至在同一居住单元内部，也试图采用不同的建筑形式。为了能在开发一期和二期提供产权房，从项目开发的前两期开始，每栋五层的市政房都带有两套很受市场欢迎的产权公寓。

丽瑟菲尔德新区的城市建造结构决定了需要建造直角正交的方格状街道系统。它也是目前新区交通规划的基础，这一交通概念主要包含以下几点因素：

- 行人、自行车和电车拥有交通优先权。
- 区内三个有轨电车车站使所有居民都能方便地乘坐公共交通。
- 区内几乎所有街道都设立30公里限速区，且实行右侧先行的交通规则。在一些“儿童游乐街区”里，禁止机动车辆行驶，从而杜绝正在玩耍儿童的安全隐患。
- 城区设三个交通主入口

丽瑟菲尔德大街由两条方向相反的平行单行道组成，这两条单行道被有轨电车道隔开，只有自行车被明确规定可以在单行道上逆向行驶。

三、新区生态规划

生态原则在新区规划之初就起到了很重要的作用。**新区节能规划**的特点首先体现于建筑物朝向布局、建筑物之间的距离以及使用低能耗建筑的义务（每年最大能耗在每平方米65千瓦时）等各个方面。该节能规划是由政府、建筑师、工程师和建造商遵循从丽瑟菲尔德项目中生发出来的“沟通代替惩戒”原则，在数年的不断学习和总结过程中逐步得以实施的。其他生态方面的特点还体现在：新区内的建筑物均可与集中供热管道相连，该管道的供热则由位于魏恩加腾区（Weingarten）的一座热电站提供。另外，小区大量使用可再生能源，如太阳能、高能木制颗粒燃料及热（力）泵供暖等。如果一幢建筑物内的热（力）泵能够为该建筑物提供全部所需热能，那么这座建筑物就不必与集中供热管道相连接。

二十世纪九十年代中期，这个新区成为研究课题“有害物质最小化的城区规划”的试点项目，这一课题于一九九八年结束。事实证明，通过采用较高的建筑密度、节能建筑方式、电热联供的近供暖方式、各项节电措施以及改善公共交通，相对传统城区可以减少将近50%的二氧化碳排放量。在过去的几年中，德国在这一研究领域若干试点项目的成果已经被广泛应用于各地区的城市发展规划中。

气候、空气和噪音等方面在规划过程中也都得到了详尽的考虑。如在社区周围保留森林带，不仅隔音，而且可以形成一道美丽的视觉风景线；其次是城区南北通风的问题也被考虑在规划中。此外，一期规划中的弧形住房排列对新区内部则是一道很好的隔音屏障，它将贝桑松主干道产生的车辆噪音隔绝在外。

在**供水系统**方面，小区有单独的雨水收集再利用系统。经过土壤过滤设施的生物净化过程，雨水会再次回流到“弗莱堡丽瑟菲尔德”自然保护区的湿地环境中去。同样，地下水的补充来自于建筑楼群内院绿地的雨水渗透。这些绿地在各期规划中，都被明令禁止进行地表开发和地下开发。

土地规划最主要的特点就是尽量减少公共及私人用地的封闭性，同时清除区域内受污染的土壤。工作人员在把表层土壤移去0.5到0.8米前后都对土壤进行了采样研究，以确保次层土壤未受污染。丽瑟菲尔德西部的自然保护区占地250公顷，是本州最大的自然保

保护区之一。法律就生态和环保方面所规定的平衡和补偿措施在这里大部分都已得到有效实施。今后这片保护区将一直得到系统而全面的保养和维护，从而确保其良好的状态并能长久得以保持。同时，一条带有指示牌的小径引领游客们去探索和发现属于他们自己的自然保护区域。丽瑟菲尔德的居民还组成了一个志愿者团队，致力于该地的自然环境保护。并且，一些志愿者还被任命为自然保护巡护员，帮助在那里观光的游客树立环境保护意识。

为了使小区生态规划更加完整，项目组通过实施分散绿化规划将街区内的公共庭院和一些将社区分隔开来的高质量绿地连接起来。这一计划适用于区内的每一块绿地。在开发商递交建筑申请书的同时必须递交开放空间设计方案，正是这一规定确保了“城区绿化计划”能在空地阶段就开始得以细化和实施。项目组在丽瑟菲尔德新区北部临界处建造“下黑尔士马腾运动和休闲区”，在多功能运动场上铺设人工草皮，并在场上划分各式运动区域，场边配套带有更衣室、冲淋间和健身房等设备的室内大厅，城区内的体育协会则负责这块区域的管理和营运。该区域的落成不仅可以为区内学校提供运动设施，而且也为区内广大运动爱好者们提供便利。另外，区内居民的休闲活动被引导到丽瑟菲尔德的北部区域，从而缓解对西部自然保护区的部分压力。

四、区内社会和文化生活

从规划的最初阶段起，小区的社会和文化生活就得到了与技术、生态、城区营销及城市建设等方面同等程度的关注。无论过去还是现在，丽瑟菲尔德项目组都在致力于把该区打造成一流的居住社区。这对增强这个新型城区在弗莱堡房地产市场的竞争力来说是非常必要的——尽管该区的百分之九十是多层公寓大楼及集合型住宅楼。通过这样的方式，可将弗莱堡市由于早期公共基础设施建设投资引发的可能金融风险最小化。迄今为止，该社区的建设过程始终伴随着公众前所未有的关注度和市民参与度。

丽瑟菲尔德如今的社会基础设施主要包括开普勒综合中学及其附属的泽普-格拉泽-体育馆、克拉拉-格伦沃尔德小学、丽瑟菲尔德瓦尔道夫私人学校、“塔卡途卡乐园”少年之家、丽瑟菲尔德幼儿园和“瓦尔德”儿童日托中心、明爱慈善机构“诺亚方舟”管理的儿童日托中心、由弗莱堡 1844 体操协会经营的体育幼儿园、两所森林幼儿园、一所私

人体育俱乐部、青年项目小区会议中心，内设电子阅览室、儿童和青少年媒体中心以及玛利亚 – 马格达莱娜普世教会中心、消防站等。二零零六年五月初，临近克拉拉一格伦沃尔德小学的健身房投入使用，它由两部分组成，可同时租借给体育俱乐部、体育协会和丽瑟菲尔德管理当局使用。自二零零七年九月以来，克拉拉一格伦沃尔德小学一直都是巴登—符腾堡州最大的小学。为了满足八个班级的需求，克拉拉一格伦沃尔德小学的第二次扩建部分已于二零零七年底举行了落成仪式。它是一座独立的教学楼，如果学校招生人数缩减，将可以用作其他用途或出让。开普勒中学计划再扩招四个班学生，并成为全日制中学，这一计划已从二零零七年十月开始实施。“利老亲老”老年公寓区也是对该区社会生活基础设施的一项补充。此外，丽瑟菲尔德瓦尔道夫私人学校的体育多功能厅也正在建设中。

可以说，新区的基础设施正是根据居民的自身需求而量身定制的，在为儿童和青少年准备的基础设施方面尤其如此。两个教堂机构、丽瑟菲尔德居民协会及其委员会、体育俱乐部（SVO）、城区居民自治组织 K.I.O.S.K、弗莱堡 1844 体操协会是城区在社会和文化生活方面最重要的支撑机构和合作伙伴。仅仅过了几年，丽瑟菲尔德现在已经有了非常多样化的社会和文化生活。居民们自己创办了一份地区报纸，派发给当地所有的居民，到二零零八年六月，这份报纸已经发行了四十八期。不仅如此，社区内的活动日程表每个月出版一次，同样派发给所有的居民。当地的贸易协会“Rieselmesse e.V.”是本地区商人和中小业主们维护自身利益和向外表达心声的自发组织。每年多项的常规节庆活动也同样体现了活动组织者的策划水平以及区内活动的多样性。

一九九六年弗莱堡市决定采纳弗莱堡基督教应用技术大学的建议，这一决定对小区社会生活的发展起到了关键的作用：除了满足公共基础设施的快速发展需求之外，也呼吁在建设进展过程中同步开展邻里沟通工作，从而推动和支持城区社会文化生活从一开始就得到发展。由丽瑟菲尔德城区信托基金提供资金支持，弗莱堡应用技术大学实践研究联系处接受委托，为小区提供六年的邻里沟通工作咨询服务。

除了和谐的城区总体规划，这项成功并令人满意的城区开发项目还取决于居民对其自身居住社区的强烈认同感，以及随之产生的民众对于新城区的积极而正面的形象。二零零三年底，由邻里沟通工作小组衍生出来的 K. I. O. S. K. 城区居民协会同意承担对社区

多功能中心“玻璃大厅”的运营工作，该多功能大厅内设有作为市图书馆分支机构的儿童和青少年媒体资源中心。“玻璃大厅”项目已成为居民自行管理所属社区的一个成功案例。丽瑟菲尔德项目组从最初的规划阶段就一直鼓励公众参与，以此激发居民对他们所居住环境的关注度。

丽瑟菲尔德新区还拥有每年一度的趣味赛跑活动，现在每届有近两千名参赛者，这对丽瑟菲尔德公共形象的提升做出了很大的贡献。这一赛事不仅受到社区居民的欢迎，也吸引了大量来自整个弗莱堡地区的民众参与。二零零九年丽瑟菲尔德趣味赛跑再一次由小区理疗和赛跑中心P.U.L.Z.组织，他们在以往已经成功地组织了十二次这样的比赛。

五、新区营销策略

丽瑟菲尔德小区项目在房地产市场上的营销始于一九九三年，由于营销手段得当，故而取得了很好的效果。

最初，规划以及营销的目标群体定位于受政府补助的低成本住房、个人出资兴建的租赁房以及拥有产权的公寓楼和家庭住房的消费者。然而，九十年代末，联邦政府的住房补贴政策发生了变化，从支持租赁房转向支持产权房，同时也取消对投资租赁房项目方面的税收优惠政策，这导致房地产市场环境，尤其是对多层公寓住宅楼的开发环境方面，发生了很大的变化。

项目组对此做出的反应是，首先加大对私有产权房和联合建房项目的招商力度。此外，项目组也制定出了针对商业房地产开发商的更灵活的营销策略（包括为他们提供更多的配套服务等）。上述努力获得了很大的成功，因为直到现在，市场对规模较小的投资项目和以私人或商家业主共同体形式的建设项目需求量仍然保持着强劲的势头。除了为数众多的规模不一的投资项目之外，以业主共同体联合建房形式出现的项目比较普遍（主要集中在复合型住宅和多层公寓大楼项目中），目前已有一百多家业主共同体参与各个项目的开发，并且还会有更多的共同体参与进来。尽管建设项目中有百分之九十都集中在集合型住宅及多层公寓大楼上，整个项目的营销还是进行地非常成功，主要归功于无附加成本的期权融资和宽松的分期付款政策等灵活举措。这样就可以更好地对需求进行结构上的控制，从而做到把合理的项目建设到合理的地方上去。对项目组而言，出售的不

是地皮本身，而是规划好了的结构，这个目标在新区的发展过程中很大程度地得以实现。

其他有利的因素还有：由于紧邻海德工业区，丽瑟菲尔德的区位优势显得非常突出。此外，丽瑟菲尔德区内的服务业也创造出大量的就业机会。

六、新区项目组织机构

新区开发项目不是由外部的开发商来实施的，而是由一个隶属于市政府的项目组负责开发和管理的，不过这个项目的运行独立于日常的行政管理序列之外。该项目组与来自斯图加特巴符州州立银行下属的一个市政地产发展公司开展合作，进行项目的开发与管理。作为核心架构的丽瑟菲尔德项目组是由弗莱堡市和该公司共同任命的管理团队组成的。

作为项目开发和执行的领导者，项目组对整个项目起着主控的作用，其核心成员来自于城市规划部门和房地产及住房部门的专家团队。必须指出的是，在发展过程中起重要作用的是市议会中的丽瑟菲尔德工作小组，十多年来工作小组已经召开了七十余次的工作会议。这些会议往往邀请市民和K.I.O.S.K.城区居民协会的代表就相关项目和发展情况进行坦率和富有建设性的讨论，而不是进行武断的指导。这些亲民的态度往往能在政策和城区层面上增加各界对整个项目的认可度。

七、项目融资

新城区开发项目通过出售市政府所属地块而“自给自足”地满足该项目的绝大部分资金需求。资金独立于市政预算之外，由一个信托公司进行管理。此外，还有一小部分资金来自于政府，主要补贴区内学校和消防站的建设。另外还有一部分资金来源于巴登—符腾堡州政府对重点建设项目的补贴。

这个项目在资金上其实非常依赖于它在营销和推广方面的成功——不管是在规模，还是在时间的延续性上。从土地平整、联合融资、规划、项目发展到市场营销及公关等各个方面的工作成本都必须由信托资产来解决。另外还包括项目核心组员的人员成本以及规划过程中的所有费用。在公共基础设施方面，初始投资成本由信托资金提供，后续

成本由政府预算提供。在通过市政监管部门的相应审核后，信托资产的运作由项目合作伙伴市政地产发展公司来执行。该项目的信托帐户将在二零一零年六月三十日关闭，之后开启或剩余的项目发展将采用各种立项准备金来保障其实施。

八、开发现状与前景

二零一零年初区内将会有九千两百位居民住在约三千五百套各类住房里。多楼层住宅单元一直都有很大的需求量，导致几乎所有的可用建筑地块及混合用途地块（即商住地块）都以期房形式出售，这些住房尚处于规划阶段或正在建设中就已经售罄。目前，尽管市场需求依旧非常旺盛，但新区已经饱和而无法提供相应的空地。位于绍尔兄妹广场的商住单元（属于一期规划）内规划有一个折扣商店，已与二零零六年九月竣工。此外，小区内正在修建一个超市，根据弗莱堡市对具有“建设义务”的市政项目的合同授予方式，该项目在全欧洲范围内进行公开招标。市议会在二零零八年十月底宣布了中标单位，建设施工于二零一零年第一季度正式启动。

丽瑟菲尔德中心大街沿线已经出现了越来越多的商业和住宅综合单元，随着它们的出现，提供零售和各种服务的商家也越来越多。由此，中央轴线的城市特征正在日趋完整。

二零一零年初，大约有七个项目共二百三十套公寓房以及多个商业单元正在建设中。此外还有大约四百套的公寓房正处于建设准备阶段。经过项目组成功的营销努力，对位于城区入口的从建筑和规划上都非常重要的重点项目规划已经进入实施阶段。按照总体规划，整个丽瑟菲尔德新区的开发将于二零一一年底正式收尾。

尽管在接下来的两到三年内，一些单个的建筑工地仍会是小区景观的一部分，但小区的正面形象、丰富而全面且以需求为导向的基础设施以及丰富多彩的公共生活，正不断地吸引着年轻家庭和年长市民选择丽瑟菲尔德作为他们的家园，不管是以租赁者还是购买者的身份。不仅如此，丽瑟菲尔德项目组正在听取公众对未来发展的建议，并鼓励居民们的社会参与。居民和城市之间已经形成了坚固的新型伙伴关系，这种伙伴关系很好地经受住了各种冲突的考验。在一座新的社区里，利益和目的的冲突是不可避免的，在这种情况下，大众的福祉和利益应该始终被置于个人利益之上。

社区内业已逐渐形成一个基本原则和共识，即：“行塑重于管治”。

丽瑟菲尔德项目的成功之处在于：它不仅留住了城市内的居民，同时也吸引了周边郊区的人们重新回到城里来居住。丽瑟菲尔德已经确立了自身在弗莱堡房地产及住宅市场的地位。秉承可持续发展的精神，弗莱堡在城市发展，住宅建筑及环境政策等方面的重要目标都正得以逐步实现。

丽瑟菲尔德已经成为一个人们渴望的理想居住区，它是社区可持续发展当之无愧的成功典范。

二零一零年一月

德国弗莱堡

克劳斯·齐格尔

丽瑟菲尔德项目组组长

德国弗莱堡市菲伦巴赫大街12号 邮编79106

电话：+49 761/2014090

传真：+49 761/2014098

Email: rieselfeld@stadt.freiburg.de / Klaus.Siegl@stadt.freiburg.de

网站: www.rieselfeld.freiburg.de

翻译：游 彬

校对：陈 炼