



Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

Mit freundlicher Unterstützung und Begleitung durch
das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft.

Städtebauliches Entwicklungs- und Zukunfts-Konzept

Freiburg-Haslach zwischen Uffhauser Straße und Feldbergstraße



Freiburg 
I M B R E I S G A U

Impressum

Herausgeberin:

Stadt Freiburg im Breisgau
Dezernat für Stadtentwicklung und Bauen,
Tiefbau mit Verkehrsplanung,
Stadtgrün und Gebäudemanagement
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg

1. Auflage, 11/2011

Redaktion:

Stadt Freiburg im Breisgau
Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung
Roland Veith
Stadtplanungsamt
Gabi Lebherz

Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH
Sybille Hurter, Rüdiger Kunst

Gestaltung:

„Die Zeichensetzer“, Konzept-, Design-
und Werbeagentur Hartmann, Heitersheim

Druck:

Holzer Druck und Medien
Weiler im Allgäu

Gebietsanalyse und
Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH
Burkheimer Straße 10
79111 Freiburg im Breisgau

Städtebauliche Konzepte:

MoRe Architekten
Kartäuserstr. 153
79117 Freiburg im Breisgau

Roller Architekten
Kupfertorstraße 46
79206 Breisach am Rhein

Pfeifer Kuhn Architekten
Gartenstrasse 19
79098 Freiburg im Breisgau



Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

Mit freundlicher Unterstützung und Begleitung durch
das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft.

Städtebauliches Entwicklungs- und Zukunfts-Konzept

Freiburg-Haslach zwischen Uffhauser Straße und Feldbergstraße



Freiburg 
I M B R E I S G A U

Inhaltsverzeichnis

Seite 4-5

Vorwort der Stadt Freiburg

Seite 6-9

Ausgangssituation

Vorbemerkung

Grundlagen und Aufgabenstellung

Ausgangslage im Stadtteil Haslach

Lage des Stadtteils /
Untersuchungsgebiet

Seite 10-11

Zielsetzung für das Gebiet

Seite 12-23

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Baurecht

Eigentümerstruktur und Städtebau
– städtebauliche Typologie

Maß der baulichen Nutzung

Wohnflächenanalyse

Bevölkerungsstruktur

Gebäudezustand und
Modernisierungsbedarf

Beschreibung und Bewertung Freiräume

Ruhender Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr

Seite 24-53

Mehrfachbeauftragung – städtebauliche Untersuchung

Ziele der Mehrfachbeauftragung

Konzepte 1-3

Bewertung der vorgeschlagenen Konzepte

Seite 54-57

Kosten-Nutzen-Analyse mit Bewertung des Flächenpotentials

Kostenvergleich

Innenentwicklung / Außenentwicklung

„Weiche Faktoren“ und Vorteile einer
Innenentwicklung in Haslach

Seite 58

Bürgerbeteiligung

Seite 59

Zusammenfassung

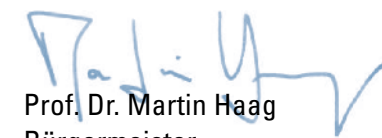
Vorwort der Stadt Freiburg



In Freiburg-Haslach bewegt sich was – noch vor dem Abschluss des erfolgreichen Programms „Soziale Stadt Alt-Haslach“ werden die Vorbereitungen für die behutsame Weiterentwicklung des nächsten Quartiers getroffen. Der Bereich zwischen der Uffhauser Straße und der Feldbergstraße ist ein typisches städtebauliches Zeugnis der 1950er und 1960er Jahre. Die Zeilenbauten sind jedoch inzwischen in die Jahre gekommen und bedürfen einer Modernisierung – auch unter energetischen Gesichtspunkten. Um der steigenden Einwohnerzahl und dem Bedarf an bezahlbaren Wohnungen Rechnung tragen zu können, wurden über eine Mehrfachbeauftragung erste Ideen entwickelt, wie im Quartier zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden könnte. Die vorliegende Gebietsanalyse sowie die Konzepte von drei Architekturbüros bilden den Auftakt für eine intensive Diskussion um die künftige Entwicklung im Stadtteil Haslach.

Das nun vorliegende Kurzgutachten konnte durch die freundliche Unterstützung und Begleitung durch das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft durchgeführt werden. Wir danken allen engagierten Bürgerinnen und Bürgern, die durch ihr Engagement dieses Quartier in den Fokus weiterer Überlegungen gebracht haben und fordern Sie heute schon auf, sich auch in die weiteren Diskussionen einzubringen.

Freiburg, den 09.11.2011


Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister



Ausgangssituation

Vorbemerkung

Eine der künftig größten städtebaulichen Herausforderungen ist die hohe Flächeninanspruchnahme. Diese erreichte allein in Baden-Württemberg im Jahr 2009 einen Wert von 7,0 ha pro Tag. Die Folgen der Flächeninanspruchnahme sind sehr vielfältig. Es kommt zur Zerschneidung von Landschaften und der Zerstörung von natürlichen Lebensräumen, zur Versiegelung und Zerstörung wertvoller Böden und damit auch zum Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Auch auf Kommunen wirkt sich der anhaltende Flächenverbrauch, z. B. in Form von steigenden Kosten für die Bereitstellung der Infrastruktur in der Gemeinde, aus.

Um auch in Zukunft eine nachhaltige Entwicklung des Landes Baden-Württemberg zu gewährleisten, muss die Flächeninanspruchnahme reduziert werden (Homepage Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg).

Dieser Zielsetzung steht der nachgewiesene Bauflächenbedarf in der Stadt Freiburg entgegen. Aufgrund der allgemeinen demografischen Veränderungen wäre an sich mittel- bis langfristig ein Rückgang der Bevölkerungszahl zu erwarten. Das Wachstum durch Zuwanderung hält jedoch in Freiburg weiter an. Darüber hinaus konnte Freiburg als einzige Stadt in Baden-Württemberg 2010 einen Geburtenüberschuss verbuchen. Zumindest bis 2014 wird mit einem weiteren Bevölkerungswachstum gerechnet.

Zusätzlich wird von einer jährlichen Zunahme der Wohnfläche pro Person – bei gleichbleibender Bevölkerungszahl von derzeit ca. 224.000 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) – von 0,2 m² ausgegangen. Allein durch diesen inneren Bedarf beträgt der jährliche Bauflächenbedarf 4,5 ha Nettobauland. Von 2011 bis 2020 werden damit 64 ha neue Bruttobaufläche benötigt. Diese Prognose setzt jedoch voraus, dass die der Berechnung zugrunde gelegten Innentwicklungspotentiale vollumfänglich reaktiviert werden können.



Luftbild Quelle Stadtarchiv undatiert, ca. 1960

Grundlagen und Aufgabenstellung

Das zur Ermittlung möglicher Flächenpotentiale aufgelegte Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ nutzt die Stadt Freiburg, um den Stadtteil Haslach bezogen auf einen Teilbereich (zwischen Uffhauser Straße und Feldbergstraße) einer detaillierteren Bestandsaufnahme zu unterziehen. Das Innenentwicklungspotential

und die Realisierung werden unter Berücksichtigung bestimmter Voraussetzungen als sehr hoch eingestuft. Die Stadt Freiburg wird auf der Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung die geeigneten Rahmenbedingungen schaffen, damit eine erfolgreiche Umsetzung gewährleistet wird.

Ausgangslage im Stadtteil Haslach

Haslach ist heute ein lebendiger Stadtteil mit zahlreichen Kultur- und Gemeinschaftsinitiativen. Die erste urkundliche Erwähnung Haslachs stammt aus dem Jahre 786. Ausgehend vom mittelalterlichen Kern um die Melanchthonkirche gab es nach der Eingemeindung im Jahre 1890 mit der Errichtung der sog. Gartenstadt (1913 – 1928) in den 1930er Jahren größere Siedlungserweiterungen. Die größte Erweiterung, die auch das Untersuchungsgebiet betrifft, erfolgte unmittelbar nach dem 2. Weltkrieg bis in die 1960er Jahre. Im Zuge der städtebaulichen Erweiterung ist auch die Infrastrukturausstattung des Stadtteils mit gewachsen.

Diese städtebaulichen Erweiterungsgebiete wurden überwiegend in Zeilenhausbauweise errichtet. Der Mietwohnungsanteil ist überdurchschnittlich hoch. Es gibt eine große Zahl preisgebundener und preiswerter Wohnungen. Dementsprechend besteht ein hoher baulicher und energetischer Sanierungsbedarf der Gebäude.



Lage des Stadtteils / Untersuchungsgebiet

Durch die 2004 in Betrieb genommene Stadtbahnlinie ist der Stadtteil optimal an die Gesamtstadt angebunden. Das Stadtteilzentrum Carl-Kistner-Straße Markgrafenstraße bietet ein gewachsenes, vielfältiges und tragfähiges Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot, ergänzt durch zwei dezentrale Lebensmitteldiscounter im Westen (Carl-Mez-Straße) und Südosten (Basler Straße).

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch einen durchweg älteren Geschosswohnungsbau bzw. Zeilenbebauung mit ausschließlicher Wohnnutzung. In zwei Bereichen wurden Einfamilienhäuser als Reihenhäuser errichtet. Dennoch ist das städtebauliche Erscheinungsbild recht homogen. Im Bereich der Uffhauser Straße befinden sich eine deutsch-französische Schule mit Kindergarten und Kindertagesstätte, sowie eine weitere Kindertagesstätte und die Werkstätten St. Georg der Caritas.

Östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend liegt ein Bolzplatz mit Kindertagesstätte (Kampfmeyerstraße). Am östlichen Rand befindet sich die Vigelius-Grund- und Werkrealschule.

Das nordwestlich angrenzende Gebiet „Alt-Haslach“ befindet sich seit 2001 im Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“.

Zielsetzung für das Gebiet

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 wurde im Jahr 2010 das Innenentwicklungspotential für die Gesamtstadt Freiburg erhoben und bewertet. Für das Untersuchungsgebiet wurden dabei für den Bereich der Uffhauser Straße durch Abbruch und Neubau allein 40 zusätzliche Wohneinheiten prognostiziert. Das Innenentwicklungs- und Neuordnungspotential ist jedoch bei genauerer Betrachtung als deutlich höher einzustufen.

Darüber hinaus weist der Untersuchungsbereich in baulicher Hinsicht erhebliche Defizite auf.

Die Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet weist die Besonderheit auf, dass sich der Gebäudebestand auf wenige Eigentümer öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Natur konzentriert. Deren Interesse an einer städtebaulichen Entwicklung und Verbesserung der Gebäudesubstanz ist nachweislich vorhanden.

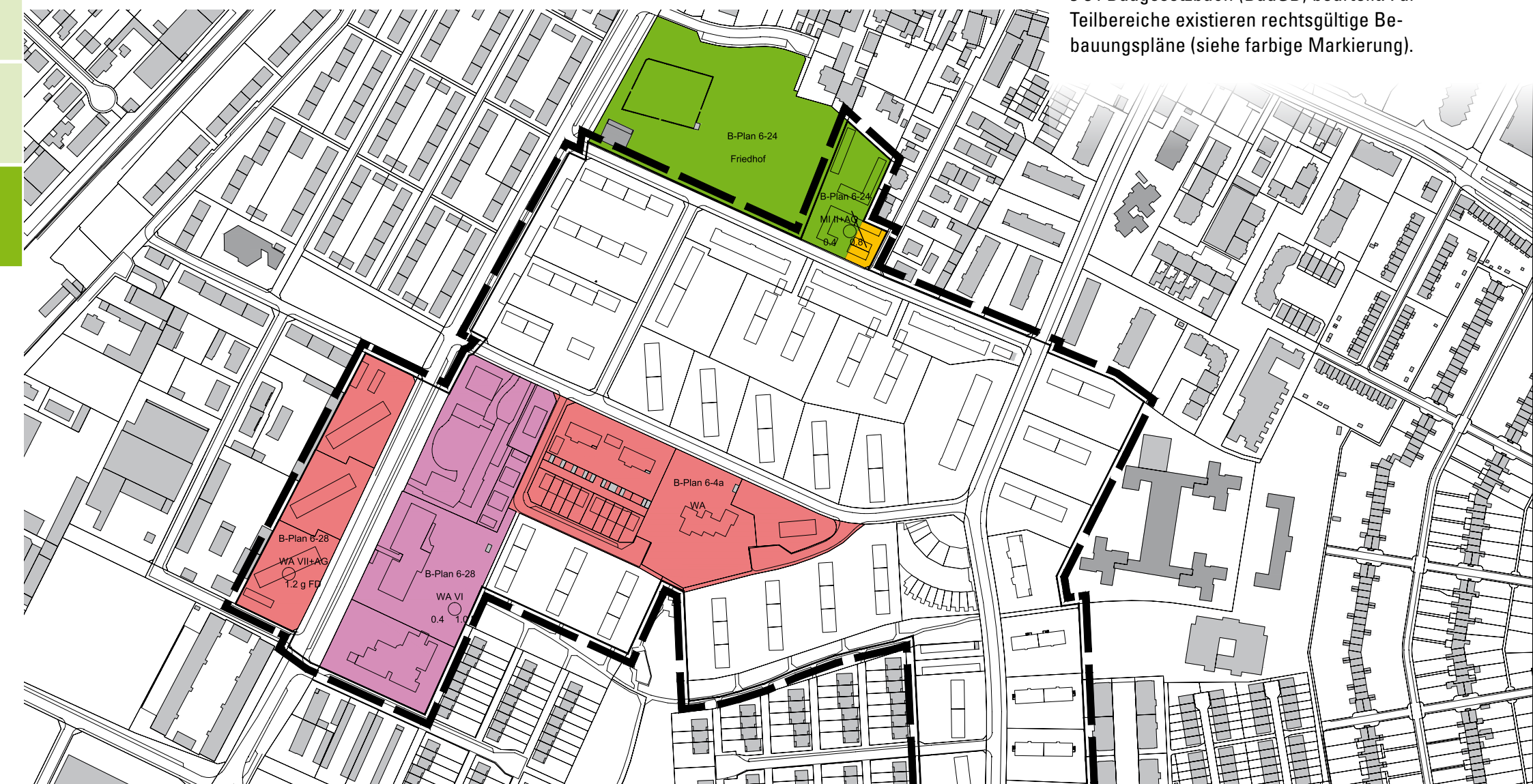
Im Zuge der Bestandsaufnahme und auf der Grundlage der Ergebnisse der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung wird die Stadt Freiburg die Rahmenbedingungen schaffen, um das Innenentwicklungspotential stufenweise zu aktivieren.



Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Baurecht

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes wird baurechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Für Teilbereiche existieren rechtsgültige Bebauungspläne (siehe farbige Markierung).

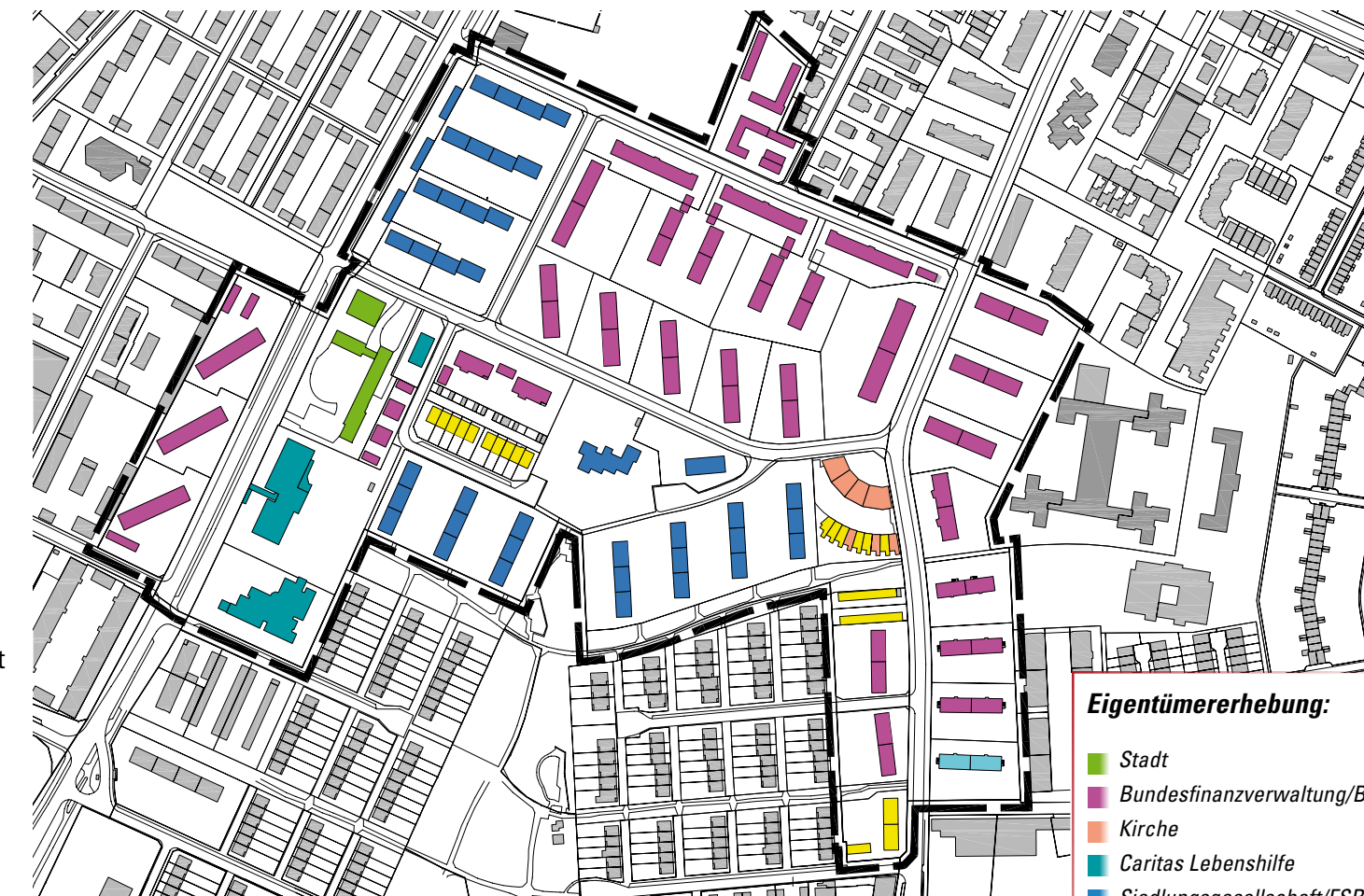


Eigentümerstruktur und Städtebau – städtebauliche Typologie

Ausgehend von der Historie der Siedlungserweiterungen in den 1950er/1960er Jahren befinden sich nur wenige Gebäude in privater Hand. Als Eigentümer überwiegen öffentlich-rechtliche Körperschaften (Stadt Freiburg, Bundesfinanzverwaltung, Kirche) bzw. privat-rechtliche Gesellschaften und Genossenschaften.

Die Gebäudestruktur ist bestimmt durch Geschosswohnungsbau in Zeilenbebauung mit drei, maximal vier Geschossen und einem leichten Satteldach mit nicht genutztem Dachraum. Die äußere Gestaltung der Gebäude ist eher schlicht, dennoch erreicht die Struktur eine besondere Qualität durch ihre Homogenität und die begrünten, wohnungsnahen Freiräume. Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet eine städtebauliche Struktur auf, die dem typischen Baustil der 1950er Jahre entspricht.

Mitten im Gebiet liegend und städtebaulich störend sowie maßstabssprengend wirkt das Hochhaus, Belchenstraße 8. Deplatziert wirkt der daran angrenzende Flachdachpavillon, Belchenstraße 10.

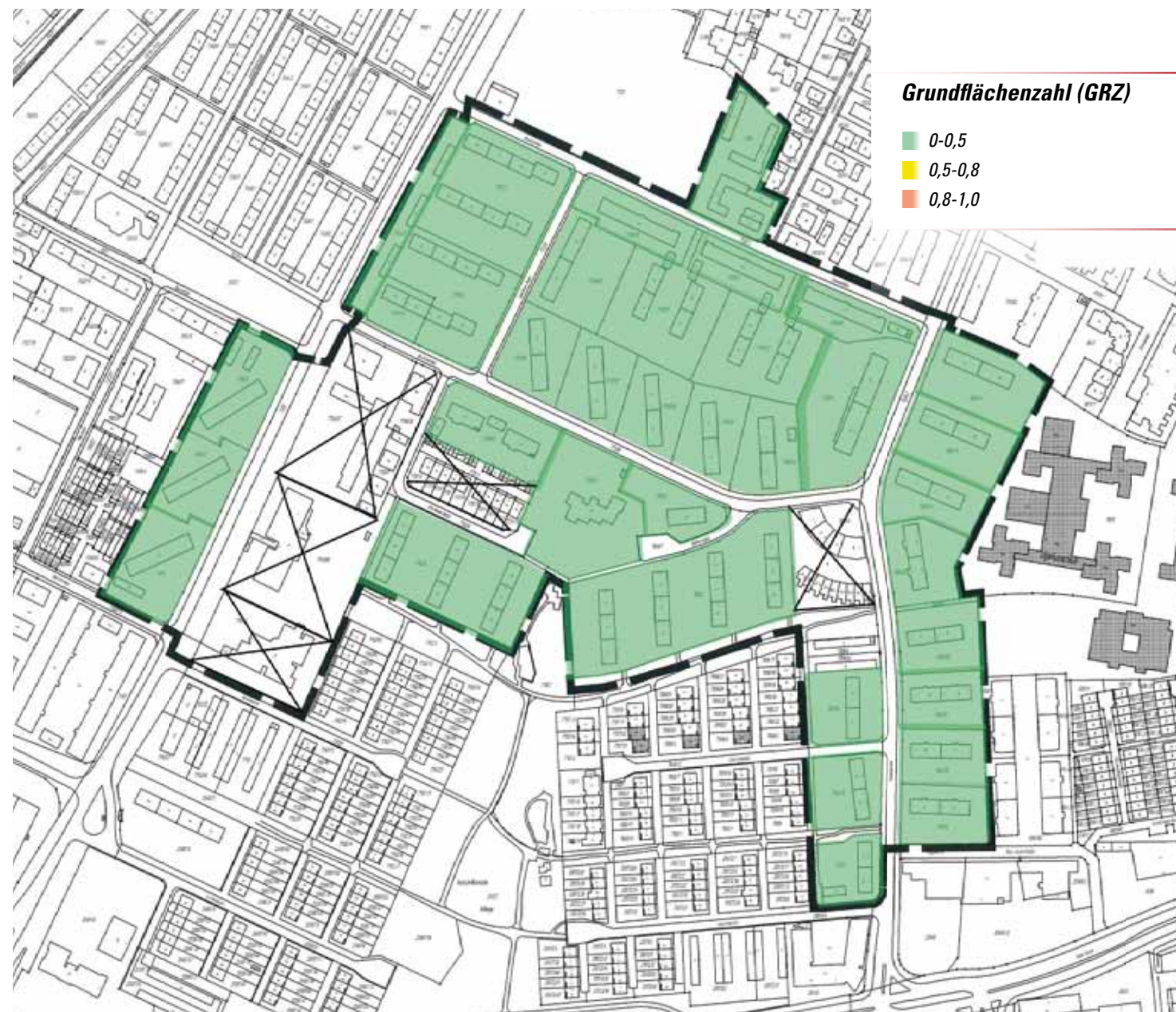


Eigentümergebung:

- Stadt
- Bundesfinanzverwaltung/BIMA
- Kirche
- Caritas Lebenshilfe
- Siedlungsgesellschaft/FSB
- Privat
- Familienheim

Die entlang der Uffhauser Straße befindlichen Sondernutzungen (Schule etc.) sind in größeren Solitargebäuden untergebracht, die jedoch stark eingegrünt sind und u.a. dadurch nicht störend wirken.

Südlich an das Untersuchungsgebiet grenzt ein großes Reihenhausesgebiet aus den 1960er Jahren an. In nördlicher Richtung befindet sich der Haslacher „Dorfkern“, der noch dörfliche Strukturen aufweist.



Maß der baulichen Nutzung

Anhand der überbauten Grundstücksfläche wird das Maß der Grundstücksnutzung bestimmt. Hierzu wird das Verhältnis von überbauter Grundstücksfläche zu Grundstücksgröße gebildet (sog. Grundflächenzahl – GRZ). Eine Grundflächenzahl von 1,0 bedeutet Bebauung des Grundstückes zu 100%, eine Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet eine 40%ige Bebauung der Grundstücksfläche. Obergrenzen und Anhaltspunkt für ein gebietstypisches Maß bildet die Baunutzungsverordnung. Für allgemeine Wohngebiete gilt eine Obergrenze von 0,4, besondere Wohngebiete und Mischgebiete dürfen eine GRZ von 0,6 aufweisen.

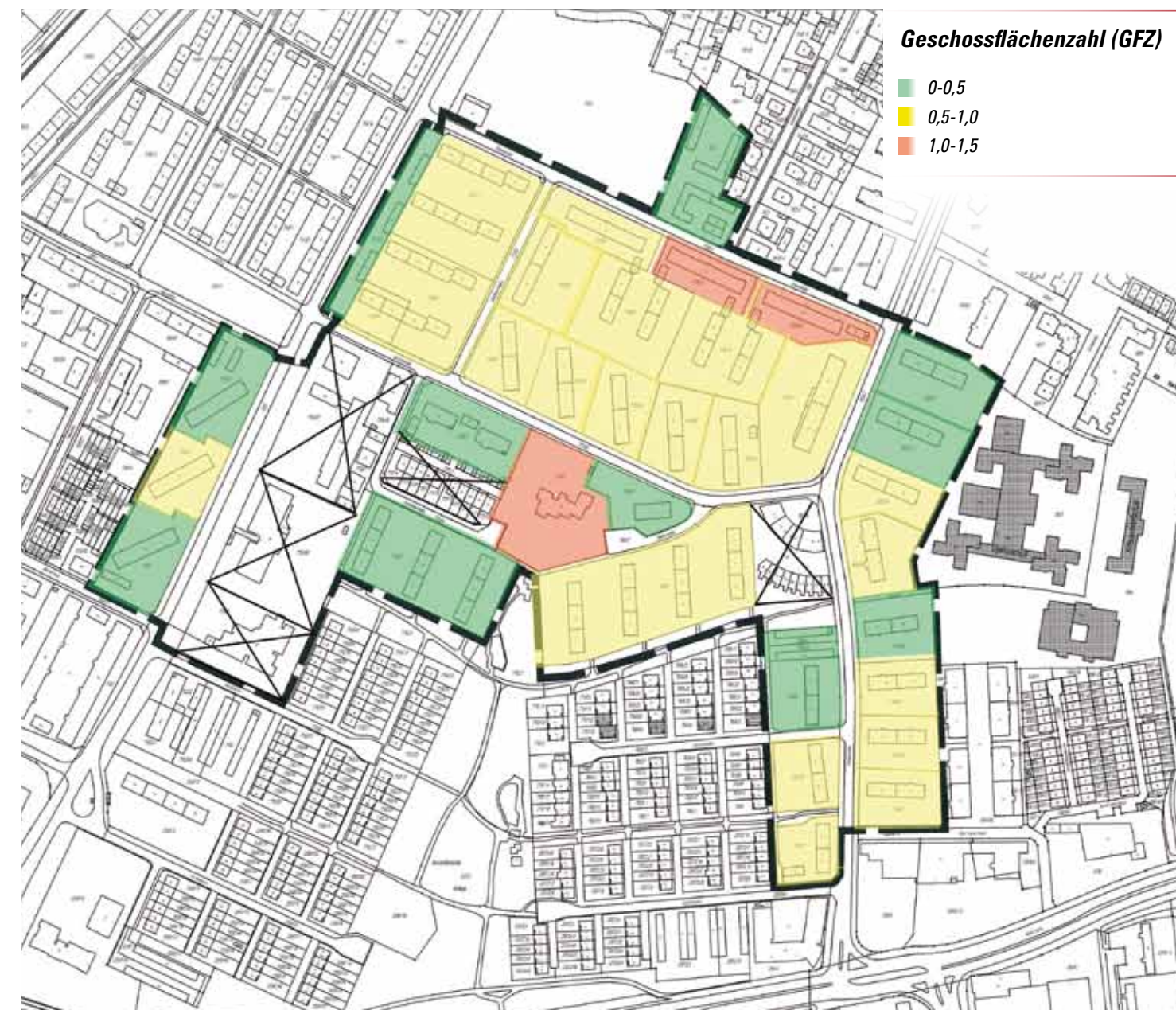
Die Ermittlung der GRZ zeigt, dass die Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet insgesamt weit geringer als 50% überbaut sind und damit keine innerstädtische Dichte aufweisen.

Eine weitere Kennzahl für die Intensität der Ausnutzung des Grundstückes ist die Geschossflächenzahl (GFZ), die das Verhältnis aller Geschossflächen zur Grundstücksgröße abbildet. Die Baunutzungsverordnung lässt in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten eine GFZ von bis zu 1,2 zu, in besonderen Wohngebieten beträgt die GFZ max. 1,6.

Die Auswertung zeigt, dass nur drei Grundstücke über eine GFZ größer als 1,0 verfügen. Für die überwiegende Zahl der Grundstücke wurde eine GFZ zwischen 0,5 und 1,0 ermittelt. Die Grundstücke verfügen damit über ein geringes Maß an baulicher Ausnutzung. Unter der Maxime eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden, ist für ein Wohngebiet in der vorliegenden innerstädtischen Lage von Planern und kommunalen Entscheidungsträgern das Verbesserungspotential zu prüfen.

Gleichzeitig bedeutet die geringere Dichte und die geringere Ausnutzung im Untersuchungsgebiet nicht automatisch eine höhere Wohnumfeldqualität, wie die Beschreibung und Bewertung der Freiräume aufzeigt.

Eine qualitative und maßvolle Verdichtung unter gleichzeitiger Berücksichtigung und Aufwertung des Wohnumfeldes ist aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Kennzahlen abschnittsweise möglich und zu empfehlen.



Wohnflächenanalyse

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 116 Wohngebäude. Mit Ausnahme der Reihenhäuser in der Drei-Ähren-Straße (10 Reihenhäuser) und in der Feldbergstraße (9 Reihenhäuser) sind die Gebäude in Geschosswohnungs- bzw. mehrstöckiger Zeilenhaushausbebauung errichtet worden.

Die Zahl der Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet insgesamt beträgt 799. Die Bereiche, die in der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung untersucht wurden (Bereiche 1 – 8, vgl. Seite 24) befinden sich im Eigentum der Freiburger Stadtbau GmbH und der Bundesfinanzverwaltung. Hierauf entfallen insgesamt 437 Wohneinheiten, von denen Angaben zur detaillierten Wohnfläche erhoben werden konnten. Die Gebäude Feldbergstraße 35 – 41 (24 Wohneinheiten) gehören anderen Eigentümern, sind jedoch baugleich mit den Gebäuden Feldbergstraße 27 – 29, so dass die Angaben rechnerisch übernommen wurden.

Für 461 Wohneinheiten (437 + 24) der insgesamt 799 Wohneinheiten konnte die Wohnfläche ermittelt werden. Sie beträgt 30.388 m², was einer durchschnittlichen Wohnfläche je Wohneinheit von rd. 66 m² entspricht. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung beträgt in der Gesamtstadt dagegen 75 m²

Im Untersuchungsgebiet lebten im Jahr 2010 insgesamt 1.704 wohnberechtigte Personen (Haupt- und Nebenwohnsitz), die gesamte Wohnfläche beträgt 51.415 m². (Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg **FR. ITZ**, Jahr 2010). Diese Zahl wird statistisch bereinigt um 117 Personen bzw. 18.255 m², da sich in diesem statistischen Bezirk die Vigelius-Schule befindet.

Damit stehen rein rechnerisch 1.587 Menschen insgesamt 33.160 m² Wohnfläche gegenüber, was einem Durchschnittswert

von rd. 21 m² pro Person entspricht. Der Vergleichswert in der Gesamtstadt Freiburg beträgt dagegen 39 m² (Wohnbevölkerung inklusive Zweitwohnungen) bzw. 37,5 m² (Wohnberechtigte Erstwohnsitz).



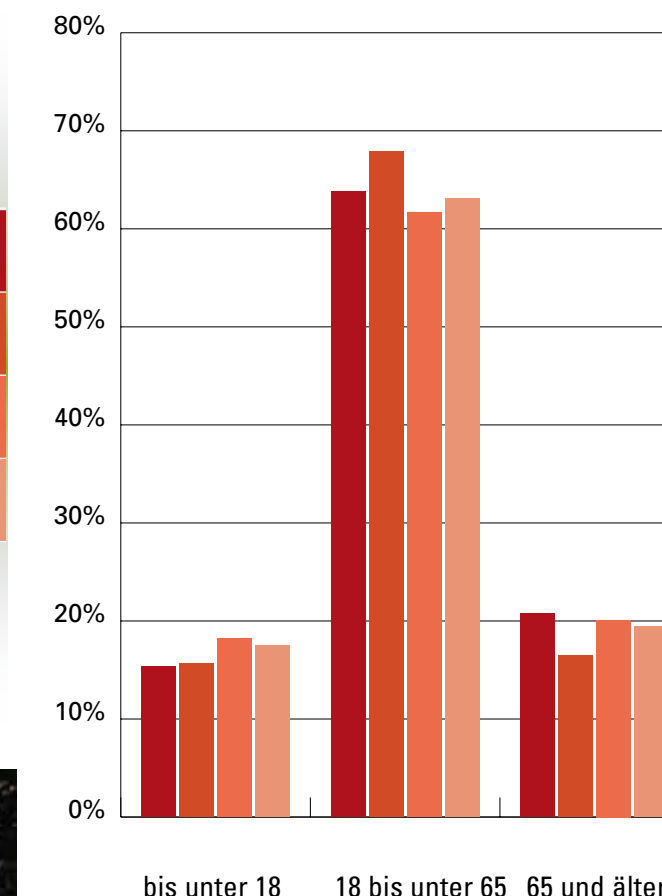
Bevölkerungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet leben 1.704 sogenannte wohnberechtigte Menschen, davon 261 Kinder (15,32%). Dieser Wert entspricht dem der Gesamtstadt (33.180 Kinder von 213.922 Personen – 15,51%).

Beim Vergleich der übrigen Altersgruppen im Untersuchungsgebiet zu Werten der Gesamtstadt, des Landkreises und des Bundeslandes zeigt sich eine tendenzielle Überalterung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet

(Quellen: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg **FR. ITZ**, Jahr 2010 und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

	bis unter 18	18 bis unter 65	65 und älter
Haslach Gebiet	15,38%	63,85%	20,77%
Freiburg Stadt	15,65%	67,89%	16,46%
Landkreis Brsg.-Hochschw.	18,24%	61,67%	20,10%
Land B.-W.	17,46%	63,09%	19,45%



- Haslach Gebiet
- Freiburg Stadt
- Landkreis Brsg.-Hochschw.
- Land B.-W.

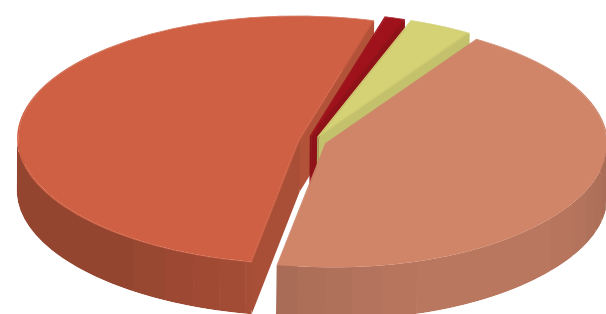
Gebäudezustand und Modernisierungsbedarf

Die Zahl der untersuchten Wohn- und gewerblichen Gebäude beträgt im Untersuchungsgebiet 107. Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Caritas, Deutsch-Französische Schule und Kindergarten, Kindertagesstätte) entlang der Uffhauser Straße sowie die Reihenhäuser in der Drei-Ähren-Straße wurden bei der Aufnahme und äußerlichen Bewertung der Gebäudesubstanz außen vor gelassen.

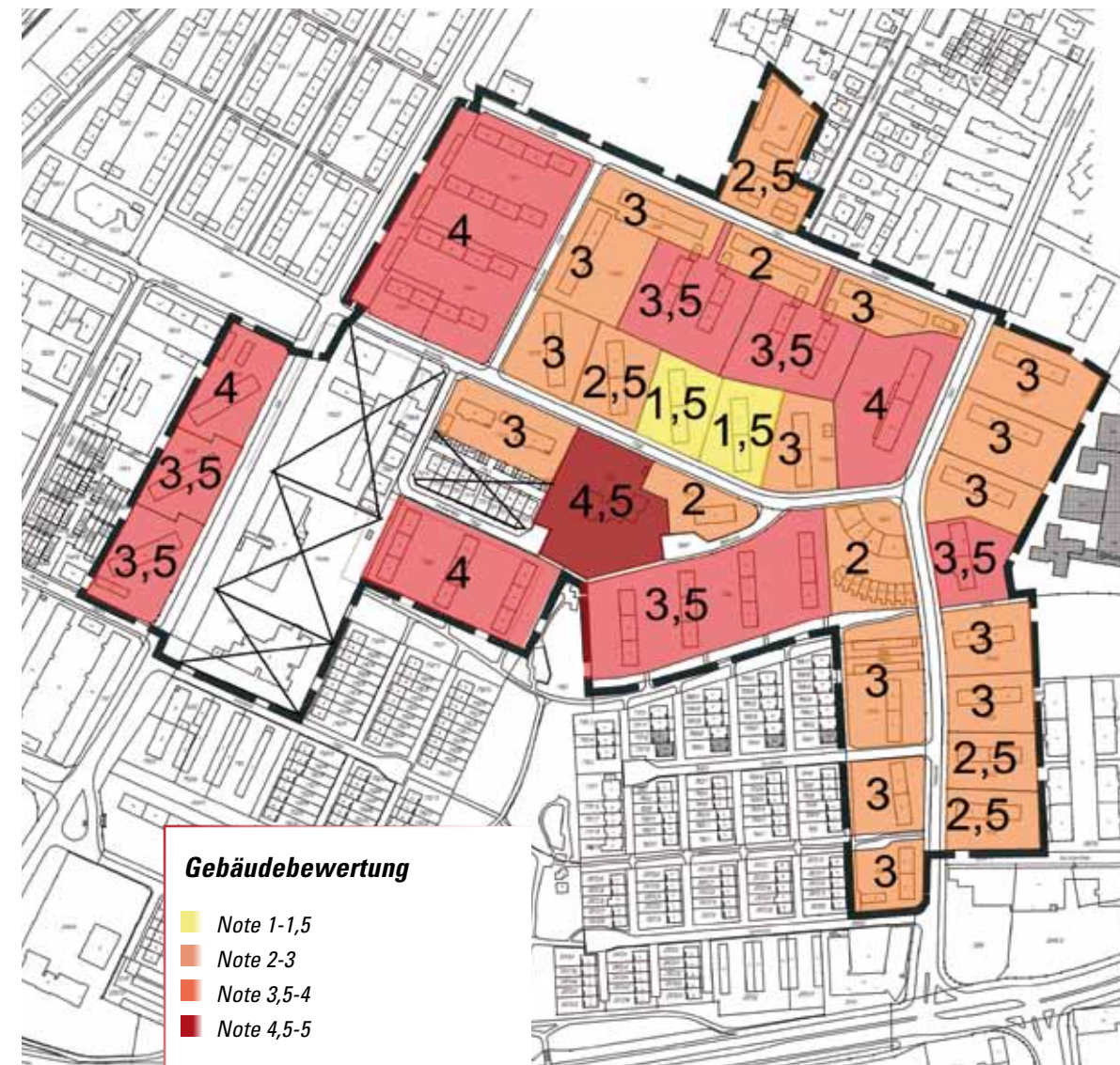
Bei der Begutachtung der Gebäude wurde eine Bewertungsskala von eins bis fünf verwendet. Das Bewertungsschema mit den dazugehörigen Bewertungskriterien ergibt sich aus der Tabelle.

Die Tabelle zeigt, dass von den untersuchten 107 Hauptgebäuden lediglich vier dem heutigen baulichen und energetischen Standard entsprechen. Bei den übrigen Gebäuden zeigt sich teilweise ein umfassender Modernisierungsbedarf (52%). Erhebliche bauliche Mängel weist das Hochhaus Belchenstraße 8 auf.

Stufe	Kriterien	Anzahl Hauptgebäude	%
1-2	Neubau nicht älter als 10 Jahre oder wie Neubau, bereits umfassend modernisiert	5	3,74
2-3	Gebäude mit guter Substanz, aber leichten Mängeln, renovierungsbedürftig Merkmale: Zustand der Hauseingänge, Treppen, Türen, Fenster, Simse, kleine Putzschäden	47	43,93
3-4	Gebäude mit schlechter Substanz, modernisierungsbedürftig Merkmale: Dach, Putz, Tapeten, Wandverkleidung, Kamine, Fenster- und Türstürze, Treppenstufen, Belichtung, fehlende Isolierung, Raumaufteilung, sanitäre Anlagen	55	51,40
4-5	Gebäude mit angegriffener Substanz Renovierung nur unter Einsatz erheblicher Mittel Merkmale: Stützen, Träger, Dachkonstruktion, Kamine, Fach- und Mauerwerk, sanitäre Anlagen	1	0,93
gesamt		107	100



- Note 1-1,5
- Note 2-3
- Note 3,5-4
- Note 4,5-5



Beschreibung und Bewertung Freiräume

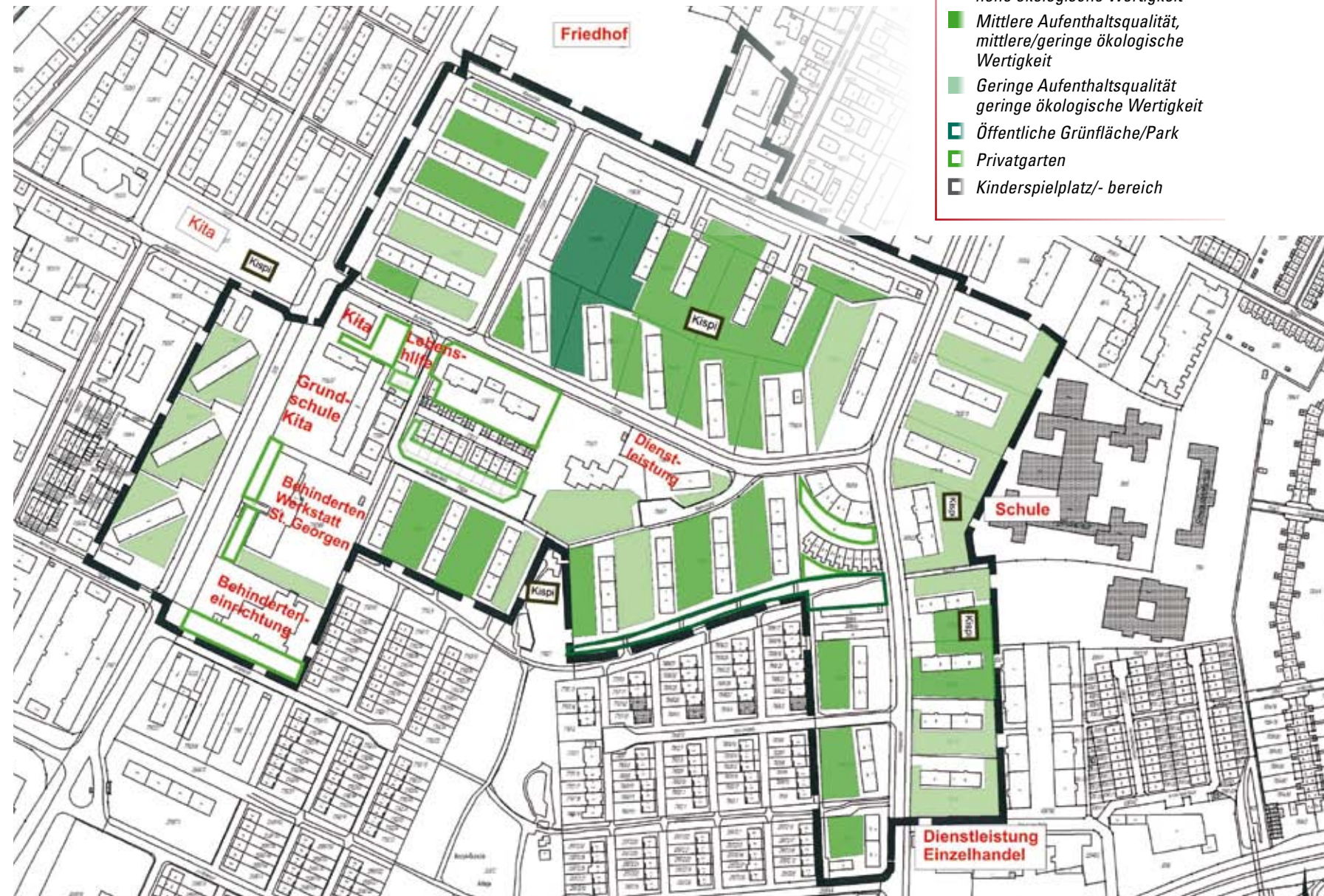
Das Untersuchungsgebiet verfügt über umfassende Grün- und Freiflächen, die dem Gebiet eine besondere städtebauliche Qualität verleihen. Infolge der überwiegend vorkommenden Zeilenhausbebauung liegen diese Grünflächen als Abstandsflächen zwischen den Gebäudezeilen. Sie sind einerseits der Bebauung zugeordnet, sind andererseits jedoch öffentlich begehbar, nutzbar und direkt einsehbar, verfügen somit über einen halböffentlichen Charakter und entziehen sich einer privaten Inanspruchnahme. Da der Erdgeschossbereich als Hochparterre ausgestaltet wurde, ist zudem die direkte Anbindung der Außenbereiche nicht gegeben.

Insbesondere bei den an der Uffhauser Straße und der Feldbergstraße liegenden Gebäudezeilen öffnen sich die Grünflächen zur Straße und sind damit sehr stark dem Straßen- und Verkehrslärm ausgesetzt. Dies wirkt sich sehr negativ auf die Aufenthaltsqualität aus.

Den Grünflächen fehlt eine gewisse Abgeschlossenheit und eindeutige Differenzierung von öffentlichen und privaten Räumen. Sie weisen zumeist keine gestalterische

Freiräume/ Nutzungen

-  Hohe Aufenthaltsqualität/
hohe ökologische Wertigkeit
-  Mittlere Aufenthaltsqualität,
mittlere/geringe ökologische Wertigkeit
-  Geringe Aufenthaltsqualität
geringe ökologische Wertigkeit
-  Öffentliche Grünfläche/Park
-  Privatgarten
-  Kinderspielplatz/-bereich



Qualität auf und es gibt nur wenige Aufenthaltsmöglichkeiten (Bänke, abgeschiedene Sitzbereiche) für die Bewohner. Sie werden deshalb eher nicht als Aufenthalts- und Erholungsflächen verstanden und in Anspruch genommen.

Spielmöglichkeiten in Form von Spielplätzen für Kinder sind in unterschiedlicher Qualität und Ausstattung nur in einigen Teilbereichen zu finden. Einige Freiflächen sind als Rasenflächen angelegt und könnten als Spielflächen dienen, sie werden aber dennoch nicht genutzt.

Die gestalterische und die ökologische Qualitäten der Freiflächen sind sehr unterschiedlich. In einigen Bereichen überwiegen gestalterisch wenig attraktive Rasenflächen, die mit einer geringen ökologischen Wertigkeit einzustufen sind und lediglich als begrünte Abstandsflächen zwischen den Gebäuden fungieren. Einige Freiflächen weisen üppige Baum- und Strauchvegetation auf, die als Lebensraum für Vögel und andere Tiere dienen. Sie sind von hohem ökologischem Wert und haben u.a. aufgrund ihrer Schattenwirkung auch eine wichtige kleinklimatische Funktion. Aber auch diese Bereiche sind in den überwiegenden Fällen für die Bewohner nicht attraktiv gestaltet.

Mit einer Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten der Freiflächen bei einer konfliktfreien Zuordnung der Nutzungsbereiche kann zu einer erheblichen Aufwertung des Wohnumfeldes beigetragen werden. Dazu gehören die Schaffung von Plätzen und Räumen (Sitzgruppen, Pavillons u.a.) für gemeinschaftliche Aktionen oder für einen geschützten Aufenthalt im Freien. Für Kinder ist die Bereitstellung von Aufenthalts- und Spielbereichen im direkten Wohnumfeld notwendig. Mit einer Umwandlung von Gemeinschaftsfläche in privat nutzbare kleine Gartenbereiche, z.B. für die Erdgeschossbereiche mit Zugänglichkeit über die Balkone, werden zusätzliche Räume für die Mieter geschaffen und damit wird zu einer Erhöhung des Wohnwertes beigetragen.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser werden überwiegend durch ein den jeweiligen Gebäuden zugeordnetes, ebenerdiges Stellplatzangebot auf dem Grundstück gedeckt. Größere ebenerdige Parkieranlagen stehen für die Bewohner des Hochhauses zur Verfügung (ein Stellplatz pro Wohneinheit). Darüber hinaus existieren ergänzend größere, flächen-

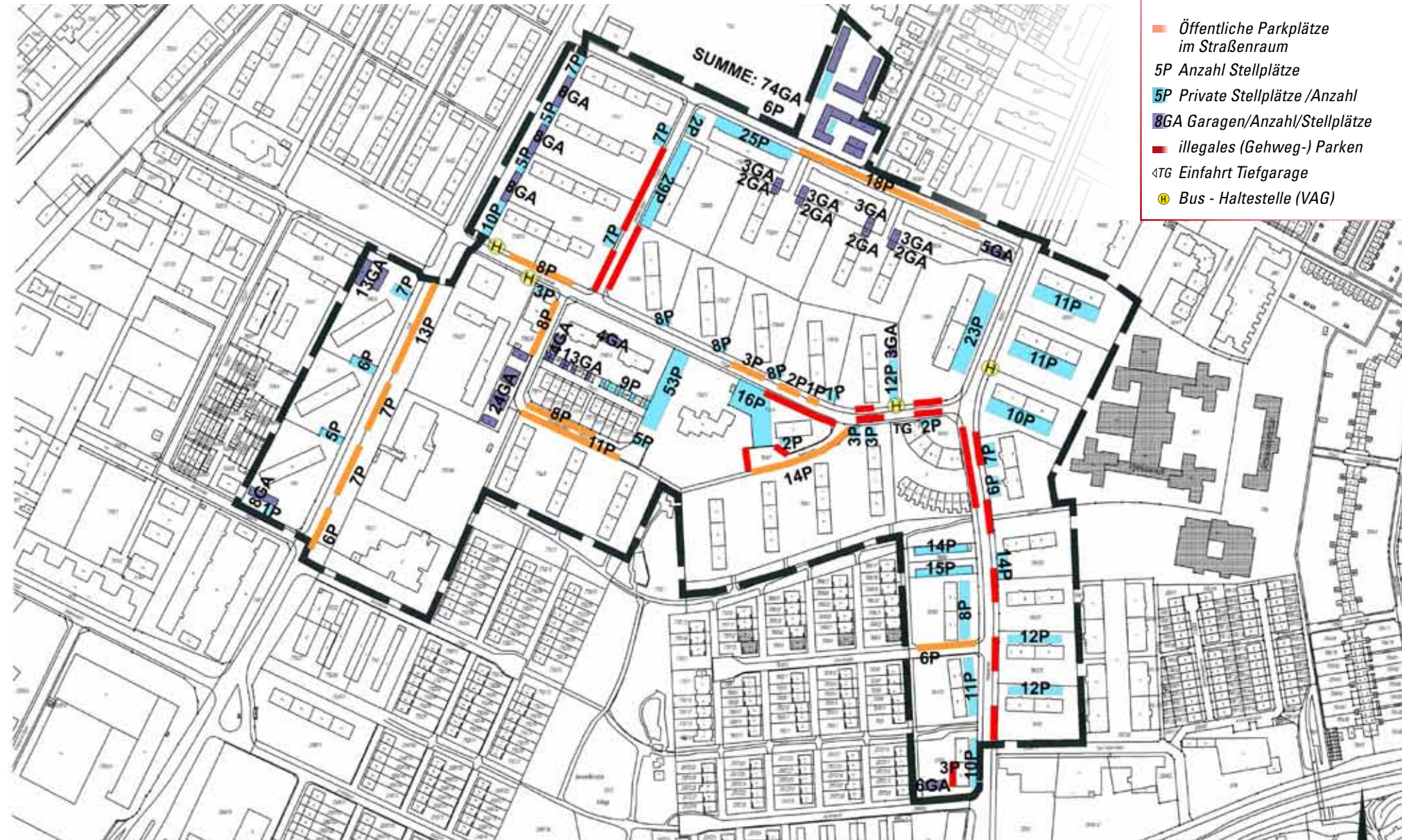
intensive und vollständig versiegelte Parkieranlagen in Form von Garagenhöfen und Garagenanlagen (Uffhauser Straße, Blauenstraße, Drei-Ähren-Straße). Im Untersuchungsgebiet existiert nur eine Tiefgarage, die dem Wohngebäude (Feldbergstraße 24 a-c) zugeordnet ist.

Für eine Parkraumbilanz wurden die im Gebiet vorhandenen privaten Stellplätze (auf Privatgrundstücken, Garagenanlagen, sonstige Stellplatzanlagen) der Anzahl der Wohneinheiten gegenübergestellt. Unter Zugrundelegung der Vorgaben der Landesbauordnung (ein Stellplatz pro Wohneinheit) kann festgestellt werden, dass für viele Gebäude und Gebäudeeinheiten nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Für das Gesamtgebiet wurde ein Defizit von 184 Stellplätzen ermittelt. Zum Teil kann die Unterversorgung über das vorhandene Parkplatzangebot im öffentlichen Straßenraum mit insgesamt 96 legalen Parkplätzen abgedeckt werden.

In der Drei-Ähren-Straße, der Belchenstraße und der Uffhauser Straße stehen öffentliche Parkplätze im Straßenraum zur Verfügung. Vor allem in der Uffhauser Straße werden diese tagsüber jedoch nahezu nicht in Anspruch genommen.

**Ruhender Verkehr/
Öffentlicher
Personennahverkehr**

-  Öffentliche Parkplätze im Straßenraum
- 5P Anzahl Stellplätze
-  Private Stellplätze /Anzahl
-  GA Garagen/Anzahl/Stellplätze
-  illegales (Gehweg-) Parken
-  TG Einfahrt Tiefgarage
-  Bus - Haltestelle (VAG)



Auch die an der Drei-Ähren-Straße befindlichen offenen Stellplätze, die den Gebäuden Uffhauser Straße 19-23 zugeordnet sind, werden zumeist nicht zum Parken genutzt, sondern als Abstellfläche für Schrottautos, Anhänger u.a. zweckentfremdet. Die eher geringe Nutzung öffentlicher Parkplätze trotz des insgesamt hohen Parkraumdefizits kann damit begründet werden, dass einige Haushalte wahrscheinlich über kein Auto verfügen.

In der Feldbergstraße hingegen wird auf dem Gehweg zwischen den Bäumen, z.T. auch auf den dort angelegten Grasflächen geparkt. Da eine entsprechende Beschilderung fehlt, sind diese Parkmöglichkeiten jedoch als unzulässig einzustufen. Hier konnte tagsüber eine intensive Inanspruchnahme festgestellt werden, was auf einen Mangel an Parkierungsmöglichkeiten in diesem Bereich schließen lässt. Im südlichen Abschnitt der Feldbergstraße (z.T. außerhalb des Untersuchungsbereiches) sind einige Betriebe und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt, die zum Teil den stärkeren Parkdruck verursachen.

Die großen offenen Parkieranlagen und Garagenhöfe sind sehr flächenintensiv und mit einer vollständigen Versiegelung der Fläche verbunden. Diese Bereiche

könnten einer sinnvolleren, der Wertigkeit des Standortes angemessenen hochwertigeren, z.B. einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die Kompensierung der dadurch entfallenden und notwendigen Stellplätze müsste über die Herstellung von Tiefgaragen erfolgen.

Auch die kleineren Parkieranlagen auf den Grundstücken sind z.T. flächenintensiv (z.B. Feldbergstraße) und beanspruchen großzügig Flächen, die nicht mehr als Frei- und Aufenthaltsbereiche zur Verfügung stehen können und die Gestaltung der Freibereiche teils negativ bestimmen. Im Zuge einer baulichen Verdichtung sollten auch hier Lösungen gefunden werden, die diese Parkierungsflächen wieder einer höherwertigen Nutzung zuzuführen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Haltepunkte der Buslinie 14 der VAG Freiburg (Belchenstraße, Uffhauser Straße). Von keinem Punkt des Untersuchungsgebietes sind Wege zur Haltestelle, die über die zumutbare Entfernung von 200-300 m hinausgehen, zurück zu legen. Der nächstgelegene Anschluss an das Stadtbahnnetz (Linie 5) sind die Halte-

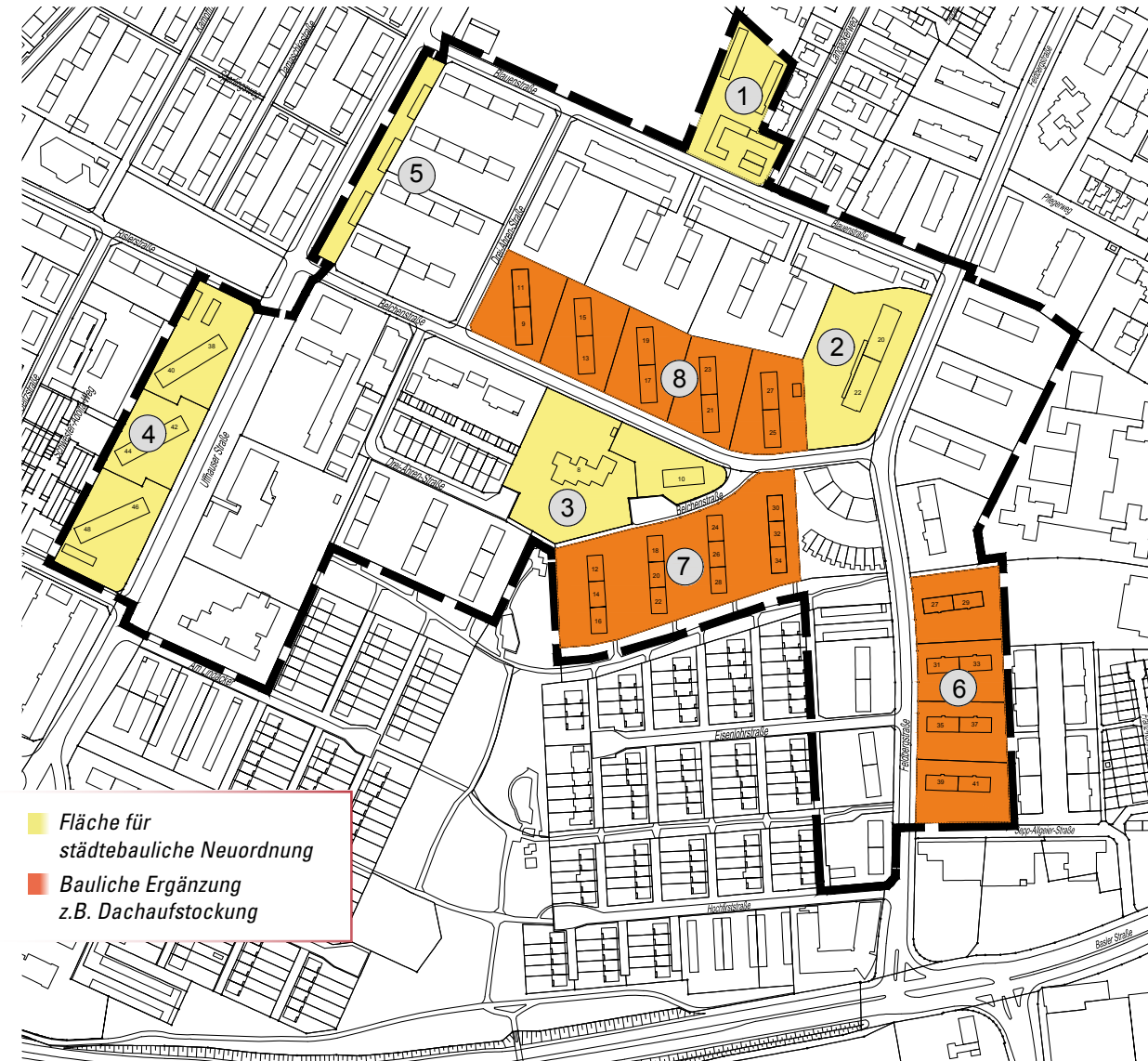
punkte Scherrerstraße und Dorfbrunnen, die vom Untersuchungsgebiet mit einem Fussweg von 5 bis 10 Minuten zu erreichen sind. Das Gebiet ist daher gut durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen.

Mehrfachbeauftragung

– städtebauliche Untersuchung

Neben der quantitativen Erhebung der Innenentwicklungspotentiale bildet ein Schwerpunkt dieser Erhebung die qualitativen städtebaulichen und architektonischen Aussagen zu einer möglichen Umsetzung. Es wurden drei regionale Büros beauftragt, jeweils für insgesamt acht Teilflächen Konzepte und Ideen zu entwickeln. Diese Teilflächen unterscheiden sich in zwei Kategorien.

Es handelt sich dabei um zwei untergenutzte Flächen für Garagen (Fläche 1 – ruhige, innerstädtische Fläche am Friedhof, Fläche 5 – entlang der Uffhauser Straße), weiterhin um Zeilenbauten mit schlechter Bausubstanz an der Uffhauser Straße (Fläche 4) sowie in der Feldbergstraße (Fläche 2) und die ebenfalls abgängige Bausubstanz des Hochhauses nebst Pavillon an der Belchenstraße (Fläche 3). Für die drei weiteren Bereiche (Flächen 6, 7 und 8) an der Belchen- und an der Feldbergstraße sollte exemplarisch untersucht werden, wie im Kontext der anstehenden Gebäudesanierung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.



Ziele der Mehrfachbeauftragung

- städtebauliche und architektonische Ideen für die Innenentwicklungsbereiche
- exemplarische Lösungsvorschläge für eine Wohnraumerweiterung der bestehenden Zeilenbebauung in Verbindung mit der Gebäudemodernisierung

Im Ergebnis werden nachfolgend die drei Konzepte der Büros

MoRe

Roller Architekten und

Pfeifer Kuhn vorgestellt.





Städtebauliches Konzept

Für das Gebiet zwischen Uffhauser Straße und Feldbergstraße ist eine moderate Verdichtung in Form von Aufstockung der Bestandsgebäuden, Anbau an Bestandsgebäuden und Neubau vorgesehen. Der Grundzug der offenen Bauweise als prägende städtebauliche Form des Stadtteils wird beibehalten. Dabei sollen jedoch neue Baukörpertypen wie Punkthäuser oder L-förmige Baukörper das Spektrum der vorgefundenen Gebäude ergänzen und bereichern.

- offene Bauweise
- moderate Verdichtung:

Bestand:
GFZ < 1,0
max. 4 Geschosse

- Neubau**
- GFZ bei 1,2
max. 5 Geschosse
 - Auflockerung der Zeilenstruktur
 - Aufwertung der Freiräume
 - zentrale unterirdische Quartiersgaragen



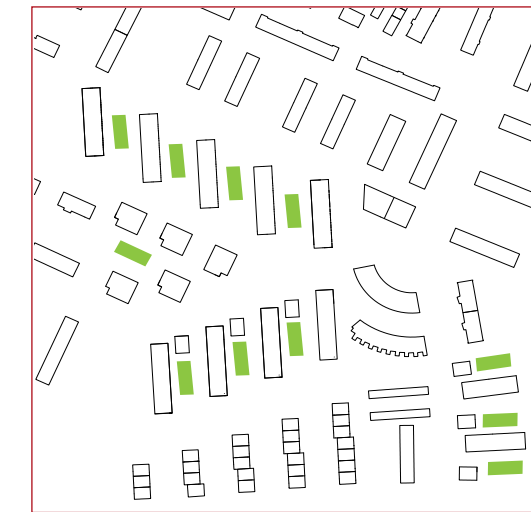
Freiraum-Konzept

Die Zugänglichkeit und die Attraktivität der Grünzüge des Quartiers soll verbessert werden. Hierzu erhalten die Grünbereiche im Innenbereich der Belchenstraße und die Brandel-Anlage klar ablesbare und neue, zentral gelegene „Entrées“. Im unmittelba-

ren Wohnumfeld werden neue Spiel- und Aufenthaltsflächen geschaffen. Die Parkierung erfolgt über neue zentral gelegene, gut an die Wohngebäude angebundene unterirdische Quartiersgaragen. Oberirdisch sind noch Besucherparkplätze vorgesehen.



- Verbesserung der Zugänglichkeit der Grünräume durch „Entrées“
- halbprivate Spiel- und Aufenthaltsflächen



- vorgelagerte Terrassen

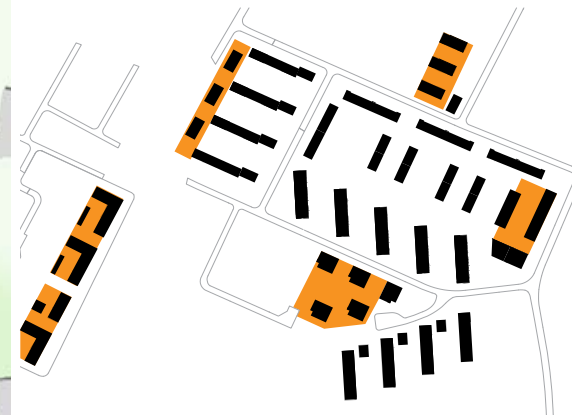


- Zugänglichkeit aus den Erdgeschosswohnungen

Parkierungskonzept



Quartiersgaragen unter Neubauten
 TG Q1: 75 STP
 TG Q2: 104 STP
 TG Q3: 160 STP
 TG Q4: 99 STP
 TG Q5: 65 STP



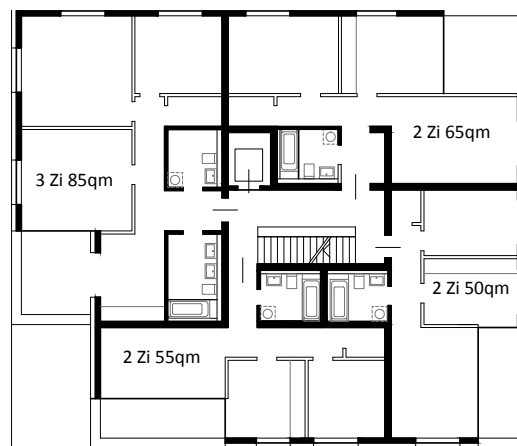
Fläche 1



Fläche 3

Das Quartier im Herzen des Gebiets am Endpunkt der Brandel-Anlage nimmt innerhalb des Viertels eine Sonderstellung ein. Hier sind über einer übergreifend genutzten Tiefgarage fünf „Parkvillen“ vorgesehen,

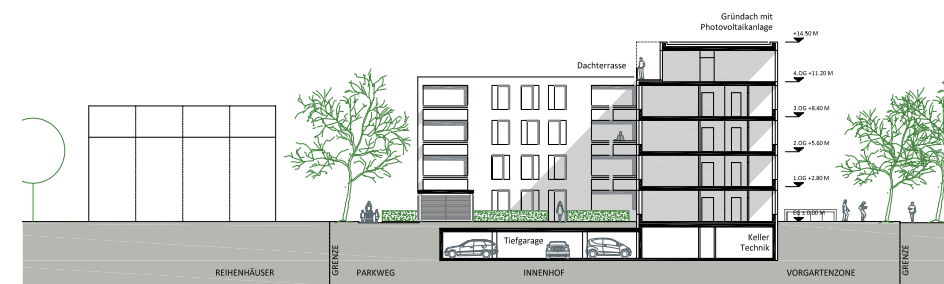
die einen wohltuenden Kontrast zu den umliegenden Zeilenbauten erzeugen. Die abschnittsweise Realisierung ist möglich.



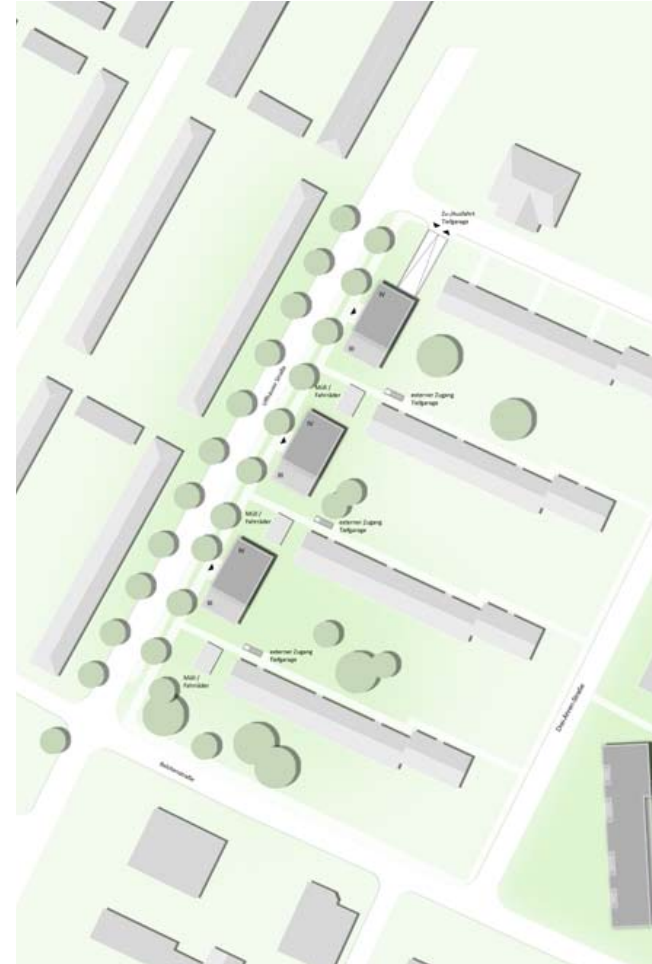
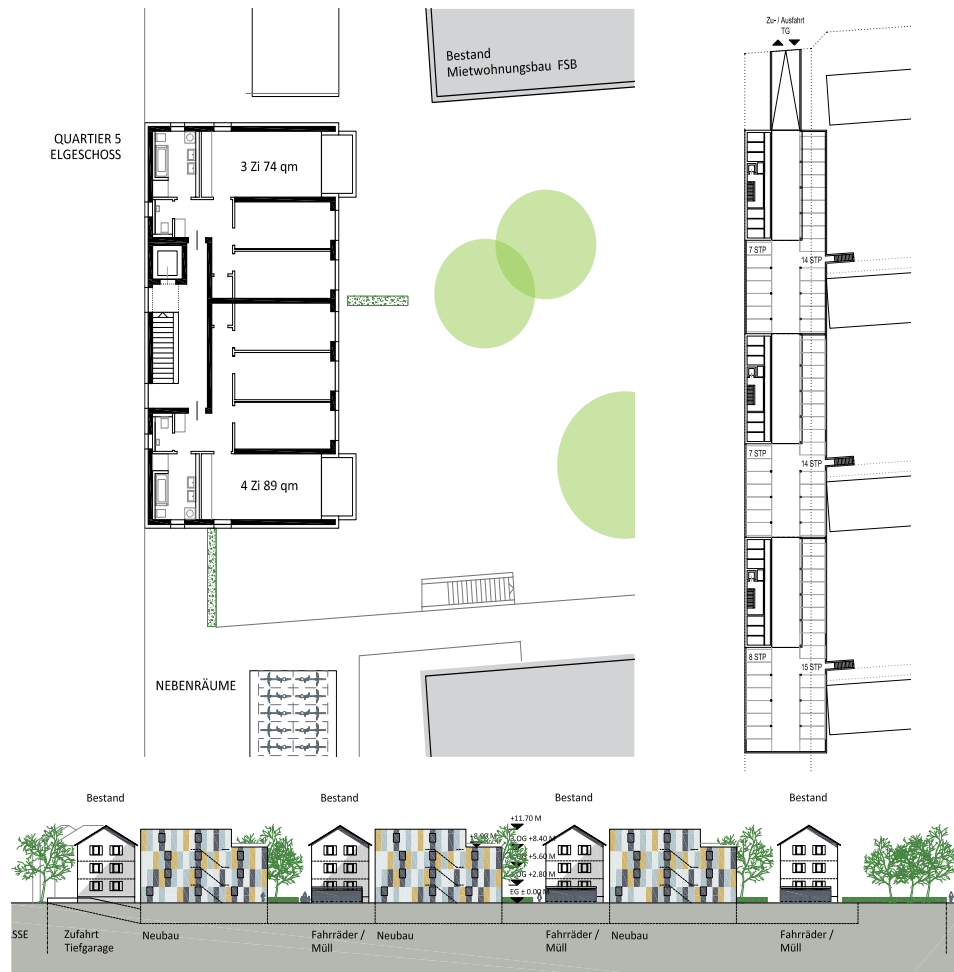
Fläche 4

Westlich dieses Quartiers entstehen derzeit mehrere Gebäude als Reihenhäuser mit einem kleinen Platz, der sich zur Grenze des Quartiers orientiert. Die winkelförmigen neuen Baukörper mit einer Zeile als Sonder-element, greifen die Raumkanten des Bestandes auf, sind jedoch als eigenständige Stadtbausteine wahrnehmbar und schaffen somit eine eigene Identität. Die Winkel orientieren sich mit der offenen Seite nach Südwesten, dadurch entsteht ein attraktiver Hofbereich. Die Grundrisse sind aufgrund der Nähe zur Uffhauser Straße fast durchgängig als Durchwohntypen konzipiert, mit einem vorgeschalteten Wintergarten als Schallpuffer.

Regelgeschoss Winkelbau: Durchwohngrundrisse



Fläche 5



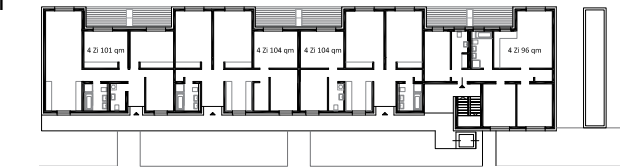
Fläche 6, 7 und 8

In den Bestandsgebäuden kann durch Verbreiterung, Aufstockung und Anbau (Fläche 6 und 7) zusätzlicher Wohnraum entstehen. Die Höfe werden über einen kleinen villenartigen Baukörper nach Norden bzw. Westen gefasst. Die Bestandsgebäude erhalten eine neue vorgelagerte Balkonschicht, die auch die Erweiterung des Wohnzimmers

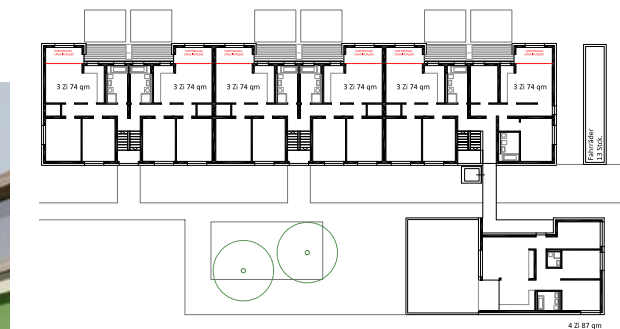
aufnimmt. Die thermisch nicht entkoppelten Bestandsloggien werden in das beheizte Volumen integriert. Die neuen Dachgeschosse, die Ergänzungsbauten und eines der Treppenhäuser werden über eine Brücke an einen Aufzug angebunden und somit barrierefrei erschlossen (Statik Ingenieurbüro Egloff, Freiburg).



Aufstockung mit Laubengang



Regelgeschoss mit Erweiterung



Energiekonzept

Ziel des Energiekonzeptes ist das Erreichen eines Nullemissions-Standards für die zu überplanenden Quartiere. Dadurch soll das Gebiet eine Vorbildfunktion für den Stadtteil Haslach einnehmen und weitere positive Synergieeffekte nach sich ziehen.
(Energiekonzept: solares bauen GmbH, Freiburg)

Nullemissionsquartier:
Nutzung regenerativer Energiequellen

Neubau:
Freiburger Effizienzhaus Standard 60

Sanierungsobjekte:
KfW 55-Standard

Lüftungsanlagen mit
Wärmerückgewinnung

Photovoltaik mit Netzeinspeisung

Zentrale Wärmeversorgung über
Biogas-Blockheizkraftwerk



Städtebauliches Konzept

Eine wesentliche Stärke der Siedlung ist die kleinmaßstäbliche Gebäudestruktur, deren kennzeichnendes Gestaltungsmerkmal ein typischer für die Nachkriegszeit bescheidener, schlichter Heimatstil ist. Dazu kommt die besondere Qualität des offenen, durchlässigen und durchgrünten Charakters der wohnungsnahen Freiräume. Die Schwächen der Siedlung zeigen zugleich Potentiale auf: Die wohnungsnahen Freiflächen entziehen sich zwar durch die Gebäude- und Freiraumkonzeption weitestgehend einer privaten Nutzung, sind aber wunderbar durchgrünt. Der Mangel an öffentlichen Freiflächen mit spezifischen Aufenthaltsqualitäten bietet die Chance, in der neuen Mitte an der Belchenstraße spannde neue Stadträume zu entwickeln. Die städtebauliche Strategie besteht darin, den angenehmen Maßstab der Siedlung zu erhalten und kleinmaßstäblich in gleicher Bauhöhe - aber verdichtet - weiter zu führen.



Städtebauliches Konzept



Freiraumkonzept

faktorgruen Freiburg

Öffentliche Räume stiften Identität

Der Aufwertung der öffentlichen Räume kommt eine hohe Bedeutung zu, da dies die Urbanität und Identität mit dem Quartier stärkt. Die wichtigen Straßenachsen bilden als Alleen das Gerüst des öffentlichen Raums, an den der Park der Brandel-Anlage und der Friedhof angedockt sind.

Wegenetz

Die durchlässige und netzartige Wegestruktur wird nicht nur erhalten, sondern als Erschließungsprinzip bei den neuen Gebäudestrukturen durch die Anordnung von vernetzten Wegen, Gassen und kleinen Platzräumen thematisiert. Statt langer Wege- und Gebäudefluchten werden unterschiedliche Stadträume geschaffen, Fluchten durch versetzte Anordnungen der neuen Baukörper aufgebrochen.

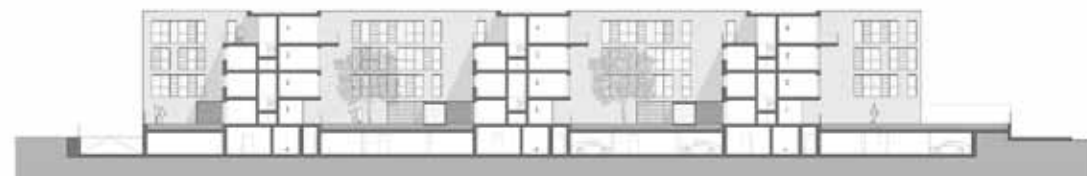
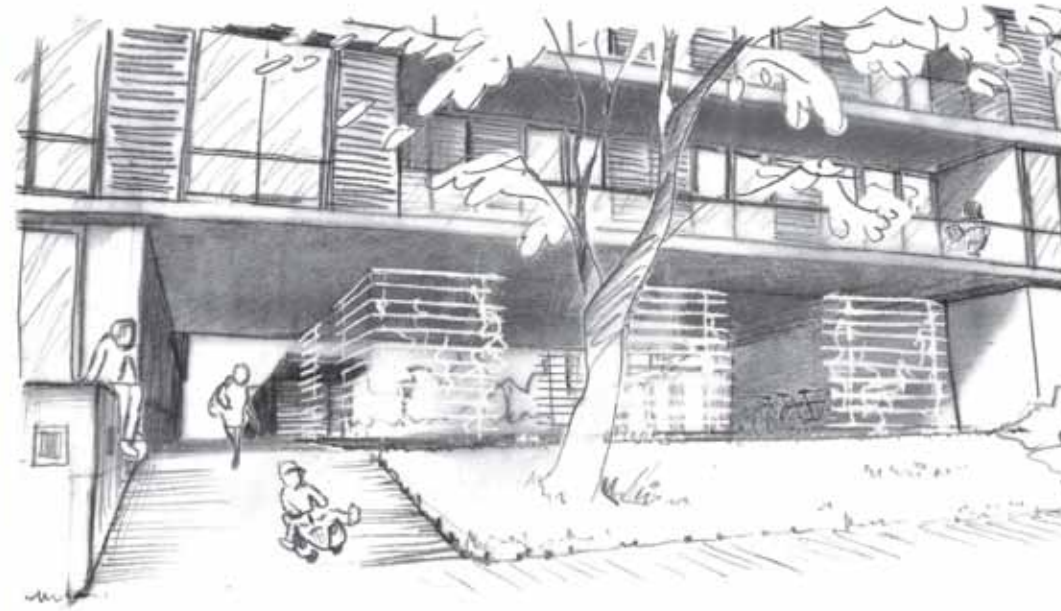
Energiekonzept

- Wohnhäusern mind. Energieeffizienzhäuser KfW 40 oder Passivhäuser
- Kompakte Bauformen mit hoch gedämmter und luftdichter Hülle
- Ausgewogener Fensterflächenanteil inkl. sommerlicher Verschattung
- Kontrollierte Lüftungsanlage über Wärmetauscher
- Zentrale Wärmeerzeugung und Aufbau eines Nahwärmenetzes

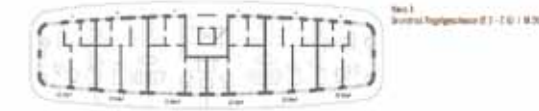
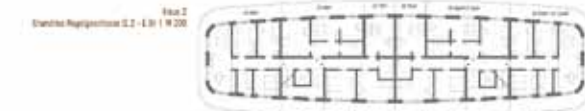
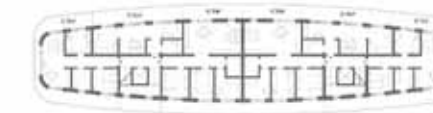
Fläche 1



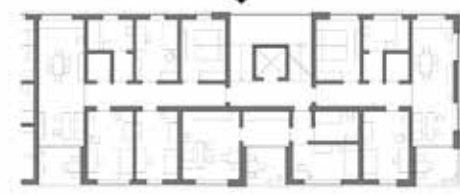
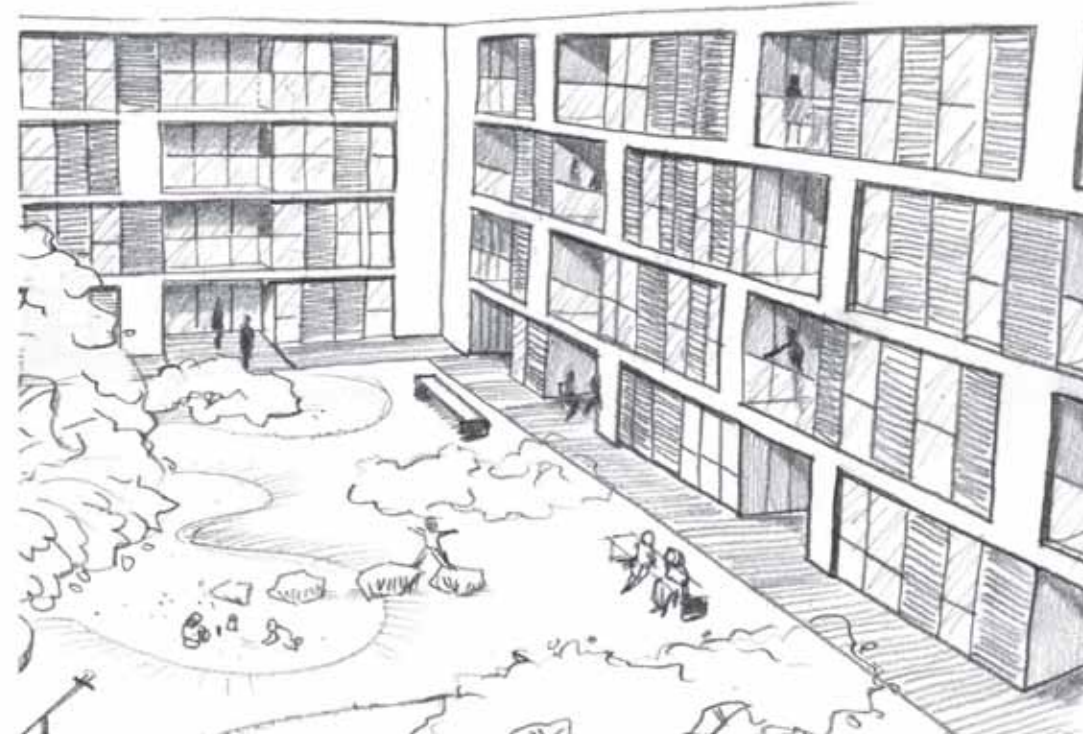
Fläche 2



Fläche 3



Fläche 4



Fläche 5

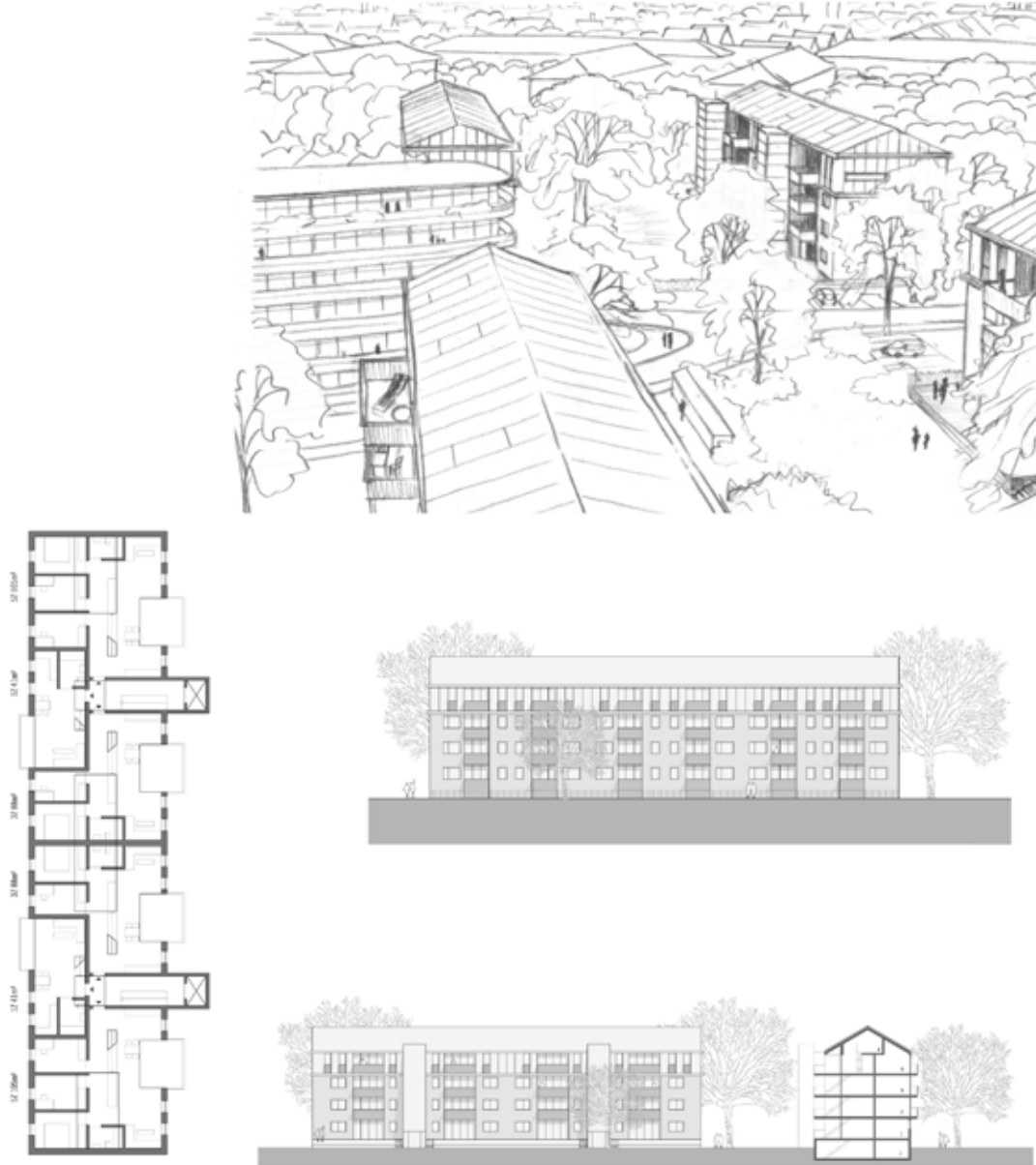


Fläche 6, 7 und 8

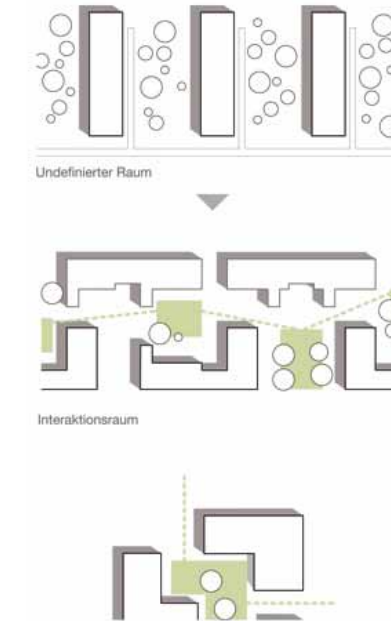
**Aufstockungen -
Erhalt des Siedlungscharakters**

Für die Zeilen an der Belchenstraße werden Aufstockungen mit je einem Geschoß à drei zusätzlichen Wohnungen vorgeschlagen. Um den ursprünglichen Charakter der 1960er Jahre im Gesamtzusammenhang zu erhalten und zu stärken, orientiert sich der Vorschlag an der Viergeschossigkeit der Umgebung zuzüglich einem geneigten Satteldach. Die Satteldächer sind jedoch keinesfalls funktionslose Formalitäten, sondern ermöglichen Maisonettewohnungen und somit eine weitere Wohnung je Aufstockung.

Die Feldbergstraße soll einen durchgehenden Charakter als Allee erhalten. Dies wird durch eine Neukonzeption der Stellplätze als Senkrechtparker unter den Bäumen erreicht. Die gebäudebezogenen Freiflächen können dadurch von PKWs befreit und hochwertig gestaltet werden.



Städtebauliches Konzept



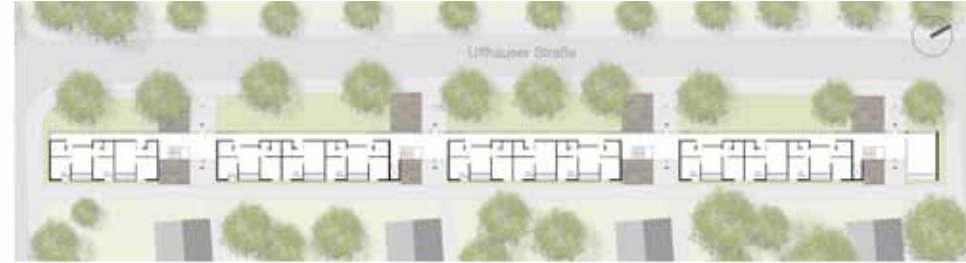
Fläche 2 und 3



Fläche 4



Fläche 5

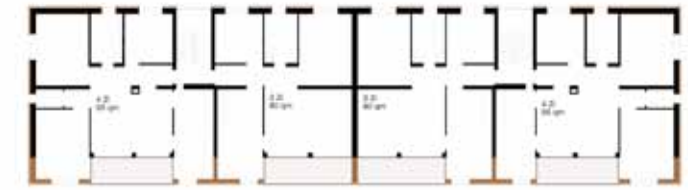


Westansicht Gebiet 5 | 1_500



Ostansicht Gebiet 5 | 1_500

Fläche 6

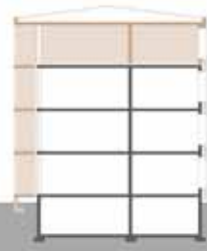


Regelgeschoss Sanierung Gebiet 6 | 1_200



Ansichten Sanierung Gebiet 6 | 1_500

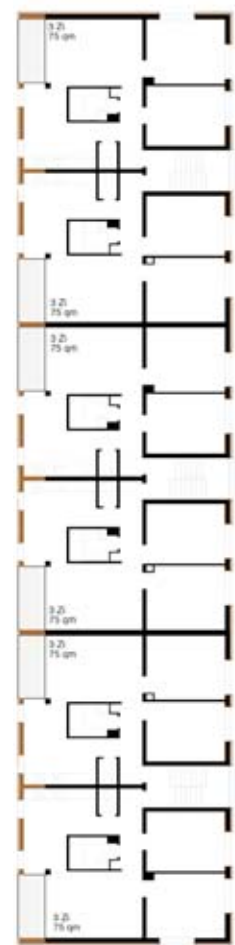
Aufstockung und Erweiterung als Holzkonstruktion



Fassade als gedämmte Holzkonstruktion mit Führung aller Installationen



Fläche 7 und 8



Ansichten Sanierung Gebiet 7 | 1_500



Ansichten Sanierung Gebiet 8 | 1_500



Energiekonzept

Gebäudestruktur und Typologie

Die Neubauten sind grundsätzlich im Bezug Erschließung, Zonierung und Ausrichtung auf der Grundlage passiver Energiegewinne aufgebaut. Die Bausteine sind typologisch so gewählt, dass sie in der Gebäudehöhe und Ausrichtung variabel sind. In den Baufeldern 1, 2 und 3 sind die Typen grundsätzlich Dreispännertypen, die optional barrierefrei in allen Geschossen (Aufzug) generiert werden können. Überdies sind die Wohnungsgröße sowohl typen - als auch geschossweise unterschiedlich; so können Zwei - bis Fünzimmerwohnungen durch einfache Schalt- und Kombinationsprinzipien variiert werden. Im Baufeld 4 werden Zweispänner-Typen angeboten, die ebenfalls unterschiedliche Wohnungsgrößen haben. Im Baufeld 5 wird ein Laubengangtyp angeboten, der einseitig nach Südosten orientiert ebenfalls unterschiedliche Wohnungsgrößen ermöglicht. Die PKW Stellplätze werden wahlweise in Tiefgaragen oder oberirdisch angeboten. Die energetischen Sanierungen der dreigeschossigen Zeilenbauten werden zu-

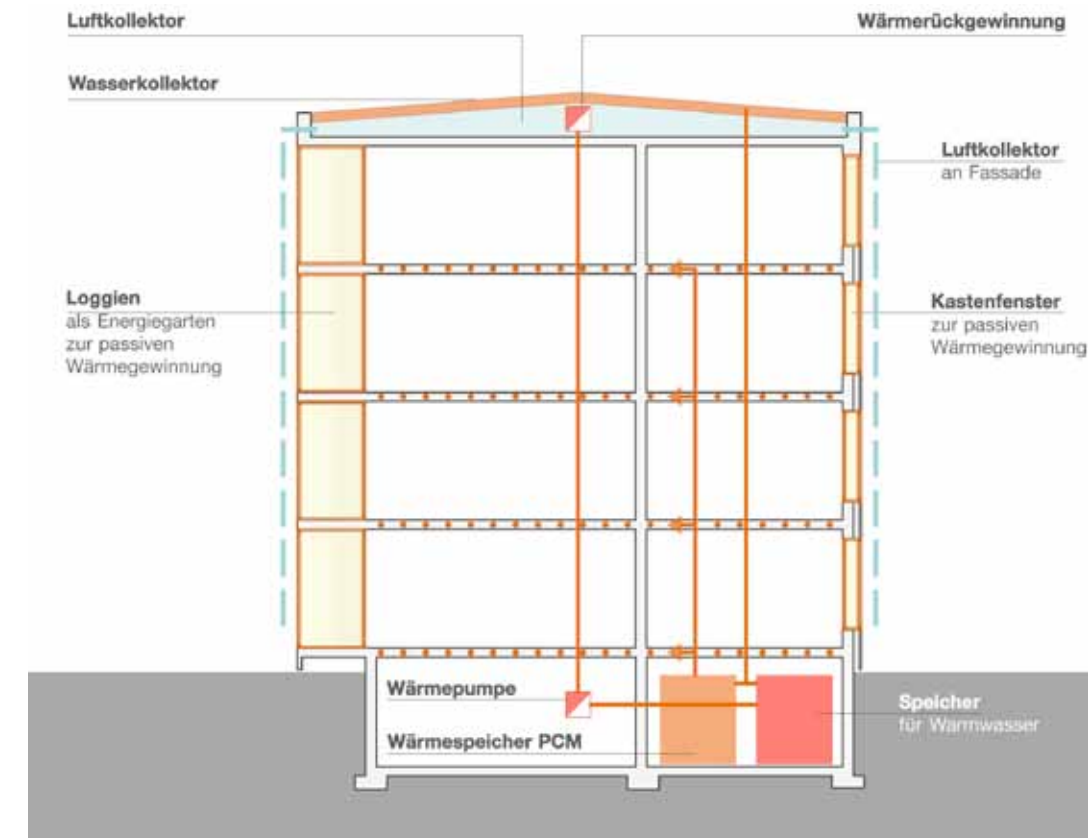
sammen mit den Aufstockungen und einer Wohnraum- bzw. Loggienerweiterung auf den West-, respektive Südseiten erreicht.

Energiekonzept

Grundlage des Energiekonzeptes ist die Maximierung der solaren Energiegewinne. Die wird über klimaaktive Fassaden und Dächer erreicht. Die Loggien werden hauptsächlich als Energiegärten, die Fenster als Kastenfenster und Teile der Fassade als Luftkollektoren ausgebildet, welche die solaren Gewinne passiv und ggf. aktiv im Gebäude verteilen. Die Fassaden werden mit einer lasierten Holzschalung verkleidet. Die Dachflächen werden vollflächig mit integrierten Luftkollektor- und Solarpaneelen gedeckt. Die solaren Gewinne werden einerseits mit den luftgeführten Modulen der Fassade gekoppelt, andererseits werden die solaren Gewinne der wassergeführten Solarabsorber zur Warmwassergewinnung und Heizung eingesetzt. Jedes Haus erhält einen Latentwärmespeicher der mit einer Wärmepumpe kombiniert eine vollkommen energieautarke Versorgung ermöglicht.



Energiekonzept



- Maximierung der solaren Energiegewinne
- Klimaaktive Fassaden und Dächer
- Loggien als Energiegärten
- Kastenfenster und Teile der Fassaden werden als Luftkollektoren ausgebildet
- Solare Gewinne passiv und ggf. aktiv im Gebäude verteilen
- Die Dachflächen werden vollflächig mit integrierten Luftkollektoren und Solarpanelen gedeckt
- Solare Gewinne der wassergeführten Solarabsorber zur Warmwassergewinnung und Heizung
- Vollkommen energieautarke Versorgung der Hausgruppen möglich
- Latentwärmespeicher und Wärmepumpe

Bewertung der vorgeschlagenen Konzepte

Alle drei Vorschläge bewegen sich mit einer GRZ von unter 0,4 und einer GFZ von unter 1,2 unterhalb der sonst üblichen innerstädtischen Dichte. Das Ziel einer moderaten Bestandserweiterung wurde aus fachlicher Sicht sehr gut erreicht.

Die dargestellten Ideen wurden einer Kommission, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderats, der Eigentümer, der Fachämter und des Lokalvereins, vorgestellt. Da es sich nicht um einen Wettbewerb handelt und die weitere Vorgehensweise noch offen ist, formulierte die Kommission für die weitere Bearbeitung ausschließlich Empfehlungen.

Vorschläge für eine städtebauliche Neuordnung

Für das lange und wenig tiefe Grundstück an der Uffhauser Straße wurde die Entwicklung in Form der winkelförmigen Gebäude empfohlen. Die Gebäudehöhe beträgt an der Uffhauser Straße fünf Geschosse und reduziert sich in Richtung der bestehenden Reihenhäuser auf drei Geschosse. Der Anschluss an den kleinen Quartiersplatz wird gewährleistet. Für die nördliche Uffhauser Straße wurde eine

Riegelbebauung empfohlen, um die bestehenden Innenbereiche vor Lärm zu schützen. Die dabei neu entstehenden Wohnungen orientieren sich ebenfalls zur ruhigen Gartenseite. Die Gebäudehöhe orientiert sich am bestehenden dreigeschossigen Bestand.

Für die Fläche am Friedhof wird eine Reihenhausbauung vorgeschlagen, entweder als schmaler Split-Level-Typ oder in Form des etwas breiteren Stadthauses, der aus zwei gestapelten Maisonette-Wohnungen besteht. Diese Fläche ist jedoch im weiteren Verfahren nur dann zu realisieren, wenn die wegfallenden Stellplätze kompensiert werden können. Dies könnte beispielsweise im Zusammenhang mit der Neubebauung der Fläche an der Feldbergstraße erfolgen. Für diesen Bereich soll an die lockere Zeilenbebauung angeknüpft werden und das Grundstück über ein Punkthaus einen Abschluss finden. Der Bereich des heutigen Hochhauses soll ebenfalls durch Punkthäuser gestaltet werden. Allerdings in einer differenzierten Geschossigkeit. Die Zugänglichkeit zur Brandel-Anlage soll dabei besondere Berücksichtigung finden. Die nach Landesbauordnung benötigten privaten Stellplätze werden in Tiefgaragen angeordnet, die auch teilweise den Wohnungsbestand mit Stellplätzen mit versorgen können.

Bestandserneuerung

Die Lösungsvorschläge für den Gebäudebestand gehen jeweils von einer Gebäudeaufstockung in unterschiedlichen Varianten aus. Neben größeren Balkonen oder Loggien werden in einzelnen Varianten auch Wohnungsvergrößerungen in der Gebäudetiefe dargestellt. In einem Konzept wurde die straßenseitige Ergänzung durch einen kleinen Baukörper empfohlen. Dadurch könnte zusätzlicher Wohnraum entstehen, der den privaten Freiraum abschirmt und einen Teil der Bestandsgebäude barrierefrei erschließt. Auch die Idee, die Bestandsgebäude mit vorgestellten Aufzügen barrierefrei zu erschließen, soll weiter verfolgt werden.

Allen Neubaukonzepten liegt ein behutsamer Umgang mit Grund und Boden, eine hohe Qualität der öffentlichen Freiräume und ein zukunftsweisendes Energiekonzept zugrunde. Diese bewegen sich zwischen dem Ansatz des Nullemissionsquartiers und dem Konzept einer energieautarken Gebäudestruktur durch optimale Energiegewinnung und -speicherung.

Die gute Ausarbeitung der drei beauftragten Büros bietet eine gute Diskussionsgrundlage für die weiteren Betrachtungen.

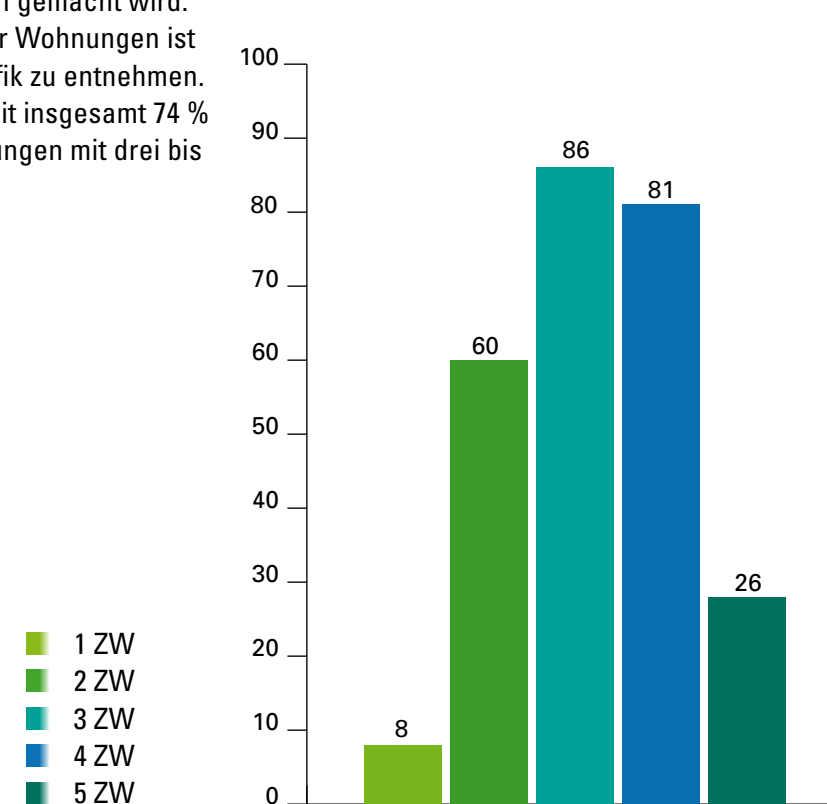
Kosten-Nutzen-Analyse mit Bewertung des Flächenpotentials

Auf der Grundlage der zuvor dargestellten Mehrfachbeauftragung wurde der planerische Entwurf des Architekturbüros MoRe herangezogen. Dieser Entwurf und die darin gemachten Aussagen hinsichtlich der Anzahl neu hinzukommender Wohnungen und deren Verteilung liegt die nachfolgende Ermittlung der Flächenpotentiale bzw. die Kosten-/Nutzenanalyse zugrunde.

Danach könnten in dem untersuchten Gebiet einerseits durch Abbruch und anschließenden Neubaumaßnahmen, aber auch durch Aufstockungen von Gebäuden im Bestand insgesamt 262 zusätzliche Wohneinheiten neu geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um eine bereits bereinigte Anzahl der Wohnungseinheiten. Das heißt, bei den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden wurde der untergehende Wohnungsbestand entsprechend berücksichtigt.

Die Planung sieht weiterhin vor, dass ein breit gefächertes Angebot von Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen gemacht wird. Die Größenverteilung der Wohnungen ist aus der beigefügten Grafik zu entnehmen. Der Schwerpunkt liegt mit insgesamt 74 % bei den größeren Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern.

Wohnungszuwachs im Bestand / Verteilung (insgesamt 262)

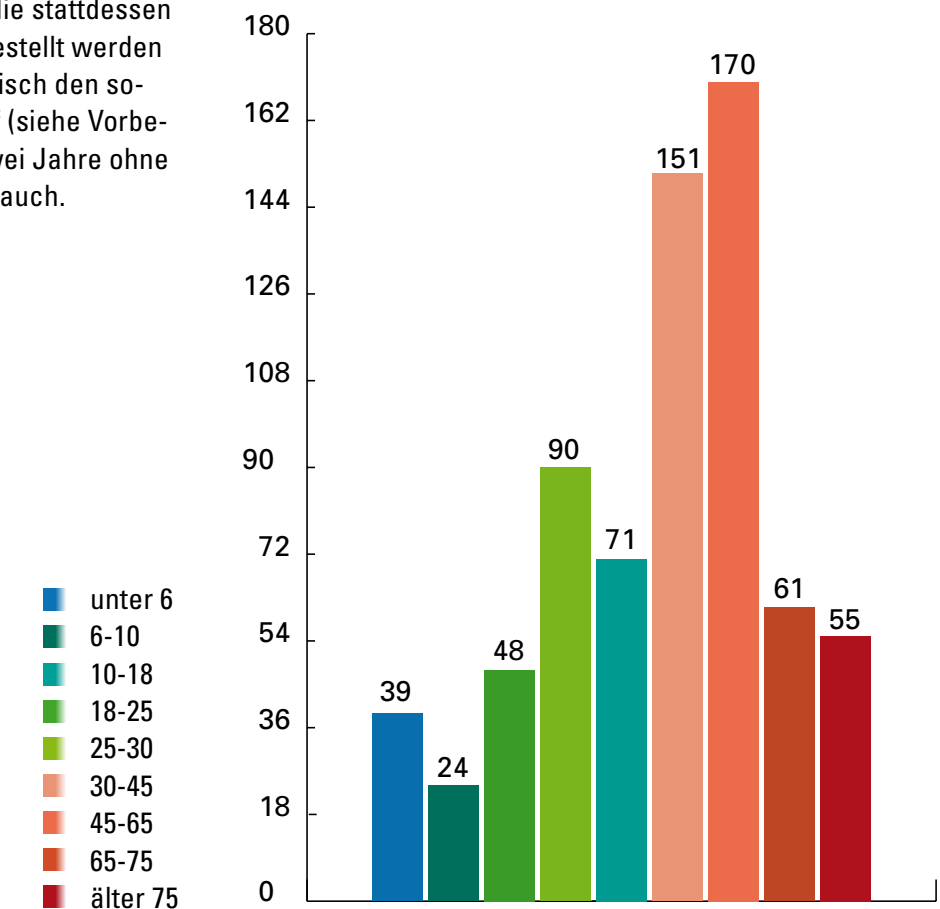


Hinsichtlich des Wohnflächengewinns wurde von Durchschnittsgrößen ausgegangen, wobei die von-bis Werte, soweit vorhanden, den vorliegenden Planunterlagen entnommen wurden. Der daraus resultierende Wohnflächenzuwachs von insgesamt 20.760 m² sowie die in Freiburg durchschnittliche Inanspruchnahme von Wohnfläche je Einwohner von 37,5 m² waren Grundlage für die Ermittlung des Einwohnerzuwachses von insgesamt 710 Personen. Entsprechend der für Freiburg geltenden Altersverteilung ergab sich ein Bevölkerungszuwachs innerhalb der jeweiligen Altersgruppen entsprechend der unten dargestellten Grafik.

Verteilung MoRe:	Anzahl neue WE	Anzahl neue Fläche bei durchschn. Größe	Bewohnerzuwachs	
1 ZW	3%	8	247,59	8
2 ZW	23%	60	3.464,95	118
3 ZW	33%	86	6.527,73	223
4 ZW	31%	81	7.715,90	264
5 ZW	10%	26	2.803,40	96
Gesamt	100%	262	20.759,57	710

In neueren Planungen der Stadt Freiburg zu möglichen Baugebieten wird in der Regel von einem Bevölkerungszuwachs von 75 Personen je ha Bruttobauland ausgegangen. Legt man diesen Schlüssel zugrunde, so bedarf es bei einem Bevölkerungszuwachs von 710 Personen der Ausweisung von neuem Bruttobauland von 9,5 ha. Diese Fläche, die stattdessen über den Bestand bereitgestellt werden kann, deckt somit rechnerisch den sogenannten inneren Bedarf (siehe Vorbemerkung) der nächsten zwei Jahre ohne zusätzlichen Flächenverbrauch.

Bevölkerungszuwachs / Verteilung nach Altersgruppen (insgesamt 710)



Kostenvergleich Innenentwicklung / Außenentwicklung

Die Planung geht davon aus, dass in dem Untersuchungsgebiet einzelne Gebäude modernisiert bzw. aufgestockt werden können, andere Gebäude werden abgebrochen und die Grundstücke vollständig neu bebaut. Diese Baulandbereitstellungen im Bestand verursachen nach teilweise vorliegenden, andererseits aber auch geschätzten Kosten einen Aufwand von rund 2,4 Mio. € für Abbruchmaßnahmen und Flächenentsiegelung. Die hier entstehenden Kosten könnten zum Teil über städtebauliche Erneuerungsprogramme des Landes und Bundes gefördert werden.

Weiterhin ist bei einem Bevölkerungszuwachs im Bestand davon auszugehen, dass zusätzliche Einrichtungen insbesondere im Kindergarten- und Kita-Bereich notwendig werden. Diese Annahme ist auch aus der berechneten Verteilung des Bevölkerungszuwachses nach Altersgruppen zu entnehmen. Da keine entsprechenden Kapazitäten bei den bestehenden Einrichtungen im Stadtteil Haslach zur Verfügung gestellt werden können und dieser Umstand auch bei der Ausweisung von Neubauflächen im derzeitigen Außenbereich notwendig wird,

wird auf einen Kostenansatz sowohl im Bestand wie auch bei der Ausweisung von Neubauflächen verzichtet.

Anders verhält es sich jedoch bei den sonstigen Kosten der Baulandbereitstellung, insbesondere bei den Erschließungskosten und Kosten von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen, die im Bestand nicht, jedoch bei der Ausweisung von Neubaugebieten in erheblichem Umfang anfallen.

Auf der Grundlage von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen von aktuell in Planung befindlicher Flächen in Freiburg, wurden die dort angestellten Überlegungen zu den entstehenden Kosten herangezogen.

Die grundsätzliche Annahme bei der Ausweisung eines neuen Baugebietes ist dabei, dass es sich um ein Gebiet ohne besondere Anforderungen oder Schwierigkeiten handelt. Das heißt, dass mögliche, besondere Aufwendungen hinsichtlich Gewässerschutz, Naturschutz, Lärmschutz, etc. nicht berücksichtigt wurden. Im Falle eines somit modellhaften durchschnittlichen Baugebietes entstehen Erschließungs- bzw. Entwicklungskosten (einschließlich entsprechender Ausgleichsflächen) in Höhe von rund 120,- €/m² Nettobauland.

Geht man weiter davon aus, dass bei einem Bruttobauland von 9,5 ha letzten Endes eine Fläche von rund 6,1 ha Nettobauland verbleibt, entstehen somit Gesamtkosten in Höhe von rund 7,4 Mio. €.

Wer hierbei welche Kosten zu tragen hat, sei es nun die Stadt, private Investoren oder letztlich der private Eigentümer, spielt zunächst keine Rolle. Bereinigt man die Gesamtkosten, um die im Bestand anfallenden Kosten für Abbruch und Entsiegelung von rund 2,4 Mio. €, so verbleibt ein finanzieller Vorteil zugunsten einer Flächenbereitstellung im Bestand von rund 5 Mio. €.



„Weiche Faktoren“ und Vorteile einer Innenentwicklung in Haslach

Neben den genannten monetarisierbaren Vorteilen der Innenentwicklung lassen sich noch eine Reihe weiterer positiver Effekte nennen, die mit der Nachverdichtung in Haslach erreicht werden können. So wird die nachhaltige Stärkung des Stadtteils auch durch eine konsequente Fortführung der bereits erfolgreich realisierten Maßnahmen im städtebaulichen Erneuerungsprogramm „Die Soziale Stadt – Alt-Haslach“ angestrebt.

Die vorhandene Gebäudesubstanz und Infrastruktur wird erhalten und verbessert. Es existieren Einrichtungen für die Nahversorgung, die durch den Bewohnerzuwachs gestärkt werden. In neuen Baugebieten kann die Ansiedlung einer Versorgungsinfrastruktur hingegen sehr schwierig sein, da für eine Standortentscheidung gewisse Rahmenbedingungen erfüllt sein müssen.

Ähnliches gilt auch für Betreuungseinrichtungen wie Kitas, Kindergärten, Schulen, die in Haslach bereits vorhanden sind und mit dem Bewohnerzuwachs langsam erweitert werden können. In Neubaugebieten werden diese Einrichtungen erst dann eröffnet, wenn ein gewisser Bedarf bereits

besteht. Dies bedeutet entsprechenden Organisationsaufwand und Fahrtzeiten für die Bewohner.

In Haslach ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Durch die Nachverdichtung werden diese besser ausgelastet und in ihrem Bestand gesichert. Damit ist auch die Erreichbarkeit der (Versorgungs-)Zentren besser als von den peripheren Standorten der Neubaugebiete. Insbesondere für ältere Menschen ist dies eine wichtige Voraussetzung für eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben.

Während der Erschließung und Errichtung von neuen Baugebieten, die einige Jahre in Anspruch nehmen kann, muss mit einer verstärkten Belastung der Anwohner z.B. durch Baulärm, Staub u. a. gerechnet werden. Eine vergleichbare Beeinträchtigung wird von den eher punktuellen (Hoch-) Baumaßnahmen im Bestand allenfalls kleinräumig ausgehen.

Ein weiterer Vorteil bei Maßnahmen im Bestand liegt bei einer relativ schnellen Verfügbarkeit von zusätzlicher, neuer Wohnfläche, wenn man Bauzeiten bei Hochbaumaßnahmen im Bestand zwischen ein und zwei Jahren annimmt. Dagegen sind längerfristige Planungs- und Vorberei-

tungszeiten bei Neubaugebieten einzukalkulieren (Vorbereitung und Bauleitplanung zwei bis drei Jahre, Entwicklung und Erschließung ca. zwei Jahre, Hochbau ein bis zwei Jahre, gesamter Realisierungszeitraum zwischen fünf und acht Jahren).

Haslach als Bestandsgebiet ist bereits gut durchgrünt (z.B. Straßengrün), wodurch eine gewisse gestalterische Qualität und klimatisch optimalere Bedingungen des öffentlichen Raumes vorliegen. Dies kann in Neubaugebieten nicht in gleichem Maße von Anfang an vorhanden sein.

Weiterhin handelt es sich vorliegend um ein gewachsenes Stadtgebiet mit einer heterogenen Bevölkerungsstruktur. Gebietscharakter, Struktur und Nachbarschaften sind damit für mögliche neue Bewohner erkennbar. Dies vermittelt Sicherheit und ein gewisses Maß an Vertrauen in das Gebiet. Für Bewohner und Stadtplaner bzw. kommunale Entscheidungsträger kann hingegen die soziale Entwicklung eines neuen Baugebiets nur schwer abgeschätzt und beeinflusst werden.

Bürgerbeteiligung

Projekte der Innenentwicklung sind häufig komplexer als Erschließungs- und Baumaßnahmen „auf der grünen Wiese“ und berühren eine Vielzahl unterschiedlicher Interessen, Belange und Empfindungen. Häufig ist mit Widerstand der betroffenen Anwohner und Bürger gegen das Projekt zu rechnen, da sich die Situation der Betroffenen infolge einer Intensivierung der baulichen Nutzung in ihrem Umfeld verändern wird und Unsicherheiten bestehen.

Daher erfordern diese Projekte ein etwas höheres Maß an Öffentlichkeitsarbeit, z.B. durch die frühzeitige Einbindung der Betroffenen in den Planungs- und Realisierungsprozess.

Zu der Bürgerinformationsveranstaltung am 10.11.2011, die die Stadt Freiburg gemeinsam mit dem Lokalverein Haslach veranstaltet hat, kamen rund 140 interessierte Bewohnerinnen und Bewohner. Dabei äußerten die Teilnehmenden ihre Sorgen bezüglich der anstehenden Veränderungen, der noch nicht absehbaren Auswirkungen

auf das Wohnumfeld und der künftigen Mietentwicklung. Es wurde der Verlust an Grünfläche kritisiert und durch die vorgeschlagenen zusätzlichen Wohnungen ein Druck auf die bestehenden Einrichtungen befürchtet. Gleichzeitig wurde auch der Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern und die fehlende energetische Ausstattung der Bestandsgebäude angemahnt. Diese Ambivalenz zwischen dem Wunsch nach einem attraktiven zukunftsfähigen Quartier einerseits und der Sorge um den eigenen Wohnstandort andererseits besteht in allen Wohnquartieren, in denen die bauliche Substanz in Stand gesetzt, erneuert oder ergänzt werden soll. Durch die frühzeitige Einbindung der Betroffenen werden die Anliegen ernst genommen und die Beteiligten von Beginn an in den weiteren Prozess eingebunden.



Zusammenfassung

Im Ergebnis waren alle Projektbeteiligten durch das ermittelte Innenentwicklungspotential in der Größenordnung von rund 250 Wohneinheiten überrascht. Die gewählte Methode, die Potentiale nicht nur über statistische Werte zu ermitteln, sondern über stadtplanerische Entwürfe zu konkretisieren, hat sich bewährt. Die architektonische Qualität, die im Rahmen des Kurzgutachtens erstellt wurde, ist sehr hoch. Gleichzeitig lösen die vorgeschlagenen Konzepte zur Schaffung von mehr Wohnraum auch Ängste im Quartier aus. Es ist nun das Anliegen der Stadt Freiburg, dieses Quartier mit den Bürgerinnen und Bürgern zusammen weiter zu entwickeln. Fest steht, dass Veränderungen viel Zeit brauchen um zu reifen. Zeit wird auch benötigt, um für den Bestand ein Sanierungskonzept zu entwickeln, das im Ergebnis noch bezahlbare Warmmieten bietet.

Für das nächste Jahrzehnt steht die Aufgabe im Quartier an, den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, ohne den Stadtteil zu überfordern. Über den Erhalt von bezahlbaren Wohnungen kann der soziale Frieden gewahrt werden.

Flächen gewinnen durch Innenentwicklung



Mit freundlicher Unterstützung und Begleitung durch
das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft.

***Dezernat für Stadtentwicklung und Bauen,
Tiefbau mit Verkehrsplanung, Stadtgrün und Gebäudemanagement***

***Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg im Breisgau***