

## Stadt Freiburg im Breisgau

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und  
Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen  
„Knopfhäusle-Siedlung“



Freiburg   
I M B R E I S G A U



# Stadt Freiburg im Breisgau

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und  
Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen (VU)  
„Knopfhäusle-Siedlung“

Nach dem zweiten Kapitel des Baugesetzbuches  
(Besonderes Städtebaurecht)



Auftraggeberin  
Stadt Freiburg im Breisgau  
Amt für Projektentwicklung  
und Stadterneuerung  
Fehrenbachallee 12  
79106 Freiburg im Breisgau

*die* **STEG**

Auftragnehmerin  
die STEG  
Stadtentwicklung GmbH  
Kartäuserstraße 51a  
79102 Freiburg im Breisgau

Bearbeitung  
Jasmin Rapphold  
Gaby Pietzschmann  
Ebru Yalcin

Freiburg i. Br. im September 2019





# Inhalt

<b>VORBEMERKUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Einführung</b> .....	<b>2</b>
1.1 Auftrag und Problemstellung .....	2
1.2 Inhalt des Berichtes .....	2
1.3 Organisationsstruktur und Methodik .....	3
1.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	8
<b>2 Rahmenbedingungen der Stadterneuerung</b> .....	<b>9</b>
2.1 Gesamtstädtische Entwicklungskonzeption .....	9
2.2 Stadtteileitlinien Wiehre .....	10
<b>3 Planerische Analyse des Untersuchungsgebietes</b> .....	<b>11</b>
3.1 Historische Ortsanalyse .....	11
3.2 Aussagen der Stadt-, Regional- und Landesplanung .....	18
3.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	20
3.4 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände .....	50
3.5 Beteiligte im Untersuchungsgebiet .....	53
<b>4 Sanierungskonzeption</b> .....	<b>64</b>
4.1 Städtebauliche Ziele / Neuordnungskonzept .....	64
4.2 Maßnahmenkonzeption .....	65
4.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes .....	68
4.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung .....	74
<b>5 Sozialplan</b> .....	<b>76</b>
5.1 Die Sanierungsbetroffenen .....	76
5.2 Grundsätze für den Sozialplan .....	77
<b>6 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung</b> .....	<b>79</b>
6.1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets .....	79
6.2 Wahl des Sanierungsverfahrens .....	79
6.3 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet .....	84
6.4 Weitere Empfehlungen .....	86
<b>7 Planteil</b> .....	<b>87</b>
<b>8 Anhang</b> .....	<b>88</b>
8.1 Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches .....	88
8.2 Sanierungsflyer .....	93
8.3 Befragung zum Sozialen Miteinander .....	94
8.4 Fotodokumentation der Knopfhäusle-Siedlung .....	98



## VORBEMERKUNG

Die Knopfhäusle-Siedlung steht im Herzen der Oberwiehre und ist nicht nur ein besonderes städtebauliches Kleinod, sondern auch ein wichtiges baukulturreiches Zeitzeugnis für die gesamte Stadt Freiburg.

Vor fast 150 Jahren errichtete der Knopffabrikant Jeremias Risler die Siedlung unweit seiner Knopffabrik als eines der ersten Projekte dieser Art in Baden. Die kleinen Arbeiterwohnungen boten den Beschäftigten der Knopffabrik einen für die damalige Zeit gesicherten Lebensstandard. In den Wohnungen, die oft nicht größer als 50 m<sup>2</sup> sind, lebte eine ganze Familie. Die kleinen Gärten ermöglichten den Anbau von Gemüse und Obst oder die Kleintierhaltung. Das Quartier bot Einkaufsmöglichkeiten und hielt gemeinschaftliche Einrichtungen vor, beispielsweise zum Trocknen der Wäsche. Es gab einen Kindergarten und ein Wohnheim für unverheiratete Frauen.

Im Laufe der Zeit änderten sich nicht nur die Besitzverhältnisse in der Siedlung. Trotz veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, zwei Weltkriegen und sich stetig wandelnden Ansprüchen an Wohnen und Arbeiten, bildet die Siedlung auch nach 150 Jahren ein in ihrer Struktur und Funktion immer noch einzigartiges Ensemble. Es besteht jedoch ein erheblicher Erneuerungsbedarf der denkmalgeschützten Bausubstanz, der öffentlichen und privaten Erschließungs- und Freiräume und Bedarf an einer Verbesserung des sozialen Miteinanders.

Die Stadt Freiburg arbeitet kontinuierlich an Erneuerungs- und Entwicklungsaufgaben. Insbesondere der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum ist ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Erneuerung und als solches auch Teil der Maßnahmenkonzeption des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes.

Nach Aufnahme der Knopfhäusle-Siedlung in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ mit Zuwendungsbescheid vom 04. April 2017 wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH

von der Stadt Freiburg mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Knopfhäusle-Siedlung“ beauftragt.

Die vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass im Untersuchungsgebiet komplexe städtebauliche und funktionale Mängel vorliegen, die mit Hilfe des Instrumentariums der städtebaulichen Sanierung behoben werden können. Die vorbereitenden Untersuchungen selbst bilden die Voraussetzung und Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und der Sanierungsdurchführung.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Stadt Freiburg, den Projektbearbeitenden, dem Gemeinderat, der Verwaltung, der Freiburger Stadtbau GmbH, dem Bürgerverein Oberwiehre-Waldsee, dem Mieterbeirat, allen teilhabenden Anwohnenden des Untersuchungsgebietes sowie den öffentlichen Aufgabenträgern für die Unterstützung bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen bedanken. Durch das Engagement der Sanierungsbeteiligten, die Anmerkungen und Hinweise der öffentlichen Aufgabenträger sowie die positive Resonanz der Einwohnerschaft wird die anstehende Sanierungsmaßnahme „Knopfhäusle-Siedlung“ zu einem spannenden Projekt der kommenden Jahre.

Freiburg im September 2019

Die Bearbeitenden

# 1 Einführung

## 1.1 Auftrag und Problemstellung

Mit Zuwendungsbescheid vom 04. April 2017 wurde der Stadt Freiburg durch das Regierungspräsidium Freiburg mitgeteilt, dass die Aufnahme der Knopfhäusle-Siedlung in das Programm „Soziale Stadt“ erfolgreich war.

Die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Knopfhäusle-Siedlung“ wurde am **25. Juli 2017** durch den Gemeinderat beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom **11. August 2017**.

Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde im Mai 2018 mit der Durchführung der erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Die vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und Grundlage für die Festsetzung des Sanierungsgebiets und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchungen sollen **Beurteilungsgrundlagen** für die vorgesehene Sanierung und deren Notwendigkeit, für die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie für die anzustrebenden Sanierungsziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen geschaffen werden.

Die nach § 141 BauGB geforderten hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für die Sanierung werden mit diesem Bericht vorgelegt. Mit dem vorliegenden Gesamtergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Basis erarbeitet, auf deren Grundlage weitere Entscheidungen zur Entwicklung der Knopfhäusle-Siedlung getroffen werden können. Die vorbereitenden Untersuchungen werden mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch **Gemeinderatsbeschluss** voraussichtlich im Oktober 2019 abgeschlossen.

Das Besondere Städtebaurecht des BauGB bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde.

Gesetzliche Grundlagen des Auftrages sind:

- „Besonderes Städtebaurecht“, 2. Kapitel BauGB
- die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2018 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2018) vom 25.07.2018/28.09.2018.

## 1.2 Inhalt des Berichtes

Die vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Knopfhäusle-Siedlung“ wurden in Zusammenarbeit verschiedener Projektpartner durchgeführt und fachplanerisch begleitet.

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet daher insbesondere:

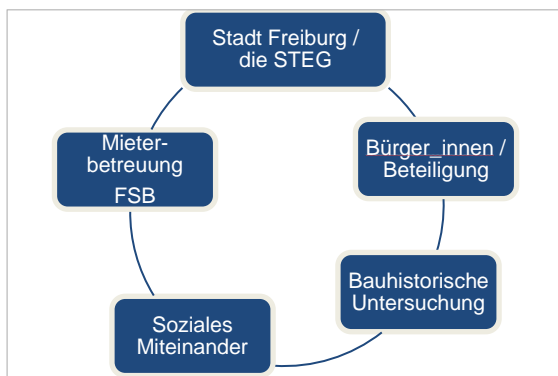
- die Darstellung der **Beteiligtenkonzeption**
- eine umfassende historische **Ortsanalyse**,
- die **städtebauliche Bestandsaufnahme**, mit Beschreibung der **Mängel** und **Missstände**,
- die Zusammenfassung der Aussagen zum **sozialen Miteinander** in der Siedlung,
- die Beteiligung der **öffentlichen Aufgabenträger**,
- die Formulierung der **Sanierungsziele** anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenplans,
- **Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme** unter Berücksichtigung des Besonderen Städtebaurechts des BauGB.



### 1.3 Organisationsstruktur und Methodik

Prägend für die Knopfhäusle-Siedlung ist ein Spannungsbogen aus einer besonderen Mieter- und Eigentümerstruktur, der Bedeutung der Siedlung als bauhistorisches Erbe und den Rahmenbedingungen am lokalen Wohnungsmarkt Freiburgs.

Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für die Knopfhäusle-Siedlung erforderte daher ein an die Komplexität der Aufgabe angepasstes Vorgehen.



Quelle: Eigene Darstellung, die STEG

Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung wurde methodisch in einzelne Projektbausteine untergliedert und erfolgte in enger Zusammenarbeit der einzelnen Projektarbeitenden.

#### Die Stadt Freiburg

Die Stadt Freiburg leitete die vorbereitenden Untersuchungen, die federführend durch das Sozialdezernat und das Baudezernat durchgeführt wurden. Die Gesamtprojektkoordination erfolgte durch das Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung, das wiederum durch die STEG Stadtentwicklung beraten wurde.

Als weitere städtische Ämter waren das Garten und Tiefbauamt, das Stadtplanungsamt sowie die Untere Denkmalschutzbehörde beteiligt.

#### Die Freiburger Stadtbau (FSB)

Die Freiburger Stadtimmobilen GmbH & Co. KG (FSI) ist Eigentümerin der meisten Woh-

nungen in der Knopfhäusle-Siedlung. Die FSI ist eine Gesellschaft im Freiburger Stadtbau Verbund, nachfolgend wird daher der Name Freiburger Stadtbau (FSB) verwendet. Die FSB ist die größte Vermieterin in der Knopfhäusle-Siedlung und im weiteren Verfahrensverlauf der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für die Sanierung der historischen Bausubstanz verantwortlich. Die FSB führte im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen eine Befragung der Mieter\_innen durch und begleitete gemeinsam mit der STEG Stadtentwicklung die im Gebiet durchgeführten Sprechstunden (vgl. Kapitel 1.3.1).

#### Das Institut für Soziologie

Das Institut für Soziologie der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg führte eine umfassende Erhebung zum sozialen Miteinander in der Siedlung durch. Dazu fand eine persönlich-mündliche Befragung vor Ort mittels Fragebögen in 30 Haushalten der Siedlung statt. Diese Befragung wurde ergänzt durch persönlich-mündliche Interviews mit einzelnen Personen aus der Siedlung. Ziel der Erhebung war es, soziale Indikatoren zu erfassen, die im weiteren Verlauf der Sanierung von Relevanz sind, beispielsweise für die Erarbeitung des Sozialplanes. Darüber hinaus wurden die Empfehlungen aus der Erhebung bei der Formulierung der Sanierungsziele berücksichtigt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in der Anlage zu diesem Bericht angefügt.

#### Bauhistorische Untersuchung

Die bauhistorische Untersuchung gliederte sich in zwei Teile. Neben der historischen Ortsanalyse, die ein eigenständiges Kapitel des vorliegenden Berichtes bildet, wurde die Bausubstanz der Gebäude durch ein Fachbüro analysiert. Grundlage hierfür war auch eine Bestandsdokumentation und Schadenskartierung, die im Jahr 2013 durchgeführt wurde.

Diese Untersuchungen liegen als eigenständige Berichte vor und sind im Internet abrufbar: [www.freiburg.de/knopphaeusle](http://www.freiburg.de/knopphaeusle)



Darüber hinaus fand im gesamten Untersuchungsgebiet eine Inaugenscheinnahme der Bausubstanz statt, die ergänzt durch die Befragung der Anwohner\_innen ein repräsentatives Bild der städtebaulichen und funktionalen Missstände lieferte.

Zudem wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung und die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert.

### Befragung und Trägeranhörung

Die Eigentümer\_innen, Mieter\_innen, Pächter\_innen und sonstige Nutzungsberechtigte wurden im Rahmen einer Auftaktveranstaltung am 22. Juni 2018 über das geplante Sanierungsgebiet und die dazugehörigen vorbereitenden Untersuchungen informiert. Im Anschluss daran wurden weitere Beteiligungsformate durchgeführt. Diese sind im folgenden Abschnitt dargestellt. Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange auf postalischem Weg gebeten, ihre Bedenken oder Anregungen zur anstehenden Sanierung vorzutragen.

Die Ergebnisse aller Beteiligungsformate und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind in das Planwerk der vorliegenden vorbereitenden Untersuchung eingeflossen.

## 1.3.1 Entwicklung im Dialog

### Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für die Knopfhäusle-Siedlung ist ein zentraler Baustein des Verfahrens. Neben der üblichen Einbindung der lokalen Presse wurde ein Hinweis auf der Website der Stadt Freiburg geschaffen. Hier können sich Interessierte zu Beschlüssen, Entscheidungen und Vorgaben sowie über den Verfahrensstand und Termine informieren. Für alle weiteren Beteiligungsformate wurde ein eigenes Beteiligungskonzept erarbeitet, das im folgenden Abschnitt dargestellt ist. Im weiteren Verlauf der Sanierungsdurchführung wird zudem ein Bauschild aufgestellt.

### Beteiligungskonzept

In Sanierungsverfahren ist die Beteiligung der Anwohnenden eines Gebietes von großer Relevanz. Die Wahrnehmung des Verfahrens der durch die Sanierung Betroffenen entscheidet maßgeblich über den Erfolg einer Sanierungsmaßnahme. In der Knopfhäusle-Siedlung leben auf engem Raum gehäuft vulnerable Bevölkerungsgruppen zusammen. Für die Stadt Freiburg war die Beteiligung der Anwohnenden daher ein zentraler Baustein der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen. Für die vorbereitenden Untersuchungen wurde ein niedrigschwelliges und angepasstes Beteiligungskonzept erarbeitet.

Das Beteiligungskonzept besteht zum einen aus gezielten punktuellen Angeboten der Beteiligung, die gleichzeitig der Aktivierung der Bewohnerschaft dienen soll. Ergänzend werden verfahrensbegleitende Angebote gemacht, die vor allem der Information der Anwohnenden dienen.

### Sanierungsflyer



Bereits zu Beginn des Verfahrens wurde ein Sanierungsflyer erarbeitet. Dieser Flyer enthält alle wesentlichen Informationen zu den vorbereitenden Untersuchungen und richtet sich gezielt an die Anwohnenden der Siedlung. Neben einem Zeitplan enthält der Flyer auch eine Übersicht über die Verfahrensbeteiligten und eine Beschreibung der einzelnen Bausteine der vorbereitenden Untersuchungen. Für Fragen und Anregungen sind auch die Kontaktdaten der Ansprechpersonen angegeben.

Der Flyer wurde an alle Haushalte verteilt und auch während der Sprechstunden (s.u.) noch einmal herausgegeben. Der Flyer ist der Anlage zu diesem Bericht angefügt.

#### *Regelmäßige Beteiligung durch den Bürgerverein Oberwiehre-Waldsee*

Der Bürgerverein Oberwiehre-Waldsee ist eine überparteiliche und konfessionell unabhängige Vereinigung der Bürgerschaft und engagiert sich zum Wohle des Stadtteils. Vertreter\_innen des Vereins waren eng in die vorbereiteten Untersuchungen eingebunden und sehen sich zusammen mit der Seelsorgeeinheit Freiburg-Wiehre-Güntertstal als „soziale Gewissen“ der anstehenden Sanierung. Der Bürgerverein unterstützt die Projektteilnehmer\_innen in der Entwicklung sozialverträglicher Sanierungslösungen.

#### *Mieterbeirat der FSB*

Einen Mieterbeirat gibt es bei der FSB bereits seit dem Jahr 1974. Dieser wird für einen Zeitraum von fünf Jahren gewählt und vertritt die Interessen der Mietparteien in seinem jeweiligen Wahlbezirk.

Für die vorbereitenden Untersuchungen versteht sich der Mieterbeirat als Bindeglied zwischen der FSB und der Mieterschaft und wird die Mieter\_innen durch die Sanierungsphase begleiten.

#### *Auftaktveranstaltung*

Am 22. Juni 2018 wurde eine öffentliche Auftaktveranstaltung durchgeführt. Diese wurde von ca. 100 Interessierten besucht. Ein Ziel der Veranstaltung bestand darin, den interessierten Teilnehmer\_innen die Projektstruktur und die an der Sanierung beteiligten Akteure vorzustellen. Die Veranstaltung bestand aus einem Vortragsteil und einer Ideen-Werkstatt. Die Ideen-Werkstatt wurde auch dazu genutzt, einen Dialogprozess zwischen den Anwohner\_innen und den Akteuren von städtischer Seite zu initiieren. Die Veranstaltung trug we-

sentlich dazu bei, Ängste und Sorgen bei den Anwohner\_innen zu mindern bzw. zu beseitigen. Durch dieses Beteiligungsformat gelang es, die Bürger\_innen bereits zu einer sehr frühen Projektphase in den weiteren Ablauf einzubinden und für das weitere Vorgehen zu sensibilisieren. Gleichzeitig konnten durch die Anregungen aus der Mieterschaft bereits zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wichtige Handlungsfelder und Themenbereiche identifiziert werden.



Quelle: Die STEG

#### *Gebietsrundgang und „Hock“*

Am 23. Juli 2018 wurde ein Gebietsrundgang mit allen Interessierten Anwohner\_innen des Gebiets mit einem anschließenden „Hock“ durchgeführt. Angeboten wurden thematische Rundgänge zu den Themenfeldern Gebäude, Straßen und Wege, Grünflächen und Nachbarschaft.

Die thematischen Rundgänge dienten einerseits als Rückkopplung zur Auftaktveranstaltung mit Möglichkeit der praktischen Erläuterung des Sachverhaltes. Ein weiteres Ziel bestand im Wissensaustausch, wobei Bürger\_innen als "Experten vor Ort" Anregungen und Hinweise zu den einzelnen Themenfeldern geben konnten.

Auf dem Spielplatz im zentralen Bereich der Knopfhäusle-Siedlung wurden die Anregungen und Ergebnisse auf Stellwänden gesammelt. Auch hier gab es noch einmal die Möglichkeit zu einem fachlichen Austausch über die vorbereitenden Untersuchungen. Außerdem gab es für die Mieter\_innen die Möglichkeit, die Fra-

gebögen der FSB zur sozialen Situation und zum zukünftigen Wohnraumbedarf gemeinsam mit den FSB-Mitarbeitenden auszufüllen.

Die Anregungen der Anwohner\_innen bildeten einen wesentlichen Teil der städtebaulichen Analyse und wurden im weiteren Verlauf für die Sanierungskonzeption berücksichtigt.



### *Sprechstunden*

Begleitend zu den vorbereitenden Untersuchungen wurden drei Sprechstunden für Mieter\_innen angeboten. Die Sprechstunden stellten ein zusätzliches Angebot der Stadt Freiburg und der FSB an die Anwohner\_innen der Knopfhäusle-Siedlung dar. Zusätzlich zu den weiteren durchgeführten Teilnehmungsformaten konnten die Interessierten hier niedrigschwellige Informationen zum Verfahrensstand erhalten und individuelle Fragen stellen. Die Sprechstunden wurden direkt in der Knopfhäusle-Siedlung durchgeführt, sodass eine Erreichbarkeit für alle Anwohner\_innen sichergestellt war.

### *Schlüsselgespräche*

Am 17. Oktober 2018 wurden für das Gebiet wichtige Akteure zu einem Gespräch eingeladen. Im Zuge dieses Schlüsselgesprächs sollten die Teilnehmenden ihre fachliche Sicht auf die Situation in der Knopfhäusle-Siedlung darstellen. Dazu wurde ein Gesprächsleitfaden entwickelt, der zunächst um eine Einschätzung der baulichen, sozialen und ökonomischen Situation im Vergleich zur Gesamtstadt bat. Dar-

über hinaus wurden zentrale Problemfelder und Herausforderungen benannt und ermittelt, welche Aspekte während der kommenden Sanierungstätigkeiten aus Sicht der Teilnehmenden berücksichtigt werden müssten. An dem Gespräch nahmen neben Vertreter\_innen des Bürgervereins Oberwihre-Waldsee auch Vertreter\_innen der Pfarrei Maria-Hilf teil. Die Stadt Freiburg war mit ihrem kommunalen Sozialdienst vertreten, die ARGE Stadtbild gab Hinweise zur zukünftigen Gestaltung.

### *Beteiligung der Eigentümer\_innen*

Aufgrund der besonderen Eigentümer\_innenstruktur in der Knopfhäusle-Siedlung wurde ein Teilnehmungsformat gewählt, das über die einfache Abfrage der Baubsubstanz hinausging.

Am 22. Januar 2019 wurden die Eigentümer\_innen der Gebäude Schwarzwaldstraße 46, 48, 50, 54, 56 und 58 zu einem Schlüsselgespräch eingeladen, in dem sie über die anstehende Sanierung informiert wurden und ihrerseits Anregungen und Hinweise für die Sanierungsdurchführung geben konnten. Durch den aktivierenden Charakter des Gesprächs konnte um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer\_innen geworben werden.

### *Dokumentation und Präsentation der Ergebnisse*

Die Ergebnisse aller Teilnehmungsformate sind inhaltlich abgewogen worden und an geeigneter Stelle in die Konzeption der Sanierungsziele eingeflossen.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurden den Mieter\_innen in einer weiteren öffentlichen Veranstaltung am 22. Juli 2019 vorgestellt.

### 1.3.2 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen

Der folgende Zeitplan zeigt den zeitlichen chronologischen Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen für die Knopfhäusle-Siedlung zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung.

24. Oktober 2016	<b>Antrag zur Aufnahme in das Programm Soziale Stadt</b>	
30. April 2017	<b>Mitteilung über die Programmaufnahme (Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg)</b>	
25. Juli 2017	<b>Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung (VU)</b>	
11. August 2017	<b>Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses</b>	
August 2017 bis Juli 2018	<b>Durchführung der Auftragsvergabe, weitere Vorbereitung des Verfahrens</b>	
22. Juli 2018	<b>Öffentliche Auftaktveranstaltung zu den vorbereitenden Untersuchungen mit anschließendem Kennenlernen und Ideen sammeln</b>	
Juli 2018 bis September 2018	<b>Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung</b>	<b>Bürgerbeteiligung: Befragung und Sprechstunden Gebietsrundgang „Knopf- häusle-Hock“</b>
Oktober 2018 bis März 2019	<b>Schlüsselgespräche mit Akteuren und Eigentümer_innen Bauhistorische Untersuchungen</b>	
März 2019 bis Juli 2019	<b>Sanierungs- und Entwicklungskonzept</b>	<b>Maßnahmen- und Sozialplan</b>
22. Juli 2019	<b>Öffentliche Informationsveranstaltung zum Abschluss der VU</b>	
Voraussichtlich im Oktober 2019	<b>Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inkl. Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)</b>	



## 1.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet „Knopfhäusle-Siedlung“ liegt zentral im Stadtteil Oberwiehre-Waldsee und ist ca. 1,54 ha groß.

Im Norden wird das Gebiet durch die Schwarzwaldstraße begrenzt, die kurz vor der Siedlung als klassifizierte Bundesstraße B31 in den Schwarzwaldtunnel geführt wird. Die B31 ist eine der wichtigsten Bundesfernstraßen im Südwesten Deutschlands. Ihr kommt eine zentrale und überörtliche Verbindungsfunktion mit entsprechend hohem Durchgangsverkehr zu. Im Falle einer Tunnelsperrung wird dieser Verkehr über den oberirdischen Teil der Schwarzwaldstraße geleitet.

Die Bahnanlage der Straßenbahnlinie 1 der Freiburger Verkehrs AG verläuft ebenfalls entlang der Schwarzwaldstraße.

Die südliche Begrenzung des Gebietes erfolgt durch die Schützenallee. Diese Straße ist Teil einer Radvorrangroute, die sich von Lehen im Westen bis zur östlichen Freiburger Stadtgrenze ausdehnt.

Östlich des Untersuchungsgebietes liegt das Einkaufszentrum Zentrum Oberwiehre (ZO). Mit 28 Geschäften und zahlreichen Praxis- und Büroflächenangeboten kommt dem ZO für das Untersuchungsgebiet eine zentrale Versorgungsfunktion zu. Das Einkaufszentrum veranstaltet Aktionstage, Ausstellungen, Kunst- und Flohmärkte und bietet kostenfreies W-LAN an, das auch in der Siedlung noch empfangen werden kann.

Im Westen grenzt das Kirchengebäude der rumänisch-orthodoxen Gemeinde des Heiligen Nikolaus an das Gebiet (Kirche "Maria Schutz"). Die Kirchenräumlichkeiten wurden in der Vergangenheit regelmäßig auch durch den Bürgerverein Oberwiehre Waldsee genutzt, der dort unter anderem eine Hausaufgabenbetreuung für die Kinder aus der Siedlung anbot.

Die Knopfhäusle-Siedlung ist ein lebendiges Quartier mit einem nachbarschaftlichen Nebeneinander verschiedener Nutzungen. Neben der überwiegenden Wohnnutzung in den Gebäuden der Freiburger Stadtbau befinden sich innerhalb des Gebietes auch private Immobilien und Gewerbebetriebe. Ein Gebäude wird von dem Verein Freiburger Tafel genutzt.





## 2 Rahmenbedingungen der Stadterneuerung

In diesem Abschnitt werden die Rahmenbedingungen zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen in der Knopfhäusle-Siedlung dargestellt. Dieser Abschnitt ist in zwei Teile gegliedert. Teil 1 fasst die wesentlichen Aussagen des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes und der Stadtteileitlinien mit Implikationen für das Untersuchungsgebiet zusammen.

Die Stadt Freiburg im Breisgau gehört zu den am schnellsten wachsenden Städten in Deutschland. Das stetige Bevölkerungswachstum hat zu einem angespannten Wohnungsmarkt beigetragen, in dem es an kleinen und günstigen Wohnungen fehlt.

Der Knopfhäusle-Siedlung kommt hier eine besondere Bedeutung zur Deckung des Bedarfes an zentrumsnahen, günstigen Kleinwohnungen zu.

In Teil 2 wird der rechtliche Rahmen für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen dargestellt.

### 2.1 Gesamtstädtische Entwicklungskonzeption

Im Jahr 2017 veröffentlichte die Stadt Freiburg ein **gesamtstädtisches Entwicklungskonzept**. In diesem Konzept wurden die grundsätzlichen Ziele und Handlungsfelder der Stadtentwicklung- und Erneuerung in Freiburg kompakt zusammengefasst.

Die Stadt hat mit diesem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept einen „roten Faden“ für insgesamt 10 Handlungsfelder erarbeitet, die die Stadtentwicklung maßgeblich bestimmen. Dazu gehören beispielsweise die demographische Entwicklung und die soziale Infrastruktur.



Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept Freiburg, 2017  
Quelle: Stadt Freiburg i. Br.

Damit passt die Stadt Freiburg sich im Hinblick auf ihre ganzheitliche Entwicklung den geänderten Rahmenbedingungen und neuen kommunalen Herausforderungen an und richtet ihre Stadtentwicklung zukunftsfähig aus.

**Handlungsfelder** des Konzeptes sind:

- Siedlungsentwicklung
- Demographische Entwicklung
- Wohnen
- Wirtschaft und Arbeit
- Bildung und Kultur

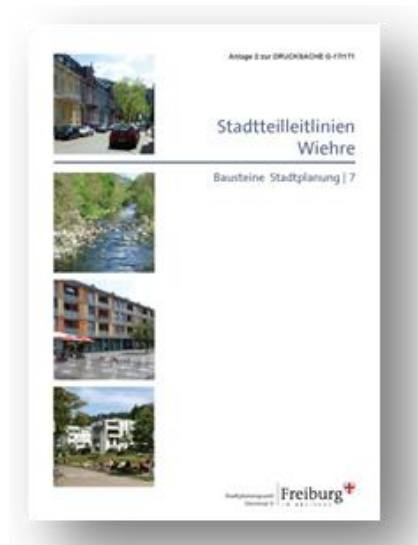
Als **Zielgruppen** wurden definiert:

- Soziale Infrastruktur und Integration
- Verkehrs- und technische Infrastruktur
- Umwelt-, Klima- und Ressourcenschutz
- Grün- und Freiräume, Naturschutz
- Tourismus

Das Entwicklungskonzept bietet eine stabile Grundlage zur Entwicklung von Gebieten mit Erneuerungsbedarf im Kontext des Gesamtgefüges von Freiburg.

## 2.2 Stadtteileitlinien Wiehre

Im September 2017 wurden die Stadtteileitlinien Wiehre (STELL Wiehre) von der Stadt Freiburg im Breisgau herausgegeben. Die Stadtteileitlinien sind ein angepasstes Instrument der Statteilentwicklungsplanung und werden als räumlicher Zwischenschritt zwischen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung gesehen.



Stadtteileitlinien Wiehre „Bausteine Stadtgestaltung“, 2017, Quelle: Stadt Freiburg i. Br.

### STELL Wiehre Teil 1 „Bausteine Stadtplanung“

Die STELL gliedern sich in zwei Teile mit unterschiedlichem Detaillierungsgrad. Im ersten Teil „Bausteine Stadtplanung“ wurde eine städtebauliche Analyse für den ganzen Stadtteil durchgeführt. Aus den Ergebnissen der Analyse wurden wiederum übergeordnete Entwicklungsziele formuliert, die für die Zukunft der Stadtentwicklung im Stadtteil Wiehre maßgeblich sind. Das Viertel wurde in den Stadtteileitlinien in fünf Entwicklungsräume gegliedert. Die Knopfhäusle-Siedlung liegt im Entwicklungsraum „Oberwiehre“. Für die einzelnen Entwicklungsräume wurden in den Stadtteileitlinien bereits konkrete Maßnahmen aufgeführt. Die Sanierung der Knopfhäusle-Siedlung ist jedoch zum Zeitpunkt der Aufstellung der Stadtteileitlinien noch nicht Teil der Maßnahmenkonzeption gewesen.

Handlungsfelder und Ziele im „Baustein Stadtplanung“ sind:

- Das soziale Zusammenleben fördern,
- Die räumlichen Gestaltqualitäten sichern,
- Die kleinteilige, quartiersbezogene Nutzungsmischung erhalten,
- Den Verkehr stadtverträglich gestalten und organisieren,
- Die vielfältigen Freiraumqualitäten schützen,
- Den Klimaschutz fördern.

### STELL Wiehre Teil 2 „Wohin geht's zur Zukunft Wiehre?“

Der zweite Teil der STELL Wiehre wurde federführend durch die Bürgervereine Mittel- und Unterwiehre e. V. und Oberwiehre-Waldsee e. V. erarbeitet.

Nach einer Auftaktveranstaltung im November 2011 verfolgten 120 Interessierte Bürger die Entwicklung der Wiehre weiter. Sie organisierten sich in sieben Arbeitsgruppen mit den Themen Zusammenleben, Wohnen, Arbeiten, Bildung, Verkehr, Freizeit und Energie.

Innerhalb 35 Arbeitssitzungen sowie mehrerer Veranstaltungen zur Koordination der Gruppen widmeten sich die engagierten Bürger den Stärken, Schwächen und zukünftigen Herausforderungen ihres Stadtteils. Daraufhin erarbeiteten sie bis zum Juli 2012 Leitlinien zu ihrem jeweiligen Themenfeld. Die Ergebnisse dieser Arbeit wurden anschließend von den anfangs genannten Bürgervereinen in einer Broschüre zusammengefasst und der Stadt Freiburg i. Br. übergeben.

Handlungsfelder und Ziele im „Wohin geht's zur Zukunft Wiehre?“ sind:

- Soziales und kulturelles Zusammenleben
- Wohnen und Wohnumfeld,
- Arbeit, Wirtschaft, Gewerbe,
- Bildung, Ausbildung, Weiterbildung, Kindergärten und Kinderkrippen,
- Mobilität und Verkehr,
- Freizeit, Sport, Erholung,
- Energie und Umwelt.

### 3 Planerische Analyse des Untersuchungsgebietes

In diesem Kapitel werden die für die vorbereitenden Untersuchungen relevanten planerischen Aussagen zusammengefasst, die während der vorbereitenden Untersuchung erhoben wurden und die Grundlage für die weitere Sanierungsdurchführungsphase sind.

Zunächst wird die Bau- und Siedlungsgeschichte der Knopfhäusle erläutert und das Siedlungsbild anhand strukturprägender Gebäudetypologien analysiert.

Die Ergebnisse der historischen Ortsanalyse sowie der Baubefunde wurden bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abgestimmt. Diese werden auch in weitere Planungen einbezogen und bei Maßnahmen diese Objekte betreffend informiert.

Die städtebaulichen Missstände werden im Rahmen der Bestandsaufnahme herausgearbeitet. Neben der Grundstücksnutzung werden insbesondere die Grün- und Freiflächen und die Erschließungssituation analysiert. Die städtebaulichen Missstände werden darauf aufbauend zusammengefasst. Das Kapitel schließt mit der Analyse der Bevölkerungs- und Sozialstruktur und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

#### 3.1 Historische Ortsanalyse

*Nachfolgend ein Auszug aus dem Bericht über die historische Ortsanalyse zur Knopfhäusle-Siedlung, erstellt von Frau Viola Lampert-Grohe. Die vollständige Untersuchung ist im Internet abrufbar unter [www.freiburg.de/knopfhaeusle](http://www.freiburg.de/knopfhaeusle)*

Die ehemalige Arbeitersiedlung der einstigen Porzellanknopffabrik Risler und Cie. liegt südöstlich der Altstadt von Freiburg i. Br. im Stadtteil Oberwiehre. Sie entstand sukzessive zwischen 1869 und 1886 im zunächst dünn besiedelten und ländlich geprägten Gelände

der Wiehre, noch bevor sich dieser Stadtteil zu einem Wohnviertel des gehobenen Bürgertums entwickelte. Besondere Kennzeichen der ersten badischen Arbeitersiedlung sind die vollständig überlieferte Bebauung, das leiterartige Straßennetz und die erhaltenen Grünflächen wie die ehemals als Nutzgärten angelegten Vorgärten und der Spiel- und einstige Trockenplatz. Mit den ehemaligen Arbeiter- und Angestelltenhäusern, dem Hausmeister-, Bad-, und Waschhaus, einer Mädchenanstalt und einer Kleinkinderberwahrungsanstalt, den Grünflächen und dem Straßennetz ist die vollständig und intakt erhaltene Siedlung eine Sachgesamtheit gemäß § 2 des DSchG, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse besteht.

##### 3.1.1 Siedlungsgeschichte

Die Knopfhäusle-Siedlung entstand im Gewann „Nägelesee“ zwischen den Gasthäusern Schiff und Schützen. Mitte des 19. Jahrhunderts war dieser Bereich in Freiburg nur locker besiedelt und lag in der Wiehre, einem eigenständigen Dorf, das 1826 eingemeindet wurde.

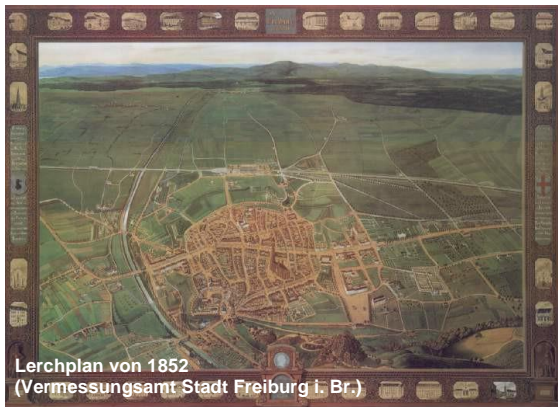
Die Wiehre wurde erstmals 1008 als Flurbezeichnung in einer Urkunde des Deutschen Königs Heinrich II. für den Basler Bischof erwähnt, noch bevor um 1091 der Zähringer Herzog Berthold II. auf dem Schlossberg das "Castrum de Friburch" errichtet hatte.

Der Name „Wiehre“ leitet sich von dem Wort „Wehre“ ab, mit denen auf dem Gebiet der heutigen Oberwiehre die Dreisam aufgestaut wurde, und verweist auf die Wasserwirtschaft entlang des Flusses. Die Wiehre reichte vom Ebneten Bann bis zur Haslacher Banngrenze am Gutleuthaus.

Im Dreißigjährigen Krieg wurde Freiburg mehrfach belagert und 1677 von den Franzosen erobert. Die Vorstädte wurden mit Ausnahme der Gerberau niedergelegt und die Kernstadt nach Entwurf von Vauban, dem Festungsbaumeister Ludwigs XIV., von einer sternförmigen Festungsanlage umgeben und die Siedlung

der Wiehre völlig zerstört. Als die französischen Truppen nach den langen kriegerischen Auseinandersetzungen mit Österreich 1744 aus Freiburg abzogen, wurden die ausgedehnten Festungswerke gesprengt.

In der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts zählte Freiburg nur noch 3.000 Einwohner und die Stadt behielt ihre kompakte Form mit dem mittelalterlichen Stadtkern bis Mitte des 19. Jahrhunderts bei, wie sie noch der Lerch-Plan von 1852 wiedergibt. Das Bild der Stadt prägte um 1800 ein auf die Bedürfnisse der Bevölkerung zugeschnittenes Handwerk und ein darniederliegender Handel.



Noch in den 1820er Jahren nahmen fabrikähnliche Produktionsanlagen zunächst einen geringen Stellenwert ein. In der Stadt waren nicht einmal 100 Angestellte in derartigen Betrieben beschäftigt. Erst in den 1830er und 1840er Jahren begann in Freiburg eine industrielle Entwicklung, für die 1834 der Beitritt Badens zum Deutschen Zollverein eine günstige Rahmenbedingung schuf, Güter auch außerhalb Badens abzusetzen.

Mit dem zunehmenden Wachstum der Stadt Freiburg wurde die Wiehre 1826 ins Stadtgebiet eingemeindet, zunächst jedoch nur zögerlich bebaut. Neben landwirtschaftlichen Gebäuden entstand in dem ebenen Gelände zwischen Dreisam und Sternwald eine beträchtliche Zahl von Manufakturen unterschiedlicher Größe. In diesem Gewerbegebiet befanden sich in unmittelbarer Nähe der Fabrikanlagen die Fabrikantenvillen mit ihren angrenzenden Parkgrundstücken.

1847 gründete Jeremias Risler, ein Elsässer Fabrikant, mit mehreren Gesellschaftern eine Porzellanknopffabrik auf dem Areal bei der heutigen Falkensteinstraße. Die gegenüber der Knopffabrik gelegene Villa Risler hat sich auf dem Gelände der heutigen St. Ursula Schulen erhalten. Zuvor hatte Risler in Freiburg eine Niederlassung des elsässischen Familienunternehmens errichtet: Das an der Kartäuserstraße gelegene Werk wurde 1840 als Aktiengesellschaft unter dem Namen „Badische Woll- und Baumwollkratzenfabrik“ geführt.

Die Knopffabrik entwickelte sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts neben der Seidenzwirnfabrik Mez zum größten Freiburger Produktionsbetrieb. 1849 gab die Porzellanfabrik ihre Arbeiterzahl mit 272 an, wovon allerdings 200 Heimarbeiter waren. Im Jahr 1869 zählte die Fabrik 420 Arbeiter, zwei Jahre später waren in dem Unternehmen 800 Personen tätig, rund 720 im Freiburger Hauptwerk, in der Filiale in Neuershausen etwa 80. Zusätzlich wurden 2.000 Personen als Knopfaufnäher außerhalb der Fabrik als Heimarbeiter beschäftigt. Diese Arbeit wurde von Kindern und Frauen ausgeführt und über Agenturen ins Stadtgebiet und Umland vermittelt.

1874 wurde die Knopffabrik im Steuerkataster der Stadt an erster Stelle geführt. Wenn sich auch die Personalstärke im Verlauf der wirtschaftlichen Krise von 1873 bis 1880 verringerte, so konnte die Belegschaftszahl eines Großbetriebs gehalten werden, 1882 arbeiteten in der Knopffabrik noch 600 Personen. Die Porzellanfabrik lag somit an sechster Stelle unter den badischen Industriebetrieben.

In Freiburg entwickelte sich nicht nur die Industrie, es stiegen ebenfalls die Bevölkerungszahlen: Die Bevölkerung hatte sich in den Jahren zwischen 1852 und 1914 von 16.441 Einwohnern auf 89.120 mehr als verfünffacht. Der Zuwachs beruhte auf einer kontinuierlich sinkenden Sterblichkeit aufgrund medizinischer und hygienischer Fortschritte. Darüber hinaus trugen die Land-Stadt-



Wanderungen zum Wachstum bei, den Zuwanderungen entsprach das sprunghafte Ansteigen der Arbeiterschaft.

Allerdings stand dem Bevölkerungsanstieg nur ein begrenztes Angebot an Wohnungen zur Verfügung und insbesondere einkommensschwache Haushalte verließen die Stadt wieder und wanderten ins Umland ab.

Abwanderungen machten unter den Lohnarbeitern einen hohen Anteil aus, so reichte beispielsweise das Gehalt eines Lohnarbeiters in der Knopffabrik für eine mehrköpfige Familie nicht aus. In den 1860er Jahren verließen in der Porzellanknopffabrik 70 % der Neueingestellten noch im Einstellungsjahr wieder die Fabrik.

Da in der der Stadt insbesondere kleinere Wohneinheiten massiv überbelegt waren, sprach sich 1863 der Große Bürgerausschuss für den Bau von Arbeiterwohnungen aus. 1864 errichtete die Beurbarungscommission an der Schwarzwaldstraße sieben zweistöckige Häuser mit Wohnungen und dem Ziel, diese zum Selbstkostenpreis an Handwerker, kleine Angestellte oder Beamte abzugeben. Der Versuch scheiterte jedoch, da die Eigentümer die Hauseinheiten nicht halten können. Die Häuser wurden veräußert und in Teilen von der Knopffabrik Risler erworben. Rene Dufloy, einer der einstige Teilhaber der Knopffabrik, handelte Ende 1868 mit der Stadt aus, einen Teil des Ackerlandes zwischen den Gasthäusern Schützen und Schiff von der Beurbarungscommission zu erwerben.

Die Stadt unterstützte den Bau der Arbeitersiedlung, indem sie sich verpflichtete, das Wegenetz anzulegen und der Knopffabrik dieses Areal vom Kaufpreis zu erlassen.

Bis 1872 entstand mit dem Bau der Reihenhäuserzeilen, einer Mädchenanstalt, einer Kleinkinderbewahrungsanstalt, der eine Ordensschwester vorstand, eine Arbeitersiedlung der Knopffabrik mit 81 Wohneinheiten. Im Zuge der Landflucht und Industrialisierung gab es seit Mitte des 19. Jahrhunderts Kleinkinderbe-

wahranstalten der Arbeiterschaft.

Auch wenn sie einem karitativen Motiv folgten, waren es in der Regel keine Kindergärten mit pädagogischer Konzeption, in denen Bildung vermittelt wurde.

Mitte der 1880er Jahre kamen weitere Wohngebäude und ein Haumeisterwohnhaus mit Waschküche, Badegelegenheiten und einem Schlafsaal für Mädchen hinzu. Die Bewohner der Siedlung konnten ebenfalls die öffentlich zugänglichen Bäder nutzen, wie sie an der Dreisam nahe der Seidenfabrik Mez und Söhne bestanden.

Die Siedlung wuchs bis auf 111 Wohnungen an, die Platz für ungefähr 550 Bewohner boten. Jeder Wohneinheit war ein Nutzgarten zur Selbstversorgung beigeordnet.



Vermietet wurden die Wohnungen ausschließlich an Arbeiter der Knopffabrik, wobei es den Mietern gestattet war, einzelne Zimmer an andere Arbeiter der Knopffabrik unterzuvermieten. Die Miete war ca. 35% günstiger als auf dem freien Wohnungsmarkt und wurde direkt vom Arbeitslohn abgezogen. Der Mietvertrag war an das Arbeitsverhältnis gekoppelt und die Arbeiter konnten bei Vertragsbruch umgehend aus ihrer Wohnung ausgewiesen werden.

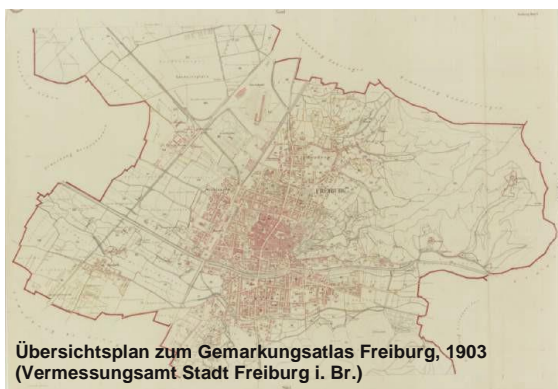
Die Vorteile lagen beim Unternehmer in einer eingearbeiteten, leistungsfähigen und zuverlässigen Arbeiterschaft, insbesondere bei der ökonomisch riskanten Herstellung von Knöpfen, deren Produktion in hohem Maß modischen Schwankungen unterworfen war.



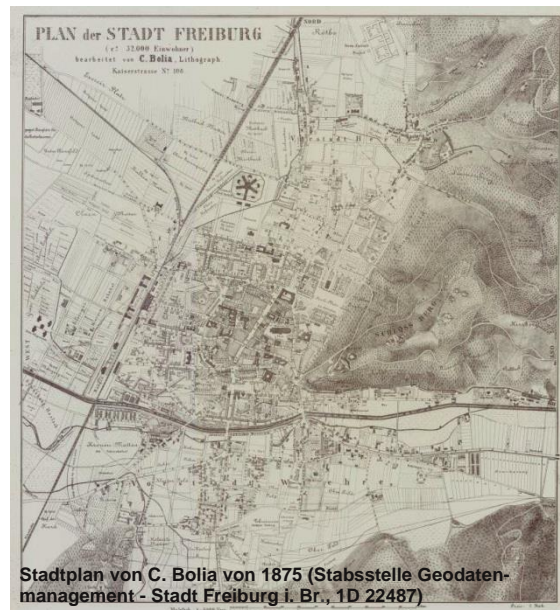
Zur seelsorgerlichen und sozialen Betreuung der Arbeiter wurde 1885 bis 1889 die Kapelle „Maria Hilf“ (heute Maria Schutz) erbaut, die zur Pfarrei St. Johann gehörte. Ihr war eine Schwesternstation zur Krankenpflege angegliedert, die wohl zunächst in der Kleinkinderbewahranstalt der Arbeitersiedlung und später in der Mädchenanstalt untergebracht war. Das rasche Wachstum des Stadtteils Wiehre und die sozialen Veränderungen innerhalb des Viertels hatten zur Folge, dass die Kapelle zu klein und 1927 bis 1929 in unmittelbarer Nähe die neue Kirche „Maria Hilf“ errichtet wurde. Zuvor waren dort von 1905 bis 1907 das „großherzoglich badische Lehrerseminar“ (heute „Lycee Turenne“) und 1915 die Volksschule Oberwiehre (seit 1920 „Emil-Thoma-Schule“) entstanden.

Hatten in den Vorstädten Wiehre und Herdern zunächst überwiegend Tagelöhner, Rebleute und Fabrikarbeiter gewohnt, so wandelte sich der Charakter dieser Stadtbezirke gegen Ende des 19. Jahrhunderts grundlegend.

Der Stadtplan von 1875 zeigt noch ein Konglomerat von Fabrikantenvillen, Industriebetrieben, Arbeiter- und Bürgerhäusern, Gehöften sowie Landwirtschaft. Aufgrund der Überzeugung, dass sich in Freiburg wegen Rohstoffmangels und seiner peripheren Lage keine überregional konkurrenzfähige Industrie weiterentwickeln könne, versuchte die Stadtentwicklung unter Oberbürgermeister Winterer, wohlhabende Bürger aus ganz Deutschland zur Niederlassung zu bewegen.



Die Tendenz der innenstadtnahen Wiehre, ein zerstückeltes Gewerbegebiet zu werden, wurde in den 1870er und 1880er Jahren größtenteils rückgängig gemacht. Die Stadtverwaltung erteilte Fabriken, die sich in der Stadt vergrößern oder niederlassen wollten, nicht mehr die Konzession.



Stattdessen entstand eine charakteristische halboffene Bebauung mit Mietwohnungen, die häufig von Spekulanten vorangetrieben worden war.

Als um 1890 in den Hafenstädten Choleraepidemien auftraten, zogen zahlreiche der wohlhabenderen Bürger nach Freiburg. Von 1900 bis 1905 stieg die Bevölkerung in der Oberwiehre um 40 %. Die Wiehre entwickelte sich zum dicht besiedelten Wohngebiet des gehobenen Mittelstandes und zu einem der statushöchsten Stadtteile Freiburgs.

Da die Arbeitersiedlung in der Oberwiehre einen niedrigeren sozio-ökonomischen Status besitzt als die angrenzenden, nachträglich entstandenen Häuser, stellte dieser Stadtteil in der sozialen Zusammensetzung kein homogenes Quartier dar und zeugt noch heute von der Umstrukturierung des ehemals statusniedrigen Stadtteils Wiehre.

Einhergehend mit dem Wachstum der Stadt und neuen hygienischen Erkenntnissen, wurde in Freiburg Mitte der 1870er Jahre begonnen,

eine unterirdisch verlaufende Kanalisation anzulegen, um durch verunreinigtes Wasser verursachte Cholera- und Typhusepidemien entgegenzuwirken. Die Arbeitersiedlung der Knopffabrik wurde gegen Ende des 19. Jahrhunderts an das Netz angeschlossen.

1910 verlegte Risler die Produktion der Knopffabrik nach Herzogenrath bei Aachen. Die Verwaltung blieb jedoch in Freiburg bestehen. Den Ausschlag hierzu hatten Standortvorteile wie das größere Vorkommen an Rohstoffen gegeben. Dazu kam, dass das Verkehrsinfrastruktursystem in Freiburg nicht mehr ausreichte und ein überregionales Fernverkehrsnetz in west-östlicher Richtung fehlte. So bot der neue Standort ebenfalls bessere Bedingungen für den Export. Auch die Erfindung des Konkurrenzprodukts des Druckknopfes mag zur Umstrukturierung des Unternehmens beigetragen haben. Der Wegzug der Knopffabrik wurde von Zeitgenossen jedoch auch als Reaktion auf die städtische Baupolitik wahrgenommen.



1927 erwarb die Stadt einen Großteil der Knopfhäusle-Siedlung, da unter dem Oberbaudirektor Joseph Schlippe seit 1924 Pläne für den Bau einer Festhalle bestanden, die in den Entwurf das Gelände des Alten Messeplatzes wie auch die Arbeitersiedlung einbezogen.

Die Pläne sind nicht realisiert worden und nach dem Zweiten Weltkrieg wurde Wohnraum hingegen dringend benötigt. Die Arbeitersiedlung blieb somit bestehen und wurde in den 1980er Jahren umfassend saniert.

### 3.1.2 Siedlungsgestalt

Die Knopfhäusle-Siedlung liegt zwischen der heutigen Schützenallee, einem einstigen Fußweg nach Littenweiler, und der Schwarzwaldstraße. Sie ist durch ein leiterartiges Straßennetz und eine zentrale Mittelachse erschlossen. Diese rationale Anlage ermöglicht eine möglichst effiziente Erschließung und gute Zugänglichkeit des Areals.

Die Siedlung schließt nach Osten durch zwei Reihen einer Zeilenhauswohnbebauung ab, die nach Norden durch sieben an der Schwarzwaldstraße gelegene Reihenhäuser und im Süden durch zwei zweigeschossige Punkthäuser ergänzt wird. Allen Wohneinheiten sind Gärten zugeordnet, welche die Gebäude als Grünflächen einfassen.

Das ehemalige Hausmeisterwohnhaus liegt zentral an der Mittelachse, wie auch der einstige Wäschetrocken- und Spielplatz. Das ehemalige Mädchenwohnheim und das langgestreckte Gebäude der einstigen Kleinkinderbewahrungsanstalt liegen für die Bewohner ebenfalls gut zugänglich im Südwesten der Siedlung.

Die Realisierung entspricht in den Grundzügen der Ursprungsplanung, wie sie bereits 1868 in einer kolorierten Lithographie der Stadt präsentiert worden war. Die Siedlung fiel jedoch kleiner aus und wurde in mehreren Abschnitten realisiert, wobei zunächst auch einige bereits bestehende Wohneinheiten von der Knopffabrik erworben und der Arbeitersiedlung zugeschlagen wurden. Sie befanden sich in den an der Schwarzwaldstraße gelegenen zweigeschossigen Reihenhäusern mit Vorgärten, die bereits 1864 von der Beurbarungskommission errichtet worden waren.

Daneben wurde im Osten der Siedlung eine Zeilenhausbebauung mit Arbeiterwohnungen errichtet, die sich aus zwei Reihen zweigeschossiger Einfamilien-Reihenhäuser zusammensetzt. Im Innern sind gleichförmige Wohneinheiten mit jeweils zwei Zimmern pro Geschoss angelegt, wobei die bauzeitliche gu-

te Belichtung der Innenräume und des Treppenhauses durch den kalkulierten Einsatz von Durchfensterungen an den Türen auffällt. Die Grundrisse und die Treppenanlagen haben sich überwiegend erhalten.

Im Erdgeschoss ist die Küche untergebracht, die über die Eingangstür zugänglich ist und auf diese Weise gut belüftet werden kann.

Die Mädchenanstalt und die Kleinkinderbewahrungsanstalt sind in ihrer bauzeitlichen Grundrisseinteilung durch den nachträglichen Einbau von Wohnungen verändert worden.

Die Umbauten stehen wohl maßgeblich im Zusammenhang mit der Verlegung der Knopfproduktion nach Herzogenrath, welche die ursprüngliche Gebäudenutzung überflüssig machte.



In jeder Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eine Toilette, was zur Entstehungszeit in vergleichbaren Arbeitersiedlungen ungewöhnlich und ausgesprochen fortschrittlich war. Außer bei den Reihenendhäusern grenzen die Wohneinheiten zu je drei Seiten an die benachbarten Wohnungen.

Vor jeder Wohneinheit liegt ein Vorgarten, der zum Anbau von Obst und Gemüse gedacht war. Die Gärten prägen das Erscheinungsbild der Siedlung maßgeblich und fassen als durchgehendes Band die Reihenhäuser ein. Die Reihenhäuser schließen die Siedlung nach Osten ab, die hier bei Bedarf in Richtung Messeplatz hätte erweitert werden können, wie es die Ursprungsplanung vorsah.

Die ehemals unverputzten Gebäude der Zeilenhausbebauung, Mädchenanstalt und Kleinkinderbewahrungsanstalt kennzeichnet eine ausgesprochen ökonomische Verwendung der Baustoffe wie auch eine rationale Bauweise. So galten Backsteingebäude beständiger als verputzte Gebäude.

Die segmentbogige Fensterform, die bei den Reihenhäusern verwendet worden war, wurde in identischen Maßen auch bei anderen Gebäuden wie der Kinderbewahrungsanstalt eingesetzt. Bei den Fenstern und Treppen kam Metall nur sparsam zum Einsatz. Geringfügige Unterschiede in der Ausführung der Innenausstattung gehen wohl auf die Arbeit unterschiedlicher Handwerker zurück.



Mitte der 1880er Jahren kamen als Siedlungserweiterungen das Hausmeisterwohnhaus mit zusätzlichen Bade- und Waschgelegenheiten und zwei weitere, als Punkthäuser angelegte Angestelltenwohnhäuser dazu. Die Gebäude waren als Putzbauten mit Zierelementen aus Sand- und Kunststein angelegt und hoben in der Fassadengestaltung und den Details der Innenausstattung den Sozialstatus der Bewohner und die für die Arbeitersiedlung zentrale Funktion des Hausmeisterhauses gegenüber der übrigen Bebauung hervor.

Bei den Punkthäusern hat sich die bauzeitliche Wohnungseinteilung mit jeweils vier Dreizimmerwohnungen pro Geschoss erhalten, die nachträglich nur geringfügig durch die Verlegung der Wohnungstüren verändert worden ist.

Die Grundrisseinteilung des Hausmeisterwohnhauses ist in den Grundzügen überliefert, wurde aber durch Umnutzungen der Waschküche und Waschräume sowie den Ausbau des Mädchenschlafsaales zu einer Wohnung in Teilen verändert.

Das Hausmeisterwohnhaus und die Punkthäuser besitzen noch die ursprüngliche Dachkonstruktion mit der bauzeitlichen Eindeckung.

Die ehemalige Arbeitersiedlung der einstigen Knopffabrik Risler und Cie. ist mit der gut erhaltenen Bebauung, dem Wegenetz und den Grünflächen vollständig und intakt erhalten. Das verhältnismäßig ausgedehnte Areal der ersten badischen Arbeitersiedlung besitzt für die Wirtschafts- und Sozialgeschichte Freiburgs große Aussagekraft, an dem sich darüber hinaus die Urbanisierung der Oberwiehre im 19. Jahrhundert ablesen lässt.



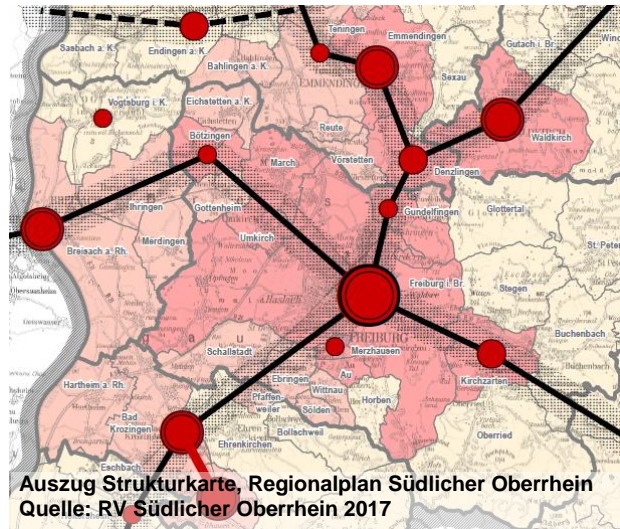
Ansicht vom Alten Messeplatz, 1929/30  
(Stadtarchiv Freiburg i. Br., M705 202/26 Nr. 157)



### 3.2 Aussagen der Stadt-, Regional- und Landesplanung

Für die weiteren Planungsschritte sind die Rahmenbedingungen der Stadt-, Regional- und Landesplanung zu berücksichtigen.

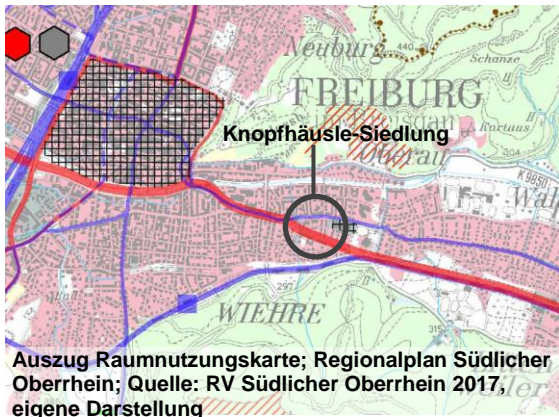
Als **Oberzentrum** gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein kommt Freiburg im Breisgau eine besondere regionale Bedeutung zu. Innerhalb des Verdichtungsraumes soll sichergestellt werden, dass Freiburg seine übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen kann. Der Grundsatz sieht eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung vor.



Auszug Strukturkarte, Regionalplan Südlicher Oberrhein  
 Quelle: RV Südlicher Oberrhein 2017

Region	Südlicher Oberrhein
Stadtkreis	Freiburg im Breisgau
Raumkategorie	Verdichtungsraum, großflächiges Gebiet mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung
Zentralörtliche Einordnung	Oberzentrum
Regionale Entwicklungsaufgaben	Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkt mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot
Entwicklungsachse	Freiburg ist der Ursprung von 5 Entwicklungsachsen im Bereich südlicher Oberrhein in Richtung <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Offenburg</li> <li>■ Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach</li> <li>■ Löffingen</li> <li>■ Müllheim</li> <li>■ Breisach am Rhein</li> </ul>
Nächste Mittelzentren (Entfernung Zentrum-Zentrum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Emmendingen</li> <li>■ Waldkirch</li> <li>■ Bad Krozingen/Staufen</li> </ul> Entfernung ca. 16 km
Nächste Unterzentren (Entfernung Zentrum-Zentrum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Denzlingen</li> <li>■ Kirchzarten</li> </ul> Entfernung ca. 12 km
Regionale Siedlungsentwicklung	Stadt mit verstärkter Siedlungstätigkeit für Wohnen und Gewerbe
Regionale Freiraumstruktur	Keine besondere Bedeutung

Quelle: Regionalplan Südlicher Oberrhein, RV Südlicher Oberrhein, 2017

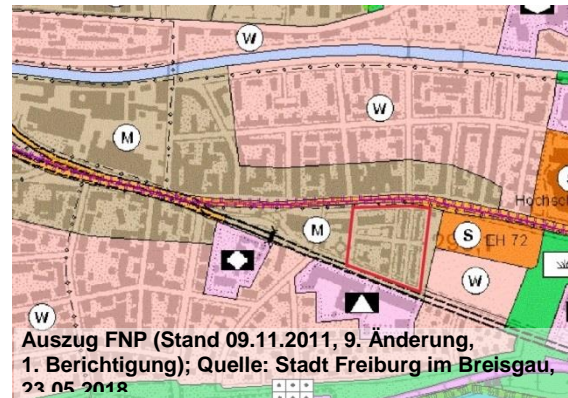


Der Regionalplan südlicher Oberrhein (Stand Januar 2019) geht von hohen Wanderungsgewinnen für die Stadt Freiburg aus. Bei gleichzeitig hohem natürlichem Bevölkerungswachstum kann aufgrund des limitierten Flächenangebotes nicht der gesamte Wohnungsmarkt bedient werden. Besonders **günstiger Wohnraum** ist knapp. Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung.

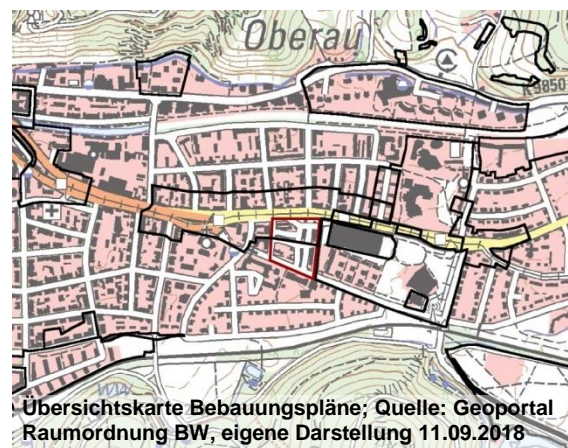
Flächennutzungsplanung	Stadt Freiburg im Breisgau, wirksam seit Dezember 2006
Rechtskräftiger Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im Untersuchungsgebiet	„Schwarzwaldstraße Nord“, rechtskräftig seit 13.07.2012. Bebauungsplan zur Steuerung großflächiger Werbeanlagen im nördlichen Teil der Knopfhäusle-Siedlung gültig
Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet	Mischgebiet

Die Knopfhäusle-Siedlung ist als **Mischgebiet** kategorisiert. Östlich der Knopfhäusle-Siedlung liegt ein Sondergebiet. Auf diesem befindet sich das Einkaufszentrum „Zentrum Oberwiehre“.

Im Süden liegt eine Fläche für Gemeinbedarf. Diese ist Standort für schulische Einrichtungen.



Für den nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes gilt ein einfacher Bebauungsplan mit Inkrafttreten vom 13.07.2012, dessen Plangebiet die Grundstücke entlang der Schwarzwaldstraße zwischen der Fabrikstraße und der Musikhochschule umfasst. Der Bebauungsplan steuert die **Zulässigkeit großflächiger Werbeanlagen** und schließt diese innerhalb seines Geltungsbereiches aus.



Für den angrenzenden Platz vor dem ZO (Alter Messplatz) gilt der Bebauungsplan 4-27 vom 10.12.2002, der den Platz vor dem ZO als Quartiersplatz festsetzt.

### 3.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Zur Durchführung der städtebaulichen Analyse wurde überwiegend auf Methoden der qualitativen Datenerhebung zurückgegriffen. Durch Begehungen zu unterschiedlichen Tages- und Jahreszeiten konnte das Gebiet kartiert und hinsichtlich seiner städtebaulichen Situation analysiert werden. Zur Siedlungsgeschichte, zum Gebäudezustand und der Bausubstanz wurden Fachgutachten erstellt, die während der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung berücksichtigt wurden und deren wesentliche Inhalte in diesen Bericht integriert sind.

Auf Basis der erhobenen Daten konnten Aussagen zum Siedlungsbild, zur Bausubstanz und zur Nutzungsstruktur getroffen werden. Es wurden städtebauliche Missstände erhoben und analysiert, aber auch Chancen und Potenziale festgestellt.

#### 3.3.1 Siedlungsbild

Die Knopfhäusle-Siedlung besteht aus vier baugleichen Reihenhausriegeln, die gleichzeitig prägend für das Siedlungsbild und namensgebend für die Siedlung sind (Haus 70, Haus 72, Haus 74 und Haus 76). Neben den Reihenhäusern besteht die weitere Bebauung aus zwei Punkthäusern (Haus 66 und Haus 68) und drei weiteren Gebäudetypen (Haus 60, Haus 62 und Haus 64). Alle Gebäude sind nach §§ 2, 12, 28 DSchG als Kulturdenkmal klassifiziert.

Im mittleren Bereich der Schwarzwaldstraße ist der Freiburger Tafel e.V. Teileigentümer des Gebäudes 58a. Dieses Gebäude ist der einzige Neubau innerhalb des Untersuchungsgebietes und steht nicht unter Denkmalschutz.

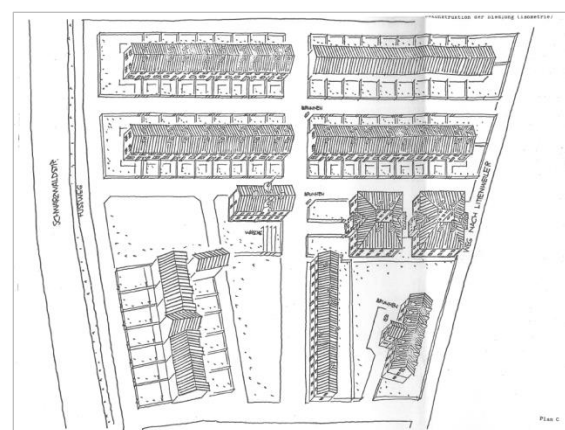
Die Gebäude in der Schwarzwaldstraße 46, 48, 50, 52, 54, 56 und 58 sind in Privateigentum.

Die Vorgärten der Gebäude stehen ebenfalls unter Denkmalschutz.

Die Siedlung ist von zwei Freiflächen geprägt, einem Spielplatz innerhalb der Siedlung und dem Platz zwischen dem Einkaufszentrum ZO und der Siedlung. Dieser Platz zwischen der Siedlung und dem ZO ist funktional und baulich nicht der Knopfhäusle-Siedlung zugehörig, wird aber ebenfalls von den Bewohner\_innen der Siedlung genutzt.

Das Straßennetz ist rasterförmig angelegt, alle Straßenzüge tragen den Straßennamen „Schwarzwaldstraße“. Die Erschließung des Gebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt überwiegend über die zentrale Achse der Schwarzwaldstraße, die das Gebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teil trennt.

Durch die kleinteilige Bebauung bildet der Siedlungskörper der Knopfhäusle eine städtebauliche Insel, die von großräumigen Strukturen umgeben ist. Östlich an die Siedlung schließt sich das Einkaufszentrum ZO an, südlich der Siedlung liegen das Lycée Turenne und die Emil-Thoma-Realschule. Das Kirchengebäude der orthodoxen Kirchengemeinde rahmt die Siedlung in westlicher Richtung ein. Im Norden bildet die gründerzeitliche Bebauung einen geschlossenen Baukörper, der mit bis zu vier Vollgeschossen die Siedlung baulich deutlich überragt.



Siedlungsstruktur der Knopfhäusle-Siedlung.  
Quelle: Historische Ortsanalyse, Viola Lampert-Grohe



### 3.3.2 Denkmalschutz und Baugeschichte

Die Siedlung steht in ihrer Sachgesamtheit unter Denkmalschutz. Die folgende Übersicht stellt einen Auszug der historischen Ortsanalyse von Frau Viola Lampert-Grohe dar, unterteilt nach Straßen und Gebäudetypologien. Der vollständige Bericht ist im Internet abrufbar unter [www.freiburg.de/knopfhaeusle](http://www.freiburg.de/knopfhaeusle)

#### Schwarzwaldstraße 46-76, Straße



#### Kulturdenkmal nach § 2 DSchG

Leiterartig angelegtes Straßennetz mit zentraler Mittelachse zur Erschließung des trapezförmigen Geländes einer heutigen Wohnsiedlung mit vereinzelt Gewerbe, im Westen Reihenhäuser, mittig der Siedlung Punkthäuser und ehern. Hausmeisterhaus (Schwarzwaldstraße 64) sowie Grünfläche mit Spielplatz, weiter ostwärts langgestreckte Wohnhäuser mit Mietwohnungen.

1868/69 als Teil der Arbeitersiedlung der Knopffabrik Risler und Cie. geplant, in den 1870er Jahren von der Stadt angelegt, 1898 Anschluss an die städtische Kanalisation, 1997 Angleich des Straßenniveaus an das Niveau der Schützenallee durch Rampen und höherversetzte Zäune unter Beibehaltung des ursprünglichen Niveaus der Vorgärten.

Das Straßennetz besitzt als Bestandteil der geplanten Anlage der ehemaligen Arbeitersiedlung der einstigen Porzellanknopffabrik Risler und Cie. für die Industriewie auch Stadtbaugeschichte dokumentarischen Wert, an dem sich das Wachstum und die Entwicklung des Stadtgebiets nach Osten ab der 2. H. des 19. Jhs. ablesen lässt. Die intakt erhaltene Siedlung ist ein frühes Zeugnis des sozialen wie auch ökonomischen Wandels in Freiburg und besitzt für die Sozialgeschichte Freiburgs sowie die Quartiersgeschichte der Oberwiehre besondere Aussagekraft.

Darüber hinaus ist sie als erste Arbeitersiedlung in Baden ein herausragendes Dokument der Arbeitersiedlungsgeschichte im deutschen Südwesten.



Die **Reihenhäuser Schwarzwaldstraße 46-58** waren ursprünglich als **Arbeiterwohnungen** zur Behebung des Wohnungsmangels in Freiburg errichtet und anschließend verkauft worden.

Die Wohnhäuser der Schwarzwaldstraße 46-58 besitzen dokumentarischen Wert, an dem sich das Wachstum und die Entwicklung des Stadtgebiets nach Osten ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts ablesen lässt. Als von der Beurbarungscommission erbaute Arbeiterwohnungen sind die Reihenhäuser ein frühes Zeugnis des sozialen wie auch ökonomischen Wandels in Freiburg und besitzen für die Sozialgeschichte Freiburgs sowie die Quartiersgeschichte der Oberwiehre besondere Aussagekraft.

#### Schwarzwaldstraße 46, Wohnhaus

#### Kulturdenkmal nach § 2 DSchG



Traufständiges zweigeschossiges Reihenendhaus mit Vorgarten aus der Entstehungszeit, massiver Putzbau mit dreiachsiger Straßenfassade, Fassadengliederung mit Eckpilaster und umlaufendem Gesimsband, Satteldach mit straßenseitiger Giebelgaube; um 1864 von der Beurbarungscommission erbaut.

Wohl im letzten V. des 20. Jhs. durch Verlegung der Eingangssituation von der Westfassade an die Gebäuderückseite sowie zweigeschossigen Ausbau an der Gebäuderückseite nachträglich verändert; rückwärtig eingeschossiger Putzbau mit Garagentor und Satteldach; im letzten Viertel des 20. Jhs. als Neubau anstelle eines Vorgängerbaus aus dem 19. Jh. errichtet.

#### Schwarzwaldstraße 48, Wohnhaus

#### Kulturdenkmal nach § 2 DSchG



Traufständiges zweigeschossiges Reihenhaus mit Vorgarten aus der Entstehungszeit, massiver Putzbau mit zweiachsiger Straßenfassade, Geschossterteilung durch umlaufendes Gesimsband, Erschließung über Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, Satteldach mit straßenseitiger Giebelgaube.

Um 1864 von der Beurbarungscommission erbaut, 2005 Fassadenrenovierung; zweigeschossiges Rückgebäude der Anwesen Schwarzwaldstraße 48 und 50 mit zwei Garagentoren, im Erdgeschoss verputzt, darüber verbrettert, Pultdach; 1920er/1930er Jahre mit nachträglichen Veränderungen.

#### Schwarzwaldstraße 50, Wohnhaus

#### Kulturdenkmal nach § 2 DSchG



Traufständiges zweigeschossiges Reihenhaus mit Vorgarten aus der Entstehungszeit, massiver Putzbau mit zweiachsiger Straßenfassade, Geschossterteilung durch umlaufendes Gesimsband, Erschließung über Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, Satteldach mit straßenseitiger Giebelgaube; um 1864 von der Beurbarungscommission erbaut, 2005 Fassadenrenovierung; zweigeschossiges Rückgebäude der Anwesen Schwarzwaldstraße 48 und 50 mit zwei Garagentoren, im Erdgeschoss verputzt, darüber verbrettert, Pultdach; 1920er/1930er Jahre mit nachträglichen Veränderungen.

#### Schwarzwaldstraße 52, Wohnhaus

#### Kulturdenkmal nach § 2 DSchG



Traufständiges zweigeschossiges Reihenhaus mit Vorgarten aus der Entstehungszeit, massiver Putzbau mit dreiachsiger Straßenfassade, im Erdgeschoss Ladengeschäft, Satteldach mit Zwerchhaus und Drillingsfenster, rückwärtig Giebelgauben; um 1864 im Auftrag der Beurbarungscommission erbaut, in den 1950er Jahren Um- und Neubau der rückwärtigen Arbeitsräume, 1958 Vergrößerung der Schaufensteranlage, 1966 Vergrößerung des Ladengeschäfts. In den 1980er Jahren Umbau und Veränderung des Vorderhauses sowie der Rückgebäude mit Pultdach; im Kern wohl 1. H. 20. Jh., in der 2. H. des 20. Jhs. mehrfach umgebaut und in den 1980er Jahren stark verändert, heute zu Wohnzwecken ausgebaut.

**Schwarzwaldstraße 54, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihenhaus mit Vorgarten aus der Entstehungszeit, massiver Putzbau mit zweiachsiger Straßenfassade, Geschossunterteilung durch umlaufendes Gesimsband.

Erschließung über Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, Satteldach; 1864 von der Beurbarungscommission erbaut, 2005 Fassadenrenovierung; zweigeschossiges, verputztes Rückgebäude mit zwei hölzernen Garagentoren, Pultdach; 1920er/1930er Jahre mit nachträglichen Veränderungen sowie Ausbau des Obergeschosses.

**Schwarzwaldstraße 56, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihenhaus mit Vorgarten aus der Entstehungszeit, massiver Putzbau mit zweiachsiger Straßenfassade, Geschossunterteilung durch umlaufendes Gesimsband.

Erschließung über Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, Satteldach mit straßenseitiger Giebelgaube; 1864 von der Beurbarungscommission erbaut, 2005 Fassadenrenovierung; zweigeschossiges, verputztes Rückgebäude mit zwei hölzernen Garagentoren, Pultdach; 1920er/1930er Jahre mit nachträglichen Veränderungen.

**Schwarzwaldstraße 58, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihenhaus mit Vorgarten aus der Entstehungszeit, massiver Putzbau mit dreiachsiger Straßenfassade, Fassadengliederung mit Eckpilaster und umlaufendes Gesimsband.

Seitliche Erschließung über kurze Eingangstreppe an Westfassade, Satteldach mit zwei straßenseitigen Giebelgauben; 1864 von der Beurbarungscommission erbaut; an der Rückseite zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und eingeschossigem Anbau mit Schleppdach; drittes V. 19. Jh.

Die im Folgenden dargestellten Gebäude besitzen als Bestandteil der einstigen Arbeitersiedlung für die **Wirtschafts- und Sozialgeschichte** Freiburgs dokumentarischen Wert. Die intakt und vollständig überlieferte Siedlung ist ein besonders wichtiges Zeugnis der Industrialisierung wie auch der Stadtbaugeschichte Freiburg. Sie besitzt große Aussagekraft über das Wachstum des Stadtgebiets in der 2. H. des 19. Jhs. sowie die Urbanisierung und Quartiersentwicklung der Oberwiehre. Darüber hinaus sind die **ehem. Mädchenanstalt**, die **Kleinkinderbewahranstalt** und das **Hausmeisterhaus** ein anschauliches Dokument des Lebens und der Organisationsstrukturen innerhalb der Siedlung. Die gegenüber der übrigen Bebauung gehobenen **Angestelltenwohnhäuser** geben Aufschluss über die Sozialtopographie innerhalb der Siedlung.

**Schwarzwaldstraße 60, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



**Ehem. Mädchenanstalt** mit Garten an der Gebäuderückseite, traufständiges zweigeschossiges Mehrparteienhaus auf t-förmigem Grundriss, niedriger Kellersockel mit rechteckigen Luken, verputzter Backsteinbau, Erschließung an der Gebäuderückseite, segmentbogige Fensteröffnungen, Keller aus Bruchsteinmauerwerk und mit Naturboden, Satteldach mit Walmgauben. Zwischen 1869 und 1872 als Teil der Arbeitersiedlung der Knopffabrik Risler u. Cie. als unverputzter Backsteinbau errichtet, in den 1980er Jahren nachträglich verputzt und saniert.

Im Gebäude war ehemals das Mädchenwohnheim der Arbeitersiedlung untergebracht, zu Beginn des 20. Jhs. eine Schwesternanstalt, welche bis in die 2. H. des 20. Jhs. bestand. Ursprünglich befanden sich im Innern im Erdgeschoss ein großer und kleiner Saal, der ursprüngliche Grundriss wurde durch den Ausbau zu Geschosswohnungen verändert. Das Gebäude befand sich seit Beginn des 20. Jhs. im Privatbesitz der Familie Risler und wurde 1977 von der Stadt Freiburg erworben.

**Schwarzwaldstraße 62, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



**Ehem. Kleinkinderbewahranstalt** mit seit der Entstehungszeit als Spielplatz genutzter Freifläche an der gegenüberliegenden Straßenseite, heute traufständiges zweigeschossiges Mehrparteienhaus über niedrigem Kellersockel mit rechteckigen Luken, verputzter Backsteinbau, segmentbogige Fensteröffnungen, Keller aus Bruchsteinmauerwerk und mit Naturboden, Satteldach; im Innern mehrfach umgebaute Grundrisseinteilung, ursprünglicher Grundriss lässt sich am erhaltenen Stützsystem ablesen. Zwischen 1869 und 1872 als Teil der Arbeitersiedlung der Knopffabrik Risler u. Cie. als unverputzter Backsteinbau errichtet, Anfang des 20. Jhs. durch Ausbau zu einem Geschosswohngebäude verändert, in den 1980er Jahren nachträglich verputzt und saniert.

Im Innern befanden sich im Erdgeschoss ursprünglich zwei große Säle, eine Waschküche sowie ein Schweinestall, im Obergeschoss waren insgesamt drei Säle untergebracht. Das Gebäude befand sich seit Beginn des 20. Jhs. im Privatbesitz der Familie Risler und wurde 1977 von der Stadt Freiburg erworben.



**Schwarzwaldstraße 64, Wohnhaus****Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**

Traufständiges zweigeschossiges **ehem. Hausmeisterhaus** mit angrenzendem ehem. Wäschetrockenplatz, heute Wohnhaus, verputzter Massivbau mit Eckrustika, sym. Fassadengliederung mit Betonung der Mittelachse durch Dachgaube mit zeldachartigem Aufbau, Satteldach mit Kniestock; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, im Keller Bruchsteinmauerwerk mit Kappendecke und Natur- wie auch Betonboden, im EG ehem. Wannen- und Duscbäder im Grundriss verändert, Abstellräume (ehem. Waschküche) mit Stichkappen, OG mit in Teilen erhaltenen historischen Türblättern, bauzeitliche Dachkonstruktion und Eindeckung; um 1886 als Erweiterung der Arbeitersiedlung der Knopffabrik Risler u. Cie. errichtet, im 20. Jh. Umbau des Erdgeschosses zu Wohneinheiten und Abstellräumen, in den 1980er Jahren saniert.

Im EG waren ehem. die Waschküche sowie Wannen- und Duscbäder untergebracht, im OG die Hausmeisterwohnung und ein Mädchenschlafsaal, im DG ein Wäschetrockenspeicher. Das Gebäude wurde 1928 von der Stadt Freiburg erworben.

**Schwarzwaldstraße 66, Wohnhaus****Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**

Zweigeschossiges Mehrparteienhaus mit geschlossenem Innenhof sowie angrenzenden Gärten, Erschließung an der Nord- und Südseite über zweigeschossiges, vorfluchtendes Treppenhaus, verputzter Massivbau mit Eckrustika aus bossierten Sandsteinquadern, niedriger Kellersockel aus unverputztem Sandstein, Fenster und Türen mit Sandsteingewändern sowie farbig gefassten Kunststeinen, Pultdach mit bauzeitlicher Dacheindeckung; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung mit jeweils vier Wohnungen pro Geschoss, im Keller Bruchsteinmauerwerk und überwiegend Naturboden, Notunterstützung der Balkenlage, bauzeitliche Luken in Teilen erhalten, bauzeitliche Treppenanlage mit Bretterschalung und aufgenagelten Leisten.

Innenhof mit bauzeitlichem Eisengitter, nachträglich ausgebaute Balkone mit in Teilen erhaltenen Brüstungen und wohl bauzeitlicher Überdachung, bauzeitliche Dachkonstruktion und Eindeckung; wohl 1885 als Erweiterung der Arbeitersiedlung der Knopffabrik Risler u. Cie. errichtet, 1928 von der Stadt Freiburg erworben, in den 1950er sowie 1980er Jahren saniert mit Ausbesserungen des Verputzes sowie Austausch der Fenster und Türen.

**Schwarzwaldstraße 68, Wohnhaus****Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**

Zweigeschossiges Mehrparteienhaus mit geschlossenem Innenhof sowie angrenzenden Gärten, Erschließung an der Nord- und Südseite über zweigeschossiges, vorfluchtendes Treppenhaus, verputzter Massivbau mit Eckrustika aus bossierten Sandsteinquadern, niedriger Kellersockel aus unverputztem Sandstein, Fenster und Türen mit Sandsteingewändern sowie farbig gefassten Kunststeinen, Pultdach mit bauzeitlicher Dacheindeckung; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung mit jeweils vier Wohnungen pro Geschoss, im Keller Bruchsteinmauerwerk und überwiegend Naturboden, Notunterstützung der Balkenlage, in den Wohnungen in Teilen erhaltende Wandtäfer sowie Treppenanlagen mit Bretterschalung und aufgenagelten Leisten, Innenhof mit bauzeitlichem Eisengitter, nachträglich ausgebaute Balkone mit in Teilen erhaltenen Brüstungen und wohl bauzeitlicher Überdachung, bauzeitliche Dachkonstruktion und Eindeckung; wohl 1885 als Erweiterung der Arbeitersiedlung der Knopffabrik Risler u. Cie. errichtet, 1928 von der Stadt Freiburg erworben, in den 1950er sowie 1980er Jahren saniert mit Ausbesserungen des Verputzes sowie Austausch der Fenster und Türen.



Die im Folgenden dargestellten Gebäude besitzen als Bestandteil der ehemaligen Arbeitersiedlung der Knopffabrik Risler u. Cie. für die Wirtschafts- und Sozialgeschichte Freiburgs dokumentarischen Wert. Die intakt und vollständig überlieferte Siedlung ist ein besonders wichtiges Zeugnis der Industrialisierung wie auch der Stadtbaugeschichte Freiburg. Sie besitzt große Aussagekraft über das Wachstum des Stadtgebiets in der 2. H. des 19. Jhs. sowie die Urbanisierung und Quartiersentwicklung der Oberwiehre. Darüber hinaus gibt das **einfache Arbeiterwohnhaus** mit dem Vorgarten aus der Entstehungszeit Aufschluss über die Sozialtopographie innerhalb der Siedlung.

Die Gebäude wurden um 1869-72 als Arbeiterwohnung der Knopffabrik Risler u. Cie. errichtet, 1898 erfolgte der Anschluss an die Kanalisation. Im Jahr 1928 erfolgte der Erwerb der Gebäude durch die Stadt Freiburg. In den 1950er und 1960er Jahren Veränderungen durch Verputz der Sichtbacksteinfassade, in den 1980er Jahren umfassende Sanierung.

**Schwarzwaldstraße 70 a, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihenendhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern vermutlich bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden.

**Schwarzwaldstraße 70 b, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihenhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlagen, Stube im Erdgeschoss mit Täfer, Toilette mit Oberlicht, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe, im Obergeschoss bauzeitliche Türen.

**Schwarzwaldstraße 70 c, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihenhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden, Keller mit Betonsteinbelag und Notunterstützung der Balkenlagen, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit Stirnbrett.

**Schwarzwaldstraße 70 d, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlagen, im Erdgeschoss Wandtäfer, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss in Teilen erneuerte Treppenkonstruktion, Toilette mit bauzeitlichem Fenster und Oberlicht, im Obergeschoss bauzeitliche Türblätter.

**Schwarzwaldstraße 70 e, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlagen, Kellerabgang und Treppenaufgang mit Bretterschalung und aufgenagelten Leisten, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen und Stirnbrett, im Erdgeschoss historischer Türrahmen der Zugangstür zum Treppenhaus, Toilettentür mit Oberlicht.

**Schwarzwaldstraße 70 f, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlagen, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen und Stirnbrett sowie Bretterschalung mit aufgenagelten Leisten, Toilette mit bauzeitlichem Fenster.

**Schwarzwaldstraße 70 g, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Betonsteinbelag und Notunterstützung der Balkenlagen, in Küche nachträglich eingezogenes Wandstück unterhalb des Treppenaufgangs, historische Türen teilweise vorhanden, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen, Stirnbrett sowie Bretterschalung mit aufgenagelten Leisten.

**Schwarzwaldstraße 70 h, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlagen, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen sowie Bretterverschalung mit aufgenagelten Leisten.

**Schwarzwaldstraße 70 i, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlagen, in der Küche nachträglich eingezogenes Wandstück unterhalb des Treppenaufgangs, Toilette mit bauzeitlichem Fenster.

**Schwarzwaldstraße 70 k, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnendhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Betonboden und Notunterstützung der Balkenlagen, in der Küche nachträglich eingezogenes Wandstück unterhalb des Treppenaufgangs, Dachdeckung erneuert.

**Schwarzwaldstraße 70 l, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Naturboden, nachträglich eingezogener Trennwand aus Ziegel sowie Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe, vermutlich historische Türrahmen und Türen.

**Schwarzwaldstraße 70 m, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern vermutlich bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden.



**Schwarzwaldstraße 70 n, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden, Keller mit Betonboden und Notunterstützung der Balkenlage, in der Küche nachträglich eingezogenes Wandstück unterhalb des Treppenaufgangs, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen und Stirnbrett.

**Schwarzwaldstraße 70 p, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden, Keller mit Betonboden und Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen und Stirnbrett, im Obergeschoss historische Türen und Türrahmen.

**Schwarzwaldstraße 70 q, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen, Stirnbrett und Bretterverschalung mit aufgenagelten Leisten, Toilette mit bauzeitlichem Fenster.

**Schwarzwaldstraße 70 r, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen, Stirnbrett und Bretterverschalung mit aufgenagelten Leisten, Toilette mit bauzeitlichem Fenster.

**Schwarzwaldstraße 70 s, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen, im Obergeschoss historische Türen und Türrahmen.



**Schwarzwaldstraße 70 t, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihenendhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlatenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden, Keller mit Betonboden.

**Schwarzwaldstraße 72 a, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihenendhaus, zwei-achsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlatenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden, Keller mit Fliesenboden und nachträglich eingebauter Nasszelle, in Küche nachträglich eingezogenes Wandstück unterhalb des Treppenaufgangs, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 72 b, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihenhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlatenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, Toilette mit Oberlicht und bauzeitlichem Toilettenfenster, einstige Stube mit Täfer und altem Türrahmen, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen, Obergeschoss mit bauzeitlichen Dielen.

**Schwarzwaldstraße 72 c, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihenhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlatenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden, Keller mit Naturboden und nachträglich eingezogener Binnenwand, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 72 d, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihenhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlatenzaun; im Innern überwiegend erhaltende bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden, Keller mit Naturboden, Zugangstür zur Toilette mit Oberlicht und bauzeitlichem Fenster, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 72 e, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Naturboden, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen sowie Brettverschalung mit aufgenagelten Leisten.

**Schwarzwaldstraße 72 f, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, im Erdgeschoss Brettverschalung des Treppenkastens und bauzeitlicher Einbauschränk, Toilette mit bauzeitlichem Fenster, auf dem Dachboden eingelagerte bauzeitliche Fassadenfenster.

**Schwarzwaldstraße 72 g, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 72 h, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Naturboden und Kies sowie Notunterstützung der Balkenlage, in Küche eingezogene Zwischenwand unterhalb des Treppenaufgangs, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen sowie Brettverschalung mit aufgenagelten Leisten.

**Schwarzwaldstraße 72 i, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnenendhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Natur- und Fliesenboden sowie Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende vermutlich bauzeitliche Treppe.

**Schwarzwaldstraße 72 k, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihenendhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Natur- und Fliesenboden sowie Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende vermutlich bauzeitliche Treppe.

**Schwarzwaldstraße 72 l, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihenhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit durch OSB-Platten abgedecktem Naturboden sowie Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 72 m, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihenhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Betonboden und nachträglich eingebauter Trennwand sowie Notunterstützung der Balkenlage, in Küche nachträglich eingezogene Wand unterhalb des Treppenaufgangs, Toilettentür mit Oberlicht, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen sowie Bretterverschlag mit aufgenagelten Leisten.

**Schwarzwaldstraße 72 n, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihenhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Naturboden, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 72 p, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihenhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern vermutliche bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden.



**Schwarzwaldstraße 72 q, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern vermutlich bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller Naturboden mit Notunterstützung der Balkenlage, bauzeitliche, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 72 r, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern Keller mit Naturboden, Notunterstützung der Balkenlage sowie nachträglich eingezogener Trennwand beim Treppenabgang, Erd- und Obergeschoss mit verändertem Grundriss, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen, Dachkonstruktion mit verändertem statischem System.

**Schwarzwaldstraße 72 s, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen, Toilette mit Oberlicht.

**Schwarzwaldstraße 72 t, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnenendhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Betonboden und Notunterstützung der Balkenlage, vermutlich bauzeitliche, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende Treppe, Toilette mit bauzeitlichem Fenster.

**Schwarzwaldstraße 74 a, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnenendhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen.



**Schwarzwaldstraße 74 b, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwischnwänden, Keller mit Naturboden, im Erdgeschoss Durchbruch ins Treppenhhaus von 74 a, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 74 c, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwischnwänden, Keller mit Betonplatten, in Küche nachträglich eingezogene Trennwand unterhalb des Treppenaufgangs, Toilette mit Oberlicht, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 74 d, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwischnwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, Toilette mit Oberlicht und wohl bauzeitlichem Außenfenster, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen sowie Bretterschalung und aufgenagelten Leisten, im Obergeschoss erhaltene historische Türen und Türrahmen.

**Schwarzwaldstraße 74 e, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwischnwänden, Keller mit Naturboden, in Küche nachträglich eingezogene Wand unterhalb des Treppenaufgangs, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 74 f, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkwischnwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, Toilette mit Oberlicht, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen sowie Bretterschalung mit aufgenagelten Leisten, im Obergeschoss nachträglich eingebauter Durchgang zwischen beiden Zimmern.

**Schwarzwaldstraße 74 g, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern vermutlich bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden.

**Schwarzwaldstraße 74 h, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden, Keller mit Betonboden sowie Notunterstützung der Balkenlage, vermutlich bauzeitliche, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende Treppe, Toilette mit bauzeitlichem Fenster sowie Oberlicht.

**Schwarzwaldstraße 74 i, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, Toilette mit Oberlicht, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe.

**Schwarzwaldstraße 74 k, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnenendhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung mit Fachwerkzwischenwänden, Keller mit Notunterstützung der Balkenlage sowie nachträglich eingezogener Trennwand.

**Schwarzwaldstraße 74 l, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnenendhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern fehlende Innenwände, bauzeitliche Grundrisseinteilung ablesbar anhand der tragenden Fachwerkteile, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe.

**Schwarzwaldstraße 74 m, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlatenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden, Toilette mit bauzeitlichem Fenster, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit Stirnbrett unter der Tapete sowie Bretterverschalung mit aufgenagelten Leisten, im Obergeschoss erhaltene bauzeitliche Türen und Rahmen.

**Schwarzwaldstraße 74 n, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlatenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, Toilette mit wohl bauzeitlichem Fenster, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 74 p, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlatenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden, in Küche bauzeitlicher Einbauschränk, Toilette mit einteiligem Fenster sowie Tür mit Oberlicht, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen, Stirnbrett sowie Bretterverschalung mit aufgenagelten Leisten, im Obergeschoss bauzeitliche Türrahmen und Türen.

**Schwarzwaldstraße 74 q, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlatenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage sowie nachträglich eingezogener Trennwand, in Küche nachträglich eingezogene Wand unterhalb des Treppenaufgangs.

**Schwarzwaldstraße 74 r, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlatenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, Küche mit bauzeitlichem Einbauschränk, im Erdgeschoss Tür zum Treppenhaus, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit Bretterverschalung, im Obergeschoss bauzeitlicher Türrahmen und Tür sowie in Zimmer 2 Wandbemalung der 1930er Jahre.



**Schwarzwaldstraße 74 s, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 74 t, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, in Küche nachträglich eingezogene Wand unterhalb des Treppenaufgangs, Toilette mit bauzeitlichem Fenster sowie bauzeitlicher Tür mit Oberlicht, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen sowie Bretterverschalung mit aufgenagelten Leisten.

**Schwarzwaldstraße 74 u, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden und PVC-Belag sowie Notunterstützung der Balkenlage, Toilette mit bauzeitlichem Fenster, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 74 v, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnenendhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern in Teilen erhaltende Grundrisseinteilung, Keller mit Laminat EPS-Dämmplatten und Naturboden sowie Notunterstützung der Balkenlage, im Erdgeschoss nachträglich veränderter Grundriss, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen und verändertem Antritt.

**Schwarzwaldstraße 76 a, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnenendhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Betonboden sowie Notunterstützung der Balkenlage, in Küche nachträglich eingezogene Wand unterhalb des Treppenaufgangs, Toilette mit Oberlicht über der Tür, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe sowie Bretterverschalung mit aufgenagelten Leisten.

**Schwarzwaldstraße 76 b, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Beton- und Naturboden sowie Notunterstützung der Balkenlage, in Küche nachträglich eingezogene Wand unterhalb des Treppenaufgangs, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe.

**Schwarzwaldstraße 76 c, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden sowie Notunterstützung der Balkenlage, in Küche nachträglich eingezogene Wand unterhalb des Treppenaufgangs, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen sowie Stirnbrett.

**Schwarzwaldstraße 76 d, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Fliesen-, Beton- und Naturboden sowie Notunterstützung der Balkenlage und nachträglich eingebauten Trennwänden, Toilette mit Oberlicht über Tür, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitl. Treppe mit erneuerten Trittstufen sowie Bretterverschalung mit aufgenagelten Leisten, in Teilen erhaltene historische Türen und Türrahmen.

**Schwarzwaldstraße 76 e, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitl. Grundrisseinteilung, Keller mit Betonboden sowie Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen, Dachkonstruktion mit verändertem statischen System.

**Schwarzwaldstraße 76 f, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Beton- und Naturboden, in Küche nachträglich eingezogene Wand unterhalb des Treppenaufgangs, Toilette mit Oberlicht über Tür, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit Stirnbrett und Bretterverschalung mit aufgenagelten Leisten.

**Schwarzwaldstraße 76 g, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Beton- und Naturboden sowie Notunterstützung der Balkenlage, Toilette mit bauzeitlichem Fenster, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 76 h, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, Toilette mit bauzeitlichem Fenster, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 76 i, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnenendhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, in Küche nachträglich eingezogene Wand unterhalb des Treppenaufgangs, Toilette mit bauzeitlichem Fenster, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen, im Dachgeschoss eingelagerte, bauzeitliche Fassadenfenster.

**Schwarzwaldstraße 76 k, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnenendhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, im Erdgeschoss nachträglich eingefügter Durchgang zu Nachbarhaus 76 l, Toilette mit bauzeitlichem Oberlicht, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit Brettverschalung.

**Schwarzwaldstraße 76 l, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, im Erdgeschoss nachträglich eingefügter Durchgang zu Nachbarhaus 76 k, Toilette mit Oberlicht, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen sowie Brettverschalung mit aufgenagelten Leisten.



**Schwarzwaldstraße 76 m, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage sowie nachträglich eingezogener Trennwand, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen sowie Bretterschalung mit aufgenagelten Leisten.

**Schwarzwaldstraße 76 n, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 76 p, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, in Küche nachträglich eingezogene Wand unterhalb des Treppenaufgangs, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitliche Treppe mit erneuerten Trittstufen.

**Schwarzwaldstraße 76 q, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitl. Grundrisseinteilung, Keller mit Betonboden und Notunterstützung der Balkenlage, in Küche nachtr. eingezogene Wand unterhalb des Treppenaufgangs, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende bauzeitl. Treppe mit Bretterschalung, Dachkonstruktion nach Absturz eines Segelflugzeugs neu aufgebaut.

**Schwarzwaldstraße 76 r, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Taufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende, in Teilen erneuerte Treppenkonstruktion.

**Schwarzwaldstraße 76 s, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Naturboden und Notunterstützung der Balkenlage, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende, bauzeitliche Treppe, vermutlich unter der Tapete erhaltenes Stirnbrett.

**Schwarzwaldstraße 76 t, Wohnhaus**

**Kulturdenkmal nach § 2 DSchG**



Traufständiges zweigeschossiges Reihnenendhaus, zweiachsige Putzfassade, massive Backstein-Konstruktion mit Segmentbogenfenstern und Fenstersims aus Sandstein, Erschließung über segmentbogige Eingangstür mit kurzer Eingangstreppe, im Keller Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; Vorgarten mit Einfriedung durch Holzlattenzaun; im Innern überwiegend bauzeitliche Grundrisseinteilung, Keller mit Fliesen- und Betonboden, Notunterstützung der Balkenlage sowie nachträglich eingezogenen Trennwänden, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führende, bauzeitliche Treppe, vermutlich mit erhaltenem Stirnbrett.

### 3.3.3 Denkmalpflegerischer Werteplan

Im Rahmen der Befragung der Träger öffentlicher Belange und der Erstellung der historischen Ortsanalyse wurde ein Werteplan mit historisch bedeutsamen und ortsbildprägenden Gebäude sowie Grün- und Verkehrsflächen erstellt. Die Angaben des Wertepans basieren auf den Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg und der historischen Ortsanalyse mit Stand Januar 2019. Der Plan ist Teil des Anhangs.

### 3.3.4 Flurstücksstruktur und Nutzung

Innerhalb des 1,54 ha großen Untersuchungsgebietes liegen insgesamt 24 Flurstücke, von denen 7 Flurstücke in privatem Eigentum am Grundstück stehen. 9 Flurstücke werden öffentlich genutzt. Neben den Straßenräumen gehören dazu auch der Spielplatz und der Platz zwischen der Siedlung und dem ZO. Die übrigen Grundstücke stehen im Eigentum der Freiburger Stadtbau GmbH, wobei der Freiburger Tafel e.V. ein Miteigentum an dem Gebäude 58a hat.

Flurstück	Hausnr.	Nutzung
5314	46	privates Wohngebäude und Seifenmanufaktur
5315	48	privates Wohngebäude und Schreinerei Wagner
5316	50	privates Wohngebäude
5317	52	privates Wohngebäude
5318	54	privates Wohngebäude
5319	56	privates Wohngebäude
5320	58	privates Wohngebäude
5321	58a	Wohngebäude (6 Einheiten) und Freiburger Tafel
5324		Schwarzwaldstraße
5326		Schwarzwaldstraße
5325		Spielplatz
5325/1	64	Wohngebäude (2 Einheiten)

Flurstück	Hausnr.	Nutzung
5327	70	Wohngebäude (18 Einheiten)
5328		Schwarzwaldstraße
5329	76	Wohngebäude (18 Einheiten)
5330		Schwarzwaldstraße
5331		Schwarzwaldstraße
5332	74	Wohngebäude (19 Einheiten)
5333		Schwarzwaldstraße
5334	72	Wohngebäude (18 Einheiten)
5335		Schwarzwaldstraße
5336	66 68	Wohngebäude (8 Einheiten) Wohngebäude (7 Einheiten)
5337	62 60	Wohngebäude (10 Einheiten) Wohngebäude (6 Einheiten)
5406/25		Grünfläche

### 3.3.5 Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarfseinrichtungen / Gewerbe

Die Knopfhäusle-Siedlung ist bis zum heutigen Zeitpunkt ein lebendiges Quartier, das durch nachbarschaftliche Bezüge der überwiegenden Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung geprägt ist.

Bereits im Jahr 1886 wurde die Siedlung um ein Sozialhaus mit Volksküche, einen Konsum, eine Kinderbewahranstalt, ein Mädchenheim, eine Krankenpflegestation und eine Fabriksparkasse erweitert.

Die Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur haben sich in dieser Dichte nicht erhalten. Dennoch ist ein wesentliches Lagemerkmal der Siedlung bis heute die Nähe zu allen wesentlichen Infrastrukturen.

Neben den 9 Wohngebäuden im Eigentum der FSB sind Teile des Gebietes auch durch kleingewerbliche Nutzungen wie eine Seifenmanufaktur oder eine Schreinerei geprägt.

Der Verein Freiburger Tafel betreibt in der Siedlung den Tafelladen, der von Menschen aus dem gesamten Stadtgebiet frequentiert wird. Der Laden ist an den Werktagen von 10:00 bis 16:00 Uhr geöffnet und kann in die-



ser Zeit von den Einkaufenden besucht werden. Insgesamt sind ca. 3.000 Menschen Kunden des Freiburger Tafelladens. Darüber hinaus arbeiten jeweils 10 haupt- und ehrenamtliche Mitarbeiter\_innen in zwei Schichten je Tag im Laden in der Lebensmittelausgabe. Ca. 10 weitere Mitarbeiter\_innen je Schicht organisieren unter anderem Lieferanten, Spenden, Öffentlichkeitsarbeit und Verwaltung. Insgesamt zählt die Freiburger Tafel ca. 240 Mitarbeiter\_innen.



Der Freiburger Tafelladen  
Quelle: dieSTEG

Die Kirche "Maria Schutz" grenzt im westlichen Teil an das Untersuchungsgebiet. Das Gebäudeensemble besteht aus dem Kirchengebäude und aus um einen Hof gruppierten Gebäuden, in denen bis in das Jahr 2015 ein Kindergarten und ein Wohnheim für Meisterschüler und Flüchtlinge untergebracht war. Der katholische Kindergarten Maria Hilf befindet sich heute in der Schützenallee 19 und steht auch anderen Konfessionen offen. Die Knopfhäusle-Siedlung gehört organisatorisch zur Seelsorgeeinheit Freiburg-Wiehre-Günterstal.

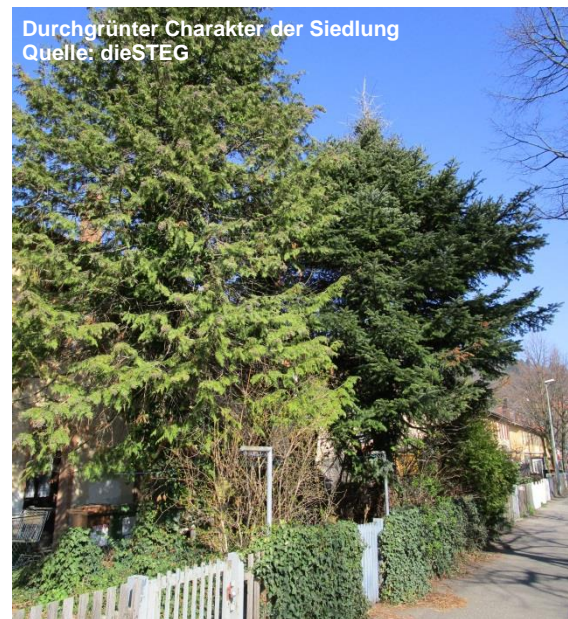
### 3.3.6 Grün- und Freiflächen

Die Knopfhäusle-Siedlung ist stark durchgrünt und weist Freiflächen unterschiedlichen Charakters und von unterschiedlicher Gestaltungsqualität auf. Prägend für die Siedlung sind insbesondere die **privaten parzellierten Vorgärten** der Reihenhausriegel vor den Gebäuden 70, 72, 74 und 76.

Zwischen den Gebäuden 66 und 68 sowie 60 und 62 finden sich den Wohneinheiten dieser Gebäude zugehörige **private Freiflächen**, die teilweise jedoch einen **halböffentlichen Charakter** aufweisen.

Vor Haus 66 und an den südlichen Enden der Reihenhaussiedlungen sind Grünflächen verortet, die ebenfalls **privat** sind, die aber **nicht aktiv genutzt** werden.

Der Spielplatz und der Platz zwischen der Siedlung und dem ZO sind **öffentliche Freiflächen**, die auch durch Menschen genutzt werden können, die nicht in der Knopfhäusle-Siedlung wohnen. Durch seine Lage innerhalb der Siedlung kommt dem Spielplatz aber für Außenstehende ein halböffentlicher Charakter zu, die Spielfläche wirkt nicht einladend.



Durchgrünter Charakter der Siedlung  
Quelle: dieSTEG

#### Private parzellierte Vorgärten

Prägend für die Siedlung sind insbesondere die privaten parzellierten Grünflächen vor den Reihenhausriegeln, die durch die Mieter selbst gestaltet werden können. Ursprünglich wurden diese Vorgärten als Gemüsegärten für die Selbstversorgung der Arbeiter der Knopffabrik angelegt. So hatten die Familien die Möglichkeit, frisches Gemüse aus dem eigenen Garten zu ernten. Auch Kleintierhaltung war auf der Fläche möglich.

Das Erscheinungsbild der Vorgärten hat sich im Laufe der Jahre deutlich gewandelt. Nicht an jedem Vorgarten ist die ursprünglich zugewiesene Nutzung heute noch ablesbar. Dennoch erfüllen die privaten Vorgärten für die Anwohner\_innen wichtige zentrale Funktionen.



Einerseits entsteht durch den Vorgarten der Eindruck eines „vollständigen“ Einfamilienhauses als abgeschlossene Einheit. Aufgrund der engen Wohnungszuschnitte mit relativ vielen Zimmern verteilt auf eine geringe Grundfläche, kommt dem Vorgarten eine weitere besondere Bedeutung als Lebensraum im Freien zu.

In den warmen Monaten werden viele Nutzungen aus den Gebäuden hinaus in den Vorgärten verlegt. Die räumliche Enge und die damit verbundene Nähe zu den Nachbarn führt dabei auch unumgänglich zu sozialen Interaktionen untereinander.

Die privaten Vorgärten sind individuell und teilweise auch sehr liebevoll gestaltet. Dennoch weisen sie an vielen Stellen Gestaltmängel und in einigen Bereichen auch hohe Versiegelungsgrade auf.



Ein weiterer privater Vorgarten befindet sich um das ehemalige Hausmeisterhaus, Haus 64. Da der Freiburger Tafel Verein in diesem Gebäude Lagerflächen angemietet hat, erfolgt die Nutzung der Gartenfläche ebenfalls durch den Verein. Der Garten wird teilweise als PKW-

Stellplatz genutzt, was auch im Zusammenhang mit der knappen Anzahl an PKW-Stellplätzen für die Mitarbeiter\_innen der Tafel steht. Dies entspricht nicht seiner ursprünglichen Funktion als Vorgarten. Aufgrund der zentralen Lage im Untersuchungsgebiet -direkt an den Spielplatz angrenzend- bietet der Garten Potenzial zu einer öffentlichen Nutzung, beispielsweise als Anwohner\_innen-Treffpunkt/Café.



### Private Freiflächen mit teilweise halböffentlichem Charakter

Diese Flächen sind zwischen den Gebäuden 66 und 68 sowie 60 und 62 verortet. Teilweise sind diese direkt den Wohneinheiten der Gebäude zugehörig und können ihrer Funktion nach unter anderem für das Trocknen der Wäsche genutzt werden.





Auch im Bereich dieser Flächen ist der stark durchgrünte Charakter prägend. Teilweise führt der hohe Bewuchs jedoch auch zu einer ausgeprägten Verschattung der Wohnräume des Erdgeschosses und teilweise auch der darüber liegenden Geschosse. Die Gärten weisen Gestaltmängel auf und werden häufig für die Lagerung von Sperrmüll oder anderen Abfällen verwendet. Daher und auch aufgrund der Verschattungssituation können sie häufig weder als Freisitz noch zu anderen Zwecken genutzt werden.



Schuppen zwischen Haus 60 und Haus 62  
Quelle: dieSTEG

Die öffentlichen Bereiche zwischen den Punkthäusern dienen der inneren Grundstückserschließung. Diese Flächen werden ausschließlich zum Abstellen der Mülltonnen und als PKW-Stellplatz genutzt. Diese Flächen weisen keine gestalterische Qualität auf und werden der städtebaulichen Situation zwischen den beiden markanten Punkthäusern nicht gerecht.



Fläche zwischen Haus 66 und 68  
Quelle: dieSTEG

### Private Grünflächen ohne aktive Nutzung durch die Anwohner\_innen

Vor dem Haus 66 und an den südlichen Enden der Reihenhausriegel ist ein weiterer Typ Grünflächen verortet. Diese Flächen sind private Flächen, für die eine öffentliche Nutzung ausgeschlossen ist. Trotz ihres Nutzungspotenzials findet auf diesen Flächen keine Nutzung durch die Anwohner\_innen statt.



Fläche vor Haus 72  
Quelle: dieSTEG

Die Rasenflächen südlich von Haus 72 und 74 machen einen gepflegten Eindruck, während die Freifläche vor Haus 66 starke gestalterische Defizite aufweist.



Fläche bei Haus 66  
Quelle: dieSTEG



## Öffentliche Freiflächen

Neben den zahlreichen privaten Grünflächen gibt es im Untersuchungsgebiet und daran angrenzend noch zwei weitere Flächen, die im Zuge der städtebaulichen Bestandsaufnahme betrachtet wurden. Der Spielplatz im westlichen Teil der Siedlung und der Platz zwischen der Siedlung und dem Einkaufszentrum ZO sind wichtige Grün- und Freiräume für die Anwohnerinnen und Anwohner der Siedlung. Der Platz vor dem ZO war zunächst nicht Teil des abgegrenzten Untersuchungsgebietes.



Der Spielplatz ist ein wichtiger Treffpunkt für die Anwohner\_innen aller Altersgruppen und wird nicht nur durch Kinder genutzt. Auf dem Platz und den Sitzbänken halten sich auch die Anwohner\_innen der Siedlung gerne auf. Insbesondere der Obstbaum im westlichen Teil des Spielplatzes ist vielen Menschen in der Siedlung ein wichtiger Ort der Identifikation.



Der Spielplatz wird auch durch die Mitarbeitenden aus den Gewerbebetrieben während der Pausenzeiten zu Aufenthaltszwecken genutzt. Die gemeinschaftliche Nutzung führt zu

guten nachbarschaftlichen Beziehungen zwischen den Gewerbetreibenden und den Anwohner\_innen.

Der Spielplatz weist erhebliche gestalterische Mängel auf. Die Spielgeräte und der Sandkasten entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Durch die Umzäunung des Spielplatzes in Kombination mit den untypischen Spielgeräten entsteht nicht der Eindruck eines öffentlichen Raumes. Der Spielplatz wirkt auf quartiersfremde Personen eher abweisend.



Der Platz zwischen der Knopfhäusle-Siedlung und dem Zentrum Oberwiehre grenzt in östlicher Richtung direkt an das Untersuchungsgebiet an. Funktional gehört er nicht zur Siedlung, er wird jedoch von den Anwohner\_innen genutzt und ist daher Teil der städtebaulichen Bestandsaufnahme.

Die Planungen für den Platz in seiner heutigen Form entstanden im Jahr 2000. Unter dem Platz befindet sich eine alte Bunkeranlage, darüber ist eine Fläche als „Lindhain“ angelegt. Im südlichen Bereich des Platzes ist eine öffentliche Grünfläche angeordnet, die im Wesentlichen aus einer Niederschlagsversickerungsfläche besteht und durch eine Trafostation bebaut ist. Vor dem ZO befindet sich eine weitere Fläche, die als Quartiersplatz gewidmet ist und auf der ein Wasserspiel angeordnet ist.

Der Platz ist bisher namenlos. Verortungen im Zusammenhang mit diesem Platz greifen daher immer auf umständliche Umschreibungen zurück (z.B. neben dem ZO oder bei dem ZO).

Prägend für den Platz ist die dominante wassergebundene Decke, die in diagonaler Richtung von einer befestigten Wegeverbindung durchzogen wird. Diese soll zum Beispiel Eltern mit Kinderwägen, Rollstuhlfahrenden oder Rollatornutzenden eine barrierearme Möglichkeit bieten, aus dem Einkaufszentrum ZO in die benachbarte Siedlung zu gelangen.

Die Platzmöblierung ist um den Platz herum angeordnet, so dass im zentralen Bereich eine große ungenutzte Fläche besteht, die einer Aufwertung bedarf. Auf dieser Fläche war zunächst vorgesehen, einen regelmäßigen Markt, den „Oberwiehremer Bauernmarkt“ zu etablieren. Aufgrund fehlender Kundschaft findet der Markt jedoch nur noch einmal wöchentlich (samstags) statt. An den übrigen Tagen ist die zentrale Platzfläche ungenutzt.

Der Platz ist mit Linden bepflanzt. Um die Bäume herum sind jeweils zwei Baumschutzbügel angeordnet, die regelmäßig durch Radfahrer als Radbügel genutzt werden. Im Zusammenhang mit einer Nutzung durch den Wochenmarkt würde den Bügeln eine wichtige Funktion zukommen. Allerdings sind die Bügel hinsichtlich ihrer gestalterischen Qualität nicht ansprechend.



Der südliche Platzbereich ist eine Versickerungsfläche mit Trafostation und kann nicht umgestaltet werden.

### 3.3.7 Erschließung / Verkehr und Wegestruktur

Durch die zentrale stadträumliche Lage in unmittelbarer Nähe zur Freiburger Innenstadt weist das Gebiet eine gute verkehrliche Erschließung durch Anbindung an das ÖPNV Netz, Einbindung in das städtische und regionale Radwegenetz und die Lage an der B31 auf. Gleichzeitig bildet die Trasse der Schwarzwaldstraße gemeinsam mit der Straßenbahnverkehrsfläche eine Barriere in nördlicher Richtung, so dass eine funktionale Trennung der Siedlung von dem Wohngebiet entsteht. Der Straßenverkehrsweg und die Bahntrasse verlaufen in Hochlage mit einem geringen Höhenunterschied zur Siedlung.

Die Erschließung des Gebietes für den ÖPNV erfolgt durch die Straßenbahnlinie 1 der Freiburger Verkehrs AG über die Haltestellen „Alter Messplatz“ und „Maria-Hilf-Kirche“. Beide Haltestellen sind barrierefrei ausgebaut.

Die Erschließung des Gebietes durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt hauptsächlich von Westen Richtung Osten über die zentrale Verkehrsachse der Siedlung, die entlang des Spielplatzes in Richtung ZO führt. Fließender Verkehr entsteht außerdem durch Lieferverkehr der Gewerbeeinheiten / Werkstätten im nördlichen Bereich der Siedlung.

Die PKW-Dichte in der Siedlung ist im Vergleich zur Gesamtstadt gering und die Anzahl der Stellplätze für die Anwohner\_innen ausreichend. Dennoch und trotz einer bestehenden Einbahnstraßen- und Spielstraßenregelung für das gesamte Untersuchungsgebiet erzeugen sowohl ruhender als auch fließender Verkehr aus Sicht der Bewohner\_innen erhebliche Störungen des Gebietes.

Die Anwohner\_innen sind nach eigenen Aussagen in besonderem Maße von den Störungen des Parksuchverkehrs betroffen, der insbesondere durch Besucher\_innen des ZO, aber auch durch Schüler\_innen und Lehrer\_innen der umliegenden Schulen erzeugt wird.

Die Anwohner\_innen fühlen sich durch Falsch- und Fremdarker beeinträchtigt. Insbesondere im Bereich der Schwarzwaldstraße 62, wo Fahrzeuge sehr dicht an das Gebäude heranfahren können, kommt es zu einer Beeinträchtigung der Fußgänger\_innen und Anwohner\_innen der Erdgeschosswohnungen (Verschattung, verstellte Blickbeziehungen zum Straßenraum. Die Gewerbetreibenden berichten ebenfalls von einer Beeinträchtigung der Anlieferung der Gewerbeeinheiten durch Fremdarker. Teilweise entstehen potenzielle Gefährdungssituationen, wenn Feuerwehr- oder Müllfahrzeuge behindert werden.

Ausgewiesene Fußwege existieren in der Siedlung nicht, die gesamte Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche von Anwohner\_innen und Besucher\_innen der Siedlung gleichermaßen genutzt.



Quelle: dieSTEG

### 3.3.8 Gebäudestruktur / Gebäudezustand und Wohnungsqualität

#### Gebäudestruktur

Die Knopfhäusle-Siedlung in Freiburg setzt sich aus vier baugleichen Reihenhausriegeln (Haus 70-76), zwei Punkthäusern (Haus 66/68) und drei Gebäuden (Haus 60, 62, 64) mit unterschiedlichen Baukörpern zusammen. Die Reihenhäuser bestehen ausnahmslos aus kleinen 3-Zimmer Wohnungen. In den übrigen Gebäuden überwiegen Wohnungen von zwei bis sechs Zimmern.

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht des Wohnungsbestandes.

Gebäude	Anzahl Wohnungen	Größe der Wohnungen
Haus 60	6	42 m <sup>2</sup> - 109 m <sup>2</sup>
Haus 62	10	29 m <sup>2</sup> - 80 m <sup>2</sup>
Haus 64	2 Büros	91 m <sup>2</sup>
Haus 66 / 68	20	42 m <sup>2</sup> - 109 m <sup>2</sup>
Haus 70 / 72 / 74 / 76	72	45 m <sup>2</sup>

#### Gebäudezustand

Der gesamte Gebäudebestand ist als stark sanierungsbedürftig einzustufen. So sind beinahe alle Kellerdecken aufgrund kapillar aufsteigender Feuchtigkeit statisch stark angegriffen und verfügen bereits über Notabstützungen. Alle Keller sind durchfeuchtet. Dämmungen fehlen vollständig, sämtliche Fenster sind mit zweifacher Einscheibenverglasung nicht mehr zeitgemäß. Die Dächer sind meist intakt, aber vollständig ungedämmt. Boden-, Wand- und Deckenbeläge sind stark abgewohnt und bedürfen der dringenden Überholung. Alle sanitären Einrichtungen genügen nicht modernen Ansprüchen. Die Duschen bestehen meist aus Fertigteilduschen, die in den Küchen stehen.

Die Beheizung erfolgt meist über Gas-Einzelöfen mit veralteter Technik, die Warmwasserbereitung erfolgt über Elektrodurchlauferhitzer. Beide Systeme sind häufigen Reparaturen unterworfen und funktionieren nicht mehr zuverlässig. Die Elektrik ist oft noch zweiadrig und sollte daher erneuert werden.

#### Wohnungsqualität

Die Qualität einer Wohnung in der Knopfhäusle-Siedlung ist nicht nur anhand des baulichen Zustandes zu beurteilen. Zu den Qualitätsmerkmalen der Wohnung gehören auch weitere Kriterien:

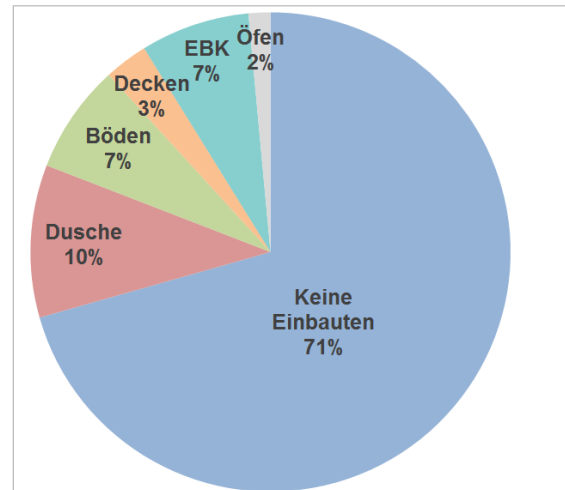
- Anzahl der Zimmer / Wohnungsgrößen
- Eigenleistungen der Mieter\_innen
- Freisitz / Garten



Bereits vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine umfassende Bestandsaufnahme und Schadenskartierung aller Bauteile und Gewerke der Gebäude und Wohnungen durchgeführt. Diese Untersuchungen bilden die Grundlage für die geplante Sanierungsdurchführung.



29 % der Bewohner haben in den vergangenen Jahren in Eigenleistung größere Einbauten vorgenommen. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Duschen, Böden oder Einbauküchen.



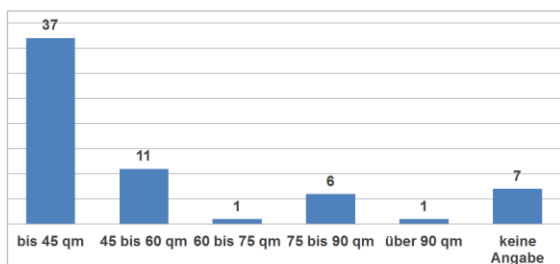
Durch die Mieter\_innen selbst vorgenommene größere Einbauten

Quelle: Befragung der FSB

Die Wohnqualität entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und verursacht teilweise hygienische Probleme. Partiiell wurde eine Schimmelbelastung festgestellt. Einzelne Wohnungen sind gar nicht mehr bewohnbar.

Die Beurteilung der weiteren Qualitätsmerkmale der Wohnungen wurde durch eine Befragung der Mieter\_innen ermittelt. Die wesentlichen Aussagen sind in Kapitel 3.5 zusammengefasst.

Die derzeitigen Wohnungsgrößen und die Anzahl der Zimmer entsprechen dem, was die Bewohner\_innen in der deutlichen Mehrheit auch nach der Sanierung benötigen: 59 % benötigen bis 45 qm, 17 % zwischen 45 und 60 qm und nur 13 % größer als 60 qm.



Gewünschte bzw. benötigte künftige Wohnungsgröße

Quelle: Befragung der FSB

Zur Ausstattung lässt sich zusammenfassen, dass der (Vor-)Garten und eine Dusche die am meisten gewünschten Ausstattungskriterien sind. Nur 9 % der Befragten wünschen sich barrierefreien Wohnraum und 18 % gaben an, einen PKW-Stellplatz zu benötigen.

### 3.4 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände

Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Missstände wurden im Zuge der städtebaulichen Analyse in **funktionale, bauliche und räumlich-gestalterische Defizite** unterteilt. Jeder städtebauliche Missstand ist einem Handlungsfeld zugeordnet: „Gebäude / Bausubstanz“, „Öffentliche und private Freiflächen und Erschließungsräume“ sowie „Soziales Miteinander / nachbarschaftliche Bezüge“. In einer Tabelle am Ende dieses Kapitels sind alle Missstände, das jeweilige Sanierungsziel und die entsprechende Maßnahme zur Behebung des Missstandes dargestellt.

Die Unterteilung der Missstände in bauliche, funktionale und räumlich-gestalterische Defizite ist nicht immer trennscharf durchzuführen. Häufig vermischen sich die einzelnen Defizite und bedingen sich gegenseitig, beispielsweise

wenn aufgrund eines Baumangels ein Gebäude nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

**Bauliche Missstände** beziehen sich in der Regel auf Defizite und Mängel an Gebäuden und dem öffentlichen Raum.

**Funktionale Missstände** beziehen sich auf eine mit Mängeln behaftete Sicherstellung des Angebotes an sozialer und technischer Infrastruktur, aber auch an Defiziten im Bereich der Wohn- und Gewerbenutzung, die sich aus der aktuellen Beschaffenheit der Wohngebäude und öffentlichen Bereiche ergibt und damit die ursprünglich zugewiesene Funktion negativ beeinträchtigt.

**Räumlich-gestalterische Defizite** beziehen sich vorrangig auf das Ortsbild. Sie beeinflussen die typische Identität, das Erscheinungsbild von Gebäuden, Straßen und Plätzen oder die Aufenthaltsqualität vor Ort negativ.

#### Bauliche Missstände in der Knopfhäusle-Siedlung



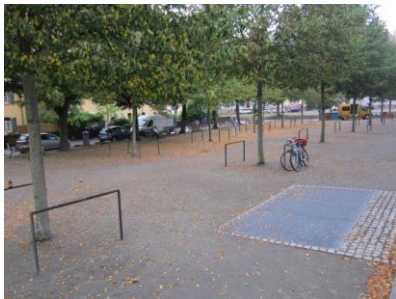
Die Knopfhäusle-Siedlung ist mit Ausnahme der privaten Gebäude im nordwestlichen Teil der Siedlung (Schwarzwaldstraße 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58) in einem schlechten Zustand. Der Gebäude- und Wohnungsbestand ist mangelbehaftet und sanierungsbedürftig, die Gebäude weisen erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Der schlechte bauliche Zustand führt teilweise zu Leerständen.

- kein zeitgemäßer energetischer Standard,
- fehlende geschützte Gehbereiche vor den Hauseingängen im Bereich der Mehrfamilienhäuser,
- mangelhafte Ausstattung des Gebäudeumfeldes mit fehlenden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen, aber auch für Mülltonnen.
- Der bauliche Zustand der Straßen erscheint vielen Bewohner\_innen als mangelhaft.

- Teilweise führt er auch zu einer Einschränkung der Nutzbarkeit, zum Beispiel bei mobilitätseingeschränkten Personen. Insbesondere zeigen sich folgende Schwächen:
- Ungegliederte Asphaltflächen mit teils unebener Oberfläche,
- nicht einwandfrei funktionierender Entwässerung,
- schlechte Beleuchtungssituation,
- vorhandene Beschilderung nicht für alle Verkehrsteilnehmenden eindeutig und verständlich. Dadurch gibt es immer wieder Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmenden.

Darüber hinaus entspricht die Gestaltung des Spielplatzes nicht mehr den heutigen Anforderungen, insbesondere in Bezug auf die Spielgeräte und die Aufenthaltsfunktion.

### Funktionale Missstände in der Knopfhäusle-Siedlung



Funktionale Missstände innerhalb des Gebietes führen dazu, dass Wohnungen, Straßen oder Wege und Plätze nicht optimal genutzt werden können. Funktionale Missstände bilden neben den Missständen an den Gebäuden die größte Missstandsgruppe.

Im Handlungsfeld Gebäude/Bausubstanz ergeben sich funktionale Missstände vor allem aus dem Zuschnitt der Wohnungen. Die Wohnungen, die durch ihre geringe Grundfläche, bei gleichzeitig vielen Zimmern gekennzeichnet sind, können nicht von allen Nutzergruppen gleichermaßen bewohnt werden. Es fehlt an barrierearmen Wohnraum oder an Wohnraum für große Familien. Aufgrund des Denkmalschutzes kann jedoch nicht jede Wohnung barrierefrei hergestellt werden. Im Zuge der weiteren Planungen soll überprüft werden, an welchen Stellen barrierereduzierende Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Im Handlungsfeld „Öffentliche und private Freiflächen und Erschließungsräume“ besteht ein

funktionaler Missstand durch Störungen, die vom PKW-Verkehr ausgehen. Die Anwohner\_innen berichten, dass innerhalb der Siedlung teilweise deutlich zu schnell gefahren wird. Gleichzeitig wird das Gebiet von vielen Fremdparkern genutzt. Dies sind beispielsweise Besucher des ZO oder Besucher der umliegenden Schulen.

Im Bereich der Gewerbebetriebe besteht eine schwierige Situation für den Lieferverkehr, da dieser oftmals durch parkende Fahrzeuge behindert wird.

Insbesondere die Freiflächen und privaten Bereiche am südlichen Ende der Häuser 60, 68, 72 und 74 sind unstrukturiert. Derzeit wirken die Eingangsbereiche durch die fehlende Möglichkeit zum Abstellen von Mülltonnen oder Fahrrädern ungestaltet. Ebenso sind Schäden in der Asphaltdecke zu bemängeln.

Der Platz vor dem ZO ist nicht ansprechend gestaltet. Die Baumschutzbügel auf dem Platz zwischen der Knopfhäusle-Siedlung und dem Zentrum Oberwiehre werden als Radständer



genutzt während gleichzeitig innerhalb der Siedlung nicht ausreichend Radstellplätze angeboten werden.

Die Anordnung der Möblierung des Platzes zwischen ZO und Knopfhäusle-Siedlung führt zu ausschließlicher Nutzung der Randbereiche. Sie ist aus heutiger Sicht nicht funktional.

Der Versiegelungsgrad in der Siedlung ist teilweise sehr hoch. Insbesondere im Bereich der privaten Vorgärten sind einige Gärten asphaltiert und können so ihre ökologische Funktion nicht erfüllen.

Im Handlungsfeld soziales Miteinander / Nachbarschaftliche Bezüge besteht Handlungsbedarf.

Die Kumulation von Menschen in besonderen oder schwierigen Lebenssituationen muss während der Sanierung berücksichtigt werden. Aktuell fehlen niedrigschwellige Beratungs- und Teilhabeangebote für die Mieter\_innen.

Obwohl das soziale Miteinander in der Siedlung durch ein hohes Maß an positiver Interaktion gekennzeichnet ist, führen teilweise Gewaltbereitschaft und konfliktbehaftete Nachbarschaften zu einem schlechten Image der Siedlung.

Des Weiteren fehlt es an einem wetterunabhängigen Treffpunkt für Erwachsene und Jugendliche mit bedarfsgerechter Ausstattung.

### Räumlich-gestalterische Missstände



Räumlich gestalterische Missstände beziehen sich vor allem auf das Erscheinungsbild der Siedlung. Im Bereich der Privatgebäude sind vereinzelt Gestaltmängel in den Fassadenbereichen zu erkennen. Die Fassaden erzeugen einen uneinheitlichen Eindruck und stören das einheitliche Bild der restlichen Siedlung.

Durch die einheitliche Straßenbenennung aller Straßenzüge innerhalb der Siedlung ist die Orientierung erschwert. Die besondere Historie der Siedlung wird anhand der Straßennamen nicht sichtbar.

Die privaten Vorgärten weisen an vielen Stellen Gestaltmängel auf. Teilweise ist eine ortsuntypische oder ungepflegte Bepflanzung vor-

zufinden. Die privaten Vorgärten werden teilweise auch für die Lagerung von Abfällen oder Sperrmüll verwendet. Der Zustand der Zäune ist schlecht. Teilweise sind Zaunbereiche nur provisorisch ausgebessert, oft unter Verwendung nicht geeigneter Materialien.

Der Eindruck einer mangelnden Sauberkeit der öffentlichen Flächen entsteht vor allem durch den schlechten Zustand der durchgängigen Asphaltdecke. Gleichzeitig fehlt es an ausreichenden und geeigneten Abstellflächen für Mülltonnen, so dass es im öffentlichen Straßenraum teilweise zu einem dauerhaften Abstellen von Müllbehältnissen kommt.

### 3.5 Beteiligte im Untersuchungsgebiet

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet durch Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Die mit diesen Sanierungsmaßnahmen verfolgten Zielsetzungen entstammen zum einen dem Modernisierungs- und Gestaltungskontext im privaten und öffentlichen Bereich, zum anderen soll aber auch das Untersuchungsgebiet in seiner Funktion und Bedeutung gestärkt werden.

Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungsweisende Perspektiven für die Entwicklung des Gebiets skizzieren, wobei jedoch immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Stadt erfolgen muss. Bereits zu einem frühen Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen ist davon auszugehen, dass mit Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger\_innen zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, ihre Anregungen und Belange mit zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen, einen offenen Dialog darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

Für die vorbereitenden Untersuchungen der Knopfhäusle-Siedlung wurde ein angepasstes Beteiligungskonzept entwickelt. Das Beteiligungskonzept bestand zum einen aus gezielten punktuellen Angeboten der Beteiligung, die gleichzeitig der Aktivierung der Bewohnerschaft dienen soll. Ergänzend wurden verfahrensbegleitende Angebote gemacht, die vor allem der Information der Anwohner\_innen dienen (vgl. Kapitel 1.3.1).

Die Knopfhäusle-Siedlung besteht zum über-

wiegenden Teil aus Wohngebäuden im **Eigentum der FSB**. Diese legte von Beginn der vorbereitenden Untersuchung an großen Wert auf die Beteiligung ihrer Mieter und Mieterinnen.

Um weitere Informationen zur Bewohnerstruktur und den Bedürfnissen der Mieter\_innen im Untersuchungsgebiet Knopfhäusle zu bekommen, hat die FSB eine **persönliche Befragung der Mieter\_innen** mittels eines Fragebogens im Zeitraum von Juli bis Oktober 2018 vor Ort durchgeführt.

Alle Mieter\_innen im betroffenen Gebiet wurden im Vorfeld über die Befragung, den Zweck und den Inhalt des Fragebogens von der FSB schriftlich informiert. Die einzelnen Termine wurden ebenfalls im Vorfeld schriftlich angekündigt. Die Ergebnisse der Befragung sind im folgenden Abschnitt dargestellt.

Darüber hinaus wurde eine **Untersuchung zum sozialen Miteinander** in der Knopfhäusle-Siedlung durchgeführt. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse ist dem Anhang zu entnehmen.

Die vollständige Studie ist im Internet abrufbar unter: [www.freiburg.de/knopfhaeusle](http://www.freiburg.de/knopfhaeusle)

Ziel der Untersuchung war es, das soziale Verhalten der Bewohner\_innen, die Qualität der ihnen zur Verfügung stehenden Außenräume im direkten Wohnumfeld und die vorhandene bzw. fehlende soziale Infrastruktur näher zu beleuchten. Dazu wurde ein Drittel der in der Siedlung lebenden Menschen mit Hilfe eines Fragebogens befragt. Zusätzlich wurden mit fünf Personen ausführliche Gespräche über ihr Leben in der Knopfhäusle-Siedlung durchgeführt. In der Befragung wurde eine Vielzahl der Meinungen und Lebenswelten der Menschen berücksichtigt, die derzeit in der Knopfhäusle-Siedlung leben.

#### Wohnzufriedenheit

Die Befragungsergebnisse zeigen sehr deutlich, wie gerne die Menschen in ihrer Siedlung leben: Der überwiegende Teil der Befragten, nämlich 90%, lebt gerne oder sehr gerne in der Knopfhäusle-Siedlung.

### Was gefällt und was stört am meisten?

Neben der zentralen Lage kommt dem Wohnen mit eigenem Garten im eigenen Häuschen eine große Bedeutung zu.

Bemerkenswert ist, dass sich viele positive Äußerungen auf die Art der Nachbarschaft beziehen: Betont werden der Zusammenhalt, das freundliche Miteinander, das gegenseitige Kennen, die gegenseitige Toleranz und das Gefühl, die Siedlung sei wie ein Dorf in der Stadt. Negativ bewertet werden insbesondere bauliche Mängel und das Parken von ortsfremden Personen sowie teilweise auch das soziale Miteinander. Kritik zu letzterem beschränkt sich jedoch auf Einzelfälle und ist mit der Erwartung verbunden, dem Thema soziale Durchmischung stärkere Beachtung zu schenken.

### Nachbarschaft und sozialer Zusammenhalt

Es besteht ein reger nachbarschaftlicher Austausch. So unterstützen sich fast 90 % der Befragten mit kleinen Hilfeleistungen. Ein großer Teil der Befragten unterhält sich über Persönliches sowie über nachbarschaftliche Belange (jeweils 80 %). Die Menschen in der Siedlung kennen sich untereinander gut (70 %) und helfen sich gegenseitig (50 %). Die Bewertungen des sozialen Miteinanders sind vielschichtig und werden teilweise auch als ambivalent gesehen.

### Sicherheitsempfinden

Der überwiegende Teil der Befragten fühlt sich sicher und hält sich sowohl tagsüber als auch nachts ohne Bedenken und ohne Begleitung im Wohnumfeld auf (82 %). Alle in den befragten Haushalten lebenden Kinder spielen alleine, aber mit Bedenken der Eltern draußen. Neben abweichendem Verhalten anderer Bewohner/innen wird in Bezug auf die Kinder auch die Gefahr durch den Individualverkehr thematisiert.

### Bedarfsdeckung verschiedener Aspekte

Unter den von den meisten Befragten als wichtig befundenen Aspekten werden fünf als stark defizitär eingeschätzt: Verkehrssicherheit, gegenseitige Rücksichtnahme, Sauberkeit im öf-

fentlichen Raum, Treffpunkte für Jugendliche und der Zustand von und Umgang mit der Spielstraße.

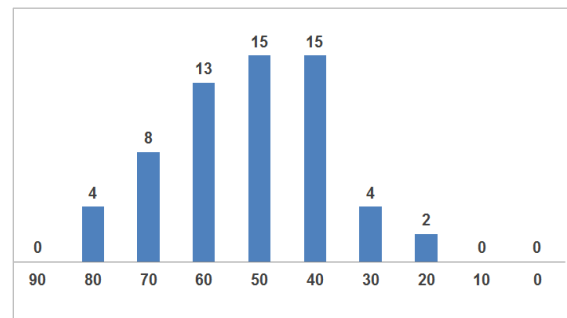
## 3.5.1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die Knopfhäusle-Siedlung ist geprägt durch eine Kumulation von Menschen in schwierigen Lebenslagen. Insgesamt leben ca. 250 Menschen in der Siedlung, aufgeteilt in ca. 117 Wohneinheiten.

Von den insgesamt 91 für die Befragung möglichen Haushalten haben insgesamt 63 an der Befragung teilgenommen (die übrigen Wohneinheiten sind befristet an Stadt/soziale Träger vermietet oder stehen aufgrund des Zustands nicht mehr zur Verfügung).

### Die freiwillige Beteiligung der Mieter\_innen an der Bewohnerbefragung lag bei 69 %.

Die **Altersstruktur** der befragten Mieter\_innen hat ein durchschnittliches Alter von 56 Jahren ergeben.



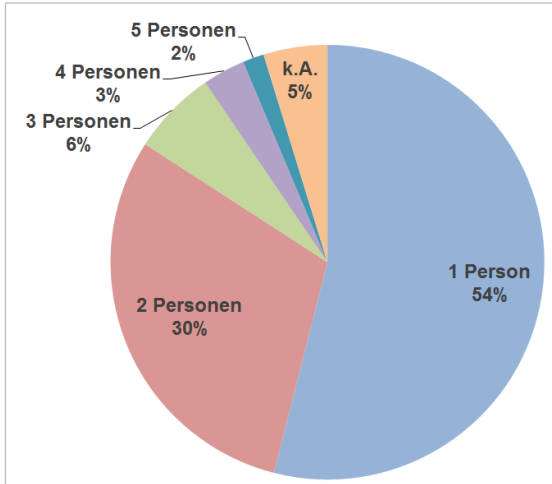
Altersverteilung  
Quelle: Befragung der FSB

Die in dem Gebiet lebenden Kinder sind in der Grafik nicht repräsentiert.

Die Knopfhäusle-Siedlung ist einerseits gekennzeichnet durch eine Fluktuation der Mieterschaft. 43 % der Mieter\_innen sind in den letzten 10 Jahren ins Gebiet Knopfhäusle gezogen. Auf der anderen Seite leben aber auch sehr viele Menschen schon lange vor Ort. 36 % leben zwischen 10 und 25 Jahren in der Siedlung und 21 % länger als 25 Jahre.

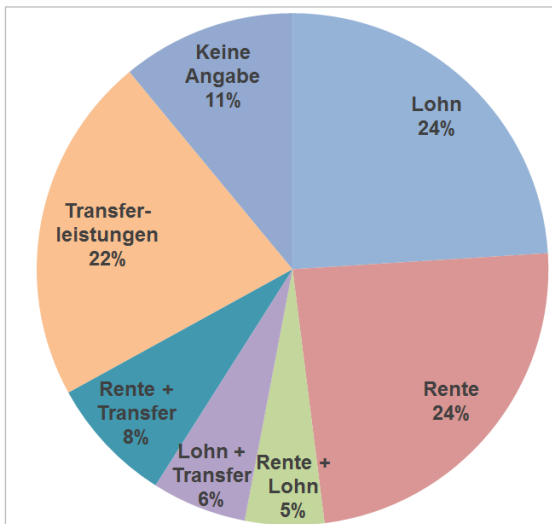


Die erfragten **Haushaltsgrößen** stehen im Einklang mit den aktuellen Wohnungsgrößen: bei knapp 85 % handelt es sich um 1- bis 2-Personenhaushalte.



Haushaltsgröße  
Quelle: Befragung der FSB

Aus den von den Befragten gemachten Angaben zum Einkommen kann entnommen werden, dass 53 % Lohn bzw. Rente beziehen, 14 % Transferleistungen als Ergänzung zum Lohn oder Rente erhalten und 22 % Transferleistungsbezieher sind.



Einkommensart  
Quelle: Befragung der FSB

Diese Angaben wurden ergänzt durch eine Abfrage der zuständigen Stellen der Stadt Freiburg. Demnach beziehen insgesamt 58 Haushalte Transferleistungen. Davon erhalten 27

Haushalte Leistungen aus dem Rechtskreis SGB XII (Stand zur Abfrage November 2018) und 31 aus dem Rechtskreis SGB II (Stand September 2018). Im Gebiet leben 43 Personen, die Leistungen nach SGB II beziehen und 13 Arbeitslose nach SGB II. Bei diesen Angaben ist zu berücksichtigen, dass es auch im Bereich Wohngeld Transferleistungsempfänger gibt, die in den angegebenen Werten nicht enthalten sind. Es kann sich eine Schnittmenge zwischen Haushalten im Rechtskreis SGB II und XII geben, bei denen z. B. ein Partner\_in Leistungen nach dem SGB XII bezieht und der andere nach dem SGB II, was in der Interpretation der Ergebnisse zu einer Unschärfe führen kann.

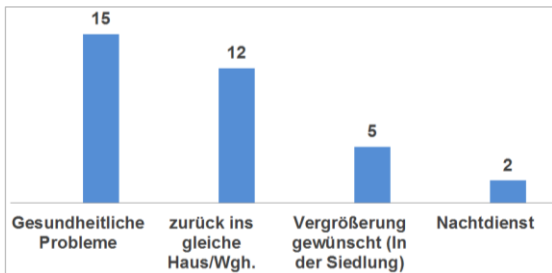
Für den Vergleich zum städtischen Durchschnitt hat die Stadt Freiburg folgende Stichtagzahlen per 31.12.2017 zur Verfügung gestellt. Die folgende Tabelle zeigt einen Vergleich mit der Knopfhäusle-Siedlung.

	Stadt Freiburg	Knopfhäusle-Siedlung
Wohnbevölkerung	225.610 (100 %)	ca. 250 (0,11 %)
Haushalte (hier Wohnberechtigte)	125.211 (100 %)	ca. 117 (ca. 0,093 %)
Empfänger_innen von Leistungen nach SGB XII	Personen: 5.052 ( 2,4 %)  Haushalte: 4.793 (3,8 %)	Haushalte: 27 (ca. 23 %)
Empfänger_innen von Leistungen nach SGB II	Personen: 16.242 (7,2 %)  Bedarfsgemeinschaften*: 8.345 (6,7 %)	Haushalte: 31 (12 %)
Arbeitslose Gesamt:	5.969 (2,6 %)  nach SGB III: 2.075 (0,9 %)  nach SGB II: 3.894 (1,7 %)	Nach SGB II: 13 (ca. 5,2 %)

\* Bedarfsgemeinschaften gleichgesetzt mit Haushalten. In einem Haushalt können jedoch mehrere BG leben.

Auffällig ist die mit 23 % im Vergleich zur Gesamtstadt hohe Anzahl an Haushalten, die Grundsicherung nach SGB XII beziehen. In der Knopfhäusle-Siedlung leben auch ca. 4 % mehr Leistungsempfänger\_innen des ALG II als im Freiburger Durchschnitt.

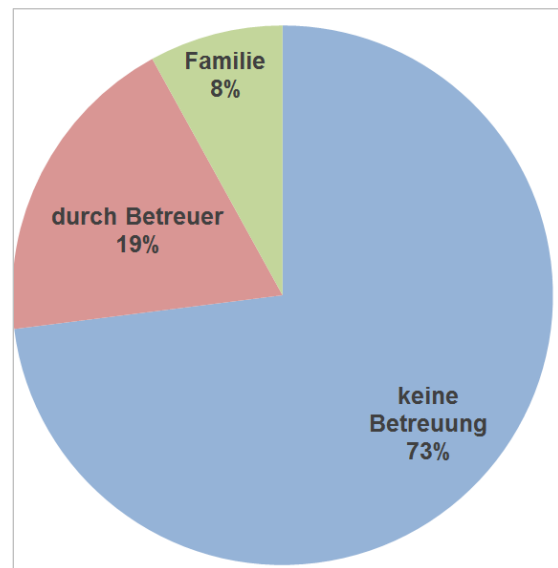
Die Abfrage von **besonderen Bedarfen** oder Anforderungen können wie folgt unterteilt werden: gesundheitliche Einschränkungen / Probleme haben 44 % der befragten Mieter\_innen angegeben, 35 % haben angegeben wieder ins gleiche Haus bzw. Wohnung zurück zu wollen und bei 15 % ist eine Vergrößerung der Wohnfläche gewünscht.



Haushalte mit besonderen Bedarfen  
 Quelle: Befragung der FSB

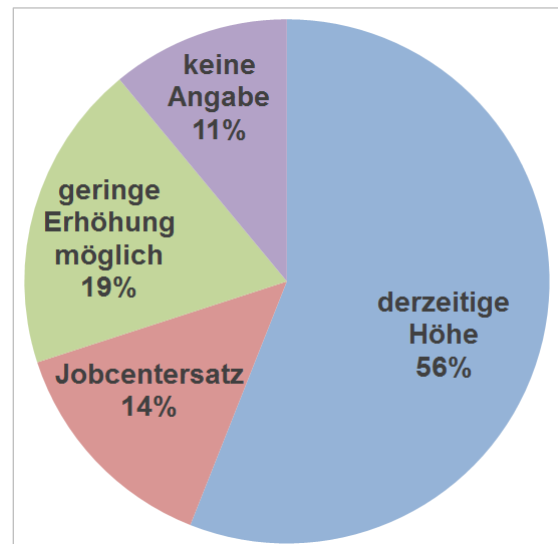
In der Knopfhäusle-Siedlung leben einige Menschen mit **Betreuungsbedarf** verschiedener Intensität. Ein solcher Betreuungsbedarf kann beispielsweise in Folge medizinischer Diagnosen wie körperlicher oder psychischer Krankheit oder Behinderung bestehen, wenn die eigenen Angelegenheiten nicht mehr erledigt werden können. In diesem Fall entscheidet das Betreuungsgericht über die Bestellung einer betreuenden Person. Darüber hinaus kann Betreuungsbedarf auch nur für die Erledigung verschiedener Aufgaben bestehen, beispielsweise die Versorgung mit Lebensmitteln o.ä. betreffend.

Von den befragten Mieter\_innen werden 73 % nicht betreut. Jedoch erfolgt bei insgesamt 27 % der Haushalte eine Betreuung durch einen Betreuer oder Familienangehörige.



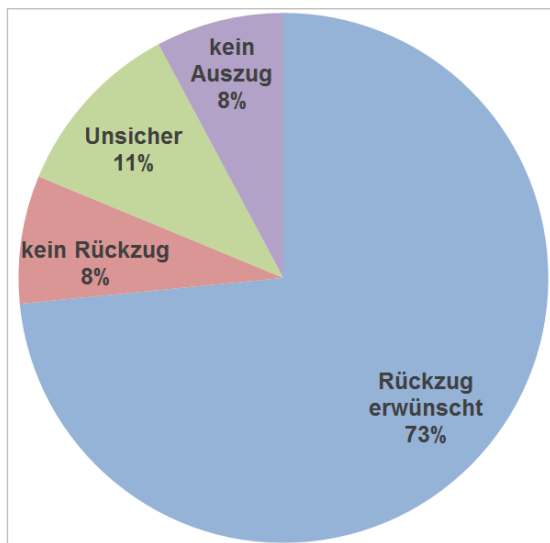
Betreuungssituation der Mieter\_innen  
 Quelle: Befragung der FSB

19 % der Mieter\_innen gab an, dass eine kleine Erhöhung der zukünftigen Miete möglich sei, 14 % verwiesen auf den Jobcentersatz und über die Hälfte (56 %) gab als maximale zukünftige Miethöhe die jetzige Miete an.



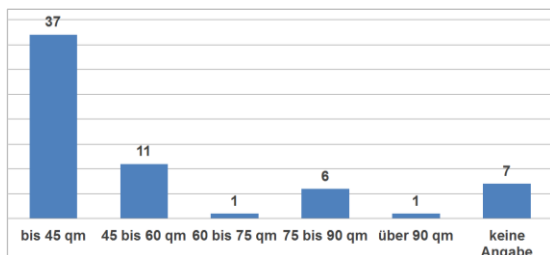
Maximale Miethöhe der künftigen Wohnung  
 Quelle: Befragung der FSB

Beim Thema Rückzug bzw. Verbleib im Quartier ist eine eindeutige Mehrheit zu erkennen: 81 % der Befragten möchten im Quartier bleiben, wovon 8 % ihren jetzigen Wohnraum für die Sanierung gar nicht verlassen möchten.



Rückzug / Verbleib im Quartier  
Quelle: Befragung der FSB

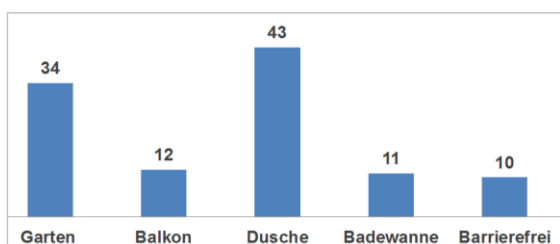
Die jetzigen **Wohnungsgrößen** entsprechen dem, was die Bewohner in der deutlichen Mehrheit auch nach der Sanierung benötigen: 59 % benötigen bis 45 qm, 17 % zwischen 45 und 60 qm und nur 13 % größer als 60 qm.



Gewünschte bzw. benötigte künftige Wohnungsgröße  
Quelle: Befragung der FSB

Zur **Ausstattung** lässt sich zusammenfassen, dass der (Vor-)Garten und eine Dusche die am meisten gewünschten Ausstattungskriterien sind. Nur 9 % der Befragten wünschen sich barrierefreien Wohnraum.

18 % der Befragten gaben an, einen **PKW-Stellplatz** zu benötigen.



Gewünschte Ausstattungskriterien  
Quelle: Befragung der FSB

Bei der offenen Frage nach „was den Befragten an der Knopfhäusle-Siedlung gefällt“, wurde am häufigsten die Lage (ZO, Straßenbahn), der „eigene Garten“ und die guten nachbarschaftlichen Strukturen genannt.

Am meisten stört die befragten Mieter\_innen die aktuelle Park- und Verkehrssituation, Lärm ausgehend vom Platz vor dem ZO und Lärm/Unruhen/Kriminalität ausgehend durch einzelne Mieter. Als weiteres negatives Merkmal ist auch die schlechte Bausubstanz (teilweise keine Duschen vorhanden, feuchte/schimmelige Keller) mehrfach genannt worden.

### 3.5.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (TöB)

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Stadt den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben.

In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen.

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 30. Juli 2018. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 28. September 2018 eingeräumt. Insgesamt wurden 61 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben, von denen 34 geantwortet und 27 nicht geantwortet haben. Folgende Aufgabenträger äußerten weder Bedenken noch Anregungen:



Aufgabenträger	Schreiben vom
Terranets bw GmbH	06.08.2018
Netze BW GmbH Rheinhausen	10.08.2018
Regierungspräsidium Stuttgart Straßenwesen und Verkehr	14.08.2018
Baurechtsamt, Untere Denkmalschutzbehörde	23.08.2018
Regionalverband Südlicher Oberrhein	23.08.2019
Deutscher Wetterdienst	27.08.2018
Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwe- sen und Verkehr	10.09.2018
Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	21.08.2018
Handelsverband Südbaden	19.09.2018
TransnetBW GmbH	20.09.2018
Industrie- und Handelskammer südlicher Oberrhein (IHK)	20.09.2018

Von einzelnen Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese sind nachfolgend auszugsweise aufgeführt. Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind dem Anhang zu entnehmen.

Behörden, die keine eigene Stellungnahme abgegeben haben, wurden teilweise in Schlüsselgesprächen befragt. Teilweise erfolgte die Stellungnahme durch eine andere Stelle.

Eingegangene fachspezifische Anregungen werden in den Konzepten entsprechend berücksichtigt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen weiterhin zu beteiligen.

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben fachspezifische Anregungen und Hinweise zum Untersuchungsgebiet „Knopfhäusle-Siedlung“:

*Bürgerverein Oberwiehre-Waldsee mit Stellungnahme vom: 27.09.2018*

Der Bürgerverein Oberwiehre-Waldsee merkt an, dass er grundsätzlich mit den Sanierungsmaßnahmen und -zielen einverstanden sei.

Er betont die Interessen in der Erhaltung des äußeren Gesamtbildes sowie bezahlbarem Wohnraum und der damit verbundenen Mieterstruktur. **Eine Aufwertung der Attraktivität des Platzes zwischen Knopfhäusle und ZO wird erwünscht, sodass dieser als Aufenthaltsort wahrgenommen und belebt wird.**

Folgende Einzelpunkte wurden häufig von Seiten der Mieter genannt:

Pro Haus Einzelheizungen mit eigener Warmwasseraufbereitung.

Oft gewünscht:

- Solartechnik (Photovoltaik und/oder thermische Solartechnologie, soweit dies mit dem Denkmalschutz vereinbar ist).
- Ein die Bewohner\_innen schützendes Parkraum-Bewirtschaftungskonzept für die ganze Siedlung.
- Der Erhalt der Vorgärten (teils gewünscht mit klaren Pflegeanweisungen).

Des Weiteren wird eine **Zustellung des gesetzlich vorgesehenen Sozialplanes nach § 141 BauGB „Vorbereitende Untersuchungen“ nach der Fertigstellung** gewünscht.

*Regierungspräsidium Freiburg, Referat 22 (Stadtsanierung) mit Stellungnahme vom 28.09.2018*

Das Regierungspräsidium Freiburg weist darauf hin, dass erste Abstimmungsgespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege (Stuttgart) bezüglich der Knopfhäusle-Siedlung stattgefunden haben, die gemäß § 2 DSchG als Kulturdenkmal gilt. Eine Historische Kurzanalyse wurde, für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes, in Kombination mit einer bauhistorischen Untersuchung in Auftrag gegeben, welche in Kürze erfolgen soll. Weitere Abstimmungen werden anhand dieser Ergebnisse für die anstehenden Planungen bzw. Maßnahmen mit

dem Landesamt für Denkmalpflege erfolgen.

*Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit  
Stellungnahme vom 06.08.2018*

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz weist darauf hin, dass **Feuerwehruzufahrten** zu dem ausgewiesenen Plangebiet über die öffentlichen Verkehrswege entsprechend der LBO § 15 Abs. 1 und 3 bis 6 und LBOAVO § 2 Abs. 1 bis 3 gewährleistet werden müssen.

Die Beurteilung der Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr gemäß § 15 LBO und § 2 LBOAVO könne erst bei Vorliegen der einzelnen Bauanträge erfolgen. Für die innere Erschließung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 17.09.2012 (GABL 2012 S.859) über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken zu beachten. Es wird betont, besonders den Punkt 4.1 Aufstellflächen (5m x 11m) für Drehleitern zu beachten, im Falle der Sicherstellung des 2. Rettungsweges.

Eine **ausreichende Löschwasserversorgung** für das Plangebiet muss mit der Badenova und dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz sichergestellt werden. Es wird auf die Merkblätter W 405 „Löschwasser“, W 331 „Hydranten“ und W 400 „Technische Regeln“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. verwiesen.

*Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Freiburg  
GmbH mit Stellungnahme vom 06.08.2018*

Die Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Freiburg erklärt sich mit dem Bebauungsplan einverstanden (es handelt sich nicht um einen Bebauungsplan, Anm.d.Red.). Die Abfallentsorgung von Restmüll, PPK (Papier, Pappe und Karton) und Bioabfall wird über Standardbehälter von 140 Litern bis 1,1 m<sup>3</sup> erfolgen, ebenso LVP (Leichtstoffverpackungen) über Sackabfuhr. Die Behälter sind am Entsorgungstag bereitzustellen.

Dafür muss eine **einwandfreie Durchfahrt für die Entsorgungsfahrzeuge im Planungsgebiet gewährleistet werden**, da Rückwärtsfah-

ren und Zurücksetzen in bebauten Gebieten gefährliche Verkehrsvorgänge darstellen und möglichst vermieden werden sollten. Es wird darauf verwiesen die Informationen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) bei der Planung zu beachten.

*Stadt Freiburg im Breisgau Eigenbetrieb  
Stadtentwässerung mit Stellungnahme vom  
09.08.2018*

Die Stadt Freiburg merkt an, dass die Interessen des Betriebes der Stadtentwässerung durch angedachte Veränderungen im Untersuchungsgebiet nicht beeinträchtigt werden, da der abgegrenzte Untersuchungsbereich im Mischwassersystem entwässert. Bei **Umbauten soll nach Möglichkeit anfallendes Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden**.

Es gelte bei der Beplanung des Flurstücks 5406/25, die im südlichen Bereich des Grundstücks **installierte Versickerungsanlage** zu beachten.

*Amt für Kinder, Jugend und Familie Freiburg  
mit Stellungnahme vom: 14.08.2018*

Das Amt für Kinder, Jugend und Familie deutet darauf hin, dass durch die Anpassung der Grundrisse und der daraus folgenden Schaffung von Wohnraum mit einem Zuzug von weiteren Familien im Stadtteil zu rechnen ist. Daher gilt es dort, die **Gesamtsituation der Kita-Plätze** zu beachten. Zudem sollte geprüft werden, ob mit der Schaffung einer Kita die Bedarfsunterdeckungen im Stadtteil teilweise mit abgedeckt werden können. Betont wird, dass im Planungsraum Oberwiehre nicht genügend Plätze in Kitas für Kinder der Altersgruppe drei bis sechs Jahre vorhanden sind.

Es wird empfohlen, im Zuge der baulichen Entwicklung die Realisierung einer Kindertageseinrichtung miteinzubeziehen.

Die Stellungnahme wurde mit dem Amt für städtische Kindertageseinrichtungen (ASK) abgestimmt, somit wird keine gesonderte Stellungnahme von Seiten des ASK erfolgen.

*Gebäudemanagement Freiburg mit Stellungnahme vom 17.08.2018*

Das Gebäudemanagement begründet eine mittelbare Betroffenheit durch das Sanierungsprojekt, da die Emil-Thoma-Schule und des Lycée Turenne auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehen und es somit um die Gestaltung des Straßenraums geht, von dem der Schulbetrieb tangiert werden könnte. Es besteht Interesse an der Beteiligung bei der beabsichtigten Umgestaltung.

*bnNETZE GmbH mit Stellungnahme vom 20.08.2018*

Die bnNetze GmbH gibt an, keinerlei Einwendungen oder Bedenken zu haben. Jedoch wird angemerkt, die Lage der vorhandenen Versorgungsanlagen (Erdgas-, Wasser- und Stromversorgungen und die zugehörigen Hausanschlüsse der bnNETZE GmbH) im geplanten Bereich zu beachten. Es wird auf § 150 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Planauskünfte erteilt die Tochtergesellschaft regioDATA GmbH in Freiburg. Weiterhin gilt zu beachten:

- Geltende Rechtsvorschriften bei Abbruch- und Baumaßnahmen
- Der sichere Betrieb und keine Beeinträchtigungen der Versorgungsanlagen
- Die Gewährleistung freier Zugänglichkeit zu den Wartungsanlagen
- Einzuhaltende Sicherheitsabstände neuer Baumstandorte zu unterirdischen Versorgungsleitungen im Falle einer geplanten Straßen- und Platzneugestaltung (gemäß DVGW Regelwerk GW 125, Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau). Ebenso gilt dies für erdverlegte Kabel.

**Es besteht ein Erneuerungsbedarf der bestehenden Erdgas- und Wasserversorgungs-Hausanschlussleitungen.**

Ein Erneuerungsbedarf bei den Stromversorgungsleitungen besteht nicht.

Es wird um eine Beteiligung an weiteren Verfahren und insbesondere der Detailplanung gebeten. Für Rückfragen steht Herr Kienzler (Tel. 0761 279 3201) bereit.

*Amt für Soziales und Senioren mit Stellungnahme vom: 29.08.2018*

Die Sozialverwaltung und das Jobcenter des Amtes für Soziales und Senioren sind sehr daran interessiert, dass mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet nicht zu Mieterhöhungen über die Mietobergrenze hinweg führen.

Es werden 45 Bedarfsgemeinschaften mit Leistungsbezug nach dem SGB II in der benannten Region angeführt (Stand 31.07.2018), in denen insgesamt 58 Personen leben.

Es wird die Notwendigkeit betont, dass es diesem Personenkreis weiterhin möglich sein muss, die Mieten ggfs. auch mit Transfereinkommen tragen zu können.

Veränderungen im Untersuchungsgebiet dürfen keinesfalls zu einem Austausch der Bevölkerungsgruppen, d. h. zur Gentrifizierung, führen. Eine Mitteilung über die geplanten Maßnahmen soll zeitnah mit den betroffenen Mieter\_innen erfolgen.

*Deutsche Telekom GmbH/ Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 03.07.2018*

Die Telekom Deutschland GmbH hat die Deutsche Telekom Technik GmbH bevollmächtigt alle Rechte und Pflichten, sowie Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und zu bearbeiten.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH informiert über die im Sanierungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom. Aktuell sind ihrerseits keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten.

Über ggfs. notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien können erst Angaben gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.



Eventuell entstehende Kosten durch die Sanierung, wegen Ersatz oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom, sind nach § 169 Abs. (1) Nr. 5 i.V.m. § 150 Abs. (1) BauGB zu erstatten.

**Es wird um eine frühzeitige Mitteilung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen, mindestens 6 Monate vor Sanierungsbeginn, gebeten.**

*Amt für Schule und Bildung Freiburg mit Stellungnahme vom 13.09.2018*

Das Amt für Schule und Bildung betont eine Einbindung der angrenzenden Emil-Thoma-Schule, Richard-Mittermaier-Schule und des Walter-Eucken-Gymnasiums in den Planungsprozess, da sich Veränderungen der Siedlung auf den Außenbereich der Schulen auswirken. Dazu zählen u. a. Schulwege, Verkehrssicherheit, Spielmöglichkeiten, Bewegungszonen etc.

Ggfs. können Ideen und Vorschläge von Seiten der Schulen unterbreitet werden.

*Kinderbüro Freiburg, Jugendbildungswerk (JBW) mit Stellungnahme vom:17.09.2018*

Das Kinderbüro teilt mit, dass nach einer Vor-Ort-Begehung seine Interessen unmittelbar berührt werden. Diese betreffen den Bereich der Spielstraßen und des Spielplatzes im Mittelpunkt des Gebietes.

Konkrete Veränderungswünsche bestehen auf dem Spielplatz, der zwar eine herausragende Lage hat, jedoch durch marodes Spielwerk auffällt.

Das Büro empfiehlt eine **Spielplatzbegehung** und Erforschung mit den Kindern der umliegenden Emil-Thoma-Grundschule **in Kooperation mit dem Garten- und Tiefbauamt**. Da verändernde Maßnahmen geplant sind, bietet sich das Kinderbüro als Fachstelle zur Unterstützung und Interessensvertretung an.

Folgende Punkte werden bereits vorgeschlagen:

- Die Prüfung der angrenzenden Fläche zum ZO (Flurstück 5406/25) und die Umwandlung in eine Spielraumfläche.
- Unbenutzte Fahrradständer könnten entfernt oder vor das ZO verlagert werden.
- Die Kiesfläche könnte in eine Rasenlandschaft verwandelt werden, ggf. um einen Brunnen, der die Aufenthaltsqualität für ältere Kinder garantiert.

Zuletzt wird die sehr gute Qualität im östlich angrenzenden Gebiet gelobt.

*Garten- und Tiefbauamt Freiburg mit Stellungnahme vom 17.09.2018*

Das Garten- und Tiefbauamt bezieht folgendermaßen Stellung:

#### Aufwertung öffentlicher Flächen:

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens wird der Bereich des Kinderspielplatzes umgestaltet. Durch ein Kinder- und Jugendbeteiligungsverfahren werden wie auch bei allen weiteren Sanierungen von Spielplätzen der Stadt Freiburg Ideen und Gedanken gesammelt. Nach der Fertigstellung des Planungsentwurfs wird dieser wiederum vorgestellt.

#### Öffentlicher Straßenraum:

Das gesamte Gebiet inklusive der im Norden, Osten und Westen anschließenden Arme der Schwarzwaldstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Bei der Überplanung sind die Wege so zu gestalten, dass sie den Charakter von verkehrsberuhigten Bereichen behalten bzw. erhalten.

Die im Norden, Osten und Westen anschließenden Arme der Schwarzwaldstraße sind bisher nicht Teil des Untersuchungsgebietes, müssen aber mitaufgenommen werden, da sie elementare Parkflächen zur Verfügung stellen. Ohne diese Berücksichtigung wäre das in den Anforderungen genannte Parkraumkonzept und damit eine einheitliche Gestaltung der Spielstraßen nicht möglich.

*Polizeipräsidium Freiburg Referat Prävention  
mit Stellungnahme vom 12.08.2018*

Das Polizeipräsidium Freiburg betrachtet die geplante Modernisierung als Gegenwirkung von Verwahrlosungstendenzen und damit eine Senkung des Konfliktpotenzials. Folgende Punkte sind als Empfehlungen zu verstehen:

- Es wird eine gut beschilderte und ausgeleuchtete Ausgestaltung von Zugangswegen empfohlen. Um einer übermäßigen Beeinträchtigung anderer Anwohner entgegen zu wirken, kämen sich selbst anpassende Beleuchtungen in Betracht.
- Durch eine Außenbeleuchtung der Wege und Plätze können dunkle und unübersichtliche Bereiche vermieden werden. Es gilt hierbei auf die LUX-Zahl, die Lichttemperatur und eine gleichmäßige Ausleuchtung der Freiflächen zu achten (DIN EN 13201).
- Öffentliche, halböffentliche und private Flächen sollen durch Zäune, Hecken oder Grenzmarkierungen klar abgetrennt sein, ohne dadurch unübersichtliche Räume zu schaffen.
- Barrierereduzierende Baumaßnahmen für Ältere wären sinnvoll
- Ausreichende Anzahl verfügbarer Fahrradabstellplätze
- Auswahl der Pflanzen, Beachtung der Pflanzenhöhe
- Sichtbezogene und zugangskontrollierte Abstellflächen für Müllbehälter
- Bei einer Modernisierung von Fenstern, Wohnungs- und Hauseingangstüren wird der Einbau geprüfter einbruchshemmender Fenster und Türen (nach DIN EN 1627) mindestens Widerstandsklasse (RC 2) empfohlen.

In der Gestaltung der Gebäude sollen folgende Punkte Beachtung finden:

- Die Anordnung der Fenster zu Straßen, Fußwegen und Gassen zur Ermöglichung der sozialen Kontrolle.
- Dächer, Eingangsbereiche und Flure sollen keinen unkontrollierten Zugang zu halböffentlichen, halbprivaten und privaten Bereichen erlauben.

- Eine gute Einsehbarkeit der Zugänge vom Haus von den Wohnungen aus.
- Die Zugangskontrolle durch eine Türsprechanlage
- Abschließbare Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen in Mehrfamilienhäusern.

*Umweltschutzamt der Stadt Freiburg im Breisgau mit Stellungnahme vom:  
24.09.2018*

Das Umweltschutzamt merkt an, dass zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG die Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten zu untersuchen sind. **Zudem müssen vorhandene Bäume und Biotope kartiert werden.**

Eine naturnahe Gestaltung öffentlicher Flächen und des öffentlichen Straßenraumes sind wünschenswert.

Aufgrund der zu erwartenden Wärmebedarfsdichte und der räumlichen Nähe zum ZO wird ein Anschluss an die Fernwärme propagiert, d. h. an das Blockheizkraftwerk im ZO, falls die Heizungsanlagen ersetzt werden sollen. Dadurch könnte sich das Energiekonzept auf energetische Sanierungsmaßnahmen der Gebäude und Nutzung von Solarenergie beschränken.

Ein anschließender gemeinsamer Absprachetermin erfolgte am 29. Oktober um 10:00 Uhr.

*Amt für öffentliche Ordnung der Stadt Freiburg i.Br. mit Stellungnahme vom 28.09.2018*

Das Amt für öffentliche Ordnung merkt an, dass die Anwohner\_innen der Schützenallee 40 bis 46a oft über Ruhestörungen klagen. Wo sich tagsüber Menschen auf den Grünflächen ausbreiten und durch Handtücher und Lautstärke an ein Schwimmbad erinnern, konsumieren an selber Stelle abends und nachts Jugendliche alkoholische Getränke, was ebenfalls zu Ruhestörungen durch Geschrei und lauter Musik sowie Müll und Scherben etc. führt. Bei einer Umplanung wäre es den betroffenen Anwohnern wichtig, diesen Aspekt zu berücksichtigen und keine zusätzlichen Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen.

*Stadt Freiburg Dezernat I Geschäftsstelle  
Gender & Diversity mit Stellungnahme vom  
28.09.2018*

Die Geschäftsstelle Gender & Diversity führt nach einer Ortsbesichtigung folgende Punkte zur nachhaltigen Verbesserung an:

- Beteiligungsverfahren, um die aktuellen Bewohner\_innen, in die Planung möglichst zeitnah und zu unterschiedlichen Fragestellungen einzubeziehen
- Klärung des Sachverhaltes und der Bedingungen zum Verbleib in den Wohnungen nach dem Sanierungskonzept für alle Bewohner\_innen
- Gestaltung der betreffenden Wohnungen nebst der Innenausgestaltung von Gemeinschaftsräumen, im Haus, Aufenthaltsräume, Bibliothek etc.; Stellplätze für Kinderwagen, Rollatoren etc.;
- Gestaltung der Waschräume;
- Gestaltung der betreffenden Freiflächen in der Siedlung unter Einbeziehung der unmittelbaren Abstellplätze für Mülltonnen und Fahrräder
- Gestaltung der Verkehrsstraßen, die durch die Siedlung führen, unter Einbeziehung von Spielstraßen, verkehrsberuhigter Zonen sowie adäquate Parkmöglichkeiten für Dauerparkende und Gäste
- Berücksichtigung eines Verkehrskonzeptes, das insgesamt die leichte Erreichbarkeit der nahegelegenen Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitmöglichkeiten, Kirche) vorsieht.
- (Um)Gestaltung des bestehenden Kinderspielplatzes (möglichst als autofreie Zone) unter Berücksichtigung der Beteiligung der Anwohnerinnen. Heranziehung von Genderexpert\_innen, um den Platz nach Möglichkeit generationenübergreifend zu gestalten, was sich auf Grundlage der altersgemischten Bewohnerschaft anbieten würde.
- Schaffung von Grünflächen, bspw. Gemeinschaft- / Kräutergärten, die zur Interaktion und Kommunikation unter den Bewohner\_innen anregen.

- Beachtung der Sicherheitsaspekte im Außenbereich sowie die Gestaltung der Innenräume im Haus.
- Förderung einer Identifikation der Anwohner\_innen mit der Siedlung durch Mitwirken am Gestaltungsprozess und damit die Förderung eines positiven Images.

Betont wird die Repräsentanz durch gleichberechtigte Teilhabe und Beteiligung aller Bewohner\_innen sowie der angrenzenden Kleinbetriebe / Werkstätten / Kirche / Freiburger Tafel e. V. etc. an Entwicklungs- und Entscheidungsprozessen zur bevorstehenden Sanierung

*Richard Mittermeier Schule mit Stellungnahme vom 18.10.2018*

Die Schule, ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum für Schüler mit geistiger Behinderung, merkt an, dass die Schule grundsätzlich zum Deichelweiherweg ausgerichtet sei, jedoch viele Schüler den Gang zum Zentrum Oberwiehre nutzen, um Einkäufe zu tätigen. Wichtig sei es daher, das Straßen- und Parkraumkonzept so zu gestalten, dass nicht mit mehr Verkehr oder geparkten Fahrzeugen zu rechnen ist. Es könne auch eine Fußgängerampel zur sicheren Überquerung der Straße installiert werden. Eine Aufwertung der öffentlichen Flächen wird begrüßt.

*Gebäudemanagement Freiburg mit Stellungnahme vom 26.09.2018*

Auf das Schreiben an die Emil-Thoma-Grundschule antwortete das Gebäudemanagement der Stadt Freiburg. Dieses ist Gebäudeeigentümer der städtischen Schulen (Emil-Thoma-Grund- und Realschule, Richard Mittermaier-Schule, Walter-Eucken-Gymnasium), die der Siedlung gegenüber liegen. Es wird gebeten sich in Bezug auf die Untersuchungen direkt an das Gebäudemanagement zu wenden. Die Informationen wurden zur Kenntnis genommen, Berührungen mit Interessen bestehen nicht.



## 4 Sanierungskonzeption

### 4.1 Städtebauliche Ziele / Neuordnungskonzept

Die im Folgenden dargestellten Sanierungsziele sind zugleich Grundlage und Leitlinien für die weitere Entwicklung der Knopfhäusle-Siedlung.

Die Bestandsanalyse in den vorbereitenden Untersuchungen stellte zahlreiche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet fest. Zur Beseitigung dieser Missstände wurden im Neuordnungskonzept Sanierungsziele formuliert, die innerhalb eines Zeitraumes von acht bis zehn Jahren erreicht werden sollen. Dabei berücksichtigen diese städtebaulichen Ziele und Maßnahmen die Inhalte des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und konkretisieren diese auf der kleinräumlichen Quartiersebene der Knopfhäusle-Siedlung.

Die Sanierungsziele entsprechen in hohem Maße den Förderschwerpunkten der Programmausschreibung Soziale Stadt.

Die Sanierungsziele sind Grundlage für das Neuordnungskonzept im Planteil des vorliegenden Berichtes. Das Neuordnungskonzept zeigt zunächst grundsätzliche Vorschläge zur zukunftsfähigen Innenentwicklung des Untersuchungsgebietes auf. Das Konzept gibt daher den Rahmen für die künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches vor.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme verfolgt die übergeordnete Zielsetzung, die denkmalgeschützte Bausubstanz instand zu setzen, die öffentlichen Flächen und den Straßenraum aufzuwerten und das soziale Miteinander zu verbessern.

Eine Modernisierung der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude im Untersuchungsgebiet hat einen hohen Stellenwert. Bei der Modernisierung wird empfohlen, die energetischen Standards zu verbessern, sofern dies mit denkmalrechtlichen Bestimmungen in Ein-

klang zu bringen ist. Insgesamt sollen Wohnangebot und Wohnumfeld qualitativ verbessert werden.

Die Siedlung ist aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen und sozialen Merkmale in ihrer Einmaligkeit zu schützen, zu erhalten und behutsam fortzuentwickeln. Die Stärken der Siedlung sollen dabei weiterentwickelt werden.

Die Funktion des Gebietes „Knopfhäusle-Siedlung“ als Wohnstandort soll im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung erhalten, gesichert und gestärkt werden. Die für das Gebiet typische Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe sowie die im Gebiet verorteten sozialen Einrichtungen sollen erhalten und gestärkt werden.

Die Sanierung soll behutsam durchgeführt werden mit dem Ziel, Verdrängungsmechanismen frühzeitig zu erkennen und zu verhindern. Für die Mieter\_innen wird es nach Abschluss der Sanierung eine Rückkehroption geben, um so die Wohnbevölkerung und das soziale Gefüge in der Siedlung zu erhalten. Das in der Siedlung vorhandene (nicht-störende) Gewerbe soll in der Siedlung gehalten werden. Die Erschließungsräume und öffentlichen Flächen im Untersuchungsgebiet sollen baulich und gestalterisch aufgewertet werden.

Folgende wesentliche Sanierungsziele sollten in den einzelnen Handlungsfeldern zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände angestrebt werden:

#### **Handlungsfeld 1: Gebäude und Bausubstanz**

- Erhalt und Sanierung der vorhandenen Gebäude unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, der Wohnbaustruktur und der Wohnungsgrundrisse,
- Schaffung und Sicherung von Wohnraum, der den unterschiedlichen Anforderungen von Menschen aller Geschlechter mit und

ohne Behinderung und in ihrer jeweiligen Lebenslage gerecht wird,

- funktionale Aufwertung des Gebäudeumfelds,
- Behebung der Gestaltmängel an Gebäuden.

### Handlungsfeld 2: Öffentliche und private Freiflächen und Erschließungsräume

- Funktionale und gestalterische Verbesserung der Straßenräume unter Berücksichtigung der zentralen Aspekte von Aufenthaltsqualität, Nutzbarkeit und Verkehrssicherheit,
- Anwohner\_innenfreundliche und sichere Gestaltung des vorhandenen Straßenraumes,
- Straßenneubenennung unter Einbeziehung der Anwohner\_innen und unter Berücksichtigung der historischen Gegebenheiten,
- Bei der Umgestaltung des Straßenraumes soll das Prinzip der Mischverkehrsflächen beibehalten und durch verkehrsberuhigende Maßnahmen unterstützt werden,
- Einführung einer Bewohnerparkregelung,
- Funktionale und gestalterische Verbesserung der privaten Grünflächen mit Pflege und Entwicklung der bestehenden Freiräume für und mit Mieter\_innen bei Erhalt der privaten parzellierten Vorgärten,
- Adressatengerechte Umgestaltung, funktionale und ökologische Aufwertung des Kinderspielplatzes als Maßnahme zur Verbesserung des Wohnumfeldes,
- Entwicklung und Nutzbarmachung der bestehenden Freiräume für die Mieter\_innen der Siedlung und für Anwohner\_innen im Einzugsbereich des Gebietes,
- Aufwertung des Platzes zwischen ZO und der Siedlung,
- Aufwertung der Grünflächen innerhalb des Gebietes.

### Handlungsfeld 3: Soziales Miteinander / nachbarschaftliche Bezüge

- Erhalt des Mietwohnraumes und Sicherung der bezahlbaren Mieten,
- Stärkung des sozialen Miteinanders und des nachbarschaftlichen Gefüges,
- Verbesserung des subjektiven Sicherheitsgefühls für die Anwohner\_innen der Siedlung.

## 4.2 Maßnahmenkonzeption

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden zunächst die städtebaulichen Missstände nach baulichen, funktionalen und räumlich-gestalterischen Kriterien untersucht (vgl. Kapitel 3.4). Hierbei wurden neben den städtebaulichen Mängeln auch die sich daraus ableitenden Chancen herausgearbeitet. Die Ergebnisse des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden ebenfalls berücksichtigt.

Für eine Aufwertung der Knopfhäusle-Siedlung ist es erforderlich, die bestehenden baulichen, funktionalen und räumlichen Mängel zu beheben. Ziel ist dabei die Stärkung der Siedlung in ihrer Funktionalität, aber auch in ihrer Individualität und Identität. Dabei gilt es in besonderer Weise, die städtebaulichen Stärken zu nutzen. Zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität wird daher die Umsetzung der folgenden Maßnahmen geplant.

### Handlungsfeld 1: Gebäude und Bausubstanz

Die behutsame Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz stellt ein wesentliches Sanierungsziel dar. Zur Erreichung dieses Zielles sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- erstmaliger Einbau von Bädern und Zentralheizung,
- Erneuerung der bestehenden Wasserversorgungs- und Hausanschlussleitungen,
- Barrierereduzierte Ausgestaltung geeigneter Wohnungen unter Ausnutzung aller denkmalschutzfachlichen Möglichkeiten,
- Erhalt geeigneter Wohnungsgrundrisse zur Sicherung der Kleinstwohnungen,
- Beratung und Motivation der Privateigentümer\_innen zu Modernisierungsmaßnahmen. Ermöglichung der steuerlichen Abschreibung, ggf. Gewährung eines Sanierungszuschusses,
- Beratung zur Nutzung weiterer Fördermöglichkeiten z.B. KfW-Programme (Kreditanstalt für Wiederaufbau),
- Unterstützung der Eigentümer\_innen bei der Auswahl geeigneter Farb- oder Materialkonzepte.

### Handlungsfeld 2: Öffentliche und private Freiflächen und Erschließungsräume

Eine zentrale Herausforderung innerhalb der Knopfhäusle-Siedlung liegt in der Verbesserung der Verkehrssituation für die Anwohnerinnen und Anwohner. Aufgrund fehlender Gehwege und der räumlich beengten Situation weisen Teile der Siedlung ein besonderes Schutzbedürfnis gegenüber dem fließenden und ruhenden Verkehr auf. Bei der Neugestaltung des Straßenraumes sind Barrierefreiheit und eine sinnvolle Integration von Entwässerungseinrichtungen zu berücksichtigen. An geeigneten Stellen soll eine Prüfung ökologischer Aufwertung erfolgen. Darüber hinaus sollen die folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:

- Sicherung der Hauseingangsbereiche der Mehrfamilienhäuser vor Befahren,
- Herstellen einer modernen, zeitgemäßen Beleuchtung des Straßenraums entlang der zentralen Verkehrsachse und in den Seitenstraßen des rasterförmigen Straßennetzes, auch am Spielplatz,

- Überprüfung der geltenden und zukünftigen Verkehrsregelung und Festlegung einer entsprechenden eindeutigen Beschilderung und Markierung,
- Berücksichtigung einer weitest gehenden Verkehrsberuhigung bei der Straßenraumneugestaltung sowie Einführung einer Parkraumbewirtschaftung mit Bewohnerparkregelung.

Die Parkierungssituation soll verbessert werden. Dazu gehört unter anderem eine Festlegung von Lieferzonen- und Zeiten für die Gewerbetreibenden, so dass eine Be- und Entladung der Lieferwagen ohne Behinderung durch andere Verkehrsteilnehmende ermöglicht wird.

Maßnahmen zur Begrenzung des quartiersfremden Parksuchverkehrs sollen ergriffen werden. Dazu gehört beispielsweise die Prüfung der Einführung einer Bewohnerparkregelung.

Die privaten Vorgärten sollen nach einem einheitlichen Konzept umgestaltet werden, das auch für die Mieter\_innen geeignet und umsetzbar ist und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten ermöglicht. Die Herstellung einer einheitlichen Umzäunung der einzelnen Parzellen soll durch die Eigentümerin erfolgen.

Die Knopfhäusle-Siedlung wird durch zwei Plätze geprägt: den **Spielplatz** nördlich des Gebäudes Schwarzwaldstraße 62 und den **Platz vor dem ZO**. Insbesondere der Spielplatz ist eine wichtige identitätsstiftende Struktur innerhalb des Gebietes.

Im Zuge der Sanierung soll der Spielplatz adressatengerecht umgestaltet sowie funktional aufgewertet werden. Hier entsteht ein Ort der Begegnung und der Kommunikation, der zu einer Verbesserung des nachbarschaftlichen Miteinanders und des Wohnumfeldes beiträgt. Dabei wird der gefahrlose Aufenthalt von Kindern gewährleistet. Der Obstbaum sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Zur nutzergerechten Weiterentwicklung der Spielflächen wird eine Kinder- und Jugendbeteiligung empfohlen.



Der Platz zwischen dem ZO und der Siedlung ist für die Knopfhäusle-Siedlung von großer Bedeutung und bietet Potenzial für viele unterschiedliche Nutzungen. Der Platz soll in die Sanierungskonzeption als Bestandteil der Freiflächenkonzeption einbezogen werden. Für alle Grün- und Freiflächen soll ein Begrünungskonzept erarbeitet werden. Dabei sollen auch geeignete Wegebeziehungen mit Vernetzung der Grünräume innerhalb des Gebietes und der umliegenden Grünzüge (übergeordnete Freiraumachsen) hergestellt werden.

Auf dem Platz sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Entfernung ungenutzter Radständer vor dem ZO, Arrondierung in einem einzelnen Bereich, z.B. im nordöstlichen Platzbereich (Nähe zu Straße, Straßenbahnhaltestelle und ZO),
- Erneuerung und angepasste Anordnung der Möblierung z.B. im Zentrum des Platzes bei Beibehaltung der barrierefreien Querungsmöglichkeiten,
- Prüfung und Erarbeitung geeigneter Nutzungsregelungen, durch die eine Lärmbelästigung der Anwohner\_innen minimiert werden kann.

### Handlungsfeld 3: Soziales Miteinander / nachbarschaftliche Bezüge

Ein wesentliches Sanierungsziel besteht in der **Verbesserung des sozialen Miteinanders** innerhalb der Knopfhäusle-Siedlung. Bestehende Nachbarschaften und soziale Bezüge in der Siedlung sollen nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Schaffung einer Rückkehroption berücksichtigt werden.

Erfahrungsgemäß kehren jedoch nicht alle Menschen nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme in ihre alte Wohnung zurück. Dies soll künftig als Möglichkeit genutzt werden, eine stärkere Durchmischung und Auswahl der Bewohnerschaft zu erreichen.

Der Erhalt **günstigen Wohnraums** ist ein wesentliches Sanierungsziel für die Modernisierung der Knopfhäusle-Siedlung. Dies soll durch **Anwendung des dreistufigen Mietpreismodells** erfolgen, wonach der modernisierungsbedingte Mietaufschlag nicht sofort in voller Höhe erhoben, sondern innerhalb einer mehrjährigen Bindungsfrist in drei Stufen umgesetzt wird.

Empfohlen wird die Schaffung eines **Gemeinschaftsraumes** zur Stärkung der Nachbarschaften und die Einrichtung eines nicht kommerziellen Ausweichraums (bei größerem Raumbedarf, wie beispielsweise Familienfeiern). Denkbar wäre auch die Einrichtung eines Cafés in Zusammenarbeit mit der Freiburger Tafel e.V. als Betreiberin.

Dieser Treffpunkt kann gleichzeitig auch als Büro einer Ansprechperson für die Anwohner\_innen der Siedlung dienen, die als „Kümmerer“ innerhalb der Siedlung ein Konzept der aufsuchenden Sozialarbeit betreibt. Ein als „Infokiosk“ eingerichteter Ort kann beispielsweise als Informationsbörse, als Ausgangspunkt bürgerschaftlichen Engagements, als Anwohnerinnen-Café, Spieletreff, Verschenke-Regal, Pflanztauschbörse oder auch als Beschwerdebriefkasten dienen.

Die Schaffung eines gemeinschaftlich genutzten Raumes setzt die städtebauliche Konzeption der Siedlung fort, nach welcher gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten ein wesentliches städtebauliches Element der Siedlung waren (vgl. Kapitel 3.1)

Darüber hinaus könnte eine streitschlichtende Person ausgebildet werden, die auch den Aufbau eines Mediationsmodells für die Anwohner\_innen der Siedlung unterstützt.

Empfohlen wird auch die Beschäftigung eines Hausmeisters, der Reinigungsarbeiten und Kehrdienst von Treppenhäusern, Straßen und Grundpflege der öffentlichen Flächen durchführen könnte. Ein Hausmeister wäre ebenfalls eine geeignete Person, den Gesamtzustand der Siedlung zu überprüfen, insbesondere hinsichtlich des anfallenden Sperrmülls.

Der Obstbaum auf dem Spielplatz ist ein wichtiger Identifikationsträger und gleichermaßen ein beliebter Treffpunkt für die Anwohner\_innen. Der Baum sollte erhalten bleiben.

Jugendliche in der Siedlung und der umliegenden Gebiete benötigen ihre eigenen Treffpunkte. Denkbar wäre hier die Errichtung eines Containers für Jugendliche, den diese selbst gestalten und für Freizeitaktivitäten nutzen. Ein geeigneter Standort bleibt zu prüfen.

Die Vernetzung der Bewohner mit den Gewerbetreibenden kann dazu beitragen, ein gemeinsames Konzept zur Bespielung der öffentlichen Flächen zu entwickeln; denkbar wäre hier die Einrichtung eines Quartiersbackofens oder eines Gemeinschaftsgartens. Eine Partnerschaft könnte von den Gewerbetreibenden übernommen werden.

### 4.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Mit Abschluss der Bestandsaufnahme wurde die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes angepasst. Die vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass der Platz vor dem ZO eine prägende Freiflächenstruktur ist, deren Mitbetrachtung im Zuge der Sanierungsdurchführung ein wichtiges städtebauliches Ziel darstellt. Die **Abgrenzung** des Untersuchungsgebietes wird daher um den **Platz vor dem ZO erweitert**. Das Flurstück 5406/25 wird damit nach Satzungsbeschluss Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wird damit eine Größe von ca. 2,3 ha umfassen.





Handlungsfeld	Misstand	Typ	Sanierungsziel	Maßnahme	Empfehlung*	Erläuterung
	Vereinzelte Gestaltmängel im Bereich der Privatgebäude (z. B. Fassadenbereich, uneinheitlich gestaltete Dachflächen)	r	Behebung der Gestaltmängel an Privatgebäuden	Beratung und Motivation der Privateigentümer_innen zu privaten Modernisierungsmaßnahmen. Ermöglichung der steuerlichen Abschreibung, ggf. Gewährung eines Sanierungszuschusses.	Erarbeitung eines Fassadenprogramms zur Unterstützung der Eigentümer_innen	Durch Aufwertung der dem Spielplatz zugewandten Fassadenteile kann ein einheitlicher Gesamteindruck erzeugt werden, der sich wiederum positiv auf das Gestaltbild der Siedlung auswirken kann. Bereits durch den Einsatz weniger gezielter Maßnahmen kann ein hoher Wirkungsgrad erreicht werden
				Beratung zur Nutzung weiterer Fördermöglichkeiten z.B. KfW Programme oder zum seriellen sanieren	Erarbeitung eines Leitfadens für Eigentümer_innen zur Nutzung weiterer Fördermöglichkeiten	
				Unterstützung der Eigentümer_innen bei der Auswahl geeigneter Farb- oder Materialkonzepte		
	Unbefriedigende und teilweise unzweckmäßige Gestaltung der Straßenräume durch ungliederte Asphaltflächen und fehlendes Begleitgrün. Fehlende Verschattung an Hitzetagen, keine Aufenthaltsqualität. Teilweise eingeschränkte Verkehrssicherheit.	f r	Funktionale und gestalterische Verbesserung der Straßenräume unter Berücksichtigung der zentralen Aspekte von Aufenthaltsqualität, Nutzbarkeit und Verkehrssicherheit	Umgestaltung der Straßenräume durch funktionale Gliederung, neue Bodenbeläge und Begrünung	Prüfung von geeigneten Alternativen zu der heute vorhandenen durchgängigen Asphaltdecke und Einsatz eines anderen Belagtyps (z.B. Natur- oder Betonsteinpflaster) unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, der Barrierefreiheit und der Funktionalität bzw. Nutzbarkeit.	
				Erhalt und ggf. Verbesserung des stark durchgrüneten Charakters der Siedlung	Prüfung der Möglichkeit und Sinnhaftigkeit von Straßenbäumen im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Straßenräume.	
				Barriere-reduzierende Baumaßnahmen auch für ältere Anwohner_innen		
	Baulicher Zustand der Straßen erscheint vielen Bewohner_innen mangelhaft - unebene Oberflächen sowie eine nicht einwandfrei funktionierende Entwässerung sorgen für Einschränkungen der Nutzbarkeit (z.B. bei Mobilitätseingeschränkten Personen)	b	Anwohner_innen freundliche und sichere Gestaltung des vorhandenen Straßenraumes	Bei der Neugestaltung des Straßenraumes sind Barrierefreiheit und eine sinnvolle Integration von Entwässerungseinrichtungen zu berücksichtigen.	Querschnittgestaltung für Wohnwege berücksichtigen	Bei allen Maßnahmen, die im öffentlichen Raum durchgeführt werden
	Bei einigen Wohngebäuden (Mehrfamilienhäusern) fehlen geschützte Gehbereiche vor den Hauseingängen	b		Sicherung der Hauseingangsbereiche der Mehrfamilienhäuser vor Befahren		
	Schlechte Orientierung durch alleinige Straßenbenennung "Schwarzwaldstraße" und Hausnummerierung.	r			Straßenneubennung unter Einbeziehung der Bewohner_innen und unter Berücksichtigung der historischen Gegebenheiten	
	Schlechte Beleuchtungssituation im Untersuchungsgebiet reduziert das subjektive Sicherheitsempfinden der Anwohner_innen	b		Herstellen einer modernen, zeitgemäßen Beleuchtung des Straßenraums entlang der zentralen Verkehrsachse und in den Seitenstraßen des rasterförmigen Straßennetzes, auch am Spielplatz	Erarbeitung Beleuchtungskonzept mit Ziel der Beleuchtung der Wege und Plätze zur Vermeidung dunkler und unübersichtlicher Bereiche. Es gilt hierbei auf die LUX-Zahl, die Lichttemperatur und eine gleichmäßige Ausleuchtung der Freiflächen zu achten (DIN EN 13201). >Entgegenwirken einer übermäßigen Beeinträchtigung der Anwohner_innen durch anpassende Beleuchtungssysteme	

Handlungsfeld	Misstand	Typ	Sanierungsziel	Maßnahme	Empfehlung*	Erläuterung
	Vorhandene Beschilderung nicht für alle Verkehrsteilnehmenden eindeutig und verständlich. Dadurch gibt es immer wieder Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmenden.	b		Überprüfung der geltenden und zukünftigen Verkehrsregelung und Festlegung einer entsprechenden eindeutigen Beschilderung und Markierung.	Berücksichtigung des Prinzips der "selbsterklärenden Straße" bei der Neugestaltung.	
	Gefährdungen / Störungen durch den motorisierten Individualverkehr vor allem durch teilweises zu schnelles Fahren und quartiersfremden Parksuchverkehr.	f	Bei der Umgestaltung des Straßenraumes soll das Prinzip der Mischverkehrsflächen beibehalten und durch verkehrsberuhigende Maßnahmen unterstützt werden.	Berücksichtigung einer weitestgehenden Verkehrsberuhigung bei der Straßenraumneugestaltung sowie Einführung einer Parkraumbewirtschaftung mit Bewohnerparkregelung	>Schaffen eines baulichen Eingangsbereiches, z.B. als Gemeinschaftsprojekt mit dem Quartierskünstler, so dass der Charakter der Wohnanlage sichtbar wird (Kunstinstallation und Hinweistafel zur Siedlungshistorie)>Offizielle Einweihungsfeier mit Presse zum Abschluss SD	Vereinzelte wird im Quartier die Spielstraßenregelung missachtet. Durch geeignete bauliche Umgestaltung kann Geschwindigkeitsreduzierend eingewirkt werden und das subjektive Sicherheitsempfinden der Anwohner_innen verbessert werden.
	Oftmals schwierige Situation für den Lieferverkehr der Gewerbetreibenden	f		Festlegung von Lieferzonen und -zeiten für die Gewerbetreibenden.		
	Regelmäßiges Fremdparken durch Schüler_innen und Nutzer_innen des Zentrums Oberwehre, das auch mit Parksuchverkehr einher geht	f	Einführung einer Bewohnerparkregelung.	Maßnahmen zur Begrenzung des quartiersfremden Parksuchverkehrs, z.B. durch Einführung einer Bewohnerparkregelung.		
	Teilweise Fehlnutzung vorhandener Stellplätze			Einführung einer Bewohnerparkregelung.	Neuordnung der Parkierung im Rahmen der Straßenraumgestaltung.	
	Gestaltmängel in den privaten Vorgärten > unattraktive oder ortstypische Bepflanzung > einen schlechten und uneinheitlichen Zustand der Zäune der privaten Vorgärten > Fehlnutzung z.B. durch das Lagern von Sperrmüll > teilweise hoher Versiegelungsgrad	r	Funktionale und gestalterische Verbesserung der privaten Grünflächen mit Pflege und Entwicklung der bestehenden Freiräume für und mit Mieter_innen bei Erhalt der privaten parzellierten Vorgärten	Neugestaltung der privaten Vorgärten nach einem einheitlichen Konzept, das auch für die Mieter_innen geeignet und umsetzbar ist und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten ermöglicht.	> Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs für öffentliche und private Freiräume	Erhalt der privaten Vorgärten mit Freisitz. In Anbetracht der kleinen Wohnungsgrundrisse kommt einer individuellen Gestaltungsmöglichkeit eine hohe Bedeutung zu. Zugleich ist die Denkmaleigenschaft zu beachten. Die ursprüngliche Funktion als Nutz- und Ziergarten sollte weiterhin ableisbar bleiben. Dem Verlust der ökologischen und sozialen Funktion der Vorgärten durch Gestaltungs- oder Nutzungsdefizite sollte entgegen gewirkt werden.
			Herstellung einer einheitlichen Umzäunung der einzelnen Parzellen durch die Eigentümerin	Auslobung eines Wettbewerbs für die Gestaltung des schönsten Vorgartens. Dabei könnten auch geringe finanzielle Beiträge an die Mieter_innen ausgezahlt werden.		
					Buntsandsteinelemente finden sich in der gesamten Siedlung (auch Einfriedung des Kindergartens) wieder. Diese sollten erhalten bleiben und für Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum Verwendung finden.	
					Einsatz eines externen Gartendienstes / Grünpflege durch die Eigentümerin prüfen.	

Handlungsfeld	Misstand	Typ	Sanierungsziel	Maßnahme	Empfehlung*	Erläuterung
	Gestaltung des Spielplatzes entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, insbesondere in Bezug auf die Spielgeräte und die Aufenthaltsfunktion besteht Verbesserungsbedarf.	b	Adressatengerechte Umgestaltung, funktionale Aufwertung des Kinderspielplatzes als Maßnahme zur Verbesserung des Wohnumfeldes	Ersatz bestehender Spielgeräte	>Schaffung von Aktivitätsmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen zum Beispiel durch Einsatz moderner "Spielgeräte" (z.B. Slackline, Trampolin, Nestschaukel) > Einsatz von Spielgeräten, die aus nachhaltigen Materialien, beispielsweise Holz, gefertigt werden > Erhalt der Sandsteinabgrenzung des Sandkastens oder Wiederverwendung an anderer Stelle	
				Schaffung eines Aufenthaltsortes / Treffpunktes auch für Erwachsene		
				Durchführung einer Kinder- und Jugendbeteiligung	>Begehung mit Nutzungsgruppen Kinder, Jugendliche und Erwachsene bereits zur Bestandsanalyse	Spielplatzbegehung und Erforschung mit den Kindern der Siedlung und auch mit den Kindern der benachbarten Emil-Thoma Grundschule (entsprechend der Erfahrungen des GuT)
					Wahl und Einsatz von Spielplatzpaten, die für den Spielplatz nach definierten Vorgaben die Verantwortung übernehmen	
					Möglichkeit der "Inszenierten Raumfolge" nutzen durch die Möblierung zur Anbindung des Spielplatzes an das ZO - zum Beispiel durch eine durchgängige und einheitlich gestaltete Möblierung	
	Fehlende funktionale Verbindung der Freiflächen in der Siedlung und unstrukturierte öffentliche und private Bereiche vor allem am südlichen Ende von Haus 60, Haus 68, Haus 72 und Haus 74	f	Entwicklung und Nutzbarmachung der bestehenden Freiräume für die Mieter_innen der Siedlung und für Anwohner_innen im Einzugsbereich des Gebietes	Einbezug des Platzes zwischen dem ZO und der Siedlung in die Sanierungskonzeption als Bestandteil der Freiflächenkonzeption; Einbeziehung aller Grünflächen in ein Begrünungskonzept	>Weitere Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb der Siedlung und in den Hofflächen als punktueller Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas, insbesondere an den Gebäuden 60, 62, 66 und 68 > Prüfen, in wie weit die Grünflächen im südlichen Bereich von Haus 72 und 74 in ein Grünflächenkonzept integriert werden können	
				Herstellen geeigneter Wegebeziehungen mit Vernetzung der Grünräume innerhalb des Gebietes und der umliegenden Grünzüge (übergeordnete Freiraumachsen)	Schaffung der "Inszenierten Raumfolge" zum Beispiel durch entsprechende Möblierung	
					Beteiligungsprojekt zur Gestaltung des öffentlichen Raums	
	Überkommene und nicht-funktionale Anordnung der Möblierung des Platzes zwischen ZO Siedlung führt zu ausschließlicher Nutzung der Randbereiche	f	Aufwertung des Platzes zwischen ZO und der Siedlung	Erneuerung und angepasste Anordnung der Möblierung z.B. im Zentrum des Platzes bei Beibehaltung der barrierefreien Querungsmöglichkeit	Paten für den öffentlichen Raum benennen	
				Prüfung und Erarbeitung geeigneter Nutzungsregelungen, durch die eine Lärmbelastung der Anwohner_innen minimiert werden kann	Anlage eines Gemeinschaftsgarten/Kräutergartens (Hochbeet)	Ziel: Minimierung der Ruhestörung der Anwohner durch den Platz vor dem ZO
	Ökologische Defizite: Mangelnde ökologische Ausgestaltung öffentl Bereiche	f	Aufwertung der Grünflächen innerhalb des Gebietes	Ökologische Aufwertung der öffentlichen Grünflächen an geeigneten Stellen	Berücksichtigung der Biodiversität bei der Gartengestaltung	



Handlungsfeld	Misstand	Typ	Sanierungsziel	Maßnahme	Empfehlung*	Erläuterung
	Kumulation von Menschen in schwierigen Lebenslagen	f	Erhalt des Mietwohnraumes und Sicherung der bezahlbaren Mieten	Anwendung des dreistufigen Mietpreismodells und keine Mieterhöhung über die Mietobergrenze (Sozialverwaltung/Jobcenter)		Teilweise können die Mieter_innen aufgrund ihrer aktuellen Lebenssituation und der gesamtstädtischen Wohnraumsituation nicht auf anderen geeigneten Wohnraum ausweichen.
	Wohnungleerstände aufgrund schlechter Bausubstanz	f		Leerstände beseitigen durch bauliche Anpassung der Wohnungen an sich wandelnde Nutzungsanforderungen	Prüfen: Schaffung einer Kita zur Bedarfsdeckung im Stadtteil	
	Fehlender wetterunabhängiger Treffpunkt für Erwachsene und Jugendliche mit bedarfsgerechter Ausstattung	b	Stärkung des sozialen Miteinanders und des nachbarschaftlichen Gefüges	Schaffung eines Gemeinschaftsraumes zur Stärkung der Nachbarschaften und nicht kommerzieller Ausweichraum bei größerem Raumbedarf, wie beispielsweise Familienfeiern	Einrichtung eines Cafes in Zusammenarbeit mit der Freiburger Tafel e.V. als Betreiberin	
					Container für Jugendliche aufstellen, den diese selbst gestalten und für Freizeitaktivitäten nutzen	
	Obwohl das soziale Miteinander in der Siedlung durch ein hohes Maß an positiver Interaktion gekennzeichnet ist, führen teilweise Gewaltbereitschaft und konfliktbehaftete Nachbarschaften zu einem schlechten Image der Siedlung	f	Verbesserung des subjektiven Sicherheitsgefühls für die Anwohner_innen der Siedlung	Stärkere Durchmischung und Auswahl der Bewohnererschaft, Belegungsmanagement	>Ausbildung eines Streitschlichters / Aufbau eines Mediationsmodells. Empfehlenswert wäre der Einsatz einer Ansprechperson, die als "Kümmerer" innerhalb der Siedlung ein Konzept der aufsuchenden Sozialarbeit betreibt >Erhalt des Obstbaumes auf dem Spielplatz, der von den Mieter_innen als Treffpunkt genutzt wird.	Der Einsatz einer Ansprechperson kann aus den Nicht-Investiven Städtebaufördermitteln gefördert werden
				Berücksichtigung bestehender Nachbarschaften und sozialer Bezüge in der Siedlung nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Schaffung einer Rückkehroption		
				nach Außen: Ausrichtung eines Quartierfestes nach Abschluss der Sanierung		
	Unzureichende niederschwellige Beratungs- und Teilhabeangebote für die Mieter_innen	f		Schaffung einer Anlaufstelle für verschiedene Anliegen als Infokiosk	Der Infokiosk kann beispielsweise als Informationsbörse, als Ausgangspunkt bürgerschaftlichen Engagements, als Anwohner_innencafe, Spieltreff, Verschenke-Regal, Pflanztauschbörse, Beschwerdebriefkasten dienen.	
	Mangelnde Sauberkeit der Flächen im öffentlichen Raum	r		Prüfung der Beschäftigung eines Hausmeisters / Reinigungsdienstes	Verbesserung der Interaktion zwischen dem lokalen Gewerbe und den Anwohner_innen (beispielsweise durch die Errichtung eines Quartiersbackofens. Eine Patenschaft könnte von den Gewerbetreibenden übernommen werden	Denkbar ist hier auch der Einsatz eines Verfügungsfonds

## 4.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist deren Finanzierung. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption. Die Kostenentwicklung der Maßnahme wird regelmäßig fortgeschrieben.

### Kosten- und Finanzierungsübersicht der laufenden Maßnahmen

1	2	3	4	6	7	8	9
	Zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen	Gesamt geplant	bereits angefallen	anfallend im Programmjahr 2019	weiter anfallend im Programmjahr 2020	weiter anfallend im Programmjahr 2021	weiter anfallend bis Ende des Bew.-zeitraums
		T€	T€	T€	T€	T€	T€

#### A U S G A B E N (I. - VII.)

I. Vorbereitende Untersuchungen							
	Vorbereitende Untersuchungen	38		38			
	Bauhistorische Untersuchung	41		41			
	Befragung soziales Miteinander	10		10			
	<b>Summe I</b>	89	0	89	0	0	0
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung							
	Bürgerbeteiligung; Sondergutachten	90		50	10	10	20
	Rahmenplan und Freiraumkonzept	30			15	15	
	<b>Summe II</b>	120	0	50	25	25	20
III. Grunderwerb							
	<b>Summe III</b>	0	0	0	0	0	0
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen							
	Spielplatz und Freiflächengestaltung	380					380
	Öffentlicher Straßenraum	1.000					1.000
	Umsetzung und Folgekosten	530		80	110	185	155
	<b>Summe IV</b>	1.910	0	80	110	185	1.535
V. Baumaßnahmen							
	Modernisierung Schwarzwaldstraße 70 und 76	2.400			720	1.440	240
	Modernisierung Schwarzwaldstraße 72 und 74	2.500					2.500
	Modernisierung Schwarzwaldstraße 64	390				390	
	Modernisierung Schwarzwaldstraße 66 und 68	1.335					1.335
	Modernisierung Schwarzwaldstraße 60 und 62	1.425					1.425
	Förderung Privater Maßnahmen	400			100	100	200

1	2	3	4	6	7	8	9
	Zwendungsfähige Einzelmaßnahmen	Gesamt geplant	bereits angefallen	anfallend im Programmjahr 2019	weiter anfallend im Programmjahr 2020	weiter anfallend im Programmjahr 2021	weiter anfallend bis Ende des Bew.-zeitraums
		<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>

<b>A U S G A B E N (I. - VII.)</b>							
<b>Summe V</b>		8.450	0		820	1.930	5.700
<b>VII. Vergütung</b>							
	Honorare Sanierungsträger	90		30	15	15	30
<b>Summe VII</b>		90	0	30	15	15	30
<b>Summe Ausgaben (I. - VII.)</b>		<b>10.659</b>	<b>0</b>	<b>249</b>	<b>970</b>	<b>2.155</b>	<b>7.285</b>

<b>E I N N A H M E N (I. - III.)</b>							
<b>Summe Einnahmen (I. - III.)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Saldo Ausgaben-Einnahmen</b>		<b>10.659</b>	<b>0</b>	<b>249</b>	<b>970</b>	<b>2.155</b>	<b>7.285</b>

<b>bisher festgelegter Förderrahmen</b>	3.166	Summe Spalten 4 bis 6 des Saldos	249
---	-------	----------------------------------	-----



## 5 Sozialplan

### Vorbemerkungen

Sofern Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene durch die Ziele der Neuordnungskonzeption – auch in Einzelfällen – auftreten, gibt das Baugesetzbuch das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt. Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung der Ergebnisse der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren (Fortschreibung).

Auf der Grundlage dieser Erörterung hat die Stadt die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn zum Beispiel ein Wohnungswechsel erforderlich wird.

Neben den oben genannten Instrumentarien des Baugesetzbuches stehen der Stadt weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen oder auf Grund anderer Gesetze zu erhalten. So zum Beispiel:

- Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen,
- Leistungen nach dem SGB X und XII,
- Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Letztlich bedeutet dies, dass der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was erreicht wurde, sondern auch wie es erreicht wurde. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten

soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst „sanft“ eingegriffen werden.

Um dabei Härten zu vermeiden ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Stadt bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen um befriedigende Lösungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht und Geduld.

### 5.1 Die Sanierungsbetroffenen

Im Rahmen der vorbereitenden Phase wurde mit der Festlegung konkreter Einzelmaßnahmen begonnen. Der voraussichtliche Personenkreis, der unter Umständen von der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung nachteilig betroffen sein könnte, wird wie folgt beschrieben:

#### *Ältere Bewohner und Rentner/-innen*

Mit zunehmendem Alter schwindet die Bereitschaft, Veränderungen der Lebensverhältnisse zu akzeptieren. Besonders bei langer Wohndauer kann insbesondere älteren Bewohnern ein Umzug ohne Hilfestellung nicht zugemutet werden. Anwohner\_innen höheren Alters sind in der Regel nicht in der Lage und in manchen Fällen auch nicht bereit, das für die erforderlichen Maßnahmen benötigte Kapital aufzubringen.

#### *Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln*

In der Regel ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung eine Umsetzung in eine andere Wohnung verbunden. Dies bedeutet für die Betroffenen einen höheren Mietzins und damit teilweise eine erhebliche Einschränkung des Lebensstandards. Zwar werden in der Regel gewisse Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse akzeptiert, jedoch dürfen diese ein angemessenes Maß nicht überschreiten. In besonderen Fällen ist dieses Maß durch Inanspruchnahme von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz zu reduzieren.

### *Bewohner ausländischer Herkunft*

Die Erfahrungen der STEG in zahlreichen anderen Gebieten der städtebaulichen Erneuerung haben gezeigt, dass insbesondere bei Personen mit Migrationshintergrund ein intensiver Aufklärungsbedarf sowie ein besonderer Unterstützungsbedarf bestehen. Bei der Sanierungsdurchführung ist ggf. ein erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf dieser Personengruppe zu beachten.

### *Betroffene Betriebe*

Im Untersuchungsgebiet befinden sich vereinzelt Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Insbesondere bei der Umsetzung von städtischen Ordnungsmaßnahmen im Bereich des Spielplatzes ist eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den betroffenen Betrieben zur Gewährleistung von Transparenz in der Durchführung für den Erfolg der Maßnahmen unabdingbar. Betriebliche Belange und Sanierungserfordernisse müssen im Laufe des Verfahrens aufeinander abgestimmt werden.

## 5.2 Grundsätze für den Sozialplan

Die allgemeinen Zielsetzungen für die Sanierung sind darauf ausgerichtet, mögliche nachteilige Auswirkungen der Sanierung für die Betroffenen so gering wie möglich zu halten. Sofern jedoch bei der Durchführung der Sanierung unvermeidbare nachteilige Auswirkungen oder Härten auftreten, sind die folgenden Grundzüge der Sozialplanung jedem Einzelfall zugrunde zu legen (§ 180 BauGB).

Alle Sanierungsbetroffenen sind ausführlich und so früh wie möglich über Maßnahmen der Sanierung zu informieren.

Auf die Information nicht deutschsprechender Bewohner\_innen muss in geeigneter Form besonders geachtet werden.

Die Eigeninitiative der Betroffenen, nachteilige Folgen der Sanierung zu vermeiden oder zu mildern, ist zu wecken und zu unterstützen.

Sind Betroffene aufgrund der Abwicklung der Sanierungsmaßnahme nicht in der Lage, sich selbst zu helfen, hat die Stadt Freiburg geeignete Maßnahmen zur Hilfestellung zu prüfen und zu ergreifen.

Die Auswirkungen der Sanierung und die Eingriffe in die persönlichen, familiären, sozialen und wirtschaftlichen Lebensumstände jedes einzelnen von der Sanierung Betroffenen sind so gering wie möglich zu halten. Die Sanierungsbetroffenen erhalten individuelle Beratung und Betreuung.

### **Mieter**

Wohnungsmodernisierungen sollen möglichst einvernehmlich zwischen den Eigentümer\_innen und Mieter\_innen durchgeführt werden unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und der von den Eigentümer\_innen als notwendig angesehenen baulichen Maßnahmen. Den Mieter\_innen müssen die Maßnahmen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn erläutert werden. Abmachungen werden in jedem Einzelfall in einer Vereinbarung festgehalten.

Bei Modernisierungsmaßnahmen müssen den Mieter\_innen Art und Umfang der Modernisierung und die voraussichtliche Mieterhöhung nach der Modernisierung rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen bekannt sein.

Falls ein Auszug aus der Wohnung aufgrund der Modernisierung erforderlich ist, muss den Mieter\_innen Ersatz (vorübergehend oder endgültig) nachgewiesen werden, nach Möglichkeit unter Berücksichtigung ihrer Vorstellungen in Bezug auf Miethöhe, Größe und Lage. Dabei ist auf die vorhandenen sozialen Verflechtungen und auf die wirtschaftlichen Verhältnisse besonders zu achten.

Bei einem erforderlichen Umzug älterer oder behinderter Menschen sollen Möglichkeiten genutzt werden, in vertrauter Umgebung Ersatzwohnraum zu schaffen.

Ältere Menschen und Menschen mit Handicap sind auf Wunsch bei der Suche nach altersgerechten und barrierefreien Wohnformen besonders zu unterstützen.

Die Rückkehr der Mieter\_innen in eine modernisierte Wohnung im Sanierungsgebiet, sofern dies gewünscht wird, muss ermöglicht werden. Hierzu haben die Mieter\_innen bei Abschluss der Umsetzungsvereinbarung eine Rückzugsoption anzugeben und innerhalb der ersten sechs Monate nach Umzug in den Ersatzwohnraum den Rückzug verbindlich und schriftlich dem Vermieter zu erklären. Andernfalls entfällt die Rückzugsoption.

Bei der Vergabe von Wohnungen im Sanierungsgebiet sollen vorrangig Bewohner\_innen aus dem Sanierungsgebiet berücksichtigt werden, die sanierungsbedingt Wohnraum aufgegeben haben. Bei der Vergabe ist auf eine ausgewogene Sozialstruktur zu achten.

Bei nicht deutschsprechenden Personen ist besonders auf mögliche Artikulations- und Verständigungsschwierigkeiten zu achten. Soweit erforderlich, ist ein Dolmetscher hinzuzuziehen. Wichtige Informationsschreiben sind, wenn dies notwendig erscheint, mehrsprachig zu verfassen. Auf sonstige Hilfen des Staates und der Stadt Freiburg, wie z. B. Wohngeld, ist hinzuweisen.

Die obigen Grundsätze gelten analog auch für die Gruppe von Mieter\_innen, für die wegen der Sanierung bzw. dem Abriss des Gebäudes ein Umzug ansteht.

#### **Private Hauseigentümer\_innen**

Eigentümer\_innen sind über die Möglichkeiten der Förderung zu informieren.

#### **Betriebsinhaber\_innen**

Eine Sicherung der Betriebe am jetzigen Standort ist anzustreben, soweit das Neuordnungskonzept dies zulässt.

#### **Arbeitnehmer\_innen**

Bei Betriebsverlagerungen sind den Arbeitnehmer\_innen die Ziele der Sanierung und die geplanten Maßnahmen rechtzeitig zu erläutern.

## 6 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

Die vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass für das gesamte Untersuchungsgebiet zahlreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Diese ergeben erst in ihrer Gesamtheit und Wechselbeziehung einen spürbaren Erneuerungseffekt.

### 6.1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Nach § 142 Abs. 1 BauGB kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich festgelegt werden (Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 3 BauGB).

Hierbei ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist parzellenscharf vorzunehmen. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets sowie die hierfür formulierten Sanierungsaufgaben bilden die Grundlage für die Sanierungssatzung.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist in Kapitel 4.4 erläutert. Ein wesentliches Sanierungsziel ist die Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurde herausgearbeitet, dass der in östlicher Richtung direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzende Platz vor dem ZO zwar baulich nicht zur Siedlung gehört, er aber dennoch von den Anwohnerinnen genutzt wird. Das Flurstück 5406/25 wird damit nach Satzungsbeschluss Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

### 6.2 Wahl des Sanierungsverfahrens

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Stadt nach Maß-

gabe des § 142 Abs. 4 BauGB das **umfassende Sanierungsverfahren** unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder das **vereinfachte Sanierungsverfahren** unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung, die in den folgenden Abschnitten erläutert werden.

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat der Gemeinderat nach fachlich-sachlicher Abwägung und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt ist.

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften des BauGB sowohl im **vereinfachten** als auch im **umfassenden Sanierungsverfahren** zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungs-vorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Stadt von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB),
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und



Rechtsvorgängen. Im vereinfachten Verfahren kann die Stadt die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen (vgl. unten),

- § 164a BauGB über den Einsatz der Städtebauförderungsmittel,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des Allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde (vgl. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 2, § 17 Abs. 6, § 19 Abs. 4 Nr. 2 und § 51 Abs. 1 Punkt 4 Satz 2 BauGB).

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben wie:

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer baurechtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind,
- die Beseitigung baulicher Anlagen,

- die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen in rechtlicher Art,
- den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft:

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB),
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB sind vor allem folgende **Einzelregelungen** von Bedeutung:

- die Stadt kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auf demselben Wege kann sie die Genehmigung für die Zukunft widerrufen,
- über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Stadt zu entscheiden. Unter den in § 145 Abs. 1 Satz 3 und § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 6 BauGB

genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 22 Abs. 5 Satz 5 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird,

- für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Stadt. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unmöglich machen, wesentlich erschweren oder ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Stadt ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden.

Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i. S. d. § 145 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an. Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten (§ 145 Abs. 3 BauGB). Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Stadt oder zur Enteignung zu deren Gunsten.

Das Grundbuchamt darf aufgrund einer nach

§ 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genehmigungspflichtigen Teilung eines Grundstücks die Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorliegt. Dasselbe gilt für genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB (z. B. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks).

### **Umfassendes Sanierungsverfahren gem. §§ 152 bis 156a BauGB**

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom Allgemeinen Städtebaurecht abweichende, bodenpolitische Konzeption zu Grunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen, vgl. § 153 Abs. 1 BauGB). Das BauGB geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände, welche durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten Besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften ausdrücklich auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach städtebaulicher

Situation und gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Stadt bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten.

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Stadt nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Stadtkerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten),
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen),
- Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage/Parkhaus, Begrünung etc.),
- Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung,
- Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende **Besonderheiten**:

Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch:

- den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB,
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umliegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.

Die Preisprüfung durch die Stadt nach § 153 Abs. 2 BauGB bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten) erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB):

Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z. B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

#### **Vereinfachtes Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB**

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren v. a. dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird. Das vereinfachte Verfahren wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt. Vielmehr muss die Stadt in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis

156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Stadt, dass diese sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen muss. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB). Außerdem muss die Stadt die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen.

Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

#### **Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen**

Diese treten insbesondere ein, wenn die Stadt planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt. Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Dies ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Stadt v. a. Bestandspflege betreiben will, z. B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

#### **Finanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge**

Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Stadt Bodenwerterhöhungen zu erwarten, bietet das umfassende Verfahren

der Stadt die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.

Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Die Stadt kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten.

Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer und mittelbar auch der Mieter führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Stadt das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Stadt nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt.

#### **Verfahrenswechsel**

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann. Dies gilt besonders für den Wechsel vom umfassenden auf das vereinfachte Verfahren. Dabei kann es in solchen Fällen sinnvoller sein, bestimmte Grundstücke nach § 163



BauGB vorzeitig aus der Sanierung zu entlassen oder eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB durchzuführen, als für das gesamte Sanierungsgebiet vom „umfassenden“ zum „einfachen“ Verfahren zu wechseln.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens ist es dagegen möglich, durch Satzungsänderungen die verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten zu ändern. Dabei ist die Bekanntmachungspflicht nach § 143 Abs. 1 BauGB und die Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt nach § 143 Abs. 2 BauGB zu beachten.

Auf der Grundlage des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen sowie unter Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung wird der Stadt Freiburg die Durchführung des vereinfachten Sanierungsverfahrens gem. § 142 Abs. 4 BauGB empfohlen. Für den abgegrenzten Untersuchungsbereich ist nicht mit einer signifikanten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nach § 154 BauGB zu rechnen.

Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB sind demnach auszuschließen.

#### **Begründung**

Im Untersuchungsgebiet lassen sich flächendeckend bauliche Mängel unterschiedlicher Intensität an privaten Gebäuden feststellen. Trotz der teilweise substanziellen Mängel im Gebäudebestand wird es in keinem Fall zu einem Gebäudeabbruch mit anschließender Neubebauung kommen. Der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz ist das wichtigste Sanierungsziel. Eine Neuordnung von Grundstücken mit veränderter Erschließung der Innenbereiche und somit eine höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzung durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Vielmehr sollen die öffentlichen Bereiche in ihrer ursprünglichen Funktion wiederhergestellt werden.

Es wird eine situationsorientierte Verbesserung der Verkehrssicherheit angestrebt. Grunderwerbe vonseiten der Stadt sind nicht vorgesehen.

Insgesamt zielt die Sanierung im Bereich der Knopfhäusle-Siedlung auf ein behutsames und ausschließlich bestandserhaltendes Verfahren mit Behebung unterschiedlicher Funktionsschwächen ab. Entsprechend den aktuell zugrundeliegenden Erkenntnissen sind keine großflächigen Umstrukturierungsmaßnahmen zu erwarten, ebenso wenig zeichnen sich tiefgreifende Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich ab, die zu wesentlichen Bodenwerterhöhungen führen könnten.

Die Vorschrift über genehmigungspflichtige Vorhaben gem. § 144 BauGB ist für die Stadt ein wichtiges Kontrollinstrument für die Durchführung der Sanierung.

**Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungssatzung unter Einbeziehung des § 144 BauGB zu beschließen.**

### **6.3 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet**

#### **Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB)**

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Stadt. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Stadt zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden.

Die Stadt besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung und kann im Einzelfall – unter den en-

gen Voraussetzungen des § 145 BauGB – den Sanierungszielen zuwiderlaufende Absichten und Vorgänge verhindern.

#### **Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff. BauGB) Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)**

Ordnungsmaßnahmen dienen der Vorbereitung von Neuordnungen auf Grundstücken. Hierzu zählen:

- die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- die Freilegung von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt. Sie kann aber die Durchführung auf Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Die Ordnungsmaßnahmen haben zum Ziel, einzelne Grundstücke oder Bereiche neu zu ordnen. Insbesondere bei privaten Grundstücken werden diese Maßnahmen in der Regel dem Eigentümer überlassen. Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung, wie auch die Herstellung von Erschließungsanlagen, hoheitliche Aufgabe der Stadt.

Laut BauGB sind Ordnungsmaßnahmen, welche ein privater Eigentümer durchführt, zu entschädigen. Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten im Einzelfall auch die Entschädigung des untergehenden Gebäudewertes erfolgen. Bei der Freilegung von Grundstücken können die Abbruchkosten, die Abbruchneben- und -folgekosten sowie die sogenannte „untergehende Bausubstanz“ (Restwert) aus Mitteln der Städtebauförderung mit bis zu 100 % der zuwendungsfähigen Kosten erstattet werden.

Eine Ausnahme hiervon bildet die Erneuerung und Änderung von Erschließungsanlagen. Seitens des Landes Baden-Württemberg wurde bei diesen Maßnahmen eine Förderobergrenze von 250,- €/m<sup>2</sup> eingeführt.

Die anzuwendenden Förderquoten für private Ordnungsmaßnahmen sind, unter Berücksichtigung der Städtebauförderungsrichtlinien und den dort genannten Förderobergrenzen, durch den Gemeinderat zu beschließen. Dieses Vorgehen ist sinnvoll, da im Rahmen der Sanierungsdurchführung mit Maßnahmen unterschiedlichsten Ausmaßes und unterschiedlichster Bedeutung für die Erreichung der Sanierungsziele zu rechnen ist.

#### **Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)**

Zu den Baumaßnahmen gehören die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden und die Errichtung und Änderung von kommunalen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Die Erneuerung oder auch der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

Baumaßnahmen können ebenfalls aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert werden. Baumaßnahmen an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind Aufgabe der Stadt Freiburg. Je nach Art der Maßnahme ist ein Förderanteil von maximal 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes (bei Erneuerung bzw. Umnutzung) bzw. 30 % der Baukosten (bei Neubau) nach Programmaufnahme möglich.

Bei der Erneuerung / Modernisierung von Gebäuden mit besonderer historischer Bedeutung oder mit Denkmalschutz kann eine Erhöhung des Fördersatzes um 25 % erfolgen.

Für private Baumaßnahmen, die unter anderem zur dauerhaften Beseitigung baulicher Nachteile und Mängel durchgeführt werden sollen, wird der Gemeinderat Förderquoten festlegen.

## 6.4 Weitere Empfehlungen

### Fördergrundsätze

Dem Gemeinderat der Stadt Freiburg wird die Festlegung von Förderrichtlinien für private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen vorgeschlagen. Hierdurch kann eine Steuerung des privaten Sanierungsinteresses entsprechend den Zielen der Sanierung erreicht werden und eine Gleichbehandlung der Beteiligten im Sanierungsgebiet gestärkt werden.

Derzeit unterstützt die Stadt Freiburg die städtebauliche Erneuerung u. a. in den Sanierungsgebieten Weingarten-West, Haslach Südost und Sulzburger Straße. Die Förderung der Sanierung der Knopfhäusle-Siedlung soll auf ebendieser Grundlage erfolgen, dabei aber die Denkmaleigenschaft der Siedlung besonders berücksichtigen.

Zusammen mit der denkmalgerechten Sanierung der historischen Bausubstanz ist die Sicherung und der langfristige Erhalt von bezahlbarem Mietwohnraum das wichtigste Ziel. Insofern bildet die umfassende Erneuerung des großen Mietwohnungsbestands der FSB den Kern des Sanierungsverfahrens und hat die größte Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Erneuerung.

Die Förderung der jeweiligen Bauvorhaben steht unter dem Vorbehalt, dass die erforderlichen Finanzierungsmittel von Bund, Land und Stadt zur Verfügung stehen und durch entsprechende Beschlüsse bereitgestellt werden.

### Private Modernisierungen

Eines der wichtigsten Ziele bei der Sanierung der Knopfhäusle-Siedlung ist die Sicherung und der Erhalt von bezahlbarem Mietwohnraum. Zugleich steht der Stadt Freiburg nur ein begrenztes Fördermittelkontingent zur Verfügung, welches effektiv und nachhaltig einzusetzen ist. Der Fokus liegt vor diesem Hintergrund auf der umfassenden Erneuerung der Gebäude im Eigentum der FSB.

Für die Nachvollziehbarkeit der ursprünglichen Siedlungsstruktur sind auch diese Privatge-

bäude von hoher Bedeutung. Zudem kommt ihnen aufgrund ihrer exponierten Lage an der Schwarzwaldstraße eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Daher sollte auch für Erneuerungsmaßnahmen an diesen Privatgebäuden eine Förderung gewährt werden.

Voraussetzung für die Förderung privater Maßnahmen ist, dass es sich bei den vorgesehenen Maßnahmen um eine umfassende und denkmalgerechte Sanierung handelt, durch die alle wesentlichen Mängel der Bausubstanz beseitigt werden und auch das äußere Erscheinungsbild (insb. Gebäudefassaden) aufgewertet wird.

### Beteiligung der Öffentlichkeit/ Begleitgremium

Entsprechend den positiven Erfahrungen aus den laufenden Sanierungsverfahren soll die Beteiligung der Betroffenen in Form eines kontinuierlich tagenden Begleitgremiums sowie mit anlass- und prozessbezogenen Formen und Formaten erfolgen.

Mit einem dauerhaften Begleitgremium soll der Informationsaustausch zwischen allen am Verfahren Beteiligten sichergestellt werden. Es soll die Möglichkeit bieten, Anregungen und Vorschläge zu städtebaulichen Veränderungen, baulichen Maßnahmen, zur Infrastruktur und zu sozialen Maßnahmen zu diskutieren sowie Vorschläge und Empfehlungen zu erarbeiten.

Das Gremium soll für die im Sanierungsgebiet lebenden Menschen und die ansässigen Einrichtungen eine ständige Vertretung sicherstellen. Daneben soll eine regelmäßige Vertretung aus dem Bürgerverein, den städtischen Ämtern und Dienststellen sowie der FSB und dem Mieterbeirat der FSB gewährleistet werden.

Die weitere Beteiligung soll fall- und prozessbezogen durchgeführt werden. Wie auch während der vorbereitenden Untersuchungen sollen Inhalt und Form dazu jeweils konkret entwickelt werden.

## **7 Planteil**

### **Abgrenzungsplan**

### **Historische Ortsanalyse: Denkmalpflegerischer Werteplan**

### **Städtebauliche Missstände**

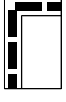
### **Ziel- und Maßnahmenkonzeption**

### **Neuordnungskonzept**

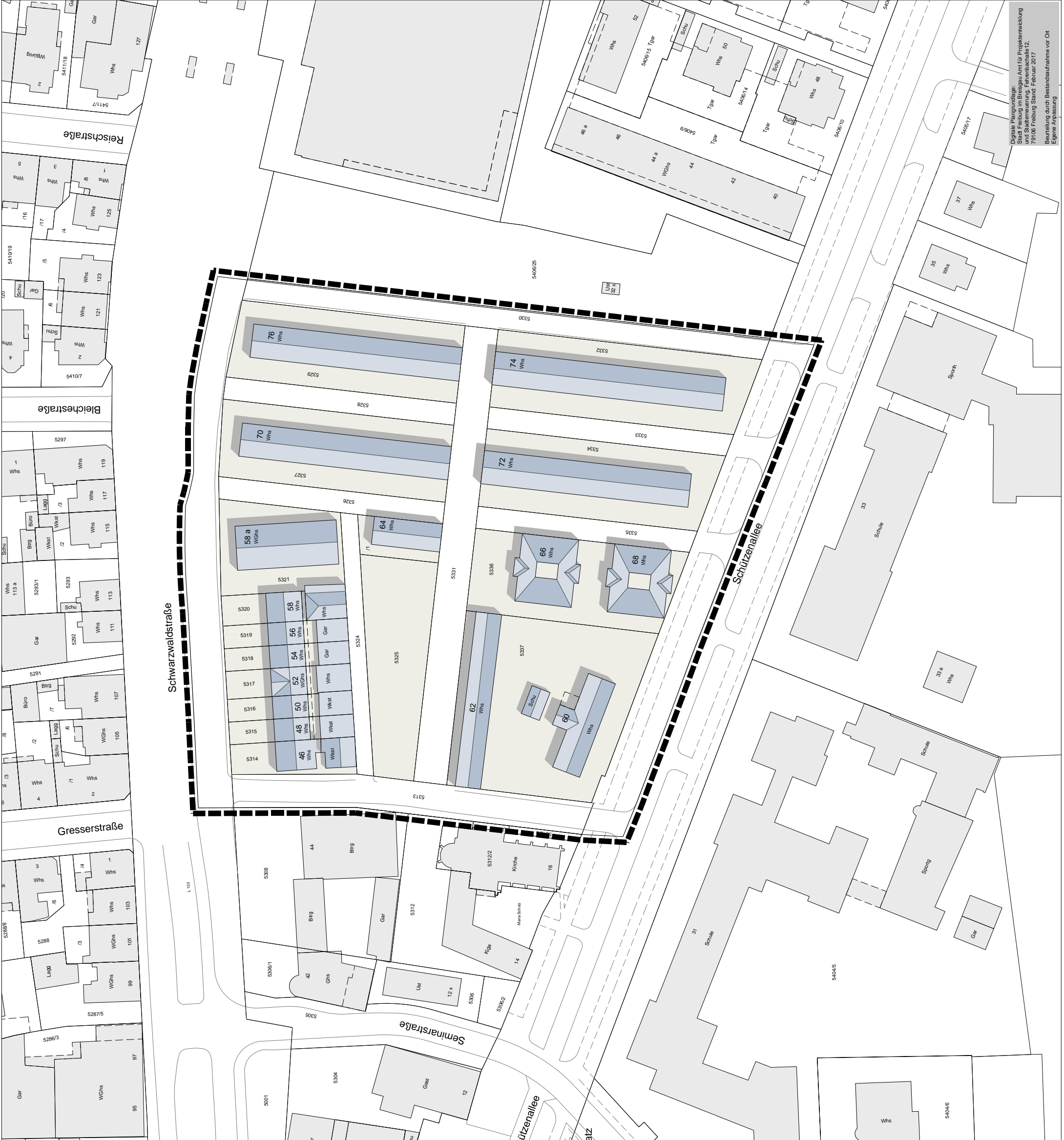
### **Förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes**



**Abgrenzung**



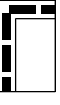
Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Knopfhäusle-Siedlung“, ca. 2,0 ha



Digitale Plangrundlage:  
 Stadt Freiburg im Breisgau Amt für Projektentwicklung  
 und Stadtplanung, Fernbachstraße 12,  
 79106 Freiburg i.Br., Stand: Februar 2017  
 Bearbeitung durch Bestandsaufnahme vor Ort  
 Eigene Anpassung

**Stadt  
 Freiburg im Breisgau**  
 Integriertes Entwicklungskonzept -  
 Vorbereitende Untersuchungen  
**"Knopfhäusle-Siedlung"**  
**ABGRENZUNGSPLAN**

### Abgrenzung



Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Knopfhäusle-Siedlung“, ca. 2,0 ha

### Erdgeschossnutzungen

- Wohnen (einschließlich Nebenräume)
- Öffentliche Einrichtung
- Gewerbe/Dienstleistung
- Handwerk/Produktion
- Gastronomie
- Kirchliche Einrichtung
- Nebennutzung
- Garagen/Tiefgaragen/Carport/Unterstand für Fahrräder

### Sonstiges

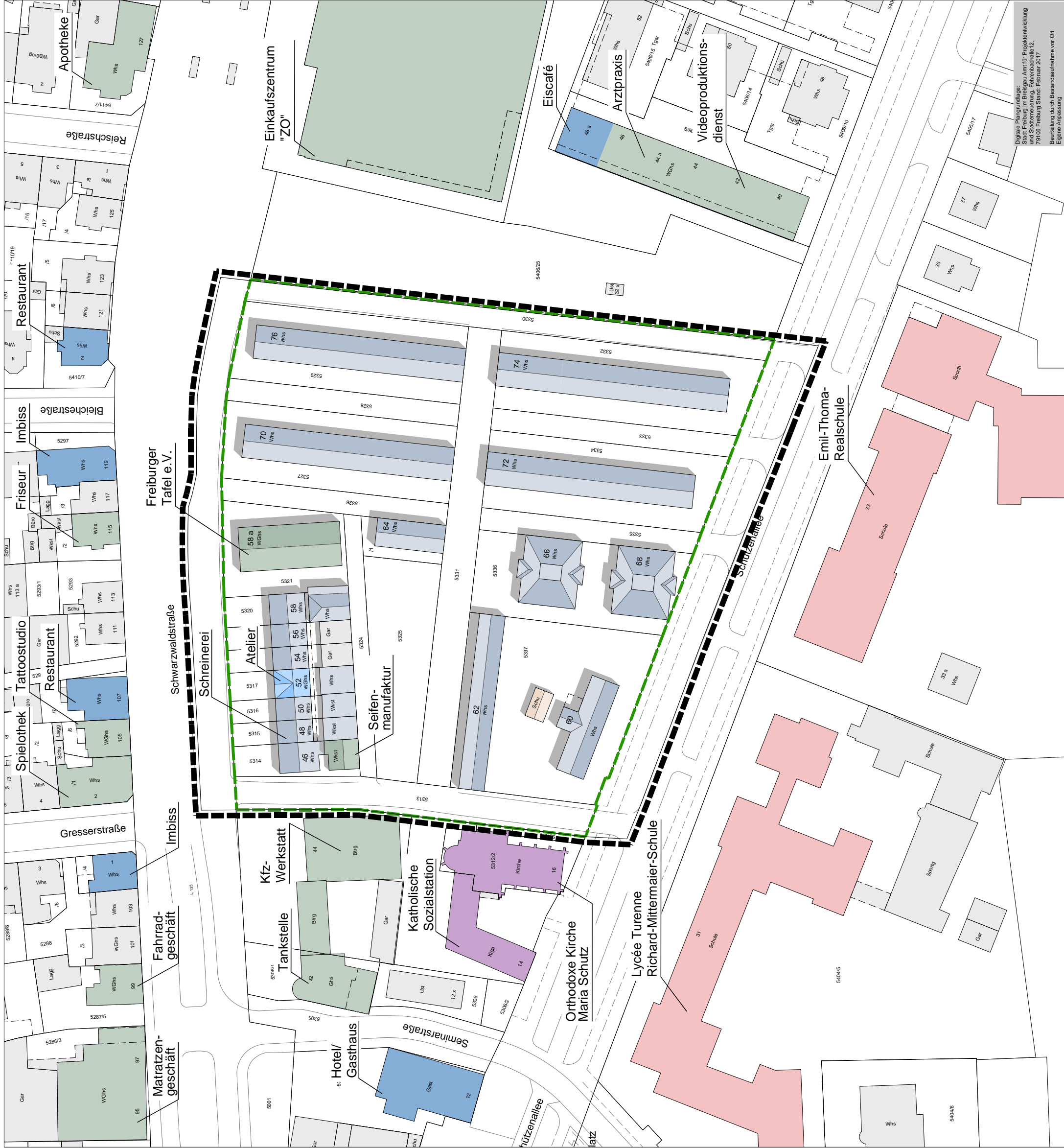


Abgrenzung der denkmalgeschützten Gesamtanlage gem. § 2, 12 und 28 DSchG

# Stadt Freiburg im Breisgau

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Knopfhäusle-Siedlung"

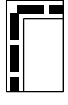
**STÄDTEBAULICHE SITUATION**  
**ERDGESCHOSSNUTZUNG**



Digitale Planungsbüro:  
Stadt Freiburg im Breisgau Amt für Projektentwicklung  
und Stadterneuerung, Fehrenbachstraße 12,  
79106 Freiburg i. Br., Stand: Februar 2017  
Bearbeitung durch Bestandsaufnahme vor Ort  
Eigene Anpassung



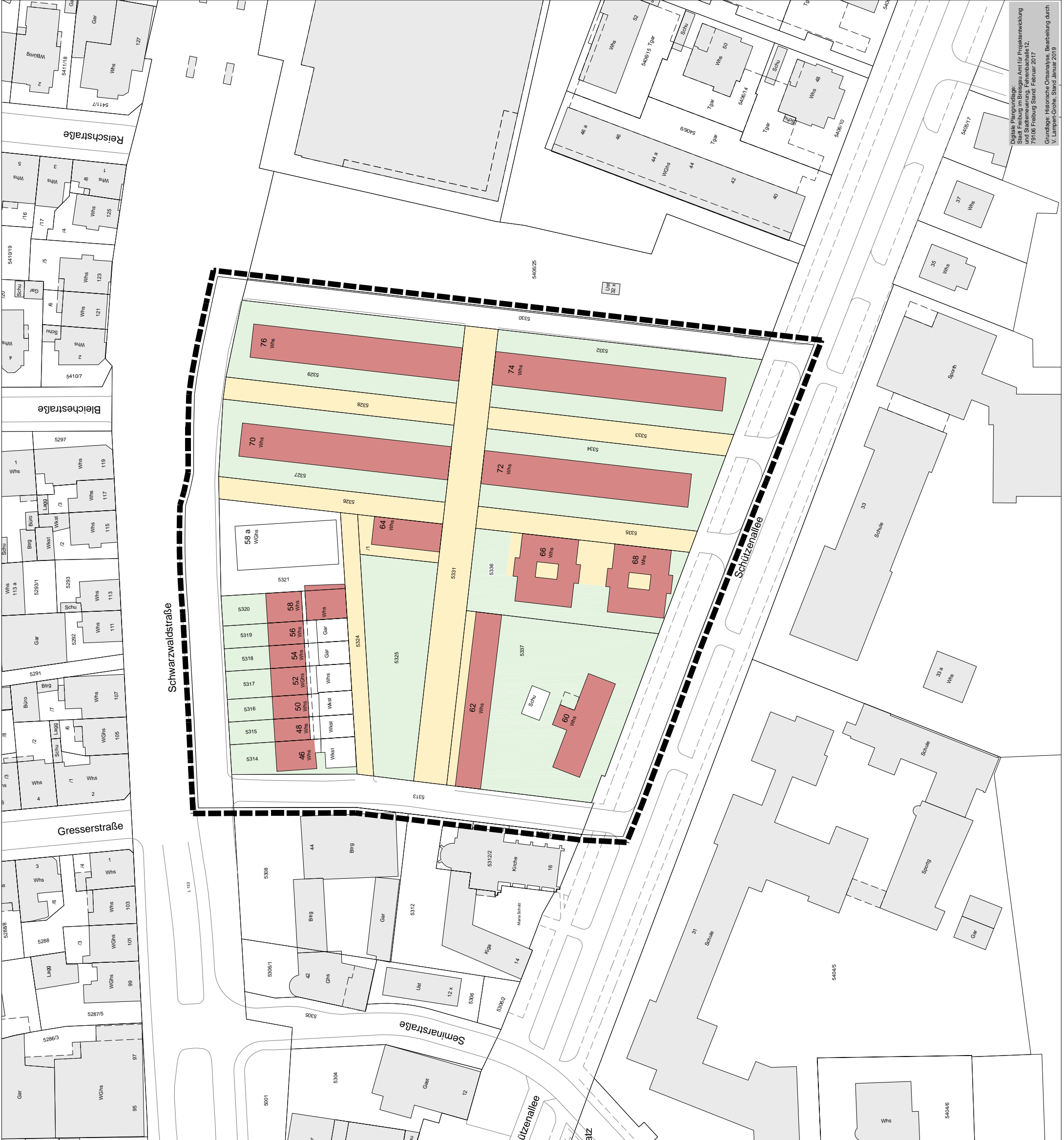
### Abgrenzung



Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Knopfhäusle-Siedlung“, ca. 2,0 ha

### Denkmalpflege

- Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG  
- Gebäude
- Kulturdenkmale gemäß §§ 2 / 12 / 28 DSchG  
- Grünflächen
- Kulturdenkmale gemäß §§ 2 / 12 / 28 DSchG  
- Freiflächen



Digitale Plangrundlage:  
 Stadt Freiburg im Breisgau Amt für Projektentwicklung  
 und Stadtplanung, Fehrenbachstraße 12,  
 79106 Freiburg i.Br., Stand: Februar 2017  
 Grundlage: Historische Ortspläne, Bearbeitung durch  
 V. Lampert-Gloke, Stand: Januar 2019

# Stadt Freiburg im Breisgau

Integriertes Entwicklungskonzept -  
 Vorbereitende Untersuchungen  
 "Knopfhäusle-Siedlung"




## DENKMALPFLEGERISCHER WERTEPLAN












### Abgrenzung

Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Knopfhäuser-Siedlung“, ca. 2,0 ha

### Energetische und bauliche Mängel

-  keine Mängel in der Bausubstanz
-  erhebliche Mängel in der Bausubstanz
-  substanzielle Mängel in der Bausubstanz

### Funktionale/räumliche und bauliche Mängel

-  fehlende bzw. ungestaltete Eingangssituation mit unklarer Beschilderung
-  private Hof- und Vorgartenbereiche mit Gestaltungsmängeln
-  Verkehrsfläche mit Gestaltungsmängeln, Belagschäden und Nutzungskonflikten (Pkw-, Fußgänger-, ruhender Verkehr)
-  Quartiersfremder Parksuchverkehr
-  Erschwerte Orientierung durch alleinige Straßenbenennung "Schwarzwalddstraße" und Hausnummer
-  öffentliche Grün- und Freifläche mit Gestaltungsmängeln und fehlender Aufenthaltsqualität
-  Schlechte Beleuchtungssituation
-  Gestaltungsmängel im Bereich Fassaden und Dächer
-  fehlende Radstellplätze
-  ungenutzte Freiräume
-  schwierige Situation für Lieferverkehr der Gewerbetreibenden
-  Fehlender wetterunabhängiger Treffpunkt für Erwachsene und Jugendliche mit bedarfsgerechter Ausstattung

Beurteilung durch Bestandsaufnahme vor Ort/äußere Einschätzung Stand Juli 2018

## Stadt Freiburg im Breisgau

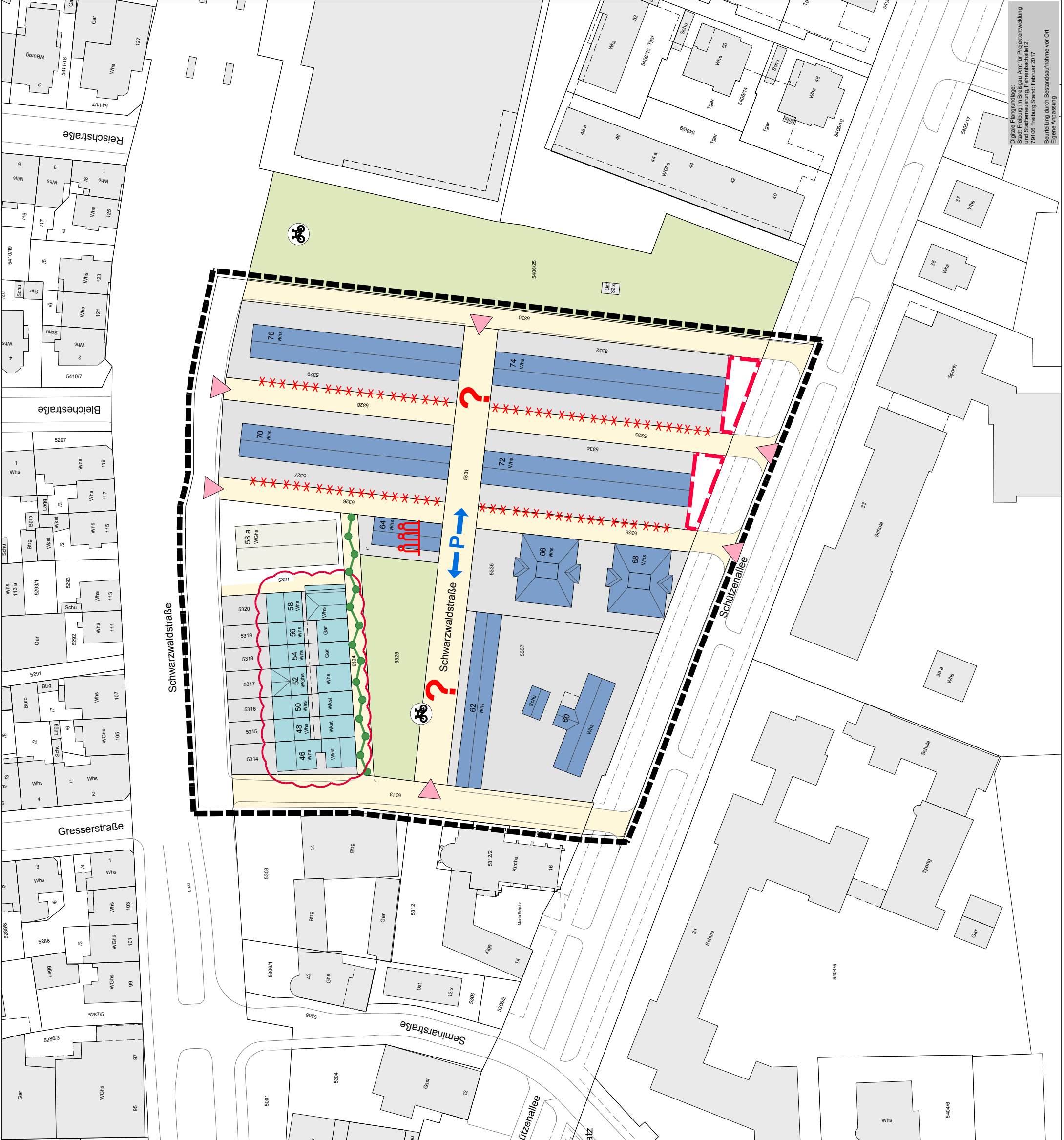
Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Knopfhäuser-Siedlung"

### STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgenstraße 54  
70182 Stuttgart

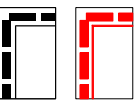
Projekt Nr. 85472  
29.08.2019/ya  
30.08.2019/sawatzki

Digitale Plangrundlage:  
Stadt Freiburg im Breisgau Amt für Projektentwicklung  
und Stadterneuerung, Fehrenbachstraße 12,  
79106 Freiburg Stand: Februar 2017  
Beurteilung durch Bestandsaufnahme vor Ort  
Eigene Anpassung





### Abgrenzung



Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Knopfhäusle-Siedlung“, ca. 2,0 ha

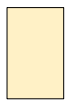
Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet „Knopfhäusle-Siedlung“ ca. 2,39 ha

### Gebäude



Gebäude im Bestand

### Erschließung und Freiflächen



Umgestalteter Straßenraum mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen, ggf. Einbahnregelung



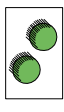
Gestaltete private Platz- und Vorgartenbereiche



Gestaltete öffentliche Grünfläche



Gestalteter Hof- und Einfahrtsbereich



Bäume



- Sanierungsziele:**
- Aufwertung der öffentlichen Flächen und des Straßenraums
  - Instandsetzung der denkmalgeschützten Bausubstanz
  - Entwicklung sozialer Begleitmaßnahmen

# Stadt Freiburg im Breisgau

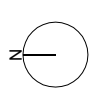
Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Knopfhäusle-Siedlung"

## NEUORDNUNGSKONZEPT

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Digitale Plangrundlage:  
Stadt Freiburg im Breisgau Amt für Projektentwicklung  
und Stadterneuerung, Februar 2017  
79106 Freiburg Stand: Februar 2017  
Beurteilung durch Bestandsaufnahme vor Ort  
Eigene Anpassung

Projekt Nr. 85472  
29.08.2019/ya  
30.08.2019/sawatzki



### Abgrenzung

Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Knopfhäusle-Siedlung“, ca. 2,0 ha

Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet „Knopfhäusle-Siedlung“ ca. 2,39 ha

### Gebäude

- ohne Veränderung
- Modernisierung / Instandsetzung - geringe Intensität einschl. energetische Sanierung
- Modernisierung / Instandsetzung - durchgreifende Intensität einschl. energetische Sanierung
- Abgrenzung der denkmalgeschützten Gesamtanlage gem. § 2, 12 und 28 DSchG
- Vereinheitlichung von Dächern und Fassaden

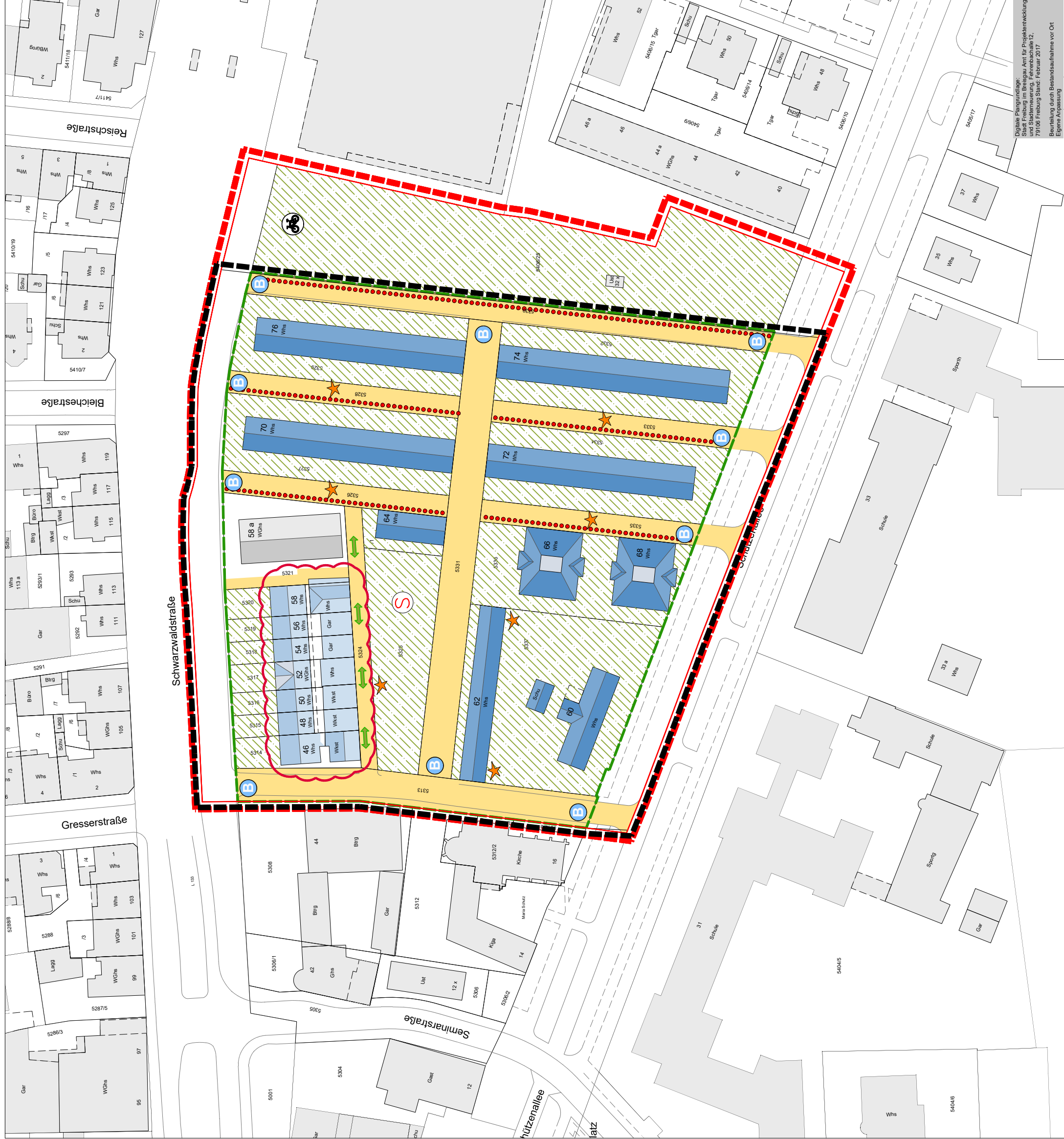
### Grundstücke

- Gestaltungsmaßnahmen für die öffentliche Verkehrs- und Erschließungsfläche, Verbesserung der Beleuchtung
- Gestaltungsmaßnahmen für öffentliche und private Grün- und Freiflächen
- Neuordnung der Radbügel / Möblierung
- Festlegung von Lieferzonen & -zeiten für Gewerbetreibende
- Einführen einer Bewohnerparkregelung
- Neugestaltung des Spielplatzes
- Ausstattung des Umfeldes (Abstellflächen für Räder, Ver- und Entsorgung)
- Verbesserung der Beschilderung

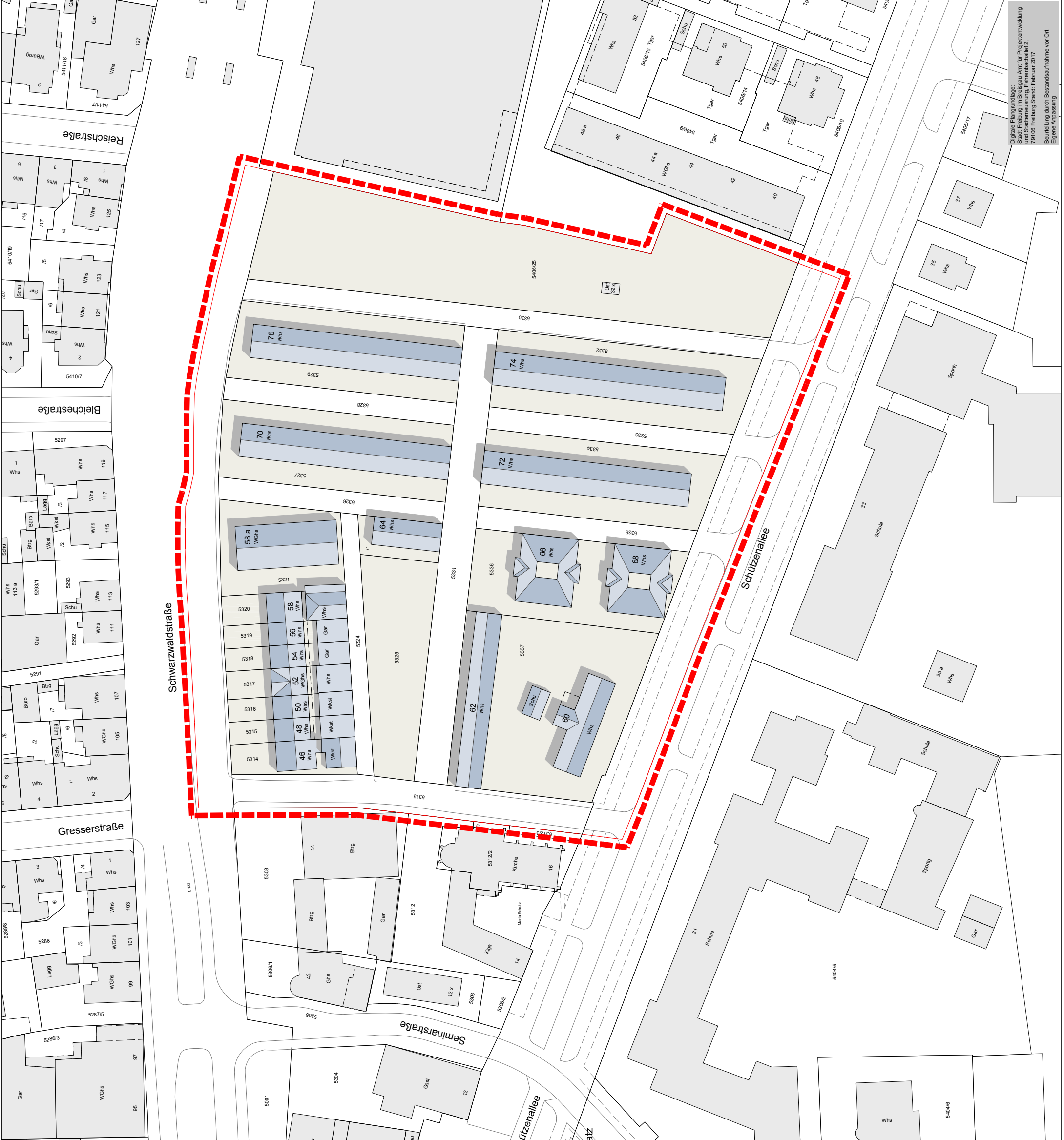
# Stadt Freiburg im Breisgau

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
„Knopfhäusle-Siedlung“

MASSNAHMENKONZEPT







Digitale Plangrundlage:  
 Stadt Freiburg im Breisgau Amt für Projektentwicklung  
 und Stadterneuerung, Fernbachstraße 12,  
 79106 Freiburg Stand: Februar 2017  
 Bearbeitung durch Bestandsaufnahme vor Ort  
 Eigene Anpassung

# Stadt Freiburg im Breisgau

## Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen "Knopfhäusle-Siedlung"

### FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Hauptgeschäftsstelle  
 Stuttgart  
 Olgastraße 54  
 70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85472  
 29.08.2019/ya  
 30.08.2019/sawatzki



## 8 Anhang

### 8.1 Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches

In diesem Abschnitt ist der rechtliche Hintergrund zur vorbereitenden Untersuchung dargestellt.

#### 8.1.1 Ziele und Aufgaben

Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde. Die Stadt Freiburg schloss im Oktober 2019 mit der Vorlage dieses Berichts die vorbereitende Phase ab.

##### **Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB**

(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

(2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

(3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

(4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

##### **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB**

"Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen" sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen." (BauGB)



Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

„Bei der Beurteilung, ob in einem städtebaulichen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
  - a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - c. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
  - d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
  - e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
  - f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
  - g. die vorhandene Erschließung,
  - h. die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf
  - a. den fließenden und ruhenden Verkehr,
  - b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
  - c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.“ (BauGB)

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen folgende Fragekomplexe zu beantworten:

- Notwendigkeit, Umfang und Intensität der Sanierung,
- Neuordnungskonzeption und deren Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

Das Ergebnis des vorliegenden Berichtes bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit der Knopfhäusle-Siedlung und belegt die Realisierungschancen.

### 8.1.2 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungs-förderung nach erfolgter Programmaufnahme bilden:

- das Baugesetzbuch (BauGB), 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“,

- die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung vom 01. Februar 2019,
- die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
- die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2014.

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Erneuerung eines Gebietes, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt wurde und für dessen Verbesserung eine Gesamtheit von Einzelmaßnahmen notwendig sind. Die Stadt Freiburg ist Empfängerin der Zuwendungen die im Rahmen der Maßnahme Knopfhäusle-Siedlung gewährt werden. Die Stadt Freiburg ist berechtigt, einen Teil der Fördermittel zusammen mit ihrem Eigenanteil für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen Dritter zu verwenden. Zuwendungsfähig bzw. förderfähig sind:

- **Vorbereitende Untersuchungen**  
wie dieser vorliegende Bericht, Verkehrsplanungen, Marktanalysen soweit sie mittelbar oder unmittelbar Aussagen zum Sanierungsgebiet betreffen, als auch städtebauliche Studien zu gewissen Teilgebieten im Sanierungsgebiet, Gutachten, entsprechend notwendige Fachplanungen, die für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes erforderlich sind.
- **Unrentierlicher Grunderwerb**  
diese Flächen werden vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. Erschließungen, erworben.
- **rentierlicher Grunderwerb**  
er dient vorrangig zur Grundstücksneuordnung. Die hier erzielten Einnahmen müssen dem Sanierungskonto gutgeschrieben werden.
- **Ordnungsmaßnahmen**  
unter dieser Rubrik werden private Sanierungsaufgaben und öffentliche Erschließungsmaßnahmen aufgeführt. Neubauten werden aus der Sanierung nicht bezuschusst. Sanierungsbedingte Erschließungsaufgaben und Maßnahmen als auch Anlagen des ruhenden Verkehrs können durch Sanierungsmittel finanziert werden. Voraussetzung dazu ist ein Nutzungsrecht für die Allgemeinheit oder eine öffentliche Nutzung.
- **Instandsetzung und Modernisierung**  
Hauptinhalt der Programme der städtebaulichen Erneuerung ist die Erneuerung des bestehenden Wohnraumes sowie von gewerblich genutzten Räumen. Die dort als zuwendungsfähig anfallenden Kosten sind im Einzelfall bis zu 35 Prozent förderfähig, darüber hinaus kann ein Denkmalzuschuss von bis zu 15% gewährt werden.

Die Gemeinde kann sich zur Erledigung und Betreuung der Sanierungsmaßnahme eines Sanierungsträgers oder eines Sanierungsbeauftragten bedienen. Auch die dort entstehenden Honorare und Vergütungen sind förderfähig.

### 8.1.3 Ablauf einer Sanierung nach § 136 ff BauGB

<b>Phase 1</b>	<b>Grobanalyse und Antragstellung für ein Städtebauförderungsprogramm</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände</li> <li>■ Neuordnungskonzept und Städtebauliche Ziele</li> <li>■ Maßnahmenkonzept</li> <li>■ Kosten- und Finanzierungsübersicht</li> <li>■ Antrag</li> </ul>
<b>Phase 2</b>	<b>Vorbereitende Untersuchung</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände</li> <li>■ Gespräche mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit</li> <li>■ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung</li> <li>■ Grundzüge zum Sozialplan</li> <li>■ Städtebauliches Neuordnungskonzept, Maßnahmenkonzept</li> <li>■ Detaillierte Kosten- und Finanzübersicht</li> <li>■ Ergebnisbericht</li> </ul>
<b>Beschluss des Gemeinderates: Förmliche Festlegung</b>	
<b>Phase 3</b>	<b>Sanierungsdurchführung</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Betreuung und Beratung der Gemeinde und der beteiligten Bürger (Organisation und Koordination)</li> <li>■ Planerische Konkretisierung</li> <li>■ Finanzielle Abwicklung</li> <li>■ Ordnungsmaßnahmen sowie grundstücksbezogene Maßnahmen</li> <li>■ Modernisierung und Instandsetzung (Betreuung und Beratung der Eigentümer_innen)</li> <li>■ Erschließung</li> <li>■ Bauliche Realisierung</li> </ul>
<b>Beschluss des Gemeinderates: Aufhebung der förmlichen Festlegung</b>	

#### Vorbereitung nach § 140 BauGB

Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde; sie umfasst:

1. die vorbereitenden Untersuchungen,
2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,
3. die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
4. die städtebauliche Planung; hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist,
5. die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,
6. die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans,
7. einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.

#### Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich erge-

ben werden.

(2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen.

(3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

(4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets werden ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz wirksam.

Quelle: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017



## 8.2 Sanierungsflyer

## Zeitplan und Termine

## Hier haben Sie Platz für Ihre Notizen

## Information und Beratung

### 22. Juni 2018

Öffentliche Auftaktveranstaltung zu den vorbereitenden Untersuchungen mit anschließendem Kennenlernen und Ideen sammeln.

### 23. Juli 2018

Knopfhäusle-Hock mit gemeinsamem Spaziergang.  
Treffpunkt: Spielplatz

### Sommer 2018

Befragungszeitraum  
Sprechstunden für Mieter\_innen und Eigentümer\_innen  
14. August 2018  
26. September 2018 und  
23. Oktober 2018

### Herbst/Winter 2018

Auswertung der Ergebnisse und Verfassen des Berichtes.  
Vorstellung der Ergebnisse in einer Informationsveranstaltung.

### Frühjahr 2019

Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat  
Beschluss Sanierungsgebiet  
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

### im Anschluss

Beginn der Sanierungsdurchführung  
1. Planungsphase  
2. Baumaßnahmen (ab ca. 2020)

### ca. Mitte 2026

Abschluss der Sanierung

Die Stadt Freiburg hat die STEG Stadtentwicklung GmbH mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Wir möchten Sie einladen, sich aktiv zu beteiligen. Teilen Sie uns Ihre Wünsche und Anregungen zur Sanierung der Knopfhäusle-Siedlung mit.

Wir stehen Ihnen für Fragen rund um die vorbereitenden Untersuchungen zur Verfügung und freuen uns auf Ihren Anruf.

## die STEG

### die STEG Stadtentwicklung GmbH

Kartäuserstraße 51a, 79102 Freiburg  
www.steg.de

Frau Rapphold-Bierstedt

Telefon: 0761 / 2928137-12

jasmin.rapphold-bierstedt@steg.de

# Informationen

## zu den

## Vorbereitenden Untersuchungen

Wissenswertes für Anwohner\_innen der Knopfhäusle-Siedlung



Foto: A.J. Schimpf

Diese städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wird mit Mitteln des Bundes und des Landes Baden-Württemberg gefördert.

## Die Sanierung – eine Chance für die Knopfhäusle-Siedlung!

Die Knopfhäusle-Siedlung ist eine ganz besondere Siedlung. Leider ist sie bereits seit einiger Zeit in einem schlechten Zustand. Die Stadt Freiburg und die Freiburger Stadtbau (FSB) möchten das ändern und die Knopfhäusle sanieren.

Um die Sanierung in der Knopfhäusle-Siedlung zu starten, müssen zunächst vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch durchgeführt werden. Diese sind notwendig, um Beurteilungsgrundlagen für die anstehende Sanierung zu gewinnen.

### Vorläufige städtebauliche Ziele

- Sanierung der Wohnungen und Häuser
- Prüfen, ob zusätzliche Wohnungen geschaffen werden können
- Verbesserung der Außenflächen



### Wer macht was?

#### Stadt Freiburg

Die Stadt Freiburg leitet das Projekt. Dabei arbeiten das Sozialdezernat (Erster Bürgermeister von Kirchbach) und das Baudezernat (Bürgermeister Prof. Dr. Haag) eng zusammen.

Ansprechpersonen sind für das Sozialdezernat Manfred Meßner, Tel. 201-3050; manfred.messmer@stadt.freiburg.de und für das Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung im Baudezernat Timo Schäfer, Tel. 201-4025; timo.schaefer@stadt.freiburg.de

#### Die Freiburger Stadtbau GmbH

Die Freiburger Stadtbau ist die größte Vermieterin in der Knopfhäusle-Siedlung. Sie wird die Sanierung an ihren Gebäuden durchführen und ist Ansprechpartnerin für die Mieter\_innen im Gebiet. Mieterbüro Stühlinger  
Tel. 2105-730  
wohnen@fsb-fr.de

#### Mieterbeirat der Freiburger Stadtbau (MBR-FSB):

Der MBR ist das Bindeglied zwischen der FSB und der Mieterschaft. Er begleitet die Mieter\_innen durch die Sanierungsphase.  
www.mieterbeirat-fsb.org  
Ralf.Mueller1000@yahoo.com  
eimoroth@t-online.de  
Telefon: 07664 / 9618043 (10-17 Uhr)

#### die STEG Stadtentwicklung GmbH

Die STEG führt die vorbereitenden Untersuchungen in der Knopfhäusle-Siedlung durch und beteiligt gemeinsam mit der Stadt und der FSB die Anwohner\_innen im Gebiet. Anschließend erstellt die STEG einen Vorschlag für ein Sanierungskonzept.  
Frau Rapphold-Bierstedt  
Telefon: 0761 / 2928137-12  
jasmin.rapphold-bierstedt@steg.de

### Wer macht was?

#### Anwohner\_innen und Eigentümer\_innen der Knopfhäusle-Siedlung:

Sie als Mieter\_innen und Eigentümer\_innen der Knopfhäusle-Siedlung werden in den kommenden Monaten umfassend beteiligt und zur anstehenden Sanierung befragt.

#### Bürgerverein Oberwiehre-Waldsee

Der Bürgerverein Oberwiehre-Waldsee sieht sich zusammen mit der Seelsorgeeinheit Freiburg-Wiehre-Günterstal als das „soziale Gewissen“ der anstehenden Sanierung und setzt sich für eine sozialverträgliche Sanierungslösung ein.

Ansprechpersonen sind Gemeinderferentin Frau Hügler-Kuder  
huegle-kuder@kath-wiehre-guenterstal.de,  
gemeindeteam-mh@kath-wiehre-guenterstal.de,  
Tel. 7072953  
sowie für den Bürgerverein Hans Lehmann  
info@oberwiehre-waldsee.de, Tel. 71198

#### Bausteine der vorbereitenden Untersuchungen

Für die Sanierung ist es notwendig, sich mit der Siedlung auseinanderzusetzen. Während den vorbereitenden Untersuchungen besichtigen wir die Siedlung und machen uns ein Bild vom Zustand der Gebäude, Straßen und Plätze.

#### Beteiligung

Nach unserer erfolgreichen Informationsveranstaltung vom 22. Juni 2018 laden wir Sie am 23. Juli zu einem Knopfhäusle-Hock ein. Dort haben Sie die Möglichkeit, direkt mit uns ins Gespräch zu kommen. In einem zusätzlichen gemeinsamen Rundgang vor Ort möchten wir uns mit Ihnen über die Themenfelder der vorbereitenden Untersuchungen unterhalten.

#### Bauhistorische Untersuchung

Die Knopfhäusle-Siedlung steht unter Denkmalschutz. Deswegen setzen sich zwei Experten mit der Geschichte der Siedlung und der Bausubstanz auseinander. Die Ergebnisse werden später im Sanierungskonzept berücksichtigt.

#### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Durch die anstehende Sanierung können zum Beispiel Energieversorger, Wasserwerke und andere Behörden (Träger öffentlicher Belange) betroffen sein. Wir informieren diese daher über unser Vorhaben und berücksichtigen die Ergebnisse in den Sanierungszielen und Maßnahmen.

#### Mieterbetreuung

In den kommenden Monaten werden alle Mieter\_innen und Eigentümer\_innen in der Knopfhäusle-Siedlung befragt. Ziel dieser Befragung ist es, Ihren zukünftigen Wohnbedarf zu ermitteln.

#### Sanierungsziele und Maßnahmen

Zum Ende der vorbereitenden Untersuchungen werden alle Ergebnisse, Hinweise und Anregungen zusammengefasst und die Sanierungsziele konkretisiert. Außerdem werden Maßnahmen vorgeschlagen, die während der Sanierung durchgeführt werden sollen. Auch die Kosten der Sanierung werden übersichtlich dargestellt.

#### Befragung zum sozialen Miteinander

Ziel der Befragung ist es, mehr darüber zu erfahren, was Sie mit Ihrem Zuhause verbinden. Dafür werden Frau Dr. Kimpel und Ihre Mitarbeiter\_innen Sie in den nächsten Wochen aufsuchen und um ein Gespräch bitten.

## 8.3 Befragung zum Sozialen Miteinander

# „Was macht einen Stadtteil sozial?“ Befragung zum sozialen Miteinander in der Knopfhäusle-Siedlung VON

Dr. Christine Kimpel - Albert-Ludwigs-Universität Freiburg - Institut für Soziologie

Auszug aus der Studie

Anmerkung: Die vollständige Studie ist in einem eigenen Bericht dokumentiert.

### **Zusammenfassung und Empfehlungen**

Ziel der Untersuchung ist es, das soziale Verhalten der Bewohner/innen, die Qualität der ihnen zur Verfügung stehenden Außenräume im direkten Wohnumfeld und die vorhandene bzw. fehlende soziale Infrastruktur näher zu beleuchten. Dazu wurde ein Drittel der in der Siedlung lebenden Menschen (n=30) mit Hilfe eines Fragebogens befragt. Zusätzlich führten wir mit fünf Personen ausführliche Gespräche über ihr Leben in der Knopfhäusle-Siedlung.

### **Zusammenfassung**

#### **Stichprobe**

Die Stichprobe ist nach den Merkmalen Geschlecht, Alter, Wohndauer, Haushaltsgröße und Bauabschnitt heterogen zusammengesetzt: Es sind etwa gleich viele Frauen und Männer aus den vier Bauabschnitten in unterschiedlichem Alter, mit einer unterschiedlichen Wohndauer und unterschiedlicher Haushaltszusammensetzung in der Stichprobe vertreten. Auch die Zusammensetzung nach Bildungsstand und Erwerbsstatus ist heterogen. Wir können daher davon ausgehen, dass eine Vielzahl der Meinungen und Lebenswelten der Menschen berücksichtigt wurde, die derzeit in der Knopfhäusle-Siedlung leben.

#### **Wohnzufriedenheit**

Die Befragungsergebnisse zeigen sehr deutlich, wie gerne die Menschen in ihrer Siedlung leben: Der überwiegende Teil der Befragten, nämlich 90%, lebt gerne oder sehr gerne in der Knopfhäusle-Siedlung. Die Werte liegen noch über denen der Freiburger Bevölkerung insgesamt, die laut Bürgerumfrage 2016 zu 85% sehr gerne oder gerne in ihrem Stadtteil lebt.

#### **Was gefällt und was stört am meisten?**

Neben der zentralen Lage kommt dem Wohnen mit eigenem Garten im eigenen Häuschen eine große Bedeutung zu. Ein wichtiger positiver Faktor ist auch die Möglichkeit der Haustierhaltung. Bemerkenswert ist, dass sich viele positive Äußerungen auf die Art der Nachbarschaft beziehen: Betont werden der Zusammenhalt, das freundliche Miteinander, das gegenseitige Kennen, die gegenseitige Toleranz und das Gefühl, die Siedlung sei wie ein Dorf in der Stadt. Negativ bewertet werden Störungen im sozialen Miteinander, bauliche Mängel und das Parken von ortsfremden Personen. Am häufigsten werden Störungen im sozialen Miteinander benannt. Damit steht der Ressource Nachbarschaft, die in den positiven Statements geäußert wird, verschiedene negativ bewertete Verhaltensweisen gegenüber.



### **Nachbarschaft und sozialer Zusammenhalt**

Es besteht ein reger nachbarschaftlicher Austausch. So unterstützen sich fast 90% der Befragten mit kleinen Hilfeleistungen oder trinken ab und gemeinsam Kaffee. Ein großer Teil der Befragten unterhalten sich über Persönliches sowie über nachbarschaftliche Belange (jeweils 80%). Die Menschen in der Siedlung kennen sich untereinander gut (70%) und helfen sich gegenseitig (50%). Dagegen ist das generelle Vertrauen in die Nachbarschaft weniger deutlich ausgeprägt (33%). Die Bewertungen des sozialen Miteinanders sind vielschichtig und teilweise ambivalent. Positiv bewertet wird die gegenseitige Hilfeleistung und Solidarität in Teilen der Nachbarschaft. Zusammen mit dem freundlichen Miteinander und der Lebendigkeit im Viertel kann Nachbarschaft in diesem Sinne als Ressource gekennzeichnet werden. Zugleich gehen von einzelnen Bewohner/innen, bedingt durch abweichendes Verhalten, Störungen und als bedrohlich wahrgenommene Situationen aus. Hierunter fallen Drogenkonsum, Lärmbelästigung und Gewaltbereitschaft. Insofern sind Nachbarschaften ebenso als konfliktbehaftet zu kennzeichnen. Hervorzuheben ist, dass verschiedene Problemlagen als Hintergrund für konfliktträchtiges Verhalten einzelner Bewohner/innen identifiziert werden, z.B. Suchterkrankungen, psychische Erkrankungen und multiple Problemlagen. Keinesfalls wird die gesamte Nachbarschaft als konfliktträchtig eingestuft.

### **Sicherheitsempfinden**

Der überwiegende Teil der Befragten fühlt sich sicher und hält sich sowohl tagsüber als auch nachts ohne Bedenken und ohne Begleitung im Wohnumfeld auf (82%). Die Werte für das Sicherheitsempfinden liegen noch über denen, die in der Bürgerumfrage 2016 für die gesamte Stadt ermittelt werden. Alle in den befragten Haushalten lebenden Kinder spielen alleine, aber mit Bedenken der Eltern draußen. Neben abweichendem Verhalten anderer Bewohner/innen wird in Bezug auf die Kinder auch die Gefahr durch den Individualverkehr thematisiert.

### **Wichtigkeit und Bedarfsdeckung verschiedener Aspekte**

Unter den von allen oder fast allen Befragten als wichtig befundenen Aspekten werden fünf als stark defizitär eingeschätzt: Verkehrssicherheit, gegenseitige Rücksichtnahme, Sauberkeit im öffentlichen Raum, Treffpunkte für Jugendliche und der Zustand von und Umgang mit der Spielstraße.

### **Zukunftswünsche**

Im Fokus der Zukunftsbetrachtungen steht der Wunsch nach einer sanften und sozial verträglichen Sanierung. Die Wohnungen sollen für die jetzigen Mieter/innen weiterhin erschwinglich bleiben, der historische Charakter der Siedlung bewahrt werden. Wichtig ist den Bewohner/innen eine baldige, für sie überschaubare Sanierung. Es wurde auch der Wunsch geäußert, während der Umbauarbeiten in der Siedlung bleiben zu können.

### **Ergebnisse der vertiefenden Interviews**

Die vertiefenden Gespräche illustrieren auf eindrückliche Weise die Komplexität und Ambivalenz der Nachbarschaften und des sozialen Miteinanders und vermitteln ein lebendiges Bild vom Leben in der Siedlung. Die geschilderten Alltagsszenarien erzählen von Zugehörigkeit, Solidarität, Vertrauen, Misstrauen und wohlwollender Distanz und belegen ein hohes Maß an Selbstreflexion. Die Darstellung der erlebten Konflikte ist nuanciert und bezieht mit ein, dass sich einige Menschen in der Siedlung in multiplen Problemlagen befinden, die mitunter die Gemeinschaft belasten. Zudem vermitteln die Gespräche in lebensnaher Weise die Wünsche und Bedarfe der Bewohner/innen. Einige der geäußerten Bedarfe werden in den Empfehlungen aufgegriffen.

Anhand der Befragungsergebnisse lassen sich zentrale Ressourcen und Defizite ausmachen.

**Übersicht: Ressourcen und Defizite**

Ressourcen	Defizite
Zentrale Lage und Verkehrsanbindung	Gefährdungen /Störungen durch Individualverkehr
Gute Infrastruktur im Nahbereich	teilweise fehlende niederschwellige Beratungs- und Teilhabeangebote
Eigener Garten und „eigenes“ Häusle	Wunsch nach mehr friedlichem Miteinander
hoher Grad an Solidarität	Kumulation von Menschen in prekären Lebenslagen, Konfliktpotenzial
familiäre und nachbarschaftliche Netzwerke	fehlende Steuerung und Vernetzung von Altenhilfeplanung und Sozialberatung
Grünflächen im Nahbereich	teilweise mangelhafter Zustand der Grünflächen, Missachtung Spielstraße

**Empfehlungen**

Zu Beginn der Untersuchung haben wir die Frage gestellt, welche Kriterien dazu beitragen, aus einem Stadtteil einen sozialen Stadtteil zu machen. Maßgeblich dafür sind das soziale Verhalten der Bewohner/innen, die Dichte und Verteilung der sozialen Infrastruktur und die Qualität der zur Verfügung stehenden Räume. Dies wird von den Ergebnissen der Befragung unterstrichen. So setzen denn auch die empfohlenen Maßnahmen zur Stärkung des sozialen Miteinanders bei diesen Kriterien an. Die Empfehlungen, die sich aus der Untersuchung ableiten lassen, sind auf drei Dimensionen anzudeuten: (1) Die Durchmischung und Auswahl der Bewohnerschaft, (II) die Ausstattung mit einer niederschwellig beratenden Infrastruktur mit Aufenthaltscharakter und (3) die Aufwertung des öffentlichen Raums.

**Übersicht: Empfehlungen zur Verbesserung des sozialen Miteinanders**



**I. Durchmischung und Auswahl der Bewohnerschaft**

Es besteht eine hohe Identifikation der Menschen mit ihrer Siedlung. Für viele von ihnen stellen die Nachbarschaft und das solidarische Miteinander mit einzelnen Nachbar/innen eine große Ressource dar und sie handeln in hohem Maße sozial. Gleichzeitig sind mit einzelnen Nachbarschaften Konfliktpotenziale verbunden und es wird der Wunsch nach (noch) mehr friedlichem Miteinander geäußert. Sowohl die Ergebnisse aus der Fragebogenerhebung als auch aus den Gespräche verweisen auf den Wunsch, mehr Familien, erwerbstätige Menschen und Studierende in der Siedlung einzuquartieren, um eine zu starke Konzentration von Problemlagen zu vermeiden. Eine stärkere soziale Durchmischung

schung könnte auch dazu beitragen, das Image der Siedlung zu verbessern, das von den Bewohner/innen derzeit als stigmatisierend erlebt wird. Neben einer gezielten Belegungspolitik, die eine stärkere Durchmischung anstrebt, wäre auch zu prüfen, ob eine Form der Mietermitbestimmung als Instrument eingesetzt werden sollte. Eine flankierende Maßnahme für einen (noch) qualifizierteren Umgang mit nachbarschaftlichen Konflikten – viele Konflikte werden durchaus von den Bewohner/innen selbst geschlichtet – könnte auch die Ausbildung von Streitschlichter/innen sein, die als erste Anlaufstelle und Bindeglied zwischen Mieter/innen und dem Freiburger Stadtbau Verbund eingesetzt werden. Auf diese Weise könnte ein Mediationsmodell aufgebaut werden, das bei Nachbarschaftskonflikten möglichst nah an der Lebenswelt der Bewohner/innen ansetzt. Die Zusammensetzung der Mieterschaft und die Etablierung von Strategien zum Erhalt des sozialen Friedens sind als ständige Aufgaben anzusehen, die zu einem möglichst frühen Zeitpunkt initiiert und dann verstetigt werden sollten.

## **II. Infokiosk, Quartiersladen, Beratungs-Spot**

Die vielschichtigen, teilweise konfliktträchtigen nachbarschaftlichen Beziehungen, der Bedarf an leicht zugänglichen Beratungs- und Hilfeangeboten für verschiedene Belange sowie das bevorstehende Sanierungsverfahren legen es nahe, eine Anlaufstelle anzubieten, die zu verschiedenen Anlässen aufgesucht werden kann. Sie sollte eine vermittelnde, beratende und kümmernde Funktion innehaben. Vorstellbar wäre eine Art Infokiosk, der bereits vor Beginn Sanierung installiert wird. In einer solchen Anlaufstelle könnten Informationen zum Prozess der Sanierung, Sozialsprechstunden sowie Beratung für Pflegebedürftige und Angehörige angesiedelt sein. Sie könnte als Informationsbörse dienen, Ausgangspunkt bürgerschaftlichen Engagements sein, bei bestehendem Bedarf ein Anwohner/innen-Café, Spielereffs, eine Verschenke-Regal, eine Pflanztauschbörse, einen Beschwerdebriefkasten oder ganz andere Aktivitäten anregen. Im besten Fall würde von einer solchen Anlaufstelle die Vernetzung zwischen institutionellen Hilfen und Ehrenamt/ informellen Hilfen erfolgen. Die Anlaufstelle sollte mit einer Person mit professionellem Hintergrund ausgestattet sein, die sich um Bewohner/innen-Belange kümmert. Nach unserer Einschätzung sollte ein Infokiosk zu einem möglichst frühen Zeitpunkt aufgestellt werden und die Möglichkeit bieten, sich in Anlehnung an die Bedarfe der jetzigen und zukünftigen Mieter/innen zu entwickeln und bei Bedarf zu verstetigen.

## **III. Beteiligungsprojekt/e „Gestaltung des Öffentlichen Raums“**

Viele Bewohner/innen formulieren den Wunsch, dass ihre direkte Wohnumgebung im Zuge der Sanierung praktisch und ästhetisch aufgewertet werden soll, ohne den Charakter der Siedlung zu stark zu verändern. Insbesondere an zwei Orten, nämlich am Spielplatz mitsamt seiner Umgebung inklusive der mittleren Straße und an den Grünflächen beim ZO, sehen sie Handlungsbedarf. Wir empfehlen ein Beteiligungsprojekt zur Gestaltung des öffentlichen Raums. Ein solches Projekt könnte in einer Balance zwischen Möblierung und naturnaher Gestaltung den Spielplatz zugleich interessanter und sicherer machen. Denkbar wäre z.B. eine als Mosaik gestaltete Möblierung (Tierfiguren als Bank, Mauerelemente, Wege), die eine Abgrenzung zum Autoverkehr herstellt und zugleich künstlerisch wertvoll ist. Robuste Sträucher, Unebenheiten und bewegliche Naturmaterialien sollten ebenfalls vorhanden sein, eine Wasserquelle ist wünschenswert (zum Konzept naturnaher Spielräume vgl. Kimpel 2018: 60-61, 139-141). Es ist zu überlegen, wie die Spielstraße – z.B. mit Barrieren - stärker kenntlich gemacht werden kann. Für die Grünfläche beim ZO bestünde eine Möglichkeit darin, das Thema Gärten, das in der Siedlung in stark positiv besetzt ist, aufgreifen, um z.B. neben konventionellen Möblierungen Hochbeete, einen Weidenpalast oder Ähnliches aufzubauen. Ein Beteiligungsprojekt in mehreren Etappen könnte dazu dienen, das soziale Miteinander zu stärken und Anknüpfungspunkte zwischen alteingesessenen und neuen Mieter/innen zu schaffen. Ein weiteres denkbare Projekt wäre, einen Container aufzustellen, den Jugendliche selbst gestalten und für Freizeitaktivitäten nutzen können, wie dies beispielsweise im Rieselfeld im Hirschmattenweg der Fall ist. Die Voraussetzung dafür ist, dass ein solches Projekt von Jugendlichen nachgefragt und durch Jugendarbeit begleitet wird.

## 8.4 Fotodokumentation der Knopfhäusle-Siedlung

### Öffentliche Freiräume



Platz vor dem ZO – Potenzial zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität



Baumschutzbügel auf dem Platz vor dem ZO



Sanierungsbedürftiger Spielplatz



Sanierungsbedürftiger Spielplatz



Beliebter Treffpunkt: Obstbaum auf dem Spielplatz



**Private Grün- und Freiflächen**



Fehlende gärtnerische Gestaltung



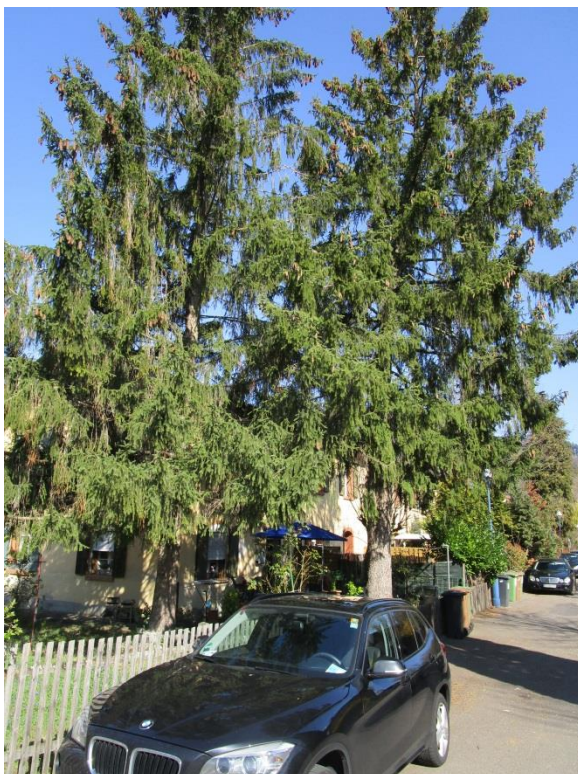
Fehlende gärtnerische Gestaltung und Flächen für Abfallbehälter



Flächenversiegelung im Bereich der Vorgärten



Flächenversiegelung im Bereich der Vorgärten





Durchgrünter Siedlungscharakter mit für Vorgärten  
untypischem Baumbestand



Ungenutzte Rasenfläche

Durchgrünter Siedlungscharakter mit für Vorgärten  
untypischem Baumbestand



Fehlende Radabstellmöglichkeiten



Bauhistorisch untypische Einfriedung



Bauhistorisch untypische Einfriedung



Defekter Zaun an einem Vorgarten



Gartennutzung zwischen den Mehrfamilienhäusern



**Straßenraum**



Unattraktive und nicht funktional gestaltete  
Gebäudevorzonen



Unattraktive und nicht funktional gestaltete  
Gebäudevorzonen



Unattraktive und nicht funktional gestaltete  
Gebäudevorzonen

### Bausubstanz



Uneinheitliche Fassadengestaltung



Überformung der Gebäudefassaden



Wohnungsleerstand aufgrund baulicher Missstände

### Soziale Einrichtungen



Freiburger Tafel e.V. – Schlange vor der Lebensmit-  
telausgabe



Potenzialfläche für Anwohner\_innen Café