



Rahmenkonzept Schildacker

Städtebauliche
Mehrfachbeauftragung

Stadtbausteine Stadtplanung | 4



Impressum

Städtebauliche Mehrfachbeauftragung | Rahmenkonzept Schildacker

Herausgeber und Ausloberin: Stadt Freiburg im Breisgau
vertreten durch den Bürgermeister Prof. Dr. Martin Haag
Technisches Rathaus
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg im Breisgau

Moderation und Dokumentation: pp a | s pesch partner architekten stadtplaner
Dortmund/Stuttgart

in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt
der Stadt Freiburg im Breisgau

Fotos und Planmaterial: Stadt Freiburg

Mai 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen	4
2	Bürgerbeteiligung	12
3	Das Verfahren im Überblick	20
4	Auswahlsitzung	21
5	Entwurfsdokumentation	22
	Melder & Binkert Architekten und Stadtplaner, Freiburg	22
	Trojan Trojan + Partner Architekten und Städtebauer BDA, Darmstadt	26
	ASTOC Architects and Planners, Köln	30
	rha Reicher Haase Associierte GmbH, Aachen	34

1 Rahmenbedingungen



Blick auf das Planungsgebiet „Schildacker“



Götz & Moriz-Areal



Schildackerweg

Ausgangslage

Das rund 48 Hektar große Planungsgebiet „Schildacker“ liegt in den Freiburger Stadtteilen Haslach und St. Georgen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Es wird begrenzt durch die Basler Straße im Norden, die Höllental- und Rheintalbahnstrecke im Süden und Osten und die Wiesentalstraße im Westen. Der Schildacker ist geprägt durch eine enge Verzahnung von Wohngebieten mit Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen. Neben größeren gewerblich geprägten Arealen wie dem Gewerbegebiet Süd gehören dazu das brachliegende Götz & Moriz-Areal, die Akademie der Polizei Baden-Württemberg und zwei aus den 1950er Jahren stammende Wohnsiedlungen, die ECA-Siedlung und die Marshall-Siedlung. Konflikte resultieren insbesondere aus der Nachbarschaft von Gewerbe- und Wohnen. Zudem belastet der von den Verkehrstangenten verursachte Lärm die Nutzungen im Gebiet.

In einigen Teilbereichen des Plangebiets zeichnen sich bereits neue Entwicklungen ab, so etwa im Bereich der Akademie der Polizei Baden-Württemberg. Nach der Verlagerung der Akademie im Zuge der Polizeistrukturereform wird das rund 6 ha große Areal für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Auch für die westlich der Akademie liegende ECA-Siedlung besteht aufgrund des schlechten baulichen Erhaltungszustands und des nicht mehr zeitgemäßen Standards der Wohnungen ein erhöhter Handlungsdruck. Für die Umgestaltung des Wohngebiets liegt eine städtebauliche Machbarkeitsstudie des Büros ASTOC Architects and Planners vor. Und auch das seit einiger Zeit brach liegende Götz & Moriz-Areal zwischen Lörracher Straße und Rheintalbahnstrecke soll mittelfristig neu entwickelt werden.

Aufgabe und Ziel

Der entstandene Handlungsbedarf und die städtebauliche Bedeutung des Areals für die Gesamtstadt legten es nahe, die Perspektiven des Quartiers und insbesondere die Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Teilgebiete genauer zu untersuchen. Es wurde eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt, um möglichst vielfältige Lösungsansätze für eine strategische Gesamtentwicklung des gemischt genutzten Quartiers zu erhalten. Dabei standen sowohl die Stärkung der Wohnnutzung als auch die Sicherung des Gewerbes im Zentrum der Planungen.

Zu erarbeiten war ein städtebauliches Rahmenkonzept, das die verschiedenen Ansprüche im Quartier in Einklang bringen sollte. Erwartet wurden vor allem Aussagen zur Entwicklung als innerstädtischer Wohnstandort, zum Erhalt bzw. zur Weiterentwicklung der gewerblichen Strukturen sowie zur Qualifizierung von Grün- und Freiflächen. In den Konzepten sollte deutlich herausgearbeitet werden, welche Bereiche sich für eine Wohnnutzung eignen und welche Bereiche besser als gemischt genutzte Quartiere weiterzuentwickeln sind. Neben der Definition von Nutzungsschwerpunkten, Übergangsbereichen und klaren Trennlinien sollten innovative Lösungen aufgezeigt werden, wie das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Verkehr angemessen organisiert werden kann. Weiterhin wurden Aussagen zu einer besseren stadträumlichen Vernetzung und zu folgenden Kriterien erwartet:

- ▶ angestrebte Nutzungsverteilung, Nutzungsintensitäten und Zonierungen,
- ▶ städtebauliche Qualitäten und Potenziale,
- ▶ Vernetzung und funktionale Bezüge innerhalb des Plangebietes und zur Umgebung,
- ▶ innovativer Umgang mit Gemengelagen und Immissionskonflikten,
- ▶ Schlüsselbereiche mit planerischem Handlungsbedarf,
- ▶ angemessene und konfliktarme äußere Erschließung,
- ▶ Freiraumqualitäten und Wegebeziehungen
- ▶ funktionale Aufwertung des öffentlichen Raums

Erwartet wurden vor allem Aussagen zur Entwicklung als innerstädtischer Wohnstandort, zum Erhalt bzw. zur Weiterentwicklung der gewerblichen Strukturen sowie zur Qualifizierung von Grün- und Freiflächen.



Abgrenzung des Plangebiets

- ① ECA-Siedlung
- ② Akademie der Polizei Baden-Württemberg
- ③ Marshall-Siedlung
- ④ Götz & Moriz-Areal



ECA-Siedlung



Zur Konkretisierung der aufgezeigten Leitideen sollte für einen Vertiefungsbereich ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet werden. Besonders die räumliche Verknüpfung der benachbarten Teilgebiete – ECA-Siedlung, Polizeiakademie, Marshall-Siedlung und Götz & Moriz-Areal – war herauszuarbeiten. Für den Bereich der Polizeiakademie galt es vorab mit der Landesregierung Baden-Württemberg zu prüfen, ob einzelne Gebäude bzw. Ensembles erhalten und in den städtebaulichen Entwurf integriert werden können. Die beauftragten Büros konnten im Rahmen ihrer Konzeption entscheiden, welche Bereiche sich für eine Neuordnung, einen Erhalt bzw. eine städtebauliche Ergänzung anbieten. Im Bereich der Marshall-Siedlung war zu untersuchen, ob städtebaulich geeignete Flächen für eine Innenentwicklung aktiviert werden können und inwiefern hier mit ergänzenden baulichen Lösungen und ggf. mit einem Teilabriss gearbeitet werden kann. Auf eine behutsame Entwicklung wurde großer Wert gelegt. Für das südlich angrenzende Götz & Moriz-Areal sollte aufgezeigt werden, wie die Fläche vor dem Hintergrund der vorhandenen Restriktionen (Nähe zur Rheintalbahn, querende Freileitung) und der Lagequalität angemessen entwickelt werden kann. Das bereits vorliegende Konzept für die ECA-Siedlung war in den städtebaulichen Entwurf für den Vertiefungsbereich zu integrieren. Hier sollten Lösungen für eine bessere bauliche und funktionale Verknüpfung zur Polizeiakademie aufgezeigt werden.

Der städtebauliche Entwurf für die genannten vier Teilbereiche sollte Aussagen zu folgenden Kriterien treffen:

- ▶ Art und Maß der baulichen Nutzung,
- ▶ städtebaulichen Kennzahlen,
- ▶ Gebäudetypologien für unterschiedliche Nutzergruppen,
- ▶ Unterbringung des ruhenden Verkehrs (öffentlich und privat),
- ▶ Erschließungssystematik mit Anbindung an die vorhandenen Erschließungssysteme (MIV, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr),
- ▶ fußläufige Verknüpfung der Teilbereiche,
- ▶ Freiraumkonzeption (Differenzierung von privaten und öffentlichen Freiräumen),
- ▶ Berücksichtigung möglicher Varianten für die Trassenführung Stadtbahn St. Georgen,
- ▶ Berücksichtigung des Baumbestands

Rahmenbedingungen und zusammenfassende Analyse

Städtebau

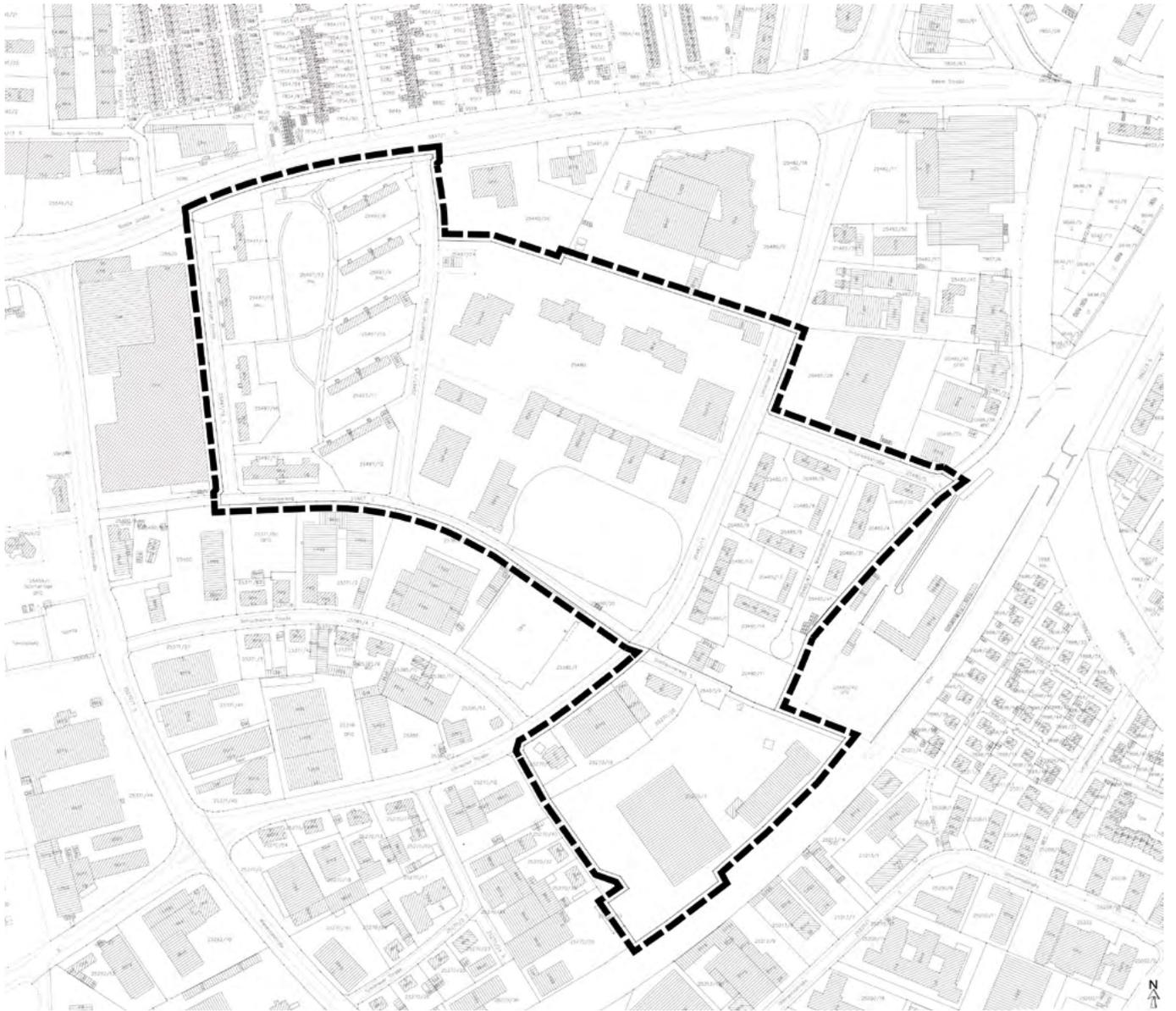
Wohnen: Die ECA-Siedlung und die Marshall-Siedlung – mehrgeschossiger Mietwohnungsbau in Zeilenbauweise – sind in den 1950er Jahren im Rahmen der Economic Administration Cooperation mit Unterstützung amerikanischer Fördergelder errichtet worden. Besonders in der ECA-Siedlung besteht dringender Handlungsbedarf. Über eine Änderung des Bebauungsplans wird derzeit eine Neuordnung des Areals vorbereitet. Das städtebauliche Konzept schlägt einen Abriss des Gebäudebestands und eine Neubebauung mit einer dem Bestand ähnelnden städtebaulichen Grundfigur vor. Im Zuge der Neuordnung soll die Anzahl der Wohneinheiten in der ECA-Siedlung deutlich erhöht werden.

Gewerbe: Das Gewerbegebiet Süd mit seinen kleineren Gewerbebetrieben und größeren Produktionsstätten nimmt den größten Teil des Plangebiets ein. Es wird ergänzt durch Gewerbebetriebe entlang der Höllental- und Rheintalbahnstrecke und Kfz-Betriebe entlang der Basler Straße. Der Bereich entlang der Lörracher Straße ist durch eine kleinteilige Mischung aus Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen gekennzeichnet. Hier befindet sich das brachliegende Götz & Moriz-Areal, das zur Nachnutzung ansteht. Die das Areal kreuzende Hochspannungseitung und der hohe Lärmeintrag der östlich liegenden Bahntrasse erfordern innovative Konzepte.

Öffentliche Nutzungen/Verwaltung: Neben den beiden Wohnquartieren und der Gewerbearealen prägen verschiedene öffentliche Nutzungen das Quartier. Hierzu gehört die Akademie der Polizei Baden-Württemberg, das Bundesarchiv (Abteilung Militärarchiv) und ein Verwaltungsgebäude der Bundeswehr. Mit der Verlagerung der Polizeiakademie steht die Entwicklung eines der letzten größeren Innenentwicklungspotenziale der Stadt Freiburg an.



Polizeiakademie



Räumliche Abgrenzung des Vertiefungsbereichs



Nahversorgung am Schildackerweg

Verkehr

Verkehrliche Erschließung und Lärm: Die Basler Straße im Norden und die Höllentalbahn bzw. Rheintalbahnhof im Süden sind die Hauptlärmquellen im Plangebiet. Hinzu kommt die den Schildacker durchquerende Lörracher Straße, die eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier selbst sowie die Anbindung des Stadtteils St. Georgen übernimmt.

ÖPNV: Der Schildacker ist indirekt über die Stadtbahnlinie 5 (Rieselfeld-Hornusstraße) und über die Buslinie 11 angeschlossen. Für den westlich an das Plangebiet angrenzenden Stadtteil St. Georgen fehlt bislang eine optimale Anbindung an das Stadtbahnnetz. Zwar wurden bereits verschiedene Trassenvarianten erarbeitet, aber noch keine endgültige Lösung festgehalten. Im Zuge der anstehenden Entwicklungen sollten die bisherigen Varianten zur Stadtbahn St. Georgen hinsichtlich einer Erweiterung und einer verbesserten Anbindung des Schildackers geprüft werden. Bei der Erarbeitung des Rahmenkonzeptes waren daher Trassenüberlegungen zur Erschließung des Stadtteils St. Georgen mit der Stadtbahn und deren mögliche Erschließungswirkung auf das Plangebiet zu berücksichtigen.

Radverkehr: Das Plangebiet ist gut an die übergeordneten Radrouten angebunden. Dazu zählen die Radvorrangroute Zähringen-Stühlinger-Vauban entlang der Lörracher Straße und die wichtige West-Ost-Verbindung entlang dem Schildackerweg, der St. Georgen mit der Unterwiehre verbindet. Als Teilstück der Radvorrangroute, eine von drei Pilotrouten, wird die Lörracher Straße derzeit durch einzelne Maßnahmen aufgewertet.

Freiraum

Dem Schildacker mangelt es heute an öffentlichen Freiräumen. Innerhalb des Quartiers nimmt die Grünfläche der ECA-Siedlung eine wichtige Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere ein. Auch in der

Marshall-Siedlung gibt es größere zusammenhängende halböffentliche Freiräume. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung waren Lösungen hinsichtlich Aufenthaltsqualität und einer klaren Zonierung aufzuzeigen. Des Weiteren war in den Konzepten, bedingt durch eine mögliche Nachverdichtung im Gesamtquartier und einen daraus resultierenden Zuwachs der Wohnnutzung, die Notwendigkeit weiterer Grün- und Freiflächen zu prüfen.

Die westlich der Wiesentalstraße liegende „Sportachse“ zwischen den Stadtteilen Haslach und St. Georgen übernimmt eine übergeordnete Versorgungsfunktion. Im Rahmenkonzept war eine verbesserte Anbindung dieser Fläche an die übergeordnete Freiraum- und Wegestruktur zu berücksichtigen. Es sollte aufgezeigt werden, wie ein attraktives quartiersbezogenes Freiraumnetz geschaffen werden kann.

Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befindet sich eine Berufsschule des Internationalen Bundes und die Haufe Akademie. Das Angebot zur Kinderbetreuung beschränkt sich auf eine Einrichtung für eine Gruppe Unter-Dreijähriger. Das Neuordnungskonzept der ECA-Siedlung sieht eine erste Ergänzung des Angebots vor. Im Zuge der Nachverdichtung der Wohnnutzung waren weitere soziale Infrastrukturangebote, u. a. eine Kindertagesstätte für alle Altersgruppen und ein Kinderspielplatz, vorzusehen.

Mit dem „Morat-Institut für Kunst und Kulturwissenschaft“ an der Lörracher Straße ist ein kulturelles Angebot im Quartier vorhanden. Ein bedarfsgerechter Ausbau der kulturellen Infrastruktur war zu prüfen.

Im Hinblick auf den demografischen Wandel und eine entsprechende altersgerechte Stadtplanung kommt der barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Raums, der Wohngebäude und Versorgungseinrichtungen besondere Bedeutung zu.



Fuß- und Radwegeverbindung in die süd-östlichen Quartiere (Verlängerung Schildackerweg)



Blick auf die ECA-Siedlung, die Polizeiakademie und die Marshall-Siedlung, im Vordergrund das Götz & Moriz-Areal

Energetische Vorgaben

Bereits im städtebaulichen Konzept sollte eine spätere solartechnische Nutzung, beispielsweise über die Höhe, Dichte und Stellung der Baukörper aufgezeigt werden. Weiter waren im Rahmenkonzept Synergieeffekte in der Energieversorgung zwischen der vorhanden gewerblichen Nutzung und einer zu entwickelnden Wohnnutzung zu prüfen.

In der Planung sind die Anforderungen zur Energieeffizienz der baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg zu berücksichtigen. Gegenwärtig gelten die Freiburger Effizienzhausstandards 55 (Wohnen) und 70 (Büro), die im Rahmen der europäischen Vorgaben weiterzuentwickeln sind. Passiv- und Plusenergiehäuser sollten in geeigneten Gebieten berücksichtigt werden. Orientiert am langfristigen Ziel der Klimaneutralität wurden Vorschläge erwartet, wie erneuerbare Energien möglichst umfassend genutzt werden können. Überlegungen sowohl zu einer dezentralen als auch zentralen Energieversorgung sollten einbezogen werden.



Gewerbegebiet Süd



Aktueller Bebauungsplan (7. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, Stand 2.02.2010)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- GE Gewerbegebiet
- SO Sondergebiet
- MI Mischgebiet
- vorhandene Gebäude



2 Bürgerbeteiligung



Reges Interesse an den Ergebnissen der Auftaktveranstaltung

Der gesamte Planungsprozess – von der Beauftragung der Teams bis zur Präsentation der Ergebnisse – wurde von einer intensiven Bürgerbeteiligung begleitet. Im Rahmen mehrerer öffentlicher Veranstaltungen konnten sich die Bürgerinnen und Bürger und Schlüsselakteure über den aktuellen Stand der Planung informieren und ihre Anregungen für die Quartiersentwicklung vortragen. Der intensive Dialog machte es möglich, frühzeitig Leitlinien für die Entwicklung des Schildackers zu formulieren und abzustimmen. Den Planungsbüros dienten die Ergebnisse als Orientierung und Planungshilfe.

Vier Forumsveranstaltungen markieren die Stationen des Beteiligungsprozesses:

- ▶ Auftaktveranstaltung 25. Juni 2014
- ▶ Workshop mit der Bürgerschaft 14. Juli 2014
- ▶ Workshop mit den Schlüsselakteuren 14. Juli 2014
- ▶ abschließende Bürgerversammlung 11. März 2015

Ergebnisse der Auftaktveranstaltung

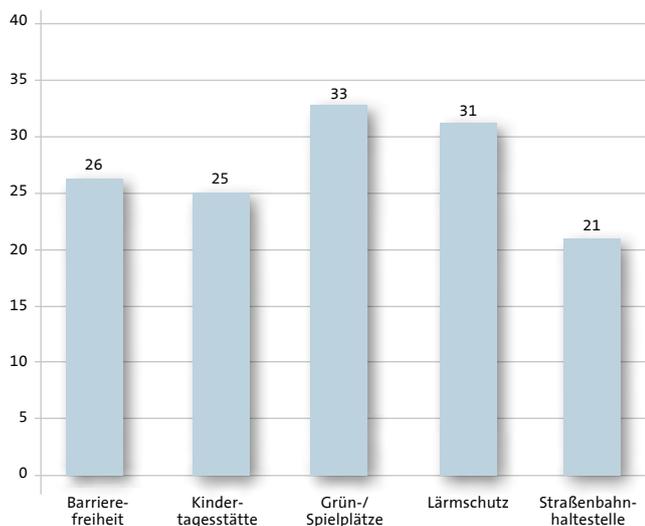
Im Rahmen der Auftaktveranstaltung wurde mit Hilfe eines Fragebogens und einer „Wohlfühlkarte“ ein erstes Stimmungsbild der Bürgerschaft abgefragt. Im Anschluss an die offene Diskussion wurden die Ergebnisse eines zu Beginn der Veranstaltung verteilten Fragebogens vorgestellt.



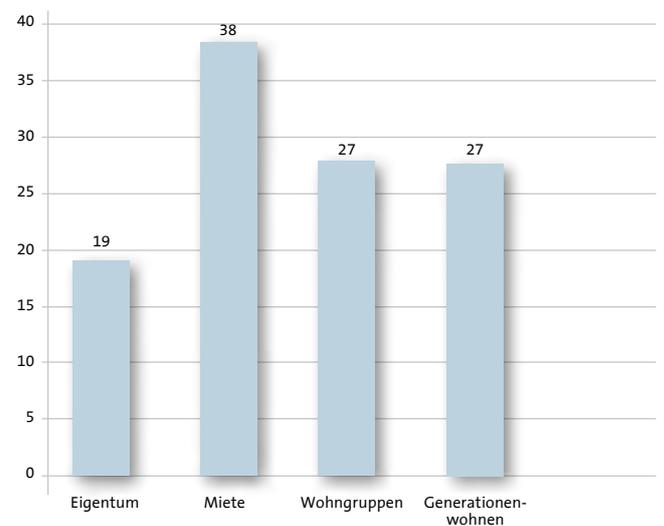
Auftaktveranstaltung im „Morat-Institut für Kunst und Kulturwissenschaft“



Wohlfühlkarte



Fragebogen: Welche Qualitätsmerkmale des Wohngebiets halten Sie für besonders wichtig?



Fragebogen: Welche Wohnformen sollten vorrangig realisiert werden?

Neue Wohnungsbauprojekte sollten so angeordnet werden, dass sich die bisher „inselhaften“ Wohnbereiche zu einer zusammenhängenden „Wohnspange“ verbinden.

Planungsziele: Den Bürgerinnen und Bürgern war es wichtig, dass im Schildacker ein Angebot für die große Nachfrage nach preiswerten Mietwohnungen geschaffen wird. Neben weniger zahlungsfähigen Nachfragern sollten auch alternative Wohnmodelle (z. B. Wagenburgen) eine Chance erhalten, sich im Schildacker anzusiedeln. Neben der Versorgung mit Wohnraum wurde die Stärkung der Quartiersidentität als zentrales Ziel formuliert. Dazu zählt die Sicherung als multikulturelles Quartier mit seiner prägenden kleinteiligen Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht-störendem Gewerbe. Die Entwicklung des Quartiers, so die Bürgerinnen und Bürger, sollte über die Eigentümer und kleinere Initiativen vorangetrieben werden.

Nutzungen: Im Schildacker sollte neben den klassischen Gewerbebetrieben mehr Raum für Kreativwirtschaft angeboten werden. Neue Wohnungsbauprojekte sollten so angeordnet werden, dass sich die bisher „inselhaften“ Wohnbereiche zu einer zusammenhängenden „Wohnspange“ verbinden. Neben Miet- und Eigentumswohnungen sollten die städtebaulichen Konzepte Lösungen für die Integration innovativer Wohnmodelle, wie beispielsweise Genossenschaftswohnen, aufzeigen. Die Bürgerinnen und Bürger regten weiter an, an der Lörbacher Straße eine Quartiersmitte auszubilden.

Freiräume und Verkehr: Im Zentrum der Diskussion standen die Versorgung mit wohnungsnahen Freibereichen, die Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindung Zähringen-Stühlinger-Vauban und die verbesserte Vernetzung mit dem ÖPNV.

Ergebnisse des Bürgerworkshops

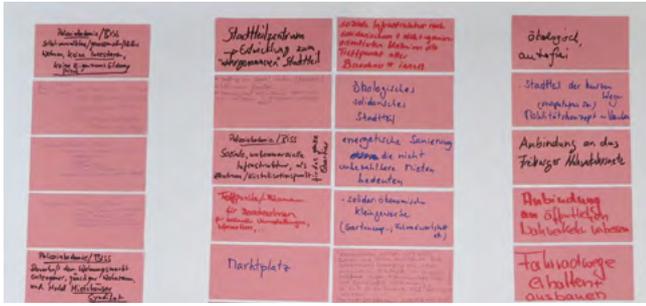
Die Bürgerinnen und Bürger konnten an drei Thematischen zu den Themen Wohnen, Gewerbe und Freiraum Ideen und Vorschläge für die Entwicklung des Schildackers erarbeiten.

Arbeitsgruppe Wohnen: Gefordert wurde ein Stadtteil mit Profil und einer stärkeren Vernetzung zwischen Wohnen und Gewerbe. Besonders auf eine ausgewogene soziale Mischung und auf ein inklusiv gestaltetes Umfeld sollte großer Wert gelegt werden (u. a. Integration sozialer Träger, Genossenschaften). Ein ebenso wichtiges Thema war die Gestaltung eines Stadtteilzentrums und nicht-kommerzieller Treffpunkte. Im Bereich der Polizeiakademie forderten die Bürgerinnen und Bürger eine bestandsorientierte Nachnutzung und Umnutzung in Wohnraum (u. a. Mietwohnungsbau, genossenschaftliches Wohnen, Asyl- und Flüchtlingswohnen).

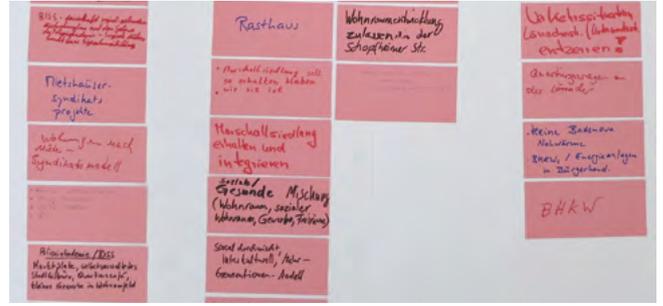
Arbeitsgruppe Gewerbe: In der Diskussion wurde deutlich, dass das Profil des Stadtquartiers mit seiner lebendigen Mischung aus Wohnen und Arbeiten weiterentwickelt werden soll. Es wurde angeregt, die Gebäudehüllen als „Möglichkeitsraum“ für die Freiburger Kreativwirtschaft zu nutzen. Innovativen Baugruppenmodellen für Freiberufler und Künstler sollte um den kulturellen Schwerpunkt des Morat-Instituts herum eine Chance gegeben werden.

Arbeitsgruppe Freiraum: Der Bürgerworkshop thematisierte auch den Erhalt und die Vernetzung der vorhandenen Freiräume und Biotope. Stadtklimatische Aspekte sollten in die Freiraumgestaltung einbezogen werden. Öffentliche Räume sollten nutzungs offen und dem heterogenen Umfeld entsprechend gestaltet werden. Angeregt wurde darüber hinaus, Teilhabe- und Mitgestaltungsmöglichkeiten im Freiraum zu berücksichtigen (u. a. Urban Gardening).

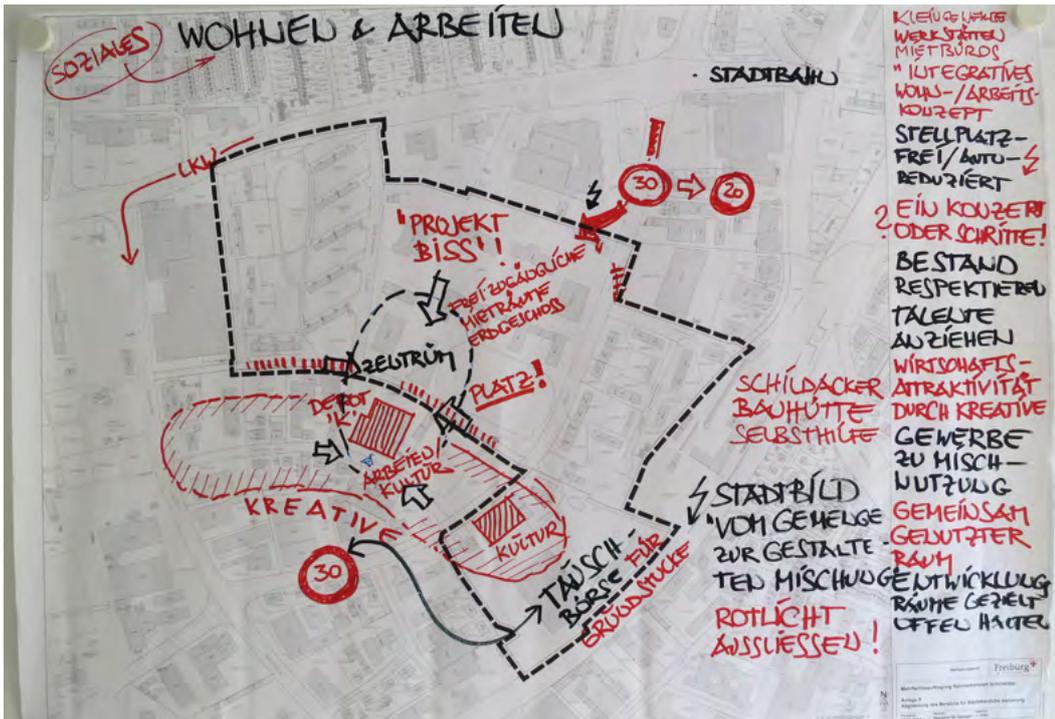
Verkehr: Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Quartiers wurde großer Wert auf eine verbesserte Anbindung des Quartiers an das Nahverkehrsnetz gelegt. Weiterhin wurden eine spürbare Verkehrsberuhigung im Quartier und die Verbesserung der Parksituation angeregt.



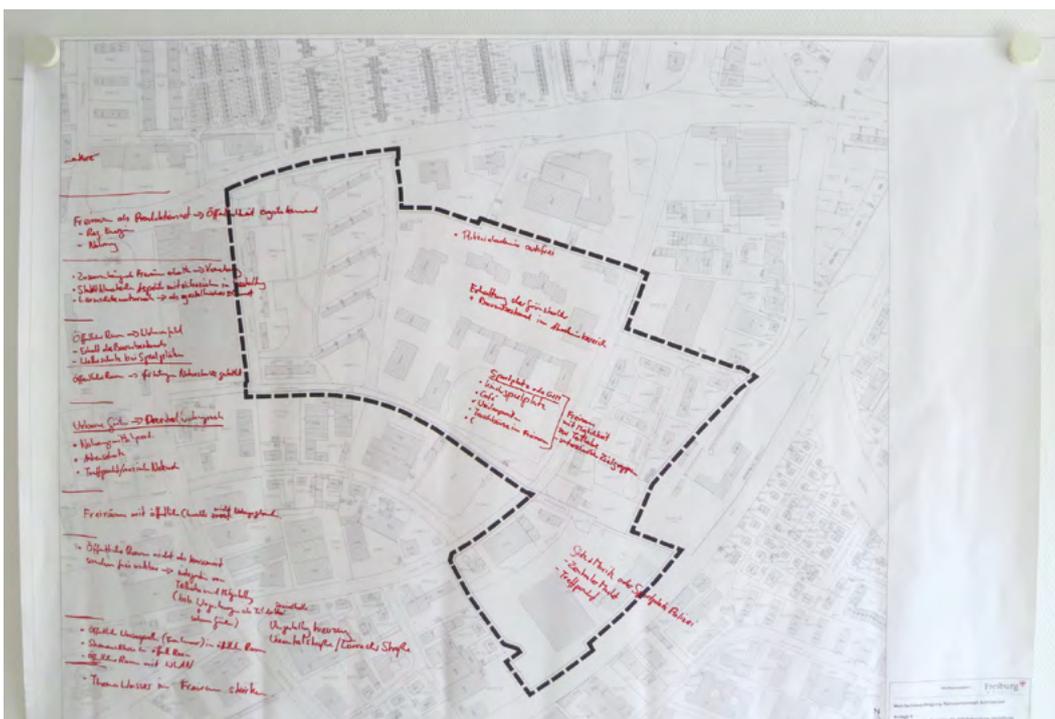
Arbeitsgruppe Wohnen



Arbeitsgruppe Gewerbe



Arbeitsgruppe Freiraum





Polizeiakademie



Götz & Moriz-Areal



ECA-Siedlung



Quartierseingang

Ergebnisse des Workshops mit den Schlüsselakteuren

Während des Workshops hatten die Schlüsselakteure in vier Arbeitsgruppen die Möglichkeit, die aktuelle Situation im Quartier aus ihrer Sicht zu erläutern und anschließend Vorschläge für die zukünftige Entwicklung einzubringen. Die Moderation der Arbeitsgruppen übernahmen die beauftragten Planungsbüros auf Grundlage eines einheitlichen Fragekatalogs.

Nutzungen: Auch die Schlüsselakteure schätzten die Nutzungsvielfalt im Schildacker als Qualität und Perspektive. Sie schlagen vor, die Teilgebiete zu arrondieren und in ihrer jeweiligen Funktion zu stabilisieren. So soll sich der Wohnungsbau auf die bestehenden Wohnquartiere beziehen. Eine Nachnutzung der Polizeiakademie als Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen sollte geprüft werden.

Der Gewerbebestand südlich des Schildackers könnte kleinteilig ergänzt werden. Auf dem Götz & Moriz-Areal stellen sich die Schlüsselakteure eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen vor. Allerdings sollte im Vorfeld geklärt werden, ob in der Nähe der Hochspannungsleitung Wohnen möglich ist. Das Morat-Institut sollte als Quartiersmitte und als kulturelles Zentrum weiterentwickelt werden.

Mobilität und Verkehr: Die Fahrradverbindung über den Schildackerweg in Richtung St. Georgen sollte in den Konzepten gestalterisch wie funktional aufgewertet werden. An der Ecke Wiesentalstraße/Schildackerweg konnten sich die Schlüsselakteure die Gestaltung eines identitätsstiftenden Ortes vorstellen. Die Lörracher Straße sollte als Allee erhalten bleiben und zur attraktiven Stadtstraße umgestaltet werden.



Arbeitsmodell

Die Bürgerinnen und Bürger treten engagiert für den Erhalt und die Ergänzung preiswerten Wohnraums im Schildacker ein.



Im Rahmen der Veranstaltung blieb den Bürgerinnen und Bürgern Zeit Fragen zu stellen und Anregungen zum Planungsverfahren zu äußern.

Ergebnisse der abschließenden Bürgerver-sammlung

Ansiedlung der Landeserstaufnahmestelle (LEA): Aus den Anregungen und Rückfragen während der Veranstaltung wurde deutlich, dass den Bürgerinnen und Bürgern die Integration der Landeserstaufnahmestelle (LEA) ins Stadtquartier Schildacker und eine gute Nachbarschaft zu den dort lebenden Menschen wichtig ist. Diese Meinung deckt sich auch mit der Auffassung des Gemeinderats, der im Beschluss über die Einrichtung einer LEA dokumentiert ist. Es wurde jedoch auch die Befürchtung geäußert, dass die kurze Verweildauer der Asylbewerber in der neuen Einrichtung der gewünschten Integration entgegenstehen könnte.

Stadtteilstruktur und Stadtraum: Die Bürgerinnen und Bürger treten engagiert für den Erhalt und die Ergänzung preiswerten Wohnraums im Schildacker ein. Die kleinteilige Nutzungsstruktur aus Wohnen, Kreativwirtschaft und Gewerbe sollte weiterentwickelt werden, da sie die Identität des Stadtteils prägt.

Freiraumstruktur: Die öffentlichen Räume im Stadtquartier sollten aufgewertet, ergänzt und durch Fußgänger- und Radverbindungen stärker miteinander vernetzt werden.

Verkehrsinfrastruktur: Vor allem die Lörracher Straße hat erheblichen Verbesserungsbedarf, die vorhandenen Parkprobleme sind vorrangig zu lösen.



Präsentation der Konzepte in der Staudinger-Gesamtschule



Vorstellung der Beiträge durch die Planungsteams



3 Das Verfahren im Überblick

Verfahren

Die Erarbeitung des Rahmenkonzepts Schildacker wurde mit Mitteln des Landesprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg gefördert. Bei der Mehrfachbeauftragung handelte es sich um ein formloses Verfahren, die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) bzw. vergleichbare Grundsätze und Richtlinien fanden keine Anwendung.

Beteiligte

Die Kolloquien und die Sitzungen der Bewertungskommission fanden unter Ausschluss der Öffentlichkeit statt. An der Sitzung der Bewertungskommission am 12. März 2015 nahmen folgende Personen teil:

Stimmberechtigte Mitglieder

- ▶ Prof. Dr. Martin Haag, Bürgermeister
- ▶ Prof. Dr. Franz Pesch (Vorsitz)
- ▶ Roland Jerusalem, Leiter Stadtplanungsamt
- ▶ Prof. Wigbert Riehl, Landschaftsarchitekt
- ▶ Prof. Christl Drey, Architektin
- ▶ Timothy Simms, Stadtrat, Fraktionsgemeinschaft Bündnis 90/Die Grünen
- ▶ Martin Kotterer, Stadtrat, CDU-Fraktion
- ▶ Renate Buchen, Stadträtin, SPD-Fraktion

Stellvertretende Mitglieder (ohne Stimmrecht)

- ▶ Hendrikk Guzzoni, Stadtrat, Fraktion Unabhängige Listen

Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

- ▶ Bruno Gramich, Leiter Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen
- ▶ Werner Hein, Leiter Amt für Wohnraumversorgung
- ▶ Matthias Müller, Leiter Rechtsamt (in Vertretung des Dezernats III)
- ▶ Birte Schöler, Rechtsamt (ab 12.25 Uhr)
- ▶ Norbert Butsch, Stiftungsverwaltung Freiburg i. Br.
- ▶ Thomas Stoffel, Freiburg Wirtschaft, Touristik und Messe GmbH & Co. KG
- ▶ Hendrik Schmitt-Nagel (als Vertreter Herr Uckermann, Garten- und Tiefbauamt)
- ▶ Dennis Voss, Freiburger Stadtbau GmbH

Vertreter der Vorprüfung

- ▶ Stefan Meier, ehem. Stadtplanungsamt, Abteilung Städtebau – Team Süd
- ▶ Kathrin Brummer, Stadtplanungsamt, Abteilung Städtebau – Team Süd

Gäste

- ▶ Gudrun Neubauer
pp a|s pesch partner architekten stadtplaner,
Stuttgart

Teilnehmer

- ▶ Melder & Binkert, Architekten und Stadtplaner, Freiburg
- ▶ Trojan Trojan + Partner, Architekten und Städtebauer, Darmstadt
- ▶ ASTOC Architects and Planners, Köln
- ▶ rha | Reicher Haase Associierte GmbH, Aachen

4 Auswahlsetzung

Die Bewertungskommission beurteilte die vier eingereichten Arbeiten anhand der in der Auslobung festgelegten Kriterien, um den bestmöglichen Entwurf für eine tragfähige städtebauliche Entwicklung des Schildackers zu finden. Die Einrichtung einer Landeserstaufnahmestelle (LEA) in der ehemaligen Polizeiakademie war zum Zeitpunkt der Entwurfsverfassung noch nicht bekannt und wurde daher in der Bewertung nicht berücksichtigt. Die Kompatibilität der empfohlenen Lösung mit den veränderten Anforderungen ist im weiteren Planungsverfahren herzustellen.

Grundlage für die Beurteilung waren die folgenden Kriterien:

- ▶ Einbindung der planerischen Konzeption in die Umgebung
- ▶ innere Verknüpfung der Quartiere
- ▶ städtebauliche und freiräumliche Qualität
- ▶ Berücksichtigung der Nutzungskonflikte
- ▶ Berücksichtigung der Schallschutzproblematik
- ▶ Funktionalität der Erschließung und Berücksichtigung aller Verkehrsträger
- ▶ Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- ▶ zweckmäßige Gebäudetypologien für unterschiedliche Nutzergruppen
- ▶ Berücksichtigung des Baumbestandes

In der Diskussion der Arbeiten wurden insbesondere die Entwicklungschancen im Bereich des Götz & Moritz-Areals, eine behutsame Weiterentwicklung des kleinteiligen Nutzungsgefüges und die Gestaltung der öffentlichen Räume thematisiert. Auch die Realisierung preiswerten Wohnraums wurde als wichtiges Planungsziel bekräftigt. Es wurde darauf geachtet, dass der von den Bürgerinnen und Bürgern gewünschte Ortsmittelpunkt mit den Anforderungen der Gewerbeentwicklung, insbesondere der Erschließung der Gewerbegrundstücke, zu vereinbaren war.

Nach einer intensiven Abwägung der Entwicklungschancen und Mängel jedes Konzepts wurden die Arbeiten der Büros ASTOC Architects and Planners (Köln) und Reicher Haase Associierte GmbH (Aachen) in die engere Wahl genommen.

Die Bewertungskommission entschied sich schließlich dafür, der Entwicklung des Quartiers Schildacker die städtebauliche Konzeption des Büros ASTOC zugrunde zu legen, das sowohl in seiner städtebaulichen Struktur wie der gewählten städtebaulichen Dichte und insbesondere der Vernetzung der Stadträume überzeugte: Die Idee eines dreigeteilten Quartiers, das über ein Freiraumband verbunden und zugleich mit einem identitätsstiftenden Motiv versehen wird, bietet eine stabile Grundlage für eine langfristig angelegte Quartiersentwicklung. Zur Konkretisierung des vorgestellten Ansatzes wurde empfohlen, die nach Aufgabe des Autohauses verfügbaren Flächen an der Baseler Straße in eine weiterführende Untersuchung einzubringen.

Da das Areal der Polizeiakademie wegen der Einrichtung der Landeserstaufnahmestelle (LEA) auf absehbare Zeit nicht für den Wohnungsbau zur Verfügung steht und der Vorschlag, die Marshall-Siedlung baulich zu arrondieren, eher eine langfristige Perspektive aufzeigt, gilt es, die verbleibenden Potenziale des Quartiers optimal zu nutzen, insbesondere das Götz & Moritz-Areal. Hier bietet das städtebauliche Konzept des Büros Reicher Haase Associierte eine gute Grundlage für die Erweiterung des preiswerten Wohnungsangebots, die allerdings typologisch weiterzuentwickeln ist, um die vorgeschlagene Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe zu optimieren.

5 Entwurfsdokumentation

Melder & Binkert, Freiburg



Auszug aus dem Erläuterungsbericht

„Quartier der Nutzungsmischung“

Stärkung und Weiterentwicklung der vorhandenen kleinteiligen und vielfältigen Nutzungsmischung als besondere Qualität des Quartiers.

Die Überwindung funktionstrennender Strukturen zugunsten einer kleinräumlichen Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Soziales, Freizeit, Kultur gilt als Schlüssel für eine nachhaltige Stadtentwicklung und für eine qualitätsvolle Lebens- und Arbeitswelt.

Beurteilung durch die Bewertungskommission

Der Entwurf bietet eine solide Grundstruktur für eine bestandsorientierte Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Schildackers. Der generelle Ansatz der Zonierung mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten ist gut nachvollziehbar.

Die städtebauliche Lösung im Bereich der ECA-Siedlung folgt dem Konzept aus dem Planungsvorlauf. Die Marshall-Siedlung wird mit zwei Punkthäusern ergänzt, die mit der geplanten Hofbildung die Trennung von öffentlichen und privaten Räumen verbessern.

Die bauliche Ergänzung der Polizeiakademie ist in Maßstab und Gebäudestellung aus dem Bestand entwickelt. Nicht optimal ist die Anbindung des zentralen Grünraums an das Netz der öffentlichen Räume gelungen.

Die für den Bereich des Götz & Moriz-Areals angebotene Kammstruktur ist grundsätzlich vorstellbar. Der Vorschlag zur Nutzungsmischung an dieser Stelle erscheint richtig. Ob allerdings die Erschließung des Quartiers in der Fortsetzung der Marschallstraße auch bei einer gewerblichen Lärmschutzbebauung funktioniert, wird in Frage gestellt. Kritisch gesehen wird ebenfalls die Öffnung des Riegels im südlichen Bereich, die einen Lärmeintrag ins Quartier ermöglicht.

Die bauliche Entwicklung im Bereich des Autohaus Bader bildet eine Raumkante zur Baseler Straße. Eine klare Abgrenzung zwischen Gewerbe und Mischnutzung wird jedoch vermisst.

An der Schnittstelle zwischen Lörracher-Straße und Schildackerweg wird eine großzügige neue verkehrsberuhigte Quartiersmitte vorgeschlagen. Positiv bewertet wird das an der östlichen Platzkante angebotene siebengeschossige Gebäude. Das Gebäude bildet ein wichtiges Gelenk im Übergang zum „Morat-Institut für Kunst und Kunstwissenschaft“ und dem Götz & Moriz-Areal. Die Dimension und die Ausgestaltung des Quartiersmittelpunkts überzeugen nicht.

Insgesamt gesehen bietet der Beitrag einen klassischen städtebaulichen Entwurf an, der die Entwicklungschancen im Quartier Schildacker nicht ausschöpft.

„Quartier der Nutzungsmischung“
Stärkung und Weiterentwicklung der vorhandenen kleinteiligen
und vielfältigen Nutzungsmischung als besondere
Qualität des Quartiers.



Rahmenkonzept

Melder & Binkert, Freiburg



Entwurf

Die Überwindung funktionstrennender Strukturen zugunsten einer kleinräumlichen Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Soziales, Freizeit, Kultur gilt als Schlüssel für eine nachhaltige Stadtentwicklung und für eine qualitätsvolle Lebens- und Arbeitswelt.



Perspektive

Trojan Trojan + Partner, Darmstadt



Auszug aus dem Erläuterungsbericht

„Strukturelles-funktionales Leitbild“

Grundgerüst der Entwicklung ist das hierarchische, funktionsfähige Verkehrsnetz, das mit seinen bogenförmig verlaufenden Straßenräumen einzelne Baufeld- und Funktionsbereiche definiert und dem Quartiersgefüge mit einer elastischen Raumstruktur eine eigene Identität verleiht.

Mit der Übernahme der städtebaulichen Grundordnung sind für die Neuordnung also keine gravierenden Umstrukturierungen erforderlich. Vielmehr wird die bestehende Gemengelage mit ihren Straßenräumen, den vorhandenen Baufeldperimetern und Nutzungsbereichen zum konstituierenden Grundgerüst und System für eine qualifizierende Weiterentwicklung. Mit den über den öffentlichen Raum definierten Baufeldern und disponiblen Flächen wird ein Rahmenkonzept aufgezeigt, das in einzelnen Etappen durchführbar ist, ohne dass fragmentarische Zwischenstadien entstehen.

Beurteilung durch die Bewertungskommission

Der Entwurf sucht nach einer prägnanten städtebaulichen Komposition für die Entwicklung des Quartiers Schildacker. Obwohl die Entwicklungsperspektive in zwei Stufen mit unterschiedlicher Eingriffsintensität dargestellt wird, muss der aufgezeigte Umbauhorizont als zu weitgehend empfunden werden. Denn es entsteht eine städtebauliche Körnung, die mit der Sicherung der vorhandenen Parzellierung bzw. Kleinteiligkeit des Quartiers nicht im Einklang steht.

Der Schwerpunkt des Entwurfs liegt auf einer starken gewerblichen Verdichtung im südlichen Bereich. Mit der städtebaulichen Formulierung des „Schildackerbogens“ gewinnt die Idee des Kreativquartiers einen bildhaften Ausdruck. Hier wird neben der weitgehenden Umstrukturierung auch die Zuordnung privater und öffentlicher Bereiche kritisch gesehen. Im Bereich der ECA-Siedlung folgt der Entwurf dem Planungsstand. Die Arrondierung der Polizeiakademie erfolgt mit Augenmaß. Eine eigenständige neue Dimension im Zentrum des Quartiers wird dabei nicht erschlossen.

Im Bereich des Götz & Moriz-Areals zeigt der Entwurf mit seinen klassischen Gewerbestrukturen eine mögliche Entwicklung auf, wobei die offenen Strukturen den Lärmeintrag ins Quartier zulassen. Das Wohnungsbau-potential wird an dieser Stelle leider nicht ausgeschöpft. Mit der Formulierung öffentlicher Platzräume an der Lörracher Straße wird ein prägnantes Rückgrat für das Gesamtquartier erzeugt. Die Dimensionierung der Raumfolge wird als überzogen wahrgenommen. Außerdem wäre zu überprüfen, inwieweit der Anspruch auf Zentrumsbildung mit der Erschließungsfunktion der Lörracher Straße in Einklang zu bringen ist.

Den Verfassern gelingt ein durch städtebauliche Klarheit und Raumbildung überzeugender Beitrag, der seine Identität aus der baulichen Fassung der Stadträume bezieht. Die Gliederung der städtebaulichen Figur mit der Platzierung von Hochpunkten ist gelungen. Das Veränderungspotential des kleinteilig strukturierten Bestands wird dabei leider überschätzt.

„Strukturelles-funktionales Leitbild“

Grundgerüst der Entwicklung ist das hierarchische, funktionsfähige Verkehrsnetz, das mit seinen bogenförmig verlaufenen Straßenräumen einzelne Baufeld- und Funktionsbereiche definiert und dem Quartiersgefüge mit einer elastischen Raumstruktur eine eigene Identität verleiht.



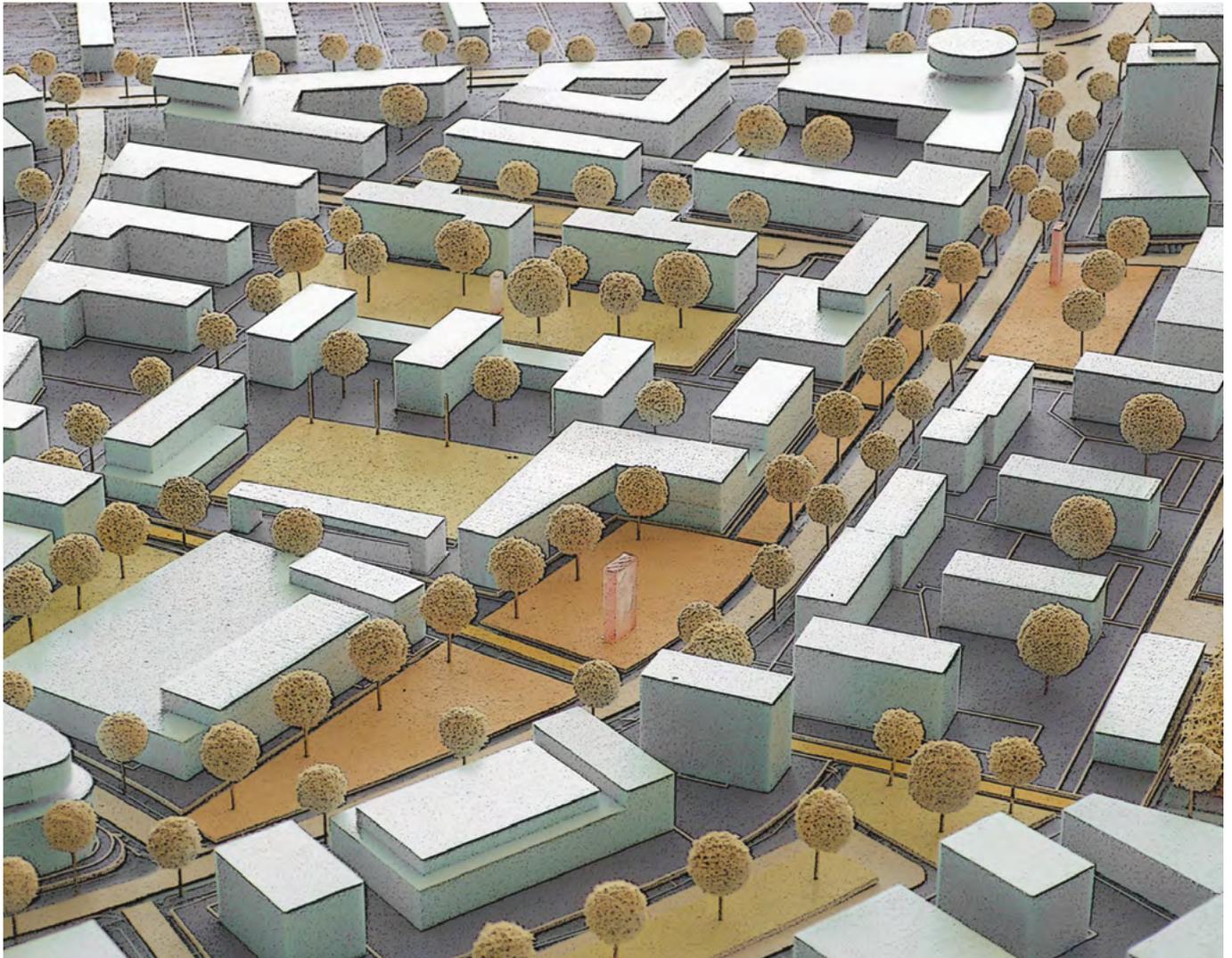
Rahmenkonzept

Trojan Trojan + Partner, Darmstadt



Entwurf

Mit der Übernahme der städtebaulichen Grundordnung sind für die Neuordnung also keine gravierenden Umstrukturierungen erforderlich.



Modell

ASTOC Architects and Planners, Köln



Auszug aus dem Erläuterungsbericht

„Vom Transit-Raum zum Transformationsraum“

Das vorliegende Rahmenkonzept ordnet den Schildacker, gibt dem Stadtteil eine lesbare Struktur und eigenen Charakter - ohne ihn zu überformen. Die prägnante Freiraumspanne fasst die einzelnen Quartiere und Interventionen zu einem Stadtteil zusammen. In Kombination mit der neuen Mitte und den übrigen Freiraumangeboten entsteht eine eigene Identität.

Die verbesserte Vernetzung mit den benachbarten Stadtvierteln und die Neuordnung der Verkehre führen zu weniger Konflikten und attraktiven öffentlichen Räumen. Dabei werden die vorhandenen heterogenen Nutzungsmischungen und Strukturen respektiert und weiterentwickelt. Durch eine dem Standort angepasste, moderate Nachverdichtung kann das Ziel der Wohnraumschaffung durch Innenentwicklung erreicht werden.

Beurteilung durch die Bewertungskommission

Der Entwurf stellt einen hochwertigen Beitrag für die Weiterentwicklung eines neuen innovativen Stadtquartiers dar. Die dreigliedrige Zonierung des Quartiers ist

gut nachvollziehbar. Die Nutzungsbereiche sind plausibel aus dem Bestand entwickelt und überzeugen durch Maßstab und Ausdruck.

Identität stiftet ein zusammenhängendes Freiraumband, das sowohl die einzelnen Stadtquartiere optimal miteinander vernetzt als auch Freiräume mit differenzierter Atmosphäre und hoher Aufenthaltsqualität bietet. Durch die bauliche Akzentuierung entsteht im Bereich Lörbacher Straße/Schildackerweg eine räumlich angemessene und im baulichen Aufwand glaubwürdige Quartiersmitte. Die Dimension der öffentlichen Räume ist nach Auffassung der Kommission etwas übersetzt – insbesondere der angebotene Platz südlich der ECA-Siedlung wäre zu überprüfen. Überschätzt wird allerdings die zentrale Fuß- und Radwegachse in die südöstlichen Quartiere.

Positiv zu bewerten ist die vorgeschlagene städtebauliche Struktur mit einer hohen Wohndichte. Da die Verfasser auf dem Areal der Polizeiakademie von einer weitgehenden Umstrukturierung ausgehen, eröffnen sich dort große Chancen – in der Formulierung attraktiver Freiräume wie auch im Beitrag zur Wohnungsversorgung. Die vorgeschlagene Ergänzung der Marshall-Siedlung ist allenfalls langfristig vorstellbar. Die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe im Bereich des Götz & Moritz-Areals und die darauf aufbauende städtebauliche Struktur befriedigen hinsichtlich ihrer räumlichen Qualität und ihrer Lärmschutzqualität noch nicht. Das gilt auch für den zu weitläufigen Platz zwischen dem Morat-Institut und der Neubebauung. Ob das vorgeschlagene Parkhaus unter der Hochspannungsleitung zu Konflikten führt, wäre zu prüfen.

Auch der neue Ansatz der verkehrlichen Erschließung ist zu prüfen. Die Anlieferung der Gewerbebetriebe und des großflächigen Handels erscheint innerhalb des Vorschlags nicht gelöst.

Der Beitrag bietet mit seiner hohen Stadtraum- und Nutzungsqualität überzeugende Lösungen an, mit denen vorhandene Entwicklungschancen aufgegriffen und maßvolle Wege zur Identitätsbildung aufgezeigt werden. Die Perspektive für das Götz & Moritz-Areal überzeugt jedoch nicht.

„Vom Transit-Raum zum Transformationsraum“
 Das vorliegende Rahmenkonzept ordnet den Schildacker,
 gibt dem Stadtteil eine lesbare Struktur und eigenen Charakter –
 ohne ihn zu überformen.



Rahmenkonzept

ASTOC Architects and Planners, Köln

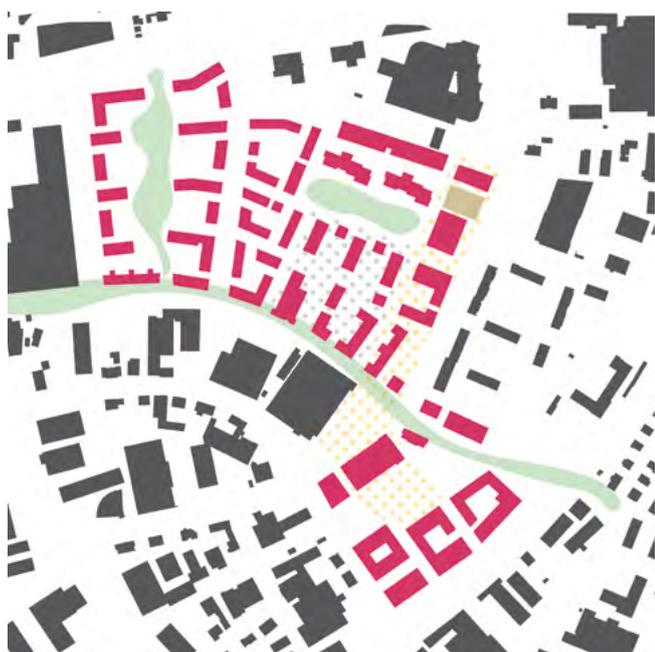


Entwurf

Die prägnante Freiraumspange fasst die einzelnen Quartiere und Interventionen zu einem Stadtteil zusammen.



Perspektive



Auszug aus dem Erläuterungsbericht

„Produktive Stadt – Leben, Wohnen und Arbeiten in der Stadt“

Die Produktive Stadt ist ein kreativer Ort des gemeinsamen Wohnens und Arbeitens. Ausgehend von den bestehenden Potentialen des Quartiers: Dichte Mischung verschiedener Nutzungen, städtische Produktion, Kunst, natürliche Freiräume und freie Potenzialflächen, entsteht ein neuer Stadtteil.

Baulich wird das Konzept durch verschiedene Leitlinien unterstützt. So werden städtebaulich bedeutsame Raumkanten gebildet, die Bauhöhe begrenzt, Erdgeschosse zum öffentlichen Raum umgewandelt, Freiräume und der überwiegende Baubestand gesichert sowie ein Beitrag zum Immissionsschutz geleistet.

Die produktive Stadt wird durch verschiedene Quartiere gebildet, die unterschiedliche Ausprägungen der Mischung von Wohnen und Arbeiten aufweisen.

Beurteilung durch die Bewertungskommission

Der Entwurf zeichnet sich durch seine städtebauliche Idee aus, die weniger an einer städtebaulichen Gesamtfigur interessiert ist, sondern einer kleinteiligen bestandsorientierten Entwicklung den Vorzug gibt. Das Konzept der „produktiven Stadt“ setzt auf zukunftsorientierte Wohnformen und lebendige Freiräume, die von selbstbestimmten Projekten getragen werden sollen.

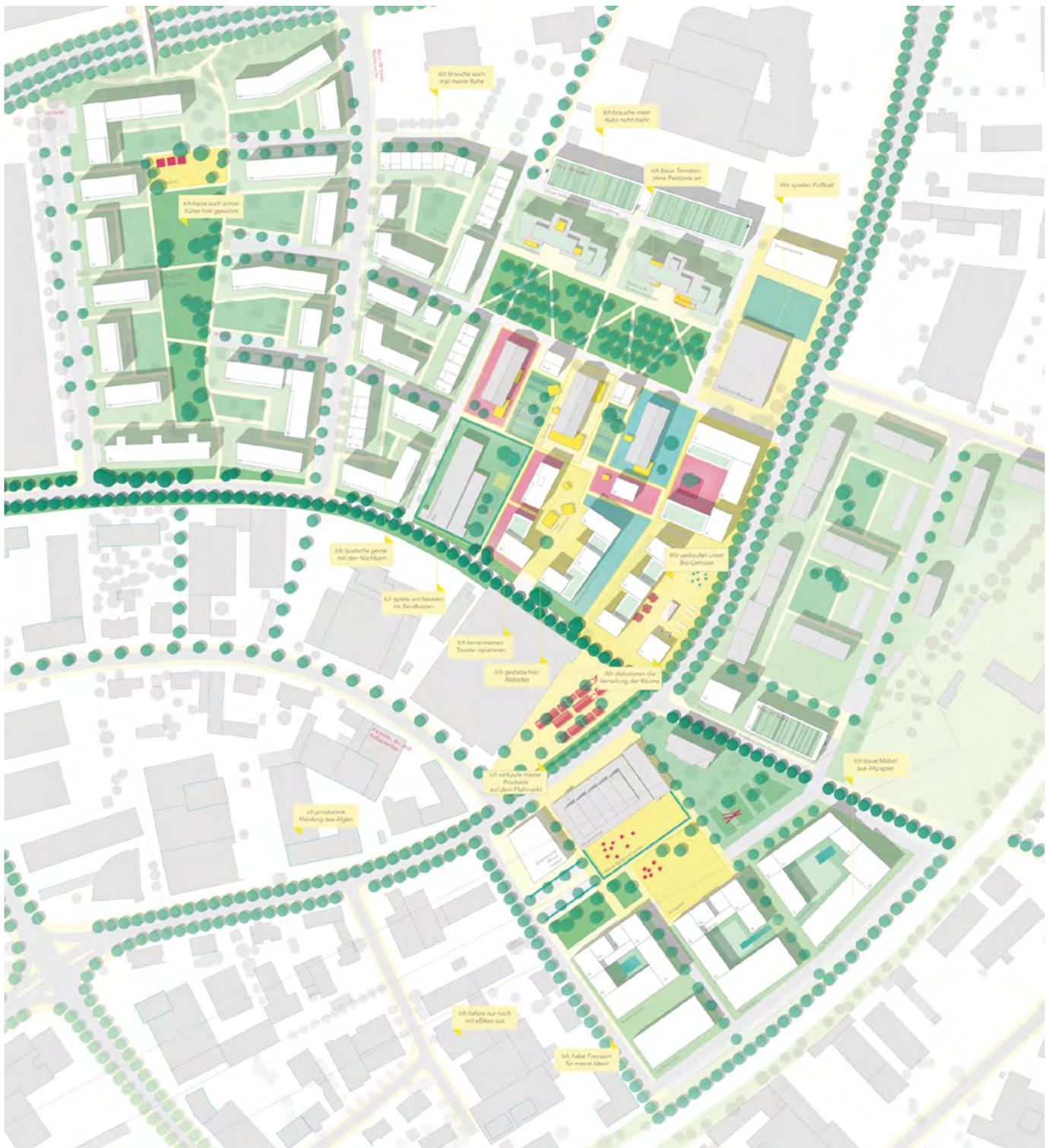
Die vorgeschlagene städtebauliche Struktur eines „Kreativquartiers“ im Bereich der Polizeiakademie überzeugt an dieser Stelle nicht, denn Anknüpfungspunkte liegen eher im Bereich der kleinteiligen gewerblichen Struktur. Die Orientierung im Quartier über die Freiräume wird zwar als durchaus gelungen angesehen, allerdings ist der vorgeschlagene Quartiersplatz hinsichtlich seiner Dimension zu prüfen. Die Aufenthaltsqualität des daran angrenzenden öffentlichen Freiraums entlang der Lörracher Straße und die fehlende Anbindung der quartiersprägenden Ost-West-Achse im Osten werden kritisch bewertet. Auch die klare Zuordnung der öffentlichen und privaten Räume ist zu prüfen.

Positiv werden die Ideen für die Entwicklung im Götz & Moriz-Areals aufgenommen. Hier bietet der Entwurf der Verfasser einen interessanten räumlichen Ansatz und eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung des Standorts hinsichtlich einer Ergänzung des Wohnangebots.

Leider blendet der Beitrag die nördlichen und südlichen Bereiche des Schildackers fast vollständig aus. Hier hätte sich die Bewertungskommission mehr Aussagen zur Weiterentwicklung der Gewerbespangen gewünscht.

Zusammenfassend bewertet die Kommission die Arbeit als innovativen Beitrag, der insbesondere für das Götz & Moritz-Areal ein entwicklungsfähiges Konzept anbietet.

rha | Reicher Haase Associierte GmbH, Aachen



Entwurf

Die produktive Stadt wird durch verschiedene Quartiere gebildet, die unterschiedliche Ausprägungen der Mischung von Wohnen und Arbeiten aufweisen.



Perspektive

