

ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG IM STÜHLINGER ZUR RÄUMLICHEN VERWALTUNGSKONZENTRATION AN DER FEHRENBACHALLEE



Abschlussbericht der Arbeitsgruppen

Stand: 19. April 2012

KOSS | Koordinationsgruppe für die Stadtteilentwicklung Stühlinger
mit Unterstützung der Stadt Freiburg, Stadtplanungsamt

Teil 1 | Verfahren

Die Bürgerschaft und die Akteure des von der Verwaltungskonzentration unmittelbar betroffenen Stadtteils Stühlinger wurden frühzeitig in den Prozess einbezogen. Zur Koordinierung des Beteiligungsprozesses hat sich die Koordinationsgruppe für die Stadtteilentwicklung Stühlinger (KOSS) gebildet, in der über den Bürgerverein Stühlinger e.V. hinaus verschiedene Institutionen und Akteure aus dem Stadtteil vertreten sind, um eine möglichst breite Beteiligung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Im Rahmen des öffentlichen **Auftakts** zum Beteiligungsprozess am 27. September 2011 in der Max-Weber-Schule mit rd. 150 Interessierten haben sich **vier Arbeitsgruppen** gebildet, die jeweils unterschiedliche Szenarien der Nutzungsmischung am Standort Technisches Rathaus bearbeitet haben (AG reine Verwaltung, AG Verwaltung/ Kultur/ Begegnung, AG Verwaltung/ Handel/ Gastronomie, AG Verwaltung/ Wohnen). Die Arbeitsgruppen, bestehend aus insgesamt über 30 Personen, wurden durch ehrenamtliche Moderatorinnen und Moderatoren aus dem Stadtteil geleitet und beschäftigten sich mit Sorgen, Hoffnungen und Ideen im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Nutzungsszenarien.

Nach einer weiteren **Informationsveranstaltung** für die Arbeitsgruppen am 06. Dezember 2011 im Technischen Rathaus wurden im Rahmen eines **gegenseitigen Austausches** mit Werkstattcharakter am 03. Februar 2012 Zwischenergebnisse erörtert und priorisiert. Die AG-Ergebnisse wurden anschließend weiter vertieft und am 22. März 2012 in der Aula der Hebelschule der Öffentlichkeit im Stühlinger im Rahmen einer **Bürgerveranstaltung** vorgestellt. Rd. 100 Teilnehmende nutzten die Gelegenheit, die auf Stellwänden vorbereiteten Arbeitsergebnisse mit den AG-Leitern zu diskutieren. Anschließend wurden die aus Sicht der Teilnehmer wichtigsten Aspekte auf einer Gesamtmatrix bepunktet, so dass sich ein Stimmungsbild ableiten lässt.

Das aus der AG-Arbeit und der öffentlichen Bürgerveranstaltung resultierende Endergebnis wurde von Vertretern der Arbeitsgruppen am 18. April im **Stadtentwicklungsausschuss** dem politischen Gremium und am 19. April in einer **öffentlichen Veranstaltung** in der Max-Weber-Schule der Bürgerschaft vorgestellt und diskutiert.

Auftakt Stühlinger: 27.09.2011, Max-Weber-Schule Öffentliche Veranstaltung: 22.03.2012, Hebelschule



Die KOSS und die Arbeitsgruppen wurden vom Stadtplanungsamt von Prozessbeginn an unterstützt. Hierzu gehörten u.a. die Bereitstellung von Unterlagen (u.a. auch auf der hierfür eingerichteten Internetseite www.freiburg.de/verwaltungskonzentration), von Moderationsmaterial, die Unterstützung bei der Suche nach Arbeitsräumen, der Informationsaustausch im Rahmen mehrerer Veranstaltungen zwischen Bürgerschaft, Vertretern der Stadtverwaltung und der beauftragten Planungsgemeinschaft, die Unterstützung bei der Bürgerveranstaltung und die Aufbereitung von Ergebnissen. Über finanzielle Aspekte wurde eine funktionierende mündliche Absprache getroffen.

Die Planungsgemeinschaft pp als aus Stuttgart und R+T aus Darmstadt haben den Beteiligungsprozess eng begleitet und die Sorgen, Hoffnungen und Ideen bei der Erarbeitung der Stadtentwicklungsstudie berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung an dem Projekt der Verwaltungskonzentration schon im Vorfeld des Planungsprozesses wurde aus Sicht der Bürgerschaft sehr begrüßt, bedeutete aber eine große **Herausforderung** für die Arbeit an den Themen, da zu diesem frühen Zeitpunkt oftmals Zahlen und konkrete Anhaltspunkte fehlen und vieles nur im Ungefähren bleiben kann. Erschwerend kommt das Fehlen eines konzeptionellen Überbaus für den Stadtteil - den Stadtteileitlinien - hinzu, welche die Möglichkeit einer globalen Planung und Abwägung des gesamten Projektes in sich getragen hätten und die Arbeit aller vier Arbeitsgruppen nachhaltiger und leichter gestaltet hätte. Der straffe Zeitplan bis zum Grundsatzbeschluss zur Verwaltungskonzentration mit klaren Abgabefristen stellte eine zusätzliche Herausforderung für die AG-Arbeit dar.

Im Rahmen der **Stadtteileitlinien Stühlinger** soll die gesamtstädtische Perspektive der Verwaltungskonzentration weiter ausgearbeitet werden.

TEIL 2 | NUTZUNGSSZENARIEN

Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung am 22.März hatten die rd. 100 Teilnehmenden die Möglichkeit, unter den vier erarbeiteten Szenarien das aus ihrer Sicht favorisierte Nutzungsszenario auszuwählen, mit folgendem Ergebnis:

| | |
|--|-----------|
| Szenario Verwaltung + Nutzungen für Kultur, Begegnung: | 32 Punkte |
| Szenario Verwaltung + Handel, Gastronomie: | 8 Punkte |
| Szenario Reine Verwaltung: | 8 Punkte |
| Szenario Verwaltung + Wohnen: | 2 Punkte |

Die AG „**Szenario Reine Verwaltung**“ lehnt ihr Szenario eines reinen Verwaltungneubaus ab, da hiermit nur ein geringer positiver Impuls für den Stühlinger generiert wird und aus Gründen der Sicherheit, sozialen Kontrolle und der fehlenden Belebung eine „abendliche Betonleiche“ entsteht. Stattdessen plädiert die Arbeitsgruppe u.a. für eine Nutzungsmischung in Gebäude und der unmittelbaren Umgebung.

Die AG „**Szenario Verwaltung, Kultur, Begegnung**“ erhofft sich neue kulturelle und soziale Begegnungs-Nutzungen und eine Deckung des Stühlinger Bedarfs (u. a. an Kinderbetreuungsmöglichkeiten). Ein Bürgerzentrum Stühlinger und eine Mehrfachnutzung als Gestaltungsprinzip der Räume und Außenflächen sind hierbei zwei Ideen.

Die AG „**Szenario Verwaltung Handel, Gastronomie**“ beurteilt das eigene Szenario kritisch und sieht in einem Rathausneubau vielmehr einen KulturStadtteilTreff mit multifunktional nutzbaren Räumen vor. Der Flächenbedarf für das Rathaus sollte zugunsten anderer Nutzungen, insbesondere bezahlbaren Wohnraum, minimiert werden.

Aus Sicht der AG „**Szenario Verwaltung und Wohnen**“ könnte die Integration von Wohnbebauung auf dem Verwaltungsgelände den Mietdruck verringern und einen Teil des Wohnungsbedarfs im Stühlinger für Familien decken.

Die Bürgerbeteiligung zeigt, dass sich die BürgerInnen des Stadtteils überwiegend einen Mehrwert von der Verwaltungskonzentration erhoffen bzw. erwarten. Dieser Mehrwert kann durch ein Angebot von ergänzenden Nutzungen, insbesondere aus den Bereichen Kultur und Begegnung, erfolgen.

AG SZENARIO I – REINE VERWALTUNG

Leitung: Klaus Fournell und Karin Peterseil

| Sorgen (bzw. Nachteile) | Hoffungen (bzw. Vorteile) |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fehlende Infrastruktur für Rathauskunden und Angestellte ▪ geringer positiver Impuls für Stühlinger bei reiner Verwaltung ▪ abendliche Betonleiche | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Generierung neuer Angebote und Nachfrage durch erhöhtes Besucheraufkommen ▪ Potenzial des Standortes und des unmittelbaren Umfeldes für neue Funktionen (z. B. Kleingewerbe, Verkaufspavillon, Arbeitsplätze) |

Ideen

- kein reiner Verwaltungsneubau, sondern Nutzungsmischung im Gebäude (Geschäfte und Versorgung im Gebäude) sowie in der unmittelbaren Umgebung (Kleingewerbe, Kultur, mit Wohnbebauung)
- Flaniermeile/ Verkaufspavillons entlang Stadtbahnlinie 1
- neue S-Bahn-Station Runzmattenweg
- Modellprojekt: öffentliche Schrebergärten

Zusammenfassung Szenario Reine Verwaltung

Das Szenario einer Nutzung ausschließlich für Verwaltung und deren Ausbau lässt intensivere Überlegungen vor allem zum Thema Verkehr zu und erfordert Maßnahmen zur Entschärfung verkehrsbedingter Engstellen (Eschholzstraße, Wannerstraße, Fehrenbachallee) in Bezug auf Individualverkehr (Auto und Fahrrad) durch entsprechende Verkehrslenkung und Bau neuer Radwege. Ausreichend Abstellplätze für Autos und Fahrräder müssen geschaffen werden (Forderung Tiefgarage).

Sowohl die deutliche Erhöhung der Arbeitsplätze als auch der zukünftige Kundenverkehr machen es unumgänglich, auch den ÖPNV anzupassen.

Da der Takt an der Haltestelle „Technisches Rathaus“ schon jetzt eng ist – und gerade zu den Zeiten, wo die Schulen und das TR Arbeitsbeginn und –ende haben, völlig überlastet ist, fordern wir die Einrichtung einer neuen Haltestelle „Runzmattenweg“ – und zwar als S-Bahn-Haltestelle.

Damit sind eine deutliche Entlastung mit naher Umstiegsmöglichkeit und eine Umlenkung der Verkehrsströme weg vom Zentrum Stühlinger in Richtung Runzmattenweg verbunden.

Eine Nutzungsmischung im Gebäude sowie in der unmittelbaren Umgebung könnte das Areal insgesamt sicherer machen und neue positive Impulse bringen, sowohl für Feiräume und Grünflächen (Erhalt und Aufwertung des Eschholzparkes sowie der Kleingärten) als auch für Wirtschaft und Arbeitsplätze.

AG SZENARIO II – VERWALTUNG, KULTUR, BEGEGNUNG

Leitung: Reiner Probst und Adelheid Hepp

| Sorgen (bzw. Nachteile) | Hoffnungen (bzw. Vorteile) |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Konkurrenz zu bestehenden Strukturen (wie E-Werk oder Gewerbehof) ▪ zusätzlich erhöhtes Verkehrsaufkommen in Kfz, Straßenbahn (die jetzt schon teilweise überlastet ist) und Fahrradaufkommen, wenn kulturelle Nutzungen ganzstädtisch wirken ▪ zusätzlicher Flächenverbrauch zulasten der Grünflächen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch neue kulturelle und soziale Begegnungs-Nutzungen Stärkung des gesellschaftlichen und kulturellen Lebens ▪ Stühlinger Bedarf decken (u. a. Bedarf an Kinderbetreuungsmöglichkeiten) ▪ Möglichkeiten für Quartiersgarage durch Erweiterung der Anzahl der Stellplätze, Öffnung für Stühlinger Bürger ▪ durch Mehrfachnutzung von Räumen abends und am Wochenende Schaffung von Begegnung und kulturellen Austausch |

Ideen

- Bürgerzentrum Stühlinger (Bsp. „Glashaushaus“ im Rieselfeld) z.B. für Begegnung, Vereine, private Feste; Kantine, die auch offen für andere Gäste/ Nutzungen ist sowie Kinderbetreuung/ Mehrgenerationenbegegnung, nutzbar für Verwaltungsangestellte u. für Stühlinger
- offenes Konzept: Mehrfachnutzung als Gestaltungsprinzip der Räume und Außenflächen
- Kulturelle Nutzungen mit Schwerpunkt auf nichtkommerzielle und auch interkulturelle Angebote; Erhebung vorhandener Strukturen und Kooperationen mit vorhandenen Einrichtungen, um Konkurrenzsituationen zu vermeiden
- Neben einem reinen Verwaltungsbau muss ein echter Mehrwert für den Stühlinger geschaffen werden.
- Eingangsbereich zum bürgerlichen und verwaltungstechnischen Komplex an der Kreuzung Wannerstraße/Fehrenbachallee, die für Kfz-Verkehr gesperrt werden soll und den Fußgängern, Radfahrern und Straßenbahnfahrern vorbehalten werden soll.
- Fehrenbachallee zwischen Wanner- und Lehenerstrasse zur Fußgängerzone (ev. mit Anliegerverkehr) umwandeln
- allen Kfz – Verkehr ausschließlich von der Sundgaullee ankommen lassen
- Bürger- und Rathaus mit Grünzug koppeln von Schwesternheimen entlang Fehrenbachallee bis zur Dreisam; Fortsetzung mittels Fußgänger- und Fahrradbrücke nach Haslach
- Nutzung des Car-Sharing-Prinzips durch ausgewiesene Parkplätze, Werbung und Nutzung (Vorbild) durch die Verwaltung

Zusammenfassung Szenario Verwaltung, Kultur, Begegnung

Das neue Rathaus im Stühlinger wird von den beteiligten Bürgern nicht als geschlossener Verwaltungskomplex, sondern als offener Bereich zugänglich von allen und überlagert und durchmischt von Einrichtungen der Begegnung, der kulturellen und sozialen Veranstaltungsmöglichkeiten gesehen. Es sollte für den Stadtteil und seine Bürger eine Bereicherung sein und der Vielfalt des Stadtteils in Nutzung und Bevölkerungsstruktur entsprechen und diese fortsetzen.

Ein integriertes Bürgerzentrum mit Räumen und Raumnutzungsüberlagerungen, die selbstverantwortlich und ehrenamtlich organisiert und betrieben werden können, sollten die Belebung im Innen- und Aussenbereich sicherstellen und das Rathaus einen Teil des Stadtteils werden lassen.

Der neue Komplex sollte für möglichst viele Nutzungen offen sein – Mehrfachnutzung als Gestaltungsprinzip der Räume und der Aussenflächen.

Das neue Rathaus sollte für die Stühlinger Bevölkerung ein Mehrwert an Lebens- und Wohnqualität sein, welche für alle Stühlinger spürbar wird.

AG SZENARIO III – VERWALTUNG, HANDEL, GASTRONOMIE

Leitung: Armin Jacob und Rosi Reinmuth

| Sorgen (bzw. Nachteile) | Hoffnungen (bzw. Vorteile) |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Einseitige Verwaltungsnutzung bringt viel zusätzlichen Verkehr, aber keinen Mehrwert für den Stadtteil ■ Bei überdimensionierter Gewerbeansiedlung bzw. auch einem großen Einkaufszentrum Kaufkraftverluste für bestehende kleinteilige Gewerbebestruktur ■ Es braucht Platz für Geschäfte rund um das Rathaus, aber wenig Fläche für Gewerbe vorhanden, deshalb Beschränkung auf rathausaffine Nutzungen | <ul style="list-style-type: none"> ■ Rathaus muss dem Stadtteil einen Mehrwert bringen ■ Flächenbedarf für das Rathaus zugunsten anderer Nutzungen minimieren, insbesondere Angebot an bezahlbaren Wohnraum einplanen |

Ideen

- absolut wünschenswert: KulturStadtteiltreff mit multifunktional nutzbaren Räumen (Beispiel „Glashaus“)
- absolut wünschenswert: Durch mehrgeschossige Ausführung des Rathauses Beschränkung auf 2 Baukörper und Ergänzung um zusätzlichen Wohnungsbau.
- absolut wünschenswert: Projektrealisierung durch Freiburger Stadtbau
- wünschenswert: Gaststätte (zugleich Kantine für Rathausmitarbeiter) mit Nebenzimmer und Biergarten/ Außenwirtschaft (Beispiel „Südwind“ im Vauban)
- wünschenswert: KITA mit Spielplatz (Angebot auch auf das Quartier ausweiten);
- weniger wünschenswert: Sporthalle realisieren
- weniger wünschenswert: Gesundheitszentrum integrieren

Zusammenfassung Szenario Verwaltung, Handel, Gastronomie

Die Neubebauung am Technischen Rathaus bietet dem Stühlinger große Chancen für eine ergänzende Deckung wichtiger Stadtteilbedarfe. Die Arbeitsgruppe hat mit der Ausarbeitung eines Stadtteilprofils für den Stühlinger relevante Kernbedarfe formuliert und priorisiert. Dies sind die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, die Zurverfügungstellung soziokultureller Räume für bürgerschaftliches Engagement und die Erhaltung der vielfältigen und kleinteiligen Gewerbebestruktur.

Das Arbeitsszenario bildet daher nicht das Wunsch-Szenario für eine Rathausplanung. Oberziel sollte es vielmehr sein, den Behördenstandort durch Wohnen und soziales wie kulturelles Miteinander dauerhaft für das Stadtteilleben zu aktivieren.

Unser Fazit lautet dementsprechend:

- Bezahlbarer Wohnraum und kulturelle Räume haben Vorrang vor Gewerbe
- Verwaltungsfunktionen sind flächensparend unterzubringen
- Mehrbelastung durch Anfahrtsverkehre sind vorsorgend durch Verkehrsberuhigung und -lenkung von den Wohnquartieren fernzuhalten

AG SZENARIO IV - VERWALTUNG, WOHNEN

Leitung: Daniela Ullrich und Hans-Christoph Stork

| Sorgen (bzw. Nachteile) | Hoffnungen (bzw. Vorteile) |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Erhöhung der Mieten und Verdrängung der bisherigen Bevölkerung durch die erhöhte Attraktivität des Stadtteils mit einem zentralen Rathaus ■ Durch großen Neubau zusätzliche Belastung für einen der am dichtesten bebauten Stadtteile ■ Derzeitiger Bebauungsplan lässt keine Wohnbebauung zu, da Fläche komplett von Verwaltung belegt wird ■ Versiegelung der Kleingärten für Neubau ■ Verlust an altem Baumbestand | <ul style="list-style-type: none"> ■ Schaffung von dringend benötigten größeren Wohnungen, um Familien im Stadtteil zu halten ■ Realisierung von langfristig bezahlbarem Wohnraum auf dem Gelände ■ Umsetzung sozialverträglich gestalten ■ Parkneuordnung durch Bau einer Tiefgarage |

Ideen

- Bebauungsplan ausweiten, mehr Wohnraum realisieren in Kombination mit Schrebergartennutzung
- Mischung von flächensparendem Mietwohnungsbau mit Grün über die ganze Fläche, dabei Neuordnung der Kleingärten auf dem Gelände
- Weniger Rathaus, dafür mehr Wohnen (Erhalt der Karlskaserne)
- Konzentration der reinen Verwaltung auf Parkplatz und Mittelgebäude, Wohnen im vorderen Bereich
- Stadt muss Bauträger sein, Realisierung mit städtischen Gesellschaften, Genossenschaften und Miethäusersyndikat
- Wohnen im Verwaltungsgebäude (obere Stockwerke als sozialer Wohnungsbau) (nachträglich aufgenommen)

Zusammenfassung Szenario Verwaltung und Wohnen

Es ist gut, dass sich die Verwaltung mit der Bebauung auf dem Gelände an der Fehrenbachallee beschäftigt. Wir wünschen uns allerdings den Fokus von der reinen Verwaltung hin zu einer verstärkten Wohnnutzung zu öffnen.

Für den Stadtteil könnte die Integration von Wohnbebauung auf dem Verwaltungsgelände den Mietdruck verringern und einen Teil des Wohnungsbedarfs im Stühlinger gerade für Familien decken.

Daher lauten unsere Empfehlungen:

- Wohnen sollte Vorrang vor der Verwaltung haben
- Wohnbebauung sollte behutsam und flächensparend erfolgen
- Die Kleingärten sollen weitestgehend erhalten bleiben
- Wir können mit einem kleineren Rathaus gut leben.

TEIL 3 | SORGEN UND HOFFNUNGEN / IDEEN DER STÜHLINGER BÜRGERINNEN

Die - unabhängig vom jeweiligen Nutzungsszenario bestehenden - verschiedenen Sorgen und Hoffnungen im Zusammenhang mit der Verwaltungskonzentration werden nach den übergeordneten Themenfeldern

- Verkehr
- Freiraum, Dichte, Innenentwicklung
- Kultur, Bildung, Soziales Miteinander
- Wohnen, Wohnumfeld
- Arbeitsplätze, Wirtschaft
- Sonstiges

in den folgenden Tabellen zusammenfassend dargestellt. Neben den erarbeiteten Aspekten der AGs sind in der Übersicht auch neue Aspekte eingearbeitet (kursiv dargestellt), die Teilnehmern der Bürgerveranstaltung am 22.März 2012 ergänzend wichtig waren.

In der Bürgerveranstaltung am 22.März 2012 wurden die verschiedenen Aspekte aus Sicht der Teilnehmenden priorisiert. Jeder Teilnehmende erhielt hierfür 3 Punkte, um auf einer Gesamtmatrix die wichtigsten Aspekte zu unterstreichen. Somit ergibt sich ein Stimmungsbild für den Stühlinger, das sich weitestgehend mit dem Meinungsbild der Arbeitsgruppen-Teilnehmern deckt, die am 03.Februar 2012 eine ähnliche Bewertung vorgenommen haben. Nachfolgend werden die besonders häufig benannten Punkte nach Themen sortiert dargestellt.

Kultur, Bildung, Soziales: Zur Stärkung und Förderung des gesellschaftlichen und kulturellen Lebens ist die Realisierung eines Bürgerzentrums/ Stadtteiltreffs mit Raum für u.a. bürgerschaftliches Engagement und Vereins- und Gruppenarbeit in einem Rathausneubau der am häufigsten geäußerte Wunsch über alle Themenfelder hinweg.

Als Vorbild für viele Bürgerinnen und Bürger fungiert das Glashaus im Rieselfeld. Eine Mehrfachnutzung als Gestaltungsprinzip im Sinne von multifunktional nutzbaren Räumen (auch für die Bürgerschaft) sollte nach dem Willen vieler Bürgerinnen und Bürger bei einem Rathausneubau verfolgt werden, wobei dieser Aspekt einem Stadtteilzentrum in seiner Bedeutung deutlich untergeordnet ist. Der Wunsch nach einer Kinderbetreuungseinrichtung in einem Neubau, der neben den Beschäftigten auch den Stühlingern offen stehen sollte, ist ein weitere Hoffnung unter vielen, die mit der Verwaltungskonzentration verbunden ist.

Die größte Sorge der Stühlinger gilt den **verkehrlichen Auswirkungen** durch die Verwaltungskonzentration. Die Erhöhung der Verkehrsbelastung im Quartier wie der Fehrenbachallee, Eschholzstraße und Nebenstraßen mit Lärm-, Abgasemissionen ist der diesbezüglich am häufigsten benannte Aspekt. Demgegenüber werden als Hoffnungen und Ideen die Errichtung einer Quartiersgarage als Tiefgarage (auch für BesucherInnen und Stühlinger BürgerInnen) und die Erarbeitung eines Verkehrskonzepts für den Stühlinger formuliert. Neben anderen Aspekten sollen hierdurch auch dem durch die Verwaltungskonzentration befürchteten Parksuchverkehr und verstärkten Parkdruck im Gebiet entgegengewirkt werden.

In Bezug auf die übergeordneten Aspekte „**Freiräume, Dichte, Innenentwicklung**“ wird insbesondere der Erhalt von mehr Grünflächen als Hoffnung artikuliert. Ein Vorschlag, der von vielen BürgerInnen geteilt wird, ist es im Sinne eines effizienten und sparsamen Umgangs mit der Fläche das Rathaus bei mindestens 6 Stockwerken als Pendant zum Wohnturm oder den Schwesternwohnheime in die Höhe zu bauen, die Aufstockung des jetzigen „Neubau“ auf 4 Stockwerke zu prüfen und im Gegenzug auf ein drittes Verwaltungsgebäude zu verzichten, um dafür mehr Grünflächen zu erhalten. Auch der Erhalt aller Kleingärten in der bestehenden Form wird von vielen BürgerInnen gefordert. Grundsätzlich wird die Entwicklung eines übergeordneten Freiraumkonzeptes für den Stühlinger er-

wünscht. Neben dem Umgang mit dem Thema Kleingärten sind auch die Erhaltung des „grüne Bandes“, das von der Dreisam ausgehend über den Eschholzpark, entlang der Kleingärten westlich des Technischen Rathauses bis zum Uniklinikum reicht und durch eine Grünvernetzung mit Haslach durch einen Dreisamsteg erweitert werden sollte, wichtige Bausteine einer solchen Konzeption. Auch die Hoffnung nach einer Reduzierung der Verwaltungskonzentration durch den Ausbau von lediglich einer Stufe wird durch einige BürgerInnen geteilt.

Hinsichtlich des Themenfeldes **Wohnen, Wohnumfeld** ist der am häufigsten genannte Aspekt ebenfalls die Reduzierung der Verwaltungskonzentration (z.B. nur Stufe 1), um dafür mehr Fläche für bezahlbaren und familiengerechten Wohnraum zu gewinnen.

Aspekte, die den Themenfelder **Arbeitsplätze, Wirtschaft** und **Sonstiges** zugeordnet wurden, sind auch wichtig, spielten in der öffentlichen Diskussion aber eher eine untergeordnete Rolle.

VERKEHR

| Sorgen (bzw. Nachteile) | P | Hoffnungen/ Ideen | P |
|--|--------------|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung der Verkehrsbelastung im Quartier – Fehrenbachallee, Eschholzstraße, Nebenstraßen (Lärm, Abgase) ▪ <i>Baustellenfahrten (Logistik?)</i> ▪ Zuparken von Anwohnerparkplätzen und erhöhter Parkplatzsuchverkehr ▪ zusätzliche Buslinien ▪ Ampelschaltung Eschholz-/Wannerstraße ▪ Überlastung Stadtbahn (Nadelöhr Wannerstraße, Brasil, Brücken, Unterführung, Auslastung morgens und abends) ▪ Überlastung Rad- und Fußwegnetze (über Wannerstraße) | 13 2 1 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartiersgarage als Tiefgarage ▪ Verkehrskonzept für den Stühlinger ▪ Neue Breisgau-S-Bahnhaltestelle ▪ <i>Car-Sharingplätze schaffen/ Mobilitätsstationen einrichten</i> ▪ <i>Lehener Straße aus der Verkehrsanbindung (PKW) ans Rathaus herausnehmen</i> ▪ Überarbeitung Radwegekonzept (u.a. Trennung Fahrrad/ Fußgänger entlang Fehrenbachallee, bessere Verbindung mit dem Süden - Stege über Dreisam/ B 31, Fuß-/ Radweg Egonstraße) ▪ Kreisverkehr, Aus-/Einfahrt Rathaus nur über Sundgauallee/Berliner Allee, Ausschilderung Rathaus über Berliner Allee (PKW-Verkehr) ▪ Fehrenbachallee und angrenzende Bereiche verkehrsberuhigen; <i>Fehrenbachalle zur Anliegerstraße umwidmen (Kontrolle)</i> ▪ <i>Lückenschluss Messlinie über Friedrichring/ Breisacher Str.</i> ▪ <i>Weitere Radwegequerung Innenstadt ⇔ Stühlinger oder Radnutzung Stadtbahnbrücke</i> ▪ <i>Geteilter Weg bis zur Haltestelle Runzmattenweg</i> ▪ Schutz der Anwohnerparkplätze ▪ Prüfung von mehr Bussen und Wagons bei der Stadtbahn ▪ <i>Landes- und Stadtliegenschaften vernetzt nutzen => Parkhaus/ Tiefgarage</i> | 17 8 3 3 2 2 2 1 1 1 1 |

FREIRÄUME, DICHTER, INNENENTWICKLUNG

| Sorgen (bzw. Nachteile) | P | Hoffnungen/ Ideen | P |
|--|-------------------------------------|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von Aufenthaltsqualität ▪ weitere bauliche Verdichtung ▪ Verlust an altem Baumbestand (so viel als möglich erhalten) ▪ <i>Gebäudehöhe: Rathhaus kein Hochhaus</i> ▪ Versiegelung der Kleingärten für Neubau (Grünes Band) ▪ Sicherheitsproblem, Angsträume (dunkle Parkfläche, dunkle Grünfläche) | <p>2</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rathaus in die Höhe bauen (mind. 6 Stockwerke als Pendant zum Wohnturm oder Schwesternwohnheime, Aufstockung jetzigen „Neubau“ auf 4 Stockwerke prüfen, Verzicht auf 3. Verwaltungsgebäude u. dafür mehr Grünflächenerhalt ▪ Erhalt aller Kleingärten in der bestehenden Form ▪ Grünflächen-/ Freiflächenkonzeption für den Stadtteil entwickeln/ umsetzen (u.a. Erhaltung „Grüne Band“ u. Kleingärten) Außenraum sollte Sport u. Bewegung ermöglichen ▪ Reduzierung der Verwaltungskonzentration (nur Umsetzung des 1. Schrittes) ▪ „Grünes Band“ erhalten und erweitern (Naherholungsbereich); Grünvernetzung durch Dreisamstegen Süden verbessern ▪ Modellprojekt öffentliche Schrebergärten ▪ Kleingärten verlagern, wertvolle Fläche anders nutzen (Wohnen) ▪ Neubau nach hinten rücken, Vorplatz beleuchten ▪ Neuordnung Kleingärten auf dem Gelände und Kombination mit Wohnnutzung ▪ Mischung Wohnen mit Grün über die ganze Fläche (inklusive Kleingärten) | <p>10</p> <p>9</p> <p>9</p> <p>4</p> <p>4</p> <p>2</p> <p>1</p> |

KULTUR, BILDUNG, SOZIALES

| Sorgen (bzw. Nachteile) | P | Hoffnungen/ Ideen | P |
|---|----------|--|--------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Verdrängung bisheriger Bewohner ▪ Keine Konkurrenz zum E-Werk ▪ Schutz bestehender kleinteiliger Strukturen | <p>1</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Forderung Stadtteil-/ Bürgerzentrum ▪ Mehrfachnutzung als Gestaltungsprinzip ▪ mehr Kinderbetreuungsangebote ▪ Stärkung gesellschaftlichen Leben ▪ Neue Bürger gewinnen ▪ Arbeitsräume für Bürgerschaft | <p>29</p> <p>4</p> <p>3</p> <p>1</p> |

WOHNEN, WOHNUMFELD

| Sorgen (bzw. Nachteile) | P | Hoffnungen/ Ideen | P |
|---|---|--|------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch großen Neubau zusätzliche Belastung für einen der am dichtesten bebauten Stadtteile ▪ Erhöhung Attraktivität Stadtteil durch Verwaltungskonzentration – dadurch auch Erhöhung der Mieten und Verdrängung ▪ <i>Verschmutzung/ Vermüllung im Stadtteil wird eher erhöht</i> | 1 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Weniger Rathaus (z.B. nur Stufe 1), dafür mehr Wohnen (insbes. für Familien und bezahlbarer Wohnraum) ▪ Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Familien decken ▪ Bebauungsplan ausweiten, mehr Wohnraum realisieren in Kombination mit Schrebergartennutzung; offene Nutzung (>Belebung, aber Zielkonflikt mit Freiflächenkonzept, Kleingärten) | 8 3 |

ARBEITSPLÄTZE, WIRTSCHAFT

| Sorgen (bzw. Nachteile) | P | Hoffnungen/ Ideen | P |
|--|---|---|--------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vertreibung Geschäfte durch Verkehrskollaps ▪ Vorhandene Strukturen schützen ▪ <i>Geschäfte sollen keine Konkurrenz zur Eschholz und Lehener Straße sein</i> | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt Kleingewerbe ▪ Flaniermeile an der Straßenbahnlinie ▪ Dienstleistungs-/ Gesundheitszentrum als ergänzende Nutzung ▪ neue Angebote, neue Nachfrage | 1 1 |

SONSTIGES

| Sorgen (bzw. Nachteile) | P | Hoffnungen/ Ideen | P |
|--|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Investor baut ▪ <i>Gesamtareal überplanen</i> ▪ <i>Rathausneubau nur für die derzeit dort ansässigen Ämter</i> ▪ <i>Was passiert mit den „ehemaligen“ Stadtverwaltungsgebäuden? Noch mehr leerstehende Gewerbe/Bürogebäude?</i> ▪ <i>Kein Rathausneubau im Stühlinger => kein Abriss Pavillons</i> ▪ <i>Postgebäude –Oberpost- Direktionsgebäude steht leer => Rathaus dort</i> | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Verwaltungsnahe Geschäfte und Post ansiedeln</i> ▪ Stadtverwaltung muss Bauträger sein ▪ Projektentwicklung nur durch städtische Gesellschaften ▪ <i>Wohnungen ins oberste Stockwerk</i> ▪ <i>Höhe nur nördlich auf dem Parkplatz</i> ▪ <i>Bürgerzentrum, Medienbildung und Digitale Kultur</i> | 2 |

Anhang

Perspektiven der Stadtentwicklung Stühlinger Bürgerbeteiligung zum Rathausneubau

Thesenpapier der Arbeitsgruppe AG I „Reine Verwaltung“

Arbeitsgruppen-Mitwirkende: Klaus Fournell, Karin Peterseil, Silvia Schillinger, Martin Destruelle, Reiner Ulbricht, Pia Dopfer, David Gehle, Volker Jarren



Forderungen und Anregungen der Arbeitsgruppe betreffend:

Verkehr

**Arbeitsplätze/
Wirtschaft**

Freiräume

Sicherheit

Die Themen Verkehr, Arbeitsplätze/Wirtschaft, Sicherheit und Freiräume gerieten sofort bei Beginn der Diskussion über die Variante eines „reinen Verwaltungsareals ohne Aspekte von Kultur, Wohnen oder Gewerbe“ in den Vordergrund. Sorgen bezüglich des Szenarios „Reine Verwaltung“ bereiten die Aussicht auf fehlende Infrastruktur für Verwaltungsangestellte und deren Kundinnen und Kunden, die Aussicht auf einen geringen positiven Impuls für den Stühlinger bis hin zu einem Bild einer „abendlichen Betonleiche“ bei reiner Verwaltungsbebauung.

Chancen, Risiken, Forderungen und Ideen bezüglich der Schwerpunkt-Themen aus dem Blickwinkel einer „Reinen Verwaltung“ werden auf Seite 3 des Berichts detailliert dargestellt.

Die wichtigsten Punkte der Arbeitsgruppe jedoch gleich vorweg:

Zusammenfassende Forderungen und Anregungen

- Verkehrsbedingte Engstellen (Eschholzstraße, Wannerstraße, Fehrenbachallee) in Bezug auf Individualverkehr (Auto und Fahrrad) durch entsprechende Verkehrslenkung und Bau neuer Radwege entschärfen. Neue zusätzliche Radwege sowohl in Ost-West als auch in Nord-Süd Richtung.
- Verkehrsführung der Pkws über die Berliner Allee: entsprechende Leitschilder und Adressänderung des neuen Rathauses von Fehrenbachalle und Sundgaullee (GPS-Leitsysteme)
- Bau einer neuen S-Bahn Haltestelle am Runzmattenweg
- Parkhaus oder Tiefgarage: Stellplätze für motorisierten Verkehr schaffen. Stellplätze für Fahrräder schaffen
- Erdgeschoss Bebauung: Ansiedelung von Kleingewerbe und Restaurants
- Erhaltung und Aufwertung des Escholzparcs
- Schrebergärten erhalten oder in Modellprojekt „öffentliche Schrebergärten“ umwandeln (Urban Gardening)
- Beleuchtete Plätze oder Vorplatz schaffen (Thema Sicherheit)

Verkehr

Risiken:

- ▶ Zusätzliche Buslinien, bloß nicht!
- ▶ Kein zusätzl. Parkraum in Planung, Zuparken von Anwohnerparkplätzen
- ▶ Zu- und Abfahrt zu neuem Rathaus
- ▶ Radläufiger/fußläufiger Bereich überlastet, Brücken und Unterführung
- ▶ Nadelöhr Wannerstraße, Brasil, für Fußgänger und Radfahrer

Lösungen und Vorschläge:

- + Neue Breisgau S-Bahnhaltestelle Runzmattenweg
- + Kreisverkehr Aus-/Einfahrt Rathaus zur Sundgauallee
- + Zubringerbeschilderung Rathaus über Berliner Allee
- + Zusätzl. Parkflächen ohne Grünflächen abzubauen
- + Anrainerparkplätze schützen, Autoverkehr minimieren
- + Fahrradkonzept überarbeiten: zusätzliche Ost-West-Achse
- + Rettungsdienstzufahrt über zusätzlichen Fahrradweg

Arbeitsplätze/ Wirtschaft

Risiken:

- ▶ Vertreibung der Geschäfte im Stühlinger durch Verkehrskollaps
- ▶ Fehlende Infrastruktur für Rathauskunden und Angestellte
- ▶ Areal wird zum e-Government-Zentrum
- ▶ Reine Verwaltung=abendliche Betonleiche, nicht gerade positiver Impuls für Stühlinger

Lösungen und Vorschläge:

- + Bedingung: In der unmittelbaren Umgebung Kleingewerbe, mit Wohnbebauung mischen, Gewerbe am Rathaus fußläufig erreichbar
- + Positiv: Verschiebung von Arbeitsplätzen in den Stühlinger
- + Geschäfte u. Versorgung in Neubau EG integrieren
- + Verwaltung gründet GmbH zur Vermietung „Rathaus und Gewerbe“
- + Kleiner Riegel von Verkaufspavillions entlang Linie 1, auch für Max-Weber-Schule

Sicherheit

- + Rund ums Rathaus Kultur & Gewerbe ausbauen, attraktiv für Bürger/-innen

Risiken:

- ▶ Parkfläche = dunkle Fläche, Sicherheitsproblem
- ▶ Gesamte Grünspange (Fuß-/Radweg bis Arbeitsamt) bleibt dunkel, Sicherheitsproblem (aka Dunkle Spange)

Lösungen und Vorschläge:

- + Neubau nach hinten rücken, Vorplatz beleuchten
- + Oberleitungsfreier Zugang für Einsatzfahrzeuge
- + Geteerter Weg bis zum Runzmattenweg, S-Bahnstation („Hundewiese“)
- + In der Fehrenbachallee kombinierten Rad-/Fußgängerweg auftrennen

Freiräume

**

Risiken:

- ▶ Versiegelung der Kleingärtenfläche für den Neubau

Lösungen und Vorschläge:

- + Eschholzpark nicht nur bestehen lassen, sondern beleben
- + Modellprojekt: öffentliche Schrebergärten (Gemüse teilen, Transition Town, urban gardening)

AG 2

Szenario Einrichtungen / Kultur / Begegnung

Die Erweiterung der bestehenden Gebäude bzw. der Schaffung von zusätzlichen Gebäuden für die Verwaltungskonzentration im Stühlinger bringt viele Chancen und Risiken und bedeutet sowohl für die Anwohner des zukünftigen Zentrums, als auch für den gesamten Stadtteil einschneidende Veränderungen. Die in der Arbeitsgruppe 2 zusammengeschlossenen Bürger begrüßen ihre Einbeziehung in den Planungsprozess mit dem Ziel, neben oder anstatt einem reinen Verwaltungsbau einen echten Mehrwert für den Stühlinger zu schaffen.

Der Themenbereich Soziale Einrichtungen, Kultur und Begegnung in den bisher als reine Verwaltung angedachten Komplex einzugliedern ist eine große Herausforderung, der eigentlich die Entwicklung von Stadtteilleitlinien vorhergehen müssten, die aber dem Charakter des Stadtteils Stühlinger sehr entsprechen würde.

Grundforderungen:

1. Um das gesellschaftliche und kulturelle Leben im Stühlinger zu stärken und zu fördern fordern wir integriert in den neuen Rathauskomplex ein Bürgerzentrum, welches sich konzeptionell am Bürgerzentrum Rieselfeld (Glashaus) anlehnt. Dieses soll Stätte der Begegnung zwischen den Generationen und den Kulturen, wie es auch dem Charakter des Stühlinger entspricht, sein. Es soll Raum für bürgerschaftliches Engagement und Vereins- und Gruppenarbeit bieten und auch privaten Bedürfnissen gerecht werden.
2. Bei dem Rathausneubau und seinen Einrichtungen muss für die Stühlinger Bevölkerung eine positive Entwicklung und ein Mehrwert an Lebens- und Wohnqualität entstehen, um die potentiellen Mehrbelastungen durch die Verwaltungskonzentration und deren praktischen Folgen auszugleichen.
3. Der neue Rathauskomplex sollte für möglichst viele Nutzungen zugänglich sein, d.h. Mehrfachnutzungen als Gestaltungsprinzip der Räume und Außenflächen sollte oberste Priorität haben.
4. Erhalt und Ausbau der wenigen noch bestehenden Grünflächen, da der Stadtteil einer der am dichtesten bebauten Stadtteile Freiburgs ist. Nicht der Erhalt privater Grünflächen steht an

vorderster Stelle sondern Schaffung öffentlich zugänglicher Frei- und Grünflächen.

5. Vorhandene soziale und kulturelle Einrichtungen im Stühlinger sollten in ihrer Existenz berücksichtigt, erhalten, geschützt und einbezogen werden. Wenn Konkurrenzsituationen im neuen Bürger- und Rathausbereich entstehen könnten muss gemeinsam mit diesen nach Kooperationen gesucht werden.

Forderungen aus dem Bereich des Verkehrs:

1. Verringerung der verkehrlichen Belastung des Stühlingers durch Sperrung der Fehrenbachallee zwischen Lehener- und Wannerstraße für den gesamten Durchgangsverkehr (Fußgängerzone mit Anliegerzulassung)
2. Einrichtung einer Quartiersgarage für Stühlinger Bürger und Besucher in Überlagerung und Zusammenlegung mit einer Tiefgarage für Besucher und Mitarbeiter des Rathauses. Ein Verzicht auf eine Tiefgarage führt unweigerlich zu einem Parksuchverkehr der Rathausbesucher in den angrenzenden Straßen des Stühlinger
3. Verkehrskreuzungsfreie Gestaltung des Bereichs Wannerstraße/Fehrenbachallee mit Straßenbahnhaltestellen als Eingangsplatz zum neuen Bürger- und Rathaus.

Forderungen aus dem Bereich Freiflächen:

1. Erhalt der wenigen Grünflächen im Stühlinger, der einer der am stärksten verdichteten Stadtteile Freiburgs und keinen direkten Zugang zu Wald- und Wiesenflächen hat. Hierbei ist abzuwägen, wie ein größtmöglicher Nutzen für die gesamte Stühlinger Bevölkerung im Spannungsfeld mit der Gemeinschaft und Kultur der Kleingärten erreicht wird.
2. Eine Durchmischung des neuen Bürger- und Rathausbereichs mit öffentlich zugänglichen befestigten und begrüneten Freiflächen, die vielfältige Nutzungen zu allen Tageszeiten zulassen und fördern. Alle Bürger sollten diese als ihr Wohnzimmer empfinden können.
3. Die Außenflächen sollten eine sportliche Nutzung für die Bürger, Mitarbeiter und Besucher ermöglichen.

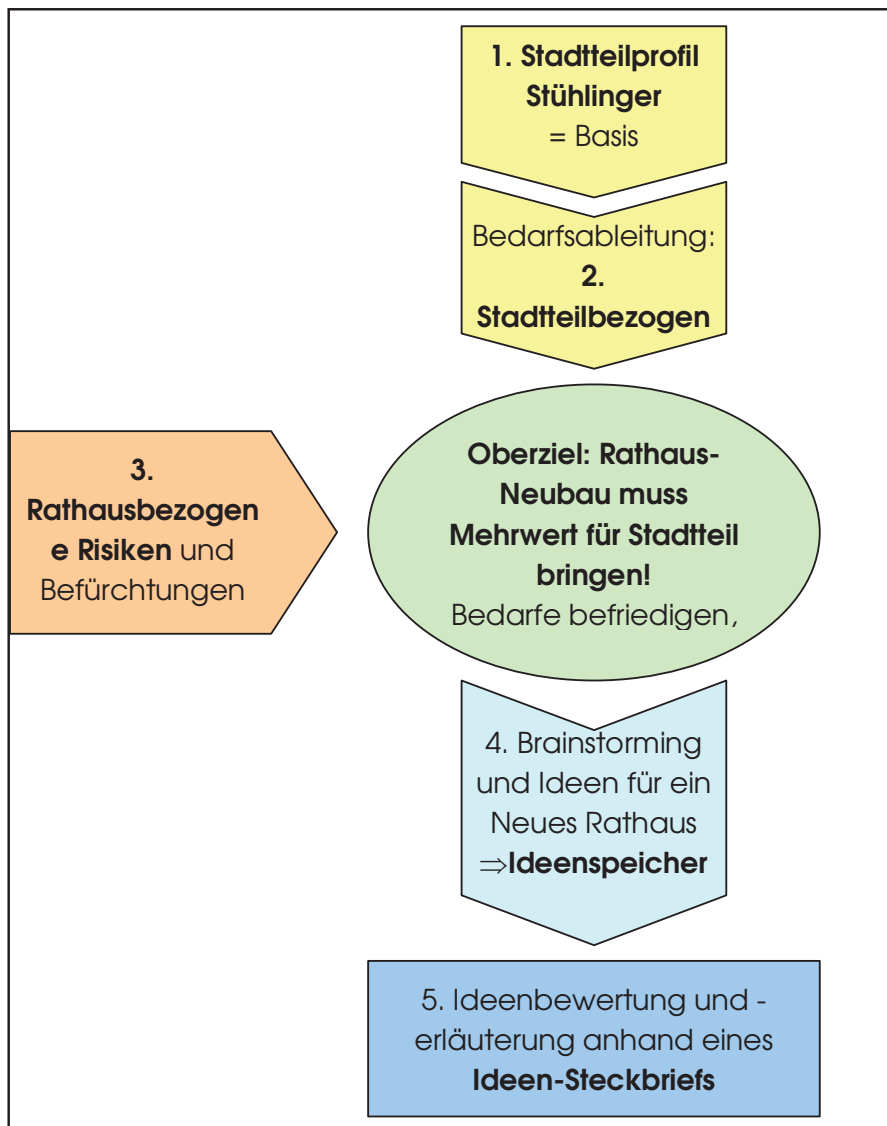
Die Mitglieder der AG II befürchten eine individualverkehrliche Belastung für den Stadtteil und sehen die Chance eines offenen, bürgereinbeziehenden neuen Teilstadtteils mit Transparenz der Strukturen und Fortsetzung des Charakter des Stühlingers.

Abschlussbericht der AG Verwaltung, Handel, Gastronomie

Stand: 04. April 2012

1. Vorgehensweise der AG Verwaltung, Handel, Gastronomie zur Bearbeitung der durch die Projektgruppe Verwaltungskonzentration vorgegebene Aufgabestellung

Aufgrund der knappen Zeitvorgaben durch die städtische Projektgruppe hat sich die AG3 entschieden ihre Vorgehensweise in eine Ablaufstruktur mit wenigen definierten Teilschritten zu organisieren. Diese stellen den Beteiligungsprozess der städtischen Verwaltung vom Kopf auf die Füße und schalten der ratshausbezogenen Erarbeitung von Risiken, Chancen und Ideen eine Entwicklung von Stadtteil-Leitlinien in Kurzform sowie als konzeptionelle Grundlage voraus. Somit sieht die Arbeitsmethodik der AG Gewerbe wie folgt aus:



Stadtteilprofil Stühlinger

Leitfrage: Was charakterisiert aktuell den Stühlinger? Was ist stadtteiltypisch?

- „Lebendiger“ Stadtteil
- Große Vielfalt und Durchmischung
- Hohe und zunehmende Anteile an Studenten, Pendlern, Einpersonen-Haushalten, geringe und abnehmende Anteile junger Familien
- Hohe Fluktuation als Folge (kürzere Studienzeiten, Pendler oft aushäusig)
- Wenig Identifizierung mit dem Stadtleben; wenig traditionelle soziale Organisationsformen (z. B. Vereine)
- Innenstadtnähe, Urbanität
- Hohe bauliche Dichte
- Abnehmendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum (Verkauf einfach ausgestatteter, günstiger Immobilien und Aufwertung durch SAUER, Allgaier und Co.)
- Beginnende Gentrifizierung
- Kleinteilige und vielfältige Gewerbestruktur, gute Nahversorgungsmöglichkeiten
- Kleingewerbe häufig nahe Existenzgrenze bzw. mit prekärer Einkommenssituation
- Gute Ausstattung mit Gaststätten und Kneipen; aber kaum Gaststätten mit Nebenräumen für soziale Aktivitäten
- Sehr gute Anbindung an den ÖPNV (alle Straßenbahnlinien, Hbf-Nähe)
- Wenig Grünflächen und Freiräume
- Hohe Belastung mit ruhendem Verkehr im gesamten Stadtteil sowie mit fließendem Verkehr an den Hauptachsen (Eschholzstraße, Breisacher Straße)

Bedarfe im Stadtteil Stühlinger

Leitfrage: Was braucht der Stühlinger vor dem Hintergrund unseres Stadtteilprofils?

Von der AG Gewerbe werden für den Stühlinger folgende **Kernbedarfe** mit abnehmender Priorität zusammen gestellt:

1. **Bedarf an einem Stadtteilkonzept bzw. Stadteileitlinien (gehört im Prozess vorgeschaltet)**
2. **Schaffung bezahlbaren Wohnraums**
3. **Schaffung sozio-kultureller Infrastruktur/ Räume**
4. **Erhaltung einer existenzfähigen Kleingewerbestruktur**

5. Bedarf an einer Grünflächen-/ Freiraumkonzeption
6. Bedarf an einer Sporthalle

Rathausbezogene Befürchtungen und Risiken

Auflistung in abnehmender Priorität:

- Erhöhung der Verkehrsbelastung durch PKW-Verkehr, mehr Lärm, mehr Abgase
- Verschlechterung der Parkplatzsituation, Parkplatz-Suchverkehr
- Zu einseitige Verwaltungsnutzung, kein Mehrwert für den Stadtteil
- Bei überdimensionierter Gewerbeansiedlung Kaufkraftverluste für bestehende Gewerbebestruktur
- Verlust der Kleingärten
- Weitere bauliche Verdichtung

1. Teilergebnis:

Bewertung des Szenarios „Gewerbe“ durch die AG Gewerbe

Aus der Priorisierung der Bedarfe und der wünschenswerten Reduzierung von Befürchtungen und Risiken ergibt sich, dass die AG Gewerbe die **Schaffung von zusätzlicher Gewerbe- und Handelsinfrastruktur** am neuen zentralen Rathaus, die über rein rathausbezogene Dienstleistungen („verwaltungsaffine Dienstleistungen“) hinaus geht, **für nicht erforderlich bzw. wünschenswert hält**.

Der Stühlinger hat angesichts der guten Nahversorgungssituation und der gerade anlaufenden Ansiedlung von angebotsstarkem Einzelhandel und Vollsortiment-Supermarkt auf dem Brielmann-Gelände dringendere Bedarfe als die Schaffung weiterer Einzelhandels- bzw. Gewerbeflächen.

Somit stellt für die AG nicht das Szenario „Gewerbe“ das Wunsch-Szenario dar, sondern eine Kombination der Szenarien Verwaltung, Wohnen und Kultur.

2. Teilergebnis:

Oberziel für eine Verwaltungskonzentration

Als **Oberziel** für eine Verwaltungskonzentration am Technischen Rathaus formuliert die AG Gewerbe folgende Zielsetzungen:

- ⇒ Der Rathaus-Neubau muss einen **Mehrwert für den Stühlinger** bringen.
- ⇒ Der erlebnisarme Standort technisches Rathaus muss durch Wohnen, Kultur und Gastronomie dauerhaft zu einem **Kristallisationspunkt für das Stadtleben** werden.

3. Teilergebnis: Vorschläge und Ideen

Die Arbeitsgruppe hat ausgehend von einem kontinuierlich zusammen gestellten Ideenspeicher folgende Gestaltungsvorschläge für das Rathausareal entwickelt und hinsichtlich ihrer Wirkung auf das genannte Oberziel und die beschriebene Bedarfslage bewertet. Eine abschließende Bewertung durch die AG erfolgte jeweils in 3

- Prioritätsstufen:
- ⇒ Absolut wünschenswert
 - ⇒ Wünschenswert
 - ⇒ Weniger wünschenswert

| Vorschlag/ Idee | Erläuterung | Bewertung durch die Arbeitsgruppe |
|---|--|-----------------------------------|
| Rathaus in die Höhe bauen ⇒ Mehr Wohnungsbau realisieren | Gebäudehöhe wie Arbeitsagentur (5-6 Stockwerke); Beschränkung des Rathaus-Gesamtkomplexes auf zwei Gebäudekörper | Absolut wünschenswert |
| Bebauungsplan ausweiten ⇒ Mehr Wohnungsbau realisieren | Bebauungsplan auf gesamtes Geländedreieck Lehener Straße, Fehrenbachallee, Sundgauallee, Wannerstraße ausweiten | Wünschenswert |
| Parkhaus oder Tiefgarage einplanen | Mitnutzung für Quartiersbewohner | Absolut wünschenswert |
| Fehrenbachallee und angrenzende Bereiche verkehrsberuhigen | Reduzierung zusätzlicher fließender und ruhender PKW-Verkehre im Wohnquartier | Absolut wünschenswert |
| Räumlichkeit für Stadtteil- und Kulturtreff planen | Konzept und Modell wäre vergleichbar dem Glashaus im Rieselfeld | Absolut wünschenswert |
| Gaststätte mit Nebenzimmer und Biergarten bzw. | Zusätzlich als Kantine für Rathausbeschäftigte nutzbar und als Treff für bürgerschaftliche | Wünschenswert |

| | | |
|--|--|-----------------------|
| Außenbewirtung einplanen | Aktivitäten, ähnlich wie Südwind im Vauban. AG favorisiert aber im Direktvergleich Bürgertreff vs. Gaststätte, den Bürgertreff. | |
| Grünflächen-/ Freiflächenkonzeption entwickeln und umsetzen | Der Stühlinger ist der Offenlandschaft- bzw. waldfernste Stadtteil in Freiburg. | Absolut wünschenswert |
| Sporthalle realisieren | Besser auf Schulgelände realisieren. | Weniger wünschenswert |
| Gesundheitszentrum integrieren | Bedarfslage muss genauer analysiert werden. | Weniger wünschenswert |
| Kindertagesstätte mit Spielplatz einplanen | Mitnutzung für Anwohner gewünscht. | Wünschenswert |
| Projektentwicklung durch Freiburger Stadtbau | Keine Investorenlösungen, keine renditemaximierte Projektentwicklung. | Absolut wünschenswert |

Gez. Jacob

Bericht der AG 4 Verwaltung und Wohnen

12 TeilnehmerInnen

Autorin: Daniela Ullrich

Stand: 24.03.2012

Die Stadt Freiburg prüft, ob und wie das Gelände des Technischen Rathauses für den Neubau von Verwaltungsgebäuden im Zuge einer Verwaltungskonzentration genutzt werden kann. Die Erweiterung der bestehenden Gebäude bzw. der Neubau von zusätzlichen Gebäuden zur Schaffung eines neuen Verwaltungszentrums im Stühlinger birgt viele Chancen und Risiken und bedeutet sowohl für die Anwohner in der direkten Nähe der Baustelle und des zukünftigen Zentrums, als auch für den gesamten Stadtteil, einschneidende Veränderungen.

Mehrere Arbeitsgruppen beschäftigen sich unter unterschiedlichen Gesichtspunkten mit diesem künftigen Zentrum. Und das zu einem für die Planung eines solchen Projektes sehr frühen Zeitpunkt. Dies ist zwar aus Beteiligungsgesichtspunkten äußerst zu begrüßen, macht aber die Arbeit an den Themen sehr schwierig, da oftmals Zahlen und konkrete Anhaltspunkte fehlen und vieles nur im Ungefähren bleiben kann. Erschwerend kommt hinzu, dass der Beschäftigung mit dem Rathaus eigentlich korrekterweise ein Stadtteilentwicklungsplan/-leitlinien hätte vorausgehen sollen, um den tatsächlichen Bedarf des Stühlingers mit in die Analyse der Punkte aufnehmen zu können.

Nichtsdestotrotz hat sich die Arbeitsgruppe 4 „Verwaltung und Wohnen“ mit insgesamt 12 TeilnehmerInnen mehrmals getroffen und fasst mit diesem Papier die bisherigen Ergebnisse und besprochenen Problemfelder zusammen.

Grundsätzliches

Bereits zu Beginn der Arbeitsgruppendifkussion wird deutlich, dass die Aufgabenstellung für die Arbeitsgruppe zwei Fragestellungen beinhaltet: „Wie könnte die Verwaltungskonzentration mit Wohnen kombiniert werden?“ und „Was bedeutet die Verwaltungskonzentration für das Wohnen im Stühlinger?“.

Es wird auch schnell deutlich, dass bei dem derzeitigen Stand des Bebauungsplans und der Planung für die Verwaltungskonzentration eine auf die Bedürfnisse des Stadtteils Stühlinger zugeschnittene Wohnbebauung nicht möglich ist. Die Kombination Wohnen und Verwaltung könnte allerhöchstens in einer Alibifunktion stattfinden, wie die Ausweisung der obersten Stockwerke der Verwaltungsbauten zu Wohnungen, und wird in dieser Form von der Gruppe abgelehnt.

Dass jedoch das Thema Wohnen für den Stadtteil von zentraler Bedeutung ist, wird aber immer wieder hervorgehoben. Für eine Wohnbebauung ist zum einen mehr Raum nötig, zum anderen muss diese aber aufgrund des schon dicht bebauten Stadtteil behutsam und flächensparend mit möglichst viel Grün angegangen werden.

Als zentrales Thema der Gruppe über die Wohnbebauung hinaus erwies sich das Thema Verkehr. Fazit hier: Eine Tiefgarage werde dringend benötigt. Als unverzichtbar wird von den Anwesenden auch die Erarbeitung eines Besucherlenkungskonzepts angesehen.

Annäherung an das Thema Wohnen

Anhand der Zahlen der auf den Stühlinger bezogenen Daten aus dem Sozialbericht 2010 wurde von der Arbeitsgruppe festgehalten:

➤ Im Stadtteil fehlen Familien mit Kindern.

Bei dem Anteil der Unter-18-Jährigen belegt der Stühlinger mit seinen Stadtteilen Alt-Stühlinger und Stühlinger-Eschholz im Sozialbericht 2010 die Plätze 33 (12,6 Prozent) und 40 (8,6 Prozent) von 42 Stadtbezirken (Durchschnitt: 16,2 Prozent). Und ebenso sieht es bei dem Anteil der Haushalte mit Kindern aus (9 und 12 Prozent verglichen mit einem stadtweiten Durchschnittswert von 17 Prozent).

| Unter 18-jährige | | | 60 Jahre + älter | | |
|------------------------|------------|------------------|------------------|------------------------------|-----------|
| Stadt | 16,2 | | Stadt | 21,3 | |
| Alt-St. | 12,6 (P33) | | St. Eschh. | 15,2 (P36) | |
| St. Eschh. | 8,6 (P40) | | Alt-St. | 14,2 (P35) | |
| 42 Stadtbezirke | | | | | |
| Ein-Personen-Haushalte | | 5-Raum-Wohnungen | | Anteil Haushalte mit Kindern | |
| Stadt | 51,9 | Stadt | 27,2 | Stadt | 17% |
| St. Eschh. | 64,4 (P5) | Alt-St. | 12,6 (P33) | St. Eschh. | 5% (P40) |
| Alt-St. | 60,7 (P7) | St. Eschh. | 10,3 (P41) | Alt-St. | 12% (P36) |

Das hat zum einen mit den eher kleinen Wohnungen im Alt-Stühlinger zu tun, zum anderen auch mit den mittlerweile relativ hohen Mieten. Im Mietspiegel der Stadt Freiburg von 2011 wird der Stühlinger gleichgesetzt mit Günterstal, Oberau, Waldsee, Wiehre, Betzenhausen, Ebnet, Littenweiler und Rieselfeld. Darüber hinaus erfolgt im Alt-Stühlinger eine immer stärkere Verdrängung von Mietern durch die Umwandlung ehemals günstigen Wohnraums in Eigentumswohnungen.

- Im Stadtteil fehlen neben den Familien auch ältere Personen. Was zum einen mit einem eher geringen Anteil von seniorenrechtlichen Wohnungen zusammen hängen mag, zum anderen aber auch mit den hohen Kosten der eigens erbauten Wohnungen (Beispiel Stadtbauwohnungen in der Wannerstraße: diese wurden seniorenrecht gebaut, werden aber zum überwiegenden Teil von jungen Menschen bewohnt, da die Mieten zu hoch sind).
- Der Bedarf an Ein-Personen-Haushalten ist über die Maße gedeckt Platz 5 und 7 beim stadtweiten Ranking spricht für sich. Daher spricht sich die Gruppe entschieden gegen die Ansiedlung weiterer Ein-Personen-Haushalte aus (Studentenwohnungen, Schwesternwohnheime).

Für den Bereich Wohnen zieht die Arbeitsgruppe folgende Schlussfolgerungen und regt an:

- Der Stühlinger benötigt größere Wohnungen, um Familien im Stadtteil zu halten und möglicherweise neue anzusiedeln.
- Der Stühlinger benötigt langfristig günstigen Mietwohnraum (langfristiger als die zehnjährige Bindung an Sozialmieten).
- Es muss geprüft werden, ob das von der Stadt und dem Gemeinderat propagierte Ziel des Null-Emission-Hauses die Mietpreise nicht unnötig in die Höhe treibt (teures Bauen).

- Die Grundstücke für den Wohnungsbau sollten im Eigentum der Stadt bleiben und/oder als Erbbaugrundstücke von Stadtbau und/oder Bauverein/Genossenschaften/Miethäusersyndikat verwaltet werden.
- Der Verkauf des Grundes an Investoren sowie das Bauen mit Hilfe von Investoren wird grundsätzlich abgelehnt.
- Um Senioren preisgünstig im Stadtteil halten zu können, wird ein Modellprojekt mit Senioren-WGs oder sogenannten Satellitenwohnungen (Zusammenschluss von mehreren 1-2-Personen-Haushalten) angeregt.
- Eigentumsbildung wird als nicht vorrangig angesehen.
- Wenn überhaupt über Eigentumsbildung nachgedacht wird, dann sollte dies als Pilotprojekt zum Mietkauf umgesetzt werden (Mieter können ihre gemietete Wohnung nach einer bestimmten Zeit kaufen) oder mit Hilfe von Baugruppen mit wenigen Einheiten (wie zum Beispiel in der Klarastraße 100 bereits geschehen) verwirklicht werden.

Wo gäbe es Räume für die Wohnbebauung?

Da es bisher noch keine Stadtteileitlinien gibt, machte sich die Arbeitsgruppe erst einmal grundsätzlich Gedanken darüber, wo überhaupt Wohnbau entstehen könnte. Die Gruppe gibt eingangs zu bedenken, dass keine zu starke Nachverdichtung mehr entstehen sollte, da der Stühlinger bereits einer der am dichtesten bebauten Stadtteile ist. Darüber hinaus sollte ein besonderes Augenmerk auf den größtmöglichen Erhalt der wenigen Grünflächen im Stadtteil gelegt werden.

Im nächsten Schritt beschäftigte sich die Arbeitsgruppe mit einer möglichen Wohnbebauung auf dem Gelände des Technischen Rathauses und den Kleingärten am Technischen Rathaus. Schnell war klar, dass es bei einer Beibehaltung des aktuellen Bebauungsplans und der Konzentration der Verwaltung auf den südlichen und mittleren Bereich keinerlei Argumente für eine Wohnbebauung auf dem Gelände geben kann. Selbst wenn die jetzige Parkfläche im Norden bebaut werden sollte kann dort höchstens ein Studenten- oder Schwesternwohnheim verwirklicht werden, gegen das sich die Gruppe entschieden ausspricht. In diesem Fall fordert die Gruppe darüber hinaus den kompletten Erhalt aller Kleingärten.

Durch die Verwaltungskonzentration und die damit einhergehende Erhöhung der Attraktivität des Stadtteils werden jetzt schon die Mieten erhöht und der Stühlinger wird selbst für normale Bürger immer weniger bezahlbar. Die Integration von Wohnbebauung auf dem Verwaltungsgelände könnte den Mietdruck verringern. Dies kann allerdings nur passieren, wenn in die Bebauung das komplette Gelände inklusive der Kleingärten einbezogen wird. Die Gruppe könnte sich das unter folgenden Prämissen vorstellen:

- Die Bebauung muss sozial verträglich gestaltet werden.
- Mit dem Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Nur eine geringe Erweiterung über das heutige Maß der bestehenden Versiegelung hinaus ist vorstellbar.
- Der Karlsbau soll in der Innenstadt als Verwaltungsstandort erhalten bleiben – besucherintensive Bereiche wie Bürger- oder Seniorenbüro könnten dort

angesiedelt werden. Dadurch erhält man auf dem Gelände des Technischen Rathauses mehr Gestaltungsspielraum zu Nutzen des Stadtteils.

- Die durch die Ausweitung des Bebauungsplans gefährdeten Kleingärten sollen möglichst vollständig auf dem Gelände kompensiert werden. Ist das nicht in Gänze möglich, wird eine Verlegung in die Nähe (zum Beispiel Richtung Metzgergrün/ Wohnmobilstellplatz) gefordert. Zum Beispiel könnten zwischen den Wohnbauten wieder Kleingärten angelegt werden, wie zum Teil im Rieselfeld vollzogen. Stichwort „Grünes Wohnen/Gemeinschaftsgärten“.
- Das „grüne Band“ soll erhalten oder neu geschaffen werden. Wichtig war den Teilnehmer, so viel alten Baumbestand wie möglich zu erhalten. Darüber hinaus sollte der Bachverlauf als ökologische Komponente auf dem Gelände deutlich herausgearbeitet werden und der Alleecharakter entlang der Straßenbahn erhalten bleiben.

Weitere Anregungen und Anmerkungen zur geplanten Verwaltungskonzentration werden diskutiert:

- Die Anwesenden regen eine Konzentration der reinen Verwaltung auf den Parkplatz und das bestehende Mittelgebäude an. Dadurch sind auch keine Container für die MitarbeiterInnen als Zwischenlösung in der Umbauphase nötig.
- Das Gebäude auf dem Parkplatz sollte so hoch wie nötig sein (zum Beispiel als Pendant zu den Schwesternwohnheimen gegenüber).
- Es wird angeregt, die Statik des Mittelbaus auf eine ein- bis zweistöckige Erhöhung hin zu prüfen.
- Das Entrée auf das Gelände im Haltestellenbereich sollte attraktiv gestaltet und nicht direkt mit Gebäuden vollgestellt werden.
- Im Neubau des Rathauses soll eine Kindertagesstätte mit Öffnung für den Stadtteil eingeplant werden.
- Die Schaffung von Räumlichkeiten für bürgerschaftliches Engagement, Vereine, Organisationen usw. wird angeregt.
- Die Öffnung der Kantine als Bistro/Café auch für die StadtteilbewohnerInnen
- Die Ansiedlung kleiner Läden ähnlich wie Amir´s Café könnte angedacht werden
- Reine Verwaltungskonzentration ohne Zusatznutzen führt zu einem Geisterstadtteil
- Es braucht Platz für Geschäfte rund um das Rathaus, es gibt aber derzeit wenig Gewerbeflächen in der Umgebung
- Eine weitere Idee der Gruppe ist ein Baubüro während der Bauphase mit Ansprechpartnern und Modellen

Zum Themenbereich Verkehr

Ein zentraler „Knackpunkt“ der Planung ist das Thema Verkehr. Die Aussage von Oberbürgermeister Dr. Salomon und Bürgermeister Haag auf der Bürgerversammlung, auf den Bau einer Tiefgarage könne am Standort Fehrenbachallee wegen der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel verzichtet werden, wird von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern bereits beim ersten Treffen kritisiert. Die Annahme, alle Besucher des Rathauses und alle Beschäftigten kämen mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Fehrenbachallee, wird als „blauäugig“ bezeichnet und ist mittlerweile durch die Umfrage bei den städtischen Angestellten (ca. 20 Prozent PKW-Fahrer) widerlegt. Eine Tiefgarage wird dringend benötigt. Als unverzichtbar wird von den Anwesenden auch die Erarbeitung eines Besucherlenkungskonzepts angesehen. Weitere Punkte zum Thema Verkehr:

- Verkehrsberuhigung der Fehrenbachallee evtl. durch Zuhilfenahme von Pollern Richtung Lehenerstraße
- Die Fahrradwege müssen neu überdacht werden. Die Wannerstraße ist als kritisch einzuschätzen, evtl. könnten alternative Wege über Engelbergerstraße oder Egonstraße durch die Ausweisung einer Fahrradstraße gestärkt werden.
- Es muss mehr Querungsmöglichkeiten der Straßenbahn in Ost-West-Richtung geben (Egonstraße)
- ÖPNV in den Morgen- und Abendstunden bereits jetzt ausgelastet – was gibt es hier für Möglichkeiten? Der Verkehrsknoten Wannerstraße/Fehrenbachallee ist bereits heute sehr dicht (hohe Taktfolge).
- Die Anfahrt der Verwaltung mit dem motorisierten Individualverkehr nur über die Lehenerstraße/Sundgaullee/Berliner Allee
- Parkplätze für Beschäftigte, Besucher und Anwohner schaffen und zwar nur in Form einer Tiefgarage. Die Beibehaltung der bisherigen oberirdischen Parkmöglichkeiten wird als unnötige Verschwendung von Grund und Boden angesehen (siehe auch Idee, die Verwaltung gerade dort zu konzentrieren)

Fazit

Insgesamt hat sich die Arbeitsgruppe sehr ernsthaft mit dem Thema Wohnen und Verwaltung auseinandergesetzt. Zur enggültigen Bewertung des Themas fehlten Zahlen und Fakten. Das dies in so einem frühen Stadium der Beteiligung gar nicht möglich ist, war ein mühsamer Lernprozess. Dass sich die Zahlen auch immer wieder ändern kann man an der mittlerweile geänderten Stufenplanung sehen – so sollen bereits Teile der heutigen Karlskaserne im ersten Schritt in den Stühlinger kommen. Mit diesen Unwägbarkeiten werden wir leben müssen und hoffen dennoch, für den weiteren Prozess wichtige Anregungen und Hinweise gegeben zu haben. Die Gruppe ist sich dahingehend einig, auch weiterhin mitzumischen und wird ihr Wissen sicherlich in den Stadtteileitlinienprozess einbringen.