



Konsequenzen der räumlichen Verwaltungskonzentration für Freiburg im Breisgau
Stadtentwicklungsstudie zur Verwaltungskonzentration - Innenstadt und Stühlinger

Zukunft Freiburg

Bausteine zur Stadtentwicklung

4

Dezernat V

Stadtplanungsamt

Vorwort

Die Ämter und Dienststellen der Freiburger Stadtverwaltung sind gegenwärtig an vielen verschiedenen Standorten über das Stadtgebiet verstreut. Daraus resultieren nicht nur lange Wege für die Bürgerinnen und Bürger, es macht auch die Zusammenarbeit umständlich und langwierig für die Beschäftigten. Die Unterbringung der Dienststellen in angemieteten Gebäuden führt außerdem zu erheblichen Kosten, z.B. für das Gebäude am Fahnenbergplatz. Hinzu kommen erhebliche dringend erforderliche Sanierungsmaßnahmen an eigenen Gebäuden.

Der Gemeinderat hat daher am 26. Juli 2011 entschieden, zur Vorbereitung eines Grundsatzbeschlusses für oder gegen die räumliche Verwaltungskonzentration eine Machbarkeitsstudie zur Zusammenlegung städtischer Dienststellen am Standort des heutigen Technischen Rathauses im Stadtteil Stühlinger in Auftrag zu geben.

Der Umzug der Verwaltung in einen Rathausneubau an der Fehrenbachallee ist auf einen längeren Zeitraum bis 2022 angelegt und umfasst drei Stufen. Bis zum geplanten Endausbau werden nach der Prognose rd. 1.600 Beschäftigte von der räumlichen Verwaltungskonzentration unmittelbar betroffen sein. Neben dem Umzug von Beschäftigten wird sich auch das jeweilige Besucheraufkommen von den alten Standorten an die Fehrenbachallee verlagern.

Dies hat Konsequenzen für die Stadtentwicklung der von der Verwaltungskonzentration unmittelbar betroffenen Stadtteile, insbesondere für den Stühlinger und die Innenstadt. Die Chancen und Risiken des Vorhabens für diese beiden Stadtteile und ihr näheres Umfeld wurden im Rahmen der vorliegenden Stadtentwicklungsstudie überprüft.

Die Studie wurde durch die Planungsgemeinschaft „pp als pesch partner architekten stadtplaner“ und „R+T Topp Huber-Erler Hagedorn“ im Auftrag und in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, unter Mitwirkung der Projektgruppe Verwaltungskonzentration, des Garten- und Tiefbauamtes und des Gebäudemanagements Freiburg erarbeitet.

Untersucht wurden dabei u.a. die Belange der betroffenen Beschäftigten, der Bewohnerschaft und der Akteure, die Entwicklungspotenziale der freiwerdenden Büros und des Umfelds, die hieraus resultierenden Kaufkraftveränderungen und die verkehrlichen Auswirkungen.

Die möglichen Chancen und Risiken der räumlichen Verwaltungskonzentration wurden auch im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern der betroffenen Stadtteile diskutiert. Darüber hinaus wurde eine Beschäftigtenbefragung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser frühzeitigen Beteiligung sind ebenfalls in die vorliegende Stadtentwicklungsstudie eingeflossen.

Konsequenzen der räumlichen Verwaltungskonzentration für Freiburg im Breisgau

Ergebnisbericht März 2012

pp als

pesch partner architekten stadtplaner BDA SRL

Prof. Dr. Franz Pesch

Dipl.-Ing. Philip Schmal

Dipl.-Ing. (FH) Carolin Herzog M.A.

Firnhaberstraße 5 | 70174 Stuttgart

Fon 0711/2200763-10 | Fax 0711/2200763-90

pps@pesch-partner.de | www.pesch-partner.de

R + T

Topp, Huber-Erler, Hagedorn | Ingenieure für Verkehrsplanung

Dr.-Ing. Ralf Huber-Erler

Dipl.-Ing. Sebastian Hofherr

Dipl.-Ing. Martin Zahn

Julius-Reiber-Straße 17 | 64293 Darmstadt

Fon 06151/2712-0 | Fax 06151 - 27122 0

darmstadt@rt-p.de | www.rt-p.de

Auftraggeber

Stadt Freiburg, Dezernat V

Stadtplanungsamt | Abt. Stadtentwicklung

Fehrenbachallee 12

79106 Freiburg i. Br.

Fachliche Begleitung und Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Babette Köhler

Dipl.-Ing. Ingo Breuker

Tel.: 0761/201-4171

ingo.breuker@stadt.freiburg.de

Internet: www.freiburg.de/stadtentwicklung

Unter Mitwirkung und Unterstützung von:

Garten- und Tiefbauamt

Projektgruppe Verwaltungskonzentration

Gebäudemanagement Freiburg

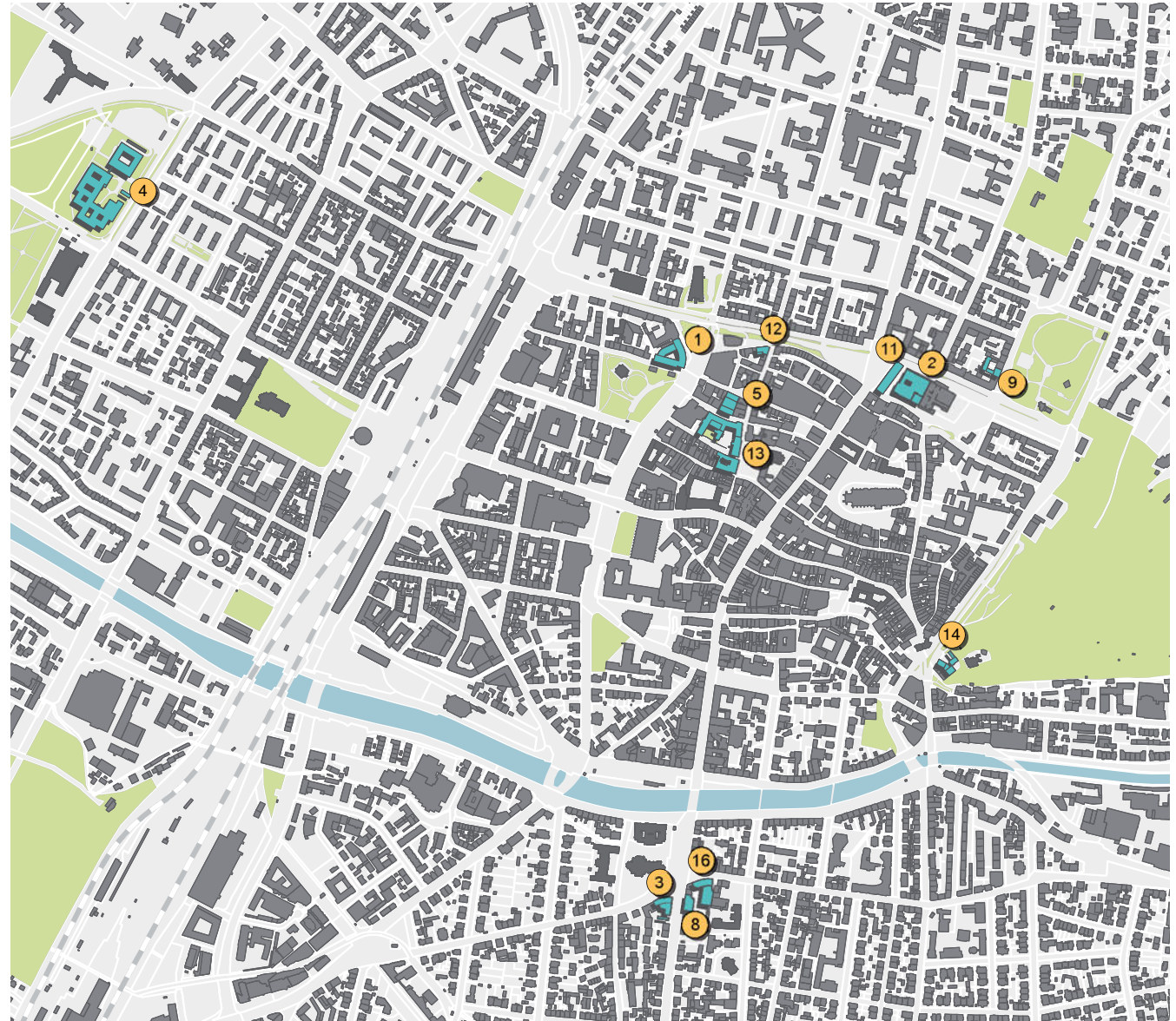
Stand April 2012

1.0	Hintergrund	5
1.1	Grundlagenermittlung	5
1.2	Befragung aller städtischen Bediensteten	6
1.3	Beteiligungsprozess	6
2.0	Studie Perspektive Innenstadt	7
2.1	Ist-Analyse	7
2.2	Auswirkungsanalyse <u>ohne</u> Folgenutzung	32
2.3	Potenzialanalyse	38
2.4	Vertiefende Verkehrsanalyse	64
2.5	Zusammenfassung der Analyseergebnisse und Entwicklungsstrategien	76
3.0	Studie Perspektive Stühlinger	86
3.1	Ist-Analyse	86
3.2	Potenzialanalyse	94
3.3	Vertiefende Verkehrsanalyse	106
3.4	Zusammenfassung der Analyseergebnisse und Entwicklungsstrategien	116
4.0	Fazit	122
4.1	Innenstadt	122
4.2	Stühlinger	124

ÜBERSICHT DER VERWALTUNGSSTANDORTE

Verwaltungskonzentration (betroffene Ämter)

- 1 Dez. IV, Stadtkämmerei, Sportref., Gesamtpersonalrat, Stelle zur Gleichberecht. d. Frau, Amt f. Bürgerservice und Informationsverarbeitung (ABI)/Wahlamt, Amt f. Liegenschaften u. Wohnungswesen, Teile Amt f. Kinder, Jug. u. Fam. (AKi), Grundbuchamt (nicht städt., Kostenträger Stadt)
 - 2 Amt f. Wohnraumversorgung
 - 3 Amt f. öffentl. Ordnung, ABI/Bürgeramt
 - 4 Amt f. Schule und Bildung, Garten- u. Tiefbauamt, Vergabemanagement, Stadtplanungsamt, Regio-Verbund (nicht städt.)
 - 5 Rechnungsprüfungsamt
 - 8 AKi/Kompetenzzentrum frühe Hilfen
 - 9 AKi, Amt f. Soziales und Senioren
 - 11 AKi, Amt f. Soziales und Senioren, Verkehrsrechner des Garten- und Tiefbauamtes
 - 12 Amt f. öffentl. Ordnung/Fundbüro
 - 13 OB-Büro, Dez. II, Dez. III, Haupt- u. Personalamt, Rechtsamt, Standesamt, Büro f. Kommunikation u. internat. Kontakte, Presseref., Gesch.st. Gender Mainstr., ABI/IT, Arbeitsschutz, Projektgr. Verwalt.- ref., Nachhaltigkeitsmanagement, Ratsaal, Fraktionen
 - 14 Amt f. öffentl. Ordn./Gemeindevollzugsd. u. Bußeldbehörde, Kontaktst. Frau u. Beruf
 - 16 Umweltschutzamt
- Nicht im Kartenrahmen
- 6 Forstamt
 - 7 Forstamt
 - 10 AKi/Kinderbüro, Patientenführsprecher, ABI/Mikrozensus
 - 15 Eigenbetrieb Stadtentwässerung



1.0 Hintergrund

Eine Vielzahl städtischer Dienststellen befinden sich derzeit über das Stadtgebiet von Freiburg verteilt. Im Rahmen einer Verwaltungskonzentration sollen diese Standorte ab 2016 in einem neuen zentralen Rathausstandort im Stadtteil Stühlinger konzentriert werden.

„Der Nachweis der Wirtschaftlichkeit eines solchen „Rathauses der kurzen Wege“ wurde bereits erbracht. Im Mai 2012 soll der Gemeinderat eine Grundsatzentscheidung über die Verwaltungskonzentration und ihre wesentlichen Rahmenbedingungen fällen.

Zur Vorbereitung dieser Entscheidung soll nun die Verträglichkeit und die Vorteilhaftigkeit des Vorhabens für die Entwicklung der betroffenen Stadtteile überprüft werden. Wesentliche Auswirkungen sind nicht nur für den Stadtteil Stühlinger als Standort des neuen Zentralrathauses, sondern auch für die Innenstadt zu erwarten, in der eine große Zahl städtischer Arbeitsplätze durch die Verlagerung entfallen. [...] Konkret stehen 16 Verwaltungsstandorte mit knapp 1.300 Mitarbeitern im Fokus der Studie.

Untersuchungsrelevant sind im Rahmen der Stadtentwicklungsstudie v.a. acht Verwaltungsstandorte in der Innenstadt, drei innenstadtnahe Standorte (Wiehre) sowie das neue Rathaus im Stühlinger.“ (Auslobungstext der Stadt Freiburg)

Für die Realisierung ist ein dreistufiges Verfahren angedacht:

1. Stufe: Bezug Mitte 2016	862 Beschäftigte
2. Stufe: Bezug Mitte 2019	473 Beschäftigte
3. Stufe: Bezug Mitte 2022	277 Beschäftigte

Die Realisierung der 3. Stufe umfasst die Behörden des Innenstadtrathauses. Da zentrale Funktionen des Innenstadtrathauses nicht verlagert werden, steht die 3. Stufe insgesamt unter Vorbehalt.

Die vorliegende Stadtentwicklungsstudie analysiert und bewertet die durch die Verwaltungskonzentration entstehenden Entwicklungschancen und die Auswirkungen auf den Stadtteil Stühlinger und auf die Innenstadt hinsichtlich der Verkehrs- und Kaufkraftströme, möglicher Folge- und Begleitnutzungen und der Sicherung der Attraktivität der Innenstadt:

- Wie sind die Innenentwicklungspotenziale der Standorte zu bewerten und mit welchem Profil sollte die Entwicklung vorangetrieben werden?
- Mit welchem zukunftsfähigen Nutzungsgefüge sollen sich die Verwaltungsstandorte in Beziehung zu den umgebenden Stadtquartieren und zur Altstadt entwickeln?
- Wie kann der Umstrukturierungsprozess durch eine gestufte Planung und ein systematisches Flächenmanagement unterstützt werden?
- Durch welche städtebaulichen und strukturellen Maß-

nahmen können nachhaltige Impulse für die Entwicklung eines zukunftsfähigen Stadt- und Geschäftszentrums gesetzt werden?

- Mit welchem Leitbild kann die Weiterentwicklung des Stadtteils Stühlinger mit eigenständiger stadträumlicher Identität und einer differenzierten Nutzungsstruktur unterstützt werden?
- Wie wird sich das geänderte Nutzungsgefüge auf die Verkehrssituation des Wohnquartiers Stühlinger auswirken?
- Wie kann eine räumliche und funktionale Verzahnung der Untersuchungsgebiete Altstadt und Stühlinger unter Einbezug angrenzender Stadtteile und übergeordneter Frei- und Erholungsräume geschaffen werden?

Empirische Grundlage des Stadtentwicklungskonzepts sind – neben der Auswertung vorhandener Konzepte und Planungen – die Erkenntnisse aus mehreren Begehungen sowie die Ergebnisse einer Mitarbeiterbefragung und des Beteiligungsprozesses in der Innenstadt und im Stadtteil Stühlinger.

Die Stadtentwicklungsstudie ist in zwei inhaltlich aufeinander abgestimmte Teile gegliedert: Perspektive Innenstadt und Perspektive Stühlinger.

1.1 Grundlagenermittlung

Vorhandene Unterlagen wurden gesichtet und bewertet sowie relevante Inhalte zusammengefasst. Hierbei wurden

insbesondere die Themenfelder Einzelhandel und Wohnen berücksichtigt.

Unter anderem wurden folgende Gutachten ausgewertet:

- Märkte- und Zentrenkonzept (2010)
- Strategiekonzept Zukunftsfähige Innenstadt (ZIS) Freiburg – Wohnen in der Innenstadt – (2010)
- Strategiekonzept Zukunftsfähige Innenstadt (ZIS) Freiburg – Stadt + Handel (2010)
- Untersuchung einer Verwaltungskonzentration bei der Stadt Freiburg im Breisgau (2011)

Der derzeitige Stand der Planung „Umgestaltung Innenstadttring“ wurde ebenfalls berücksichtigt.

Das Vergnügungsstättenkonzept lag zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Studie noch nicht vor.

1.2 Befragung aller städtischen Bediensteten

Die Befragung aller Beschäftigten der relevanten städtischen Dienststellen u. a. zum Konsum- und Mobilitätsverhalten ergab wichtige Anregungen und Erkenntnisse für die Planung des Zentralrathauses. Gefragt wurde sowohl nach den arbeitsplatzbezogenen Bedürfnissen wie auch nach weiteren Optimierungs- und Konzentrationsmöglichkeiten.

Die Befragung wurde vom 9. Januar 2012 bis zum 20. Januar 2012 durchgeführt. Von den 1.850 angefragten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern haben 1.070 an der

elektronischen Befragung teilgenommen. Dies ergibt eine Rücklaufquote von 57,8 %. Aufgrund der hohen Beteiligung sind die Ergebnisse der Befragung als aussagekräftige Informationen in die Studien eingeflossen und haben bei der Beurteilung der Potenziale und Auswirkungen auf Innenstadt und Stühlinger eine wichtige Rolle gespielt. Die vollständige Auswertung der Befragung ist in einem separaten Dokument dokumentiert.

1.3 Beteiligungsprozess

Die Bürgerschaft der Stadtteile Stühlinger und Innenstadt wurde frühzeitig über die geplanten Veränderungen informiert. Der Beteiligungsprozess begann am 27.09.2011 mit einer Auftaktveranstaltung im Stühlinger.

1.3.1 Beteiligung Stühlinger

Die öffentliche Informationsveranstaltung zur Verwaltungskonzentration diente im Stadtteil Stühlinger zugleich als Auftakt für den vom Bürgerverein organisierten und moderierten Beteiligungsprozess. In Arbeitsgruppen wurden bis Februar 2012 vier Szenarien zur Verwaltungskonzentration erarbeitet. Eine moderierte Zwischenpräsentation mit Austausch und Diskussion der Ergebnisse fand am 03.02.2012 statt. Die Ergebnisse der Szenarien werden insbesondere in Kapitel 3.2 Potenzialanalyse berücksichtigt und gewürdigt.

1.3.2 Beteiligung Innenstadt

Für die Innenstadt wurde am 10. und 11.02.2012 eine zweitägige Innenstadtkonferenz mit Werkstattcharakter (Zukunftswerkstatt) durchgeführt. Neben den organisierten Akteuren (Gewerbeverein, Verbände und Vereine) nahmen interessierte Innenstadtbewohner teil. Am ersten Tag wurden die Beteiligten in mehreren Impulsvorträgen ausführlich über den Planungsstand informiert. Vor dem Hintergrund dieser Informationen wurden dann am zweiten Tag fünf themenbezogene Arbeitsgruppen gebildet. Die Bürger haben innerhalb dieser Arbeitsgruppen die Veränderungen, Chancen und Risiken für die Innenstadt, u.a. auch hinsichtlich einer möglichen Verlagerung von städtischen Verwaltungsstandorten diskutiert und themenfeldbezogenen Strategien entworfen. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung werden insbesondere in Kapitel 2.3 Potenzialanalyse Innenstadt berücksichtigt.

Bürgerbeteiligung Innenstadtkonferenz



2.0 Studie Perspektive Innenstadt

Gegenstand der Studie Perspektive Innenstadt sind die acht Innenstadtstandorte und die drei innensradtnahen Standorte im Stadtteil Wiehre. Die Entwicklungspotenziale der disponiblen Dienststellen und ihres Umfelds werden dargestellt und mögliche Nachnutzungen benannt und geprüft. Die Potenziale der Standorte werden in Zusammenhang gesetzt mit dem übergeordneten Strategiekonzept für die Innenstadt, mit aktuellen bzw. zukünftigen Bauvorhaben, weiteren informellen Konzepten und dem Zeitstufenplan der Verwaltungskonzentration. Die verkehrlichen Auswirkungen der Verwaltungskonzentration wurden gesondert untersucht.

2.1 Ist-Analyse Innenstadt

Die Daten zur Ist-Analyse wurden aus städtischen Quellen übernommen. Eine Ortsbesichtigung, mit Besichtigung der Dienststellen, wurde fachlich und inhaltlich durch die Verwaltung begleitet.

Steckbriefe beschreiben die jeweiligen Standorte (u. a. Lage, baulicher Zustand, Art der städt. Dienststelle, Anzahl Beschäftigte, Besucherfrequenz).

Für die städtebaulich-funktionale Ist-Analyse der Umfeldnutzungen und -strukturen wurden die Standorte zu räumlichen Einheiten zusammengefasst, sodass sich fünf räumliche Verwaltungscluster ergeben.

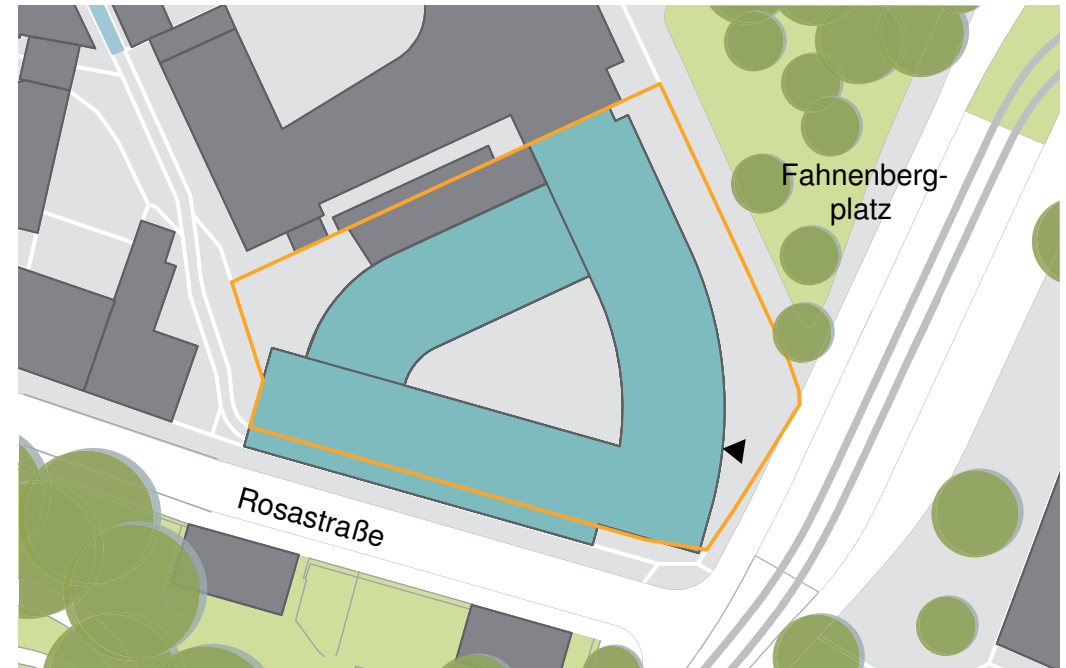
Die Planung „Umgestaltung Innenstadtring“ ist beschlossen und wird in den kommenden Jahren umgesetzt. Diese Planung ist deshalb in allen Plandarstellungen als Bestand eingetragen.

Plandarstellung im M 1:1000

Ämter	Von der Verwaltungskonzentration betroffene Ämter am Standort
Mitarbeiter	Mitarbeiter am Standort ohne Hausmeister, Kantine, Reinigungskräfte, Registratur-Mitarbeiter, GVD und Vollstreckung, Daten Stadt Freiburg - Haupt- und Personalamt (HPA)
Besucherfrequenz	Besucher pro Jahr am Standort, nur für die Standorte mit relevanten Besucherzahlen vorliegend, Daten Stadt Freiburg - HPA
Miete oder Eigentum	Daten Stadt Freiburg - Gebäudemanagement Freiburg (GMF)
Nettogeschossfläche	Daten Stadt Freiburg - GMF (Angabe beinhaltet nur die durch die Verwaltung genutzten Flächen)
Anzahl der Geschosse	Nicht an allen Standorten sind alle Geschosse durch die Verwaltung genutzt
Stufe Verwaltungskonzentration	An einigen Standorten werden Ämter in verschiedenen Stufen, d.h. zu unterschiedlichen Zeitpunkten verlagert
Baualter	Jahr der Fertigstellung falls vorliegend, ansonsten Schätzung
Baulicher Zustand	Sanierungsbedarf angegeben falls vorliegend (Daten Stadt Freiburg - GMF), ansonsten Beurteilung nach Begehung
Erscheinungsbild	Beurteilung nach Begehung im Dez. 2011
Technischer Ausbau	Beurteilung nach Begehung im Dez. 2011
	Beurteilung nach Begehung im Dez. 2011
Nutzung Erdgeschoss	Beurteilung nach Begehung im Dez. 2011
Nutzung Obergeschoss	Beurteilung nach Begehung im Dez. 2011
Erreichbarkeit PKW	Parkmöglichkeiten Mitarbeiter/Besucher
Erreichbarkeit ÖPNV	Stadtbahn- oder Bushaltestelle
Freiflächen	Beurteilung nach Begehung im Dez. 2011
Auffindbarkeit	Beurteilung nach Begehung im Dez. 2011
Städtebauliche Bedeutung	Beurteilung nach Begehung im Dez. 2011
Bewertung MitarbeiterInnen	Ergebnis der Mitarbeiterbefragung vom Januar 2012: Mit welchen Attributen würden Sie Ihren derzeitigen Arbeitsplatz beschreiben? zeitgemäß=1 bis veraltet=5; bürgerfreundlich=1 bis bürgerunfreundlich=5
Sonstiges	

-  **Verwaltungsstandort**
-  **TG-Verwaltungsstandort**
-  **Flurstücke**
-  **Gebäude**
-  **Öffentliche Gebäude**
-  **Gewässer**
-  **Flurstücke Verwaltungsstandorte**
-  **Gebäude-Eingang**
-  **Stadtbahn**
-  **Günflächen**
-  **Prägender Baumbestand**

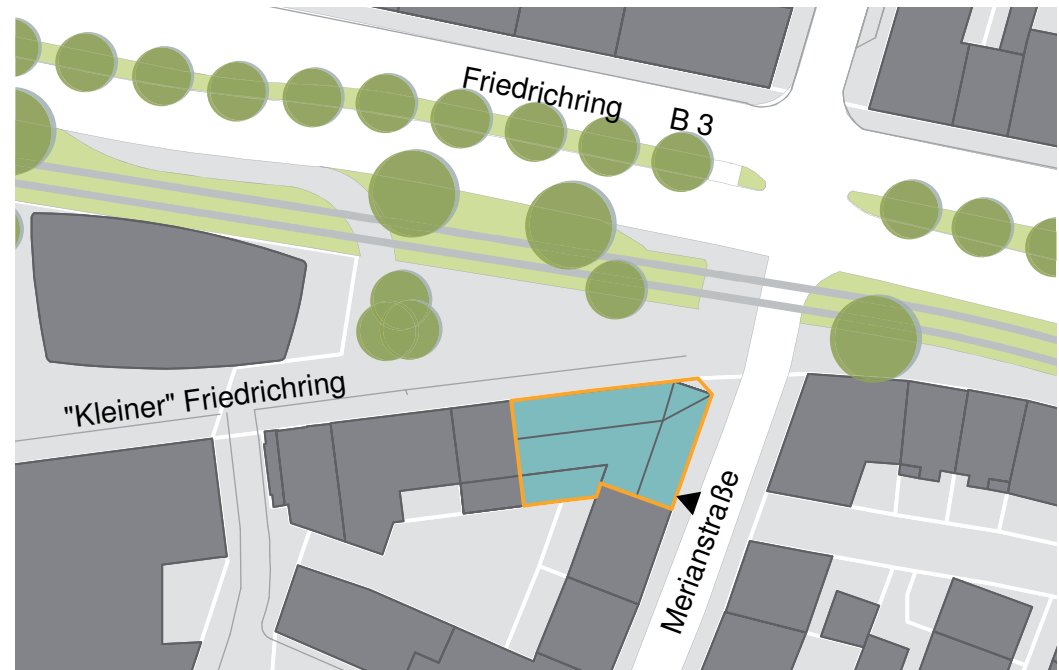
Ämter	Dez. IV, Stadtkämmerei, Sportreferat, Gesamtpersonalrat, Stelle zur Gleichberechtigung der Frau, Statistik und Wahlamt (ABI), Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Grundbuchamt (nichtstädtisch, Kostenträger Stadt), Teile heutiges Amt für Kinder, Jugend und Familie (AKi)
MitarbeiterInnen	223
Besucherdichte	ca. 15.000/Jahr
Miete oder Eigentum	Miete
Nettogeschossfläche	ca. 6.500 qm
Anzahl der Geschosse	3 bis 5 Geschosse
Stufe Verwaltungskonzentration	Stufe 1 (ABI) und Stufe 2 (Rest)
Baualter	1998
Baulicher Zustand	Neubau
Erscheinungsbild	gut
Technischer Ausbau	gut
Zugang	ebenerdig, barrierefrei
Nutzung Erdgeschoss	Dienstleistung
Nutzung Obergeschoss	Verwaltung und Dienstleistung
Erreichbarkeit PKW	eigene Tiefgarage
Erreichbarkeit ÖPNV	Bus (Fahnenbergplatz), Stadtbahn geplant
Freiflächen	Innenhof
Auffindbarkeit	gut
Städtebauliche Bedeutung	Eingangssituation zur Innenstadt
Bewertung durch MitarbeiterInnen	2,16 (zeitgemäß=1 bis veraltet=5) 2,11 (bürgerfreundlich=1 bis bürgerunfreundlich=5)
Sonstiges	Fahnenbergplatz - Umgestaltung Innenstadttring



M 1:1000



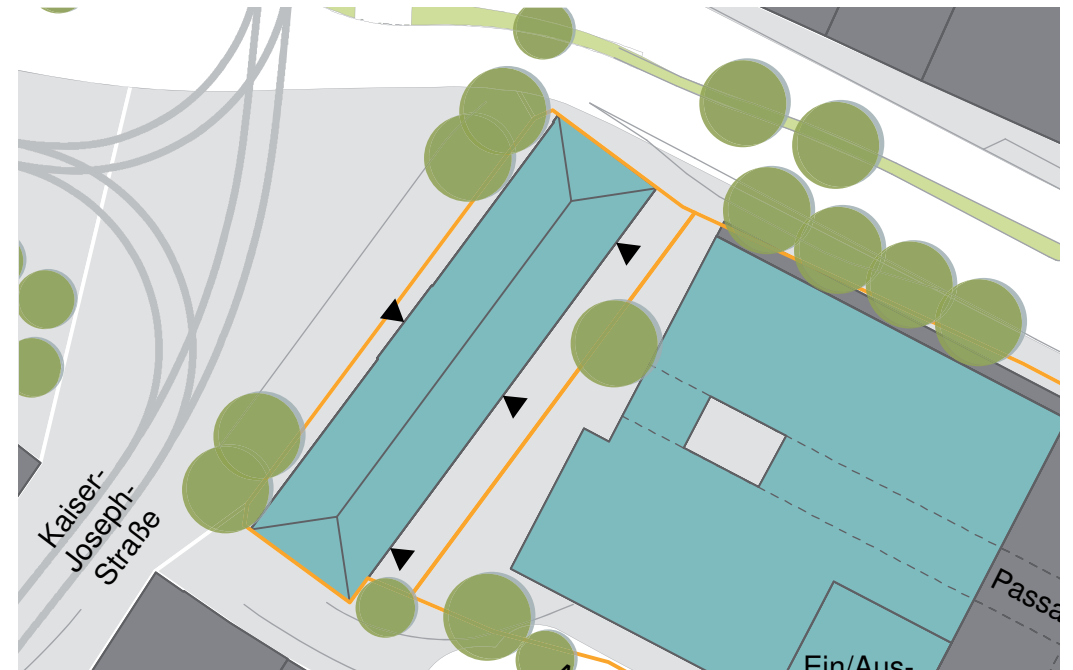
Ämter	Amt für öffentliche Ordnung - Fundbüro (nur ein Teil des Gebäudes wird durch die Verwaltung genutzt)
MitarbeiterInnen	3
Besuchersfrequenz	nicht relevant
Miete oder Eigentum	Miete
Nettogeschossfläche	ca. 200 qm
Anzahl der Geschosse	3 Geschosse + DG
Stufe Verwaltungskonzentration	Stufe 1
Baualter	50er Jahre
Baulicher Zustand	sanierungsbedürftig
Erscheinungsbild	sanierungsbedürftig
Technischer Ausbau	sanierungsbedürftig
Zugang	ebenerdig (eine Stufe), nicht barrierefrei
Nutzung Erdgeschoss	Dienstleistung
Nutzung Obergeschoss	Verwaltung
Erreichbarkeit PKW	keine eigenen Stellplätze
Erreichbarkeit ÖPNV	Bus (Fahrenbergplatz), Stadtbahn geplant
Freiflächen	keine Freiflächen
Auffindbarkeit	schlecht (Erscheinungsbild)
Städtebauliche Bedeutung	Blockrandbebauung
Bewertung durch MitarbeiterInnen	5,00 (zeitgemäß=1 bis veraltet=5)
	4,00 (bürgerfreundlich=1 bis bürgerunfreundlich=5)
Sonstiges	



M 1:1000



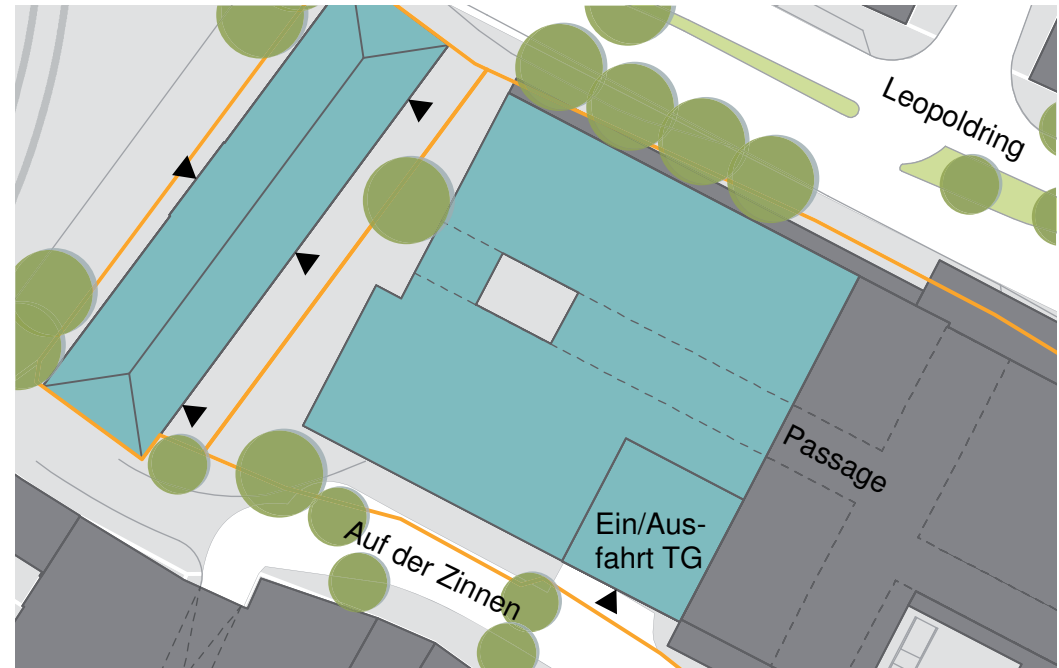
Ämter	Amt für Soziales und Senioren (ASS), Amt für Kinder, Jugend u. Familie (AKi) - beide ehemals Sozial- und Jugendamt
MitarbeiterInnen	195
Besucherdichte	ca. 2.400/Jahr
Miete oder Eigentum	Eigentum
Nettogeschossfläche	ca. 5.300 qm
Anzahl der Geschosse	4 Geschosse + DG
Stufe Verwaltungskonzentration	Stufe 1 (ASS) und Stufe 2 (AKi)
Baualter	1948, Zeugnis des Wiederaufbaus
Baulicher Zustand	Sanierungsbedarf ca. 1,9 Mio. €
Erscheinungsbild	gut
Technischer Ausbau	für Büronutzung ungeeignet (Raumtiefe)
Zugang	Eingangsbereich mit Lifter, barrierefrei
Nutzung Erdgeschoss	Verwaltung
Nutzung Obergeschoss	Verwaltung
Erreichbarkeit PKW	keine eigenen Stellplätze
Erreichbarkeit ÖPNV	Stadtbahn/Bus (Haltestelle Siegesdenkmal)
Freiflächen	keine Freiflächen
Auffindbarkeit	sehr gut
Städtebauliche Bedeutung	markantes (denkmalgeschütztes) Gebäude
Bewertung durch MitarbeiterInnen	2,91* (zeitgemäß=1 bis veraltet=5)
* (Karlskaserne + Karlsbau gemeinsam)	2,41* (bürgerfreundlich=1 bis bürgerunfreundlich=5)
Sonstiges	Vorplatz - Umgestaltung Innenstadtring



M 1:1000



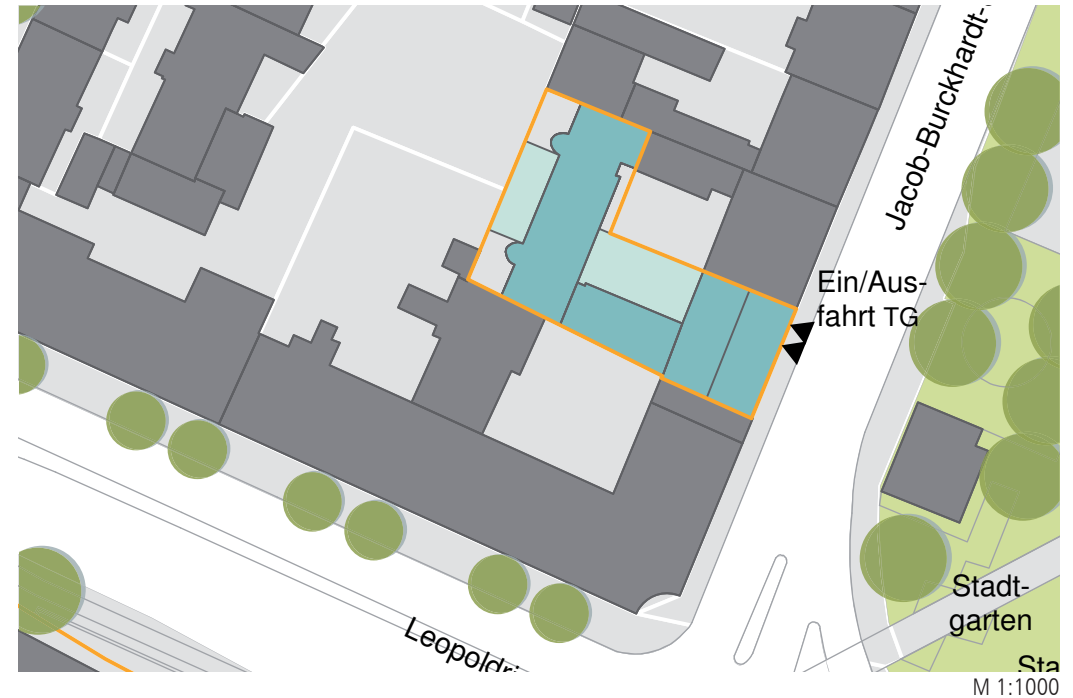
Ämter	Amt für Wohnraumversorgung (nur ein kleiner Teil des Gebäudes wird durch die Verwaltung genutzt)
MitarbeiterInnen	31
Besucherfrequenz	nicht relevant
Miete oder Eigentum	Miete
Nettogeschossfläche	ca. 600 qm
Anzahl der Geschosse	1 bis 7 Geschosse
Stufe Verwaltungskonzentration	Stufe 2
Baualter	ca. 1970
Baulicher Zustand	mittel
Erscheinungsbild	mittel
Technischer Ausbau	gut
Zugang	Passage, ebenerdig, barrierefrei
Nutzung Erdgeschoss	Handel
Nutzung Obergeschoss	Verwaltung und Dienstleistung
Erreichbarkeit PKW	eigenes Parkhaus
Erreichbarkeit ÖPNV	Stadtbahn/Bus (Haltestelle Siegesdenkmal)
Freiflächen	Karlsplatz: z. T. gastronomische Nutzung
Auffindbarkeit	schlecht (Zugang über Passage)
Städtebauliche Bedeutung	unmaßstäbliches Gebäude
Bewertung durch MitarbeiterInnen	2,91* (zeitgemäß=1 bis veraltet=5)
(Karlskaserno + Karlsbau gemeinsam)	2,41 (bürgerfreundlich=1 bis bürgerunfreundlich=5)
Sonstiges	



M 1:1000



Ämter	Amt für Soziales und Senioren (ASS), Amt für Kinder, Jugend u. Familie (AKi) - beide ehemals Sozial- und Jugendamt
MitarbeiterInnen	66
Besuchfrequenz	nicht relevant
Miete oder Eigentum	Miete
Nettogeschossfläche	ca. 1.600 qm
Anzahl der Geschosse	1 bis 4 Geschosse + DG
Stufe Verwaltungskonzentration	Stufe 1 (AKi: Verlagerung in Karlskaserne)
Baualter	nach 1950
Baulicher Zustand	mittel
Erscheinungsbild	mittel
Technischer Ausbau	sanierungsbedürftig
Zugang	nicht barrierefrei
Nutzung Erdgeschoss	Verwaltung
Nutzung Obergeschoss	Verwaltung
Erreichbarkeit PKW	eigene Tiefgarage
Erreichbarkeit ÖPNV	Bus (Haltestelle Stadtgarten)
Freiflächen	begrünte Tiefgarage
Auffindbarkeit	schlecht (Lage und Erscheinungsbild)
Städtebauliche Bedeutung	Blockrandbebauung
Bewertung durch MitarbeiterInnen	3,73 (zeitgemäß=1 bis veraltet=5)
	3,73 (bürgerfreundlich=1 bis bürgerunfreundlich=5)
Sonstiges	Stufe 2: Verlagerung AKi in die Fehrenbachallee



Ämter	OB-Büro, Dez. II u. III, Haupt- und Personalamt, Rechtsamt, Standesamt, Pressereferat, GS Gender Mainstreaming, Ratssaal, Fraktionen, Arbeitsschutz, PG Verw. konz., Kantine, Poststelle, Büro für Kommunikation und int. Kontakte, Teile ABI, Nachhaltigkeitsmanagement, FWTM (Tourist Information, bleibt am Standort)
MitarbeiterInnen	254 (ohne Tourist Information, Kantine, Registratur)
Besucherfrequenz	ca. 15.000/Jahr
Miete oder Eigentum	Eigentum
Nettogeschossfläche	ca. 9.300 qm
Anzahl der Geschosse	1 bis 4 Geschosse + DG
Stufe Verwaltungskonzentration	Stufe 1 (ABI) und 3 Stufe (Rest)
Baualter	z. T. historische Bausubstanz, z. T. nach 1950
Baulicher Zustand	Sanierungsbedarf ca. 13,9 Mio. € (incl. 4 Mio. Ratssaal)
Erscheinungsbild	sehr gut bis mittel
Technischer Ausbau	mittel
Zugang	bedingt barrierefrei
Nutzung Erdgeschoss	Verwaltung
Nutzung Obergeschoss	Verwaltung
Erreichbarkeit PKW	begrenzte Anzahl Stellplätze im Hof
Erreichbarkeit ÖPNV	Stadtbahn/Bus (Haltestelle Bertoldsbrunnen)
Freiflächen	Grünflächen und Parkierung im Hof
Auffindbarkeit	sehr gut
Städtebauliche Bedeutung	z. T. markante historische Gebäude
Bewertung durch MitarbeiterInnen	3,08 (zeitgemäß=1 bis veraltet=5) 2,85 (bürgerfreundlich=1 bis bürgerunfreundlich=5)
Sonstiges	Gerichtslaube hat keine eigene Infrastruktur



IM 1:2000



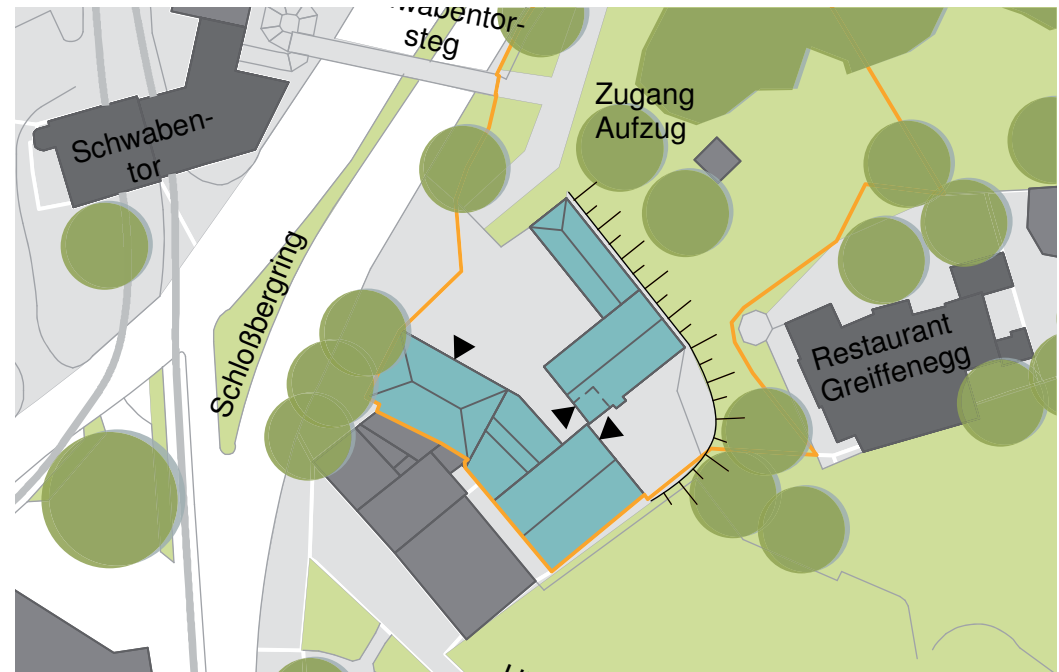
Ämter	Rechnungsprüfungsamt
MitarbeiterInnen	29
Besucherdichte	nicht relevant
Miete oder Eigentum	Miete
Nettogeschossfläche	ca. 500 qm
Anzahl der Geschosse	1 bis 3 Geschosse + DG
Stufe Verwaltungskonzentration	Stufe 2
Baualter	1991
Baulicher Zustand	gut
Erscheinungsbild	gut
Technischer Ausbau	gut
Zugang	ebenerdig, barrierefrei
Nutzung Erdgeschoss	Fußgängerpassage mit Handel
Nutzung Obergeschoss	Verwaltung und Dienstleistung
Erreichbarkeit PKW	eigene Tiefgarage
Erreichbarkeit ÖPNV	Stadtbahn/Bus (Haltestelle Bertoldsbrunnen)
Freiflächen	keine Freiflächen
Auffindbarkeit	schlecht (Erkennbarkeit)
Städtebauliche Bedeutung	Blockrandbebauung
Bewertung durch MitarbeiterInnen	2,37 (zeitgemäß=1 bis veraltet=5)
	2,83 (bürgerfreundlich=1 bis bürgerunfreundlich=5)
Sonstiges	



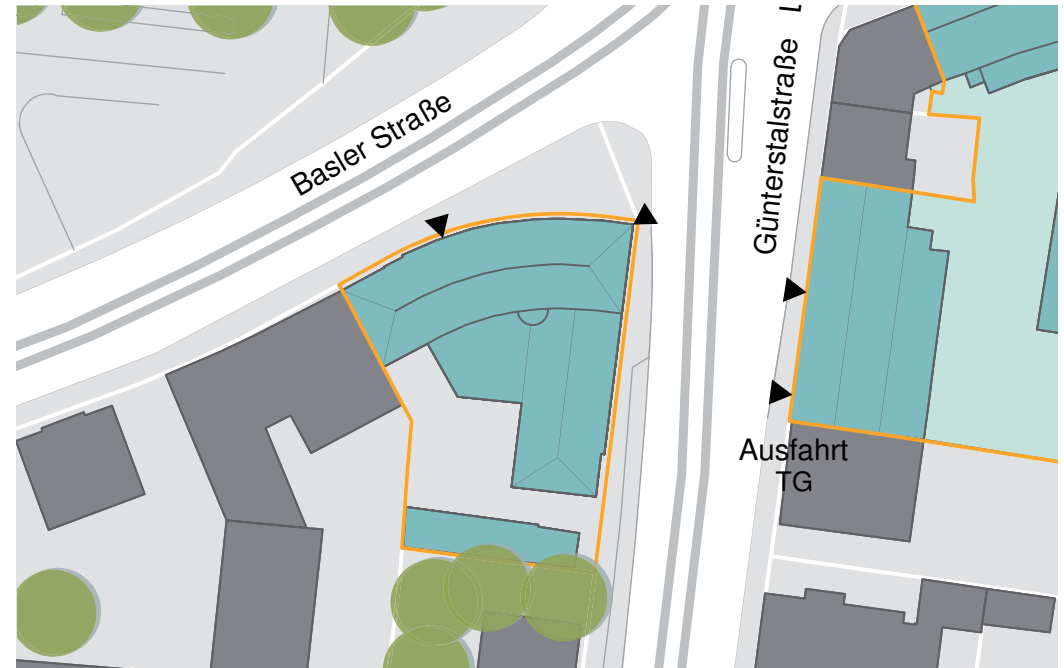
M 1:1000



Ämter	Amt für öffentliche Ordnung, Gemeindevollzugsdienst und Bußgeldbehörde, Kontaktstelle Frau und Beruf
MitarbeiterInnen	39
Besucherfrequenz	nicht relevant
Miete oder Eigentum	Eigentum
Nettogeschossfläche	ca. 1.200 qm
Anzahl der Geschosse	1 bis 3 Geschosse
Stufe Verwaltungskonzentration	Stufe 1
Baualter	1909/1955
Baulicher Zustand	Sanierungsbedarf ca. 1,5 Mio. €
Erscheinungsbild	sanierungsbedürftig
Technischer Ausbau	sanierungsbedürftig
Zugang	Zugang über Treppe, nicht barrierefrei
Nutzung Erdgeschoss	Verwaltung, Parken
Nutzung Obergeschoss	Verwaltung
Erreichbarkeit PKW	Stellplätze und Garagen (begrenzte Anzahl)
Erreichbarkeit ÖPNV	Stadtbahn (Haltestelle Oberlinden)
Freiflächen	Parkierung und Zugang
Auffindbarkeit	gut
Städtebauliche Bedeutung	prominente Lage, kein prägendes Gebäude
Bewertung durch MitarbeiterInnen	4,00 (zeitgemäß=1 bis veraltet=5) 3,63 (bürgerfreundlich=1 bis bürgerunfreundlich=5)
Sonstiges	hohe historische Bedeutung des Ortes



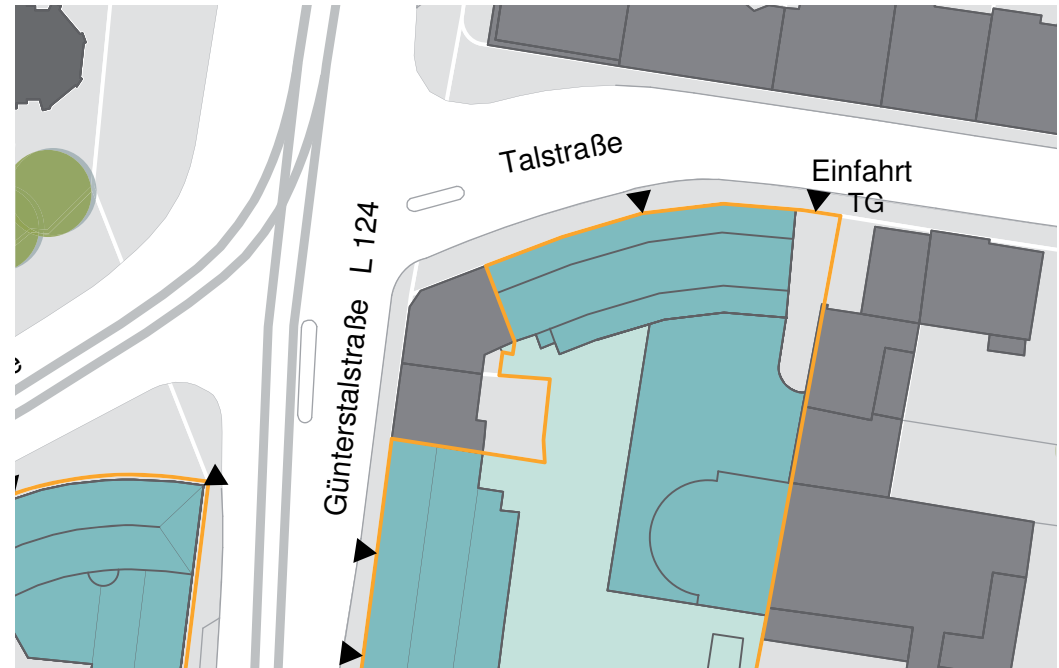
Ämter	Amt für öffentliche Ordnung, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung - Bürgeramt
MitarbeiterInnen	149
Besucherdfrequenz	ca. 270.000/Jahr
Miete oder Eigentum	Eigentum
Nettogeschossfläche	ca. 3.500 qm
Anzahl der Geschosse	5 - 6 Geschosse (Nebengebäude eingeschossig)
Stufe Verwaltungskonzentration	Stufe 1
Baualter	1955
Baulicher Zustand	Sanierungsbedarf ca. 6,0 Mio. €
Erscheinungsbild	sanierungsbedürftig
Technischer Ausbau	sanierungsbedürftig (Brandschutz)
Zugang	ebenerdig (eine Stufe), bedingt barrierefrei
Nutzung Erdgeschoss	Verwaltung, Handel und Dienstleistung
Nutzung Obergeschoss	Verwaltung
Erreichbarkeit PKW	Stellplätze an der Kirche
Erreichbarkeit ÖPNV	Stadtbahn (Haltestelle Johanneskirche)
Freiflächen	Innenhof mit Anlieferung
Auffindbarkeit	sehr gut
Städtebauliche Bedeutung	markantes Gebäude, prominente Lage
Bewertung durch MitarbeiterInnen	4,50 (zeitgemäß=1 bis veraltet=5) 3,90 (bürgerfreundlich=1 bis bürgerunfreundlich=5)
Sonstiges	



M 1:1000



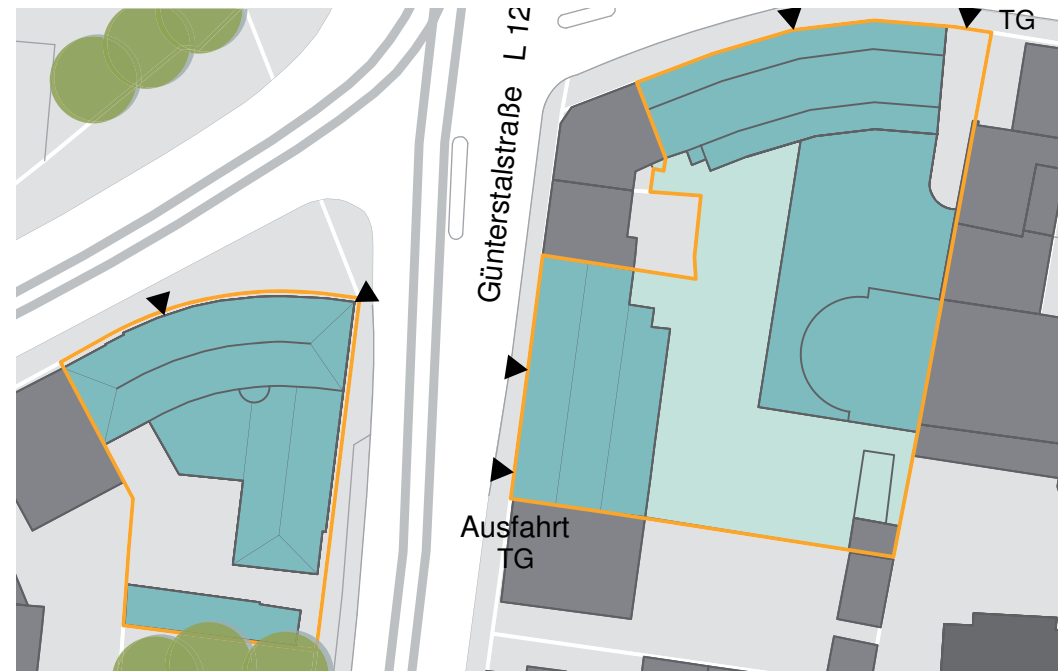
Ämter	Umweltschutzamt
MitarbeiterInnen	60
Besucherfrequenz	nicht relevant
Miete oder Eigentum	Miete
Nettogeschossfläche	ca. 1.300 qm
Anzahl der Geschosse	4 Geschosse + DG
Stufe Verwaltungskonzentration	Stufe 1
Baualter	nach 1980
Baulicher Zustand	gut
Erscheinungsbild	gut
Technischer Ausbau	gut
Zugang	ebenerdig, barrierefrei
Nutzung Erdgeschoss	Handel und Dienstleistung
Nutzung Obergeschoss	Verwaltung
Erreichbarkeit PKW	eigene Tiefgarage
Erreichbarkeit ÖPNV	Stadtbahn (Haltestelle Johanneskirche)
Freiflächen	Innenhof
Auffindbarkeit	mittel (Erkennbarkeit)
Städtebauliche Bedeutung	Blockrandbebauung
Bewertung durch MitarbeiterInnen	3,67* (zeitgemäß=1 bis veraltet=5)
* (Tal- und Günterstalstr. gemeinsam)	3,26* (bürgerfreundlich=1 bis bürgerunfreundlich=5)
Sonstiges	



M 1:1000

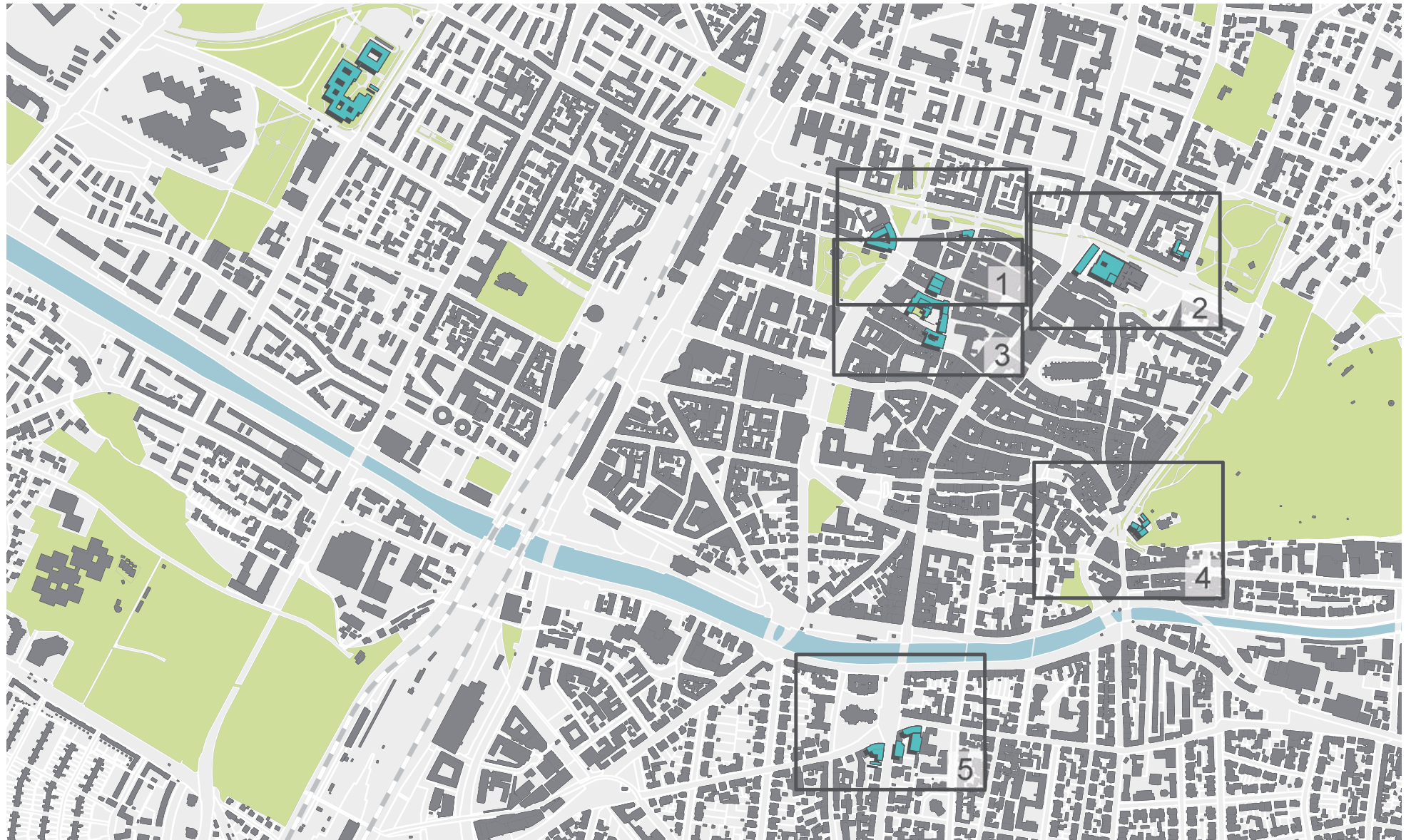


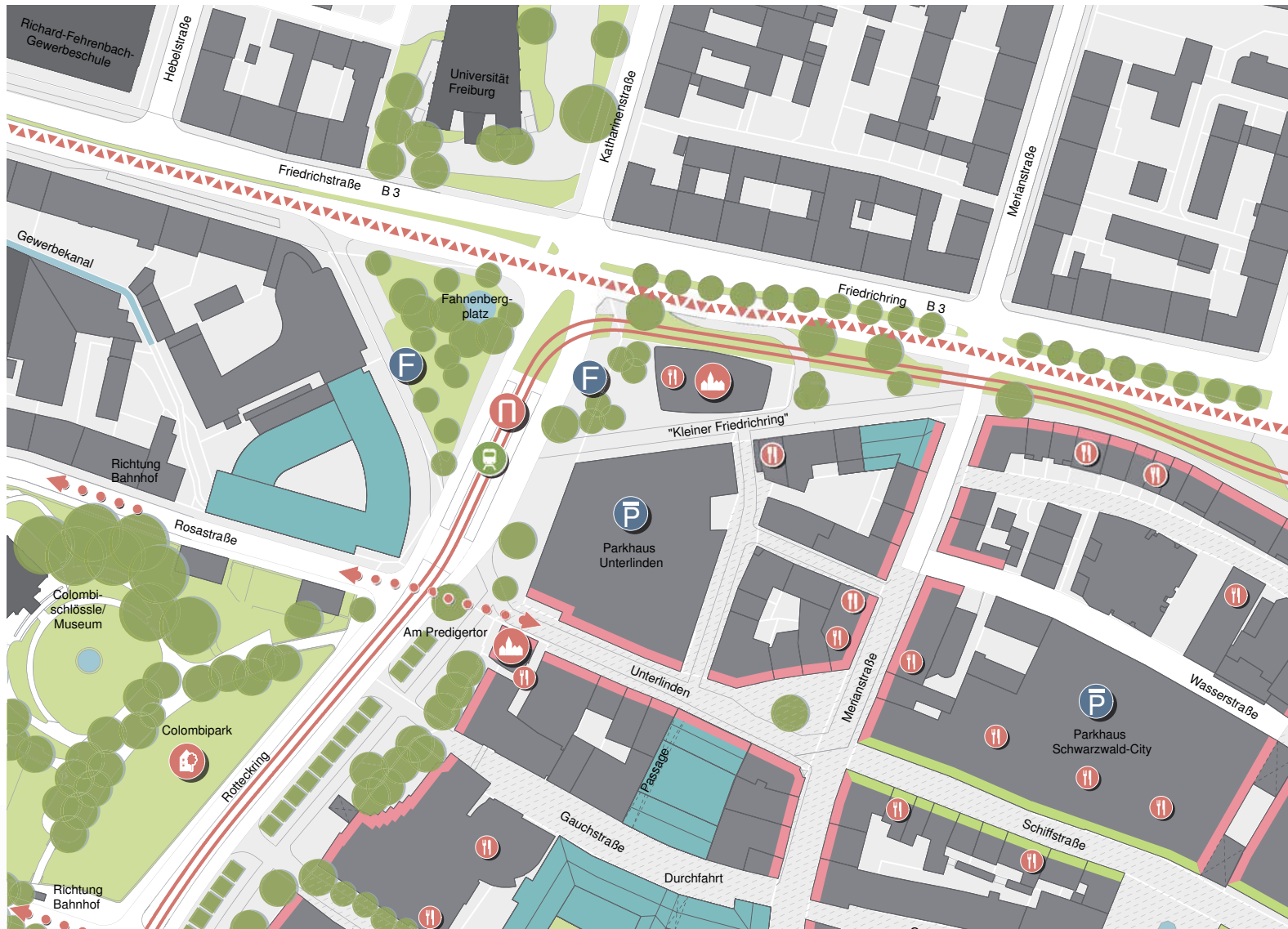
Ämter	Kompetenzzentrum Frühe Hilfen - Amt für Kinder, Jugend und Familie (nur ein kleiner Teil des Gebäudes wird durch die Verwaltung genutzt)
MitarbeiterInnen	8
Besucherdfrequenz	nicht relevant
Miete oder Eigentum	Miete
Nettogeschossfläche	ca. 300 qm
Anzahl der Geschosse	4 Geschosse + DG
Stufe Verwaltungskonzentration	Stufe 2
Baulalter	nach 1980
Baulicher Zustand	gut
Erscheinungsbild	gut
Technischer Ausbau	gut
Zugang	ebenerdig, barrierefrei
Nutzung Erdgeschoss	Dienstleistung
Nutzung Obergeschoss	Verwaltung und Dienstleistung
Erreichbarkeit PKW	eigene Tiefgarage
Erreichbarkeit ÖPNV	Stadtbahn (Haltestelle Johanneskirche)
Freiflächen	Innenhof
Auffindbarkeit	mittel (Erkennbarkeit)
Städtebauliche Bedeutung	Blockrandbebauung
Bewertung durch MitarbeiterInnen	3,67* (zeitgemäß=1 bis veraltet=5)
* (Tal- und Günterstalstr. gemeinsam)	3,26* (bürgerfreundlich=1 bis bürgerunfreundlich=5)
Sonstiges	



Die städtebaulich-funktionale Ist-Analyse der Umfeldnutzungen und –strukturen wird im Betrachtungsmaßstab 1:1000 durchgeführt. Die einzelnen Standorte werden zu räumlichen Einheiten zusammengefasst um das Umfeld entsprechend darzustellen. Aus der räumlichen Verteilung der zu untersuchenden Ämter ergeben sich folgende fünf räumliche Verwaltungscluster:

1. Fahnenbergplatz
2. Karlskaserne
3. Rathaus Innenstadt
4. Schlossberg/Schwabentor
5. Johanneskirche





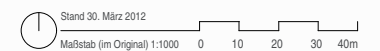
Freiburg | Verwaltungskonzentration

Verwaltungscluster 1: Fahnenbergplatz

- Verwaltungsstandort
- Flurstücke
- Gebäude
- Öffentliche Gebäude
- Gewässer
- Fußgängerzone
- Grünflächen
- Prägender Baumbestand
- Einzelhandel A-Lage
- Einzelhandel B-Lage
- Barrierewirkung durch Verkehr
- Stadtbahn
- Wichtige Fußwegeverbindung
- Stadtbahnhaltstelle
- PKW-Stellplätze
- Parkhaus/Tiefgarage
- Fahrradstellplätze
- Hohe Aufenthaltsqualität
- Hochpunkt
- Eingang zur Innenstadt
- Nutzung Gastronomie

Stadtentwicklungsstudie zur Verwaltungskonzentration
Ist-Analyse

Im Auftrag der Stadt Freiburg:
pp als pesch partner architekten stadtplaner
Stuttgart



Städtebaulich-funktionale Ist-Analyse der Umfeldnutzungen und -strukturen

Stadtraum

- Eingangsbereich zur Innenstadt
- Der Fahnenbergplatz ist momentan stark von Verkehr geprägt und wird im Zuge der „Umgestaltung Innenstadtring“ stark aufgewertet.
- Der Bereich wird von der geplanten Umgestaltung insbesondere durch eine höhere Aufenthaltsqualität profitieren
- Städtebauliche Hochpunkte sind der Büroturm Quartier Unterlinden und der Turm am Predigertor

Verkehr

- Barrierewirkung in Richtung der nördlich und westlich angrenzenden Quartiere durch die mehrspurige Bundesstraße 3 und den Innenstadtring (Friedrichring/-straße und Rotteckring)
- Die zukünftigen Verkehrsströme verlaufen überwiegend entlang des Friedrichrings, der Abschnitt Rotteckring wird entlastet
- Die neue Haltestelle „Fahnenbergplatz“ verbessert die Anbindung der nördlichen Innenstadt und der angrenzenden Quartiere an das Straßenbahnnetz
- Mehrere öffentliche Parkgaragen in der Umgebung

Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie

- Eine Vielzahl von Angeboten in direkter Umgebung
- Gute Einzelhandelslagen (B-Lagen) in Unterlinden und Merianstraße, noch höherwertige Lagen in Richtung Kaiser-Joseph-Straße
- Breites Gastronomie- und Dienstleistungsangebot innerhalb des Innenstadtrings

Freiflächen

- Der Colombipark bietet mit seinen attraktiv gestalteten Freiflächen eine hohe Aufenthaltsqualität. Er wird im Zuge der Maßnahmen „Umgestaltung Innenstadtring“ noch besser an die Innenstadt angebunden
- Der „Kleine Friedrichsring“ wird fußgängerfreundlich gestaltet

Konflikte

- Der Bereich leidet unter der hohen Verkehrsbelastung der Friedrichstraße bzw. des Friedrichrings

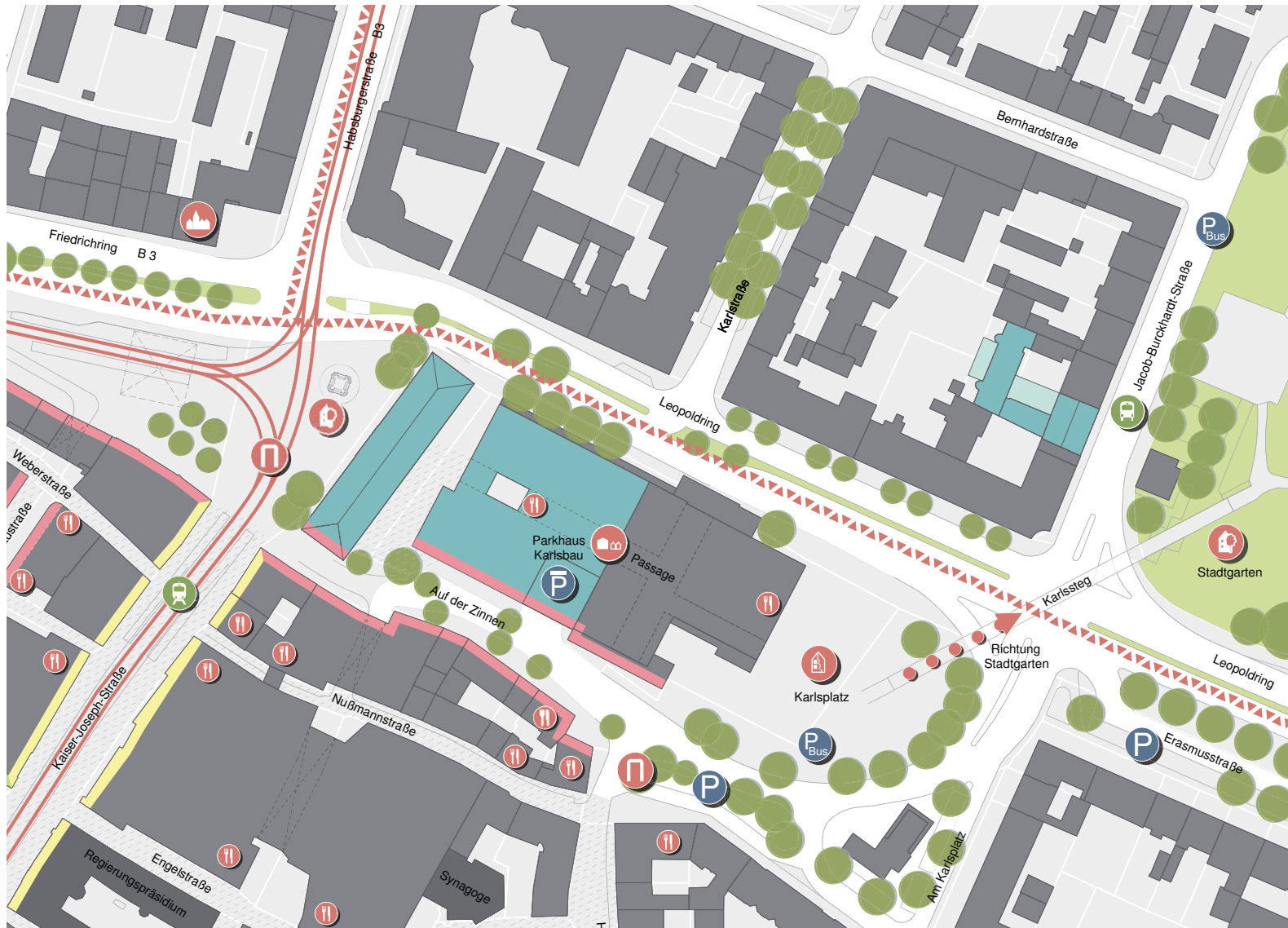
Umgestaltung Innenstadtring:

„Der umgestaltete Fahnenbergplatz und der neue Platz am Siegesdenkmal bilden künftig - trotz Beibehaltung der Verkehrsfunktionen im Friedrichring - attraktive Eingangsplätze zur Innenstadt.“

„Der Fahnenbergplatz schließt den großzügigen Boulevardbereich des Rotteckrings ab. Er bildet zugleich das „Scharnier“ für dessen schlankere Fortführung Richtung Siegesdenkmal entlang dem Friedrichring. Durch die Umgestaltung des Straßenraums sowie das fertiggestellte private Bauvorhaben „Quartier Unterlinden“ erhält der Platz ein völlig neues Erscheinungsbild. Aus dem heute dem Verkehr untergeordneten Ort wird ein einprägsamer Eingang zur Innenstadt, der trotz weiterhin hoher Verkehrsbelastung Aufenthaltsqualität entwickeln wird.“

(Quelle: Freiburg im Breisgau, Ring frei ... für neue Stadträume)





Freiburg | Verwaltungskonzentration

Verwaltungscluster 2: Karlskaserne

- | | | | |
|--|-------------------------------|--|--------------------------|
| | Verwaltungsstandort | | Bushaltestelle |
| | TG-Verwaltungsstandort | | Stadtbahnhaltestelle |
| | Flurstücke | | PKW-Stellplätze |
| | Gebäude | | Parkhaus/Tiefgarage |
| | Öffentliche Gebäude | | Busstellplätze |
| | Fußgängerzone | | Hohe Aufenthaltsqualität |
| | Güntflächen | | Hochpunkt |
| | Prägender Baumbestand | | Maßstabssprung |
| | Einzelhandel Top-A-Lage | | Gestaltungsdefizit |
| | Einzelhandel B-Lage | | Eingang zur Innenstadt |
| | Barrierewirkung durch Verkehr | | Nutzung Gastronomie |
| | Stadtbahn | | |
| | Wichtige Fußwegeverbindung | | |

Stadtentwicklungsstudie zur Verwaltungskonzentration
Ist-Analyse

Im Auftrag der Stadt Freiburg:
pp als pesch partner architekten stadplaner
Stuttgart



Stand 30. März 2012
Maßstab (im Original) 1:1000 0 10 20 30 40m

Städtebaulich-funktionale Ist-Analyse der Umfeldnutzungen und -strukturen

Stadtraum

- Eingangsbereich zur Innenstadt aus nördlicher Richtung
- Der Bereich Siegesdenkmal/Karlskaserne ist momentan stark von Verkehr geprägt und wird im Zuge der „Umgestaltung Innenstadtring“ aufgewertet
- Zwei wichtige Bereiche: westlich der Karlskaserne und östlich des Karlsbaus, beide haben großes Gestaltungspotenzial
- Der genaue künftige Standort des Siegesdenkmals ist noch nicht entschieden
- Eingang zum Karlsbau im Zwischenbereich Karlsbau/ Karlskaserne

Verkehr

- Barrierewirkung in Richtung der nördlich angrenzenden Quartiere durch den mehrspurigen Innenstadtring (Leopoldring)
- Ausfahrt Karlsgarage und der Straße „Auf der Zinnen“ erfolgt zukünftig nur noch über die Kreuzung Leopoldring/ Auf der Zinnen, Jacob-Burckhardt-Straße
- Fußgängerbrücke verbindet Stadtgarten und Karlsplatz
- Stadtbahnhaltestelle Kaiser-Joseph-Straße ist wichtiger Ausgangspunkt für den innerstädtischen Handel

Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie

- Die Kaiser-Joseph-Straße ist die Top A-Einkaufsstraße in Freiburg
- Breites Handelsangebot in direkter Umgebung
- Weitere Einzelhandelslagen (A- und B-Lage) in unmittelbarer Nähe
- Breites Gastronomie- und Dienstleistungsangebot

Freiflächen

- Zukünftig höhere Aufenthaltsqualität durch nutzbare Platzfläche vor der Karlskaserne, Vorplatz der Kaiser-Joseph-Straße
- Stadtgarten bietet hohe Aufenthaltsqualität
- Der Karlsplatz wird bisher überwiegend als Parkplatz für Reisebusse genutzt
- Konflikte
- Der Bereich leidet unter der hohen Verkehrsbelastung des Leopoldrings
- Gestaltungsdefizite durch den unmaßstäblichen Karlsbau
- Gestaltung des Karlsplatzes

Umgestaltung Innenstadtring:

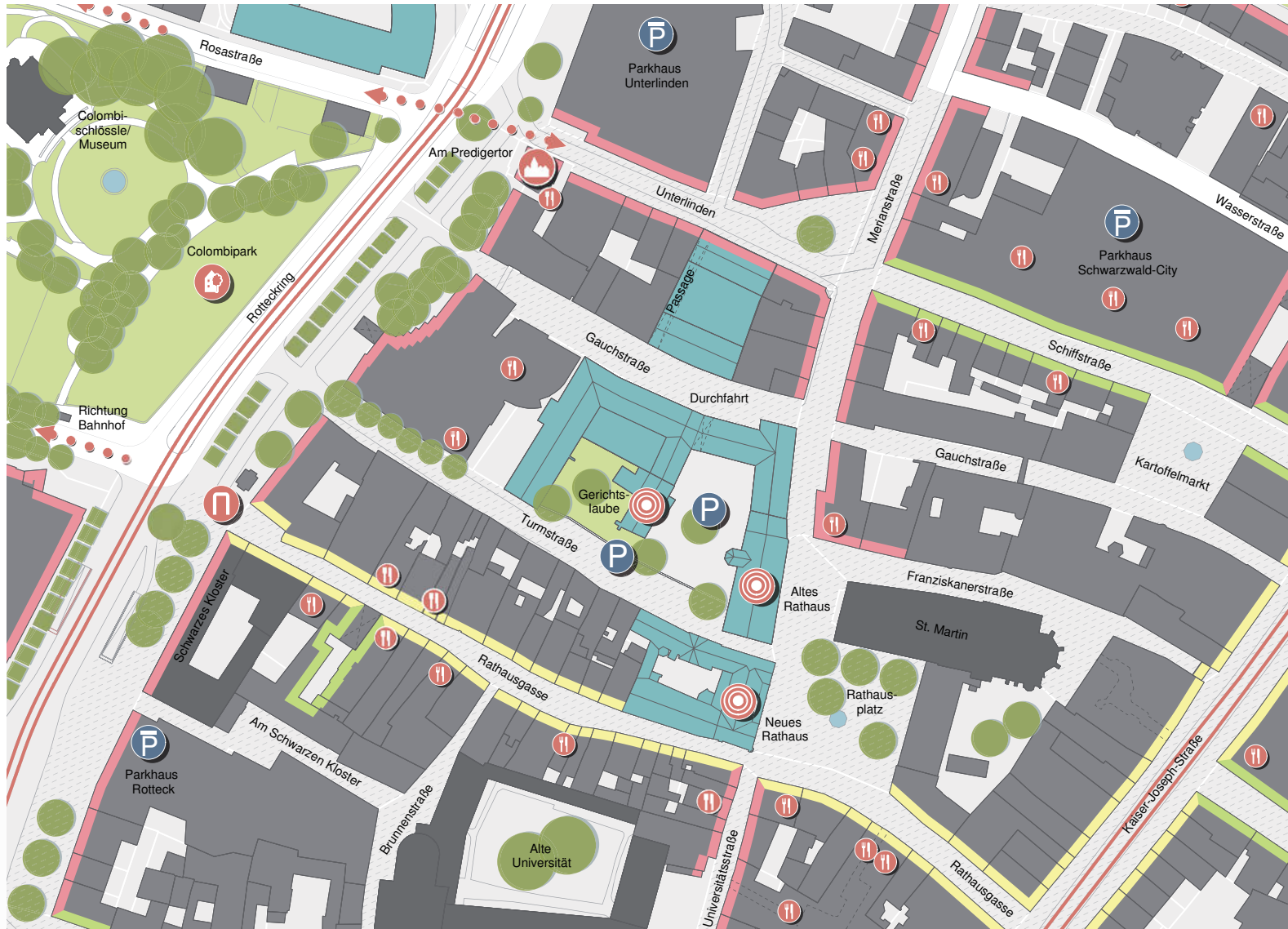
„Dieser Platz verlor mit der Zerstörung im 2. Weltkrieg sowie mit dem Ausbau zur Verkehrsachse in den 1960er Jahren sein Gesicht. Die heutige Haltestelle der Stadtbahn in der Mitte der Fahrbahn ist schlecht zugänglich, abgetrennt von der Fußgängerzone und nicht barrierefrei. Das Plankonzept sieht die Bündelung des Verkehrs auf der Nordseite und den Umbau zu einer normalen Kreuzung vor, wodurch im südlichen Bereich große Flächen für die Gestaltung eines Eingangsplatzes zur Innenstadt frei werden.“

„Um dem Platz einen baulichen Abschluss an der Westseite zu geben, schlägt die Planung eine Überbauung der Haltestelle mit einem Gebäude vor, das sich in der Höhe an der umgebenden Bebauung orientiert.“

(Quelle: Freiburg im Breisgau, Ring frei ... für neue Stadträume)



Karlskaserne



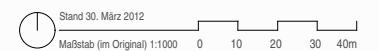
Freiburg | Verwaltungskonzentration

Verwaltungscluster 3: Rathaus Innenstadt

- Verwaltungsstandort
- Flurstücke
- Gebäude
- Öffentliche Gebäude
- Gewässer
- Fußgängerzone
- Grünflächen
- Prägender Baumbestand
- Einzelhandel Top-A-Lage
- Einzelhandel A-Lage
- Einzelhandel B-Lage
- Barrierewirkung durch Verkehr
- Stadtbahn
- Wichtige Fußwegeverbindung
- Stadtbahnhaltestelle
- PKW-Stellplätze
- Parkhaus/Tiefgarage
- Hochpunkt
- Eingang zur Innenstadt
- Stadtbildprägendes Gebäude
- Hohe Aufenthaltsqualität
- Nutzung Gastronomie

Stadtentwicklungsstudie zur Verwaltungskonzentration
Ist-Analyse

Im Auftrag der Stadt Freiburg:
pp als pesch partner architekten stadtplaner
Stuttgart



Städtebaulich-funktionale Ist-Analyse der Umfeldnutzungen und -strukturen

Stadtraum

- Zentrale Lage inmitten der Freiburger Innenstadt
- Hohe historische Bedeutung der Gebäude „Altes Rathaus“, „Neues Rathaus“ und „Gerichtslaube“
- Nachkriegsanbau und die historischen Gebäude „Altes Rathaus“ und „Gerichtslaube“ bilden einen nach Süden geöffneten Innenhof
- Identitätsstiftender Ort und mit touristische Bedeutung
- Der Bereich wird von der geplanten Umgestaltung Innenstadttring durch eine bessere Verknüpfung mit dem Hauptbahnhof profitieren

Verkehr

- Inmitten der Fußgängerzone
- Anbindung über Gauch- und Turmstraße

Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie

- Breites Angebot von Nutzungen in direkter Umgebung, einschließlich der besten Einzelhandelslagen Freiburgs (Top A-, A- und B-Lagen)
- Vielseitiges Gastronomie- und Dienstleistungsangebot

Freiflächen

- Der Innenhof wird überwiegend als Parkierungsfläche für eine begrenzte Anzahl von MitarbeiterInnen genutzt
- Außengastronomie und Feste z. B. der Weihnachtsmarkt auf dem Rathausplatz

Konflikte

- Der Innenhof ist als Ort mit historischer Bedeutung oft Ausgangspunkt von Stadtführungen wird aber gleichzeitig als Parkierungsfläche genutzt



Rathausplatz



Innenhof Altes Rathaus, Neues Rathaus



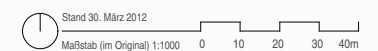
Freiburg | Verwaltungskonzentration

Verwaltungscluster 4: Schlossberg/Schwabentor

- | | | | |
|--|--------------------------------|--|----------------------------|
| | Verwaltungsstandort | | Stadtbahnhaltestelle |
| | Flurstücke | | PKW-Stellplätze |
| | Gebäude | | Parkhaus/Tiefgarage |
| | Öffentliche Gebäude | | Busstellplätze |
| | Gewässer | | Fahrradstellplätze |
| | Fußgängerzone | | Hochpunkt |
| | Günflächen | | Eingang zur Innenstadt |
| | Prägender Baumbestand | | Stadtbildprägendes Gebäude |
| | Einzelhandel B-Lage | | Hohe Aufenthaltsqualität |
| | Barrierewirkung durch Verkehr | | Gestaltungsdefizit |
| | Stadtbahn | | Stadträumliche Gemengelage |
| | Wichtige Fußwegeverbindung | | Leerstand |
| | Ausblick auf das Stadtpanorama | | Nutzung Gastronomie |

Stadtentwicklungsstudie zur Verwaltungskonzentration
Ist-Analyse

Im Auftrag der Stadt Freiburg:
pp als pesch partner architekten stadtplaner
Stuttgart



Städtebaulich-funktionale Ist-Analyse der Umfeldnutzungen und -strukturen

Stadtraum

- Schwabentor und Schlossbergnase sind Orte mit hoher historischer Bedeutung für Freiburg
- Östlicher Eingangsbereich zur Innenstadt
- Die Bebauung der Schlossbergnase besteht aus ungeordneten Gebäuden verschiedener Baujahre und -stile
- Der Schlossberg verbindet Freiburg mit dem Schwarzwald
- Im Umfeld besteht die Gefahr von Trading-Down-Prozessen z. B. in ehemaligem Gewerkschaftshaus (teilweise Leerstand, Spielcasino, Bordell) und dem unweit gelegenen Granatgässle (Erotik)

Verkehr

- Barrierewirkung des Schlossberggrings
- Starke Konflikte zwischen Straßenbahn und PKW sowie Radverkehr und Fußgängern
- Bündelung des Verkehrs ist angedacht, momentan Einbahnregelung in Greiffenegggring und Schwabentorring
- Positive Auswirkungen durch den (in der Planung befindlichen) Stadttunnel möglich

Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie

- Eine Vielzahl von kleinen, inhabergeführten Geschäften

sind insbesondere in Oberlinden und Konviktsstraße zu finden

- Die kleinen Geschäfte sind beliebtes Ziel für Touristen
- Keine großen Frequenzbringer

Freiflächen

- Der Bereich Schwabentor wird von Verkehrsflächen dominiert, Freiflächen sind eher Restflächen
- Die Schlossbergnase ist Ausgangspunkt für den Weg auf den Schlossberg und die Aussichtsplattform
- Der Augustinerplatz und der angrenzende Spielplatz bieten hohe Aufenthaltsqualität
- Die Gerberau bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und ist beliebtes Ziel für Touristen

Konflikte

- Verkehrskonflikte insbesondere Kreuzungsmöglichkeiten von Radfahrern und Fußgängern
- Der sanierungsbedürftige Schwabentor-Steg, eine Fußgänger Verbindung zur Innenstadt, ist momentan gesperrt



Schwabentorring und Greiffenegg



Schwabentor



Freiburg | Verwaltungskonzentration

Verwaltungscluster 5: Johanneskirche

- Verwaltungsstandort
- TG-Verwaltungsstandort
- Flurstücke
- Gebäude
- Öffentliche Gebäude
- Gewässer
- Grünflächen
- Prägender Baumbestand
- Barrierewirkung durch Verkehr
- Stadtbahn
- Wichtige Fußwegeverbindung
- Stadtbahnhaltestelle
- PKW-Stellplätze
- Parkhaus/Tiefgarage
- Busstellplätze
- Fahrradstellplätze
- Hochpunkt
- Stadtbildprägendes Gebäude
- Nutzung Gastronomie
- Nutzungen Dienstleistungen
- Nutzung Besorgungen

Stadtwirkungsstudie zur Verwaltungskonzentration
Ist-Analyse

Im Auftrag der Stadt Freiburg:
pp als pesch partner architekten stadtplaner
Stuttgart



Stand 30. März 2012
Maßstab (im Original) 1:1000 0 10 20 30 40m

Städtebaulich-funktionale Ist-Analyse der Umfeldnutzungen und -strukturen

Stadtraum

- Lage: südlich der Dreisam, in Verlängerung der Kaiser-Joseph-Straße, im Stadtteil Wiehre
- Die Johanneskirche ist ein stadtraumprägendes Gebäude
- Mehrere historische Schulgebäude befinden sich in der direkten Umgebung

Verkehr

- Günterstalstraße ist wichtige Stadteinfahrt
- Die Haltestelle Johanneskirche ist eine wichtige Stadtbahn-Umsteigemöglichkeit
- Parkplatz Basler Straße (an der Johanneskirche)



Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie

- Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in direkter Umgebung
- Hoher Schüleranteil
- Viele Geschäfte und Dienstleistungen im Bereich Gesundheit

Freiflächen

- Teilweise untergenutzte und ungestaltete Flächen an der Johanneskirche
- Nahe gelegenes Dreisamufer mit gastronomischem Angebot

Konflikte

- Hohe Verkehrsbelastung



2.2 Auswirkungsanalyse ohne Folgenutzung

Die Auswirkungsanalyse ohne Folgenutzungen zeigt die teilräumlichen Auswirkungen bei Aufgabe der jeweiligen städtischen Dienststellen auf die Nutzungen im Umfeld (insbesondere Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen). Folgenutzungen werden in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt, d.h. hier wird von einem hypothetischen Fall ausgegangen, bei dem die Gebäude keiner Nachnutzung zugeführt werden. Auswirkungen durch Nachnutzungen werden im Kapitel 2.3 Potenzialanalyse untersucht.

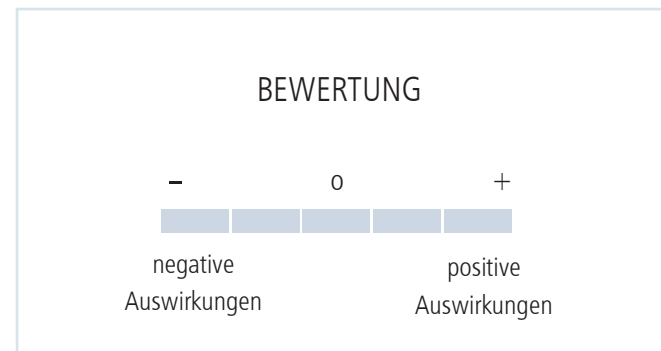
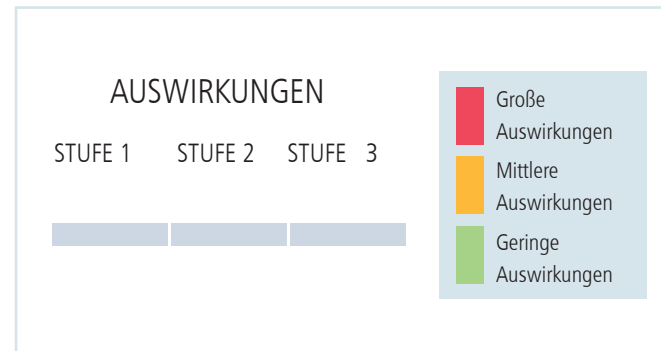
Auswirkungen

Die Analyse ordnet die Standorte den geplanten Stufen der Verlagerung zu und bewertet die Auswirkungen durch eine Zuordnung in drei Kategorien: Große Auswirkung (rot), mittlere Auswirkung (gelb) und geringe Auswirkung (grün). Teilweise werden Standorte in Teilschritten verlagert. Die Auswirkungsanalyse berücksichtigt dies und stellt die Auswirkungen in den jeweiligen Stufen dar. Übergeordnete Bewertungsfaktoren sind die Besucherzahlen und die Anzahl der Mitarbeiter.

Bewertung

Für die Kategorien Verkehr, Gastronomie, Handel und Dienstleistung werden außerdem die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Erfahrung in vergleichbaren Projekten. Als negative Auswirkungen werden relevante Kaufkraftver-

luste für Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistung bewertet. Eine positive Auswirkung ist beispielsweise die merkliche Reduzierung des Verkehrs.



BETROFFENE GEBÄUDE	MITARBEITER	BESUCHER (im Jahr)	AUSWIRKUNGEN			HINWEISE
			STUFE 1	STUFE 2	STUFE 3	
1 Am Fahnenbergplatz 4 u.a. Dez. IV, Stadtkämmerei, Sportreferat, GPR, ABI-Statistik/Wahlamt, ALW, Teile heutiges AKi	223	ca. 15.000/Jahr				In Stufe 1 wird das ABI - Statistik/Wahlamt verlagert, in Stufe 2 alle weiteren Ämter.
12 Merianstraße 16 Amt für öffentliche Ordnung- Fundbüro	3	nicht relevant				

- Große Auswirkungen
- Mittlere Auswirkungen
- Geringe Auswirkungen



KATEGORIE	MITARBEITERBEFRAGUNG	BEWERTUNG
Verkehr	22 % bzw. 24 % der Befragten dieses Clusters nutzen im Sommer bzw. Winter einen PKW, um zur Arbeit zu kommen. Folge: Merkliche Reduzierung des Verkehrs	
Gastronomie	Die gastronomischen Einrichtungen der Umgebung werden von 62 % der Befragten mindestens einmal pro Woche in der Mittagspause genutzt. Folge: Relevante Kaufkraftverluste	
Einzelhandel und Dienstleistungen	83 % bzw. 64 % der Befragten kaufen in der Mittagspause bzw. nach der Arbeit mindestens einmal pro Woche in der Nähe ihres Arbeitsplatzes ein. Folge: Relevante Kaufkraftverluste	

BETROFFENE GEBÄUDE	MITARBEITER	BESUCHER (im Jahr)	AUSWIRKUNGEN STUFE 1 STUFE 2 STUFE 3	HINWEISE
11 Kaiser-Joseph-Straße 143 ASS und AKi	195	2.400/Jahr		In Stufe 1 wird das ASS aus der Karlskaserne und der Jacob-Burckhard-Straße in die Fehrenbachallee verlagert.
2 Auf der Zinnen 1 - Karlsbau Amt für Wohnraumversorgung	31	nicht relevant		Das AKi der Jacob-Burckhard-Straße wird in die freigewordenen Räume in der Karlskaserne umziehen. In Stufe 2 werden alle AKi-Mitarbeiter in die Fehrenbachallee verlagert.
9 Jacob-Burckhard-Straße 1 ASS und AKi	66	nicht relevant		

AKi (Amt f. Kinder, Jugend u. Familie)
ASS (Amt f. Soziales u. Senioren)

- Große Auswirkungen
- Mittlere Auswirkungen
- Geringe Auswirkungen



KATEGORIE	MITARBEITERBEFRAGUNG	BEWERTUNG
Verkehr	Nur 14% bzw. 17% der Befragten dieses Clusters nutzen im Sommer bzw. Winter einen PKW, um zur Arbeit zu kommen. Folge: Reduzierung des Verkehrs	
Gastronomie	Die gastronomischen Einrichtungen der Umgebung werden von 56% der Befragten mindestens einmal pro Woche in der Mittagspause genutzt. Folge: Relevante Kaufkraftverluste	
Einzelhandel und Dienstleistungen	73% bzw. 67% der Befragten kaufen in der Mittagspause bzw. nach der Arbeit mindestens einmal pro Woche in der Nähe ihres Arbeitsplatzes ein. Folge: Relevante Kaufkraftverluste	

BETROFFENE GEBÄUDE	MITARBEITER	BESUCHER (im Jahr)	AUSWIRKUNGEN	HINWEISE
			STUFE 1 STUFE 2 STUFE 3	
13 Rathausplatz 2-4 u.a. OB-Büro, Dez. II u. III, HPA, Rechtsamt, Standesamt, Pressereferat, GS GM, Ratssaal, Fraktionen, Kantine	254	15.000/Jahr *		In Stufe 1 wird das ABl verlagert, in Stufe 3 alle weiteren Ämter.
5 Gauchstraße 17 Rechnungsprüfungsamt	29	nicht relevant		

- Große Auswirkungen
- Mittlere Auswirkungen
- Geringe Auswirkungen

* Hinweis: Die angegebene Besucherfrequenz beinhaltet nur die von der Verwaltungskonzentration betroffenen Ämter. Die publikumsintensiven und für die Verwaltungskonzentration nicht in Frage kommenden Stellen wie Bürger-/Tourismusbüro und Standesamt sind hier nicht berücksichtigt.



KATEGORIE

MITARBEITERBEFRAGUNG

BEWERTUNG

Verkehr	Nur 7% der Befragten dieses Clusters nutzen im Sommer und im Winter einen PKW, um zur Arbeit zu kommen. Folge: Minimale Reduzierung des Verkehrs	
Gastronomie	Die gastronomischen Einrichtungen der Umgebung werden von 60% der Befragten mindestens einmal pro Woche in der Mittagspause genutzt. Folge: Relevante Kaufkraftverluste	
Einzelhandel und Dienstleistungen	80% bzw. 70% der Befragten kaufen in der Mittagspause bzw. nach der Arbeit mindestens einmal pro Woche in der Nähe ihres Arbeitsplatzes ein. Folge: Relevante Kaufkraftverluste	

BETROFFENE GEBÄUDE

MITARBEITER

BESUCHER
(im Jahr)

AUSWIRKUNGEN

HINWEISE

14 Schlossbergring 1
Amt für öffentliche Ordnung,
Gemeindevollzugsdienst und
Bußgeldbehörde, Kontaktstelle
Frau und Beruf

39

nicht relevant

STUFE 1 STUFE 2 STUFE 3



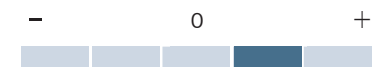
KATEGORIE

MITARBEITERBEFRAGUNG

BEWERTUNG

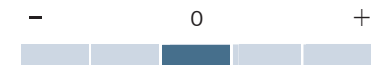
Verkehr

26% der Befragten dieses Clusters nutzen im Sommer und Winter einen PKW um zur Arbeit zu kommen. Folge: Reduzierung des Verkehrs



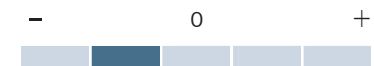
Gastronomie

Die gastronomischen Einrichtungen der Umgebung werden von nur 27% der Befragten mindestens einmal pro Woche in der Mittagspause genutzt. Folge: Keine relevanten Kaufkraftverluste



Einzelhandel und Dienstleistungen

56% bzw. 41% der Befragten kaufen in der Mittagspause bzw. nach der Arbeit mindestens einmal pro Woche in der Nähe Ihres Arbeitsplatzes ein. Folge: Moderate Kaufkraftverluste



BETROFFENE GEBÄUDE	MITARBEITER	BESUCHER (im Jahr)	AUSWIRKUNGEN			HINWEISE
			STUFE 1	STUFE 2	STUFE 3	
3 Basler Straße 2 AföO, ABI/Bürgeramt	149	ca. 270.000/Jahr				
16 Talstraße 4-8 Umweltschutzamt	60	nicht relevant				
8 Günterstalstraße 17-19 AKi/Kompetenzzentrum Frühe Hilfen	8	nicht relevant				



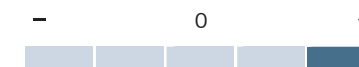
KATEGORIE

MITARBEITERBEFRAGUNG

BEWERTUNG

Verkehr

29% bzw. 33% der Befragten dieses Clusters nutzen im Sommer bzw. im Winter einen PKW um zur Arbeit zu kommen. Folge: Merkliche Reduzierung des Verkehrs



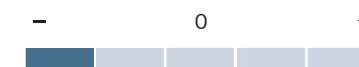
Gastronomie

Die gastronomischen Einrichtungen der Umgebung werden von 49% der Befragten mindestens einmal pro Woche in der Mittagspause genutzt. Folge: Moderate Kaufkraftverluste



Einzelhandel und Dienstleistungen

71% bzw. 59% der Befragten kaufen in der Mittagspause bzw. nach der Arbeit mindestens einmal pro Woche in der Nähe Ihres Arbeitsplatzes ein. Folge: Relevante Kaufkraftverluste



2.3 Potenzialanalyse

Die standort- und umfeldbezogene Potenzialanalyse ermittelt verträgliche Folgenutzungen für die aufzugebenden Verwaltungsstandorte. Grundlage bilden das Freiburger Märkte- und Zentrenkonzept sowie das Strategiekonzept Zukunftsfähige Innenstadt mit den Themenbereichen Handel und Wohnen. Die Standards zur nachhaltigen Stadtentwicklung der Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) werden ebenfalls zur Bewertung herangezogen. Des Weiteren fließen die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses in die Potenzialanalyse ein. Das Gesamtgebilde Innenstadt steht bei diesem Arbeitsschritt im Fokus der Betrachtung.

Im ersten Schritt werden verträgliche Potenziale des Umfelds und der Gebäude ermittelt z. B. für Einzelhandels- und Büronutzungen. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden hohen Kaufkraftbindung und der Angebotssituation an Büroflächen wird die Eignung der Liegenschaften als innerstädtische Wohnorte überprüft.

Im Anschluss werden Szenarien für Folgenutzungen erarbeitet und die Auswirkungen der vorgeschlagenen Nachnutzungen prognostiziert.

2.3.1 Relevante Regelungen des Märkte- und Zentrenkonzept

Das Märkte- und Zentrenkonzept will die Attraktivität der Stadtteilzentren und der Innenstadt steigern und die wohn-

ortnahe Versorgung sichern. Hierzu wurden u. a. folgende Regelungen getroffen:

- In der Innenstadt und den Stadtteil- und Ortszentren sind alle Einzelhandelsortimente und Größenordnungen (auch großflächig) grundsätzlich zulässig
- Für alle Einzelhandelsvorhaben (Neubau, Erweiterungen, Umverteilungen im Sortiment) sind Auswirkungsuntersuchungen durchzuführen, wenn städtebauliche Auswirkungen auf die Stadtteil- und Ortszentren, die Innenstadt oder eine andere Systematik des Märkte- und Zentrenkonzepts zu erwarten sind. Hierbei besteht keine Untergrenze für Verkaufsflächen;
- Zentrenrelevante Sortimente sollen vor allem in den Zentren, also in der Innenstadt und den Stadt- und Ortszentren angeboten werden. Sie umfassen Sortimente, die häufig nachgefragt werden (täglicher Bedarf) und für die Quartiersbewohner fußläufig zu erreichen sein sollten, wenig Verkaufsfläche benötigen, aber hohe Umsätze pro Quadratmeter Verkaufsfläche erbringen, wichtige Frequenzbringer und Magneten für ein Zentrum sind und damit auch die Attraktivität des Zentrums prägen.

2.3.2 Relevante Inhalte ZIS-Handel

Das Zähringer Kreuz bildet die klassische Mitte der Stadt Freiburg. Im Ergebnisbericht „Strategiekonzept Zukunftsfähige Innenstadt Freiburg“ (ZIS-Handel) wird darauf hingewiesen, dass als Folge verschiedener Maßnahmen der letz-

Ziele des Märkte- und Zentrenkonzepts

- Dezentrale Stadtentwicklung, „Stadt der kurzen Wege“,
- Sicherung und Stärkung der Grundversorgung in den Stadtteilzentren,
- Reduzierung des motorisierten Einkaufsverkehrs,
- Verbesserung der Attraktivität der Zentren durch eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität,
- Förderung von Bauernmärkten in den Stadtteilzentren,
- Erhalt der Funktion der Stadt Freiburg mit der Freiburger Innenstadt als oberzentraler Versorgungsbereich für die Region,
- Dämpfung der Miet- und Bodenpreisentwicklung im Einzelhandel,
- Reduzierung von Verdrängungseffekten in den gewerblich genutzten Gebieten

Aus „Freiburger Märkte- und Zentrenkonzept“, Stand Dezember 2010, S. 9



ten Jahre eine subjektiv empfundene Verschiebung dieser Mitte zu erkennen ist. Es wird empfohlen, das Gleichgewicht bei zukünftigen Vorhaben zu beachten und daher zukünftig Impulse im östlichen Innenstadtbereich zu setzen.

Die Studie weist auf Potenzial zur Erweiterung der innerstädtischen Verkaufsflächen hin und empfiehlt die Ausweitung der Filialbetriebe zu diskutieren. Hierzu gibt sie folgende übergeordnete Empfehlungen:

Filialisierung als Chance diskutieren

- Die Innenstadt braucht nicht nur kleinteilige individuelle (inhabergeführte) Läden, sondern auch die nationalen und internationalen Marken und Labels.
- In den überwiegend konsumorientierten Einzelhandelslagen ist die Filialisierung nicht grundlegend kritisch zu beurteilen, denn bestimmte Zielgruppen orientieren ihr Einkaufsverhalten stark an Marken und Labels.
- Aber: Es bietet sich an, Bedingungen und ggf. Grenzen der Filialisierung zu definieren.
- Ausbau der konsumorientierten Einzelhandelslagen
- Bedarf ist vorhanden, Ausbau ist empfehlenswert
- Bedingungen eines Ausbaus definieren
- Prioritäten des Ausbaus definieren, z. B.:
- 1.) Vertikale und horizontale Verdichtung im Bestand prüfen und aktiv begleiten

- 2.) Potenzialflächen im inneren Ring der Innenstadt nutzen
- 3.) „Sprung über den Ring“, ggf. verbunden mit zuvor definierten Bedingungen

Maßnahmeempfehlungen:

Auf der Zinnen in den Bereich individueller Einzelhandelslagen integrieren und als Detaillage stärken.

- Rückbau der Funktion für den MIV, Umgestaltung zugun-

sten einer Fußgängererschließung

- Gestaltung des Karlsplatzes verbessern (unter Berücksichtigung der Parkhauserschließung und der Funktion für Reisebusse)
- Erschließung der Karlsbau-Passagen verbessern (z. B. prüfen, ob mehr Ausgänge direkt auf die Straße auf der Zinnen führen könnten)
- Merianstraße in den Bereich individueller Einzelhandelslagen integrieren.
- Gestaltung des öffentlichen Raums verbessern

A.2 Fortentwicklung der konsumorientierten Einzelhandelslagen



ZIS-Handel: Filialisierungsgrad nach Lagen

PERSPEKTIVE INNENSTADT POTENZIALANALYSE

Herausforderungen für die Weiterentwicklung der Freiburger Innenstadt

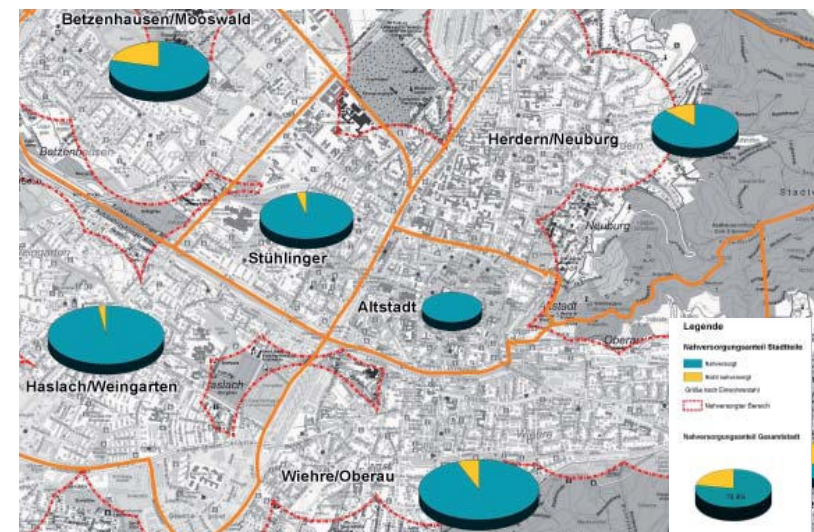
- Sicherung der Magnetbetriebe im Innenstadtzentrum (Gefahr von Betriebsaufgaben/Betriebsverlagerungen an autoorientierte Standorte).
- Gefahr, dass durch die Filialisierung spezifische individuelle Angebote verdrängt werden (bisher noch vergleichsweise geringe Filialisierung).
- Weiterentwicklung der konsumigen und individuellen Einzelhandelslagen zur Festigung der oberzentralen Versorgungsfunktion.
- Historische Bausubstanz kann im Konflikt mit kurzfristigen baulichen Anpassungen stehen.
- Kleinteilige Ladenstrukturen in der Altstadt entsprechen oftmals nicht den marktgängigen Flächenanforderungen der Betreiber von Filialkonzepten.
- Auseinandersetzung/Abwägung neuer großmaßstäblicher Einzelhandelsplanungen in der Innenstadt, z. B. in Form von Shopping-Centern.
- Bedürfnisse anderer Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Kultur, Bildung, Freizeit) sind funktional und gestalterisch in Einklang mit den Einzelhandelsnutzungen zu bringen.
- Einzelhandel in der Innenstadt gegenüber regionalen und lokalen Standorten stärken.

Quelle: Ergebnisbericht Strategiekonzept Zukunftsfähige Innenstadt Freiburg (ZIS), Stadt + Handel (2010)

Merianstraße: Reduzierung der Fahrspurbreite zugunsten des Fußgängerverkehrs, ggf. Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone mit Verzicht auf Trennung der Verkehrsarten oder Shared Space prüfen.

Sowohl der Ergebnisbericht ZIS-Handel als auch die Ergeb-

nisse statistischer Auswertungen der Verwaltung ergeben eine gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Weder im Stühlinger noch in der Innenstadt besteht dringender Handlungsbedarf im Bereich Nahversorgung.



Ausschnitt aus dem Plan „Lebensmittelmärkte Freiburg Nahversorgungsanteil“ Stadt Freiburg 2011

Das innerstädtische und innenstadtnahe Wohnen

- belebt die Innenstadt und wirkt einer Entleerung zu bestimmten Zeiten und an bestimmten Orten entgegen,
- unterstützt eine altersmäßig und sozial ausgeglichene Bevölkerungsstruktur, wenn für ein breites Spektrum an Wohnangeboten gesorgt wird (Lage, Zuschnitte, Preise/Mieten, Wohnumfeld),
- fördert den Erhalt städtebaulicher Strukturen und bremst städtebauliche Abwärtsspiralen,
- erhöht das empfundene Sicherheitsgefühl seiner Bewohnerinnen und Besucher,
- trägt zur Verkehrsvermeidung bei, weil ein Auto oft nicht benötigt wird und neue Wohnungen durch Außenentwicklung eingespart werden,
- ist damit ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung, kommt mit weniger Flächen aus, weil die Baudichte i.d.R. höher ist und Stellplätze verzichtbar sind,
- forciert den Stadtbau durch Mobilisierung privaten Kapitals, erhöht die Tragfähigkeit aller hier vorhandenen Einrichtungen und Angebote und
- schafft ein insgesamt positives emotionales Klima und eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt. Diese positive Außenwirkung kommt der gesamten Stadt zu Gute (Freiburg-Image).

Quelle: Strategiekonzept Zukunftsfähige Innenstadt Freiburg (ZIS), Wohnen in der Innestadt (2010)

2.3.3 Relevante Inhalte ZIS-Wohnen

Das „Strategiekonzept Zukunftsfähige Innenstadt Freiburg-Wohnen in der Innenstadt“ (ZIS-Wohnen) empfiehlt das Wohnen in der Innenstadt zu unterstützen, da die Bewohner die Zentrumslagen außerhalb der Geschäftszeiten beleben und gleichzeitig eine soziale Kontrolle ausüben.

Die Wohnbevölkerung der Freiburger Innenstadt ist seit 1965 deutlich zurückgegangen. Die stärksten Veränderungen fanden zwischen 1965 und 1975 statt. In den letzten 10 Jahren haben sich die Zahlen zwar stabilisiert, doch hat sich die absolute Einwohnerzahl der Innenstadtbezirke seit 1965 auf ca. 62% reduziert. Daher ist dringender Handlungsbedarf gegeben.

Wohnen konkurriert mit anderen Nutzungen, insbesondere Büro/Dienstleistung und Einzelhandel. In der Folge stieg das Mietpreinsniveau in den vergangenen Jahren deutlich an. Außerdem haben die Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Freizeitlärm stark zugenommen. Zur Verbesserung der Situation wird u. a. die Bildung von Wohnschwerpunkten vorgeschlagen.

2.3.4 Relevante Standards DGNB

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB hat ein Zertifizierungssystem zur Bewertung von besonders umweltfreundlichem, ressourcensparendem und wirtschaftlichem Bauen entwickelt. Mit dem System Neubau Stadtquartiere können nun erstmals Stadtquartiere zertifiziert werden. Die Kriterien, die der Zertifizierung von neuen Stadtquartieren dienen, können teilweise auch auf bestehende Stadtquartiere angewandt werden. Die folgende Auswahl berücksichtigt die Kriterien mit Relevanz für die Innenstadt Freiburgs.

Relevante Standards DGNB:

Ökologische Qualität

- Reduzierung des Flächenverbrauchs: Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Stärkung der Kompaktheit des Stadtgebiets

Ökonomische Qualität

- Fiskalische Wirkung auf die Kommune: messbare finanzielle Auswirkungen auf die öffentliche Hand (z. B. Arbeitsplätze, Wertsteigerung ...)
- Wertstabilität: Stabilität durch Identifikation und Diversifikation (Erhalt ökologischer und historischer Bestandsmerkmale sowie Vielfalt und Verteilung von Nutzungs- und Eigentumsformen)

Soziokulturelle und funktionale Qualität

- Soziale und funktionale Vielfalt: soziale Mischung, keine Segregation, Stadt der kurzen Wege
- Soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur: Befriedigung der Bedürfnisse der Bewohner innerhalb des Quartiers
- Objektive und subjektive Sicherheit: Sicherheit vor Kriminalität und Verkehrssicherheit
- Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen: Interessante Stadträume (Lebendigkeit, Erreichbarkeit, Lesbarkeit, Vernetzung und markante Orte) und bioklimatischer Komfort
- Lärm- und Schallschutz: Beeinträchtigung der Wohn- und Freizeitqualität, gesundheitliche Beeinträchtigung
- Qualität der Verkehrssysteme
- Freiflächenangebot: qualitativ hochwertige und fußläufig erreichbare Freiflächen
- Barrierefreiheit: Zugänglichkeit, Bewegungsfreiheit und Nutzbarkeit
- Nutzungsflexibilität: langfristige Fähigkeit, Anpassungsfähigkeit und Offenheit
- Städtebauliche Einbindung: Integration in übergeordnete Planungen, Landschaft, Stadtstruktur, Stadtgestalt, und funktionale Einbindung
- Gestaltungskonzepte: u. a. übergeordnetes Gestaltungskonzept, Lichtkonzept, bevorzugte Pflanzenarten

- Nutzung von Bestand: Identität des Ortes und Reduzierung von Baustoffen und CO₂-Emissionen
- Kunst im öffentlichen Raum: Förderung von Identität und Lebensqualität, Raum für kulturellen Austausch

Prozessqualität

- Partizipation: Beteiligung von Interessierten und Betroffenen
- Konzeptfindung über konkurrierende Verfahren
- Integrale Planung: Fachleute unterschiedlicher Disziplinen
- Kommunale Mitwirkung: politische, organisatorische und finanzielle Mitwirkungsbereitschaft der Kommune
- Vermarktung: Leitbild und Image, marktgerechte Ausrichtung, aktive Vermarktung, Auszeichnung/Zertifizierung
- Qualitätssicherung und Monitoring: Gestaltungsbeiräte, Gestaltungssatzung, Festsetzungen, Verträge und Monitoringkonzepte

2.3.5 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung Innenstadtkonferenz, die am 10. und 11. Februar 2012 stattfand, konnten Erkenntnisse mit direktem oder indirektem Bezug zum Thema Verwaltungskonzentration gewonnen werden.

Die Ergebnisse der fünf Arbeitsgruppen (Freiraum, Handel, Kultur/Gastronomie/Bildung, Verkehr und Wohnen) zeigen deutliche Übereinstimmungen in einer Reihe von Themen. Alle Gruppen schätzen die „kurzen Wege“ innerhalb der Stadt Freiburg und die vorhandene Nutzungs- und Angebotsvielfalt. Die Mischung aus Handel, Gastronomie und Kultur wird überwiegend positiv bewertet. Manche Gruppen kritisieren jedoch die zunehmende Kommerzialisierung des öffentlichen Raums und den Rückgang bzw. Mangel an Wohnraum in der Innenstadt. Es herrscht Konsens darüber, dass die vorhandene Vielfalt erhalten und gefördert werden soll.

Weitere Ergebnisse der Bürgerbeteiligung unterscheiden sich aufgrund der in den Arbeitsgruppen diskutierten Themen. Manche Bürger befürchten Nachteile für die Innenstadt, sollten die Verwaltungsstandorte als Frequenzbringer wegfallen. Außerdem wird die fußläufige Erreichbarkeit der städtischen Ämter geschätzt und es wird bemängelt, dass der neue Standort weniger günstig liege. Von einer Gruppe wird vorgeschlagen, nur die weniger besucherfrequentierten Ämter zu verlagern und insbesondere das Bürgerbüro an zentraler Stelle zu belassen.

Mehrere Gruppen sehen das Nachnutzungspotenzial der Standorte als Chance. Als Nutzungen für die freiwerdenden Gebäude werden Wohnen und nicht-kommerzielle Kulturinstitutionen wie z. B. ein Bürgerhaus vorgeschlagen. Durch die Verwaltungskonzentration wird eine Verbesserung der Barrierefreiheit erwartet, indem öffentliche Nutzungen aus ungeeigneten Innenstadtstandorten in den Neubau verlagert werden.

Eine Gruppe hebt die vorhandene Kleinteiligkeit der Nutzungen in weiten Teilen der Innenstadt hervor und lehnt großflächigen und introvertierten Einzelhandel als Nachnutzung für die Verwaltungsstandorte ab.

Mehrere Bereiche mit Relevanz für die Verwaltungskonzentration werden von den Arbeitsgruppen als „Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf“ identifiziert. Insbesondere für die Bereiche Schlossbergnase/Schwabentor und Karlsplatz wird die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung festgestellt.


Die Schlossbergnase wird als Stadteingang mit Entwicklungspotenzial gesehen. Eine attraktive, frequenzstarke Nutzung an dieser Stelle kann als Gegengewicht zur gefühlten starken Westentwicklung der Innenstadt wirken. Der Bereich leidet zusätzlich unter der starken Verkehrsbelastung, die eine Neuordnung der Verkehrsströme notwendig macht.

Für die räumliche Abfolge zwischen Siegesdenkmal und Karlsplatz wird ebenfalls Handlungsbedarf in Bezug auf Gestaltung und Nutzung festgestellt.



Innenstadtwerkstatt Februar 2012
Gruppenarbeit

BETROFFENE GEBÄUDE

 Am Fahnenbergplatz 4
u.a. ALW, Stadtkämmerei, GPR

 Merianstraße 16
Amt für öffentliche Ordnung-Fundbüro

POTENZIAL UMFELD

Mit dem realisierten Quartier Unterlinden, den Planungen des Innenstadtrings, den Überlegungen zum Europaviertel und dem benachbartem Colombipark ist das Umfeld als sehr hochwertig einzustufen.

Der nördliche Abschnitt der Merianstraße bildet mit der Weber- und Wasserstraße ein Quartier mit hohem Gestaltungsdefizit. Die Neuplanung des Innenstadtrings kann hier wichtige Impulse setzen.

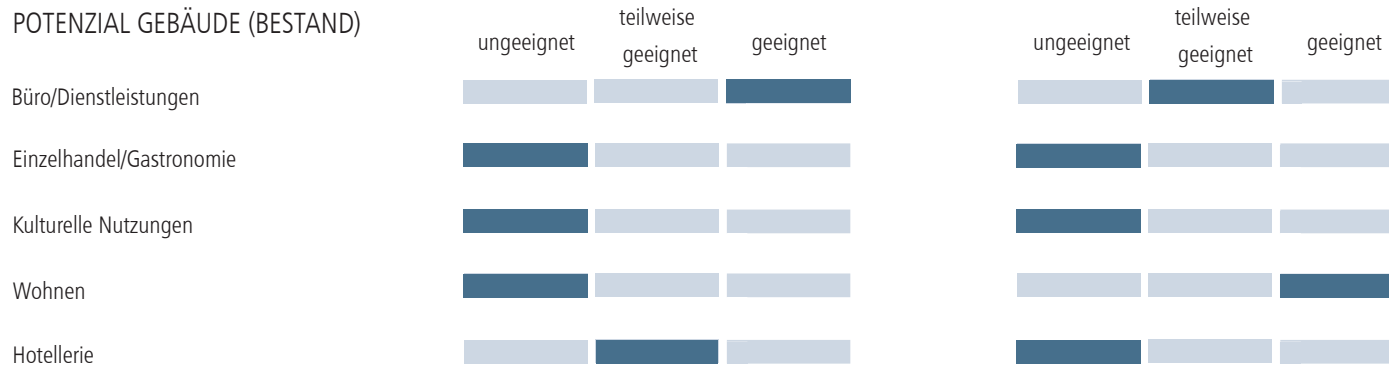
POTENZIAL GEBÄUDE

(Grundrisse, Gebäudehülle, Zugang ...)

Neuwertiges Bürogebäude

Sanierungsbedürftiges Gebäude, nicht barrierefrei

POTENZIAL GEBÄUDE (BESTAND)



ERGEBNISSE DER
BÜRGERBETEILIGUNG

Kein großflächiger und introvertierter Einzelhandel

Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum in der Innenstadt

Fahnenbergplatz 4

Der Standort befindet sich in Innenstadtrandlage westlich des Innenstadtrings und profitiert von dessen Umbau. In unmittelbarer Umgebung befinden sich hochwertige Einzelhandelslagen und ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen und Gastronomie. Das Gebäude ist ein Mietobjekte und die Einflussmöglichkeiten im Bezug auf die Nachnutzung sind daher begrenzt. Gebäudehülle und der Grundrisse sind optimal für eine Nutzung durch Büros bzw. Dienstleistungen geeignet. Eine Einzelhandelsnutzung des Erdgeschosses ist aufgrund der Eingangssituation zum Fahnenbergplatz und der Grundrisse schwierig zu realisieren.

Die Innenstadtrandlage und die direkte Nachbarschaft zum Colombipark lassen eine Nachnutzung als Hotel attraktiv erscheinen. Hierfür müsste jedoch das relativ neue Gebäude durch umfangreiche Baumaßnahmen modifiziert werden.

Merianstraße 16

Der Standort liegt ebenfalls in Innenstadtrandlage, jedoch innerhalb des Innenstadtrings. Das Gebäude ist nicht barrierefrei und deshalb für eine publikumsintensive Nutzung ungeeignet. Der Standort eignet sich für Wohnnutzung und bedingt für Büro/Dienstleistungsnutzung. Aufgrund der Nähe zum Rathausplatz und zu den Top-Handelslagen ist eine Handelsnutzung des Erdgeschosses vorstellbar. Das Gebäude ist ein Mietobjekte und die Einflussmöglichkeiten im Bezug auf die Nachnutzung sind daher begrenzt.


Das Gebäude ist sanierungsbedürftig. Im Zuge einer Sanierung könnte auch die Barrierefreiheit hergestellt werden.


Prognostizierte Auswirkungen ohne Nachnutzung und bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Nachnutzungen


Szenario	Nachnutzung	
	ohne	mit
Szenario I		
Fahnenbergplatz Büro/Dienstleistung		
Fundbüro OG Wohnen EG Spezialisierter Einzelhandel		
Szenario II		
Fahnenbergplatz Hotellerie		
Fundbüro Büro/Dienstleistung		



BETROFFENE GEBÄUDE

 Karlskaserne, Kaiser-Joseph-Straße 143
AKi und ASS

 Karlsbau, Auf der Zinnen 1
Amt für Wohnraumversorgung

 Jacob-Burckhard-Straße 1
AKi und ASS

POTENZIAL UMFELD

Nördlicher Eingang der Kaiser-Joseph-Straße. Die Neuplanung des Innenstadtrings macht die Erweiterung der Top A-Einzelhandelslage möglich.

Die rückwärtige Lage des Karlsbaus könnte durch eine Umstrukturierung des Umfelds aufgehoben werden. Auf der Zinnen hat das Potenzial einer Detaillage.

Außerhalb des Innenstadtrings, gegenüber dem Stadtpark und an einen großen, ruhigen Innenhof grenzend. Gute Aussicht auf den Schlossberg.

POTENZIAL GEBÄUDE

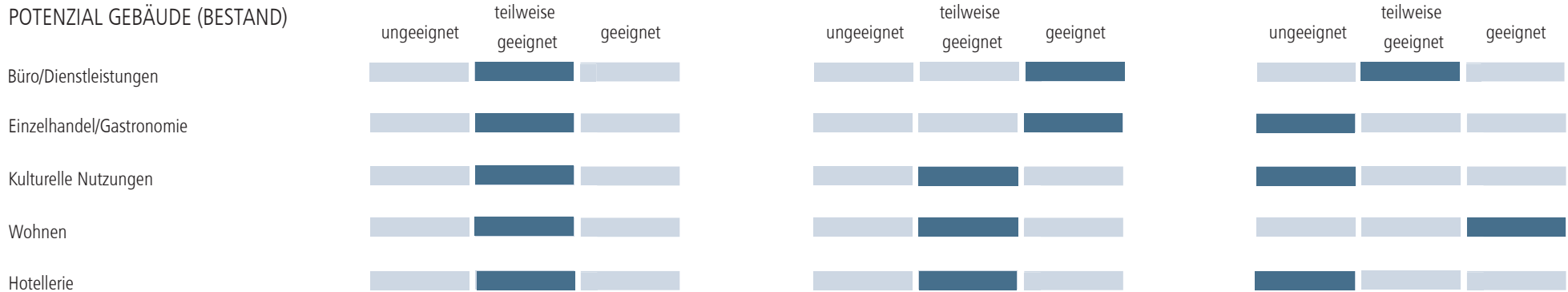
(Grundrisse, Gebäudehülle, Zugang ...)

Betonskelettbau, flexibel für alle Nutzungen

Unmaßstäbliches Gebäude, Zugänglichkeit nicht optimal

Sanierungsbedürftiges Gebäude, nicht barrierefrei

POTENZIAL GEBÄUDE (BESTAND)



ERGEBNISSE DER
BÜRGERBETEILIGUNG

Nicht-kommerzielle Kultureinrichtungen wie z.B. ein (selbstverwaltetes) Bürgerhaus (mit Bürgercafé, Gemeinschaftsladen, freie Theatergruppen, freie Musiker) oder Büros (Co-Working, Ruheräume), kein großflächiger und introvertierter Einzelhandel

Karlsplatz als Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf identifiziert, schnelle Umsetzung der Gestaltung, Umnutzung der Parkierungsflächen für Erholungsräume (Busse raus, Skater rein)

Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum in der Innenstadt

Karlskaserne

Die Karlskaserne profitiert von der geänderten Verkehrsführung auf dem Platz am Siegesdenkmal im Zuge der Umgestaltung Innenstadtring. Im Erdgeschoss können Einzelhandelsnutzungen oder Gastronomie, insbesondere Cafés mit Außenbestuhlung, die neu gestaltete, attraktive Stadteingangssituation zusätzlich beleben.

Die Karlskaserne ist aufgrund der Konstruktion als Betonskelettbau grundsätzlich für eine Vielzahl von Nachnutzungen geeignet. Das Gebäude steht als Zeugnis des Wiederaufbaus unter Denkmalschutz und deshalb sind Eingriffe in die Fassadengestaltung mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

Karlsbau

Der großvolumige Karlsbau aus den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts wird als Fremdkörper im Stadtgefüge wahrgenommen. Der Geschäftsbesatz entspricht nicht der zentralen Lage. Die durch die Verwaltungskonzentration freiwerdende Räume des Karlsbaus spielen aufgrund der kleinen Flächen von ca. 600 qm nur eine untergeordnete Rolle. Eine Nachnutzung im Bereich Büro/Dienstleistung bietet sich an. Das Gebäude ist ein Mietobjekt und die Einflussmöglichkeiten im Bezug auf die Nachnutzung sind daher begrenzt.

Karlskaserne + Karlsbau

Im Zusammenhang mit der Verwaltungskonzentration ist die Chance einer gemeinsamen Entwicklung von Karlsbau und Karlskaserne als ungleich wichtiger einzuschätzen als eine getrennte Entwicklung. Die Karlskaserne und der Karlsbau befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft und bieten das Potenzial einer gemeinsamen Nutzung. Die Fuge zwischen den beiden Gebäuden ist momentan der Eingangsbereich bzw. versteckter Vorplatz des Karlsbaus. Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die Top-A-Handelslagen und einer hervorragenden Erschließung durch den ÖPNV erscheint hier eine Handelslösung angebracht. Die Karlskaserne ist hierbei als Schlüsselgrundstück anzusehen und sollte eine stadtverträgliche Lösung garantieren. Die Stadtteileitlinien Innenstadt bieten die Chancen eine gemeinsame Entwicklung von Karlskaserne und Karlsbau im Detail zu prüfen.

Karlsplatz

Der Karlsplatz weist Gestaltungsmängel auf und würde von einer grundlegenden Umgestaltung profitieren. In der Bürgerbeteiligungsveranstaltung wurde angeregt, den Platz für die Bürger besser nutzbar zu machen und z. B. ein Angebot für Skater zu realisieren. Im Zuge der Verwaltungskonzentration bietet sich die Möglichkeit, den gesamten Bereich zwischen Siegesdenkmal, Leopoldring, Auf der Zinnen und Karlsplatz neu zu überdenken. Der Karlsplatz

könnte in seiner Funktion aufgewertet werden und gerade für Jugendliche neue Angebote wie z. B. eine Skater-Anlage bieten. Cafés und die Geschäfte würden den Platz zusätzlich beleben.

Vertiefende Untersuchung des Gebiets aus ZIS- Handel Städtebauliche Entwicklungspotenziale:

- Stärkung des unmittelbaren Umfelds von Karstadt
- Verbesserte Anbindung des Karlsbaus an die Top-A-Lage bzw. an Karstadt
- Prüfung von Entwicklungsoptionen zum Ausbau der gesamten Lage
- Verbesserung der stadtgestalterischen Qualitäten
- Verkehrsfunktion für Pkw dominiert gegenüber der Aufenthaltsqualität für Fußgänger
- unattraktive Verbindung zwischen Auf der Zinnen und Karstadt/Nußmannstraße

Stärken und Schwächen einer Passagenlösung:

- Verbindungsfunktion zwischen verschiedenen Straßen, insbesondere wenn die Baublöcke besonders groß und die Umwege über die eigentlichen Straßen eher lang wären
- witterungsgeschützte Ausgestaltung

- Branchenmix
- Angebotsqualität bzw. Qualität der Warenpräsentation durch bauliche Gestaltung (Höhe und Breite, Helligkeit, Materialwahl, Barrierefreiheit usw.) beeinflusst
- Kundenführung/ „Gestik“ (etwa Betonung von Eingangssituationen, mögliche Blickbeziehungen usw.)
- Lage innerhalb des Wegenetzes/ Anbindung an Lauflagen

Die Neugestaltung des Karls-Areals sollte zu folgenden Ergebnissen führen:

- Gestaltung der Eingänge zur Innenstadt
- Stärkung der Wegführung durch Rundläufe
- Schaffung von Aufenthaltsqualität

Szenario 1 Getrennte Nutzung von Karlskaserne und Karlsbau

Das Szenario sieht eine getrennte Nutzung von Karlskaserne und Karlsbau vor. Im Erdgeschoss sind in beiden Gebäuden Einzelhandelnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Der Karlsbau sollte umfangreich saniert und modernisiert werden.



Szenario 2
Erhalt Karlsbau mit gläserner
Verbindungsfuge zur Karlskaserne

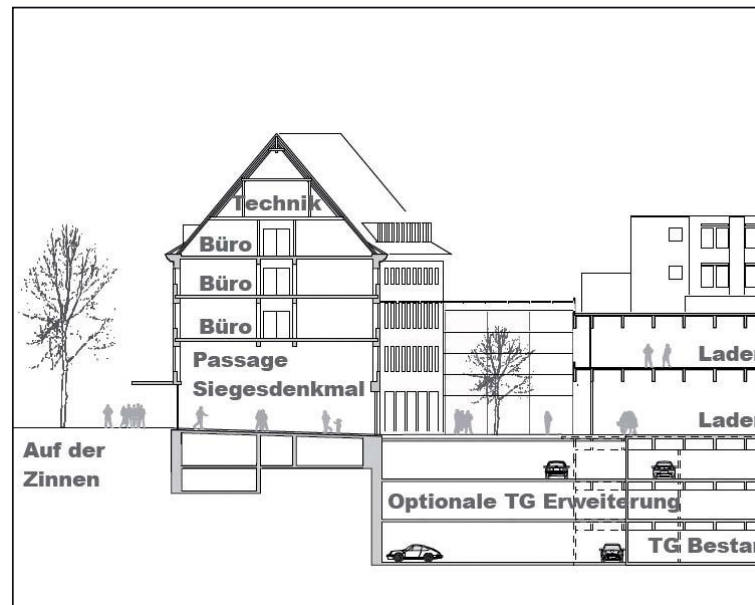
Szenario 2 Gläserner Verbindungsfuge zwischen Karlskaserne und Karlsbau

Neben der getrennten Nutzung von Karlskaserne und Karlsbau sind gemeinsame Handelsszenarien möglich. In Szenario 2 werden Karlskaserne und Karlsbau durch eine gläserne Fuge miteinander verbunden. Das Erdgeschoss der Karlskaserne wird zum Entrée des Karlsbaus umgestaltet. In den Obergeschossen kann Einzelhandel oder Dienstleistung untergebracht werden. Die direkte Anbindung der Einkaufspassage Karlsbau an den Platz des Siegesdenkmals bedeutet eine enorme Verbesserung der Lagegunst. Der Karlsbau sollte umfangreich saniert und modernisiert und die Verknüpfungsmöglichkeiten zum Bereich Auf der Zinnen/Karstadt sollten verbessert werden.

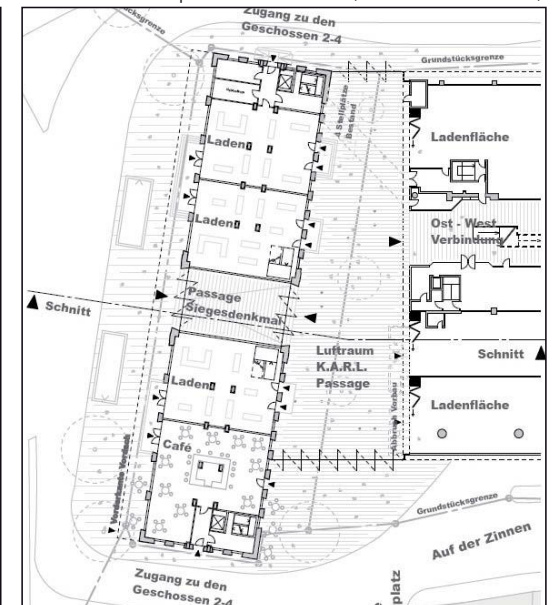
Beispiel: Konzeptstudie Erweiterung Karlsbau

Das Freiburger Büro hotz + architekten hat in einer Konzeptstudie verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten des Karlsbaus untersucht. Ziel war die bessere Einbindung des Karlsbaus in die Freiburger Stadtstruktur und die vorhandenen Handelslagen.

Szenario 2
Schnitt Konzeptstudie Karlsbau (hotz + architekten)



Szenario 2
Grundriss Konzeptstudie Karlsbau (hotz + architekten)



Szenario 3 Neubau Karlsbau

Das dritte Szenario geht davon aus, dass die direkte Anbindung an die Kaiser-Joseph-Straße einen Abbruch des Karlsbaus rentabel macht. Der nicht mehr zeitgemäße Gebäudekomplex würde durch einen modernen Neubau ersetzt. Eine zeitgemäße Bauweise reduziert den Energieverbrauch und erhöht die Aufenthaltsqualität des Gebäudes. Die Flächenansprüche vom Filialisten können umgesetzt und gleichzeitig (z. B. im Bereich Auf der Zinnen) Räumlichkeiten für Detaillagen, wie inhabergeführte Geschäfte entwickelt werden. Querverbindungen durch das Gebäude schaffen eine neue Eingangssituation zur Innenstadt. Um der hohen baulichen Dichte des bisherigen Karlsbaus und zugleich dem Bedarf an innerstädtischem Wohnen Rechnung zu tragen, könnte Wohnen in das Konzept integriert werden. Das Szenario sollte im Rahmen der Stadtteileitlinien vertieft geprüft werden.

Szenario 4 Bürgerhaus

Während der Bürgerveranstaltung wurde vorgeschlagen, eine unkommerzielle, kulturelle Nutzung für die Karlskaserne vorzusehen. In diesem Zusammenhang wurde der Wunsch geäußert, ein Bürgerhaus zu realisieren. Die Realisierung eines Bürgerhauses steht unter Vorbehalt, da ein realistisches Finanzierungskonzept für die öffentlich betriebene und finanzierte Einrichtung entwickelt werden muss.



Wegeverbindungen am Karlsbau

Jacob-Burckhardt-Straße 1

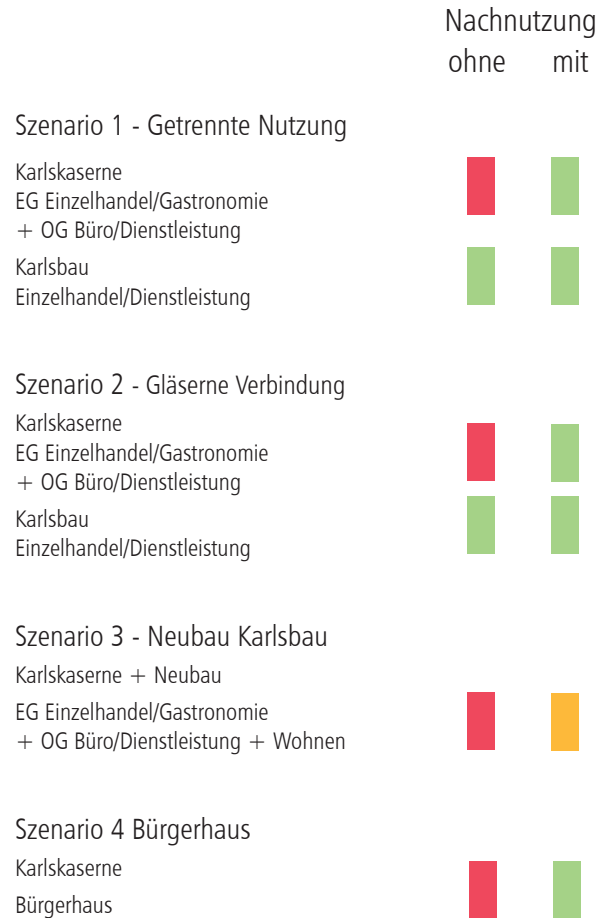
Die Liegenschaft bietet eine gute Aussicht auf den Schlossberg und den angrenzenden Stadtpark. Der große und ruhige Innenhof ist ein weiteres Potenzial. Die Lage in der Nähe des Innenstadtrings erschließt die Angebote der Innenstadt fußläufig. Das Gebäude weist einen Modernisierungstau auf und ist nicht barrierefrei. Der Standort ist ein Mietobjekte und die Einflussmöglichkeiten sind daher begrenzt.

Die Lage und der große Bedarf an innerstädtischem Wohnen sprechen für eine Nachnutzung des Objekts im Bereich Wohnen.

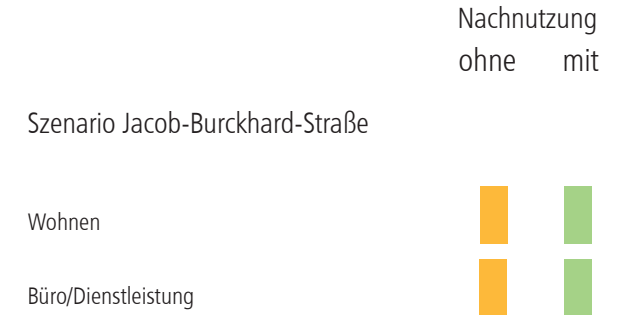
Das benachbarte Wohnstift könnte Synergieeffekte im Bereich betreutes Wohnen nahelegen. Für eine solche Nachnutzung müsste das Gebäude zeitgemäß saniert und barrierefrei ausgebaut werden.

Eine Büronutzung ist ebenfalls denkbar, jedoch spricht die ruhige und abseitige Lage nicht für einen regen Kundenkontakt.

Prognostizierte Auswirkungen ohne Nachnutzung und bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Nachnutzungen



Prognostizierte Auswirkungen ohne Nachnutzung und bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Nachnutzungen



BETROFFENE GEBÄUDE



Rathausplatz 2 - 4
Rathaus Innenstadt



Gauchstraße 17
Rechnungsprüfungsamt

POTENZIAL UMFELD

Zentrale Innenstadtlage am Rathausplatz,
touristischer Anziehungspunkt

Zentrale Innenstadtlage, in vergleichsweise
ruhiger Seitenstraße

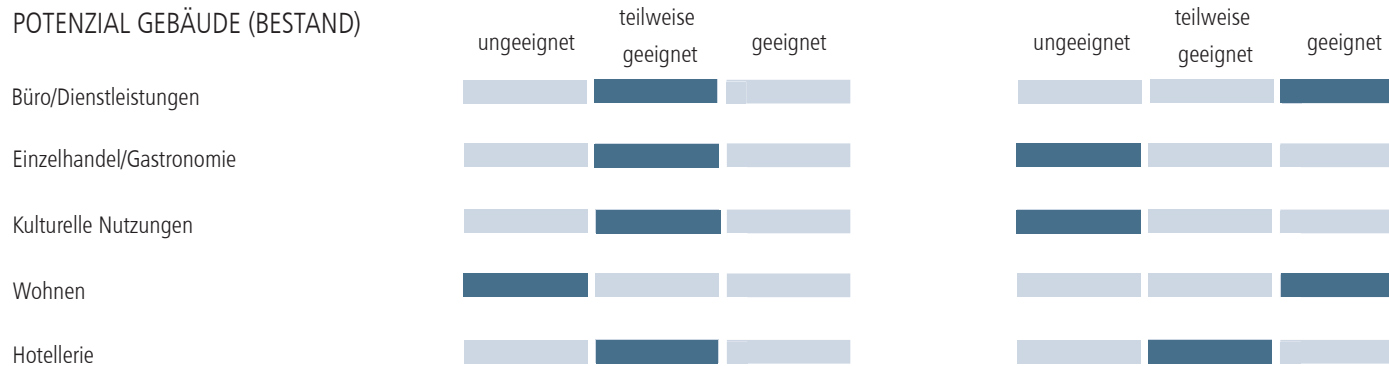
POTENZIAL GEBÄUDE

(Grundrisse, Gebäudehülle, Zugang ...)

Historische Gebäudeteile und Nachkriegs-
Anbauten

Neuwertiges Gebäude

POTENZIAL GEBÄUDE (BESTAND)



ERGEBNISSE DER
BÜRGERBETEILIGUNG

Umnutzung des Innenhofs (bisher Parkplatz)

Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum in der
Innenstadt

Verwaltungscluster Rathaus Innenstadt

Rathaus Innenstadt

Die zentrale Lage und die besondere historische und identitätsstiftende Bedeutung der Gebäude sind maßgebliche Faktoren bei allen Überlegungen einer Nachnutzung. Teile der Verwaltung wie z. B. das Standesamt und die Tourist Information bleiben auch zukünftig am Standort bestehen.

Der Rathausplatz selbst ist ein belebter Aufenthaltsbereich, die anliegenden Straßen Gauch- und Turmstraße sind jedoch deutlich ruhiger. Beide Straßen würden von einem Frequenzbringer profitieren.

Rathaus: Szenario 1 Öffentliche Nachnutzung

Um auf die besondere Bedeutung der Gebäude Rücksicht zu nehmen und die bestehenbleibenden öffentlichen Nutzungen bestmöglich zu integrieren, wird empfohlen, für die freiwerdenden Gebäudeteile eine öffentliche Nutzung vorzusehen. Szenario 1 sieht vor, die Stadtbibliothek am Münsterplatz in die freiwerdenden Flächen des Rathauses Innenstadt zu verlagern.

Zu den Vorteilen des Szenarios gehören die öffentliche Nutzung der historischen Rathausräume und der Frequenzbringer im Bereich der Gauch- und Turmstraße. Zudem ist der momentane Standort der Bibliothek am Münsterplatz sanierungsbedürftig. Das Potenzial des Bibliotheksgebäudes am Münsterplatz ist aufgrund der Lage und der vielfältigen Nachnutzungsmöglichkeiten höher einzustufen als das des

Innenstadtrathauses. Die Verlagerung der Bibliothek ermöglicht eine reibungslose Abwicklung der Sanierung bzw. Vermarktung des Gebäudes.

Alternativ eignen sich die Räume des neuen Rathauses auch für andere öffentliche Nutzer wie z. B. die Universität. Dies könnte insbesondere in Hinblick auf die geschichtliche Bedeutung der Gerichtslaube für die Juristische Fakultät interessant sein.

Sollten beide Nachnutzungen nicht möglich sein, ist auch eine Büronutzung durch gemeinnützige Vereine und Verbände denkbar. Insbesondere im Zusammenhang mit der bestehenden Tourist Information sind Synergien denkbar.

Stadtbibliothek am Münsterplatz



Prognostizierte Auswirkungen ohne Nachnutzung und bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Nachnutzungen

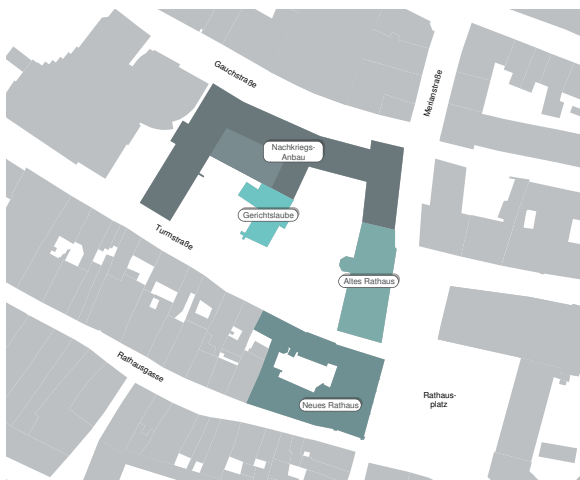
	Nachnutzung	
	ohne	mit
Szenario 1		
Rathaus		
öffentliche Nutzung (z. B. Bibliothek oder Universität)	■	■
Rechnungsprüfungsamt	■	■
Wohnen		
Szenario 2		
Rathaus		
EG Einzelhandel/Gastronomie+ OG Büro/Dienstleistung	■	■
Rechnungsprüfungsamt	■	■
Büro/Dienstleistung		
Szenario 3		
Rathaus		
Hotellerie (Gebäudeteile Gauchstraße)	■	■



Rathaus: Szenario 2 Einzelhandel + Büro/ Dienstleistung

Das Szenario 2 sieht eine Nachnutzung durch Einzelhandel oder Gastronomie im Erdgeschoss und Büro/Dienstleistung im OG vor. Dies kann zu einer Belebung der Gauch- und der Turmstraße führen. Die Verknüpfung der Innenstadt mit dem umgestalteten Rotteckring wird verbessert.

Teile der historischen Bausubstanz, insbesondere die Gerichtslaube, eignen sich jedoch nicht für eine Nutzung durch Einzelhandel oder Gastronomie. Die Gerichtslaube beispielsweise verfügt über keine eigene Infrastruktur. Es ist besonders wichtig, die historischen Gebäudeteile sensibel in ein zukünftiges Nutzungskonzept zu integrieren.

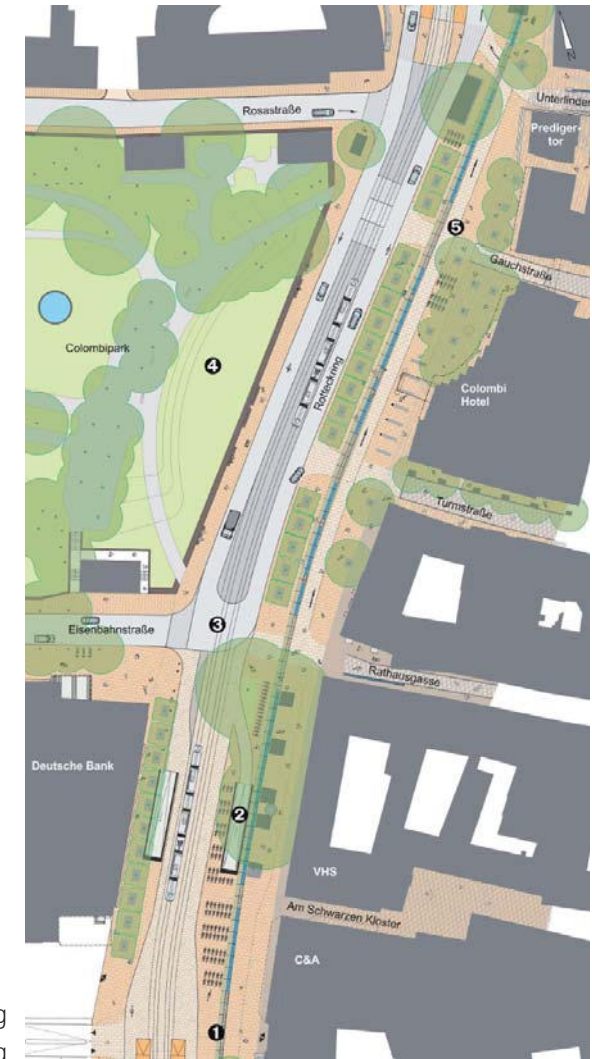


Gebäudeteile Rathaus Innenstadt

Rathaus: Szenario 3 Hotel

Eine Nutzung im Bereich Hotellerie bietet sich aufgrund der touristischen Bedeutung der Stadt Freiburg und der prominenten Lage an. In direkter Nachbarschaft zum Standort Rathaus Innenstadt, insbesondere in Richtung Hauptbahnhof, befinden sich mehrere Hotels, z. B. das Colombi Hotel, das Hotel Victoria und das Park Hotel Post.

Die zentrale Lage macht diesen Standort interessant für eine Nutzung als Hotel. Möglicherweise ist zur Ergänzung des Angebots auch ein Jugendhotel bzw. eine Jugendherberge sinnvoll. Der genaue Bedarf und die notwendigen baulichen Veränderungen sind in einer separaten Studie im Detail zu überprüfen.



Umgestaltung Rotteckring
Plan: Stadt Freiburg

Innenhof

Die Gerichtslaube ist oft Ausgangspunkt historischer Führungen und die Nutzung des Innenhofs als Parkplatz steht im Konflikt mit der geschichtlichen Bedeutung des Ortes. Es wird vorgeschlagen, die Zahl der Stellplätze zu verringern und den Innenhof umzugestalten, um einen angemessenen Rahmen für die Gerichtslaube zu schaffen. Die zukünftige Nutzung des Standortes profitiert ebenfalls von einem attraktiven Innenhof.

Gauchstraße 17

Die Räume des Rechnungsprüfungsamtes befinden sich in den Obergeschossen der Gauchstraße 17. Das Gebäude ist ein Mietobjekt und die Einflussmöglichkeiten sind daher begrenzt. Die Räume eignen sich für Wohnnutzung und Büro/Dienstleistung gleichermaßen.

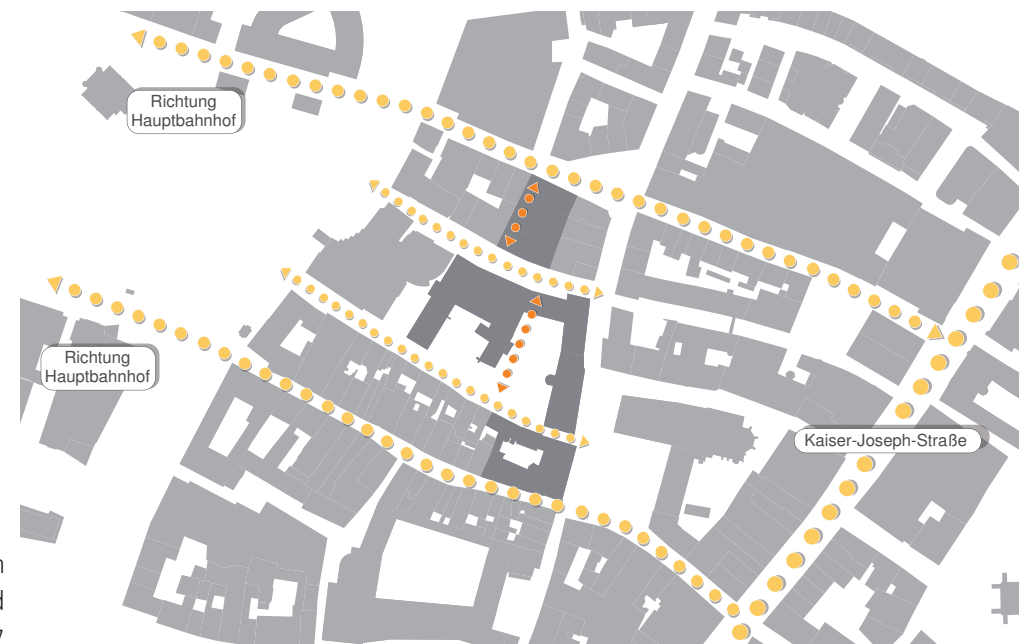
Unabhängig von der Nachnutzung des Rathauses Innenstadt gibt es folgende Entwicklungsziele für den Bereich.

- Belebung der Gauch- und Turmstraße
- Sensibler Umgang mit der historischen Gebäudesubstanz

Die Ziele können z. B. durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Frequenzbringer im Rathaus Innenstadt
- Öffentliche Nutzung im Rathaus Innenstadt
- Weiterführen der Passage Gauchstraße 17 und Verknüpfung mit der Turmstraße

Wegebeziehungen
Rathaus Innenstadt und
Standort Gauchstraße 17



BETROFFENE GEBÄUDE



Schlossbergring 1

Amt für öffentliche Ordnung - Gemeindevollzugsdienst und Bußgeldbehörde, Kontaktstelle Frau und Beruf

POTENZIAL UMFELD

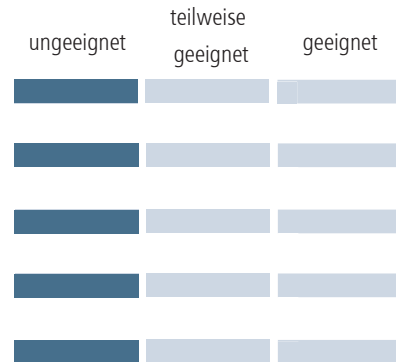
Historisch und topographisch bedeutsame Lage, Stadteingangssituation, touristisch attraktive Einzelhandelsnutzungen in direkter Umgebung

POTENZIAL GEBÄUDE

(Grundrisse, Gebäudehülle, Zugang ...)

Gebäudesubstanz stark sanierungsbedürftig und nicht barrierefrei, Gemenge aus verschiedenen Baukörpern unterschiedlicher Baustile und Baujahre

POTENZIAL GEBÄUDE (BESTAND)



ERGEBNISSE DER
BÜRGERBETEILIGUNG

mehrfach als Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf identifiziert, Stadteingang mit Entwicklungspotenzial, eine attraktive, frequenzstarke Nutzung als Gegengewicht zur gefühlt starken Westentwicklung der Innenstadt notwendig, starke Verkehrsbelastung, Neuordnung der Verkehrsströme notwendig - noch vor dem Stadttunnel, Nachnutzungspotenzial als (selbstverwaltetes) Bürgerhaus (mit Bürgercafé, Gemeinschaftsladen, freien Theatergruppen, freien Musikern), kein großflächiger und introvertierter Einzelhandel, Trading-down-Effekt im Bereich östlicher Stadteingang bis Wiehre, Sanierung Schwabentorsteg

Schlossbergnase

Der Bereich Schlossbergnase/Schwabentor hat große Bedeutung für die weitere Stadtentwicklung. Die stadträumliche Fernwirkung des Schwabentors und die historische Bedeutung des Ortes bieten ein wertvolles städtebauliches Potenzial. Ein Projekt an dieser städtebaulich wichtigen Stelle hat Auswirkungen auf die gesamte Stadt, insbesondere auf die angrenzenden Quartiere Innenstadt, Oberau und Wiehre. Je nach Nutzung kann hier ein Leuchtturmprojekt entstehen, mit großer Signalwirkung und Impuls für die Entwicklung der umliegenden Gebiete.

Der Schlossberg ist ein Naherholungsgebiet für die Anwohner und touristischer Anziehungspunkt. Eine Aufwertung des Zugangs zum Schlossberg trägt dazu bei, die historische Bedeutung des Ortes zu würdigen und kann die Auffindbarkeit des Weges verbessern.

In der nahe gelegenen Oberstadt finden sich zahlreiche inhabergeführte Geschäfte in überwiegend sehr kleinen, historischen Gebäuden. Die individuellen Ladenkonzepte üben eine große Anziehungskraft auf Touristen aus, dennoch ist die wirtschaftliche Situation vieler Geschäfte schwierig. Bei der Auswahl der künftigen Nutzungen ist deshalb besondere Sorgfalt erforderlich. Neben der historischen Bedeutung des Ortes gilt es die Chance zu bedenken, die Innenstadt Ost durch einen Frequenzbringer zu beleben.

Szenario 1 Innovationszentrum/ Erlebnismuseum

Eine weitere mögliche Nutzung ist ein Innovationszentrum/Erlebnismuseum für Stadtgeschichte oder „Grüne Technologie“. Ein Beispiel für ein interaktives Museum ist das „Klimahaus Bremerhaven 8° Ost“, das neben Erlebnissen auch fundierte Informationen bietet. Freiburg als „Green City“ kann an dieser besonderen Lage einen weiteren touristischen Anziehungspunkt schaffen und das Freiburger Thema der Nachhaltigkeit stärker in der Stadtgesellschaft verankern. Die Realisierung eines Innovationszentrums/Erlebnismuseums steht unter Vorbehalt, da ein realistisches Finanzierungskonzept entwickelt und ein Betreiber bzw. Investor gefunden werden muss.

Szenario 2 Hotel/Einzelhandel

Eine Nutzung im Bereich Hotellerie bietet sich aufgrund der touristischen Bedeutung der Stadt Freiburg und der prominenten Lage an. Der genaue Bedarf und die baulichen Dimensionen sind in einer separaten Studie im Detail zu überprüfen. Nachteil dieser Nachnutzung ist der

fehlende Frequenzbringer, Vorteile sind die Signalwirkung und die Stärkung des Tourismus.

Die Studie ZIS-Handel empfiehlt einerseits den Ausbau der konsumorientierten Einzelhandelslagen in Freiburg, andererseits rät sie, hierfür die Potenzialflächen im inneren Ring der Innenstadt zu nutzen. Der „Sprung über den Ring“, sei zu diskutieren und solle mit zuvor definierten Bedingungen verbunden sein. Da sich die Schlossbergnase unmittelbar außerhalb des Rings befindet, könnte konsumorientierter Einzelhandel eine mögliche Nachnutzung sein. In diesem Fall sind jedoch genaue Maßgaben festzusetzen. Aufgrund fehlender Frequenzbringer könnte eine Nachnutzung durch Einzelhandel an dieser Stelle zur Stärkung der Oberstadt führen.



Klimahaus Bremerhaven 8° Ost
Foto: Manfred Menken

Szenario 3 Bürgerhaus

Während der Bürgerbeteiligungsveranstaltung „Innenstadtkonferenz“ wurde die Schlossbergnase immer wieder als „Bereich mit besonderem Handlungsbedarf“ bezeichnet. Einige Bürger halten eine frequenzstarke Nutzung als Gegengewicht zur gefühlten starken Westentwicklung der Innenstadt für notwendig. Es wurde vorgeschlagen, eine unkommerzielle, kulturelle Nutzung zu bevorzugen. In diesem Zusammenhang wurde der Wunsch geäußert, auf dem Grundstück ein Bürgerhaus in Verbindung mit einem Bürgercafé, Gemeinschaftsladen und Räumen für freie Künstler zu realisieren. Als gutes Beispiel wurde der Stadtteiltreff Glashaus im Rieselfeld genannt. Die Realisierung eines Bürgerhauses steht unter Vorbehalt, da ein realistisches Finanzierungskon-



zept für die öffentlich betriebene und finanzierte Einrichtung entwickelt werden muss.

Hinweis zur Bewertung der Auswirkungen:

Die momentane Nutzung und die vorhandene Gebäudestruktur zeigen ein großes Verbesserungspotenzial. Es wird erwartet, dass sich die Nachnutzung des Standorts Schlossbergnase positiv auf die Umgebung auswirkt und deshalb wurde bei der Bewertung die Kategorie „Mittlere Auswirkungen“ (gelb) gewählt. Diese Bewertung darf keinesfalls als negative Einschätzung verstanden werden, sondern als Prognose einer erwarteten und gewünschten Veränderung.

Stadtteiltreff Glashaus im Rieselfeld
Foto: K.I.O.S.K. auf dem Rieselfeld e.V.

Prognostizierte Auswirkungen ohne Nachnutzung und bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Nachnutzungen

Schlossbergnase	Nachnutzung	
	ohne	mit
Szenario 1 Bürgerhaus	■	■
Szenario 2 Innovationszentrum - Erlebnismuseum z. B. Stadtgeschichte, Grüne Technologie	■	■
Szenario 3 Hotel	■	■
Szenario 4 Einzelhandel	■	■

- Große Auswirkungen
- Mittlere Auswirkungen
- Geringe Auswirkungen

Bebauungsqualität

Unabhängig von der Auswahl der Nutzung muss an diesem wichtigen Stadtbaustein auf eine verträgliche Baumasse und hochwertige Architektur geachtet werden. Es wird daher empfohlen ein konkurrierendes Verfahren (Wettbewerb oder Mehrfachbeauftragung) durchzuführen.

Verkehrssituation


Der Bereich zwischen Schlossbergnase und Schwabentor leidet unter einer hohen Verkehrsbelastung. Eine Neuorganisation des Verkehrs mit einer Bündelung des Individualverkehrs im Greiffeneggring und der Straßenbahn im Schlossbergring könnte die Situation deutlich verbessern. Der angedachte Stadttunnel würde ebenfalls zur Entlastung des Bereichs beitragen.


Im Rahmen der Stadteileitlinien Innenstadt sollte das Potenzial für die Neubebauung des Grundstücks bzw. Varianten einer mögliche Bebauungsstruktur genauer untersucht werden.


Entwicklungsziele für den Bereich Schlossbergnase/Schwabentor sind:

- Belebung der süd-östlichen Innenstadt
- Aufwertung des öffentlichen Raums und Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Eingangssituation zur Innenstadt
- Verbesserung des Zugangs zum Schlossberg

BETROFFENE GEBÄUDE

 Basler Straße 2
Bürgerbüro

 Talstraße 4 - 8
Umweltschutzamt

 Günterstalstraße 17 - 19
Kompetenzzentrum Frühe Hilfen

POTENZIAL UMFELD

Prominente und exponierte Lage an der Johanneskirche, publikumsintensive Nutzung im EG möglich (z. B. Einzelhandel)

Außerhalb des Innenstadtrings aber dennoch sehr zentral gelegen, zahlreiche Dienstleistungen und Handel in der Umgebung (insbesondere Angebote zum Thema Gesundheit)

Außerhalb des Innenstadtrings aber dennoch sehr zentral gelegen, Zahlreiche Dienstleistungen und Handel in der Umgebung (insbesondere Angebote zum Thema Gesundheit)

POTENZIAL GEBÄUDE








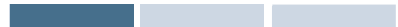
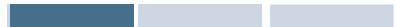
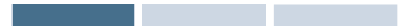
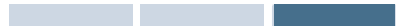
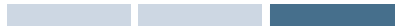



(Grundrisse, Gebäudehülle, Zugang ...)

Stark Sanierungsbedürftig (Brandschutz), hohes Nachnutzungspotenzial

Neuwertiges Gebäude

Neuwertiges Gebäude

POTENZIAL GEBÄUDE (BESTAND)

	ungeeignet	teilweise geeignet	geeignet	ungeeignet	teilweise geeignet	geeignet	ungeeignet	teilweise geeignet	geeignet
Büro/Dienstleistungen									
Einzelhandel/Gastronomie									
Kulturelle Nutzungen									
Wohnen									
Hotellerie									

ERGEBNISSE DER
BÜRGERBETEILIGUNG

Stadtteilbüro soll bestehen bleiben (mit eingeschränktem Service)

Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum in der gesamten Innenstadt

Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum in der gesamten Innenstadt

Verwaltungscluster Johanneskirche

Dieser Cluster liegt, im Gegensatz zu den vier anderen Untersuchungsbereichen, südlich der Dreisam im Stadtteil Wiehre. Die Standorte befinden sich in der Verlängerung der Kaiser-Joseph-Straße, direkt an der Johanneskirche. Die Wiehre ist, hinter dem Stadtteil Stühlinger, das zweitgrößte innenstadtnahe Wohngebiet in Freiburg. Der Bereich Johanneskirche ist ein belebter Ort mit Stadtbahnumsteigemöglichkeit und zahlreichen Angeboten im Bereich Handel und Dienstleistung.

Bürgeramt

Das heutige Bürgeramt ist in einem markanten Nachkriegsgebäude untergebracht, das neben der Johanneskirche die Platzsituation bestimmt. Aufgrund der prominenten Lage bietet sich eine publikumsintensive Nutzung im EG an, z. B. (spezialisierter) Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie.

Die Frage, ob eine Sanierung wirtschaftlich und technisch möglich bzw. sinnvoll ist, kann im Zuge dieser Studie nicht beantwortet werden. Die charakteristisch geschwungene Gebäudeform ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert. Es wird empfohlen, frühzeitig die Denkmalschutzbehörde einzubeziehen. Sollte eine Sanierung möglich sein, eignen sich die Obergeschosse am besten für eine Nutzung im Bereich Büro/Dienstleistung. Aufgrund der exponierten Lage wäre auch im Falle eines Neubaus Wohnnutzung schwierig zu realisieren.

Szenario 1 Stadtteilbüro

Da der Standort als Bürgeramt in Freiburg sehr bekannt ist, bietet sich hier eine Nachnutzung mit einer hohen Besucherfrequenz an. Weiter ist zu überlegen, ob nicht im Sinne der Bürgernähe einige Dienstleistungsbereiche des Bürgeramts weiterhin, z. B. in einer Art Stadtteilbüro, angeboten werden könnten. Ein eingeschränktes, aber durchdachtes Angebot an Serviceleistungen könnte insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen in der Umgebung interessant sein. Das Stadtteilbüro sollte im Erdgeschoss untergebracht werden, während die Obergeschosse für Büro/Dienstleistung zur Verfügung stehen.

Szenario 2 Handel/Dienstleistung

Alternativ zu einem Stadtteilbüro im Erdgeschoß sind auch Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie denkbar.

Ecke Talstraße/Günterstalstraße

Die beiden Gebäude an der Ecke Talstraße/Günterstalstraße eignen sich sowohl für Büro/Dienstleistung als auch für Wohnen. Eine Nachnutzung als Wohnraum ist vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit in der Freiburger Innenstadt besonders sinnvoll.

Beide Standorte sind Mietobjekte und die Einflussmöglichkeiten sind daher begrenzt.

Prognostizierte Auswirkungen ohne Nachnutzung und bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Nachnutzungen

	Nachnutzung ohne	mit
Szenario 1		
Bürgeramt		
Stadtteilbüro + Büro/Dienstleistung	Große Auswirkungen	Mittlere Auswirkungen
Umweltschutzamt	Mittlere Auswirkungen	Geringe Auswirkungen
Büro/Dienstleistung		
Frühe Hilfen	Geringe Auswirkungen	Geringe Auswirkungen
Wohnen		
Szenario 2		
Bürgeramt		
EG Handel/Dienstleistung	Große Auswirkungen	Mittlere Auswirkungen
OG Büro/Dienstleistung		
Umweltschutzamt	Mittlere Auswirkungen	Geringe Auswirkungen
Wohnen		
Frühe Hilfen	Geringe Auswirkungen	Geringe Auswirkungen
Büro/Dienstleistung		



Schwerpunkt Gesundheit

Angebote zum Thema Gesundheit sind im direkten Umfeld bereits verbreitet. Dies bietet die Möglichkeit einer Schwerpunktbildung im Bereich Gesundheitswesen und die Nutzung von Synergieeffekten.

Das Strategiekonzept Freiburger Innenstadt der BBE Beratungsgesellschaft Baden-Württemberg GmbH weist auf die zunehmende Entwicklung von Gesundheitszentren hin. Neben Ärztehäusern mit traditionellen Praxen findet man häufig auch Angebote im ergänzenden Gesundheitsbereich wie z. B. Ergotherapie, Physiotherapie und Logopädie.

„Aber teilweise befinden sich in diesen Häusern auch handwerksähnliches Gewerbe wie z. B. Fußpflege, Nagelstudio und Kosmetiksalon. Der Handel ist häufig mit Apotheke, Sanitätshaus und Optiker vertreten. Die Wartezeit kann in einem Café/Bistro überbrückt werden. Gesundheitszentren stellen in den Innenstädten eine durchaus funktionale und kopplungsfähige Entwicklung dar und können zu einer Aufwertung von Nebenlagen beitragen.“ (BBE Beratungsgesellschaft BW)

Die Gesundheitszentren profitieren von vernetzten Strukturen und der interdisziplinären Zusammenarbeit, die auch komplexe Behandlungen möglich machen. Die Schwerpunktbildung Gesundheit könnte sowohl für die Räume des heutigen Bürgeramts als auch für den Standort Talstraße interessant sein.

Platz an der Johanneskirche

Das Bürgeramt verfügt über einige Stellplätze an der Kirche. Je nach Nachnutzung des Gebäudes ist eine Neugestaltung des Platzes möglich, insbesondere falls ein Neubau mit Tiefgarage realisiert werden sollte.

Entwicklungsziele für den Bereich Johanneskirche sind:

- Kompensation des Wegfalls des Bürgeramts durch eine ebenso publikumsintensive Nachnutzung
- Nutzung von Synergieeffekten z. B. im Bereich Gesundheit
- Förderung der Wohnnutzung






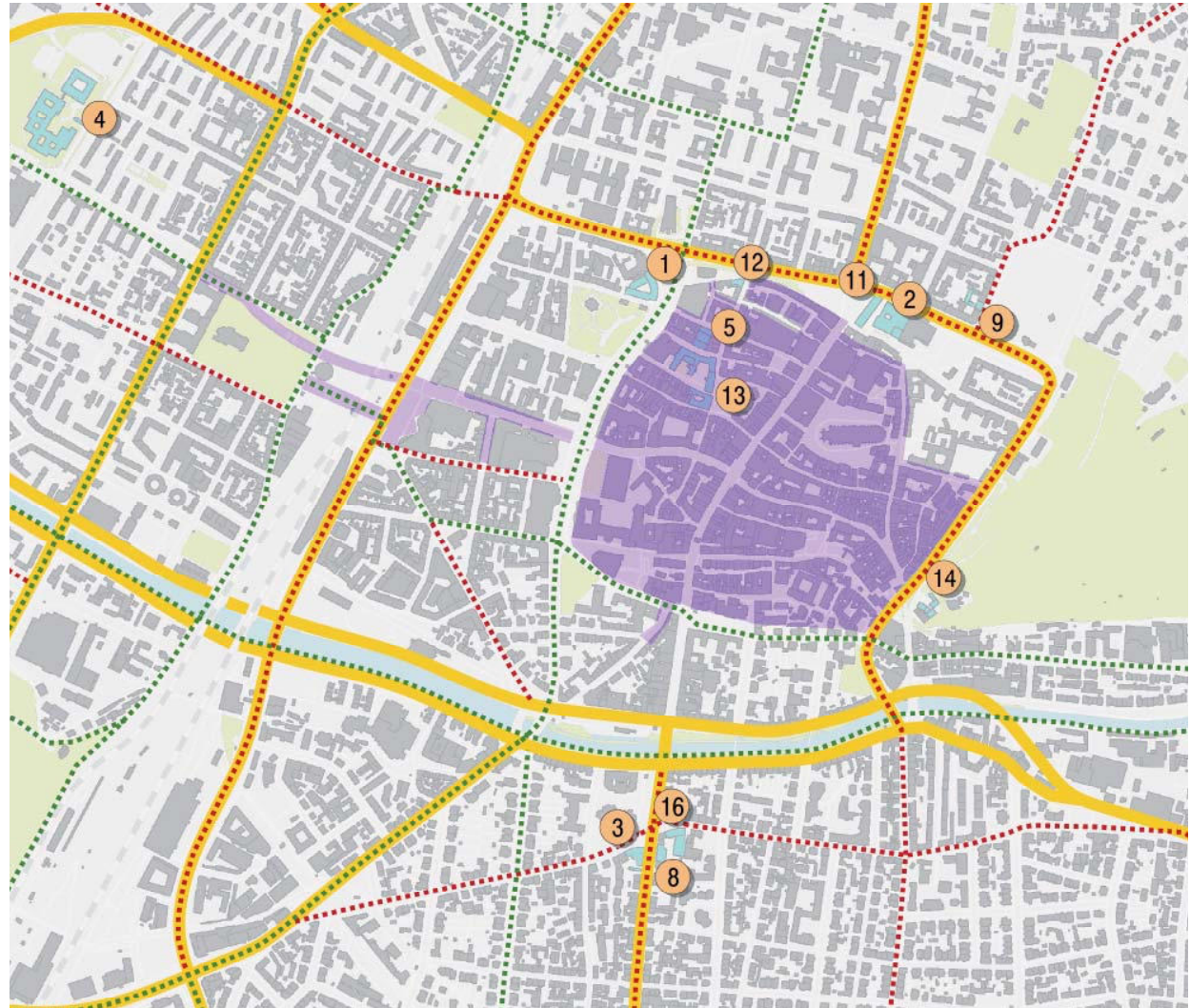
2.4 Vertiefende Verkehrsanalyse

In der verkehrlichen Analyse wird die Anbindung der Standorte an die Verkehrsnetze bewertet und Aussagen zur Verträglichkeit bestimmter Nutzungen getroffen.

Im Vordergrund stehen dabei das Aufkommen zusätzlicher Kfz-Fahrten gegenüber der heutigen Verwaltungsnutzung sowie Potenziale für eine weitere Reduzierung des Kfz-Verkehrs im Straßennetz der Altstadt und eine Aufwertung der Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Standortcluster.

-  Hauptverkehrsstraße
-  Vorrangnetz Rad
-  sonstige Hauptroute Rad



2.4.1 Anbindung der Standorte an die Verkehrsnetze

Die Verwaltungsstandorte liegen überwiegend innerhalb der verkehrsberuhigten Freiburger Altstadt (City), die vom Altstadtring umschlossen wird. Mit der geplanten Umgestaltung des bisherigen westlichen Teils des Altstadtrings (Rotteckring, Werthmannstraße) wird die City in Richtung Bahnhof erweitert.

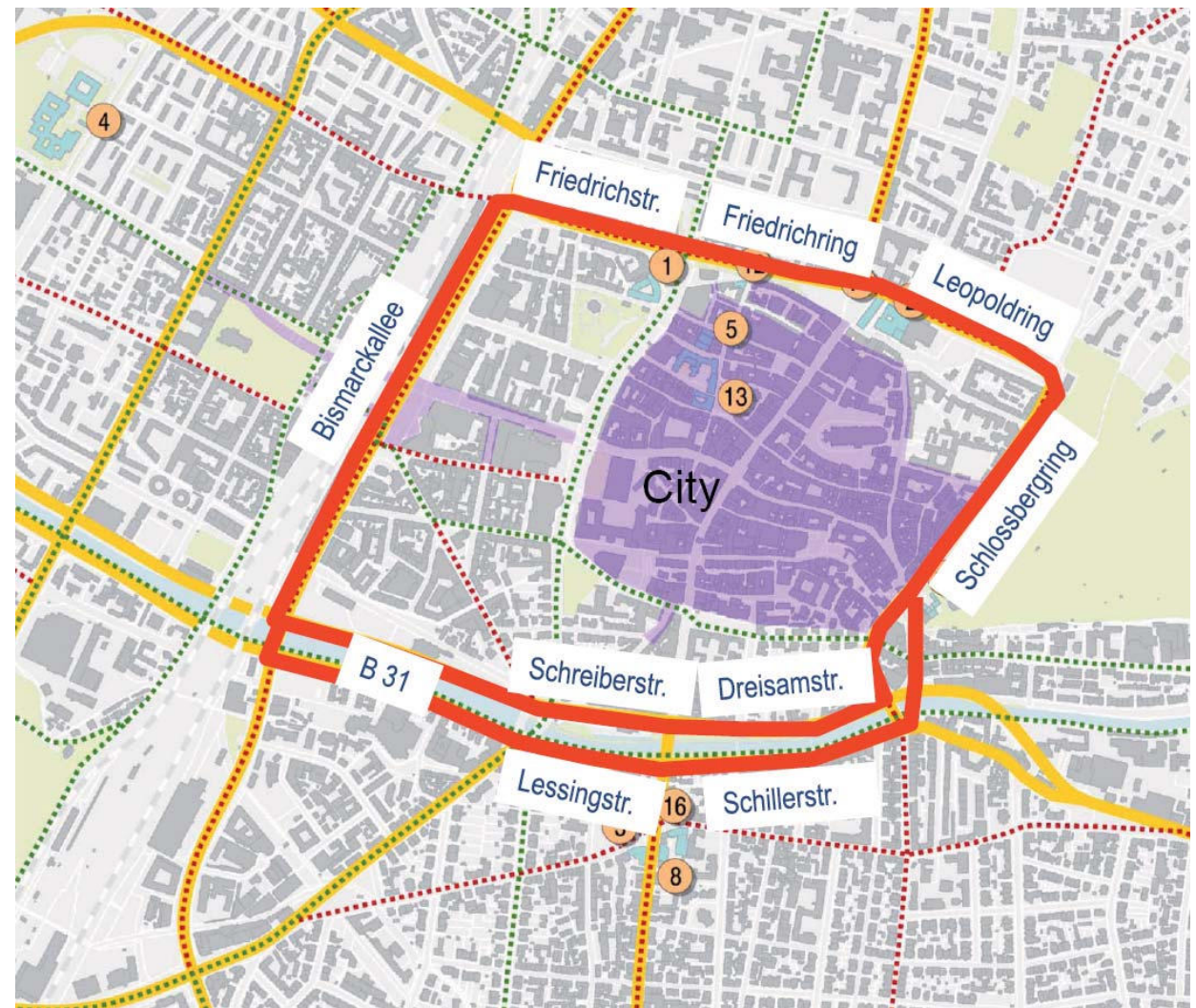
Die Standorte Jacob-Burckhardt-Straße und Schlossbergnase liegen unmittelbar außerhalb des Altstadtrings und sind damit trotz der Nähe zur Altstadt von der City getrennt. Der Standort Johanneskirche liegt im Stadtteil Wiehre südlich der Dreisam/B31.

Kfz-Verkehr

Die Altstadt ist nahezu flächendeckend autofrei. Die Erschließung erfolgt überwiegend über kurze Zufahrten direkt vom Altstadtring aus. Anlieger können Teile der Fußgängerzone befahren, dies ist jedoch vor allem in sehr schmalen Straßen störend.

Mit der Umgestaltung von Rotteckring, Werthmannstraße und Friedrichring wird die Verkehrsberuhigung der Altstadt in Richtung Norden und Westen ausgeweitet und das Kfz-Erschließungssystem angepasst.

Über den Altstadtring und den Autobahnzubringer Mitte ist eine gute Anbindung der Altstadt an das übergeordnete Straßennetz gegeben.

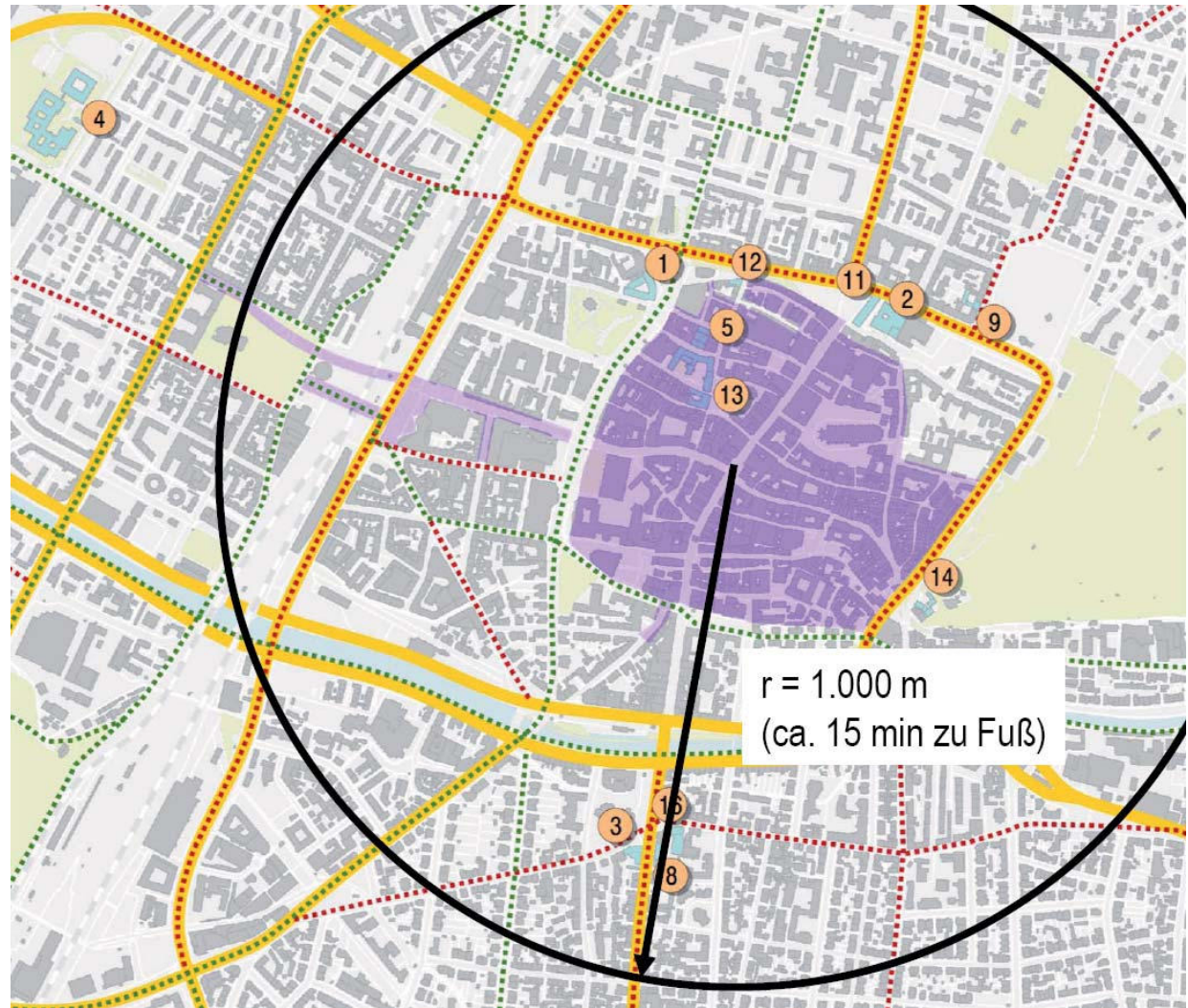


Fußverkehr

Die schmalen Straßen und Gassen der Altstadt sind flächendeckend als Fußgängerzone ausgewiesen.

Große Teile der angrenzenden Wohngebiete können gut zu Fuß erreicht werden.

Der Altstadttring bildet eine Barriere im Fußwegenetz. Querungen sind an vielen Stellen ebenerdig möglich, es treten aber längere Wartezeiten auf. Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger ist am Altstadttring gering. Eine Vernetzung von Standorten über den Ring hinweg ist im Fußverkehr schwierig.



Radverkehr

Die Altstadt bildet das Zentrum des Radroutennetzes. Mehrere Routen des Vorrangnetzes verbinden die Altstadt mit dem übrigen Stadtgebiet. Große Teile der Fußgängerzone sind für die Anfahrt mit dem Fahrrad freigegeben. Über die Verbindungen Rotteckring – Werthmannstraße und Belforstraße – Rempartstraße – Holzmarkt kann die City durchquert werden

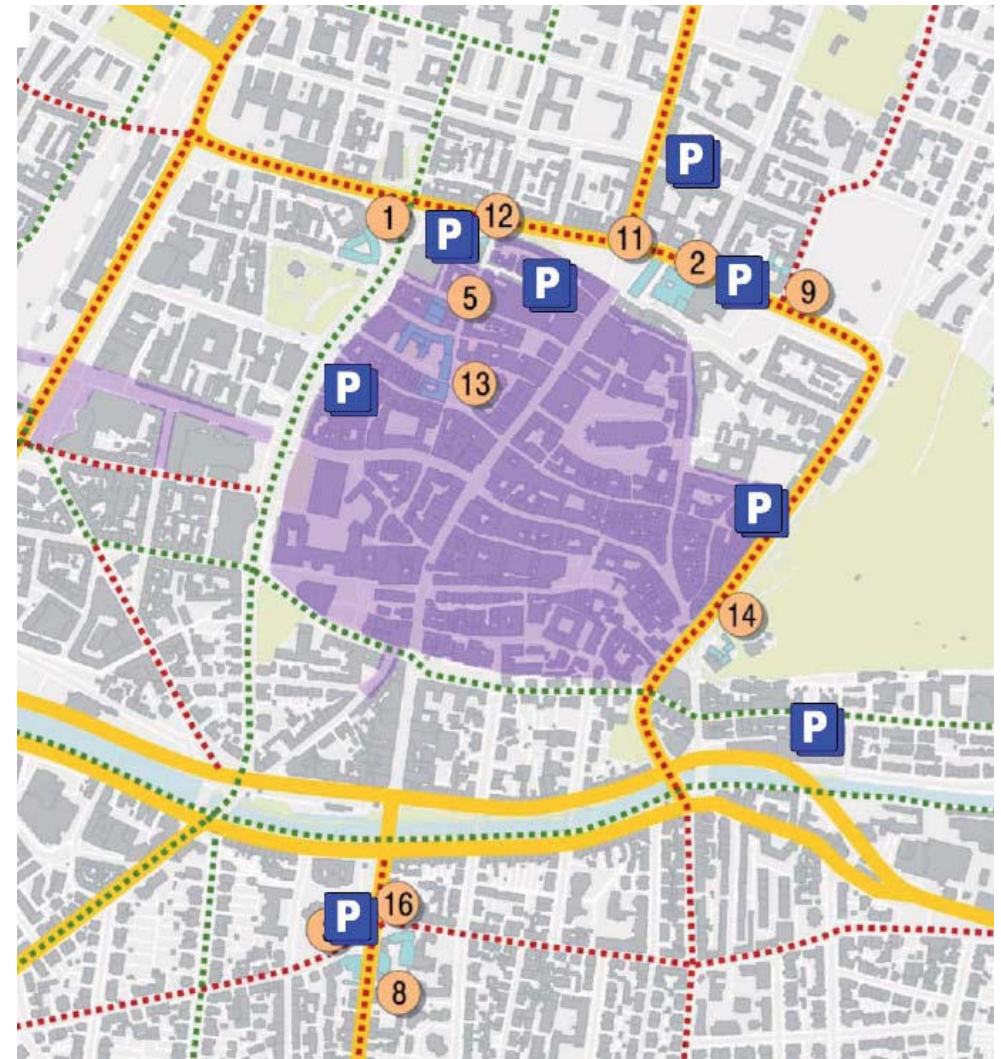


PERSPEKTIVE INNENSTADT VERTIEFENDE VERKEHRSANALYSE

Parken

Das Abstellen von Fahrrädern ist dezentral an Radabstellanlagen im Straßenraum möglich.

Über mehrere Parkierungsbauwerke sind Parkmöglichkeiten im Umfeld der Verwaltungsstandorte vorhanden. In der Wiehre stehen Parkmöglichkeiten auf dem Parkplatz zwischen Johanneskirche und Basler Straße zur Verfügung.








Öffentlicher Verkehr

Das ÖPNV-Netz der Stadt Freiburg ist auf die Altstadt ausgerichtet. Die Standorte innerhalb des Altstadtrings können in rund 5 Minuten von der zentralen Stadtbahnhaltestelle „Bertoldsbrunnen“ erreicht werden. Der Hauptbahnhof ist von diesen Standorten maximal 10 Minuten entfernt.

Kürzere Wege ergeben sich für einige Standorte über die Haltestellen Siegesdenkmal und Fahnenbergplatz, hier wird sich durch die Stadtbahn Rotteckring die Bedienungsqualität verbessern.

Der Standort „Schlossbergnase“ liegt in der Nähe der Haltestelle „Oberlinden“, die Standorte an der Johanneskirche werden direkt über die Haltestelle „Johanneskirche“ erschlossen

-  S-Bahn / Regionalbahn mit Haltestelle
-  Stadtbahn mit Haltestelle
-  Bus mit Haltestelle

2.4.2 Verwaltungscluster Fahnenbergplatz

Fußverkehr:

- Barrierewirkung von Friedrichring und Friedrichstraße, ebenerdige Querungsmöglichkeiten sind aber vorhanden
- Randlage in Bezug auf die bisherige Fußgängerzone, keine "Laufkundschaft"
- Aufwertung durch Umgestaltung des Rotteckrings (Quartiere rechts und links des Rotteckrings wachsen zusammen)

Radverkehr:

- sehr gute Lage an Nord-Süd-Haupttroute (Rotteckring) und nördlicher Altstadtumfahrung (Friedrichstraße Friedrichring)
- Radzufahrt zum Gebäude ist möglich, Abstellanlagen sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden

Öffentlicher Verkehr:

- Nähe zum Hauptbahnhof (ca. 600 m)
- Stadtbahnerschließung durch Haltestellen Stadttheater und Siegesdenkmal

Kfz-Verkehr:

- Unmittelbare Lage am Altstadtring, Mehrere Parkhäuser und Tiefgaragen in der Umgebung

Zukünftige Potenziale:

- Aufwertung durch Umgestaltung des Rotteckrings (Quartiere rechts und links des Rotteckrings wachsen zusammen)
- zukünftig direkte Stadtbahnbindung über Haltestelle Fahnenbergplatz

→ **Fazit: sehr gut geeignet für Nutzung mit regionalem und überregionalem Einzugsgebiet**

Bewertete Nutzungen:

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| Fahnenbergplatz, Nr. 4: | a) Hotelnutzung |
| | b) Büronutzung |
| Merianstraße 16: | a) Wohnen |
| | b) Büronutzung |

Ergebnisse der Bewertung:

Bei Wohnnutzung und Büronutzung ist keine Veränderung des Verkehrsaufkommens gegenüber der Verwaltungsnutzung zu erwarten.

Bei Hotelnutzung ist eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, die an dieser Stelle unkritisch ist.

Sonstige Hinweise zum Standort:

Der Standort wäre auf Grund seiner Nähe zum Institutsviertel der Universität auch für eine Nachnutzung durch die Universität geeignet.

2.4.3 Verwaltungscluster Karlskaserne

Fußverkehr:

- Lage in Fußwegverbindung Altstadt - Stadtgarten - Schlossberg
- geringe Aufenthaltsqualität im Umfeld
- Randlage in Bezug auf die bisherige Fußgängerzone, eher wenig "Laufkundschaft"
- Umfeld bildet Zäsur zwischen Standort und Fußgängerzone
- Barrierewirkung des Friedrichrings, aber gute Querungsmöglichkeiten ebenerdig und über Karlssteg

Radverkehr:

- sehr gute Lage an mehreren Haupttrouten in Richtung Herdern, Zähringen und an der nördlichen Altstadtumfahrung
- Radzufahrt zum Gebäude ist möglich, Abstellanlagen sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden

Öffentlicher Verkehr:

- Stadtbahnerschließung durch Haltestelle Siegesdenkmal
- zentrale Haltestelle Bertoldsbrunnen ca. 500 m entfernt
- Hauptbahnhof ca. 1.000 m entfernt

Kfz-Verkehr:

- Unmittelbare Lage am Altstadtring
- Mehrere Parkhäuser und Tiefgaragen in der Umgebung

- Zukünftig Zufahrt ausschließlich über den Knotenpunkt Leopoldring/Auf der Zinnen

Zukünftige Potenziale:

Aufwertung durch Umgestaltung des Platzes am Siegesdenkmal geplant

zusätzliche Direktverbindungen zum Siegesdenkmal mit Stadtbahn Rotteckring geplant

→ **Fazit: sehr gut geeignet für Nutzung mit regionalem und überregionalem Einzugsgebiet**

Bewertete Nutzungen:

Karlskaserne: a) Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung/Büronutzung

b) Bürgerhaus/Büronutzung

Karlsbau: Büro

Neugestaltung Karlskaserne+Karlsbau:

Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung/Büronutzung

Jacob-Burckhardt-Straße:

a) Wohnen

b) Büronutzung

Ergebnisse der Bewertung:

Bei einer Nachnutzung der heutigen Flächen ist eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber der Verwaltungsnutzung zu erwarten, die als unkritisch zu bewerten ist.

Bei Umsetzung größerer Einzelhandelsnutzungen ist eine deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Es muss geprüft werden, ob die heutige Verkehrsinfrastruktur hierfür ausreichend ist.

Ziele/Verbesserungspotenziale für den Standort:

Eine Umnutzung der Flächen soll für eine Aufwertung des Karlsplatzes genutzt werden. Hierzu zählen folgende Maßnahmen:

- Aufwertung der Verbindung Altstadt - Stadtgarten - Schlossberg durch die Neugestaltung des Karlsplatzes
- Verbesserung der Grünzeiten für Fußgänger und Radfahrer beim Queren des Altstadtrings in Richtung Stadtgarten
- bessere Organisation des Reisebusverkehrs, keine Langzeitparkplätze mehr, sondern nur Flächen zum Ein- und Aussteigen
- Nach Möglichkeit Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt an den Karlsplatz und Erweiterung der Fußgängerzone über „Auf der Zinnen“ bis zur Herrenstraße

2.4.4 Verwaltungscluster Rathaus Innenstadt

Fußverkehr:

- zentrale Lage in der Altstadt
- Randlage in Bezug auf die bisherige Fußgängerzone, eher wenig "Laufkundschaft", fehlende Fortsetzung der Gauchstraße nach Westen durch Rotteckring
- hohe Aufenthaltsqualität im Umfeld

Radverkehr:

- Nähe zu Nord-Süd-Hauptroute (Rotteckring)
- Radzufahrt zum Gebäude ist möglich, Abstellanlagen sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden

Öffentlicher Verkehr

- Nähe zum Hauptbahnhof (ca. 600 m)
- Stadtbahnerschließung durch zentrale Haltestelle Bertoldsbrunnen

Kfz-Verkehr

- Erschließung des Parkplatzes über Rotteckring und Turmstraße, Zufahrt über schmale Altstadtgassen
- Mehrere Parkhäuser und Tiefgaragen in der Umgebung
- Zufahrt zur Turmstraße ist auch nach Umgestaltung des Rotteckrings möglich, allerdings nur noch von Norden

Zukünftige Potenziale:

Aufwertung der Fußwegverbindung und Vernetzung mit dem Colombipark durch Umgestaltung des Rotteckrings geplant

→ **Fazit: eher für städtische und regionale Nutzung**

Bewertete Nutzungen:

Rathaus: a) öffentliche Nutzung (Bibliothek/Universität)
b) Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung/Büronutzung
c) Hotelnutzung

Gauchstraße: a) Wohnen
b) Büronutzung

Ergebnisse der Bewertung:

Bei allen untersuchten Nachnutzungen des Rathauses ist eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Es ist darauf zu achten, dass zukünftig keine

Pkw-Fahrten über die Fußgängerzonen Turmstraße und Gauchstraße den Standort erreichen und statt dem Parkplatz im Innenhof die Parkierungsbauwerke genutzt werden. Eine Hotelnutzung mit Pkw-Vorfahrt in der Fußgängerzone sollte ausgeschlossen werden.

Durch die Umnutzung des Standortes Gauchstraße ist keine Änderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten

Ziele/Verbesserungspotenziale für den Standort:

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Rotteckrings erhalten Turmstraße und Gauchstraße eine höhere Bedeutung für den Fußverkehr. Es sollte daher die Aufenthaltsqualität in den beiden Straßen wesentlich verbessert werden.

2.4.5 Verwaltungscluster Schlossbergnase/ Schwabentor

Fußverkehr:

- Randlage in der Altstadt
- Barrierewirkung des Schlossbergrings
- Teil des Freizeitziels Schlossberg

Radverkehr:

- Lage an mehreren Hauptrouten und östlicher Zufahrt zur Innenstadt
- Teilweise umwegige Anfahrt über den Knoten am Schwabentor

Öffentlicher Verkehr

- Stadtbahnerschließung über Haltestelle Oberlinden
- Querung des Schlossbergrings erforderlich

Kfz-Verkehr:

- Unmittelbare Lage am Schlossbergring
- Umwegige Anfahrt aus Richtung Norden
- Mehrere Parkhäuser und Tiefgaragen in der Umgebung

→ Fazit: Zuordnung eher zu Freizeitgebiet Schlossberg oder Stadtteil Oberau wegen der Zäsur zur Altstadt

Bewertete Nutzungen:

- Bürgerhaus
- Innovationszentrum/Erlebnismuseum
- Hotelnutzung
- Einzelhandel/Gastronomie/Dienstleistung

Ergebnisse der Bewertung:

Bei allen untersuchten Nachnutzungen des Standortes ist eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Der Standort selbst sollte autofrei organisiert werden und statt dem Parkplatz im Hof die Parkierungsbauwerke der Umgebung genutzt werden.

Ziele/Verbesserungspotenziale für den Standort:

Aufwertung des Schwabentorumfelds für eine bessere Vernetzung des Standorts mit der Altstadt

Ausbau der Wegeachse Schwabentor – Schlossbergnase – Schlossberg

2.4.6 Verwaltungscluster Johanneskirche

Fußverkehr:

- Lage im Stadtteilzentrum Wiehre (Güntestalstraße)
- Altstadt in fußläufiger Entfernung (ca. 500 – 1.000 m)
- Dreisam mit B 31 bildet starke Zäsur

Radverkehr:

- Lage an Hauptroute in die südlichen Stadtteile
- Nähe zum Dreisamuferweg

Öffentlicher Verkehr:

- Stadtbahnhaltestelle Johanneskirche

Kfz-Verkehr

- Knotenpunkt mehrerer Hauptverkehrsstraßen
- Nähe zur B 31
- Geringes Parkraumangebot im Umfeld

→ **Fazit:** eher stadtteilbezogene Nutzung, aber auch schneller Zugang zum Fernstraßennetz möglich

Bewertete Nutzungen:

- Basler Straße:
- a) Stadtteilbüro/Büronutzung
 - b) Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung/Büronutzung
 - c) Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung/Wohnen

- Talstraße:
- a) Büronutzung
 - b) Wohnen

- Günterstalstraße:
- a) Wohnen
 - b) Büronutzung

Ergebnisse der Bewertung:

- Bei allen untersuchten Nachnutzungen ist am Standort Basler Straße eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.
- An den Standorten Talstraße und Günterstalstraße ist keine Änderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Ziele/Verbesserungspotenziale für den Standort:

Mit der Verlagerung der Verwaltungsnutzung sollte durch eine Verkleinerung bzw. die Aufgabe des Parkplatzes eine weitere Aufwertung des Umfeldes der Johanneskirche vorgenommen werden.

2.4.7 Fazit Verkehrsanalyse

Die Umnutzung der einzelnen Verwaltungsstandorte setzt verschiedene städtebauliche und verkehrliche Potenziale frei.

Der Standort Fahnenbergplatz ist sehr gut geeignet für Nutzung mit regionalem und überregionalem Einzugsgebiet, die untersuchten Nachnutzungen lassen höchstens eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens erwarten, die an dieser Stelle unkritisch ist. Der Standort wäre auf Grund seiner Nähe zum Institutsviertel der Universität auch für eine Nachnutzung durch die Universität geeignet.

Der Standort Karlskaserne ist sehr gut geeignet für Nutzung mit regionalem und überregionalem Einzugsgebiet. Bei einer Nachnutzung der heutigen Flächen ist eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber der Verwaltungsnutzung zu erwarten, die als unkritisch zu bewerten ist. Bei Umsetzung größerer Einzelhandelsnutzungen ist eine deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, für die geprüft werden muss, ob die heutige Verkehrsinfrastruktur hierfür ausreichend ist. Eine Umnutzung der Flächen soll für eine Aufwertung des Karlsplatzes genutzt werden.

Der Standort Rathaus Innenstadt ist eher für städtische und regionale Nutzung geeignet. Die untersuchten Nachnutzungen lassen eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens erwarten. Es ist darauf zu achten, dass zukünftig keine Pkw-Fahrten über die Fußgängerzonen Turmstraße und Gauchstraße den Standort erreichen und statt dem Parkplatz im Innenhof die Parkierungsbauwerke genutzt werden.

Eine Hotelnutzung mit Pkw-Vorfahrt in der Fußgängerzone sollte ausgeschlossen werden. Durch die Umnutzung des Standortes Gauchstraße ist keine Änderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

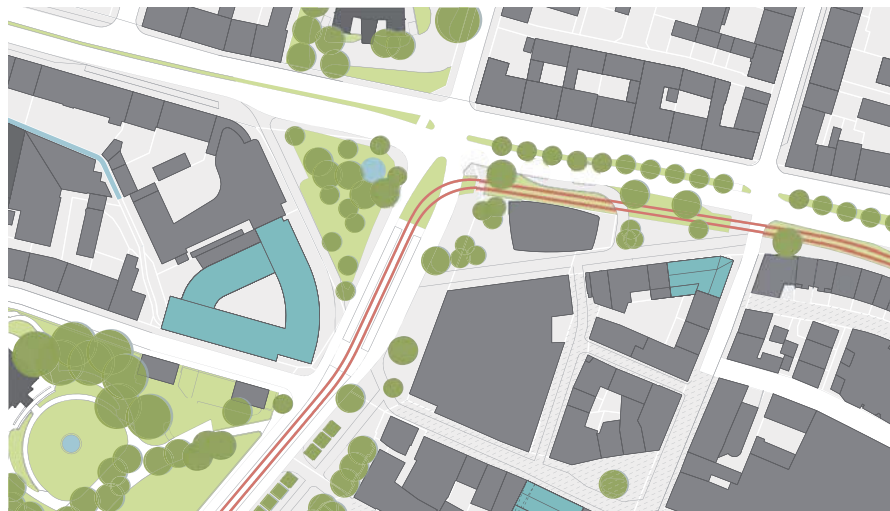
Wegen der Zäsur zur Altstadt sollte der Standort Schlossbergnase eher zum Freizeitgebiet Schlossberg oder Stadtteil Oberau zugeordnet werden. Die untersuchten Nachnutzungen lassen eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens erwarten. Der Standort selbst sollte autofrei organisiert werden und statt dem Parkplatz im Hof die Parkierungsbauwerke der Umgebung genutzt werden.

Der Standort Johanneskirche bietet sich eher für stadtteilbezogene Nutzung an, gleichwohl ein schneller Zugang zum Fernstraßennetz möglich ist. Am Standort Basler Straße eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens, an den Standorten Talstraße und Günterstalstraße ist keine Änderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Mit der Verlagerung der Verwaltungsnutzung sollte durch eine Verkleinerung bzw. die Aufgabe des Parkplatzes eine weitere Aufwertung des Umfeldes der Johanneskirche vorgenommen werden.

2.5 Zusammenfassung der Analyseergebnisse und Entwicklungsstrategien

Basierend auf den Erkenntnissen der Analyse wurden in den vorangegangenen Kapiteln Nachnutzungsszenarien für die einzelnen Standorte entwickelt und Zielaussagen formuliert. Die Entwicklungsstrategien fassen die Erkenntnisse der Analyse zusammen und geben städtebaulich-funktionale Empfehlungen zur Einbindung der Standorte in Abhängigkeit ihrer Funktion, des Stadtgrundrisses, der Umgebungsbebauung und -nutzung sowie der verkehrlichen Situation.

Neben Empfehlungen zu geeigneten Nachnutzungen werden auch Vermarktungsstrategien aufgezeigt.



Verwaltungscluster Fahnenbergplatz

2.5.1 Am Fahnenbergplatz 4

Der Standort befindet sich in Innenstadtrandlage westlich des Innenstadtrings und beherbergt u. a. das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, die Stadtkämmerei und den Gesamtpersonalrat. Das Gebäude ist ein Mietobjekt aus dem Jahr 1998 und die nachzunutzenden Räume befinden sich in den Obergeschossen. Die zu verlagernden Ämter haben 223 Beschäftigte und eine Besucherfrequenz von ca. 15.000 Besuchern pro Jahr. Mit Ausnahme der Mitarbeiter des Amtes für Kinder, Jugend und Familie (AKi, Stufe 1) sollen die Ämter in Stufe 2 verlagert werden. Das Grundbuchamt ist nicht Teil der Verwaltungskonzentration, verlässt den Standort Fahnenbergplatz aber voraussichtlich im Jahr 2013.

Der Stadtraum Fahnenbergplatz ist Eingangsbereich zur Innenstadt und momentan noch stark vom Verkehr geprägt. Durch die Umgestaltung des Innenstadtrings wird der Bereich an Aufenthaltsqualität gewinnen. In der direkten Umgebung befinden sich eine Vielzahl von Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten sowie gute Einzelhandelslagen (B-Lagen) in Unterlinden und Merianstraße. Der Standort hat mit dem Colombipark ein sehr attraktiv gestaltetes Gegenüber mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Randlage in Bezug auf die bisherige Fußgängerzone bringt keine „Laufkundschaft“. Aufgrund der Baustruktur und der Lage eignet sich das Gebäude ideal für hochwertige Büro- und Dienstleistungsnutzung. In der Mitarbeiterbefragung haben die Beschäftigten das Arbeitsumfeld und den technischen Ausbau äußerst positiv bewertet. Diese Einschätzung lässt eine Folgenutzung im Bereich Büro und Dienstleistung problemlos erscheinen. Alternative Nutzungen wie Handel und Hotellerie denkbar, jedoch mit erheblichen Umbaumaßnahmen verbunden.

Vor der Verlagerung der Verwaltung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da eine Nachnutzung im Bereich Büro und Dienstleistung den Verlust der städtischen Bediensteten kompensiert.

Die empfohlene Nachnutzung ist Büro/Dienstleistung.

2.5.2 Merianstraße 16

Das Fundbüro ist mit nur 3 Mitarbeitern der kleinste Standort der Verwaltungskonzentration und ist im Obergeschoss des Gebäudes Merianstraße 16 untergebracht. Das sanierungsbedürftige Mietobjekt befindet sich in Randlage der Innenstadt, am Friedrichring. Aufgrund der Lage und der Gebäudestruktur eignet sich das Gebäude für eine Nachnutzung durch Wohnen sowie für Büro und Dienstleistung. Von einer publikumsintensiven Nutzung wird aufgrund der mangelnden Barrierefreiheit abgeraten.

Der nördliche Abschnitt der Merianstraße bildet mit der Weber- und Wasserstraße ein Quartier mit hohem Gestaltungsdefizit. Die Neuplanung des Innenstadtrings wird wichtige Impulse für die Umstrukturierung des Quartiers geben. Die Nähe zu den Top-Handelslagen macht eine Handelsnutzung im Erdgeschoss vorstellbar.

Der Standort spielt wegen der Größe und der geringen Anzahl betroffener MitarbeiterInnen eine untergeordnete Rolle. Aufgrund des innerstädtischen Mangels an Wohnraum wird eine Nachnutzung der Räumlichkeiten als Wohnraum empfohlen.

2.5.3 Karlskaserne

Die Karlskaserne bildet den nördlichen Abschluss der Kaiser-Joseph-Straße und beherbergt das Amt für Soziales und Senioren (ASS) sowie das Amt für Kinder, Jugend und Familie (AKi) mit zusammen 295 Beschäftigten. In Stufe 1 soll das ASS in die Fehrenbachallee verlagert werden. Die freiwerdenden Räume werden durch einen Teil der Beschäftigten des AKi aus dem Standort Jacob-Burckhardt-Straße zwischengenutzt. In Stufe 2 ist die Verlagerung aller städtischen Beschäftigten an den Standort des Technischen Rathauses geplant. Das denkmalgeschützte Gebäude ist im Eigentum der Stadt Freiburg und ein Zeugnis des Wiederaufbaus aus dem Jahr 1948. Durch das GMF wird ein Sanierungsbedarf von ca. 1,9 Millionen für die Karlskaserne veranschlagt.

Die Verkehrsführung im Bereich Siegesdenkmal und Karlskaserne wird im Zuge der Umgestaltung Innenstadtring verändert. Dadurch erhält die Karlskaserne einen nutzbaren Vorplatz und die Innenstadt einen repräsentativen Eingang. Die Kaiser-Joseph-Straße ist die Top A-Einkaufsstraße in Freiburg. Weitere Einzelhandelslagen (A- und B-Lage) und ein breites Gastronomie- und Dienstleistungsangebot befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Stadtbahnhaltestelle Kaiser-Joseph-Straße ist ein wichtiger Ausgangspunkt des innerstädtischen Handels.

Die Konstruktion der Karlskaserne als Betonskelettbau macht grundsätzlich viele Nutzungen denkbar. Eingriffe in die Bausubstanz, insbesondere in die Fassadengestaltung, sind

frühzeitig mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

Die unmittelbare Nähe zu den Top-A-Handelslagen sowie die optimale Anbindung an den ÖPNV lassen eine Handelslösung für die Karlskaserne als besonders geeignet erscheinen. Der neu gestaltete Stadteingang am Siegesdenkmal kann durch publikumsintensive Nutzungen und Gastronomie, z. B. Cafes belebt werden. Während des Beteiligungsprozesses Innenstadt wurden für die Karlskaserne mehrere Nachnutzungsmöglichkeiten vorgeschlagen. Die Nachnutzung als großflächiger und introvertierter Einzelhandel wurde abgelehnt. Die Nachnutzung als unkommerzielles Bürgerhaus fand große Zustimmung, jedoch muss hierfür ein realistisches Finanzierungskonzept entwickelt werden.

Es wird empfohlen, die Nachnutzung von Karlskaserne und Karlsbau gemeinsam zu betrachten. Durch die prominente Lage der Karlskaserne als Bindeglied zwischen Kaiser-Joseph-Straße und Karlsbau haben die beiden Gebäude das Potenzial, zu einem neuen Einzelhandelschwerpunkt zu fusionieren.

Die Veränderungen im Zuge der Verwaltungskonzentration schaffen die Voraussetzung, den gesamten Bereich zwischen Siegesdenkmal, Leopoldring, Auf der Zinnen und Karlsplatz neu zu denken und städtebaulich hochwertig zu entwickeln.

2.5.4 Karlsbau und Karlsplatz

Der Karlsbau ist ein multifunktionales Gebäude aus den 70er Jahren. Neben einer Einkaufspassage beherbergt es Wohn-, Büro- und Dienstleistungsräume, Veranstaltungsräume, einen Hotelkomplex sowie ein Parkhaus. Die angemieteten Räume des Amtes für Wohnraumversorgung befinden sich im Obergeschoss. Der Zugang erfolgt über die innere Passage. Die Räume eignen sich aufgrund ihrer Lage nur für eine Nachnutzung durch Büros. Die 31 Mitarbeiter sollen in Stufe 2 in die Fehrenbachallee umziehen.

Die Dimensionen und die Gestaltung lassen den Karlsbau als Fremdkörper im Stadtgefüge erscheinen. Auch der Geschäftsbesatz entspricht nicht der zentralen Lage. Die Verwaltungskonzentration bietet nun die große Chance, den gesamten Bereich neu zu entwickeln, sofern die Eigentümer zur Mitwirkung bereit sind.

Die Möglichkeit, das Areal des Karlsbaus über die Karlskaserne direkt an die Top-A-Handelslage anzubinden bedeutet eine enorme Aufwertung des Bereichs und lässt eine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer möglich erscheinen. Die städtische Liegenschaft Karlskaserne ist hierfür das Schlüsselgrundstück.

Aus städtebaulicher Sicht sollte es das Ziel der Stadt Freiburg sein, den gesamten Bereich zwischen Siegesdenkmal,

Leopoldring, Auf der Zinnen und Karlsplatz hochwertig zu entwickeln:

- Realisierung einer hochwertigen und zeitgemäßen Handelsnutzung mit einer ausgewogenen Mischung aus Filialisten und Detaillagen.
- Wiederherstellung von historischen Wegeverbindungen und einer Gebäudekubatur die sich formal und maßstäblich stärker an der Umgebung orientiert
- Erweiterung der Handelsläufe durch hochwertige öffentliche Räume
- Vermeidung von Monostrukturen durch eine lebendige Nutzungsmischung aus Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen
- Berücksichtigung von nicht konsumorientierten Nutzungen insbesondere für Jugendliche

Im Zuge dieser Studie wurden drei mögliche Handelsszenarien untersucht:

- Szenario 1 Getrennte Nutzung Karlskaserne und Karlsbau
- Szenario 2 Gläserne Verbindungsfuge zwischen Karlskaserne und Karlsbau
- Szenario 3 Neubau Karlsbau

Szenario 1

Szenario 1 sieht eine getrennte Nutzung von Karlskaserne und Karlsbau vor. Wie bisher sind die beiden Gebäude nicht baulich verbunden. Im Erdgeschoss sind Handelsnutzungen und Gastronomie vorgesehen und in den Obergeschossen Büro/Dienstleistung. Eine umfangreiche Sanierung des Karlsbaus wird empfohlen.

Szenario 2

In Szenario 2 werden Karlskaserne und Karlsbau durch eine gläserne Fuge verbunden und das Erdgeschoss der Karlskaserne zum Entree des Karlsbaus umgestaltet. In den Obergeschossen sind Einzelhandel oder Büro und Dienstleistung möglich. Für dieses Szenario wird eine umfangreiche Sanierung des Karlsbaus empfohlen sowie die verbesserte Verknüpfung zum Bereich Auf der Zinnen/Karstadt.

Szenario 3

Im dritten Szenario wird davon ausgegangen, dass die Verknüpfung der Karlskaserne mit der Top A-Lage der Kaiser-Joseph-Straße einen Abriss des Karlsbaus rentabel macht. In diesem Fall würde der sanierungsbedürftige Bau durch ein modernes, energieeffizientes Gebäude mit hoher Aufenthaltsqualität ersetzt werden. Die Überplanung des gesamten Bereichs sollte im Zuge der Stadtteileitlinien erfolgen.

Denkbar sind u. a. die Bereitstellung von Flächen für Filialisten und Räumlichkeiten für inhabergeführte Geschäfte, z. B. im Bereich Auf der Zinnen. In diesem Zusammenhang könnte die bisher durch den Karlsbau verstellte Querverbindung Karlstraße-Herrenstraße wieder geöffnet werden.

Karlsplatz

Der Karlsplatz verknüpft über die Fußgängerbrücke die Innenstadt mit dem Stadtgarten und der Schlossbergbahn. Die Gestaltung des Karlsplatzes wurde in der Bürgerbeteiligungsveranstaltung mehrfach bemängelt. Es wurde angeregt, den Platz für die Bürger nutzbar zu machen, und

vorgeschlagen, z. B. ein Angebot für Skater zu realisieren. Der Platz wird momentan zu einem großen Teil als Reisebusparkplatz genutzt und würde von einer grundlegenden Umgestaltung und Belebung deutlich profitieren. Der Karlsplatz könnte in seiner Funktion aufgewertet werden und gerade für Jugendliche neue Angebote bieten. Cafés und die Geschäfte würden den Platz zusätzlich beleben. Für die Reisebusse müsste ein Ersatzstandort gefunden werden, sodass auf dem Karlsplatz nicht mehr geparkt wird, sondern die Touristen hier nur ein und aussteigen.

Vorteile und Nachteile der Szenarien

Szenario 1 greift nicht in die Bausubstanz ein und Szenario 2 sieht kaum bauliche Veränderungen vor. Beide nutzen die vorhandenen Potenziale des Standorts jedoch nicht aus und bieten den geringsten Mehrwert für die Stadt. Es ist eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber der Verwaltungsnutzung zu erwarten, die als unkritisch zu bewerten ist.

Szenario 3 setzt den Abbruch der Karlskaserne voraus. Dies ermöglicht die Verknüpfung historischer Straßenstrukturen (Karlstraße/Herrenstraße) und den Bau moderner, energieeffizienter Gebäude mit hoher Aufenthaltsqualität. Da in der eng bebauten Freiburger Innenstadt vergleichbare Standorte nicht vorhanden sind, könnten die hohen Investitionskosten wirtschaftlich darstellbar sein. Das Szenario kann bei entsprechender Ausgestaltung u.a. durch eine kleinteilige Struktur, ein sehr nachhaltiges und flexibles Konzept bieten. Die Abstimmung mit den Eigentümern des Karlsbaus ist unbedingt erforderlich. Da mit einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, muss geprüft werden, ob die heutige Verkehrsinfrastruktur ausreichend ist. Eine detaillierte Untersuchung dieser Lösung ist im Rahmen der Stadtteilleitlinien dringend zu empfehlen.

Szenario 3 bietet das größte Potenzial einer städtebaulichen Verbesserung und wird daher empfohlen.



Verwaltungskuster Karlskaserne

2.5.5 Jacob-Burckhardt-Straße 1

Das Gebäude Jacob-Burckhardt-Straße 1 besteht aus Vorder- und Hinterhaus mit Tiefgarage und ist nicht barrierefrei. Das Mietobjekt beherbergt das Amt für Soziales und Senioren (ASS) sowie das Amt für Kinder, Jugend und Familie (AKI). In Stufe 1 werden die Mitarbeiter des AKI in die Karlskaserne verlagert, die Mitarbeiter des ASS ziehen direkt in die Fehrenbachallee.

Das Gebäude ist aufgrund des Erscheinungsbildes nicht als öffentliches Gebäude erkennbar. Als besonders positiv ist die attraktive Lage am Stadtgarten zu bewerten. Als Nachnutzungen sind Wohnen und Büro/Dienstleistung denkbar. Das Gebäude eignet sich aufgrund der mangelnden Barrierefreiheit und der Lage jedoch nicht für publikumsintensive Nutzungen.

Im Hinblick auf Lage und Gebäudestruktur sowie dem Mangel an innerstädtischen Wohnraum wird eine Nachnutzung als Wohnraum empfohlen.

2.5.6 Rathaus Innenstadt

Der Standort Rathaus Innenstadt besteht aus mehreren Gebäudeteilen unterschiedlichen Alters. Direkt am Rathausplatz gelegen befindet sich das „Neue Rathaus“, ein denkmalgeschütztes mittelalterliches Gebäude. Auf der anderen Seite der Turmstraße liegen die ebenfalls historischen Gebäude „Altes Rathaus“, sowie die „Gerichtslaube“. Beide sind durch einen Nachkriegsbau miteinander verbunden.

In den Gebäuden des Rathaus Innenstadt befinden sich unter anderem folgende Ämter: Büro des Oberbürgermeisters, Dezernat II, Dezernat III, Haupt- und Personalamt,

Rechtsamt, Standesamt, Pressereferat, Geschäftsstelle Gender Mainstreaming, Ratssaal, Fraktionen, Arbeitsschutz, Projektgruppe Verwaltungskonzentration, Stabsstelle Nachhaltigkeitsmanagement, Kantine, Poststelle, Vervielfältigungsstelle, Büro für Kommunikation und internationale Kontakte. Außerdem ist das nichtstädtische Wallgraben-theater im Rathaus Innenstadt zu finden. Es ist wie die Tourist Information nicht Teil der Verwaltungskonzentration. Die zu verlagernden Ämter haben 254 Mitarbeiter und eine geschätzte Besucherfrequenz von ca. 15.000 pro Jahr.

Das Amt für Bürgerservice und Information (ABI) sollen in



Verwaltungscluster Rathaus Innenstadt

der ersten Stufe verlagert werden, alle anderen betroffenen Ämter in einer optionalen dritten Stufe. Nicht umziehen wird u.a. das Standesamt; es wird auch zukünftig in den repräsentativen Räumen des Rathauses Innenstadt verbleiben. Für den Standort des Rathauses Innenstadt wurde durch das GMF ein Sanierungsbedarf von ca. 13,9 Millionen Euro festgestellt.

Bei den Überlegungen zu einer Nachnutzung des Standortes spielen die zentrale Lage und die besondere historische und identitätsstiftende Bedeutung der Gebäude naturgemäß eine wichtige Rolle. Außerdem ist die Nachnutzung sorgfältig mit den verbleibenden Ämtern abzustimmen. Bei der Nachnutzung des 50er-Jahre-Anbaus ist zu berücksichtigen, dass die Gerichtslaube keine eigene Infrastruktur aufweist. Da die Gerichtslaube oft Ausgangspunkt historischer Führungen ist, wird vorgeschlagen, durch Umgestaltung des Innenhofes einen attraktiven Rahmen zu schaffen, der der Bedeutung des Ortes angemessen ist.

Durch die Umgestaltung des Innenstadtrings wird sich die Bedeutung von Gauch- und Turmstraße zukünftig ändern. Eine größere Besucherfrequenz macht diese Straßen attraktiver für Handel, Gastronomie und sonstige besucherintensive Nutzungen. Ein Frequenzbringer im Rathaus Innenstadt kann zusätzlich die Belebung der Gauch- und Turmstraße bewirken.

Im Zuge dieser Studie wurden zwei mögliche Nutzungsszenarien untersucht:

- Öffentliche Nutzung
- EG Einzelhandel/Gastronomie + OG Büro/Dienstleistung

Als Entwicklungsstrategie wird eine öffentliche Nachnutzung des Rathauses Innenstadt, empfohlen. Bei einer Nachnutzung mit einem Frequenzbringer sind durch die Verwaltungskonzentration positive Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten.

In eine öffentliche Nutzung lassen sich die bestehenden öffentlichen Nutzungen bestmöglich integrieren, und es ist sichergestellt, dass die historische und stadtgeschichtliche Bedeutung des Ortes gewahrt bleibt. Es wird vorgeschlagen, die Stadtbibliothek vom Münsterplatz in die freiwerdenden Räume zu verlagern. Vorteile dieser Lösung sind die öffentliche Nutzung der historischen Rathausräume und ein öffentlicher Frequenzbringer im Bereich der Gauch- und Turmstraße. Der momentane Standort der Bibliothek am Münsterplatz ist sanierungsbedürftig, und das Vermarktungspotenzial des Bibliotheksgebäudes am Münsterplatz ist aufgrund der Lage und der vielfältigen Nachnutzungsmöglichkeiten höher einzustufen, als das des Rathauses Innenstadt.

Alternativ wäre eine Nachnutzung des Rathauses Innenstadt auch durch die Universität oder andere öffentliche Nutzer denkbar. Für die Juristische Fakultät könnte dies insbesondere im Hinblick auf die Gerichtslaube als Ursprung der Judikative in Freiburg interessant sein. Weitere mögliche Nachnutzer sind gemeinnützige Vereine und Verbände. Im Zusammenhang mit der bestehenden Tourist Information sind Synergien z. B. im Bereich Kultur denkbar.

Ein weiteres Szenario schlägt im Erdgeschoss Einzelhandel und/oder Gastronomie sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen vor. Die historischen Gebäudeteile sind jedoch teilweise nicht für diese Nachnutzung geeignet und müssten sensibel in das Nutzungskonzept integriert werden. Die zentrale Lage und die touristische Bedeutung der Stadt Freiburg machen außerdem eine Nutzung im Bereich Hotellerie denkbar. Der genaue Bedarf und die notwendigen baulichen Veränderungen sind in einer separaten Studie im Detail zu überprüfen.

Alle untersuchten Nachnutzungen lassen eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Es wird empfohlen, keine Pkw-Fahrten über die Fußgängerzonen Turmstraße und Gauchstraße zuzulassen und statt dem Parkplatz im Innenhof die Parkierungsbauwerke zu nutzen. Bei einer Hotelnutzung sollte eine Pkw-Vorfahrt in der Fußgängerzone ausgeschlossen werden.

2.5.7 Gauchstraße 17

Die Räume des Rechnungsprüfungsamtes sind in den Obergeschossen des Mietobjekts aus dem Jahr 1991 untergebracht. Im Erdgeschoss befindet sich eine Passage mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Die ca. 29 Mitarbeiter werden in Stufe 2 in die Fehrenbachallee verlegt.

Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Rathaus Innenstadt. Die Passage verbindet die Gauchstraße und Unterlinden.

Aufgrund der zentralen Lage und der Gebäudestruktur eignet sich der Standort für Wohnnutzung und Büro/Dienstleistung gleichermaßen.

Vor der Verlagerung der Verwaltung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da eine Nachnutzung im Bereich Büro und Dienstleistung den Verlust der städtischen Bediensteten kompensiert.

Um der Wohnraumknappheit entgegenzuwirken, wird als Nachnutzung Wohnen empfohlen.

2.5.8 Schlossbergtring 1

Der Verwaltungsstandort befindet sich an der historisch und städtebaulich bedeutsamen Schlossbergnase, gegenüber dem Schwabentor. Mehrere Gebäude verschiedenen Baualters (1909/1955) gruppieren sich um einen Hof. Hier sind die 39 Mitarbeiter des Gemeindevollzugsdienstes, der Bußgeldbehörde (beides Teile des Amts für öffentliche Ordnung) und der Kontaktstelle Frau und Beruf untergebracht.

Die Gebäude sind nicht barrierefrei. Die GMF stellte einen Sanierungsbedarf von ca. 1,5 Millionen Euro fest.

Das Grundstück bietet das Potenzial einer richtungsweisenden Veränderung des gesamten Bereichs Schlossbergnase und der angrenzenden Stadtteile, die zum Teil unter Trading-down-Effekten leiden. Die Oberstadt mit ihren zahlreichen inhabergeführten Geschäften würde stark von einem Frequenzbringer profitieren.

Innovationszentrum/Erlebnismuseum

Eine mögliche Nutzung für die Schlossbergnase ist ein Erlebnismuseum für Stadtgeschichte oder ein Innovationszentrum „Grüne Technologie“. Wie im Beispiel „Klimahaus Bremerhaven 8° Ost“ könnten neben Erlebnissen auch fundierte Informationen geboten werden. Insbesondere das Thema „Green City“ bietet sich in Freiburg an. So kann an dieser besonderen Lage ein weiterer touristischer Anziehungspunkt geschaffen und das Freiburger Thema der Nachhaltigkeit stärker in der Stadtgesellschaft verankert werden. Das Konzept kann nur realisiert werden, wenn sich ein geeigneter Investor findet.

Hotel/Einzelhandel

Aufgrund der touristischen Bedeutung der Stadt Freiburg und der prominenten Lage wäre auch ein Hotel an der Schlossbergnase denkbar. Der genaue Bedarf und die baulichen Dimensionen sind in einer separaten Studie im Detail zu überprüfen. Vorteil einer Hotelnutzung ist die Stärkung des Tourismus, Nachteil ist die geringe öffentliche Wirkung und Einbindung der Stadtgesellschaft an diesem historisch bedeutsamen Ort.

Die Schlossbergnase befindet sich unmittelbar außerhalb des Innenstadtrings. Vorrangig die Potenzialflächen im inneren Ring der Innenstadt für den Ausbau konsumorientierten Einzelhandels genutzt werden. Handelsnutzung außerhalb der Innenstadt sollte nur unter klar definierten Bedingungen möglich sein. Entsprechende Maßgaben wären festzusetzen.

Bürgerhaus

Während der Bürgerbeteiligungsveranstaltung „Innenstadtkonferenz“ wurde wiederholt auf den Handlungsbedarf an der Schlossbergnase hingewiesen. Es wurde vorgeschlagen eine unkommerzielle kulturelle Nutzung, z. B. in Form eines Bürgerhauses mit einem Bürgercafé, Gemeinschaftsladen und Räumen für freie Künstler, zu realisieren. Die Realisierung eines Bürgerhauses stützt ein realistisches Finanzierungs-konzept voraus.

Unabhängig von der Nutzung sollte über ein konkurrie-

rendes Wettbewerbsverfahren eine hochwertige Architektur und ein verträgliches Bauvolumen sichergestellt werden.

Der Bereich leidet unter Konflikten der verschiedenen Verkehrsarten. Eine Neuorganisation des Verkehrs mit einer Bündelung des Individualverkehrs im Greiffeneggring und der Straßenbahn im Schlossbergring könnte die Situation deutlich verbessern. Bei allen vorgeschlagenen Nachnutzungen sind geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Es wird empfohlen den Standort autofrei zu organisieren und stattdessen die Parkierungsbauwerke der Umgebung zu nutzen.

Entwicklungsziele aus städtebaulicher Sicht sind:

- Belebung der süd-östlichen Innenstadt
- Aufwertung des öffentlichen Raums und Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Eingangssituation zur Innenstadt
- Verbesserung des Zugangs zum Schlossberg
- Erschließung des historischen Ortes für die Stadtgesellschaft

Die Möglichkeiten einer Nachnutzung des Areals sind vielfältig und es kann keine eindeutige Entwicklungsstrategie empfohlen werden.

Die geprüften Nutzung Bürgerhaus, Innovationszentrum, Hotel und Einzelhandel haben jeweils Vor- und Nachteile.

Ein Innovationszentrum könnte als Frequenzbringer wirken und für Touristen wie für Freiburger Bürger attraktiv sein. Schwierigkeiten bereiten könnte jedoch die Größe des Konzeptes und die Finanzierung. Eine Hotelnutzung an dieser prominenten Stelle vergibt die Chance einer öffentlichen Nutzung. Eine hochwertige Bebauung könnte aufgrund der finanziellen Rentabilität erwartet werden. Eine Einzelhandelsnutzung ist aufgrund der nicht zentralen Lage und der historischen Bedeutung des Ortes fragwürdig. Während Anwohner und Künstler von einem unkommerziellen Bürgerhaus profitieren, muss bei dieser Lösung von einer niedrigeren Besucherfrequenz ausgegangen werden. Dies bedeutet ein Nachteil für die inhabergeführten Geschäfte der Oberstadt.

Der Bereich Schlossbergnase/Schwabentor birgt ein großes Potenzial für den östlichen Bereich der Innenstadt. Ein Frequenzbringer kann die Oberstadt beleben. Die Nachnutzung sollte sorgfältig ausgewählt und mit der Stadtgesellschaft abgestimmt werden, um der Bedeutung des Ortes gerecht zu werden.



Schlossberg/Schwabentor

2.5.9 Basler Straße 2

Der Standort befindet sich im Stadtteil Wiehre an der Johanneskirche. Neben Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss befinden sich hier das Amt für öffentliche Ordnung sowie das Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (Bürgeramt). In der Basler Straße 2 arbeiten 149 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Mit ca. 270.000 Besuchern im Jahr ist das Bürgeramt der publikumsintensivste Standort der Verwaltungskonzentration und bei einer Verlagerung ist deshalb von nachhaltigen Veränderungen auszugehen.

Das Gebäude aus dem Jahre 1955 ist, insbesondere den Brandschutz betreffend, stark sanierungsbedürftig. Es wurde ein Sanierungsbedarf von ca. 6,0 Millionen Euro festgesetzt. Im Rahmen einer weiterführenden Untersuchung sollte die Frage geklärt werden, ob eine Sanierung aus wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten sinnvoll ist. Die charakteristisch geschwungene Gebäudeform ist prägend für den Stadtraum und sollte auch bei einer Neubebauung beibehalten werden.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist sehr gut und der Bereich ist mit der Haltestelle Johanneskirche optimal an die Stadtbahn angeschlossen.

Aufgrund der prominenten Lage sollte eine publikumsintensive Nutzung im Erdgeschoss untergebracht werden, wie z. B. (spezialisierte) Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie. Dadurch könne zumindest teilweise der Verlust der Verwaltungsmitarbeiter ausgeglichen werden. Sollte eine Sanierung möglich sein, eignen sich die Obergeschosse am besten für eine Nutzung im Bereich Büro und Dienstleistung.

Synergieeffekte könne von einer Schwerpunktbildung im Bereich Gesundheit erwartet werden, da bereits mehrere Angebote im Nahbereich vorhanden sind. Aufgrund der exponierten Lage wäre auch im Falle eines Neubaus Wohnnutzungen schwierig zu realisieren.

Platz an der Johanneskirche

Das Bürgeramt verfügt über Stellplätze an der Johanneskirche, die im Zuge der Verwaltungskonzentration wegfallen könnten. Dies würde eine Neugestaltung des Platzes ermöglichen und insbesondere der Johanneskirche aber auch den Anwohnern neue Aufenthaltsqualitäten bieten.



Verwaltungscluster Johanneskirche

2.5.10 Talstraße 4-8

In den Obergeschossen der Talstraße 4-8 befindet sich das Umweltschutzamt der Stadt Freiburg. Die 60 Mitarbeiter sollen in Stufe 1 in die Fehrenbachallee verlagert werden.

Wie das Bürgeramt ist auch der Standort Talstraße optimal an die Stadtbahn angeschlossen und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist sehr gut. Im Erdgeschoss sind mehrere publikumsintensive Nutzung untergebracht, u.a. ein Lebensmittelvollsortimenter und mehrere Dienstleister.

Das Gebäude ist angemietet und die Räume eignen sich für eine Nachnutzung als Büro oder als Wohnraum.

Es ist insbesondere eine Vermarktung im Bereich Gesundheit denkbar (siehe auch Standort Basler Straße). Aufgrund der knappen Wohnraumsituation empfehlen wir jedoch auch die Überprüfung der Nachnutzung im Bereich Wohnen.

Eine Nachnutzung des Gebäudes ist aufgrund der zentralen Lage im beliebten Stadtteil Wiehre als unproblematisch einzuschätzen.

2.5.11 Günterstalstraße 17-19

Im Obergeschoss der Günterstalstraße 17-19 befindet sich das Kompetenzzentrum Frühe Hilfen des Amt für Kinder, Jugend und Familie (AKi, ehemals Sozial- und Jugendamt). Die 8 Mitarbeiter sollen in Stufe 2 in die Fehrenbachallee verlagert werden.

Die Räume von nur ca. 300 qm sind angemietet und eignen sich für die Nachnutzungen Büro/Dienstleistung oder Wohnen.

Aufgrund der knappen Wohnraumsituation empfehlen wir die Nachnutzung Wohnen.

Die Nachnutzung der Räume ist wegen der zentralen Lage im beliebten Stadtteil Wiehre als unproblematisch einzuschätzen.

3.0 Studie Perspektive Stühlinger

Der Stadtteil Stühlinger hat ca. 18.000 Einwohner und grenzt westlich an die Altstadt an. Der Stadtteil ist durch die Bahnanlage der Deutschen Bahn räumlich von der Innenstadt getrennt. Vier Bahnquerungsmöglichkeiten, zwei Brücken und zwei Unterführungen, verbinden die beiden Stadtteile.

Die Verwaltungskonzentration am Standort Fehrenbachallee bietet ein großes Entwicklungspotenzial für den Stühlinger. Kaufkraftströme werden durch die Beschäftigten und die BesucherInnen in den Stadtteil gelenkt. Hierdurch werden bestehende Strukturen gestärkt und Ansiedlungs- und Ausbaupotenziale z. B. für Gastronomie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe gewonnen.

Ein Neubau des Rathauses bietet neben einer reinen Verwaltungsnutzung auch grundsätzlich die Möglichkeit einer Nutzungsmischung. Synergien für die Arbeit der Verwaltung können erreicht, die Verweildauer der BesucherInnen erhöht und das Quartier insgesamt belebt werden.

Neben dem Szenario einer reinen Verwaltungsnutzung werden weitere differenzierte Nutzungsszenarien untersucht. Dazu gehört z. B. die Integration verwaltungsaffiner und verwaltungsferner Nutzungen, von Kinderbetreuung über Gastronomie, Café, Dienstleistungen, Einzelhandel bis zum Wohnen.

Im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung wird

überprüft, inwieweit die Konzentration der städtischen Ämter und Dienststellen periodisch zu erhöhten Quell- und Zielverkehren mit entsprechenden Verkehrsbelastungen und einer entsprechenden Nachfrage nach Park- und Stellplätzen (PKW, Fahrrad) führt. Durch die optimale ÖPNV-Erschließung des Standorts mit drei Stadtbahnlinien ist bei Beschäftigten und Kunden von einer Umorientierung in der gewohnten Verkehrsmittelwahl auszugehen.

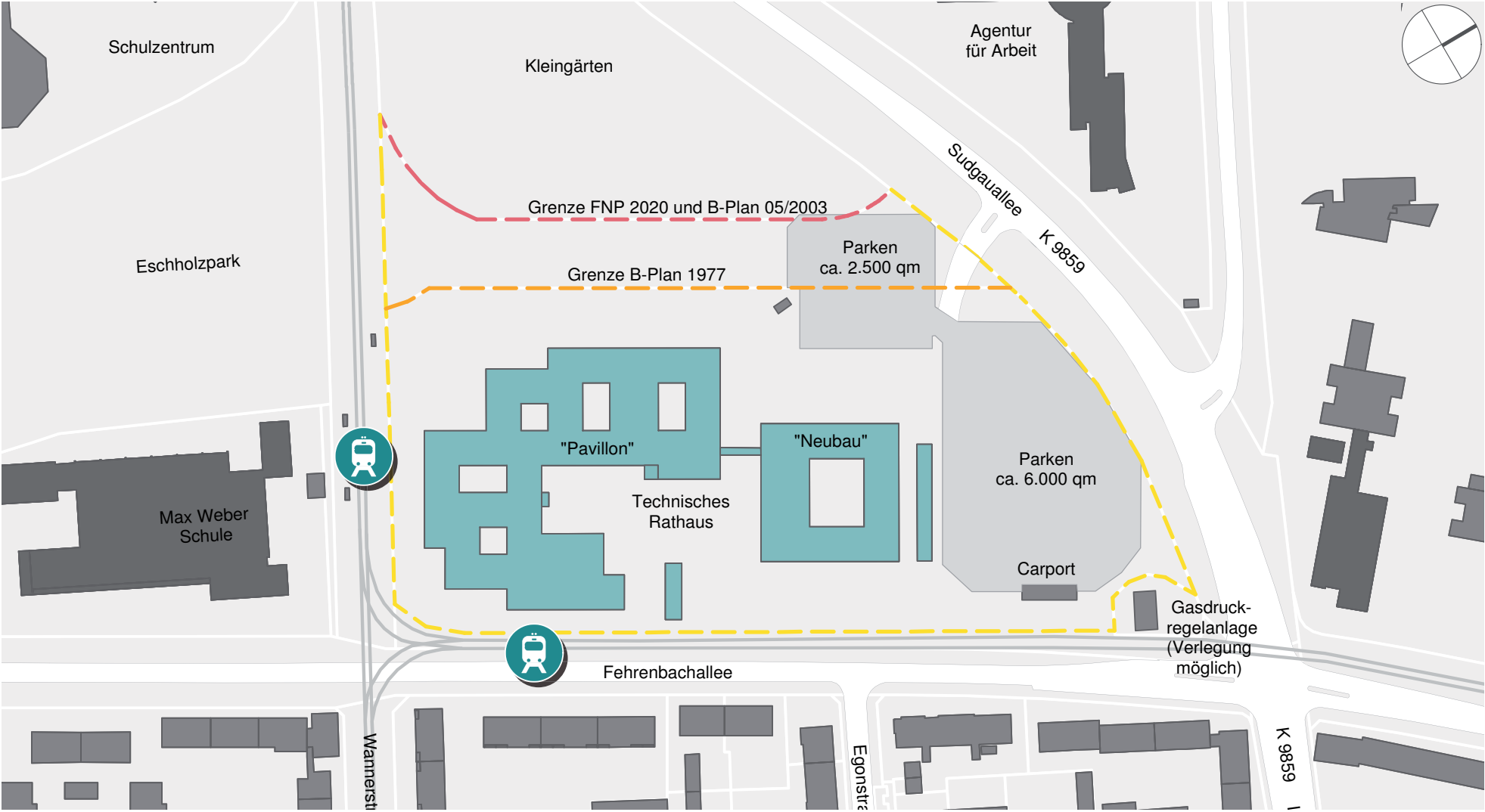
3.1 Ist-Analyse Stühlinger

Die Ist-Analyse Perspektive Stühlinger besteht aus den Steckbriefen der beiden Gebäude des Technischen Rathauses - „Pavillon“ und „Neubau“ - und einer städtebaulich-funktionalen Analyse der Versorgungssituation in der Umgebung.

Neben relevanten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen wird auch die Versorgung mit Frei- und Grünflächen im Nahbereich der Verwaltungskonzentration betrachtet.



Standort Technisches Rathaus
und Stühlinger



Ämter	BRA inkl. Beratungszentrum Bauen, großer und kleiner Sitzungssaal, Kantine, APS, Vermessungsamt, Gebäudemanagement, ASS - Seniorenbüro, AKi – Ausbildungsförderung, Dez. V - Büro Baubürgermeister
MitarbeiterInnen	215
Besucherfrequenz	zusammen mit Pavillon ca. 15.000/Jahr
Miete oder Eigentum	Eigentum
Nettogeschossfläche	ca. 7.000 qm
Anzahl der Geschosse	3 Geschosse
Stufe Verwaltungskonzentration	nicht Teil der Verwaltungskonzentration
Baualter	1983
Baulicher Zustand	Sanierungsbedarf ca. 3,2 Mio. €
Erscheinungsbild	gut
Technischer Ausbau	mittel
Zugang	Hochparterre, barrierefrei
Nutzung	Verwaltung
Erreichbarkeit PKW	Parkplatz
Erreichbarkeit ÖPNV	Stadtbahn (Haltestelle Techn. Rathaus)
Freiflächen	Grünflächen, Kleingärten
Bewertung MitarbeiterInnen	3,67* (zeitgemäß=1 bis veraltet=5)
* (Neubau und Pavillon gemeinsam)	3,11* (bürgerfreundlich=1 bis bürgerunfreundlich=5)
Sonstiges	



M 1:2000



Ämter	Amt für Schule und Bildung, Garten- und Tiefbauamt, Vergabemanagement, Stadtplanungsamt, Regio-Verbund (nicht städtisch)
MitarbeiterInnen	225
Besuchfrequenz	zusammen mit „Neubau“ ca. 15.000/Jahr
Miete oder Eigentum	Eigentum
Nettogeschossfläche	ca. 6.300 qm
Anzahl der Geschosse	1 Geschoss
Stufe Verwaltungskonzentration	Stufe 1
Baualter	1967
Baulicher Zustand	Ersatzbedarf ca. 16,9 Mio. €
Erscheinungsbild	nicht mehr sanierungsfähig
Technischer Ausbau	nicht mehr sanierungsfähig
Zugang	Hochparterre, EG barrierefrei, UG nicht barrierefrei
Nutzung	Verwaltung
Erreichbarkeit PKW	Parkplatz
Erreichbarkeit ÖPNV	Stadtbahn (Haltestelle Techn. Rathaus)
Freiflächen	Grünflächen, Kleingärten
Bewertung MitarbeiterInnen	3,67* (zeitgemäß=1 bis veraltet=5)
* (Neubau und Pavillon gemeinsam)	3,11* (bürgerfreundlich=1 bis bürgerunfreundlich=5)
Sonstiges	



M 1:2000



Technisches Rathaus „Pavillon“

PERSPEKTIVE STÜHLINGER

IST-ANALYSE



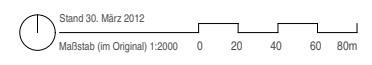
Freiburg | Verwaltungskonzentration

Technisches Rathaus

- Verwaltungsstandort
- Flurstücke
- Gebäude
- Öffentliche Gebäude
- Grünflächen
- Prägender Baumbestand
- Barrierewirkung durch Verkehr
- Barrierewirkung durch Stadtbahn
- Stadtbahnhaltestelle
- PKW-Stellplätze
- Leerstand
- Nutzung Gastronomie
- Nutzungen Dienstleistungen
- Nutzung Besorgungen
- Nutzung Kindertagesstätte

Stadtwirtschaftsstudie zur Verwaltungskonzentration
Ist-Analyse

Im Auftrag der Stadt Freiburg:
pp als pesch partner architekten stadtplaner
Stuttgart



Städtebaulich-funktionale Ist-Analyse der Umfeldnutzungen und -strukturen

Stadtraum

- Der Stühlinger ist ein beliebtes Wohngebiet mit bisher steigenden Bevölkerungszahlen (+ 5,7% zwischen 2005 und 2010), aber prognostiziertem Rückgang bis 2025 (Quelle: Stadtteilpass Stühlinger)
- Der Stühlinger zeigt gründerzeitliche Strukturen insbesondere zwischen Eschholzstraße und Bahnhof und Zeilenbebauung im Erweiterungsbereich nach 1945
- Das Grundstück des Technischen Rathauses befindet sich an der Fehrenbachallee
- In unmittelbarer Nähe befinden sich die Arbeitsagentur, das Regierungspräsidium und mehrere Schulen
- Barrierewirkung der Straßenbahngleise entlang der Fehrenbachallee: keine Fußgängerquerung zwischen der Lehener Straße und der Wannerstraße
- Teilweise alter Baumbestand entlang der Fehrenbachallee

Verkehr

- Straßenbahn-Haltestelle „Technisches Rathaus“ mit Anbindung an den Bahnhof durch die Linien 1, 3 und 5
- Anschluss des Individualverkehrs über die Sundgauallee
- Gute Anbindung an das Radwegenetz
- Geplante Anbindung an die Breisgau-Bahn

Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie

- Der Stadtteil Stühlinger bietet insbesondere zwischen Eschholzstraße und Bahnhof eine breite Palette an Nutzungen
- Insbesondere an den Ecksituationen der gründerzeitlichen Strukturen finden sich zahlreiche Geschäfte und gastronomische Betriebe
- Im Bereich zwischen Eschholzstraße und Fehrenbachallee ist das Gebiet weniger gut versorgt

Freiflächen

- Der Eschholzpark ist Teil des (ehemals angedachten) ringförmigen Grüngürtels um die Freiburger Innenstadt
- In direktem Anschluss an das Grundstück des Technischen Rathauses befinden sich Kleingärten und Mietgärten

Konflikte

- Angespannte Parkplatzsituation
- Parksuchverkehr aus dem Quartier belastet das Wohnen
- Starke Verkehrsbelastung in der Eschholzstraße



Eschholzpark



Fuß- und Radweg Fehrenbachallee



3.1.1 Versorgung mit Frei- und Grünflächen

Der Bereich des Technischen Rathauses ist im Zusammenhang mit den übergeordneten Grünstrukturen zu sehen. Zwischen Dreisam und Uniklinikum erstrecken sich eine Reihe von Erholungs- und Freizeitflächen.

Bereits in früheren Jahrzehnten gab es Pläne, diese Strukturen über die Dreisam hinwegzuführen und so einen stadtteilübergreifenden Grünzug auszubilden.

Der Standort Fehrenbachallee liegt an einer strategisch wichtigen Position: Das Areal kann als Bindeglied zwischen den vorhandenen Grünstrukturen wirken, aber auch eine Verknüpfung dieser Flächen nachhaltig verhindern.



3.2 Potenzialanalyse

Bei der standort- und umfeldbezogenen Potenzialanalyse steht der gesamte Stadtteil im Fokus der Betrachtung.

Grundlage dieser Analyse bildet das Märkte- und Zentrenkonzept Freiburg im Breisgau, zusätzlich werden Standards zur nachhaltigen Stadtentwicklung der DGNB zur Bewertung herangezogen. Des Weiteren fließen die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses in die Potenzialanalyse ein.

3.2.1 Relevante Regelungen des Märkte- und Zentrenkonzept

Das Märkte- und Zentrenkonzept will die Attraktivität der Stadtteilzentren und der Innenstadt steigern und die wohnortnahe Versorgung sichern. Hierzu wurden eine Reihe von Regelungen getroffen. Wie bereits in Kapitel 2, Perspektive Innenstadt, werden die relevanten Regelungen aufgeführt:

- In der Innenstadt und in den Stadtteil- und Ortszentren sind alle Einzelhandelsortimente und Größenordnungen (auch großflächig) grundsätzlich zulässig.
- Großflächiger Einzelhandel ist außerhalb der festgelegten Zentren nur in entsprechenden Sonderbauflächen bzw. Sondergebieten zulässig;
- Für alle Einzelhandelsvorhaben (Neubau, Erweiterungen, Umverteilungen im Sortiment) sind Auswirkungsforschungen durchzuführen, wenn städtebauliche Auswirkungen auf die Stadtteil- und Ortszentren, die Innenstadt

oder eine andere Systematik des Märkte- und Zentrenkonzepts zu erwarten sind. Hierbei besteht keine Untergrenze für Verkaufsflächen.

Zentrenrelevante Sortimente sollen vor allem in den Zentren, in der Innenstadt sowie in den Stadt- und Ortsteilzentren, angeboten werden. Sie umfassen Sortimente, die

- häufig nachgefragt werden (tägliches Bedarfs) und daher für die Quartiersbewohner fußläufig zu erreichen sein sollten,
- wenig Verkaufsfläche benötigen, aber hohe Umsätze pro Quadratmeter Verkaufsfläche erbringen,
- wichtige Frequenzbringer und Magneten für ein Zentrum sind und damit auch die Attraktivität des Zentrums und der Ortsteile prägen.

3.2.2 Relevante Standards DGNB

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB hat ein Zertifizierungssystem zur Bewertung von besonders umweltfreundlichem, ressourcensparendem und wirtschaftlichem Bauen entwickelt. Mit dem System Neubau Stadtquartiere können nun erstmals Stadtquartiere zertifiziert werden. Die Kriterien der Zertifizierung von neuen Stadtquartieren dienen, können teilweise auch auf bestehende Stadtquartiere angewandt werden. Die folgende Auswahl berücksichtigt die Kriterien mit Relevanz für den Stadtteil Stühlinger.

Ökologische Qualität

- Artenvielfalt und Vernetzung: Durchgrünung und Erhaltung der Funktion biologischer Systeme
- Kompakte, solare Bebauungsstruktur: Verlustminimierung durch Kompaktheit und Gewinnmaximierung des solaren Potenzials durch aktive und passive Systeme
- Ressourcenschonende Infrastruktur: Materialauswahl und Erdmassenmanagement

Ökonomische Qualität

- Fiskalische Wirkung auf die Kommune: messbare finanzielle Auswirkungen auf die öffentliche Hand (z. B. Arbeitsplätze, Wertsteigerung ...)
- Wertstabilität: Stabilität durch Identifikation und Diversifikation (Erhalt ökologischer und historischer Bestandsmerkmale sowie der Vielfalt und Verteilung von Nutzungs- und Eigentumsformen)
- Flächeneffizienz: Erschließungs- und Bebauungseffizienz

Soziokulturelle und funktionale Qualität

- Soziale und funktionale Vielfalt: soziale Mischung, keine Segregation, Stadt der kurzen Wege
- Soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur: Befriedigung der Bedürfnisse der Bewohner innerhalb des Quartiers

- Objektive/Subjektive Sicherheit: Sicherheit vor Kriminalität und Verkehrssicherheit
- Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen: Interessante Stadträume (Lebendigkeit, Erreichbarkeit, Lesbarkeit, Vernetzung und markante Orte) und bioklimatischer Komfort
- Freiflächenangebot: qualitativ hochwertige und fußläufig erreichbare Freiflächen
- Barrierefreiheit: Zugänglichkeit, Bewegungsfreiheit und Nutzbarkeit
- Nutzungsflexibilität: langfristige Fähigkeit, Anpassungsfähigkeit und Offenheit
- Städtebauliche Einbindung: Integration in übergeordnete Planungen, Landschaft, Stadtstruktur, Stadtgestalt, und funktionale Einbindung
- Gestaltungskonzepte: u. a. übergeordnetes Gestaltungskonzept, Lichtkonzept, bevorzugte Pflanzenarten
- Nutzung von Bestand: Identität des Ortes und Reduzierung von Baustoffen und CO2 Emissionen
- Kunst im öffentlichen Raum: Förderung von Identität und Lebensqualität, Raum für kulturellen Austausch

Technische Qualität

- Energietechnik: Reduzierung nicht regenerativer Primärenergie
- Regenwassermanagement: dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, Rückhalt, Sammlung und Nutzung von Regenwasser

Prozessqualität

- Partizipation: Beteiligung von Interessierten und Betroffenen
- Konzeptfindung über konkurrierende Verfahren
- Integrale Planung: Fachleute unterschiedlicher Disziplinen
- Kommunale Mitwirkung: politische, organisatorische und finanzielle Mitwirkungsbereitschaft der Kommune
- Baustelle, Bauprozess: Logistikplanung, Umweltschutz, abfallarme, lärmarme und staubarme Baustelle
- Vermarktung: wesentlicher Erfolgsfaktor, Leitbild und Image, marktgerechte Ausrichtung, aktive Vermarktung, Auszeichnung/Zertifizierung
- Qualitätssicherung und Monitoring: Gestaltungsbeiräte, Gestaltungssatzungen, Festsetzungen, Verträge und Monitoringkonzepte

3.2.3 Wohnen

Das Strategiekonzept Zukunftsfähige Innenstadt Freiburg - Wohnen in der Innenstadt (ZIS-Wohnen) führt den Stühlinger, neben der ebenfalls gründerzeitlichen Wiehre, als das größte innenstadtnahe Wohnungspotenzial auf. Hier sei der größte innenstadtnahe Bestand an Geschosswohnungsbau zu finden.

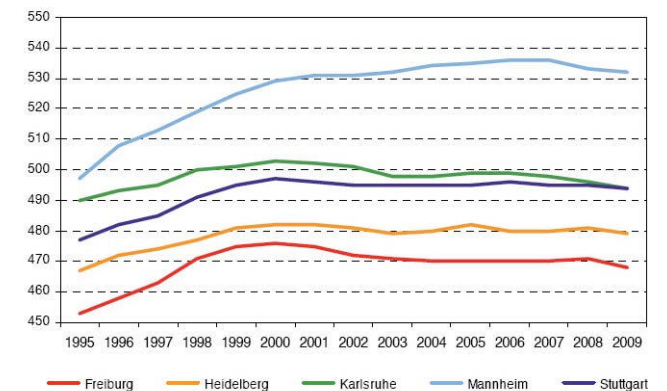
Der Wohnungsmarktbericht der Stadt Freiburg (gefertigt vom Institut GEWOS) stellt fest, dass die Wohnraumversorgung im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich ist.

Mit ca. 470 Wohnungen je 1.000 Einwohner liegt Freiburg im regionalen Vergleich hinter Mannheim, Karlsruhe, Stuttgart und Heidelberg.

Wohnungsversorgung im regionalen Vergleich



Wohnungen je 1.000 Einwohner



Wohnraumversorgung im regionalen Vergleich, Institut GEWOS

PERSPEKTIVE STÜHLINGER POTENZIALANALYSE

Vergleicht man das verfügbare Einkommen liegt Freiburg ebenfalls hinter Stuttgart, Karlsruhe und Heidelberg.

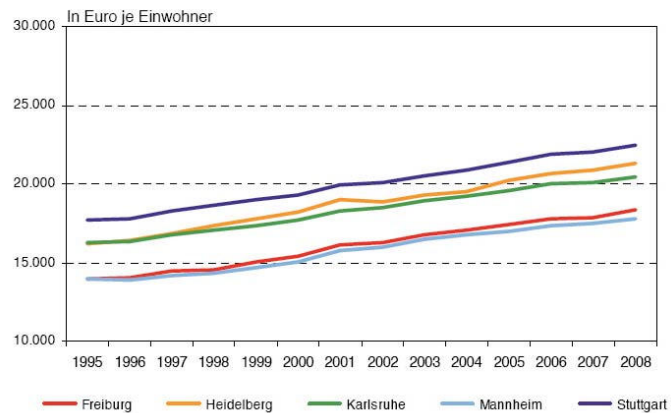
Das Institut GEWOS bezeichnet den Wohnungsmarkt in Freiburg als angespannt. Zwar seien ausreichend Wohnungen vorhanden, aber der Überschuss läge bei nur 0,8 %. Das bedeutet, dass auf 1000 Haushalte nur 1008 Wohnungen kommen. Bei einer Universitätsstadt wie Freiburg sei von einer weit höheren Fluktuation von 3,7 % für Umzug und Renovierung auszugehen.

Die Studie stellt folgende Trends in der Wohnungsmarktentwicklung fest:

- Es besteht eine ungebrochen hohe Attraktivität der Stadt Freiburg als Wohnort

- In den zurückliegenden Jahren ist eine kontinuierliche Zunahme der Haushaltszahlen durch ein weiteres Bevölkerungswachstum und einen anhaltenden Trend zur Haushaltsverkleinerung festzustellen
- Die steigenden Haushaltszahlen und eine gleichzeitig gesunkene Bauintensität haben eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes zur Folge
- Das Miet- und Kaufpreisniveau ist folgerichtig kontinuierlich angestiegen
- Aufgrund des Auslaufens vieler Wohnungsbindungen droht eine Verknappung der Anzahl preisgünstiger Wohnungen

Verfügbares Einkommen im regionalen Vergleich



Verfügbares Einkommen im regionalen Vergleich, Institut GEWOS

3.2.4 Prognose der Beschäftigten- und Besucherzahlen

Die Prognose der Beschäftigten- und Besucherzahlen sowie der Büroflächen im Neuen Rathaus in Abhängigkeit der Zeitstufen (2016, 2019, 2022) wurde durch die Verwaltung ermittelt.

1. Stufe: Stand Mitte 2016

833 Beschäftigte (incl. Pavillon)
559 Beschäftigte (ohne Pavillon)
276.200 Besucher/Jahr (incl. Pavillon)

2. Stufe: Stand Mitte 2019

502 Beschäftigte
16.320 Besucher/Jahr

3. Stufe: Stand Mitte 2022

277 Beschäftigte
15.000 Besucher/Jahr

Summe (ohne „Neubau“)

1.612 Beschäftigte
307.520 Besucher/Jahr

„Neubau“ (Bestand)

228 Beschäftigte
7.000 Besucher/Jahr

Summe (incl. „Neubau“)

1840 Beschäftigte
314.520 Besucher/Jahr

3.2.5 Zusätzliches Kaufkraftpotenzial

Aus den prognostizierten Mitarbeiterzahlen und den Ergebnissen der Mitarbeiterbefragung lassen sich wichtige Schlüsse auf das zusätzliche Kaufkraftpotenzial für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen ziehen.

Die Mitarbeiterbefragung ergab unterschiedliche Gewohnheiten bezüglich Einkauf und Gastronomienutzung an verschiedenen Standorten. Die Mitarbeiter der zentral gelegenen Standorte gehen deutlich häufiger im Umfeld des Arbeitsplatzes einkaufen als die Mitarbeiter am Standort des Technischen Rathauses. Ein ähnliches Ergebnis zeigt die Nutzung des gastronomischen Angebots in der Umgebung. Das Ergebnis der Mitarbeiterbefragung bestätigt, dass das Umfeldangebot maßgeblichen Einfluss auf das Konsumverhalten der Beschäftigten hat.

Für eine überschlägige Berechnung des Kaufkraftpotenzials liefert das Befragungsergebnis der Mitarbeiter am Standort Technisches Rathaus die Basis. Bei einer entsprechenden Anpassung des Angebots kann jedoch von einem deutlich höheren Wert ausgegangen werden.

3 a) Wie oft kaufen Sie Güter des täglichen/ kurzfristigen Bedarfs im näheren (= auch fußläufig erreichbaren) Umfeld Ihres Arbeitsplatzes ein? in der Mittagspause, nach der Arbeit

3 d) Wie oft nutzen Sie das Angebot der städtischen Kantinen in Freiburg?

3 g) Wie oft nutzen Sie gastronomische Angebote (Café, Restaurant, sonstige Kantinen etc.) im näheren (= fußläufig erreichbaren) Umfeld ihres Arbeitsplatzes? in der Mittagspause, nach der Arbeit

3 k) Wie oft nutzen Sie folgende Angebote der Freiburger Innenstadt im Anschluss an Ihren Arbeitsalltag (Mittagspause und/ oder direkt nach der Arbeit)? Gastronomie, Kultur, Einkaufen, Dienstleistungen

	3 a) Einkauf - in der Mittagspause	3 a) Einkauf - nach der Arbeit	3 d) Nutzung der Kantinen	3 g) Gastronomie - in der Mittagspause	3 g) Gastronomie - nach der Arbeit	3 k) Gastronomie	3 k) Kultur	3 k) Einkaufen	3 k) Dienst- leistungen
täglich	1%	2%	33%	1%	0%	0%	0%	2%	0%
3-4 mal die Woche	6%	8%	25%	3%	0%	3%	0%	3%	1%
1-2 mal die Woche	23%	28%	20%	16%	5%	17%	3%	31%	11%
1-2 mal im Monat	22%	26%	8%	29%	19%	36%	26%	41%	40%
kaum/gar nicht	48%	36%	14%	51%	77%	44%	70%	24%	47%

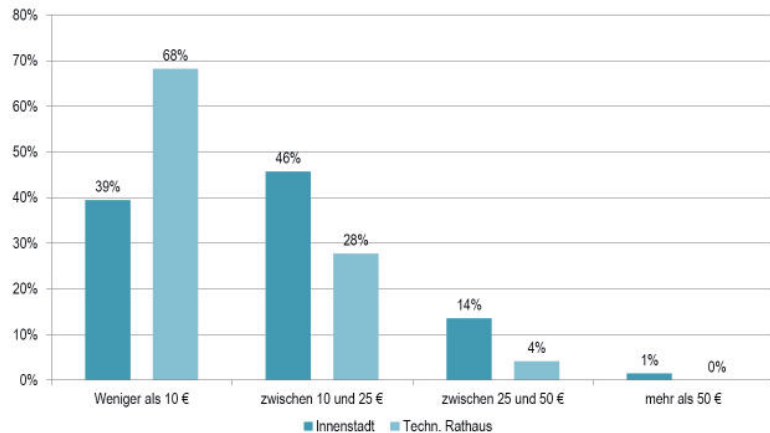
Mitarbeiterbefragung: Einkaufsverhalten und Nutzung gastronomischer Angebote der Mitarbeiter am Standort Technisches Rathaus

	3 a) Einkauf - in der Mittagspause	3 a) Einkauf - nach der Arbeit	3 d) Nutzung der Kantinen	3 g) Gastronomie - in der Mittagspause	3 g) Gastronomie - nach der Arbeit	3 k) Gastronomie	3 k) Kultur	3 k) Einkaufen	3 k) Dienst- leistungen
täglich	15%	7%	20%	4%	0%	2%	0%	11%	2%
3-4 mal die Woche	24%	21%	23%	14%	5%	16%	1%	31%	7%
1-2 mal die Woche	41%	42%	26%	42%	12%	29%	6%	40%	30%
1-2 mal im Monat	11%	17%	8%	24%	33%	32%	34%	13%	34%
kaum/gar nicht	8%	12%	24%	16%	49%	21%	60%	5%	28%

Mitarbeiterbefragung: Einkaufsverhalten und Nutzung gastronomischer Angebote der Mitarbeiter am Standort Rathaus Innenstadt

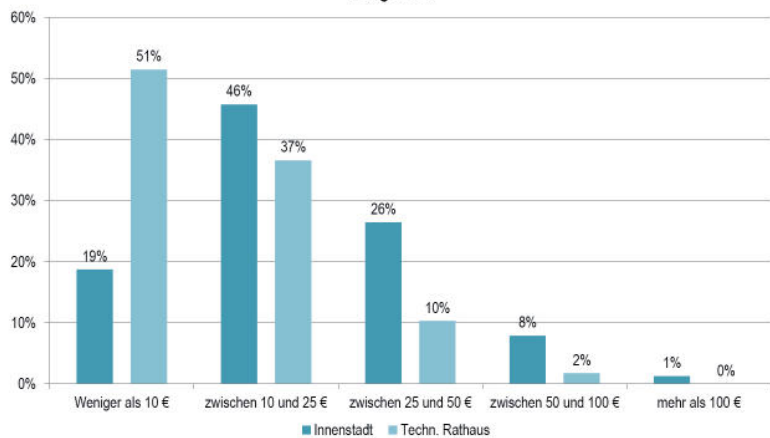
PERSPEKTIVE STÜHLINGER POTENZIALANALYSE

3 h) Können Sie beziffern, wie viel Sie im Durchschnitt im näheren (=fußläufig erreichbaren) Umfeld Ihres Arbeitsstandortes pro Woche für gastronomische Angebote (ohne Kantine) ausgeben?



Mitarbeiterbefragung: Ausgaben für Gastronomie

3 b) Können Sie beziffern, wie viel Sie im Durchschnitt im näheren (= auch fußläufig erreichbaren) Umfeld Ihrer Dienststelle pro Woche für Güter des täglichen Bedarfs ausgeben?



Mitarbeiterbefragung: Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs

Die folgende Berechnung geht jeweils von einem mittleren Wert der angegebenen Preisspanne aus, so werden z. B. bei Ausgaben zwischen 50 und 100 Euro 75 Euro als Mittelwert angesetzt. Die Mitarbeiter des Pavillon und des „Neubaus“ werden nicht miteingerechnet, da sie bereits am Standort Technisches Rathaus sind.

Gastronomie	Prognose <u>zusätzliche</u> Ausgaben für Gastronomie pro Woche in Euro
1. Stufe: (2016) - 559 Mitarbeiter	ca. 5.500
2. Stufe: (2019) - 502 Mitarbeiter	ca. 4.900
3. Stufe: (2022) - 277 Mitarbeiter	ca. 2.700

Täglicher Bedarf	Prognose <u>zusätzliche</u> Ausgaben für Einkauf pro Woche in Euro
1. Stufe: (2016) - 559 Mitarbeiter	ca. 7.900
2. Stufe: (2019) - 502 Mitarbeiter	ca. 7.100
3. Stufe: (2022) - 277 Mitarbeiter	ca. 3.900

Wie eingangs beschrieben beziehen sich die errechneten Werte auf das derzeitige Konsumverhalten der Beschäftigten des Technischen Rathauses. Auch bei dieser konservativen Berechnung ergibt sich eine Zunahme des Kaufkraftpotenzial um 1.664.000,00 Euro pro Jahr ab dem Jahr 2022.

3.2.6 Zusätzlicher Bedarf an Angeboten/ Verkaufsfläche/Betrieben

Anhand des zusätzlichen Kaufkraftpotenzials für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen lassen sich die zusätzlichen Bedarfe ableiten.

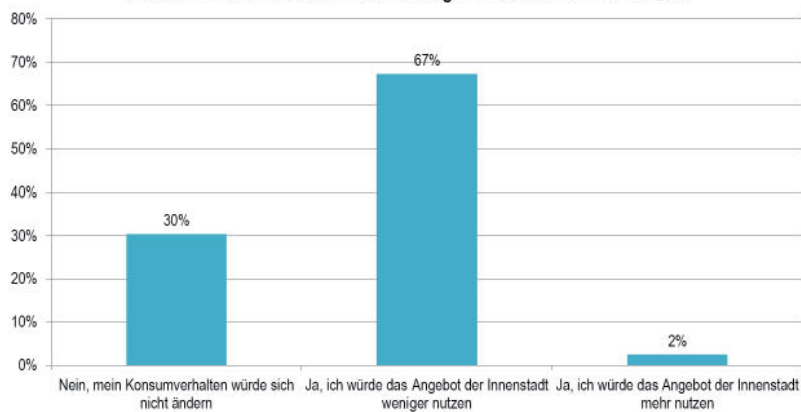
Weitere Information liefern die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung. Auf die Frage, welche Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen sich die Mitarbeiter im näheren/unmittelbaren Umfeld Ihres Arbeitsplatzes wünschen, wurden insbesondere Lebensmittelmarkt, Bäckerei/Metzgerei und Bank/Post genannt.

Bei der Bedarfsermittlung gilt es mögliche Synergien zu berücksichtigen. Der Gang zum Rathaus kann mit weiteren Erledigungen verbunden werden. Eventuelle Wartezeiten können Besucher beispielsweise in einem Café überbrücken, eine Kleinigkeit beim Bäcker oder Zeitungen am nahen Kiosk kaufen. Dienstleister wie Druck, Grafik und Catering etc. profitieren ebenfalls von einer Nachbarschaft zur Verwaltung. Beispielsweise sollten Fertigung und Handel von Schildern in räumlicher Nähe zur Zulassungsstelle angeordnet sein, um die KFZ-Anmeldung durch kurze Wege zu erleichtern. Es ist denkbar, dass eine Außenstelle des ADAC, Versicherungen

oder ein Reisebüro das Angebot ergänzen.

Für die Mitarbeiter sollten Alternativen zur Kantine bereit stehen. Dies könnte in Form eines Obst- und Gemüselaadens, aber auch durch weitere gastronomische Angebote erfolgen. Die überschlägige Berechnung der zusätzlichen Ausgaben ergeben, dass die wirtschaftliche Grundlage für weitere gastronomische Betriebe und Geschäfte gegeben ist. Mitarbeiter, Besucher und Anwohner des Stühlingers profitieren von den zusätzlichen verwaltungsaffinen Nutzungen.

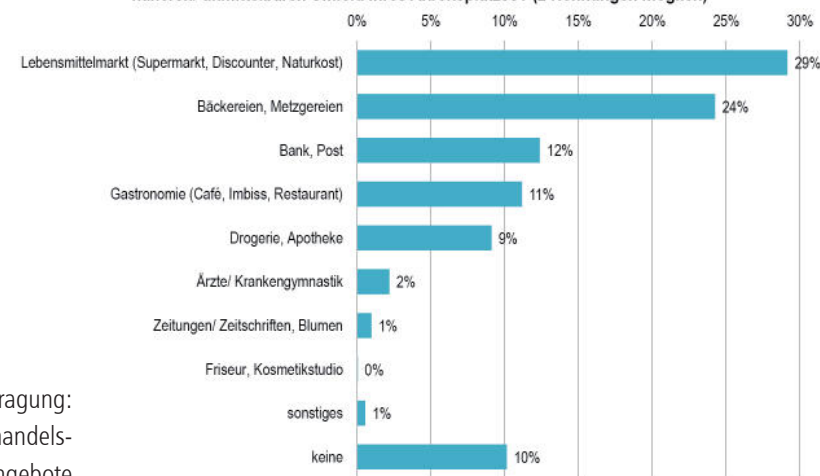
3 l) Würde eine Verlegung Ihres Arbeitsplatzes an den Standort des Technischen Rathauses im Stadtteil Stühlinger voraussichtlich eine Veränderung Ihres Konsumverhaltens im Bereich der Freiburger Innenstadt nach sich ziehen?



Hinweis: Den MitarbeiterInnen am Standort Techn. Rathaus wurde diese Frage nicht gestellt

Mitarbeiterbefragung:
Veränderung
Konsumverhalten

3 c) Welche Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen wünschen Sie sich im näheren/ unmittelbaren Umfeld Ihres Arbeitsplatzes? (2 Nennungen möglich)



Mitarbeiterbefragung:
Gewünschte Einzelhandels-
und Dienstleistungsangebote

PERSPEKTIVE STÜHLINGER POTENZIALANALYSE

Die Anordnung der zusätzlichen Nutzungen sollte sich in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahnhaltestelle befinden. Dort sind insbesondere ein Kiosk/Zeitungen, Post bzw. Bank(automat), Kopierladen und Café wünschenswert. Es ist sehr wahrscheinlich, dass Angebote am Standort des Technischen Rathauses von den Mitarbeitern und Besucher der Arbeitsagentur und den Schülern des Schulzentrums mitgenutzt werden, sofern diese gut erreichbar sind.

Lebensmittelmärkte

Nach einer verwaltungsinternen Untersuchung (Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung) zählt der Stühlinger zu den am besten versorgten Stadtteilen Freiburgs. Der Nahversorgungsanteil in den Teilbereichen Alt-Stühlinger und Stühlinger-Eschholz liegt bei 100 % (Nahversorgungsanteil Gesamtstadt: 76,9 %). Ein weiteres Angebot würde somit zu keiner Verbesserung führen.

Die Nahversorgungskarte zeigt, dass durch das bestehende Angebot an Lebensmittelmärkten bereits eine fußläufige Erreichbarkeit besteht (d.h. innerhalb der 500-Meter-Radien).

Auch die Lage spricht nicht für zusätzlichen Lebensmitteleinzelhandel: Der Standort des Technischen Rathauses befindet sich am Rande des Stadtteils Stühlinger. Das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Freiburg sieht jedoch vor, dass zentrenrelevante Sortimente vor allem in den Stadt- und Ortsteilzentren angeboten werden. Die Verwaltungskonzen-

tration sollte keinesfalls dem bestehenden Stadtteilzentrum Konkurrenz machen. Ausserdem muss bei Lebensmitteleinzelhandel auch mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet werden.

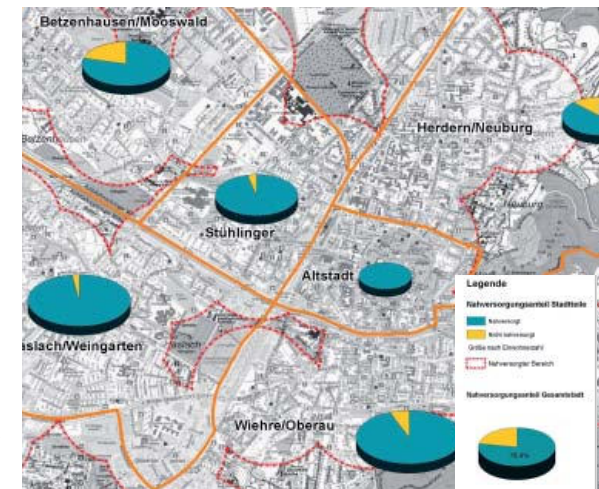
Aufgrund der Randlage und der guten Versorgungssituation im Stühlinger wird von einem weiteren Angebot im Bereich Lebensmittelhandel abgeraten.

Multifunktionale Räume

Ein wichtiges Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist der Wunsch der Anwohner nach einer multifunktionalen Nutzung von Räumen, insbesondere nach einem integrierten Veranstaltungsraum. Die Räume sollten tagsüber von der Verwaltung und abends von der Bürgerschaft genutzt werden können. Der Veranstaltungsbereich ist im Zusammenhang mit der Kantine anzuordnen, um die Gastronomie bei Bedarf nutzen zu können. Es wird empfohlen, einen Veranstaltungsraum für ca. 250 Menschen zu integrieren, der sowohl intern als extern zugänglich ist. Flexibilität kann durch ein herausnehmbares Trennwandsystem gewährleistet werden.

Neben den attraktiven Nutzungsmöglichkeiten für die Stühlinger Bürger bieten multifunktionale Räume auch den Vorteil einer Belebung des Areals in den Abendstunden. Die Räume könnten von Vereinen und Gruppierungen sowie für Familienfeste genutzt werden.

Ausschnitt aus dem Plan
„Lebensmittelmärkte Freiburg
Nahversorgungsanteil“
Stadt Freiburg 2011



3.2.7 Bedarfsanalyse für Betreuungsangebote

Die Bedarfsanalyse für Betreuungsangebote für Kinder von Verwaltungsmitarbeitern erfolgt u. a. auf Grundlage der Befragung der städtischen Bediensteten und anhand von Praxisbeispielen.

Ein Ergebnis der Bürgerbeteiligung im Stühlinger war der Wunsch nach einer Kinderbetreuungseinrichtung. Diese sollte idealerweise nicht nur für die Kinder der Verwaltungsmitarbeiter, sondern auch für eine Mitnutzung durch die Stühlinger offen sein.

Der Gesamtbedarf an Betreuungsplätzen ergibt sich aus einem Bedarf aus der Verwaltungskonzentration und einem Bedarf aus dem Stühlinger selbst. Im Stühlinger gibt es im näheren Umfeld des Technischen Rathauses ein ausreichendes Angebot an Kitas mit Plätzen sowohl für unter 3-Jährige als auch für 3- bis 6-Jährige. Die Kindertagesstättenbedarfsplanung der Stadt Freiburg (Stand: 1.7.2011) zeigt, dass es aktuell in Stühlinger-Eschholz und Alt-Stühlinger 471 Plätze für 3- bis unter 7-Jährige, sowie 180 Plätze für unter 3-Jährige gibt. Die vorhandenen Kitas sind bereits sehr gut belegt bzw. überbelegt. Daher ist davon auszugehen, dass der neu entstehende Bedarf der Beschäftigten des Technischen Rathauses in den bestehenden Kitas nicht gedeckt werden kann. Das Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung prognostiziert bis zum Jahr 2015 für den Stühlinger steigende Kinderzahlen, mit einem deutlichen Anstieg der 3- bis 6-Jährigen. Die erhöhte Anzahl

an Kindern wird dann voraussichtlich bis 2020 bestehen bleiben und danach wieder sinken.

Die Vorgabe der Stadtverwaltung, dass die Kinder von MitarbeiterInnen, die außerhalb wohnen, in städtischen Kitas Vorrang haben, ist nicht unproblematisch, da in erster Linie Freiburger Kinder mit Rechtsanspruch versorgt werden müssen. Die Kindertagesstättenbedarfsplanung der Stadt Freiburg empfiehlt beim Neubau der Verwaltungskonzentration eine 2- bis 3-gruppige Kita.

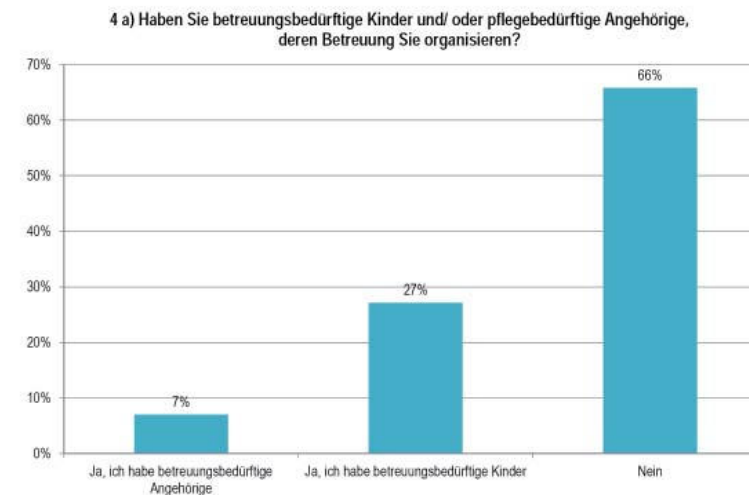
Die Mitarbeiterbefragung zeigt, dass 27 % der Mitarbeiter betreuungsbedürftige Kinder haben. 33 % der Befragten

wünschen sich ein Betreuungsangebot am Arbeitsplatz und weitere 13 % in der Nähe des Arbeitsplatzes. Aus den Mitarbeiterprognosen und den Befragungsergebnissen lässt sich überschlägig folgender Bedarf ermitteln:

1. Stufe: (2016) - 559 Beschäftigte	ca. 69
2. Stufe: (2019) - 502 Beschäftigte	ca. 62
3. Stufe: (2022) - 277 Beschäftigte	ca. 34

Es wird empfohlen, eine ausreichend dimensionierte Kita zu realisieren, auch als Signal für andere Betriebe in Freiburg.

Mitarbeiterbefragung:
Mitarbeiter mit betreuungsbedürftigen Kindern und/oder pflegebedürftigen Angehörigen



Flexibilität der Nutzungen bzw. Multifunktionalität sind wichtige Kriterien für die Planung. Da die allgemeine Bevölkerungsentwicklung auch in Freiburg langfristig zu einem Rückgang der Kinderzahlen führen wird, sollten die Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung flexibel nutzbar und auch für andere Zwecke geeignet sein.

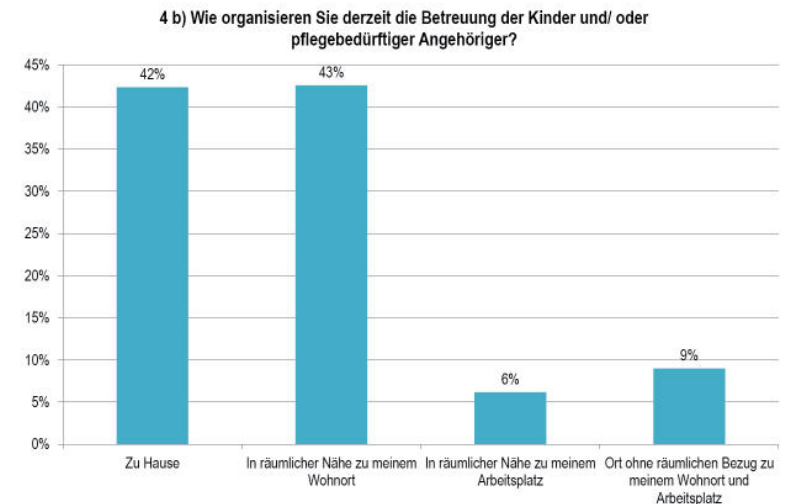
Bei der Realisierung der Kinderbetreuung muss zwischen den Kindern von Mitarbeitern und Besuchern unterschieden werden. Aus rechtlichen Gründen kann eine Kinderbetreuung für Besucher (Bsp. Ikea) nicht in einen Betriebskindergarten integriert werden, d.h., in einem solchen Fall müssten zwei Einrichtungen nebeneinander existieren.

Die folgenden Projekte helfen bei der Abschätzung des Bedarfs und zeigen beispielhaft, wie eine betriebliche Kinderbetreuung umgesetzt werden kann:

Beispiel 1: Kita Regierungspräsidium Freiburg

Im September 2011 wurde die betriebliche Kita Löwenzahn beim Regierungspräsidium Freiburg, Bissierstraße 3 eröffnet. Die Einrichtung steht den Kindern der ca. 2.100 Beschäftigten des Regierungspräsidiums, aber auch weiteren Landesbediensteten zur Verfügung. Es gibt zwei Gruppen, in denen jeweils 10 Kinder im Alter von 3 Monaten bis 3 Jahren betreut werden. Die Halbtags-Gruppe ist täglich von 7.00 - 14.00 Uhr, die Ganztags-Gruppe von 7.00 - 17.00 Uhr geöffnet. Die Gesamtkosten betragen ca. 420.000 Euro

Mitarbeiterbefragung:
Organisation der Betreuung



Mitarbeiterbefragung:
Gewünschte räumliche Rahmenbedingungen der Kinderbetreuung



für Umbau und Ausstattung der Kindertagesstätte sowie für die Anlage eines Spielplatzes. Träger der Kindertagesstätte ist das Jugendhilfswerk Freiburg e. V.

„Alle Betreuungsplätze sind bereits vergeben. Die hohe Nachfrage nach den 20 Betreuungsplätzen zeigt den großen Bedarf nach einer arbeitsplatznahen Kinderbetreuung.“ (Homepage RP Freiburg)

<http://www.rp.baden-wuerttemberg.de/servlet/PB/menu/1329043/index.html>

http://www.jugendhilfswerk.de/kitaeinricht/kita_rp/kita_rp_kont.htm

Beispiel 2: Kinderkrippe "Spatzennest" (Hellma GmbH & Co. KG)

Die Kinderkrippe der Firma Hellma GmbH & Co. KG in Müllheim in Baden ist in einer ehemaligen Hausmeisterwohnung direkt auf dem Gelände der Firma untergebracht. Es gibt 10 Ganztagesplätze für Kinder im Alter von 8 Wochen bis zu drei Jahren. Freie Plätze werden auch an ortsansässige Familien vergeben, jedoch haben die Mitarbeiter der Firma Hellma Vorrang. Die Öffnungszeiten sind 7.30 - 17.30 Uhr. Besonderheit des Außenbereichs: eine große überdachte Terrasse, die Spielen im Freien in allen Jahreszeiten ermöglicht. Träger ist die Firma Hellma GmbH & Co. KG.

<http://www.hellma-analytics.com>

Beispiel 3: Siemens Karlsruhe

Die Firma Siemens hat im Industriepark Karlsruhe eine betrieblich geförderte Kindertageseinrichtung unter der Trägerschaft der AWO eingerichtet. Die Betreuung der 45 Kinder im Alter von sechs Monaten bis sechs Jahren erfolgt in drei altersgemischten Gruppen. Die Öffnungszeiten sind täglich 7.00 Uhr - 17.30 Uhr. Eine Besonderheit ist die Zweisprachigkeit, mit deutsch- und französischsprachigen Erzieherinnen. Die Investitionskosten betragen ca. 1 Million Euro. Die Stadt Karlsruhe fördert die Einrichtung.

<http://www.mfw.baden-wuerttemberg.de/fm7/1106/BetrieblichunterstuetzteKinderbetreuungneu.pdf>

Vorgehen zur Bedarfsermittlung:

1. Ziele der Unternehmensleitung im Hinblick auf ein Engagement in der Kinderbetreuung: Welche betrieblichen Ziele sollen erreicht werden?
 - Soll das Betreuungsangebot für Kinder bestimmter Altersgruppen konzipiert werden?
 - Einschätzung des Betreuungs-Bedarfs
 - Festlegungen zur Höhe des finanziellen Engagements des Unternehmens
2. Ermittlung quantitativer Daten (soweit verfügbar): Welche Daten geben Hinweise auf Betreuungsbedarfe?
 - Anzahl der Mitarbeiter/-innen mit Kindern (Lohnsteuerkarten), mit Kindern unter 3 J., Mitarbeiterinnen in Mutterschutz (6 Wochen vor, 8 Wochen nach der Geburt)
 - Anzahl der Bezieher/-innen von Elterngeld (14 Mon.),
 - Anzahl der Mitarbeiter/-innen in Elternzeit (3 Jahre),
 - Arbeitszeiten
3. Information und Befragung der Eltern oder Gespräche mit den Eltern
 - Innerbetriebliche Infoveranstaltung
 - Qualitative und quantitative Befragungen
4. Bewertung der Daten und Ergebnisse der Befragungen
5. Wie sind die Bedarfsplanungen der Standortkommune und Wohnsitzkommunen?
6. Entwurf eines Angebotskonzepts mit Kostenschätzung
7. Maßnahmenplanung

Quelle: Betrieblich unterstützte Kinderbetreuung - Leitfaden für Unternehmen, Wirtschaftsministerium BW (2009)

3.2.8 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Nach der Auftaktveranstaltung im Oktober 2011 hatten sich vier Arbeitsgruppen aus interessierten Bürgern gebildet, die in mehreren Treffen verschiedene Szenarien der Verwaltungskonzentration diskutierten.

Die Arbeitsgruppen und ihre Szenarien:

AG I (Szenario Reine Verwaltung)

AG II (Szenario Verwaltung, Kultur und Begegnung)

AG III (Szenario Verwaltung, Handel und Gastronomie)

AG IV (Szenario Verwaltung und Wohnen)

Die Ergebnisse wurden am 03. Februar 2012 im Rahmen einer Bürgerveranstaltung in Kurzreferaten vorgetragen. Parallel zu den Vorträgen wurden Stichworte auf Karteikarten notiert und an Stellwände geheftet.

Aus dem Protokoll der Veranstaltung:

„Die verschiedenen Aspekte der vier AG-Stellwände wurden im Rahmen des Workshops insgesamt sieben Kategorien (Verkehr, Freiräume, Arbeitsplätze, Wirtschaft, Wohnumfeld/ Wohnen, Kultur/Bildung, Dichte/Innenentwicklung, Soziales Miteinander) zugeordnet. Anschließend wurden die aus Sicht der Teilnehmer wichtigsten Aspekte benannt, so dass sich folgendes Meinungsbild abzeichnet. [...] Grundsätzlich lässt sich bei allen AGs feststellen, dass eine Verwaltungskonzentration einen Mehrwert für den Stühlinger bringen

muss. Ein reine Verwaltungsnutzung wird von allen AGs kritisch gesehen.

Nutzungsbezogen sind in diesem Zusammenhang der Wunsch/die Forderung nach einem Stadtteilzentrum/Bürgerzentrum/Stadtteiltreff in einem Neubau und weitere damit zusammenhängende Aspekte (Arbeitsräume für Bürgerschaft, Stärkung gesellschaftlichen Lebens) der am häufigsten gepunktete Aspekt. Als weitere Nutzungsbezogene Aspekte werden (bezahlbares) Wohnen auf dem Gelände und Kinderbetreuungsangebote genannt.

Die größte Sorge gilt den verkehrlichen Auswirkungen durch die Verwaltungskonzentration, die sich v. a. in der Bepunktung der Aspekte Forderung einer Tiefgarage/Quartiersga-

rage, Verkehrsberuhigung Fehrenbachallee, Verbesserung der Qualität Fuß- und Radwege Egonstraße/Wannerstraße äußert.

Daneben werden die Risiken/Chancen für Grün- und Freiraumstrukturen durch die Verwaltungskonzentration häufig gepunktet. Die Weiterentwicklung des „Grünen Bandes“, der Erhalt der Kleingärten bzw. die Verlagerung der Kleingärten zur anderweitigen Nutzung (Wohnen) und der Erhalt des Baumbestands im Falle eines Neubaus sind hervorzuhebende Aspekte.“

Die Ergebnisse der Veranstaltung am 03. Februar 2012 wurden in einer öffentlichen Bürgerveranstaltung im Stühlinger am 22. März 2012 weitestgehend bestätigt.

Ergebnisse der Arbeitsgruppen
Beispiel Arbeitsgruppe II - Szenario
Verwaltung, Kultur und Begegnung
Sorgen und Hoffnungen

Sorgen	Hoffnungen
Nutzungsbezogene Aspekte	
<ul style="list-style-type: none"> keine Konkurrenz zu bestehenden Strukturen (z.B. Gastronomie und Kultureinrichtungen wie E-Werk) 	<ul style="list-style-type: none"> Durch neue kulturelle, soziale und Begegnungs-Nutzungen Stärkung des gesellschaftlichen und kulturellen Lebens, Stühlinger Bedarf decken (u.a. Bedarf an Kinderbetreuungsmöglichkeiten), Mehrwert an Wohn- und Lebensqualität für Stühlinger/ Synergien für Stühlinger.
Freiraumbezogene und städtebauliche Aspekte	
<ul style="list-style-type: none"> Durch großen Neubau zusätzliche Belastung von einem der am dichtesten bebauten Stadtteile und weiterer Verlust von Grünflächen/ Kleingärten und von Aufenthaltsqualitäten 	<ul style="list-style-type: none"> Grünflächenvernetzung
Verkehrliche Aspekte	
<ul style="list-style-type: none"> Belastungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen, z.B. in Eschholzstr., Fehrenbachallee, Engelbergstr. und in Nebenstraßen (Folgen: z.B. Lärm- und Luftbelastung, Staus), erhöhter Parkdruck im Stühlinger, Überlastung Straßenbahn, Radwegenetz 	

Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Beispiel Arbeitsgruppe II - Szenario Verwaltung, Kultur und Begegnung Ideen

Bürgerbeteiligung Stühlinger Gesamtübersicht

Neben einem reinen Verwaltungsbau muss ein echter Mehrwert für den Stühlinger geschaffen werden. Folgende Ideen wurden formuliert:

Ideen	
Nutzungsbezogene Aspekte	
<ul style="list-style-type: none"> Bürgerzentrum Stühlinger (Beispiel „Glashaus“) <ul style="list-style-type: none"> z.B. für Begegnung, Vereine, private Feste; mit einer Kantine, die auch offen für andere Gäste und Nutzungen ist sowie Kinderbetreuung/ Mehrgenerationenbegegnung, die nutzbar für Verwaltungsangestellte und für die Stühlinger Bürgerschaft ist offenes Konzept: Mehrfachnutzung als Gestaltungsprinzip der Räume und Außenflächen Kulturelle Nutzungen mit Schwerpunkt auf nicht-kommerzielle und auch interkulturelle Angebote; Erhebung vorhandener Strukturen und Kooperationen mit vorhandenen Einrichtungen, um Konkurrenzsituationen zu vermeiden 	
freiraumbezogener und städtebaulicher Aspekte	
<ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Ausbau der bestehenden wenigen Grünflächen als Naherholungsbereiche (u.a. Grünvernetzung durch Dreisamstegen Süden verbessern), Abwägung, wie der größtmögliche Nutzen für die gesamte Bevölkerung im Spannungsfeld mit der Kultur der Kleingärten erreicht werden kann Außenraum sollte Sport und Bewegung ermöglichen Sporthalle für Berufsschulzentrum und Stühlinger BewohnerInnen auf dem Wohnwagenplatz als Ausgleich für Belastung des Stühlinger durch das neue Rathaus > geht nicht zu Lasten von Grünflächen 	
verkehrlicher Aspekte	
<ul style="list-style-type: none"> Verkehrskonzept für den Stühlinger, u.a. <ul style="list-style-type: none"> Sperrung/ Poller Fehrenbachallee für den Durchgangsverkehr zwischen Lehener- und Wannerstraße für Durchgangsverkehr, Zuführung des PKW-Verkehrs von der Berliner Allee und nicht durch den Stühlinger Quartiersgarage für BesucherInnen und Stühlinger BewohnerInnen Car-Sharing Prüfung von mehr Bussen und Wagons bei der Stadtbahn Ausbau und Gestaltung der Radwege und dabei bessere Verbindung mit dem Süden (Stege über Dreisam/ B 31) 	

3.3 Vertiefende Verkehrsanalyse

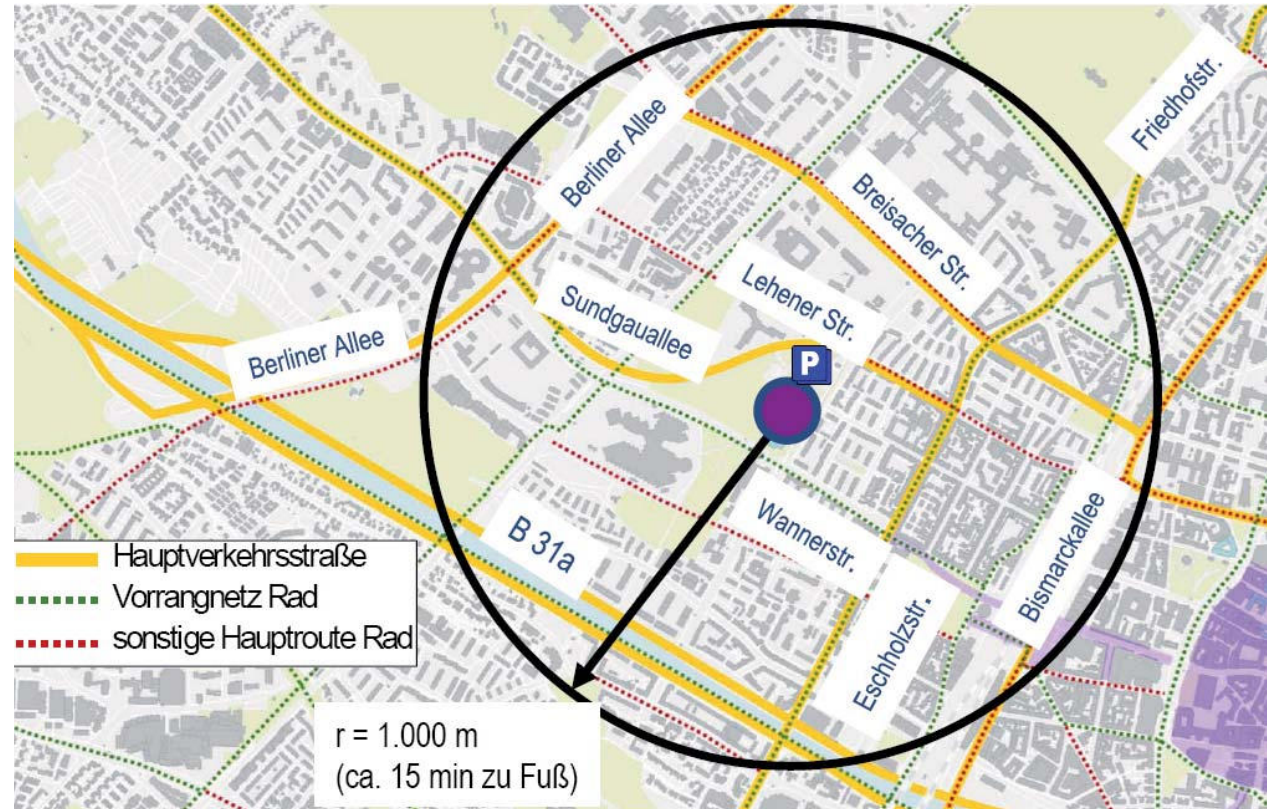
Im Rahmen der verkehrliche Analyse wird erörtert, welche verkehrlichen Auswirkung und Anforderungen die Konzentration der verschiedenen Verwaltungseinrichtungen am zukünftigen Standort Stühlinger hervorruft. Hierzu werden der Stellplatzbedarf und die zu erwartenden Verkehrsmengen für alle relevanten Verkehrsmittel (Kfz, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) ermittelt.

Darauf aufbauend werden Verbesserungsmöglichkeiten und ggf. Verbesserungserfordernisse aufgezeigt, sowie auf planerische Randbedingungen hingewiesen.

3.3.1 Verkehrsentwicklung Standort Stühlinger

Durch die stufenweise geplante Konzentration verschiedener Verwaltungseinrichtungen entstehen am zukünftigen Standort verkehrliche Anforderungen. Um eine optimale Erreichbarkeit zu gewährleisten ist allen Verkehrsmitteln (Kfz, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) gleichermaßen Rechnung zu tragen. Gleichzeitig sind genügend Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten vorzuhalten.

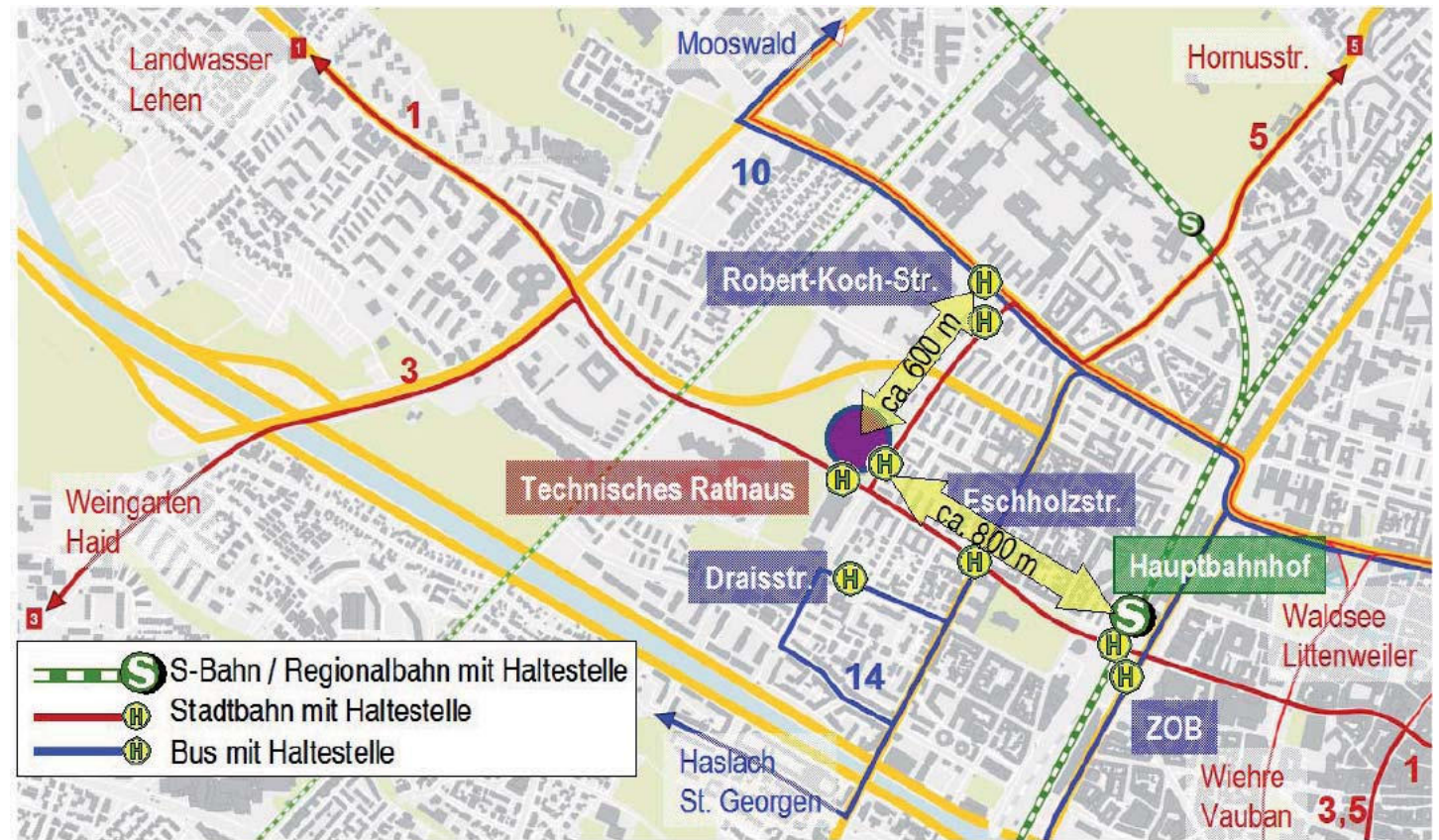
Die Fahrtenhäufigkeit, die Verkehrsmittelwahl (Modal-Split) und die Verweildauer unterscheidet sind dabei für Beschäftigte und Besucher bzw. Kunden. Eine entsprechend differenzierte Prognose liefert so das Fahrtenaufkommen und den Stellplatzbedarf für Beschäftigte und Besucher bzw. Kunden. Hierfür kann auf eine Mitarbeiterbefragung als Grundlage zurückgegriffen werden.



3.3.2 Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Der Standort ist heute gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Unmittelbar angrenzend befinden sind Haltestellen der Stadtbahnlinien 1 und 3; die Linien verkehren mit einer 7,5min-Taktung. Zusätzlich ist in weniger als 600m Fußwegstrecke die Buslinien 10 und 14 erreichbar.

Der Hauptbahnhof als zentraler Verknüpfungspunkt des ÖPNV ist rund 800m entfernt und damit fußläufig noch gut erreichbar.



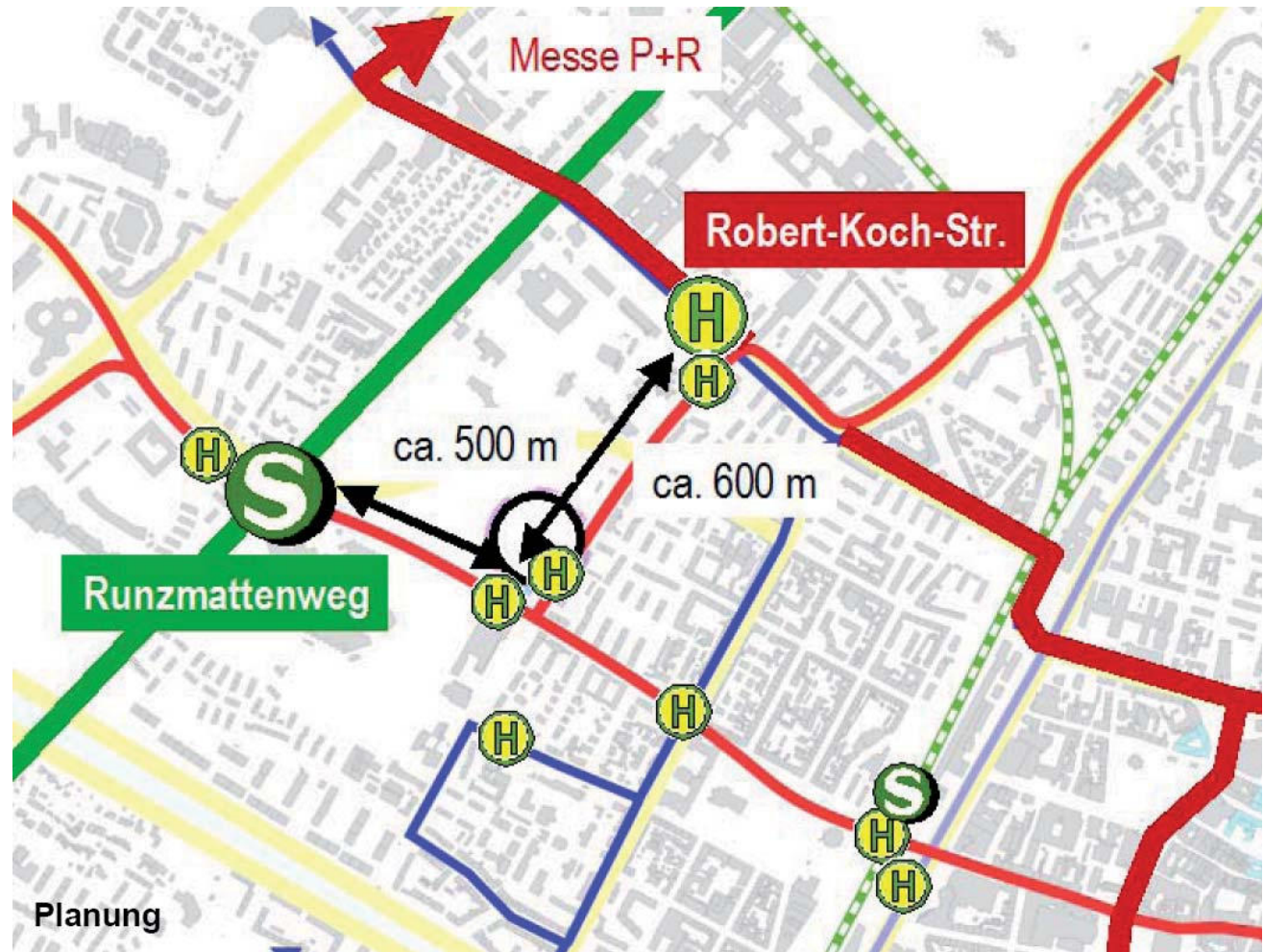
Bestand

Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Die geplante S-Bahnlinie mit der fußläufig in rund 500m erreichbaren Haltestelle Runzmattenweg verbessert das vorhandene Angebot zusätzlich.

Zur optimalen Verknüpfung des Verwaltungskomplexes an den ÖPNV sind:

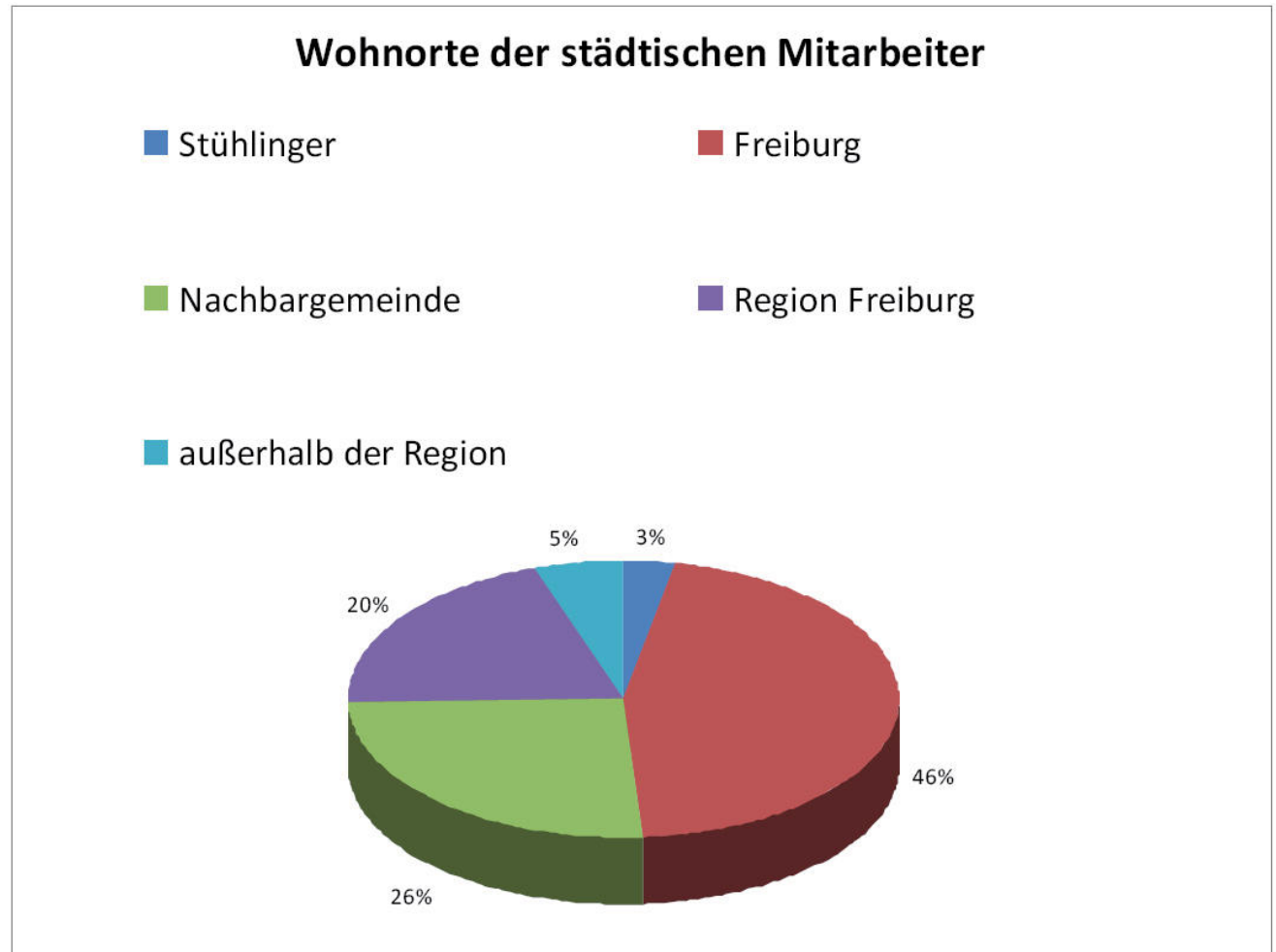
- die Bahnsteige der Haltestellen „Technisches Rathaus“ ggf. zu ertüchtigen,
- die Gebäudezugänge möglichst umwegarm mit den Haltestellen zu verknüpfen und
- eine geeignete Wegweisung vorzusehen.



3.3.3 Verkehrsaufkommen – Mitarbeiter

Im Rahmen einer Mitarbeiterbefragung wurden verschiedene verkehrlich relevante Angaben erbeten. Es konnte eine hohe Beteiligungsrate erreicht und so eine belastbare Datengrundlage geschaffen werden. Die Wohnorte der städtischen Mitarbeiter geben Aufschluss über die Routenwahl im Netz, in Abhängigkeit des genutzten Verkehrsmittels.

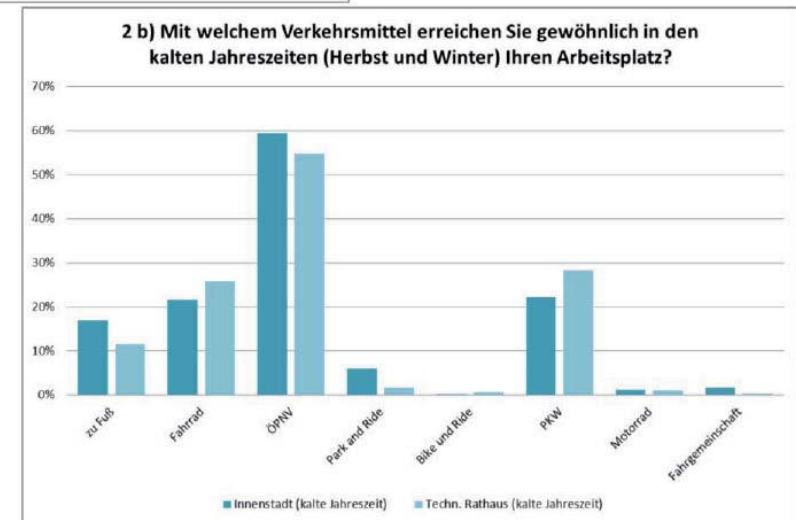
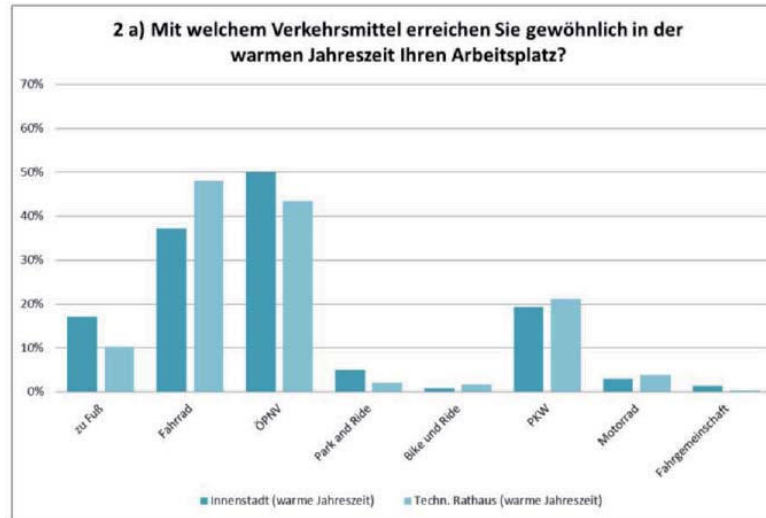
Rund 3% der Mitarbeiter wohnen im Stadtteil Stühlinger, also sehr nahe am geplanten Standort der Verwaltungskonzentration. Weitere 46% wohnen in Freiburg. Damit sind rund die Hälfte der Mitarbeiter durch ihre Standortnähe als Potenzial für Fuß- und Radverkehr zu werten. Für die Nutzung des ÖPNV sind sie ebenso Potenzial, wie auch weiter entfernt lebende Mitarbeiter. Für Mitarbeiter von außerhalb ist neben dem ÖPNV auch die Kfz-Nutzung besonders attraktiv.



Verkehrsmittelwahl – Modal-Split

Im Rahmen der Mitarbeiterbefragung wurde differenziert nach den heutigen Standorten Innenstadt und Technisches Rathaus die Verkehrsmittelwahl erhoben. Die Verkehrsmittelwahl ist täglichen und saisonalen Schwankungen unterworfen. Daher waren Mehrfachnennungen möglich und zweckdienlich, zusätzlich wurde das Mobilitätsverhalten jeweils für die kalte und warme Jahreszeit erfasst.

Am Standort Technisches Rathaus nutzen nahezu 50% der Beschäftigten in der warmen Jahreszeit regelmäßig das Fahrrad, in der kalten sind es noch 26%. Ein Großteil dieser Schwankung wird vom ÖPNV aufgenommen, mit etwa 43% regelmäßigen Nutzern in der warmen Jahreszeit und rund 55% in der kalten. Die Kfz-Nutzung am Technischen Rathaus schwankt gering und liegt bei 21% bis 28%.



3.3.4 Verkehrserzeugung

Der Mitarbeiterverkehr wurde basierend auf den Mobilitätskennwerten der Mitarbeiterbefragung ermittelt. Für den separat ermittelten Besucherverkehr wurden die Kennwerte wie Modal-Split dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Freiburg entnommen.

In der Stufe 1 zieht u.a. das Bürgeramt und damit die Publikums-intensivsten Nutzungen an den Standort Fehrenbachallee. Daher steigt bereits das Besucher- und Verkehrsaufkommen in Stufe 1 stark an, die weiteren Stufen lösen deutlich geringere Verkehrsmengen aus.

	Bestand	Stufe 1 (incl. Techn. Rathaus)	Stufe 2 (incl. Techn. Rathaus u. Stufe 1)	Stufe 3 (incl. Techn. Rathaus u. Stufe 1+2)
Beschäftigtenverkehr				
Anzahl Beschäftigte	502	1.061	1.563	1.840
Verkehrsmenge (werktätlich Querschnittsbelastung)				
MIV	210	424	625	736
Radverkehr	231	531	782	921
ÖV-Nutzer	406	934	1.376	1.620
Fußgänger	83	191	281	331
Kundenverkehr				
Anzahl Kunden	60	1.128	1.193	1.253
Verkehrsmenge (werktätlich Querschnittsbelastung)				
MIV	44	585	619	650
Radverkehr	36	643	680	714
ÖV-Nutzer	42	750	793	833
Fußgänger	6	107	113	119
Lieferverkehr	35	53	63	69
Gesamtverkehrsaufkommen				
Verkehrsmenge (werktätlich Querschnittsbelastung)				
MIV	289	1.062	1.307	1.455
Radverkehr	267	1.174	1.462	1.635
ÖV-Nutzer	448	1.684	2.169	2.453
Fußgänger	89	298	394	450

3.3.5 Stellplatzbedarf

Abgestimmt auf die ermittelten Verkehrsmengen sind am Standort ausreichende Abstellmöglichkeiten für Kfz und Fahrräder vorzuhalten. Zu berücksichtigen sind die Öffnungszeiten sowie die Parkdauer der Nutzer. Zusätzlich sollen 50 Stellplätze für Dienstwagen vorgehalten werden. Im Vollausbau der Stufe 3 liegt der Bedarf bei 272 Kfz-Stellplätzen für Beschäftigte und Besucher. Damit reicht die heutige Kapazität von 329 Stellplätzen rechnerisch aus, um den Gesamtbedarf von 322 Kfz-Stellplätzen abzudecken.

Der Radverkehr ist starken saisonalen Schwankungen unterworfen. Der Bedarfsermittlung liegen Durchschnittswerte der Beschäftigtenbefragung für die verschiedenen Standorte und Jahreszeiten zugrunde.

Zu klären ist, ob das Angebot der Kfz- und Rad-Stellplätze auf saisonale Spitzenbelastungen, besondere Veranstaltungen o.ä. bemessen werden sollen. Die Mitarbeiterbefragungen deuten daraufhin, dass es an Spitzentagen bis zu einer Verdoppelung der Nachfrage an Rad-Stellplätzen kommen kann.

Wichtige Voraussetzung für die Akzeptanz insbesondere der Rad-Abstellanlagen sind deren Nähe zu den Gebäudeeingängen und die zeitgemäße bauliche Beschaffenheit. Idealerweise werden für Beschäftigte dezentrale Gebäudezugänge und für Besucher zentrale Eingänge geschaffen, so können auch die Besucher- und Beschäftigten-Stellplätze separiert und in optimaler Lage angeordnet werden.

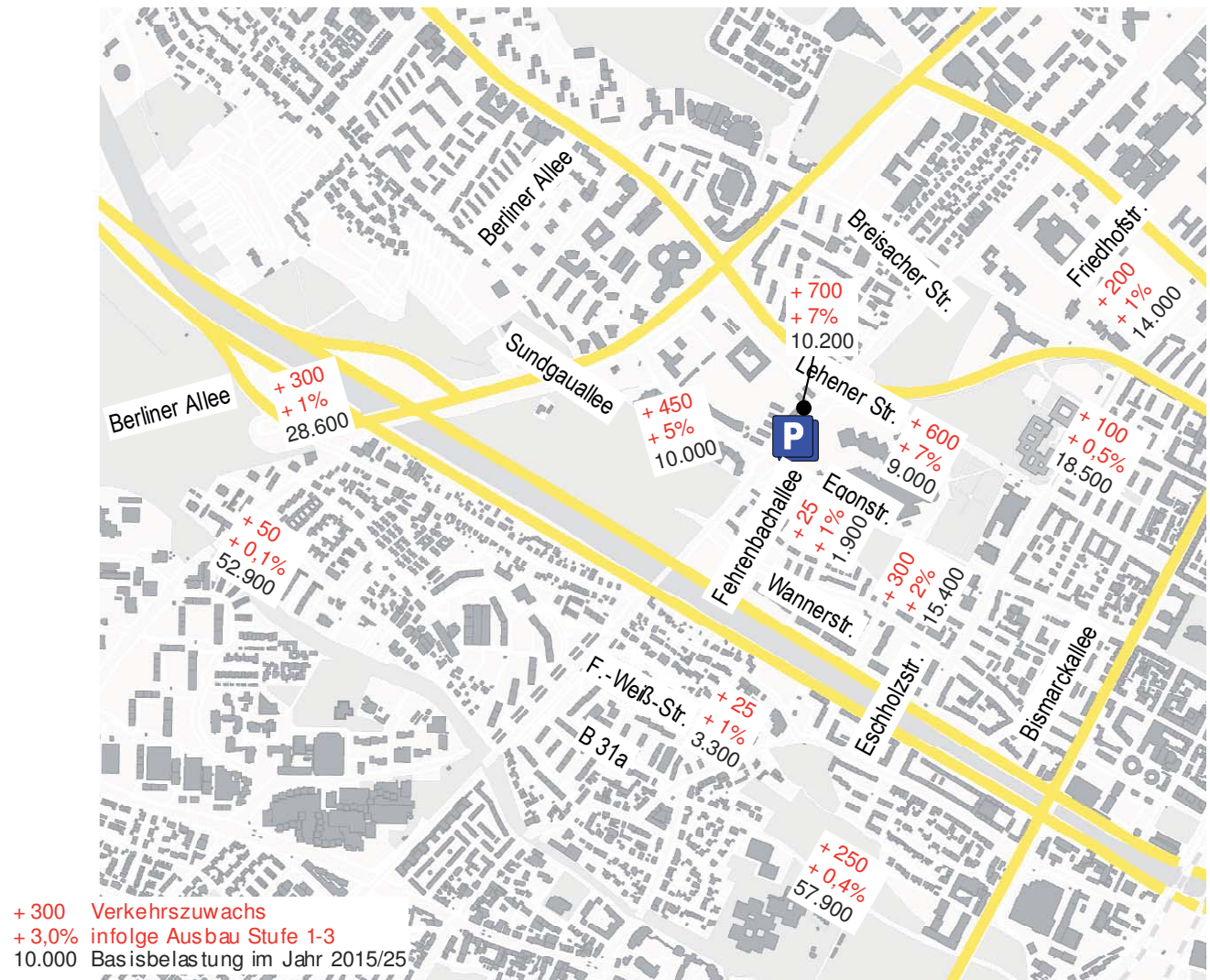
	Bestand	Stufe 1 (incl. Techn. Rathaus)	Stufe 2 (incl. Techn. Rathaus u. Stufe 1)	Stufe 3 (incl. Techn. Rathaus u. Stufe 1+2)
Erforderliche Stellplätze Beschäftigte				
Kfz-STP (ohne Dienstfahrzeuge)	73	136	200	235
Rad-STP (ohne Dienstfahrzeuge)	90	191	281	331
Erforderliche Stellplätze Besucher				
Kfz-STP	10*	35	36	37
Rad-STP	10*	38	39	40
Summe erforderliche Stellplätze				
Kfz-STP (ohne Dienstfahrzeuge)	83	171	236	272
<i>Bestand öffentlicher und dienstlicher Parkplatz</i>	329			
Rad-STP (ohne Dienstfahrzeuge)	100	229	320	371
<i>Bestand Rad-Abstellanlagen</i>	150			

*) im Bestand liegt der rechnerische STP-Bedarf niedriger, es ist jedoch ein Sockelangebot zu berücksichtigen

3.3.6 Kfz-Verkehr Ausbau Stufe1-3

Die Umsetzung aller Stufen der Verwaltungskonzentration induziert knapp 1.200Kfz/Werktag Neuverkehr. Die Verteilung im Straßennetz erfolgt auf Basis der Erkenntnisse der Mitarbeiterbefragung und des VEP in dessen Verkehrsmo-
dell die Fahrten eingespeist wurden.

Meßbar ist der Anstieg der Verkehrsmenge nur im direkten Umfeld der Rathausanbindung. Lehener Straße wird mit rund 700Kfz/24h (+7%) mehrbelastet, in der Sundgauallee sind es rund 450Kfz/24h (+5%). In der Eschholzstraße entstehen geringe Mehrbelastungen von 300Kfz/24h (+2%), ein Teil der Fahrten umgeht die Eschholzstraße über die Achse B31a und Berliner Allee. Die angrenzenden Wohnstraßen Fehrenbachallee, F.-Weiß-Straße und Egonstraße erfahren keine spürbaren Mehrbelastungen.



3.3.7 Standort Fehrenbachallee – Maßnahmenempfehlungen

Kfz-Verkehr:

Die zukünftigen Verkehrsmengen können in der Einmündung Rathaus-Parkplatz/Sundgauallee als Vorfahrt-geregelter Knoten ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden. Die Parkplatz-Ausfahrt sollte mit separaten Links- und Rechtsabbiegestreifen ausgestattet werden. Im angrenzenden übergeordneten Netz sind die zusätzlichen Verkehrsmengen kaum merklich und beeinflussen mithin die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte kaum. Die Modellberechnungen zeigen, dass sich die Neuverkehre auf die Hauptachsen konzentrieren. Die angrenzenden Wohnstraßen Fehrenbachallee, F.-Weiß-Straße und Egonstraße erfahren keine spürbaren Mehrbelastungen, auch ohne Maßnahmen zur Abwehr von Schleichverkehren.

Rad- und Fußverkehr:

Im Rad- und Fußverkehr sind keine Kapazitätsengpässe zu erwarten, angesichts der zukünftigen Bedeutung des Standortes sind jedoch Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung erstrebenswert. So sollte die wichtige Rad- und Fußverkehrsachse in Richtung Bahnhof und Innenstadt ertüchtigt werden. Vorgeschlagen wird auch eine Durchbindung über die Egonstraße mit Übergängen über die Stadtbahn. Im Zuge der vorgesehenen Aufwertung der Verbindung Haslach-Stühlinger für den Fuß- und Radverkehr ist eine Grünachse mit Querung der Dreisam geplant.

ÖPNV:

Zur optimalen Verknüpfung des Verwaltungskomplexes an den ÖPNV sollten die Bahnsteige der Haltestellen „technisches Rathaus“ ggf. ertüchtigt werden, um das zukünftige Fahrgastaufkommen sicher und leistungsfähig abwickeln zu können. Darüberhinaus gehende Maßnahmen erscheinen nicht erforderlich. Im Vollausbau wird mit rund 410 ÖPNV-Nutzern in der Spitzenstunde gerechnet, davon rund 320 Ausstieger. Allein schon durch die nahe gelegenen Haltestellen zweier Stadtbahnlinien und deren hohe Taktung steht ein gutes und ausreichend leistungsfähiges Angebot zur Verfügung – weitere Angebote befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Stellplätze:

Der zukünftige Bedarf liegt bei rund 370 Rad- und 320 Kfz Stellplätzen (incl. Dienstwagen). Zu klären ist, ob das Angebot auf saisonale Spitzenbelastungen, besondere Veranstaltungen o.ä. bemessen werden sollen – dies kann bis zu einer Verdoppelung des Angebotes an Rad-Abstellplätzen führen. Wichtige Voraussetzung für die Akzeptanz insbesondere der Rad-Abstellanlagen sind deren Nähe zu den Gebäudeeingängen und die zeitgemäße bauliche Beschaffenheit.

Gebäudezugänge:

Zu diskutieren ist die optimale Lage der Gebäudezugänge. Idealerweise werden für Beschäftigte dezentrale und für Besucher zentrale Eingänge geschaffen, so können auch die Besucher- und Beschäftigten-Stellplätze separiert und in optimaler Lage angeordnet werden. Gleichzeitig ist bei der Wegführung auf eine möglichst umwegarme Verknüpfung zu den ÖPNV-Haltestellen und zu den Achsen des Rad- und Fußverkehrs zu achten.

3.3.8 Fazit Verkehrsanalyse

Aus verkehrlicher Sicht ist die Verwaltungskonzentration Standort Stühlinger gut umsetzbar.

Die Auswirkungen im Kfz-Verkehr sind im umliegenden Straßennetz gering. Der im Vollausbau (Stufe 3) erforderliche Kfz-Stellplatzbedarf lässt sich mit dem bestehenden Parkplatz-Angebot abdecken.

Da bereits durch die Umsetzung der ersten Ausbaustufe ein Großteil der Verkehrsmengen und des Stellplatzbedarfs erzeugt wird, erscheint es sinnvoll die Verkehrsinfrastruktur gleich auf den Vollausbau auszulegen – die weiteren Ausbaustufen erzeugen lediglich geringe zusätzliche Verkehre.

In die Gebäudekonzeption sind die erforderlichen Wegebeziehungen für den Rad- und Fußverkehr sowie die Radabstellanlagen zu berücksichtigen, die Umsetzung kann ggf. stufenweise analog der Erfordernisse der Ausbaustufen der Verwaltungskonzentration erfolgen.

3.4 Zusammenfassung der Analyseergebnisse und Entwicklungsstrategien

Auf Grundlage der Analyseergebnisse werden zwei Nutzungsszenarien für das Areal der Verwaltungskonzentration erarbeitet und die Vor- und Nachteile bewertet. Die Szenarien fassen die Erkenntnisse der Analyse zusammen.

3.4.1 Ergänzende, verwaltungsaffine Nutzungen

Das Grundstück Fehrenbachallee 12 bietet neben der Verwaltungskonzentration nur begrenzt Platz für weitere mögliche Nutzungen. Es gilt deshalb genau abzuwägen, welche zusätzlichen Nutzungen an dieser Stelle realisiert werden können. Bei den Überlegungen sind die Bedürfnisse der Bürger des Stadtteils Stühlinger, der Mitarbeiter und der Besucher der Verwaltung zu berücksichtigen.

Die Bürgerbeteiligung zeigt, dass eine reine Verwaltungsnutzung kritisch gesehen wird und sich die Bürger des Stühlingers einen Mehrwert von der Verwaltungskonzentration erhoffen bzw. erwarten. Dieser Mehrwert kann durch ein Angebot von ergänzenden Nutzungen erfolgen.

Im Rahmen der Potenzialanalyse wurde untersucht, welche ergänzenden Nutzungen einen sinnvollen Beitrag zur positiven Entwicklung des Standortes leisten können. Verwaltungsaffinen bzw. ergänzenden Nutzungen der Kategorien Handel/Dienstleistung/Gastronomie, multifunktionale Räume

und Kinderbetreuung wurden geprüft. Bei der Beurteilung der Nutzungen wurden Synergieeffekte zwischen Verwaltung und zusätzlichen Angeboten berücksichtigt.

Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie

Das prognostizierte zusätzliche Kaufkraftpotenzial und die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung zeigen, dass Angebote in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie im Umfeld des Technischen Rathauses sinnvoll sind. Die Analyse berücksichtigt die verschiedenen Nutzergruppen: Besucher, Mitarbeiter und Anwohner. Bei verkehrsgünstiger Anordnung an den Stadtbahnhaltestellen kann davon ausgegangen werden, dass außerdem die Schüler des nahe gelegenen Schulzentrums sowie Mitarbeiter und Besucher der umliegenden Behörden die Angebote nutzen.

Ein Vorteil ergänzender Nutzungen ist, dass der Besuch des Technischen Rathauses mit weiteren Erledigungen verbunden werden kann: Wartezeiten könnten etwa mit einem Besuch im Café, beim Bäcker oder am Kiosk überbrückt werden.

Ein Bankautomat und Serviceangebote der Post wären für Mitarbeiter wie auch Besucher eine praktische Ergänzung. Synergien sind ebenfalls mit Dienstleistern wie Druck, Grafik und Catering zu erwarten, die von einer Nachbarschaft zur Verwaltung profitieren. Fertigung und Handel von Nummernschildern ist in räumlicher Nähe zur Zulassungsstelle anzuordnen, um die KFZ-Anmeldung durch kurze Wege zu erleichtern. Mögliche ergänzende Nutzungen sind eine Außenstelle

des ADAC, Versicherungen oder ein Reisebüro.

Die Befragung hat ergeben, dass sich die Mitarbeiter Alternativen zur Kantine wünschen. Dies könnte in Form eines kleinen Obst- und Gemüseladens, aber auch durch weitere gastronomische Angebote wie ein Café oder Bistro erfolgen. Die Prognose des zusätzlichen Kaufkraftpotenzials zeigt, dass die wirtschaftliche Grundlage für weitere gastronomische Betriebe und kleinere Geschäfte gegeben ist.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Stühlinger ist sehr gut und eine Neuansiedelung von Lebensmitteleinzelhandel lässt keine Verbesserung der Nahversorgungssituation erwarten. Zudem ist, entsprechend dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Freiburg, der Standort des Technischen Rathauses nicht für zentrenrelevante Sortimente geeignet. Aufgrund der Randlage und der guten Versorgungssituation im Stühlinger wird daher von einem weiteren Angebot im Bereich Lebensmittel bzw. zentrenrelevanten Handels abgeraten.

Multifunktionale Räume

Viele Bürger äußerten den Wunsch, multifunktionale Räume in das Konzept zu integrieren. Tagsüber von der Verwaltung genutzte Räume können abends von der Bürgerschaft für Vereinstreffen oder Feste genutzt werden. Vorteile sind die bessere Ausnutzung der Räume und die Belebung des Standorts in den Abendstunden.

Es wird empfohlen einen Veranstaltungsraum für bis zu 250 Menschen zu integrieren, der durch flexible Trennwände in der Größe veränderbar ist. Die Anordnung in räumlicher Nähe zur Kantine ermöglicht bei Bedarf eine gastronomische Versorgung. Ein Bürgerzentrum hingegen wäre aufgrund des Platzbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht zu empfehlen.

Kinderbetreuungsangebote

Die Analyse zeigt, dass die vorhandenen Kitas im Stühlinger bereits sehr gut belegt bzw. überbelegt sind. Aufgrund der prognostizierten steigenden Kinderzahlen in den kommenden Jahren und dem Bedarf aus der Verwaltungskonzentration wird die Integration von Kinderbetreuungsmöglichkeiten dringend empfohlen. Dies kann auch als Signal für andere Betriebe in Freiburg wirken.

Die Räume sollten multifunktional sein, um auf den prognostizierten generellen Bevölkerungsrückgang in einigen Jahren flexibel reagieren zu können. Die Projekte Kita Regierungspräsidium Freiburg, Kindergrille Hellma GmbH & Co. KG und Siemens Karlsruhe helfen bei der Abschätzung des Bedarfs und zeigen beispielhaft, wie eine betriebliche Kinderbetreuung umgesetzt werden kann.

Aus rechtlichen Gründen muss zwischen den Kindern von Mitarbeitern und Besuchern unterschieden werden, d. h. sollte ein Angebot für Besucher realisiert werden, müssten

zwei Einrichtungen nebeneinander existieren.

Zusammenfassend gilt, dass die Integration verwaltungsaffiner Nutzungen Vorteile für alle Nutzergruppen bringt und diese deshalb in das Konzept aufgenommen werden sollten. Im Einzelnen sind folgende ergänzende Nutzungen vorzusehen:

- flexibel und multifunktional nutzbare (Veranstaltungs-) Räume
- Kinderbetreuung
- gastronomisches Angebot z. B: Bäcker, Café, Bistro, Obst- und Gemüseladen
- Kiosk bzw. Zeitungsladen
- Servicepunkt Post und Bankautomat
- Kopiergeschäft und Internetladen
- Fertigung und Handel von KFZ-Schildern

In der Umgebung sind außerdem folgende Dienstleistungsangebote denkbar: Druck, Grafik, Catering, eine Außenstelle des ADAC, Versicherungen oder Reisebüro

3.4.2 Auswahl der zu untersuchenden Szenarien

Mögliche Szenarien der Verwaltungskonzentration entsprechend der Arbeitsgruppen der Bürgerbeteiligung Stühlinger:

- Reine Verwaltung
- Verwaltung + Kultur/Begegnung
- Verwaltung + Handel/Gastronomie
- Verwaltung + Wohnen

Im Rahmen dieser Studie sollen zwei erfolgversprechende Szenarien im Detail untersucht werden:

Die Lösung „Reine Verwaltung“ stellt das flächensparendste Szenario dar und beinhaltet nur die Gebäude der Verwaltung. Dieser Ansatz wird aus stadtplanerischer Sicht durch verwaltungsaffine Nutzungen ergänzt. Dieses Szenario wird im Detail untersucht.

Räume für Kultur und Begegnung in Form eines Stadtteilzentrums oder Kongresszentrums verursachen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und beeinträchtigen die Lebensqualität der Anwohner. Die Konzeption der Neubebauung sollte jedoch in kleinerem Umfang flexibel nutzbare (Veranstaltungs-) Räume bieten, von denen die Bewohner des Stühlingers profitieren können. Das Szenario wird nicht im Detail untersucht.

Die Analyse hat gezeigt, dass die Versorgung mit Lebensmitteln ausreichend ist. Im Zuge der Verwaltungskonzentration könnten ergänzende Dienstleistungen und kleine Läden vorgesehen werden, jedoch keine großflächigen Einzelhandelsangebote. Das Szenario wird nicht im Detail untersucht.

In Freiburg herrscht ein Mangel an innerstädtischem und innenstadtnahem Wohnraum. Der Stadtteil Stühlinger ist ein beliebter Wohnstandort und bietet das Potenzial für zusätzlichen Wohnraum. Das Szenario Verwaltung + Wohnen wird im Detail untersucht.

Auf Grundlage der Analyse und in Absprache mit der Verwaltung werden folgende Szenarien untersucht:

- Szenario 1
Verwaltung und Verwaltungsaffine Nutzungen
- Szenario 2
Verwaltung und Verwaltungsaffine Nutzungen + Wohnen

3.4.3 Szenario 1 - Verwaltung und Verwaltungsaffine Nutzungen

Szenario 1 sieht ausschließlich Gebäude für Verwaltung und verwaltungsaffine, ergänzende Nutzungen vor, wie sie in den letzten Abschnitten beschrieben sind.

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Ergänzung der übergeordneten Grünstruktur ein wichtiges Planungsziel. Während der Bürgerbeteiligung hat sich gezeigt, dass die Weiterentwicklung des (bisher nur in Teilen vorhandenen) „Grünen Bandes“ allgemein positiv aufgenommen wird. Im Folgenden werden zwei Bebauungsvarianten (A+B) untersucht, die eine Verknüpfung auf unterschiedliche Weise vornehmen. Beide Varianten überschreiten nicht die im Bebauungsplan 05/2003 und FNP 2020 dargestellten Flächen.

Bebauungsvariante A

In der Bebauungsvariante A werden die übergeordneten Grünflächen durch einen breiten Grünstreifen verbunden. Der Erhalt möglichst vieler Kleingärten wurde bei der Bürgerbeteiligung ebenfalls vielfach gewünscht. Variante A greift zwar auf einen kleinen Teil dieser Kleingartenflächen zu, jedoch werden die bisher privat genutzten Gartenflächen in öffentliches Grün umgewandelt. Dies ermöglicht einer größeren Anzahl von Menschen die Flächen zu nutzen und stellt dadurch insgesamt einen Gewinn für die Allgemeinheit dar.

Bebauungsvariante B

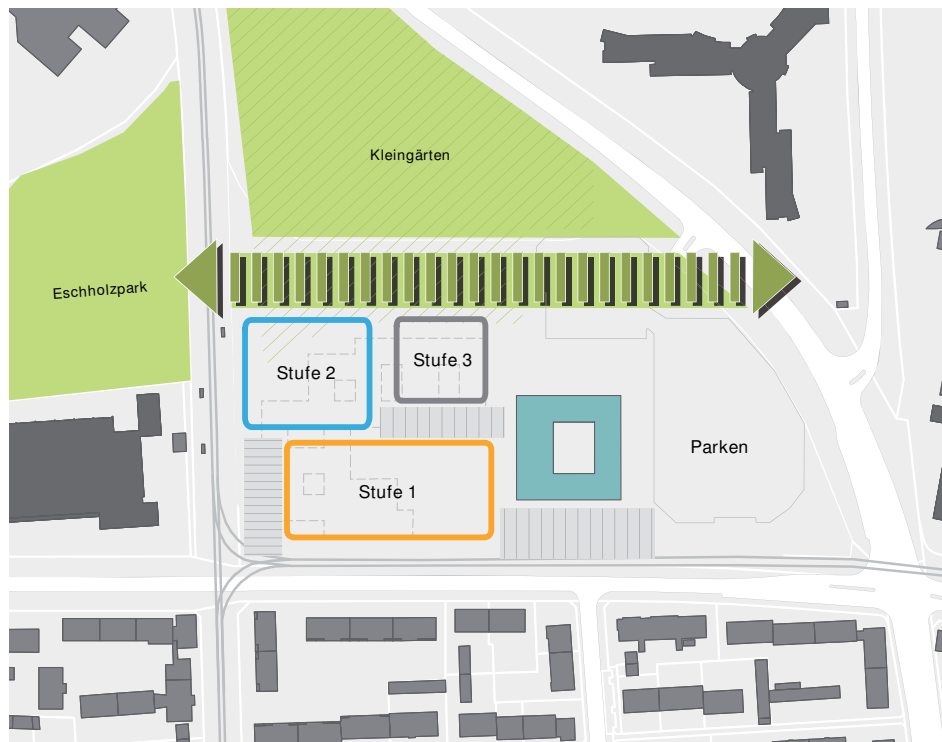
Bebauungsvariante B greift ebenfalls auf einen kleinen Teil der Kleingartenflächen zu. Allerdings wird auf eine breite Durchgrünung verzichtet und stattdessen eine grüne Wegeverbindung zur Ergänzung der übergeordneten Struktur vorgesehen. Vorteil dieser Lösung ist die Möglichkeit, in einem ersten Schritt ein Verwaltungsgebäude zu realisieren, in das die Mitarbeiter des Pavillons umziehen können. Anschließend kann der Pavillon abgebrochen und die freiwerdende Fläche neu bebaut werden (Stufen 1-3). In Variante A hingegen muss für die Mitarbeiter des Pavillons eine Zwischenlösung gefunden werden.

Beide Bebauungsvarianten bilden an der Stadtbahnhaltestelle eine Platzsituation aus, die mit den ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Handel und Gastronomie belebt wird. Am Ende der Egonstraße ist ebenfalls ein Platz vorgesehen, der das Quartier mit dem Verwaltungsstandort verknüpft.

Es gilt zu beachten, dass die letzte Stufe optional ist, d. h., dass der Stadtraum auch ohne die im Plan mit „Stufe 3“ bezeichnete Bebauung funktioniert. In beiden Varianten kann an dieser Stelle ein Hof ausgebildet werden.

Die Parkierung ist bei beiden Varianten an der Sundgaullee angeordnet, um eine problemlose Zufahrt sicherzustellen.

Szenario 1 - Bebauungsvariante A
Breiter Grünzug



Szenario 1 - Bebauungsvariante B
Grüne Durchwegung



Szenario 2 - Bebauungsvariante A
Breiter Grünzug + Wohnen



Szenario 2 - Bebauungsvariante B
Grüne Durchwegung + Wohnen



3.4.4 Szenario 2 - Verwaltung und verwaltungsaffine Nutzungen + Wohnen

Das Szenario beinhaltet neben Verwaltung und verwaltungsaffinen Nutzungen auch mehrere Wohngebäude. Die Potenzialanalyse zeigt, dass der Wohnungsmarkt in Freiburg als angespannt bezeichnet werden muss. Steigende Haushaltszahlen und eine gleichzeitig gesunkene Bauintensität sorgen für Wohnungsknappheit. Im regionalen Vergleich (Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Heidelberg) ist die Wohnraumversorgung in Freiburg unterdurchschnittlich. Auch im Einkommensvergleich liegt Freiburg im hinteren Bereich. Miet- und Kaufpreise sind kontinuierlich angestiegen und insbesondere preisgünstige Wohnungen sind knapp. Der Stühlinger ist ein beliebter Wohnstandort und weist das größte innenstadtnahe Wohnungspotenzial auf. Auch der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum war ein Ergebnis der Bürgerbeteiligung. Daher bietet es sich an, im Stühlinger weiteren Wohnraum zu realisieren.

Wie bereits in Szenario 1 gezeigt, sind grundsätzlich zwei Bebauungsvarianten denkbar: Variante A mit einem breiten Grünstreifen am Rande des Verwaltungsstandorts und Variante B mit einer Durchwegung. Gemeinsam ist beiden Varianten, dass aufgrund der Schaffung von Wohnraum zusätzliche Stellplätze erforderlich werden. Die große Anzahl der notwendigen Stellplätze für Verwaltung und Wohnen macht eine ebenerdige Unterbringung nicht mehr möglich. Es bietet sich an, die Stellplätze in einem Parkhaus unterzu-

bringen und dieses Parkhaus auch als Quartiersgarage zur Entlastung des Stühlingers zu nutzen.

Bebauungsvariante A sieht Wohnen entlang des Grünstreifens vor und profitiert so direkt von der neugeschaffenen Freifläche. In Variante B werden die Wohngebäude zwischen Durchwegung und Kleingärten angeordnet.

Szenario 2 schafft neuen Wohnraum für den angespannten Wohnungsmarkt in Freiburg. Dies bedeutet jedoch, dass eine vorher als Parkplatz genutzte Fläche überbaut werden muss. Hier gilt es, Vor- und Nachteile sorgfältig abzuwägen. Ein klarer Vorteil ist die Belebung des Verwaltungsstandorts in den Abendstunden und die bessere Integration in das Quartier.

Beide untersuchten Szenarien sind denkbar und haben positive Auswirkungen auf das Quartier. Eine klare Empfehlung kann deshalb nicht gegeben werden. Auch bei den Bebauungsvarianten halten sich Vorteile und Nachteile die Waage. Es wird deshalb angeregt, einen mehrstufigen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben, um die bestmögliche Lösung für das Areal zu realisieren.

4.0 Fazit

Die vorliegende Studie hat die städtebaulichen Folgen einer räumlichen Zusammenführung städtischer Verwaltungsstandorte an einem zentralen Rathausstandort im Stadtteil Stühlinger zum Gegenstand. Untersucht werden die Auswirkungen einer Verlegung sowohl für die bisherigen Verwaltungsstandorte in der Innenstadt wie auch für den neuen, zentralen Standort Stühlinger. Daher gliedert sich die Stadtentwicklungsstudie in zwei inhaltlich aufeinander abgestimmte Teile: Perspektive Innenstadt und Perspektive Stühlinger.

Perspektive Innenstadt

Die Perspektive Innenstadt benennt mögliche Folgenutzungen freiwerdender Standorte und daraus entstehende Entwicklungschancen für die Innenstadt. In Kapitel 2.5 werden die Ergebnisse der Analyse zusammengefasst und Empfehlungen für die Nachnutzung der aufgegebenen Standorte gegeben.

Perspektive Stühlinger

Die Perspektive Stühlinger überprüft die Verträglichkeit von Verkehrs- und Kaufkraftströmen und identifiziert mögliche Begleitnutzungen. Die Ergebnisse der Analyse werden in Kapitel 3.5 in Entwicklungsstrategien zusammengefasst und mögliche Nutzungsszenarien und Bebauungsvarianten am Standort des Technischen Rathauses aufgezeigt.

4.1 Innenstadt

Die Verwaltungskonzentration schafft an vielen freiwerdenden Standorten die Chance für eine positive Veränderung. Besonders hervorzuheben sind die Bereiche Karlskaserne/Karlsbau/Karlsplatz, das Rathaus Innenstadt und die Schlossberggasse. Diese Bereiche können von einer Standortverlegung in besonderem Maße profitieren.

4.1.1 Karlskaserne/Karlsbau/Karlsplatz

Die denkmalgeschützte Karlskaserne ist aufgrund ihrer Konstruktion als Betonskelettbau für eine Vielzahl von Nachnutzung geeignet. Infolge der geänderten Verkehrsführung im Bereich Siegesdenkmal erhält die Karlskaserne einen attraktiven Vorplatz und die Innenstadt einen repräsentativen Eingang.

Der Karlsbau, ein multifunktionales Gebäude aus den 70er Jahren, erscheint in Dimensionierung und Gestaltung als Fremdkörper im Stadtgefüge. Zudem schöpfen die vorhandenen Geschäfte und Dienstleistungen das Potenzial der zentralen Lage nicht aus. Die angemieteten Räume des Amtes für Wohnraumversorgung befinden sich im Obergeschoss, ihre Nachnutzung spielt jedoch wegen der kleinen Fläche nur eine untergeordnete Rolle.

Im Zusammenhang mit der Verwaltungskonzentration bietet sich die große Chance, in Abstimmung mit den Eigentümern, den gesamten Bereich zwischen Siegesdenkmal,

Leopoldring, Auf der Zinnen und Karlsplatz neu zu überdenken und städtebaulich weiterzuentwickeln. Schlüsselgrundstück ist die städtische Liegenschaft Karlskaserne. Es wird empfohlen, die Nachnutzung von Karlskaserne und Karlsbau gemeinsam zu betrachten. Beide Gebäude haben das Potenzial, zu einem neuen innerstädtischen Einzelhandelschwerpunkt zu fusionieren. Über die Karlskaserne könnte das Areal des Karlsbaus direkt an die Top-A-Handelslage angebunden werden. Dies bedeutet eine enorme Aufwertung des Bereichs und lässt eine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer möglich erscheinen.

Im Zuge einer Neuentwicklung des Areals sollte ein zeitgemäßes Angebot an Handelsnutzung mit einer ausgewogenen Mischung aus Filialisten und Detaillagen realisiert werden. Darüber hinaus sollten sich die Gebäudekubatur formal und maßstäblich stärker an der Umgebung orientieren und die historischen Wegeverbindungen widerhergestellt werden. Monostrukturen sind durch eine lebendige Nutzungsmischung aus Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen zu vermeiden. Ein Angebot von nicht konsumorientierten Nutzungen, insbesondere für Jugendliche, sollte u.a. auf dem Karlsplatz geschaffen werden.

4.1.2 Rathaus Innenstadt

Das historische Rathaus Innenstadt hat identitätsstiftende Bedeutung für die Stadt Freiburg. Da mehrere Ämter (u. a. das Standesamt) in jedem Fall an diesem Standort verblei-

ben sollen, ist eine Nachnutzung sorgfältig abzustimmen. Viele Nachnutzungen sind denkbar. Als Entwicklungsstrategie wird jedoch eine weiterhin öffentliche Nutzung des Rathauses Innenstadt empfohlen. So könnte die Stadtbibliothek vom Münsterplatz in die freiwerdenden Räume verlagert werden. Dies ermöglicht die notwendige Sanierung des Gebäudes am Münsterplatz und Gauch- und Turmstraße erhalten einen Frequenzbringer. Alternativ sind die Universität und insbesondere die Juristische Fakultät als Nachnutzer denkbar, für die der Standort im Hinblick auf die Gerichtslaube interessant sein dürfte. Gemeinnützige Vereine und Verbände kommen ebenfalls für eine Nachnutzung in Frage und könnten etwa von Synergien mit der bestehenden Tourist Information profitieren. Auch private Nachnutzungen wie Einzelhandel und/oder Gastronomie im Erdgeschoss sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen wären denkbar. In diesem Falle wäre verstärkt auf ein besonders verträgliches Konzept zu achten, das die historischen Gebäudeteile sensibel integriert. Eine Nutzung im Bereich Hotellerie ist aufgrund der zentralen Lage und der touristische Bedeutung der Stadt Freiburg möglich, eine Pkw-Vorfahrt in der Fußgängerzone sollte jedoch ausgeschlossen werden.

Unabhängig von der Nutzung sollen zukünftig keine Pkw-Fahrten über die Fußgängerzonen Turmstraße und Gauchstraße erfolgen. Anstelle des Parkplatzes im Innenhof sollen die Parkierungsbauwerke in der Umgebung genutzt werden.

4.1.3 Schlossbergnase

Das Grundstück Schlossberggring 1 bietet das Potenzial einer positiven Veränderung des gesamten Bereichs Schlossbergnase und der angrenzenden Stadtteile. Die Oberstadt mit ihren zahlreichen inhabergeführten Geschäften würde stark von einem neuen Frequenzbringer profitieren. Die bestehenden Gebäude am Standort sind sanierungsbedürftig und nicht barrierefrei. Für den Standort Schlossbergnase sind eine Reihe von Nutzungen denkbar. Eine eindeutige Entwicklungsstrategie kann jedoch nicht empfohlen werden. So wäre an der Schlossbergnase ein touristischer Anziehungspunkt in Form eines erlebnisorientierten Museums für Stadtgeschichte oder eines Innovationszentrums „Grüne Technologie“ möglich, um das Zukunftsthema Nachhaltigkeit stärker in der Stadtgesellschaft zu verankern. Die touristische Bedeutung der Stadt Freiburg und die prominente Lage lassen auch ein Hotel an der Schlossbergnase sinnvoll erscheinen. Eine Handelsnutzung hingegen müsste aufgrund der Lage unmittelbar außerhalb des Innenstadtrings intensiv diskutiert und klar begrenzt werden. Auf der „Innenstadtkonferenz“ wurde vorgeschlagen, eine nicht-kommerzielle kulturelle Nutzung zu realisieren, z. B. in Form eines Bürgerhauses mit einem Bürgercafé, Gemeinschaftsladen und Räumen für freie Künstler. Sowohl das Innovationszentrum/ Erlebnismuseum als auch ein Bürgerhaus lassen sich jedoch nur mit einer gesicherten Finanzierung realisieren und betreiben. Unabhängig von der Nutzung wird für den Standort ein konkurrierendes Wettbewerbsverfahren empfohlen, um

eine hochwertige Architektur und ein verträgliches Bauvolumen sicherzustellen. Die schwierige Verkehrssituation könnte durch eine Neuorganisation mit einer Bündelung des Individualverkehrs im Greiffeneggring und der Straßenbahn im Schlossberggring verbessert werden.

4.1.4 Basler Straße

Die Verlagerung des Bürgeramts in der Basler Straße wird für den Standort eine nachhaltige Veränderung nach sich ziehen. Mit ca. 270.000 Besuchern im Jahr ist das Bürgeramt der bei weitem publikumsintensivste Standort der Verwaltungskonzentration. Die hohe Besucherfrequenz des Bürgeramts kann schwerlich ersetzt werden. Die Verwaltungskonzentration bietet aber durchaus auch Chancen für den Standort und das Umfeld: Es ist eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens zu erwarten und dadurch eine Aufwertung des öffentlichen Raums möglich. Insbesondere können durch eine Verkleinerung bzw. die Aufgabe des Parkplatzes positive Veränderungen im Umfeld der Johanneskirche erreicht werden. Das Gebäude des Bürgeramtes in der Basler Straße 2 befindet sich im Eigentum der Stadt Freiburg und ist stark sanierungsbedürftig. Ob eine Sanierung wirtschaftlich und technisch sinnvoll ist, sollte in einer weiterführenden Untersuchung geklärt werden. Empfohlen wird eine Nachnutzung im Bereich Büro und Dienstleistung. Da in der unmittelbaren Umgebung bereits mehrere Angebote im Bereich Gesundheit vorhanden sind,

können bei einer Schwerpunktbildung in diesem Bereich Synergieeffekte erwartet werden.

4.1.5 Fahnenbergplatz

Am Fahnenbergplatz 4 sind nach einer Verlagerung der Ämter, trotz der bisher relativ hohen Besucherfrequenz von ca. 15.000 Besuchern, keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten. Die empfohlene Nachnutzung Büro- und Dienstleistungsnutzung kompensiert den Verlust an städtischen Mitarbeitern und es kann weiterhin von einem vergleichbaren Verkehrsaufkommen ausgegangen werden. Eine weitere Nachnutzungsmöglichkeit wäre ein Hotel, das insbesondere vom attraktiven Colombipark profitieren würde. In diesem Falle ist eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, die an dieser Stelle jedoch als unproblematisch bewertet wird.

4.1.6 Weitere Standorte

Kaum merklich wären die Veränderungen in Folge der Verwaltungskonzentration an den Standorten Merianstraße, Jacob-Burckhardt-Straße, Gauchstraße, Talstraße und Günterstalstraße. Die freiwerdenden Räume befinden sich jeweils in den Obergeschossen, die Besucherfrequenz ist minimal. Die empfohlenen Nachnutzungen sind Büro- und Dienstleistungsnutzung und/oder Wohnen. Für die Standorte Merianstraße und Jacob-Burckhardt-Straße wird

aufgrund mangelnder Barrierefreiheit von einer publikum-sintensiven Nutzung abgeraten. Wie bereits am Standort Basler Straße eignen sich auch die Räume in Talstraße und Günterstalstraße insbesondere für eine Nachnutzung und Schwerpunktbildung im Bereich Gesundheit.

Die dargestellten Strategien und Folgenutzungsszenarien sind in die geplanten Stadtteilleitlinien Innenstadt zu integrieren und weitergehend zu untersuchen.

4.2 Stühlinger

Die Ergebnisse der Analyse zeigen, dass die Verwaltungskonzentration eine Chance für den Stadtteil Stühlinger und die umgebenden Quartiere darstellt. Bei den Überlegungen wurden die Bedürfnisse der Bürger des Stadtteils Stühlinger, der Mitarbeiter und der Besucher der Verwaltung berücksichtigt. Das Quartier erfährt insgesamt eine deutliche Belebung und profitiert zusätzlich von den verwaltungsaффinen bzw. ergänzenden Nutzungen, die im Zuge der Verwaltungskonzentration entstehen. Das zusätzliche Kaufkraftpotenzial ermöglicht die Ansiedlung von Gastronomie und Dienstleistungen. Im Haltestellenbereich werden auch kleinere Läden möglich sein. Die vorgeschlagene Bebauung des Standorts sieht eine Vernetzung der übergeordneten Grünstruktur vor, sodass auch die umliegenden Quartiere von der Verwaltungskonzentration profitieren.

Von den Bürgern wird eine reine Verwaltungsnutzung

kritisch gesehen. Die Anwohner fordern einen erkennbaren Mehrwert von der Verwaltungskonzentration, wie z.B. ein Angebot an ergänzenden Nutzungen. Die Lösung „Reine Verwaltung“ wurde aus stadtplanerischer Sicht durch verwaltungsaффine Nutzungen ergänzt und im Detail untersucht.

Das prognostizierte Kaufkraftpotenzial macht zusätzliche Angebote in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie im Umfeld des Technischen Rathauses sinnvoll. Bei einer verkehrsgünstigen Anordnung an den Stadtbahnhaltestellen können diese auch für Schüler des nahe gelegenen Schulzentrums sowie Mitarbeiter und Besucher der umliegenden Behörden interessant sein. Der Gang zum Rathaus kann mit anderen Erledigungen verbunden werden. Ergänzende bzw. verwaltungsaффine Nutzung beispielsweise in Form von Café, Bäcker oder Kiosk, sowie ein Bankautomat und Serviceangebote der Post sind vorteilhaft für Mitarbeiter und Besucher, die eventuell entstehende Wartezeiten überbrücken können. Synergien sind außerdem von Dienstleistern aus den Bereichen Nummernschildproduktion, Druck, Grafik und Catering zu erwarten.

Die Mitarbeiterbefragung hat ergeben, dass eine Alternative zur Kantine gewünscht wird. Die Prognose des zusätzlichen Kaufkraftpotenzials zeigt, dass die wirtschaftliche Grundlage für weitere gastronomische Betriebe und kleinere Geschäfte gegeben ist. Aufgrund der Randlage und der guten Versorgungssituation im Stühlinger wird allerdings von einem

Angebot im Bereich Lebensmittel bzw. zentrenrelevanten Handel abgeraten.

Während der Bürgerbeteiligung wurde der Wunsch geäußert, multifunktionale Räume in das Konzept zu integrieren, die abends von der Bürgerschaft genutzt werden können. Dies hätte den Vorteil einer besseren Ausnutzung der Räume und einer Belegung des Standorts in den Abendstunden. Es wird die Integration eines Veranstaltungsraums für bis zu 250 Menschen empfohlen, der in räumlicher Nähe zur Kantine anzuordnen ist. Ein Bürgerzentrum sollte aufgrund des Platzbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht integriert werden. Die Analyse in Bezug auf Kinderbetreuungsplätze zeigt, dass ein zusätzliches Angebot notwendig ist. Die vorhandenen Kitas im Stühlinger sind bereits sehr gut belegt bzw. überbelegt und die Prognosen der geplanten Mitarbeiterzahlen lassen auf einen erheblichen Bedarf schließen. Zusätzlich kann die Integration von Kinderbetreuungsmöglichkeiten auch als Signal für andere Betriebe in Freiburg wirken.

Zusammenfassend gilt, dass die Integration verwaltungsfiner Nutzungen Vorteile für alle Nutzergruppen bringt und deshalb in das Konzept aufgenommen werden sollten. Auf Grundlage der Analyseergebnisse und in Absprache mit der Verwaltung wurden zwei erfolgversprechende Szenarien im Detail untersucht:

- Szenario I: Verwaltung und Verwaltungsaffine Nutzungen
- Szenario II: Verwaltung und Verwaltungsaffine Nutzungen + Wohnen

Beide Szenarien sind denkbar und haben positive Auswirkungen auf das Quartier. Eine klare Empfehlung kann deshalb nicht gegeben werden. Das erste untersuchte Szenario ist im Vergleich flächensparender. In Szenario II wären einige neue Wohngebäude zu realisieren, um auf den angespannten Wohnungsmarkt zu reagieren. Dies macht zusätzliche Stellplätze notwendig, die nicht ebenerdig untergebracht werden können. Es bietet sich an, diese Stellplätze in einem Parkhaus zu realisieren, das als Quartiersgarage zugleich zur Entlastung des Stühlingers beitragen würde. Ein deutlicher Vorteil des Szenarios II (mit Wohnen) ist die Belegung in den Abendstunden und die bessere Integration in das Quartier.

Darüber hinaus wurden zwei Bebauungsvarianten untersucht, die auf unterschiedliche Weise die vorhandene Grünstruktur, das „Grüne Band“, vervollständigen. Auch hier halten sich Vorteile und Nachteile die Waage.

In der Bebauungsvariante A werden die übergeordneten Grünflächen durch einen breiten Grünstreifen verbunden. Ein Teil der benachbarten Kleingartenflächen wird in öffentliches Grün umgewandelt und dadurch einer größeren Anzahl von Menschen zugänglich.

Bebauungsvariante B greift ebenfalls auf einen kleinen Teil der Kleingartenflächen zu und sieht eine grüne Wegeverbindung zur Ergänzung der übergeordneten Struktur vor. Vorteil dieser Lösung ist die Möglichkeit, in einem ersten Schritt ein Verwaltungsgebäude zu realisieren, in das die Mitarbeiter

des Pavillons umziehen können. Anschließend kann der Pavillon abgebrochen und die freiwerdende Fläche neu bebaut werden. In Variante A hingegen muss für die Mitarbeiter des Pavillons eine Zwischenlösung gefunden werden.

Es wird angeregt, einen mehrstufigen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben, um die bestmögliche Lösung für das Areal zu realisieren. Die vorgestellten Szenarien und Bebauungsvarianten sind in die geplanten Stadtteileitlinien zu integrieren und weitergehend zu untersuchen.

Die Verwaltungskonzentration bietet aus städtebaulicher Sicht die große Chance einer positiven Weiterentwicklung der Innenstadt und des Stadtteils Stühlinger. Ausschlaggebend hierfür ist die sorgfältige Planung und Durchführung der Ämterverlagerung, insbesondere die hochwertige Folgenutzung und Vermarktung der freiwerdenden Standorte. Die für die Innenstadtfunktion wichtige Nutzungsmischung muss auch zukünftig garantiert sein. Aufgrund der optimalen ÖPNV-Anbindung und der Nähe zu Hauptbahnhof und Innenstadt wird die geplante Verwaltungskonzentration im Stadtteil Stühlinger gut umsetzbar sein. Die Bedeutung des Stadtteils wird durch das zentrale Rathaus gestärkt.

Im Rahmen der Stadtteileitlinien Innenstadt und Stühlinger wird die gesamtstädtische Perspektive der Verwaltungskonzentration weiter ausgearbeitet.

FOTO- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

DIAGRAMME UND FOTOS:

pp a | s pesch partner architekten stadtplaner
mit Ausnahme von:

Google Maps:
Titel

Stadt Freiburg:

- S. 6 Bürgerbeteiligung Innenstadtkonferenz
- S. 27 Rathausplatz
- S. 38 Freiburger Märkte- und Zentrenkonzept
- S. 40 und S. 100 Ausschnitt aus dem Plan „Lebensmittelmärkte Freiburg Nahversorgungsanteil“ 2011
- S. 43 Innenstadtwerkstatt Februar 2012 Gruppenarbeit
- S. 54 Umgestaltung Rotteckring
- S. 67 Fahrradfahren in der Freiburger Fußgängerzone
- S. 68 Radabstellplätze
- S. 104 Ergebnisse der Arbeitsgruppen, Beispiel Arbeitsgruppe II - Szenario Verwaltung, Kultur und Begegnung, Protokoll der Bürgerbeteiligung Stühlinger 03.02.2012
- S. 105 Ergebnisse der Arbeitsgruppen, Beispiel Arbeitsgruppe II - Szenario Verwaltung, Kultur und Begegnung, Protokoll der Bürgerbeteiligung Stühlinger 03.02.2012
- S. 105 Bürgerbeteiligung Stühlinger, Gesamtübersicht

Stadt + Handel, Dortmund und Karlsruhe:
S. 39 ZIS-Handel: Filialisierungsgrad nach Lagen, Strategiekonzept Zukunftsfähige Innenstadt Freiburg (ZIS)

hotz + architekten, Freiburg:
S. 49 Schnitt Konzeptstudie Karlsbau
S. 49 Grundriss Erweiterung Konzeptstudie Karlsbau

Manfred Menken:
S. 57 Klimahaus Bremerhaven 8° Ost

K.I.O.S.K. auf dem Rieselfeld e.V.:
S. 58 Stadtteiltreff Glashaus im Rieselfeld

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH:
S. 95 Wohnraumversorgung im regionalen Vergleich
S. 96 Verfügbares Einkommen im regionalen Vergleich

PLÄNE:

pp a | s pesch partner architekten stadtplaner
(Die Pläne auf den Seiten unten genannten Seiten sind im vorliegenden Erläuterungsbericht in verkleinerter Darstellung wiedergegeben)

- S. 22 Fahnenbergplatz
- S. 24 Karlskaserne
- S. 26 Rathaus Innenstadt
- S. 28 Schlossberg/Schwabentor
- S. 30 Johanneskirche
- S. 90 Technisches Rathaus