



## Inhaltsverzeichnis

### Teil A

1.	Ausgangslage und Anlass des Wettbewerbs	3
2.	Ausloberin und Betreuung	5
3.	Art des Verfahrens und teilnehmende Büros	5
4.	Geforderte Leistungen	6
4.1	Lageplan Städtebaulicher Kontext	6
4.2	Lageplan Gesamtidee	6
4.3	Städtebaulicher Grundriss	6
4.4	Städtebauliche Schnitte / Ansichten	7
4.5	Grundrisse	7
4.6	Detailschnitte und –ansichten	7
4.7	Isometrie	7
4.8	Visualisierungen	7
4.9	Erläuternde Skizzen	7
4.10	Erläuterungsbericht	8
4.11	Berechnungen	8
4.12	Modell	8
4.13	Verfassererklärung	8
4.14	Einzureichende Unterlagen in Papierform	8
4.15	Einzureichende Unterlagen in digitaler Form	8
5.	Rückfragen	9
6.	Einlieferung der Arbeiten	9
7.	Bewertungsgremium und Vorprüfung	9
8.	Beurteilungskriterien	10
9.	Vergütung	10
10.	Nutzung	11
11.	Weitere Bearbeitung	11
12.	Terminübersicht	11
13.	Abschluss des Verfahrens	12
14.	Bindende Vorgaben	12
15.	Nachprüfung	12

Teil B

15. Das Wettbewerbsgebiet ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘	13
16. Rahmenbedingungen	15
16.1 Stadtteilgrundriss und umgebende Baustruktur	15
16.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	16
16.3 Äußere Verkehrserschließung	17
16.4 Sonstige Infrastruktur	17
16.5 Topografie	19
16.6 Oberflächenwasser und Überflutungsvorsorge	19
16.7 Natur und Umwelt	19
16.8 Altlasten	20
17. Übergeordnete Aufgabenstellung	20
17.1 Städtebauliche Zielsetzung	20
17.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen	21
17.3 Geplante Pflegeeinrichtung im ‚erweiterten Plangebiet Kaiserstuhlstraße‘	22
17.4 Lärmschutz	23
17.5 Energieversorgung / Energieeffizientes Bauen	23
18. Bauliche Struktur und Nutzungen	23
18.1 Gewerbeflächen	24
18.2 DaySpa	24
18.3 Wohnen	24
19. Erschließung / Stellplätze / Anlieferung	25
19.1 Erschließungskonzept	25
19.2 Stellplätze und Anlieferung - allgemein	26
19.3 Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze	26
19.4 Freiflächen	26
20. Wirtschaftlichkeit	29

Teil C Abbildungsverzeichnis und Anlagen

## Teil A

### 1. Ausgangslage und Anlass des Wettbewerbs

Das ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ liegt im Freiburger Stadtteil Brühl innerhalb eines Gebietsstreifens an der Schnittstelle zwischen dem südlich angrenzenden Hauptfriedhof und dem nördlich angrenzenden, in Entwicklung befindlichen Areal Güterbahnhof Nord, ein ca. 36 ha großes Areal für Wohnen und Arbeiten, das mittels mehrerer Gewerbegebiete, Mischgebiete, Sondergebiete und Urbaner Gebiete seit 2014 entwickelt wird.

Der Bereich zwischen Kaiserstuhlstraße, Neunlindenstraße, Friedhofstraße und Waldkircher Straße stellt sich heute als heterogener Mix aus Gewerbe, Handwerk und Wohnen dar, für den die 1. Bebauungsplanänderung ‚Nr. 2-64a‘ mit der Festsetzung Mischgebiet gilt. Erklärtes Ziel ist es, die gesamte Projektentwicklung im ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ auf Grundlage dieses B-Planes zu planen und zu beurteilen.

Die bestehende Bebauung auf den beiden ca. 5.400 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücken entlang der Neunlindenstraße 8 und 10 innerhalb des o.g. Gebietsstreifens soll nun städtebaulich, gestalterisch und funktional bestmöglich neu geordnet werden. Dafür soll der aus den 50er Jahren stammende Bestand abgebrochen und einer neuen Bebauung mit hochwertigen Gewerbe-, Büro-, Praxen- und Handelsflächen, Wellness (DaySpa) und frei finanziertem sowie öffentlich gefördertem Wohnen zugeführt werden. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sollen die gewerblichen Nutzungen und im 2. bis 4. Obergeschoss und ggf. einzelnen Hochpunkten - oder einer städtebaulich abgeleiteten anderen Höhenstaffelung - soll die Wohnnutzung mit rund 70 Wohnungen untergebracht werden. Aufgrund fehlender weiterer Vorgaben im B-Plan ist es integraler Bestandteil der Aufgabenstellung, die angemessene Einfügung in Art und Maß der baulichen Nutzung und insbesondere die angemessene Höhenentwicklung und Geschossigkeit der neuen Bebauung, abgeleitet aus dem näheren und weiteren Umfeld, zu erarbeiten.

Auf drei weiteren, unmittelbar angrenzenden Erbpachtgrundstücken der Ausloberin (Neunlinden Projekt GmbH als Tochter der Planwerk GmbH) ist entlang der Kaiserstuhlstraße bereits ein Pflegeheim geplant, das bei der Ausarbeitung der Aufgabenstellung auf dem verbleibenden Baugrundstück zugrunde zu legen ist.

Ziel des Wettbewerbs ist es, für das ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ ein bestmögliches städtebaulich-architektonisches Konzept zu erlangen, welches unter Einbeziehung der örtlichen Rahmenbedingungen die Grundlage für eine hochwertige, innovative und nachhaltige Bebauung schafft, die auch positiv auf das nähere Umfeld wirkt.

Die genaue Aufgabenstellung wird nachfolgend ausführlich erläutert.



Abb. 1: Drohnenfoto von oben



Abb.2 / Anlage 5: Lageplan Entwicklungsgebiet Neunlindenpark und erweiteres Plangebiet Kaiserstuhlstraße

## 2. Ausloberin und Betreuung

Ausloberin des vorliegenden Einladungswettbewerbs ist die Planwerk Freiburg GmbH, vertreten durch:

Lars Bargmann  
Tel. +49 761 55787 211  
bargmann@planwerk-freiburg.de

und

Frank Böttinger  
Tel. +49 761 55787 222  
boettinger@planwerk-freiburg.de

Die Auslobung wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Freiburg i.Br. erstellt.

Betreuer des Wettbewerbs ist die Roller Architekten GmbH, vertreten durch

Friedemann Roller  
Kupfertorstraße 46  
79206 Breisach  
Tel. +49 7667 30920 30  
roller@rollerarchitekten.de

## 3. Art des Verfahrens und teilnehmende Büros

Zur Entwicklung einer städtebaulich-architektonisch-freiraumplanerischen Konzeption für das ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ wird ein Einladungswettbewerb gemäß RPW 2013 durchgeführt. Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat bei der Erstellung der Auslobung beratend mitgewirkt, das Verfahren ist dort unter der Nummer WB 2021-4-11 registriert.

Zur Teilnahme sind folgende 8 Teams eingeladen, die die Wettbewerbsaufgabe zwingend in Arbeitsgemeinschaft von Architekt\*innen und Landschaftsarchitekt\*innen bearbeiten:

- ap88 Architekten Partnerschaft, Heidelberg / NN Landschaftsarchitekt\*in
- Eble Messerschmidt Partner, Tübingen / NN Landschaftsarchitekt\*in
- H4A Gessert Randecker Generalplaner GmbH, Stuttgart in arge mit Atelier coa, Stuttgart / NN Landschaftsarchitekt\*in
- Harter + Kanzler Architekten Part GmbH, Freiburg / NN Landschaftsarchitekt\*in
- K9 Architekten GmbH, Freiburg / NN Landschaftsarchitekt\*in
- OAI Haller Architekten, Freiburg / NN Landschaftsarchitekt\*in
- Sacker Architekten GmbH, Freiburg / NN Landschaftsarchitekt\*in
- Stefan Forster GmbH, Frankfurt am Main / NN Landschaftsarchitekt\*in

In der Verfassererklärung sind die Nachweise zur Befugnis der Berufsausübung beider Fachdisziplinen durch die entsprechenden Kammereinträge der jeweiligen Verfasser\*innen als natürlicher Person o-

der als juristischer Person zu führen. Es ist dabei unerheblich, ob die 8 federführenden Architekturbüros eine Arbeitsgemeinschaft mit einem/einer externen Landschaftsarchitekt\*in bilden, oder selbst den Nachweis zur Befugnis der Berufsausübung auch als Landschaftsarchitekt\*in führen. Der / die Landschaftsarchitekt\*in kann eigenverantwortlich ausgewählt werden und ist dem wettbewerbsbetreuenden Büro bis spätestens zum Kolloquium schriftlich zu benennen. Alle Regelungen zur Aufgabenverteilung und Honorierung innerhalb der Arbeitsgemeinschaften aus den Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros erfolgen im Innenverhältnis.

Die teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros können weitere Fachplaner und Fachplanerinnen (z.B. aus den Bereichen Planung TGA, Brandschutzplanung) hinzuziehen. Deren Beauftragung und Einbindung (z.B. das Bereitstellen von Unterlagen, Vergütung) erfolgt im Innenverhältnis zwischen den beauftragten Planungsbüros und den Fachplanern und Fachplanerinnen.

#### **4. Geforderte Leistungen**

Der Schwerpunkt der geforderten Leistung liegt auf der Entwicklung eines Gebäudeentwurfs inkl. Freiraumplanung.

Die Abgabe der Beiträge erfolgt anonym. Die Teilnehmenden haben hierfür alle abzugebenden Planunterlagen in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen arabischen Kennzahl (max. 1 cm hoch und max. 6 cm breit) zu versehen. Die Vorprüfung wird für das Bewertungsgremium alle Kennzahlen mit einer Tarnzahl überdecken.

Auf den digitalen Unterlagen sind alle Hinweise auf die Verfasser\*innen zu löschen.

Im Einzelnen ist abzugeben:

##### **4.1 Lageplan Städtebauliches Konzept**

im Maßstab 1:1000 unter Darstellung der städtebaulichen Zusammenhänge in einem größeren städtischen Umgriff mit dem Güterbahnhofsareal und des gesamten Gebietsstreifens zwischen der Kaiserstuhlstraße und der Neunlindenstraße als Schwarzplan mit

- Bebauungsstruktur
- Freiraumstruktur

##### **4.2 Lageplan Gesamtidee**

im Maßstab 1:500 mit Darstellung der städtebaulichen Einfügung für das ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ unter Einbeziehung der Bebauung in der Kaiserstuhlstraße und unter Darstellung der Nachbargrundstücke als Dachaufsichtsplan mit

- Bebauungsstruktur inkl. Geschosshöhen, Dachformen
- Freiraumstruktur

##### **4.3 Städtebaulicher Grundriss**

im Maßstab 1:200 als Entwurfsplan der Erdgeschossenebene im Umgriff des Gesamtareals mit:

- Grundriss der Erdgeschosszone des ‚Entwicklungsgebiets Neunlindenpark‘ inkl. Angaben geplanter Nutzungen.
- Übernahme der Grundrisse der Erdgeschosszone der Pflegeeinrichtung Kaiserstuhlstraße.

- Erschließung, Lage der Zufahrten und Anlieferungen, Eingänge, Freiflächengestaltung, sowohl im Entwicklungsgebiet Neunlindenpark als auch in der Kaiserstuhlstraße.
- Parkierungsflächen mit Angabe der Anzahl der Stellplätze.

#### 4.4 Städtebauliche Schnitte / Ansichten

im Maßstab 1:200, mit Darstellung des Geländeverlaufs /-übergangs und der geplanten Geschossigkeit zur Erläuterung der Maßstäblichkeit der Bebauung.

- Mindestens 1 Längsschnitt NordWest-SüdOst mit Darstellung der Nachbarbebauung
- Mindestens 1 Querschnitt SüdWest-NordOst mit Schnitt durch die Straßen und gegenüberliegende Anschlüsse (Friedhof, Zollhallenstraße/Green-City-tower)
- Gesamtansicht Neunlindenstraße gemäß vorgegebener Straßenabwicklung.
- Ansicht NordWest mit Schnitt durch die Straßen und gegenüberliegende Anschlüsse (Friedhof, Zollhallenstraße/Green-City-tower)
- Ansicht SüdOst mit Schnitt durch die Straßen und gegenüberliegende Anschlüsse (Friedhof, Zollhallenstraße/Green-City-tower)

#### 4.5 Grundrisse

im Maßstab 1:200, mit Darstellung des Geländeverlaufs /-übergangs.

- Alle Geschosse des ‚Entwicklungsgebietes Neunlindenstraße‘, Regelgeschosse nur einmal.

#### 4.6 Detailschnitte und –ansichten

im Maßstab 1:50:

- Zwei wesentliche Schnittansichten nach Wahl.

#### 4.7 Isometrie

in geeignetem Maßstab:

- In farbiger Darstellung der unterschiedlichen Nutzungsarten inkl. Parkierung in allen Geschossebenen,
- unter Angabe der Bruttogrundflächen BGF – je Ebene und je Gebäude,
- unter Angabe der Geschossfläche GF – je Gebäude und Gesamt.

#### 4.8 Visualisierungen

durch zwei perspektivische Darstellungen mit Blick auf das ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ aus folgenden Blickrichtungen:

- Vorgegebener Standort an der Neunlindenstraße vom gegenüberliegenden Pavillon aus.
- Frei wählbarer Standort nach Wahl der Verfasser\*innen.

#### 4.9 Erläuternde Skizzen

sind frei wählbar und in angemessenem Maßstab auf den Plänen zugelassen.

#### 4.10 Erläuterungsbericht, auf den Plänen und separaten DIN A4-Seiten.

Stichpunktartige Beschreibung der wesentlichen Entwurfsmerkmale und Nachhaltigkeit der Konzeption, unter Berücksichtigung ökonomischer und ökologischer Aspekte.

#### 4.11 Berechnungen (Anlagen 1 und 2)

auf Grundlage der beigelegten Formblätter mit folgenden Angaben:

- geplante Bruttogrundfläche BGF, aufgeteilt in BGF Gewerbe und Wohnen – nach allseitig umschlossenem, ein- oder zweiseitig offenem Gebäudevolumen getrennt (BGF R und BGF S),
- Anzahl geplanter WE (aufgeschlüsselt nach Typ und Größe, geförderter Wohnungsbau),
- Wohn- und Nutzflächenberechnung der Wohnungen, inkl. VFL,
- Anzahl geplanter Gewerbe- und Handelseinheiten (aufgeschlüsselt nach Typ, Größe, Nutzungsart),
- Nutzflächenberechnung der Gewerbe- und Handelseinheit inkl. VFL,
- Flächenberechnung aller Nebenanlagen, FFL, TFL,
- Anzahl an Stellplätzen gemäß Berechnungsvorgabe,
- Berechnung der städtebaulichen und gebäudebezogenen Kennziffern (GRZ, GFZ),
- Berechnung des umbauten Raums – nach allseitig umschlossenem und einseitig offenem Gebäudevolumen getrennt),
- Flächenberechnung der Freianlagen, nach versiegelten und unversiegelten Flächen,

#### 4.12 Modell

im Maßstab 1:500 auf dem zur Verfügung gestellten Gipsmodell mit Umgebungsbebauung (80cm \* 60cm), in heller Farbgebung.

#### 4.13 Verfassererklärung (Anlage3)

Abgabe der Versicherung der Urheberschaft (Verfassererklärung) - Verfassererklärung in einem mit der Kennzahl versehenen, undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag.

#### 4.14 Einzureichende Unterlagen in Papierform:

- Abgabepläne, DIN A0 Hochkant, genordet, gerollt.
- eine zweite Fassung der Abgabepläne als Prüfpläne (Papierausdrucke im Original), gefaltet auf DIN A4.
- Papierausdruck der Abgabepläne auf DIN A3.
- Erläuterungsbericht auf DIN A4
- Berechnungen auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Formulare auf DIN A4.
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen.

#### 4.15 Einzureichende Unterlagen in digitaler Form:

- Sämtliche einzelne Plankomponenten in digitaler Form im Dateiformat DWG / DXF.
- Abgabepläne im Format pdf.
- Erläuterungsbericht im Format pdf.
- Berechnungen auf Grundlage des zur Verfügung gestellten Formulars als Excel.
- Vorgenannte Excel-Datei als pdf.

## 5. Rückfragen

Schriftliche Rückfragen zur Auslobung können bis einschließlich 8.11.2021 an die Verfahrensbetreuung unter der E-Mail-Adresse [roller@rollerarchitekten.de](mailto:roller@rollerarchitekten.de) gerichtet werden.

Die Ausloberin veranstaltet am 19.11.2021 – 13.00 Uhr in der Lokhalle Freiburg (genau Angaben folgen) ein Rückfragenkolloquium als verpflichtende Präsenzveranstaltung für alle Teilnehmer. Vor dem Rückfragenkolloquium wird um 10.30 Uhr eine Begehung des Grundstücks angeboten, voraussichtlich inkl. Besteigung des gegenüberliegenden towers.

Das Protokoll des Rückfragenkolloquiums wird allen Teilnehmenden zugesandt und wird Bestandteil der Auslobung.

## 6. Einlieferung der Arbeiten

Abgabetermin für die Planunterlagen beim Betreuer (alle Leistungen außer Modell) ist der 28.01.2022. Abgabetermin für das Modell ist der 11.2.2022.

Einlieferungsadresse Planunterlagen und Modell:

Roller Architekten GmbH  
Kupfertorstraße 46  
79206 Breisach am Rhein

## 7. Preisgericht und Vorprüfung

Die Arbeiten werden von einem Preisgericht bewertet, welches sich wie folgt zusammensetzt:

### Sachkundige Mitglieder (stimmberechtigt)

1. Stadtrat Helmut Thoma, Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
2. Stadträtin Emriye Gül, Fraktionsgemeinschaft „Eine Stadt für Alle“
3. Lars Bargmann, Geschäftsführer Planwerk Freiburg GmbH
4. Frank Böttinger, Geschäftsführer Planwerk Freiburg GmbH

### Sachkundige Mitglieder (nicht stimmberechtigt)

1. Julia Söhne, Fraktion SPD / Kulturliste
2. Stadtrat Martin Kotterer, Fraktion CDU
3. Dipl.Ing. Stefan Schäfer oder Dipl.Ing. Markus Keune, Vertretung Planwerk Freiburg GmbH

### Fachkundige Mitglieder (stimmberechtigt)

1. Angela Bezenberger, Landschaftsarchitektin, Darmstadt (Gestaltungsbeirat Freiburg)
2. Prof. Stefanie Eberding, Architektin, Stuttgart
3. Roland Jerusalem, Leiter Stadtplanungsamt, Stadt Freiburg i.Br.
4. Prof. Zvonko Turkali, Architekt, Frankfurt
5. Prof. Andrea Wandel, Architektin, Saarbrücken/ Frankfurt

### Stellvertretende Fachkundige Mitglieder (nicht stimmberechtigt)

1. Michael Kaelble, Architekt, Freiburg
2. Gabi Lebherz, Stadtplanungsamt, Stadt Freiburg i.Br.
3. Rebecca Trautmann, Stadtplanungsamt, Stadt Freiburg i.Br.
4. Dr. Fred Gresens, Mittelbadische Baugenossenschaft e.G. – GEMIBAU, Offenburg

### **Sachverständige und fachkundige Berater\*innen (nicht stimmberechtigt)**

1. Dr. Gerald Radziwill, Bürgerverein Freiburg-Brühl/Beurbarung e.V.  
oder Bettina Touré, Bürgerverein Freiburg-Brühl/Beurbarung e.V.
2. Nicole Farrelly, Sparkasse Freiburg
3. Frank Pfaff, dipl. Sachverständiger z. Bewertung v. Gebäuden, Grundstücken, Mieten und Pachten.
5. Nadine Bihler oder Dorothee Wesselkamp, Umweltschutzamt der Stadt Freiburg i.Br.
6. Petra Biechele oder Larissa Brandenstein, Garten- und Tiefbauamt der Stadt Freiburg i.Br.

Die Vorprüfung der eingereichten Arbeiten folgt dem Grundsatz, dass alle eingereichten Arbeiten nach denselben Gesichtspunkten zu prüfen sind. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in einem Bericht in wertungsfreier Form zusammengefasst und ausschließlich dem Preisgericht zur Verfügung gestellt.

Die Vorprüfung erfolgt durch:

Roller Architekten GmbH  
Kupfertorstraße 46  
79206 Breisach am Rhein

## **8. Beurteilungskriterien**

Der Bewertung und Beurteilung der Entwurfsarbeiten werden folgende Kriterien zugrunde gelegt (ohne Gewichtung):

- Städtebauliche Gesamtkonzeption, Einfügung in das stadträumliche Umfeld im Übergang zu den angrenzenden Bereichen
- Nutzungs- und Funktionsqualität, Qualität der Grundrisse
- Architektonische Qualität
- Freiräumliches Gestaltungs- und Erschließungskonzept
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeitsaspekte und Mobilitätskonzept

Die Liste der Beurteilungskriterien ist nicht abschließend und kann durch das Preisgericht ergänzt werden. Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Wertung dar.

## **9. Vergütung**

Für Bearbeitungs- und Preisgelder wird insgesamt ein Betrag in Höhe von 116.000,- Euro (zzgl. MwSt.) zur Verfügung gestellt. Jeder der 8 Teilnehmer erhält für die Bearbeitung der Aufgabenstellung eine pauschale Aufwandsentschädigung in Höhe von 8.000,- € (zzgl. MwSt.). Mit dieser Aufwandsentschädigung sind alle Nebenkosten abgegolten. Voraussetzung ist die fristgerechte Abgabe einer prüfaren Arbeit und die Erfüllung aller geforderten Leistungen.

Zusätzlich zur pauschalen Aufwandsentschädigung wird ein Betrag in Höhe von 52.000,- € (zzgl. MwSt.) für Preise zur Verfügung gestellt. Die Aufteilung der Preissumme ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis: 25.000,- Euro
2. Preis 16.000,- Euro
3. Preis 11.000,- Euro

Eine Änderung der Preisverteilung durch das Preisgericht vor Aufhebung der Anonymität und bei einstimmigem Beschluss bleibt vorbehalten. Die Vergütung der Leistungen der Freianlagenplanung ist in den oben genannten Summen enthalten, die Verteilung erfolgt jeweils im Innenverhältnis.

## 10. Nutzung

Die Wettbewerbsarbeiten dürfen von der Ausloberin veröffentlicht und für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn die Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt sind. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten und Anerkennungen werden Eigentum der Ausloberin. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

## 11. Weitere Bearbeitung

Die Planwerk Freiburg GmbH wird einen – oder falls sinnvoll mehrere – der 3 Preisträger mit weiteren Leistungen gem. HOAI, Teil 3 Abschnitt 1 ‚Objektplanung Gebäude‘ und Abschnitt 2 ‚Objektplanung Freianlagen‘ beauftragen. Für die Objektplanungen Gebäude und Freianlagen werden jeweils getrennte Verträge geschlossen.

Die Beauftragung umfasst, sofern die Maßnahme realisiert wird, mindestens die LP 2-4. Die LP 5 soll ebenfalls beauftragt werden, wobei hierfür ein Vorbehalt im Falle der Erbringung von (Teil-) Leistungen durch eine Generalunternehmerin oder einen Generalunternehmer gilt. Wenn die vollständige Ausführungsplanung für die Vergabe von Bauleistungen wegen der Durchführung der Aufgabe durch eine Generalunternehmerin oder einen Generalunternehmer nicht erforderlich ist, wird durch angemessene weitere Beauftragung der Preisträgerin oder des Preisträgers zumindest sichergestellt, dass die Qualität des Wettbewerbsentwurfs realisiert wird (zum Beispiel Regeldetails, Planfreigabe, Leistungsbeschreibung, Angebotsbewertung, Qualitätskontrolle). Der Umfang dieser weiteren Beauftragung soll mindestens 50 % der Leistungsphase 5 entsprechen.

Die Beauftragung der weiteren Leistungsphasen 6-8 ist ebenfalls beabsichtigt, bleibt aber zunächst optional.

Die Teilnehmer sagen die Erbringung der vorgenannten Leistungen auf Basis des Wettbewerbsentwurfs zu. Voraussetzungen für eine Beauftragung der weiteren Leistungsstufen 5-8 sind der Nachweis der entsprechenden Leistungsfähigkeit, die regelmäßige Teilnahme an Planungsbesprechungen in Freiburg und die örtliche Präsenz während der Bauausführung. Diese Nachweise können auch in Kooperation mit einem Dritten geführt werden, wobei dieser Dritte generell der Zustimmung des Auftraggebers bedarf.

Bereits geleistete Vergütungen im Rahmen dieses Verfahrens werden mit dem späteren Honorar verrechnet, sofern die Planungsinhalte im Wesentlichen unverändert übernommen werden können. Die Beauftragung von Leistungen von Beratern (Planung TGA, Brandschutzplanung, ...) ist zwar grundsätzlich denkbar, wird aber nicht zugesagt.

## 12. Terminübersicht

Preisrichtervorbesprechung	04.10.2021, 15.00 Uhr
Sitzung des Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Freiburg	13.10.2021
Gemeinderatssitzung der Stadt Freiburg	26.10.2021

Ausgabe der Aufgabenstellung	29.10.2021
Schriftliche Rückfragen bis	8.11.2021
Rückfragenkolloquium	19.11.2021, 13.00 Uhr
Beantwortung der Rückfragen bis	47.KW 2021
Abgabe Pläne	28.1.2022
Abgabe Modell	11.2.2022
Sitzung des Preisgerichts	10.03.2022

### **13. Abschluss des Verfahrens**

Die Verfahrensbetreuung teilt den Teilnehmenden das Ergebnis des Wettbewerbs unmittelbar nach Abschluss der Preisgerichtssitzung mit. Jeder Teilnehmende erhält das Protokoll der Preisgerichtssitzung.

Die Auftraggeberin hat das Recht der Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensnennung der Verfasser und/oder Verfasserinnen. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern und/oder Verfasserinnen.

Die abgegebenen Arbeiten werden Eigentum der Auftraggeberin und stehen zudem zur weiteren Verwendung dem Stadtplanungsamt der Stadt Freiburg zur Verfügung.

### **14. Bindende Vorgaben**

Teil B der Auslobung enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW. Plangrafische Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs des Wettbewerbs zur Erläuterung ergänzender Aspekte sind erlaubt.

### **15. Nachprüfung**

Die Wettbewerbsteilnehmer können begründete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren gegenüber der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingegangen sein. Beginnt die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten erst nach Zugang des Protokolls, so beginnt die Frist mit dem Tag der Ausstellungseröffnung.

## Teil B

### 16. Das Wettbewerbsgebiet ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘

Das ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ liegt innerhalb eines Gebietsstreifens an der Schnittstelle zwischen dem sich aktuell in Planung und Bau befindlichen Areal Güterbahnhof Nord und dem Hauptfriedhof im Freiburger Stadtteil Brühl. Der gesamte Gebietsstreifen zwischen der Kaiserstuhlstraße / Neunlindenstraße / Friedhofstraße - Waldkircher Straße stellt sich heute als heterogener Mix aus Gewerbe, Handwerk und Wohnen dar (Anlagen 4-6).

Die Neunlindenstraße und die Kaiserstuhlstraße münden östlich in die Waldkircher Straße und führen westlich entlang bzw. über die Bahntrasse.

Das engere Wettbewerbsgebiet ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenstraße‘ besteht aus den beiden zusammenzuschließenden Parzellen Neunlindenstraße 8 – Fl.St.Nr. 6161/6 und Neunlindenstraße 10 – Fl.st.6161/5, hat eine Gesamtgröße von 5.382,98 m<sup>2</sup> und ist heute überwiegend mit eingeschossigen Gewerbeeinheiten überbaut. Das Gesamtgrundstück soll vollständig freigemacht werden, alle Gebäude werden abgebrochen.

An das ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ schließt ein ‚erweitertes Plangebiet Kaiserstuhlstraße‘ mit den weiteren 3 Parzellen Kaiserstuhlstraße 14 – Fl.St.Nr. 6161, Kaiserstuhlstraße 12 – Fl.St.Nr. 6161/22 und Fl.St.Nr. 6161/21 mit einer Gesamtgröße von 6.019m<sup>2</sup> an. Auch dieses Gesamtgrundstück soll vollständig freigemacht, alle Gebäude sollen abgebrochen werden.

Die eigentliche Planungsaufgabe soll auf dem ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ entwickelt werden. Es bestehen darüber hinaus Planungsanforderungen in Überschneidung mit der parallel geplanten Nutzung für eine Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen auf dem ‚erweiterten Plangebiet Kaiserstuhlstraße‘.

Die planerische Konzeption für das ‚erweiterte Plangebiet Kaiserstuhlstraße‘ wird im aktuellen Planstadium zur Verfügung gestellt und ist bei der Ausarbeitung der Planungsaufgabe auf dem ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ zu berücksichtigen.

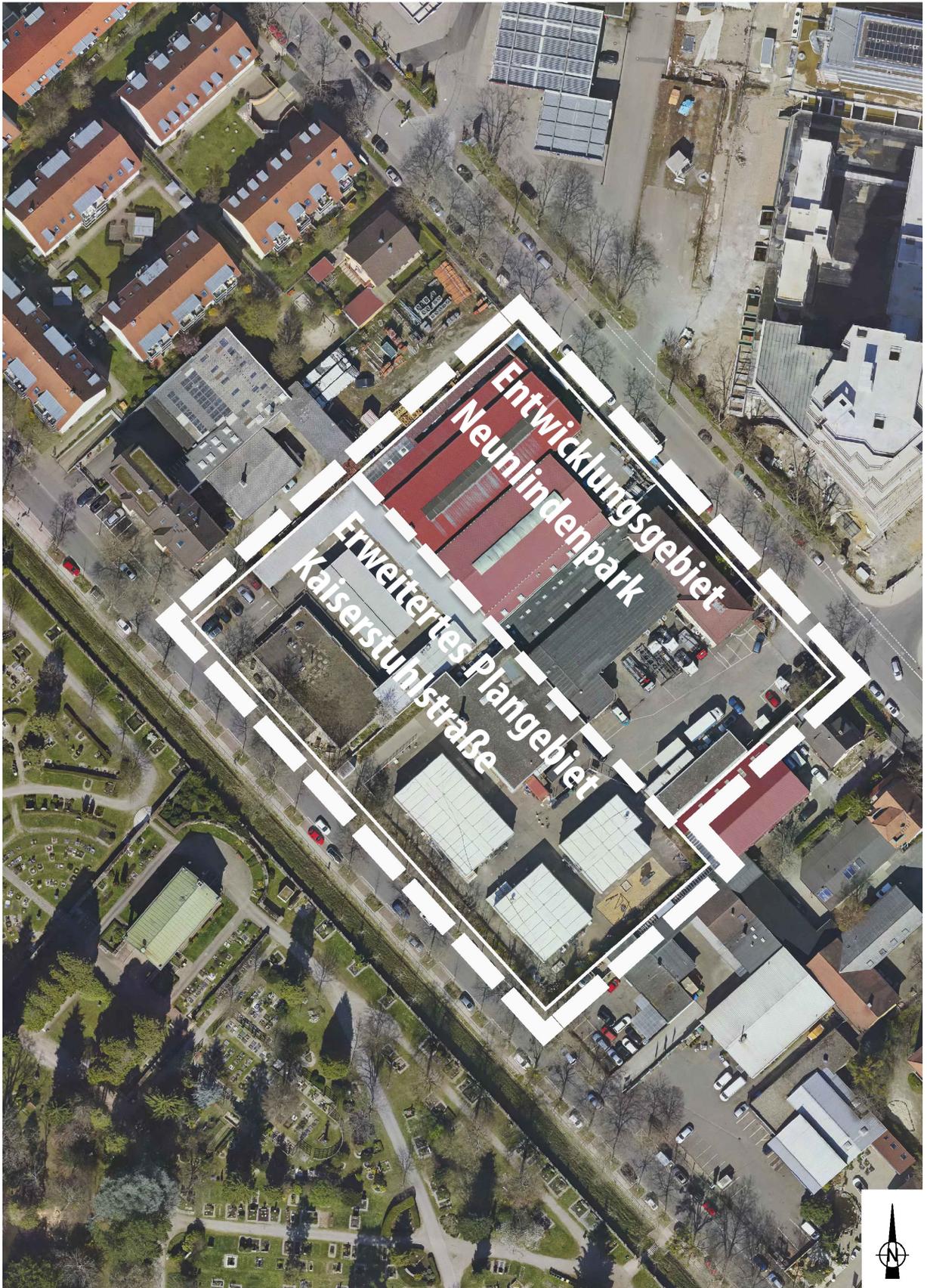


Abb. 3: Planausschnitt Anlage 5

## 17. Rahmenbedingungen

### 16.1 Stadtteilgrundriss und umgebende Baustruktur

Bei dem nördlich an das ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ angrenzenden Freiburger Quartier Güterbahnhof Nord handelt es sich um ein ca. 36 ha großes Gebiet für Wohnen und Arbeiten, das mittels mehrerer Gewerbe- und Mischgebiete seit 2014 entwickelt wird und aktuell im Bau ist.



Abb. 4: Luftbild

Alle gültigen Bebauungspläne des Areals Güterbahnhof Nord sind als gebündelte Anlage 7 beigefügt. Unmittelbar gegenüber des Plangebiets in der Neunlindenstraße grenzen zwei Bebauungspläne an:

2089.1a – als 1. Änderung des 1. Teilbebauungsplans mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Fläche östlich der Zollhafenstraße – Gewerbegebiet; Gastronomie + Vermarktung, 2-geschossig, h max. 8,0m, 60db/45db.
- Fläche westlich der Zollhallenstraße – Mischgebiet; h max. 48m (Hochhaus) / 16m, GRZ 0,7/GFZ 4,0/1,5, 63db/48db, Bebauung an Straße in maximaler Länge möglich.

Das Hochhaus als Wohnturm und zwei ergänzenden Bürogebäuden gegenüber des Wettbewerbsgebiets befindet sich derzeit in Bau ([www.green-city-tower.de](http://www.green-city-tower.de)).

2089.2a als 4. Änderung des 2. Teilbebauungsplans mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Fläche östlich der Freiladestraße – Mischgebiet; h max. Kreuzungsbereich, 23,15m, h max. ansonsten: 20,15m, GRZ 0,6/GFZ 2,4, Bebauung an Straße in maximaler Länge möglich.

- Fläche westlich der Freiladestraße – Mischgebiet; h max. Kreuzungsbereich 23,15m, h max. ansonsten 20,15m, GRZ 0,6/GFZ 2,8, Bebauung an Straße in maximaler Länge möglich.

Die potentiell möglichen Höhen und Baufelder sind im Modell ebenso zugrunde gelegt wie in der zur Verfügung gestellten Straßenabwicklung der Neunlindenstraße.

Der südlich angrenzende Hauptfriedhof der Stadt Freiburg wurde im Jahr 1872 angelegt und in der heutigen Größe bis 1899 erweitert. Der Friedhof nimmt eine wichtige Funktion für das Stadtklima, die Biodiversität und die Naherholung ein.

Der Friedhof ist an der Kaiserstuhlstraße mit einer Mauer eingefasst, ein Zugang befindet sich in der Kaiserstuhlstraße etwas weiter südöstlich in Richtung Waldkircher Straße. Direkt gegenüber des ‚erweiterten Plangebiets Kaiserstuhlstraße‘ liegt das Krematorium, zu dem jedoch kein direkter Zugang von der Kaiserstuhlstraße aus besteht.

## 16.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ liegt innerhalb des gültigen Bebauungsplanes 2-64 Brühl aus dem Jahr 1992 (Anlage 8). Der Bebauungsplan umfasst folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet MI.
- Festlegung zentrenrelevanter Sortimente.
- Die Sortimentsliste aus dem Bebauungsplan wurde im Jahr 2018 überschrieben durch eine aktualisierte Sortimentsliste gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Anlage 9)

Der bestehende Bebauungsplan 2-64 Brühl enthält keine weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder sonstige textliche Festsetzungen. Demnach werden Bauvorhaben in diesem Bereich gemäß § 34 BauGB beurteilt. Die Einhaltung des bestehenden Bebauungsplanes (MI) soll in ihrer Gesamtheit im ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ (und im ‚erweiterten Plangebiet Kaiserstuhlstraße‘) dergestalt erreicht werden, dass insgesamt keine der Nutzungsarten städtebaulich und/oder flächenmäßig dominiert. Dies soll durch die Mischung aus Gewerbe, Wohnen und der Pflegeeinrichtung erreicht werden. Als ausgewogen wird gemäß Vorbesprechungen eine Flächenverteilung von ca. 40% Gewerbe und 60% Wohnen angesehen.

Die Stadt Freiburg behält sich im Falle dessen, dass im Rahmen des Wettbewerbs keine dem Mischgebiet entsprechende ausgewogene Mischung erreicht wird, vor, die Umsetzung des Ergebnisses des Wettbewerbs planungsrechtlich über einen Bebauungsplan zu regeln.

Die über den bestehenden Bebauungsplan hinausgehenden planungsrechtlichen Anforderungen sollen im Rahmen dieses Wettbewerbs festgelegt werden und müssen sich dabei am Einfügegebot gem. §34 BauGB orientieren. Im Wesentlichen leiten sich die nachfolgend formulierten Kriterien einer angemessenen Einfügung - in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Baurechtsamt der Stadt Freiburg - aus der umgebenden Bebauung und den übergeordneten Planungszielen der Stadt Freiburg unter Berücksichtigung folgender planerischer Aspekte ab:

- Geschossigkeit und Bauhöhe
- Überbaute Grundfläche
- Städtebauliche Kennziffern
- Adressbildung an der Neunlindenstraße
- Versiegelungsgrad, Entwässerung, Begrünung und Biodiversität
- Klimawandelanpassung und Klimaschutz
- Architektur und städtebauliche Einfügung
- Erschließung und Mobilitätskonzept

Die inhaltlichen Vorgaben für diese Planungsziele werden im Rahmen dieser Aufgabenstellung an anderer Stelle beschrieben. Mit diesem Wettbewerb soll in enger Abstimmung mit der Stadt Freiburg eine in planungsrechtlicher Hinsicht genehmigungsfähige Lösung für das ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ entwickelt werden. Die Auslobung steckt hierfür den in planungsrechtlicher Hinsicht genehmigungsfähigen Rahmen ab.

Die die Planungsaufgabe im engeren ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ tangierende Planung für das Pflegeheim und das Betreute Wohnen auf dem ‚erweiterten Plangebiet Kaiserstuhlstraße‘ wird im späteren Verlauf im Gestaltungsbeirat der Stadt Freiburg behandelt werden.

### **16.3 Äußere Verkehrserschließung**

Das ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ kann für PKWs und die Anlieferung ausschließlich über die Neunlindenstraße erschlossen werden. Bei zu planenden Zufahrten sind die bestehenden Straßenbäume in der Neunlindenstraße zwingend zu berücksichtigen und zu erhalten (Anlage 10).

Laut Verkehrsgutachten vom April 2020, das im Rahmen der laufenden Änderungen des 2. Teilbauungsplans 2089.2a für die gegenüberliegende Fläche des ‚Entwicklungsgebietes Neunlindenpark‘ erstellt wurde, ist von folgendem Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Emissionsberechnungen für die nähere Umgebung auszugehen (Anlage 11):

- Kaiserstuhlstraße: 8.100 Kfz/24h, 481 KFZ/h tagsüber, 50 KFZ/h nachts, Lärm Tag 59,4 db(A), Lärm Nacht 49,6 db(A).
- Neunlindenstraße 1 (Brücke Kaiserstuhlstraße bis Paul-Ehrlich-Straße): 8.900 Kfz/24h, 534 KFZ/h tagsüber, 98 KFZ/h nachts, Lärm Tag 62 db(A), Lärm Nacht 54,7 db(A).
- Neunlindenstraße 2 (Freiladestraße bis Paul-Ehrlich-Straße): 4.400 Kfz/24h, 264 KFZ/h tagsüber, 48 KFZ/h nachts, Lärm Tag 59 db(A), Lärm Nacht 51,6 db(A).
- Neunlindenstraße 3 (Zollhallenstraße bis Freiladestraße): 6.200 Kfz/24h, 372 KFZ/h tagsüber, 68 KFZ/h nachts, Lärm Tag 60,5 db(A), Lärm Nacht 53,1 db(A).
- Neunlindenstraße 4 (Waldkircher- bis Zollhallenstraße): 7.600 Kfz/24h, 450 KFZ/h tagsüber, 50 KFZ/h nachts, Lärm Tag 61,3 db(A), Lärm Nacht 51,8 db(A).

Das Verkehrsgutachten für das benachbarte Güterbahnhofsareal hat zudem gezeigt, dass durch eine Verdichtung mit zusätzlich entstehendem Verkehrsaufkommen die Knotenpunkte im Anschluss der Neunlindenstraße und Kaiserstuhlstraße an die Waldkircher Straße an ihre Belastbarkeitsgrenze gelangen. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, im Rahmen des Wettbewerbs ein Mobilitätskonzept für die Bewohner\*innen und Besucher\*innen zugrunde zu legen und Konzepte zur Anlieferung für das Gewerbe an der Neunlindenstraße und die Pflegeeinrichtung in der Kaiserstuhlstraße zu entwickeln. Näheres hierzu wird unter der Aufgabenstellung beschrieben.

Die Planung im Rahmen des Wettbewerbs kann zunächst auf das vorgenannte Gutachten aufbauen und muss insbesondere durch die Baukörperstellung auf die Lärmsituation reagieren. Später wird ein Lärmgutachten der weiteren Planung zugrunde zu legen sein.

### **16.4 Sonstige Infrastruktur**

Über das Grundstück verläuft ein Mischwasserkanal zwischen der Neunlindenstraße und der Kaiserstuhlstraße, auf dem Grundstück selbst befindet sich ein Schachtbauwerk Nr. 4 dieses Kanals.

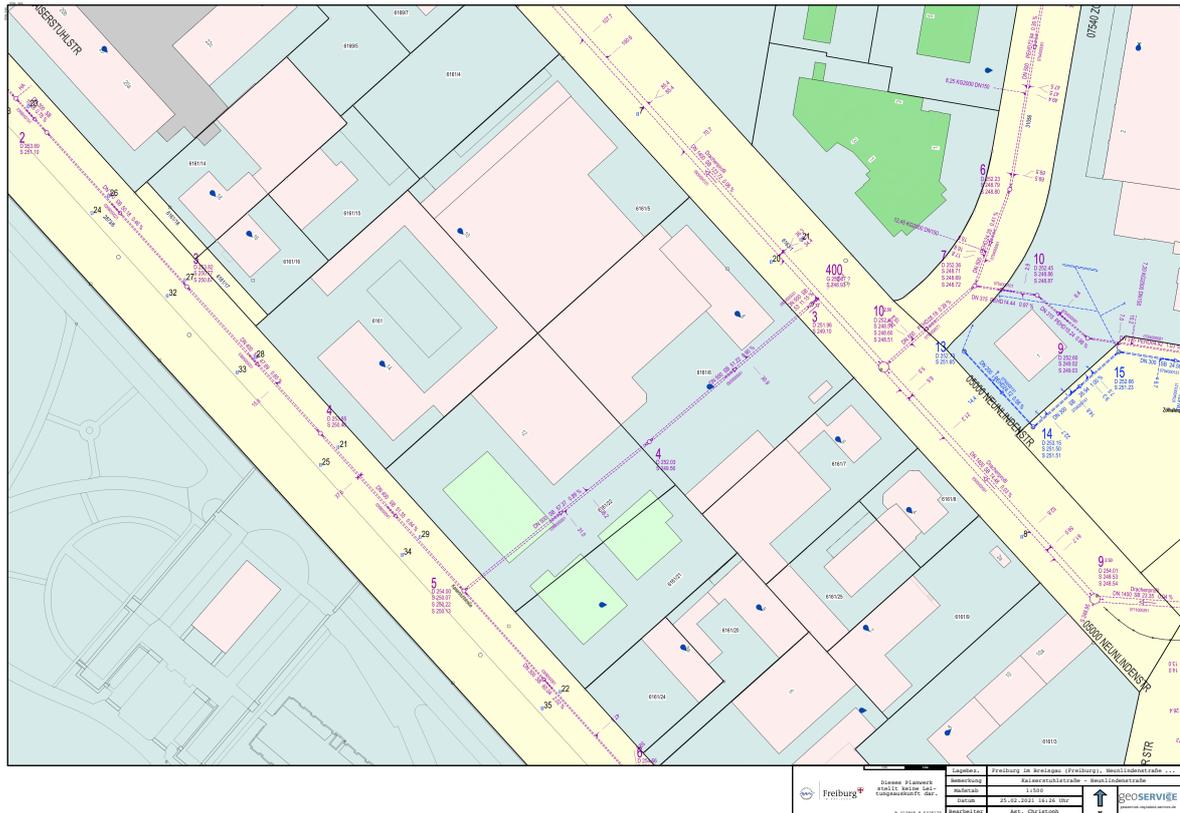


Abb. 5 / Anlage 12: Planausschnitt Kanal

Kanal und Schachtbauwerk können nicht überbaut werden, bei deren Erhalt ist der Kanalverlauf in einer Gesamtbreite von knapp 6,0m gänzlich von Bebauung freizuhalten, der Schacht muss mit Spülfahrzeugen anfahrbar sein, hierfür ist zu Wartungszwecken ein befestigter Weg mit einer Mindestbreite von 3,5m erforderlich.

Um das Baugrundstück optimal entwickeln zu können, erwägt die Auftraggeberin eine Verlegung des Kanals an den südöstlichen Grundstücksrand (Skizze als Anlage 13), da hier ohnehin Abstandsflächen einzuhalten sind. Eine Verlegung an den nordwestlichen Grundstücksrand wird wegen der Höhenanschlüsse als schwierig eingeschätzt, man müsste dann noch zusätzlich ca. 80m Kanal in der Kaiserstuhlstraße austauschen. Die Kanalsituation wird beim Kolloquium ausführlich dargelegt.

Auch bei einer Kanalverlegung gelten die gleichen Anforderungen für einen in einer Gesamtbreite von knapp 6,0m von Bebauung freizuhaltenden Kanalverlauf und für den zu Wartungszwecken befestigten Weg mit 3,5m Breite entlang des Kanalverlaufs. Es ist davon auszugehen, dass weiterhin der Anschluss an den bestehenden Schacht Nr. 3 in der Neunlindenstraße erfolgen muss.

Die Kosten einer solchen Verlegung liegen beim Erschließungsträger / Bauherr. Es liegt im Ermessen der Verfasser\*innen, eine andere geeignete Trasse zwischen der Kaiserstuhlstraße und der Neunlindenstraße vorzuschlagen und entsprechend von Bebauung freizuhalten, sofern sich insgesamt eine Wirtschaftlichkeit darstellt.

Der bestehende bzw. zu verlegende Kanal soll zukünftig nur Schmutzwasser aufnehmen, das Regen- und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu entwässern.

Bei der Planung der sonstigen nichtöffentlichen Erschließung kann von Anschlüssen in der Neunlindenstraße ausgegangen werden.

Im Jahr 2007 kam es auf der Parzelle 6161/6 (Neunlindenstraße 8) zu einem Brand eines Abrollbehälters, zu dessen Löschung PFC-haltiges Löschmittel (poly- und perfluoridierte Chemikalien) verwendet wurde. PFC ist extrem beständig. Da die Fläche bei der Löschung komplett versiegelt war, ist der Löschschaum größtenteils in die Kanalisation abgelaufen. Bei Arbeiten an der Kanalisation wird eine Untersuchung nach PFC vorzunehmen sein. Das betrifft in gleichem Maß alle Erdarbeiten in diesem Bereich.

### **16.5 Topografie**

Die Kaiserstuhlstraße liegt um ca. 2m höher als die Neunlindenstraße. Dieser Geländeversprung ist im Übergang zwischen dem ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ und dem ‚erweiterten Plangebiet Kaiserstuhlstraße‘ zu beachten.

### **16.6 Oberflächenwasser und Überflutungsvorsorge**

Das auf dem Gelände anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen, dies kann auch in einer gemeinsamen semizentralen Anlage erfolgen. Die Oberflächenentwässerung kann für das ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ und das ‚erweiterte Plangebiet Kaiserstuhlstraße‘ gemeinsam konzipiert werden. Als Planungsgrundlage wird im späteren Planungsverlauf ein Bodengutachten erstellt, um den Nachweis der Versickerungsfähigkeit führen zu können.

Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich sein sollte, ist es nach einer Rückhaltung auf dem Grundstück stark gedrosselt - gemäß einer noch auszusprechenden Einleitbeschränkung des Eigenbetriebs Stadtentwässerung - in den Kanal einzuleiten.

Eine naturnahe Versickerungsmulde und deren Zuführung bzw. ein Rückhaltebauwerk werden einen entsprechenden Flächenbedarf bei der Freiflächenplanung erzeugen.

Über die Niederschlagsentwässerung hinausgehend ist auch der Aspekt der Überflutungsvorsorge bei Starkregen frühzeitig zu berücksichtigen, da dies Auswirkungen auf die Freiflächenplanung haben wird. Für die privaten Flächen wird ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen sein. Dies bedeutet, dass der Starkregen durch Geländeprofilierung oder Retentionen schadlos auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten werden muss. Die Grundlage für den Überflutungsnachweis wird je nach Versiegelungsgrad auf dem Grundstück zwischen dem 30-jährlichen und dem 100-jährlichen Regenergebnis liegen.

Außengebietszuflüsse werden dabei nicht berücksichtigt, ggf. wird im Zuge der späteren Planung die Gehwegkante in der Kaiserstuhlstraße leicht erhöht werden müssen.

Auch Gründächer / Retentionsdächer zum Rückhalt von Regenwasser können sich positiv auf eine Reduzierung von Starkregengefahren auswirken.

### **16.7 Natur und Umwelt**

Im Zuge der laufenden Änderung des Bebauungsplanes für das Güterbahnhofareal wurde ein ‚Fachgutachten Klima und Luft‘ erstellt (Anlage 14). Aus diesem kann für das ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ abgeleitet werden, dass den bestehenden Straßenbäumen, begrünten Innenhöfen und Dächern eine wirksame Bedeutung für das Stadtklima zukommt. Daraus resultieren folgende Planungsanforderungen:

- Vollständiger Erhalt der bestehenden Straßenbäume, dementsprechende Berücksichtigung bei der Positionierung der neuen Grundstückszufahrten und bei der Baustellenlogistik.
- Planung von artenreicher, autochtoner Dachbegrünung bzw. Teilbepflanzung begehbare Dachflächen.
- Schaffung zusammenhängender und artenreicher Grünflächen und heimischer / klimaangepasster Baumpflanzungen im Freiraum.
- Planung von Fassadenbegrünung.

Im Zuge der Freiflächenplanung sind Lebensräume für Vögel und sonstige Kleintiere (Fledermäuse, Eidechsen, Schwalben, Mauersegler, ...) zu berücksichtigen, bereits bestehende Nistplätze müssen (bereits vor Baubeginn) ersetzt werden.

## **16.8 Altlasten**

Auf die mögliche PFC-Belastung in der Parzelle 6161/6 wurde oben bereits hingewiesen. Eine weitere Altlastenverdachtsfläche besteht auch im ,erweiterten Plangebiet Kaiserstuhlstraße` auf der Parzelle 6161 (Kaiserstuhlstraße 14). Hier befand sich bis 2016 eine Betriebstankstelle der Taxizentrale.

## **18. Übergeordnete Aufgabenstellung**

### **17.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Ziel ist es an dieser Stelle, den Übergang zwischen dem neuen sehr urbanen Quartier auf dem ehemaligen Güterbahnhof und dem Hauptfriedhof herzustellen. Die Funktionen Wohnen und nichtstörendes Gewerbe sollen auch künftig auf dem Gelände integriert werden.

Dabei soll ein belebtes Quartier entstehen, welches Wohnen, Arbeiten und Naherholung miteinander verbindet.

Gewerbliche Nutzungen entlang der Neunlindenstraße sollten an der Fassade ablesbar sein und den öffentlichen Raum / das Quartier im Sinne eines Übergangs zum Güterbahnhofsareal prägen.

Die privaten Freiräume sollen miteinander vernetzt werden, gleichzeitig sind attraktive Gemeinschaftsflächen für die Bewohner und sichere Wegeverbindungen auch in der Nacht erwünscht. Dabei sind multifunktionale Nutzungen für die Belange aus Natur und Landschaft, sowie die Freiraumbedürfnisse der Menschen, die dort in Zukunft wohnen oder arbeiten werden zu berücksichtigen. Diese Anforderungen entsprechen den Zielsetzungen des Perspektivplans der Stadt Freiburg, Wohnen und Freiräume immer mit kurzen Wegen und guter Erreichbarkeit von Grün- und Erholungsflächen gemeinsam zu denken.

Eine intensive artenreiche Durchgrünung im Innenhof, auf den Dächern und an Fassaden ist erwünscht.

Entlang der Kaiserstuhlstraße wird die Lesbarkeit der gewerblichen Nutzungsart durch das Pflegeheim gegeben sein, um einen Übergang vom Güterbahnhofsareal zum ruhigeren Bereich entlang der Kaiserstuhlstraße zu schaffen.

Es ist davon ausgehen, dass sich der östlich angrenzende Bereich weiter in Richtung höherwertiges Gewerbe in Verbindung mit Wohnen entwickeln wird. Damit künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, sind die Anforderungen an den Lärmschutz sowie die Anforderungen an gut nutzbare Freiflächen zu gewährleisten.

## 17.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Laut bestehendem Bebauungsplan 2-64 ist der gesamte Bereich des ‚Entwicklungsgebietes Neunlindenpark‘ und des ‚erweiterten Plangebietes Kaiserstuhlstraße‘ als MI-Mischgebiet ausgewiesen. Diese Voraussetzung muss durch eine Mischung von Gewerbe und Dienstleistung auf der einen Seite (ca. 40%) und Wohnen auf der anderen Seite (ca. 60%) erreicht werden (siehe Aufgabenstellung). Ob dies durch eine geschossweise Schichtung, oder/und durch eine entsprechende städtebauliche Flächengliederung erreicht wird, liegt im Ermessen der Verfasser\*innen und ist integraler Bestandteil der Aufgabenstellung.

Der Mix aus Gewerbe und Wohnen ist im beigefügten Berechnungsbogen anzugeben und nachvollziehbar für das ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ darzustellen. Die Vorgaben für die Kaiserstuhlstraße werden von der Auftraggeberin separat abgestimmt, es kann davon ausgegangen werden, dass auch dort die ausgewogene Mischung in sich hergestellt wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist von der Gebäudetypologie abhängig. Erwartet wird ein Mix aus Gewerbeflächen, Parkierungsflächen und Geschosswohnungsbau, der bei optimaler Flächenausnutzung mit qualitativem und gut nutzbarem privatem Freiraum durchzogen ist. Im Vordergrund steht hierbei die Entwicklung eines Quartiers mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist ebenfalls entwurfsabhängig. Die Definition der städtebaulichen Dichte ist integraler Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe.

Die maximale Geschossigkeit soll sich im Sinne der Einfügung aus der Straßenabwicklung in der Neunlindenstraße und aus der LBO ableiten. Maßgeblich sind dabei insbesondere:

- die Höhe und Geschossigkeit der bereits bestehenden Wohnbebauungen innerhalb des Bebauungsplanes 2-64 (grau),
- die Höhe und Geschossigkeit der bereits gebauten und noch zu erwartenden gegenüberliegenden Bebauung (gelb 2. Teil-B-Plan 2a und grün 1. Teil-B-plan 1a),
- die Einhaltung der gem. LBO notwendigen Abstandsflächen von  $0,4 \cdot h$  bzw. ein Mindestabstand zur Nachbargrenze (nicht innerhalb der internen Parzellengrenzen) von mind. 2,5m.

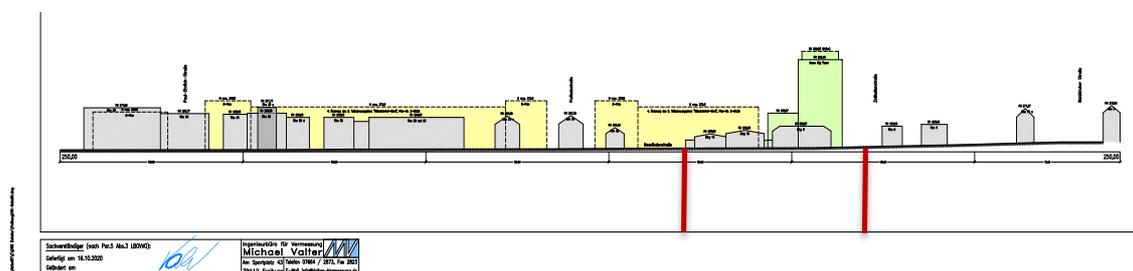


Abb. 6 / Anlage 15: Abwicklung Neunlindenstraße mit **Neunlindenpark**

Im Rahmen der Erstellung der Auslobung wurde eine Höhe der Gebäude in einer Höhenstaffelung von mindestens vier bis maximal fünf, ggf. punktuell bis 7 Geschossen als angemessen genannt. Letztlich

soll die Angemessenheit der städtebaulichen Parameter im Rahmen dieser vorliegenden Mehrfachbeauftragung - in enger Abstimmung mit der Stadt Freiburg und der Jury – gefunden und formuliert werden.

### 17.3 Geplante Pflegeeinrichtung im ‚erweiterten Plangebiet Kaiserstuhlstraße‘

Die Auftraggeberin dieses Wettbewerbs entwickelt parallel im ‚erweiterten Plangebiet Kaiserstuhlstraße‘ ein Pflegeheim und Betreutes Wohnen. Da dieser Bereich in Erbpacht bebaut werden soll, und da die Entwicklung in Kooperation mit einem Entwickler und Betreiber für Pflegeeinrichtungen erfolgt, wird die Planung für diese Aufgabenstellung parallel entwickelt und ist nicht unmittelbar Bestandteil dieser Aufgabe.

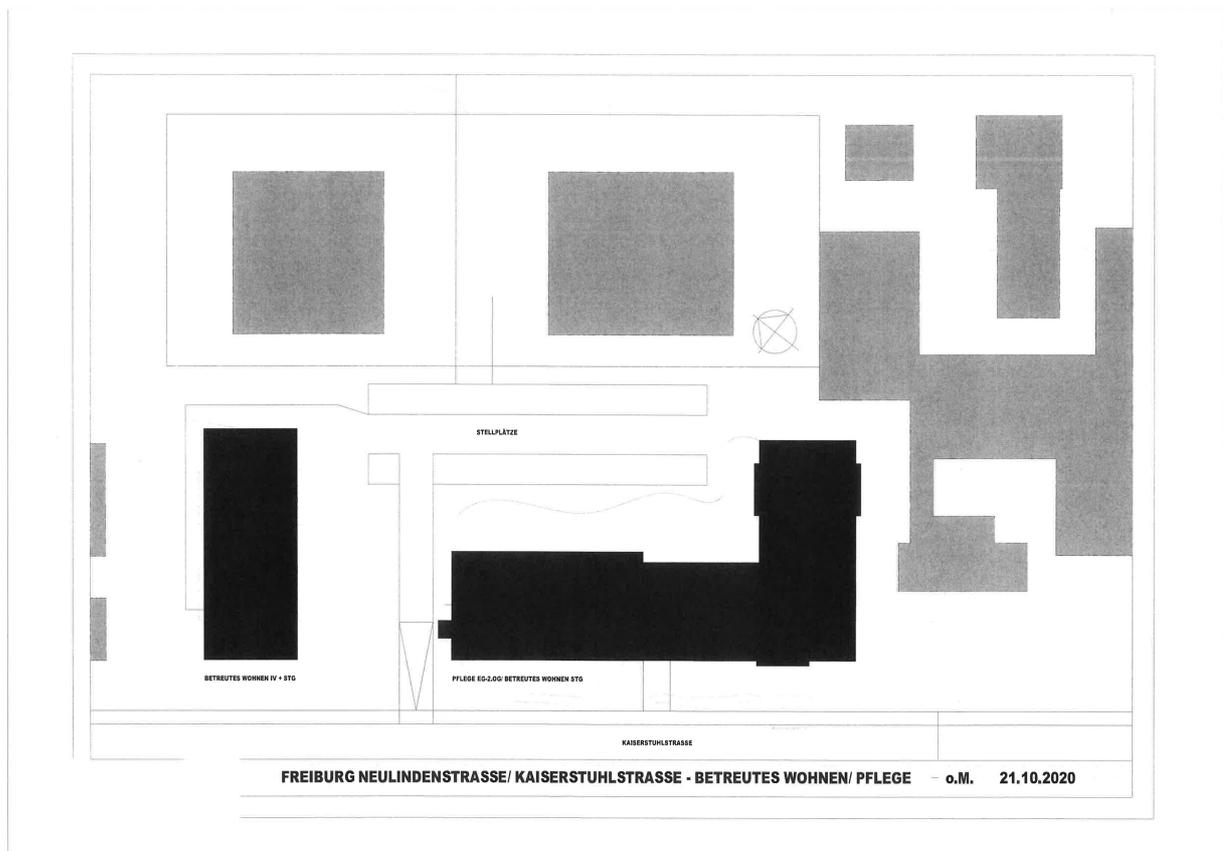


Abb. 7 / Anlagen 16/17: bisherige Konzeption im erweiterten Plangebiet Kaiserstuhlstraße

Grundlage der bisherigen Planung sind für das Pflegeheim 75 Pflegeplätze und für das Betreute Wohnen 45 Wohneinheiten. Das entspricht bezogen auf die WE und die Flächen in etwa einem ausgewogenen Verhältnis von Gewerbe zu Wohnen, oder wenn das Pflegeheim insgesamt als gewerblich bewertet wird, gar einem Plus an Gewerbeflächen.

Schnittstellen zwischen den beiden Aufgaben bestehen in folgender Hinsicht:

- Von der Trasse des Mischwasserkanals zwischen der Neunlindenstraße und der Kaiserstuhlstraße sind beide Grundstücksteile betroffen.
- Die Erschließung für den ruhenden Verkehr, die Anlieferung des Pflegeheims / des Betreuten Wohnens und die Führung des Stellplatznachweis kann für beide Aufgaben gemeinsam erfolgen. Dahingehend kann die bisher für das Pflegeheim und das Betreute Wohnen dargestellte

Erschließung für die Anlieferung und den ruhenden Verkehr inkl. der Position des rückwärtigen Parkplatzes im Rahmen der Gesamterschließung angepasst werden. Eine Erschließung von der Kaiserstuhlstraße muss dabei aber in irgendeiner Weise bestehen bleiben. Die daraus resultierenden Möglichkeiten und Konsequenzen für die Erschließung im ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ werden in der Aufgabenstellung näher beschrieben.

- Die Oberflächenentwässerung kann für beide Grundstücke gemeinsam erfolgen.

Um den städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang darzustellen, soll das ‚erweiterte Plangebiet Kaiserstuhlstraße wie vorbenannt in die Plandarstellung und das Modell mit aufgenommen werden.

#### **17.4 Lärmschutz**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage zwischen der Neunlindenstraße und der Kaiserstuhlstraße Lärmimmissionen ausgesetzt. Aus der als Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchung für das Güterbahnhofareal ist erkennbar, dass von erheblichen Immissionsbelastungen auf das ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ auszugehen ist. Bei den Planungen sind daher geeignete konzeptionell-städtebauliche und bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Neunlindenstraße zu berücksichtigen.

Wie dies gelöst wird, liegt im Ermessen der Verfasser\*innen. Zur Neunlindenstraße offene Innenhöfe dürften aus Sicht der Stadt Freiburg vor allem in Bezug auf die gewünschten Freiraumqualitäten eher ungeeignet sein.

#### **17.5 Energieversorgung / Energieeffizientes Bauen**

Der städtebauliche Entwurf ist auf seine solare Optimierung, welche die aktive Nutzung der Solarenergie bevorteilt, zu prüfen und in den Plänen zeichnerisch darzustellen. In Hinblick auf die spätere Hochbauplanung ist zu beachten, dass für Neubauten mit überwiegender Wohnnutzung der Freiburger Energieeffizienzhaus-Standard 55 angestrebt wird. Das Fr-EH 55 entspricht einem KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV2014) mit einer nachgewiesenen Luftdichtigkeit  $n_{50} \leq 0,60/h$  und einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Effizienz > 75%). Der Primärenergiebedarf von 55 % und der spezifische Transmissionswärmeverlust von 70 % der jeweiligen Anforderungswerte nach EnEV2014 dürfen nicht überschritten werden.

Die konzeptionellen Voraussetzungen für eine Passivbauweise oder Plus-Energie-Bauweise sollen in Betracht gezogen werden, um sie im späteren integralen Planungsprozess untersuchen zu können.

Vor diesem Hintergrund sollen das städtebauliche Konzept und die Hochbauplanung optimale Voraussetzungen bieten. Darüber hinaus sind bei der Bebauungskonzeption sämtliche Aspekte möglicher Energieeinsparungen sowie einer effizienten Energieversorgung, unter Einbeziehung erneuerbarer Energieträger wie Solaranlagen z.B. auf Dächern oder Parkplatzüberdachungen und an Fassaden zu berücksichtigen. Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung des naheliegenden Gebiets Güterbahnhof wird später geprüft.

Klimaneutralität und eine Minimierung der Treibhausgas-Emissionen werden angestrebt.

### **19. Bauliche Struktur und Nutzungen**

Im Entwicklungsgebiet sollen sich die Nutzungen so mischen, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Mischgebiets erfüllt sind. Die Nutzungsvielfalt soll auch an der Straßenfassade erkennbar sein. Folgende Nutzungsstruktur ist zu planen:

### **18.1 Gewerbeflächen**

Vorzugsweise im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sollen nichtstörende gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Die konkrete Nutzung muss dabei der nicht-zentrenrelevanten Sortimentsliste gem. Einzelhandelskonzept entsprechen (Anlage 9). Durch eine Orientierung der Gewerbeflächen zur Neunlindenstraße soll das Gewerbe für das Gesamtkonzept prägend wirken, adressbildend geplant werden und an der Fassade ablesbar sein.

Die tatsächlichen gewerblichen Nutzer stehen heute noch nicht fest, favorisiert werden Flächen für die Medizintechnik und für Labore, aber auch andere Nutzungen wie Einzelhandel unter 800m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche sind nicht ausgeschlossen. Gewünscht sind folglich bauliche Grundstrukturen, die möglichst eine flexible Anpassung der Nutzungen in variablen Flächengrößen für den weiteren Planungsprozess der Projektentwicklung offenlassen.

### **18.2 DaySpa**

Im 1. Obergeschoss sollen Flächen in einer Größenordnung von ca. 1.500 m<sup>2</sup> für eine DaySpa-Einrichtung entstehen. Die Konzeption dieser Einrichtung setzt auf ein personalisiertes, individuelles Wellness- und Erholungsangebot. Dafür werden einzelne, vollständig privat nutzbare Wellness-Zonen angeboten, die jeweils mit eigenen Saunen, Spa-Duschen, Toiletten, Massageliegen, Erholungsliegen und weiteren Accessoires ausgestattet sind. Ergänzend steht ein gemeinschaftlich nutzbarer Lounge-Bereich zur Verfügung, der auch kleine gastronomische Angebote enthält. Abgerundet wird das Raumprogramm durch einen Empfangsbereich, ein Büro und einen Personalraum. Ein Mustergrundriss für eine DaySpa-Einrichtung ist als Anlage beigefügt (Anlage 18).

Es ist auch denkbar, die DaySpa-Einrichtung über zwei Geschosse mit Eingang im Erdgeschoss vorzusehen. Grundsätzlich bietet sich eine Positionierung in einem inneren, von der Neunlindenstraße abgewandten Bereich an, da nur der Eingang, das Büro und der Personalraum Tageslicht mit Blickbeziehungen nach außen benötigen. Die Wellness-Zonen und der Lounge-Bereich benötigen für die DaySpa-Nutzung zwar kein Tageslicht, dennoch sind im Sinne einer nachhaltigen Gebäudenutzung Fenster vorzusehen und ggf. zu folieren.

Da es sich um ständig beheizte Räume handelt, muss die gesamte Einrichtung hoch wärmegeämmt werden. In wirtschaftlicher Hinsicht ist eine bauliche Nähe der haustechnisch hoch ausgestatteten Räume zur Wärmeversorgung und zum Technikraum von Vorteil.

### **18.3 Wohnen**

Ab dem 2. Obergeschoss – oder konzeptbedingt auch anteilig im 1. Obergeschoss - können Wohnungen geplant werden, deren Anzahl vom vorgeschlagenen städtebaulichen Gesamtkonzept abhängt. Insgesamt sind davon 10 % für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gem. Landeswohnraumförderungsgesetz auszulegen, die Hälfte der geförderten Wohnungen soll Bediensteten der gegenüberliegenden Pflegeeinrichtung vorbehalten sein.

Die sonstigen Wohnungen sind als frei finanziert Mietwohnungsbau oder/und als Eigentumswohnungen zu planen. Im Planungskonzept soll die Möglichkeit einer späteren Aufteilung in Miet- und Eigentumswohnungen Berücksichtigung finden, indem einzelne Wohnungsbaukomplexe ab dem 2. Obergeschoss – über dem Gewerbe – als Eigentumsmaßnahmen veräußert werden können.

Bezüglich der Wohnungsgrößen der geförderten Mietwohnungen sind die Bestimmungen der Landeswohnraumförderung zu beachten. Folgende Wohnflächenvorgaben sind zu berücksichtigen:

- 1 Zi-Wohnung max. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche (auch zulässig als kleine 2-Zi.-Whg.)
- 2 Zi-Wohnung max. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zi-Wohnung max. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zi-Wohnung max. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zi-Wohnung max. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die maximal zulässigen Wohnflächen sollten im Hinblick auf die Bezahlbarkeit der Mietwohnungen möglichst unterschritten werden. Eine Unterschreitung bis zu jeweils 5 m<sup>2</sup> pro Wohnungsgröße ist akzeptabel (Anmerkung: noch zu diskutieren).

Die Größe der frei finanzierten Wohnungen soll sich an den vorbezeichneten Größenordnungen orientieren. Geringfügige Unter- bzw. Überschreitungen sind in diesem Bereich möglich und zulässig. Für die Eigentumswohnungen sollen ca. 45% 2-Zi-Wohnungen, 45% 3-Zi-Wohnungen und 10% 1- und/oder 4-Zi-Wohnungen geplant werden.

Die frei finanzierten Wohnungen werden entweder an Eigennutzer oder an Kapitalanleger oder, wenn es der Entwurf erlaubt, en bloc an einen Investor veräußert, der diese dann vermietet. Die Möglichkeit zur Realaufteilung ist von der Auftraggeberin daher ausdrücklich erwünscht.

Grundsätzlich gilt §35 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW), wonach die Wohnungen jeweils mindestens eines Geschosses barrierefrei sein müssen. Darüber hinaus müssen alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Die Auftraggeberin unterstützt darüberhinausgehende Barrierefreiheitskonzepte, sofern diese mit angemessenem Aufwand herzustellen sind.

Für jede Wohnung ist ein Balkon in angemessener Größe vorzusehen. Im Hinblick auf die derzeitigen Mietspiegelkriterien der Stadt Freiburg ist bei größeren Wohnungen (ab 3-Zi.Wohnungen) eine Balkongröße von mind. 8 m<sup>2</sup> und mind. 2m Tiefe zu berücksichtigen.

In Anlehnung an die bereits realisierten Wohnbauten in der Nachbarschaft werden Konzepte in differenzierter Geschossbauweise mit 4 bis zu 5 Vollgeschossen erwartet. An einzelnen Stellen ist eine Varianz mit punktueller 7-geschossiger Bebauung (jedoch keine Hochhäuser) denkbar.

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Bauweise sind möglichst typisierte Wohneinheiten (ggf. auch in System- und Modulbauweise) und gleichgeartete Geschossgrundrisse (Regelgeschosse) zu entwickeln. Als Dachform sind Flachdächer oder geneigte Dächer in zeitgemäßer Architektursprache möglich.

Aus Gründen des vorhandenen Verkehrslärms werden städtebauliche und gebäudeplanerische Konzeptionen erwartet, die einen baulichen Schallschutz unterstützen.

## **20. Erschließung / Stellplätze / Anlieferung**

### **19.1 Erschließungskonzept**

Die Erschließung wird ausschließlich von der Neunlindenstraße aus erfolgen. Die Eingänge zu den Treppenhäusern der Geschosswohnungen, die Eingänge und Schaufenster der Gewerbeeinheiten und der Zugang zum DaySpa sollen von der Neunlindenstraße aus gut auffindbar sein.

Vor den Wohnungen und Gewerbeeinheiten sind zur Neunlindenstraße jeweils Flächen für Fahrräder zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind für die Wohnungen überdachte abschließbare Fahrradabstellplätze vorzusehen, die auch von Lastenrädern und E-Bikes genutzt werden können. Die Fahrradabstellplätze sollen stufenlos, möglichst unverwinkelt und mit wenig Toren gut erreichbar sein. Die Zufahrt zur Anlieferung der Gewerbeeinheiten und für die Kfz-Stellplätze erfolgt ebenfalls von der Neunlindenstraße aus, diese sollen die fußläufigen Qualitäten vor den Eingängen nicht beeinträchtigen. Eine gute innere Orientierung und gute Auffindbarkeit der Eingänge von den Rad- und Kfz-Stellplätzen kommend, ist ebenso wichtig.

## **19.2 Stellplätze und Anlieferung - allgemein**

Gemäß LBO BW sind Stellplätze für Kfz und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gem. des zu entwickelnden Konzeptes in ausreichender Anzahl und Größe sowie geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Der baurechtlich notwendige Teil des ruhenden Verkehrs ist komplett auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Zugleich sollen trotz der notwendigen Erschließungen und Stellplatzanordnungen attraktive Freiraumqualitäten für die Bewohner des Quartiers entstehen.

Die Erschließung für die Kfz-Stellplätze und die Anlieferung für das Gewerbe ist von der Neunlindenstraße aus vorgesehen. Die Kfz-Stellplätze für das Pflegeheim und das Betreute Wohnen in der Kaiserstuhlstraße können gemeinsam mit den Kfz-Stellplätzen des Neunlindenparks konzipiert werden, die Übergänge zwischen den Nutzungen der beiden unterschiedlichen Projekte sind bezogen auf die Stellplätze fließend und müssen nicht zwingend parzellengenau nachgewiesen werden. Das heißt, dass sich Teile der überbauten/unterirdisch angeordneten Stellplätze im ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ auch in das Grundstück im ‚erweiterten Plangebiet Kaiserstuhlstraße‘ - und umgekehrt - schieben könnten. Dies könnte insbesondere vor dem Hintergrund des Höhenversprungs zwischen der um ca. 2m höherliegenden Kaiserstuhlstraße und der Neunlindenstraße und auch zur Hebung der Freiraumqualitäten des Pflegeheims und Betreuten Wohnens Sinn machen.

## **19.3 Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze**

### Kfz-Stellplätze:

Für das Pflegeheim und das Betreute Wohnen an der Kaiserstuhlstraße sind 40 Kfz-Stellplätze als gesetzt zu berücksichtigen.

Für den Bereich der Wohnbebauung ist für die frei finanzierten Wohnungen ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Kfz-Stpl. pro Wohnung (Grundlage: Stellplatzsatzung der Stadt Freiburg (Anlage 19) - insbesondere unter Einhaltung des §5 der Stellplatzsatzung (Mobilitätskonzept inkl. Carsharing-Stellplätze - s.u., Anforderung an qualitativ hochwertige Fahrradstellplätze - s.u.) vorzusehen. Für die öffentlich geförderten Wohnungen ist ebenfalls ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Kfz-Stpl. pro Mietwohnung vorzusehen, da insbesondere auch die in §4 der Stellplatzsatzung genannten Voraussetzungen erfüllt sind (u.a. Maximalentfernung zur nächsten Stadtbahnhaltestelle)

Für die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht näher definierten weiteren Nutzungen des Gewerbes wie Medizintechnik, Labore, Verkaufsfläche, Ausstellungsfläche, o.ä. - ohne DaySpa - ist gemäß VwV Stellplätze des Landes BW (Anlage 20) und Stellplatzsatzung der Stadt Freiburg eine Grundausstattung von 60% von 1 Kfz-Stpl. / 70m<sup>2</sup> Nutzfläche vorzusehen. Bei dieser Reduzierung wird davon ausgegangen, dass durch dauerhafte Maßnahmen des Mobilitätsmanagements wie Jobtickets oder Carsharing

kein tatsächlich höherer Stellplatzbedarf entsteht.

Für das DaySpa ist in Abweichung davon von 20 Kfz-Stellplätzen auszugehen.

Gemäß Mustervertrag für ein Mobilitätskonzept (Anlage 21) ist zusätzlich 1 Carsharing-Kfz-Stellplatz innerhalb des Baugrundstücks nachzuweisen, der Ein- und Ausparkvorgang für diese Stellplätze darf nicht direkt über den Gehweg erfolgen. Die Ermittlung der Anzahl der Carsharing-Kfz-Stellplätze wird durch die in Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Freiburg eingesparten Kfz-Stellplätze im Sinne der Angemessenheit noch abschließend verhandelt werden, insofern kann sich diese Anzahl im späteren Planungsverfahren noch ändern.

#### Fahrrad-Stellplätze:

Für den Nachweis der Fahrradparkieranlagen dient der Mustervertrag für ein Mobilitätskonzept. Für die Ermittlung der Anzahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze ist demnach folgende Berechnungsmethode zugrunde zu legen:

- Für 1-Zimmer-Wohnungen je ein Fahrradstellplatz.
- Für Wohnungen mit 2 oder mehr Zimmern ein Fahrradstellplatz je angefangener 30m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Für je 20 den Wohnungen zugeordneten Fahrradstellplätzen ein Sonderradstellplatz.
- Für das noch nicht näher definierte Gewerbe je ein Fahrradstellplatz je angefangener 50m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche inkl. DaySpa.

Die Beschaffenheit der Stellplätze ist wie folgt zu planen:

- Maße eines Fahrradstellplatzes: mind. 0,5m x 2,0m
- Maße eines Sonderradstellplatzes (z.B. Lastenfahrrad, Fahrrad mit Anhänger): mind. 1,0m x 2,6m.
- Fahrgassenbreite zwischen den Stellplätzen: mind. 1,8m.
- Falls die Stellplätze über eine Rampe erschlossen werden, darf diese maximal eine Steigung von 15% betragen, besser sind 6%.
- Die Zuwegung zu den Sonderradstellplätzen muss sichergestellt sein, hier ist insbesondere auf die Wenderadien zu achten, die deutlich größer sind als bei gewöhnlichen Fahrrädern.
- Es dürfen keine Doppelstockparker als Abstellelemente genutzt werden.

Die Fahrradstellplätze sind – soweit möglich – in den Garagen bzw. in den Gebäuden anzuordnen. Im geringen Maß können die Fahrrad-Stellplätze auch vor den Hauseingängen geplant werden.

#### Absolute Anzahl der Stellplätze:

Die absolute Zahl der Kfz-Stellplätze und der Fahrradstellplätze ist konzeptabhängig und hängt von der Anzahl der konzipierten Wohnungen und von der geschaffenen Gewerbefläche ab. Für den Nachweis der Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze wird ein Berechnungsbogen zur Verfügung gestellt (Anlage). Dieser ist mit nachvollziehbaren Rechenwegen zu bearbeiten, da der Stellplatznachweis ein wesentliches Beurteilungskriterium darstellt.

Sollten die vorgenannten entsprechenden Nachweise hierfür im Bauantragsverfahren nicht gelingen,

wird die Zahl der Stellplätze später entsprechend angepasst / aufgestockt.

#### Stellplatzanordnung:

Alle Stellplätze sind aus wirtschaftlichen Gründen möglichst ebenerdig, und nicht in einer Tiefgarage, anzuordnen. Hierfür bietet sich die Anordnung einer Parkpalette im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter dem Gewerbe an. Unter Berücksichtigung der Höhensituation schiebt sich diese Zone unter das Niveau der Kaiserstuhlstraße, so dass die Parkpalette der Neunlindenstraße zur Tiefgarage in der Kaiserstuhlstraße wird.

Eine Tieferlegung der Stellplätze oder eines Teils der Stellplätze unter das Niveau der Neunlindenstraße ist nicht gänzlich ausgeschlossen, wird aber nicht präferiert. Die Anlage einer Tiefgarage (oder einer zweigeschossigen Garage mit Teilen in einem Untergeschoss) könnte dann sinnvoll sein, wenn im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses eine attraktive gewerbliche Konzeption gelingt, den Kfz-Stellplätzen im Erdgeschoss in der Folge nicht genügend Raum bliebe, so dass die Anordnung in einer Tiefgarage wirtschaftlich ggf. zu rechtfertigen wäre.

Die Fahrradstellplätze sind gem. Mustervertrag für ein Mobilitätskonzept möglichst auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche oder maximal ein Geschoss darunter anzuordnen.

#### **19.4 Freiflächen**

Gemäß Perspektivplan der Stadt Freiburg sollen Verdichtungen innerhalb der Stadt Freiburg nur in Verbindung mit einem gut nutzbaren öffentlichen und privaten Freiflächen erfolgen. Da die Flächen begrenzt sind, ist darauf zu achten, dass die Freiflächen qualifiziert werden. Das heißt, die Flächen sollten möglichst zusammenhängend liegen (kein Abstandsrün), neben der Aufenthaltsqualität auch die Belange der Wasserrückhaltung bzw. -speicherung berücksichtigen und die Biodiversität fördern. Dies kann beispielsweise durch Anpflanzungen heimischer, beeren- oder fruchtttragender Sträucher und Bäume sowie durch artenreiche, heimische Ansaaten mit extensiver Pflege erreicht werden. Durch den Einbau von Nistmodulen für Vögel und Fledermäuse werden Nistquartiere für die Arten geschaffen. So finden neben Menschen auch Tiere und Pflanzen einen neuen Lebensraum im neuen Quartier.

Dach- und Fassadenbegrünungen können zudem der stadtklimatischen Hotspot-Funktion entgegenwirken, und die Anforderungen an eine schattenspendenden Freiraumgestaltung gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Im Rahmen der Freiflächenkonzeption ist an geeigneter Stelle ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 50m<sup>2</sup> zu integrieren.

Die gewerblichen Einheiten und die Eingänge für die Wohnhäuser sollen gut auffindbar sein, die Adressbildung kann durch die Freiraumkonzeption entscheidend unterstützt werden.

Die erdgeschossbezogenen Freiräume werden zunächst durch die Anlieferung, die Kfz-Stellplätze mit deren Erschließungen, die geforderte Fuß- und Radwegverbindung von der Kaiserstuhlstraße zur Neunlindenstraße, durch die freizuhaltende Trasse für den bestehenden oder alternativ zu verlegenden Mischwasserkanal, und die Versickerungs- bzw. Regenrückhaltungsmöglichkeit geprägt sein.

Die Freiräume für die Gesamtanlage sind auf allen Ebenen möglich und erwünscht. Sinnvollerweise werden diese größtenteils in der Ebene über der Parkpalette bzw. über den Gewerbeeinheiten - und

damit näher an den Wohnungen - erwartet. Den Freiraumqualitäten kommt eine sehr große Bedeutung für die Wohnqualität zu, ebenso kommt der Verhältnismäßigkeit und angemessenen Setzung der Bebauungsdichte und -höhe eine entscheidende Rolle zu. Als Orientierungswert werden 10-15m<sup>2</sup> nutzbare Freifläche pro Bewohner empfohlen.

Die bestehenden Bäume in den Straßenräumen sollen erhalten bleiben, für Zufahrten oder die Kanalverlegung können Einzelbäume nötigenfalls zur Disposition gestellt werden. Zusätzlich sind auf dem Grundstück selbst Baumpflanzungen, zusammenhängende Grünflächen, begrünte Innenhöfe sowie begrünte Fassaden und Dächer gewünscht.

Die Planung soll gute Voraussetzungen bieten, um Vögeln und sonstigen Kleintieren wie Fledermäusen, Eidechsen, etc. Lebensräume zu schaffen.

Die Berücksichtigung und Darstellung der Konzeption zur Entwässerung des Oberflächenwassers ist integraler Bestandteil der Planungsleistungen.

## **21. Wirtschaftlichkeit**

Erwartet werden innovative, nachhaltige und zugleich wirtschaftliche Konzeptionen. Ein wesentlicher Bestandteil der Aufgabenstellung ist in diesem Zusammenhang die Definition der Obergrenze einer angemessenen städtebaulichen Dichte im Quartier. Die Wirtschaftlichkeit spielt neben einem qualitätvollen Städtebau, einer zeitgemäßen Architektur, einer guten Funktionserfüllung und guten Freiraumqualitäten zweifellos eine entscheidende Rolle bei der Beurteilung der Arbeiten.

## Teil C Abbildungsverzeichnis und Anlagen

### Abbildungen:

- Abb 1, Seite 4: Drohnenfoto des Auslobers von oben
- Abb 2, Seite 4: Lageplan Entwicklungsgebiet und erweiteres Plangebiet
- Abb 3, Seite 13: Planausschnitt
- Abb 4, Seite 14: Luftbild
- Abb 5, Seite 17: Planausschnitt Kanal
- Abb 6, Seite 20: Straßenabwicklung Neunlindenstraße
- Abb 7, Seite 21: bisherige Konzeption im erweiterten Plangebiet Kaiserstuhlstraße

### Anlagen:

- 1 – Berechnungsbogen Flächen / Volumen / Verhältnisse / Städtebauliche Kennziffern
- 2 – Berechnungsbogen Stellplätze
- 3 – Verfassererklärung
- 4 – Lageplan / Katasterplan inkl. Höhen als pdf und dxf
- 5/6 – Planausschnitt ‚Entwicklungsgebiet Neunlindenpark‘ und erweitertes Plangebiet Kaiserstuhlstraße‘ als pdf
- 7 – Bebauungspläne Güterbahnhofareal
- 8 – Bebauungsplan 2-64 Brühl
- 9 – Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Freiburg
- 10 – Baumkataster öffentliche Flächen
- 11 – Schalltechnische Untersuchung Güterbahnhofareal
- 12 – Lageplan Mischwasserkanal
- 13 – Skizze zur möglichen Verlegung des Mischwasserkanals
- 14 – Fachgutachten Klima und Luft
- 15 – Straßenabwicklung Neunlindenstraße
- 16 – Schwarzplan Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen
- 17 – Grundriss Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen (noch zu klären)
- 18 – Broschüre DaySpa
- 19 – Stellplatzsatzung Stadt Freiburg
- 20 – VwV Stellplätze Baden-Württemberg
- 21 – Mustervertrag für ein Mobilitätskonzept
- 22 – Fotos aus der Fußgängerperspektive
- 23 – Drohnenfotos
- 24 – Modelleinsatzplatte

### Hinweis:

Es gelten die gültigen datenschutzrechtlichen Bestimmungen, die Teilnehmer des Preisgerichts nehmen diese mit Erhalt dieser Auslobungsvorlage zur Kenntnis.  
Ein Austausch zwischen Preisgerichtsmitgliedern und teilnehmenden Verfassern sowie mit sonstigen nicht an diesem Wettbewerb beteiligten Personen ist ebenso zu unterlassen wie die Weiternutzung dieser Vorlage in anderer Sache.