



## Rückfragenkolloquium - TOPs

**13.00 Uhr - Vorstellungsrunde**

**13.15 Uhr - Beschreibung der Planungsaufgabe**

**13.30 Uhr - Rückfragenbeantwortung**

- zu Teil A der Auslobung
- zu Teil B der Auslobung

**15.00 Uhr Ende**

Hinweis:

Das Protokoll des Rückfragenkolloquiums wird Bestandteil der Auslobung. Die Antworten den Teil B der Auslobung betreffend enthalten keine bindenden Vorgaben gem. RPW.

## Wettbewerbsteilnehmer

**Architekten:** ap88 Architekten Partnerschaft, Heidelberg

**L-Architekten:** BHM Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal

**Architekten:** Eble Messerschmidt Partner, Tübingen

**L-Architekten:** Ramboll Studio Dreiseitl, Überlingen

**Architekten:** H4A Gessert Randecker Generalplaner GmbH, Stuttgart

**mit:** Atelier coa, Stuttgart

**L-Architekten:** Glück Landschaftsarchitektur GmbH, Stuttgart

**Architekten:** Harter + Kanzler Architekten Part GmbH, Freiburg

**L-Architekten:** w+p Landschaften, Offenburg

**Architekten:** K9 Architekten GmbH, Freiburg

**L-Architekten:** faktorgrün Landschaftsarchitekten PartmbB, Freiburg

**Architekten:** OAI Haller Architekten, Freiburg

**L-Architekten:** freisign Landschaftsarchitektur PartGmbH, Freiburg

**Architekten:** Sacker Architekten GmbH, Freiburg

**L-Architekten:** Henne Korn Landschaftsarchitekten PartGmbH, Freiburg

**Architekten:** Stefan Forster GmbH, Frankfurt am Main

**L-Architekten:** nsp landschaftsarchitekten PartGmbH, Hannover

## Protokoll Rückfragenbeantwortung - zu Teil A der Auslobung

**Wir haben uns haftungsrechtlich die Frage gestellt, was passieren würde, wenn das Büro aufgrund eines Coronafalls im Laufe der Bearbeitungszeit geschlossen wäre, und wie sich dieser Ausfall dann auf den organisatorischen Ablauf des Wettbewerbsauswirken würde.**

Wir gehen davon aus, dass die Thematik homeoffice mittlerweile so erprobt ist, dass dennoch weitergearbeitet werden könnte. Der Abgabetermin wurde zwischenzeitlich auf den 28.01.2022 verschoben, eine weitere Verschiebung der Abgabe ist nicht möglich.

### zu 4.3 Städtebaulicher Grundriss

**Gefordert wird die Darstellung der Freiflächengestaltung sowohl im Entwicklungsgebiet Neunlindenpark als auch in der Kaiserstuhlstraße. Letztere liegt außerhalb des Planungssperimeters auf öffentlichem Grund. Welche Gestaltungsspielräume haben hier die Verfasser?**

Der öffentliche Grund soll nicht überplant werden. Die Aussage unter 4.3, dritter Spiegelstrich ..... als auch in der Kaiserstuhlstraße.... bezieht sich auf das erweiterte Plangebiet Kaiserstuhlstraße, nicht auf den öffentlichen Straßenraum.

### zu 4.4 Städtebauliche Schnitte / Ansichten

**Kann die Gesamtansicht Neunlindenstraße auch im Maßstab 1:500 abgegeben werden?**

Die Ansicht in der Neunlindenstraße soll wie folgt dargestellt werden:

- > Gesamtabwicklung der Straßensicht der Neunlindenstraße im Maßstab 1:500
- > Teil-Straßensicht der Neunlindenstraße im Maßstab 1:200 in der Gesamtbreite DIN A0 Hochkant, ca. 80cm

### zu 4.6 Detailschnitte und -ansichten

**Warum werden zwei Fassadenschnitte verlangt? Wir bitten darum nur eine Schnittansicht abgeben zu müssen.**

Der Auslober möchte sich ein umfassendes Bild vom architektonischen Konzept Wohnen / Gewerbe / Straße / Innen machen, daher 2 Schnittansichten.

### zu 4.14 Einzureichende Unterlagen

**Sind die Abgabepläne zwingend genordert einzureichen, oder dürfen diese auch mit einem Nordpfeil versehen und orthogonal auf das Blattformat ausgerichtet werden?**

Die Pläne sollen entgegen der Auslobung nicht genordet, sondern orthogonal zum Blattrand ausgerichtet werden, und zwar so, dass die Neunlindenstraße parallel zum oberen und unteren Blattrand liegt.

#### zu 4.14 Einzureichende Unterlagen in Papierform

**Zur besseren Vergleichbarkeit der Arbeiten bitten wir darum, eine maximale Blattanzahl festzulegen.**

Über das Format DIN A0 Hochkant hinaus wird keine Vorgabe zur Blattanzahl gemacht.

#### zu 4.14 Einzureichende Unterlagen in Papierform

**Wir bitten die Perspektiven zur bessern Vergleichbarkeit auf ein Format max. DIN A3 zu begrenzen.**

Die Perspektiven sollen auf DIN A3 begrenzt werden, größere Perspektiven werden für die Preisgerichtssitzung auf das Format DIN A3 abgedeckt.

#### zu 4.15 Einzureichende Unterlagen in digitaler Form

**Bitte um Erläuterung, inwiefern auch alle Einzelkomponenten in digitaler Form abgegeben werden sollen.**

Alle dxf/dwg-Pläne sollen als Grundlage für die Vorprüfung eingereicht werden.

Zusätzlich sind die Einzelkomponenten als pdf oder jpeg abzugeben.

#### zu 8. Beurteilungskriterien

**Das Mobilitätskonzept ist Teil der Beurteilungskriterien. Was wird unter diesem Punkt (Mobilitätskonzept) von den Teilnehmern erwartet?**

Das Mobilitätskonzept stellt hinsichtlich der Stellplatznachweise ein wichtiges Bewertungskriterium dar. Erwartet wird eine sorgfältige Berechnung und der Nachweis der Anforderungen an die KFZ-Stellplätze und Fahrradstellplätze auf Grundlage der Auslobung Pkt. 19.

Siehe dazu auch Anlage ‚Berechnungsbogen 1 und 2‘ - downloadbar über die Internetseite des Wettbewerbsbetreibers.

## Protokoll Rückfragenbeantwortung - zu Teil B der Auslobung

### zu 16.4 Sonstige Infrastruktur

**Alternativ wird eine Verlegung des Schmutzwasserkanals an den östlichen Grundstücksrand vorgeschlagen. Sind auch andere Trassen über das Grundstück denkbar?**

Eine Kanaltrasse am östlichen Grundstücksrand ist aufgrund der vorhandenen Gefällesituation denkbar und scheint in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis umsetzbar.

Eine Kanaltrasse am westlichen Grundstücksrand ist aufgrund der vorhandenen Gefällesituation ungünstiger, da in diesem Zuge auch der Kanal in der Kaiserstuhlstraße bis zu einem neuen Übergabeschacht auf eine Tiefe von bis zu ca. 4,5 m neu verlegt werden müsste.

Bei der späteren Planung im erweiterten Plangebiet Kaiserstuhlstraße ist es denkbar, die Gebäudevolumen - unter Beibehaltung des Grundkonzeptes - zur Optimierung der Kanaltrasse zu verschieben bzw. anzupassen.

**Können bei Verlegung der Kanaltrasse ggf. Straßenbäume in der Neunlindenstraße gefällt werden?**

Der Erhalt der Straßenbäume ist der Stadt Freiburg wichtig und stellt ein Bewertungskriterium dar.

Im Falle dessen, dass im Zuge der Kanalverlegung ein Straßenbaum gefällt werden müsste, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### zu 16.7 Natur und Umwelt

Hinweis: Im späteren Planungsprozess sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu treffen.

### zu 17.1 Städtebauliche Zielsetzung

**Ist eine öffentliche Durchwegung des Areals gewünscht?**

Nein.

### zu 17.2 zu 17.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

**Ist ein Anleitern von Gebäuden durch die Feuerwehr von der Neulindenstraße aus möglich?**

Der Erhalt der Straßenbäume ist der Stadt Freiburg wichtig und stellt ein Bewertungskriterium dar.

Ein Anleitern mit Geräten der Feuerwehr kann nur dort erfolgen, wo keine Konflikte mit bestehenden Straßenbäumen bestehen. Andernfalls muss der zweite bauliche Rettungsweg durch Treppen oder Geräte der Feuerwehr auf dem Grundstück selbst sichergestellt werden.

Hinweis: Baumkataster als neue Anlage zum download.

## zu 17.2 zu 17.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

**Um eine Vergleichbarkeit der Arbeiten zu gewährleisten bitten wir darum, den Teilnehmern eine einheitliche Flächenvorgabe zur Verfügung zu stellen.**

Die Entwicklung der angemessenen Dichte und Gebäudehöhen ist wesentlicher Bestandteil der Aufgabenstellung und wird vom Baurechtsamt später nach §34 BauGB beurteilt werden. Insofern kann dazu keine Vorgabe gemacht werden, die Verfasser müssen eine eigenständige, angemessene Einschätzung treffen.

## zu 17.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

**Ist die Übernahme von Abstandsflächen vom Planungsgebiet zur Neunlindenstraße auf das Planungsgebiet zur Kaiserstuhlstraße denkbar?**

Ein erdgeschossiges Parkdeck kann entweder auf die Grenze bzw. über die Grenze auf das Nachbargrundstück in der Kaiserstuhlstraße geführt werden, da das Projekt in der Kaiserstuhlstraße ein solches Pardeck mit ‚Deckel‘ weiterführen wird.

Eine darüberhinausgehende grundbuchrechtliche Übernahmen von Baulasten durch den Nachweis von Abstandsflächen ab dem 1. OG ist hingegen nicht möglich.

Hinweis: Die beiden Parzellen im Plangebiet Neunlindenpark an der Neunlindenstraße werden verschmolzen werden, hier sind keine gegenseitigen Abstandsflächen zu berücksichtigen.

## zu 17.5 Energieeffizientes Bauen

**Der Gesetzgeber stellt die KfW Förderung des ‚Effizienzhaus 55‘ im Neubau komplett ein, zukünftig werden nur noch ‚Effizienzhäuser 40‘ gefördert, nach wie vor mit deutlich höherer Förderung. Die Vorgabe ‚Effizienzhaus 55‘ scheint somit obsolet. Welche Auswirkungen hat das auf den Wettbewerb bzw. das Projekt?**

Die Forderung nach KfW 55 gilt nicht mehr.

## zu 18.3 Wohnen

**Gibt es für die Mietwohnungen ein gewünschtes Wohnungsgemenge?**

Ja, siehe Seiten 24 und 25 der Auslobung, für die frei finanzierten Wohnungen:

ca. 45% 2-Zi-Wohnungen, ca. 45% 3-Zi-Wohnungen, ca. 10% 1- oder 4-Zi-Wohnungen.

Für die geförderten Wohnungen gilt das Landeswohnraumförderungsgesetz. Die Hälfte dieser Wohnungen ist für Bedienstete des benachbarten Pflegeheims vorzusehen.

## zu 19.1 Erschließungskonzept

**Ist für Gewerbeeinheiten (z.B. DaySpa) im 1.OG eine zusätzliche Erschließung (Treppe, Aufzug) gewünscht oder sollen/können diese Einheiten über die Wohntreppenhäuser erschlossen werden?**

Das DaySpa soll über eine eigene Adresse im EG und eine eigene interne Erschließung verfügen.  
Die sonstigen Gewerbeeinheiten können über die Wohntreppenhäuser erschlossen werden.

### zu 19.2 Stellplätze und Anlieferung

**Die Parkierung des Pflegeheims und des betreuten Wohnens kann gemeinsam mit den Parkplätzen des Neunlindenquartiers konzipiert werden. Kann eine gemeinsame Zufahrt geplant werden?**

Die Stellplätze für das erweiterte Plangebiet Kaiserstuhlstraße sollen über die Neunlindenstraße gemeinsam erschlossen werden. Eine Grundstückszufahrt von der Kaiserstuhlstraße aus muss aber zusätzlich bestehen bleiben (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge,...).

### zu 19.2 Stellplätze und Anlieferung

**Ein gemeinsames Parkierungskonzept kann unter Umständen stark in die Nutzung der benachbarten Gebäude eingreifen. Was ist diesbezüglich möglich und denkbar?**

Alle baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze sind auf dem Wettbewerbsgrundstück Neunlindenpark selbst nachzuweisen. Zusätzliche Stellplätze können auch auf dem erweiteren Plangrundstück in der Kaiserstuhlstraße nachgewiesen werden.

Das betrifft insbesondere auch die Differenz zu den geforderten KfZ-Stellplätzen für das DaySpa, für das sich als Gewerbe baurechtlich die Stellplatzanzahl wie folgt berechnet:  $1.500\text{m}^2 / 70\text{qm} * 60\% = 12,8 \text{ Stpl.} > 13 \text{ Stpl.}$   
Das heißt von den 20 im Wettbewerb tatsächlich geforderten Stellplätzen für das DaySpa können 7 Stpl. im erweiterten Plangebiet Kaiserstuhlstraße nachgewiesen werden.

### zu 19.2 Stellplätze und Anlieferung

**Inwiefern kann das augenblickliche Konzept des betreuten Wohnens / Pflegeheims abgeändert werden, um ein besseres Zusammenspiel mit einem potentiellen anderen Konzept zu ermöglichen?**

Die Grundrisse der Pflegeeinrichtung und des Betreuten Wohnens sind vom potentiellen Betreiber nicht freigegeben und können nicht herausgegeben werden. Die Kubatur der beiden vorgegebenen Baukörper könnte höchstens in einem Rahmen verschoben werden, bei dem sich das dargestellte Konzept nur unwesentlich ändert. Höhenmäßig können die beiden Baukörper an das Projekt in der Kaiserstuhlstraße so angepasst werden, dass eine verschmolzene Tiefgarage mit niveaugleicher Anordnung des Untergeschosses der Kaiserstuhlstraße möglich ist.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Parkierung in der Kaiserstuhlstraße in einem gedeckelten Parkdeck in direkter Fortsetzung des Parkdecks Neunlindenpark erfolgen wird.

Bei der Höhenentwicklung ist die Anforderung nach barrierefreier Erschließung der Pflegeeinrichtung und des betreuten Wohnens zu beachten.



### zu 19.2 Stellplätze und Anlieferung

**Ist es vorstellbar Zu- und Ausfahrt der Parkgarage voneinander zu trennen. Beispielsweise Zufahrt über Neunlindenstraße, Ausfahrt Kaiserstuhlstraße.**

Zu- und Ausfahrt müssen aus verkehrsplanerischer Sicht der Stadt Freiburg zwingend in der Neunlindenstraße liegen. Dort wäre eine getrennte Zu- und Ausfahrt denkbar.

### zu 19.2 Stellplätze und Anlieferung

**Soll die Parkgarage eine direkte Anbindung an die Einrichtungen Betreutes Wohnen haben oder ist ein Zugang über den Innenhof vorstellbar?**

Beides ist vorstellbar.

### zu 19.3 Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze

**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. Kann ‚Ein- und Ausparkvorgang für diese Stellplätze darf nicht direkt über den Gehweg erfolgen‘ bitte erläutert werden?**

Dieser Stellplatz muss wie folgt geplant werden: auf dem eigenen, privaten Grundstück, öffentlich zugänglich, und nicht direkt am Gehweg liegend. Der direkte Parkvorgang soll nicht über den Gehweg führen.

### zu 19.4 Freiflächen

**Sind Freiräume / Privatgärten auch auf dem erweiterten Plangebiet Kaiserstuhlstraße denkbar?**

Die Freiräume beider Projekte können in einer sinnvollen Art verschmolzen werden, das gilt auch für die Versickerung / Oberflächenentwässerung. Sonstige baurechtlich notwendige Nachweise sind jedoch auf dem eigentlichen Wettbewerbsgrundstück zu führen.

## zu Teil C der Auslobung

zu 1 **Berechnungsbogen 1 Nettoflächen**

zu 2 **Berechnungsbogen Stellplätze / Bruttoangaben / Städtebauliche Kennziffern**

**Der Berechnungsbogen wurde den Unterlagen im Downloadbereich am 18.11.2021 zur Verfügung gestellt.**

zu 7 **Bebauungspläne**

**Ergänzend zu den Bebauungsplänen wurde der Rahmenplan für das Güterbahnhofareal am 25.11.21 im downloadbereich zur Verfügung gestellt. Dieser ist dem Modell und soll auch den Lageplänen der Umgebung zugrundegelegt werden.**

zu 10 **Baumkataster**

**Das Baumkataster wurde den Unterlagen im Downloadbereich am 18.11.2021 zur Verfügung gestellt.**

zu 17/24 **Pflegeeinrichtung / Modell**

**Gefordert ist die „Übernahme der Grundrisse der Erdgeschosszone der Pflegeeinrichtung Kaiserstuhlstraße“. Diese liegen der Auslobung nicht bei, wir bitten um Nachreichung.**

**Gibt es weitere Planunterlagen wie Grundrisse/Schnitte/Ansichten/Dachaufsicht mit Traufhöhe/Freiraumplanung für das Pflegeheim und das betreute Wohnen im erweiterten Plangebiet Kaiserstuhlstraße, die zur Verfügung gestellt werden können?**

Die Grundrisse können nicht herausgegeben werden.

Für die Pflegeeinrichtung (Winkel) sind 4 Geschosse, das oberste ggf. als Staffelgeschoss geplant.

Für das betreute Wohnen (rechteckiger Kubus) sind 5 Geschosse, das oberste ggf. als Staffelgeschoss geplant.

Hinweis: Die Höhenlage und darauf die beiden Kuben im erweiterten Plangebiet Kaiserstuhlstraße sind im Modell entsprechend zu ergänzen.

**Download der neuen Anlagen 18.11.21 und 25.11.21:**

<https://www.rollerarchitekten.de/competitions-1/einladungswettbewerb-neunlindenpark-freiburg/>  
[www.rollerarchitekten.de](http://www.rollerarchitekten.de) > competitions > Einladungswettbewerb Neunlindenpark Freiburg

Passwort: Neunlindenpark\_2

Teilnehmer

Fredermann Polke		
Franz Böhlinger		
Helmut Thoma		
FRED GRESSENS		
GERALD RADZWILL		
Angela Bezenburger		
OLIVER LANGRECHT JRP		
Anastasia Cecan		
Matthias Haller		
Harfried Pivikauer (K&S Architekt)		
Julian Gelsenlichter (K&S Architekt)		
INGOLF KANZLER (H+K)		
MARTIN GESSERT hta		
Alexander Hirscher hta		
FELIX SCHULER		
Christian Korn, Heune Korn Partner		
Petra Bieschke (G&T)		
Emriyl Gul		
Dorothee Wesselkamp (UWSA)		
Rebecca Trautmann		
ROLAND VERKURZEN		
L. Dörfler		
LAMM	STEFAN FORSTER	
APSEL	FR STEFAN FORSTER	
Gabriele Kessler	ap&P Architekteten	