

## DAS ZÄHRINGER BAND Bindeglied und neue Nachbarschaft

**Ausgangslage**  
 Das zu transformierende Areal in Zähringen-Nord stellt einen wichtigen zukünftigen Entwicklungs- und Verflechtungsraum am Stadtrand von Freiburg und im Übergang zur Nachbargemeinde Gundelfingen dar. Erhebliche Herausforderungen für die Transformation des Areals bestehen in seiner isolierten Insellage, der eingeschränkten Zugänglichkeit und den hohen Lärmmissionen durch die Isfahanallee im Westen sowie die Güterbahntrasse im Osten. Das Areal zeigt sich heute als unvermittelt Nebeneneinander von großmaßstäblichen Gewerbestrukturen im Westteil und gewachsenen kleinteiligen Strukturen im Ostteil des Areals. Die Zweiteilung wird durch die begrenzte Anzahl an Querungsmöglichkeiten weiter bestärkt. Für das Zusammenwachsen zu einem lebendigen Quartier kommt der Gestaltung des „Bündels“ aus Gundelfinger Straße, Straßenbahntrasse und Dorfbach daher eine wichtige Rolle zu. Die bestehenden Potenziale des Areals sollen konzeptionell aufgegriffen und räumlich integriert werden. Dazu zählen der hervorragende Ausbau des ÖPNV, der naturierte Dorfbach, der Park an der Südspitze des Areals, der Kleingartenverein „Höfe“, der Baumbestand entlang der Güterbahntrasse und im Bereich Längenloh, die erlebte Topographie, der Nahversorger-Standort mit direkter Anbindung an den ÖPNV, sowie der kleinteilige Gewerbebestand. Als Bindeglied zwischen Zähringen und Gundelfingen konzentriert sich die Entwicklung des neuen Quartiers am Verlauf der Gundelfinger Straße und dem Dorfbach als „Zähringer Band“.

**Struktur**  
 Die Grundstruktur des neuen Quartiers wird durch die vorherrschenden linearen Elemente (Isfahanallee, Dorfbach, Straßenbahntrasse, Gundelfinger Straße, Gütergleisstraße) und die von Osten nach Westen abfallende Topographie

definiert. Die beiden bestehenden Querungen über den Dorfbach, die Vorhaltefläche der Wildtalspange, sowie bestehende Parzellengrenzen unterteilen diese Bänder in einzelne Baufelder. Somit entstehen unterschiedliche Teilquartiere, die auf ihre jeweilige Lage angepasst reagieren. Auf der Westseite des Areals entstehen mit den „Vélohöfen“ und „Stadhöfen“, eher großmaßstäbliche bis zu fünfgeschossige Blocksstrukturen, um einen baulichen Lärmschutz sowohl zur Isfahanallee, als auch zur Straßenbahntrasse und damit ruhige Wohnhöfe zu gewährleisten. In Abhängigkeit der jeweiligen Baufelder-Lage und -Struktur prägen einzelne große Blöcke, oder zusammengeschaltete kleinere Wohnhöfe das westliche Band. Auf der Ostseite orientiert sich die Bebauung am Verlauf der Gundelfinger Straße, um ihr räumliche Fassung, Rhythmisierung und einen städtischen Charakter zu verleihen. Die vier- bis sechsgeschossige U-förmige Bebauung der „Gartenhöfe“ hält einen ausreichenden Abstand zur Lärmquelle der Güterbahntrasse, um ihr Charakter zu verleihen. Die vier- bis sechsgeschossige U-förmige Bebauung der „Gartenhöfe“ hält einen ausreichenden Abstand zur Lärmquelle der Güterbahntrasse, um ihr Charakter zu verleihen. Die vier- bis sechsgeschossige U-förmige Bebauung der „Gartenhöfe“ hält einen ausreichenden Abstand zur Lärmquelle der Güterbahntrasse, um ihr Charakter zu verleihen.

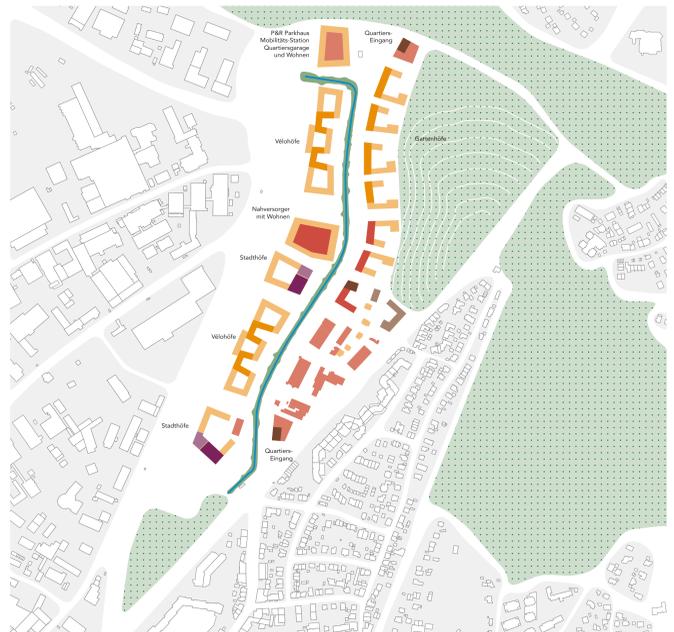
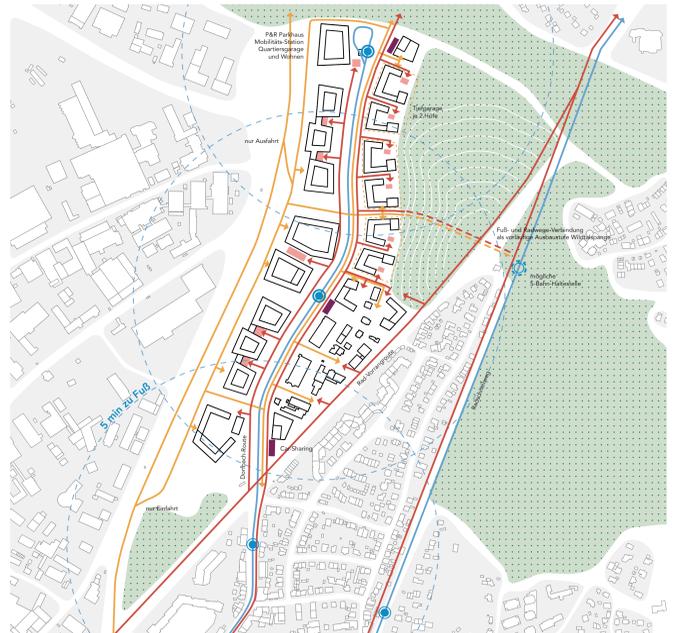
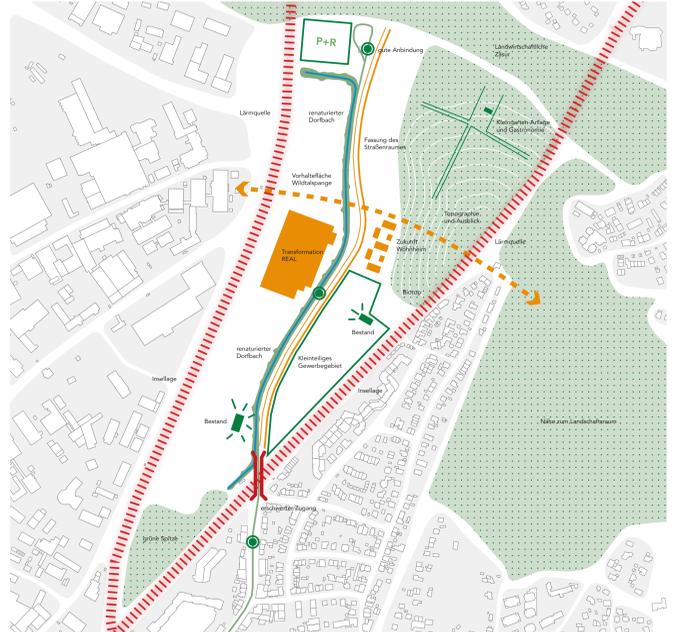
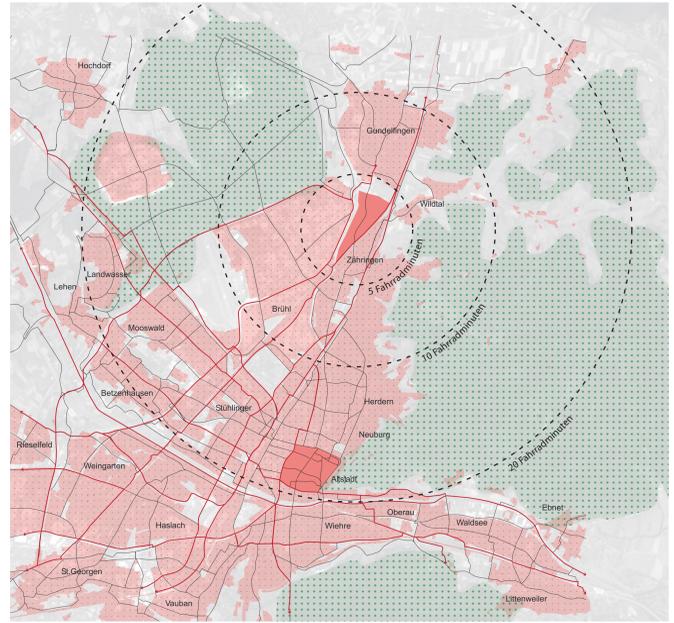
**Freiraum**  
 Die bestehende Grünanlage an der Spitze des Areals wird als zentrales Freiraumband entlang des Dorfbaches in das neue Quartier verlängert und reagiert dort auf die Bebauung mit Weitungen und Verengungen. Der Böschungsbereich des Dorfbaches wird an der Quartiersmitte geöffnet und als Erholungsraum gestaltet, um das Element Wasser im Quartier erlebbar zu machen. Der Quartiersplatz auf der Westseite des Dorfbaches setzt die öffentlichen Erdgeschosse der Quartiersmitte miteinander in Beziehung und wird mit zwei Brücken mit der Straßenbahnhaltestelle verbunden. Die Kleingartenanlage „Höfe“ wird als freiraumliche Qualität in das öffentliche Wegenetz integriert. Die rückwärtigen topographischen Bereiche im Längenloh haben trotz der vorherrschenden Lärmbelastung einen hohen ökologischen und Erholungswert und werden daher vorerst als Flächenreserven freigehalten. Der Bereich wird zusammen

mit den Kleingärten als gemeinschaftlicher Freiraum mit Gärten, nutzbaren Streuobstwiesen, Spiel- und Sportflächen aktiviert und kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt bedarfsabhängig baulich entwickelt werden.

**Erschließung**  
 Das neue Quartier und seine Adressbildung werden konsequent von einer optimalen Erreichbarkeit im Alltag mit dem Fahrrad und dem ÖPNV aus gedacht. Um jede Wohneinheit komfortabel mit dem Fahrrad erschließen zu können, sind durchgängige Radwegeverbindungen sowohl auf der Westseite entlang des Dorfbaches, als auch auf der Ostseite entlang der Gundelfinger Straße vorgesehen. Auf der Westseite wird der notwendige Pflegeweg des Dorfbaches zu einem getrennt markierten Fuß- und Radweg im Grünen ausgebaut. Auf der Ostseite wird das Profil der Gundelfinger Straße neu geordnet. Der Radweg auf der Fahrbahn entfällt, stattdessen wird der derzeitige Fuß- und Radweg entlang der östlichen Bebauungskante als ein in beide Richtungen markierter Radweg mit separiertem Fußweg ausgebaut. Die MIV-Fahrsuren rücken an die Straßenbahntrasse heran, so dass auf der Ostseite Längsparken, Car-Sharing-Angebote, Fahrradstellplätze und Baumscheiben untergebracht werden können, um der Gundelfinger Straße einen städtischen Charakter zu verleihen und sie zu verlangsamen. In den Erdgeschossen der Wohnblöcke auf der Westseite werden großzügige Fahrradräume untergebracht, auf der Ostseite befinden sich überdachte Fahrradabstellanlagen im rückwärtigen Bereich der Höfe. Die übergeordnete Anbindung des Quartiers wird durch eine Fahrrad-Vorrang-Route entlang der Güterbahntrasse ergänzt, zudem wird ein Fuß- und Radwegesteg im Bereich der Wildtalspange vorgeschlagen, um eine Anbindung zum zukünftigen Radschnellweg in die Innenstadt entlang der Stadtbahntrasse zu ermöglichen. Das bestehende ÖPNV-Angebot erschließt das neue Quartier optimal, die Haltestellen markieren die Quartiersgänge und die Quartiersmitte. Die Haltestelle Glogentalstraße wird mit einer zweiten Querung an ihrer Nordseite über den Dorfbach und die Gundelfinger Straße ergänzt

und in die Gestaltung des westlich vom Dorfbach liegenden Quartiersplatz integriert. Die Erschließung mit dem Auto erfolgt grundsätzlich aus den rucksseitigen Bereichen der Bebauung. Auf der Westseite wird die bestehende Erschließungsstraße parallel zur Isfahanallee genutzt, um alle dem Wohnen zugeordneten Tiefgaragen, die Kundentiefgarage und den Anlieferungsbereich des Nahversorgers zu erschließen. Über die beiden existierenden Dorfbachbrücken wird im Anschluss an die Gundelfinger Straße ein Erschließungsloop ausgebildet. Auf der Ostseite wird das bestehende Erschließungsprinzip über Stichstraßen fortgesetzt, um Tiefgarageneinfahrten entlang der Gundelfinger Straße zu vermeiden. Die Stichstraßen erhalten einen Anschluss für den Fuß- und Radeverkehr an die Vorrangroute entlang der Güterbahntrasse.

**Nutzungen**  
 In der Quartiersmitte befindet sich der Nahversorger in kompakter und städtischer Form mit zweigeschossiger Verkaufsfläche und Wohnnutzung auf dem Dach. In zwei großen Einzelblöcken (Stadhöfen) auf der Westseite befinden sich im Erdgeschoss Kindertagesstätten, sowie Quartier- und Jugendtreffs. Der Park&Ride Parkplatz soll perspektivisch als Quartiersparkhaus mit Mobilitäts-Hub überbaut werden. Auf der Ostseite wird das bestehende kleinteilige Gewerbegebiet punktuell ergänzt. An der Gundelfinger Straße befinden sich im Erdgeschoss der Ergänzungsbauten gewerblich nutzbare Flächen, darüber befindet sich eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten. Im rückwärtigen Bereich kann perspektivisch als Lärmschutzbebauung ein Ersatzstandort für das Wohnheim für Geflüchtete ausgewiesen werden. Alle Wohnhöfe beinhalten in den Erdgeschossen der Adressen sowohl auf der West- als auch auf der Ostseite dem Wohnen zugeordnete Nutzungen, wie z.B. Fahrrad- und Gemeinschaftsräume.



Rahmenplan  
 1:2.000



- Wohnen
- Nahversorger, Einzelhandel
- KITA
- Wohnen und Arbeiten
- Wohnen zugeordnete Nutzung
- Gewerbe, Produktion
- Quartiers- / Jugendtreff
- Hotel, Wohnheim



