

FREIBURG i.Br. - MEHRFACHBEAUFTRAGUNG RAHMENKONZEPT SCHILDACKER



Neue Stadtteilmitte mit Lörracher Platz und straßenbegleitender Promenade

AUSZÜGE AUS DEM ERLÄUTERUNGSBERICHT

PLANUNGSAUFGABE UND STRUKTURELLES – FUNKTIONALES LEITBILD

Das zwischen Basler-, Wiesentalstraße und Bahnlinie gelegene Schildacker-Quartier stellt sich heute als heterogene und zugleich lebendige, urbane Gemengelage dar. Charakteristisch für Struktur, Erscheinungsbild und Milieu ist das Nebeneinander von gewerblichen Großnutzungen, kleinmaßstäblichen Einrichtungen und zahlreichen neuordnungsbedürftigen oder unzureichend genutzten Flächen, von eingegrüntem Wohncharakter und baumgesäumten Straßenräumen sowie kulturellen und Bildungseinrichtungen. Vermisst wird ein einprägsamer Ort mit Versorgungs- und kommunikativen Einrichtungen als Quartiersmitte.

Andererseits weist das Schildacker-Quartier mit dem Morat-Kunstinstitut, dem gegenüberliegenden und architektonisch ansprechenden großen Lebensmittelmarkt, weiteren Fachmärkten und den Medienbetrieben an der Lörracher Straße, der Haufe-Akademie sowie dem Bundesarchiv im Süd-Westen Anker nutzungen von gesamtstädtischer oder überregionaler Bedeutung auf. Neben den disponiblen Grundstücken ist die auslaufende Nutzung der heute für die Öffentlichkeit ausgegrenzten Polizei-Akademie und deren Neuordnung zu einem offenen, urbanen Quartier maßgebendes Potential und Impulsgeber für die künftige Entwicklung.

Grundgerüst der Entwicklung ist das hierarchische, funktionsfähige Verkehrsnetz, das mit seinen bogenförmig verlaufenden Straßenräumen einzelne Baufeld- und Funktionsbereiche definiert und dem Quartiersgefüge mit einer elastischen Raumstruktur eine eigene Identität verleiht.

Mit der Übernahme der städtebaulichen Grundordnung sind für die Neuordnung also keine gravierenden Umstrukturierungen erforderlich. Vielmehr wird die bestehende Gemengelage mit ihren Straßenräumen, den vorhandenen Baufeldperimetern und Nutzungsbereichen zum konstituierenden Grundgerüst und System für eine qualifizierende Weiterentwicklung. Mit den über den öffentlichen Raum definierten Baufeldern und disponiblen Flächen wird ein Rahmenkonzept aufgezeigt, das in einzelnen Etappen durchführbar ist, ohne dass fragmentarische Zwischenstadien entstehen.

KREATIVQUARTIERE – URBANES RÜCKGRAT UND VERSCHRÄNKUNGSBEREICH

Die dem geschwungenen Verlauf des Schildackerwegs beidseits der Lörracher Straße folgenden Baufelder und gliedernden Raumkorridore stellen sich als „Urbanes Rückgrat“ des neu zu ordnenden Quartiers und zugleich als „Kreativer Verschränkungsbereich“ zwischen den nördlich angrenzenden Wohnquartieren und den südlich der Schopfheimer Straße gelegenen Gewerbegebieten dar.

Die um Betriebshöfe angeordneten Cluster nehmen leistungsfähige hybride Bausteine für urbane gewerbliche Mischnutzungen, wie Mietflächen für Werkstätten, Studios, kleinkommerzielle Betriebe und einen hohen Loft-Anteil für Wohnen und Arbeiten auf. In diese Struktur können auch bestehende Bausteine und Einrichtungen, wie z.B. das K-Depot, für unterteilbare Werkstätten und als Veranstaltungsort integriert werden. Ein Solitärbaustein übernimmt vorrangig Gemeinschafts- und Serviceeinrichtungen.

Der „Kreative Verschränkungsbereich“ setzt sich als markantes städtebauliches Ensemble – als sogenannte „Banane“ – über den Einkaufsmarkt und die Lörracher Straße bis zum disponiblen Gelände Götz + Moritz fort und findet in einem großräumigen Erschließungsanger, der zugleich begrünter Quartiersplatz und Bindeglied zwischen dem bestehenden Morat-Kunstinstitut und den neuen Gewerbehöfen entlang der Bahn ist, seinen raumbetonenden Abschluss. Auf den Anger orientierte mehrgeschossige Kopfbauten (Ausstellung, Verkauf sowie Büro- und Wohn-Lofts) bilden zusammen mit Betriebshöfen und zweigeschossigen Gewerbehallen eine modulare, leistungsfähige Struktur, die sowohl für Einzelbetriebe wie auch für eine Unterteilung in Mieteneinheiten geeignet ist.

STADTTEILMITTE AN DER LÖRRACHER STRASSE

Im Schnittpunkt von Schildackerweg und Lörracher Straße entsteht, die Vorfelder von Lebensmittelmarktes, der Morat-Kunsthalle und den grünen Freiraum vor der Haufe-Akademie einbeziehend, ein aufgeweiteter, langgezogener und baumbestandener Stadtraum als „Promenadenspanne“, die mit begleitenden Versorgungs- und kommunikativen Einrichtungen die neue Stadtteilmitte darstellt.



ANALYSEPLAN M 1:1500

GRÜNQUALITÄTEN UND VERNETZUNGEN

- vorhandene Grünräume mit Baumbestand
- vorhandener Baumbestand
- Vernetzung Langsamverkehr

MÄNGEL UND DEFIZITE

- Brachflächen, ungenutzte Grundstücke und auslaufende Nutzungen
- kleinparzellerte und ungünstig geschnittene Gewerbegrundstücke
- Gewerbeverkehr in Wohnerschließungsstraße bzw. Überlagerung Erschließungsverkehr + Radvorrangroute am
- Hochspannungsleitung, Nutzungseinschränkung insbesondere für Wohnen im 30 m Bereich
- Lärmwirkung B3 und Bahn

ENTWICKLUNGSCHEITEN UND POTENTIALIE

- Anker nutzungen
K = Kultur
B = Bildung
LM = Lebensmittel
- Neuordnungspotential disponible Flächen
- Neuordnung zu kleiner und ungünstiger Grundstückszuschnitte für eine Neubebauung
- Gewerbebetriebe mit potentiellm Entwicklungsbedarf
- Stadtteilmitte Lörracher Straße mit "Markt" platz Ecke Schildackerweg

MÄNGEL UND POTENTIALIE

- BAUFELD 1**
Bestand: Gewerbegebiet, Bau- und Möbelmarkt an der Basler Straße.
Potential: Erweiterungsbedarf. Nachverdichtung als teilweise Aufstockung mit Akzentuierung der Straßeneinmündung.
 - BAUFELD 2**
Bestand: Gewerbegebiet, Autohäuser an der Basler Straße.
Potential: Entwicklungsbedarf. Neustrukturierung mit stadtbildwirksamer Neubebauung mit repräsentativer „Schaufenstergewerbe“ zur B3. Rückwärtige Arrondierung mit nutzungsflexibler Baustruktur für Büros oder Arbeiten und Wohnen.
 - BAUFELD 3**
Bestand: Badische Zeitung, Druckerei und Verlag. Im rückwärtigen Bereich ungünstige Grundstückszuschnitte. Gewerbeverkehr in Unterwerkstraße stört Marschall-Siedlung.
Potential: Medienquartier, Grundstücksneuordnung des Südtells mit neuer Gewerbeerschließung. Neues Mediengebäude an der Lörracher Straße.
 - BAUFELD 4**
Bestand: ECA-Wohnsiedlung. Sanierungsbedürftig. Hoher Wohnwert durch Grünanlagen.
Potential: Entwicklungskonzept liegt vor.
 - BAUFELD 5**
Bestand: Polizei-Akademie (bis 2016). Schulungsgebäude und Wohnheime. Güter Bauzustand. Grünanlagen.
Potential: Quartier mit hoher Wohnqualität. Weiterverwendung der Wohnheime für Appartements oder Wohngemeinschaften. Weiterverwendung einzelner Gemeinschaftsbauten. Nachverdichtung für Wohnen. Neuordnung der Randzone zur Lörracher Straße.
 - BAUFELD 6**
Bestand: Wohngebiet Marschall-Siedlung, gute Wohnsituation, Eigentumswohnungen.
Potential: Arrondierung des unbebauten Südrandes. Verkehrsentslastung Unterwerkstraße durch Neuordnung Baufeld 3. Verbesserung der Parkplatzsituation.
 - BAUFELD 7**
Bestand: Gewerbegebiet Schildackerweg. Überwiegend disponible und untergenutzte Flächen. Neuer Edeka-Markt.
Potential: VerschränkungsBereich Wohnen / Gewerbe / Soziales. Strukturelles Rückgrat des Stadtteils. Kreative Nutzungsmischung.
 - BAUFELD 8**
Bestand: Ehemaliges Gewerbe Götz / Moritz. Abbruchfläche.
Potential: Neuordnung als kreatives Gewerbegebiet für Gewerbe, Werkstätten, Büros, Ateliers, Wohnanteile, Serviceeinrichtungen in Korrespondenz zum Morat-Institut. Erschließungs- und Grünflächen unter der Hochspannung.
 - BAUFELD 9**
Bestand: Gewerbebereich Schopfheimer / Wiesental- / Lörracher Straße. Teils stabile und repräsentative Betriebe, teils für Gewerbe zu klein parzelliert.
Potential: Neuordnung der klein parzellierten Teilflächen für Einzelgewerbe und Gründerzentrum an der Lörracher Straße (Mietgewerbe). Wohnanteil möglich.
 - BAUFELD 10**
Bestand: Gewerbegebiet Schönauer Straße. Teils stabiles Gewerbe, teils zu klein strukturierte Grundstücke.
Potential: Neuordnung der zu klein parzellierten Gewerbegrundstücke. Umsetzung der abseits gelegenen Berufsschule in die zukünftige Quartiersmitte Lörracher Straße.
 - BAUFELD 11**
Bestand: Gewerbegebiet Wiesentalstraße / Kufsteiner Straße
Potential: Mögliche Neustrukturierung im Bauhofbereich.
- LÖRRACHER STRASSE**
Bestand: Hauptstraße des Quartiers, mit großen Straßenbäumen. Ausbaubedarf für Radvorrangroute.
Potential: Vervollständigung des Baumbestands zur Allee. Verbreiterung der Seitenbereiche für Fuß- und Radwege. Ausbau des Bereichs zwischen Haufe-Akademie und Murat / Edeka zur neuen Quartiersmitte. Platzfläche und Marktbetriebs auf dem Eckgelände des bisherigen Sportfelds.
- SCHILDACKERWEG**
Bestand: Fuß- und Radwegverbindung
Potential: Verbreiterung und Entlastung von Erschließungsverkehr. Ausbau zur grünen Stadtteilachse.

FREIBURG i.Br. - MEHRFACHBEAUFTRAGUNG
RAHMENKONZEPT SCHILDACKER



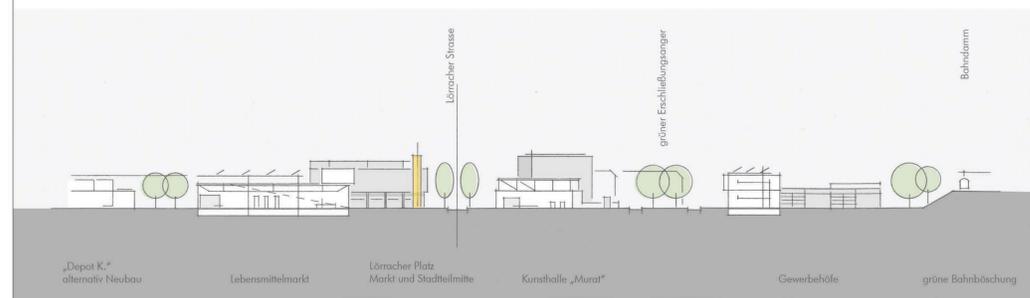
SCHWARZPLAN M 1:3000
BESTAND UND PLANUNG, Zwischenlösung, 1. Phase



SCHWARZPLAN M 1:3000
BESTAND UND PLANUNG, große Lösung, 2. Phase



Strukturplan 1:1500



West - Ost Schnitt durch die Kreativquartiere um die neue Stadtteilmitte



Nord - Süd Schnitt durch das Kreativquartier und das Gewerbe-dreieck

FREIBURG i.Br. - MEHRFACHBEAUFTRAGUNG
RAHMENKONZEPT SCHILDACKER



Stadtteilmitte - Kreativquartier Schildackerweg - urbanes Rückgrat

GEWERBEGEBIET SÜDDREIECK

Die Baufelder zwischen Schopfheimer Straße, Wiesentalstraße und Bahn werden zu urbanen und leistungsfähigen Gewerbegebieten aufgewertet. Sie nehmen bereits heute große repräsentative Betriebe auf, die zum Teil Erweiterungsbedarf anmelden.

Auftakt des Gewerbegebiets und südlicher Raumabschluss der Quartiersmitte an der Lörcher Straße ist ein kompakter Gewerbebau als Gründerzentrum für Starterbetriebe. Es handelt sich um ein mehrgeschossiges, gewerbliches Loft-Gebäude mit einem gemeinschaftlich genutzten Innen- bzw. Betriebs Hof über einer Tiefgarage. Das Erdgeschoss nimmt Service- und kommunikative Einrichtungen sowie eine zum zentralen Stadtraum orientierte Cafeteria auf.

Das weitere Gewerbegebiet ist heute von einer Vielzahl kleinparzellierter, ungünstig zugeschnittener Grundstücke gekennzeichnet, die für eine angestrebte urbane Mischung mit nutzungsflexiblen Modulen (Wohnen) sowie einer sinnvollen Unterteilbarkeit und ausreichenden Erschließung unzureichend sind. Vorgeschlagen werden somit Grundstücksneuordnungen für leistungsfähigere Bau- und Grundstücksstrukturen, die auch für größere Betriebsfahrzeuge einsehbar sind. Mit einer modularen Bauweise in Kombination von mehrgeschossigen Hallen, Betriebshöfen und Kopfbauten zum öffentlichen Raum, entsteht eine vielseitig nutzbare urbane Gewebestruktur.

GEWERBERAND UND MEDIENQUARTIER AN DER BASLER STRASSE

Auf den zur Basler Straße orientierten Baufeldern kann die großmaßstäbliche Gewerbebebauung (z.B. bestehende Autohäuser und komplementäre Nutzungen) weiter entwickelt werden und sich entlang der Ausfallstraße B3 als stadtbildwirksamer, repräsentativer „Schaufensterprospekt“ darstellen. Die rückwärtige arrondierende und nutzungsflexible Bebauung nimmt den Maßstab der angrenzenden Wohnquartiere auf, schirmt diese von Verkehrs- und Gewebeemissionen ab und wird über einen neu angelegten Erschließungsanger erschlossen.

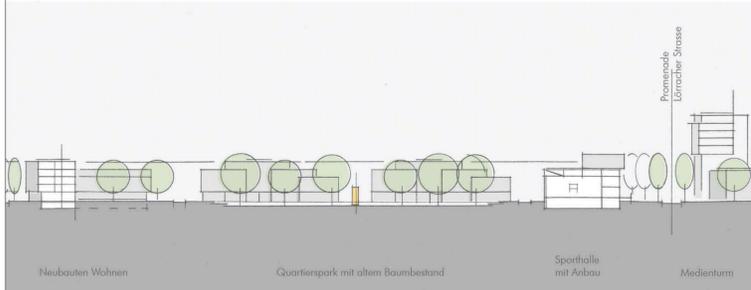
Das großflächig von einem Bau- und Möbelmarkt besetzte Grundstück an der Einmündung Wiesentalstraße wird vertikal nachverdichtet und erhält mit aufgesetztem Möbelkubus einen werbewirksamen Akzent. Er wird damit zum zeichnerhaften und den Straßenverlauf rhythmisierenden Pendant zu der an der Lörcher Straße bestehenden Hochhausfläche des Badischen Zeitungsverlags.

Das heute über die Unterwerkstraße erschlossene Verlags- und Druckereiareal wird neu geordnet und künftig über einen grünen Gemeinschaftsparkplatz erschlossen. Im Zuge der hier vorgesehenen Neuordnung könnte der bestehende Wohnturm durch ein entsprechend hohes Mediengebäude ersetzt werden, dass das in seinen Randbereichen neu geordnete Medienquartier fernwirksam im Stadtbild verankert.

WOHNQUARTIERE AM SCHILDACKERWEG

Der Schildackerweg tangiert mit ECA- und Marschall-Siedlung sowie dem ungenutzten Akademiegelände künftig drei in Struktur und Besetzung unterschiedliche Wohnnachbarschaften.

Für die ECA-Siedlung wird die bereits vorliegende Planung in ihren Grundzügen übernommen und an den Rändern leicht modifiziert. Bei Neuordnung der Polizei-Akademie entsteht zwischen Mühlheimer Weg und Lörcher Straße ein zusätzlicher Erschließungsanger, der auch der nördlich abschirmenden Loft-Bebauung dient. Der mit dichten Großbaumgruppen überstandene Freiraum wird zum Quartierspark, auf den sich die für Großwohnungen und kleinstrukturierte Apartments weitergenutzten und umorganisierten Akademiegebäude orientieren. Auf der Westseite ergänzen zeilenartige, ggf. von Tiefgaragen unterfangene Geschossbauten mit nutzungsflexiblen Grundrissen (Genossenschaftswohnungen, Bauherrengemeinschaften, Generationenwohnen) das bestehende, modernisierte Wohnungsangebot. Östlich der Lörcher Straße bleibt die Marschall-Siedlung im Bestand erhalten. Durch die Entlastung der Unterwerkstraße vom gewerblichen Verkehr wird die Wohnsituation hier entscheidend verbessert. Am Schildackerweg schließt ein Neubau die hier vorhandene Baulücke und im Süd-Osten verbessert ein mehrgeschossiges Park-Safe das Parkplatzangebot und schirmt gleichzeitig Emissionen des Umspannwerks und der Bahnlinie ab.



West - Ost Schnitt durch das Wohnquartier ehemalige Polizeiakademie



Illustrationsplan 1:1000