

**Städtebauliche Mehrfachbeauftragung  
Rahmenkonzept Schildacker  
„Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“**

**Protokoll der Bewertungskommission am 12. März 2015**

Sitzungsort:

Großer Sitzungssaal des Technischen Rathauses  
Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg i.Br.

---

**Ausloberin**

Stadt Freiburg i. Br., Stadtplanungsamt  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Prof. Dr. Haag  
Technische Rathaus, Fehrenbachallee 12  
79106 Freiburg im Breisgau

Ansprechpartnerin:

Frau Kathrin Brummer  
Stadtplanungsamt, Abteilung Städtebau – Team Süd  
Tel: 0761/201-4153  
E-Mail: [kathrin.brummer@stadt.freiburg.de](mailto:kathrin.brummer@stadt.freiburg.de)

---

## 1. Konstituierung der Bewertungskommission

Die Bewertungskommission tritt am 12.03.2015 um 10.00 Uhr zusammen.

Herr Bürgermeister Prof. Dr. Haag begrüßt die Anwesenden und weist auf die Bedeutung des Verfahrens für die Innenentwicklung in Freiburg hin. Weiter geht er auf die sich verändernden Rahmenbedingungen durch die Einrichtung einer Landeserstaufnahmestelle (LEA) in der ehemaligen Polizeiakademie ein. Anschließend übernimmt Prof. Dr. Pesch den Vorsitz der Bewertungskommission.

Der Vorsitzende betont, wie wichtig ein tragfähiges städtebauliches Gerüst für die Entwicklung im Schildacker ist: Es gehe

- kurzfristig um eine gute Nachbarschaft zwischen der neuen Einrichtung und dem gemischt genutzten Bestandsquartier und
- langfristig um eine Entwicklungsperspektive für ein gemischt genutztes Quartier mit hoher Lebensqualität.

Als Ergebnis der Bürgerversammlung am 11.03.2015 in der Staudinger-Gesamtschule ist deutlich geworden, dass die Bürgerinnen und Bürger für den Erhalt und die Ergänzung preiswerten Wohnraums im Schildacker eintreten.

Verbunden mit einer Vorstellungsrunde wird die Anwesenheit der Mitglieder der Bewertungskommission wie folgt festgestellt:

### Stimmberechtigte Mitglieder:

- Herr Prof. Dr. Haag, Bürgermeister
- Herr Prof. Dr. Pesch (Vorsitz)
- Herr Jerusalem, Leiter Stadtplanungsamt
- Herr Prof. Riehl, Landschaftsarchitekt
- Frau Prof. Drey, Architektin
- Herr Simms, Stadtrat, Fraktionsgemeinschaft Bündnis 90/Die Grünen
- Herr Kotterer, Stadtrat, CDU-Fraktion
- Frau Buchen, Stadträtin, SPD-Fraktion

Stellvertretende Mitglieder (ohne Stimmrecht):

- Herr Guzzoni, Stadtrat, Fraktion Unabhängige Listen

Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht):

- Herr Gramich, Leiter Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen
- Herr Hein, Leiter Amt für Wohnraumversorgung
- Herr Müller, Leiter Rechtsamt (in Vertretung des Dezernats III)
- Frau Schöler, Rechtsamt (ab 12.25 Uhr)
- Herr Butsch, Stiftungsverwaltung Freiburg i. Br.
- Herr Stoffel, Freiburg Wirtschaft, Touristik und Messe GmbH & Co. KG

Die Vorprüfung erfolgte durch das Stadtplanungsamt der Stadt Freiburg i. Br.

Als Vorprüfer sind anwesend:

- Herr Meier, ehem. Stadtplanungsamt, Abteilung Städtebau – Team Süd
- Frau Brummer, Stadtplanungsamt, Abteilung Städtebau – Team Süd

Als Gäste sind anwesend:

- Frau Neubauer, pp als pesch partner architekten stadtplaner, Stuttgart

Es fehlen entschuldigt:

- Herr Uekermann, Leiter Garten- und Tiefbauamt
- Herr Klausmann, Freiburger Stadtbau GmbH
- Herr Krawczyk, Stadtrat, Freiburg Lebenswert/Für Freiburg
- Herr Nixdorf, Lokalverein Freiburg-Haslach e.V.
- Herr Bucher, Bürgerverein St. Georgen e.V.

Für Herrn Ueckermann tritt Herr Schmitt-Nagel als sachverständiger Berater ein. Herr Voss, Freiburger Stadtbau GmbH, ist in Vertretung von Herrn Klausmann anwesend.

Als Protokollführerin wird Frau Neubauer bestimmt.

Dem Vorschlag des Vorsitzenden, die im Rahmen des Wertungsrundgangs erfolgende fachliche Beurteilung der vier Arbeiten durch das Büro pesch partner architekten stadtplaner schriftlich zusammenzufassen, wird zugestimmt. Angesichts der komplexen Aufgabenstellung soll der Formulierung der Empfehlungen für das weitere Vorgehen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Herr Prof. Dr. Pesch bitte die Anwesenden und eine offene und faire Diskussion.

Im Rahmen einer ersten Diskussionsrunde zum Umgang mit der Landeserstaufnahmestelle (LEA) kommt die Bewertungskommission überein, die Beiträge allein nach den Kriterien der Auslobung zu würdigen, da die Auslobung vor der Entscheidung über die Ansiedlung der LEA verfasst worden ist und die Verfasser die Anforderungen der Einrichtung nicht kennen konnten.

Die Kompatibilität der empfohlenen Lösung mit den Anforderungen sei im weiteren Planungsverfahren herzustellen.

Nach der Auslobung sind für die Beurteilung der Arbeiten folgende Beurteilungskriterien verbindlich:

- Einbindung der planerischen Konzeption in die Umgebung
- innere Verknüpfung der Quartiere
- städtebauliche und freiräumliche Qualität
- Berücksichtigung der Nutzungskonflikte
- Berücksichtigung der Schallschutzproblematik
- Funktionalität der Erschließung und Berücksichtigung aller Verkehrsträger
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- zweckmäßige Gebäudetypologien für unterschiedliche Nutzergruppen
- Berücksichtigung des Baumbestandes

## **2. Erläuterung der Aufgabenstellung**

Herr Meier erläutert die wesentlichen Ziele der Mehrfachbeauftragung, die Aufgabenstellung, das Plangebiet, die Rahmenbedingungen und insbesondere die differenzierten Anforderungen an das Rahmenkonzept und den Vertiefungsbereich.

### **3. Vorstellung der Ergebnisse durch die teilnehmenden Büros**

Ab 10.45 Uhr erfolgt die Präsentation der Arbeiten durch die Büros. Jedem Team stehen insgesamt 30 Minuten zur Verfügung – 15 Minuten für den Vortrag und 15 Minuten für Verständnisfragen aus der Bewertungskommission.

Für die Präsentation der Beiträge wurde folgende Reihenfolge festgelegt:

- Melder & Binkert, Architekten und Stadtplaner (Freiburg)
- Trojan Trojan + Partner, Architekten und Städtebauer (Darmstadt)
- ASTOC Architects and Planners (Köln)
- Reicher Haase Associierte GmbH (Aachen)

Nach der Präsentation der Beiträge wird die Sitzung von 13:00 Uhr bis 13:30 Uhr für eine kurze Mittagspause unterbrochen.

### **4. Zulassung der Arbeiten**

Zum Abgabetermin am 2. Oktober 2014 sind die vier Arbeiten termingerecht eingegangen. Alle eingereichten Beiträge waren prüffähig. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind jeweils auf vier Seiten je Beitrag festgehalten. Der Bericht liegt den Kommissionsmitgliedern zur Sitzung schriftlich vor.

Alle vier Beiträge werden von der Bewertungskommission zur Beurteilung zugelassen.

Da die Beiträge von den Teams erläutert wurden, stellt Herr Meier die Ergebnisse der Vorprüfung jeweils zu Beginn der wertenden Diskussion vor.

### **5. Diskussion der Beurteilungskriterien**

In einer ersten Diskussionsrunde werden die Schwerpunkte der Arbeiten nochmals detailliert reflektiert. Dabei wird insbesondere auf die Entwicklungschancen im Bereich des Götz & Moritz-Areals, auf die behutsame Entwicklung des kleinteiligen Nutzungsgefüges und die Gestaltung der öffentlichen Räume hingewiesen. Es wird festgestellt, dass der von den

Bürgerinnen und Bürgern geforderte Quartiersmittelpunkt nicht auf Kosten der Erreichbarkeit der Gewerbegrundstücke gehen darf. Die Realisierung preiswerten Wohnraums wird als Planungsziel bekräftigt.

## **6. Wertungsrundgang**

In Anschluss an die Grundsatzdiskussion folgt ab 14.15 Uhr ein ausführlicher Wertungsrundgang, in dem jeweils ein Kommissionsmitglied die Arbeiten an den Plänen kritisch würdigt. An diese Ersteinschätzung schließt sich eine intensive Diskussion der Vor- und Nachteile des jeweiligen Beitrags an. Die Beurteilungen können wie folgt zusammengefasst werden:

## **Melder & Binkert, Architekten und Stadtplaner (Freiburg)**

Der Entwurf bietet eine solide Grundstruktur für eine bestandsorientierte Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Schildackers. Der generelle Ansatz der Zonierung mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten ist gut nachvollziehbar.

Die städtebauliche Lösung im Bereich der ECA-Siedlung folgt dem Konzept aus dem Planungsvorlauf. Die Marshall-Siedlung wird mit zwei Punkthäusern ergänzt, die mit der geplanten Hofbildung die Trennung von öffentlichen und privaten Räumen verbessern.

Die bauliche Ergänzung der Polizeiakademie ist in Maßstab und Gebäudestellung aus dem Bestand entwickelt. Nicht optimal ist die Anbindung des zentralen Grünraums an das Netz der öffentlichen Räume gelungen.

Die für den Bereich des Götz & Moriz-Areals angebotene Kammstruktur ist grundsätzlich vorstellbar. Der Vorschlag zur Nutzungsmischung an dieser Stelle erscheint richtig. Ob allerdings die Erschließung des Quartiers in der Fortsetzung der Marschallstraße auch bei einer gewerblichen Lärmschutzbebauung funktioniert, wird in Frage gestellt. Kritisch gesehen wird ebenfalls die Öffnung des Riegels im südlichen Bereich, die einen Lärmeintrag ins Quartier ermöglicht.

Die bauliche Entwicklung im Bereich des Autohaus Bader bildet eine Raumkante zur Baseler Straße. Eine klare Abgrenzung zwischen Gewerbe und Mischnutzung wird jedoch vermisst.

An der Schnittstelle zwischen Lörracher-Straße und Schildackerweg wird eine großzügige neue verkehrsberuhigte Quartiersmitte vorgeschlagen. Positiv bewertet wird das an der östlichen Platzkante angebotene siebengeschossige Gebäude. Das Gebäude bildet ein wichtiges Gelenk im Übergang zum „Morat-Institut für Kunst und Kunstwissenschaft“ und dem Götz & Moriz-Areal. Die Dimension und die Ausgestaltung des Quartiersmittelpunkts überzeugen nicht.

Insgesamt gesehen bietet der Beitrag einen klassischen städtebaulichen Entwurf an, der die Entwicklungschancen im Quartier Schildacker nicht ausschöpft.

### **Trojan Trojan + Partner, Architekten und Städtebauer (Darmstadt)**

Der Entwurf sucht nach einer prägnanten städtebaulichen Komposition für die Entwicklung des Quartiers Schildacker. Obwohl die Entwicklungsperspektive in zwei Stufen mit unterschiedlicher Eingriffsintensität dargestellt wird, muss der aufgezeigte Umbauhorizont als zu weitgehend empfunden werden. Denn es entsteht eine städtebauliche Körnung, die mit der Sicherung der vorhandenen Parzellierung bzw. Kleinteiligkeit des Quartiers nicht im Einklang steht.

Der Schwerpunkt des Entwurfs liegt auf einer starken gewerblichen Verdichtung im südlichen Bereich. Mit der städtebaulichen Formulierung des „Schildackerbogens“ gewinnt die Idee des Kreativquartiers einen bildhaften Ausdruck. Hier wird neben der weitgehenden Umstrukturierung auch die Zuordnung privater und öffentlicher Bereiche kritisch gesehen.

Im Bereich der ECA-Siedlung folgt der Entwurf dem Planungsstand. Die Arrondierung der Polizeiakademie erfolgt mit Augenmaß. Eine eigenständige neue Dimension im Zentrum des Quartiers wird dabei nicht erschlossen.

Im Bereich des Götz & Moriz-Areal zeigt der Entwurf mit seinen klassischen Gewerbestrukturen eine mögliche Entwicklung auf, wobei die offenen Strukturen den Lärmeintrag ins Quartier zulassen. Das Wohnungsbaupotential wird an dieser Stelle leider nicht ausgeschöpft.

Mit der Formulierung öffentlicher Platzräume an der Lörracher Straße wird ein prägnantes Rückgrat für das Gesamtquartier erzeugt. Die Dimensionierung der Raumfolge wird als überzogen wahrgenommen. Außerdem wäre zu überprüfen, inwieweit der Anspruch auf Zentrumsbildung mit der Erschließungsfunktion der Lörracher Straße in Einklang zu bringen ist.

Den Verfassern gelingt ein durch städtebauliche Klarheit und Raumbildung überzeugender Beitrag, der seine Identität aus der baulichen Fassung der Stadträume bezieht. Die Gliederung der städtebaulichen Figur mit der Platzierung von Hochpunkten ist gelungen. Das Veränderungspotential des kleinteilig strukturierten Bestands wird dabei leider überschätzt.

## **ASTOC Architects and Planners (Köln)**

Der Entwurf stellt einen hochwertigen Beitrag für die Weiterentwicklung eines neuen innovativen Stadtquartiers dar. Die dreigliedrige Zonierung des Quartiers ist gut nachvollziehbar. Die Nutzungsbereiche sind plausibel aus dem Bestand entwickelt und überzeugen durch Maßstab und Ausdruck.

Identität stiftet ein zusammenhängendes Freiraumband, das sowohl die einzelnen Stadtquartiere optimal miteinander vernetzt als auch Freiräume mit differenzierter Atmosphäre und hoher Aufenthaltsqualität bietet. Durch die bauliche Akzentuierung entsteht im Bereich Lörracher Straße/Schildackerweg eine räumlich angemessene und im baulichen Aufwand glaubwürdige Quartiersmitte. Die Dimension der öffentlichen Räume ist nach Auffassung der Kommission etwas übersetzt – insbesondere der angebotene Platz südlich der ECA-Siedlung wäre zu überprüfen. Überschätzt wird allerdings die zentrale Fuß- und Radwegachse in die südöstlichen Quartiere.

Positiv zu bewerten ist die vorgeschlagene städtebauliche Struktur mit einer hohen Wohndichte. Da die Verfasser auf dem Areal der Polizeiakademie von einer weitgehenden Umstrukturierung ausgehen, eröffnen sich dort große Chancen – in der Formulierung attraktiver Freiräume wie auch im Beitrag zur Wohnungsversorgung. Die vorgeschlagene Ergänzung der Marshall-Siedlung ist allenfalls langfristig vorstellbar.

Die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe im Bereich des Götz & Moriz-Areals und die darauf aufbauende städtebauliche Struktur befriedigen hinsichtlich ihrer räumlichen Qualität und ihrer Lärmschutzqualität noch nicht. Das gilt auch für den zu weitläufigen Platz zwischen dem Morat-Institut und der Neubebauung. Ob das vorgeschlagene Parkhaus unter der Hochspannungsleitung zu Konflikten führt, wäre zu prüfen.

Auch der neue Ansatz der verkehrlichen Erschließung ist zu prüfen. Die Anlieferung der Gewerbebetriebe und des großflächigen Handels erscheint innerhalb des Vorschlags nicht gelöst.

Der Beitrag bietet mit seiner hohen Stadtraum- und Nutzungsqualität überzeugende Lösungen an, mit denen vorhandene Entwicklungschancen aufgegriffen und maßvolle Wege zur Identitätsbildung aufgezeigt werden. Die Perspektive für das Götz & Moritz-Gelände überzeugt jedoch nicht.

### **Reicher Haase Associierte GmbH (Aachen)**

Der Entwurf zeichnet sich durch seine städtebauliche Idee aus, die weniger an einer städtebaulichen Gesamtfigur interessiert ist, sondern einer kleinteiligen bestandsorientierten Entwicklung den Vorzug gibt. Das Konzept der „produktiven Stadt“ setzt auf zukunftsorientierte Wohnformen und lebendige Freiräume, die von selbstbestimmten Projekten getragen werden sollen.

Die vorgeschlagene städtebauliche Struktur eines „Kreativquartiers“ im Bereich der Polizeiakademie überzeugt an dieser Stelle nicht, denn Anknüpfungspunkte liegen eher im Bereich der kleinteiligen gewerblichen Struktur. Die Orientierung im Quartier über die Freiräume wird zwar als durchaus gelungen angesehen, allerdings ist der vorgeschlagene Quartiersplatz hinsichtlich seiner Dimension zu prüfen. Die Aufenthaltsqualität des daran angrenzenden öffentlichen Freiraums entlang der Lörracher Straße und die fehlende Anbindung der quartiersprägenden Ost-West-Achse im Osten werden kritisch bewertet. Auch die klare Zuordnung der öffentlichen und privaten Räume ist zu prüfen.

Positiv werden die Ideen für die Entwicklung im Götz & Moriz-Areals aufgenommen. Hier bietet der Entwurf der Verfasser einen interessanten räumlichen Ansatz und eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung des Standorts hinsichtlich einer Ergänzung des Wohnangebots.

Leider blendet der Beitrag die nördlichen und südlichen Bereiche des Schildackers fast vollständig aus. Hier hätte sich die Bewertungskommission mehr Aussagen zur Weiterentwicklung der Gewerbespangen gewünscht.

Zusammenfassend bewertet die Kommission die Arbeit als innovativen Beitrag, der insbesondere für das Götz & Moritz-Areal ein entwicklungsfähiges Konzept anbietet.

Nach einer intensiven Abwägung der Vor- und Nachteile der Konzepte wurden zwei Beiträge in die engere Wahl aufgenommen:

- ASTOC Architects and Planners (Köln)
- Reicher Haase Associierte GmbH (Aachen)

## **7. Zusammenfassung des Ergebnisses und Empfehlungen**

Der Beitrag des Büros Melder & Binkert ist schlüssig aus dem Bestand entwickelt und bietet mit dem siebengeschossigen Gebäude südlich des zentralen Platzes einen adressbildenden Auftakt für die Entwicklung des Götz & Moritz-Gelände an. Die Gesamtlösung soll aus Sicht der Auswahlkommission nicht weiterverfolgt werden.

Der Beitrag des Büros Trojan Trojan + Partner besticht durch räumliche Prägnanz und präzise gesetzte bauliche Akzente. Die angebotenen öffentlichen Räume und die gewählte städtebauliche Korngröße überschreiten nach Auffassung der Auswahlkommission das erkennbare Veränderungspotential auf den Grundstücken. Insofern bietet der Beitrag keine Grundlage für die anstehende Entwicklung des Quartiers.

Die vom Büro ASTOC Architects and Planners formulierte Idee eines dreiteiligen Quartiers, dem mit einem Freiraumband ein Identität stiftendes Motiv beigegeben wird, bietet eine stabile Grundlage für eine langfristig angelegte Quartiersentwicklung. Es überzeugt sowohl die vorgeschlagene städtebauliche Struktur, die gewählte städtebauliche Dichte, wie auch die Vernetzung der Stadträume.

Der Beitrag des Büros Reicher Haase Associierte besticht durch das breit angelegte Konzept einer „produktiven Stadt“, die durch Eigeninitiative und vielfältige Wohnformen getragen wird. Während die städtebauliche Konfiguration im Bereich der Polizeiakademie – orientiert am Bild eines Kreativquartiers – die Chancen des zentral gelegenen Areals nicht ganz ausschöpft, bietet das nutzungsgemischte Quartier auf dem Götz & Moritz-Gelände eine tragfähige Grundlage für die Weiterentwicklung dieses Standorts.

Die Auswahlkommission verständigt sich darauf, der Entwicklung des Quartiers Schildacker die städtebauliche Konzeption des Büros ASTOC zugrunde zu legen. Zur Konkretisierung des Ansatzes wird empfohlen, die nach Aufgabe des Autohauses verfügbaren

Flächen an der Baseler Straße in eine weiterführende Untersuchung einzubringen. Denn hier ergibt sich eine weitere Chance, die Wohnfunktion im nördlichen Segment des Quartiers zu stärken. Die städtebauliche Untersuchung soll dem Büro ASTOC übertragen werden.

Bedingt durch die Einrichtung der Landeserstaufnahmestelle (LEA) auf dem Gelände der Polizeiakademie steht das Areal auf absehbare Zeit nicht für den Wohnungsbau zur Verfügung. Auch der Vorschlag, die Marshall-Siedlung baulich zu arrondieren, zeigt eine eher langfristige Perspektive auf. Soll das Ziel des Freiburger Gemeinderats, im Schildacker preiswerten Wohnraum zu schaffen, dennoch erreicht werden, sind die verbleibenden Potentiale unbedingt zu nutzen. Das gilt insbesondere für das Götz & Moritz-Areal. Das städtebauliche Konzept des Büros Reicher Haase Associierte bietet für die Erweiterung des preiswerten Wohnungsangebots eine gute Grundlage, die allerdings typologisch weiterzuentwickeln ist, um die vorgeschlagene Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe zu optimieren.

Die Abstimmung über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung und die gemeinsam formulierten Empfehlungen ergaben ein einstimmiges Ergebnis (8 : 0).

## **8. Abschluss der Auswahl Sitzung**

Der Vorsitzende dankt den Mitgliedern der Auswahlkommission, den Sachverständigen und der Vorprüfung für die offene Diskussion und die konstruktive Zusammenarbeit. Herr Bürgermeister Prof. Dr. Haag würdigt die intensive Diskussion und die zielführende Moderation und dankt allen Beteiligten für ihr Engagement.

Die Sitzung wird um 16.00 Uhr beendet.

Prof. Dr. Franz Pesch  
(Vorsitzender der Bewertungskommission)

Stuttgart, den 18. März 2015