

# Quartiersleitlinien Belchenstraße/ Blauenstraße

Öffentliche Dialogveranstaltung

21. Juni 2022

Leitlinien  
für unser  
Quartier!

Freiburg   
IM BREISGAU



# Fahrplan durch die heutige Veranstaltung!



Moderation: Anne Krämer

## **19:00 bis 19:45 Uhr >> Unser Input für Sie!**

- Begrüßung / Bedeutung des Verfahrens für die Stadt Freiburg (Roland Jerusalem)
- Überblick Verfahren und Einordnung Quartiersleitlinien (Henning Stepper)
- aktueller Stand FSB - Projekte / Vertiefung „Uffhauser Karree“ (Natascha Sedelmeier)
- aktueller Stand BiMA - Projekte und Entwicklungsperspektiven (Andreas Kimling)

## **ab 19:45 Uhr >> Ihr Input für uns!**

- Arbeit in Kleingruppen zur Sammlung und Diskussion zentraler Themen
- Kurzpräsentation zentraler Ergebnisse durch Sprecher\_in aus jeder Gruppe
- Abschließende Statements (BiMA, FSB, STPLA)
- Verabschiedung und Ausblick (Hinweis Anmeldung Workshop)

**Ende der Veranstaltung: ~ 21:30**

# Herzlich Willkommen zum Neustart!

Leitlinien  
für unser  
Quartier!



# Warum Leitlinien für Ihr Quartier?

Leitlinien  
für unser  
Quartier!

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße

Das räumliche Leitbild der Stadt Freiburg lautet:  
**„Die Stadt weiterentwickeln, Freiburg bleiben!“**

Drei zentrale Grundsätze für die Freiraum- und Siedlungsentwicklung sind:

- **Wohnungen und Freiräume müssen zusammen gedacht werden.**
- **Bauliche Dichte soll die Stadt lebendig und kommunikativ machen.**
- **Entlang von Leitstrukturen soll sich Freiburg räumlich entwickeln.**

---

Gesucht für das Quartier Belchenstraße/ Blauenstraße wird eine integrierte Gesamtidee, unter der die zukünftige Entwicklung des Quartiers stattfinden kann.

- **Gemeinsam mit Ihnen als Anwohnerinnen und Anwohner wollen wir diese Leitlinien erarbeiten.**
- **Wir Danken für Ihr Interesse und Ihre Mitwirkung!**



# Warum Leitlinien für Ihr Quartier?

Leitlinien  
für unser  
Quartier!

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße

- Grundlage der Entwicklungen seit 2011 ist das Städtebauliche Entwicklungs- und Zukunftskonzept!
- Der Wandel geht weiter und braucht einen neuen Rahmen!



The banner features a green and red header. The red section contains the text 'Flächen gewinnen durch Innenentwicklung' with a small crest icon, and 'Mit freundlicher Unterstützung und Begleitung durch das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft.' Below the header, the title 'Städtebauliches Entwicklungs- und Zukunftskonzept' is displayed in a large, light blue font. Underneath the title, the location 'Freiburg-Haslach zwischen Uffhauser Straße und Feldbergstraße' is written in a smaller red font. The bottom half of the banner shows a photograph of a modern residential building with a green lawn and trees. In the bottom right corner, the 'Freiburg IM BREISGAU' logo is visible, featuring a red shield with a white cross.

**Flächen gewinnen durch Innenentwicklung**  
Mit freundlicher Unterstützung und Begleitung durch  
das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft.

## Städtebauliches Entwicklungs- und Zukunftskonzept

Freiburg-Haslach zwischen Uffhauser Straße und Feldbergstraße

Freiburg  
IM BREISGAU

# Ihre heutigen Ansprechpartner!



## Stadt Freiburg

*vertreten durch:*

Roland Jerusalem (Leitung Stadtplanungsamt)  
Pieter Van der Kooij (Projektleitung)  
Pilar Disch  
Annalena Ehrenfeld  
Iris Holland  
Daniel Scholl  
Klara Becherer  
Laura König



Anne Krämer  
**kooperative  
Stadtentwicklung**

## Arbeitsgemeinschaft

**MESS Stadtplaner Amann & Gross PartGmbB**

**Anne Krämer | kooperative Stadtentwicklung**

*vertreten durch:*

Anne Krämer (kooperative Stadtentwicklung)  
Florian Groß (MESS)  
Dr. Henning Stepper (MESS)

# Ihre heutigen Ansprechpartner!



**Freiburger Stadtbau GmbH**

*vertreten durch:*

Natascha Sedelmeier (Projektentwicklung)  
Matthias Vökt (Mieterbüro Haslach)



**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**

*vertreten durch:*

Andreas Kimling (Direktion Freiburg - Sparte Portfoliomanagement)  
Philipp Menges (Direktion Freiburg - Sparte Portfoliomanagement)

# Erster Input: Überblick Verfahren und Einordnung Quartiersleitlinien! (Henning Stepper)



## Verfahren in fünf Schritten:

### 17. November 2021 - Öffentliche Online-Infoveranstaltung

- geplante Dialogveranstaltung aufgrund pandemischer Lage verschoben
- Ersatz: Online-Veranstaltung mit Informationen zu Projekten im Quartier

### 21. Juni 2022 – Öffentliche Dialogveranstaltung

- Anwohner\_innen, Lokalverein, FSB, BlmA & weitere interessierte Akteure aus dem Quartier
- Information & Dialog zu Projekten im Quartier; Sammlung von Hinweisen und ersten Ideen

### 19. Juli 2022 - Eingeladener Workshop:

- Anwohner\_innen, Lokalverein, FSB, BlmA & weitere interessierte Akteure aus dem Quartier
- gemeinsames Entwickeln von Vorschlägen für die Quartiersleitlinien

### Quartal III 2022 - Bearbeitungszeit:

- Ausarbeitung der Entwicklungsleitlinien durch Planungsbüro
- auf Grundlage der Dialogveranstaltung und des Workshops

### Quartal IV 2022 - Beratung im Gemeinderat:

- Entwicklungsleitlinien werden dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.  
Bei kommenden Planverfahren, planerischen Vertiefungen, den aufzustellenden Bebauungsplänen >> Leitlinien dienen ab dann als Abwägungsgrundlage

# Ein Quartier im Wandel!

Leitlinien  
für unser  
Quartier!

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße

## Zahlreiche Neuentwicklungen in den vergangenen Jahren...

1. BImA: Verkauf/ Neuentwicklung „Sonnenhöfe“ an der Uffhauser Straße
2. Stadt: Sanierung/ Erweiterung KiTa Tausendfüßler
3. FSB: Neuentwicklung Belchenstraße 8- 10
4. Stadt: Umgestaltung Josef-Brandel-Anlage
5. FSB: Modernisierung/ Aufstockung Belchenstraße 12-34
6. BImA: Sanierung Mehrfamilienhaus + Deutsch-Französische-KiTa
7. BImA: an der Feldbergstraße teilw. Qualifizierung Bestand durch Anbau Balkone



# Ein Quartier im Wandel!

Leitlinien  
für unser  
Quartier!

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße

## Anstehende Neuentwicklungen in ca. 2 bis 5 Jahren

1. FSB: Neuentwicklung „Uffhauser Karree“, Wettbewerbsergebnis als Basis B-Plan
2. BImA: Neuentwicklung Belchenstraße 4-6
3. BImA: Neuentwicklungen Blauenstraße



# Was sind Quartiersleitlinien!



## Quartiersleitlinien sind:

- planerische **Prinzipien und Zielvorstellungen**, welche die gewünschte zukünftige Entwicklung im Quartier Belchenstraße/ Blauenstraße verbal und skizzenhaft vorgeben.
- hinreichend konkrete **Entscheidungshilfen** bei der Beurteilung und Abwägung neuer städtebaulicher, verkehrlicher oder freiraumbezogener Maßnahmen.
- **keine** parzellenscharfen räumlichen Planungen mit Umsetzungsanspruch.

# Was sind Quartiersleitlinien!



## Leitfrage:

„Was ist den Menschen im Quartier Belchenstraße/ Blauenstraße, vor dem Hintergrund der konkreten und angedachten Entwicklungen der FSB, BImA und Stadt Freiburg, in Bezug auf Städtebau, Freiraum, Mobilität, Soziales und Umwelt wichtig?“

## Fünf zentrale Themenfelder:

- **Städtebau**

Gestaltung, bauliche Dichte, Höhe und Kubaturen etc.

- **Mobilität**

Parkierung, fußgänger- und fahrradfahrerfreundliche Gestaltung, fußläufige Vernetzung etc.

- **Umwelt**

Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen etc.

- **Freiraum**

Gestaltung und Nutzung öffentlicher Räume etc.

- **Soziales**

Versorgung mit Infrastrukturen und „Ankommen im Quartier“ etc.



# Zweiter Input: Aktueller Stand FSB- Projekte! (Natascha Sedelmeier)



## **FSB- Projekte, die kürzlich realisiert wurden:**

- Neuentwicklung Belchenstraße 8-10
- Modernisierung und Aufstockung Belchenstraße 12-34

## **FSB- Projekte, die in ca. 2-5 Jahren umgesetzt werden sollen:**

- Neuentwicklung „Uffhauser Karree“; Wettbewerbsergebnis als Basis B-Plan

## **Perspektivische Überlegungen der FSB**

- Modernisierung und Neuentwicklung der Drei-Ähren-Straße

# „Uffhauser Karree“ - Lage des Plangebiets

Leitlinien  
für unser  
Quartier!

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße



# „Uffhauser Karree“ - Lageplan

Leitlinien  
für unser  
Quartier!

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße

Freiburger  
Stadtbau  
GmbH



florian kriegler  
architektur und städtebau gmbh



# „Uffhauser Karree“ - Verteilung Trägerschaften

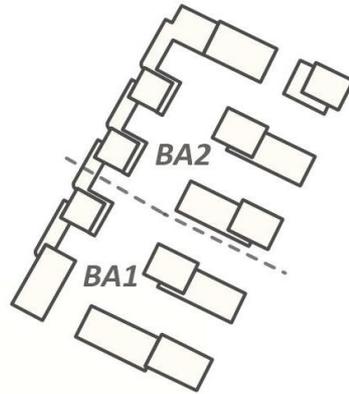
Leitlinien  
für unser  
Quartier!

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße

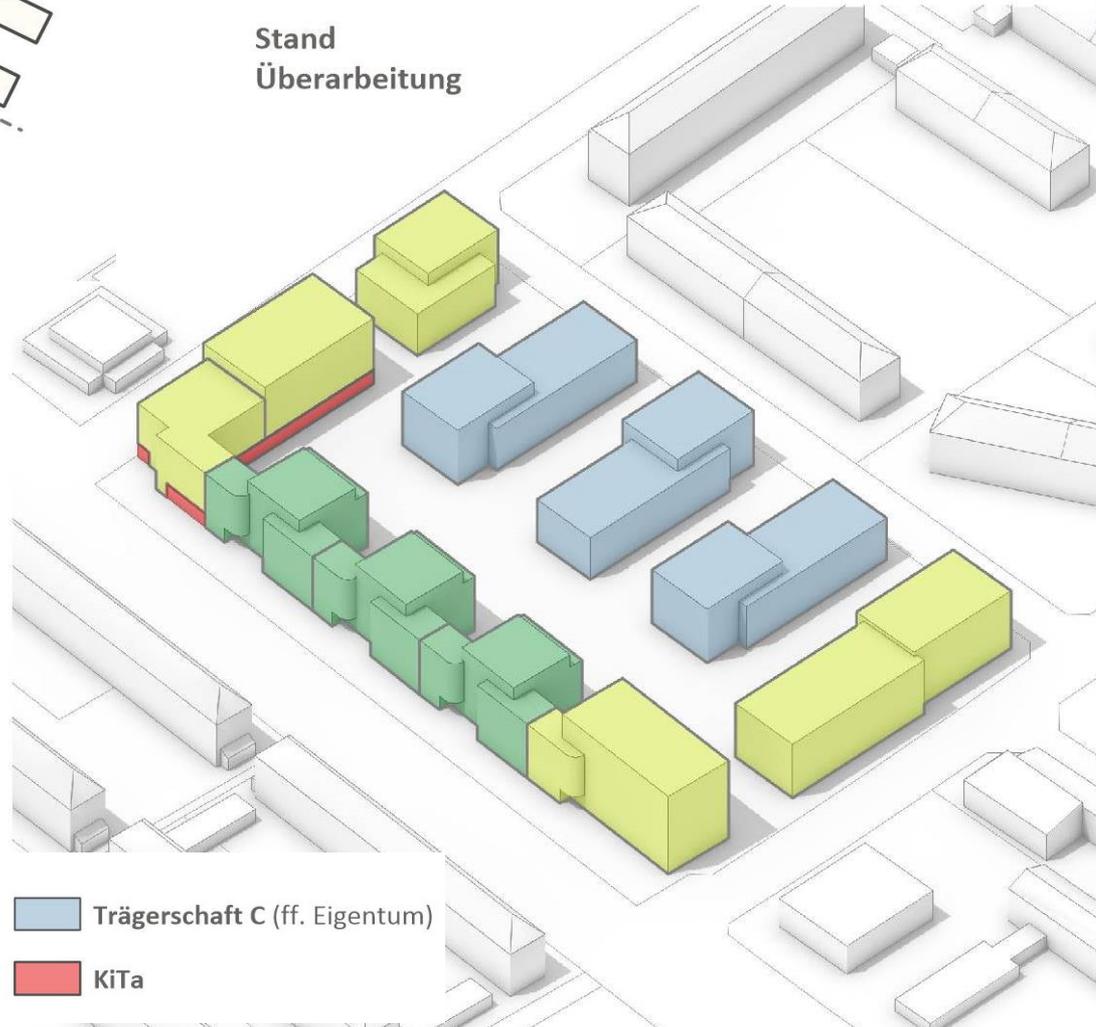
Freiburger  
Stadtbau  
GmbH



florian kriegler  
architektur und städtebau gmbh



Stand  
Überarbeitung



 Trägerschaft A (gef. Miete)

 Trägerschaft C (ff. Eigentum)

 Trägerschaft B (ff. Miete)

 KiTa

# „Uffhauser Karree“ - Wohnhof

Leitlinien  
für unser  
Quartier!

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße

Freiburger  
Stadtbau  
GmbH



florian krieger  
architektur und städtebau gmbh



# Drei-Ähren-Straße 2-18

Leitlinien  
für unser  
Quartier !

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Mannstraße



# Drei-Ähren-Straße - Analyse Gebäudebestand



- 54 Wohnungen // sechs Wohnungen pro Hauseingang
- Baujahr der Gebäude 1960/61
- Energetische Sanierungsbedarfe, z. B. vorwiegend Gaseinzelöfen und Durchlauferhitzer
- Nicht mehr zeitgemäße und schadensanfällige Leitungsinstallationen (Strom/Wasser)
- Schlechter Schallschutz
- Keine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen
- Fast ausschließlich 3-Zimmer Wohnungen

# Drei-Ähren-Straße - Entwicklungsbedingungen



- Bewohnerschaft soll erhalten bleiben
- Miete muss bezahlbar bleiben
- Energieeffizientes und ökologisches Bauen
- Ressourcen-schonender Umgang mit Bauland
- Bereitstellung von dringend benötigten Wohnraum
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Vielfältiges Wohnungsangebot



# Drei-Ähren-Straße - Mögliche Maßnahmen



- A) Teilmodernisierung und Aufstockung im bewohnten Zustand
- B) Vollmodernisierung und Aufstockung im unbewohnten Zustand
- C) Abbruch und Neubau

# A) Teilsanierung im bewohnten Zustand

- Hohe Belastung für Bewohner
- Sehr hohe Baukosten
- Keine Sanierungsmittel aus Sanierungsgebiet „Soziale Stadt“, Modernisierungszuschlag würde zu hohen Mietkosten führen
- Kaum Verbesserungen in Bezug Barrierefreiheit und Schallschutz
- Nur geringe Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten



Leitlinien  
für unser  
Quartier !

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße

Beispiel: Belchenstraße 12-34

## B) Vollmodernisierung im unbewohnten Zustand

- Hohe Bau-Kosten
- Da kein Sanierungsgebiet würde der der Modernisierungszuschlag zu hohen Mietkosten führen
- Kaum Verbesserungen in Bezug auf Schallschutz und Barrierefreiheit
- Nur geringe Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten



Leitlinien  
für unser  
Quartier!

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße

Beispiel: Hügelhoimer Weg 2-6

## C) Abbruch und Neubau

- Kosteneffizienz durch bessere Ausnutzung des Grundstücks
- Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm, Wohnungsmiete bleibt hierdurch langfristig (mind. 25 Jahre) günstig.
- Mieter erhalten Rückkehrrecht
- Deutlich besserer Schall- und Wärmeschutz sowie Barrierefreiheit
- Vielfältiges Wohnungsangebot



Leitlinien  
für unser  
Quartier!

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße

Beispiel: Belchenstr. 8-8c

# Drei-Ähren-Straße - Fazit



- Um den Bewohner\_innen auch künftig bezahlbaren, nachhaltigen, barrierearmen und energieeffizienten Wohnraum anbieten zu können, soll eine Neubauentwicklung umgesetzt werden.
- Die Umsetzung der Maßnahme kann in Bauabschnitten erfolgen, sodass ein Verbleib im Quartier und somit im gewohnten Umfeld für die Bewohner\_innen ermöglicht wird.

# FSB - Umzugsmanagement



- Persönliche Beratung und Betreuung durch Mitarbeiter\_innen der FSB während der Umsetzungsphase unter individueller Berücksichtigung der Bedarfe der Mieter\_innen
- Umsetzung in Bauabschnitten soll den Verbleib im Quartier gewährleisten - alternativ erhalten Sie ein Wohnungsangebot der Freiburger Stadtbau und ein Rückkehrrecht nach Abschluss der Baumaßnahme
- Abschluss einer individuellen Umsetzungsvereinbarung
- Bewährt bei 1.600 Mieter\_innen, die bereits auf diese Weise umgezogen sind

# Dritter Input: Aktueller Stand BlmA – Projekte! (Andreas Kimling)



## **BlmA- Projekte, die kürzlich realisiert wurden:**

- Sanierung Mehrfamilienhaus + Deutsch-Französische KiTa
- teilweise Qualifizierung Bestand durch Anbau Balkone entlang der Feldbergstraße

## **BlmA- Neuentwicklungen 2022 - 2026**

- Neuentwicklung Belchenstraße 4-6
- Neuentwicklung Garagenhof Blauenstraße
- Sanierung/ Aufstockung Wohnhaus Blauenstraße

# BlmA – Vergangenheit und Zukunft!



- Die BlmA unterstützt die Wohnraumoffensive der Bundesregierung
- Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum
- Bis Ende 2024 wollen wir 3.000 Wohnungen fertigstellen
- Wir wollen die örtlichen Märkte entlasten
- Alle Liegenschaften werden modernisiert bzw. ausgebaut und energetisch ertüchtigt
- Der Gebäudebestand verbleibt im Eigentum der BlmA
- Qualitativer Beitrag für attraktive Quartiere und Wohnviertel
- Aktiver Beitrag um aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen zu bewältigen

# BlmA – Belchenstraße 4+6

- 4 geschossige Zeilenbebauung
- ca. 35-40 neue bezahlbare Mietwohnungen
- Baubeginn Ende 2023 / Fertigstellung Mitte 2025

Leitlinien  
für unser  
Quartier !

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße

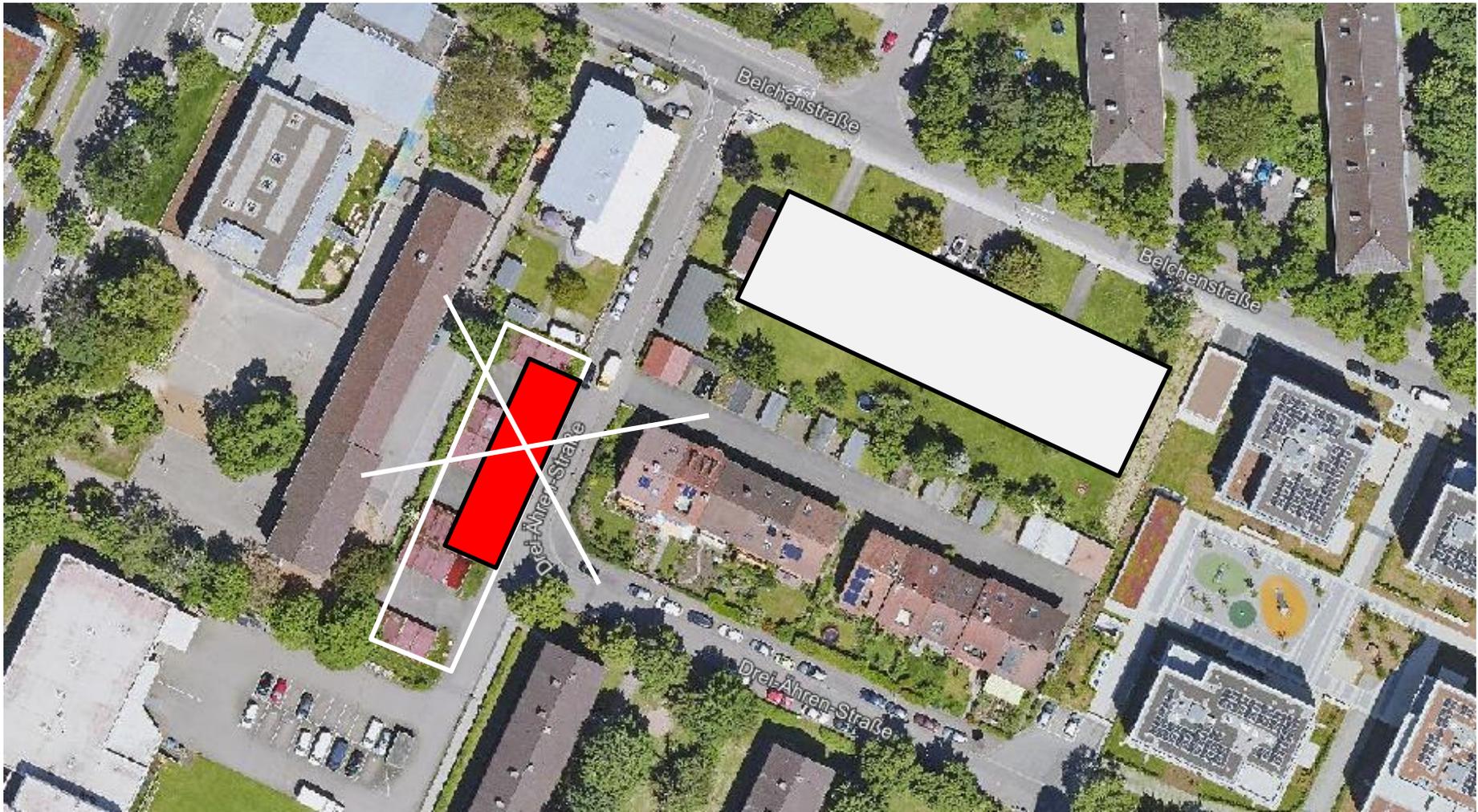


# BlmA – Garagenhof Drei-Ähren-Straße

Leitlinien  
für unser  
Quartier !

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße

- Idee Überbauung für Wohnraum
- Projekt wird nicht weiterverfolgt
- Reservefläche für Gemeinbedarf



# BlmA – Garagenhof Blauenstraße

Leitlinien  
für unser  
Quartier !

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße

## Nördlicher Teil:

- Grün- und Freifläche mit Spielmöglichkeit

## Südlicher Bereich

- Überplanung mit Zeilenbebauung, ca. 20 neue bezahlbare Mietwohnungen



# BlmA – Blauenstraße 7+9

- Modernisierung und energetische Ertüchtigung
- Aufstockung
- 4 zusätzliche neue bezahlbare Mietwohnungen

Leitlinien  
für unser  
Quartier !

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße



# BlmA – Entwicklungsperspektiven

Leitlinien  
für unser  
Quartier!

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße

## perspektivische Überlegungen

1. Gesamtkonzept Kernbereich
2. Gesamtkonzept Feldbergstraße



# Jetzt kommt Ihr Input für uns!

Leitlinien  
für unser  
Quartier!

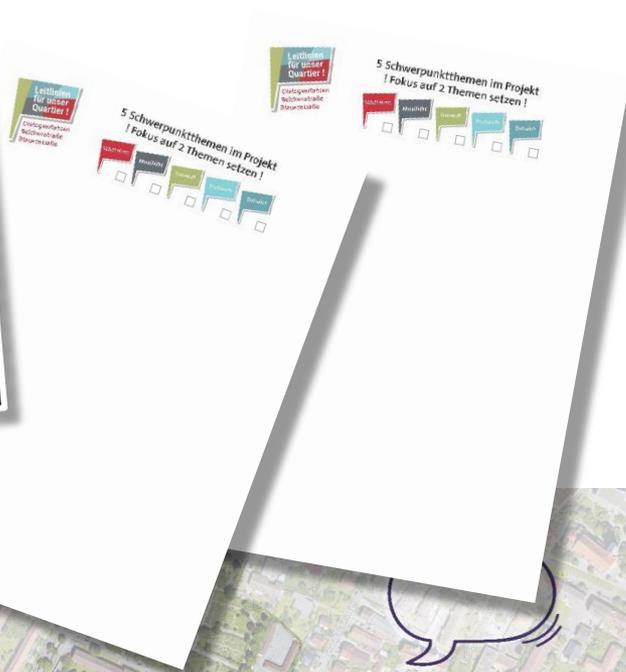
Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße



# Arbeit in Kleingruppen und Kurzpräsentation!

Leitlinien für unser Quartier!

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße



Leitlinien für unser Quartier!  
Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße

5 Schwerpunkthemen

- Städtebau
- Mobilität
- Umwelt
- Freizeit
- Soziales

Diese zwei Themen sind uns für die Entwicklung unseres Quartiers besonders wichtig!

Über diese Entwicklungen im Quartier haben wir uns in den letzten Jahren ... geärgert ... gefreut ...

Unser Quartier hat Entwicklungspotenzial, weil ....

Die Quartiersleitlinien müssen Antworten geben auf ...

So gehts uns aktuell in unserem Quartier!

Hier wohnen ich.

♥ Hier fühlen wir uns richtig wohl!

⚡ Aber hier muss sich dringend etwas ändern!

# Fahrplan durch die nächsten 1,5 Stunden!



- **Arbeit in Kleingruppen zur Sammlung und Diskussion zentraler Themen**
  - 10 Minuten > Kurze Vorstellungsrunde; Wer bin ich und warum bin ich heute hier?
  - 5 Minuten > Gruppe einigt sich auf 2 Fokusthemen & 1-2 Personen für Notizen
  - 30 Minuten > Diskussion der beiden Fokusthemen
  - 10 Minuten > ggf. 3. Fokusthema
  - 5 Minuten > Vorbereitung auf Präsentation
- **danach Kurzpräsentation zentraler Ergebnisse durch 1-2 Personen aus jeder Gruppe**
- **Abschließende Statements (BiMA, FSB, STPLA)**
- **Verabschiedung und Ausblick (Hinweis Anmeldung zum Workshop am 19.07.)**

**Ende der Veranstaltung: ~ 21:30**