

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	08.07.2015

Betreff:

Breisacher Hof

h i e r :

a) Sachstand des Projekts

b) Entscheidung über das weitere Vorgehen zur Entwicklung des Breisacher Hofes

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
BA	15.07.2015	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja - abgestimmt mit Freiburger Stadtbau GmbH

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussantrag:

- 1. Der Bau- und Umlegungsausschuss nimmt den aktuellen Sachstand des Projekts "Breisacher Hof" gemäß der Drucksache BA-15/014 zur Kenntnis.**
 - 2. Der Bau- und Umlegungsausschuss beauftragt die Verwaltung mit dem in Ziffer 4 der Drucksache BA-15/014 beschriebenen weiteren Vorgehen.**
-

Anlagen:

1. Lageplan
2. Luftbild
3. Variantenübersicht Konzeptstudie der Freiburger Stadtbau
4. Straßenabwicklung Breisacher Straße
5. Geländeschnitt verlängerte Yorckstraße

1. Ausgangslage

Die ehemalige Kasernenanlage Breisacher Hof aus den 1910er Jahren ist das letzte Militärensemble in Freiburg, das im Äußeren noch nahezu vollständig erhalten und erfahrbar ist. Aufgrund der erheblichen Umbaumaßnahmen im Inneren der Gebäude stehen diese allerdings nicht unter Denkmalschutz. Die Gebäude des Breisacher Hofes sind zum Jahresende 2012 von der Stadt auf die Freiburger Stadtimmobilien GmbH (FSI) übertragen worden. Die Freiburger Stadtbau (FSB/FSI) beabsichtigt, das Quartier weiter zu entwickeln und um mehrere Wohngebäude zu ergänzen.

Der zugrunde liegende Bebauungsplan "Steinstraße (Berliner Allee)", Plan-Nr. 5-032, in Kraft gesetzt am 04.03.1974, sieht an dieser Stelle bislang Flächen für den Universitätsbetrieb vor. Um eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wurde in der Sitzung des Bau- und Umlegungsausschusses am 13.07.2011 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Breisacher Hof", Plan-Nr. 1-105, für das ca. 1,6 ha große Plangebiet gefasst (siehe Drucksache BA-11/023). Dabei war neben dem Teilabriss und Neubau der Kasernengebäude auch eine Bebauung des Innenhofes mit zwei Punkthäusern vorgesehen. Die Planunterlagen wurden vom 24.10.2011 bis zum 25.11.2011 formlos ausgelegt, eine öffentliche Anhörung fand am 27.10.2011 statt. Aus der frühzeitigen Beteiligung ging hervor, dass eine Bebauung des Innenhofs nicht gewollt wurde.

Im Zuge des Verkaufs der Grundstücksflächen an die FSI kam die Planung zum Stillstand. Mit dem Grundsatzbeschluss soll das Projekt jetzt neu angestoßen und dessen qualitätsvolle Umsetzung auf den Weg gebracht werden. Im Vordergrund stehen eine behutsame Weiterentwicklung und der Erhalt der Freizeitmöglichkeiten im Innenhof. Auf die ursprünglich geplante Bebauung des Innenraums soll verzichtet werden. Die Entwicklung vor Ort stellt damit eine große Chance für eine Aufwertung der vorhandenen Grünflächen dar, die einen Mehrwert an Freiraumqualität bringen kann.

Zwischenzeitlich ist festgestellt worden, dass der Bebauungsplan "Steinstraße (Berliner Allee)", Plan-Nr. 5-032, nicht wirksam ausgefertigt worden ist und somit nichtig ist. Die angestrebte Bebauungsplanänderung ist somit nicht mehr erforderlich. Vielmehr kann eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen, sofern sich diese in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Wohngebäude Elsässer Straße 2h wurde mittlerweile abgerissen, eine Neubebauung kann aber erst nach Bewertung der Gesamtsituation erfolgen. Insgesamt wird mit der Entwicklung des Breisacher Hofes eine deutliche Aufwertung des Stadtteils verfolgt, insbesondere im Zusammenhang mit dem Stadtbahnbau und den weiteren Entwicklungsbereichen im Stadtteil Mooswald und entlang der Berliner Allee.

2. Rahmenbedingungen

Für die Bebauung des Breisacher Hofes ist eine städtebauliche Konzeption zu finden, die sich entsprechend der Voraussetzungen des § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) umsetzen ließe, um die neu entstehenden Wohnflächen möglichst zeitnah zur Verfügung stellen zu können. Um eine städtebaulich in jeder Hinsicht überzeugende Lösung für die anspruchsvolle Aufgabenstellung einer angemessenen Nachverdichtung im Bereich des Gesamtensembles Breisacher Hof zu finden, müssen sich die neu zu errichtenden Gebäude in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung harmonisch in die Umgebung einfügen. Maßgeblich hierfür ist die Höhe der Bestandsgebäude im Breisacher Hof und in dem Abschnitt der Breisacher Straße zwischen der Bahnlinie und der Yorkstraße.

In dem direkt an der Breisacher Straße stehenden Gebäude mit der Haus-Nr. 76 sind ein zweigruppiger Kindergarten sowie ein Jugendzentrum untergebracht, die auch weiterhin in dem Bereich angesiedelt bleiben sollen. In dem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang hierzu liegt im südwestlichen Bereich des Quartiers eine von Jugendlichen und jungen Erwachsenen genutzte Ballspielfläche. Diese besteht aus einer ca. 17 x 27 m großen asphaltierten Fläche mit nicht fest installierten Toren sowie zwei Stangen für ein Volleyballnetz und liegt zum überwiegenden Teil nicht auf städtischem, sondern auf dem Grundstück der FSI. Mit der Realisierung der Bebauung wird die Nutzung dieser Ballspielfläche am bestehenden Standort aufgegeben werden müssen.

3. Variantenuntersuchung

Die Variantenuntersuchung für das Quartier Breisacher Hof zeigt drei mögliche Optionen zur Umsetzung des Bauvorhabens der FSB auf (vgl. Anlage 3). Präsentiert wird eine 6-geschossige Bebauung an den Rändern des Breisacher Hofes, die damit die Kubaturen der vorhandenen Gebäude aufnimmt und das vorhandene Ensemble angemessen ergänzt. Ein 3- bis 4-geschossiger Neubau des Kinder- und Jugendzentrums könnte im Innenbereich des Hofes verwirklicht werden.

Hinsichtlich der Anzahl der geplanten Geschosse für den Kopfbau an der Breisacher Straße sind durch die FSB mehrere Varianten entwickelt worden. Zur Verdeutlichung der Höhenthematik liegen dem Grundsatzbeschluss eine Straßenabwicklung der Breisacher Straße (siehe Anlage 4) und ein Schnitt durch den Breisacher Hof und des gegenüberliegenden Wohngebiets Yorkstraße/Blücherstraße (siehe Anlage 5) bei. Dargestellt ist die Variante 1 mit sechs (dunkelrot), acht (rot) oder zehn Geschossen (hellrot) im Vergleich zur Bestandsbebauung

(grau). Aus planerischer Sicht ist an dieser Stelle ein Hochpunkt mit 8 bis 10 Geschossen denkbar.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind bei allen Varianten in einer Tiefgarage vorgesehen. In der vorgelegten Untersuchung sind die Innenflächen des Breisacher Hofes beispielhaft als Spielflächen (z. B. Bouleplatz, Freizeitvolleyball oder eine Ballspielfläche) dargestellt. Vorbehaltlich der Prüfung durch das Garten- und Tiefbauamt ist eine entsprechende Umgestaltung des Innenhofs denkbar.

3.1 Variante 1 - Offener Blockrand mit Kopfbau

Der Blockrand des Breisacher Hofes wird mit zwei Einzelbaukörpern bebaut, die ca. dem Volumen der Bestandsgebäude entsprechen. Der westliche Neubau erhält an der Breisacher Straße einen markanten Kopfbau. Durch den Kopfbau wird der Raum zwischen Vorplatz Breisacher Hof und Vorbereich Hotel gegliedert bzw. abgetrennt. Im Hof ist ein Ersatzbau für das Familien- und Jugendzentrum vorgesehen.

1. Bauabschnitt: Errichtung des westlichen Blockrand-Neubaus mit Kopfbau, sowie Neubau des Familien- und Jugendzentrums. Das Familien- und Jugendzentrum bleibt erhalten, bis der Ersatzneubau im Hof gebaut worden ist.
2. Bauabschnitt: Nach Umzug des Familien- und Jugendzentrums in den Ersatzneubau kann der südliche Baukörper als Hofabschluss errichtet werden.

3.2 Variante 2 - Winkelbau als Blockrand

Der Blockrand des Breisacher Hofes wird mit einem geschlossenen Winkelbau bebaut, der in etwa der Gebäudehöhe und der Tiefe der Bestandsgebäude entspricht. Im Hof ist ein Ersatzbau für das Familien- und Jugendzentrum vorgesehen. Der Vorplatz bleibt frei von Bebauung, zur Raumgliederung und zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität wird ein Baumplatz vorgeschlagen.

1. Bauabschnitt: Errichtung des westlichen Flügels. Das Familien- und Jugendzentrum bleibt erhalten, bis der Ersatzneubau im Hof gebaut worden ist.
2. Bauabschnitt: Nach Umzug des Familien- und Jugendzentrums in den Ersatzneubau kann der südliche Flügel ergänzt werden.

3.3 Variante 3 – Winkelbau im Hof mit Kopfbau

Der Wohnungsneubau wird als kräftiger Winkel in den Breisacher Hof platziert und bildet mit dem bestehenden Familien- und Jugendzentrum und dem östlichen Bestandsbau einen neuen Breisacher "Vorhof". Das Gebäude des Familien- und Jugendzentrums bleibt bei der Variante 3 vollständig erhalten. Der Neubau kann in einem Bauabschnitt errichtet werden.

4. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird die vorgelegten Ergebnisse der Variantenuntersuchung im Hinblick auf ihre schalltechnischen, wirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Qualitäten bewerten, um den Breisacher Hof mit der FSB zum Zwecke der Errichtung von geförderten Mietwohnungen zu entwickeln. Hierbei ist eine städtebauliche Konzeption für die Bebauung zu finden, die sich entsprechend der Voraussetzungen des § 34 BauGB umsetzen lässt. Im Rahmen dessen sind u. a. die Voraussetzungen für das Maß der baulichen Nutzung, für die Grün- und Freiflächen und die Erschließung zu prüfen. Die Konzeption soll u. a. auch mit der Vereinigung Freiburger Sozialarbeit e.V. (Träger der Einrichtung Breisacher Hof) abgestimmt werden, um die vorhandenen sozialen Einrichtungen zu erhalten und entsprechend des Bedarfs an Sozialeinrichtungen auszubauen. Im weiteren Verfahren ist insbesondere zu prüfen, ob die Kindertageseinrichtung im Breisacher Hof, die derzeit zwei Gruppen hat, auf bis zu vier Gruppen erweitert werden kann. Zudem wird eine ämterübergreifende Standortsuche für einen möglichen Ersatzstandort der Ballspielfläche durchgeführt.

Ansprechperson ist Herr Alicic, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4162.

- Bürgermeisteramt -