

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	08.06.2016

Betreff:**Breisacher Hof****h i e r :**

- a) **Beschluss des Aufsichtsrats der Freiburger Stadtbau GmbH vom 09.05.2016 zum Erhalt der Gebäude 2f und 2g**
 - b) **Weiteres Vorgehen bei der Mehrfachbeauftragung**
 - c) **Information über die Aufwertung des Bolzplatzes Berliner Allee/Ensisheimer Straße**
-

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HA	13.06.2016		X	X	
2. BA	15.06.2016		X	X	
3. GR	21.06.2016	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 Gemeinderat nimmt den am 09.05.2016 gefassten Beschluss des Aufsichtsrates der Freiburger Stadtbau GmbH für den Erhalt und eine Sanierung und Modernisierung der Gebäude 2f und 2g zur Kenntnis.**
2. **Der Gemeinderat beschließt die Eckdaten der Mehrfachbeauftragung entsprechend Nr. 3 der Drucksache G-16/102 sowie den in Anlage 2 abgegrenzten Bereich für die vorgesehene Mehrfachbeauftragung der Freiburger Stadtbau GmbH.**

3. Der Gemeinderat nimmt die Maßnahmen der Verwaltung zur Aufwertung des Bolzplatzes Berliner Allee/Ensisheimer Straße gemäß Nr. 5 der Drucksache G-16/102 zur Kenntnis.
-

Anlagen:

1. Lage des Plangebiets
2. Druckvorlage Nr. 2016/011 (samt Ergänzung) für FSB AR-Sitzung am 09.05.2016
3. Anfrage der Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN und SPD vom 15.03.2016 und Ergänzung der SPD vom 09.05.2016
4. Auszug aus der epiqr®-Gebäudeinformation zu den Gebäuden 2f und 2g, vom 11.08.2011
5. Luftbild mit Abgrenzung Bereich Mehrfachbeauftragung

1. Ausgangslage

Auf Grundlage der Drucksachen G-16/033 und G-16/033.1 hat der Gemeinderat am 02.02.2016 der Aufgabe des bisherigen Bolzplatzes mit dem Ziel einer Bebauung mit Wohngebäuden für den öffentlich geförderten und preiswerten Mietwohnungsbau gemäß der Konzeptvariante C (Nr. 3.3 der Drucksache G-16/033) zugestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, unter Berücksichtigung der in der Drucksache G-16/033.1 dargestellten gesamtstädtischen Perspektiven und Zielen anhand eines Gesamtkonzeptes den Neubau und die Sanierung der Gebäude 2f und 2g zu prüfen und den Gemeinderat vor der Sommerpause 2016 über das Ergebnis zu unterrichten.

Eine Bewertung des Rechtsamtes ergab, dass der hierzu erforderliche Beschluss durch den Aufsichtsrat der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) zu fassen ist. Dieser hat zu diesem Sachverhalt am 09.05.2016 folgenden Beschluss gefasst:

- Der Aufsichtsrat nimmt die Druckvorlage (Nr. 2016/11) zur Kenntnis und stimmt dem Erhalt und einer umfassenden Sanierung und Modernisierung der Bestandsgebäude 2f und 2g zu.
- Die Geschäftsführung wird beauftragt, die Mehrfachbeauftragung für den in der Anlage abgegrenzten Bereich in Abstimmung mit der Stadt vorzubereiten.

2. Erhalt und Sanierung der Gebäude 2f und 2g

Im Rahmen der Prüfung des Neubaus und der Sanierung der Gebäude 2f und 2g anhand eines Gesamtkonzeptes sollten neben den bautechnischen Kriterien auch die Aspekte gesamtstädtische Perspektiven zur Stadtentwicklung, Wohnraumförderung, Umweltbelange und Wirtschaftlichkeit zugrunde gelegt werden. Ergänzend dazu wurden in einer Anfrage der Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN und SPD vom 15.03.2016 und Ergänzung vom 09.05.2016 (siehe Anlage 3) weitere Fragen aufgeworfen, die mit dieser Vorlage in Gänze dargestellt werden.

2.1 Allgemeine Feststellungen

Bautechnische Kriterien

Die tragende Bausubstanz der über 100 Jahre alten Gebäude ist weitgehend intakt (siehe Anlage 2, FSB-Druckvorlage Nr. 2016/011, Nr. 3). Auch die Gebäudeinformationsberichte des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen (ALW) aus dem Jahr 2011, die im Zuge der Objektübergabe an die FSB von der Stadt in Auftrag gegeben wurden, kamen zu diesem Ergebnis (siehe Anlage 4). Beim bereits abgebrochenen Haus 2h war der Zustand anders. Durch einen Bombentreffer beschädigt, wurde dieses nach dem 2. Weltkrieg mit einfachsten Mitteln wieder aufgebaut. Dessen Bausubstanz war daher nicht mit den beiden anderen Gebäuden zu vergleichen.

Gleichwohl haben die Gebäude 2f und 2g Sanierungsbedarf, insbesondere bei Wärmedämmung, Fenster und haustechnischer Ausstattung. Daher ist die Einschätzung des ALW aus dem Jahr 2011 (Drucksache BA-11/023) - "Das Kasernenensemble ist in Teilen stark sanierungsbedürftig..." – völlig nachvollziehbar. Der Schluss, dass "insbesondere die nordwestliche Gebäudezeile (2 f, g und h) aus wirtschaftlichen Gründen und zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ersetzt werden soll", wurde jedoch vor dem Hintergrund einer inzwischen nicht mehr verfolgten städtebaulichen Zielsetzung – Bebauung des Innenbereichs im Zuge einer gesamthaften Neubebauung – getroffen.

Gesamtstädtische Perspektiven zur Stadtentwicklung

Wie bereits in der Drucksache G-16/033 unter Nr. 2 c dargelegt, wurde von einer Bebauung des inneren Freibereichs aus städtebaulichen Gründen Abstand genommen. Neben den zu erwartenden Konflikten zwischen den privaten Gärten und Terrassen, die einer Neubebauung zugeordnet wären und den intensiv genutzten (halb-)öffentlichen Freibereichen, wäre das in Freiburg letzte und nahezu vollständig erhaltene Militärensemble aus den 1910er Jahren und damit ein Stück Stadtgeschichte nicht mehr erfahrbar. Würden die beiden Gebäude 2f und 2g aus diesem Ensemble entfernt, verlöre der Breisacher Hof diesen städtebaulichen und architektonischen Ensemble-Charakter und wäre im Stadtgefüge nicht mehr ablesbar. Die bereits im Grundsatz beschlossenen Neubauten (an Stelle von 2h und Bolzplatz) werden das Ensemble zwar verändern, aber nicht auflösen. Die vorgesehene Mehrfachbeauftragung wird deshalb sicherlich auch unter diesem städtebaulichen Aspekt zu bewerten sein, welcher Entwurf den Ensemble-Charakter stützt. Aus diesem Grund sind aus Sicht des Städtebaus die beiden Gebäude zu erhalten.

Umweltbelange

In Bezug auf die Umweltbelange ist die "Bestandsvariante" die schonendere Alternative, weil geringere bauliche Eingriffe in das Umfeld der Gebäude und insbesondere in den vorhandenen Baumbestand zu erwarten sind.

Bei einem Abbruch wäre der bereits entstandene und ggf. noch zu erwartende Energieaufwand der sog. "grauen Energie" (Energienmenge, die durch Herstellung, Transport, Lagerung und Entsorgung eines Produkts – in diesem Fall Baumaterialien – entsteht) in einer Gesamtenergiebilanz zu berücksichtigen (siehe auch Anlage 2, FSB-Druckvorlage Nr. 2016/011, Seite 1).

Die zusätzlichen Belastungen eines Abbruchs für die Anwohner/innen (Lärm, Staub, Baustellenverkehr) entfallen bei Erhalt der Gebäude. Kein bzw. geringeres Aufkommen an Müll und Bauschutt ist ebenfalls die Folge.

2.2 Interfraktionelle Anfrage der Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN und SPD vom 15.03.2016

Zu den konkreten städtebaulichen Anregungen der interfraktionellen Anfrage der Fraktionen B`90/DIE GRÜNEN und SPD vom 15.03.2016 folgende Informationen:

Zu Frage 1:

siehe Anlage 2, FSB-Druckvorlage Nr. 2016/011, Seite 14. Die beiden Gebäude sind im Inneren nicht zu 100% baugleich.

Zu Frage 2:

siehe Anlage 2, FSB-Druckvorlage Nr. 2016/011, Seite 14.

Zu Frage 3:

siehe Anlage 2, FSB-Druckvorlage Nr. 2016/011, Seite 15. In der modifizierten FSB-Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Seite 17 der Anlage 2 wird die Anzahl der Wohnungen entsprechend berücksichtigt.

Zu Frage 4:

siehe Anlage 2, FSB-Druckvorlage Nr. 2016/011, Seite 15.

In der FSB-Drucksache wird wie - bereits in der Drucksache G-16/033 - darauf hingewiesen, dass mit Abbruch und Neubebauung auch der Bestandsschutz hinsichtlich des Nachweises der baurechtlich erforderlichen Stellplätze entfällt. Unter Zugrundelegung der Stellplatzsatzung und der Berücksichtigung eines Stellplatzschlüssels von 0,6 pro Wohnung müssten für die ca. 70 neuen Wohnungen ca. 42 Tiefgaragenstellplätze hergestellt werden. Dies ist ein Aspekt, der nicht zum kostengünstigen Bauen beiträgt. Insgesamt kommt die FSB zu dem für die Stadtverwaltung nachvollziehbaren, eindeutigen Ergebnis, dass aus wirtschaftlicher Betrachtung der Erhalt der Gebäude 2f und 2g vorzuziehen ist.

Baufelder

Die beiden Gebäude 2f und 2g haben ohne Vor- bzw. Kopfbauten eine Tiefe von ca. 11 m, an den Kopfbauten ca. 17 m. Neu errichteter, kostengünstiger und ausreichend belichteter Geschosswohnungsbau kann sicherlich bei vorhandener Ost-West-Orientierung nur geringfügig mehr als 11 m Tiefe erreichen. Eine wesentliche Erhöhung der überbaubaren Fläche wird deshalb aus gebäudetypologischen Gründen nicht zu erzielen sein. Dies trifft umso mehr zu, wenn die Neubauten aus städtebaulichen Gründen in ähnlicher Kubatur errichtet werden sollen, wie die vorhandenen Gebäude.

Treppenhäuser

In den angedachten Neubauten würde sicherlich jeweils nur ein Treppenhaus vorgesehen werden. Im Zuge einer umfassenden Sanierung und Modernisierung wird die FSB sicherlich auch auf eine wirtschaftliche Wohnungserschließung in den Bestandsgebäuden Wert legen.

Geschosszahl

Eine 6-geschossige Bebauung (mit Flachdach) an der Stelle des ehemaligen Gebäudes 2h wird aus städtebaulicher Sicht als Maximum betrachtet, weil es einerseits die Kubatur der vorhandenen Gebäude gerade noch nachzeichnet und außerdem zur geplanten 8-geschossigen Bebauung an der Breisacher Straße vermittelt (s. Anlage 4 zur Drucksache G-16/033). Frühere Entwürfe für eine komplette Neubebauung der Westseite des Breisacher Hofes sahen aus städtebaulich nachvollziehbaren Gründen lediglich 4 Voll- und ein Dachgeschoss vor (s. Anlage 5 zur Drucksache G-16/033). Deshalb wurden auch für evtl. neue Ersatzbauten für die Gebäude 2f und 2g maximal 6 Geschosse als städtebaulich noch vertretbar angesehen.

2.3 Ergänzung der interfraktionellen Anfrage vom 09.05.2016

Zur Wohnflächenbilanz bzw. Anzahl der Wohneinheiten siehe Anlagen 2 FSB-Druckvorlage Nr. 2016/011, S. 5, Nr. 5 und S. 15. Der in der Ergänzung zur interfraktionellen Anfrage vom 09.05.2016 geforderte Vergleich (Anlage 3, S. 4) zwischen Ursprungsbebauung (2f, 2g, 2h) und dem Vorschlag von FSB und Verwaltung – Erhalt 2f, 2g + Neubau auf der Fläche von 2h und des Bolzplatzes – zeigt auf, dass ca. 13 – 26 Wohnungen und bis zu ca. 2.340 m² mehr Wohnfläche entstehen.

	a) Ursprungsbebauung Elsässer Str. 2f, 2g und 2h			b) Vorschlag FSB / Verwaltung		
	2f, 2g	2h	Summe	2f, 2g (sanier / modernisiert)	Neubau (2h/Bolzplatz)	Summe
Anzahl der Wohnungen	51	34	85	38 - 51	60	98 - 111
Wohnfläche	3.084 m ²	1.712 m ²	4.796 m ²	3.236 m ²	3.900 m ²	7.136 m ²

3. Definition des Plangebiets für die Mehrfachbeauftragung

Der Geltungsbereich der Mehrfachbeauftragung umfasst den in der Anlage 5 dargestellten Bereich. Entsprechend dem Prüfergebnis sollen Abbruch und Neubau der beiden Gebäude 2f und 2g nicht in die Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung einbezogen werden.

Ziel der Mehrfachbeauftragung ist die städtebauliche Optimierung des Gesamtbereiches, deshalb wird die Option einer Weiterentwicklung des Jugendzentrums Flash mit Kita in die Aufgabenstellung miteinbezogen.

Es sind 2 Varianten zu erarbeiten – eine unter Erhalt des heutigen Flash mit dem Gebäude Breisacher Straße 76 und eine bauliche Neuaufstellung des Jugendzentrums mit Kita.

Wie bereits in der Drucksache G-16/033 ausgeführt, sollen neben der Beauftragung von 5 Planungsbüros für den Realisierungsteil der Mehrfachbeauftragung weiterhin die folgenden Rahmenbedingungen gelten:

- Überbauung des Bolzplatzes mit einem bis zu achtgeschossigen Gebäude.
- Bebauung der Fläche des abgebrochenen Gebäudes 2h mit einer an den Gebäudebestand angelehnten Kubatur (sechsgeschossig).
- Herstellung einer qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung, die eine Nutzung durch verschiedene Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen (z. B. Ballspielplatz, Rückzugsbereiche für Jugendliche und junge Erwachsene) ermöglicht.

Für den städtebaulichen Ideenteil der Mehrfachbeauftragung sind ebenfalls in der Drucksache G-16/033 bereits die folgenden Punkte angeführt worden:

- Neubau einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung (ggf. separates Gebäude) als Ersatz bzw. Erweiterung für die derzeit im Haus Breisacher Straße 76 bestehende 2-gruppige Kita, um den steigenden Bedarf an Kindertagesplätzen im Quartier Breisacher Hof und dessen Umfeld abzudecken.
- Option für einen Neubau eines Stadtteil- und Familienzentrums Mooswald-Ost.

Im Vergleich zur FSB-Vorlage vom 09.05.2016 wurde der Geltungsbereich für die Mehrfachbeauftragung angepasst und das Gebäude Breisacher Straße 76 in die Aufgabenstellung einbezogen.

4. Weitere Beteiligung der Anwohner/innen und Jugendlichen

Im Zuge der Erarbeitung des Auslobungstextes wird den Vertretern/innen der Anwohner/innen und der Kinder und Jugendlichen Gelegenheit gegeben, ihre Belange und Anregungen einzubringen. Wie üblich wird ein Vertreter des Bürgervereins in die Bewertungskommission aufgenommen. Zudem bietet die Bewertungskommission dem jeweiligen Interessenvertreter der Anwohner und der Jugendarbeit die Möglichkeit, an der Jury-Sitzung teilzunehmen.

5. Ergänzung zum Thema Bolzplatz

Im Zuge der Beratungen in den politischen Gremien im Januar bzw. Februar 2016 wurde auch die mögliche Nutzung des Bolzplatzes an der Ecke Ensisheimer Straße/Berliner Allee als Alternative zum wegfallenden Bolzplatz in Betracht gezogen. Mittelfristig ist auch dort eine grundlegende städtebauliche Neuordnung vorgesehen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Eisstadion-Geländes aus dem Jahr 2013/2014 wurden städtebauliche Entwürfe entwickelt. Bei der Überarbeitung des favorisierten städtebaulichen Entwurfs ist daher darauf zu achten, dass an dieser Stelle oder im nahen Umfeld weiterhin zukünftig

ein Bolzplatz (ohne erhebliche Nutzungseinschränkungen für Jugendliche) zur Verfügung steht.

Diese in ca. 300 m Entfernung zum entfallenden Bolzplatz an der Ecke Ensisheimer Straße/Berliner Allee gelegenen Plätze sollen vor allem für Jugendliche (Ü14) als Ersatzspielort dienen. Das neben dem Bolzplatz befindliche Basket-/Streetballfeld wurde noch im Frühjahr 2016 durch einen zweiten Basketballkorb ergänzt.

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

- Bürgermeisteramt -