

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	08.07.2026

Betreff:

Städtebauliche und hochbauliche Entwicklung des Ganter-Areals

- a) Kenntnisnahme des Auslobungstextes für das konkurrierende Planverfahren (Wettbewerb)**
- b) Bestellung der gemeinderätlichen Mitglieder des Preisgerichts**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BaUStA	15.07.2026	X		X	
2. GR	28.07.2026	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO):	nein
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften:	ja, abgestimmt mit der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB)
Finanzielle Auswirkungen:	nein
Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz	nein

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat nimmt den Auslobungstext für das konkurrierende Planverfahren (Wettbewerb) für das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet im Stadtteil Oberau gemäß der Anlage 2 zur Drucksache G-26/133 zur Kenntnis.**
- 2. Der Gemeinderat bestellt die gemeinderätlichen Mitglieder des Preisgerichtes für das konkurrierende Planverfahren (Wettbewerb) gemäß Nr. 4 der Drucksache G-26/133.**

Anlagen:

1. Wettbewerbsgebiet mit Eigentumsverhältnissen
2. Auslobungstext des konkurrierenden Planverfahrens (Wettbewerb)
(Hinweis: Die Anlagen zum Auslobungstext sind bei Bedarf beim Stadtplanungsamt einsehbar. Die Modelleinlage und die Vermessungsdaten werden nur den teilnehmenden Büros zur Verfügung gestellt.)

1. Umgriff des Wettbewerbsgebietes

Das knapp 5,3 ha große Wettbewerbsgebiet liegt im Stadtteil Oberau. Es wird begrenzt von der Bundesstraße B 31 im Süden, dem Freiburger Radschnellweg FR 1 und daran anschließend der Dreisam im Norden sowie der Bebauung auf der Ostseite der Fabrikstraße. Es umfasst die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 5019, 5019/12, 5019/14, 5236, 5236/1, 5236/10, 5236/14, 5236/15, 5236/16, 5236/17, 5236/18, 5236/19, 5243, 5244, 5245, 5246, 5247, 5248, 5249, 5250, 5251, 5252, 5253 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.Nrn. 1407/2, 3593/7, 5001/9 und 5015/5.

Im Eigentum der Stadt Freiburg (Stadt) liegen die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 5019, 5019/12 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.Nrn. 1407/2, 5001/9, 5015/5 und 5236/10. Der mittlere Teil liegt im Eigentum der Ganter Grundstücks GmbH (Ganter), und der östliche Teil im Eigentum der Artemis Immobilien GmbH & Co. KG (Artemis).

2. Ausgangslage

Artemis will auf ihren Flächen unter dem Namen *3sam quartier* ein innenstadtnahes, urbanes, gemischt genutztes und nachhaltiges Stadtquartier mit dem Schwerpunkt Wohnen entwickeln. Es sollen freifinanzierter und geförderter Mietwohnungsbau, Dienstleistungs-, Büro- und Gewerbeflächen, kleine Läden und weitere Nutzungen entstehen. Den freifinanzierten Mietwohnungsbau will Artemis langfristig im eigenen Bestand halten. Für den geförderten Mietwohnungsbau hat sich Artemis entschieden, entsprechende Flächen an die Stadt abzutreten.

Entlang der Schwarzwaldstraße steht die Ausbauplanung des Stadttunnels einem Erhalt von Bestandsgebäuden entgegen. Auch der sonstige, kleinteilige Bestand steht einer effizienten Flächennutzung, der angestrebten Geschossfläche sowie der daraus resultierenden Zahl neuer Wohneinheiten im freien und geförderten Mietwohnungsbau entgegen. In der Drucksache G-23/150 wurde die Prüfung eines möglichen Erhalts von Bausubstanz auf denkmalgeschützte Gebäude beschränkt.

Zwischen den Eigentümer*innen wurde frühzeitig die gesamthafte Betrachtung des Areals durch ein Wettbewerbsverfahren abgestimmt, um neben der konkreten Planung durch Artemis auch die langfristigen Entwicklungsoptionen für Ganter und die Stadt zu sichern.

Im Jahr 2011 fasste der Bau- und Umlegungsausschuss einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ganter-Areal“, Plan-Nr. 4-81 (siehe Drucksache BA-11/017), dessen Inhalt auf die Entwicklung der Fa. Ganter ausgerichtet war. Trotz städtischer Unterstützung konnten diese jedoch nicht vorangetrieben werden. Mit dem Erwerb des östlichen Ganter-Areals durch Artemis im September 2021 eröffnete sich eine neue Perspektive für die Überplanung von Teilen des Areals, die seither intensiv vorangetrieben wurde. Das Ergebnis des Wettbewerbs ist in einem Bebauungsplanverfahren zu sichern.

3. Wettbewerb

Die dem Gemeinderat mit der Drucksache G-23/150 zur Kenntnis gegebenen wesentlichen Ziele, Kennziffern und Grundzüge für das Wettbewerbsverfahren wurden inzwischen weiterentwickelt.

3.1 Zielsetzung

Ziele für die städte- und hochbauliche Entwicklung sind:

- Sicherung einer langfristigen Weiterentwicklung des Gesamtareals,
- Schaffung eines urbanen, gemischten Quartiers für Wohnen (ca. 80 %), Dienstleistung, Büro und kleinteiliges Gewerbe (ca. 20 %),
- Schaffung geförderten Wohnraums (siehe Nr. 3.3.1),
- Verknüpfung mit umliegenden Stadtquartieren und Grün-/Freiräumen unter Beachtung anstehender Entwicklungen (Verkehrsplanung, Stadttunnel, ...), der inneren und äußeren Erschließung sowie der Durchwegung des Areals,
- Bewältigung des Nebeneinanders von Brauerei und Wohnen,
- Vermittlung zwischen Neubauten und bestehendem Umfeld durch adäquate Höhenentwicklung und gegebenenfalls teilweise Höhenakzentuierung,
- soweit betroffen Erhalt denkmalgeschützter historischer Bausubstanz,
- Vermittlung zwischen privaten und öffentlich zugänglichen Bereichen,
- Beachtung Klimaschutz und Umweltbelange (Kaltluftstrom „Höllentäler“, Klimaanpassungskonzepte Hitze / Wasser, Artenschutz, Lärm, Verkehr, ...).

3.2 Verfahren

Es wird ein anonymer, zweiphasiger Realisierungswettbewerb mit Ideenteil auf Basis der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 ausgeschrieben.

Phase 1 umfasst die **städtebauliche und freiraumplanerische Bearbeitung**.

Für das Gesamtareal sind übergeordnete Themen (äußere und innere Erschließung, Ein- und Durchgrünung, städtebauliche Struktur, Entwicklungsperspektive Ganter und Stadt, Übergang zwischen Artemis und Ganter, Übergänge von öffentlich nutzbaren zu privaten Bereichen, ...) als städtebaulich-freiräumliches Konzept zu bearbeiten. Es ist aufzuzeigen, wie sich das Areal langfristig gesamthaft entwickeln kann. Ideenteil (Ganter, Stadt) und Realisierungsteil (Artemis) sind zu unterscheiden. Letzterer ist aufgrund der geplanten zeitnahen Umsetzung vertieft zu bearbeiten.

Auf Basis des Siegerentwurfs werden Teilbereiche aus Baufeldern und Freiräumen gebildet, für die Art und Maß der Nutzung, gestalterische Ziele und sonstige Rahmenvorgaben als Grundlage der Weiterbearbeitung in Phase 2 definiert werden.

Phase 2 umfasst die **hochbauliche und landschaftsarchitektonische Bearbeitung**.

Für die Fläche Artemis werden gemäß der sich aus dem Ergebnis der Phase 1 ergebenden städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben die Planung der Gebäude, der Frei- und Grünräume, der Infrastruktur und sonstige relevante Aspekte vertieft und weiterentwickelt. Gesamtkonzept und Siegerentwürfe der Baufelder dienen als Basis für die weitere Bauleitplanung.

In beiden Phasen findet jeweils ein Zwischentermin mit anonymisierter Betrachtung der Entwürfe und entsprechender Rückmeldung für die weitere Bearbeitung statt.

3.3 Inhalte der Auslobung

Der Auslobungstext ist dieser Drucksache als Anlage 2 beigelegt.

3.3.1 Städtebauliche Kennziffern

Für Artemis und Ganter wurden die grundsätzlich vorstellbaren und dem Wettbewerb zugrunde zu legenden Geschossflächen in Baumassenstudien ermittelt.

Artemis: 42.000 m² Gesamtgeschossfläche, davon 4.000 m² Bestandswohnbau-rechte, 8.000 m² Gewerbefläche, 30.000 m² neue Wohnbaufläche – davon 6.000 m² als geförderter Mietwohnungsbau, für den Artemis unentgeltlich entsprechende Grundstücksfläche an die Stadt abtritt. In der Aufsiedelungsphase können (für maximal bis zu 10 Jahren) 25 % der Gewerbefläche für Wohnen genutzt werden.

Ganter: 34.000 m² Gesamtgeschossfläche, davon 9.000 m² bestehende Gewerbefläche, 7.500 m² neue Gewerbefläche, 17.500 m² neue Wohnbaufläche. Da Ganter derzeit keine Entwicklung plant, ist die Umsetzung der baupolitischen Grundsätze zu einem späteren Zeitpunkt zu klären.

Stadt: Kennziffern wurden nicht definiert, da die Entwicklung von bestehenden Erbbaurechtsverträgen und der zukünftigen Entwicklung Ganter abhängt.

3.3.2 Städtebau

Für das Gesamtareal ist über die jeweiligen Eigentumsgrenzen hinweg zu denken, um ein ganzheitliches, in Abschnitten umsetzbares Entwicklungskonzept zu erarbeiten, das zugleich Spielräume für eigenständige Teilbereiche ermöglicht.

Für die Flächen Artemis und Ganter sind einer Bebauung die Kennziffern der erstellten Volumenstudien zugrunde zu legen. Auf beiden jeweiligen Eigentumsflächen sind jeweils auch die zugehörigen Freiflächen umzusetzen. Für die Fläche Stadt ist entweder eine Teilbebauung mit ergänzendem Park oder eine reine Parknutzung zu

prüfen. Hierdurch soll sowohl die Verfügbarkeit als auch die Verknüpfung öffentlicher Grünflächen im Bereich Wiehre und Oberau erhöht werden.

Angesichts der Neubebauung sind im gesamten Quartier qualitätvolle Freiräume zu schaffen. Auf die Übergänge von öffentlichen zu halb-öffentlichen und privaten Flächen und Bereichen ist besonders zu achten, um auch in verdichteten Wohnlagen die Privatsphäre der Bewohner*innen sicher zu stellen. Wohnnutzungen sind angesichts vorhandener Verkehrs- und Lärmbelastungen in Teilbereichen erst ab den Obergeschossen zulässig. Im Übergang zwischen den Flächen Artemis und Ganter ist zu definieren, wie sich die Neubauten zum angrenzenden Brauereibetrieb verhalten, um sowohl die Eigenständigkeit der Bereiche zu wahren als auch eine spätere gesamthafte Weiterentwicklung zu ermöglichen.

3.3.3 Geförderter Mietwohnungsbau

20 % der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnen sind für geförderten Mietwohnungsbau vorzusehen. Eine entsprechende Grundstücksfläche wird für die Erfüllung dieser Quote von Artemis unentgeltlich an die Stadt abgetreten, so dass diese unabhängig von Artemis darauf geförderten Wohnungsbau realisieren kann.

Der geförderte Mietwohnungsbau ist entlang der Fabrikstraße anzuordnen. Er kann mit maximal einer Seite, d. h. der südlichen Stirnseite, bis an die Schwarzwaldstraße reichen bzw. an dieser zu liegen kommen. Eine Über-Eck-Bebauung, die den geförderten Mietwohnungsbau entlang der Schwarzwaldstraße verlängert, ist ausgeschlossen. Die Größe der Abtretungsfläche ist durch die Wettbewerbsteilnehmenden darzustellen.

Sofern die Lage der Abtretungsfläche im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässt, sind im Erdgeschoss anderweitige Nutzungen vorzusehen. Diese sind nicht Teil der Abtretungsfläche und daher nicht auf diese anzurechnen.

Der geförderte Mietwohnungsbau ist grundsätzlich realteilbar und rechtlich unabhängig, in einem oder mehreren eigenen Gebäuden und auf einer oder mehreren klar abgrenzbaren Grundstücksflächen mit eigener Erschließung zu verorten. Sofern aufgrund der Lage der Abtretungsfläche im Erdgeschoss kein Wohnen vorgesehen werden kann, ist davon auszugehen, dass die erdgeschossige Nicht-Wohnnutzung nach Herstellung durch die Stadt als Teileigentum von Artemis erworben wird. In diesem Fall sind die entsprechenden Anforderungen (separate Erschließung, funktionale Trennung, Schutz der Privatsphäre der Mieter*innen, Lärmschutz ...) besonders zu beachten. Für den geförderten Mietwohnungsbau sind die geltenden Förderrichtlinien zu beachten.

3.3.4 Hochbau

Durch die Aufteilung in Baufelder und die Beauftragung unterschiedlicher Büros soll ein baulich vielfältiges Quartier entstehen. Unterschiedliche Wohnungsgrößen sollen einen breiten Mix der Bewohnerschaft ermöglichen. Anforderungen wie Adressbildung, blau-grüne Infrastruktur, nachhaltiges Energiekonzept, Schaffung qualitätvoller Grün- und Freiräume, Sicherung des Kaltluftstroms „Höllentäler“ durch

angemessene Höhenentwicklung, flächeneffiziente Grundrisse und zeitgemäße Architektur sind Teil der Auslobung und im Preisgericht zu prüfen.

Die Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse der Phase 2 (Hochbau) wird sich auf die Fläche Artemis beschränken, da für die Flächen Ganter und Stadt bis auf Weiteres von der bestehenden Nutzung auszugehen ist.

3.3.5 Umweltschutz und Klima

Am 18.05.2022 wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt, die den gutachterlichen Betrachtungsumfang festlegte. Je nach endgültigem Gebietsumfang und Ergebnis des Wettbewerbs ist die UEP gegebenenfalls zu aktualisieren.

Das Areal liegt südlich des Naturraums Dreisam, der einen wichtigen Verbundkorridor für Tier- und Pflanzenarten in und durch die Stadt darstellt. Negative Einflüsse auf die Verbundfunktion des Gewässers und seiner Uferbereiche sind auszuschließen. Das Gebiet ist ein Hitze-HotSpot. Der Untersuchungsbedarf aus den Klimaanpassungskonzepten Hitze und Wasser wurde abgearbeitet und floss in die Auslobung ein. Der Erhalt des Kaltluftstroms „Höllentäler“, Maßnahmen zur Minimierung der Hitzebelastung, der Klimaschutz, das Regenwassermanagement und die Starkregenvorsorge sind in der Bearbeitung zu beachten.

3.4 **Flexibilisierungsoptionen**

Parallel zur Wettbewerbsvorbereitung verhandeln Artemis und Ganter über den Kauf bzw. Verkauf des sogenannten Schalanders (Teilfläche von Flst.Nr. 5236) und / oder der Mälzerei (Teilflächen der Flst.Nrn. 5236/18 und 5236/19), die jeweils direkt an der aktuellen Grundstücksgrenze liegen. Dies würde eine Arrondierung der Artemisfläche und eine bessere Gebietsentwicklung ermöglichen. Erfolgt der Verkauf noch vor Beginn des Wettbewerbs, können der Umfang des Realisierungsteils und der Auslobungstext entsprechend angepasst werden. Sich hieraus ergebende Änderungen für die Abtretungsfläche zugunsten des geförderten Mietwohnungsbaus sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.5 **Teilnehmende Büros**

Um die erforderliche Qualität und Vielfalt an Ideen, Konzepten und städtebaulichen Ansätzen sicherzustellen, wurden folgende 12 Büros zur Teilnahme eingeladen, die gemeinsam mit von ihnen ausgewählten Partnerbüros die erforderlichen Qualifikationen Architektur, Stadtplanung und Landschaftsarchitektur abdecken müssen.

- ASTOC Architects and Planners GmbH, Köln / Karlsruhe / Basel
- Auer Weber Assoziierte GmbH, Stuttgart
- Christ & Gantenbein AG, Architekten, Basel / Barcelona
- K 9 Architekten GmbH, Freiburg
- Meck architekten gmbh, München
- Morger Partner Architekten, Basel
- Stefan Forster GmbH, Frankfurt am Main
- Sacker Architekten GmbH, Freiburg

- Studio Gmür Geschwentner Kyburz AG, Zürich mit REICHER HAASE ASSOZIIERTE Architektur und Stadtplanung, Aachen / Dortmund / Luxemburg
- Steidele Architekten und Stadtplaner GmbH, München
- Machleidt Städtebau + Stadtplanung, Berlin / Köln
- Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf

4. Besetzung des Preisgerichtes

Das Preisgericht besteht aus Expert*innen der auch von den Büros geforderten Qualifikationen (Architektur, Stadtplanung, Landschaftsarchitektur), Vertreter*innen der Auslobenden, des Gemeinderates, der Verwaltung, des Bürgervereins Oberwiehre Waldsee Oberau, der Freiburger Stadtbau und qualifizierten Berater*innen.

Fachpreisrichter*innen (stimmberechtigt)

1. Priska Amman, Architektin, Zürich
2. Prof. Stephanie Eberding, Architektin, Stuttgart
3. Roland Jerusalem, Stadtplaner / Architekt, Freiburg
4. Prof. Frank Lohrberg, Landschaftsarchitekt, Stuttgart
5. Dani Ménard, Architekt, Zürich
6. Prof. Annette Rudolf-Cleff, Architektin, Darmstadt
7. Prof. Christina Simon-Philipp, Stadtplanerin / Architektin, Stuttgart
8. Prof. Zvonko Turkali, Architekt, Frankfurt
9. Markus Weismann, Stadtplaner / Architekt, Stuttgart

Stellvertretende Fachpreisrichter*innen

1. Prof. Ulrike Fischer, Architektin, Karlsruhe
2. Gerd Franz, Stadtplaner / Architekt, Freiburg
3. Kornelia Gysel, Architektin, Zürich
4. Prof. Elke Reichel, Architektin, Stuttgart
5. Mechthild von Puttkamer, Landschaftsarchitektin, Starnberg

Sachpreisrichter*innen (stimmberechtigt)

1. Erster Bürgermeister Prof. Dr. Martin Haag, Freiburg
2. Martin Wyser, Artemis Real Estate Group, Aarburg
3. Silvia Didier Löliger, Artemis Immobilien GmbH, Freiburg
4. Ariel Dunkel, Halter AG, Münchenstein
5. Sebastian Deutsche, Ganter Grundstücks GmbH, Freiburg
6. N. N., Stadtrat, Fraktion Grüne, Freiburg
7. N. N., Stadtrat, Fraktion Eine Stadt für Alle, Freiburg
8. N. N., Stadtrat, Fraktion SPD+Junges Freiburg, Freiburg

Stellvertretende Sachpreisrichter*innen

1. Markus Dobnik, Artemis Immobilien AG, Aarburg
2. Andreas Campi, Halter AG, Münchenstein
3. Dr. Max-Burkhard Zwosta, Aufsichtsratsvorsitzender Ganter, Freiburg
4. N. N., Stadtrat, Fraktion CDU, Freiburg

5. N. N., Stadtrat, Fraktion Freiburg for you, Freiburg
6. N. N., Stadtrat, Fraktion Freie Wähler, Freiburg

Berater*innen

1. Beatrix Tappeser, Bürgerverein Oberwiehre Waldsee Oberau, Freiburg
2. Dr. Magdalena Szablewska, Freiburger Stadtbau, Freiburg
3. N. N., Büro iMA Richter & Röckle (Klima), Freiburg
4. N. N., Büro FWT (Verkehr, Starkregen, Entwässerung, Lärmschutz), Freiburg
5. N. N., Garten- und Tiefbauamt (Verkehr, Immissionsschutz, Lärmschutz, Starkregen, Entwässerung), Freiburg
6. N. N., Umweltschutzamt (Entwässerung, Naturschutz, Klima), Freiburg

Die Wettbewerbsbetreuung obliegt dem Büro Kohler Grohe Architekten, Stuttgart. Die Vorprüfung der Wettbewerbsarbeiten erfolgt durch das Büro Kohler Grohe Architekten, die Stadt Freiburg und externe Gutachter*innen.

5. Weiteres Vorgehen / Ausblick

Für den Wettbewerb ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- 23.07.2026 Preisrichtervorgespräch
- 14.09.2026 Auslobung / Versand der Unterlagen
- 22.10.2026 Kolloquium Phase 1
- 21. oder 22.01.2027 Zwischenpräsentation Phase 1 Städtebau
- 14.05.2027 Preisgerichtssitzung Phase 1 Städtebau
- 08. oder 09.07.2027 Kolloquium Phase 2
- 22.10.2027 Zwischenpräsentation Phase 2 Hochbau
- 03.03.2028 Preisgericht Phase 2 Hochbau
- März 2028 Ausstellung der Ergebnisse

Das *3sam quartier* soll vor einem Baubeginn des Stadttunnels realisiert werden.

Es ist beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren auf Basis des Ergebnisses der Phase 1 fortzuführen. Der im Jahr 2011 gefasste Aufstellungsbeschluss (siehe Drucksache BA-11/017) für den Bebauungsplan „Ganter-Areal“, Plan-Nr. 4-81 (Oberau), wird dabei anzupassen sein.

Ansprechperson ist Herr Franz, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4130.

Wettbewerbsgebiet mit Eigentumsverhältnissen





Datengrundlage: Stadt Freiburg im Breisgau

3sam quartier im Ganter-Areal Freiburg im Breisgau

Zweiphasiger Realisierungswettbewerb mit Ideenteil

Auslobung

Registrierung
AKBW

kohler grohe architekten

Löffelstraße 4
70597 Stuttgart
T 0711 769639 30
E wettbewerb@kohlergrohe.de

Dipl. Ing. Gerd Grohe | Freier Architekt BDA

Mitarbeit:
Silas Wochele | M. Eng. Stadtplaner

© **kohler grohe architekten**
Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

A.	WETTBEWERBSBEDINGUNGEN.....	5
A.1	ANLASS UND ZWECK	5
A.2	AUSLOBERIN UND WETTBEWERBSBETREUUNG	6
A.3	GEGENSTAND DES WETTBEWERBS	6
A.4	VERFAHRENSFORM	7
A.5	VERFAHRENSABLAUF.....	7
A.6	WETTBEWERBSTEILNEHMENDE.....	8
A.6.1	TEILNAHMEBERECHTIGUNG	8
A.6.2	TEILNEHMENDE (12).....	9
A.7	PREISGERICHT SACHVERSTÄNDIGE VORPRÜFUNG.....	9
A.8	WETTBEWERBSUNTERLAGEN	11
A.9	LEISTUNGEN	12
A.10	BEURTEILUNGSKRITERIEN	19
A.11	TERMINE	20
A.12	ZULASSUNG BEURTEILUNG.....	22
A.13	PREISGELD.....	23
A.14	ABSCHLUSS DES VERFAHRENS	23
A.15	WEITERE BEARBEITUNG NUTZUNG	24
B.	WETTBEWERBSAUFGABE.....	25
B.1	EINLEITUNG.....	25
B.1.1	DIE ARTEMIS REAL ESTATE GROUP	26
B.1.2	DIE BRAUEREI GANTER.....	26
B.2	RAHMENBEDINGUNGEN.....	27
B.2.1	WETTBEWERBSGEBIET	27
B.2.2	GEBÄUDEBESTAND.....	28
B.2.3	BAUMASSENSTUDIE	28
B.2.4	BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	29
B.2.5	ANGRENZENDE PLANUNGEN RESULTIERENDE ABTRETUNGSFLÄCHEN	31
B.2.6	BODEN UND GRUNDWASSER.....	33
B.2.7	LEITUNGSPLÄNE	33
B.2.8	BAUMBESTAND.....	34
B.2.9	ARTENSCHUTZ UND UMWELT	34
B.2.10	KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG	35
B.2.11	REGENWASSERMANAGEMENT	35
B.2.12	STARKREGEN	36
B.2.13	SCHALLSCHUTZ.....	36
B.2.14	LUFTSCHADSTOFFE UND GERÜCHE	37
B.3	AUFGABENSTELLUNG	38
B.3.1	STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNGEN	38
B.3.2	ERSCHLIESSUNG DES WETTBEWERBSGEBIETES	41
B.3.3	WOHNEN	43
B.3.4	FREIFINANZIERTES WOHNEN	44
B.3.5	GEFÖRDERTES WOHNEN	46
B.3.6	GEWERBLICHE, SOZIALE UND NICHT-WOHNNUTZUNGEN	48
B.3.7	PARKIERUNG UND STELLPLÄTZE	50
B.3.8	NEBENFLÄCHEN	51

B.3.9	AUSSENANLAGEN UND FREIRÄUME	51
B.4	ALLGEMEINE ZIELE VORGABEN EMPFEHLUNGEN	53
B.4.1	FUNKTIONALITÄT	54
B.4.2	WIRTSCHAFTLICHKEIT	55
B.4.3	RESSOURCEN UND NACHHALTIGKEIT	56
C.	ANLAGEN 1 – 15	60

A. WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

A.1 ANLASS UND ZWECK

Nahe zur Freiburger Innenstadt soll ein neues Stadtquartier in bester Lage entstehen. Modern und doch ortsspezifisch soll mit dem *3sam quartier* ein weiteres starkes Stück Freiburg entstehen.

Vor Ort sollen freifinanzierter und geförderter Mietwohnungsbau, Büro-, Dienstleistungs- und Gewerberäume, kleine Läden und weitere Nutzungen dem Areal neues Leben einhauchen und ein attraktives Quartier für unterschiedlichste Menschen schaffen. Das *3sam quartier* soll Lebensmittelpunkt für Menschen aller Einkommen, Lebensmilieus, Lebensverhältnisse und Lebensphasen werden.

Das sogenannte Ganter-Areal gehört heute drei Eigentümern. Während der Westteil in Besitz der Stadt Freiburg (nachfolgend *Stadt*) liegt, verbleibt der mittlere Teil, auf welchem die *Brauerei GANTER GmbH & Co. KG* (nachfolgend *Brauerei Ganter*) weiterhin ihre Produktion betreibt (siehe Abb. 01), nach wie vor in der Hand der *Ganter Grundstücks GmbH*. Der östliche Teil befindet sich im Eigentum der *Artemis Immobilien GmbH & Co. KG* (nachfolgend *Artemis*).

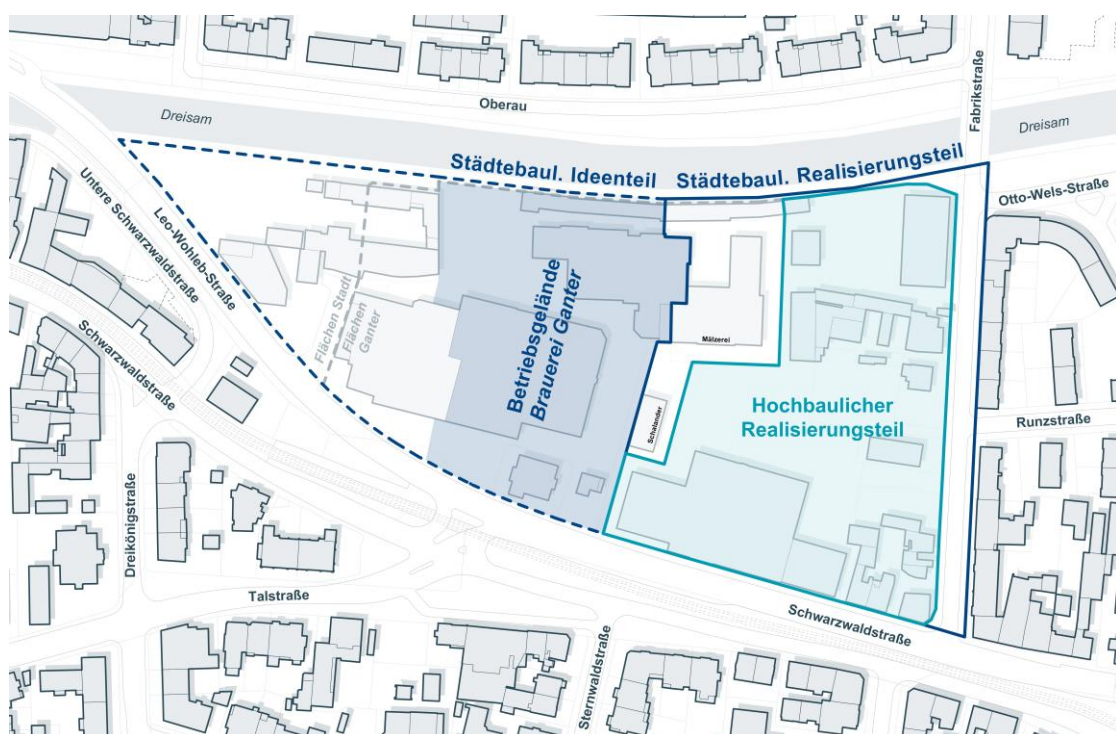


Abbildung 01: Verortung der Bereiche Stadt, Brauerei Ganter (mit Betriebsgelände) und Artemis

Ziel des Verfahrens ist es, in einem zweiphasigen Wettbewerb zunächst in einer ersten Phase ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gesamtareal zu finden. Dabei wird die zu bearbeitende Fläche in der ersten Phase zunächst in einen städtebaulichen Realisierungsteil (Flächen *Artemis* und der daran angrenzenden Straßenräume sowie um den Schalander und die Mälzerei) und einen städtebaulichen Ideenteil (Flächen *Brauerei Ganter* und *Stadt*) unterteilt. Im Ideenteil ist von einer angenommenen, wenn auch derzeit nicht absehbaren Neubebauung der Flächen *Brauerei Ganter* und *Stadt* auszugehen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Gesamtareals sind die Erschließungs- und Grundstückstrukturen so zu gestalten, dass diese sowohl bei ausschließlicher Umsetzung des hochbaulichen Realisierungsteils (Fläche *Artemis*), bei einer Ergänzung um Schalander und Mälzerei, als auch langfristig bei weiterer Entwicklung der Flächen *Stadt* und *Brauerei Ganter* in der Gesamtheit funktionieren und eine bestmögliche städtebauliche Konzeption ergeben.

Der hochbauliche Realisierungsteil umfasst dann die in der zweiten Phase differenziert zu betrachtenden Flächen der *Artemis* und der daran angrenzenden Straßenräume. In diesem Bereich beabsichtigt *Artemis* die Entwicklung eines nachhaltigen und vielseitig durchmischten Stadtquartiers. In der zweiten Phase ist für die Entwicklung der Fläche *Artemis* der in Betrieb verbleibende Gebäudebestand der *Brauerei Ganter* und die hieraus resultierende Nachbarschaft von neuer Wohnbebauung und bestehender Brauerei zu berücksichtigen.

In beiden Phasen ist zu beachten, dass die Schwarzwaldstraße und der Stadttunnel bis auf Weiteres in ihrem aktuellen Zustand erhalten bleiben werden, aufgrund der laufenden Planung für den Ausbau des Stadttunnels zugleich jedoch der zukünftig angestrebte Ausbauzustand des Tunnels und der Oberflächengestaltung zu beachten sind. Die Neubebauung *Artemis* muss daher auf beide Situationen reagieren und sowohl eine qualitätsvolle Bebauung als auch entsprechend hochwertige Freiräume sicherstellen.

Das Ergebnis der zweiten Phase dient als Grundlage für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren.

A.2 AUSLOBERIN UND WETTBEWERBSBETREUUNG

Ausloberin des Wettbewerbs ist die

Artemis Immobilien GmbH & Co. KG

vertreten durch:

Silvia Didier Löliger und Martin Wyser

Mumpferfährstraße 70

79713 Bad Säckingen

Die **Wettbewerbsbetreuung** erfolgt durch:

kohler grohe architekten

Löffelstraße 4, 70597 Stuttgart

T 0711 769639 30

E wettbewerb@kohlergrohe.de

A.3 GEGENSTAND DES WETTBEWERBS

Gegenstand des Wettbewerbs sind städtebauliche, hochbauliche und freiraumplanerische Leistungen für die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für das Ganter-Areal, welches eine kontinuierliche Entwicklung des Gesamtareals ermöglicht, sowie eines detaillierten Bebauungskonzeptes des *3sam quartier* in Freiburg im Breisgau.

Die Entwurfsaufgabe ist im Teil B der Aufgabenstellung im Einzelnen beschrieben.

A.4 VERFAHRENSFORM

Das Verfahren wird als zweiphasiger Realisierungswettbewerb mit Ideenteil ausgeschrieben. Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit Wirkung vom 31.01.2013 zugrunde, die mit Bekanntmachung vom 01.10.2013 (AIIMBI 2013, 404) eingeführt worden sind. Die Anwendung und Anerkennung der RPW ist für Ausloberin und Teilnehmende sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit in dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist. An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **XXXX – X – XX** registriert.

Die erste Phase wird mit 12 teilnehmenden Planungsteams durchgeführt (siehe Kapitel A.6). Alle Teams, welche in der ersten Phase eine prüffähige Arbeit eingereicht haben, werden zur zweiten Phase eingeladen.

Das Verfahren ist anonym, die Wettbewerbssprache ist deutsch.

A.5 VERFAHRENSABLAUF

Phase 1 des Wettbewerbs umfasst die **städtebauliche und freiraumplanerische Bearbeitung**. Dabei sind die übergeordneten Themen (äußere und innere Erschließung, Ein- und Durchgrünung, städtebauliche Struktur, Entwicklungsperspektive für die Flächen *Brauerei Ganter* und *Stadt*, Übergänge von öffentlich nutzbaren zu privaten Bereichen / Flächen, ...) im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes im Gesamtareal, welches aus den Flächen der *Artemis*, der *Brauerei Ganter* sowie den städtischen Flächen besteht, zu bearbeiten.

Für den städtebaulichen Realisierungsteil soll auf den Flächen der *Artemis* sowie den Schallender und die Mälzerei (siehe Anlage 01) eine differenzierte Bebauungsstruktur sowie eine Freiraumzonierung und -gestaltung entwickelt werden. Zudem soll in einem städtebaulichen Gesamtkonzept aufgezeigt werden, wie diese in den weiteren Bereichen der *Brauerei Ganter* und der *Stadt* (städtebaulicher Ideenteil) in Zukunft in einem städtebaulichen Gesamtkonzept fortentwickelt werden können. Dabei sind die aktuellen Schnittstellen zum bestehenden Betriebsgelände der *Brauerei Ganter* (siehe Abb. 01) zu beachten.

Zum Abschluss der ersten Phase wird das Preisgericht einen Siegerentwurf prämiieren. Dieser dient als Grundlage für die Phase 2 des Wettbewerbs (hochbaulichen Realisierungsteil), in welcher die Planung der Gebäude, der Frei- und Grünräume sowie der sonstigen Infrastrukturen und Aspekte des Gebiets vertieft und unter Berücksichtigung des Brauereibetriebs weiterentwickelt werden. Auf Basis des Siegerentwurfs werden innerhalb des hochbaulichen Realisierungsteils Teilbereiche definiert, welche die verschiedenen in Phase 2 zu bearbeitenden Bauflächen (je nach städtebaulicher Struktur des Ergebnisses der Phase 1) sowie Freiräume umfassen. Für diese werden deren Art und Maß der baulichen Nutzung, weitere planungsrechtliche Rahmenvorgaben sowie gestalterische Ziele definiert.

Phase 2 des Wettbewerbs umfasst dann die **hochbauliche und landschaftsarchitektonische Bearbeitung** der *Artemis*-Flächen (hochbaulicher Realisierungsteil). Die Teilnehmenden bearbeiten dabei alle zuvor festgelegten Bauflächen und Freiräume gemäß der städtebaulichen und gestalterischen Rahmenvorgaben. Das Preisgericht kürt für jeden dieser festgesetzten Teilbereiche einen Siegerentwurf. Das Ergebnis der Phase 2 dient dann als Basis für den anschließenden Bebauungsplan.

Zwischenkolloquien

Um im Rahmen der Bearbeitung möglichst zielführende Ergebnisse zu erhalten, findet in beiden Phasen je eine anonyme Rückkopplung mit dem Preisgericht statt. Die Teilnehmenden reichen während der Bearbeitungszeit der beiden Wettbewerbsphasen einen Arbeitsstand ein, welcher vom Preisgericht in einem Beratungsgremium gesichtet und beurteilt wird. Die Teilnehmenden erhalten auf Basis des Arbeitsstandes einen Verfahrensbrief mit Hinweisen für die weitere Bearbeitung. In einem digitalen Rahmen werden die Rückmeldungen aus dem Verfahrensbrief den jeweils anonym zugeschalteten Büros (ohne erkennbare Zuordnung und ohne eingeschaltete Kameras) in einem etwa dreißig Minuten dauernden Gespräch kurz erläutert und die Möglichkeit für Rückfragen gegeben. Die jeweiligen Zugangslinks erhalten die Teilnehmenden über am Projekt unbeteiligte Dritte. Die Beiträge der Planungsteams sind für die weiteren Teilnehmenden während der beiden Phasen, auch im Rahmen der Rückkopplungsphase, nicht einsehbar.

A.6 WETTBEWERBSTEILNEHMENDE

A.6.1 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Teilnahmeberechtigt sind Bewerbungsgemeinschaften, die Architekt/innen, Stadtplaner/innen und Landschaftsarchitekt/innen umfassen.

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung **Architekt/in**, **Stadtplaner/in** und **Landschaftsarchitekt/in** zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbenden die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertretende der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsbeiträge die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Bewerbungsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Bewerbungsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten. Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben. Sachverständige, Fachplanende oder andere Beratende unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

A.6.2 TEILNEHMENDE (12)

- ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH, Köln
mit Landschaftsarchitektur
- Auer Weber Assoziierte GmbH, Stuttgart
mit Stadtplanung
und Landschaftsarchitektur
- Christ & Gantenbein AG, Basel
mit Stadtplanung
und Landschaftsarchitektur
- K9 ARCHITEKTEN GmbH, Freiburg im Breisgau
mit Landschaftsarchitektur
- meck architekten gmbh, München
mit Stadtplanung
mit Landschaftsarchitektur
- Morger Partner Architekten AG BSA SIA, Basel
mit Stadtplanung
und Landschaftsarchitektur
- Stefan Forster GmbH, Frankfurt am Main
mit Stadtplanung
und Landschaftsarchitektur
- Sacker Architekten GmbH, Freiburg im Breisgau
mit Stadtplanung
und Landschaftsarchitektur
- Studio Gmür Geschwentner Kyburz AG, Zürich
mit RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GMBH, Aachen
und Landschaftsarchitektur
- steidle architekten Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München
mit Landschaftsarchitektur
- Architektur
mit Machleidt GmbH, Berlin
und Landschaftsarchitektur
- Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf
mit Architekten
und Landschaftsarchitektur

A.7 PREISGERICHT | SACHVERSTÄNDIGE | VORPRÜFUNG

Fachpreisgericht (9)

- Priska Amman | Architektin | Zürich
- Prof. Stephanie Eberding | Architektin | Stuttgart
- Roland Jerusalem | Stadtplaner | Freiburg
- Prof. Dr. Frank Lohrberg | Landschaftsarchitekt | Stuttgart
- Dani Ménard | Architekt | Zürich
- Prof. Dr. Annette Rudolf-Cleff | Architektin | Darmstadt
- Prof. Christina Simon-Philipp | Stadtplanerin und Architektin | Stuttgart
- Prof. Zvonko Turkali | Architektin | Frankfurt
- Markus Weismann | Architekt und Stadtplaner | Stuttgart

Stellv. Fachpreisgericht (5):

- Prof. Ulrike Fischer | Architektin | Karlsruhe
- Gerd Franz | Architekt und Stadtplaner | Freiburg
- Kornelia Gysel | Architektin | Zürich
- Prof. Elke Reichel | Architektin | Stuttgart
- Mechthild von Puttkamer | Landschaftsarchitektin | Starnberg

Sachpreisgericht (8):

- Prof. Dr. Martin Haag | Erster Bürgermeister | Stadt Freiburg im Breisgau
- Martin Wyser | Geschäftsführer | Artemis Real Estate Group
- Silvia Didier Löliger | Geschäftsführerin | Artemis Immobilien GmbH & Co. KG
- Ariel Dunkel | Halter AG
- Sebastian Deutsche | Geschäftsführer | Ganter Grundstücks GmbH
- Gemeinderat/ -rätin | Fraktion Grüne | Stadt Freiburg im Breisgau
- Gemeinderat/ -rätin | Fraktion Eine Stadt für alle | Stadt Freiburg im Breisgau
- Gemeinderat/ -rätin | Fraktion SPD + Junges Freiburg | Stadt Freiburg im Breisgau

Stellv. Sachpreisgericht (6):

- Markus Dobnik | Artemis Immobilien AG
- Andreas Campi | Halter AG
- Dr. Max-Burkhard Zwosta | Aufsichtsrat | Brauerei Ganter GmbH & Co.KG
- Gemeinderat/ -rätin | Fraktion CDU | Stadt Freiburg im Breisgau
- Gemeinderat/ -rätin | Fraktion Freiburg for you | Stadt Freiburg im Breisgau
- Gemeinderat/ -rätin | Fraktion Freie Wähler | Stadt Freiburg im Breisgau

Sachverständige Beratende (6):

- Dr. Beatrix Tappeser | Vorsitzende | Bürgerverein Oberwiehre-Waldsee-Oberau e.V.
- Dr. Magdalena Szablewska | Technische Geschäftsführerin | Freiburger Stadtbau
- N.N. | Klimagutachter/in | iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG | Freiburg im Breisgau
- N.N. | Gutachter/in Verkehr, Starkregen, Entwässerung, Lärmschutz | Fichtner Water & Transportation GmbH | Freiburg im Breisgau
- N.N. | Garten- und Tiefbauamt | Stadt Freiburg im Breisgau
(Fachplanung Verkehr, Immissionsschutz, Lärm, Starkregen, Entwässerung)
- N.N. | Umweltschutzamt | Stadt Freiburg im Breisgau
(Fachplanung Entwässerung, Naturschutz, Klima)

Das Preisgericht wurde in vorstehender Besetzung und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung:

Gerd Grohe | Freier Architekt BDA

kohler grohe architekten

Löffelstraße 4, 70597 Stuttgart

T 0711 769639 30 | F 0711 769639 31 | E wettbewerb@kohlergrohe.de

Die **Vorprüfung** erfolgt durch:

- kohler grohe architekten
- Artemis Immobilien GmbH & Co. KG
- Stadt Freiburg
- Freiburger Stadtbau
- Externe Gutachter

Weitere sachverständige Beratende oder Vorprüfende können benannt werden.

A.8 WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Die Aufgabenstellung besteht aus:

Teil A	Rahmenbedingungen
Teil B	Wettbewerbsaufgabe
Teil C	Anlagen

Anlage 01	Lageplan / Wettbewerbsgrundstück 1:500	(PDF/DWG)
Anlage 02	Luftbild	(JPG)
Anlage 03	Voruntersuchung	(PDF)
Anlage 04	Angrenzende Planungen / Abtretungsflächen	(PDF)
Anlage 05	Baumkartierung / Artenschutz	(PDF)
Anlage 06	Klimagutachten und Klimaschutzkonzept Freiburg	(PDF)
Anlage 07	Starkregen / Versickerung	(PDF)
Anlage 08	Geotechnik / Grundwasser	(PDF)
Anlage 09	Verkehr / Immissionen	(PDF)
Anlage 10	Spartenpläne	(PDF)
Anlage 11	Vorgaben Geförderter Wohnungsbau	(PDF)
Anlage 12	Vorgaben Kita / KVJS	(PDF)
Anlage 13	Stellplatzsatzung	(PDF)
Anlage 14	Formblätter Städtebau Hochbau Nachhaltigkeit	(EXCEL)
Anlage 15	Verfassendenerklärung	(PDF/WORD)

Die Anlagen stehen unter folgendem Downloadlink zur Verfügung:

<https://files.kohlergrohe.de/s/5cCycfYSqwD6aeZ>

Das Modell wird ab **KW XX 2026** kostenfrei versendet von:

Modellbaufirma

Name

Straße

Ort

A.9 LEISTUNGEN

Jeder teilnehmende Bürogemeinschaft kann nur einen Beitrag mit den geforderten Leistungen abgeben.

Im Einzelnen werden gefordert:

PHASE 1:

Städtebauliche und freiraumplanerische Bearbeitung des Gesamtareals

ZWISCHENABGABE

Um eine qualifizierte Rückmeldung des Preisgerichts zu gewährleisten, wird empfohlen sich am Leistungsumfang der Endabgabe zu orientieren. Auf die Leistungen 8. – 12. kann dabei in der Zwischenabgabe zunächst verzichtet werden.

Die Abgabeleistung werden auf max. 3 Pläne im Planformat DIN A0, stehend sowie kurze Erläuterungen zum Entwurfskonzept begrenzt. Modell und Berechnungen sind im Rahmen der Zwischenabgabe nicht abzugeben.

ENDABGABE PHASE 1

Für die Pläne ist das Planformat DIN A0, stehend zu verwenden. Die Anzahl der Pläne ist auf max. 4 Pläne begrenzt.

1. Schwarzplan M 1:2.000

Darstellung der Gebäude als einheitliche Flächen. Die Farbgebung der Neubauten kann von den Bestandsgebäuden abweichen.

2. Entwicklungskonzept Gesamtareal M 1:1.000

Leitbild für die Entwicklung des Gesamtareals bestehend aus städtebaulichem Realisierungs- und städtebaulichem Ideenteil als Dachaufsicht mit Darstellung

- der Einfügung in den städtebaulichen Kontext unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse
- der morphologischen Zielstellungen, unter anderem der städtebaulichen Setzung und der Gebäudevolumina
- der Raum- / Platzbildung und deren Verknüpfung
- der vorgesehen Gebäudekubatur und -höhe
- der Orientierung und Zugänglichkeit der Gebäude (Adressbildung)
- der schematischen Darstellung der Grün- und Freiflächen einschließlich deren Nutzungszonierung
- der Baumstandorte
- der Fußwege, Wegeverbindungen und den angrenzenden Straßen
- der Retentionsflächen oder sonstiger Entwässerungsanlagen

3. Lageplan M 1:500, genordet

Lageplan des städtebaulichen Realisierungsteils (*Artemis*-Flächen sowie Schalander / Mälzerei) als Dachaufsicht mit Darstellung

- des städtebaulichen Kontextes
- der Gebäudeein- und -ausgänge sowie der Adressbildung
- etwaiger Nebengebäude (bspw. Trafostationen)

- der Raum- / Platzbildung und deren Verknüpfung
- der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume sowie deren Zonierung und Abgrenzung voneinander (bspw. durch Geländemodellierung / Differenzierung der Höhenlage für Erschließung, Eingangssituationen, Privatflächen / Abtrennung durch Grün und Freiflächen)
- der Baumstandorte
- der Zu- und Abfahrten inklusive der Andienung für Gewerbeflächen, KITA, etc.
- der Parkierung (oberirdisch, unterirdisch als gestrichelte Linie) für Kfz und Fahrräder für Bewohnende und Besuchende sowie Anlieferung und Rettungsfahrzeuge inklusive der Zu- und Ausfahrten
- der Fuß- und Radwege, Wegeverbindungen und der angrenzenden Straßen sowie deren Begrünung
- der Retentionsflächen und Entwässerungsanlagen
- der Dachformen, Gründächer und Photovoltaik-Anlagen

4. Nutzungskonzeption

Darstellung der Verortung verschiedener Nutzungsbereiche und -schwerpunkte sowie der Verteilung der geforderten Nutzungen für das Gesamtareal sowie für die Flächen der *Artemis* unter Berücksichtigung der gemäß Teil B der Aufgabenstellung geforderten Nutzungsarten.

Dabei ist kenntlich zu machen, welche Nutzungen im Erdgeschoss und welche Nutzungen in den Obergeschossen vorzufinden sind. Zur Verortung des geförderten Mietwohnungsbaus siehe Kapitel B.3.5.

Die Darstellung sollte piktogrammhaften Charakter aufweisen, der Maßstab ist freigestellt.

5. Erschließungskonzept

Darstellung der Erschließung des Gesamtareals unter Berücksichtigung

- der Erschließung, differenziert nach den verschiedenen Verkehrsarten (Pkw, Lieferverkehr, Fahrrad, ÖPNV, Zufußgehende), wobei die Situationen vor / nach Bau des Stadttunnels sowie während dessen Bauphase zu unterscheiden sind
- der oberirdischen und unterirdischen Parkierungsflächen für PKW und Fahrräder, sowohl für Anwohnende als auch für Besuchende / Kunden / Lieferanten
- der Anbindung ans übergeordnete Radwegenetz
- der Verortung von weitergehenden Mobilitätsangeboten (bspw. Sharing-Angebote)
- der erforderlichen Aufstellflächen für Rettungskräfte sowie deren Erreichbarkeit

Die Darstellung sollte piktogrammhaften Charakter aufweisen, der Maßstab ist freigestellt.

6. Freiraumkonzept

Darstellung der Freiraumzonierung des Gesamtareals unter Berücksichtigung

- der Platz- und Grünflächen
- der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume sowie deren Zonierung und Abgrenzung voneinander
- der Wegeverbindungen
- der Wasserflächen sowie der Flächen, welche vorrangig dem Regenwassermanagement, der Biodiversität und dem Artenerhalt dienen
- der unterbauten Flächen zur Plausibilisierung der Baumstandorte mit Erdanschluss

Die Darstellung sollte piktogrammhaften Charakter aufweisen, der Maßstab ist freigestellt.

7. Weitere konzeptionelle Darstellungen

Weitere das Entwurfskonzept erläuternde Darstellungen nach Wahl der Verfassenden sind möglich. Die Darstellungen sollten piktogrammhaften Charakter aufweisen, der Maßstab ist freigestellt.

8. Quartiersschnitte M 1:500

Mindestens ein Längs- und ein Querschnitt (Nord-Süd / West-Ost) des Gesamtareals mit Darstellung der Geschossigkeiten sowie der Trauf- und Firsthöhen. Darstellung der unmittelbaren Umgebung, des ursprünglichen und geplanten Geländeverlaufs sowie einer Differenzierung von Grün- und sonstigen Freiräumen.

9. Quartiersansichten M 1:500

Ansichten des Gesamtareals zur Schwarzwaldstraße, zur Fabrikstraße und zur Dreisam mit Darstellung der jeweiligen unmittelbaren Umgebung, des ursprünglichen und geplanten Geländeverlaufs sowie einer Differenzierung von Grün- und sonstigen Freiräumen. Eine eindeutige Kennzeichnung der opaken und transparenten Fassadenflächen wird erwartet.

10. Wohnungstypologien M 1:200

Darstellung der vorgesehenen Wohnungstypologien. Die Organisation im Gebäude inkl. Zugänge, Erschließungssystem und Teilung der Nutzungseinheiten ist darzustellen. Es sind sowohl Typologien für den freifinanzierten als auch für den geförderten Mietwohnungsbau aufzuzeigen.

11. Nachhaltigkeitskonzept

Mittels des zur Verfügung gestellten Datenblattes (Anlage 14) ist das Nachhaltigkeitskonzept darzustellen.

12. Perspektivische Darstellungen in Form von zwei Darstellungen aus Fußgängerperspektive in ca. A3-Größe. Die Position sowie die Darstellungsart der Perspektiven sind entwurfsabhängig wählbar, es wird jedoch ein Blick im Quartiersinneren und ein Blick von außen (von der Schwarzwaldstraße / der Dreisamuferzone) gewünscht.

13. Berechnungen

Zu berechnen sind die städtebaulichen Kennwerte (GRZ, GFZ, Flächenverteilung) gemäß der BauNVO und entsprechend dem Berechnungsblatt (Anlage 14) einschließlich den Nachweisen auf einem vollständigen und mit den Hauptmaßen versehenen digitalen Berechnungsplänen und dem entsprechenden Formblatt. Die Ermittlung der Geschossfläche gemäß BauNVO erfolgt dabei inklusive Aufenthaltsflächen und der zugehörigen Flächen in Nicht-Vollgeschossen. Unberücksichtigt bleiben Balkone und Loggien.

Zudem sind Lageplan, Ansicht und Schnitte im Format **dwg / dxf** und ggf. zusätzlich als VWX-Datei einzureichen. Die entsprechenden Datenträger und Daten werden nach Abschluss des Verfahrens gelöscht.

14. Modell im Maßstab 1:500, als Massenmodell auf vorgegebener Einsatzplatte A (leere Platte) mit Darstellung des städtebaulichen Realisierungs- und städtebaulichen Ideenteils, die Abgabe erfolgt mit dem Umgebungsmodell

15. Erläuterungen

Folgende Aspekte sollen näher erläutert werden:

- Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept
- Erschließung, Adressbildung, Nutzungsverortung, Parkierung (Kfz / Fahrräder) und Andienung
- Phasenweise Entwicklung unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse *Artemis, Brauerei Ganter* und *Stadt*
- Nachhaltigkeit der Konstruktion und Materialien
- Energiekonzept mit Integration von lokalen erneuerbaren Energiequellen
- Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregen
- Rettungskonzept (Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen)

Die Erläuterungen sollen in Form von Texten und schematischen Skizzen auf den Plänen wiederzufinden sein. Separate Erläuterungsberichte dürfen max. 4 Seiten DIN A4 umfassen.

- 16. Verfassendenerklärung** mit der Büroanschrift und der Telefonnummer gemäß Anlage 15 in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassendenerklärung“. Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmer in der Verfassererklärung Mitarbeitende, Sachverständigen und Fachplanende anzugeben, Partnerschaften und Bürgergemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertretenden.

Alle Verfassenden haben deren Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und Kopien der jeweiligen Befähigungsnachweise zu belegen.

- 17. Kennzeichnung** der einzureichenden Unterlagen

Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen an der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1cm hoch, 6cm breit) zu kennzeichnen. Die Kennzahl darf in Phase 2 nicht erneut verwendet werden.

- 18. Verzeichnis** aller eingereichten Unterlagen.

PHASE 2:

Hochbauliche und landschaftsarchitektonische Bearbeitung Fläche *Artemis*

ZWISCHENABGABE

Um eine qualifizierte Rückmeldung des Preisgerichts zu gewährleisten, wird empfohlen sich am Leistungsumfang der Endabgabe zu orientieren. Auf die Leistungen 6. – 9. kann dabei in der Zwischenabgabe zunächst verzichtet werden.

Die Abgabeleistung werden auf max. 5 Pläne im Planformat DIN A0, stehend sowie kurze Erläuterungen zum Entwurfskonzept begrenzt. Modell und Berechnungen sind im Rahmen der Zwischenabgabe nicht abzugeben.

ENDABGABE PHASE 2

Für die Pläne ist das Planformat DIN A0, stehend zu verwenden. Die Anzahl der Pläne ist auf max. 6 Pläne begrenzt.

- 1. Lageplan** M 1:500, genordet

Lageplan des städtebaulichen Realisierungsbereiches (*Artemis*-Flächen sowie Schalander / Mälzerei) als Dachaufsicht mit Darstellung

- des städtebaulichen Kontextes
- der Gebäudeein- und -ausgänge sowie der Adressbildung
- etwaiger Nebengebäude (bspw. Trafostationen)
- der Grün- und Freiflächen sowie etwaiger Quartiersplätze und deren Zusammenhänge
- der Baumstandorte
- der Zu- und Abfahrten (Kfz, Fahrräder, Andienung, Rettungsfahrzeuge)
- der Parkierung (oberirdisch, unterirdisch als gestrichelte Linie) für Bewohnende sowie Besuchende bzw. Anlieferung
- der Fußwege, Wegeverbindungen und der angrenzenden Straßen
- der opaken und transparenten Dachflächen bzw. Oberlichtern und Gründächern
- des Entwässerungs- und Starkregenkonzeptes

2. Vertiefungsplan M 1:200, genordet

Grundrisse der Erdgeschosse und Freiflächengestaltungsplan des hochbaulichen Realisierungsbereichs (*Artemis*-Flächen) mit Darstellung

- sämtlicher Erdgeschossgrundrisse
- der Gebäudeein- und -ausgänge
- der Grün- und Freiflächengestaltung inkl. Höhenangaben und klarer Darstellung versiegelter und unversiegelter Flächen sowie der Freiraumzusammenhänge
- der Bezüge des Gebäudeinneren in den Außenraum sowie der Übergänge von öffentlichen zu halböffentlichen / privaten Freiräumen und deren Trennung voneinander (Schutz der Privatsphäre)
- der Spiel- und Aufenthaltsflächen
- der Baumstandorte mit optischer Ablesbarkeit von Bestandsbäumen und Neupflanzungen
- der Zu-, Abfahrt und Anlieferung
- der Rettungswege und Feuerwehraufstellflächen
- der oberirdischen Parkierung von Kfz und Fahrrädern sowie der Zufahrten zu unterirdischen Anlagen für Besuchende und Anlieferung
- der öffentlichen / halböffentlichen / privaten Fußwege und Wegeverbindungen und der angrenzenden Straßen
- die Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte inkl. Energiezentrale

3. Weitere Grundrisse M 1:200

Darstellung aller sich unterscheidender Geschossebenen, mindestens Regelgeschoss, Dachgeschoss und Untergeschoss, mit Darstellung der geplanten Nutzungsverteilung (inklusive der genutzten Dachflächen).

- die Grundrisse entsprechend dem Vertiefungsplan genordet.
- die Führung der Schnitte ist einzuzeichnen
- in allen Grundrissen sind die Geschossfußbodenhöhen auf Normal-Null bezogen einzutragen
- die Nutzungen sind in die Grundrisse einzutragen

4. Schnitte M 1:200

Soweit zur Klarlegung des Entwurfes notwendig (jeweils mind. ein Schnitt je Baufenster mit Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen bezogen auf die Erschließung des Eingangsbereichs),

einschließlich der Darstellung des bestehenden und geplanten Geländeverlaufs sowie der grünen und blauen Infrastruktur und PV-Flächen. In allen Schnitten und Grundrissen ist die Geschossfußbodenhöhen auf Norma-Null bezogen einzutragen. Gebäudehöhen (bei Attikageschossen differenziert) sind in den Schnitten bezogen auf die Erschließung des Eingangsbereichs anzugeben. Bei Geländemodellierungen zur Trennung unterschiedlicher Nutzungen sind die jeweiligen unterschiedlichen Höhen anzugeben.

5. Ansichten M 1:200

Wesentliche Gebäudeansichten (jeweils mind. eine Ansicht je Teilbereich mit Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen) mit Eintragung des bestehenden und geplanten Geländes und der Nachbarbebauung sowie der grünen und blauen Infrastruktur und PV-Flächen. Eindeutige Kennzeichnung der opaken und transparenten Fassadenflächen.

6. Fassadenschnitt / -ansicht M 1:50

Ein Ausschnitt einer Hauptfassade in Ansicht, Grundriss und Schnitt mit nachfolgenden Aussagen:

- Baukonstruktion und Materialkonzept jedes vorgeschlagenen Fassadentyps
- Umgebungshöhen (Erschließung, Freifläche, Eingangsbereich), Geschosshöhen und lichte Raumhöhen
- opake und transparente Fassadenflächen
- Belichtungskonzept (Tages- / Kunstlicht) mit Belüftungskonzept (maschinell / natürlich)
- zu öffnende und feststehende Fassadenelemente sowie Sonnenschutz / Blendschutz
- Dach- sowie ggf. Fassadenbegrünung und PV-Anlagen
- Ggf. Retentionsanlagen
- Ggf. Gebäudetechnik (z.B. Wärmeübertragungssysteme), Balkone oder Loggien
- Ggf. Maßnahmen zur Optimierung der Raumakustik

7. Energie- und Nachhaltigkeitskonzept

Mittels des zur Verfügung gestellten Datenblattes (Anlage 14) ist das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept darzustellen. Dargestellt werden soll der benötigte Flächenbedarf inkl. der Verortung für die energetische Infrastruktur (Wärme-, Kälte-, Stromversorgung) und zur Erschließung von lokalen erneuerbaren Energien.

8. Konzeptdarstellungen

Weitere konzeptionelle Darstellungen nach Wahl der Verfassenden. Die Darstellungsart ist freigestellt.

9. Perspektivische Darstellungen in Form von zwei Darstellungen aus Fußgängerperspektive in ca. A3-Größe werden zugelassen. Das Preisgericht behält sich vor die Position der Perspektive für die zweite Phase vorab festzulegen. Die Darstellungsart ist frei wählbar.

10. Berechnungen

Zu berechnen sind die vorgegebenen städtebaulichen Kennziffern nach geltender BauNVO (insb. Geschossfläche nach BauNVO und die sich ergebende GRZ und GFZ) sowie Planungswerte nach DIN 277 (NUF, VF, TF, KGF) gegliedert nach Nutzungsart, einschließlich den Nachweisen auf einem vollständigen und mit den Hauptmaßen versehenen Satz digitalen Berechnungspläne und dem Formblatt Hochbau (Anlage 14). Die Ermittlung der Geschossfläche gemäß BauNVO erfolgt dabei inklusive Aufenthaltsflächen und der zugehörigen Flächen in Nicht-Vollgeschossen. Unberücksichtigt bleiben Balkone und Loggien. Die

Wohnflächen der geförderten Wohneinheiten sowie deren Gebäudekennzahlen sind dabei separat (vgl. als eigenes Baufenster gemäß Kapitel A.15) aufzulisten.

In den digitalen Berechnungsplänen sind die Räume entsprechend dem Raumprogramm als geschlossene Polygone anzulegen.

Zudem sind die Grundrisse, Ansichten, Schnitte im Format **dwg / dxf** und ggf. zusätzlich als VWX-Datei einzureichen. Die entsprechenden Datenträger und Daten werden nach Abschluss des Verfahrens gelöscht.

11. Alle Unterlagen im Format PDF und JPG mit einer Auflösung von 300 dpi (bezogen auf die Originalgröße).

12. Modell im Maßstab 1:500, als Massenmodell auf vorgegebener Einsatzplatte B (Platte mit dargestellten Bestandsgebäuden) mit Darstellung des hochbaulichen Realisierungsteils, die Abgabe erfolgt mit dem Umgebungsmodell

13. Erläuterungen

Folgende Aspekte sollen näher erläutert werden:

- Architektonisches und landschaftsarchitektonisches Konzept
- Erschließung, Adressbildung, Nutzungsverortung, Parkierung (Kfz / Fahrräder) für Bewohner, Besucher und Andienung
- Nachhaltigkeit der Konstruktion und Materialien
- Energiekonzept mit Integration von lokalen erneuerbaren Energiequellen
- Umgang mit Niederschlagswasser, Versickerung (Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Darstellung von Versickerungs- oder Rückhalteflächen; Grünflächen und Ableitungen) und Starkregen
- Umwelt und Nachhaltigkeit
- Brandschutzkonzept

Die Erläuterungen sollen in Form von Texten und schematischen Skizzen auf den Plänen wiederzufinden sein. Separate Erläuterungsberichte dürfen max. 4 Seiten DIN A4 umfassen.

14. Verfassendenerklärung mit der Büroanschrift und der Telefonnummer gemäß Anlage 15 in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassendenerklärung“. Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmer in der Verfassererklärung Mitarbeitende, Sachverständigen und Fachplanende anzugeben, Partnerschaften und Bergergemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertretenden.

Alle Verfassenden haben deren Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und durch Kopien der jeweiligen Befähigungsnachweise zu belegen.

15. Kennzeichnung der einzureichenden Unterlagen

Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen an der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1cm hoch, 6cm breit) zu kennzeichnen. Die Kennzahl muss sich dabei zwingend von derjenigen der Phase 1 unterscheiden.

16. Für eine Ausstellung wird eine **Karte DIN A5** mit den Namen aller Verfassenden und aller Beteiligten verlangt. Diese Karte ist der Verfassererklärung in einem anonymen Umschlag beizulegen.

17. Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen.

Die Abgabeleistungen sind in beiden Phasen wie folgt einzureichen:

Papierausdruck Zwischenabgabe

- 1 Satz Präsentationspläne gerollt, maßstäblich
- 1 Satz DIN A3 Verkleinerungen der Präsentationspläne, unmaßstäblich
- Erläuterungsbericht als Papierausdruck
- Verfassendenerklärung

Datenträger Zwischenabgabe (USB-Stick)

- Präsentationspläne im PDF-Format und JPG- oder TIF-Format
- Erläuterungstext im PDF-Format

Papierausdrucke Endabgabe

- 1 Satz Präsentationspläne gerollt, maßstäblich
- 1 Satz DIN A3 Verkleinerungen der Präsentationspläne, unmaßstäblich
- Erläuterungsbericht und Berechnungen als Papierausdruck
- Verfassendenerklärung

Datenträger Endabgabe (USB-Stick)

- Präsentationspläne im PDF-Format und JPG- oder TIF-Format
- Berechnungspläne M 1:500
- (Flächen als Polygone) im DWG-Format und ggf. zusätzlich als VWX-Format
- Berechnungsformular (unter Verwendung der Vorlage) im XLS-Format
- Einzelkomponenten der Pläne wie Lageplan, Schnitte, Ansicht, Vertiefung, Konzeptpiktogramme etc. für den Vorprüfbericht (Originalgröße, 300 dpi) im JPG- oder TIF-Format
- Erläuterungstext im PDF-Format

Zusätzliche Leistungen, die über die beschriebenen, geforderten Abgabeleistungen hinausgehen, werden nicht gewertet. Alle Daten werden vertraulich behandelt und nach dem Verfahren gelöscht.

A.10 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Abgabearbeiten die folgenden Kriterien anwenden, wobei die Nennung der Kriterien keine Rangfolge darstellt:

- Qualität des städtebaulichen Konzeptes sowie Einbindung in die Umgebung
- Qualität des freiräumlichen Konzeptes einschließlich der Übergänge zwischen öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Freiräumen und Nutzungen
- Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzeptes
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen
- Baukonstruktive Ansätze und Tragwerk

- Wirtschaftlichkeit (Herstellungs-, Neben- und Lebenszykluskosten, Funktionalität, Langlebigkeit)
- Nachhaltigkeit, (Umwelt, Klima, Starkregen, Wassermanagement, Grün)
- Klimaschutz (Energieeffizienz, Einsatz von erneuerbaren Energien, Reduktion von klimaschädlichen Emissionen)

A.11 TERMINE

PHASE 1:

Städtebauliche und freiraumplanerische Bearbeitung des Gesamtareals

**Preisgerichts-
vorbesprechung** **23.07.2026, 15:00 Uhr**

**Bereitstellung der
Wettbewerbsunterlagen** **14.09.2026**

Ortsbesichtigung **Optional**

Rückfragen **30.09.2026 (Eingang)**
Rückfragen können bis zum **30.09.2026** per E-Mail unter silas.wochele@kohlergrohe.de eingereicht werden. Bitte nehmen Sie die wettbewerb@kohlergrohe.de in CC. Sie werden bis zum 30.09.2026 von der Ausloberin, bzw. einem bevollmächtigten Vertretenden, der Stadt – und soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung des Auswahlgremiums – schriftlich beantwortet. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Aufgabenstellung.

**Auftaktkolloquium mit
Rückfragenbeantwortung** **22.10.2026, 14:00**

Zwischenabgabe **21.12.2026, 16:00 Uhr**

Beratungsgremium **21. oder 22.01.2027**

**Erläuterungstermin
Verfahrensbrief** **KW 6 2027**

Abgabe Pläne **30.04.2027, 16:00 Uhr**

**Es gilt der Eingang der Unterlagen im Büro,
nicht das Versanddatum!**

Postadresse Pläne:

kohler grohe architekten
Löffelstraße 4
70597 Stuttgart

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

Abgabe Modell

KW 17 2027, 16:00 Uhr

**Es gilt der Eingang des Modells,
nicht das Versanddatum!
Anlieferung im Karton!**

Postadresse Modell: (während den Öffnungszeiten)
NN

Ansprechpartner:
NN

Abgabe während der Öffnungszeiten:
NN

Preisgerichtssitzung

14.05.2027

Benachrichtigung

14.05.2027

Die Preistragenden werden kurzfristig telefonisch benachrichtigt. Die Benachrichtigung aller Teilnehmenden sowie der Versand des Protokolls erfolgt bis spätestens 14.05.2026.

PHASE 2:

Hochbauliche und landschaftsarchitektonische Bearbeitung Fläche Artemis

**Bereitstellung der
Wettbewerbsunterlagen**

05.07.2027

**Auftaktkolloquium mit
Aufgabenerläuterung**

08. oder 09.07.2027

Rückfragen

13.07.2027 (Eingang)

Rückfragen können bis zum **23.07.2027** per E-Mail unter silas.wochele@kohlergrohe.de eingereicht werden. Bitte nehmen Sie die wettbewerb@kohlergrohe.de in CC. Sie werden bis zum 23.07.2027 von der Ausloberin, bzw. einem bevollmächtigten Vertretenden, der Stadt – und soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung des Auswahlgremiums – schriftlich beantwortet. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Aufgabenstellung.

Beantwortung Rückfragen **23.07.2027**

Zwischenabgabe **13.09.2027**

Beratungsgremium **22.10.2027**

Erläuterungstermin **KW 43 2027**
Verfahrensbrief

Abgabe Pläne **22.12.2027, 16:00 Uhr**

**Es gilt der Eingang der Unterlagen im Büro,
nicht das Versanddatum!**

Postadresse Pläne:
kohler grohe architekten
Löffelstraße 4
70597 Stuttgart

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift
des Empfängers einzusetzen.

Abgabe Modell **KW 7 2027, 16:00 Uhr**

**Es gilt der Eingang des Modells,
nicht das Versanddatum!**
Anlieferung in der Versandverpackung!

Postadresse Modell: (während den Öffnungszeiten)
NN

Ansprechpartner:
NN

Abgabe während der Öffnungszeiten:
NN

Preisgerichtssitzung **03.03.2028**

Benachrichtigung **bis 04.03.2028**
Die Preistragenden werden kurzfristig telefonisch
benachrichtigt. Die Benachrichtigung aller Teilnehmenden
sowie der Versand des Protokolls erfolgt bis spätestens
04.03.2028.

A.12 ZULASSUNG | BEURTEILUNG

Das Preisgericht lässt alle Arbeiten zur Beurteilung zu, die termingerecht eingegangen sind und
den formalen Ausschreibungsbedingungen entsprechen.

**Weitere bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Arbeit führen
werden nicht festgelegt.** Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht.

A.13 PREISGELD

PHASE 1 – Städtebauliche und freiraumplanerische Bearbeitung des Gesamtareals:

Die Ausloberin stellt für Prämierungen in der ersten Phase einen Betrag von 100.000 € (zzgl. MwSt.) zur Verfügung. Diese Summe ist auf der Basis der Merkblätter 51 und 52 der Architektenkammer Baden-Württemberg ermittelt.

Es werden folgende Preise (zzgl. MwSt.) ausgelobt:

- | | |
|----------|----------|
| 1. Preis | 50.000 € |
| 2. Preis | 30.000 € |
| 3. Preis | 20.000 € |

Das Preisgericht kann durch einstimmigen Beschluss die Verteilung der Preissumme und die Anzahl der Preise verändern.

PHASE 2 – Hochbauliche und landschaftsarchitektonische Bearbeitung Fläche Artemis:

Die Ausloberin stellt für die Honorierung in der zweiten Phase einen Betrag von 500.000 € (zzgl. MwSt.) zur Verfügung. Diese Summe ist auf der Basis der HOAI ermittelt.

Dabei sind insgesamt 240.000 € (zzgl. MwSt.) als Bearbeitungshonorar vorgesehen. Dieses wird gleichmäßig unter allen Teams aufgeteilt, welche einen durch das Preisgericht zur finalen Beurteilung zugelassenen Beitrag einreichen. Werden alle zwölf Arbeiten zur Beurteilung zugelassen, erhält jedes Planungsteam entsprechend ein Bearbeitungshonorar von 20.000 € (zzgl. MwSt.).

Die verbleibenden 260.000 € (zzgl. MwSt.) werden als Preisgeld ausgeschüttet. Dabei wird die genaue Verteilung anhand der Anzahl der für die zweite Phase zu bearbeitenden Baufenster und Freiräume auf Basis der anteiligen Flächenkennwerte sowie unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts durch die Ausloberin festgelegt. Die entsprechende Verteilung wird den Teilnehmenden mit Festlegung der Baufenster mitgeteilt.

Das Preisgericht kann durch einstimmigen Beschluss die Verteilung der Preissumme und die Anzahl der Preise innerhalb des jeweiligen Baufensters verändern. Die jeweils dem Baufenster zugeordnete Summe verbleibt dabei aber wie den Teilnehmenden im Vorfeld der Phase 2 mitgeteilt.

A.14 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS

Ergebnis

Die Ausloberin teilt den Teilnehmenden das Ergebnis des Wettbewerbs unverzüglich mit und macht dieses so bald wie möglich öffentlich bekannt.

Ausstellung

Es ist geplant nach Abschluss des Wettbewerbs alle Arbeiten auszustellen. Weitere Informationen erhalten die Teilnehmenden rechtzeitig vorab.

Broschüre

Es wird eine digitale Broschüre erstellt, welche das Wettbewerbsergebnis dokumentiert. Diese wird den Teilnehmenden mit dem Protokoll zur Verfügung gestellt.

A.15 WEITERE BEARBEITUNG | NUTZUNG

Die *Artemis* beabsichtigt die Ergebnisse des Wettbewerbs über eine Totalunternehmerin zu realisieren. Entsprechend wurde die *Halter AG* mit der Entwicklung des *3sam quartiers* beauftragt. Die *Halter AG* tritt als Totalunternehmerin auf und ist im Auftragsfall Vertragspartnerin. Die Beauftragung des geförderten Mietwohnungsbaus erfolgt separat durch die *Stadt*.

Das Preisgericht vergibt pro Baufenster der Phase 2 Preise und ggfs. Anerkennung. Es empfiehlt der Ausloberin für die beabsichtigte Weiterbearbeitung eine Zuteilung der prämierten Arbeit bzw. Arbeiten auf alle definierten Teilbereiche (siehe Kapitel A.5). Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass ein Planungsteam in mehreren Baufenstern prämiert wird. Aufgrund der separaten Beauftragung des geförderten Mietwohnungsbaus wird hierfür die Definition eines eigenen oder mehrerer eigener Baufenster angestrebt.

Bei Realisierung des Projektes wird einer der Preistragenden jedes Teilbereichs – vorbehaltlich der vertraglichen Einigung – mit den Leistungen bis mindestens einschließlich der Leistungsphase 4 sowie mit einem Anteil von 60% der Leistungsphase 5 beauftragt.

Zudem beabsichtigt die Totalunternehmerin, die verfassenden Planungsteams nach rechtskräftiger Baugenehmigung mit den weiteren Leistungsphasen bis einschließlich Leistungsphase 9 zu beauftragen. Die Beauftragung wird phasenweise ausgelöst, der Leistungsumfang jeder Phase wird nach Abschluss des Verfahrens zwischen den Vertragsparteien definiert. Die Totalunternehmerin behält sich aber vor, diese Leistungen ganz oder teilweise auch anderweitig zu vergeben.

VERPFLICHTUNG DER TEILNEHMENDEN

Die Teilnehmenden verpflichten sich im Falle der Beauftragung durch die Ausloberin bzw. die *Freiburger Stadtbau GmbH*, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

Die Teilnehmenden Büros verpflichten sich zudem, keine Informationen, welche das Projekt oder das Verfahren betreffen, ohne Einverständnis der Ausloberin an Dritte weiterzuleiten. Sämtliche das Projekt und seine Beteiligten betreffende Dateien und Informationen sind durch die Teilnehmenden mit größtmöglicher Verschwiegenheit zu behandeln.

NUTZUNG

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind durch die RPW § 8 (3) geregelt und gelten neben der Ausloberin in gleichem Umfang auch für die Stadt Freiburg.

RECHTSWEG

Durch die Abgabe eines Projektes erkennen die Teilnehmenden diese Wettbewerbsbedingungen und die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen an. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Ein Rechtsanspruch der teilnehmenden Büros gegenüber der Stadt Freiburg auf die Umsetzung der Ergebnisse des Wettbewerbs in einen Bebauungsplan bzw. zur Weiterbeauftragung des städtebaulichen Entwurfs in die verbindliche Bauleitplanung wird ausgeschlossen.

B. WETTBEWERBSAUFGABE

B.1 EINLEITUNG

Unter dem Slogan „Vielfalt. Neu. Erleben.“ soll im Osten des Ganter-Areals ein belebtes, vielseitiges, modernes und nachhaltiges Stadtquartier in bester Lage entstehen.

Um sicherzustellen, dass die Entwicklung des *3sam quartiers* als Teil einer langfristigen, städtebaulich qualitätvollen Entwicklung des Gesamtareals (Fläche *Stadt*, *Brauerei Ganter* und *Artemis*) erfolgt, sollen in Phase 1 des Wettbewerbs zunächst die grundsätzlichen städtebaulichen und freiräumlichen Leitlinien entwickelt werden (städtebaulicher Ideenteil), die eine spätere Entwicklung der *Brauerei Ganter* und der Flächen der *Stadt* zulassen. Diese umfassen unter anderem die Themen Städtebau, räumliche Qualität, Freiraum, blau-grüne Infrastruktur, Nutzungsverteilung, nachhaltiges Bauen und Mobilität. Für die Flächen der *Artemis* sind diese Leitlinien anhand des Leistungsprogramms und der Ziele der *Artemis* und der *Stadt* zu vertiefen und weitergehend auszuarbeiten (städtebaulicher Realisierungsteil). Dabei ist der besonderen Lage des Areals am Naturraum der Dreisam in den Planungen Rechnung zu tragen.

Unter Berücksichtigung einer möglichen Entwicklung der weiteren Arealteile, auf denen in Teilbereichen der Brauereibetrieb fortgeführt wird, soll auf der Fläche der *Artemis* ein überwiegend dem Wohnen dienendes Quartier entstehen. Die mit der Nachbarschaft der Brauerei einhergehenden Einschränkungen sind zu berücksichtigen, ein geeigneter Übergang ist auszuformulieren.

Auf den Flächen der *Artemis* selbst sollen ca. 350 Mietwohnungen entstehen, zu welchen neben freifinanzierten Mietwohnungen auch geförderter Mietwohnungsbau der Stadt Freiburg zählt. So soll ein Quartier für unterschiedlichste Menschen entstehen: ältere und jüngere Menschen, Familien, Paare und Singles.

Ergänzt werden soll das Wohnangebot durch soziale und gewerbliche Nutzungen, die zur Attraktivität des Wohnumfeldes beitragen. Dazu zählen Büros, Co-Working-Spaces, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, nichtstörendes Kleingewerbe, Ateliers und kleine quartiersbezogene Läden für den Einkauf des Tagesbedarfs. Neben diesen Flächen entstehen Räume für die Betreuung der kleinsten Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers, also Räume für Kindergärten bzw. Kleinkindergruppen, die durch *Artemis* realisiert und vermietet werden. Maximal ein Viertel der Gewerbefläche kann in der Ansiedlungsphase für Wohnzwecke zwischengenutzt werden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Gewerbeflächen so angelegt und gestaltet sind, dass sie mittel- und langfristig auch als solche genutzt werden.

Mit dem Ziel eines nachhaltigen und kompakten Quartiers geht ein hoher Anspruch an Architektur, Materialien und den Umgang mit Flächen und Raum einher. Ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen und Energie, die Förderung von Biodiversität sowie die Berücksichtigung mikroklimatischer Aspekte sind daher zentrale Bestandteile der geplanten Quartiersentwicklung. Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf der Entwicklung der blau-grünen Infrastrukturen im Quartier liegen.

B.1.1 DIE ARTEMIS REAL ESTATE GROUP

Die *Artemis Real Estate Group* ist ein Teil der *Artemis Group*, eines Familienunternehmens mit Sitz in Aarburg (Schweiz). Die *Artemis Real Estate Group* ist international tätig; sie entwickelt und errichtet Immobilien, vorwiegend Wohnimmobilien, die sie im Bestand hält und selbst verwaltet, bewirtschaftet und unterhält.

B.1.2 DIE BRAUEREI GANTER

Die Brauerei GANTER GmbH & Co. KG ist eng mit dem Standort verwurzelt. Seit über 100 Jahren wird an dem Standort Bier gebraut. Das im Westen an den hochbaulichen Realisierungsbereich angrenzende Betriebsgelände mit dem Brauereibetrieb wird auf unbestimmte Zeit weiter der Produktion nach gehen.

Das Areal ist gemäß den betrieblichen Vorgaben der Brauerei, welche in dieser Auslobung hinterlegt sind, in der planerischen Umsetzung der Flächen der *Artemis* zu respektieren. Aufgrund des Betriebs ist das Gelände auch zukünftig weiterhin vor Zutritt zu schützen. Im Rahmen des Wettbewerbs ist die Grenzsituation entsprechend zu berücksichtigen und planerisch aufzunehmen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Gesamtareals in Phase 1 (Städtebau) sind durch die Teilnehmenden die Erschließungs- und Grundstrukturen so zu gestalten, dass diese sowohl bei der ausschließlichen Umsetzung der Flächen *Artemis* als auch bei einer langfristigen Entwicklung der Flächen der *Brauerei Ganter* für das Gesamtareal funktionieren. Dies soll den Standort und Betrieb der Brauerei im Bestand, aber gleichzeitig eine städtebauliche zukünftige Entwicklung sichern.

B.2 RAHMENBEDINGUNGEN

B.2.1 WETTBEWERBSGEBIET

Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich der Freiburger Altstadt im Stadtteil Oberau, welcher dem Stadtbereich Süd zugeordnet wird. Der Bearbeitungsbereich umfasst die ursprünglichen Flächen der *Brauerei Ganter* zwischen der Bundesstraße B31, der Fabrikstraße und der Dreisam. Letztere grenzt im Norden unmittelbar an das Areal an und ist mit ihrem Flusslauf in der städtebaulichen wie auch freiräumlichen Struktur Freiburgs von größter Bedeutung.

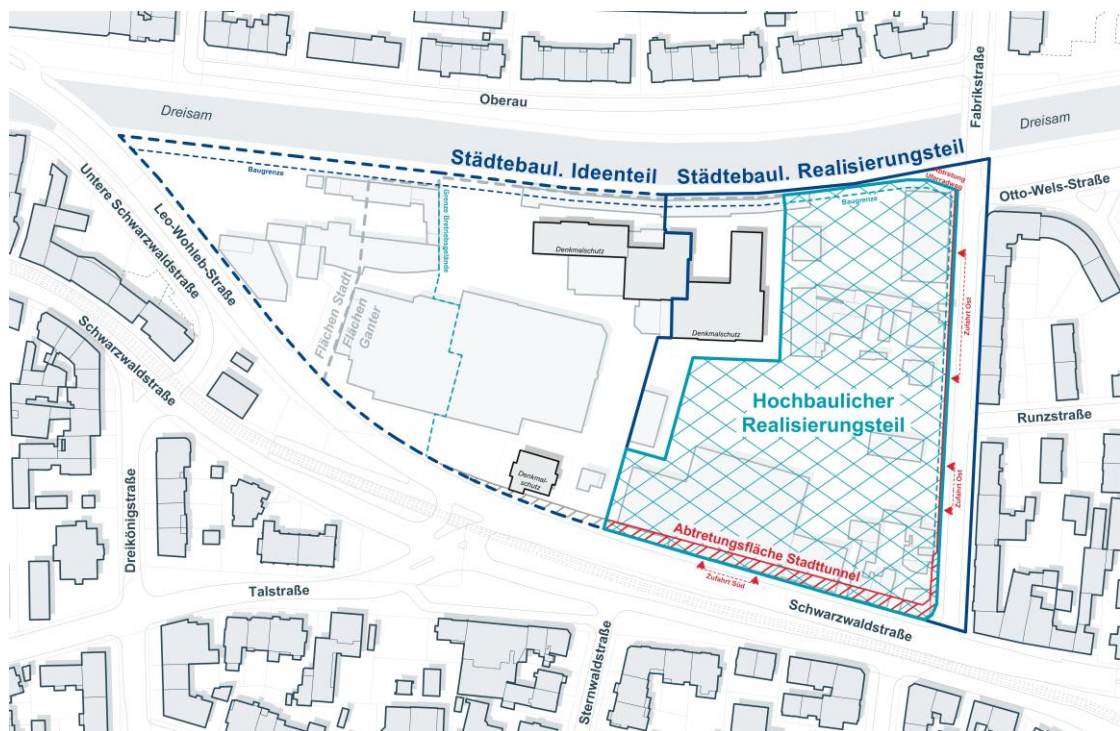


Abbildung 02: Lageplan im Modellausschnitt mit Rahmenbedingungen (Zufahrten / Abtretungsflächen)

PHASE 1 – Städtebauliche und freiraumplanerische Bearbeitung des Gesamtareals:

Der Bearbeitungsbereich der ersten Phase (städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungs- und Ideenteil) umfasst das gesamte Ganter-Areal bestehend aus den Flächen der *Stadt*, der *Brauerei Ganter* und der *Artemis*. Zudem sollen der Dreisamuferradweg (FR1), die Fabrikstraße und der aktuelle Planstand der Oberflächenplanung für die Fortführung des Stadttunnels (siehe Kapitel B.2.5) in die Überlegungen mit einbezogen werden. Zur Erschließung notwendige Maßnahmen in der Fabrikstraße sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Der Gesamtbearbeitungsbereich weist dabei eine Flächenkulisse von ca. 5 ha auf.

PHASE 2 – Hochbauliche und landschaftsarchitektonische Bearbeitung Fläche Artemis:

Der Bearbeitungsbereich der zweiten Phase (hochbaulicher Realisierungsteil) befindet sich im östlichen Teil des Planungsgebiets (siehe Abbildung 02) und erstreckt sich in einer Größe von ca. 19.200 m² über die Flst. 5236/11, 5236/14 sowie 5243 bis 5253.

Dieser hochbauliche und landschaftsarchitektonisch zu bearbeitende Teil des Gesamtareals ist analog zur Darstellung im Lageplan wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Fuß- und Radweg an der Dreisam (Flst. 5236/10), welche die Rad-Vorrang-Route FR1 beinhaltet
- im Osten durch die an die Fabrikstraße (Flst. 1407/2) östlich angrenzende Wohnbebauung
- im Süden durch die Schwarzwaldstraße (Flst. 5001/9)
- im Westen durch die Flächen der *Brauerei Ganter* (Flst. 5236, 5236/18 und 5236/19)

Das Grundstück befindet sich auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 284,50 m ü. NN. Das Areal weist eine leichte Hanglage in Richtung Norden mit einem Höhenunterschied von etwa 2,50 m auf und fällt von der Schwarzwaldstraße (286,00 m ü. NN) in Richtung Dreisam (Grundstücksgrenze: 283,35 m ü. NN) ab.

B.2.2 GEBÄUDEBESTAND

Für den vorhandenen Gebäudebestand auf den Flächen der *Artemis* ist vom Rückbau dieser Gebäude auszugehen. Entsprechend sind die Flächen im Rahmen der Bearbeitung vollständig zu überplanen.

Sollte sich für das kleine Pförtnerhaus (Fabrikstraße 15) ein Vorschlag für die Erhaltung und Nutzung ergeben, der mit dem Gesamtkonzept vereinbar und wirtschaftlich tragfähig ist, kann dieser aufgezeigt werden. Die Investorin steht entsprechenden Ideen, wie das Häuschen als identifikationsstiftendes Element eingesetzt wird, offen gegenüber. Diese können auch mit einer Versetzung des Häuschens unter Erhalt der Bausubstanz einhergehen.

Im Bereich der *Brauerei Ganter* befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude, welche bei der Gesamtbetrachtung des Areals zu berücksichtigen sind. Neben Teilen der Brauereigebäude im Norden des Areals, betrifft dies auch das Gebäude mit der Adresse Schwarzwaldstraße 41. Diese Gebäude sind in den Planungen zu erhalten und zu integrieren.

Für das Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude im Gesamtareal sind stadträumliche Lösungen zu entwickeln, die mittel- oder langfristig umgesetzt werden können. Es ist zu berücksichtigen ist, dass sich eine Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses im hochbaulichen Realisierungsteil auf absehbare Zeit ausschließlich auf die Grundstücke der *Artemis* beschränken wird, im Übrigen (auf den Flächen der *Brauerei Ganter* und der *Stadt*) zunächst vom Gebäudeerhalt im bestehenden Zustand (im Falle der Mälzerei beschränkt sich die Nutzung auf das Erdgeschoss, im Übrigen steht diese leer) auszugehen ist. Die nicht denkmalgeschützten Gebäude auf den Flächen der *Brauerei Ganter* und der *Stadt* stehen im Rahmen der Gesamtbetrachtung (städtebaulicher Realisierungs- und Ideenteil) in Phase 1 des Wettbewerbs zur Disposition.

B.2.3 BAUMASSENSTUDIE

Im Rahmen zweier vorab durch das Büro *MUST Städtebau GmbH BDA* (Köln) durchgeführten Volumenstudien, wurde untersucht, welches Maß der baulichen Nutzung auf den Wettbewerbsflächen *Artemis* und *Brauerei Ganter* als verträglich eingestuft werden. Die entsprechenden Ergebnisse der Untersuchung finden sich in den im weiteren Verlauf der Auslobung benannten Kennwerten wieder.

Die Volumenstudie ist der Anlage 03 zu entnehmen, soll aber keine Vorgaben zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Organisation des Areals machen. Vielmehr erhofft sich die Ausloberin vielfältige Lösungen für die städtebauliche und freiräumliche Neuordnung des Wettbewerbsgebiets sowie die Verteilung und Anordnung der geforderten Nutzungen auf dem Areal. Die entsprechenden Rahmenbedingungen für die Neuordnung dieser Flächen sowie der Flächen der *Stadt* sind die Vorgaben den Kapiteln B.2.4 und B.3.1 zu entnehmen.

B.2.4 BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Flächennutzungsplan

Das Areal ist im Bestand als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

Bebauungsplan

Für die Flächen der *Artemis* liegt im Bestand kein Bebauungsplan vor. Im Nachgang des Wettbewerbsverfahrens soll auf Basis der Ergebnisse neues Planungsrecht geschaffen werden. Derzeit wird eine Festsetzung als „Urbanes Gebiet (MU)“ gemäß BauNVO angestrebt.

Die Fläche der *Brauerei Ganter* wird aktuell als Gewerbeflächen eingestuft. Dies wird während des Fortbetriebs der Brauerei weiterhin der Fall sein, der entsprechenden Grenzsituation zwischen Gewerbe und Wohnen ist in den Planungen Rechnung zu tragen. Im Rahmen einer möglichen, zukünftigen Entwicklung wird dies bauplanungsrechtlich ggfs. anzupassen sein.

Maß der baulichen Nutzung

Auf den Flächen der *Artemis* (Grundstücksfläche ca. 19.200 m²) wird auf Basis der der Bau-massenstudie (siehe Kapitel B.2.3) eine mögliche Geschossfläche von 42.000 m² zugrunde gelegt, während im Bereich der *Brauerei Ganter* (Grundstücksfläche ca. 21.700 m²) eine mögliche Geschossfläche von 34.000 m² ermittelt wurde. Auf den Flächen der *Stadt* (Grundstücksfläche ca. 6.500 m²) ist eine Teilbebauung kombiniert mit einem Park oder reine Nutzung als Park vorstellbar. Bei einer Teilbebauung kann die Entwicklung im bebauten Bereich in vergleichbarer Dichte zu den Entwicklungen auf den Flächen der *Brauerei Ganter* und *Artemis* fortgeführt werden. Die weitergehenden Nutzungsanforderungen sind dem Kapitel B.3.1 zu entnehmen.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche entsprechend § 20 Abs. 3 S.1 und 2, Abs. 4 BauNVO sind alle Geschosse (auch Staffel- bzw. Dachgeschosse) inklusive ihrer Außenwände zur Berechnung heranzuziehen. Unberücksichtigt bleiben Balkone und Loggien.

Aus dem grundlegenden Ziel des Wettbewerbs einer städtebaulich verträglichen Entwicklung und Dichte kann sich eine Über- oder Unterschreitung der vorstehenden, erzielbaren Geschossfläche ergeben. Dabei wird aber davon ausgegangen, dass das zulässige Maß der Nutzung die zulässigen Grenzwerte gemäß § 17 BauNVO für ein „Urbanes Gebiet (MU)“ (GRZ 0,8 / GFZ 3,0) eingehalten werden.

Gebäudehöhen

Die umgebenden Straßenzüge weisen in weiten Teilen Gebäude mit einer Geschossigkeit von IV bis V Vollgeschossen auf. An der Ecke Schwarzwaldstraße / Fabrikstraße befindet sich ein Hochpunkt mit VIII Vollgeschossen. In einzelnen Abschnitten der Schwarzwaldstraße sowie in den Blockinnenbereichen finden sich zudem niedrigere Baukörper (II bis III Geschosse).

Vor diesem Hintergrund ist eine für das Areal geeignete Höhenentwicklung Gegenstand der Entwurfsaufgabe. Dabei ist dem Umfeld und den in Phase 1 zu erhaltenden Gebäuden im Gesamtareal angemessen Rechnung zu tragen. Eine bis zu siebengeschossige Bebauung erscheint dabei nur punktuell zur Akzentuierung vorstellbar. Um negative Auswirkungen einer solchen Akzentuierung auf den Kaltluftstrom zu vermeiden (siehe Kapitel B.2.10), sind diese mit möglichst geringem Luftwiderstand gegen den Ostwind auszubilden.

Aus Sicht der Ausloberin ist sowohl aus klimatischer als auch aus wirtschaftlicher Sicht auf die Anordnung von bauordnungsrechtlich als Hochhaus zu klassifizierenden Gebäuden (oberster Fußboden mehr als 22 m über der Geländeoberfläche) zu verzichten. Auch im weiteren Areal (Flächen *Brauerei Ganter / Stadt*) sind keine solchen Hochpunkte anzuordnen.

Neben der stadträumlichen Integration der neuen Gebäude, ist die Wirkung der Neubauten auf die Durchlüftung zu beachten. Entsprechende Untersuchungen wurden im Rahmen der Erstellung des klimatischen Gutachtens vorgenommen (siehe Anlage 06).

Baugrenzen

Die einzuhaltenden Baugrenzen sind der Abbildung 02 sowie der Anlage 01 zu entnehmen.

Im Norden ist eine „gedachte Baugrenze“ einzuhalten, welche in einem Abstand von 3,5 m parallel zur Grundstücksgrenze verläuft (siehe Anlage 04). Diese Grenze dient der Vorhaltung einer parallel zum Dreisamuferradweg verlaufenden Fläche, um den tieferliegenden Radweg langfristig um einen Fußweg ergänzen zu können (siehe Kapitel B.2.5). Aus diesem Grund darf die dortige Baugrenze maximal geringfügig und nur mit Gebäudeteilen ab dem 2. Obergeschoss teilweise überschritten werden.

Im Osten entlang der Fabrikstraße ist eine Baugrenze zugunsten einer möglichst durchgängigen Baumreihe festgesetzt. Diese darf vereinzelt mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überschritten werden, sofern dies städtebaulich begründet ist und dem Bestandsschutz der Bäume sowie einer erfolgreichen Ergänzung der Baumreihe nicht entgegensteht. Diese Überschreitungen sind auf einen solchen Umfang zu beschränken, dass sie der angestrebten, möglichst durchgängigen Eingrünung durch eine Baumreihe auf dieser Seite nicht entgegensteht (siehe Kapitel B.3.9).

Im Süden ist die Grenze der Abtretungsfläche zugunsten der Planung des Stadttunnels gleichzeitig als Baugrenze zu sehen (siehe Kapitel B.2.5). Diese darf maximal geringfügig und mit Gebäudeteilen ab dem 2. Obergeschoss teilweise überschritten werden.

Etwaige Fassadenbegrünungen sind hinsichtlich ihres Flächenbedarfs im Bereich des Erdgeschosses zu prüfen. Da eine Inanspruchnahme öffentlicher Flächen (z.B. Gehwegflächen) für Fassadenbegrünungen nicht zulässig ist, sind hierfür etwaig erforderliche Flächen auf den jeweiligen Grundstücksflächen (Flächen *Artemis / Brauerei Ganter / Stadt*) unterzubringen.

Abstandsflächen

Entsprechend §5 Abs. 7 LBO sind im urbanen Gebiet Abstandsflächen in einer Tiefe von mindestens 0,2 der Wandhöhe der Gebäude einzuhalten. Dabei können die unterschiedlichen Grundstücke der *Artemis* wie eine einzige Parzelle betrachtet werden. Die Abstandsflächen dürfen jedoch nicht auf den Flächen der *Ganter Grundstücks GmbH* liegen. Außerdem ist darauf zu achten, dass Abstandsflächen der Gebäude der *Artemis* nicht auf dem Grundstück oder den Grundstücken des geförderten Mietwohnungsbaus liegen um die entsprechende Lastenfreiheit

sicher zu stellen. Für die Lage der Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grün- oder Wasserflächen gelten die allgemeinen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.

Bauordnungsrechtliche Hinweise

Auch im Weiteren sind die Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg einzuhalten.

Fassaden

Im Rahmen des Wettbewerbs für die geplante Überbauung ist die Plastizität der Fassade ein zentraler Aspekt der gestalterischen und städtebaulichen Qualität. Angesichts der umliegenden Bebauung gewinnt die Fassadengestaltung über die bloße Funktionalität hinaus an großer Bedeutung, da sie maßgeblich dazu beiträgt, die Gebäude nicht nur in das bestehende Stadtgefüge einzufügen, sondern zugleich eine eigenständige Identität zu schaffen. Sollte eine Begrünung von Fassaden vorgesehen werden, ist diese auf dem jeweiligen privaten Grundstück bodengebunden auszuführen. Des Weiteren ist auf eine hohe Albedo der Oberflächen zu achten, um die Aufheizung durch Sonneneinstrahlung zu verhindern.

B.2.5 ANGRENZENDE PLANUNGEN | RESULTIERENDE ABTRETUNGSFLÄCHEN

Sowohl im Norden als auch im Süden stehen an das Quartier angrenzende Planungen an. Während im Norden der Rad-Vorrang-Route FR1 mehr Raum gegeben werden soll, laufen im Süden Planungen für den Stadttunnel Freiburg.

Ausbau Rad-Vorrang-Route 1

Der auch als Dreisamuferradweg bekannte FR1 ist 12 km lang, kreuzt keine einzige Ampel und führt nahezu ohne Wartezeiten durch die ganze Stadt. Formell handelt es sich bei dem Weg um einen Fuß- und Radweg, jedoch wird dieser vornehmlich von Radfahrenden genutzt, an durchschnittlichen Werktagen von über 8.000.

Im Bereich des Wettbewerbsgebiets zeigt sich der Weg allerdings sehr beengt. Aus diesem Grund wird der bestehende Radweg entlang des Areals auf eine nutzbare Breite von 4,0 m ausgebaut werden. Die aktuellen Planungen sehen vor, dass diese Verbreiterung in Richtung Norden zur Dreisam hin in deren Böschung hinein erfolgt. Um die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereichs mit der Fabrikstraße zu verbessern, werden an dieser Stelle Flächenabtretungen der Ausloberin an die Stadt in einer Gesamtflächenkulisse von ca. 10 m² erforderlich (siehe Anlage 04).

Um Konflikte zu vermeiden, sollen Zufußgehende aktuell auf die Fußwegeverbindung nördlich der Dreisam geleitet werden. In den Planungen ist eine Ergänzung des FR1 um einen 3,0 m breiten Fußweg zu berücksichtigen. Da sich diese aufgrund der beengten Situation nicht mehr auf den Grundstücken, welche heute in städtischer Hand liegen, befinden kann, wird eine Baugrenze an der nördlichen Grundstücksgrenze definiert. Die Fläche des Fußwegs, welcher dann zukünftig auf topografischer Höhe des Radwegs verlaufen soll (siehe Anlage 04), wird als Option von Seiten der Stadt Freiburg erworben, sobald dieser über die gesamte Länge des Ganter-Areals herstellbar ist. Der Entwurf muss an dieser Stelle daher sowohl mit der Bestandssituation als auch mit hergestelltem Fußweg qualitativvoll umgehen.

Stadttunnel Freiburg

Der Stadttunnel ist ein geplanter, etwa 1,8 km langer neuer Straßentunnel, mit dem ein großer Teil des heutigen Kfz-Verkehrs auf dem innerstädtischen Abschnitt der B31 zukünftig unterirdisch geführt werden soll. Da mit seiner Fertigstellung die bisherige B 31 zur Autobahn hochgestuft werden soll, erfolgt die Planung und Realisierung durch die Autobahn GmbH des Bundes.

Der Tunnel soll im Osten auf Höhe des Wettbewerbsgebiets an den bestehenden Schützenalleeentunnel anschließen und im Westen zur Kronenbrücke reichen. Damit soll vor allem der Durchgangsverkehr, welcher aktuell eine massive Belastung für Freiburg und insbesondere die Anwohnerinnen und Anwohner entlang der B31 darstellt, künftig unter die Erde verlagert werden. Entsprechend wird der Verkehr an der Oberfläche deutlich reduziert. Nach aktuellen gutachterlichen Schätzungen werden über zwei Drittel des Gesamtverkehrs und mehr als drei Viertel des Lkw-Verkehrs in den Tunnel verlagert, es verbleiben jedoch ca. 20.500 Fahrzeuge pro Tag als oberirdischer Verkehr, davon ca. 1.050 Lkw. Die Schwarzwaldstraße bleibt somit auch nach dem etwaigen Bau des Stadttunnels eine stark befahrene Straße.

Der Stadttunnel bietet für die Gestaltung der Innenstadt entlang der Dreisam völlig neue Möglichkeiten. Hierzu liegt eine Konzeptstudie der Büros *Latz + Partner Landschaftsarchitektur Stadtplanung Architektur Partnerschaft mbB* (Kranzberg) und *schneider+schumacher Aktiengesellschaft* (Frankfurt) vor, die die Neuzonierung der öffentlichen Räume betrachtet (siehe Anlage 04).

Derzeit wird die Entwurfsplanung des Tunnelbauwerks einschließlich aller erforderlicher Fachplanungen und Gutachten als Grundlage für das anschließende Planfeststellungsverfahren erarbeitet. Die Fertigstellung der Entwurfsplanung soll Ende 2026 abgeschlossen werden. Ein weiterer Zeitplan kann aktuell nicht abgeschätzt werden, jedoch haben die Planungen des Stadttunnels direkte Auswirkungen auf das *3sam quartier*.

Aufgrund der Ausmaße des Tunnelbauwerks ist eine Flächenabtretung der Ausloberin an die Stadt von ca. 930 m² entlang der Schwarzwaldstraße sowie aufgrund eines Notausstieges aus dem Tunnel auch im südlichen Bereich der Fabrikstraße von Nöten (siehe Anlage 04). Diese Fläche steht bei der Neuordnung des Areals nicht zur Verfügung.

Während des Baus des Stadttunnels kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Verkehrsführung entlang der Schwarzwaldstraße aufrechterhalten werden kann. Jedoch ist davon auszugehen, dass eine direkte Zufahrt von der Schwarzwaldstraße in das *3sam quartier* sowie in die *Brauerei Ganter* aus bauleistungsrechtlichen Gründen in einzelnen Phasen nicht möglich sein wird. Für diesen Fall sind jeweilige Sekundärerschließungen zu berücksichtigen (siehe Kapitel B.3.2).

Vorgesehen ist, dass die Schwarzwaldstraße nach dem Bau des Stadttunnels in Fahrtrichtung West über zwei Fahrspuren verfügen soll, welche um einen Radweg auf Straßenniveau ergänzt werden. Der sich anschließende Gehweg soll durch eine Baumreihe, welche zugleich der Eingrünung des Quartiers auf der Südseite dient, von der Fahrbahn separiert werden (siehe Anlage 04).

Da der Tunnel bislang planungsrechtlich nicht gesichert ist, muss bis dahin hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der resultierenden Lärmimmission für das *3sam quartier* von der bestehenden Belastungssituation ausgegangen werden.

Für den Wettbewerb und die Neubebauung der Fläche der *Artemis* ergeben sich somit zwei unterschiedliche Situationen, die gleichermaßen beachtet und bearbeitet werden müssen. Zum einen wird die Neubebauung der Fläche *Artemis*, um die spätere Oberflächengestaltung im Rahmen des Stadttunnelbaus zu ermöglichen, gegenüber dem derzeitigen Verlauf von Straße, Rad- und Fußweg zurückversetzt. Die Fläche zwischen Neubebauung und aktuellen Verkehrsflächen ist dabei so zu gestalten, dass ein hochwertiger Freiraum mit definierter Nutzbarkeit entsteht. Zum anderen ist, da davon auszugehen ist, dass der Stadttunnel gebaut und die entsprechende Oberflächengestaltung langfristig umgesetzt wird, die zukünftige Gestaltung und Flächenverteilung des Verkehrsraums (Anlage 04) bei der Planung der Fläche der *Artemis* zu beachten.

Geförderter Mietwohnungsbau

Bezüglich der Abtretungsfläche(n) für den geförderten Mietwohnungsbau sind die in Kapitel B.3.5 enthaltenen Vorgaben zu beachten. Die entsprechenden Flächen werden seitens der Ausloberin unentgeltlich an die *Stadt* abgetreten, mit dem Ziel dort geförderten Mietwohnungsbau realisieren zu lassen. Eine Vermischung mit Nutzungsflächen, die im Eigentum der *Artemis* verbleiben, ist aufgrund der Abtretung der gesamten Grundstücksfläche nicht erwünscht. Hinsichtlich etwaiger Gewerbeflächen im Erdgeschoss des geförderten Mietwohnungsbaus wird auf die Vorgaben in Kapitel B.3.5 verwiesen.

B.2.6 BODEN UND GRUNDWASSER

Das Bodengutachten sowie ein geotechnischer Bericht bezüglich Altlasten werden als Anlage 08 zur Verfügung gestellt.

Gem. §§ 5 Abs. 1, 6, 47 und 48 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie § 12 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) ist folgende Vorgabe zum Schutz des Grundwassers zu beachten:

Zum Schutz des Grundwassers darf bei der Gründung des Bauvorhabens eine Unterschreitung des mittleren Grundwasserhochstandes (MHGW), bezogen auf die tiefste Unterkante der Bodenplatte, nicht erfolgen. Das am Grundriss anliegende, höchste MHGW-Niveau ist maßgeblich.

Der jeweils aktuell gültige MHGW ist im städtischen FreiGIS öffentlich einsehbar und liegt im Planungsbereich zwischen 280,2 m+NN (südöstlicher Bereich, ca. 5,8 m unter Geländeoberkante) und 278,3 m+NN (nordwestlicher Bereich, ca. 4,8 m unter Geländeoberkante). Dieser Wert inkl. eines Puffers von mind. 30 cm ist bei der Planung von Gebäuden bereits im Wettbewerb zu berücksichtigen und in den Darstellungen von Gebäudequerschnitten zu verzeichnen.

B.2.7 LEITUNGSPLÄNE

Die Leitungspläne werden als Anlage 10 zur Verfügung gestellt. Zu beachten ist, dass die bestehenden Medien und Kanäle in der Schwarzwaldstraße im Rahmen des Baus des Stadttun-

nels vollständig zurückgebaut werden. Die Anschlüsse aller Medien, einschließlich ihrer Kanalanschlüsse, sind aus diesem Grund im Rahmen der Neuplanung und -bebauung innerhalb der *Artemis*-Flächen mit Sammelleitungen zusammenzuführen. Die Anschlüsse ans öffentliche Netz der Versorgungsnetze und die Vorflut des Kanals sind ausschließlich in der Fabrikstraße vorzusehen.

B.2.8 BAUMBESTAND

Das Areal ist historisch stark industriell geprägt, weshalb sich der Baumbestand hauptsächlich auf die westlich gelegene Fläche der *Stadt*, einen kleinen Teil der *Brauerei Ganter* entlang der Schwarzwaldstraße und die östlich der *Artemis*-Flächen verlaufende Fabrikstraße beschränkt. Insgesamt sind in diesen Bereichen 101 Bäume kartiert worden (siehe Anlage 05). Umso mehr ist darauf zu achten, diese Bäume möglichst zu erhalten und in die Planungen zu integrieren.

Zudem ist der dicht bewachsene Naturraum entlang des Dreisamufers zu berücksichtigen. Durch die baulichen Maßnahmen dürfen die dortigen Bäume nicht negativ beeinflusst werden.

Im Rahmen der Planungen sind die bislang fehlende Eingrünung mit Bäumen entlang der Schwarzwaldstraße und der Baumbestand in der Fabrikstraße zu ergänzen (siehe Kapitel B.3.9). Hinweise zu den sich aus den zu den Baumkronen einzuhaltenden Abstände und den daraus resultierenden Baugrenzen sind dem Kapitel B.2.4 zu entnehmen.

Generell ist eine möglichst große Anzahl an neuen, klimaangepasst gestalteten und mit ausreichend großem Baumquartier geplanten Baumstandorten zu integrieren. Dabei ist auch auf die Umwelteinwirkungen wie Wasserretention oder die Verschattung von Gebäuden und Wegen zu achten.

Bei Baumneupflanzungen ist grundsätzlich der Erdanschluss anzustreben, entsprechende Flächen sind im Areal einzuplanen. Dabei sind klimaangepasste, idealerweise heimische Baumarten mit großer Baumkrone zu wählen.

B.2.9 ARTENSCHUTZ UND UMWELT

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft der Biotopverbundachse Dreisam. Diese stellt einen wichtigen Lebensraum für verschiedene Artengruppen (z.B. Fledermäuse, Vögel und Libellen) dar. Insbesondere in Anbetracht dieser Lage wird auf die Erhaltung einer reichen Artenvielfalt an Tieren und Insekten ausdrücklich Wert gelegt, weshalb negative Einflüsse auf den Uferbereich weitestmöglich auszuschließen sind. Entlang der Dreisam gilt beidseits ein gesetzlich festgelegter Gewässerrandstreifen von 5 m Breite, gemessen ab Böschungsoberkante. Dabei hat der Radweg FR 1 Bestandsschutz. Eine künftige Nutzung als Gehweg (siehe Kapitel B 2.4 sowie Anlage 04), ist zum Wohle der Allgemeinheit möglich.

Zudem sollen die Freianlagen Nistmöglichkeiten für Vögel bieten. Beeinträchtigungen durch Licht- und Lärmimmissionen sind sowohl während der Bauphase als auch nach Anlage der Bebauung auf ein Minimum zu begrenzen.

Sowohl bei der Gestaltung von Grünflächen als auch bei der Neupflanzung von Bäumen und der Beleuchtung des öffentlich zugänglichen Raumes sollte auf eine naturnahe und insektenfreundliche Pflanzenauswahl und Ausstattung geachtet werden. Neben Rasenflächen sollten daher auch Wildblumenwiesen und Wildstaudenflächen entstehen. Die Beleuchtung ist (insbesondere hin zur Dreisam) auf das notwendige Maß zu begrenzen. Wo sie benötigt wird, ist die

Beleuchtung so zu gestalten, dass Pflanzen und Tiere vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmission geschützt sind. Es sollen ausschließlich abgeschirmte, staubdichte Leuchten mit warmweißem Licht und geschlossenem Gehäuse verwendet werden und kein Licht in oder über die Horizontale nach oben abgestrahlt werden.

Außerdem sollen bei der Fassadengestaltung (fest installierten Lamellen, Holzlattungen oder Metallgitter) und insbesondere bei deren Verglasung (keine freistehenden Scheiben, reflexionsarmes Glas, keine Übereckverglasungen) Maßnahmen zur Minimierung von Vogelschlag berücksichtigt werden.

B.2.10 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die globale Erwärmung der Erdatmosphäre ist eine belastende Hypothek im 21. Jahrhundert. Um die Energiewende in Freiburg voranzubringen und die klimaschädlichen CO₂-Emissionen zu reduzieren, hat die Stadt Freiburg ihr Klimaschutzziel verschärft. So beschloss der Gemeinderat einstimmig, die CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2030 um 60% zu reduzieren und bis 2035 klimaneutral zu werden. Bezugswert sind immer die CO₂-Emissionen des Jahres 1992.

Die Lage Freiburgs, welches sich von den Randhöhen des Schwarzwaldes bis in die Markgräfler Oberrheinebene erstreckt, bedingt im Vergleich zu den mittleren Verhältnissen in Baden-Württemberg eher nasse Verhältnisse und heiße Sommer. Die Häufigkeit an Tagen mit Hitze stress wird sich in Freiburg bis Ende des 21. Jahrhunderts verdoppeln. Das Wettbewerbsareal selbst stellt dabei gemäß des Klimaanpassungskonzeptes Hitze (KLAK Hitze) im Bestand einen „Hitze Hotspot“ im Sinne eines vulnerablen Stadtquartiers dar, der insbesondere tagsüber von Hitze belastet wird. Entsprechend soll vorrangig eine hitzeoptimierte Planung und Gestaltung zur Anwendung kommen. Um ein lebenswertes neues Wohnquartier zu schaffen, benötigt es ausreichend Grün, um den Klimawandel zu begegnen und die Wärmebelastung zu reduzieren. Im Sinne einer klimaresilienten Entwicklung stehen zudem die Faktoren Wassermanagement, Dichte und Höhe der Bebauung und Materialien, die eine Aufheizung des Gebiets bedingen würden, im Fokus.

In der Entwicklung eines klimaangepassten Quartiers ist jedoch nicht nur die Makrosituation innerhalb des Wettbewerbsgebiets zu betrachten, es sind auch etwaige Auswirkungen auf das lokale Klima umliegender Stadtteile zu berücksichtigen. Die zentrale Rolle spielt dabei der Erhalt des sogenannten „Höllentälers“, dem bedeutendsten Talabwindsystem für die Stadt Freiburg, das weite Teile des Stadtgebietes über die Dreisam als Kaltluftleitbahn in Sommernächten abkühlt. Entsprechend zu berücksichtigende Planungsvorgaben können dem Kapitel B.4.3 entnommen werden, weitergehende Aussagen sind dem lokalklimatischen Gutachten (Anlage 06) zu entnehmen.

B.2.11 REGENWASSERMANAGEMENT

Für die Klimaanpassung des Areals wird die Zielstellung einer wasserbewussten Quartiersentwicklung nach dem Schwammstadt-Prinzip für das Wettbewerbsgebiet vorgegeben. Die entsprechende Flächenbilanz versiegelter Flächen ist gemäß Anlage 14 vorzulegen.

Trotz noch nicht abschließend geklärter Rahmenbedingungen bezüglich der Trinkwassergewinnung für die Lebensmittelherstellung im Gebiet, welche eine Versickerung ausschließen würde, sind im Wettbewerb ausreichend begrünte Freiflächen für eine Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzuhalten (siehe Kapitel B.3.9). Auch die Ausführung von Grün-

und Retentionsdächern ist zu berücksichtigen. Es sind technische und organisatorische Vorsorgemaßnahmen zur Bewässerung städtischen Grüns zu treffen (z.B. Verwendung von Zisternen für die Speicherung von Niederschlagswasser).

Weitere Informationen über den Umgang mit Niederschlagswasser sowie Möglichkeiten und Grenzen der Entwässerungsplanung im Plangebiet sind der Anlage 07 zu entnehmen.

B.2.12 STARKREGEN

Voruntersuchungen zeigen, dass im Falle eines 30-jährigen Starkregenereignisses Regenwasser von der Fabrikstraße aus auf das Wettbewerbsgebiet einströmen kann. Grund hierfür ist eine Geländesenke im Bereich der Adresse Fabrikstraße 16, die dazu führt, dass sich an dieser Stelle anfallendes Regenwasser aus der Runzstraße, der Otto-Wels-Straße und aus der Schwendistraße sammelt. Auch an weiteren Stellen der Brauerei Ganter sind Geländetiefpunkte vorzufinden, an welchen sich bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser ansammelt.

Dieser Situation ist durch die Ausbildung von Notwasserwegen, ggfs. geeigneten Geländemodellierungen und Objektschutzmaßnahmen sowie eine entsprechende Retentionskonzeption Rechnung zu tragen. Nähere Informationen können der Anlage 07 sowie dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Freiburg für das Handlungsfeld Regenwasser entnommen werden. Entsprechende Konzepte sind Teil der Bearbeitung, die notwendigen Flächen sind vorzuhalten. Die Dreisam ist bei Starkregenereignissen möglichst wenig in Anspruch zu nehmen, eine gedrosselte Einleitung aus Rückhaltebereichen in die Dreisam ist möglich. Wird eine solche Einleitung vorgesehen, ist deren Querung des Radschnellwegs FR1 aus Sicherheitsgründen nur geschlossen bzw. unterhalb des Weges zu verlegen. Außerdem ist die Lage der Gashochdruckleitung DN 300 und der Mitteldruckleitung DN 150, welche als Anschlussleitung der Brauerei Ganter dient, zu berücksichtigen (siehe Anlage 10). Ein ausreichender Abstand von diesen Leitungen ist vorzusehen.

B.2.13 SCHALLSCHUTZ

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 09) zeigen eine anspruchsvolle Ausgangssituation auf. So liegt der Gewerbelärm nachts im südlichen Teil der westlichen Grundstücksgrenze oberhalb des Grenzwertes für Beurteilungspegel des geplanten Urbanen Gebietes (MU). Für den von der Schwarzwaldstraße ausgehenden Verkehrslärm ist dies sowohl tags als auch nachts der Fall.

Wesentlicher Baustein des Lärmschutzkonzepts wird die Gebäudestellung in Verbindung mit der räumlichen Anordnung der Nutzungen im Gebiet sowie den Grundrissen darstellen. Im Westteil der *Artemis*-Flächen können Lärmkonflikte durch eine an die *Brauerei Ganter* heranrückende Wohnbebauung entstehen. Die höchste Lärmeinwirkung wird durch die B 31 von Süden ausgelöst. Um den Einwirkungen des Verkehrslärms entgegenzutreten, ist eine möglichst geschlossene Bauweise an der B 31 angemessen. Denkbar ist hierbei eine ergänzende Abschirmung, um beispielsweise auf Lücken in der Gebäudestruktur zu reagieren.

Es ist davon auszugehen, dass sowohl entlang der B 31 als auch in Richtung der *Brauerei Ganter* bei der Anordnung schutzbedürftiger Räume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro etc.) mit offenbaren Fenstern in Richtung der jeweiligen Lärmquellen weitreichende Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten sein werden. Auch über Vorbauten oder die Anordnung von Balkonen oder

Loggien, die ggfs. geschlossen werden können, kann auf den einwirkenden Lärm reagiert werden.

Um durch die Neubebauung keine negativen Effekte auch die bestehenden Gebäude südlich der B 31 zu generieren, sollten die entsprechenden Fassaden möglichst wenig schallreflektierend geplant werden.

B.2.14 LUFTSCHADSTOFFE UND GERÜCHE

Die verkehrsbedingten Emissionen der B 31 prägen die Luftschadstoffbelastung im Gebiet maßgeblich. Der Hauptteil der vorhandenen Luftschadstoffe resultiert aus der Verkehrsbelastung vor Ort. Ein entsprechendes Screening der Luftschadstoffe (siehe Anlage 09) hat dabei vereinzelte Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte ergeben, die jedoch zum jetzigen Zeitpunkt keine gebäudebezogenen Einzelmaßnahmen erforderlich machen.

Nach aktueller gutachterlicher Einschätzung sind aufgrund der Geruchsimmissionen der *Brauerei Ganter* keine gebäudebezogenen Einzelmaßnahmen zwingend. Es ist davon auszugehen, dass die Immissionswerte der TA-Luft eingehalten werden können. Ungeachtet dessen sollte die subjektive Geruchswahrnehmung in der Ausrichtung und Grundrissgestaltung der Wohnungen berücksichtigt werden.

B.3 AUFGABENSTELLUNG

B.3.1 STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNGEN

Gesamtareal

Für das Gesamtareal (Flächen *Artemis*, *Brauerei Ganter*, *Stadt*) zwischen Schwarzwaldstraße, Fabrikstraße und Dreisam ist ein gesamthafes Konzept für eine in Abschnitten umsetzbare, langfristige Entwicklung zu entwickeln. Hierzu ist über die jeweiligen Grenzen der Eigentumsflächen hinaus zu denken, um sicherzustellen, dass aufeinander abgestimmte Entwicklungsoptionen gefunden werden, die zugleich Spielräume für die jeweiligen Teilbereiche ermöglicht und deren jeweilige Eigenständigkeit gewährleistet, da der Brauereibetrieb am Standort auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

Relevante Themen hierfür sind unter anderem die innere und äußere Erschließung inklusive der Berücksichtigung des geplanten Ausbaus des Stadttunnels, die inneren und äußeren Grün- und Freiräume und deren Einbindung in das baulich-räumliche Umfeld, die Vermittlung zwischen Neubau- und Bestandsbereichen, die Festlegung der Nutzungen und deren Verteilung im Gebiet, die Erfordernisse einer zeitgemäßen blau-grünen Infrastruktur und der Umgang mit äußeren Faktoren wie der vorhandenen Kaltluftleitbahn, den Anforderungen des Klimawandels und den sonstigen Emissionen und Immissionen im und um das Gebiet herum.

Die einzelnen Teilbereiche der Stadt Freiburg, der *Brauerei Ganter* und der *Artemis* sollen dabei zielführend miteinander und mit der Umgebung verknüpft werden. So soll aufgezeigt werden, wie neben der vorzusehenden Erweiterung des Dreisamuferradweges um einen zukünftigen Fußweg (siehe Kapitel B.2.5) eine langfristig tragfähige Durchwegung in Ost-West-Richtung möglich ist, die eine Entwicklung der Flächen der *Brauerei Ganter* sowie eine zukünftige Entwicklung der städtischen Flächen am Westrand des Areals ermöglicht und fördert. Dabei ist zu prüfen, ob die östlich auf das Areal treffende Runzstraße im Areal als fußläufige Verbindung aufgenommen wird und wie eine solche Fortführung gestaltet werden würde. Dies zieht nicht notwendigerweise eine räumlich exakte Aufnahme der Runzstraße nach sich, die gewünschte Verbindung in Ost-West-Richtung kann auch an anderer Stelle liegen.

Dabei ist auf die Entwicklung eines qualitätvollen Wohnstandortes zu achten. Entsprechend ist darauf zu achten, dass die Wohnnutzung sinnvoll im Quartier angeordnet wird. Entlang der Schwarzwaldstraße sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss aus stadtplanerischen Gründen ausgeschlossen (siehe Kapitel B.2.13 und B.2.14), im 1. OG sind sie nur bei Berücksichtigung des Lärm- und Immissionsschutzes möglich. Entlang sonstiger Straßen sowie an Plätzen und Wegen, die nicht nur für die Quartiersbewohner, sondern auch für eine breitere Öffentlichkeit zugänglich sind, sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss grundsätzlich möglich. Dabei wird die Wahrung der Privatsphäre der Wohnungen (z.B. Einsehbarkeit) als wichtiges Qualitätsmerkmal gesehen. Zudem ist auf eine gute Belichtung sowie eine qualitätvolle Ausrichtung (bspw. Vermeidung reiner Nordausrichtung) aller Wohnungen zu achten. Dies gilt im gleichen Umfang auch für temporäre Wohnformen (siehe Kapitel B.3.6).

Im gesamten Quartier wird Wert auf eine Durchgrünung und das Generieren qualitätvoller Freiräume gelegt. Der Perspektivplan Freiburg 2030 gibt vor, dass die Entwicklung neuer Siedlungsbereiche und von Nachverdichtungsflächen mit einer Steigerung der Außenraumqualität sowie einer Versorgung der Wohnbevölkerung mit öffentlichen und privaten Grünflächen Hand in Hand gehen muss.

Im hier neu zu entwickelndem Areal ist daher besonders Augenmerk auf die Übergänge von öffentlichen zu halb-öffentlichen und privaten Flächen und Bereichen zu legen. Insbesondere in städtischen, verdichteten Lagen mit hoher Bevölkerungs- und Nutzungsdichte ist der Schutz der Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner von hoher Bedeutung (siehe Kapitel B.3.4).

Das Gesamtareal soll dabei als autoarmes Quartier entwickelt werden, um eine höchstmögliche Aufenthaltsqualität im Quartiersinneren zu generieren. Dennoch ist darauf zu achten, dass die Durchwegung des Areals die Themen Anlieferung, Rettungswege sowie notwendige Ausnahmefahrten (bspw. für die Entsorgung) leistungsfähig aufnehmen kann und für die entsprechenden Verkehre kurze Wege sowie eine einfache Durchfahrbarkeit ermöglichen.

Flächen Stadt

Für die Flächen der *Stadt* im westlichen Teil des Areals sind verschiedene Entwicklungsszenarien (Teilbebauung kombiniert mit einem Park oder reine Nutzung als Park) denkbar. Insgesamt gilt es, für die Bebauung einen qualitätvollen westlichen Abschluss zu finden, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen der Umgebung und den vorhandenen Baumbestand angemessen berücksichtigt.

Im Falle einer Teilbebauung *Stadt* soll sich die bebaute Teilfläche, an der für die Flächen der *Brauerei Ganter* vorgesehenen Dichte orientieren. Der Nutzungsschwerpunkt liegt dabei auf dem Wohnen, das heißt max. ein Viertel der in diesem Bereich generierten Geschossfläche darf für Gewerbe vorgesehen werden. Auch wenn eine teilweise Bebauung der städtischen Fläche vorgesehen wird, ist darauf zu achten, dass eine angemessene Grünfläche generiert wird. Alternativ kann konzeptabhängig auch eine vollständige Nutzung als Grünfläche bzw. als Park vorgesehen werden, eine vollständige Bebauung des Teilbereichs ist nicht erwünscht.

Flächen Brauerei Ganter

Im Bereich der *Brauerei Ganter* wurde durch die vorgelagerte Volumenstudie eine Geschossfläche von insgesamt ca. 34.000 m² als vorstellbar ermittelt (siehe Anlage 03). Die Geschossfläche ist dabei über alle Geschosse zu ermitteln, unabhängig davon, ob es sich um Vollgeschosse handelt oder nicht. Hiervon werden ca. 9.000 m² von bestehenden Gewerbeflächen abgebildet, welche in die Planungen zu integrieren sind (siehe Kapitel B.3.6). Auf der verbleibenden Fläche sind somit ca. 25.000 m² Geschossfläche zu generieren, welche sich wiederum aus ca. 17.500 m² Geschossfläche für Wohnen und 7.500 m² Geschossfläche für Gewerbe zusammensetzen sollen.

Übergang zu den Flächen Artemis

Im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzungen für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass das städtebauliche Konzept für die Flächen des hochbaulichen Realisierungsteils der *Artemis* (siehe Abbildung 01) städtebaulich eigenständig qualitativvoll funktioniert, da die unmittelbar westlich angrenzenden Flächen für einen derzeit noch unabsehbaren Zeitraum durch die *Brauerei Ganter* weiterhin gewerblich / industriell genutzt werden. Die dazwischen liegenden Flächen der sogenannten Mälzerei (Flst.Nr. 5236/18 und 5236/19), des „Schalander“ (Flst.Nr. 5236) sind Teil des städtebaulichen Realisierungsteils und sollen die Fläche des hochbaulichen Realisierungsteils städtebaulich mit der in weiterer Zukunft liegenden Entwicklung des städtebaulichen Ideenteils verknüpfen und für diese den notwendigen Impuls geben. Dabei ist auf die sich ergebenden Rahmenbedingungen des Nebeneinanders des neuen Wohnquartiers und des Brauereibetriebs angemessen zu reagieren. Zu berücksichtigen ist, dass das Betriebsgelände auch zukünftig vor Zutritt zu schützen sein wird.

Dennoch ist es das Ziel, dass die Neuentwicklung der *Artemis*-Flächen keine abschirmende Haltung Richtung Westen entwickelt. Vielmehr soll eine modulare Fortführbarkeit der Entwürfe nach Westen ermöglicht werden. Somit ist hier zu definieren, wie sich Bestand und Neubau baulich zueinander verhalten und orientieren und wie in diesem Bereich baulich und durch die Gestaltung der Außenflächen die notwendige Differenzierung und Zonierung gesichert und zugleich die Voraussetzung für eine später fortzusetzende Entwicklung geschaffen werden kann.

Flächen *Artemis*

Auf den Flächen der *Artemis* selbst soll ein hochqualitatives gemischtes Wohnumfeld mit Gewerbeflächenanteil entstehen. Die städtebauliche Setzung ist darauf auszurichten, diese Zielstellung bestmöglich zu erfüllen. Auf Basis der vorgeschalteten Baumassenstudie (siehe Kapitel B.2.3) wurde für die Fläche der *Artemis* eine Richtgröße von ca. 42.000 m² Geschossfläche (einschließlich Aufenthaltsräume, den zu ihnen gehörenden Treppenräumen und Umfassungswänden in Nicht-Vollgeschossen) ermittelt, die in der weiteren Entwicklung möglichst erreicht werden soll. Konzeptabhängig kann diese Richtgröße unter Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit und Qualität über- oder unterschritten werden.

Ein Fünftel zu realisierenden Gesamtgeschossfläche (ca. 8.000 m²) soll für „Gewerbefläche“ zur Verfügung stehen. Der Begriff Gewerbefläche wird in diesem Zusammenhang als Oberbegriff für alle „Nicht-Wohnflächen“ verwendet. Von der zu realisierenden Gewerbefläche dürfen nach Abstimmung mit der Stadt max. 25 % der Geschossfläche des Gewerbes in der Aufsiedlungsphase temporär (für max. 10 Jahre) für Wohnzwecke genutzt werden. Hieraus resultierende höhere Anforderungen an Lärm- oder Immissionsschutz sind bei der Planung dieser temporär nutzbaren Flächen zu berücksichtigen.

Die entstehende *Gesamt-Wohnfläche* von ca. 34.000 m² Geschossfläche ergibt sich somit aus der im Areal entstehenden Gesamtgeschossfläche unter Abzug der „Gewerbefläche“.

Die *Artemis* wird in solchem Umfang Grundstücksfläche an die Stadt abtreten, dass darauf geförderter Mietwohnungsbau im Umfang von 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnen entstehen kann. Hierzu wird *Artemis* ein oder mehrere zusammenhängende später heraus zu parzellierende Grundstücke an die Stadt Freiburg abtreten, auf dem die Stadt den geförderten Wohnraum selbst realisieren wird.

Zur Verdeutlichung der Ermittlung der Geschossfläche an gefördertem Mietwohnungsbau dient exemplarisch folgendes Beispiel:

	Beispielswerte anhand der Volumenstudie
- Geschossfläche im Gesamtareal	42.000 m ²
- Abzüglich Gewerbefläche ¹	8.000 m ²
- Abzüglich bestehende Wohnbaurechte ²	4.000 m ²
- Neu geschaffene Geschossfläche für Wohnen	30.000 m ²
- 20% der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnen = Bezugsgröße zur Ermittlung der abzutretenden Grundstücksfläche	6.000 m ²

¹ Der Begriff Gewerbefläche wird zum Zwecke der Berechnung der abzutretenden Grundstücksfläche als Oberbegriff für alle „Nicht-Wohnflächen“ verwendet. Die Gewerbefläche, die temporär für Wohnzwecke genutzt werden kann, beträgt max. 2.000 m² Geschossfläche, unabhängig von der erreichten Geschossfläche insgesamt.

² Als bestehendes Wohnbaurecht wird eine Geschossfläche von fix 4.000 m² zugrunde gelegt, unabhängig von der tatsächlich im Bestand vorhandenen Wohnfläche

Die Immissionen wie Verkehrslärm von den teils stark befahrenen umliegenden Straßen sowie Immissionen aus dem Betrieb der *Brauerei Ganter* sind zu berücksichtigen (siehe Kapitel B.2.13).

In den freibleibenden Erdgeschossflächen sowie ggfs. den Obergeschossen entlang der Schwarzwaldstraße und in anderen geeigneten Lagen sind Gewerbe und Dienstleistungen mit einer Gesamtflächenkulisse von mind. 8.000 m² anzuordnen.

Zudem ist die städtebauliche, funktionale und gestalterische Gliederung der Außenflächen eine zentrale Aufgabe des Verfahrens, um ein qualitätsvolles Wohnumfeld zu generieren.

B.3.2 ERSCHLIESSUNG DES WETTBEWERBSGEBIETES

Motorisierter Individualverkehr (MIV) und ruhender Verkehr

Für das künftige Quartier der *Artemis* sollen zwei vollumfänglich funktionsfähige Zufahrtsmöglichkeiten vorgesehen werden, von denen auch die Zufahrten in die Tiefgarage (siehe Kapitel B.3.7) erfolgen sollen. Eine Möglichkeit ist dabei von südlicher Seite und eine aus östlicher Richtung vorzusehen. Bei der Anordnung der Zufahrten ist darauf zu achten, dass die östlich angrenzenden Straßenräume nicht primär belastet werden und auch der Bereich gegenüber der Einmündung der Runzstraße nicht durch die private Zufahrt tangiert werden wird. Zu berücksichtigen ist in diesem Zuge, dass die nördlich der Dreisam verlaufende Kartäuserstraße in Zukunft zu einer Hauptradwegeverbindung ausgebaut wird und dort der Kfz-Verkehr weitestgehend wegfallen soll. Somit steht die Kartäuserstraße für die Anfahrt zum Quartier nicht zur Verfügung.

Da die Zufahrt von der Schwarzwaldstraße während des Baus des Stadttunnels vermutlich mindestens zeitweise nicht zur Verfügung stehen wird, ist das Erschließungssystem so auszurichten, dass dieses temporär auch von der Fabrikstraße abgedeckt werden kann. Nach Fertigstellung des Stadttunnel kann von der Schwarzwaldstraße unter gewissen Voraussetzungen eine Linksabbiegespur in Aussicht gestellt werden, sodass auch von Westen kommend ein Abbiegen in das Areal ermöglicht wird. Da die technische Prüfung hierfür jedoch noch nicht abgeschlossen ist, muss die Erschließung von der Schwarzwaldstraße aus Osten kommend, mit "rechts rein – rechts raus", funktionsfähig sein. Ein Rückstau im Bereich der Zufahrt in den öffentlichen Straßenraum ist dabei auszuschließen.

Für die Zufahrtsituationen gelten dabei folgende Rahmenbedingungen:

- Zufahrt von der Schwarzwaldstraße mit einem Mindestabstand von 80 m vom Kreuzungsbereich Schwarzwaldstraße / Fabrikstraße
- Zufahrt von der Fabrikstraße mit einem Mindestabstand von 40 m vom Kreuzungsbereich Schwarzwaldstraße / Fabrikstraße
- Keine Zufahrt für den regelmäßigen Kfz-Verkehr in direkter Verlängerung der Runzstraße (eine Zugangsmöglichkeit für Zufußgehende, Radfahrende oder Rettungsfahrzeuge in Verlängerung der Runzstraße ist denkbar)

Die sich aus diesen Rahmenbedingungen ergebenden möglichen Bereiche für Zufahrten können der Abbildung 02 sowie der Anlage 09 entnommen werden.

Die Erschließung sollte leistungsfähig, aber wo möglich flächenarm erfolgen. Es wird sehr großer Wert auf die Aufenthaltsqualität der Freiräume gelegt, auch wenn diese der Erschließung dienen. Auf die Leistungsfähigkeit der Anlieferung, insbesondere der Nicht-Wohnnutzungen, ist

zu achten. Ebenso sind etwaige Schallemissionen der an die Zufahrtssituationen gekoppelte Lage der Tiefgaragenzufahrten zu bedenken.

Die Erschließung erfolgt dabei auf privater Fläche, ist aber öffentlich begehbar. Entsprechend dient sie vornehmlich den Nutzenden des *3sam quartiers*. Daher darf zwischen den beiden Zufahrten im Alltag kein Schleichverkehr entstehen, dennoch ist aufzuzeigen, wie im Falle einer Blockierung einer Zufahrt temporär die Andienung aller Einheiten über die andere Zufahrt gewährleistet werden kann. Dies betrifft unter anderem eine Bauphase des Stadttunnels. Während dieser muss die Erschließung phasenweise auch ohne Zufahrt von Süden und ohne oberirdische Durchfahrt durch das Quartier leistungsfähig bleiben.

In der Betrachtung des Gesamtareals (Flächen der *Brauerei Ganter* und der *Stadt*) in Phase 1 des Wettbewerbs können von Seiten der Schwarzwaldstraße entwurfsabhängig weitere Zufahrtsmöglichkeiten vorgesehen werden. Wo möglich sollten dabei die bestehenden Einmündungen der Leo-Wohleb-Straße (Stichstraße westlich des *Ballhaus mit aktuell bestehender Notzufahrt für die Feuerwehr*) und die Zufahrt der *Brauerei Ganter* berücksichtigt werden. Während des Weiterbetriebs der *Brauerei Ganter* wird die aktuell bestehende Zufahrt auf das Gelände weiterhin für den Betrieb benötigt. Die Fläche zwischen „Schalander“ und dem Verwaltungsgebäude westlich davon muss entsprechend als Zufahrt für LKW bestehen bleiben. Steht diese Zufahrt während des Baus des Stadttunnel zeitweise nicht zur Verfügung, erfolgt die Zufahrt zum Betriebsgelände über eine Behelfszufahrt von der Leo-Wohleb-Straße (siehe Anlage 09).

Fuß- und Radwege

Das Areal ist im aktuellen Bestand für den öffentlichen Fußverkehr nicht durchquerbar. Dieser Umstand ist im Zuge der Neustrukturierung des Areals zwingend zu beheben. Durch ein sinnvolles Netz öffentlich durchwegbarer Bereiche soll der derzeitige „Inseleffekt“ des Quartiers überwunden und die Verknüpfungen in die umliegenden Quartiere verbessert werden. Dennoch soll der Radverkehr nicht durch das Quartier geführt werden, hierfür stehen die in Zukunft ausgebauten Rad-Vorrang-Route 1 entlang der Dreisam sowie die Radwegführung entlang der Schwarzwaldstraße zur Verfügung.

Zwar soll diese im Zuge mit dem Ziel einer durchgängigen Verbindung entlang der Dreisam und der grundsätzlichen Erlebbarkeit des Dreisamufers um einen Fußweg ergänzt werden (siehe Kapitel B.2.5), jedoch wird dieser südlich des Radwegs liegen. Eine direkte Zuwegung für Fußgängerinnen und Fußgänger in Richtung Dreisam ist aufgrund des Verkehrs auf der Rad-Vorrang-Route unzulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss ein Zugang zum sehr stark befahrenen Radweg zuverlässig unterbunden werden.

ÖPNV-Anbindung

Entlang der Schwarzwaldstraße verkehrt die Tramlinie 1. Das Wettbewerbsgebiet liegt mittig zwischen den Haltepunkten *Brauerei Ganter* und *Maria-Hilf-Kirche*, welche sich jeweils in einer Entfernung von etwa 300 m von den *Artemis*-Flächen befinden. Die Anbindung an diese Haltestellen stellen einen essenziellen Aspekt in der Zielstellung eines möglichst verkehrssarmen Quartiers dar. Es ist gewünscht, dass sich die Eingangssituation des *3sam quartiers* sowie die innere Struktur und Erschließung so ausrichten, dass die Wegeverbindungen zu den Stadtbahnhaltestellen möglichst kurz sind.

Dieses bestehende Angebot wird als qualitativvoll angesehen und bedarf keines weiteren Ausbaus im Quartier.

Car-Sharing

Im Freiburger Stadtgebiet werden hauptsächlich von zwei Anbietenden Car-Sharing Autos zur Verfügung gestellt.

Die nächsten Angebote bietet die *naturenergie sharing GmbH*. Diese unterhält vier Stellplätze unmittelbar nördlich des Wettbewerbsareals an der Kreuzung Fabrikstraße/ Oberau sowie zwei Stellplätze unmittelbar südlich des Areals an der Talstraße 72.

Auch die *Grüne Flotte* unterhält Standorte in der Nähe des Wettbewerbsareals. Südlich finden sich Stellplätze an der Kreuzung Talstraße / Dreikönigstraße sowie an der Kreuzung Zasiusstraße / Nägeleseestraße, nördlich finden sich Stellplätze in den Straßen Oberau und Kartäuserstraße.

Dieses bereits gut ausgebaute Netz soll künftig weiter verdichtet werden. Die Entwicklung des *3sam quartiers* bietet hierfür eine sehr gute Möglichkeit. Entsprechend sind in der Planung zwei unmittelbar von der Fabrikstraße erreichbare, oberirdische Stellplätze für Car-Sharing vorzusehen.

Anlieferung und Entsorgung

Im Rahmen des Erschließungskonzeptes sind auch die Themen Anlieferung und Entsorgung mitzudenken. Entsprechende Aufstellflächen sind nachzuweisen. Die Anlieferung und Entsorgung sollte dabei möglichst wenig störend erfolgen und dem verkehrsarmen Charakter des *3sam quartiers* im Inneren Rechnung tragen.

Die Abfallentsorgung ist – sofern dies die Lage des entsprechenden Grundstücks erlaubt – mindestens für den geförderten Mietwohnungsbau über Unterflurcontainersysteme zu lösen. Hierzu sind die erforderlichen Zufahrten sowie der entsprechende Platzbedarf zu berücksichtigen. Einzelheiten sind der Broschüre der ASF (Anlage 11) entnehmen. Sofern die geförderten Mietwohnungen an einem Standort entstehen, sind erfahrungsgemäß vier Container einzuplanen (jeweils ca. 2 x 2 m Grundfläche und etwa 3 m Tiefe). Nach Möglichkeit ist ein solches System auch für den freifinanzierten Wohnungsbau vorzusehen. Hierfür sind an geeigneten Standorten in Summe zwölf Container zu verteilen.

Trafostationen

Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie sind umfangreiche Netzbaumaßnahmen und die Errichtung von zwei bis drei Trafostationen erforderlich. Hierfür sind freistehende Anlagen vorgesehen, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzend vorzusehen sind (idealerweise angrenzend zur Fabrikstraße) und einen Mindestabstand von 5 m zum nächsten Gebäude aufweisen.

Dazu sind nachfolgende Flächen erforderlich:

- Variante 1: drei Grundstücke mit einer Grundfläche von 6 m x 7 m auf welchem sich jeweils ein Trafo befindet
- Variante 2: ein Grundstück mit der Grundfläche von 6 m x 7 m für einen Trafo sowie ein Grundstück mit einer Grundfläche von 7 m x 10 m für zwei Trafos (eingehaust)

B.3.3 WOHNEN

Hauptnutzung im neuen Quartier ist Wohnen, welches in verschiedenen Formen für unterschiedliche Zielgruppen angeboten wird. Abhängig von der insgesamt im Wettbewerbsergebnis final nachgewiesenen Geschossfläche wird die Umsetzung von 28.000 m² Geschossfläche für

freifinanzierte Mietwohnungen angestrebt. Hierbei sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen.

B.3.4 FREIFINANZIERTES WOHNEN

Das Wohnangebot im *3sam quartier* (Grundstücke der *Artemis*) verkörpert die Vision urbanen Wohnens in einem durchgrünten Stadtquartier. Dieses zeichnet sich durch die Verbindung einer bestens erschlossenen Lage, die Nähe zur Stadt und zur Natur, eines vielfältigen Nutzungs- und Freizeitangebot in direkter Umgebung sowie eines dynamischen, aufstrebenden Umfelds aus. Die Lebendigkeit der unterschiedlichen Nutzungen im Quartier sind ebenso Teil der Wohnqualität wie lärmgeschützte und private Außenräume.

Das *3sam quartier* soll eine breite Zielgruppe ansprechen, welche die perfekte Symbiose aus urbanem, aber auch naturnahem Leben in einem dynamischen Umfeld schätzt. Die Wohnungen richten sich an Menschen, die auf moderne, flächeneffiziente Grundrisse genauso Wert legen, wie auf die einzigartigen Qualitäten des neu entstehenden Quartiers an der Dreisam. Die Adressbildung dieser Nutzungen sowie die Unterstützung bei der Bildung öffentlicher, zentraler Bereiche ist darzustellen.

Eine grobe Gliederung des Angebots ist wünschenswert, damit ähnliche Nutzergruppen nach Möglichkeit näher beieinander sind. Jede einzelne Wohnung soll ihre spezifischen Qualitäten nutzen, wobei eine durchgängige Konzeption Vorteile bringt.

Wohnungsmix und Wohnungsgrößen

Im Sinne einer stufenweisen Entwicklung und einer durchmischten Bewohnerstruktur in den einzelnen Bauabschnitten ist der nachstehende Wohnungsmix in jedem Baufeld einzuhalten.

- 1-Zimmer-Wohnungen: 5 %
- 2-Zimmer-Wohnungen: 25 %
- 3-Zimmer-Wohnungen: 35 %
- 4-Zimmer-Wohnungen: 30 %
- 5-Zimmer-Wohnungen: 5 %

Die Prozentangaben beziehen sich dabei auf die Anzahl der Wohneinheiten, nicht auf das Verhältnis der generierten Wohnfläche. Abweichungen von +/- 5% werden im Rahmen des Wettbewerbs als unerheblich betrachtet.

Dabei sollen die Wohneinheiten folgende Wohnfläche aufweisen:

- 1-Zimmer-Wohnungen: 32 – 40 m²
- 2-Zimmer-Wohnungen: 49 – 55 m²
- 3-Zimmer-Wohnungen: 78 – 87 m²
- 4-Zimmer-Wohnungen: 99 – 110 m²
- 5-Zimmer-Wohnungen: 122 – 135 m²

Wohnen im Erdgeschoss

Zu den für Wohnnutzungen geeigneten Lagen wird auf die Ausführungen in Kapitel B.3.1 verwiesen.

Dort, wo Wohnungen im Erdgeschoss vorgesehen sind, können diese entweder ebenerdig oder als Hochparterre geplant werden. Diese müssen aber über ausreichend Privatheit und Schutz vor Verletzungen (Schutz vor Einblicken oder öffentlicher Durchwegung in die zu schaffenden privaten Außenbereichen) derselben verfügen. Hierzu sind neben der Gestaltung von Frei- und

Bewegungsräumen auch die Möglichkeiten der topographischen Geländegestaltung sowie der Architektur zu nutzen. Private Wohn- und Außenflächen sind von Wege- und Platzflächen, Erschließungsanlagen, Parkständen, Gewerbenutzungen oder sonstigen Nutzungen mit hoher Frequentierung / Störgefahr durch Geländemodellierung, Grünflächen und deren Bepflanzung oder sonstige Maßnahmen so abzusetzen, dass keine direkte Einsehbarkeit entsteht.

Wohnungen, die mit bodentiefen Fenstern und auf gleichem Niveau zu Wegen und Straßen keinerlei Privatsphäre bieten, sind nicht erwünscht. So soll verhindert werden, dass die Bewohnenden zu Maßnahmen wie bspw. Sichtschutzzäune, Sichtschutzfolien auf Fenstern und Türen im Erdgeschoss oder dauerhaft heruntergelassenen Jalousien greifen.

Grundrissgestaltung

Das Ziel der Grundrisse liegt in einer Gestaltung, die kompakt ausgeführt ist, aber möglichst vielen Qualitäten und Nutzungsmöglichkeiten vorweisen kann (siehe Kapitel B.4.2). Dies umfasst unter anderem eine geeignete Grundrissgestaltung in Lagen, welche auch in Obergeschossen vom entsprechenden Lärmeintrag beeinträchtigt sind. Bei der Konzeption der Wohneinheiten sind die anwendbaren Normen, insbesondere die DIN 18040-2 *Barrierefreies Bauen im Wohnungsbau*, zu berücksichtigen.

In der Grundrissgestaltung ist eine gute Nachtlüftung der Wohnungen mitzudenken. Dies kann bspw. durch eine Querlüftung durchgesteckter Wohnungen erreicht werden. Die Ausführung von Maisonette-Wohnungen ist dabei aber nicht erwünscht.

Für die freifinanzierten Wohnungen soll im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eine lichte Raumhöhe von mind. 2,6 m eingehalten werden. In den folgenden Obergeschossen soll eine lichte Raumhöhe von 2,5 m eingehalten werden. Im obersten Geschoss kann die lichte Raumhöhe auch überhöht werden. Auch wo temporäre Wohnformen angedacht sind (siehe Kapitel B.3.6) können überhöhte Geschosse im Zusammenhang mit der späteren gewerblichen Nutzung sinnvoll erscheinen.

Ein Schlafzimmer pro Wohnung muss mindestens 14 m² groß sein, alle weiteren mindestens 12 m². Das Schlafzimmer soll dabei eine Mindestbreite von 3 m nicht unterschreiten. Als Nachweis für die Möblierbarkeit ist ein Doppelbett in einer Größe von 200 x 180cm sowie ein 5-Elemente-Schrank zu verzeichnen. Es wird darauf Wert gelegt, dass die Räume flexibel einrichtbar und unterschiedlich möblierbar sind.

Die Küchen aller Wohnungen sind mit je einem Hochschrank mit Backofen, einem Hochelement mit Kühlschrank / Tiefkühler auszustatten. Zusätzlich zu diesen zwei Elementen sind die Küchen abhängig der Wohnungsgröße mit weiteren Elementen wie folgt anzuordnen:

- 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen: 5 weitere Elemente, Anordnung einzeilig
- 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen: 6 weitere Elemente, Anordnung zweizeilig oder U-förmig
- 5-Zimmer-Wohnungen: 7 weitere Elemente, Inselkonfiguration bevorzugt

Die Wohnungen sind zudem abhängig der Wohnungsgrößen mit entsprechenden Badezimmern auszustatten. Die Anforderungen lauten wie folgt:

- 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen:
ein Badezimmer mit Waschbecken, WC und Dusche
- 3-Zimmer-Wohnungen:
ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, WC und Dusche sowie
ein zweites WC mit Waschbecken

- 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen:
ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, WC und Dusche sowie
ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, WC und Badewanne

Jede Wohnung sollte zudem über die Möglichkeit verfügen, einen Waschturm (Waschmaschine und Trockner, übereinander angeordnet) aufzustellen. Entsprechende Anschlüsse können im Badezimmer verortet werden, es kann aber auch eine gesonderte Fläche in Form einer Abstellkammer vorgesehen werden.

Private Freiflächen stellen einen essenziellen Bestandteil einer hohen Wohnqualität dar. Entsprechend sind die Wohnungen entsprechend der Wohnungsgröße mit Balkonen, Loggien oder Terrasse auszustatten. Diese sollten Platz für einen Tische samt Stühlen für alle Bewohnenden der jeweils zugehörigen Wohnung bieten.

Im Untergeschoss ist pro Treppenhaus ein Trockenraum für Wäsche in einer Größe von 10 m² vorzusehen, welcher mit einem Waschbecken auszustatten ist. Außerdem sollte pro Treppenhaus ein Kinderwagenraum in angemessener Größe zur Verfügung gestellt werden. Zudem ist pro Wohneinheit ein mindestens 6 m² großes Kellerabteil einzuplanen. Sollten entwurfsabhängig mehr als die geforderte Anzahl an Kellerabteile einfach zu realisieren sein, können diese zusätzlichen Abteile an die Wohnungsmietenden vergeben werden.

B.3.5 GEFÖRDERTES WOHNEN

20 % der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnen sind für geförderten Mietwohnungsbau vorzusehen (zur Berechnung siehe Kapitel B.3.1). Eine für die Anordnung dieser Quote entsprechende Grundstücksfläche wird seitens der Artemis unentgeltlich an die Stadt abgetreten, so dass diese unabhängig von der Artemis darauf geförderten Mietwohnungsbau realisieren kann.

Der geförderte Mietwohnungsbau ist entlang der Fabrikstraße anzuordnen. Er kann mit maximal einer, d.h. der südlichen Stirnseite bis an die Schwarzwaldstraße reichen, bzw. an dieser zu liegen kommen. Eine Über-Eck-Bebauung, die den geförderten Mietwohnungsbau entlang der Schwarzwaldstraße verlängert, ist ausgeschlossen. Die Größe der Abtretungsfläche ist durch die Wettbewerbsteilnehmer darzustellen.

Sofern die Lage der Abtretungsfläche im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässt (die in Kapitel B.3.1 enthaltenen Hinweise zum Wohnen im Erdgeschoss gelten äquivalent), sind im Erdgeschoss anderweitige Nutzungen vorzusehen. Diese sind nicht Teil der Abtretungsfläche und daher nicht auf diese anzurechnen.

Der geförderte Mietwohnungsbau ist grundsätzlich realteilbar und rechtlich unabhängig, in einem oder mehreren eigenen Gebäuden und auf einer oder mehreren klar abgrenzbaren Grundstücksflächen mit eigener Erschließung zu verorten (Nachweis in Phase 1). Sofern aufgrund der Lage der Abtretungsfläche im Erdgeschoss kein Wohnen vorgesehen werden kann, ist davon auszugehen, dass die erdgeschossige Nicht-Wohnnutzung nach Erstellung durch die Stadt als Teileigentum von der Artemis erworben wird. In diesem Fall sind die entsprechenden Anforderungen (separate Erschließung, funktionale Trennung, Schutz der Privatsphäre der Mieter, Lärmschutz, ...) besonders zu beachten.

Für den geförderten Mietwohnungsbau sind die geltenden Förderrichtlinien zu beachten.

Wohnungsmix und Wohnungsgrößen

Das bzw. die Gebäude sollen einen breiten Wohnungsmix bereithalten, so dass für alle Lebensstationen geeigneter Wohnraum geschaffen werden kann.

Bezüglich der Wohnungsgrößen sind die Bestimmungen der Landeswohnraumförderung zu beachten. Folgende Wohnflächenvorgaben und Wohnungsgemenge sind zu berücksichtigen:

- 1-Zimmer-Wohnungen: 15%
- 2-Zimmer-Wohnungen: 20%
- 3-Zimmer-Wohnungen: 20%
- 4-Zimmer-Wohnungen: 30%
- 5-Zimmer-Wohnungen: 15%

Die Prozentangaben beziehen sich dabei auf die Anzahl der Wohneinheiten, nicht auf das Verhältnis der generierten Wohnfläche. Abweichungen von +/- 5% werden im Rahmen des Wettbewerbs als unerheblich betrachtet.

Über die Förderrichtlinien hinaus, sollen die Wohnungen auf Wunsch der späteren Bauherrschaft die in Anlage 11 festgehaltene Wohnfläche aufweisen. Dabei werden von Seiten der Freiburger Stadtbau GmbH je Wohnungsgröße zwei Typen gewünscht. Diese Anforderungen sind zusätzlich zu den Förderrichtlinien zu beachten.

Barrierefreiheit

Neben der allgemeinen Notwendigkeit sämtliche Wohnungen barrierefrei erreichen zu können, hat die *Freiburger Stadtbau GmbH* gemeinsam mit der kommunalen Beauftragten für Menschen mit Behinderungen der Stadt Freiburg und dem Beirat für Menschen mit Behinderungen einen Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“ (siehe Anlage 11) entwickelt. Dieser ist für alle Wohneinheiten zu berücksichtigen.

Grundrissgestaltung

Nutzungsneutrale Räume (Wohnen, Arbeiten, Schlafen) werden bevorzugt. Kinderzimmer für ein Kind müssen mindestens 10 m², Kinderzimmer für zwei Kinder mindestens 15 m² groß sein. Schlafzimmer der Eltern sollten mindestens 10 m² groß sein.

Abgetrennte Küchen sind erwünscht. Werden offene Wohnküchen geplant, so müssen diese optional abtrennbar sein. Die sanitäre Ver- und Entsorgung der Küchen und Bäder sollte möglichst über einen gemeinsam zu nutzenden Sanitärstrang gewährleistet werden. Grundsätzlich sind alle Wohnungen nur mit einem Bad zu planen, ab 5 Zimmer Wohnungen ist ein separates Gäste-WC vorzusehen.

Für jede Wohnung ist ein Balkon bzw. eine Loggia in angemessener Größe vorzuhalten. Terrassen- und Balkonflächen dürfen maximal zu 25 Prozent in die Berechnung der für Förderung und Miethöhe maßgeblichen Wohnfläche einbezogen werden. Zusätzlich werden je Wohneinheit ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabstellraum (Mieterkeller) benötigt.

Je nach Standort ist auf vorhandene Lärm- und Immissionsschutzanforderungen durch entsprechende Grundrissgestaltung, bzw. Konstruktionsart zu reagieren.

B.3.6 GEWERBLICHE, SOZIALE UND NICHT-WOHNNUTZUNGEN

Ein Fünftel der entstehenden Gesamtgeschossfläche soll als Gewerbeflächen / Flächen für soziale Nutzung bzw. Nicht-Wohnnutzung ausgewiesen werden. Hier sollen Büros, Co-Working-Spaces, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, Kleingewerbe, Ateliers, kleine quartiersbezogene Läden und Kita-Räume entstehen. Insgesamt ist darauf zu achten, dass die Nutzungsvorschläge keine zusätzlichen hohen Kfz-Verkehre auslösen.

Erdgeschossflächen entlang von Straßen sowie an Plätzen und Wegen, die nicht nur für die Quartiersbewohner, sondern auch für eine breitere Öffentlichkeit zugänglich sind (z.B. interne Erschließungsachsen), eignen sich besonders für quartiersgerechte und publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen, da sie zur Belebung des Quartiers beitragen und aus wohnqualitativer Sicht nicht attraktiv sind. In den ruhigen Hof- und Gartenseiten sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss möglich und erwünscht (s.a. Kapitel B.3.1 und B.3.4). Diese gewerblichen Nutzungen sind von privaten Wohn- und Außenflächen durch Geländemodellierung, Grünflächen und deren Bepflanzung oder sonstige Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen abzusetzen.

Die genaue Platzierung dieser publikumsbezogenen Nutzungen ist entwurfsabhängig vorzunehmen. Sie sollten aber entlang der Straßen, aber auch der arealinternen, öffentlich zugänglichen Erschließungsachsen verortet werden. Damit erhalten diese Nutzungen maßgeblichen Einfluss auf die Qualität des entstehenden Quartiers. Die Adressbildung dieser Nutzungen sowie die Unterstützung bei der Bildung öffentlicher, zentraler Bereiche ist darzustellen.

Zur Verdeutlichung des gewünschten Charakters der verschiedenen Orte im Quartier sind die Teams eingeladen, konkrete Nutzungsvorschläge zu machen.

Handel und Gastronomie im Erdgeschoss

Zur Belebung des Quartiers sind geeignete Nutzungen zu benennen, die die Wohnqualität fördern. Dies können kleine Fachhandlungen, Kunsthandwerker und Galerien oder ein Reparaturservice sein. Aber auch ein kleines Lebensmittelgeschäft, ein Feinkostladen, eine Weinhandlung mit Eventraum oder eine Kaffeerösterei sind denkbar. Die Ausloberin ist offen für Nutzungsvorschläge seitens der Teilnehmenden.

Mögliche Gastronomieangebote wie eine Bäckerei mit Café oder ein Bistro oder eine Eisdiele sollten klein und wohngebietskonform geplant werden. Auf mögliche Lärmemissionen im Zusammenhang mit Wohnnutzungen ist zu achten.

Die Mieteinheiten sollen eine ungefähre Grundfläche von 80 bis 100 m² aufweisen und möglichst einfach zu größeren Einheiten kombinierbar sein. Die lichte Raumhöhe in den Erdgeschossen soll nutzungsbezogen mind. 4 m betragen.

Quartiersinfrastrukturen im Erdgeschoss

Im Quartier sind zentral und gut zugänglich ein bis zwei Gemeinschaftsräume zu verorten. Einer dieser Räume ist als abschließbarer Raum zur besonderen Verwendung (ZBV-Raum) mit individuellen Raumkonfigurationen darzustellen. Dieser ist in einer Größe von 80 bis 100 m² mit einer geeigneten Möblierung für verschiedene Events auszustatten und sollte über eine einfache Küche und WCs verfügen.

Eine andere mögliche Nutzungsart kann eine (Fahrrad-) Werkstatt bzw. ein Bastelraum darstellen. Diese soll den Bewohnenden zur freien Verfügung stehen und einfach ausgestattet sein.

Kinderbetreuung

Neben Flächen für öffentliche Nutzungen sind im *3sam quartier* Räume für eine Kindertagesstätte vorzusehen. Diese soll über zwei Gruppen U3 (je 10 Kinder) und zwei Gruppe Ü3 (je 20 bis 25 Kinder) verfügen. Die Lage der Kita ist im Wettbewerb zu definieren. Auf eine angemessene Lage der entsprechenden Gebäude- und Freiraumflächen sowie der zugehörigen Erschließung und Ver- / Entsorgung ist zu achten.

Bei der Gestaltung der Räumlichkeiten sind die Vorgaben des Ratgebers des Kommunalverbands für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS – siehe Anlage 12) sowie Vorgaben der anderen aufsichtsführenden Stellen (Gesundheitsamt, Veterinäramt / Lebensmittelüberwachung, Brandschutz, Baurechtsamt, Unfallkasse) zu beachten.

Zudem ist auf eine gute Zugänglichkeit der Einrichtung zu achten. Diese sollte sowohl zu Fuß als auch per Rad einfach erreichbar verortet werden und einen ausreichend dimensionierten Vorbereich ausweisen, um den täglichen Hol- / Bringverkehr sicher und ohne Belästigung für Dritte abwickeln zu können. Hierfür sind geeignete Kfz-Stellplätze vorzuweisen. Außerdem muss die Kindertagesstätte eine ausreichend dimensionierte Außenspielfläche vorweisen (siehe Anlage 12). Bei der Abwicklung des Hol- / Bringverkehrs sind die Aussagen in Kapitel B.3.2 zur Abwicklung / Vermeidung von Kfz-Verkehr im Areal zu berücksichtigen.

Sonstige Gewerbeflächen in Obergeschossen

An der Schwarzwaldstraße und in anderen geeigneten Lagen können entwurfsabhängig weitere gewerbliche Nutzungen in den Obergeschossen vorgeschlagen werden. Dies kann beispielsweise ein Business Center mit Büros oder Co-Working-Spaces oder auch ein Fitnessstudio umfassen.

Diese Nutzungen sind flexibel einteilbar zu planen. Die Räumlichkeiten sollten über eine lichte Raumhöhe von mind. 3 m und einen Doppelboden zur Führung technischer Leitungen verfügen. Ein wünschenswertes Fitnessstudio sollte im ersten Obergeschoss verortet werden und auf einer Fläche von 1.500 bis 2.500 m² über eine Raumhöhe von 3,5 m verfügen.

Werden im Quartier Gewerbeflächen in Obergeschossen angeordnet, ist exemplarisch aufzuzeigen, wie Flächen in einem Umfang, welcher 5 bis max. 10 % der Geschossfläche für Wohnen entspricht, als Corporate-Apartments in einer Größe von 20 bis 25 m² je Einheit genutzt werden können. Diese Studio-Apartments sollen über eine gemeinsame Infrastruktur wie eine Rezeption und gemeinsamen Aufenthaltsräumen mit Küche verfügen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass Nutzungen wie Boarding Houses, Ferienwohnungen oder ein Hotel im Areal nicht zulässig sind.

Zudem ist exemplarisch aufzuzeigen wie 25 % der Gewerbefläche (Geschossfläche) als temporäre Wohnnutzung gemäß der Vorgaben des freifinanzierten Wohnens genutzt und anschließend umstrukturiert werden können. Dies kann bspw. eine Überhöhung der Geschosshöhe im Vergleich zum übrigen freifinanzierten Wohnen erfordern. Diese Flächen sind in der ersten Phase der Bearbeitung sinnvoll zu verorten, wobei bei der Verortung an diese Flächen dieselben Anforderungen gestellt werden, wie an dauerhafte Wohnflächen (bspw. in Bezug auf die Lärmbelastung). In der zweiten Phase wird die Lage auf Basis des Ergebnisses der Phase 1 vorgegeben.

B.3.7 PARKIERUNG UND STELLPLÄTZE

PKW-Stellplätze

Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind in einer zusammenhängenden Tiefgarage anzuordnen. Diese ist auf einer Ebene anzuordnen. In dieser sollen die Stellplatzbedarfe aller Nutzungen auf den Flächen der *Artemis* (Wohnen und Gewerbe) sowie des geförderten Mietwohnungsbaus gebündelt werden. Dabei steht die Organisation der Tiefgarage im Zielkonflikt mit den Zielstellungen im Freiraum und der Schaffung unversiegelter Flächen für erdgebundene Baumstandorte und ggfs. Versickerungsanlagen (siehe Kapitel B.3.9). Außerdem ist der topografischen Situation des Areales Rechnung zu tragen.

Für die Tiefgarage sollen zwei vollumfänglich funktionsfähige zweisepurige Zu- und Ausfahrten vorgesehen werden. Um das Areal, insbesondere das Quartiersinnere, möglichst wenig durch oberirdisch sichtbare Rampen zu belasten, sind diese nach Möglichkeit gebäudeintegriert vorzusehen.

Die Zufahrt darf nicht direkt aus den umliegenden Straßenräumen erfolgen, sondern muss jeweils über das Areal der *Artemis* gesammelt auf diese Straßen abgeleitet werden. Hierfür muss ein Rückhalteraum von 30 m ab Gehweghinterkante vorgesehen werden, wobei die voraussichtliche Rampenlänge von 20 m mitangerechnet werden kann. Entsprechend müssen die Tiefgaragenzufahrten mind. 10 m hinter der Gehweghinterkante liegen.

Im Wettbewerb soll innerhalb der gesteckten Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung der ökologischen Aspekte zunächst eine möglichst große Anzahl an Stellplätzen aufgezeigt werden, um für die weitere Planung Reserve- und Potentialflächen in der Hinterhand zu haben. Für die Wohnungen sind entsprechend der seit Juli 2025 in Kraft getretenen Stellplatzsatzung der Stadt Freiburg (siehe Anlage 13) folgende Stellplatzschlüsse anzuwenden:

- Freifinanzierter Wohnungsbau: min. 0,5 – max. 0,75 Stellplätze je Wohneinheit
- Geförderter Mietwohnungsbau: min. 0,3 – max. 0,45 Stellplätze je Wohneinheit

Für die weiteren Nutzungen sollen gemäß der VwV Stellplätze je ein Stellplatz je 30 m² Nutzfläche angesetzt werden. Auf die resultierende Zahl notwendiger Stellplätze des Gewerbes ist der ÖPNV-Bonus gemäß VwV-Stellplätze in Höhe von 40 % Reduktion anzuwenden. Aufgrund der zuvor beschriebenen Zielstellung von Reserve- und Potentialflächen im Wettbewerb bleibt eine solche Reduzierung für die Stellplätze des Wohnungsbaus zunächst unberücksichtigt.

So ergibt sich ein Gesamtzielwert von 300 – 380 nachzuweisenden Stellplätzen. Diese können dann im Betrieb seitens der Auftraggeberin flexibel und in räumlicher Nähe den entsprechenden Nutzungen zugewiesen werden.

Fahrradstellplätze

Für Fahrräder sind in einer ausreichenden Anzahl überdachte Abstellmöglichkeiten in abschließbaren Räumen zu schaffen. Diese sollen sicher, von guter Qualität und einfach zu erreichen sein. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Freiburg (siehe Anlage 13) zur Qualität und zur Zugänglichkeit der Fahrradstellplätze sind zu beachten. Es ist darauf zu achten, dass Fahrradabstellplätze stufenlos erreichbar sind.

Die Anzahl der Fahrradstellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Freiburg (siehe Anlage 13) wie folgt nachzuweisen:

- Ein Fahrradstellplatz je 30 m² Wohnfläche
- Ein Sonderstellplatz (bspw. Lastenrad) je 20 Fahrradstellplätze

- 10 % der geforderten Stellplätze sind für Besuchende frei zugänglich zu gestalten
- Für die weiteren Nutzungen ist ein Fahrradstellplatz je 25 m² Nutzungsfläche vorzusehen

Die Fahrradstellplätze der geförderten Wohnungen sind außerhalb der Tiefgarage auf dem Grundstück des geförderten Mietwohnungsbaus nachzuweisen. Auch für die übrigen Nutzungen sind die nachzuweisenden Fahrradstellplätze nicht ausschließlich auf Tiefgaragenebene anzuordnen. Ein angemessener Anteil von Fahrradabstellplätzen ist sowohl für Bewohnende als auch für Besuchende oberirdisch in räumlicher Nähe der jeweiligen Hauseingänge zu schaffen, ohne diese im direkten Zugangsbereich zu verorten. Auch bei den oberirdischen Fahrradstellplätzen sind bspw. Sonderstellplätze für Lastenräder nachzuweisen.

B.3.8 NEBENFLÄCHEN

Für jedes Haus sind unabhängig von der vorgesehenen Nutzung ausreichend große Räumlichkeiten für technische Anlagen vorzusehen. Diese sind im Untergeschoss anzuordnen und sollten je Haus folgende Flächenkulissen erfüllen:

- Hauswirtschaftsraum: 8 – 10 m²
- Elektroraum: 10 m²
- Heizung-Lüftung-Sanitär: 25 m²

B.3.9 AUSSENANLAGEN UND FREIRÄUME

Die städtebauliche, funktionale und gestalterische Gliederung der Außenflächen ist eine zentrale Aufgabe des Verfahrens, um ein qualitätsvolles Wohnumfeld zu generieren.

Die Ausloberin erwartet hierzu kreative Lösungsvorschläge. Denkbar sind sämtliche Freiraumarten, bspw. verschiedene Gestaltungsarten linearer Freiräume (bspw. Quartiersallee), verschiedene Grünflächenangebote, eine Abfolge kleiner Quartiersplätze oder ein Quartiersplatz. Dies gilt sowohl für die Gestaltung und Zonierung der öffentlichen und halböffentlichen als auch der privaten bzw. gemeinschaftlich genutzten Freiräume, bspw. von Blockinnenbereichen. In der angestrebten Dichte hat die Schaffung von privaten Außenbereichen, die vor Einblicken und öffentlicher Durchwegung geschützt sind, besondere Bedeutung. Entsprechend ist auf die Abgrenzung und die Übergänge zwischen öffentlich zugänglichen, halböffentlichen und privaten Flächen zu achten (siehe Kapitel B.3.4).

Für die privaten Freibereiche gilt dabei, dass unbebaute Flächen, die nicht als Wege, Stellplatzflächen oder deren Zufahrten genutzt werden, dauerhaft zu begrünen sind. Kunstrasen sowie großflächige Schotterungen (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig.

Ziel ist in jedem Fall, dass das Areal intensiv durch- und eingegrünt wird und hitzeresilient, wassersensibel und wo sinnvoll naturnah gestaltet wird. Die gewünschte Verknüpfung in Ost-West-Richtung ist unabhängig ihrer Lage intensiv zu begrünen und klimaangepasst zu gestalten. Dabei spielt unter anderem das Regenwassermanagement eine wichtige Rolle. Die öffentlich zugänglichen Freiräume sollen Wohlfühlräume sein und mit großkronigen, beschattenden Laubbäumen bepflanzt werden. Die Nutzbarkeit dieser Flächen als soziale Treffpunkte mit guter Aufenthaltsqualität – auch in hitzebelasteten Sommermonaten – ist zu berücksichtigen. Dazu sind kühlende Bereiche zu schaffen. Die Bepflanzung dieser Bereiche soll soweit als möglich erdgebunden erfolgen. Auch im Weiteren stellen Baumpflanzungen das zentrale Element der

Begrünung darf und übernehmen viele Funktionen von der Gestaltung eines lebenswerten Wohnumfelds über die Aufwertung der Freiräume für die ortsnahe Erholung bis zu wichtigen Funktionen für die Klimaanpassung. Sie sind auch Grundlage für Biodiversität, Artenhalt und Biotopverbund. Um ein Netz von stabilen und vitalen Bäumen zu erreichen, bedarf es einer zielführenden Planung ausreichend dimensionierter Standorte. Dabei ist auch der Baumbestand zu beachten.

Es ist darauf zu achten, dass sich Bäume auch entlang von Straßen und Wegen und auf Plätzen ungestört entwickeln können, weshalb unter diesen Standorten keine Tiefgaragen zu planen sind. Außerdem sind Flächen für die Niederschlags- / Starkregenwasserrückhaltung sowie dessen Versickerung vorzusehen. Daher ist nicht davon auszugehen, dass eine komplette Unterbauung des Quartiers erfolgen kann (siehe Kapitel B.3.7).

Darüber hinaus ist für das Areal das Thema der blau-grünen Infrastruktur unter Berücksichtigung des Schwammstadtkonzeptes des Klimaanpassungskonzeptes Wasser (KLAK Wasser) zu entwickeln. Die Gestaltung geeigneter Rückhalteflächen für den Regenabfluss, um den lokalen Wasserhaushalt zu stärken und den Abfluss zu verhindern bzw. weitestmöglich zu verzögern, stellt dabei einen zentralen Aspekt dar. In Summe wird zum jetzigen Planungsstand davon ausgegangen, dass im Bereich der *Artemis* in Summe etwa 1.450 m² Fläche benötigt werden. Für die Flächen der *Brauerei Ganter* und der *Stadt* sind weitere 2.200 m² Fläche vorzuhalten. Darüber hinaus sind möglichst viele Flächen durch eine möglichst hohe Flächenentsiegelung sowie wasserdurchlässige Oberflächengestaltung zu aktivieren. Eine multifunktionale Nutzung der entsprechenden Flächen ist möglich, wobei aber zu beachten, dass eine intensive Nutzung von Versickerungsflächen (bspw. durch Ballspiel) die Sickerfähigkeit reduziert. Außerdem kann sich durch die Form der Flächen, deren Aufteilung oder der Art der Zuleitung ein in Summe höherer Flächenbedarf ergeben.

In der Planung ist außerdem darzulegen, wie mit dem sich im Starkregenfall im Bereich der Geländesenke in der Fabrikstraße ansammelnden Regenwasser umgegangen wird. Hierfür kann konzeptabhängig die Ausbildung eines Notwasserkorridors erforderlich werden. Konfliktpunkte mit der vorzusehenden Tiefgarage sind zu bedenken.

Auf der Westseite des hochbaulichen Realisierungsteils ist in Phase 2 des Wettbewerbs ein sinnvoller freiräumlicher Abschluss auf der Fläche der *Artemis* auszubilden. Dieser soll zum einen eine Separierung zum Fabrikgelände der *Brauerei Ganter* gewährleisten, solange diese weiter in Betrieb bleibt, zum anderen aber eine zukünftige Weiterentwicklung des Gesamtareals ermöglichen.

Zur Eingrünung auf der Südseite wird durch die *Stadt* eine durchgängige Baumreihe entlang der Schwarzwaldstraße erstellt, welche sich auf der Abtretungsfläche (siehe Kapitel B.2.5) befindet. Der entsprechende Planungsstand kann Anlage 04 entnommen werden. An der Ostseite des Areals sind die Bäume in der Fabrikstraße zu erhalten und möglichst zu einer intakten Allee zu ergänzen. Auch bei der Planung der Zufahrt von Osten ins Areal sowie der Abstandsflächen der Gebäude sind die Baumstandorte zu beachten. Zudem ist an dieser Stelle darauf zu achten, dass auch in Richtung der *Artemis*-Flächen künftig ein durchgängig mindestens 3,0 m breiter Gehweg entsteht.

Mit der Eingrünung auf der Nordseite kann eine besondere Qualität geschaffen werden. Hier stehen die Themen Biotopverbund und Artenschutz (unter anderem Leitstruktur für Fledermäuse), aber auch eine hoher Erholungs- und Erlebniswert im Vordergrund. Aufgrund des vorhandenen topografischen Versatzes und des Radschnellweges (Vorrangroute 1) ist eine direkte Erreichbarkeit des Uferbereiches nicht möglich oder zulässig, ein möglicher späterer Fußweg

entlang der Dreisam (durch eine südliche Ergänzung des Radwegs) soll mitbedacht werden (siehe Kapitel B.2.5). Eine entsprechende Auseinandersetzung zur Gestaltung der Bereiche der *Artemis*-Flächen mit Bezug zur Dreisam ist daher von zentraler Bedeutung. Hierbei sollen Strukturen angeboten werden, die bei einer weiterführenden Entwicklung des Gesamtareals fortgeführt werden können.

B.4 ALLGEMEINE ZIELE | VORGABEN | EMPFEHLUNGEN

Ziel des Verfahrens ist es, städtebaulich, architektonisch und landschaftsarchitektonisch qualitätsvolle Lösungsansätze für die Umsetzung der beschriebenen Planungsaufgabe zu finden. Folgende Themen sind dabei von besonderer Bedeutung, wobei die Reihenfolge der Themen keine Rangfolge darstellt:

Schnelle bauliche Realisierbarkeit

Eine schnelle und effiziente bauliche Realisierbarkeit der *Artemis*-Flächen ist ausdrücklicher Wunsch der Ausloberin. Um eine reibungslose und wirtschaftlich verantwortungsvolle bauliche Umsetzung zu gewährleisten, sind entsprechende Konzepte hierfür schon während der Planungsphase zu treffen. Prinzipiell wird ein möglichst zeitnaher Baubeginn angestrebt. Dies soll beim Bearbeiten der Aufgabe und der Konzipierung der Gebäude beachtet werden.

Tragwerk und Materialität

Bei der Wahl der Baumaterialien ist das Merkblatt Nr. 2 [13] des UWSA zu berücksichtigen, um Schadstoffeinträge in Gewässer und Böden zu vermeiden. Dies ist insbesondere bei Dachabdichtungen von Gründächern zu beachten.

Gebäude der Artemis

Die Ausloberin legt Wert auf ein effizientes und wirtschaftliches Statik-Konzept. Große Spannweiten sind zu vermeiden, nach Möglichkeit sollten direkte Lastabtragungen erfolgen.

Geförderter Mietwohnungsbau

Gewünscht ist ein nachhaltiger und reflektierter Umgang mit Baustoffen. Dieser umfasst insbesondere ein wirtschaftliches Tragsystem sowie eine angemessene und wirtschaftliche Gestaltung der Fassaden. Grundsätzlich ist eine monolithische Bauweise anzustreben (Mauerwerk ohne separates WDVS). Der Einsatz einer Holzhybridbauweise ggfs. möglich, falls dies die Rahmenbedingungen (Schallschutz) zulassen und eine effiziente kostengünstige Bauweise gewahrt bleibt.

Flexibilität und Nutzungsoffenheit

Die Anforderungen an den zeitgenössischen Wohnungsbau erfordern ein hohes Maß an Flexibilität und planerischer Qualität. Dies soll in der Planung der Gebäude berücksichtigt werden. Ziel ist es möglichst adaptive, zukunftsfähige und flexible Gebäude und Räume zu entwickeln, welche zukünftig flexible Nutzungsarten erlauben.

Soziale Durchmischung

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Areals ist darauf zu achten, dass im Areal keine Separierung verschiedener Bevölkerungsschichten erfolgt. Das *3sam quartier* soll Lebensmittelpunkt für Menschen aller Einkommen, Lebensmilieus, Lebensverhältnisse und Lebensphasen werden.

Langfristige Entwicklung

Mit Blick auf das Gesamtareal ist die in der Auslobung dargelegte langfristige Entwicklung zu beachten. Dabei kommt dem Übergangsbereich zwischen den Flächen der *Artemis* und den Flächen der *Brauerei Ganter* eine besondere Wichtigkeit zu (siehe Kapitel B.3.1). Dieser soll den Rahmen einer stufenweisen Weiterentwicklung ermöglichen und ist entsprechend in der ersten Wettbewerbsphase tiefgehend zu betrachten. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass eine Bebauung der Flächen der *Brauerei Ganter* in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist. Des-

wegen muss eine Bebauung der *Artemis*-Flächen auch unter Fortbestand des Brauereibetriebs städtebaulich in sich stimmig sein, ein qualitätsvolles Wohn- und Arbeitsumfeld ermöglichen und einen räumlich sinnvollen Abschluss finden.

B.4.1 FUNKTIONALITÄT

Richtlinien, Sicherheit und Qualität

Die Berücksichtigung der relevanten Normen, Richtlinien und Verordnungen in der jeweils aktuellsten Fassung wird vorausgesetzt. Unter anderem können dabei beispielhaft Folgende benannt werden:

- Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung
- Merkblatt zur DIN 18040-1 und 2 Barrierefreiheit
- Gebäudeenergiegesetz GEG
- Garagenverordnung Baden-Württemberg
- LBO Baden-Württemberg
- Freiburger Effizienzhaus-Standard
- Stellplatzsatzung der Stadt Freiburg
- Baumschutzsatzung der Stadt Freiburg
- VwV Stellplätze

Brandschutz und Rettungswege

Die Anforderungen des baulichen Brandschutzes, insbesondere die erforderlichen Rettungswege, sind entsprechend der technischen Vorschriften (z.B. LBO) zu berücksichtigen und zu gewährleisten. Notwendige Fluchtwegbreiten und Rettungsweglängen sind zu berücksichtigen.

Die Umsetzbarkeit des baulichen Brandschutzes sollte erkennbar und die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge für das gesamte Areal gewährleistet sein. Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten, die öffentlichen Parkraum beanspruchen oder zulasten von Straßenbäumen gehen, sind nicht gestattet. Der Flächenbedarf des baulichen Brandschutzes soll in einem Lageplan zeichnerisch dargestellt und somit die Umsetzbarkeit des Entwurfs nachgewiesen werden.

Die Grundzüge der Brandschutzkonzeption sollen zusammenfassend beschrieben und in geeigneter Weise zeichnerisch verdeutlicht werden, insbesondere in Bezug auf folgende Aspekte:

- Konzept: Rettungswege oder Nutzungsbereiche
- Wesentliche Brand- und Rauchabschnitte
- Zweiter Rettungsweg
- Von einer Berücksichtigung der relevanten Normen, Richtlinien und Verordnungen zum Thema Brandschutz wird ausgegangen

Barrierefreiheit

Entsprechend der Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 35 Abs. 1 LBO BW) sind so viele Wohnungen barrierefrei nutzbar zu gestalten, dass deren Brutto-Grundfläche mindestens der gleichen Brutto-Grundfläche der Nutzungseinheiten im Erdgeschoss entspricht.

Zudem sind die Räume der Kindertagesstätte und der zugehörige Außenbereich gemäß den Vorschriften zur Barrierefreiheit in Baden-Württemberg und unter Berücksichtigung der DIN 18040-1 (Öffentlich zugängliche Gebäude) so zu gestalten, dass sie für alle Personen ohne fremde Hilfe erreich- und nutzbar sind.

Bei einer mehrgeschossigen Organisation dieser Räume ist eine barrierefreie Verbindung zwischen den Geschossebenen sicherzustellen. Dabei sind insbesondere die Erschließungsflächen so auszuführen, dass sie den Anforderungen von Rollstühlen und anderen Mobilitätshilfen entsprechen. Barrierefreie Sanitärräume in jedem Stockwerk in einer angemessenen Anzahl vorzusehen.

B.4.2 WIRTSCHAFTLICHKEIT

Das Erstellen eines wirtschaftlichen Entwurfskonzepts bedeutet, frühzeitig das Verhältnis von Ertrag und Kosten mitzudenken und wo möglich zu optimieren. Hierzu werden von den Teams intelligente Vorschläge erwartet. Bei der Umsetzung der Programmanforderungen wird eine wirtschaftliche und funktionale Lösung angestrebt. Synergieeffekte in räumlicher Hinsicht und multifunktionale Räume sind ausdrücklich erwünscht. Des Weiteren stehen folgende Aspekte (Ertragspotential) im Zentrum der Betrachtung:

- Erreichen des gewünschten Nutzungsmaßes (Geschossfläche nach BauNVO)
- Optimierung des Verhältnisses von Nutzfläche (Ertragsfläche) zu Geschossfläche;
Zielwert: 76 % für Wohnnutzungen bzw. 80 % für Gewerbeflächen
- Minimierung von nicht Ertrag bringenden Flächen und die Maximierung der Ertragsflächen
- Nutzungsoptimierung durch Räume, die nicht der Geschossfläche anzurechnen sind, aber einen Mehrwert darstellen und Synergien zwischen privaten Freibereichen und gemeinschaftlichen Flächen herstellen

Ein weiterer Schwerpunkt stellt die Nutzungsflexibilität dar. Insbesondere soll das Augenmerk auf folgende Optimierungsmerkmale gerichtet werden:

- Austauschbare, (teil-) geschossweise Normgrundrisse
- Flexible Raumeinteilung und wo sinnvoll die Einrichtung von Schaltzimmern
- Anpassbares Wohntypologiekonzept in Grundriss und Lage, unter anderem durch zusammenschaltbare Wohneinheiten
- Optimierte Raumkonzept mit konsequent durchgehender vertikaler Erschließung- und Technikinfrastruktur, effizientem Schachtsystem und wirtschaftliche Steigzonen

Bauweise und Erstellungskosten

Neben der Flächeneffizienz ist eine klare, kompakte sowie einfache Gebäudeform (kleine Fassadenabwicklung) zu projektieren. Folgende Kriterien sind zu berücksichtigen:

- Kleine Anzahl Normgeschosse, die möglichst frei gestapelt werden können, um die angestrebte Vielfalt des Wohnungsangebots abzubilden
- Kompaktes und effizientes Erschließungssystem, bei dem sich möglichst viele Wohneinheiten einen Aufzug teilen
- Anordnung der Nasszellen mit durchgängigen Installationsschächten
- Konstruktive Lösungen und Materialisierungsfragen (im Rahmen der Projektkonkretisierung) sind immer im Hinblick auf optimierte Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten zu prüfen
- Für die Kostenbeurteilung wird eine nachvollziehbare Mengenanalyse vorausgesetzt
- Standardisierung von Bauteilen wie Nasszellen, Fensterformaten oder ähnlichem

- Insbesondere hinsichtlich des Fassadenaufbaus sind zwingend wirtschaftliche Lösungen anzustreben (optimierte Abwicklung, Materialisierung, Standardisierung in Formen und Farben, keine Glasfaser-Beton-Elemente)

Auf eine kosteneffiziente und wirtschaftliche Bauweise wird dabei ausdrücklich Wert gelegt. Ebenfalls soll die wirtschaftliche Herstellung sowie ein anschließender wirtschaftlicher Betrieb der Gewerbeflächen früh mitgedacht werden. Deshalb sind entsprechende Stellschrauben in dieser Hinsicht schon während des Planungsprozesses zu stellen.

Ziel des Verfahrens ist die Erarbeitung guter architektonischer Lösungen unter der gleichzeitigen Beachtung qualitativer, funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte. Hintergrund ist sowohl eine zeitnahe Umsetzung nach dem Wettbewerb und dem Bebauungsplanverfahren als auch ein im Mietmarkt attraktives Angebot zu erstellen.

Insbesondere wünscht sich die Ausloberin einen hohen Vorfertigungsgrad und eine nachhaltige Bauart der Gebäude. Damit verbunden wird eine kurze und effiziente Bauzeit erwartet.

Konstruktion und Ausbaustandards

Das 3sam quartier soll sich langfristig durch eine ansprechende Architektur sowie eine überzeugende Konstruktions- und Materialwahl auszeichnen. Die Artemis strebt hierbei einen mittleren Standard an und legt besonderen Wert auf eine langlebige, pflegeleichte, ökologische und zeitgemäße Fassadengestaltung. Der Einsatz von Putzfassaden mit Wärmedämmverbundsystemen ist nicht gewünscht, hinterlüftete Fassaden sind anzustreben.

Die Neubauten und eingesetzten Materialien sollen eine hohe Nutzungsqualität gewährleisten und gleichzeitig ökologische sowie nachhaltige und klimafreundliche Standards erfüllen. Hierzu wird besonderer Wert auf einen geringen CO₂-Ausstoß (inklusive grauer Emissionen) gelegt.

Zudem müssen die Ausbaustandards den Anforderungen der Unfallverhütung und Gesundheitsvorsorge entsprechen.

Lebenszykluskosten

Durch bauliche und technische Maßnahmen ist ein optimiertes Verhältnis von Investitionskosten zu Nutzungskosten anzustreben. Im Entwurfskonzept sind die Herstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten zu berücksichtigen durch:

- die Angemessenheit der baulichen Maßnahmen (v.a. Flächeneffizienz, Gebäudeform, Tragwerk, Fassade etc.)
- geringe Energiekosten über einen reduzierten Energiebedarf und eine optimierte Energiebedarfsdeckung mittels erneuerbarer Energien
- die Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit der Fassade
- die Vermeidung wartungsintensiver Gebäudetechnik

B.4.3 RESSOURCEN UND NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit

Die Neubauten sollen vorbildlich und innovativ im Sinne des Klimaschutzes und der Klimafolgeanpassung entwickelt werden. So muss für eine zukünftige klimaneutrale Stadt bereits von Beginn an klimaneutral gedacht werden. Die Ausloberin berücksichtigt deshalb die Empfehlungen des Landes Baden-Württemberg „Nachhaltiges Bauen in Baden-Württemberg“ (NBBW)

und errichtet alle Gebäude inklusive der dazugehörenden Freianlagen, über deren Lebenszyklus betrachtet, ökologisch und ökonomisch nachhaltig.

Die dafür angelegten Maßstäbe sind:

- Ressourcenverbrauch und Nachhaltigkeit für die verwendeten Materialien und Baustoffe
- Dauerhaftigkeit der Baumaterialien und Oberflächen
- Aufwand für Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung
- Reinigungsaufwand, Vandalismus-Anfälligkeit
- Flächeninanspruchnahme
- Recycle- und Rückbaufähigkeit
- Einsatz erneuerbarer Energien

Weitere Nachhaltigkeitsaspekte wie z.B. gestalterische Qualität oder Funktionalität werden hier von unabhängig bewertet.

Klimaschutz und Ökologie

Die Teilnehmenden werden angeregt, Vorschläge zu erarbeiten, die klimaökologische Aspekte berücksichtigen und nachhaltig zur langfristigen Reduktion von CO₂-Emissionen inkl. der grauen Emissionen der Gebäude beitragen. Im Verfahren zur Erreichung der Klimaziele ist der bewusste Umgang mit Ressourcen bei der Herstellung, Errichtung und beim Betrieb der Gebäude von hoher Bedeutung.

Dazu gehört beispielsweise die Nutzung erneuerbarer Energien vor Ort, eine klimarobuste Bauweise, Begrünung von Dächern und / oder Fassaden sowie die Verwendung heller, reflektierender Oberflächen und Materialien. Die damit verbundenen Ansprüche an Architektur, Landschaftsarchitektur und Städtebau sind zu berücksichtigen. Entsprechend sind planungsrelevante Aspekte wo möglich bereits im Rahmen dieses Wettbewerbs zu berücksichtigen.

Bei der Materialauswahl für Konstruktion, Gebäudehülle und Innenausbau wird der Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet. Sowohl die Herstellung der Materialien und deren Einbau als auch der Rückbau und die Möglichkeit der Wiederverwertung spielen hierbei eine Rolle. Hierauf ist in der zweiten Wettbewerbsphase einzugehen. Ein hoher Vorfertigungsgrad der Bauelemente ist anzustreben.

Stadtklima und Hitzemilderung

Stadtklima und Hitzemilderung in der Umgebung sind zentrale Themen bei einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung. Das Wettbewerbsgebiet liegt aktuell im hitzevulnerablen Stadtgebiet eines „HitzeHotSpot Tag (Freiburger Klimaanpassungskonzept für das Handlungsfeld Hitze – KLAK Hitze)“ und wird in seiner jetzigen Ausprägung bis 2050 hinsichtlich der jährlichen Anzahl von Hitzetagen / -nächten, in den Kategorien „höchste“ (Tag) und „sehr hoch“ (Nacht) liegen. Zur Minderung dieses Effekts ist unter anderem ein möglichst geringer Versiegelungsgrad mit starker klimawirksamer Durchgrünung anzustreben. Das Areal gilt als Suchraum für Entsiegelung, Begrünung und Neueinrichtung von Pocket Parks.

Der Flächenbedarf für Maßnahmen der Klimaanpassung soll durch Nutzungskombinationen multifunktional berücksichtigt werden.

Der neue Freiraum ist so zu planen, dass unter Berücksichtigung des lokalen Mikroklimas die Steigerung der Lebens- und Aufenthaltsqualität erreicht wird. Dazu ist klimawirksame Vegetation unabdingbar, die durch Verdunstung und Verschattung die Aufwärmung in den Tagstunden

reduziert und in der Nacht Kaltluft produziert. Für die Durchgrünung des Areals sind entsprechende Grün- und Freiflächen inkl. ausreichend dimensionierter (18 m² Baumquartier) und klimaangepasster Baumstandorte mit Erdanschluss vorzusehen und zur Bewässerung mit der Regenwasserbewirtschaftung zu kombinieren.

Die Bebauung sowie die dazu benötigten Erschließungsbereiche sind mit einem möglichst geringen Flächenbedarf bzw. einer geringen Flächenversiegelung zu planen. Mobilitätsflächen sind klimawirksam als blau-grüne Infrastruktur anzulegen, das heißt ausreichend zu beschatten, zu bepflanzen und mit Funktionen der Pflanzenbewässerung und Regenrückhaltung zu kombinieren. Nicht versiegelte Bereiche sind zu begrünen. Über eine Dachbegrünung kann bei entsprechender Ausführung die Aufheizung der Gebäude und somit des Areals gemindert werden.

Erwartet wird ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas inklusive ausreichender verschatteter Bereiche. Es sind stadtklimaverträgliche Bepflanzungsarten einzusetzen, welche die Qualität der Maßnahme sichern. Auf eine einheimische Bepflanzung ist zu achten, primär ausschlaggebend ist die Standortgerechtigkeit. Ein hohes Spektrum an unterschiedlichen Lebensräumen für eine möglichst hohe Biodiversität ist erwünscht. Die Freiflächengestaltung soll neben intensiv nutzbaren auch naturnahe Bereiche beinhalten, um den rechtlich erforderlichen externen Naturschutz-Ausgleichsbedarf zu minimieren.

Auf den sommerlichen Hitzeschutz ist ein besonderes Augenmerk zu legen. Die Überhitzung der Überbauung und der Außenräume soll durch geeignete Maßnahmen in den Freiflächen (Entsiegelung, Begrünung, Baumpflanzungen, Regenwasserversickerung nach dem Schwammstadtprinzip, Photovoltaik-Überdachungen etc.) verhindert werden. Maßnahmen wie eine effiziente Verschattung, Orientierung der Räume, Speichermassen in den Innenräumen sowie eine Reduktion interner Wärmequellen sollen zur Verbesserung des Raumklimas beitragen und den Kühlenergiebedarf minimieren. Zudem ist ein Konzept für die passive Nachtauskühlung, bspw. über Lüftungsflügel oder -klappen, vorzusehen.

Die vorhandenen Kalt- und Frischluftleitbahnen sind bei der Ausrichtung der Baukörper zu berücksichtigen. Das Areal liegt im Bereich des mächtigsten Freiburger Kaltluftstroms „Dreisamtal“ („Höllentäler Wind“), welcher der nächtlichen Durchlüftung und Kühlung der Stadt dient. Eine Beeinträchtigung dieses zentralen Kaltluftstroms ist entsprechend des Klimagutachtens auszuschließen. Hierfür sollten die Gebäude keinen Riegel quer zur Strömung bilden (eine enge Zeilenbebauung hat größeren Effekt auf die Kaltluftströmung, als Blockrandbebauung). Um einen möglichst guten Luftaustausch im Areal zu erreichen, ist eine Höhenstaffelung der Gebäude anzustreben. Ab einer Gebäudehöhe von 18 m kann die Ausformulierung von schmalen Stirnseiten gegenüber der von Osten nach Westen verlaufenden Kaltluftleitbahn die Einwirkungen zusätzlich reduzieren.

Weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas in Form von Konzepten zur wassersensiblen Stadtentwicklung (orientiert am Freiburger Klimaanpassungskonzept für das Handlungsfeld Regenwasser – KLAK Wasser) unter Berücksichtigung der Belange des naturnahen Wasserhaushaltes und des Überflutungsschutzes, Flächen als temporäre Retentionsräume zur Aufnahme von Starkregenabflüssen und die Begrünung von Gebäudedächern sind vorzusehen.

Freiburger Effizienzhaus-Standard 55

Die Gebäude sind so zu planen, dass Wohngebäude mindestens den Anforderungen des Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 entsprechen. Die gebäudetechnische Planung selbst ist nicht Bestandteil der Wettbewerbsbearbeitung, jedoch werden die baulichen Maßnahmen in Bezug auf ihre Auswirkungen auf die Energieeffizienz bewertet.

Das Freiburger Effizienzhausstandard 55 entspricht einem BEG-Effizienzhaus 55 mit einer nachgewiesenen Luftdichtigkeit $n_{50} \leq 0,60/h$ und einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Effizienz $> 75\%$). Der Primärenergiebedarf von 55% und der spezifische Transmissionswärmeverlust von 70% der jeweiligen Anforderungswerte nach GEG dürfen nicht überschritten werden.

Der Energiebedarf des Gebäudes für Beheizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung soll größtenteils durch vor Ort erzeugten regenerativen Strom gedeckt werden. So weit als möglich ist die Integration von Flächen zur Energieversorgung in die Gebäude anzustreben. Falls für die energetische Versorgung Flächen (Energiezentrale, Wärmepumpe) außerhalb des Gebäudes benötigt werden, sind diese im Entwurf zu kennzeichnen und vorzuhalten. Dafür sind geeignete Flächen für Photovoltaikanlagen vorzusehen, die mindestens den gesetzlichen Vorgaben in Baden-Württemberg entsprechen müssen. Notwendige Räume für die technische Gebäudeausrüstung, einschließlich Wärme-, Kälte- und Stromerzeugung, -verwendung und -speicherung, müssen entsprechend eingeplant werden.

Für die Wohnungen ist ein angemessener Luftwechsel über eine minimale maschinelle Lüftung zu erreichen. Die Verteilung muss nicht zwingend in den Decken verlaufen. Entsprechende Lüftungsanlagen sind so weit als möglich gebäudeintegriert vorzusehen. Werden technische Anlagen außerhalb des Gebäudes platziert ist ein gestalterischer Vorschlag für eine Einhausung vorzusehen, ohne deren Funktionsfähigkeit einzuschränken.

Die Wärmeerzeugung soll langfristig über den Anschluss an das Freiburger Fernwärmenetz erfolgen. Hierfür sind in den Untergeschossen ausreichende Flächen für die Wärmeübergabestationen vorzusehen. Die Übergabe kann dabei zentral oder gebäudeweise erfolgen, wobei für den geförderten Mietwohnungsbau in jedem Fall eine separate Wärmeübergabestation vorzusehen ist.

Dachbegrünung und Photovoltaik

Die neuen Dachflächen sind zur Retention möglichst weitestgehend als Gründächer auszuführen. Die Dächer sind so zu konzipieren, dass sowohl ein Gründachaufbau als auch die Installation einer Photovoltaik-Anlage möglich sind. Ausnahmen für Dachterrassen sind auf Teilflächen denkbar. Liegen diese Terrassen oberhalb von 18 m , ist auf eine umlaufende, möglichst winddichte Brüstung zu achten, um einen Absturz von Aufbauten und Gegenständen zu vermeiden.

Den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes BW (KSG BW) zur Nutzung von Photovoltaik sowie der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung BW (PVPf-VO BW) ist Rechnung zu tragen.

Niederschlagswasser

Das 3sam quartier soll als Vorreiter im Bereich Klimaschutz und Klimafolgenanpassung konzipiert werden. Von Beginn an ist eine Planung und Bauweise erforderlich, die ein künftig klimaneutrales Quartier unterstützt. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser spielt dabei ebenfalls eine Rolle.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen, wobei das Regenwasser von Dachflächen in Zisternen gesammelt werden soll, um die Bewässerung der Außenanlagen sicherzustellen. Überschüssiges Wasser soll über eine private Regenwasserkanalisation abgeleitet und (abhängig von der finalen Durchführbarkeit) vor Ort versickert oder gedrosselt in die Dreisam eingeleitet werden.

Die Regenwasserbewirtschaftung sollte verschiedene Ansätze umfassen, wie etwa Maßnahmen zur Reduktion des Abflusses, Verdunstung, verzögerte offene Ableitung und Regenwassernutzung. Zudem ist eine Minimierung der Bodenversiegelung durch flächensparende Erschließung und geeignete Belagsgestaltung vorzusehen. Aufgrund des bindigen Bodens sind Versickerungsmaßnahmen jedoch kaum umsetzbar. Daher sollte das Augenmerk auf Maßnahmen zur Regenwasserspeicherung, -nutzung und Verdunstung gelegt werden. Rein technische, unterirdische Lösungen sind nicht zulässig.

Bauliche Voraussetzungen für die Regenwassernutzung in den Gebäuden und insbesondere zur Bewässerung der Freiflächen sind zu berücksichtigen. So sollte eine gezielte Zuleitung und Speicherung von Niederschlagswasser zur Bewässerung von Bäumen und Grünflächen zur gezielten Verdunstungskühlung in Hitzeperioden vorgesehen werden.

Vogelschlag

Um ein erhöhtes Vogelschlagrisiko zu verhindern, sind zusammenhängende vertikale Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern mit für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen oder entsprechend zu unterteilen. Zur Reduktion von Durchsichten (Transparenz) und Spiegelungen (Reflexion) von für Vögel attraktiven Strukturen sollten an diesen Glasflächen geeignete technische Maßnahmen zum Schutz der Vögel ergriffen werden.

Die Gefahr von Vogelschlag aufgrund von Durchsicht und / oder Spiegelungen kann durch die Verwendung außenseitig angebrachter hoch wirksamer Markierungen, vorgelagerter baulicher Konstruktionen, reflexionsarmem Milchglas oder vergleichbar geeignete Maßnahmen reduziert werden. Eine besondere Gefahr für Vögel stellen verspiegelte Fassaden, volltransparente Glaswände und volltransparente Verglasungen über Eck dar. Diese sind unzulässig.

C. ANLAGEN 1 – 15

Die Ausloberin, Mai 2026



Datengrundlage: Stadt Freiburg im Breisgau