B E S C H L U S S V O R L A G E

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	09.07.2025

Betreff:

Strategiekonzept Freiburger Innenstadt

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BaUStA	16.07.2025	X		X	
2. GR	29.07.2025	X			X

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

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja, abgestimmt mit Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH (FWTM)

Finanzielle Auswirkungen: nein

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: nein

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt das Strategiekonzept Innenstadt gemäß der Anlage der Drucksache G-25/134 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB).

StadtratMohlberg

Anlage:
Abschlussbericht Strategiekonzept Innenstadt
(Öffentlich abrufbar im Ratsinformationssystem - Druckfassung nur Stadträt*innen und Dezernent*in)

1. Anlass und Zielsetzung

Beschleunigt durch die Nachwirkungen der Corona-Pandemie, Umsatzrückgänge im stationären Einzelhandel, den Auswirkungen des Klimawandels sowie multiple, globale Krisen, vollzieht sich aktuell ein Wandel von Innenstädten, der in besonderem Maße die Nutzungen und baulichen Strukturen betrifft. Trotz vergleichsweiser stabiler Ausgangslage besteht auch für die Freiburger Innenstadt die Notwendigkeit, die vorhandenen Strukturen zu stärken und eine eigene Zukunftsperspektive zu entwickeln. Mit dem Innenstadtkolloquium im März 2022 begann der „Zukunftskurs Innenstadt", auf dessen Basis sich das Stadtplanungsamt in Abstimmung mit der Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG (FWTM) und weiteren Ämtern für das Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" (ZIZ) des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bewarb. Ende Oktober 2022 wurde der Förderantrag mit Maßnahmen in Höhe von insgesamt 1,18 Mio. €, darunter 885.750,00 € Bundeszuwendungen, seitens des BBSR bewilligt. Der Förderzeitraum begann am 31.10.2022 und endet am 31.08.2025 (siehe Drucksache G-22/157).

Gefördert werden im ZIZ insbesondere strategisch-konzeptionelle Maßnahmen, aber auch einzelne Sofortmaßnahmen sowie investive Maßnahmen.

Insgesamt umfasst das Förderprogramm ZIZ der Stadt Freiburg folgende acht Teilprojekte:

- Strategiekonzept für die Freiburger Innenstadt (Stadtverwaltung)
- Integriertes Aufenthalts- und Begrünungskonzept (Stadtverwaltung)
- Umsetzungsplanung Klimaanpassungsmaßnahmen (Stadtverwaltung)
- Organisationskonzept City-Initiative (FWTM)
- Innenstadtwebsite (FWTM)
- Pop-Up Stores (FWTM)
- Neugestaltung Colombipark (Stadtverwaltung)
- Verfügungsfonds

Von den acht Teilprojekten stellt das nun vorliegende Strategiekonzept das übergeordnete und verbindende Konzept dar und versteht sich als Orientierungsrahmen und Kompass für eine zukunftsfähige Ausrichtung der Freiburger Innenstadt im Umgang mit dem aktuell zu verzeichnenden Funktionswandel (Drucksache G-23/129, Nr. 2).

Das Strategiekonzept baut auf bereits beschlossenen Fachkonzepten der Stadtverwaltung auf, insbesondere den Stadtteilleitlinien (STELL) Innenstadt (Drucksache G-19/142), dem Zielszenario für den Flächennutzungsplan 2040 (Drucksache G-22/064) und ist eingebettet in laufende Konzepte und Prozesse der Stadtverwaltung.

StadtratMitglied

Die Themen Klimaanpassung, Aufenthaltsqualität und Begrünung sind für eine zukunftsfähige Freiburger Innenstadt von erheblicher Bedeutung und bilden deshalb einen eigenen Fokus im ZIZ Gesamtförderprogramm. Innerhalb der Handlungsempfehlungen fließen diese Themen jedoch übergeordnet in das Strategiekonzept mit ein.

Angesichts des demografischen Wandels sowie im Sinne der Zielausrichtung einer „Innenstadt für alle“ ist das Thema der Barrierefreiheit von wesentlicher Bedeutung für die Freiburger Innenstadt. In dem 2022 beschlossenen Konzept der Stadt Freiburg für die barrierefreie Innenstadt wurden umfassende und konkrete Maßnahmen definiert, mit der Zielausrichtung, die Freiburger Innenstadt für alle Menschen – insbesondere für Personen mit Mobilitätseinschränkungen, Seh- oder Hörbehinderungen – zugänglicher und nutzbarer zu gestalten (Drucksache G-22/040).

Das Strategiekonzept wurde im Wesentlichen in drei Phasen aus einer Mischung aus gutachterlicher Arbeit der beauftragten Bürokooperation Junker + Kruse Stadtforschung Planung aus Dortmund (Schwerpunkt Einzelhandel & Stadtfunktionen), Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH aus Stuttgart (Schwerpunkt Städtebau & Architektur) und büro frauns, Kommunikation Planung Marketing, aus Münster (Schwerpunkt strategische Prozessbegleitung) und Beteiligungselementen erarbeitet. Es zeigt funktionale Veränderungen auf, leitet strategische Handlungsbedarfe ab und formuliert Ansätze für tragfähige Strukturen der nächsten 10 bis 15 Jahre. Dabei orientiert es sich an dem Sinnbild eines „Kompasses“ (siehe Nr. 3).

Folgende Fragestellungen waren rahmengebend für den Prozess des Strategiekonzepts:

- Wie sehen zukunftsfähige, starke und attraktive Funktionen und Nutzungen in der Freiburger Innenstadt aus?
- Was muss getan werden, damit die Freiburger Innenstadt auch in Zukunft stark und attraktiv bleibt?
- Welche Akteur*innen können dabei zu positiven Veränderungen beitragen?

StadtratMonitoring

2. Beteiligungsprozess

Das Strategiekonzept ist kein reines Fachgutachten, sondern in einem dialogischen Verfahren zusammen mit Vertreter*innen wesentlicher Innenstadtgruppen erarbeitet worden.

Workshops
Ein zentrales Element der Beteiligung waren Workshops, die als Abendveranstaltungen zu den drei Hauptphasen des Konzepts stattfanden:

- **Workshop** zur *Position* am 05.07.2023
- **Workshop** zur *Orientierung* am 16.11.2023
- **Workshop** zur *Richtung* in 2 Teilen am 27.06.2024 und am 02.07.2024

Um eine vielfältige Arbeitsatmosphäre zu gewährleisten, wurden gezielt Vertreter*innen verschiedener Bereiche eingeladen. Als Vertretung der Bürgerschaft waren aus dem Melderegister gezogene Zufallsbürger*innen aus der Gesamtstadt sowie speziell der Innenstadt eingeladen. Es wurde bewusst ein interdisziplinärer Kreis an Akteur*innen eingeladen, um die Vielfalt der Nutzungsinteressen der Innenstadt abzubilden.

Von den rd. 70 eingeladenen Personen nahmen jeweils etwa 50 Vertreter*innen aus folgenden Bereichen und Institutionen teil:

- Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Tourismus
- Bürgerschaft (Bürgervereine der Innenstadt sowie Zufallsbürger*innen aus der Innenstadt und Gesamtstadt)
- Immobilien und Liegenschaften
- Bildung, Kultur und Kreativbereich
- Nutzendengruppen der Innenstadt (Kinder- und Jugendbüro, Behindertenbeirat, Straßenschule, Senior*innen- und Migrant*innenbeirat usw.)
- städtische Gesellschaften und Ämter
- Mitglieder der Gemeinderatsfraktionen

Innerhalb der Workshops wurde jeweils der Stand der gutachterlichen Arbeit vorgestellt und anschließend mit den Teilnehmenden geschärft. Die Ergebnisse der Beteiligung sind in die weitere Überarbeitung einzelner gutachterlicher Bausteine miteingeflossen. Im dritten Workshop fand zudem ein Stadtrundgang statt, bei dem konkrete ausgewählte Beispielräume („Lupen“) vor Ort besichtigt und diskutiert wurden.

Alle Workshops wurden umfassend dokumentiert und im Nachgang den Teilnehmenden per E-Mail zur Verfügung gestellt sowie auf der städtischen Homepage veröffentlicht.

StadtratMonheim

Hintergrundgespräche
Die gemeinsame Arbeit in den Workshops wurde flankiert durch Hintergrundgespräche der begleitenden Büros mit ca. 15 Innenstadt-Akteur*innen aus ähnlichen Interessengruppen wie bei den Workshops, die anhand von leitfadengestützten Interviews die Analyse- und Workshop-Ergebnisse qualitativ ergänzt haben. Diese Gespräche fanden in einem geschützten Rahmen ohne Vertreter*innen der Stadtverwaltung statt und die Ergebnisse wurden anonymisiert weiterverwendet.

Einbindung städtischer Fachämter
Die Einbindung der betroffenen Fachämter fand zu wesentlichen Schritten des Prozesses in Form von drei Ämterrunden statt.

3. Aufbau des Strategiekonzepts

Das vorliegende Strategiekonzept ist ein informelles Planungskonzept, welches sich, angepasst an das Sinnbild des Kompasses, aus den drei Phasen *Position*, *Orientierung* und *Richtung* zusammensetzt. Die Ausführungen zu den einzelnen Punkten finden sich im Bericht in der Anlage.

3.1 Position

Ausgangslage bildet eine Strukturanalyse der Freiburger Innenstadt in Bezug auf die städtebauliche Struktur, den öffentlichen Raum mit Erhebung der Erdgeschossnutzungen. Der Betrachtungsraum wurde in die vier Teilräume Historische Altstadt, Erweiterte Schneckenvorstadt, Sedanquartier / Im Grün und West-Erweiterung untergliedert, die sich an der historischen Genese der Innenstadt orientieren, jedoch nicht trennscharf zu betrachten sind und der Arbeit als Analyseeinheit dienen. Auf-bauend auf der Analyse wurden Herausforderungen sowie Anpassungsbedarfe für die vier Teilräume formuliert und durch eine vergleichende Analyse und Einordnung der Einzelhandelssituation mit anderen Städten eingeordnet.

3.2 Orientierung

Um die Ausgangslage der Freiburger Innenstadt in Bezug auf allgemeine Zukunftsentwicklungen einordnen zu können, werden prognostizierbare Trends aufgezeigt, die für die Nutzungs- und Funktionsstruktur von Innenstädten im Allgemeinen zu erwarten sind. Aus einer grundsätzlichen Vielfalt an Trends (u. a. Klimawandel, Wandel der Wirtschaft usw.) haben sich für den inhaltlichen Schwerpunkt des Strategiekonzeptes die drei Trendcluster *Einzelhandel in der Innenstadt*, *Multifunktionen* (darunter Kultur, Bildung, Wohnen und Arbeiten) und *Gesellschaft in der Innenstadt* herauskristallisiert.

3.3 Richtung

Die gutachterlichen Empfehlungen und Ergebnisse aus der Beteiligung, der Analyse und den übergeordneten Trends bilden die Grundlage für das Kapitel „Richtung“. Dieses formuliert Zielrichtungen und Handlungsempfehlungen für den Umgang mit dem Funktionswandel in der Freiburger Innenstadt.

Ziele

Die Ziele verstehen sich als Richtungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Funktions- und Nutzungsstruktur. Sie sind keine quantifizierbaren Wachstumsziele, sondern Orientierungspunkte für einen Interessensausgleich und eine ausgewogene Balance an Bedarfen, der Mischung von Nutzungen und Funktionen sowie der Sicherung und Weiterentwicklung öffentlicher und privater Räume. Die Ziele gliedern sich in die drei Bereiche *multifunktionale Innenstadt*, *gebaute Innenstadt* und *Innenstadt für alle.*

Ziele für die multifunktionale Freiburger Innenstadt:

- Freiburg-typische Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt sichern
- Mehrdimensionale Leitfunktionen stärken
- Vorausschauend gestalten und steuern

Stadtrat Nürnberg

- Horizontale und vertikale Mischungen realisieren
- Multifunktionalität durch Wohnen, Leben, Arbeiten, Lernen
- Nachtkultur ermöglichen und sichern
- Alltag und Tourismus weiterhin in Balance halten

Ziele für die gebaute Freiburger Innenstadt:
- Raum für Grün schaffen
- Baukulturelle Werte als Orientierung nutzen
- Innenstadt mit benachbarten Stadträumen vernetzen
- Fließende Übergänge zwischen öffentlichem Raum und Erdgeschosszone ermöglichen
- Aufenthaltsqualität, Atmosphäre und Klimafolgenanpassung als Dreiklang verstehen

Ziele für die Innenstadt für alle:
- Alltagsfunktionen der Innenstadt stärken, auch für Menschen, die weniger mobil oder sonstig eingeschränkt sind
- Kindern und Jugendlichen Raum geben
- Räume für Neues und Experimente anbieten
- In der Innenstadt gemeinsam arbeiten

Handlungsempfehlungen
Auf Basis der neuen Zielrichtungen für die Freiburger Innenstadt wurden gutachterliche strategische Handlungsempfehlungen formuliert, die sich als Ansätze und Möglichkeiten verstehen, die Freiburger Innenstadt pro-aktiv zu gestalten und im Sinne der Zielrichtungen weiterzuentwickeln. Sie wenden sich an ein breites Spektrum an handelnden Akteur*innen aus Stadtverwaltung, FWTM, Gewerbetreibende, öffentliche Institutionen, Immobilieneigentümer*innen, Vereine und Privatpersonen.

Zur besseren Gliederung wurden die Handlungsempfehlungen fünf inhaltlich-räumlichen Facetten zugeordnet:

- Stadtreparatur und Neuinterpretation von Räumen
- Konsumfreie / gemeinwohlorientierte Innenstadträume
- Zukunft von Einzelhandelsgroßimmobilien
- Geschäftslagen mit Aufwertungspotenzial
- Funktionale Mischungen: Kultur-Bildung-Wissenschaft

Für jede Facette werden im Konzept Handlungsempfehlungen formuliert. Um deren Umsetzung beispielhaft zu veranschaulichen, werden sie für ausgewählte Beispielräume („Lupen“) in der Innenstadt weiter vertieft. Dabei werden die Ausgangslage sowie Impulse für zukunftsfähige Interventionen prägnant visualisiert.

Die Darstellung der Lupen ist als exemplarische Veranschaulichung des Umgangs mit den Empfehlungen zu verstehen. Sie soll mögliche Lösungsansätze skizzieren, die auch auf vergleichbare Räume in der Freiburger Innenstadt übertragbar sind. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Beispielorte besichtigt und gemeinsam mit den Teilnehmenden sowohl der Ist-Zustand als auch Ansätze für zukünftige Interventionen erarbeitet.

Stadt Freiburg

4. Ausblick und weiteres Vorgehen zur Anwendung

Das nun vorliegende Konzept entwickelt Ideen und setzt Leitplanken für eine zukunftsfähige und attraktive Freiburger Innenstadt. Es zeigt die möglichen Stellschrauben im Umgang mit dem Funktionswandel und weiteren die Innenstadt stark beeinflussenden Veränderungen wie dem Klimawandel auf und formuliert strategische Empfehlungen, diesen aktiv zu gestalten. Es ist als Ergänzung zu bestehenden Konzepten und laufenden Prozessen anzuwenden, bildet jedoch thematisch einen übergeordneten Rahmen.

Als städtebauliches Entwicklungskonzept bindet das Strategiekonzept Innenstadt die Abwägung für zukünftige Bauleitplanverfahren und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen. Den Innenstadtakteur*innen soll mit dem Konzept ein Instrument an die Hand gegeben werden, um die Ausrichtung auf die Zielrichtung und damit die Zukunftsfähigkeit der eigenen Vorhaben abzuschätzen und an den gemeinsam erarbeiteten Zielrichtungen auslegen zu können. Den planenden Ämtern innerhalb der Verwaltung soll das Strategiekonzept als Fachkonzept für die eigene Arbeit, auch im Umgang mit eigenen Gebäuden und Flächen in der Innenstadt dienen.

Das Strategiekonzept wird auf der städtischen Homepage veröffentlicht und damit der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Mit dem Abschluss des Bundesförderprogramms Ende August 2025 erfolgt eine abschließende Dokumentation für den Fördermittelgeber.

Die formulierten Handlungsempfehlungen sind strategische Ausgangsbasis für zukunftsgerichtetes, gemeinsames Handeln und sind im Dialog im fortlaufenden Verwaltungshandeln, der Gremienarbeit und im Austausch mit FWTM und weiteren Akteur*innen zu konkretisieren und zu priorisieren und in der Folge schrittweise umzusetzen.

Stadt Freiburg

Ansprechpersonen im Stadtplanungsamt sind Frau Gallus, Tel.: 0761/201-4177, sowie Herr Greiner, Tel.: 0761/201-4176.

- Bürgermeisteramt -

Stadt Freiburg im Breisgau
Stadtplanungsamt

STRATEGIEKONZEPT INNENSTADT

zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Freiburger Innenstadt

Mai 2025

IMPRESSUM

Auftraggeberin
Stadt Freiburg
Stadtplanungsamt

stadtplanungsamt@stadt.freiburg.de
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg im Breisgau
www.freiburg.de

Leitung Stadtplanungsamt:
Roland Jerusalem

Abt. Leitung Stadtentwicklung:
Hanna Denecke

Projektleitung:
Jana Gallus
Clemens Greiner (stv.)

Prozessbegleitung | Konzeption | Beteiligung | Moderation:

Junker + Kruse Stadtforschung Planung
Markt 5
44137 Dortmund
info@junker-kruse.de
Stefan Kruse, Rolf Junker, Sven Nowoczien

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH
Mörikestraße 1
70178 Stuttgart
pps@pesch-partner.de
Philip Schmal, Laura Kälber, Lea Dirmeier, Gabriella Micciche

büro frauns kommunikation | planung | marketing
Schorlemerstraße 4
48143 Münster
info@buerofrauns.de
Elke Frauns, Laureen Nievel, Lisa Kühnemann

Gefördert durch:
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Grafik | Layout | Pläne | Abbildungen | Bilder und Fotos
Sofern nicht anderweitig vermerkt, liegen die Bildrechte bei: Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Stuttgart, Mai 2025

Titelbild

Münstermarkt, Quelle: Stadt Freiburg, Patrick Seeger

INHALTSVERZEICHNIS

1. Kompass 6

2. Position 14

Historische Altstadt 22

Erweiterte Schneckenvorstadt. 27

Sedanquartier / Im Grün 30

West-Erweiterung. 32

3. Orientierung 36

4. Richtung 44

4.1 Ziele 46

4.2 Handlungsempfehlungen. 54

5. Kurs nehmen und Kurs halten 104

6. Anhang 106

VORWORT

Liebe Freiburger*innen, liebe Akteur*innen der Freiburger Innenstadt,

die Freiburger Innenstadt ist das Herz unserer Stadt – ein Ort der Begegnung, des Handels, der Kultur und des städtischen Lebens. Mit ihrer historischen Altstadt und den vielfältigen Angeboten zieht sie täglich zahlreiche Menschen aus Freiburg, der Region und darüber hinaus an.
Die Corona-Pandemie hat einen bereits länger spürbaren Wandel in den Innenstädten deutlich beschleunigt. Die Funktionen und Nutzungen verändern sich dabei: Der Einzelhandel befindet sich im Umbruch, z. B. wird vieles heute Online eingekauft. Der klassische Einkaufsbummel ist längst nicht mehr die einzige Motivation für einen Besuch in der Innenstadt. Aspekte wie Aufenthaltsqualität und Erlebnisvielfalt rücken zunehmend in den Vordergrund. Mit der Umgestaltung des Rotteckrings sowie des Colombiparks wurden bereits wichtige, zentrale Innenstadt-Räume gestalterisch aufgewertet und besser nutzbar gemacht.

Auch in Freiburg sind Veränderungen spürbar, z.B. durch das Verschwinden von einzelnen Ladengeschäften und meist kurzfristig auftretenden Leerständen.
Die Auswirkungen des Funktionswandels, veränderte Nachfragebedürfnisse und neue Anforderungen an die Stadtgestaltung z. B. durch den Klimawandel erfordern vorausschauende Strategien und gemeinsames Handeln.
Die Zukunft der Freiburger Innenstadt hängt davon ab, wie gut es gelingt, die verschiedenen Herausforderungen zu meistern und die vielschichtigen Interessen in Einklang zu bringen. Dabei gilt auch hier das Leitmotiv der Freiburger Stadtentwicklung: „Stadt weiterentwickeln - Freiburg bleiben“.

Dank der Unterstützung aus dem Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ haben wir die Chance, unsere Innenstadt mit dem nun vorliegenden Strategiekonzept gezielt weiterzuentwickeln und sie für die Zukunft noch attraktiver zu gestalten. Freiburg hat dafür sehr gute Voraussetzungen: Unsere Innenstadt verfügt über eine hohe Anziehungskraft, engagierte Akteur*innen sowie eine starke Identifikation der Bürger*innen.

Gemeinsam mit der Stadtgesellschaft, dem Handel, der Gastronomie, der Kultur und vielen weiteren Partner*innen wollen wir die Weichen für eine zukunftsfähige Entwicklung stellen und mit gemeinsamer Stimme die Zukunftswege für eine starke und attraktive Freiburger Innenstadt gehen.
Ein ausgesprochen herzlicher Dank gilt an dieser Stelle allen Beteiligten, die sich im Prozess engagiert und ihr Wissen miteingebracht haben.

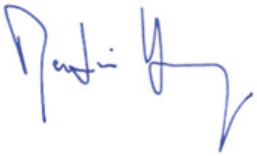
Oberbürgermeister
Martin W. W. Horn

Bürgermeister
Prof. Dr. Martin Haag

Das Strategiekonzept ist ein Impulsgeber für gemeinsames Handeln und dient als Kompass für eine zukunftsfähige Ausrichtung. Es dient als Grundlage für Maßnahmen, die unsere Innenstadt widerstandsfähig und lebendig halten. Lassen Sie uns diesen Weg gemeinsam gehen - für eine Innenstadt, die heute und auch in Zukunft das Herz unserer Stadt bleibt.

Herzlichst,

Oberbürgermeister
Martin W. W. Horn



Bürgermeister
Prof. Dr. Martin Haag

1. KOMPASS

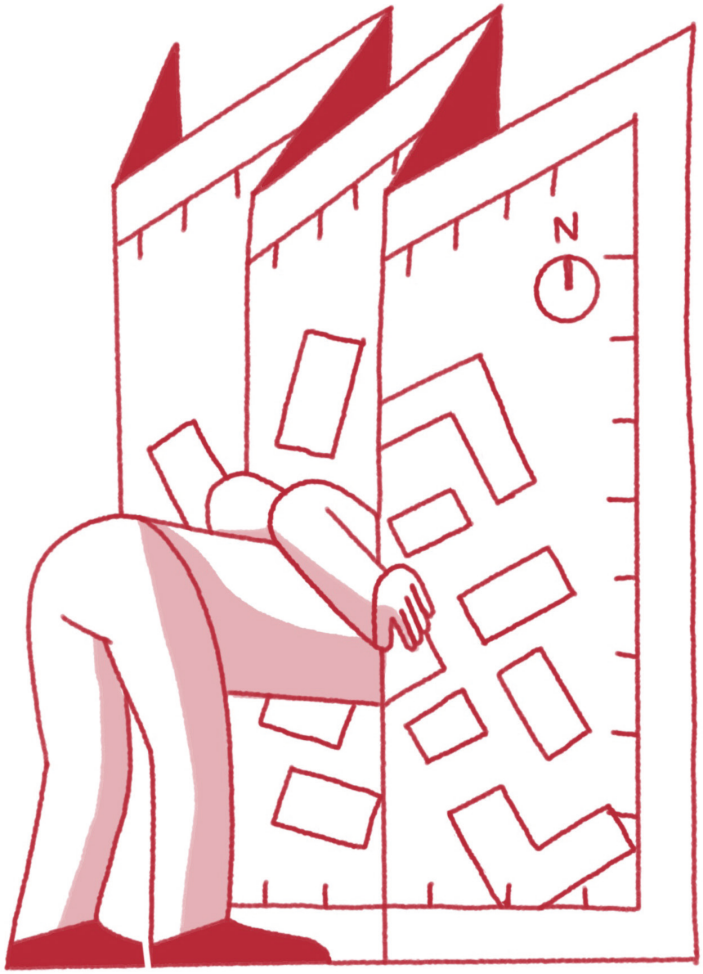
Eine Einordnung

Innenstädte waren schon immer Orte der Vielfalt. Hier kaufen Menschen ein, wohnen, arbeiten, bilden sich fort, genießen Kunst, Kultur und Gastronomie, begegnen sich und tauschen sich aus. Die Freiburger Innenstadt ist das Herz der Stadt und von besonderem öffentlichem Interesse. Als Identifikationsort, kultureller und historischer Mittelpunkt, Begegnungsort, Marktplatz, sowie Wohn-, Bildungs- und Lebensort erfüllt die Freiburger Innenstadt wichtige Funktionen mit Blick auf eine zukunftsfähige Stärke und Attraktivität.

Gleichzeitig waren Innenstädte schon immer von Wandel und Veränderung geprägt. Dies gilt in besonderem Maße für ihre Nutzungen und (baulichen) Strukturen. Zudem verändern sich die Ansprüche und Vorstellungen der Menschen an das, was ihre Innenstadt zukünftig leisten soll.

Aktuell hat sich der Wandel und die Veränderung von Innenstädten deutlich beschleunigt – die Corona-Pandemie, ökonomische, verkehrliche, klimatische sowie technologische, demografische und soziale Herausforderungen sowie die globalen Krisen führen zu einer Transformation von Innenstädten. Vor diesen Hintergründen sind - auch für die funktionale Weiterentwicklung der Freiburger Innenstadt - Handlungsbedarfe erkannt worden.

Kennzeichnend sind beispielsweise Veränderungen im Einzelhandel und Einkaufen. Die klassische Marktplatzfunktion der Innenstadt wird durch den Online-Handel deutlich beeinflusst. Dies wird beispielsweise spürbar in der Ausrichtung der Verkaufskanäle im Einzelhandel – es gibt eine deutliche Entwicklung zur Koexistenz von stationär und digital. Auch das Verschwinden von Ladengeschäften sowie Ladenleerstände in einzelnen Straßenzügen sind zu beobachten. Gleichzeitig ist das Einkaufen nicht mehr die alleinige Motivation für einen Innenstadtbesuch. Die Arbeitswelt verändert sich - Home-Office und Co-Working befördern den Wandel und entwickeln einen stärkeren Bezug zur Innenstadt. Der öffentliche Raum als Begegnungs- und Erholungsort erfährt in Teilen eine neue Bedeutung und Wertschätzung.
In den Innenstädten findet insgesamt ein Funktionswandel statt, bei dem sich vor allen Dingen das Zusammenspiel von unterschiedlichen Nutzungen ändert. Das „Gesamterlebnis“ mit einer hohen Aufenthaltsqualität und lebendigen sowie multifunktionalen Nutzungen spielt dabei eine immer größere Rolle.



Wie soll sich die Freiburger Innenstadt zukünftig entwickeln?

Im Zuge dieses, teilweise sehr dynamischen, Funktions- und Nutzungswandels haben sich viele Städte auf den Weg gemacht, ihr Innenstadt-Profil zu stärken, sich neu zu positionieren und eine tragfähige Zukunftsperspektive zu entwickeln: Die Stärkung und auch Etablierung neuer, wiederkehrender oder bisher für Innenstädte in jüngerer Vergangenheit eher unterrepräsentierter Nutzungen wie z. B. Wohnen und stadtverträgliche Produktion, Bildung, ein Neu-Denken von großen (Gewerbe-)Immobilien, die Neu-Interpretation des öffentlichen Raums aber auch die Beschäftigung mit den veränderten Nachfragebedürfnissen der unterschiedlichsten Anspruchs- und Zielgruppen kennzeichnen diese Arbeit.

Das Strategiekonzept Innenstadt versteht sich als ein Zugang, die vielfältigen funktionalen Veränderungen und komplexen Handlungsbedarfe und -möglichkeiten in der Freiburger Innenstadt kooperativ und gemeinschaftlich anzugehen.

1. KOMPASS

Grundlagen des Strategiekonzeptes

Die Stadt Freiburg und viele Freiburgerinnen und Freiburger beschäftigen sich seit Jahren in unterschiedlichen Formaten, Konzepten, Programmen und Projekten mit der zukunftsfähigen Entwicklung ihrer Innenstadt.

Das Strategiekonzept Innenstadt baut auf bereits beschlossene, übergeordnete Konzepte und (städtebauliche) Fachkonzepte der Stadtverwaltung auf und ist eingebettet in laufende Prozesse und Arbeitsfelder der Stadtverwaltung. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang beispielsweise:

Zielszenario für den Flächennutzungsplan 2040
Als übergeordnete, gesamtstädtische Leitidee ist das Zielszenario zur Neuaufstellung des FNP 2040 die wesentliche Grundlage für die Entwicklung der Stadt. In der dichten Stadt Freiburg sind die Flächenpotenziale weitgehend ausgeschöpft. Die zunehmende Flächenkonkurrenz verschiedener Stadtfunktionen und der damit einhergehende hohe Nutzungsdruck müssen abgewogen und ausgehandelt werden.

Im Prozess der Erarbeitung des FNP 2040 mit integriertem Landschaftsplan wurde in einem umfangreichen Beteiligungsprozess das Zielszenario „Kompakte Vielfalt in grünen Strukturen“ entwickelt und im Jahr 2023 vom Gemeinderat als Basis für zukünftige Flächenentscheidungen im Sinne einer nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Siedlungs- und Freiraumentwicklung als strategische Grundausrichtung beschlossen. Hiervon ist auch der Handlungsraum Innenstadt berührt. Weitere Informationen finden Sie im Zielszenario für den FNP (Anlage 6.1).

Stadtteilleitlinien Innenstadt (STELL Innenstadt)
Die Stadtteilleitlinien Innenstadt mit Freiraumkonzept sind das Leitbild für die langfristige räumliche Entwicklung der Innenstadt und beschreiben grundlegende Leitziele zur Sicherung und Steigerung der Stadtteilqualität. Sie liefern auf Basis der Betrachtung des Status Quo der Freiräume in der Innenstadt (2019) langfristige, qualitative Aussagen mit empfehlendem Charakter und werden fortlaufend und übergreifend bei Planungsverfahren im Bereich der Innenstadt berücksichtigt. Weitere Informationen finden Sie in der STELL Innenstadt (Anlage 6.2).

(Städtebauliche) Fachkonzepte mit Bezug zur Innenstadt
Zahlreiche weitere und komplexe Innenstadtthemen sind in bereits beschlossenen (teilweise gesamtstädtischen) Konzepten behandelt worden oder befinden sich zurzeit in laufenden Prozessverfahren. Diese beziehen sich auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung sowie Gewerbeflächenentwicklung, das Wohnen, die Klimafolgenanpassung, die Biodiversität in öffentlichen Räumen, die Mobilität, den Tourismus und die Beherbergung, das Stadt- und Landschaftsbild, die Begrünung und Aufenthaltsqualität, die Steuerung von Sondernutzungen in der Innenstadt, die Beleuchtung, die Barrierefreiheit in der Innenstadt, die Besucher*innenlenkung sowie die Potenziale von Clubs und Musikspielstätten.

Grundsätzlich fließen die Inhalte und Beschlüsse der vorliegenden Konzepte und Programme übergeordnet in das Strategiekonzept Innenstadt mit ein. Im Schwerpunkt beschäftigt sich das Strategiekonzept mit einer starken und attraktiven Nutzungs- und Funktionsstruktur. Die Themen aus den vorliegenden (städtebaulichen) Fachkonzepten werden an dieser Stelle nicht weiter konkretisiert und sind im Anhang beschrieben. Eine Übersicht der (städtebaulichen) Fachkonzepte befindet sich im Anhang an dieses Konzept (Anlage 6.3).

Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ)

Im Jahr 2022 hat sich die Stadt Freiburg vor dem Hintergrund der einleitend beschriebenen Veränderungen in den Innenstädten im Rahmen eines sog. Innenstadtkolloquiums gemeinsam mit Freiburger*innen sowie eingeladenen Expertinnen und Experten mit dem Zukunftskurs der Freiburger Innenstadt beschäftigt. Insgesamt ging es darum, Strategien und Ideen für die Zukunft der Innenstadt zu diskutieren.

Das Stadtplanungsamt hat sich auf der Grundlage der Erkenntnisse des Innenstadtkolloquiums am Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) beworben. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat der Stadt Freiburg Ende 2022 eine finanzielle Förderung für die strategische und konzeptionelle Weiterentwicklung der Zukunftsfähigkeit der Innenstadt bewilligt.

Das vorliegende Strategiekonzept Innenstadt ist ein Teilbaustein des ZIZ, in dem parallel und in wechselseitiger Verbindung stehend die weiteren Projekte zur Begrünung und Klimaanpassung, Gründung und Organisationsform der City-Initiative, Umgestaltung des Colombiparks, Konzeption und Durchführung von Pop-up-Stores und der Neuaufstellung einer Webseite Innenstadt bearbeitet werden. Eine Zusammenstellung und Beschreibung der Teilprojekte des ZIZ befindet sich im Anhang an dieses Konzept (Anlage 4).

Schwerpunkte und Aufgaben des Strategiekonzeptes

Mit Blick auf den Zukunftskurs der Innenstadt kommt es darauf an, zu erkennen und zu prüfen, welche Ansprüche und Bedarfe die Freiburger Innenstadt erfüllen muss und soll. Gleichzeitig benötigt eine starke und attraktive Freiburger Innenstadt eine Strategie, die eine zukunftsfähige „Story der Innenstadt“ beschreibt.

Funktions- und Nutzungswandel in der Freiburger Innenstadt
Das Strategiekonzept Innenstadt fokussiert den Funktions- und Nutzungswandel in der Innenstadt. Dies betrifft Funktionen und Nutzungen in Gebäuden sowie im öffentlichen und privaten Raum gleichermaßen. Damit greift das Strategiekonzept Themen und Herausforderungen auf, die eine wichtige Ergänzung zu den beschlossenen bzw. sich im Prozess befindlichen Freiburger Konzepten und Projekten sowie zu den bereits umgesetzten Sofortmaßnahmen zur Stärkung der Attraktivität (z. B. Bestuhlung im öffentlichen Raum, Belebung durch Festivals wie das Fashion & Food Festival) darstellen.

Die handlungsleitenden Fragestellungen des Strategiekonzeptes sollen dabei Denkrichtungen und Möglichkeitsräume für Veränderungen eröffnen und befördern.

- **Wie sehen zukunftsfähige, starke und attraktive Funktionen und Nutzungen in der Freiburger Innenstadt aus?**
- **Wie können tragfähige Innenstadtstrukturen für die nächsten 10 bis 15 Jahre aufgebaut und erhalten werden?**
- **Was muss getan werden, damit die Freiburger Innenstadt auch in Zukunft stark und attraktiv bleibt?**
- **Welche Akteur*innen können dabei zu positiven Veränderungen beitragen?**

Grundsätzlich versteht sich das Strategiekonzept Innenstadt als Orientierungsrahmen für eine zukunftsfähige, starke und attraktive Freiburger Innenstadt.

Der Kompass als Bild
Als Bild für die Erarbeitung und Anwendung des Strategiekonzeptes wurde der KOMPASS gewählt. Dieser KOMPASS zeigt die POSITION der Freiburger Innenstadt, er gibt der Innenstadt eine ORIENTIERUNG für die Zukunft und bietet die RICHTUNG für den Umgang mit dem Funktions- und Nutzungswandel an. Damit erhöht der KOMPASS - das Strategiekonzept - die Wahrscheinlichkeit, gemeinsam das zu erreichen, was für die Freiburger Innenstadt erreicht werden soll.

1. KOMPASS

Verfahren und Prozess zur Erarbeitung des Strategiekonzeptes

Das Strategiekonzept Innenstadt ist in den Jahren 2023 und 2024 in einem dialogisch angelegten Verfahren erarbeitet worden. Dabei bestand der Arbeitsprozess aus einer Wechselwirkung von gutachterlichen und beteiligungsorientierten Elementen, die sich gegenseitig befördert haben.

Im Sinne der Gemeinschaftsaufgabe „Strategiekonzept Innenstadt“ und vor dem Hintergrund der vielfältigen Funktionen und Nutzungen in der Innenstadt wurde ein interdisziplinärer Akteurskreis zur Beteiligung, zum Austausch und zur Mitgestaltung eingeladen.

An den unterschiedlichen Beteiligungsangeboten haben jeweils insgesamt circa 50 Vertreter*innen stellvertretend für folgende Bereiche teilgenommen:

- Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Tourismus
- Bürgerschaft (Lokalverein Innenstadt sowie Zufallsbürger*innen aus der Innenstadt und Gesamtstadt)
- Immobilien und Liegenschaften
- Bildung, Kultur und Kreativbereich
- Nutzendengruppen der Innenstadt (Kinder- und Jugendbüro, Straßenschule, Senior*innen- und Migrant*innenbeirat, Behindertenbeirat usw.)
- städtische Gesellschaften und Ämter
- Mitglieder der Gemeinderatsfraktionen

Begleitet wurde die gemeinsame Arbeit durch die Bürokooperation Junker + Kruse Stadtforschung Planung aus Dortmund, Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH aus Stuttgart und büro frauns kommunikation | planung | marketing aus Münster.

Zum Start in diese gemeinsame Arbeit haben die begleitenden Büros Inhalte zur POSITION der Freiburger Innenstadt erarbeitet. Im Rahmen einer Analyse der Funktions- und Nutzungsstruktur der Freiburger Innenstadt ging es um die aktuelle Situation in der Innenstadt HEUTE. Diese umfasste den „großen Blick“ (u. a. zu den Themen städtebauliche Struktur, Erreichbarkeit, öffentlicher Freiraum und Schlüsselimmobilien), den „scharfen Blick“ (im Besonderen die Nutzungsstruktur in der Innenstadt) sowie eine vergleichende Analyse und Einordnung der Einzelhandelssituation mit anderen Städten.

Im ersten Beteiligungsworkshop wurden die Analyseerkenntnisse vorgestellt und diskutiert. Darüber hinaus waren die Teilnehmenden eingeladen, an Arbeitsstationen ihre Meinungen, Sichtweisen und Denkrichtungen rund um die Freiburger Innenstadt einzubringen.

Im Ergebnis entstand ein vielfältiges, inhaltsstarkes und fundiertes Bild zur aktuellen Funktions- und Nutzungsstruktur der aktuellen Situation der Freiburger Innenstadt sowie erste motivierende Denkrichtungen und Perspektiven für die Zukunft.

Im zweiten Beteiligungsworkshop standen allgemeine Trends und Einflussfaktoren, die auf die Freiburger Innenstadt zukommen (können), im Mittelpunkt der Arbeit. Unter dem Titel ORIENTIERUNG ging es in Arbeitsgruppen darum, absehbare und in Teilen auch nicht absehbare Zukunftsentwicklungen mit Blick auf die Funktions- und Nutzungsstruktur der Innenstadt kennenzulernen, sie für die Freiburger Innenstadt einzuordnen, zu bewerten und zu ergänzen und erste Konsequenzen sowie Zielrichtungen zu entwerfen.

Die Erkenntnisse des zweiten Beteiligungsworkshops mit sehr konkreten Meinungen und Abwägungen der Teilnehmenden sowie ersten Zielrichtungen waren die Grundlage für die gutachterliche Erarbeitung eines Zielgerüstes für eine zukunftsfähige Funktions- und Nutzungsstruktur der Freiburger Innenstadt.

Im dritten Beteiligungsworkshop wurde im Rahmen einer Debatte die RICHTUNG der Innenstadt diskutiert. Dabei ging es um Zielrichtungen, die mit Blick auf starke und attraktive Funktions- und Nutzungsstrukturen verfolgt werden sollen.

Abb. 2: Auftakt im ersten Workshop [Quelle: Stadt Freiburg, Patrick Seeger]

Abb. 3: Diskussion der Trends im zweiten Workshop [Quelle: Stadt Freiburg, Patrick Seeger]

1. KOMPASS

Die sehr engagierte, lebendige und in Teilen auch kontroverse Debatte führte zu den Innenstadt-Richtungen, die für die Weiterentwicklung der Funktions- und Nutzungsstruktur der Freiburger Innenstadt wesentlich sind.

Zur Konkretisierung der eher strategischen und konzeptionellen Arbeit in den Beteiligungsworkshops wurden die Innenstadt-Akteur*innen abschließend zu Innenstadt-Rundgängen eingeladen. Hier wurden ausgewählte Orte bzw. Beispielräume in der Innenstadt besucht, um vor Ort konkrete Handlungsbedarfe und Handlungsmöglichkeiten zu unterschiedlichen Facetten zur Stärkung der Funktions- und Nutzungsstruktur der Innenstadt zu benennen.

Flankiert wurden die gutachterliche und gemeinsame Workshop-Arbeit durch Hintergrundgespräche der begleitenden Büros mit circa 15 Innenstadt-Akteur*innen, die im Verlaufe des Prozesses durchgeführt wurden. Die Gesprächspartner*innen kamen aus den Bereichen Immobilien- und Projektentwicklung, Handel und Gewerbe, Architektur und Stadtbild, Kultur und Bildung, Soziales sowie Kreativwirtschaft. Hier wurden anhand leitfadengestützter Interviews Analyse- und Workshoperkenntnisse diskutiert sowie weitere Einschätzungen und Meinungen zur Funktions- und Nutzungsstruktur der Freiburger Innenstadt gewonnen. Die Inhalte der Hintergrundgespräche sind in anonymisierter Form in das Strategiekonzept eingeflossen.

Aufbau des Strategiekonzeptes

Der inhaltliche Aufbau des Strategiekonzeptes folgt dem im Arbeitsprozess verwendeten Bild des KOMPASSES.

Das Kapitel POSITION umfasst städtebaulich-funktionale Analysen zur aktuellen Situation der Freiburger Innenstadt, die im Zusammenspiel von gutachterlicher Arbeit und der Beteiligung in den Workshops entstanden sind.

Im Kapitel ORIENTIERUNG werden Trends beschrieben, die auf die Funktionen und Nutzungen in der Freiburger Innenstadt zukommen werden / können. Ausgehend von einer grundsätzlichen Trend-Vielfalt, die Städte und Stadtgesellschaften betreffen werden und die in der Stadtforschung sowie in der Praxis diskutiert werden, wurden in der gemeinsamen gutachterlichen und beteiligungsorientierten Arbeit die Trend-Cluster identifiziert, die für die Funktionen und Nutzungen in der Freiburger Innenstadt eine besondere Relevanz haben.

Das Kapitel RICHTUNG fokussiert Ziele und Handlungsempfehlungen für zukunftsfähige, starke und attraktive Nutzungen in der Freiburger Innenstadt. Auch hier sind die Inhalte in einem Wechselspiel von gutachterlichem Vordenken und der Beteiligung der Innenstadtakteur*innen in den Workshops, den Hintergrundgesprächen und bei den Innenstadt-Rundgängen entstanden.

Abb. 4: Interessierte Zuhörer beim dritten Workshop [Quelle: Stadt Freiburg]

Abb. 5: Innenstadtrundgang [Quelle: Stadt Freiburg, Patrick Seeger]

2. POSITION

Analysen zur Freiburger Innenstadt

Die Analysen zur Funktions- und Nutzungsstruktur der Freiburger Innenstadt beziehen sich auf die aktuelle Situation der Innenstadt in einem Zeitraum von Mitte des Jahres 2023 bis zum Anfang des Jahres 2024. Dabei wurde mit Blick auf Schwerpunkt und Flughöhe des Konzeptes bewusst ein breiter Analyse-Ansatz gewählt.

Die Inhalte und Erkenntnisse der Analysen wurden aus folgenden Zugängen gewonnen:

- Durchführung von gutachterlichen Ortsbegehungen mit einer Kompletterhebung der Erdgeschossnutzungen in der Innenstadt
- Auswertung der für die Freiburger Innenstadt vorliegenden Analysen, Konzepte und Strategien (z. B. die Stadtteilleitlinien aus dem Jahr 2019, das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 und die Historische Ortsanalyse Freiburg im Breisgau aus dem Jahr 2017)
- Diskussion, Reflektion und Ergänzung der gutachterlichen Inhalte und Erkenntnisse in den Beteiligungsworkshops zum Strategiekonzept Innenstadt
- Durchführung von ausgewählten Hintergrundgesprächen mit einzelnen Innenstadt-Akteur*innen

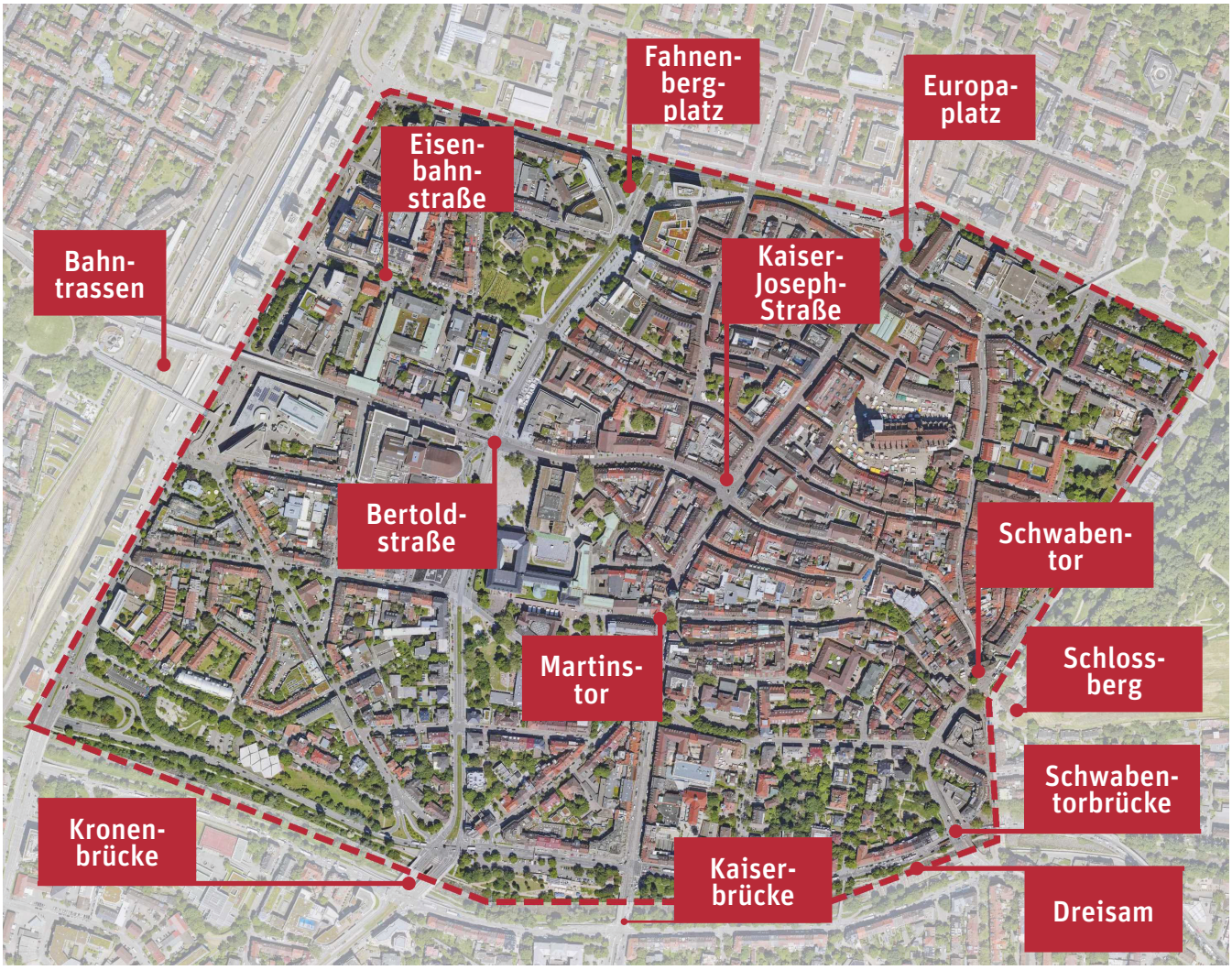


Abb. 6: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets [Quelle: Stadt Freiburg]

Die Struktur der Freiburger Innenstadt

Stadträumlich lässt sich die sehr vielgestaltige Innenstadt bei einer stark generalisierenden Betrachtung in vier Teilräume untergliedern. Dabei orientiert sich die Abgrenzung an der historischen Genese der Innenstadt. Die Teilräume lassen sich bei heutiger Betrachtung jedoch nicht klar voneinander abgrenzen und überlagern sich teilweise in ihrer Funktion und Wirkung (siehe Abbildung 7).

Die Gliederung in
die vier Teilräume der Analyse umfasst:

- die Historische Altstadt
- die Erweiterte Schneckenvorstadt im Süden
- das Sedanquartier / Im Grün im Südwesten
- die West-Erweiterung im nordwestlichen Teil der Innenstadt

2. POSITION

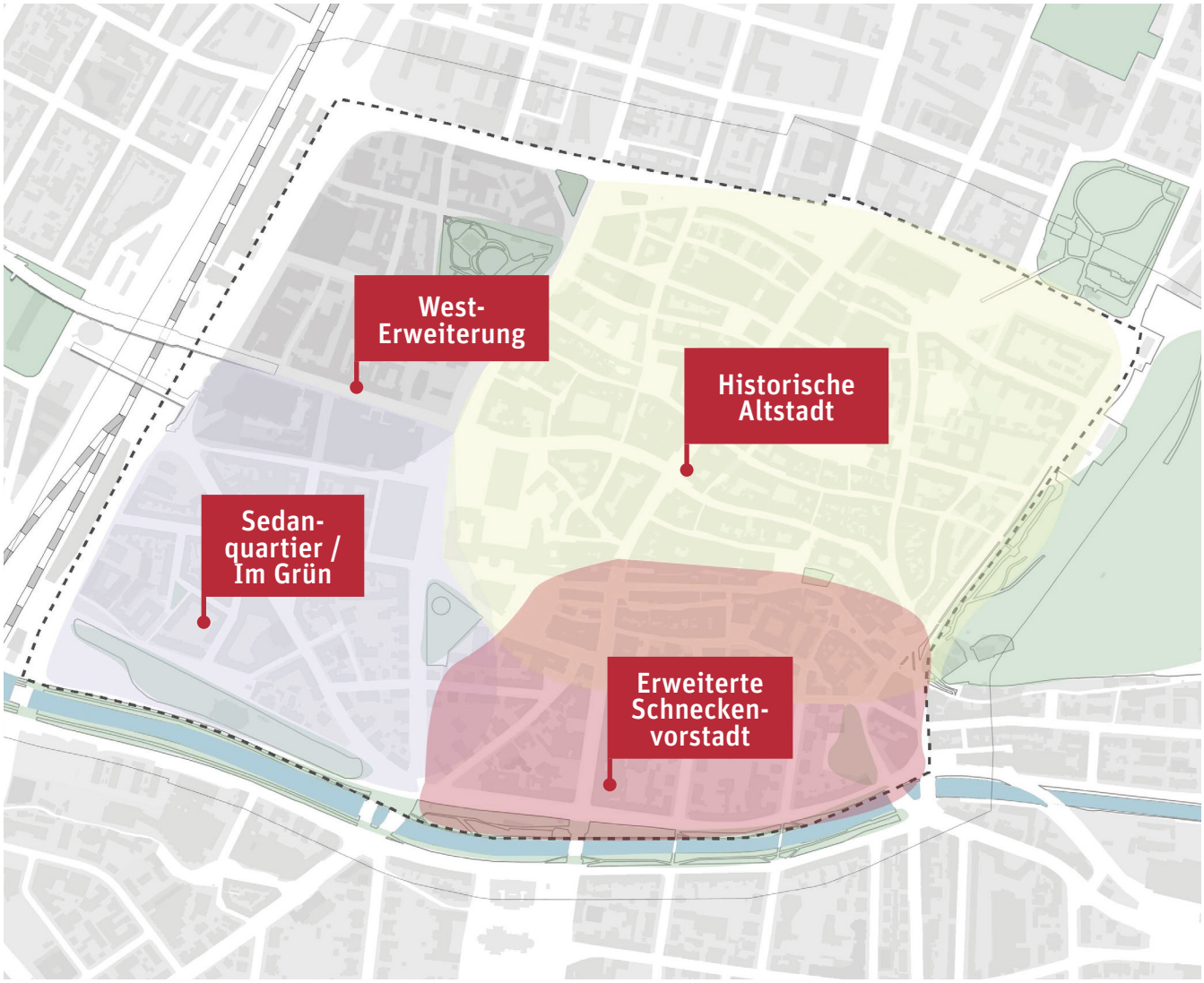


Abb. 7: Karte der vier Innenstadtbereiche

Teilräume der Freiburger Innenstadt

In allen Bereichen der Innenstadt wird der geschichtsbewusste Wiederaufbau nach den großen Zerstörungen im 2. Weltkrieg deutlich. Dabei sind die Parzellenstrukturen oft erhalten geblieben und ein autogerechter Umbau von Straßen wurde weitgehend vermieden. Fast in der gesamten Innenstadt ist dadurch auch heute noch der mittelalterliche Stadtgrundriss ablesbar und erlebbar. Bei den Stadterweiterungen sind historische Bezüge aufgegriffen und es sind keine größeren Brüche zwischen der Altstadt und den Erweiterungsgebieten entstanden.

Räumlich strukturierend für die Innenstadt sind vor allem das historische Straßenkreuz mit zwei in West-Ost- bzw. Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptstraßen und die fast rasterförmig, mit amorphen Anklängen angelegten Erschließungsstrukturen in den dadurch entstehenden benachbarten Quartieren. Weiterhin prägend ist, dass die gesamte Innenstadt – gemäß dem historischen Vorbild – großflächig versiegelt und lediglich geringfügig durchgrünt ist. Die baukulturelle und die funktionale Qualität aller innerstädtischer Räume bewegen sich ganz überwiegend auf einem hohen Niveau.

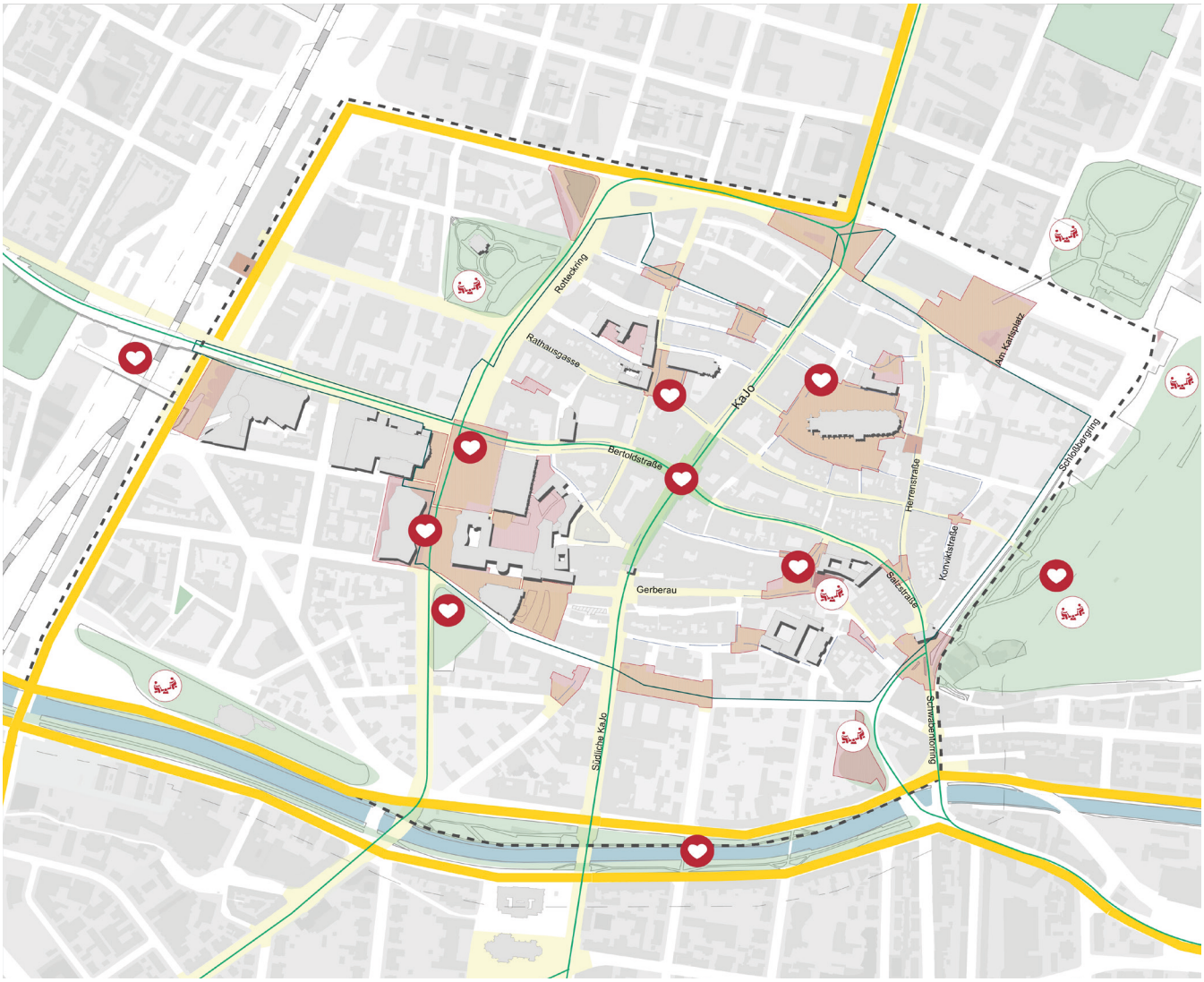


Abb. 8: Verortung Hot-Spots und wichtige Plätze

Legende

- belebte Orte
- Spielplätze
- wichtige Plätze
- wichtige Achsen
- Straßenbahn
- Hauptverkehrsstraßenverbindung
- Betrachtungsraum
- erweiterter Betrachtungsraum

2. POSITION

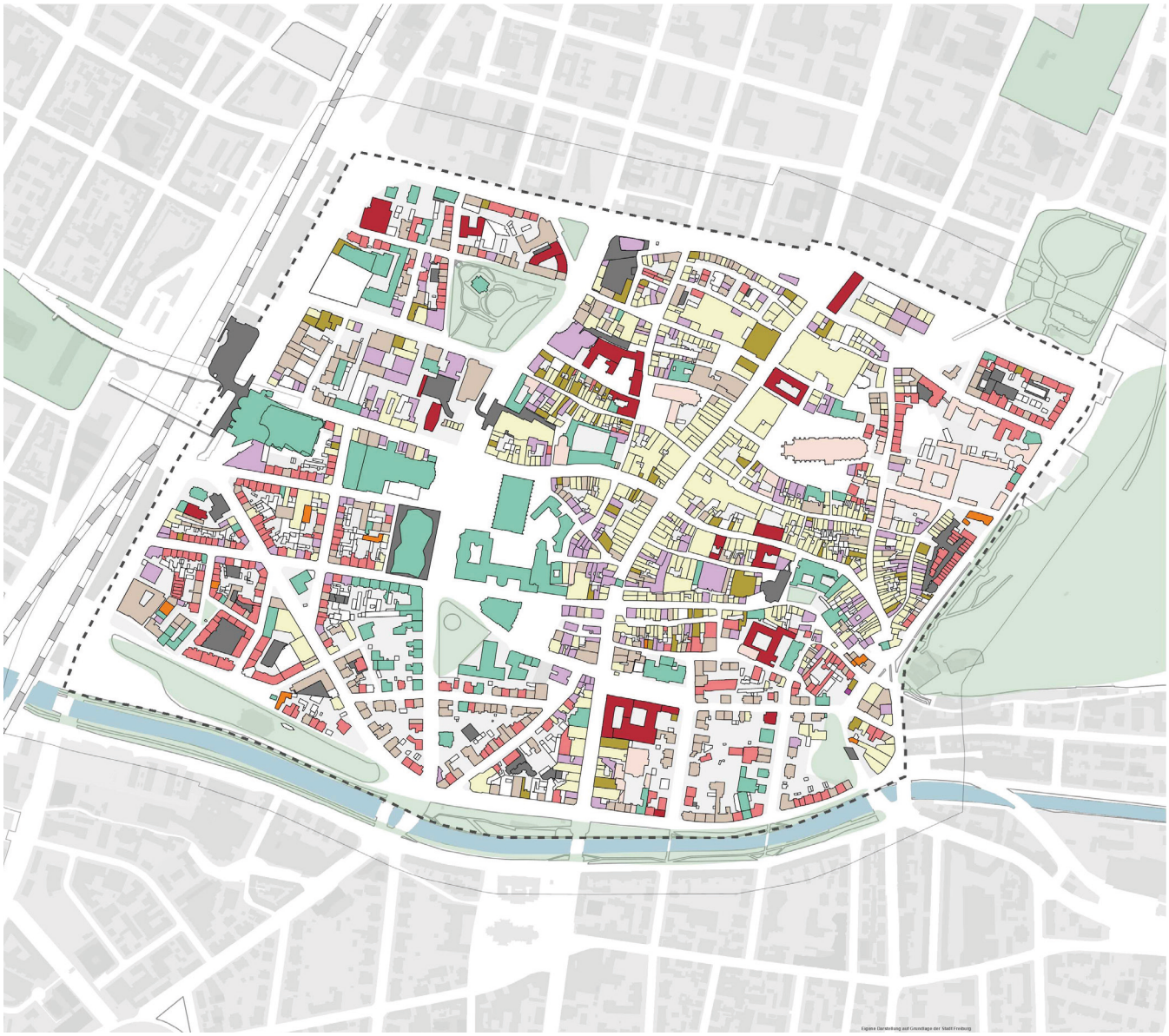


Abb. 9: EG-Nutzungen Nutzungskartierung (16.-18. April 2023, Junker+Kruse) nach Einheiten, nicht Flächengröße, eigene Plandarstellung auf der Katastergrundlage der Stadt Freiburg

Legende

- Schwerpunkt Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Handwerk
- Betrachtungsraum
- erweiterter Betrachtungsraum
- Kunst, Kultur und Bildung
- Leerstand
- Öffentliche Verwaltung
- religiöse Einrichtungen
- temporäre Einrichtungen
- Tiefgarage
- Wohnen
- Sonstiges

Freiburger Innenstadt – Nutzungsstruktur Erdgeschossnutzungen

Die gebaute Freiburger Innenstadt ist keineswegs nur eine historische Stadtkulisse, sondern sie zeichnet sich durch eine vielfältige und feinteilige Nutzungsstruktur aus. Es verteilen sich Nutzungen mit der Fähigkeit hohe Frequenzen zu erzeugen – allen voran der Einzelhandel und Angebote mit überregionaler Strahlkraft überwiegend aus dem Bereich Kunst, Kultur und Bildung – dispers im Zentrum und tragen damit zu einer häufig besuchten und belebten Innenstadt bei. Aufgrund der vielseitigen Nutzungsstruktur geschieht dies teils unabhängig von den Öffnungszeiten der Leitnutzung Einzelhandel. Eindeutig ausgeprägte Nutzungscluster stellen die Ausnahme dar; diese sind lediglich rund um den Platz der Alten Synagoge (Kunst, Kultur und Bildung) sowie in der Kaiser-Joseph-Straße samt Nebenstraßen (Einzelhandel) zu identifizieren. Gleichwohl verfügt die Freiburger Innenstadt über kleinere Hot-Spots, wie beispielsweise das gastronomische Angebot im Bermudadreieck oder religiöse Einrichtungen im Nordosten der Innenstadt.

Die anzutreffende kompakte Stadtstruktur geht mit einem breiten und dichten Angebotsspektrum einher, mit dem eine gute fußläufige Erreichbarkeit verbunden ist („Stadt der kurzen Wege“). Überdies ist der Freiburger Innenstadt grundsätzlich eine sehr gute Erreichbarkeit zu attestieren: Mit dem Freiburger Hauptbahnhof im Westen der Innenstadt, den direkt die Innenstadt tangierenden Bundesstraßen 3 und 31a in Kombination mit zahlreichen Parkmöglichkeiten sowie Park-and-Ride-Angeboten, einem leistungsstarken ÖPNV-Angebot mit der Haltestelle „Stadttheater“ zentraler Knotenpunkt der Straßenbahnlinie sowie einem gut ausgebauten Fußgänger*innen- und Radfahrer*innennetz ist eine sehr gute lokale, regionale wie überregionale Anbindung sichergestellt.

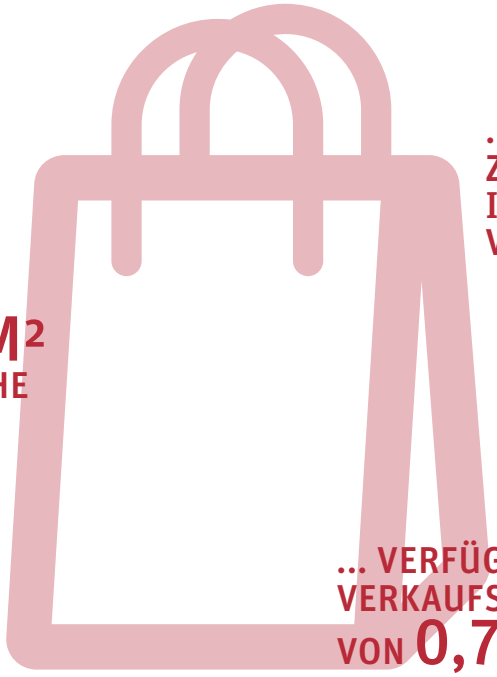
Das Wohnen, in Freiburg angesichts der starken Knappheit an Wohnraum ein besonders sensibles Thema, spielt in der Innenstadt nach wie vor eine wichtige Rolle. Die räumlichen Schwerpunkte, in denen bis in die Erdgeschosszonen gewohnt wird, liegen im Nordosten und Südwesten der Innenstadt. Aber auch in den zentralen Lagen der Historischen Altstadt (so z. B. in der Schusterstraße, Salzstraße und der Herrenstraße) spielt das Wohnen in den Obergeschossen eine herausgehobene Bedeutung. Die Wohnfunktion in der Freiburger Innenstadt ist ein Garant für Authentizität und echtes Leben. Insgesamt leben in den Bezirken Altstadt-Mitte und Altstadt-Ring rund 7.700 Einwohner*innen; somit verfügt die Freiburger Innenstadt über ein hohes Potenzial an Kundschaft auch aus “sich selbst heraus“. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Innenstadt ist mit knapp unter 60 m² merklich kleiner als der gesamtstädtische Durchschnitt Freiburgs mit rund 70 m². Folglich ist auch die Anzahl an 1-Personen-Haushalten in der Innenstadt mit mehr als 70 % deutlich größer als im dem gesamtstädtischen Durchschnitt (rund 55 %). Damit korrespondiert auch, dass insbesondere junge Menschen zwischen 18 und 45 Jahren in der Innenstadt leben. Bemerkenswert ist, dass die durchschnittlichen Angebotsmieten mit 21,4 Euro/m² (Altstadt-Mitte) bzw. 20,1 Euro/m² spürbar über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 17,4 Euro/m² liegen.

Neben klassischen Wohnangeboten, welche auch in der Freiburger Innenstadt den Großteil abbilden, sind auch besondere Wohnformen im Zentrum vorzufinden. So gibt es unterschiedliche Angebote aus den Bereichen des studentischen Wohnens, der Altenpflege und des betreuten Wohnens. Eine Besonderheit stellt das Grethergelände als Teil des Mietshäusersyndikats dar.

Insgesamt hat sich die Freiburger Innenstadt, angesichts des generell veränderten Konsum- und Nutzungsverhaltens, gut behaupten können. Trotz einer im Verhältnis zu früheren Jahren zugenommenen Fluktuation im Einzelhandel stehen zum Zeitpunkt der Betrachtung vergleichsweise wenige Ladengeschäfte leer (Leerstandsquote: rund 4 %, April 2023). Unabhängig davon werden die Herausforderungen durch den Online-Handel weiter bestehen bleiben, der Einzelhandel stellt sich jedoch immer besser darauf ein und kombiniert die verschiedenen Absatzwege in seinen Betriebskonzepten und -abläufen. Für Schlüsselimmobilien, die für die Erfüllung der oberzentralen Funktion und für die Frequenzerzeugung besonders wichtig sind, können zukünftig neue Nutzungen und Konzepte erforderlich werden. Ebenfalls können neue Konzepte für in ihrer Funktion gefährdete Lagen notwendig werden. Diese Veränderungen bieten in einem insgesamt stabilen System Räume für neue und bisher nicht in der Innenstadt bzw. in den einzelnen Teilräumen bekannte Nutzungen, für die es bisher keinen Platz in der Innenstadt gab.

DIE FREIBURGER INNENSTADT...

... HAT ÜBER
170.000 M²
VERKAUFSFLÄCHE



... WEIST EINE
ZENTRALITÄT VON **65**
IM NATIONALEN
VERGLEICH AUF

... VERFÜGT ÜBER EINE
VERKAUFSFLÄCHENAUSSTATTUNG
VON **0,7 M² / EW**

Die Freiburger Innenstadt ist ein bedeutender Einzelhandelsstandort!

Die Stärke des Einzelhandelsstandort Freiburger Innenstadt wird durch die nachfolgenden Zahlen eindrücklich untermalt:

- Die Freiburger Innenstadt weist mit über 170.000 m² Verkaufsfläche bei beinahe 640 Betrieben nicht nur quantitativ ein hohes Niveau auf. Das qualitätsvolle Angebot, was u. a. in der Vielschichtigkeit der Angebote deutlich wird, zeichnet sich vor allem in der Kleinteiligkeit der (oft inhabergeführten) Anbieterstruktur ab. Zum Vergleich: Die traditionell starke Einkaufsinnenstadt Münster in Westfalen weist bei rund 30 % mehr Einwohner*innen nur ein geringfügiges Plus an Verkaufsfläche (180.000 m²) und eine geringere Anzahl an Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt (620) auf.

- Da sich die Einzelhandelslandschaft in Freiburg vornehmlich auf die Innenstadt konzentriert, resultiert daraus ein sehr hoher Anteil an Verkaufsfläche in der Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche von rund 37 %, was einer Verkaufsflächenausstattung von 0,7 m²/EW entspricht. Die Zentralität der Freiburger Innenstadt (Umsatz des innerstädtischen Einzelhandels im Verhältnis zur gesamtstädtischen einzelhandelsspezifischen Kaufkraft) ist mit einem Wert von 65 im nationalen Vergleich (Münster: 41, Oldenburg: 38, Heidelberg: 37) auf Spitzenniveau.

Innerstädtische Schlüsselimmobilien

Bei innerstädtischen Schlüsselimmobilien handelt es sich in der Regel um großmaßstäbliche Immobilien in zentral(st)er Lage. Sie haben aufgrund ihrer Lage, Größe, Nutzung und oft auch Historie eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung und Verantwortung für die Innenstadtentwicklung. Klassische Beispiele sind Warenhäuser / Kaufhäuser.

Die insgesamt hohe Angebotsqualität in allen relevanten innerstädtischen Funktionen und die Anziehungskraft für Tourist*innen führt zeitweise zu einem hohen Besucher*innenaufkommen in der Freiburger Innenstadt. Neben den Bewohner*innen sowie Besucher*innen / Beschäftigten aus Stadt und Region sind auch Gäste aus dem benachbarten Ausland von besonderer Bedeutung.

Entsprechend der Zielrichtung des Konzeptes und der oben kurz angerissenen überaus guten Ausgangssituation der Stadt liegt der Fokus dieser Analyse vor allem auf der Herausarbeitung möglicher Weiterentwicklungspotenziale sowie in der Identifizierung von Interessens- und Nutzungskonflikten. Diese sind vor allem in der historischen Altstadt festzumachen. Dies wurde auch in den verschiedenen Workshops, die im Rahmen der Aufstellung dieses Konzeptes durchgeführt worden sind, deutlich. Der historischen Altstadt wird dementsprechend in den folgenden Darstellungen der Teilräume eine größere Aufmerksamkeit gewidmet.

a Karlskaserne
b Karlsbau und Karlsplatz
c Schwarzwald City
d Galeria am Europaplatz
e Breuninger
f Galeria am Bertoldsbrunnen
g C&A

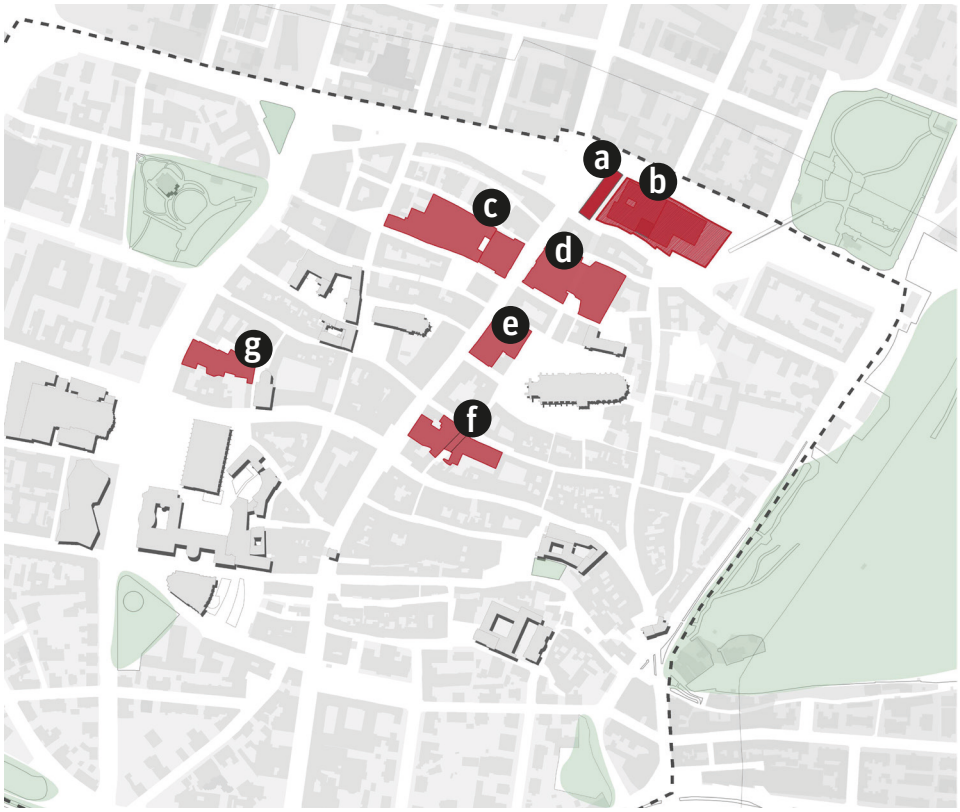


Abb. 10: Verortung der Schlüsselimmobilien

2. POSITION

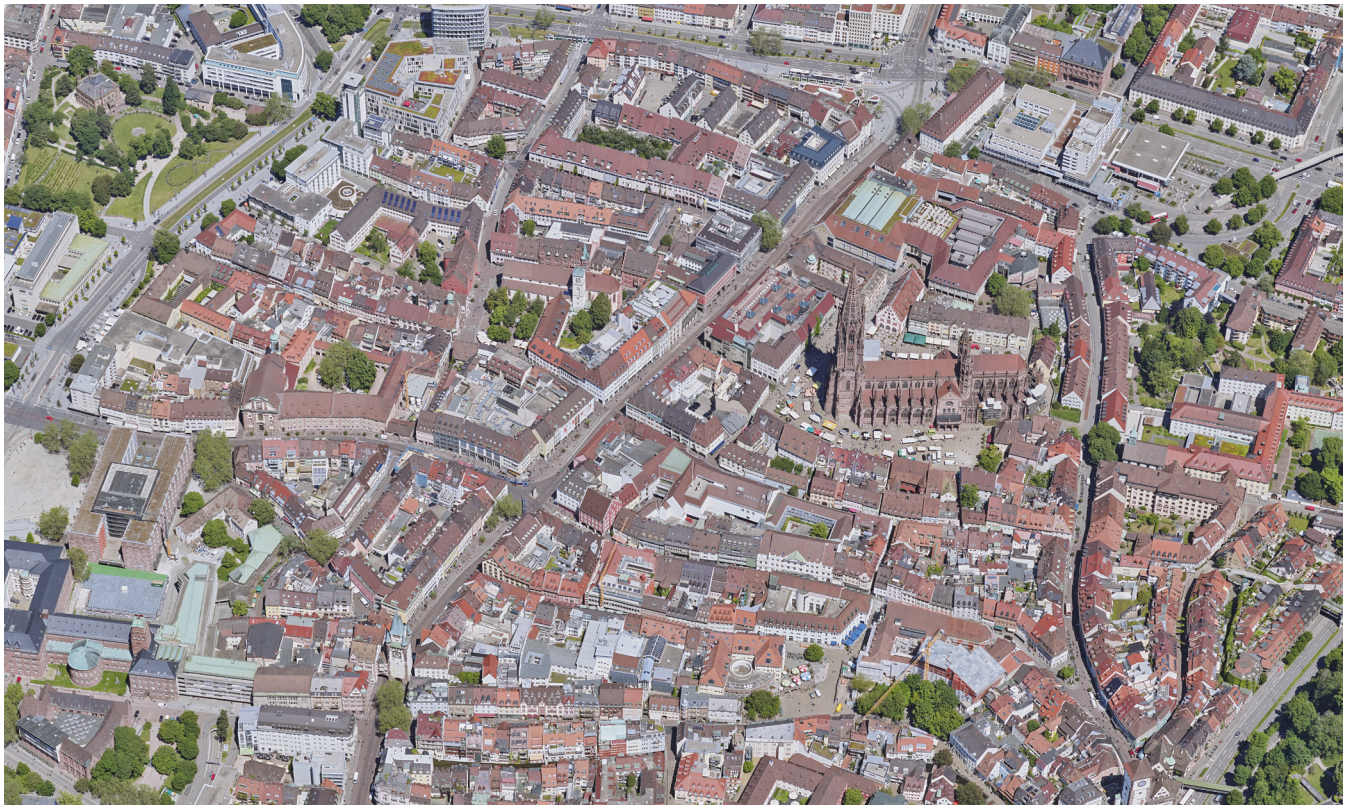


Abb. 11: Schrägluftbild der historischen Altstadt [Quelle: Stadt Freiburg]

Historische Altstadt

Die historische Altstadt wird im Norden (Friedrichring / Leopoldring) und Osten (Schlossbergring) durch den Innenstadtring begrenzt. Im Westen stellen der Rotteckring sowie die Universitätsgebäude die Grenzen dar. Im Süden ist es der Holzmarkt samt Wallstraße.

Die historische Altstadt prägt die Identität Freiburgs. Sie zeichnet sich vor allem durch ihr attraktives, mittelalterliches Stadtbild mit hoher baukultureller Qualtiät aus. Die Hauptachsen Kaiser-Joseph-Straße sowie Bertoldstraße - Salzstraße werden durch viele Parallel- und Verbin-dungsstraßen ergänzt und ergeben einen äußerst robusten und dabei vielfältigen Rahmen. Prägend ist eine kleinteilige, kompakte Struktur mit hoher Dichte und mittelalterlichen Plätzen. Dabei ragt der Münsterplatz funktional, gesellschaftlich wie städtebaulich klar heraus. Hinzu kommen eine Vielzahl prägender historischer Gebäude, von denen an dieser Stelle stellvertretend für viele nur das Freiburger Münster, das Rathaus, das Martins- und Schwabentor und das pittoreske Ensemble in der Konviktstraße erwähnt werden sollen. Moderne Einfügungen sorgen für Spannung und Aufbruch. Städtebaulich weniger anmutig stellen sich nur der unmaßstäblich eingefügte Karlsbau mit dem Karlsplatz sowie das Quartier um das Einkaufscenter Schwarzwald City dar, in dem neben dem funktional optimierten Center schlichte Nachkriegsgebäude in Zeilenbauweise dominieren. Zudem stören die massiven Überbauungen von Straßen an den beiden Warenhäusern das harmonische Bild der Altstadt.

Die Altstadt ist insgesamt äußerst vielfältig und bietet immer neue Eindrücke, die bei Besucher*innen Neugierde wecken und zum Weitergehen anregen. Der öffentliche Raum ist nahezu vollständig (sehr) ansprechend gestaltet und gut gepflegt. Hervorzuheben ist das Element der Bächle, die viele Straßen und Gassen durchziehen und die Qualität des öffentlichen Raums positiv beeinflussen und zu einem besonderen Alleinstellungsmerkmal geworden sind.

Prägend für die Innenstadt sind die mittelalterlichen steinernen Platzsituationen und der geringe Anteil an grüner Infrastruktur. Damit ist die Innenstadt derzeit noch wenig an die Klimaveränderung angepasst. Die Innenstadtbeläge aus Flusskieseln und Kopfsteinpflaster prägen das hochwertige Bild der Innenstadt mit, stellen jedoch auch eine Barriere für Menschen mit Einschränkungen dar. Zudem stellt die hohe Zahl an Einbauten und Hindernissen eine weitere Herausforderung für Menschen mit (Seh-)Einschränkung dar. Die zahlreichen Aufsteller und Aushängeschilder nehmen, neben den vielen Fahrrädern und dem Stadtmobiliar, viel Raum ein und lassen das Stadtbild in Teilen unordentlich erscheinen.

Insgesamt ist die historische Altstadt äußerst steinern und erscheint „fertig“ gebaut; Brachflächen oder potenziell bebaubare bzw. neu nutzbare Grundstücke sind in größerem Maß nur am Karlsplatz vorhanden.

Die Nutzungsstruktur der historischen Altstadt gestaltet sich im Vergleich zu anderen Großstädten bereits heute sehr vielfältig. Gleichzeitig bestehen aber auch mit kirchlichen im nordöstlichen und mit Hochschuleinrichtungen im südöstlichen Bereich der Altstadt und Schwerpunkten des Einzelhandels (s. u.) einige recht homogene Nutzungscluster.

Diese öffnen sich vergleichsweise wenig zu den sie umgebenden Räumen und beziehen sich vornehmlich auf sich. Dabei bietet das religiös geprägte Viertel in der lebhaften Innenstadt kontemplative Angebote.

Die zentralen Achsen entlang der Kaiser-Joseph-Straße, der Bertoldstraße sowie der Salzstraße bilden den Einzelhandelsschwerpunkt im Freiburger Innenstadtgefüge. Er hat mit seinen vielfältigen Angeboten überregionale Bedeutung. Viele kleinteilige Ladeneinheiten sind genauso vorhanden wie große Kubaturen (Kauf- und Warenhäuser sowie Einkaufscenter). Auffallend ist die vergleichsweise geringe Zahl an Leerständen. Zum Zeitpunkt der Betrachtung treten sie nur in der Rathausgasse vermehrt auf. Bauliche / räumliche und individuelle Gründe werden diese Situation gefördert haben. Vor dem Hintergrund eines sich verändernden Konsum- und Nutzungsverhaltens können die genannten großen Objekte zu Schlüsselimmobilien für die Entwicklung der Innenstadt werden. Da einige von ihnen mittel- bis langfristig nicht mehr zwingend marktfähig sein werden, bieten sie in bester Lage den Raum, die Freiburger Altstadt zukunftsfähig zu gestalten und an neue Ansprüche anzupassen.

Abb. 12: Bertoldsbrunnen

2. POSITION

STECKBRIEF DER HISTORISCHEN ALTSTADT

Lage und Abgrenzung

Freiburgs größter Innenstadtraum im Nordosten der Innenstadt mit oft klarer Abgrenzung und teils eindrucksvollen Eingängen

Wesen

- pulsierendes Herz
- Aushängeschild und Visitenkarte
- historisch und kleinteilig
- überregionaler Einzelhandelsstandort
- steinerne, fertig gebaute Stadt
- kultureller und gastronomischer Hot-Spot

Außergewöhnliches und Einzigartiges

- Münster samt Wochenmarkt
- Bächle
- Martinstor und Schwabentor
- Schlossberg

Herausforderungen

- hoher Versiegelungsgrad
- Schlüsselimmobilien perspektivisch gegebenenfalls mit Nutzungsproblematiken konfrontiert
- unter Druck stehende Einzelhandelslagen (Leerstände / Trading-Down-Tendenzen)
- kaum Flächenreserven
- Interessenausgleich zwischen allen Nutzendengruppen

In diese Kategorie können auch Passagen fallen, die in vielen Städten kaum noch Anziehungskraft entfalten und / oder keine attraktiven Verbindungen im Kundenlauf herstellen.

Insgesamt ist die Situation des Einzelhandels jedoch nicht als kritisch einzustufen. Sie stellt sich im Vergleich zu anderen Städten äußerst sattelfest dar und bietet zudem die Chance, neue Nutzungskonzepte auszuprobieren oder auch langfristig zu integrieren. Die Altstadt zeichnet sich durch eine weit überdurchschnittliche Einzelhandelsdichte und -vielfalt aus. Das Nebeneinander von einzelnen großformatigen Bausteinen und zahlreichen kleinteiligen Ladenlokalen liefert die Grundlage für eine höchst attraktive Einkaufsinnenstadt. Dabei gelingt es, alle Zielgruppen potenziell anzusprechen und auch im regionalen - und sogar internationalen Kontext - ein hohes Maß an Anziehungskraft zu entwickeln. Sie profitiert dabei von der klaren räumlichen Fokussierung des Einzelhandels auf die Altstadt und die gut vernetzte Struktur der verschiedenen Einkaufslagen.

Eine weitere starke Prägung erfährt die historische Altstadt durch das Gastgewerbe. Es ist dispers in der Altstadt verteilt, wobei jedoch mit dem sogenannten Bermudadreieck sowie dem Bereich rund um die Insel zwei Hot-Spots bestehen, die teilweise auch durch Nachtkulturangebote ergänzt werden.

Daneben sind klassische Kultureinrichtungen stark vertreten: u. a. mit dem Augustinermuseum, dem Museum Natur und Mensch, dem Museum für Neue Kunst sowie unmittelbar benachbart das Stadttheater. Sie bieten zusammen wichtige Angebote in der historischen Altstadt.

Auch das Wohnen spielt hier nach wie vor eine wichtige Rolle und präsentiert sich auf stabilem Niveau (siehe oben). Gerade weil das Wohnen auf Grund der starken Knappheit an Wohnraum ein sensibles Thema in der Stadt darstellt und es maßgeblich zur Lebendigkeit und Stärke der Innenstadt beiträgt, sollte es geschützt und wo möglich (z. B. bei Umnutzungen) gestärkt werden.

Alles in allem ist die Altstadt äußerst vielgestaltig, nutzungsgemischt, angebotsstark und hochwertig gestaltet. Temporär und in einigen Räumen wird sie stark beansprucht und gewisse Überlastungen werden spürbar. Beispielhaft sei an dieser Stelle die Salzstraße genannt, in der sich bei einem begrenzten Straßenquerschnitt viele Nutzungsansprüche überlagern: z. B. Kund*innen mit einem geringen Raum zum Flanieren, die Straßenbahn, Gewerbetreibende mit einem sehr begrenzten Raum für Auslagen außerhalb ihrer Ladenlokale oder Menschen mit Einschränkungen, die auf eine barrierearme Gestaltung des Straßenraums angewiesen sind.

Im Rahmen der durch die Beteiligungs- und Gesprächsangebote gewonnen Erkenntnisse und Informationen sind ein Großteil der Analyseergebnisse bestätigt worden. Mit Blick auf die historische Altstadt sind die nachfolgenden Punkte akteursübergreifend herausgestellt worden und von besonderer Bedeutung:

Abb. 13: Münsterplatz am Weinfest [Quelle: Stadt Freiburg, Patrick Seeger]

- Die Altstadt ist nicht ausreichend an die Veränderungen des Klimas angepasst. Es fehlt vor allem grüne Infrastruktur und schattenspendende Erholungsräume.
- Die Zugänglichkeit bzw. der Zugriff auf Flächen in der historischen Altstadt gestaltet sich schwierig. Auf Grund der hohen Baupreise ist sie ausschließlich einer ausgewählten Klientel vorbehalten.
- Konsumarme Orte und damit verbundene Angebote wie öffentliche Toiletten oder Trinkbrunnen sowie weitere Sitzgelegenheiten werden als besonders wichtig eingestuft. Sie sind gegenwärtig nicht in ausreichendem Maß vorhanden.
- Die historische Altstadt, allen voran die Kaiser-Joseph-Straße, ist ein resilienter und gut funktionierender Einzelhandelsstandort - heute und auch zukünftig.
- Die Schlüsselimmobilien stellen eine wichtige, wenn nicht gar die wichtigste Stellschraube in der zukünftigen Entwicklung der historischen Altstadt dar.
- Die identitätsstiftenden und freiburgspezifischen Eigenheiten (z. B. Münster, Bächle) prägen die historische Altstadt im besonderen Maße und sind unbedingt erhaltenswert und müssen aber auch gepflegt werden.

2. POSITION

Herausforderungen / Anpassungsbedarfe
Die Herausforderungen bzw. der Anpassungsbedarf der historischen Altstadt lassen bzw. lässt sich wegen der hohen Qualität des Innenstadtraums und der guten Nutzungsmischung auf einige ausgewählte Aspekte zuspitzen:

- Aufgrund der ausgeprägten Dichte und historischen Stadtstruktur und -gestaltung stellt die durchgreifende Verbesserung der grünen Infrastruktur die zentrale Aufgabe dar. Die historische Altstadt ist derzeit deutlich zu gering an die Klimaveränderung angepasst.

- Die Schlüsselimmobilien sind vor dem Hintergrund der sich verändernden Nutzungsansprüche und den damit einhergehenden Anforderungen als Chance zu sehen, die Altstadt zukunftsfähig zu gestalten.

- Das attraktive Stadtbild der Freiburger Innenstadt ist unbedingt zu bewahren und - wo nötig - weiterzuentwickeln. Die anzutreffende hohe baukulturelle Attraktivität und historische Substanz ist dabei zu schützen.

- Das Potenzial und die Herausforderung in der Altstadt liegen in vielen kleinteiligen Umbaumaßnahmen. Diese Praxis wird z.B. im Bereich Barrierefreiheit bereits seit vielen Jahren erfolgreich gelebt.

- Die hohe Dichte und das begrenzte Flächenangebot stehen Weiterentwicklungen teilweise im Weg. Das Finden von Räumen für Mehrfachnutzungen und das Identifizieren von Flächen, die derzeit untergenutzt sind, ist stärker als bisher zu verfolgen.

- Vor allem der städtebauliche Reiz der Stadt in Verbindung mit dem interessanten Angebotsmix führen zeitweise zu sehr hoch frequentierten Räumen und dadurch zu Konflikten zwischen den Ansprüchen unterschiedlicher Nutzendengruppen z. B. am Münsterplatz oder auf dem Augustinerplatz . Hier ist immer wieder ein Interessenausgleich zu suchen.

- Die öffentliche und konsumarme Nutzung des Raumes gestaltet sich derzeit ausbaufähig. Neben der Bereitstellung von Flächen geht es dabei auch um entsprechende Infrastruktureinrichtungen.

Abb. 14: Konviktstraße
[Quelle: Stadt Freiburg, Patrick Seeger]

Abb. 15: Schrägluftbild der erweiterten Schneckenvorstadt [Quelle: Stadt Freiburg]

Erweiterte Schneckenvorstadt

Die erweiterte Schneckenvorstadt bildet den südöstlichen Raum der Freiburger Innenstadt. Die nördliche Abgrenzung des Innenstadtraums ist durch fließende Übergänge in die historische Altstadt gekennzeichnet. Die Gerberau stellt hierbei die nördlichste Ausdehnung des Innenstadtraums dar. Im Osten wird er durch den Schwabentorring begrenzt. Die Abgrenzung im Süden ist mit der Dreisamstraße bzw. Schreiberstraße und der Dreisam fest umrissen. Die Werthmannstraße sowie der Karl-Rahner-Platz markieren die Begrenzung des Innenstadtraums im Westen.

Die erweiterte Schneckenvorstadt wird allen voran durch ihre Lage zwischen historischer Altstadt und Dreisam, durch die baukulturellen Qualitäten sowie durch die Vielseitigkeit der Nutzungen und Straßenräume charakterisiert. Dies wird in den qualitätsvollen Platzsituationen, dem kontrastreichen Wechsel zwischen hochfrequentierten und dicht besetzten Straßenzügen sowie ruhigen Wohnstraßen sowie der Nähe zu Dreisam und Schlossberg besonders deutlich.

Insgesamt vermittelt der Raum einen qualitätsvollen und gut funktionierenden Eindruck ohne drängenden Handlungsbedarf.

Die erweiterte Schneckenvorstadt wird durch die Kaiser-Joseph-Straße, eine klassische großstädtische Einkaufsstraße mit durchgehendem Besatz, in einen westlichen sowie östlichen Teil gegliedert. Der westliche Bereich rund um den Platz vor dem Breisacher Tor zeichnet sich durch eine überwiegend geschlossene Blockrandbebauung aus der Gründerzeit, einem hochwertig gestalteten öffentlichen Raum mit Aufenthaltsmöglichkeiten sowie einem urbanen Mix an inhabergeführtem Gewerbe und Wohnen aus. Lediglich der Karl-Rahner-Platz fällt, vor allem wegen der Tiefgarageneinfahrt und der damit einhergehenden autogerechten Platzgestaltung, negativ auf. Die Grünflächen entlang der Dreisam sind in diesem Abschnitt entlang der Schreiberstraße besonders großzügig und laden innenstadtnah zum Verweilen am und Erleben des Flusses ein.

2. POSITION

STECKBRIEF DER ERWEITERTEN SCHNECKENVORSTADT

Lage und Abgrenzung

südöstlicher Bereich der Freiburger Innenstadt in reizvoller Lage zwischen Altstadt und Dreisam

Wesen

- kontrastreich
- wohnen, leben und arbeiten
- historisch, großzügig und klar strukturiert

Außergewöhnliches und Einzigartiges

- Holzmarkt
- Dreisamufer

Herausforderungen

- eingeschränkter Zugang zur Dreisam
- Gestaltung und Raumaufteilung des Karl-Rahner-Platzes
- Interessenausgleich zwischen allen Nutzendengruppen

Im Vergleich zum westlichen Part ist der östliche Bereich vor allem durch freistehende Stadtvillen gekennzeichnet, die im Erdgeschoss überwiegend durch Dienstleistungen genutzt werden. Der Holzmarkt als größter und zentraler Platz des Innenstadtraums wird gegenwärtig umgestaltet. Das Goethe-Gymnasium und das Amtsgericht markieren den Raum eindrucksvoll. Mit dem Spielplatz an der Wallstraße befindet sich in diesem Bereich zwar eine kleine, aber hochwertig gestaltete Grünfläche samt Spielanlage.
Die Dreisam ist gerade in diesem Bereich wegen der parallel geführten Bundesstraße nur schwer zu erreichen und bietet wegen des breiten Straßenraums und der Tallage kaum Aufenthaltsmöglichkeiten. Verbesserungen erscheinen bei der gegebenen Situation erst sehr langfristig (durch den geplanten Stadttunnel) möglich.

Mit städtebaulichen Defiziten präsentiert sich der Bereich zwischen Greiffeneggring und Schwabentorring. Hier ist nicht nur die starke verkehrliche Belastung und das verhältnismäßig schwache architektonische Erscheinungsbild prägend. Diese Aufwertungsbedarfe spiegeln sich auch in den Nutzungen wider.

Im Rahmen der durch die Beteiligungs- und Gesprächsangebote gewonnen Erkenntnisse und Informationen kann ein Großteil der Analyseergebnisse bestätigt werden.

Abb. 16: In der Fischerau [Quelle: Stadt Freiburg, Patrick Seeger]

Abb. 17: Gerberau
[Quelle: Stadt Freiburg, Patrick Seeger]

Dabei ist auffällig, dass dieser Innenstadtraum lediglich eine ergänzende Rolle eingenommen hat und vergleichsweise selten thematisiert wurde. Mit Blick auf die erweiterte Schneckenvorstadt hat sich die Anbindung an die Dreisam als akteursübergreifender Punkt herausgestellt. Auch wenn es hier bereits Überlegungen gibt (Stichwort: Tunnellösung) sind Anbindung an und Erlebbarkeit der Dreisam essenzielle Bausteine, welche auch im Sinne der Anpassung an die zunehmende Hitzebelastung und der Gesundheitsvorsorge, nachhaltig verfolgt werden sollten.

Herausforderungen / Anpassungsbedarfe
Die Herausforderungen bzw. der Anpassungsbedarf der erweiterten Schneckenvorstadt sind auf Grund des insgesamt hohen Niveaus und der geringen Entwicklungsnotwendigkeit auf die nachfolgenden Punkte beschränkt:

- Der Zugang zur Dreisam ist auf Grund städtebaulicher Barrieren durch die Dreisamstraße bzw. Schreiberstraße stark eingeschränkt. Es gilt auch weiterhin nach Lösungen zu suchen, dies zu verbessern und das Nordufer des Flusses stärker an den Innenstadtraum anzubinden.

- Mit dem Karl-Rahner-Platz ist ein innerstädtischer Ruhe- und Rückzugsort vorhanden. Er ist mit Blick auf die Gestaltung und Raumverteilung zu Gunsten von Aufenthaltsangeboten und -qualität sowie der Klimaanpassung weiterzuentwickeln. Darüber hinaus kann der Karl-Rahner-Platz auch im Sinne eines Trittsteins für die Förderung der Biodiversität in der Stadt weiterentwickelt werden.

- Der Stadtbaustein zwischen Greiffeneggring und Schwabentorring ist gegenwärtig stark durch die verkehrliche Belastung geprägt und auf Grund der Straßenbreite vom Umfeld isoliert. Hier gilt es, nach praktikablen Lösungen bzgl. der Anbindung zu suchen, um dem Stadtraum so die Chance zu geben, jenen mit Blick auf Erscheinung und Nutzung aufzuwerten.

- In der erweiterten Schneckenvorstadt grenzen gastronomische Angebote und Wohnraum räumlich teilweise direkt aneinander. Die daraus resultierenden Konflikte sind anzugehen und im Zuge einer unbedingt zu erhaltenden Nutzungsdurchmischung des Innenstadtraums sowie unter Beachtung der Sondernutzungsrichtlinie auszugestalten.

Es wird deutlich, dass die im Innenstadtraum erweiterte Schneckenvorstadt skizzierten Herausforderungen durch die bestehende Führung der Bundesstraße entlang der Dreisam tiefgreifend sind und Verbesserungen eines massiven städtebaulichen Eingriffs bedürften. Diese sprengen den Rahmen dieses Konzeptes und müssen an anderer Stelle thematisiert werden.

2. POSITION

Abb. 18: Schrägluftbild des Sedanquartiers / Im Grün [Quelle: Stadt Freiburg]

Sedanquartier / Im Grün

Der Innenstadtraum Sedanquartier / Im Grün ist im Südwesten der Freiburger Innenstadt zu verorten und besteht aus den beiden namensgebenden Quartieren. Seine nördliche Abgrenzung stellt die Bertoldstraße dar. Im Osten wird er durch die Werthmannstraße begrenzt, auch wenn er teilweise etwas darüber hinausragt. Im Süden (B31a) wie im Westen (Schnewlinstraße) stellt der Innenstadtring, verstärkt durch Dreisam sowie Bahngleise, die Grenze dar.

Der Innenstadtraum wird durch die zentralen Achsen Wilhelmstraße und Belfortstraße gegliedert und präsentiert sich als kompaktes, hochverdichtetes Gebilde. Charakteristisch ist seine ausgeprägte Urbanität: Eine Blockrandbebauung aus der Gründerzeit, eine hohe Dichte sowie ein belebendes Angebot in den Erdgeschosszonen vermitteln ein großstädtisches Flair. Auffallend ist dabei die hohe baukulturelle Qualität, sowohl bei den kleinteiligen Gebäuden wie bei den großmaßstäblicheren Bauwerken. Kennzeichnend sind ansprechende Kreuzungssituationen sowie Plätze und platzartige Situationen mit markanten Eckgebäuden.

Die Wilhelmstraße teilt diesen Innenstadtraum diagonal in die namensgebenden Quartiere Sedanstraße und Im Grün. Der Nordosten (Sedanstraße) wird durch einen auffallend hohen Anteil an Nutzungen aus dem kulturellen und Bildungsbereich gekennzeichnet. Angebote mit teils überregionaler Strahlkraft, am Rand des Gebiets gelegen, sind das Stadttheater, die Universitätsbibliothek sowie das Konzerthaus. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen interessanten Mix aus inhabergeführten Angeboten (Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Gastgewerbe). Auch das Wohnen spielt eine wichtige Rolle im Quartier. Der Bereich Im Grün ist kleinteilig geprägt und weist einen verhältnismäßig hohen Wohnanteil im Erdgeschoss auf. Als Alleinstellungsmerkmal kann das Grethergelände bezeichnet werden: Ein selbstverwaltetes Wohnprojekt, das vielseitige Gewerbeeinheiten integriert hat und die gewerbliche

Vergangenheit des Viertels ein Stück weit erlebbar macht. Im Übergang zur Dreisam liegt der Faulerpark mit dem gleichnamigen Schwimmbad. Die stark frequentierte B31a erschwert den Zugang zum Fluss auch hier erheblich.

Insgesamt ist dieser Innenstadtraum sehr attraktiv und etabliert; es bestehen keine größeren städtebaulich-funktionalen Handlungserfordernisse.

Im Rahmen der durch die Beteiligungs- und Gesprächsangebote gewonnen Erkenntnisse und Informationen kann auch für diesen Bereich der weitaus überwiegende Teil der Analyseergebnisse bestätigt werden. Dabei ist auffällig, dass dieser Innenstadtraum in den Workshops lediglich eine nachgeordnete Rolle eingenommen hat und vergleichsweise selten bedacht wurde. Akteursübergreifend sind keine innenstadtraumspezifischen Anmerkungen formuliert worden.

Herausforderungen / Anpassungsbedarfe
Im Sedanquartier / Im Grün beschränken sich die Herausforderungen bzw. der Anpassungsbedarf auf ein Minimum. Diese lassen sich auf die nachfolgenden Punkte zusammenfassen:

- Der Zugang zur Dreisam ist aufgrund städtebaulicher Barrieren durch die B31a stark eingeschränkt. Es gilt, Möglichkeiten zu identifizieren, jene zu verbessern und das Nordufer besser an den Innenstadtraum anzubinden.
- Der Innenstadtraum präsentiert sich schon heute als wichtigstes Wohnquartier in der Freiburger Innenstadt. Es sollte in seiner Form gesichert und stabilisiert werden. Weitere, auch experimentelle Nutzungs- bzw. Wohnangebote sind zu fördern.
- Im Sedanquartier / Im Grün grenzen gastronomische bzw. nachtkulturelle Angebote und Wohnraum räumlich teilweise direkt aneinander. Die daraus resultierenden Konflikte sind anzugehen und im Zuge einer unbedingt zu erhaltenden Nutzungsdurchmischung des Innenstadtraums auszugestalten.

STECKBRIEF DES SEDANSQUARTIERS / IM GRÜN

Lage und Abgrenzung
Freiburgs Innenstadtraum im Südwesten mit eindeutiger Abgrenzung

Wesen
- inhabergeführt
- innerstädtisches Wohnen
- historisch, urban und dicht
- studentisch

Außergewöhnliches und Einzigartiges
- Im Grün
- Universitätsbibliothek
- Theater Freiburg
- Dreisam

Herausforderungen
- eingeschränkter Zugang zur Dreisam
- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion
- Interessenausgleich zwischen allen Nutzendengruppen

Abb. 19: Belfortstraße
[Quelle: Stadt Freiburg, Patrick Seeger]

2. POSITION

Abb. 20: Schrägluftbild der West-Erweiterung [Quelle: Stadt Freiburg]

West-Erweiterung

Der Innenstadtraum West-Erweiterung ist im Nordwesten der Freiburger Innenstadt zu verorten. Er wird durch die Friedrichstraße im Norden, den Rotteckring im Osten, die Bertoldstraße im Süden sowie die Bismarckallee im Westen abgegrenzt.

Der Innenstadtraum zeichnet sich durch einen vergleichsweise hohen Anteil an großformatiger Nachkriegsbebauung aus, die oft mit den übrigen Gebäudehöhen bricht. Der Hauptbahnhof im Westen des Gebiets ist wichtiger Verkehrsknotenpunkt und Ausgangspunkt für Innenstadtbesuche. Der Bereich rund um den neugestalteten Fahnenbergplatz markiert die nördliche Eingangssituation in die Freiburger Innenstadt.

Die Nutzungsstruktur des Innenstadtraums ist vielseitig und zentrenergänzende Nutzungen wie etwa Dienstleistungen, Wohnen, Gastronomie oder Bildungseinrichtungen nehmen eine wichtige Rolle ein. Auffällig ist die vergleichsweise starke autoorientierte Gestaltung des öffentlichen Raums mit oftmals mäßiger Aufenthaltsqualität. Ein Alleinstellungsmerkmal ist der Colombipark als größte innerstädtische Grünfläche, welche jüngst neugestaltet wird.

Die Eisenbahnstraße als wichtige Verbindungsachse und Transitraum zwischen Hauptbahnhof und historischer Altstadt teilt den Innenstadtraum in einen nördlichen und südlichen Teil. In den teils großformatigen Bauwerken im südlichen Teil dominieren Dienstleistungsangebote, die durch Einzelhandels- und Gastgewerbebetriebe ergänzt werden. Von besonderer Bedeutung ist die Bertoldstraße. Als verlängerte Ost-West-Achse der Altstadt dient sie nicht nur als wichtige Straßenbahntrasse, sondern auch als weitere Verbindung aus der bzw. zur historischen Altstadt zum Freiburger Hauptbahnhof und über die Gleisanlagen bis zum Stühlinger. Die Südseite der Bertoldstraße wird zum Teil mit den Seiten des Konzerthauses sowie des Theaters

Freiburg von zwei prominenten Kultureinrichtungen gefasst. Die in das Bahnhof-Post-Areal eingebettete Passage zwischen Bertold- und Eisenbahnstraße bildet heute einen gut angenommenen gastronomischen Schwerpunkt, weist insgesamt jedoch Entwicklungspotenzial auf. Der öffentliche Raum ist zum größten Teil versiegelt und gestalterisch bewegt sich der Teilraum südlich der Eisenbahnstraße auf einem verbesserungswürdigen Niveau. Der nördliche Part ist stärker kleinteilig strukturiert aber auch von großformatigen Bauwerken durchsetzt. Vor allem entlang der Bismarckallee und der Friedrichstraße sind verhältnismäßig hohe Gebäude lokalisiert, die die westliche Eingangssituation zur Innenstadt prägen. Der Colombipark als wichtige und zentrale Grünfläche in der Innenstadt öffnet sich zum Rotteckring. Der neu gestaltete Rotteckring selbst stellt damit im Vergleich zur eher kleinteiligen Erschließung der Innenstadt mit engen Straßenquerschnitten eine Öffnung der Stadt und damit einen reizvollen Kontrast zu den dichten Baustrukturen dar.

Mit Blick auf die Nutzungen dominieren im nördlichen Part ebenfalls Dienstleistungsangebote in den Erdgeschosszonen, welche zum Teil durch Wohnen, Gastgewerbe, Kunst, Kultur und Bildung (St.-Ursula-Gymnasium) sowie die öffentliche Verwaltung ergänzt werden. Einzelhandelsangebote sind nur vereinzelt entlang der Eisenbahnstraße angesiedelt. Trotz eines beinahe durchgehenden Besatzes ist die Interaktion mit Passanten auf Grund der introvertierten Gestaltung der Gebäude bzw. Ladenlokale in den Erdgeschosszonen in diesem Part des Innenstadtraums begrenzt. Der öffentliche Raum zeigt rund um die Rosastraße erhebliches Verbesserungspotenzial und ist angesichts weniger Grünelemente, einem beinahe durchgängigen straßenbegleitendem Parkangebot sowie teilweise fehlender Fahrradinfrastruktur wenig ansprechend gestaltet.

Insgesamt fällt der Innenstadtraum West-Erweiterung durch sein Erscheinungsbild etwas „aus dem Raster“ und verkörpert nicht die typische historisch geprägte Freiburger Innenstadtstruktur mit ihrem baukulturellen Erbe.

Im Rahmen der durch die Beteiligungs- und Gesprächsangebote gewonnen Erkenntnisse und Informationen wurden die Analyseergebnisse bestätigt. Dabei ist auffällig, dass dieser Innenstadtraum lediglich eine untergeordnete Rolle eingenommen hat und vergleichsweise selten benannt wurde. Akteursübergreifend sind keine innenstadtraumspezifischen Anmerkungen formuliert worden.

Abb. 21: Colombipark [Quelle: Stadt Freiburg, Patrick Seeger]

2. POSITION

STECKBRIEF WEST-ERWEITERUNG

Lage und Abgrenzung

Freiburgs kleinster Innenstadtraum im Nordwesten

Wesen

- Nachkriegsarchitektur
- introvertiert
- autogerecht und verdichtet
- Transitraum

Außergewöhnliches und Einzigartiges

- Hauptbahnhof
- Konzerthaus

Herausforderungen

- städtebauliche Neuordnung ausgewählter Großstrukturen (Bahnhof-Post-Areal)
- Gestaltung und Aufteilung des öffentlichen Raums
- hoher Versiegelungsgrad

Herausforderungen / Anpassungsbedarf

Im Innenstadtraum West-Erweiterung beschränken sich die Herausforderungen bzw. der Anpassungsbedarf auf ausgewählte Punkte:

- Insgesamt bieten einige Großstrukturen Möglichkeiten zur Aufwertung und klareren Strukturierung des Gebiets (kein Denkmalschutz). Aktuell steht vor allem das Bahnhof-Post-Areal im Fokus. Durch die Schaffung einer neuen Nutzungsstruktur und eine für den Stadtraum offenere Gestaltung birgt es ein erhebliches Potenzial insbesondere für eine klimatische Verbesserung und die Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen. Die Verbindungsachsen zwischen Hauptbahnhof und historischer Altstadt (Eisenbahn- und Bertoldstraße) können dadurch deutlich gestärkt werden.

- Der öffentliche Raum weist teilweise signifikante Gestaltungs- und Nutzungsdefizite auf. Vor allem der Bereich rund um die Rosastraße ist weiterzuentwickeln und aufzuwerten.

Abb. 23: Blick vom Bahnhof in die Eisenbahnstraße [Quelle: Stadt Freiburg, Patrick Seeger]

Gesamtfazit zur städtebaulich-funktionalen Analyse

Für alle wichtigen städtebaulichen Situationen und Funktionen ergibt sich insgesamt ein ausgesprochen positives Bild der Freiburger Innenstadt. Sie ist funktional gut aufgestellt, präsentiert sich als organische, stimmige und vielfältige Einheit, die, im Gegensatz zu kulissenhaft wirkenden Städten, ein echtes und lebendiges Bild einer pulsierenden Stadt liefert.

Wichtige Positivpunkte sind die klare räumliche Gefasstheit der Stadt und ihre fast bruchlose Gliederung in Altstadt und drei Erweiterungsgebiete. Die meist disperse Verteilung wichtiger innerstädtischer Angebote und die bauliche Qualität in all diesen Räumen schaffen Besuchsanreize und Wohlfühlcharakter im gesamten Innenstadtbereich. Die dabei vorherrschende kleinteilige Parzellen- und Wegestruktur sorgt nicht nur für kurze Wege, sondern auch für ein spannungsvolles Erleben der Stadt. Nicht unterschätzt werden darf auch, dass in der Innenstadt noch im nennenswerten Umfang gewohnt wird, eine Nutzung, die vielerorts verdrängt worden ist und so doch viel (normales) Leben in die Stadt bringt.

Zudem ist in den letzten Jahren deutlich geworden, dass die Freiburger Innenstadt Krisen meistern kann; sie präsentiert sich nach wie vor gesellschaftlich, ökonomisch und sozial stabil. Verantwortlich dafür sind – wie die Situation in anderen stabilen Innenstädten bestätigt – eine Reihe von Faktoren, die in Freiburg besonders gut ausgeprägt und teilweise übererfüllt sind:

- ein weit in die Region reichender Einzugsbereich,
- ein großes Kaufkraftpotenzial, das sowohl in der Stadt als auch im weiteren Umland angesprochen werden kann,
- die dargestellte hohe, historisch geprägte städtebauliche Qualität und
- die auch damit verbundene gewachsene touristische Anziehungskraft von Innenstadt, Gesamtstadt und Region.

Dabei handelt es sich um Parameter, die auch in der Zukunft Gültigkeit haben sollten. Entwicklungen in der Freiburger Innenstadt können also auf einer gesicherten Ausgangsbasis und guten Perspektiven aufbauen.

In der dargestellten Analyse werden gleichzeitig aber auch verschiedene Herausforderungen herausgearbeitet, die in den kommenden Jahren anzugehen sind. Folgende Themen sind dabei vordringlich anzugehen:

- Die Innenstadt ist sehr stark überbaut und dadurch steinern, sie besitzt dementsprechend wenig Grünflächen und wirkt fertig gebaut. Hieraus entstehen zum einen Anforderungen, die Klimafolgenanpassung zu verbessern und „Trittsteine“ zur Förderung der Biodiversität in der Stadt zu entwickeln, zum anderen müssen Möglichkeiten für Veränderungen und Neubauten genutzt werden. Einige Potenzialflächen finden sich auch in den Randbereichen der Innenstadt wieder.
- Die schon laufenden und noch nicht abgeschlossenen Veränderungen im Einzelhandels- und im Büroflächenmarkt werden auch Freiburg weiter berühren. Die Großimmobilien stehen dabei besonders im Fokus.
- Viele Nutzungen, allen voran aus den Bereichen Kultur, Bildung und Wissenschaft, sind monofunktional aufgestellt. Diese bieten großartige Potenziale der funktionalen Durchmischung, so dass beispielsweise die Eingangsbereiche bzw. Foyers neu gedacht werden können.
- Das Gros der Angebote in der Freiburger Innenstadt ist konsumorientiert. Es gilt, konsumarme Innenstadträume zu stärken, weiterzuentwickeln und neu zu schaffen.

3. ORIENTIERUNG

Trends - Was auf die Funktions- und Nutzungsstruktur der Innenstadt zukommt

Trends (in Innenstädten) sind Entwicklungen und Veränderungsprozesse, die prognostizierbar und erwartbar sind. Dabei vollzieht sich der Wandel in bestimmten Bereichen und Themen schneller und dynamischer, in anderen eher langsamer und langfristiger.

Für die Zukunftsentwicklung der Innenstadt ist es daher wichtig und wirkungsvoll, in der Lage zu sein, Trends zu erkennen, zu verstehen und zu wissen, was sie für die Innenstadt bedeuten (können).

Im Rahmen des Strategiekonzeptes Innenstadt wurde eine grundsätzliche Trend-Vielfalt, mit der sich Städte- und Stadtgesellschaften zukünftig vermehrt beschäftigen müssen, thematisiert. Hierzu gehören im Wesentlichen der Wandel der Gesellschaft, der Klimawandel, der Wandel im Einzelhandel, der Wandel in der Mobilität, der Funktionswandel der Zentren und der Wandel der Wirtschaft und der Wandel der Technologien.

Mit Blick auf den inhaltlichen Schwerpunkt des Strategiekonzeptes, die Sicherung und Weiterentwicklung einer starken und attraktiven Funktions- und Nutzungsstruktur der Freiburger Innenstadt, wurden im Laufe der gemeinsamen Arbeit drei Trend-Cluster identifiziert, die in besonderem Maße die Zukunftsentwicklung und Zukunftsaussichten der innerstädtischen Funktions- und Nutzungsstruktur beeinflussen werden.

Die drei Trend-Cluster fokussieren die Themen **Einzelhandel in der Innenstadt, Multifunktionen in der Innenstadt sowie Gesellschaft in der Innenstadt** und umfassen die Trends und deren Merkmale, die für die Freiburger Innenstadt relevant sein werden bzw. sein können.

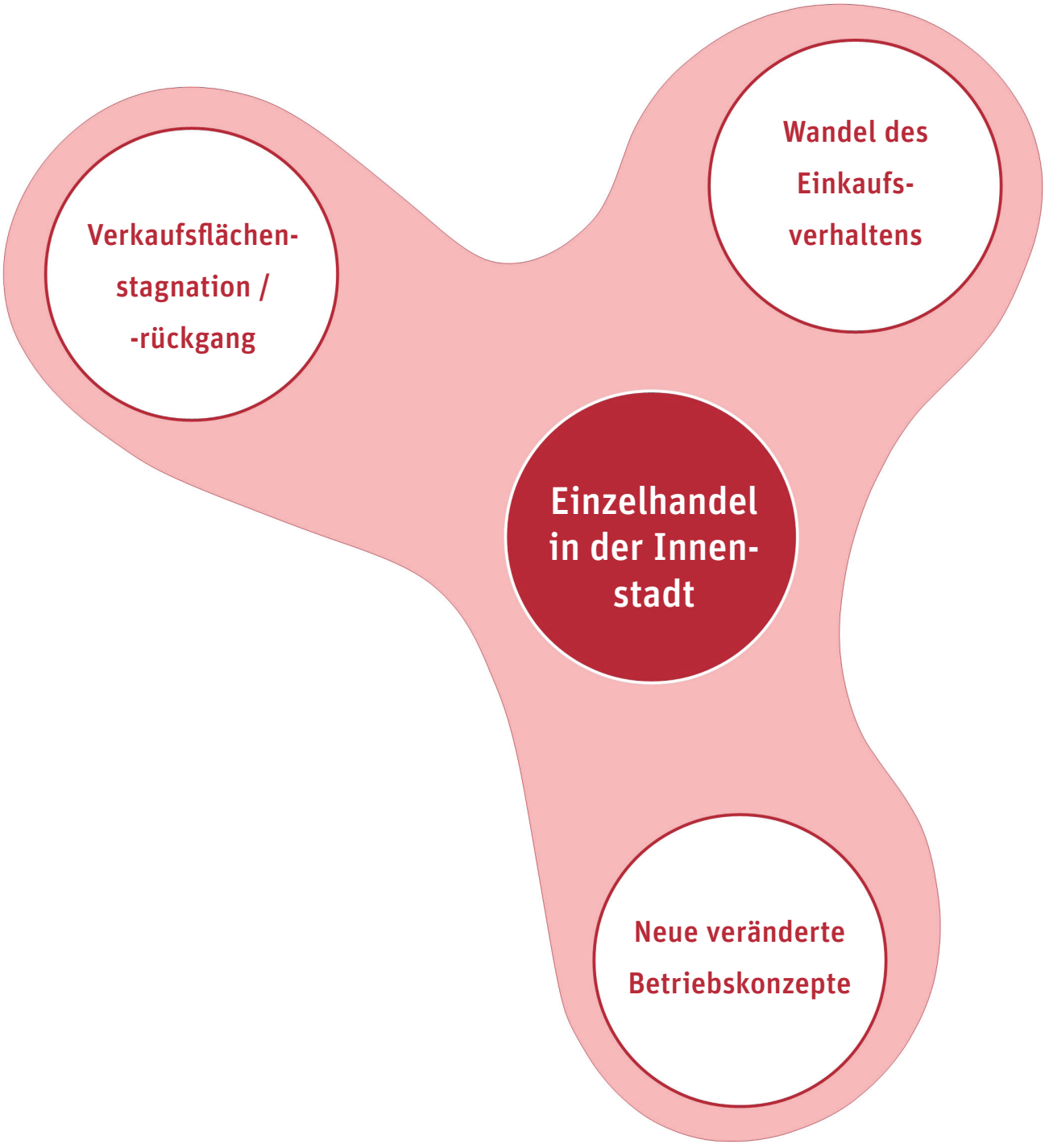
Was beeinflusst die Zukunftsentwicklung der Freiburger Innenstadt?

TREND: Verkaufsflächenstagnation / Verkaufsflächenrückgang

Die (bereits heute) überdurchschnittliche hohe Verkaufsflächenausstattung der Freiburger Innenstadt wird leicht zurück gehen. Das betrifft vor allem die Randbereiche / Nebenlagen sowie Einzelhandelsflächen in Großimmobilien. Zurzeit ist jedoch (noch) festzustellen, dass sich bestimmte Nebenlagen, z. B. Gerberau, durch sinkende Mieten und durch den Ansatz „Individualisierung durch Spezialisierung“ wieder stabilisieren.

Die Warenhauskrise wird wiederkommen und die Perspektiven für großflächige Anbieter sind eher schwierig. Dies hat Auswirkungen auf (Einzelhandels-)Großimmobilien, insbesondere mit Blick auf die (Neu-)Nutzungen von Obergeschossen und die bauliche Bestandsstruktur der Großimmobilien.

Durch die Verkaufsflächenstagnation bzw. den Verkaufsflächenrückgang werden sich Flächenpotenziale im Bestand mit Auswirkungen auf Gebäude und Innenstadtlagen ergeben.


Verkaufsflächen-
stagnation /
-rückgang
Wandel des
Einkaufs-
verhaltens
Einzelhandel
in der Innen-
stadt
Neue veränderte
Betriebskonzepte

TREND: Wandel des Einkaufsverhaltens

Die Einkaufsmotivation wird nicht mehr der alleinige Trigger / Anlass für einen Innenstadtbesuch sein. Durch die Veränderung der Konsumtypen, hybride Verbraucher*innen und eine fortschreitende Entkopplung von Konsum, Ort und Zeit (Digitalisierung) ist Einkaufen in der Innenstadt Freizeitgestaltung, Lifestyle und Erlebnis. Das bedeutet in der Konsequenz, dass nicht mehr der Einzelhandel alleine für Frequenzen in der Innenstadt sorgt – der Einzelhandel benötigt verstärkt Frequenzen, die andere erzeugen. Die innerstädtische Leifunktion „Einzelhandel" wird neue Allianzen mit Gastronomie, Kultur und Freizeit schmieden müssen.

Die Emotionalität und die Begeisterungsfähigkeit der Innenstadt und des Einzelhandels werden in den Mittelpunkt rücken. Es geht um neue Beziehungen zwischen Kundinnen und Kunden mit ihrer Innenstadt und mit ihrem Einzelhandel.

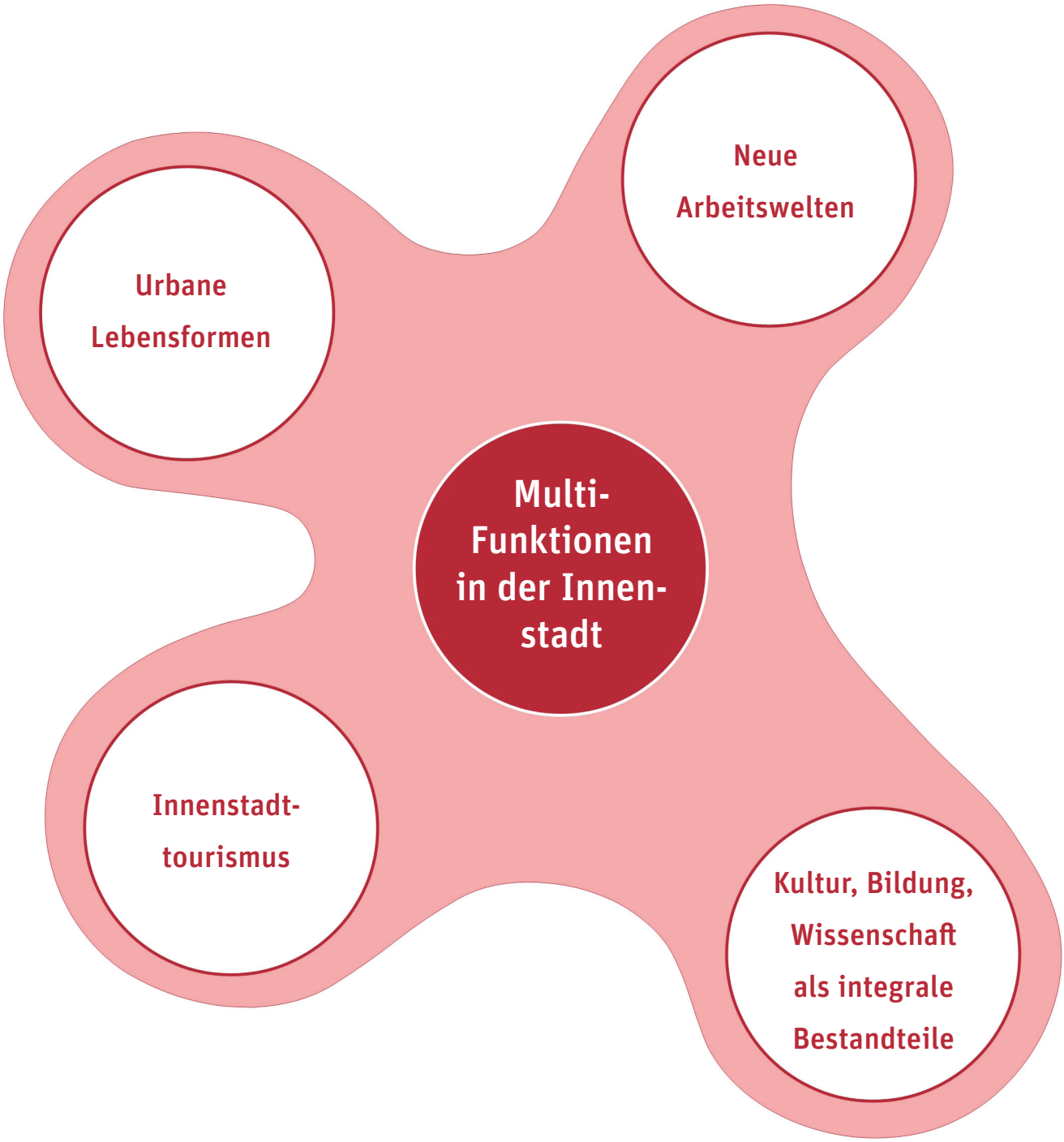
Der Einzelhandel wird sich von der Produktperspektive in eine konsequente, differenzierte Kundenzentrierung verändern müssen. Dies wird in der Freiburger Innenstadt bereits in großen Teilen praktiziert.

TREND: Neue, veränderte Betriebskonzepte

Zu beobachten ist eine Innenstadt-Rückkehr von neuen urbanen Betriebskonzepten bzw. verloren gegangenen Sortimenten (z. B. Möbel, Baumarkt, Sport). Der Handelsstandort Innenstadt eröffnet veränderte ökonomische Perspektiven. Hier wird es jedoch eher um Einzelvorhaben gehen – diese neuen Betriebskonzepte werden nicht flächendeckend auf die Freiburger Innenstadt übertragbar sein.

Es wird eine Verschmelzung von Online-Handel, digitaler Warenpräsentation und realen Waren / Menschen vor Ort geben – das Ladenlokal wird ein hybrider Ort. Allerdings wird es voraussichtlich nur wenige geben, denen das tatsächlich gelingt.

Der Einzelhandel wird sich mit anderen Innenstadtfunktionen vermischen – das Ladenlokal wird ein multifunktionaler Erlebnisraum (u. a. stetige Erneuerung, Pop-up-Konzepte, Show-Rooms, Eventisierung, …). Diese multifunktionalen Erlebnisräume sind in der Umsetzung jedoch komplex, zeitaufwendig und häufig auch teuer.


Neue Arbeitswelten
Urbane Lebensformen
Multi-Funktionen in der Innen-stadt
Innenstadt-tourismus
Kultur, Bildung, Wissenschaft als integrale Bestandteile

TREND: Urbane Lebensformen

Das Wohnen in der Innenstadt ist und bleibt eine wichtige Multi-Funktion und adressiert vor allen Dingen neue Wohnformen für urbane Lebensstile (flexibel, auf Zeit, hybrid (gemischt mit Arbeiten), gemeinschaftlich). Dabei reicht die alleinige Schaffung von Wohnraum allerdings nicht aus – besonders in den Blick genommen werden müssen die Wohnfolgenutzungen wie beispielsweise Betreuung, Bildung und Versorgung in der Innenstadt.

Wohnungen in der Innenstadt brauchen ein Wohnumfeld zum Wohlfühlen. Daher wird sich die Bedeutung und Funktion des öffentlichen Raumes im Nahbereich der Wohnungen verändern (die Innenstadt / die Nachbarschaft wird zu einem „zweiten Wohnzimmer").

Wohnen in der Innenstadt wird konfliktträchtig bleiben – zum einen bezogen auf Flächenkonkurrenzen mit anderen Nutzungen (z. B. ökonomische Nutzungen, Freiraumflächen, etc.), zum anderen mit Blick auf individuelle Wohnansprüche (z. B. Nachtruhe, Sauberkeit, Sicherheit).

Wohnen in der Innenstadt wird teuer bleiben. Die quantitative und qualitative Sicherung des Bestandes sowie der Neubau von Wohnungen über Nachverdichtung und Umnutzung von Gebäuden (insbesondere Großimmobilien) wird überwiegend nicht im preisgünstigen Segment stattfinden.

TREND: Neue Arbeitswelten

Spätestens seit der Corona-Pandemie sind die Veränderungen in der „Büro-Arbeitswelt" deutlich dynamischer und spürbarer geworden. „Normale" Arbeitsverhältnisse (u. a. Arbeitszeiten, Arbeitsorte, Sinnaspekte) und der „klassische" Büroimmobilienmarkt sind in Bewegung (u. a. Flächengrößen und Flächenzuschnitte). Zukünftig wird es einen Bedarf an flexibleren Büroflächen geben, Konzepte wie Co-Working und auch Mixed-Use-Immobilien rücken in den Fokus. In der Innenstadt wird das neue Arbeiten sichtbarer werden, z. B. auch in Erdgeschossen.

Bezogen auf die Digitalisierung von Produktion gibt es die Annahme, dass handwerkliche Arbeit und urbane Produktionen zurück in die Innenstadt kommen können. Die tatsächliche Rückkehr von Handwerk und Kleinproduktionen in die Innenstadt ist jedoch zurzeit schwer prognostizierbar. Perspektivisch wird es wohl eher bei einer Nischennutzung bleiben und sich nicht zu einem deutlichen innerstädtischen Wirtschaftszweig entwickeln.

TREND: Innenstadttourismus

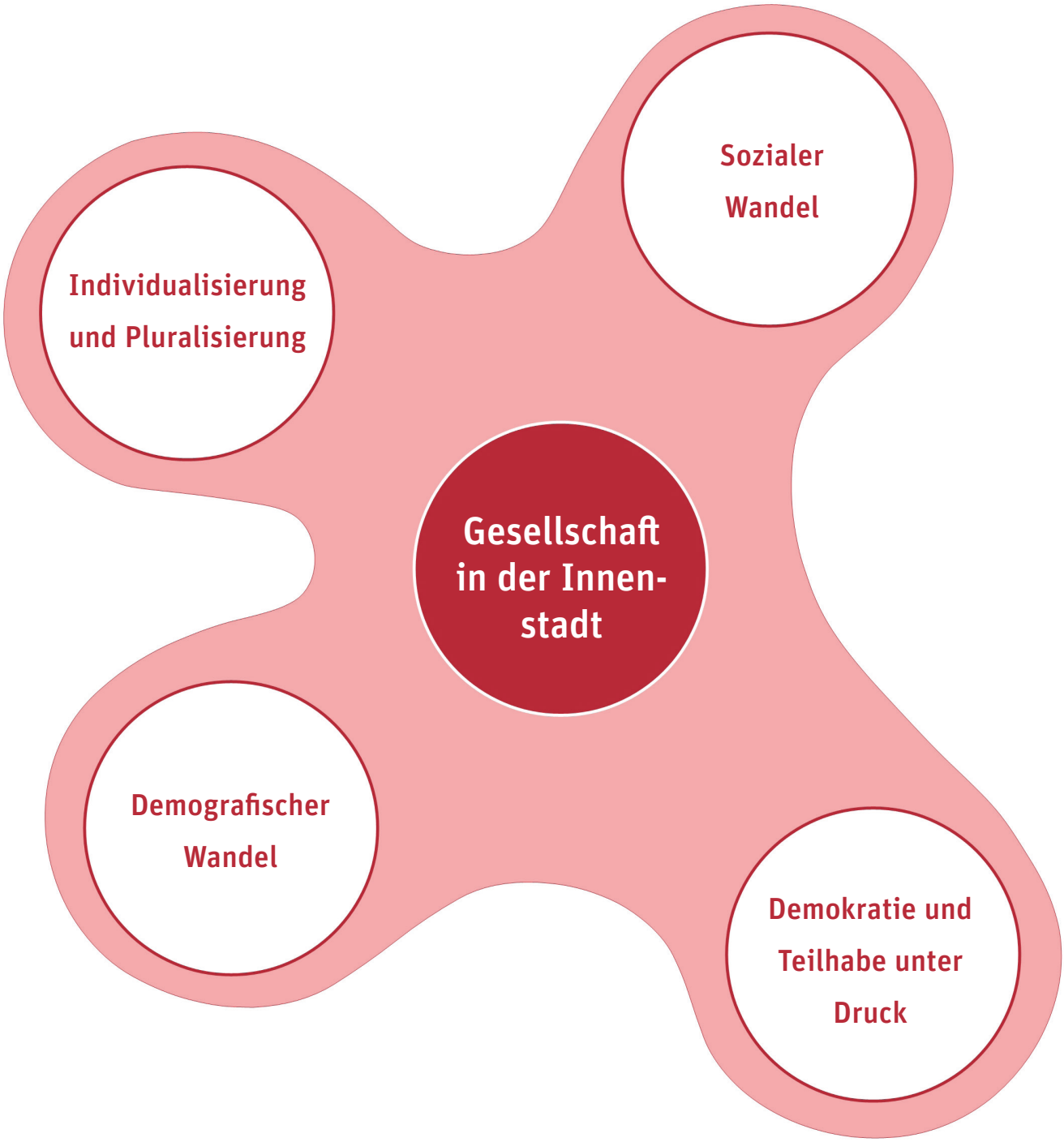
Die Anziehungskraft der Freiburger Innenstadt wird auch in Zukunft dafür sorgen, dass die Freiburger Innenstadt als „Sehnsuchtsort" eine besondere touristische „Zuneigung" erfährt. Allerdings verändern sich die Motivationen und Erwartungshaltungen sowie Ansprüche der Gäste: Es geht um Nachhaltigkeit und Werteorientierung, eine weiter fortschreitende Individualisierung sowie Erlebnisse und Emotionen.

Der Innenstadttourismus wird seine große ökonomische Bedeutung, insbesondere im Einzelhandel, in der Hotellerie und in der Gastronomie, behalten (Reisen hat, trotz Zahlungssensibilität, eine hohe Ausgabenpriorität) und gleichzeitig die Multi-Funktionen der Innenstadt stützen (insbesondere mit Blick auf Veranstaltungen, Museen, Freizeitangebote etc.). Dies bedeutet jedoch auch, dass es zu Verdrängungen, unerwünschten Preisentwicklungen und Konflikten zwischen der Bürgerschaft und den Innenstadtgästen kommen kann.

TREND: Kultur, Bildung und Wissenschaft als integrale Bestandteile der Innenstadt

Kultur, Bildung und Wissenschaft werden noch stärker als bisher Bestandteile des Alltagslebens in der Innenstadt sein – sie befördern in hohem Maße Innovation, Diversität und Kreativität. Dies wird zu einer weiteren Öffnung der Einrichtungen führen (z. B. als sogenannte „Dritte Orte").

Vor diesem Hintergrund werden funktionale Vernetzungen und nachbarschaftliche Beziehungen mit dem innerstädtischen Umfeld an Bedeutung gewinnen. Dabei ist eine Abkehr von einer überwiegend gleichförmigen Nutzung in Richtung „gemischt, flexibel, überlagert" anzunehmen.


Sozialer Wandel
Individualisierung und Pluralisierung
Gesellschaft in der Innen-stadt
Demografischer Wandel
Demokratie und Teilhabe unter Druck

TREND: Individualisierung und Pluralisierung

Aufgrund der Vielfalt an Lebensstilen, einer multikulturellen, bunten und diversen Gesellschaft und der individuellen Ansprüche und Vorstellungen des / der Einzelnen wird die Innenstadt (neue und auch konsumarme) gemeinschaftliche Orte benötigen, an denen Begegnungen, Kommunikation und Annäherungen der Vielfalt und Individualität stattfinden können.

TREND: Sozialer Wandel

Der Umgang mit sozialen Aspekten in der Innenstadt und die Gemeinwohlorientierung in der Innenstadtentwicklung werden wesentliche Aufgaben und Herausforderungen mit Blick auf ein gutes soziales, respektvolles und gerechtes Miteinander sein. Da die Schere zwischen Arm und Reich größer wird, die Ungleichheit wächst und Verdrängung stattfindet, werden in der Innenstadt die Themen Daseinsvorsorge, Hilfen und Unterstützungen, Diversifizierungen in der Immobilienwirtschaft, eine aktive Bodenpolitik und der Umgang mit Sichtbarkeit von sozialen Unterschieden eine entscheidende Rolle spielen.

TREND: Demografischer Wandel

Unter dem Blickwinkel einer positiven Betrachtung des demografischen Wandels („Wir leben länger und sind länger aktiv.“, „Wir werden älter und wollen teilhaben.“, „Wir werden internationaler und wollen Teil der lokalen Gemeinschaft sein.“) werden sich die öffentlichen und privaten Infrastrukturen und Angebote demografiefest verändern müssen. Wesentliche Merkmale werden dabei die Aspekte Barrierefreiheit, Orientierung und Teilhabe sein. Darüber hinaus wird eine größer werdende Sensibilität bei den Grundbedürfnissen nach Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung erkennbar – diese Grundbedürfnisse müssen in der Innenstadt erfüllt werden.

TREND: Demokratie und Teilhabe unter Druck

Die Innenstadt war schon immer ein politischer Ort. Multiple Krisen und Herausforderungen befördern jedoch bei vielen den Wunsch nach einer verstärkten „öffentlichen Meinungskundgebung“, Mitgestaltung und Mitbestimmung.

Das bedeutet, die Innenstadt wird (mit Blick auf ihre hervorgehobene Repräsentationsfunktion) ein politischer Ort bleiben. Sie wird Meinungsvielfalt aushalten und „Bühnen für Demokratie“ bereitstellen müssen.

Gesellschaftlich ist zu beobachten, dass das Bedürfnis der Menschen nach Selbstbestimmung und Selbstwirksamkeit steigt. Das bedeutet für die Innenstadt, dass es vermutlich noch stärker als bisher zur (individuellen und kollektiven) Aneignung von Orten und Räumen kommen wird.

Der Blick über den „Freiburger Tellerrand“

Ausgehend von bundesweit prognostizierbaren und erwartbaren Veränderungen und Entwicklungen in Innenstädten (die in Forschung und Praxis diskutiert werden und die im zweiten Beteiligungsworkshop vorgestellt und reflektiert wurden) ging es darum, absehbare und nicht absehbare Zukunftsentwicklungen mit Blick auf die Funktions- und Nutzungsstruktur von Innenstädten kennenzulernen, sie für die Freiburger Innenstadt einzuordnen, sie zu bewerten und zu ergänzen.

Die hier beschriebenen Trends und ihre Merkmale fokussieren die strategische Zukunft der Freiburger Innenstadt in Bezug auf ihre Funktions- und Nutzungsstruktur.

Durch die diskussionsleitenden Fragen „Welche Trends und Entwicklungen werden uns in den nächsten Jahren treiben?“ und „Wie wollen und / oder müssen wir uns zu diesen Entwicklungen verhalten?“ entstand die ORIENTIERUNG für die Weiterentwicklung einer attraktiven und starken Funktions- und Nutzungsstruktur in der Freiburger Innenstadt.

Gleichzeitig ergaben sich in der Trend-Diskussion erste Denk- bzw. Zielrichtungen für die Freiburger Innenstadt, die die Grundlage der gemeinsam erarbeiteten Ziele für zukunftsfähige, starke und attraktive Funktionen und Nutzungen in der Freiburger Innenstadt sind.

4. RICHTUNG

Ziele und Handlungsempfehlungen für zukunftsfähige, starke und attraktive Funktionen und Nutzungen in der Freiburger Innenstadt

Die Ziele und Handlungsempfehlungen verstehen sich als der elementare Teil des Strategiekonzeptes – damit nimmt der Kompass Gestalt an. Die grundsätzliche Verständigung über die RICHTUNG der Freiburger Innenstadt hat, auf Grundlage der POSITION der Freiburger Innenstadt sowie der ORIENTIERUNG (die Identifizierung der wesentlichen Trends), im Rahmen der Beteiligungsangebote stattgefunden und ist durch gutachterliche Empfehlungen ergänzt worden.

Die Ziele beschreiben die Denkrichtungen, die für die angestrebte Zukunft der Funktionen und Nutzungen in der Freiburger Innenstadt wesentlich sind. Sie fungieren somit als gemeinsam entworfene Leitplanken für eine funktionale und strukturelle Weiterentwicklung der Freiburger Innenstadt.

Die Handlungsempfehlungen öffnen den Blick für Möglichkeiten, (pro-) aktiv zu werden. Sie stehen, in Teilen beispielhaft, für strategische Ansätze, ins Handeln zu kommen und die Freiburger Innenstadt im Sinne der Zielsetzungen zu gestalten. Die Handlungsempfehlungen richten sich an die handelnden Akteur*innen: Stadtverwaltung, FWTM, Händlergemeinschaft, öffentliche Institutionen (z. B. Kirche, Universität, …), Immobilieneigentümer*innen, Vereine und Privatpersonen.

In welche Richtung soll sich die Freiburger Innenstadt zukünftig entwickeln?

4.1 Ziele

für zukunftsfähige, starke und attraktive Funktionen und Nutzungen in der Freiburger Innenstadt

Die Freiburger Innenstadt erfüllt bereits heute in hohem Maße zentrale Anforderungen, die grundsätzlich an zukunftsfähige Innenstädte gestellt werden. Wesentliche Merkmale sind Attraktivität und Aufenthaltsqualität, Dichte, Vielfalt, Resilienz und Darstellungsmöglichkeiten (für Menschen). Die Freiburger Innenstadt muss heute bereits viel leisten – sie kann heute bereits viel leisten – und sie profitiert dabei von ihrer Stärke, Strahlkraft und Vitalität!

Wesentliche Treiber sind die günstige räumliche Lage, die hohe Kaufkraft, die räumliche Gestalt sowie die touristische Qualität von Stadt und Region. Eine grundsätzliche Veränderung dieser Faktoren ist nicht abzusehen – daher sind die Perspektiven für die zielgerichtete Weiterentwicklung von zukunftsfähigen, starken und attraktiven Funktions- und Nutzungsstrukturen in der Innenstadt gut.

Diese Stärke (und Kraft) führt gleichzeitig jedoch auch zu Schieflagen bzw. Ungleichgewichten in der Innenstadt. Sie werden vor allem dadurch ausgelöst, dass sich gerade in zentralen, stark nachgefragten Lagen der Innenstadt im Wettbewerb um Räume, Standorte und Nutzungen in der Regel zahlungskräftige und etablierte Nutzungen bzw. Veränderungen durchsetzen.

Denkrichtungen für die Freiburger Innenstadt
Mit Blick auf zukunftsfähige, starke und attraktive Funktions- und Nutzungsstrukturen wird sich die Freiburger Innenstadt in erster Linie nicht über Wachstumsziele definieren, anders als in vielen anderen Kommunen in Deutschland.

Bei der zukünftigen Ausrichtung der Funktions- und Nutzungsstrukturen in der Innenstadt wird es um Aspekte gehen, die beispielsweise Möglichkeiten und Formen eines fairen Interessenausgleichs, eine ausgewogene Balance von Bedarfen, eine Um- und Neuverteilung sowie Mischung von Nutzungen und Funktionen sowie die Sicherung und Weiterentwicklung öffentlicher und privater Räume adressieren. Gleichzeitig muss die Wertschöpfung in der Innenstadt auch zukünftig gesichert sein.

Die Ziele, verstanden als Orientierungen für zukunftsfähige Funktions- und Nutzungsstrukturen in der Freiburger Innenstadt, nehmen drei Innenstadt-Richtungen in den Fokus:

- Die multifunktionale Innenstadt
- Die gebaute Innenstadt
- Die Innenstadt für alle

ZIELE FÜR DIE FREIBURGER INNENSTADT

// Die multifunktionale Innenstadt

- Freiburg-typische Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt sichern
- Mehrdimensionale Leitfunktionen stärken
- Vorausschauend gestalten und steuern
- Horizontale und vertikale Mischungen realisieren
- Multifunktionalität durch Wohnen, Leben, Arbeiten, Lernen
- Nachtkultur ermöglichen und sichern
- Alltag und Tourismus weiterhin in Balance halten

// Die gebaute Innenstadt

- Raum für Grün schaffen
- Baukulturelle Werte als Orientierung nutzen
- Innenstadt mit benachbarten Stadträumen vernetzen
- Fließende Übergänge zwischen öffentlichem Raum und Erdgeschosszone ermöglichen
- Aufenthaltsqualität, Atmosphäre und Klimafolgenanpassung als Dreiklang verstehen

// Die Innenstadt für alle

- Alltagsfunktionen der Innenstadt stärken,
  auch für Menschen, die weniger mobil oder sonstig eingeschränkt sind
- Kindern und Jugendlichen Raum geben
- Räume für Neues und Experimente anbieten
- In der Innenstadt gemeinsam arbeiten

RICHTUNG: Die multifunktionale Innenstadt

Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt sind wesentliche Voraussetzungen für eine attraktive, lebendige und stabile Freiburger Innenstadt – sie werden als erstrebenswerter Normalzustand in der Freiburger Innenstadt gesehen. Darüber hinaus hat eine nutzungsgemischte und vielfältige Innenstadt mit Blick auf zukünftige Veränderungen den Vorteil, reaktionsfähig und resilient zu sein.

Da der „Markt“ / die „Ökonomie“ alleine keine Multifunktionalität ermöglicht und sichert, benötigen Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt unterschiedliche informelle und formelle Steuerungsinstrumente sowie kooperative innerstädtische Managementstrukturen, damit sich nicht regelmäßig „der Stärkste“ durchsetzt.

Eine multifunktionale Innenstadt ist nicht immer konfliktfrei: So benötigen Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt Toleranz und müssen gleichzeitig maßvoll betrachtet werden. Darüber hinaus muss im Blick behalten werden, dass Mischung und Vielfalt in der multifunktionalen Freiburger Innenstadt bezahlbar, wirtschaftlich finanzierbar und (für Eigentümer*innen) rentabel ist.

ZIELE für die multifunktionale Freiburger Innenstadt

- **Freiburg-typische Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt sichern**
  Die multifunktionale Freiburger Innenstadt hat eine freiburg-typische Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt mit einer feinteiligen und stabilen Struktur von ökonomischen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen, bildungsorientierten und gesellschaftlichen Angeboten.

- **Mehrdimensionale Leitfunktionen stärken**
  Die multifunktionale Freiburger Innenstadt hat mehrdimensionale Leitfunktionen. Dabei hat der Einzelhandel eine hervorgehobene Funktion der Freiburger Innenstadt. Seine Stärke und Bedeutung werden in (Erlebnis-)Qualität und Breite gesichert. Eine besondere Rolle spielt dabei die heute schon prägende Mischung im Einzelhandel mit einem überdurchschnittlichen Anteil an vielschichtigen, kleinteiligen und oft inhabergeführten Geschäften. Gleichzeitig wird der Einzelhandel konsequent mit den prägenden innerstädtischen Funktionen Gastronomie und Kultur stärker verbunden. Gastronomie und Kultur sowie auch Veranstaltungen und Events sind zentrale Besuchsmotive für die Freiburger Innenstadt und haben die Fähigkeit, hohe Frequenzen zu erzeugen.

- **Vorausschauend gestalten und steuern**
  Die multifunktionale Freiburger Innenstadt wird aufgrund des nur marginal vermehrbaren Flächenangebotes vorausschauend gestaltet und wo nötig und möglich gesteuert. Dazu eröffnet die Stadt Freiburg Möglichkeitsräume, nutzt ihre Ermessensspielräume im Bau- und Planungsrecht, schöpft ihre Handlungsmöglichkeiten in Genehmigungsverfahren bei Nutzungsänderungen aus und greift, wenn erforderlich, in den Markt ein.

- **Horizontale und vertikale Mischungen realisieren**
  Die multifunktionale Freiburger Innenstadt findet horizontal und vertikal statt – so entstehen neue und stabile Mischungen. Eine besondere Beachtung erhalten dabei die Neuinterpretation von Erdgeschosslagen, die Umnutzung von potenziell freiwerdenden (Einzelhandels-)Großimmobilien sowie die stärkere Öffnung von bestehenden (großen) kulturellen, kirchlichen, behördlichen und Bildungs- / Wissenschaftseinrichtungen.

- **Multifunktionalität durch Wohnen, Leben, Arbeiten, Lernen**
  In der multifunktionalen Freiburger Innenstadt wird gewohnt, gelebt, gearbeitet und gelernt. Mit Blick auf das Wohnen wird anerkannt, dass die grundsätzlichen (insbesondere quantitativen) Zukunftsaufgaben beim Wohnen nicht in der Innenstadt gelöst werden können. Beim Wohnen in der Innenstadt wird der Fokus auf Aufstockungen / Ausbauten im Bestand, Umnutzung von Immobilien und partiell auch Neubauten gelegt. Darüber hinaus wird das Wohnen in der Innenstadt konsequent mit dem Wohnumfeld betrachtet. Dies gilt

auf der einen Seite für mögliche Konflikte zwischen unterschiedlichen nachbarschaftlichen Nutzungen (insbesondere Gewerbe und Wohnen), auf der anderen Seite mit Blick auf die besonderen Anforderungen an die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums im Wohnumfeld.

- **Nachtkultur ermöglichen und sichern**
  In der Freiburger Innenstadt für alle haben Club- und Nachtkultur Entwicklungsmöglichkeiten und Investitionssicherheit. Dabei werden Möglichkeitsräume für die Club- und Nachtkultur gesucht / gefunden und konzeptionell sowie planerisch erhalten und gesichert.

- **Alltag und Tourismus weiterhin in Balance halten**
  In der multifunktionalen Freiburger Innenstadt gibt es eine ausgewogene Balance zwischen alltäglichem und touristischem Leben.

Abb. 24: Blick vom Kanonenplatz [Quelle: Stadt Freiburg, Anna Pikulska]

4. RICHTUNG

RICHTUNG: Die gebaute Innenstadt

Die gebaute Freiburger Innenstadt mit ihrem historisch geprägten Gebäudebestand, ihrer baulichen Feingliedrigkeit und ihrer räumlichen Gestalt bietet Identifikationsräume und ist ein Ort der Repräsentation, der Heimat und der Sehnsucht. Gleichzeitig tragen die Qualität des öffentlichen und privaten Raums in der Innenstadt ganz besonders zum stimmigen und eigenständigen Flair der Stadt bei. Diese gebauten (baukulturellen) Werte erfordern Respekt und Behutsamkeit in der Weiterentwicklung.

Herausforderungen werden im Klimaschutz und in der Klimafolgenanpassung in der gebauten Freiburger Innenstadt gesehen. Die heutige fast vollständige bebaute Innenstadt mit einem relativ geringen Anteil an Grünflächen (in Kombination mit der geographischen Lage Freiburgs am Fuß einer Hanglage) muss anpassungsfähig werden und Räume für ökologische, klimatische und energetische Maßnahmen ermöglichen, ohne ihre räumliche, bauliche und gestalterische Identität zu verlieren.

ZIELE für die gebaute Freiburger Innenstadt

- **Raum für Grün schaffen**
  Die gebaute, dichte, steinerne Freiburger Innenstadt erhält mehr Grün. Es werden Raumressourcen für Grün im öffentlichen und privaten Raum geschaffen zur Klimaanpassung. Darüber hinaus werden heute schon stadtbildprägende und identitätsstiftende Bezüge zur Landschaft aufgenommen, erhalten und gegebenenfalls weiterentwickelt.

- **Baukulturelle Werte als Orientierung nutzen**
  In der gebauten Freiburger Innenstadt sind die baukulturellen Werte aus der Vergangenheit und von heute Orientierung für die Zukunft. Bei der Weiterentwicklung der gebauten Stadt geht es vor allen Dingen um Neuinterpretation von Gebäuden und Flächen, Stadtreparatur bei großformatigen Einfügungen aus der Nachkriegszeit und Neuordnung von Randbereichen der Innenstadt.

- **Innenstadt mit benachbarten Stadträumen vernetzen**
  Die gebaute Freiburger Innenstadt wird stärker mit den benachbarten Stadträumen vernetzt. Neben einer Entlastung der Innenstadt geht es vor allen Dingen um eine, zumindest teilweise, Überwindung infrastrukturellen Barrieren.

- **Fließende Übergänge zwischen öffentlichem Raum und Erdgeschosszone ermöglichen**
  In der gebauten Freiburger Innenstadt wird der Übergang zwischen öffentlichem Raum und Erdgeschossnutzungen fließender – es entsteht ein neues Zusammenspiel von Nutzungen in Gebäuden mit dem unmittelbaren Umfeld.

- **Aufenthaltsqualität, Atmosphäre und Klimafolgenanpassung als Dreiklang verstehen**
  In der gebauten Freiburger Innenstadt werden bei der (öffentlichen) Möblierung Gestaltung, Atmosphäre und Klimafolgenanpassung bewusst, sorgsam und konsequent zusammengedacht und im Sinne einer Gesamtkonzeption aufeinander abgestimmt. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass eine klimaresiliente Innenstadt eine breite Herangehensweise an klimatische Herausforderungen und an Schutzerfordernisse der Menschen benötigt.

RICHTUNG: Die Innenstadt für alle

Die Innenstadt ist das Herz eines Freiburgs für alle!
Bei Betrachtung der gesamtgesellschaftlichen sozialen Realitäten bedeutet dies für die Innenstadt, allen die Teilhabe am und Zugänglichkeit zum innerstädtischen Leben zu ermöglichen. Obwohl eine solche Freiburger Innenstadt für alle bereits heute Angebote, Möglichkeiten und Zugänge aufweist, muss insgesamt festgestellt werden, dass sich bei der Lokalisation von Nutzungen wirtschaftliche Interessen besser durchsetzen und zahlungskräftige Zielgruppen möglicherweise bevorzugt werden.

ZIELE für die Innenstadt für alle

- **Alltagsfunktionen der Innenstadt stärken, auch für Menschen, die weniger mobil oder sonstig eingeschränkt sind**
  Die Freiburger Innenstadt für alle ist eine Innenstadt, die im Alltag der Freiburger*innen eine Rolle spielt. Dazu erfüllt sie Alltagsfunktionen und denkt die Bedarfe von den Nutzenden her. Das Alltags-Portfolio umfasst Versorgung und Konsum, Arbeiten, Repräsentation und Verwaltung, Integration und Kommunikation, Bildung, Kunst, Kultur und Religion, Gesundheit, Soziales, Mobilität, Klimaschutz und Klimaanpassung, Grün und Freiraum, Erholung und Wohnen.

- **Kindern und Jugendlichen Raum geben**
  In der Freiburger Innenstadt für alle haben Kinder und Jugendliche Räume, in denen sie willkommen sind, und Angebote, die ihrer Lebenswelt entsprechen.

- **Räume für Neues und Experimente anbieten**
  In der Freiburger Innenstadt gibt es Orte / (Frei-) Räume, die Entwicklungen für neue, kreative und offene Nutzungen zulassen. Hier geht es um nichtprogrammierte und unperfekte Orte sowie Räume mit weniger normiertem Charakter, die eine Aneignung ermöglichen.

- **In der Innenstadt gemeinsam arbeiten**
  Die Freiburger Innenstadt für alle versteht sich als eine Gemeinschaftsaufgabe, die in besonderem Maße durch Aushandlung gekennzeichnet ist. Dafür gibt es in der Innenstadt Strukturen und Regeln.

Abb. 25: Bermudadreieck [Quelle: Stadt Freiburg, Patrick Seeger]

4.2 Handlungs-empfehlungen Innenstadt

im Sinne einer zielgerichteten Gestaltung und zukunftsorientierten Weiterentwicklung der Freiburger Innenstadt

Im Verlauf der intensiven Analysen und vielfältigen Kommunikationsbausteine haben sich fünf Facetten herauskristallisiert, die die inhaltlichen bzw. räumlichen Schwerpunkte möglicher bzw. erforderlicher zukünftiger Interventionen bilden. Die fünf Facetten sind:

- Stadtreparatur und Neuinterpretation von Räumen
- Konsumarme / Gemeinwohlorientierte Innenstadträume
- Zukunft von Einzelhandelsgroßimmobilien
- Geschäftslagen mit Aufwertungspotenzial
- Funktionale Mischung: Kultur_Bildung_Wissenschaft

Für jede Facette werden Handlungsempfehlungen formuliert. Die Handlungsempfehlungen werden exemplarisch in einer sog. „Lupe“ (Beispielraum) vertieft. Für jede Lupe wird jeweils die Ausgangslage und mögliche Ansätze für zukünftige Veränderungen skizziert. Die skizzierten Ansätze stellen dabei ausdrücklich keine Umsetzungsmaßnahmen dar, sondern dienen dazu, beispielhaft Zugänge und Lösungsansätze zu versinnbildlichen, die ebenfalls auf andere, vergleichbare Räume innerhalb der Freiburger Innenstadt übertragen werden können.

Die Handlungsempfehlungen richten sich dabei an ein breites Akteursspektrum. Neben Politik und Verwaltung beziehen sich die Handlungsempfehlungen auf die weiteren Akteurs- und Interessengruppen wie u. a. Bürger*innen, Grundeigentümer*innen, Gewerbetreibende, Kulturschaffende, Vereine, Sozialeinrichtungen.

Beobachtet man die Entwicklungen der Innenstädte in den letzten Jahren wird deutlich: Die krisenhaften Erscheinungen in den Innenstädten, die zwar noch nicht so intensiv in Freiburg zu beobachten sind, erfordern in der Zukunft eine ausgeprägte kommunale Handlungsfähigkeit. Der Einfluss der Stadt Freiburg auf Flächen und (Schlüssel-) Immobilien der Innenstadt ist strukturell bedingt begrenzt. Um das hohe Niveau der Freiburger Innenstadt zu sichern und weiter zu optimieren, ist das aktive Einbringen der Stadt Freiburg durch Politik und Stadtverwaltung jedoch stellenweise unerlässlich. Dafür stehen unterschiedliche Instrumente zur Verfügung, welche eine Begleitung, Moderation und / oder Steuerung der Innenstadt und ihrer Entwicklung ermöglichen.

Die Notwendigkeit der Einflussnahme seitens der öffentlichen Hand ergibt sich aus den mannigfaltigen Interessen und Anforderungen, welche an diesen begrenzten Stadtraum gestellt werden. Eine am Gemeinwohl orientierte und die Bedürfnisse der Freiburger Bürgerschaft sowie der Besucher*innen der Freiburger Innenstadt in den Fokus rückende Gestaltung des Zentrums ist dabei prioritär zu verfolgen. Droht durch Aktionen „am freien Markt“ eine Schieflage, ist die Stadt gezwungen, einzuschreiten. Um dort gezielt entgegen zu steuern, stehen der Stadt unter anderem die Instrumente rund um Bau- und Planungsrecht, städtebauliche Entwicklungskonzepte, die Gestaltung des öffentlichen Raumes, das Vorkaufsrecht, die Vergabe von Grundstücken bzw. Immobilien nach dem Erbbaurecht oder Genehmigungsverfahren bei Nutzungsänderungen zur Verfügung. Vor allem das Vorkaufsrecht mit all seinen Facetten kann die Chance bieten in exponierten Lagen wichtige Handlungsimpulse anzustoßen.

Bereits an der Vergangenheit kann man ablesen, wie eine erfolgreiche kommunale Steuerung aussieht. Als vorbildlich ist hier die seit 1992 anhaltende Umsetzung des Freiburger Märkte und Zentrenkonzepts – heute: Freiburger Einzelhandels- und Zentrenkonzept – aufzuführen. Mit unmittelbarer Auswirkung auf über 30 Bebauungspläne konnte sich Freiburg unter anderem deswegen als einer der attraktivsten Einzelhandelsstandorte in Deutschland – mit dem klaren Einkaufsschwerpunkt in der Innenstadt – etablieren.

Um das für die Freiburger Innenstadt entwickelte Zukunftsbild dauerhaft und stringent zu verfolgen, ist es auch zukünftig von (zunehmend größerer) Wichtigkeit, wo nötig, dem Steuerungsanspruch gerecht zu werden und die Entwicklung der Innenstadt nicht aus den Händen zu geben. Gleichwohl viele Instrumente und auch Maßnahmen im Aufgabenbereich der öffentlichen Hand als zentralen Motor der Innenstadtentwicklung liegen, sind Kooperationen mit den privaten Innenstadtakteur*innen und im privaten Bereich zwingend erforderlich, um die Zukunft der Freiburger Innenstadt gemeinschaftlich zu gestalten und zu sichern. Denn neben der Steuerungserforderlichkeit durch die Stadt bietet ein funktionierendes Bündnis aus Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern sowie der Stadt die Möglichkeit – im besten Falle ohne die formellen und teils ressourcenintensiven Steuerungsinstrumente – die Freiburger Innenstadt nachhaltig zukunftsfähig zu gestalten. Hier knüpft die 2024 initiierte Stadtinitiative Gemeinsam Freiburg e. V. an.

4. RICHTUNG

Klima, Mobilität & Tourismus

Eine besondere Rolle für die Zukunft der Freiburger Innenstadt spielen auch die Themen Klima und Mobilität. Aufgrund der steigenden Dringlichkeit und Bedeutung der Anpassung des Hitze-Hotspots „Innenstadt“ an den Klimawandel wurden eigene Bausteine zur Begrünung und Klimaanpassung im Rahmen des ZIZ entwickelt (siehe Anlage 6.4). Diese bauen zusätzlich auf bereits bestehenden konzeptionellen Grundlagen auf. Um der Komplexität und Tiefe sowie der Abhängigkeit der beiden Thematiken gerecht zu werden, hat die Stadt Freiburg themenspezifische Konzepte entwickelt, bzw. die Erstellung in Auftrag gegeben.

Dazu gehören:

- Freiburger Klimaschutzkonzept 2019 (2019)
- Klimaanpassungskonzept Hitze
- Klimaanpassungskonzept Regenwasser
- Strategiepapier Klimaschutz und Mobilität (2021)
- Klimamobilitätsplan Freiburg 2030 (2023)
- Klimaanpassungsstrategie der Stadt Freiburg (Beschlussfassung geplant für 05/2025)
- Flächennutzungsplan 2040 (in Bearbeitung)
- Langfristige Strategie zur Begrünung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt (in Bearbeitung)

Darin sind bzw. werden auf Basis tiefgehender Analysen konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmen aufgeführt, um den Standort Freiburg Innenstadt zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Auf Grund des deutlich intensiveren Konkretisierungsniveaus in diesen speziellen Konzepten werden die Themen nicht mit eigenem Schwerpunkt behandelt, finden sich aber in den Handlungsempfehlungen auf übergeordneter Ebene wider. Eine genauere Erläuterung und die Aufzählung der relevaten Konzepte befindet sich in der Anlage an dieses Konzept.

Auch der Bereich des Tourismus stellt für die Stadt Freiburg eine wichtige (u. a. ökonomische) Säule dar. Mit all seinen positiven Effekten, aber auch Herausforderungen, ist er gerade für die Innenstadt von besonderer Bedeutung. Mit einer umfassenden Strategie für die Entwicklung und Schwerpunktsetzung des Freiburgtourismus im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung hat die FWTM in den Jahren 2016 und 2017 ein Tourismuskonzept für die Stadt Freiburg erarbeitet, das 2019 vom Gemeinderat beschlossen wurde. 2024 wurde das Konzept fortgeschrieben und enthält strategische Grundlagen und Leitziele, eine Themenarchitektur für das touristische Marketing und Management der Destination Freiburg sowie umfangreiche Schlüsselprojekte zu den Themen Nachhaltigkeit, Kulinarik, Kultur, Workation, Natur & Aktiv, MICE, Digitalisierung und KI zur Umsetzung. Da Klima, Mobilität und Tourismus jedoch nicht rein sektoral angegangen werden dürfen und wichtige Querschnittsthemen darstellen, tauchen unweigerlich auch in den aufgeführten Facetten und den damit verknüpften Handlungsempfehlungen Inhalte auf, welche diese drei Thematiken bedienen.

Übersicht Facetten

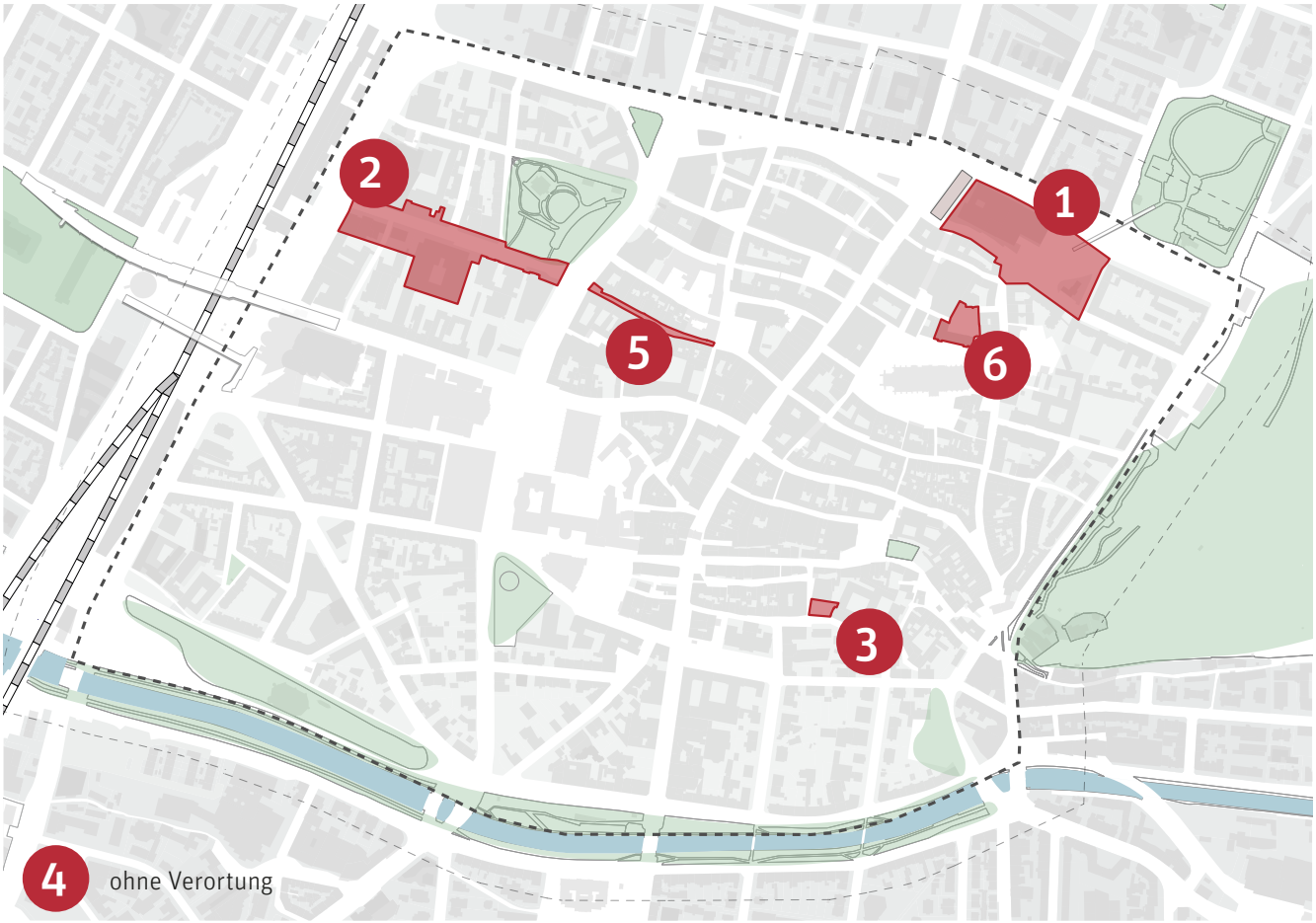
STADTREPARATUR UND NEUINTERPRETATION VON RÄUMEN

KONSUMARME / GEMEINWOHLORIENTIERTE INNENSTADTRÄUME

ZUKUNFT VON EINZELHANDELSGROSSIMMOBILIEN

GESCHÄFTSLAGEN MIT AUFWERTUNGSPOTENZIAL

FUNKTIONALE MISCHUNG: KULTUR_ BILDUNG_WISSENSCHAFT



Lupen

1 KARLSPLATZ UND KARLSBAU MIT KONTEXT

2 BAHNHOF-POST-AREAL MIT EISENBAHNSTRASSE

3 ADELHAUSER PLATZ UND UMFELD

4 EINZELHANDELSGROSSIMMOBILIEN

5 RATHAUSGASSE

6 STADTBIBLIOTHEK UND UMFELD

4. RICHTUNG

FACETTE: Stadtreparatur und Neuinterpretation von Räumen

Da die Freiburger Innenstadtfläche sehr attraktiv ist, besteht eine hohe Nachfrage nach Flächen und ein hoher ökonomischer Druck. Dies kann in geeigneten Bereichen z. B. durch Aufstockungen und Nutzung von Dachflächen erfolgen, aber auch über das Mehrfachnutzen von Flächen und Räumen. Hierzu bedarf es zukünftig Reglungen und bauliche Anpassungen. Parallel ist die Vernetzung der Innenstadt mit den umgebenden Stadträumen, wie dem Dreisamufer, dem Schlossberg sowie den angrenzenden Stadtteilen weiterhin ein wichtiges Thema, trotz der zum Teil massiven infrastrukturellen Barrieren.
Während in der historischen Altstadt das Potenzial und die Herausforderung in vielen kleinteiligen weichen Umbaumaßnahmen steckt, besteht aufgrund eines nicht vorhandenen Denkmalschutzes an den Innenstadträndern mehr Möglichkeit zur Weiterentwicklung bzw. Stadtreparatur im Sinne einer (baulichen) Aufwertung der Übergangsbereiche, Ermöglichung neuer Nutzungsschwerpunkte und einer besseren Verknüpfung der Quartiere. Die im Folgenden sind: Karlsplatz und Karlsbau, Europaviertel (Umfeld als typisches Bürostadtviertel der Nachkriegszeit), Bahnhof-Post-Areal, Unterlinden (Wasserstraße / Weberstraße), Südosten (Greiffeneggring / Schwabentorring / Wallstraße).

Wichtige Achsen wie die Eisenbahnstraße, Bertoldstraße, Salzstraße, Rathausgasse, Kaiser-Joseph-Straße (Abschnitt Dreisam - Martinstor) sind in die Jahre gekommen und benötigen eine Instandsetzung und eine gestalterische zeitgemäße Aufwertung.

Abb. 26: Karlsplatz [Quelle: Stadt Freiburg, Patrick Seeger]

// Maßnahmen zur Klimaanpassung konsequent angehen:

Die Innenstadt mit ihren mittelalterlichen Strukturen ist großflächig versiegelt und lediglich geringfügig durchgrünt. Einer weiteren Ausdehnung des bestehenden Hitze-Hotspots „Altstadt“ ist verstärkt durch Maßnahmen der Klimaanpassung sowohl im öffentlichen, als auch im privaten Raum entgegenzuwirken. Mit klimawirksamer Vegetation, offenen Bodenflächen und Bewässerung aus Regenwasser wird eine Hitzeentlastung durch Verdunstungskühle erreicht. Für diese sogenannten blau-grünen „Schwammstadt-Maßnahmen“ sind kleinste bis größere Flächen auf Straßen, Plätzen und Höfen zu entsiegeln und zu begrünen. Auch Gebäudebegrünung ist eine wirksame Maßnahme und ggf. mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Für Klimakomfortplätze sind auch Wasserelemente wie die Bächle, Brunnen oder Fontänenfelder einzubeziehen.

Öffentliche Räume mit Potenzial als klimawirksame Erholungsflächen sowie private Quartiere mit klimawirksamem Baumbestand oder mit Defiziten als „Suchräume für Entsiegelung und Begrünung“ sind in der Karte „Maßnahmenplan“ des Klimaanpassungskonzeptes Hitze der Stadt Freiburg (Anlage 6.5) dargestellt.
Die Grünflächen Colombipark und Alleegarten sind klimawirksam aufzuwerten. Die nächst gelegenen großen Entlastungsflächen liegen außerhalb der Innenstadt am Schlossberg und entlang der Dreisam und sind im Rahmen von Entwicklungen (Stadttunnel) besser anzubinden.
Im Sinne einer Multicodierung von Flächen lassen sich blau-grüne Maßnahmen mit weiteren Nutzungen zur Attraktivierung und Schaffung von Aufenthaltsqualität kombinieren.

Prüfaufträge für das Grün- und Freiraumsystem, die Stadt- und Gebäudestruktur und die Mobilitätsflächen für die Innenstadt listet das KLAK Hitze auf S. 160 auf. Darüber hinaus geben die Schwammstadt-Maßnahmen und Handlungskulissen des Klimaanpassungskonzeptes Regenwasser konkrete Planungshinweise für eine wassersensible Entwicklung von Freiräumen und bebautem Raum.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

- → Raum für Grün schaffen
- → Aufenthaltsqualität, Atmosphäre und Klimafolgenanpassung als Dreiklang verstehen
- → Vorausschauend gestalten und steuern

Umsetzungen im öffentlichen Raum werden bereits im Rahmen der laufenden Förderprojekte „Kühlende Erholungsräume“ (Anlage 6.6) und „Grün-Oasen“ geplant. Eine Übersicht über weitere Maßnahmen und geplante Umsetzungen nennt der Aktionsplan Klimaanpassung (Anlage 6.7). Für private Entsiegelungen und Gebäudebegrünungen bietet die Stadt Mittel aus dem Förderprogramm „GebäudeGrün[3]“. Im Rahmen von Bauanträgen berät die Stadt zur Klimaanpassung oder fordert bereits bauplanungsrechtliche Vorgaben ein.

4. RICHTUNG

// Durchsetzung hoher architektonischer Standards weiterhin verfolgen:

Das zukünftige Bild der Freiburger Innenstadt zeigt sich durch komplexe Abwägungen von Interessen, aber auch in einer ebenso vielschichtigen Zusammenarbeit von Fachleuten, Bürgerschaft und Verwaltung. Um einen breiten Diskurs zu ermöglichen, sollten Verfahren transparent durchgeführt und klar kommuniziert werden. Als Verfahren sind z. B. Wettbewerbe nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) oder Konzeptverfahren zu wählen, um die besten Lösungen mit zukunftsweisenden Ideen zu finden. Bei Vergabeverfahren können so neben Wirtschaftlichkeitskriterien z. B. der Bezug zum Kontext der Freiburger Innenstadt, die Gestaltung der Schnittstelle Erdgeschoss - öffentlicher Raum, die Nachhaltigkeit der Baumaterialien oder alternative Eigentumsmodelle wie Baugemeinschaften stärker gewichtet werden. Auch der Gestaltungsbeirat kann bei Bauvorhaben in Bezug auf die städtebaulichen, architektonischen und landschaftsplanerischen Qualitäten beraten. Ebenfalls können Bürgerbeteiligungen in Verfahren integriert oder diesen vorgeschaltet werden.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende
Öffentliche Institutionen | Privatpersonen
Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Baukulturelle Werte als Orientierung nutzen
→ Innenstadt mit benachbarten Stadträumen vernetzen

// Stadtumbau mit gestalterischem und ökologischem Mehrwert umsetzen:

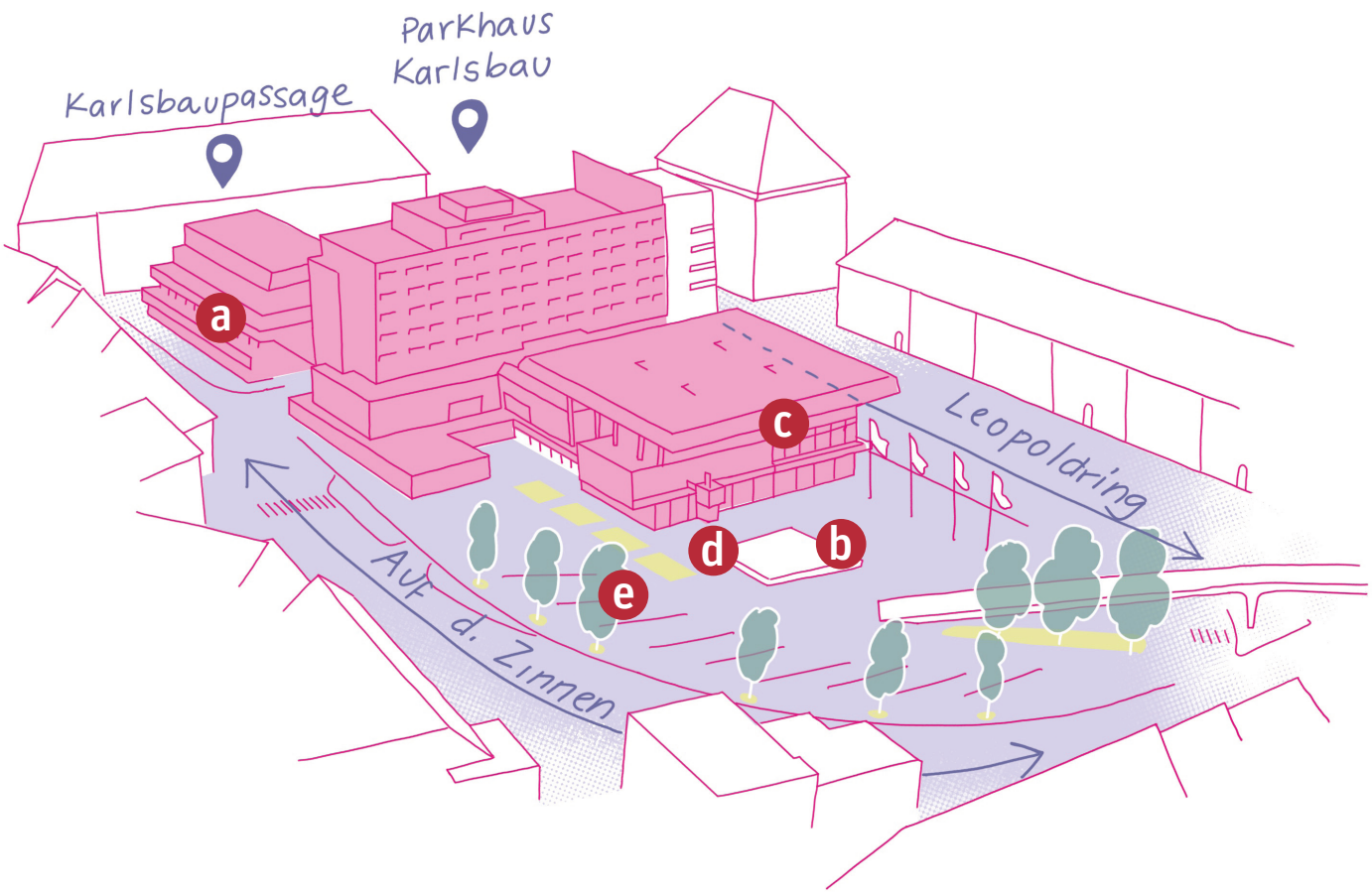
Entwicklungen und Abrisse sollen nur mit einer lohnenden Entwicklungsperspektive und dem Blick auf den Kontext wie z. B. durch eine doppelte Innenentwicklung umgesetzt werden. Bei der doppelten Innenentwicklung wird der Blick neben der baulichen auch auf die grüne Entwicklung gerichtet. Neue bauliche Entwicklungen sind zum vorhandenen Ensemble der Freiburger Innenstadt in Dichte und Höhe verträglich einzufügen. Die Freiburger Innenstadt ist bereits dicht bebaut, deswegen sollten Nachverdichtungen klar geregelt und gesteuert werden. Als Grundlage für die Steuerung von städtebaulichen Entwicklungen erarbeitet die Stadt Freiburg aktuell ein Bauhöhenkonzept, welches die Verträglichkeit und den Umgang mit Bauhöhenakzenten gesamtstädtisch in den Blick nimmt. Das Konzept hat zum Ziel, die Entwicklung neuer städtebaulicher Bauhöhenakzente so zu steuern, dass die Bauhöhenentwicklung dazu beiträgt, die räumliche Struktur und das Stadtbild zu stärken und nachhaltig zu verdichten. Darüber hinaus weist die Potenzialanalyse für Dachaufstockung (Anlage 6.8) in der südwestlichen Innenstadt Potenziale aus, diese sind aber mit Hürden verbunden. Bei jeder Umbaumaßnahme hat ein Abgleich mit der Gesamtanlagenschutz-Satzung der Freiburger Innenstadt zu erfolgen.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende
Öffentliche Institutionen | Privatpersonen
Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Baukulturelle Werte als Orientierung nutzen
→ Alltagsfunktionen der Innenstadt stärken



Lupe Karlsplatz und Karlsbau mit Kontext: Ausgangslage

a Die geschlossene Erdgeschosszone des Karlsbaus wirkt abweisend.

b Der Karlsplatz ist sehr weitläufig und räumlich nicht gefasst.

c Die sanierungsbedürftigen Aufenthaltsbereiche an den Randbereichen des Karlsplatzes sind wenig einladend.

d Der Reisebusparkplatz erfordert eine Versiegelung des Karlsplatzes.

e Die Straße „Auf den Zinnen“ ist großzügig dimensioniert.

4. RICHTUNG

// Gestalterische Aufwertung und Betonung wichtiger Achsen und Plätze, (Transfer-)Räume sowie Eingangssituationen schaffen:

Der öffentliche Raum von Freiburg ist sehr kostbar und ist deshalb weiterhin gut zu pflegen und wohlüberlegt zu zonieren. In der gesamten Innenstadt soll der öffentliche Raum aufgeräumt, aufgewertet und erneuert werden. Die Möblierung im öffentlichen Raum wird in Aufenthaltsgestaltung, Atmosphäre und Klimafolgenanpassung konsequent zusammengedacht. Auch die Beleuchtung spielt eine zentrale Rolle bei der Wahrnehmung der Innenstadt, so können Achsen und Bauwerke betont und eine gezielte Beleuchtung auch im Sinne des Naturschutzes als Gestaltungsmittel eingesetzt werden. Besonders die Durchgangsstraßen, wie die Achsen Eisenbahnstraße, Bertoldstraße, Salzstraße aber auch der Bahnhofsbereich sollen nicht nur Transfer-Raum sein. Mit der Rathausgasse steht aktuell bereits eine erste Aufwertung an. Die Sanierung umfasst eine Erneuerung des Straßenbelags, Blindenführung und den Einbezug von Begrünung. Wichtig für die Aufwertung der Freiräume in der Innenstadt ist die städtische Kampagne „Grünoasen“, Kampagne, welche eine Idee der Händlervereinigung Herzschlag e. V. aufgreift. Im Rahmen des Projektes werden in den nächsten fünf Jahren kontinuierlich einzelne

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Innenstadt mit benachbarten Stadträumen vernetzen
→ Raum für Grün schaffen

Freiräume im Stadtgebiet durch Baumpflanzungen und Begrünungen sowie die Schaffung von Aufenthaltsplätzen aufgewertet und an die zunehmenden Hitzesommer angepasst. Eine der ersten Maßnahmen werden Pflanzkübel mit Sitzgelegenheiten im Bereich der Kaiser-Jopseph-Straße sein.

// Erdgeschosszonen als Bindeglieder zwischen öffentlichen und privaten Räumen gestalten:

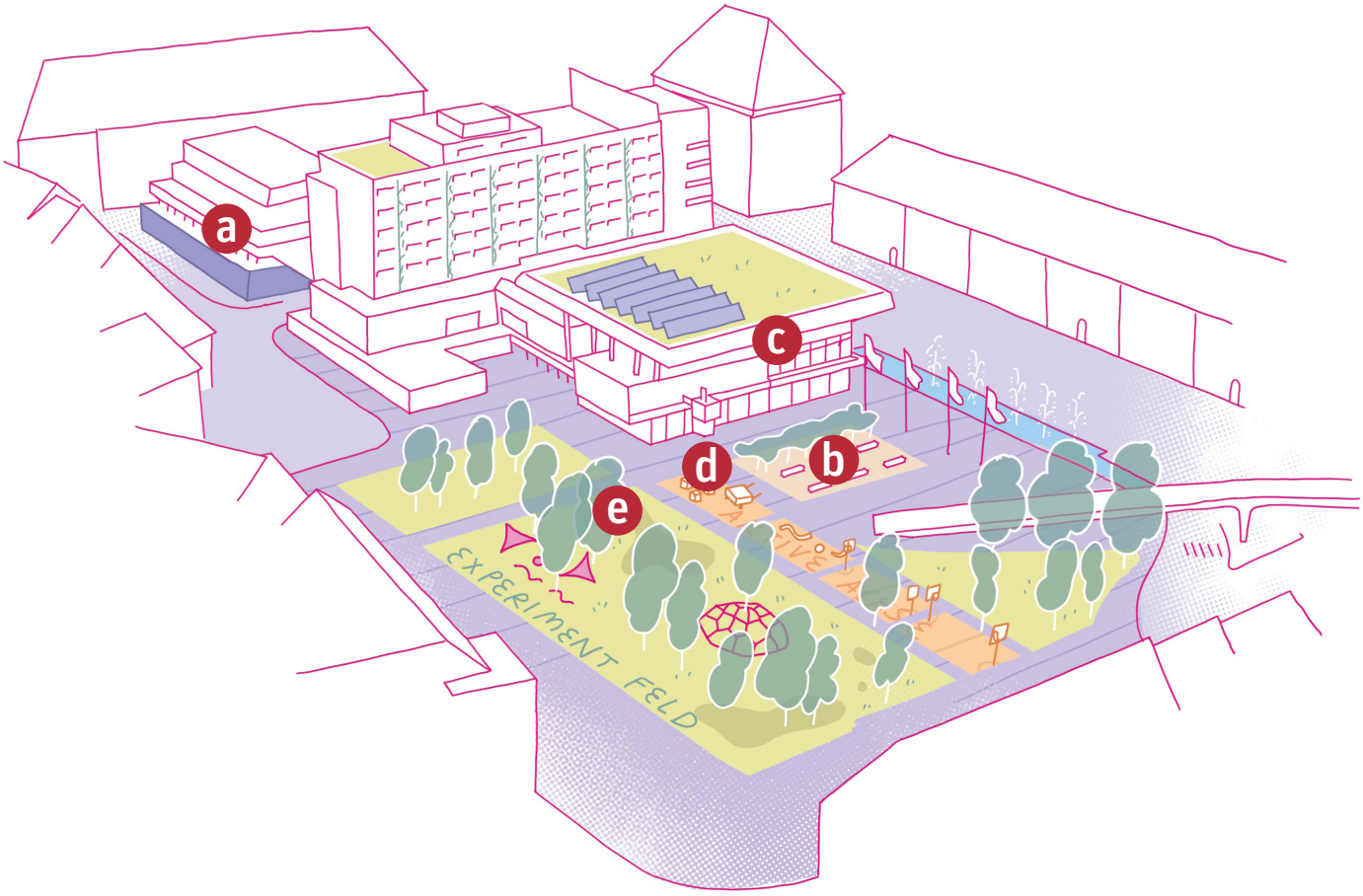
Eine offene Gestaltung von Erdgeschossen ist wichtig für ein attraktives Stadtbild. Die Qualität und Funktionalität der Zwischenzone zwischen öffentlichem und privatem Raum muss aufgrund des Nutzungswandels (insbesondere in gewerblich genutzten Immobilien) zukünftig noch stärker in den Blick und, wo möglich, auch deutlich stärker gesteuert werden. Dies gilt im Besonderen für die Nutzung und Gestaltung lebendiger Erdgeschosse, die es vermögen, nach außen zu strahlen. Wesentliche Innenstadtplätze / -räume sind in diesem Zusammenhang der Münsterplatz, der Platz der Neuen Synagoge, der Bereich rund um den Bertoldsbrunnen und der Rathausplatz. Diese Plätze und Räume übernehmen repräsentative Aufgaben für die Gesamtstadt. Um dem in Teilen unordentlichen Stadtbild entgegenzuwirken und die Ende 2023 novellierten Sondernutzungsrichtlinien umzusetzen, kontrolliert das Amt für öffentliche Ordnung 2025 die Innenstadt systematisch und tritt mit den Einzelhändler*innen zu unzulässigen Sondernutzungen in Kontakt. Bezüglich etwaiger ordnungsrechtlicher Maßnahmen wird dabei einem Stufenkonzept gefolgt, an dessen Anfang Information und Dialog stehen.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Fließende Übergänge zwischen öffentlichem Raum und Erdgeschosszone ermöglichen
→ Multifunktionalität durch Wohnen, Leben, Arbeiten, Lernen



Lupe Karlsplatz und Karlsbau mit Kontext: Impulse für Veränderung

a Steigerung der Synergie zwischen der Erdgeschosszone des Karlsplatzes und dem öffentlichen Raum. Durch eine offene Fassade und eine attraktive Vorzonengestaltung werden ansprechende Aufenthaltsbereiche geschaffen, z. B. für Außengastronomie.

b Vielfältige Nutzung gemeinsam mit Bürger*innen, Verwaltung und Fachleuten entwickeln. Nutzungen für verschiedene Zielgruppen können z. B. Aktivitätsangebote für Jugendliche, Experimentierfelder oder ein gemeinwohlorientiertes Café sein. Diese können temporär umgesetzt werden und / oder in einen städtebaulichen Ideenwettbewerb einfließen.

c Verbesserung der Zonierung des Karlsplatzes und der Aufenthaltsqualität mit Ergänzung der neuen Nutzungen durch Gestaltungselemente wie Begrünung, Wege, Entsiegelung (wasserdurchlässige Bodenbeläge), Verschattung und Möblierung. Weiter können bauliche Arrondierungen geprüft werden.

d Reduzierung der Reisebusplätze z. B., in dem nur noch der Ausstieg am Karsplatzes erfolgt und die Busse an der Messe parken. Bei der Platzgestaltung ist auf eine klimaangepasste Gestaltung zu achten.

e Umlenkung des Kfz-Verkehrs mit dem Ziel, einen großen zusammenhängenden öffentlichen Raum zu schaffen.

4. RICHTUNG

// Umbau zu einem barrierearmen öffentlichen Raum voranbringen:

Die Freiburger Innenstadt soll für alle zugänglich sein, auch für beeinträchtige Menschen. Deshalb ist es wichtig, geeignete Oberflächenmaterialien für Wege / Plätze zu verwenden und wenn notwendig ein Leit- und Orientierungssystem einzusetzen. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Altstadtcharakters müssen denkmalgerechte Lösungen entwickelt werden, welche sowohl dem Schutz der Gesamtanlage als auch den Anforderungen der Barrierefreiheit gerecht werden, z. B. können Bodenbeläge geschliffen oder die Fugen aufgefüllt werden. Eine weitere Möglichkeit sind geeignete verschattete Sitzgelegenheiten in regelmäßigen Abständen, die alle Besucher*innen zum Ausruhen aber auch zum Verweilen einladen. Eine gute Zonierung in Bereiche mit Möblierung und Geh- oder Fahrbereiche ist nicht nur für Menschen mit Einschränkungen von Vorteil, sondern schafft Klarheit bei der Nutzung für alle. Aufgebaut werden kann beim Thema Barrierearmut auf das Handlungskonzept barrierearme Innenstadt Freiburg. Hier werden Vorzugsrouten, konkrete Baumaßnahmen und Konzepte zur barrierefreien Umgestaltung für die Innenstadt sowie konkret für die Innenstadtplätze entwickelt (Drucksache G-22/040).

Handelnde Akteur*innen:

- **Stadtverwaltung**
- **FWTM**
- **Gewerbetreibende**
- Öffentliche Institutionen
- Privatpersonen
- Immobilieneigentümer*innen
- **Vereine**

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Alltagsfunktionen der Innenstadt stärken
→ Aufenthaltsqualität, Atmosphäre und Klimafolgenanpassung als Dreiklang verstehen
→ In der Innenstadt gemeinsam arbeiten

// Multicodierung der Nutzungen mit besonderer Berücksichtigung des Wohnens anstreben:

Das innerstädtische Wohnen soll, mit Blick auf eine lebendige Innenstadt, gesichert und, wo möglich, gestärkt werden. Hierfür kommen vor allem die Umnutzung von Immobilien, Aufstockungen, Ausbauten im Bestand und partiell Neubauten in Frage. Ein besonderer Fokus muss dabei auf das unmittelbare Wohnumfeld gelegt werden – hier spielen grüne und klimaanpassungsfähige öffentliche Räume eine wesentliche Rolle. Einer Gentrifizierung und Nutzungsänderungen in Richtung Ferienwohnungen sind entgegenzuwirken. Insgesamt muss jedoch anerkannt werden, dass die grundsätzlichen (insbesondere quantitativen) Zukunftsaufgaben beim Wohnen nicht in der Innenstadt gelöst werden können. Besonders in der Innenstadt bestehen Interessenskonflikte zwischen Wohnen und den weiteren gewünschten Innenstadtnutzungen wie Gewerbe, Lieferverkehr, Gastronomie oder Nachtkultur. Eine Gewichtung der jeweilig gewünschten Schwerpunktsetzung ist vorhabenbezogen abzuwägen und anzuwenden, hierbei kann auf die Stadtteilleitlinien aufgebaut werden.

Handelnde Akteur*innen:

- **Stadtverwaltung**
- **FWTM**
- **Gewerbetreibende**
- Öffentliche Institutionen
- **Privatpersonen**
- **Immobilieneigentümer*innen**
- Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Multifunktionalität durch Wohnen, Leben, Arbeiten, Lernen
→ Horizontale und vertikale Mischungen realisieren

// Bau- und planungsrechtliche Instrumentarien für strategische Ziele implementieren und anwenden:

Um zukünftig eine gerechte und gestalterisch hochwertige Innenstadtperspektive für möglichst alle Freiburger*innen zu schaffen, kann ein strategisches Flächenmanagement zum Einsatz kommen. Teil dieses Managements ist die Identifikation von Schlüsselflächen, z. B. Innenstadteingänge, Ankernutzungen oder Flächen, die an Schnittstellen oder Randzonen liegen. Um die Nutzung und Gestaltung der Innenstadt zu steuern, kann eine Setzung von Nutzungsschwerpunkten und eine stärkere Multicodierung von Flächen zum Einsatz kommen. Durch eine Anpassung vorhandener Bebauungspläne und die stetige Weiterentwicklung des Baurechts können Nachhaltigkeitsaspekte in der Innenstadt stärker berücksichtig werden, z. B. in Bezug auf den Stellplatzschlüssel oder Dach- und Fassadenbegrünung. Die Satzungen zum Erhalt der südöstlichen Altstadt und der Schutz der Gesamtanlage „Historische Altstadt und Innenstadtbereich“ sind wichtige Werkzeuge, um einen einheitlichen Gesamteindruck der Freiburger Innenstadt sicherzustellen.

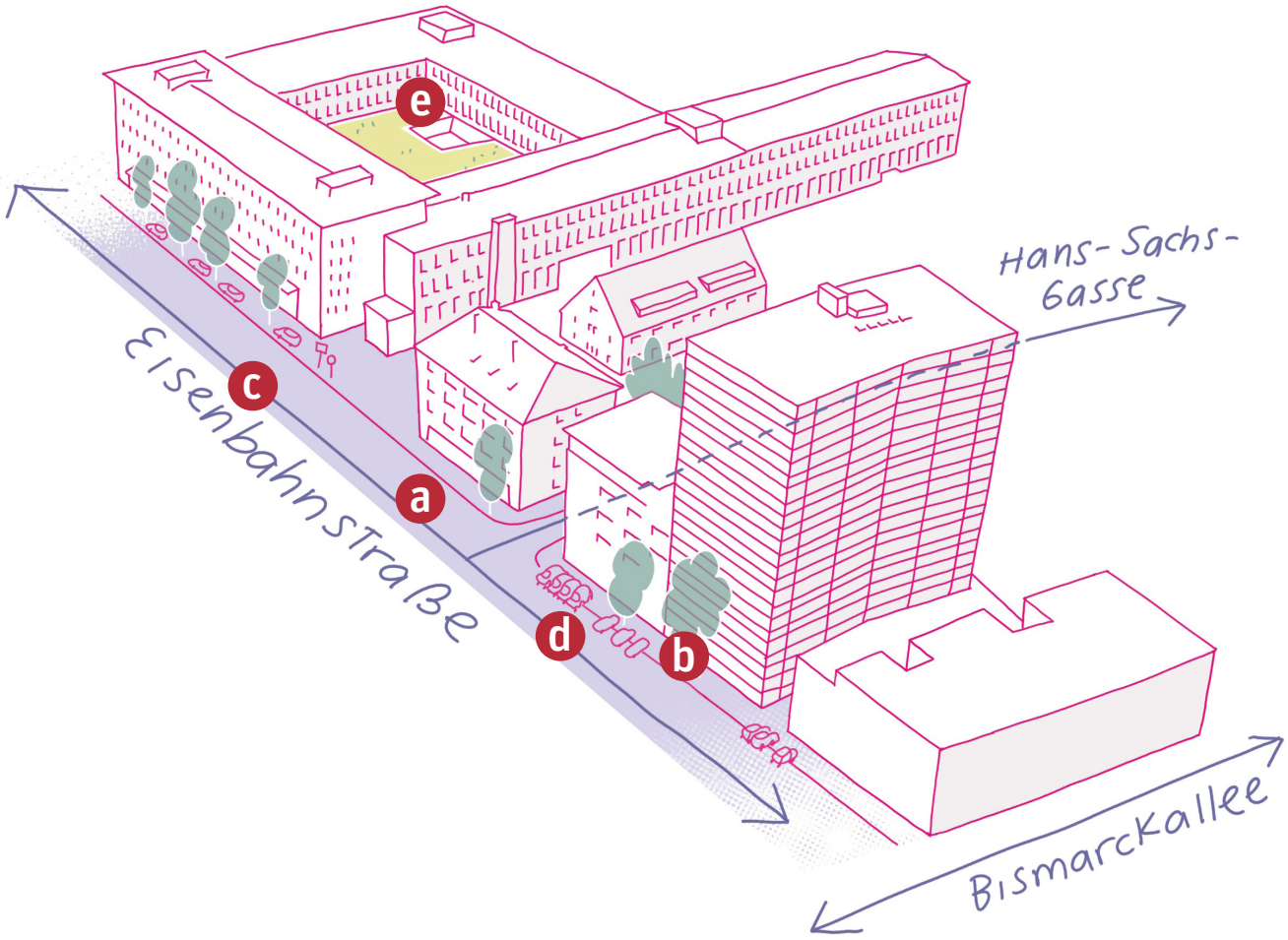
Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Vorausschauend gestalten und steuern
→ Horizontale und vertikale Mischungen realisieren
→ In der Innenstadt gemeinsam arbeiten

4. RICHTUNG



Lupe Eisenbahnstraße: Ausgangslage

a Die Eisenbahnstraße als wichtiger Transferraum vom Bahnhof in die Innenstadt wirkt wenig attraktiv und in die Jahre gekommen.

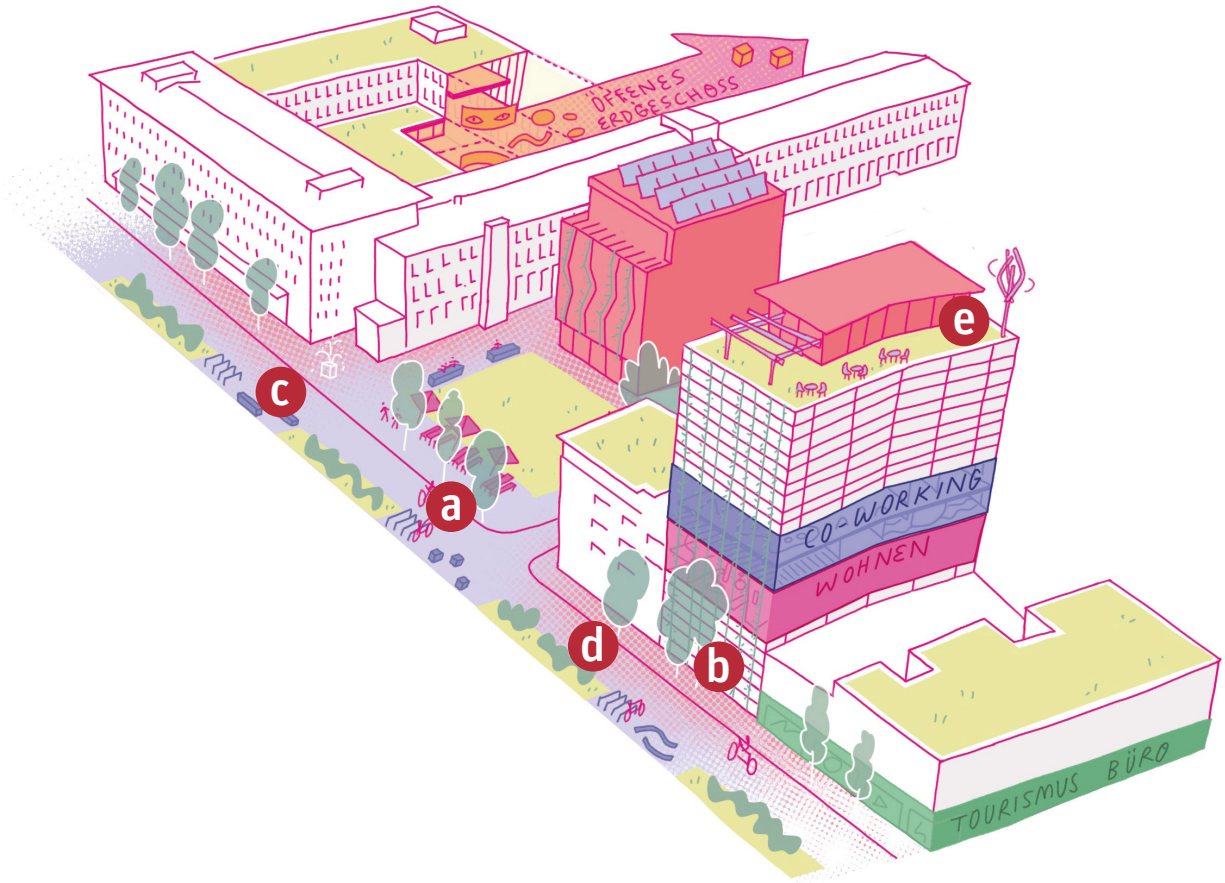
b Dem motorisierten Individualverkehr und dem ruhenden Verkehr ist mehr Raum gegeben als den zu Fuß Gehenden. Die Gehwege sind nicht barrierefrei.

c Für zu Fuß Gehende gibt es in den Seitenräumen keine Aufenthaltsräume zum Ausruhen.

d Die Seitenräume wirken mit Fahrrädern ohne Halterungen und Parkschildern überfrachtet.

e Die vorhandene Gebäudeinfrastruktur des Bahnhof-Post-Areal ist wie die Eisenbahnstraße in die Jahre gekommen und vermittelt den Eindruck, dass daraus mehr Nutzungs- und Qualitätsdichte entstehen kann. Dem Post-Areal fehlt so z. B. ein attraktiver Durchgang und auch eine attraktive Erdgeschossgestaltung, die zum Aufenthalt einlädt.

FACETTE: STADTREPARATUR UND NEUINTERPRETATION VON RÄUMEN



Lupe Eisenbahnstraße: Impulse für Veränderung

a Aufwertung der Durchgangsstraße als attraktiven öffentlichen Raum mit dem Ausbau an Klimaanpassungsmaßnahmen u. a. Begrünung und Verschattung.

b Reduzierung des ruhenden Verkehrs und Priorisierung des Fußverkehrs. Ausbau und Einrichtung von Gehwegüberfahrten an den Straßeneinmündungen in die Eisenbahnstraße.

c Einrichtung von barrierefreien Fußwegen und barrierearmen und verschatteten Sitzgelegenheiten.

d Ordnung von bestehenden Straßenschildern und Stadtmobiliar.

e Bestehende Gebäudeinfrastruktur des Bahnhof-Post-Areals nutzen und umbauen oder ersetzen. Auf Dachflächen können zukünftig Photovoltaik und Dachterrassen vorgesehen werden, ggf. kann in einer Leichtbauweise aufgestockt werden. Die Bauweise kann über städtebauliche Verträge proaktiv von der Stadt Freiburg gesteuert werden (Bauhöhenkonzept, Konzepte zu Wohnraumvergabe nach Umbaumaßnahmen).

BEST-PRACTICE

> TÅSINGE PLADS <

Der Tasinge Platz befindet sich im Herzen von Dänemarks erster klimaresilienter Nachbarschaft. Der Platz ist eine grüne Oase in einem dicht besiedelten Stadtteil. Darüber hinaus kann der Tasinge Platz mit großen Wassermengen umgehen, welche in Zukunft durch zunehmende Starkregenereignisse vermehrt auftreten werden. Die Landschaftsarchitekt*innen sahen das Ableiten des Regenwassers nicht nur als Aufgabe der technischen Infrastruktur, sondern machten das Regenwasser zum Hauptthema des Platzes. Der Umgang mit dem Regenwasser wird so sichtbar und spielerisch erfahrbar.

WO? Kopenhagen
WER? Stadt Kopenhagen
WAS? Platzgestaltung für den Umgang mit Starkregenereignissen im öffentlichen Raum

Weitere Informationen unter:
https://www.lytt.dk/en/projekter/tasinge-plads,
(abgerufen: 16.12.2024)

> FRIZZ23 <

Das Gewerbe- und Wohnprojekt FRIZZ23 ist eine Baugemeinschaft für kulturelles Gewerbe. Entwickelt wurde das Projekt im Rahmen der ersten Konzeptvergabe des Landes Berlin. Das Verfahren gilt als modellhaft für eine neue Liegenschaftspolitik. Selbstnutzende, Architekt*innen und Investor*innen bilden die Projektgruppe auf der einen Seite, der Senat und der Bezirk waren die Partner*innen auf der anderen Seite. Realisiert wurde eine kleinteilige Mischung aus Kunst, Kreativwirtschaft, Bildung, Gastronomie, Einzelhandel und Wohnen. So gibt es zum Beispiel Werkstattläden für Fahrräder, Seminarräume für die berufliche Weiterbildung, Wohnateliers für Kunstschaffende und ein Café. Die Einheiten sind den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Nutzer*innen entsprechend alle individuell geplant. Alle Projektbeteiligten sind Nutzende und Investierende zugleich. Partizipation fand bei diesem Projekt auf fünf verschiedenen Ebenen statt, entsprechend dem Leitprinzip von Deadline Architekten: „Erst der Dialog, dann das Design“.

WO? Berlin
WER? Bauherr Forum Berufsbildung e. V., FrizzZwanzig GbR, Miniloft Kreuzberg GbR
WAS? Gewerbe- / Wohnbauprojekt mit Konzeptvergabe und Baugemeinschaft

Weitere Informationen unter:
https://www.dbz.de/artikel/dbz_FRIZZ23_Berlin-3143785.html
(abgerufen: 16.12.2024)

FACETTE: STADTREPERATUR UND NEUINTERPRETATION VON RÄUMEN

> STEINTOR DIALOG <

Nach Widerstand aus der Bevölkerung gegen die Bebauung des Steintorplatzes in Hannover sollte im Rahmen eines umfassenden Beteiligungsverfahrens neu über die Zukunft des Eingangs zur Innenstadt entschieden werden. Um möglichst viele Menschen anzusprechen, war ein breites Spektrum von Beteiligungsformaten wichtig. Beteiligt wurde sowohl in Formaten vor Ort auf dem Steintorplatz selbst, als auch in der angrenzenden Innenstadt, beispielsweise mittels Bustour, Themenabenden einer fünftägigen Aktionswoche mit Mitmachaktionen und einem Mittagstisch. Das Ziel der Beteiligung lag auf einer gemeinsamen Erarbeitung der spezifischen „Steintor-DNA“. Die Ergebnisse bildeten die wichtige Grundlage für den darauffolgenden Wettbewerb. Der Wettbewerb verlief in zwei Phasen. Bei der Zwischenpräsentation wurden die Entwurfsideen der Teilnehmer*innen präsentiert. Sowohl die Jury als auch die Bürger*innen hatten die Möglichkeit, Feedback und Hinweise zur Überarbeitung zu geben.

WO? Hannover
WER? Stadt Hannover
WAS? Bürgerdialog und zweistufiger Wettbewerb für die Umgestaltung eines zentralen Platzes

Weitere Informationen unter:
https://urbancatalyst.de/projekt/steintor-dialog-hannover/ (abgerufen: 16.12.2024)

> WOHNEN AM RÖMERTOR <

Freie Mobilität für alle: Dieses Motto bezieht sich hier auf die Bewohner*innen der 37 Apartments im Modellprojekt „Wohnen am Römertor“, das der Augsburger Architekt Roman Adrianowytsch im Auftrag der Stadt realisiert hat. In zentraler Lage sind sieben neu errichtete Stadthäuser entstanden, welche Wohnungen, Treffpunkte und Praxen beherbergen. Diese sind miteinander wie ein Reißverschluss verzahnt: Flure verbinden die Baukörper auf allen Etagen, auf dem Dach gibt es gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen, im Hof wurden ein Gemeinschaftsgarten sowie ein Spielplatz angelegt. Im „Wohnen am Römertor“ war bewusst keine geschlossene Wohnanlage gewünscht, sondern ein kleinteiliges Konzept für mobile und mobilitätseingeschränkte Menschen. Dies zeigt sich auch bei den Vorzonen der Wohnungen, die mit Sitzbänken als Bindeglied zwischen öffentlichem und privatem Raum dienen.

WO? Augsburg
WER? Wohnungs- und Stiftungsamt Stadt Augsburg
WAS? Multicodierung der Nutzungen
- Wohnen in der Innenstadt

Weitere Informationen unter:
https://www.dabonline.de/2017/06/01/slider-technik-barrierefreies-bauen-inklusion-beispiele/ (abgerufen: 16.12.2024)

Abb. 27: [Quelle: storyset]

FACETTE: Konsumarme / gemeinwohlorientierte Innenstadträume

In der Freiburger Innenstadt treffen unterschiedliche Menschen und Interessensgruppen aufeinander. Der Handel und die Gastronomie stehen als Leitnutzungen für die konsumorientierte Innenstadtnutzung. Die Außengastronomie trägt erheblich zum besonderen „Freiburg Gefühl“ der Innenstadt bei. Um die Teilhabe für eine Vielzahl und Vielfalt von Menschen zu ermöglichen, benötigt die Freiburger Innenstadt Orte der Begegnung und des sozialen Austausches ohne Konsumzwang. Die vielfältigen Angebote der Innenstadt müssen sich ihrer Aufgabe und Verantwortung bewusst sein, nicht nur eine Klientel zu bedienen, sondern eine Vielzahl an Menschen anzusprechen. Konsumarme Orte wie beispielweise der Augustinerplatz können sich zu „städtischen Wohnzimmern“ entwickeln und wichtige soziale Treffpunkte bilden. Der Begriff Wohnzimmer steht hier für das beste Zimmer, in dem man sich gerne aufhält und um das man sich kümmert. Gemeint sind Orte, die tagsüber zum Verweilen einladen und einen Aufenthalt im öffentlichen Raum ermöglichen, ohne z.B. ein Getränk in einem Café konsumieren zu müssen. Konsumarme Räume schließen eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche nicht aus, die Nutzung steht aber in einer Balance mit nicht-kommerziellen Angeboten.
In der genauen Verortung gilt es, die Belange der Anwohner*innen, insbesondere die Einhaltung der Nachtruhe, zu berücksichtigen. Konsumarme Orte können aber auch Ruheoasen und Rückzugsorte in der Innenstadt bilden. Der Adelhauser Platz steht seit langer Zeit für solch einen Ort. Der öffentliche Raum steht unter einem erheblichen Nutzungsdruck. Vielfältige Ansprüche und Nutzungswünsche konkurrieren um den öffentlichen Raum. Dieser Nutzungsdruck schafft eine urbane Melange, die zur Attraktivität der Innenstadt beiträgt. Das Austarieren der unterschiedlichen Ansprüche ist eine der Kernaufgaben der Innenstadt in der Zukunft.

Abb. 28: Platz der Alten Synagoge [Quelle: Stadt Freiburg, Patrick Seeger]

FACETTE: KONSUMARME / GEMEINWOHLORIENTIERTE INNENSTADTRÄUME

// Gemeinsame Identität und Zugehörigkeit stärken:

Die Innenstadt bildet das Herz der Stadt und spiegelt das Selbstverständnis der Stadt wider. Die beiden zentralen öffentlichen Räume, der Münsterplatz und Platz der Alten Synagoge prägen das Zugehörigkeitsgefühl zur Stadt. Als öffentliche Versammlungsorte und Orte gemeinschaftlicher Erlebnisse kommt diesen beiden Orten eine gesamtstädtische Bedeutung zu. Hier sollte die Balance aus kuratierter Eventisierung und der Freiheit offener und öffentlicher Nutzungsmöglichkeiten beibehalten werden. Freiburgs Innenstadt ist, besonders im Nordosten, geprägt von einer erfahrbaren historischen Stadtstruktur, die Besuchende und Bewohnerschaft gleichermaßen in ihren Bann zieht. Eine klare Wegeführung und Informationen zu wichtigen Gebäuden können dafür sorgen, dass man sich mühelos in diesem Labyrinth der Geschichte zurechtfindet. Besonderheiten wie die Freiburger Bächle oder die Begrünung in den Altstadtgassen sollten erhalten und gestärkt werden. Auch für die weiteren Innenstadtbereiche sollten die Besonderheiten der Viertel stärker herausgestellt werden.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ In der Innenstadt gemeinsam arbeiten
→ Alltagsfunktionen der Innenstadt stärken
→ Multifunktionalität durch Wohnen, Leben, Arbeiten, Lernen

// Konsumarme Treffpunkte im Außenbereich identifizieren und fördern:

Empfohlen wird die Schaffung und Toleranz von „städtischen Wohnzimmern“ als Orte der Begegnung. Konsumarme Orte ermöglichen zudem die Teilhabe für eine Vielzahl von Menschen. Es müssen sowohl neue Orte geschaffen als auch bestehende Nutzungen erweitert werden. Bestehende Beispiele hierfür sind der Augustinerplatz und der Tanzbrunnen. Andere Räume können qualifiziert werden und so ganz neu als Aufenthaltsorte wahrgenommen werden, wie der Karlsplatz, der Fahnenbergplatz und der Karl-Rahner-Platz. Diese Orte müssen über eine Grundausstattung an Möblierung verfügen, aber auch über eine Offenheit für eine Aneignung und Weiterentwicklung. Der Fahnenbergplatz verfügt bereits über schattenspendende Bäume, mobiles Mobiliar und eine Bücheraustauschzelle, aber es fehlen Nutzer*innengruppen und Initiativen, die ihn bespielen. Aktive Erdgeschosszonen, die auf den Platz ausstrahlen, und eine bessere Wegeführung können Maßnahmen sein, um den Platz aufzuwerten. Der Karl-Rahner-Platz zeichnet sich durch seine Nähe zur Universität aus. Sein Potenzial als schattige Ruheoase am Gewerbekanal kann weiter ausgebaut werden.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Aufenthaltsqualität, Atmosphäre und Klimafolgenanpassung als Dreiklang verstehen
→ Alltagsfunktionen der Innenstadt stärken

Neben guter Gestaltung ist eine gewisse Lärmtoleranz wichtig, um Nutzungskonflikte zu reduzieren. Punktuell können konkrete Angebote z. B. ein Verleih für Spiel- und Sportgeräte oder ein Schachfeld einen Anlass für soziale Interaktion geben.

4. RICHTUNG

// Konsumarme Treffpunkte im Innenbereich (als Schlechtwetterorte) identifizieren und fördern:

Durch die Inszenierung und Öffnung von Erdgeschossen von öffentlichen Gebäuden können Räume für sozialen und kulturellen Austausch entstehen, z. B. in Form von offenen Projekträumen, Treffpunkten und niedrigschwelligen Interaktionsräumen. Öffentliche Institutionen z. B. die Volkshochschule oder Museen können offene Räume anbieten, die möglichst kostenfrei zugänglich sind und herzlich zum Verweilen, Lesen und Diskutieren einladen. Ein positives Beispiel hierfür ist der Freiraum im Museum für Kunst und Gewerbe in Hamburg oder die Kinderbaustelle im Stadtpalais in Stuttgart. Auch können Kirchen für andere Nutzungen geöffnet werden z. B. im Sommer als kühle Orte oder wie die Kirche St. Maria in Stuttgart, in der unter dem Motto „Wir haben eine Kirche. Sie haben eine Idee?“ der Kirchenraum mit einem vielfältigen sozialen und kulturellen Programm neugedacht wird.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Räume für Neues und Experimente anbieten
→ Alltagsfunktionen der Innenstadt stärken
→ Kindern und Jugendlichen Raum geben

// Offen zugängliche Infrastruktur in der Innenstadt bereitstellen:

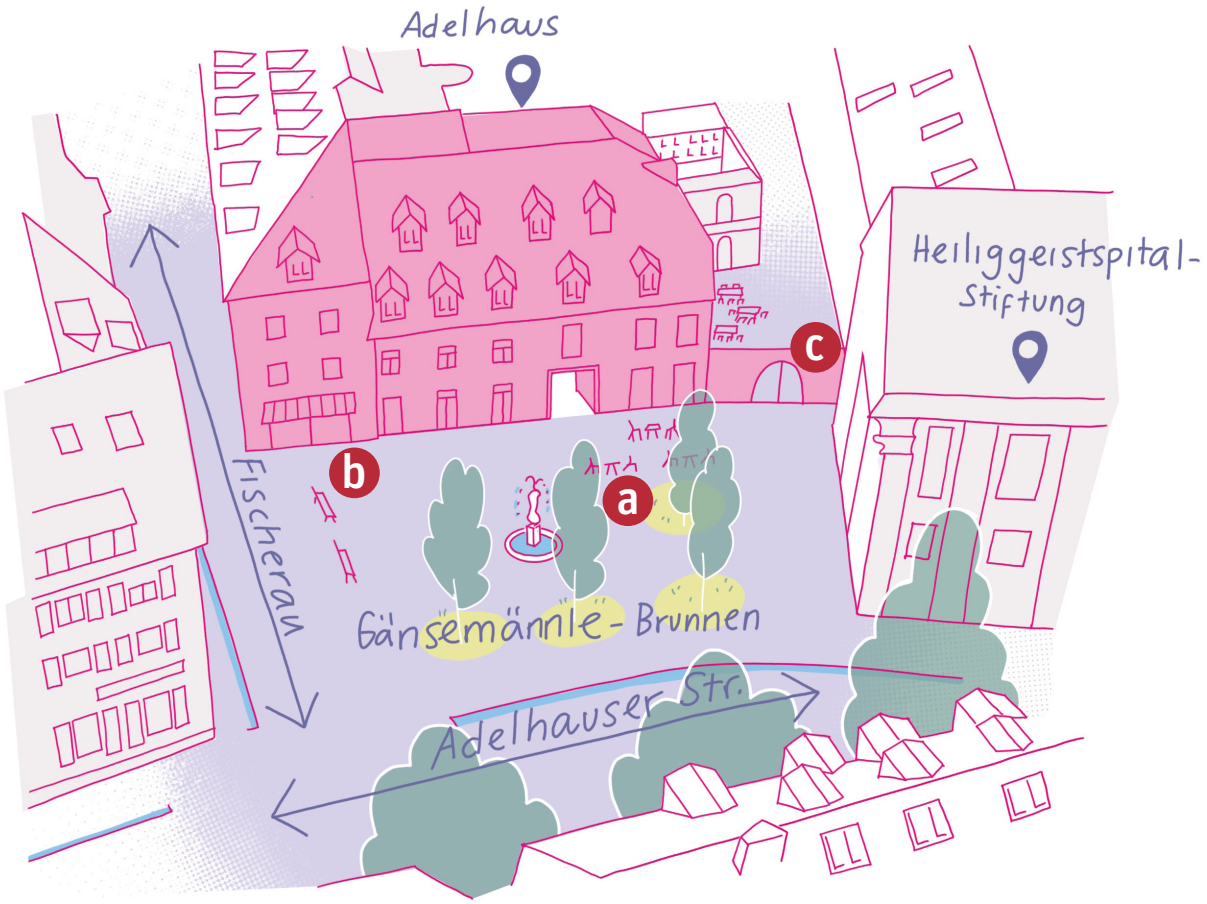
Selbstverständlicher Teil der Förderung von Gemeinwohl in der Freiburger Innenstadt ist die Bereitstellung einer Basisinfrastruktur, die tagsüber und nachts nutzbar ist. Ein leistungsstarkes und öffentlich zugängliches WLAN ermöglicht die Teilhabe an Informations- und Unterhaltungsangeboten. Service-Einrichtungen wie zeitgemäße öffentliche Toiletten, Wickelstuben oder Trinkbrunnen bilden einen wichtigen Grundstein für eine zugängliche und attraktive Freiburger Innenstadt. Wichtig hierbei ist auch eine einfache Auffindbarkeit der Angebote über eine zentrale Lage z. B. an wichtigen Plätzen oder Haltestellen, gute Beschilderung und Eintragung in digitale Karten.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Alltagsfunktionen der Innenstadt stärken
→ Aufenthaltsqualität, Atmosphäre und Klimafolgenanpassung als Dreiklang verstehen



Lupe Adelhauser Platz und Umfeld: Ausgangslage

a Der Adelhauser Platz ist bereits durch seine eher geringe Kommerzialisierung des öffentlichen Raums eine innerstädtische Besonderheit. Dies begründet sich durch die reduzierte Außengastronomiefläche sowie die wenigen Aufsteller.

b Mit einer entsprechenden Infrastruktur (Bänke, Brunnen, Bäume, Ruhe durch introvertierte Lage, …) ist der Adelhauser Platz heute schon ein sehr gut ausgestatteter Platz. Allerdings sind die Sitzgelegenheiten nicht barrierefrei und die Platzpflasterung mit großen Fugen ist für mobilitätseingeschränkte Personen schwer begehbar bzw. mit Mobilitätshilfen schwer befahrbar.

c Der Freiburger Innenstadt fehlen konsumarme Innenräume. Gerade im Sommer bei starker Hitze oder im Winter sind Räume zum Austausch ohne Verzehrzwang für eine innerstädtische und öffentliche Begegnung sehr wünschenswert.

4. RICHTUNG

// Angebote und Räume für verschiedene Zielgruppen schaffen:

Ergänzend zu Angeboten, die sich an breite Bevölkerungsschichten richten, werden in der Innenstadt zielgruppenspezifische Angebote und Infrastrukturen benötigt. So können Angebote für Zielgruppen geschaffen werden, deren Bedürfnisse häufig unterrepräsentiert sind oder nicht ausreichend Berücksichtigung finden. Angebote und Infrastruktur können gemeinsame Aktivitäten ermöglichen, einen Anlass zur Vernetzung geben und gezielte Information oder Beratung anbieten.
Eine Koppelung von neuen Angeboten an etablierte Nutzungen können soziale Angebote ermöglichen und Vernetzung fördern z. B. ein Treffpunkt am Münstermarkt für ältere Menschen. Neben neuen Angeboten gibt es bereits Angebote für ältere Menschen in der Innenstadt, z. B. der Bewegungstreff im Faulerpark, welche auch weiterhin ermöglicht werden sollten. Durch die Anordnung von Nutzungen in räumlicher Nähe, die jeweils verschiedene Zielgruppen ansprechen, können Synergien entstehen z. B. Spielmöglichkeiten für Kinder und ein Treffpunkt für Eltern.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Alltagsfunktionen der Innenstadt stärken
→ Kindern und Jugendlichen Raum geben

// Angebot an Spiel- und Sportmöglichkeiten schaffen:

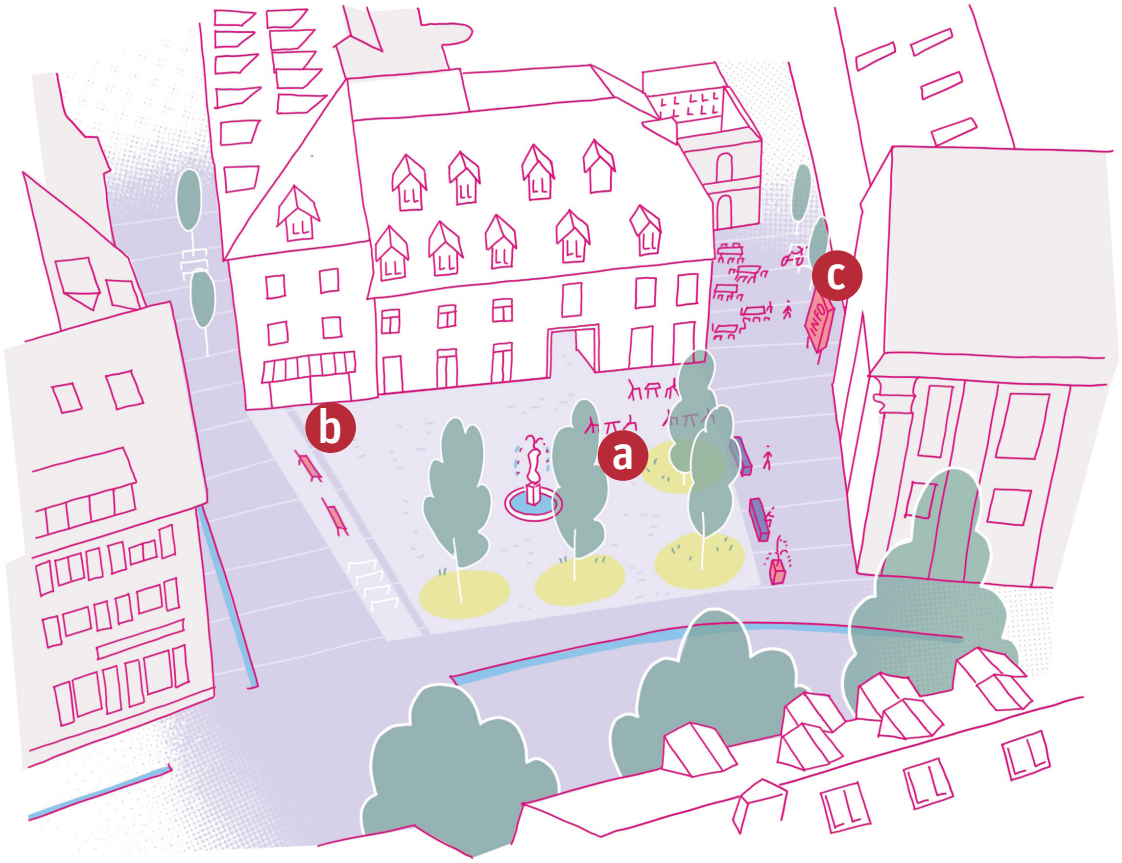
Ein breites Angebot an Spiel- und Sportmöglichkeiten stellt einen wichtigen Baustein für eine attraktive Freiburger Innenstadt dar. Die Bedeutung von Sport nimmt zu. Sport lockt Menschen in die Innenstadt zum Sehen und gesehen werden oder um andere Menschen zu treffen. Aufgrund der eingeschränkten Flächenangebote in der Innenstadt kann bei der Freiraumgestaltung Sport und Spiel mitgedacht werden, z. B. mit kleineren Elementen für Minutenspiel, Pfosten zum Slacklinen oder Fitnessgeräten im Park. Indem Beläge oder Objekte so gestaltet werden, dass sie sich für Bewegung eignen, können Flächen für Skaten, Badmintonspielen oder Bocca angeeignet werden. Auch im Innenraum können Sportangebote in der Innenstadt umgesetzt werden z. B. für Trendsportarten wie Bouldern. Eine weitere Möglichkeit sind temporäre bzw. wiederkehrende Angebote z. B. in Form von temporären Spielstraßen, mit denen das Spielmobil auch in der Innenstadt einen Platz findet. Durch die Anreicherung von sport- und bewegungsfördernden Infrastrukturen im öffentlichen Raum können gesundheitsfördernde Angebote einfach in den Alltag integriert werden.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Alltagsfunktionen der Innenstadt stärken
→ Kindern und Jugendlichen Raum geben
→ Räume für Neues und Experimente anbieten



Lupe Adelhauser Platz und Umfeld: Impulse für Veränderung

a Der Adelhauser Platz als konsumarmer und ruhiger öffentlicher Raum soll unter einen besonderen Schutz gestellt werden. Sein Konzept als Nachbarschaftstreffpunkt kann an weiteren Plätzen in der Innenstadt etabliert werden.

b Nachrüstung von barrierearmen und teilweise verschatteten Sitzgelegenheiten und einer barrierearmen und denkmalgerechten Platzfläche sowie einem Trinkbrunnen.

Die reduzierte Außengastronomiefläche soll beibehalten werden / nicht vergrößert werden, um den speziellen Charakter als ruhiger, konsumarmer Ort zu erhalten.

c Öffnung und Bereitstellung von Räumen zur konsumarmen Nutzung durch die Stadt Freiburg. Zum Beispiel können die innerstädtischen Kirchen als kühler Innenraum dienen. Der Kirchenraum kann dann als konsumarmer Aufenthaltsraum dienen.

4. RICHTUNG

// Ruheoasen und Rückzugsorte in der Innenstadt schützen:

Orte wie der Adelhauser Platz oder Teilbereiche des Colombiparks bilden einen Teil des vielfältigen Raumangebots an Grün- und Freiräumen in der Freiburger Innenstadt. Diese Orte bilden als Rückzugsorte, Orte der Stille und Saferspaces den Gegenpool zur lebendigen und lauten Innenstadt. Diese Orte sind weitestgehend vor einer kommerziellen Nutzung zu schützen und ermöglichen es, sich aus dem lebendigen Stadtgeschehen zurückzuziehen und sich zu erholen. Wichtig ist, dass sie einfach zu finden, gut beleuchtet, sicher und barrierefrei gestaltet sind. Es ist Aufgabe der Stadt zu gewährleisten, dass Rückzugsorte keine Gefahrenorte darstellen. Die Stadt Freiburg hat hier mit einem gesamt-integrativen Konzept zur Belebung und Sicherheit bereits verschiedene Plätze im Blick.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | **Öffentliche Institutionen** | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | **Vereine**

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Aufenthaltsqualität, Atmosphäre und Klimafolgenanpassung als Dreiklang verstehen
→ Alltagsfunktionen der Innenstadt stärken

// Quartiers- und Nachbarschaftstreffpunkte erhalten und neu etablieren:

Bereiche der Freiburger Innenstadt mit vergleichsweise hohem Wohnanteil wie das Sedanquartier benötigen ein attraktives Wohnumfeld. Dieses Umfeld ist aus Sicht der Anwohnenden zu entwickeln und zu gestalten. Begrünung und Sitzgelegenheiten auf heutigen Parkierungsflächen bieten das Potenzial auch in gewachsenen Strukturen neue Nachbarschaftstreffpunkte zu etablieren. In Freiburg gibt es bereits ein Netzwerk aus Anlaufstellen in den einzelen Nachbarschaften z. B. das Quartiersbüro Unterwiehre oder der Quartierstreff am Lindenwäldle. In der Innenstadt fehlen diese Angebote bisher. Die Quartiersarbeit wurde 2020 von der Stadt Freiburg neu an verschiedene soziale Träger vergeben. Auch die Bewohner*innen der Innenstadt können von einer Anlaufstelle profitieren, in der auf lokale Bedarfe reagiert werden kann und das Engagement in der eigenen Nachbarschaft unterstützt wird.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | **Privatpersonen** | **Immobilieneigentümer*innen** | **Vereine**

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Alltagsfunktionen der Innenstadt stärken
→ In der Innenstadt gemeinsam arbeiten
→ Multifunktionalität durch Wohnen, Leben, Arbeiten, Lernen

// Verschmelzung von öffentlichem und privatem Raum koordinieren:

Perspektiven des Privaten sollen mit dem Öffentlichen interagieren können. Die Freiburger Innenstadt soll ein Ort des kontinuierlichen Aufeinandertreffens und Aushandelns von vielfältigen Interessen / Menschen und Wertvorstellungen sein. Es soll voneinander gelernt und ein Verständnis füreinander entwickelt werden. So soll es in der Freiburger Innenstadt auch weiterhin keine großen Einkaufs-Malls geben, die als geschlossene, private Räume (zwischen den Geschäften) politisch und gesellschaftlich nicht beeinflusst bzw. genutzt werden können. Den Erdgeschossen kommt als Schnittstellen zwischen öffentlichem und privatem Raum eine besondere Rolle bei der Gestaltung einer lebendigen Innenstadt zu. Wichtig ist es, die Erdgeschossbereiche im Bezug zum angrenzenden Außenraum / Straßenraum zu denken und attraktive und öffentlichkeitswirksame Nutzungskonzepte zu entwickeln.

Handelnde Akteur*innen:

- **Stadtverwaltung**
- **FWTM**
- **Gewerbetreibende**
- **Öffentliche Institutionen**
- Privatpersonen
- **Immobilieneigentümer*innen**
- Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Horizontale und vertikale Mischungen realisieren
→ Multifunktionalität durch Wohnen, Leben, Arbeiten, Lernen

// Raum für Politik und Dialog geben:

Die Freiburger Innenstadt vereint nicht nur viele Institutionen, sondern ist auch Bühne für unterschiedlichste politische Manifestationen und Ausdrucksformen der Gesellschaft. Hier finden Demonstrationen, Wahlkämpfe und eine Vielzahl von Veranstaltungen und Versammlungen auch im öffentlichen Raum statt. Die Versammlungsfreiheit ist in besonderem Maße durch das Grundgesetz geschützt. Sie schließt insbesondere auch ungewöhnliche oder neuartige Protestformen ein. Um möglichen Konflikten vorzubeugen, ist eine offene Kommunikation wichtig, die die Interessen des Einzelhandels berücksichtigt, aber auch weiterhin Möglichkeiten schafft, um sich in der Innenstadt zu versammeln und politisch auszudrücken. Die Innenstadt soll ein Ort des respektvollen Dialogs, eines offenen Meinungsaustausches und der friedlichen Begegnung bleiben, an dem alle ihre demokratischen Rechte ausüben können.

Handelnde Akteur*innen:

- **Stadtverwaltung**
- FWTM
- **Gewerbetreibende**
- Öffentliche Institutionen
- **Privatpersonen**
- Immobilieneigentümer*innen
- **Vereine**

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ In der Innenstadt gemeinsam arbeiten

BEST-PRACTICE

> KINDERBAUSTELLE <

Im Gartengeschoss des Stadtpalais-Museum für Stuttgart steht Kindern täglich kostenlos der Zutritt zur Kinderbaustelle offen. Unter Aufsicht der Eltern können sie sich spielerisch mit dem Thema Bauen auseinandersetzen. Im Container finden sich Verkleidungen wie Schutzhelme und Latzhosen, thematisch passende Kinderbücher und Sitzkissen zum Ausruhen. Außerdem haben Kinder die Möglichkeit auf das Baugerüst zu klettern, Bausteine auf dem Förderband zu transportieren und in Mulden Abbruchmaterialien zu sammeln und zu recyclen. Vor allem an Schlechtwettertagen können sich die Kinder hier altersgerecht austoben. Gemeinsam können neue Bauwerke geplant oder zurückgezogen gelernt werden.

WO? Stuttgart
WER? Stadtpalais - Museum für Stuttgart
WAS? Indoorspielplatz für Kinder

Weitere Informationen unter: https://www.stadtpalais-stuttgart.de/vermittlung/kinderbaustelle#die-kinderbaustelle (abgerufen: 15.01.2025)

> LEBENSWERTE VEEDEL <

Die Stadt Köln stärkt die ansässigen Einrichtungen aus dem Sozialbereich, indem die vorhandenen Angebote bzw. Einrichtungen aus den Bereichen Soziales, Gesundheit, Wohnen, Bildung, Kultur und Beschäftigung strukturiert erfasst wurden. Auf dieser Grundlage wurden sie in das Online-Portal „in.koeln“ eingebunden. Die Einrichtungen werden somit sichtbar und sind für die jeweiligen Zielgruppen leichter zu finden. Um die vorhandenen Angebote lokal noch weiter zu stärken, wurden über Stadtteilgrenzen hinweg Sozialräume definiert, welche jeweils von eine*r Koordinator*in unterstützt werden. Gemeinsam werden so neue Handlungsansätze entwickelt und gezielt Kontakte zwischen Beteiligten hergestellt. Im Rahmen des Projekts konnten bereits verschiedene Maßnahmen umgesetzt werden z. B. der Aufbau eines Familienhauses, die Sicherstellung eines Sportprojekts oder die Bürgerbeteiligung bei der Gestaltung einer S-Bahn-Haltestelle.

WO? Köln
WER? Stadt Köln
WAS? Bürger- und Sozialraumorientierung

Weitere Informationen unter: Innenstadtentwicklungskonzept Elmshorn, Eine Zukunftsstrategie für die Innenstadt der Stadt Elmshorn [März 2023, S. 164 f]

> KÜHLE KIRCHE <

Im Ulmer Münster wird es im Inneren nicht wärmer als 18 Grad Celsius, auch bei 30 Grad Celsius Außentemperatur. Eine Integration von Kirchen als kühlende Orte in Hitzeschutzplänen ist also naheliegend. Darum bittet auch die evangelische Kirche in Deutschland und diakonische Einrichtungen bundesweit Gemeinden. In verschiedenen Städten ist es schon zur Anwendung gekommen. So zum Beispiel für 79 katholische Kirchen in München. Mannheim hat sogar eine interaktive Karte in der kühle Orte inklusive Kirchen eingetragen sind. Vor allem zentral gelegene, gut erreichbare und ältere Kirchen mit dicken Steinmauern sind gut geeignet. Kirchen haben einen Vorteil vor allem für wohnungslose oder von Armut betroffene Menschen: Sie kosten meist keinen Eintritt. Die Landeskirche Hannover hat das Prinzip noch weitergedacht. Hier sind Kirchen gleichermaßen kühlende Orte als auch offene Räume. Ehren- oder Hauptamtliche sind vor Ort und führen Gespräche mit Besucher*innen. Es kommt auf die Gastfreundlichkeit an: Oft reicht es schon, wenn im Eingangsbereich Wasser und Gläser zu finden sind oder einfach nur auf- oder abgeschlossen wird.

WO? Bundesweit
WER? Gemeinden, Landeskirchen
WAS? Kühle und gastfreundliche Orte schaffen

Weitere Informationen unter:
https://www.ekd.de/kuehlekirche-kirche-als-kuehle-orte-85200.htm (abgerufen: 15.01.2025)

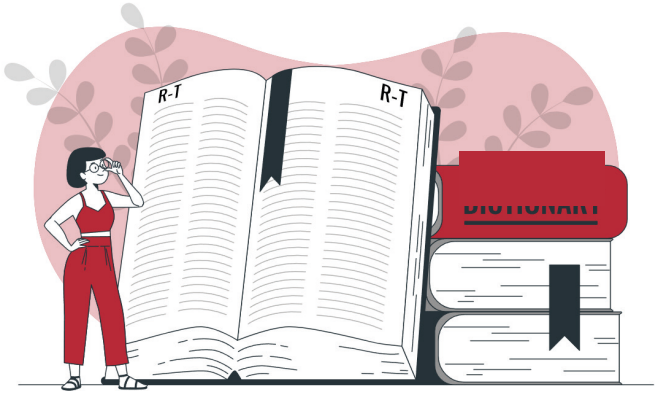


Abb. 29: [Quelle: storyset]

>STADTTEILWOHNZIMMER VERVE<

Ziel des gemeinnützigen Verein Verve! ist es, Neubeckum wieder neu zu beleben. Jetzt entsteht im Herzen Neubeckums ein Dritter Ort als feste Basis für dieses Vorhaben: das „Stadtteilwohnzimmer“. Ein ehemaliger, leerstehender Friseursalon mit kleinem Garten wird umgestaltet zum einladenden, vielfältig nutzbaren Treffpunkt, Projektraum und Veranstaltungsort für alle Einheimischen – unabhängig von Alter, Herkunft oder Bildungshintergrund. Von dieser Basis aus sollen auch Leerstände und der ländliche Raum mit einbezogen, belebt und bespielt werden. Für alle offen, lädt das Stadtteilwohnzimmer zu gemütlichen Treffen, Austausch und zum gemeinsamen Genießen kulinarischer Köstlichkeiten ein. Darüber hinaus sind Kreativprojekte, Personen oder Gemeinschaften, die Kleider tauschen, einen Spieleabend veranstalten oder den Raum als Co-Working-Space nutzen möchten, alle willkommen. Der Dritte Ort soll eine verlässliche Anlauf- und Infostelle für all diejenigen sein, die ein offenes Ohr für neue Ideen und die Belange des Ortes suchen.

WO? Neubeckum
WER? Verein Verve!
WAS? Dritter Ort

Weitere Informationen unter:
https://startklar-ab.de/project/stadtteilwohnzimmer-verve-neubeckum/
(abgerufen: 15.12.2024)

FACETTE: Zukunft von Einzelhandelsgroßimmobilien

Die seit Jahren bzw. Jahrzehnten zu beobachtenden Entwicklungen im Einzelhandel – so z. B. die zunehmende Bedeutung des Online-Handels insbesondere bei den zentrenprägenden Sortimenten wie z. B. Bekleidung oder auch Unterhaltungselektronik, oder auch die sinkende Bedeutung ehemals etablierter Betriebskonzepte – können zukünftig auch in Freiburg in Einzelfällen dazu führen, dass große Einzelhandelsimmobilien in wirtschaftliche Probleme geraten und aufgegeben werden müssen. Bei einer Aufgabe dieser in der Regel großvolumigen Baukörper entfällt jedoch nicht nur das jeweilige Angebot, sondern es besteht auch die Gefahr, dass negative Ausstrahlungseffekte – insbesondere bei länger währenden Leerständen – ins unmittelbar räumliche Umfeld des Standortes bzw. in das weitere Umfeld (Viertel) der Immobilie hineinwirken. Frequenzverluste und Trading-Down-Effekte sind häufig Folgewirkungen.-Dabei liegen solche Immobilien sehr häufig an städtebaulich / stadtentwicklungspolitisch strategisch wichtigen Punkten innerhalb einer Stadt. Anders als in vielen anderen Städten konnten in Freiburg beispielsweise die vorhandenen Warenhäuser durch Umstrukturierung der Sortimente und Einbettung neuer Konzepte bisher erfolgreich erhalten werden oder für leerstehende Textil-Kaufhäuser in kurzer Zeit attraktive Nachnutzende gefunden werden. Es bleibt dennoch Aufgabe der Stadt und der handelnden Akteur*innen, sich proaktiv auf solche Situationen vorzubereiten und sich mit weiteren Nutzungsperspektiven auseinanderzusetzen. Da es sich in der Regel um private Immobilien handelt, ist die Einflussnahme durch die Stadt Freiburg nur indirekt möglich; gleichwohl bieten sich im Rahmen möglicher Freiflächen auch Chancen, zukunftsorientierte Angebote und Konzepte in die Freiburger Innenstadt zu integrieren, die städtebauliche Aufwertungen mit sich bringen und neben Einzelhandel Räume für weitere Nutzungen bieten.

// Identifizierung möglicher Immobilien als Basis für eine strategische Auseinandersetzung mit möglichen Nutzungsperspektiven:

Im Rahmen eines Screenings sollen die perspektivisch in Frage kommenden Großimmobilien mit ihren mikro- und makroräumlichen Rahmenbedingungen (u. a. Größenstrukturen, Zuschnitte, Geschosszahl, Nutzungsstruktur im Umfeld, Eigentumsstruktur, Baurecht) identifiziert und analysiert sowie hinsichtlich ihrer funktionalen und städtebaulichen Bedeutung für die Innenstadt bewertet werden. Dies ermöglicht eine deutlich kürzere Aktions- und Reaktionszeit im zukünftigen Anwendungsfall.
Ebenso sollen Gesprächsangebote von der Stadt an die Grundeigentümer*innen in der Innenstadt gemacht werden, die es ermöglichen, möglichst frühzeitig etwaige Veränderungsabsichten zu identifizieren („Frühwarnsystem").

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Vorausschauend gestalten und steuern
→ Horizontale und vertikale Mischung realisieren

// Aufbau eines Forum Innenstadt:

Die strategische Auseinandersetzung mit möglichen Nutzungsperspektiven soll im Rahmen eines Forums Innenstadt erfolgen. Das Forum, welches durch die Stadt gegründet und organisiert werden soll, setzt sich beispielsweise zusammen aus Vertreter*innen der Politik und Verwaltung unter Einbeziehung des neu gegründeten Vereins „Stadtinitiative Gemeinsam Freiburg e. V." sowie weiterer für die Innenstadt relevanter Akteursgruppen (wie z. B. Universität Freiburg, Vertreter*innen des Lokalverein Innenstadt). In Abhängigkeit von den verschiedenen Fallkonstellationen werden punktuell auch bewusst externe Expert*innen (aus Fallbeispielstädten, in denen der Umbau / die Umnutzung erfolgreich abgeschlossen wurde) hinzugezogen. Gilt dies für die „strategische " Erarbeitung von Nutzungsperspektiven, so empfiehlt sich das Forum Innenstadt auch als Gremium für den Fall eines konkreten Umbau- / Umnutzungsfalls. Wenn sich ein Leerstand konkreter abzeichnet, ist es für die Stadt angezeigt, sich (moderierend) als Gesprächspartnerin für Eigentümer*innen, mögliche Projektentwickler*innen und Mieter*innen und weitere Akteur*innen im Prozess aktiv einzubringen.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Vorausschauend gestalten und steuern
→ Freiburg-typische Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt sichern

4. RICHTUNG

// Gebäudespezifische Nutzungsperspektiven sowie Regeln zum Umgang mit Transformationspotenzialen formulieren:

Durch eine frühzeitige, strategische Auseinandersetzung mit variablen Nutzungsperspektiven für einzelne Immobilien kann die Stadt ihre jeweiligen städtebaulichen Zielvorstellungen akzentuieren. Sie bringt sich damit in eine aktive Handlungsposition und stärkt somit ihre Rolle in den sich im Umnutzungsfall ergebenden Verfahren.
Dabei kommen je nach Objekt und örtlicher Spezifik sowie der jeweiligen Lage innerhalb der Freiburger Innenstadt vor allem zwei Neuordnungsvarianten in Betracht:

1. Mischkonzept (mixed-use) innerhalb der historischen Altstadt: Beschränkung des Einzelhandels auf ein oder zwei Geschosse und Installierung neuer Nutzungen in den Obergeschossen. Die Untergeschosse können ggf. für Einrichtungen der Nachtkultur genutzt werden. Größe und Form der Gebäude lassen hier in der Regel vielfältige Nutzungen zu, die von Einzelhandel über Wohnungen, Büros oder öffentliche Einrichtungen (z. B. aus dem Bildungsbereich) bis zu Sportangeboten und Clubs sowie Musikspielstätten reichen können. Oft kann dabei der Gebäudebestand in großen Teilen erhalten bleiben. Bauliche Herausforderungen sind objektabhängig und entstehen meist durch den Zustand der Gebäude, durch die Konstruktion des Bauwerks oder durch die Anforderungen an die Belichtung für neue Nutzungskonzepte.
Außerhalb der historischen Altstadt soll der Einzelhandel eine nachgeordnete Rolle spielen. Von daher kommen auch in den Erdgeschosszonen Nutzungen fernab des Einzelhandels zum Tragen.

2. Installierung eines vollständig neuen Nutzungsangebots. Auch hier bestehen je nach Nachfrage- bzw. Bedarfssituation viele Optionen. Die baulichen Umbaubedarfe sind bei dieser Option in der Regel höher. Innerhalb der historischen Altstadt sind dabei die Erdgeschosszonen (und ggf. auch die ersten Obergeschosse) zwingend mit frequenzerzeugenden Einzelhandelsnutzungen zu versehen; außerhalb der historischen Altstadt treten andere Nutzungen (u. a. auch Bildungseinrichtungen) in den Erdgeschosszonen in den Vordergrund.

Handelnde Akteur*innen:

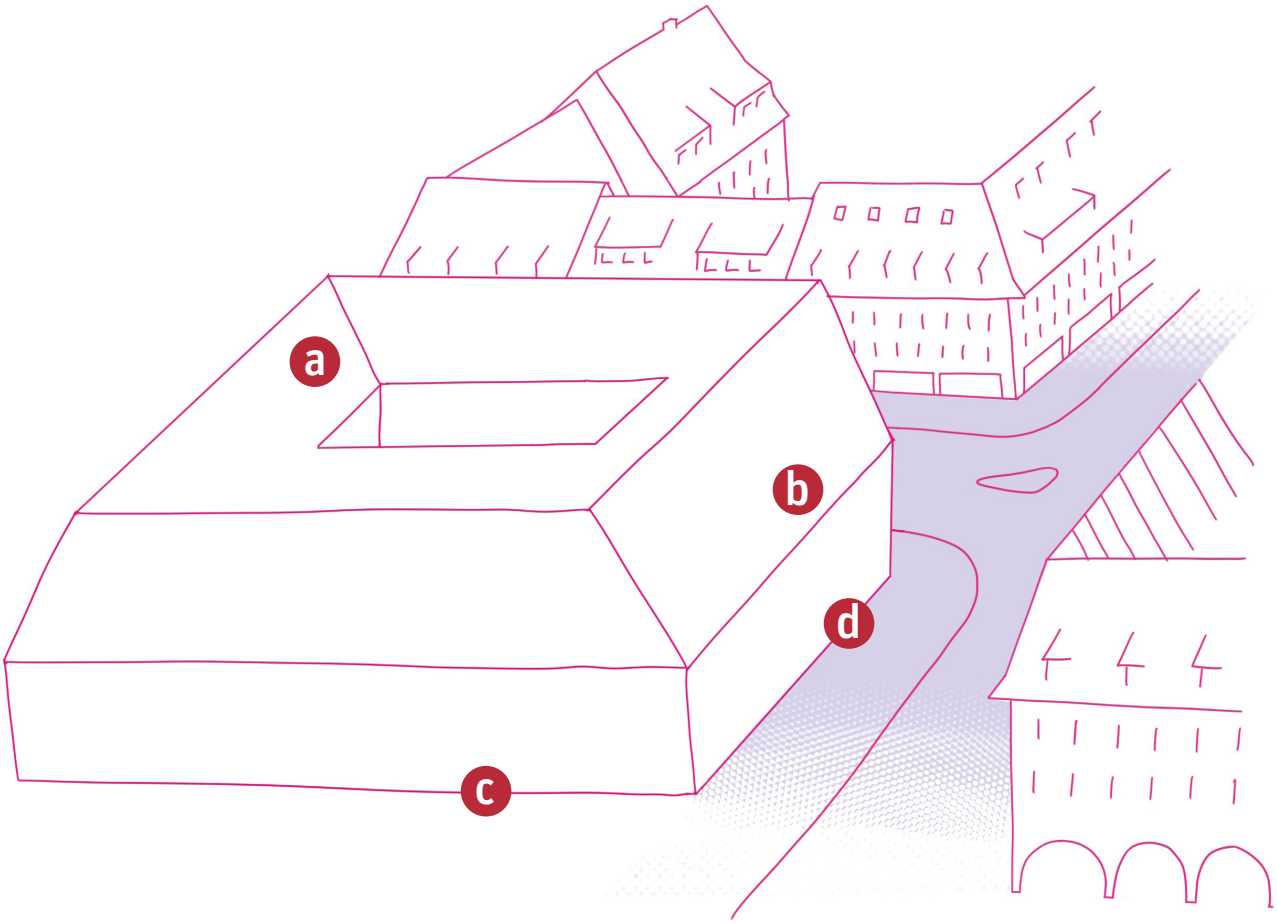
Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Vorausschauend gestalten und steuern
→ Mehrdimensionale Leitfunktion stärken
→ Baukulturelle Werte als Orientierung nutzen

Grundsätzlich sollten die Bedarfe / Integration öffentlicher Einrichtungen mit einbezogen werden. Zusätzlich zu derzeit ggf. schon zu artikulierenden möglichen gebäudespezifischen Nutzungsperspektiven sollten (Spiel)Regeln zu zukünftigen Verfahren im Umgang mit der Transformation bedeutsamer Schlüsselimmobilien formuliert und politisch beschlossen werden.

In diesem Rahmen soll auch ein Anforderungskatalog entwickelt werden, der mit Blick auf eine langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilie die aus Sicht der Stadt wichtigen Aspekte und Inhalte an zukünftige Nach- und / oder Umnutzungen von Schlüsselimmobilien auflistet. So z. B. ein Mehrwert für das Stadtbild durch die Beachtung übergeordneter städtebaulicher Ziele, Förderung des Gemeinwohls durch die Integration sozialer und kultureller Angebote und auch die Einbeziehung flexibler Nutzungskonzepte für verschiedene Zielgruppen.



Lupe Einzelhandelsgroßimmobilien: Ausgangslage

a Das Warenhaus ist grundsätzlich eine monostrukturierte Nutzungsstruktur, die zukünftig zu einem großen Leerstand führen kann.

b Das ursprüngliche Warenhaus kapselt sich durch geschlossene Fassaden vom Außenraum ab und bildet somit keine Schnittstelle zum öffentlichen Raum.

c Die großen Bauvolumen passen nicht in das Freiburger Stadtbild.

d Öffentliche Nebenflächen, Durchgänge, Dachflächen und Arkaden von Warenhäusern sind häufig wenig attraktiv und untergenutzt.

4. RICHTUNG

// Anwendung einer aktiven Liegenschaftspolitik auch in der Innenstadt (mögliches Instrument: Vorkaufsrechtssatzung):

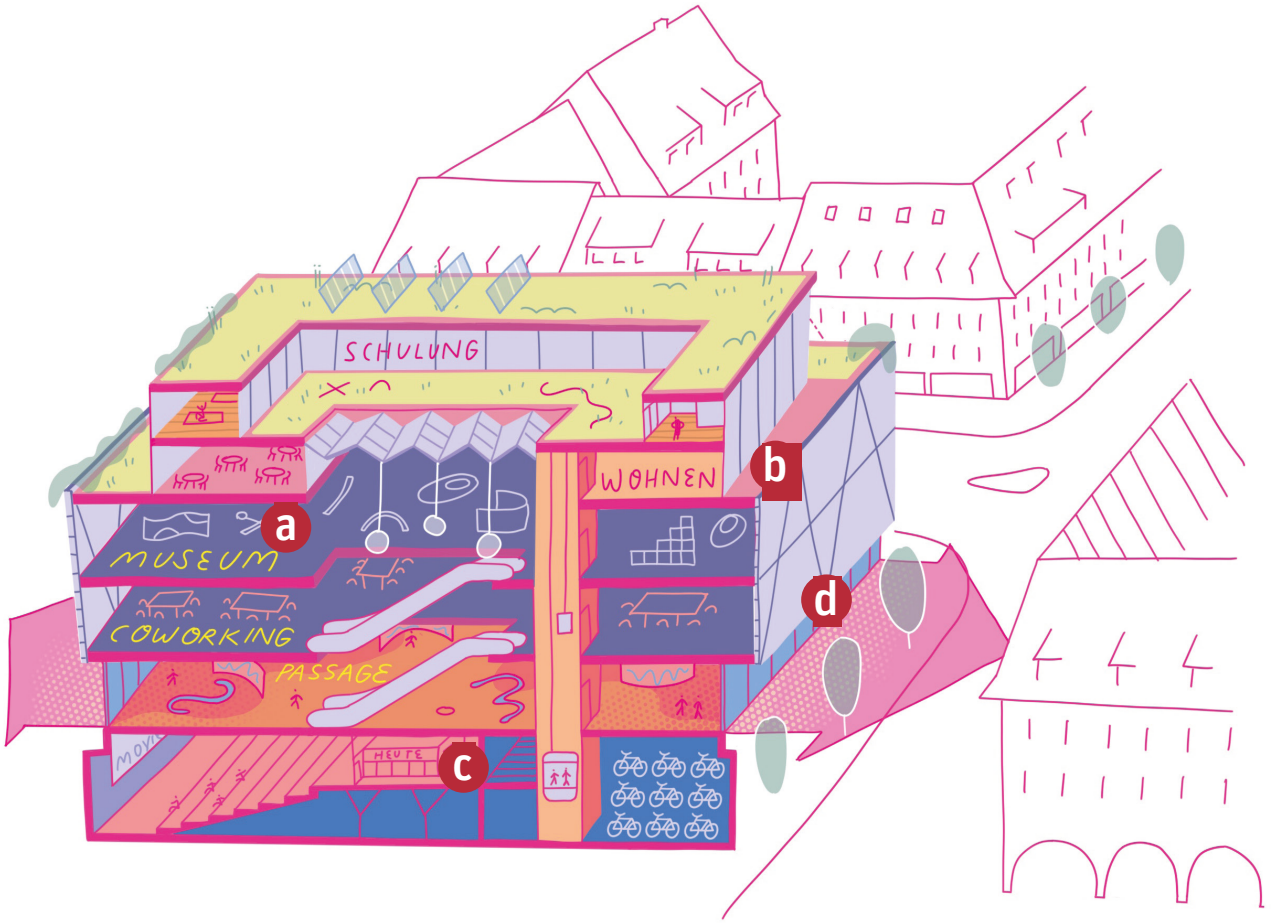
Um stärker die Nutzungsstruktur und Funktionsverteilung innerhalb der Freiburger Innenstadt gestalten zu können, beteiligt sich die Stadt aktiv an Liegenschaftsgeschäften innerhalb der Innenstadt. Dies sollte jedoch gezielt und nur dann eingesetzt werden, sofern die in Frage kommenden Immobilien / Grundstücke und deren zukünftige Nutzung für die Innenstadt insgesamt oder für einen wichtigen Teilbereich aus städtebaulich / funktionaler Sicht von hervorgehobener Bedeutung sind. Hierfür bietet sich u. a. das Vorkaufsrecht an, aber auch andere städtebauliche Instrumentarien wie z. B. im Rahmen des besonderen Städtebaurechts (Sanierungsgebiete) bieten entsprechende Grundlagen für eine ziel- und zukunftsgerichtete Intervention durch die Stadt.
Um eine städtisch gewünschte Lösung für einzelne Immobilien / Grundstücke zu ermöglichen, kann es in Einzelfällen sinnvoll sein, dass die Stadt als Zwischenerwerberin auftritt. Das Vorhandensein eines Vorkaufsrechts wäre auch für diesen Fall von Vorteil.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Vorausschauend gestalten und steuern
→ Horizontale und vertikale Mischungen realisieren
→ Räume für Neues und Experimente anbieten



Lupe Einzelhandelsgroßimmobilien: Impulse für Veränderung

a Es wird eine Multicodierung der Nutzungsstruktur unter Einbeziehung von gemeinwohlorientierten Bausteinen geschaffen.

b Warenhäuser werden durch natürliche Fenster- und Innenhofbelichtung zum öffentlichen Raum geöffnet.

c Reduzierung der Überbauung des öffentlichen Raums, indem die beiden Baublöcke voneinander entkoppelt werden.

d Nebenflächen wie Dachflächen, Fassaden, Foyers und Durchgänge werden mit weiteren Nutzungen ergänzt.

BEST-PRACTICE

> UMBAU EHEMALIGES WARENHAUS <

Nach der Schließung des Warenhauses Hertie im Jahr 2009 entstand ein markanter Leerstand in der zentralen Lage in der Innenstadt von Lünen. Im Rahmen einer umfassenden Innenstadtentwicklungsstrategie entschied man sich nach Prüfung verschiedener Optionen für den Umbau des Gebäudes im Bestand. Die bestehende Gebäudekonstruktion erwies sich als vorteilhaft für eine Revitalisierung. Ein Einschnitt in der Mittelachse sorgte für bessere Belichtung und ermöglichte die Integration einer Dachterrasse. Im Ergebnis entstand eine mischgenutzte Immobilie, die seit 2017 verschiedene Nutzungen in sich vereint: ein Sportgeschäft, verschiedene Gastronomiebetriebe, ein Kreditinstitut sowie neben Arztpraxen auch ca. zwanzig Mietwohneinheiten.

WO? Lünen
WER? Stadt Lünen (Prozesssteuerung)
WAS? Umbau ehemaliges Warenhaus

Weitere Informationen unter:
https://www.luenen.de/de/wirtschaft/stadtentwicklung/innenstadt/hertie-umbau/hertie-umbau.php (abgerufen: 20.01.2025)

> AKTUELLER UMBAU EINER PRIMÄR EINZELHANDELSGENUTZTEN GROSSIMMOBILIE <

Durch den Umzug einer großen Buchhandlung entstand im Jahr 2021 in zentraler Lage der Dortmunder Innenstadt ein Leerstand von rd. 3.500 m² Verkaufsfläche auf 4 Etagen. Hinzu kamen weitere Obergeschosse, die ehemals ebenfalls gewerblich genutzt damals bereits leer standen. Insgesamt weist das Objekt eine Verkaufsfläche von 7.300 m² und Büro- und Praxisflächen von ca. 5.000 m² auf. Im Frühsommer 2023 wurde vermeldet, dass das zweite Obergeschoss durch eine Zahnarzt-Großpraxis genutzt werden wird. Im Herbst wiederum erfolgte die Bekanntmachung, dass das Textilkaufhaus C&A innerhalb der Dortmunder Innenstadt umzieht und der neue Mieter des EG und des 1. OG werden wird. Im Zuge des Umzugs wird die Verkaufsfläche des Textilanbieters deutlich reduziert. Aktuell finden die umfangreichen Umbauarbeiten innerhalb und am Gebäude statt; mit einer Fertigstellung ist im Sommer 2025 zu rechnen.

WO? Dortmund
WER? R+V - Versicherung
WAS? Umbau ehemalige Buchhandlung (4-geschossig) sowie darüber liegender Geschosse

Weitere Informationen unter:
https://www.ruhr24.de/dortmund/dortmund-shoppen-nachmieter-cunda-ca-mayersche-filiale-umzug-westenhellweg-ostenhellweg-zr-92529168.html (abgerufen: 20.01.2025)

Abb. 30: [Quelle: storyset]

> HANSA CARRÉ IN DORTMUND - NUTZUNGSERWEITERUNG <

Das Hansa-Carré-Gebäude befindet sich inmitten der Dortmunder Innenstadt, direkt am Alten Markt, und wird derzeit von dem Sporteinzelhändler Sport-Check als Hauptmieter auf 5 Etagen genutzt. In den beiden obersten Geschossen befindet sich noch ein Fitnessstudio. Aufgrund einer geplanten Reduzierung der Mietfläche des aktuellen Nutzers steht ein innovativer Nutzungswandel bevor: Der Sporteinzelhändler wird seine Fläche künftig auf drei Etagen (UG, EG und 1. OG) verkleinern, während das Fitnessstudio in den beiden obersten Geschossen auch zukünftig bestehen bleibt.
Die dadurch freiwerdenden Räumlichkeiten werden von der Technischen Universität (TU) Dortmund angemietet, um den Bedürfnissen der Studierenden nach gut erreichbaren Lernorten in der Innenstadt gerecht zu werden. Im zweiten und dritten Obergeschoss wird ein Lernbereich mit einer Gesamtfläche von etwa 5.000 m² geschaffen, der rund 350 Lernplätze für Studierende sowie zusätzliche Seminarräume, einen Hörsaal und einen Konzert- und Veranstaltungssaal umfasst. Darüber hinaus sind die Einrichtung einer Schülerwerkstatt, eines Bürgerlabors und eines Cafés vorgesehen, um nicht nur Studierende, sondern die gesamte Dortmunder Bevölkerung anzusprechen und einzubeziehen. Dieses Vorhaben zielt darauf ab, die Präsenz der TU Dortmund in der Innenstadt zu stärken und die Attraktivität des Studiums zu erhöhen. Der Umzug ist für Ende des Jahres 2026 geplant.

WO? Dortmund
WER? DIAG Immobilien
WAS? Nutzungserweiterung einer innerstädtischen Großimmobilie

Weitere Informationen unter:
https://www.tu-dortmund.de/nachrichtendetail/tu-dortmund-unterzeichnet-mietvertrag-fuer-hansa-carre-48372/ (abgerufen: 20.01.2025)

FACETTE: Geschäftslagen mit Aufwertungspotenzial

Die seit Jahren bzw. Jahrzehnten zu beobachtenden Entwicklungen im Einzelhandel (siehe Facette 3) können zukünftig auch in Freiburg in Einzelfällen dazu führen, dass insbesondere Rand- oder auch Nebenlagen in ihrer Struktur gefährdet sind. Bereits heute weisen einzelne Straßenzüge (so z. B. die Rathausgasse, Unterlinden-Schiffstraße oder Salzstraße) vereinzelt oder gebündelt Leerstände auf und ihre Aufenthaltsqualität ist im Vergleich zu den meisten anderen Freiburger Geschäftsstraßen eingeschränkt. Sie wirken eher als „Rennmeile“ oder auch „Durchgangsstraße“, da sie sowohl durch die Angebotsstruktur als auch die fehlenden Sitz- / Aufenthaltsmöglichkeiten nur wenig Anlass zum Flanieren oder Bummeln geben. Längere Leerstandsphasen sind, untypisch für die Freiburger Innenstadt, zu beobachten. Diese liegen aber auch an dem nach wie vor hohen Mietniveau, das auch in solchen Rand- oder Eingangslagen von den Eigentümer*innen weiterhin angesetzt wird. Dabei stellen sie wichtige Verbindungsachsen – wie z. B. zwischen dem Bereich des Hauptbahnhofes und der zentralen Innenstadt – dar und können eine wichtige individuelle Note oder auch Pointe im Netz der Freiburger Geschäftslagen darstellen (wie z. B. die Konviktstraße oder auch die Gerberau).

Abb. 31: Rathausgasse

// Identifizierung möglicher Geschäftslagen:

Im Rahmen einer Analyse sollten die perspektivisch in Frage kommenden Geschäftslagen mit ihren mikro- und makroräumlichen Rahmenbedingungen (u. a. Nutzungsstruktur – Erdgeschosse und Obergeschosse, Anteil der Filialisten, Anteil der gastronomischen Nutzungen in den Erdgeschossen, Anteil der Fassadenlängen von nicht-frequenzerzeugenden Nutzungen in Erdgeschossen, Eigentumsstruktur, Baurecht) identifiziert und analysiert werden. Hierzu ist ein intensives Zusammenspiel zwischen Stadt, FWTM und Grundeigentum / Betreiberstruktur erforderlich. Die gewonnenen Erkenntnisse (z. B. vorhandene oder auch absehbare Leerstände als Potenziale für zukünftige Veränderungen) bilden die potenzielle Grundlage z. B. für ein Vermittlungsportal (Beispiel „roomstr" Stuttgart), welches unkompliziert die Anbieter- und die Nachfragerseite zusammenbringt und somit unbürokratisch und vergleichsweise schnell zu einer positiven Veränderung der Nutzungsstruktur in den betroffenen Bereichen beitragen kann.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Vorausschauend gestalten und steuern
→ Multifunktionalität durch Wohnen, Leben, Arbeiten, Lernen
→ Räume für Neues und Experimente anbieten

// Attraktive Nutzungsstruktur durch Markenbildung mit ansässigen Akteur*innen und einem übergeordneten Leitthema:

Die Zukunftsperspektive für die in Frage kommenden Bereiche liegt mit Blick auf die Vielfalt der Freiburger Geschäftslagen in einer jeweils zu findenden individuellen Note. Dabei kann es nicht in allen Lagen zu einer qualitativ hochwertigen Lösung kommen. Auch mittelpreisige bis discounterorientierte Einzelhandelslagen gehören zu einer vielfältigen und alle Zielgruppen ansprechenden Freiburger Innenstadt. Im Dialog mit den vor Ort ansässigen Gewerbetreibenden und Immobilienbesitzer*innen sollten daher Zielperspektiven für eine mögliche Besatzstruktur (Schwerpunkt Einzelhandel) oder auch Ausrichtung (z. B. Straße der Handwerks / der Manufakturen) erörtert werden. Die jeweilige Ausrichtung hat auch Auswirkungen auf das Mietniveau in der einzelnen Geschäftslage. Ein Mietenpool – getragen durch die Gemeinschaft der Immobilienbesitzer*innen und vorhandenen Gewerbetreibenden – kann gerade für die erste Zeit eine Entlastung für neu hinzukommende Akteur*innen sein.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Horizontale und vertikale Mischungen realisieren
→ Räume für Neues und Experimente anbieten
→ Freiburg-typische Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt sichern

4. RICHTUNG

// Inszenierung des Raums und Schaffung von Aufenthaltsqualität:

Gerade in der hochfrequentierten Innenstadt gilt es Erholungsnutzungen zu schaffen und die Aufenthaltsqualität der Flächen zu verbessern. Zu diesem Zweck wurde das aus ZIZ - Maßnahmen finanzierte „Langfristige Konzept zur Verbesserung der Begrünungs- und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt“ beauftragt. Das Konzept hat das Ziel, die Freiburger Innenstadt mit begrünten Freiräumen und schattigen Aufenthaltsplätzen aufzuwerten und zeitgemäß an die zunehmenden Hitzesommer anzupassen.

Da innerstädtische Flächen jedoch knapp bemessen sind, gilt es, bestehende und kommende Nutzungsanforderungen abzuwägen und neu zu ordnen, um langfristig Flächen für Begrünung und Freiraum sicher zu stellen. Das Begrünungskonzept soll 2025 abgeschlossen werden und für die kommenden Jahrzehnte die Standorte für Bäume, Sitzplätze und qualitätsvolle grüne Aufwertungen definieren und sichern.

Als eine erste Umsetzungsmaßnahme des oben genannten Konzeptes werden sogenannte „Bauminseln“ – schattige Sitzplätze unter Bäumen – entlang der Kaiser-Joseph-Straße und an einigen angrenzenden Plätzen schon ab 2025 realisiert. Diese gehen auf eine Idee des Herzschlag e. V. zurück und sind Teil der städtischen „Kampagne Grünoasen“ und sollen den zukunftsgewandten Weg zu einer grüneren und kühleren Stadt anbahnen.

Die Enge mancher Freiburger Geschäftslagen und die damit verbundenen Restriktionen (z. B. stark beschränkte Möglichkeit von Baumpflanzungen oder auch Einbau von Sitzgelegenheiten) verschiebt jedoch die Handlungserfordernisse in erster Linie zu den privaten Akteur*innen. Fassaden- oder auch Dachbegrünungen sowie auch individuelle Sitzmöglichkeiten vor den jeweiligen Immobilien / Geschäften stellen wichtige Bausteine für eine merkliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität dar. Eine grundsätzliche Offenheit gegenüber neuen, bisher nicht bekannten Ideen und Konzepten sollte sich die Stadt Freiburg dabei ebenso bewahren. Planerische Herausforderung ist hierbei, wiederkehrende und erkennbare, qualitätvolle Gestaltungsprinzipien mit einer grundsätzlichen Offenheit gegenüber neuen, bisher nicht bekannten Ideen und Konzepten zu kombinieren.

Handelnde Akteurinnen:

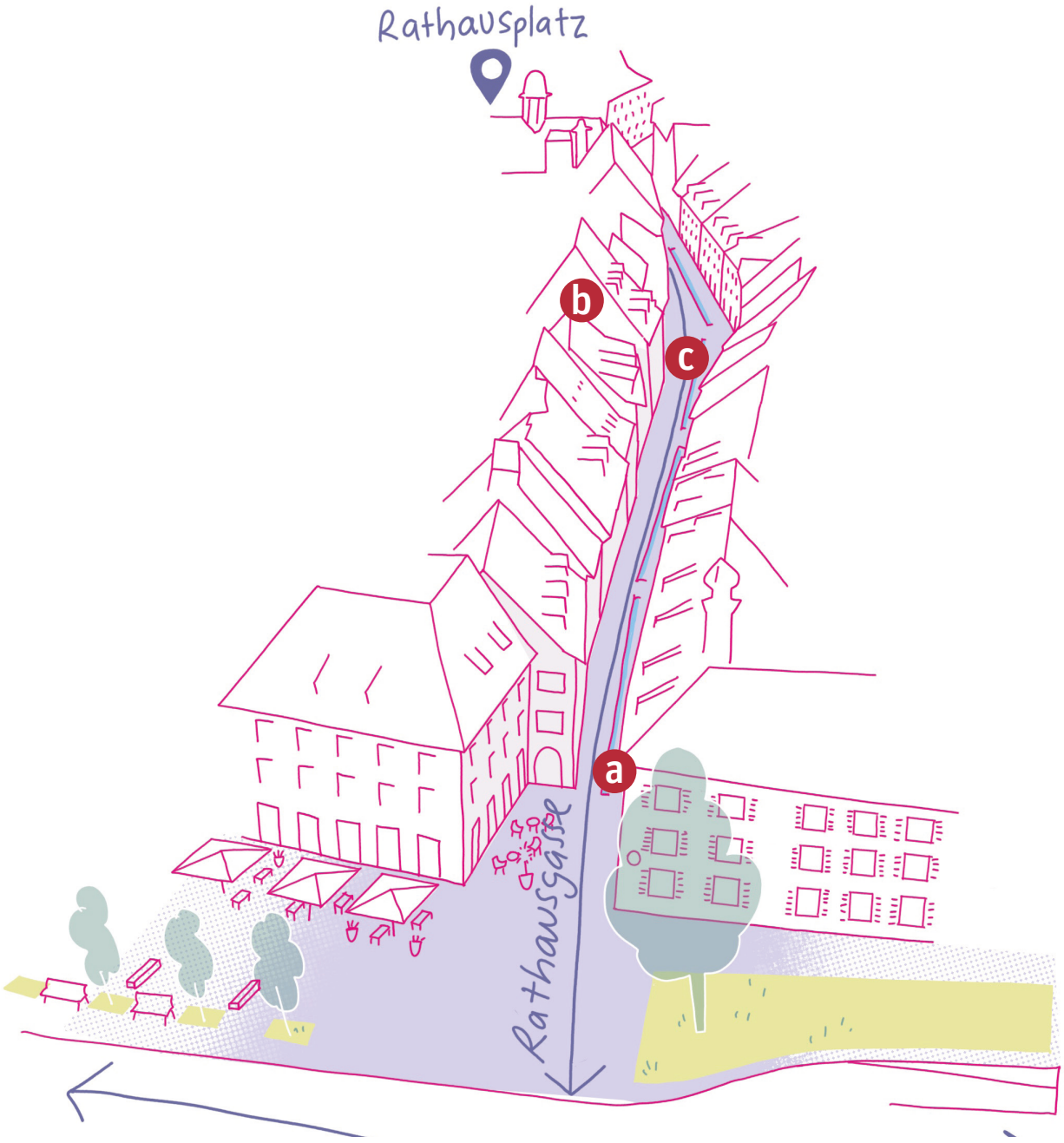
Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Fließende Übergänge ermöglichen
→ Räume für Neues und Experimente anbieten
→ Aufenthaltsqualität, Atmosphäre und Klimafolgenanpassung als Dreiklang verstehen

Die Stadt Freiburg kann durch unkomplizierte Verfahren / Genehmigungen unterstützen. Dabei müssen jedoch Gestaltungsprinzipien sowie klare Vorgaben der Sondernutzungsrichtlinie für die Freiburger Innenstadt (in der jeweils gültigen Fassung) beachtet werden.

In diesem Zusammenhang muss auch die beschränkte Anzahl oder auch die zur Verfügung stehende Fläche für Kundenstopper oder auch Kundenauslagen im öffentlichen Raum beachtet werden; denn eine zu große Anzahl „verschmutzt“ das Erscheinungsbild einer Geschäftsstraße und steht im Widerspruch zur „Inszenierung des Raumes“. Die Schaufenster sind sowohl Visiten- als auch Eintrittskarte einer Geschäftslage. Sie werden bisher aber in der Regel individuell von den jeweiligen Gewerbetreibenden gestaltet. Im Sinn einer individuellen Marke oder auch Adressbildung einer Geschäftslage kann eine abgestimmte Gestaltung (z. B. über Farben oder auch zentrale Produkte) oder auch die Durchführung von regelmäßigen Schaufensterwettbewerben die Besonderheit der Geschäftslage herausstellen.



Lupe Rathausgasse: Ausgangslage

a Die Rathausgasse ist einer der Haupteingänge zur historischen Altstadt und steht daher im Fokus der Wahrnehmung und die Leerstände fallen besonders auf.

b Der Rathausgasse fehlt derzeit ein besonderes Herausstellungsmerkmal, wie z. B. die Konviktstraße eines als inhabergeführte Geschäftslage hat.

c Die Rathausgasse ist eine reine Durchgangsstraße. Es fehlt Sitzgelegenheiten, die Menschen zum Verweilen einladen. Darüber hinaus besteht ein Verbesserungspotenzial hinsichtlich einer attraktiveren Nutzungsstruktur und der Begrünung.

4. RICHTUNG

// Experimentierräume ermöglichen:

Längere Leerstände können mit Pop-up-Stores und anderweitigen Experimentierräumen (wie z. B. Pop-up-Store im ehemaligen Westhoff-Gebäude oder die temporäre Ausstellung des BDA Baden-Württemberg „Gefährdete Arten“ im Public Pool; Ausstellungsraum in der Salzstraße) bespielt werden. Sie steigern die Vielfältigkeit einer Geschäftslage, machen sie regelmäßig – auch für Stammkunden oder auch für „nur“ Vorbeigehende – interessant und steigern die Aufmerksamkeit im Kontext der Innenstadt. Auch hier liegen die wesentlichen Handlungs- und Reaktionserfordernisse auf Seiten der privaten Akteur*innen (Gestaltung der zeitlich befristeten Miet- bzw. Nutzungsverträge; Mietgestaltung; ggf. bauliche / technische Anpassung der Räumlichkeiten an die jeweilige Nutzung). Höhere, auch ordnungsrechtliche Anforderungen können sich z. B. bei temporären gastronomischen Angeboten ergeben. Auch hier kann die Stadt Freiburg durch unkomplizierte Verfahren und / oder Genehmigungen unterstützen.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Freiburg-typische Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt sichern
→ Räume für Neues und Experimente anbieten

// Transparente und schnellere Entscheidungswege ermöglichen:

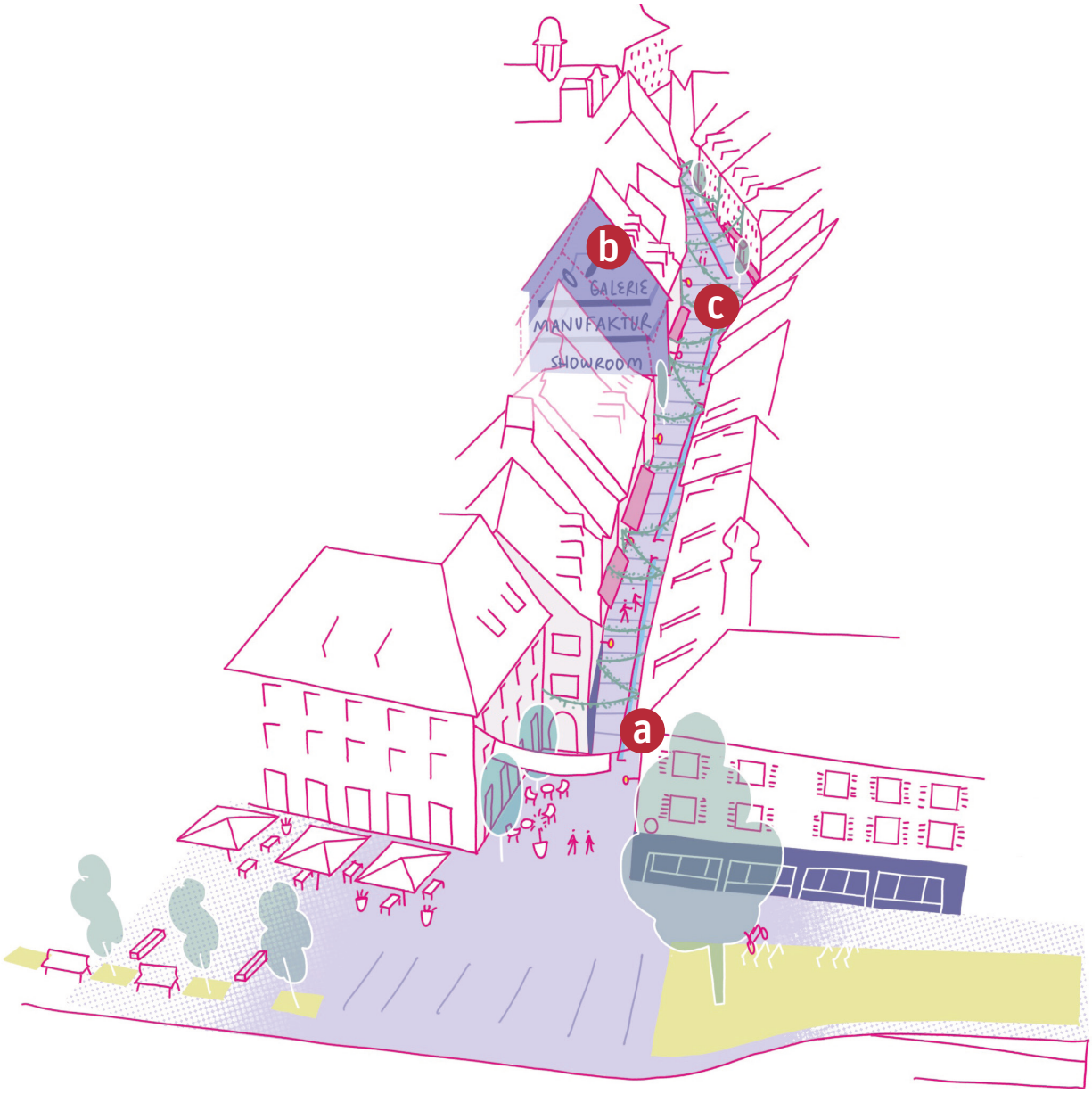
Um individuelle Aktionen / Events in den Geschäftslagen zu kreieren, sind ggf. Genehmigungen durch die Stadtverwaltung einzuholen. Die bisherigen „Wege in die und in der Stadtverwaltung“ sind, da zu kompliziert oder auch zu komplex, zu vereinfachen bzw. zu standardisieren. Hierdurch wird die Entscheidungstransparenz seitens der Stadtverwaltung bei der Realisierung von Einzelevents von Gewerbetreibenden deutlich erhöht und so die Anzahl der individuellen Aktionen erhöht. Ein zentraler Ansprechpartner (Wegweiser, Kümmerer) fungiert zusammen mit der Stadtinitiative Gemeinsam Freiburg e.V. und dem Innenstadtkoordinator als Bindeglied zwischen Verwaltung und Interessenvertretungen einzelner Geschäftslagen (z. B. IG Rathausgasse, Schneckenvorstadt, Konviktstraße).

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Multifunktionalität durch Wohnen, Leben, Arbeiten, Lernen
→ Räume für Neues und Experimente anbieten
→ Nachtkultur ermöglichen und sichern



Lupe Rathausgasse: Impulse für Veränderung

a Ausbildung einer attraktiven Auftaktsituation im Bereich Rotteckring mit Sitzpodest und Bäumen.

b Attraktive Nutzungsstruktur durch Markenbildung mit ansässigen Akteuren und Akteurinnen und einem übergeordneten Leitthema wie einer urbanen Manufaktur.

c Attraktiver öffentlicher Raum durch mehr Begrünung (z. B. Fassadenbegrünung), optisch ansprechende Bodenbeläge und Maßnahmen zur Barrierefreiheit. Darüber hinaus kann ein Beleuchtungskonzept im Einklang mit dem Naturschutz dazu beitragen, die Rathausgasse auch abends und nachts attraktiver zu machen, in dem auf eine angemessene Lichtfarbe und räumliche Wahrnehmbarkeit geachtet wird.

BEST-PRACTICE

> KAISERVIERTEL IN DORTMUND <

Der Bereich um die citynahe Kaiserstraße verfügt schon seit knapp 40 Jahren über eine Werbegemeinschaft. Ursprünglich mit dem Fokus Einkaufen gegründet, betont die aktuelle Werbegemeinschaft Kaiserstraße e. V. die Vielfalt und Individualität sowohl der zentralen Achse (Kaiserstraße) als auch der unmittelbaren Seitenstraßen. Inhaber*innengeführte Geschäfte und individuelle gastronomische Angebote prägen neben zahlreichen Dienstleistungen das vielfältige Angebot direkt neben der Dortmunder Haupteinkaufszone. Neben dem traditionellen, jährlich wiederkehrenden Kaiserstraßenfest sorgen weitere Events im Jahr für hohe Besucher*innenzahlen – und das nicht nur aus der unmittelbaren Nachbarschaft.

WO? Dortmund
WER? Werbegemeinschaft Kaiserstraße e. V.
WAS? Inszenierung Einkaufsviertel

Weitere Informationen unter:
https://www.kaiserstrasse-do.de/ (abgerufen: 20.01.2025)

Abb. 32: [Quelle: storyset]

> LORETTOVIERTEL IN DÜSSELDORF <

Das Lorettoviertel in Düsseldorf ist ein Stadtviertel im Stadtteil Unterbilk, das durch seine wunderbar erhaltenen Häuserfassaden, inhaber*innengeführten Geschäfte, Restaurants und Bars sowie eine Vielzahl von Kreativ-Unternehmen wie Grafiker*innen, Agenturen, Fotograf*innen und Dienstleister*innen geprägt ist. Die Lorettostraße bildet das Zentrum des Viertels. Im Jahr 2018 wurde die Werbegemeinschaft Lorettoviertel e. V. gegründet, ein gemeinnütziger Verein mit zehn Gründungsmitgliedern aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Die Ziele des Vereins umfassen die Förderung von Kooperationen zwischen interessierten Akteur*innen im Viertel, die Stärkung des Handels, der Gastronomie, der Dienstleister und Kreativen, die Weiterentwicklung des Lorettoviertels als Einkaufsviertel, die Erhaltung und Weiterentwicklung eines lebens- und liebenswürdigen Stadtteils, die Unterstützung der Bewohner*innenschaft sowie die Nutzung der Potenziale der Nachbarschaft zur Förderung und Stärkung der Gemeinschaft.

WO? Düsseldorf
WER? Werbegemeinschaft Lorettoviertel e. V.
WAS? Inszenierung eines innerstädtischen Viertels

Weitere Informationen unter:
https://lorettoviertel.com/ (abgerufen: 20.01.2025)

4. RICHTUNG

FACETTE: Funktionale Mischungen: Kultur_Bildung_Wissenschaft

In der Freiburger Innenstadt treffen unterschiedlichste Menschen und Interessensgruppen aufeinander: Freiburger*innen und Touristen*innen, Anwohner*innen und Besucher*innen aus den anderen Stadtteilen, Studierende und Senior*innen, Skater*innen und Konzerthausbesucher*innen. Für all diese Interessensgruppen ist die Freiburger Innenstadt ein wichtiger kultureller und sozialer Treffpunkt.

Die Freiburger Innenstadt ist reich an kulturellen Einrichtungen. Überregionale Institutionen wie das Konzerthaus, das Theater und das Freiburger Münster müssen sich ihrer Aufgabe und Verantwortung bewusst sein, nicht nur eine Klientel zu bedienen, sondern eine Vielzahl von Menschen anzusprechen. Die Institutionen und Veranstaltungen müssen weiterhin so offen einladen, ihre jeweilige Blase für andere Zielgruppen öffnen, um so auch in Zukunft Anlässe und Räume zu schaffen, in denen Begegnungen und Erlebnisse vielfältiger Art stattfinden können und ein gemeinsamer Austausch möglich wird. Dies gilt in besonderem Maße für wichtige, repräsentative Institutionen wie die Universität Freiburg, aber auch städtische Eigenbetriebe und Dienststellen wie das Theater oder die Stadtbibliothek. Die zentrale Lage verpflichtet die Universität das gemeinschaftliche, innerstädtische Leben mitzugestalten und einen niederschwelligen Zugang zur Bildung zu ermöglichen.

Die Innenstadt dient als stadtweiter und regionaler Treffpunkt insbesondere für junge Menschen. Diese Gruppen benötigen Räume und Treffpunkte ohne Konsumzwang, dafür aber mit einem vielfältigen Angebot zur freien Entfaltung und Kooperation. Als positives Beispiel ist hier der Freiburger Tanzbrunnen zu nennen. Der stillgelegte Brunnen dient an lauen Sommerabenden als Treffpunkt. Es gibt keinen Eintritt oder Konsumzwang, sondern die Tanzabende werden selbst organisiert.

// Multifunktionale Neucodierung gestalten:

Durch eine multifunktionale Nutzung bestehender Räume können neue Synergien entstehen und die Räume über die eigentliche Kernutzung (szeit) hinaus genutzt werden. Dies ermöglicht neben dem Anreichern von Angeboten für verschiedenste Zielgruppen auch die Steigerung des Sicherheitsempfindens und der Attraktivität der Räume. Gerade die bisher monofunktional durch den Handel genutzten Räume können von einer sekundären Nutzung außerhalb der Öffnungszeiten durch Gastronomie, Kultur und Nachtleben besonders profitieren. Aber auch soziale Angebote können geschaffen werden. So sollen Schulen / Kirchen / die Universität abends und am Wochenende ihre Räume für andere feste Gruppen (Vereine, Parteien, VHS-Kurse) öffnen. Plätze, Sportanlagen, Pausenhöfe und Parkanlagen sollen offen und multifunktional gestaltet werden, um eine Gleichzeitigkeit oder Aufeinanderfolge verschiedener Nutzungen zu ermöglichen.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Freiburg-typische Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt sichern
→ Mehrdimensionale Leitfunktionen stärken
→ Alltagsfunktionen der Innenstadt stärken

// Moderne Bibliotheken entwickeln:

In der zunehmend vielfältigen Bildungslandschaft nehmen Bibliotheken eine Schlüsselrolle ein. Sie haben das Potenzial als konsumarme Orte einen niedrigschwelligen Zugang zu Bildung für verschiedene Altersgruppen und Herkünfte zu ermöglichen. So tragen sie zum Konzept des lebenslangen Lernens bei. Bereits jetzt gibt es durch die Freiburger Stadtbibliothek Angebote wie Sprachcafés oder Gaming-Nachmittage für Kinder und Jugendliche. Mit einem breiten Angebot für Vernetzung, Kreativität, demokratische Meinungsbildung und Sprachförderung kann die Stadtbibliothek auch in Zukunft eine Schlüsselrolle übernehmen und zu einem Dritten Ort werden. Die Bibliotheken in Skandinavien und in den Benelux Staaten sind hier als Vorbild zu benennen. Ein Beispiel hierfür ist das Forum Groningen, welches neben einer Bibliothek auch weitere Nutzungen wie Kino, Smartlab und Gastronomieangebote unter einem Dach vereint. Diese Kombination aus Nutzungen ermöglicht es ein breites Spektrum an Zielgruppen anzusprechen und zu einem offenen Begegnungsort zu werden.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Horizontale und vertikale Mischungen realisieren
→ Kindern und Jugendlichen Raum geben
→ Alltagsfunktionen der Innenstadt stärken

4. RICHTUNG

// Kunst und Kultur als Ausdruck einer vielfältigen und diversen Gesellschaft nutzen:

Freiburg kann Kunst und Kultur verstärkt nutzen, um seiner kulturellen Diversität Ausdruck zu verleihen und so weiter zu einem gemeinsamen Identitätsgefühl beizutragen.
Das Freiburger Stadttheater repräsentiert die Kunst der klassischen Kultursparten in der Innenstadt. Darüber hinaus ist das Theater im Marienbad als positives Beispiel zu nennen, wie Theater ein (nicht ausschließlich) junges Publikum erreichen kann und mit Mitmachangeboten zur Belebung beitragen kann. Ein weiteres positives Beispiel ist das Literaturhaus, welches mit seinem Angebot ein vielfältiges Publikum erreicht. Neben der Förderung der klassischen Kultursparten ist es wichtig, einen möglichst inklusiven niedrigschwelligen Zugang zu nicht-kommerziellen und vielfältigen Kunst- und Kulturformen zu ermöglichen. Dies kann z. B. durch Kunst und Aktionen im öffentlichen Raum oder durch Kooperation von Einzelhandel und lokalen Künstler*innen ermöglicht werden. Um die Vielfältigkeit der Gesellschaft strukturell abzubilden, kann diese verstärkt bei der Programmplanung, Kommunikation von Angeboten und der Besetzung von Gremien berücksichtigt werden.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ In der Innenstadt gemeinsam arbeiten
→ Kindern und Jugendlichen Raum geben
→ Freiburg-typische Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt sichern

Ebenfalls kann eine gezielte Förderung und der Austausch von Erfahrungen und Sichtweisen dazu beitragen Barrieren abzubauen und offen einzuladen.

// Unperfekte und überraschende Räume für Aneignung / Experimente ermöglichen:

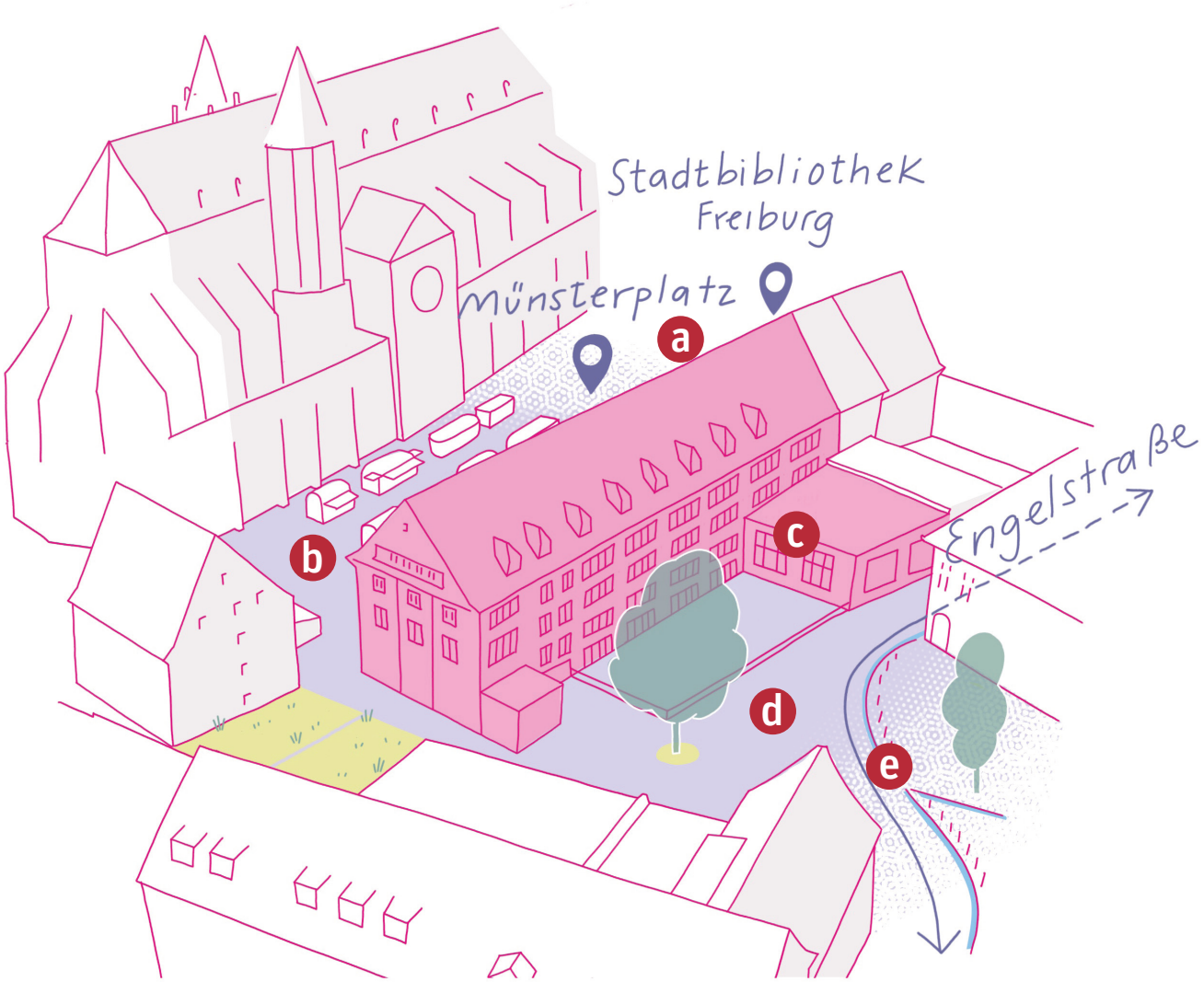
Neben kuratierten Räumen benötigt die Freiburger Innenstadt Experimentierräume, welche gemeinsam bespielt, entdeckt und eigenständig gestaltet werden können. Auch in der dicht bebauten Freiburger Innenstadt gibt es diese „unentdeckten“ Orte. Für eine Aneignung muss ein gemeinsames Vorgehen gefunden werden, um die Frage nach Verantwortung und Haftung, sowie finanzieller Förderung zu klären und bei dem Übergang in dauerhafte Strukturen zu unterstützen. Um die Genehmigung für Experimentierräume zu vereinfachen, können z. B. Generalgenehmigungen für Orte erteilt werden, um einen Rahmen für eine zukünftige Aneignung und Projekte zu definieren. Positive Beispiele für Experimentierräume gibt es bereits: Im Zuge des ZIZ wurden von der FWTM seit 2022 mehrere Pop-up-Stores in der Freiburger Innenstadt konzipiert und in Kooperation mit lokalen Akteur*innen erfolgreich umgesetzt.
Beispielsweise im ehemaligen Westhoff-Gebäude mit einem abwechslungsreichen Konzept aus Gastronomie, Einzelhandel, Kunst und Kulturveranstaltungen.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Räume für Neues und Experimente anbieten
→ In der Innenstadt gemeinsam arbeiten



Lupe Stadtbibliothek und Umfeld: Ausgangslage

a Die zentrale Lage der Bibliothek bietet Potenzial zur Neuprogrammierung.

b Die Adressbildung der Stadtbibliothek ist unklar.

c Es gibt in der Stadtbibliothek bereits ein Angebot, um ein breites Publikum anzusprechen. Dieses könnte weiter ausgebaut werden.

d Der Platzbereich zwischen der Stadtbibliothek und Synagoge bietet aktuell wenig Qualität zum Verweilen.

e Der Platz bietet mit dem großen Baumbestand und dem Freiburger Bächle ein großes Potenzial für Klimaanpassungsmaßnahmen und einen erweiterten Nutzungsfreiraum der Bibliothek.

4. RICHTUNG

// Subkultur fördern und kulturelles Leben in der Innenstadt präsent machen:

Für die Förderung von vielfältigen Kulturangeboten in der Innenstadt ist die Verfügbarkeit von Räumen besonders wichtig. Diese Raumbedarfe können über (Sub-)Kulturkataster, flexiblere Nutzungspraktiken vorhandener Angebote und Infrastrukturen z. B. durch eine Vereinfachung von Nutzungsänderungen im Baurecht und eine adäquate Vermittlung von Räumen gefördert werden. Die großen Kulturinstitutionen in der Innenstadt können ihre Foyers und Vorbereiche dazu nutzen, stärker mit der Innenstadt in Kontakt zu treten. Die Stadt kann Vereine, Kunst- und Kulturschaffende dabei unterstützen Ausstellungen und Veranstaltungen an bisher ungewöhnlichen Orten zu organisieren und die Innenstadt weiter zu beleben. Auch über die Förderung von Zwischennutzungen z. B. über Generalgenehmigungen können Geschäftslagen wie die Rathausgasse nachhaltig profitieren.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Freiburg-typische Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt sichern
→ Mehrdimensionale Leitfunktionen stärken
→ Räume für Neues und Experimente anbieten

// Club- und Nachtkultur in der Innenstadt fördern:

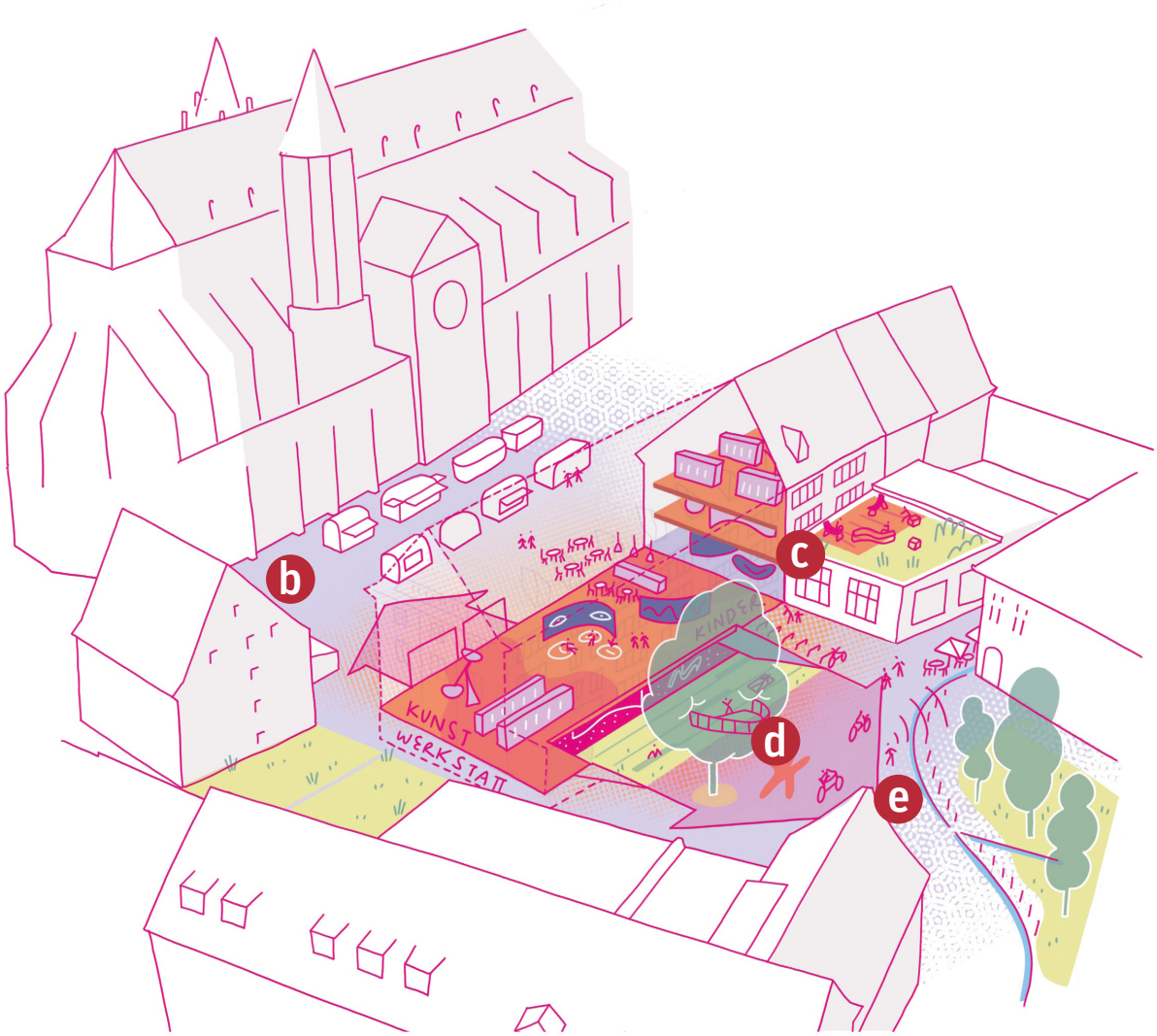
Die Club- und Nachtkultur ist Teil der Freiburger Innenstadt. Hier entstehen Orte der (kulturellen) Vielfalt und Toleranz, welche die Innenstadt bereichern. Darüber hinaus ist die Club- und Nachtkultur ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor für die Stadt. Die Stadt Freiburg erarbeitet in diesem Zuge aktuell eine Potenzialanalyse für Clubs und Musikspielstätten mit dem Ziel, mögliche Potenzialräume für Clubs und Musikspielstätten in Freiburg zu skizzieren und Empfehlungen für eine Integration nachtkultureller Nutzungen zu formulieren.

Handelnde Akteur*innen:

Stadtverwaltung | FWTM | Gewerbetreibende | Öffentliche Institutionen | Privatpersonen | Immobilieneigentümer*innen | Vereine

Mit der Handlungsempfehlung können folgende Ziele umgesetzt werden:

→ Nachtkultur ermöglichen und sichern
→ Vorausschauend gestalten und steuern



Lupe Stadtbibliothek und Umfeld: Impulse für Veränderung

a Die Bibliothek wird weiterentwickelt mit einer attraktiven Möblierung und noch mehr vielfältigen Funktionen und Angeboten aus den Bereichen Kultur, Bildung und Wissenschaft.

b Es wird eine offene Erdgeschosszone mit beidseitiger Adressbildung und niederschwelligem Zugang geschaffen.

c Die Möglichkeit des konsumfreien Aufenthalts wird offensiver beworben, um das Haus noch offener und niedrigschwelliger darzustellen.

d Die Nutzungsangebote der Bibliothek werden z. B. durch einen Lesegarten auf dem Platzbereich angereichert.

e Schattige Sitzbereiche (unterhalb des Bestandsbaums oder auf dem Münsterplatz) und Wasserelemente entlang des Bächles werden als Klimaanpassungsmaßnahme eingerichtet.

BEST-PRACTICE

> FREIRAUM <

Der offene Projektraum und Treffpunkt im Museum für Kunst und Gewerbe in Hamburg lädt die Besucher*innen, Mitarbeitenden und die Nachbarschaft zum Verweilen, Lesen und Diskutieren ein. Der Freiraum ist während der Öffnungszeiten kostenfrei für alle zugänglich. In Zusammenhang mit den aktuellen Ausstellungen wird der Raum temporär in Kooperation mit Initiativen und der Stadt Hamburg bespielt. Der Freiraum des Museums ist ein gelungenes Beispiel, das zeigt, wie Museen eine Brücke zur Stadtgesellschaft bilden können und diese in ihr Haus einladen können.

WO? Hamburg
WER? Museum für Kunst und Gewerbe
WAS? Schnittstelle zwischen Hochkultur und Innenstadt

Weitere Informationen unter:
https://www.mkg-hamburg.de/freiraum
(abgerufen: 10.01.2025)

> POP-BÜRO <

Das Pop-Büro der Region Stuttgart ist eine zentrale Anlaufstelle für Künstler*innen und Beteiligte der Popkultur. Es unterstützt lokale Akteur*innen der Musik- und Kreativwirtschaft bei der Förderung, Entwicklung und Planung ihrer Projekte und Ideen. Das Pop-Büro unterstützt die Jugendkultur und fördert die regionale Musikszene über Konzerte an ungewöhnlichen Orten, Workshops in Tonstudios oder ein Festival. Es bildet ein Netzwerk für Kulturschaffende und engagiert sich in der Weiterbildung. Die Koordinierungsstelle Nachtleben vermittelt zwischen den Bedürfnissen von Clubs und Bars, Anwohner*innen und der Stadtverwaltung. Das Pop-Büro bildet die zentrale Anlaufstelle zur Förderung für Popmusik, Popkultur und regionale Musikwirtschaft und trägt so zu einer lebendigen Kulturszene in der Region bei.

WO? Region Stuttgart
WER? Wirtschaftsförderung Region Stuttgart Gmbh und der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH
WAS? Förderung für Musik-, Pop- und Jugendkultur

Weitere Informationen unter:
https://www.popbuero.de/
(abgerufen: 10.01.2025)

FACETTE: FUNKTIONALE MISCHUNGEN: KULTUR_BILDUNG_WISSENSCHAFT

> FORUM GRONINGEN <

Das Forum Groningen steht im Zentrum der gleichnamigen niederländischen Stadt. Von Bibliothek, Kino, Museum bis Smartlab werden hier die unterschiedlichsten Nutzungen und Funktionen unter einem Dach vereint. Ziel ist es Besucher*innen Zugang zu verschiedenen Medien zu ermöglichen und die Grenzen zwischen ihnen zu verwischen. Mit seinem vielfältigen Angebot spricht das Forum ein breites Spektrum an Nutzer*innen an. Auffällig ist auch der Wechsel zwischen privaten und öffentlichen Bereichen, der sich durch das Gebäude zieht. Als modernes Kulturzentrum, das neben der Stadtbibliothek eine Vielzahl von Nutzungen vereint, zeigt das Forum Groningen wie ein Kulturzentrum zum Herz der Stadt werden kann.

WO? Groningen
WER? Stadt Groningen
WAS? Moderne Bibliothek und Kulturzentrum

Weitere Informationen unter:
https://forum.nl/en
(abgerufen: 11.01.2025)

Abb. 33: [Quelle: storyset]

> HAUS DES WISSENS <

Das Haus des Wissens in Bochum vereint verschiedene Institutionen wie die Volkshochschule, die Stadtbücherei und Universitätsräume in einem Gebäudekomplex zu einem öffentlich zugänglichen Lern- und Begegnungsort. Durch die Kombination aus Lernen, Arbeiten und Genießen wird eine besondere Atmosphäre geschaffen, welche für alle zugänglich ist. Es ist ein offener Raum, in dem Bildung, Kreativität und demokratische Teilhabe von allen erfahren werden kann und nicht an Konsum gebunden ist. Das Projekt ist Teil der Bochumer Stadtstrategie und soll in den kommenden Jahren in einem knapp 100 Jahre alten, leerstehenden Backsteingebäude umgesetzt werden. Vorgesehen ist neben den oben genannten Nutzungen u. a. eine Markthalle und ein Dachpark. Aus der Kombination der verschiedenen Nutzungen sollen Synergieeffekte folgen und die verschiedenen Nutzendengruppen zueinander geführt werden. Hiervon wird sich ein verstärkter Austausch zwischen den verschiedenen sozialen Milieus und Altersgruppen versprochen.

WO? Bochum
WER? Stadt Bochum
WAS? Umbau der ehm. Post zur Bildungslandschaft

Weitere Informationen unter:
https://www.bochum.de/Haus-des-Wissens
(abgerufen: 11.01.2025)

5. KURS NEHMEN UND KURS HALTEN

Das Strategiekonzept Innenstadt, verstanden als Kompass für zukunftsfähige Funktionen und Nutzungen in der Freiburger Innenstadt, ist in einem gemeinschaftlichen und engagierten Arbeitsprozess entstanden. Dabei fungiert der Kompass als ein Impuls für eine starke und attraktive Innenstadt.

Ausgehend von einer heute bereits guten Position der Freiburger Innenstadt diente der Prozess dazu, Zielrichtungen für den Umgang mit dem Funktions- und Nutzungswandel zu erarbeiten und strategische Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen, wie und mit welchen Akteur*innen Strukturen für eine starke und attraktive Freiburger Innenstadt aufgebaut bzw. erhalten werden können.

Gerade in Zeiten großer Herausforderungen und Veränderungen ist der Kompass ein wertvolles Instrument, zielgerichtete Wege für die Zukunft der Innenstadtentwicklung aufzuzeigen. Darüber hinaus beschreiben die Handlungsempfehlungen ein Portfolio an Möglichkeiten, den Funktions- und Nutzungswandel aktiv zu gestalten.

Zukunftswege gemeinsam gehen

Die vergleichsweise gute Ausgangslage der Freiburger Innenstadt und das vorhandene starke und erfolgreiche Engagement der Innenstadtakteur*innen sind eine stabile Basis für tragfähige Zukunftsentwicklungen. Das Strategiekonzept Innenstadt soll produktive Kräfte freisetzen, Prioritäten für die Funktions- und Nutzungsstruktur erkennbar machen und es ermöglichen, gemeinsam ins Handeln zu kommen. Es versteht sich somit als Einladung und Motivation für die Aufbruchstimmung in einer Innenstadt, die eine transformative Kraft hat. Gleichermaßen hat der Prozess gezeigt, dass dies nur in der gemeinsamen Verantwortung, dem Austausch und Verständnis unterschiedlicher Sichtweisen gelingen kann. Die Weiterentwicklung der Innenstadt ist eine Gemeinschaftsaufgabe!

Mit dem „Kompass in der Hand“, der Zukunft im Blick, einer Offenheit für Neues und in Teilen Unbekanntes, der Übernahme von Eigenverantwortung und Eigeninitiative sowie Durchhaltevermögen sind Wandel und Veränderung gemeinsam gestaltbar. Dabei ist das Konzept nicht das Ende eines gemeinsamen Arbeitsprozesses, sondern versteht sich als Signal zum gemeinsamen Handeln für eine starke, proaktive und mutige Innenstadtbewegung und als Aufforderung zum weiteren Dialog.

Gemeinsam Kurs auf die Zukunft setzen!

6. Anhang

6.1 Zielszenario für den Flächennutzungsplan 2040 mit integriertem Landschaftsbild, siehe Drucksache G-22/064

6.2 Stadtteilleitlinien Innenstadt mit Freiraumkonzept, siehe Drucksache G-19/142

6.3 Tangierende städtebauliche Fachkonzepte und Studien:

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2018 beschlossen)
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept (2020 beschlossen)
- Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose (2022 beschlossen)
- Klimaanpassungskonzept Hitze (2019 beschlossen)
- Klimaanpassungskonzept Regenwasser (2024 beschlossen)
- Klimamobilitätsplan Freiburg 2030 (2023 beschlossen)
- Radverkehrskonzept (2020 beschlossen)
- Verkehrsentwicklungsplan (2020 beschlossen)
- Stadt- und Landschaftsbildanalyse (2021 beschlossen)
- Fortführung Tourismuskonzept (2024 beschlossen)
- Beherbergungskonzept (2021 beschlossen)
- Handlungskonzept barrierefreie Innenstadt (2021 beschlossen)
- Digitalisierungsstrategie (2019 beschlossen)
- Potenzialanalyse Clubs und Musikspielstätten Bauhöhenkonzept (im Prozess)
- Beleuchtungskonzept
- Biodiversitäts-Check urbaner und suburbaner Räume
- und weitere…

6.4 Freiburger Projekte im Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ):

Im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) setzt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ um und fördert Städte und Gemeinden bei der Erarbeitung von Konzepten und Handlungsstrategien zur Stärkung der Innenstädte im Funktionswandel. Unterstützt wird vorrangig die Erstellung von Konzepten, die die Zukunftsentwicklungen von Innenstädten adressieren. Die Projekte starteten zum Jahreswechsel 2022 / 2023 und laufen bis August 2025.

Im Freiburger ZIZ nimmt das Strategiekonzept eine zentrale, übergeordnete Rolle ein und dient als Bindeglied zwischen den anderen Teilprojekten. Die Bausteine im Freiburger ZIZ wurden parallel bearbeitet und stehen in wechselseitiger Verbindung zueinander. Neben dem Strategiekonzept besteht das Gesamtfördervorhaben ZIZ in Freiburg aus folgenden Teilprojekten, die zusammen mit der FWTM im Förderzeitraum bearbeitet werden:

Integriertes Aufenthalts- und Begrünungskonzept und Umsetzungsplanung für Klimaanpassungsmaßnahmen
Aufgrund der steigenden Dringlichkeit der Anpassung an den Klimawandel und die damit verknüpfte gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes, haben diese Themen einen besonderen Fokus im ZIZ und stellen eigene Teilbausteine dar. Das Strategiekonzept weist mit übergeordneten Aussagen Bezüge zu diesen Teilbausteinen auf.

Gerade in der hochfrequentierten Innenstadt geht es vor allem um die Erholungsnutzungen und die Aufenthaltsqualität der Flächen. Das „Langfristige Konzept zur Verbesserung der Begrünungs- und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt“ hat das Ziel, die Freiburger Innenstadt mit begrünten Freiräumen und schattigen Aufenthaltsplätzen aufzuwerten und zeitgemäß an die zunehmenden Hitzesommer anzupassen. Das Konzept soll für die kommenden Jahrzehnte die Standorte für Bäume, Sitzplätze und qualitätvolle grüne Aufwertungen definieren und sichern.
Als eine erste Umsetzungsmaßnahme werden sogenannte „Bauminseln“ – schattige Sitzplätze unter Bäumen - entlang der Kaiser-Joseph-Straße und an einigen angrenzenden Plätzen schon ab 2025 realisiert. Diese sind Teil der „Kampagne Grünoasen“ und sollen den zukunftsgewandten Weg zu einer grüneren und kühleren Stadt anbahnen.

Organisationskonzept City-Initiative-Gründung der Stadtinitiative „Gemeinsam Freiburg e. V.“
Der Einzelhandel spielt nach wie vor eine wichtige Rolle für die Freiburger Innenstadt. Um eine Stärkung des Handels auch von sich heraus voranzutreiben hatte der Baustein „City-Initiative“ zum Ziel, die in Freiburg bis dato einzeln organisierten Händlervereinigungen durch eine zentrale Interessensvertretung zu ersetzen. Die Stadtinitiative „Gemeinsam Freiburg e. V.“ wurde im September 2024 gegründet und versteht sich übergreifende Organisation aller Gewerbetreibenden. Sie soll künftig die Anliegen des Handels, der Gastronomie, der Dienstleistungen, der Immobilienbesitzenden und der Kultur gebündelt vertreten.

Sie versteht sich gegenüber Politik, Stadtverwaltung und FWTM als Ideengeberin, Sparringspartnerin und Umsetzungs-Unterstützerin für alle gemeinsamen Innenstadt-Themen. Ziel ist es, dass diese in Zukunft ihre Anliegen gut vernetzt austauschen, abwägen und bündeln und gemeinsam Lösungsansätze zur Stärkung der Innenstadt erarbeiten und umsetzen können.

Neue Innenstadtwebsite
Der Erfolg und die Wirkung der Angebote und Aktivitäten zur Steigerung der Attraktivität einer Innenstadt hängen auch vom entsprechenden Marketing ab. Mit einer neuen Innenstadtwebsite soll eine aktuelle Übersicht des Einzelhandelsangebotes, der Aktivitäten und Nutzungsoptionen für Tourist*innen, aber auch für Einheimische geschaffen werden.

Pop-up-Stores
Der Baustein „Pop-up-Stores“ dient der kurzfristigen Belebung von Leerständen sowie dem Ausprobieren von neuen Konzepten für Einzelhandel, Bildung, Kultur, Gastronomie im Sinne eines attraktiven Nutzungsmix. Gleichzeitig soll jungen und regionalen Klein — und Kleinstunternehmen sowie Kunst und Kulturschaffenden ermöglicht werden, den stationären Einzelhandel in der Innenstadt für sich und ihre Angebote zu erproben.

Neugestaltung Colombipark
Als historischer Park im Herzen Freiburgs stellt der Colombipark eine bedeutsame, innenstadtnahe Grünfläche für unterschiedliche Nutzer*innengruppen dar. Durch eine gezielte Umgestaltung soll der Park attraktiver und multifunktional gestaltet werden. Mit dem Bau eines neuen Spielplatzes sollen die Angebote in der Innenstadt für Kinder erweitert werden.

Verfügungsfonds
Die beschriebenen Teilprojekte werden durch den Verfügungsfonds ergänzt. Durch kleinere, umsetzbare Projekte und Initiativen wird eine zusätzliche Möglichkeit der Teilhabe für unterschiedliche Akteur*innen und Interessensgruppen der Innenstadtentwicklung geschaffen. Mit dem Verfügungsfonds sollen unbürokratisch investive und nicht-investive Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt Freiburgs gefördert werden. Neben den Maßnahmen an sich soll damit auch das Engagement der Nutzer*innen und Akteur*innen der Innenstadt selbst gefördert und gestärkt werden.

6.5 Klimaanpassungskonzept Handlungsfeld „Hitze“, Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan Altstadt, Wiehre, Oberau (S. 195), siehe Drucksache G-19/014

6.6 Förderprogramm Kühlende Erholungsräume, siehe Drucksache G-22/ 024

6.7 Klimaanpassungsstrategie inkl. Aktionsplan Klimaanpassung, siehe Drucksache G-25/023

6.8 Potenzialanalyse zur Dachaufstockung, siehe Drucksache G-20/130

ANHANG

FREIBURG

Auftraggeberin

Stadt Freiburg
Stadtplanungsamt
stadtplanungsamt@stadt.freiburg.de

Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg im Breisgau
www.freiburg.de

Prozessbegleitung | Konzeption | Beteiligung | Moderation

Junker + Kruse
Stadtforschung Planung

Pesch Partner
Architektur Stadtplanung GmbH

büro frauns
kommunikation | planung | marketing

Mai 2025