

## **Quartiersleitlinien Belchenstraße/ Blauenstraße** Öffentliche Informationsveranstaltung (digital)

Mittwoch, den 17. November 2021, 19 bis ca. 20:15 Uhr

Anhang  
Weitere Informationen

**Präsentationsfolien der Online-Information**  
**[freiburg.de/qbb](http://freiburg.de/qbb)**



### **Ablauf des Dialogverfahrens**

Aufgrund der pandemischen Lage wurde die ursprünglich in Präsenz geplante Auftaktveranstaltung als Onlinekonferenz durchgeführt. Ca. 60 Bürger\_innen sind der Einladung gefolgt. Die Veranstaltung diente vor allem der Information zum Anlass und zum Ziel des Vorhabens sowie der aktuellen Projektstände.

Begleitend zu den jeweiligen Präsentationen bestand die Möglichkeit, Fragen und Anmerkungen mittels Chat zu übermitteln. Zahlreiche Fragen zu den konkreten Projekten konnten direkt im Anschluss an die Präsentationen durch die relevanten Ansprechpartner beantwortet werden.

Für weitere Informationen sind auf der oben genannten Projektwebpage weitergehende Hinweise und Links zu den einzelnen Projektvorhaben zu finden. Dort können Sie sich bei Interesse eingehender mit deren Inhalten auseinandersetzen.

Weitere Anmerkungen aus dem Chat befassten sich bereits mit konkreten Problemstellungen im Quartier, auf die ggf. im Rahmen der Quartiersleitlinien Antworten gefunden werden können. Diese Anmerkungen wurden von uns gesammelt und werden Gegenstand der kommenden Präsenzveranstaltungen sein.

Im Zuge des weiteren Verfahrens sollen zwei Präsenzveranstaltungen den Austausch vor Ort mit der Stadtteilbevölkerung ermöglichen. Das Hinterfragen aktueller und geplanter Entwicklungen sowie das Einbringen konkreter Vorschläge durch die Teilnehmenden wird der Fokus dieser Präsenzworkshops sein.

Die Präsenztermine des Dialogverfahrens müssen neu terminiert werden. Eine Information erfolgt über die oben genannte Projekthomepage und zusätzlich via Mail an die Teilnehmenden.

### **Übersicht der Projekte und Vorhaben der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)**

Die Präsentationsfolien geben den aktuellen Stand der Projekte wieder. Es wurden Projekte verschiedener Zeithorizonte vorgestellt:

- bereits realisiert / in Realisierung
- 2 bis 5 Jahre
- perspektivische Überlegungen

Die Quartiersleitlinien werden insb. für noch nicht in Realisierung befindliche Projekte eine Bindungswirkung haben.

gez.

19. November 2021

Dr. Henning Stepper, Anne Krämer



# Quartiersleitlinien Belchenstraße/ Blauenstraße

Öffentliche Online-Informationsveranstaltung  
17. November 2021



Herzlich Willkommen!



# Herzlich Willkommen!



## Stadt Freiburg

vertreten durch:

Roland Jerusalem, Leitung Stadtplanungsamt  
Robert Staible, Leitung Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung

Pieter Van der Kooij, Projektleitung | Abteilung Stadtentwicklung  
Priska Leber, Projektassistenz | Abteilung Städtebau und Wohnen



Anne Krämer  
kooperative  
Stadtentwicklung

Arbeitsgemeinschaft

**MESS Stadtplaner Amann & Gross PartGmbH**

**Anne Krämer | kooperative Stadtentwicklung**

vertreten durch:

Anne Krämer, kooperative Stadtentwicklung  
Florian Groß, MESS  
Dr. Henning Stepper, MESS

# Herzlich Willkommen!



## Freiburger Stadtbau GmbH

vertreten durch:

Birgit Weiß, Abteilung Bauen



## Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

vertreten durch:

Andreas Kimling, Direktion Freiburg - Sparte Portfoliomanagement

## Fahrplan durch die heutige Veranstaltung!



### 19 bis ~ 19:45 Uhr

- Roland Jerusalem Begrüßung und **Bedeutung des Verfahrens** für die Stadt Freiburg
- Robert Staible Kurzerläuterung **Soziale Erhaltungssatzung**
- Birgit Weiß **FSB - Projekte** & Entwicklungsperspektiven / Vertiefung „**Uffhauser Karree**“
- Andreas Kimling **BImA - Projekte** und Entwicklungsperspektiven
- Henning Stepper Was sind **Quartiersleitlinien** und welche Bedeutung hat **Ihre Mitwirkung?**

### 19:45 bis ~ 20 Uhr

- Anne Krämer Einordnung **erste Rückmeldungen**
- Roland Jerusalem Verabschiedung und **Ausblick**

## Einführung und Begrüßung



### **Bedeutung des Verfahrens für die Stadt Freiburg**

Roland Jerusalem

Leitung Stadtplanungsamt

# Warum Leitlinien für Ihr Quartier?



Räumliches Leitbild der Stadt Freiburg  
„Die Stadt weiterentwickeln, Freiburg bleiben!“

drei zentrale Grundsätze für die Freiraum- und Siedlungsentwicklung

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

Gesucht für das Quartier Belchenstraße/ Blauenstraße:

- Eine integrierte Gesamtidée, unter der die zukünftige Entwicklung des Quartiers stattfinden kann.
- Gemeinsam mit Ihnen als Anwohnerinnen und Anwohner wollen wir diese Leitlinien erarbeiten.
- Wir Danken für Ihr Interesse und Ihre Mitwirkung!



# Ein Quartier im Wandel!



Zahlreiche Neuentwicklungen in den vergangenen Jahren...

1. BlmA: Verkauf/ Neuentwicklung Gisinger „Sonnenhöfe“
2. Stadt: Sanierung/ Erweiterung KiTa Tausendfüher
3. FSB: Neuentwicklung Belchenstraße 8/ 10
4. Stadt: Umgestaltung Josef-Brandel-Anlage
5. FSB: Modernisierung/ Aufstockung Belchenstraße 12-34
6. BlmA: Sanierung Mehrfamilienhaus + D-FR-KiTa
7. BlmA: teilw. Qualifizierung Bestand durch Anbau Balkone



# Ein Quartier im Wandel!



## Zahlreiche Neuentwicklungen in den vergangenen Jahren...

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



# Ein Quartier im Wandel!



## Grundlage der Entwicklungen seit 2011...



## Städtebauliches Entwicklungs- und Zukunfts-Konzept

Freiburg-Haasloch zwischen Uhlhäuser Straße und Feldbergstraße



# Ein Quartier im Wandel!



## Grundlage der Entwicklungen seit 2011... >>> Gebäudezustand und Modernisierungsbedarf

Stufe	Kriterien	Anzahl Hauptgebäude	%
1-2	Neubau nicht älter als 10 Jahre oder wie Neubau, bereits umfassend modernisiert	5	3,74
2-3	Gebäude mit guter Substanz, aber leichten Mängeln, renovierungsbedürftig Merkmale: Zustand der Hauseingänge, Treppen, Türen, Fenster, Simse, kleine Putzschäden	47	43,93
3-4	Gebäude mit schlechter Substanz, modernisierungsbedürftig Merkmale: Dach, Putz, Tapeten, Wandverkleidung, Kamina, Fenster- und Türstürze, Treppenstufen, Belichtung, fehlende Isolierung, Raumaufteilung, sanitäre Anlagen	55	51,40
4-5	Gebäude mit angegriffener Substanz Renovierung nur unter Einsatz erheblicher Mittel Merkmale: Stützen, Träger, Dachkonstruktion, Kamina, Fach- und Mauerwerk, sanitäre Anlagen	1	0,93
gesamt		107	100



# Ein Quartier im Wandel!



## Grundlage der Entwicklungen seit 2011... >>> Städtebauliche Untersuchung

- Kategorie 1:**  
Fläche für städtebauliche Neuordnung
  
- Kategorie 2:**  
Bauliche Ergänzung z.B. Dachaufstockung



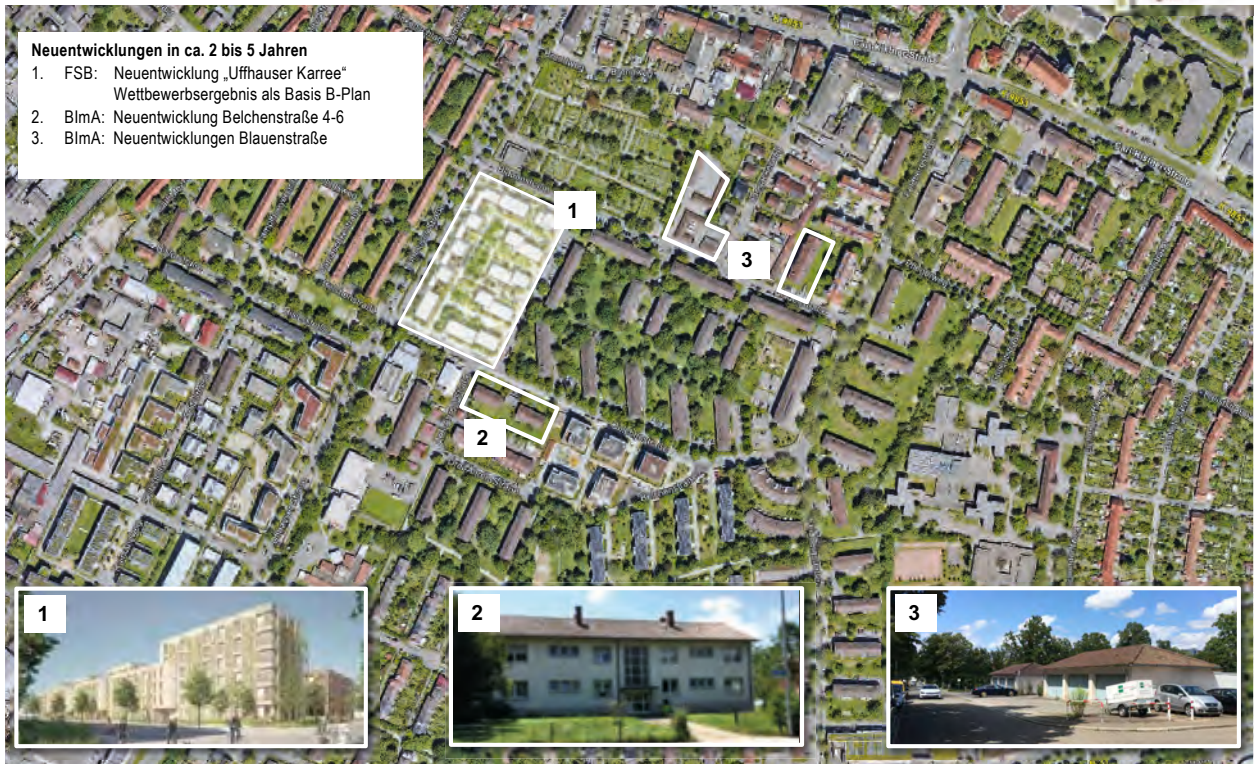
# Ein Quartier im Wandel!



## Der Wandel geht weiter... und braucht einen neuen Rahmen!

### Neuentwicklungen in ca. 2 bis 5 Jahren

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



# Ein Quartier im Wandel!



## Diesen Rahmen wollen wir mit Ihnen gemeinsam in Form von Leitlinien entwickeln!





# Fahrplan durch das gesamte Verfahren!



## **Mittwoch, 17. November 2021 – digitale Informationsveranstaltung:**

Information über Projekte im Quartier und die Ziele des anstehenden Verfahrens.

### **Ihre Fragen, Hinweise und Ideen in der Zwischenzeit:**

[gbb@stadt.freiburg.de](mailto:gbb@stadt.freiburg.de)

### **1. Jahreshälfte 2022 – Dialogveranstaltung:**

Information und Dialog über Projekte im Quartier sowie Sammlung von Hinweisen und ersten Ideen der Anwohner\_innen für die Zukunft des Quartiers.

### **1. Jahreshälfte 2022 – Workshop:**

Anwohner\_innen, Lokalverein, FSB, BlmA und weitere interessierte Akteure aus dem Quartier entwickeln gemeinsam Vorschläge für die Quartiersleitlinien. Inklusive Quartiersspaziergang.

### **2022 - Bearbeitungszeit:**

Das Planungsbüro erarbeitet, auf Grundlage der Dialogveranstaltung und des Workshops, die Leitlinien für Ihr Quartier.

### **2022 - Beratung im Gemeinderat:**

Die Leitlinien für das Quartier Belchenstraße/ Blauenstraße werden dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

# Soziale Erhaltungssatzung

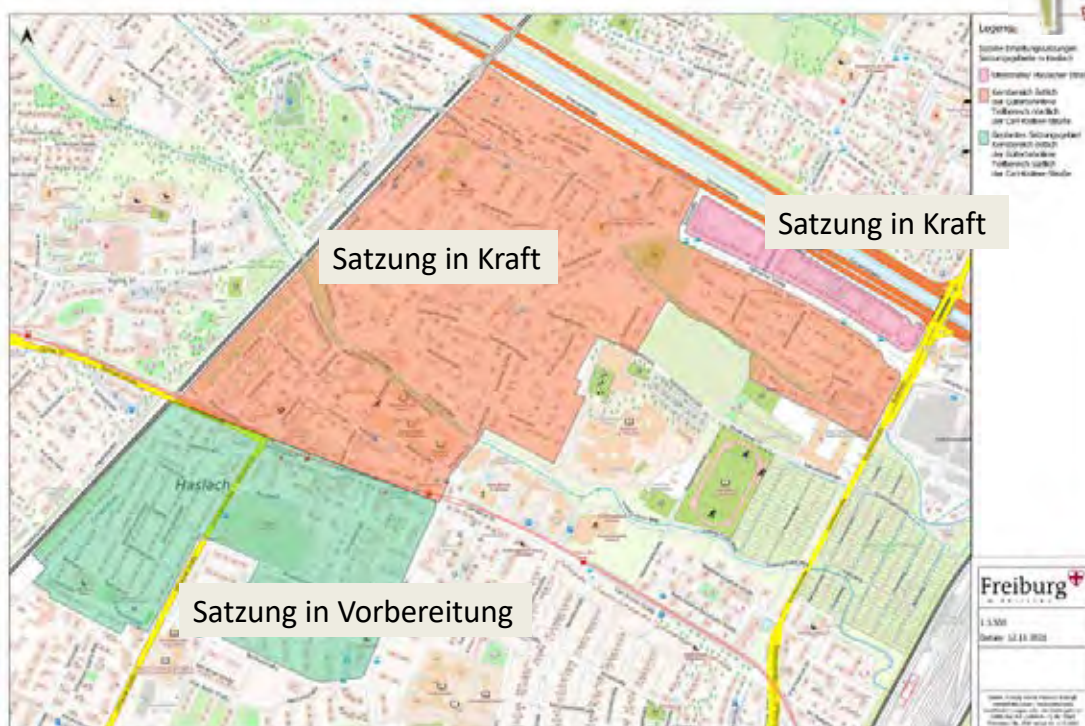


## Kurzerläuterung Soziale Erhaltungssatzung

Robert Staible

Amtsleiter Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung

# Soziale Erhaltungssatzungen in Haslach



## Fallgestaltungen



- 1) Modernisierung
  
- 2) Abriss von Nicht-Wohngebäuden und Neubau von Wohnungen
  - z. B. Garagen
  - Industrie- und Gewerbegebäude

## Fallgestaltungen



- 3) Abriss von Wohnhäusern und Neubau von Wohnungen
  - mit Schaffung zusätzlichen Wohnraums (Aufstockung, Nachverdichtung)
  - ohne Schaffung zusätzlichen Wohnraums
  
- 4) Umwandlung v. Miet- in Eigentumswohnungen

## Wichtig zu wissen!



- ! Erhaltungsrechtliche Genehmigung erforderlich
  
- ! Das Gesetz erlaubt aber zahlreiche Maßnahmen:
  - z. B. Herstellung eines „zeitgemäßen“ Ausstattungsstandards
  - z. B. energetische Modernisierung (im Rahmen des gesetzl. Standards)
  
- ! Vertragliche Regelungen sind erlaubt und oft besser geeignet.

## Wesentliche Regelungsgegenstände



- Frühzeitige Information und Dialog mit der Mieterschaft
- Umzugsmanagement und Rückkehrrecht
- Mietpreisdämpfung
- Begrenzung des Ausstattungsstandards
- Erhalt der Wohnungsstruktur



## FSB - Projekte & Entwicklungsperspektiven

### Vertiefung „Uffhauser Karree“

Birgit Weiß

FSB – Abteilung Bauen

## „Uffhauser Karree“ - Lage des Plangebiets



# Luftbild

Leitlinien  
für unser  
Quartier!  
Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße



Bebauungsplanverfahren „Östlich Uffhauser Straße“, Plan-Nr. 6-166

# Lageplan

Leitlinien  
für unser  
Quartier!  
Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße



Heidburger  
Stadtbau  
GmbH

Florian Krieger  
architektur und städtebau gmbh

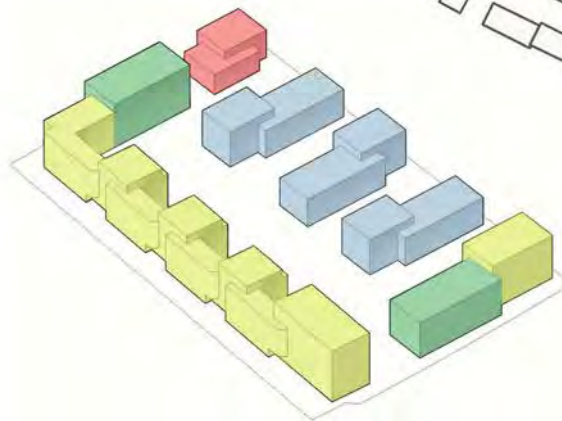
Bebauungsplanverfahren „Östlich Uffhauser Straße“, Plan-Nr. 6-166

# Verteilung Trägerschaften

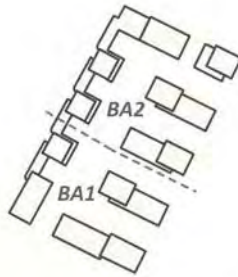


Freiburger Stadtbau GmbH  
 Florian Krieger  
 architektur und städtebau gmbh

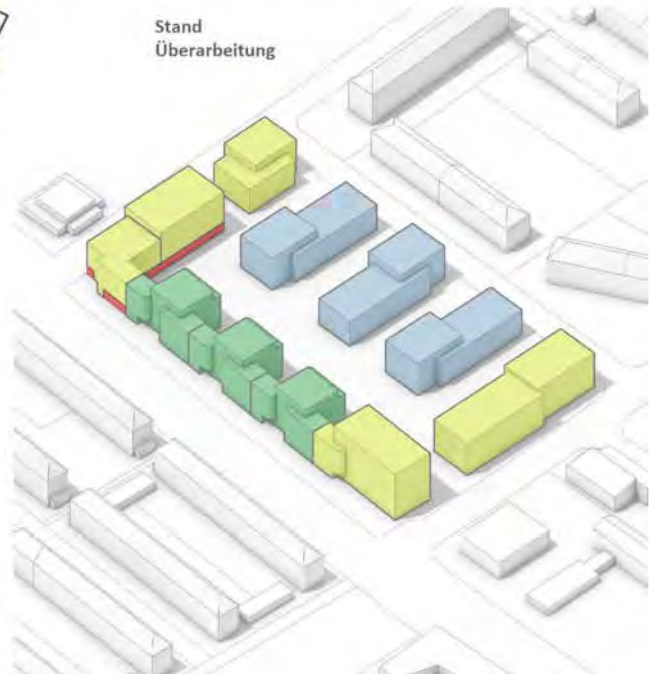
Stand  
Mehrfachbeauftragung



- Trägerschaft A (gef. Miete)
- Trägerschaft B (ff. Miete)
- Trägerschaft C (ff. Eigentum)
- KiTa



Stand  
Überarbeitung



# Querschnitt Uffhauser Straße



Freiburger Stadtbau GmbH  
 Florian Krieger  
 architektur und städtebau gmbh



# Typologischer Lärmschutz



# Wohnhof



Bebauungsplanverfahren „Östlich Uffhauser Straße“, Plan-Nr. 6-166



## BlmA - Projekte und Entwicklungsperspektiven

Andreas Kimling

BlmA - Direktion Freiburg, Sparte Portfoliomanagement

## BlmA – Projekte und Entwicklungsperspektiven!

### kürzlich Realisiert

1. Sanierung Mehrfamilienhaus + D-FR-KiTa
2. teilw. Qualifizierung Bestand durch Anbau Balkone



# BlmÄ – Projekte und Entwicklungsperspektiven!

Leitlinie  
für unser  
Quartier!

## Neuentwicklungen in ca. 2 bis 5 Jahren

4. Neuentwicklung Belchenstraße 4-6
5. Neuentwicklung Garagenhof Blauenstr.
6. Sanierung/ Aufstockung Wohnhaus Blauenstr.



# BlmÄ – Vergangenheit und Zukunft

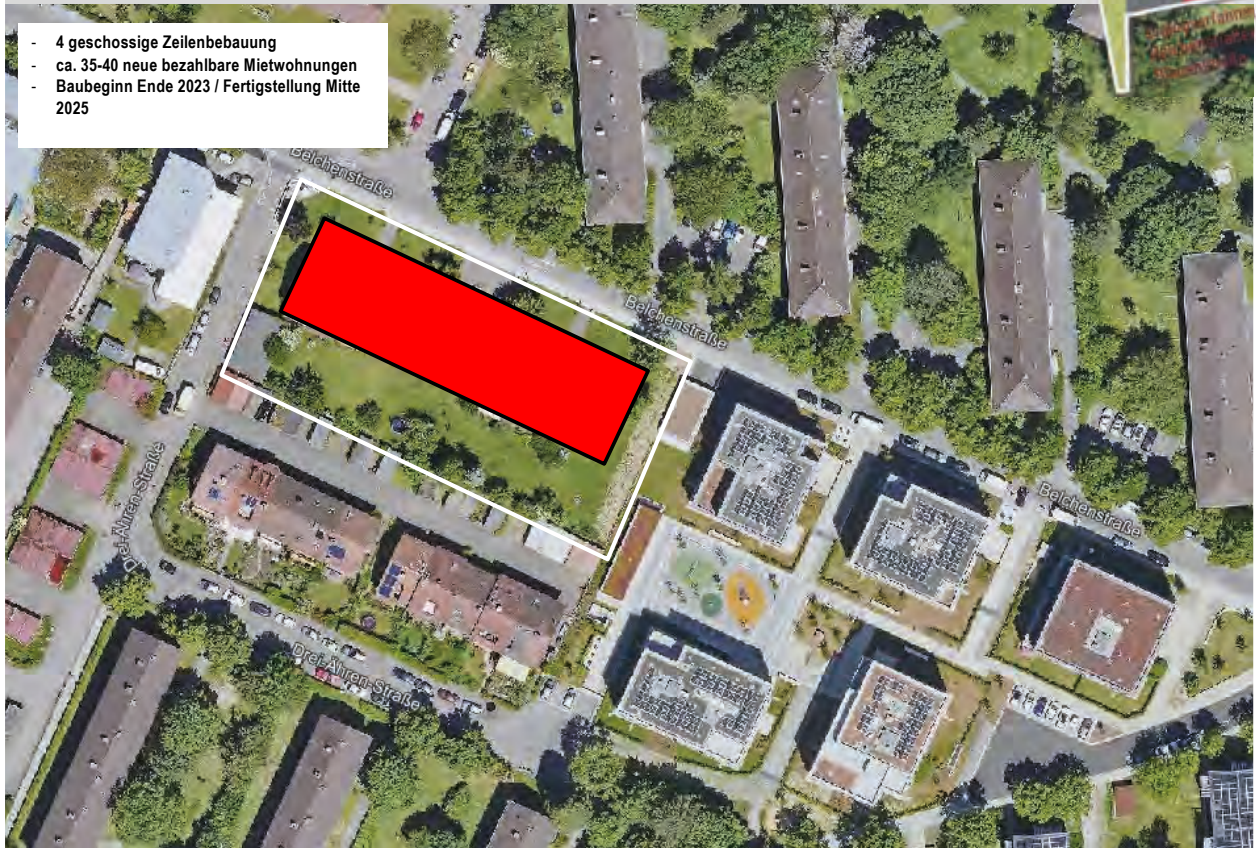
Leitlinie  
für unser  
Quartier!

Dialogverfahren  
Belchenstraße/  
Blauenstraße

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

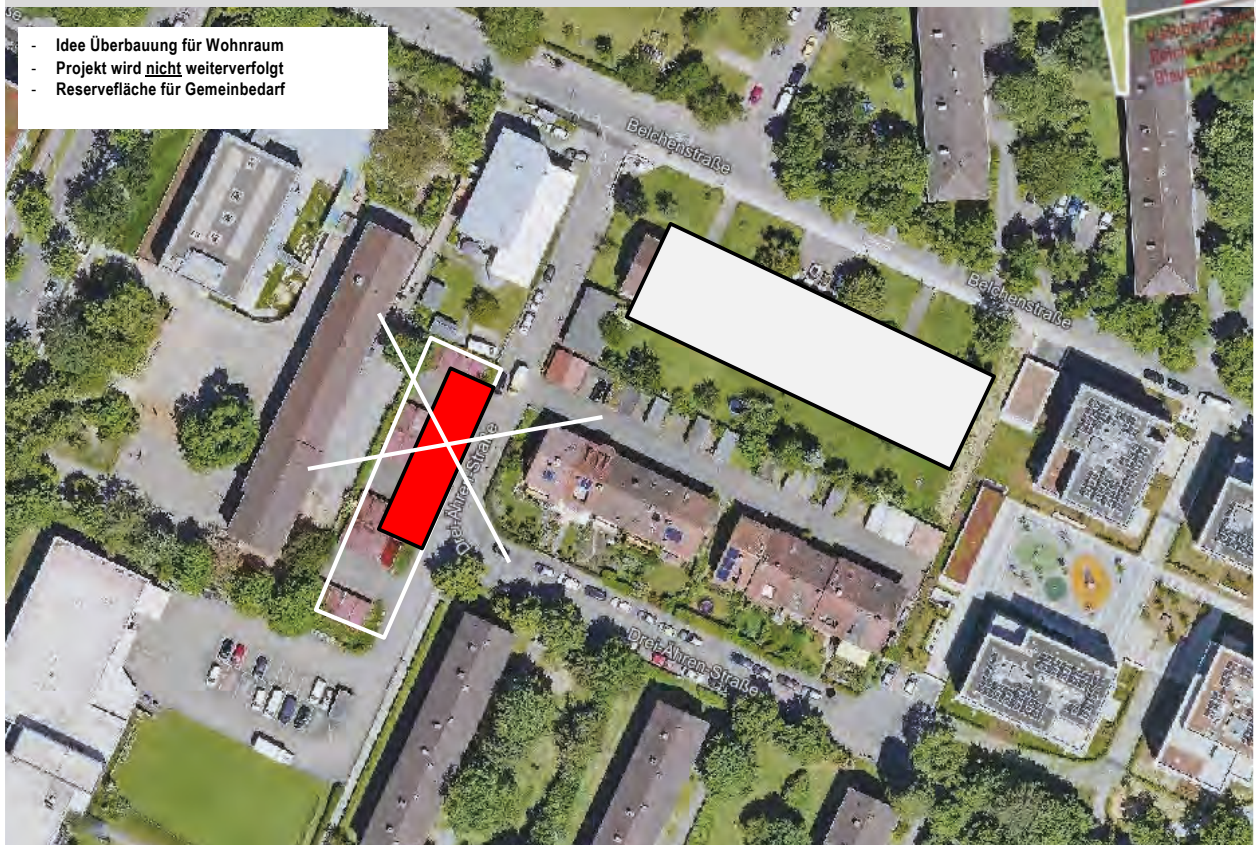
## BlmA – Belchenstraße 4+6

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



## BlmA – Garagenhof Drei-Ähren-Straße

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



## BlmA – Garagenhof Blauenstraße

### Nördlicher Teil:

- Grün- und Freifläche mit Spielmöglichkeit

### Südlicher Bereich

- Überplanung
- Zeilenbebauung
- ca. 20 neue bezahlbare Mietwohnungen



## BlmA – Blauenstraße 7+9

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



# BlmA – Entwicklungsperspektiven



- perspektivische Überlegungen**
- 7. Gesamtkonzept Kernbereich
  - 8. Gesamtkonzept Feldbergstraße



# Mitwirkung bei den Quartiersleitlinien



**Was sind Quartiersleitlinien?**

**Welche Bedeutung hat Ihre Mitwirkung?**

Henning Stepper

Stadtplanungsbüro mess

# Was sind Quartiersleitlinien?



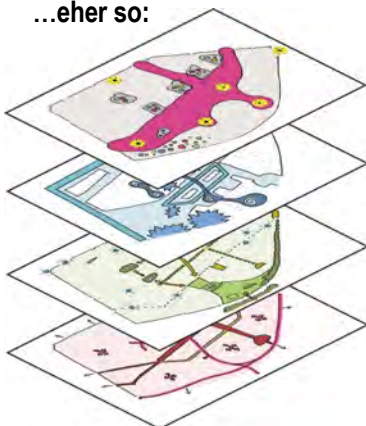
**Quartiersleitlinien sind...**

...planerische **Prinzipien und Zielvorstellungen**, welche die gewünschte zukünftige Entwicklung im Quartier Belchenstraße/ Blauenstraße verbal und skizzenhaft vorgeben.

...hinreichend konkrete **Entscheidungshilfen** bei der Beurteilung und Abwägung neuer städtebaulicher, verkehrlicher oder freiraumbezogener Maßnahmen.

...**keine** parzellenscharfen räumlichen Planungen mit Umsetzungsanspruch.

...eher so:








...und nicht so:



# Was sind Quartiersleitlinien?



Zentrale Themenfelder für die Quartiersleitlinien sind:

-  **Städtebau**  
Gestaltung, bauliche Dichte, Höhe und Kubaturen etc.
-  **Mobilität**  
Parkierung sowie fußgänger- und fahrradfahrerfreundliche Gestaltung, fußläufige Vernetzung etc.
-  **Umwelt**  
Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen etc.
-  **Freiraum**  
Gestaltung und Nutzung öffentlicher Räume etc.
-  **Soziales**  
Versorgung mit Infrastrukturen und „Ankommen im Quartier“ etc.

# Woran orientieren sich die Quartiersleitlinien?

Berücksichtigung und Einbeziehung bestehender Planungen, Studien, Konzepte sowie bereits bestehende Positionen seitens der Bewohner, des Lokalvereins Haslach etc.

Neben den bestehenden Planungen und Überlegungen der BlmA und der FSB (bspw. „Uffhauser Karree“) sind u.a. insbesondere folgende von Relevanz:

- Perspektivplan Freiburg 2030
- Freiraumkonzept Haslach im Rahmen des „STEP Haslach“
- Friedhofsentwicklungskonzept. Beispielentwurf Friedhof Haslach
- Städtebauliches Entwicklungs- und Zukunftskonzept Haslach Südost



# Ihr Mitwirken zählt!



Mittwoch, 17. November 2021 – digitale Informationsveranstaltung:  
Information über Projekte im Quartier und die Ziele des anstehenden Verfahrens.

Ihre Fragen, Hinweise und Ideen in der Zwischenzeit:  
[gbb@stadt.freiburg.de](mailto:gbb@stadt.freiburg.de)

## 1. Jahreshälfte 2022 – Dialogveranstaltung:

Information und Dialog über Projekte im Quartier sowie Sammlung von Hinweisen und ersten Ideen der Anwohner\_innen für die Zukunft des Quartiers.

1. Jahreshälfte 2021  
Anwohner\_innen,  
gemeinsam Vorschläge



weitere interessierte Akteure aus dem Quartier entwickeln

2022 - Bearbeitungszeit:  
Das Planungsbüro erarbeitet  
Quartier.

2022 - Beratung im Gemeinderat:  
Die Leitlinien für das Quartier Belchenstraße/  
Blauenstraße werden dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.



# Ihr Mitwirken zählt!



digitale Informationsveranstaltung  
Quartier und die Ziele des anstehenden  
Verfahrens.  
Ihre Fragen, Hinweise und Ideen in der  
Zwischenzeit:  
gbb@stadt.freiburg.de  
1. Jahreshälfte 2022 – Workshop:  
Anwohner\_innen, Lokalverein, FSB, BlmA und weitere interessierte Akteure aus dem Quartier entwickeln  
gemeinsam Vorschläge für die Quartiersleitlinien. Inklusiver Quartiersspaziergang.  
2022 - Bearbeitungszeit:  
Das Planungsbüro erarbeitet, auf Grundlage der Dialogveranstaltung und des Workshops, die Leitlinien für Ihr  
Quartier.  
2022 - Beratung im Gemeinderat:  
Die Leitlinien für das Quartier Belchenstraße/ Blauenstraße werden dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.



ersten Ideen

## 1. Jahreshälfte 2022 – Workshop:

Anwohner\_innen, Lokalverein, FSB, BlmA und weitere interessierte Akteure aus dem Quartier entwickeln  
gemeinsam Vorschläge für die Quartiersleitlinien. Inklusiver Quartiersspaziergang.

2022 - Bearbeitungszeit:

Das Planungsbüro erarbeitet, auf Grundlage der Dialogveranstaltung und des Workshops, die Leitlinien für Ihr  
Quartier.

2022 - Beratung im Gemeinderat:

Die Leitlinien für das Quartier Belchenstraße/ Blauenstraße werden dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.



# Fahrplan durch das gesamte Verfahren!



**Mittwoch, 17. November 2021 – digitale Informationsveranstaltung:**  
Information über Projekte im Quartier und die Ziele des anstehenden Verfahrens.

**Ihre Fragen, Hinweise und Ideen in der Zwischenzeit:**  
[bauleitplanung@stadt.freiburg.de](mailto:bauleitplanung@stadt.freiburg.de)

**1. Jahreshälfte 2022 – Dialogveranstaltung:**  
Information und Dialog über Projekte im Quartier sowie Sammlung von Hinweisen und ersten Ideen der Anwohner\_innen für die Zukunft des Quartiers.

**1. Jahreshälfte 2022 – Workshop:**  
Anwohner\_innen, Lokalverein, FSB, BlmA und weitere interessierte Akteure aus dem Quartier entwickeln gemeinsam Vorschläge für die Quartiersleitlinien. Inklusive Quartiersspaziergang.

## **2022 - Bearbeitungszeit:**

Das Planungsbüro erarbeitet, auf Grundlage der Dialogveranstaltung und des Workshops, die Leitlinien für Ihr Quartier.

## **2022 - Beratung im Gemeinderat:**

Die Leitlinien für das Quartier Belchenstraße/ Blauenstraße werden dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

## Danke für Ihre Teilnahme!

