

2. Der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Auslobungstext der Auslober für eine Mehrfachbeauftragung mit Konzeptstudie für den Bereich "Behördenareal Nord" im Stadtteil Herdern gemäß Anlage 3 der Drucksache BaUStA-25/007 zur Kenntnis.
 3. Der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss bestellt gemäß Nr. 7 der Drucksache BaUStA-25/007 die in der Sitzung zu benennenden gemeinderätlichen Mitglieder der Bewertungskommission für die Mehrfachbeauftragung.
-

Anlagen:

1. Lage des Plangebiets
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Auslobungstext (nichtöffentlich) - Hintergrund: Ausgabe der Aufgabenstellung ist erst im Juni

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das rd. 6,2 ha große Plangebiet liegt zwischen dem Rennweg, der Sautierstraße, der Tennenbacher Straße sowie der Stefan-Meier-Straße im Stadtteil Herdern. Es umfasst die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 2874, 2874/2, 2874/3, 2874/4, 2874/5, 2874/6, 2874/7, 2874/9, 2874/10, 2874/11, 2874/1 sowie Teile der Grundstücke mit den Flst.Nrn. 2873/7,1920/2, 1991/2 und 2012. Die Lage des Plangebiets ist in Anlage 1 dargestellt.

2. Ausgangslage

Auf dem sog. „Behördenareal“ im Stadtteil Herdern befinden sich derzeit Standorte diverser behördlicher Nutzungen des Bundes und des Landes Baden-Württemberg. Mit einem Gebäudebestand unterschiedlicher Baualtersklassen und einer Verteilung der Gebäude auf dem Gesamtareal mit dazwischenliegenden Grünflächen und großen Flächen, die als PKW-Stellplätze genutzt werden, hat das Areal gemessen an seiner zentralen Lage in der Stadt ein großes Entwicklungspotenzial.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Landes, des Bundes als auch der Freiburger Stadtbau. Im Fokus steht die Entwicklung eines Behörden- und Verwaltungsquartiers mit Potenzial zur Bündelung und Zentrierung diverser behördlicher Einzelstandorte. Sowohl der Bund als auch das Land mieten derzeit verteilt über das Stadtgebiet für verschiedene Behörden Flächen von insgesamt ca. 30.000 m². Durch die Bündelung an einem Standort sind Synergieeffekte zu erwarten.

Um bestmögliche städtebaulich-freiraumplanerische Konzepte für die weitere Planungsphase zu erhalten, haben sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Eigentümerin der Liegenschaften des Bundes, kurz: BlmA) und Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Eigentümer der Liegenschaften des Landes) dazu entschlossen, gemeinsam mit der Stadt Freiburg, eine Mehrfachbeauftragung vorzubereiten und auszuloben. Auslober des Planungsverfahrens sind demnach die BlmA und Vermögen und Bau Baden-Württemberg. Der Auslobungstext wurde mit der Stadt abgestimmt.

Derzeit existiert für die Liegenschaften kein Bebauungsplan. Ziel ist es, im Rahmen der Mehrfachbeauftragung eine für den Standort städtebaulich verträgliche Gesamtlösung zu entwickeln. Diese soll die Grundlage für den mit vorliegender Drucksache aufgestellten Bebauungsplan darstellen.

An der Stefan-Meier-Straße wurde ein Teilbereich der Grundstücke mit den Flst.Nrn. 2874/5, 2874/10 und 2874/11 von der BImA an die Freiburger Stadtbau verkauft. Hier sollen bereits vor Erlass eines Bebauungsplans zwei Wohngebäude in Form eines fünfgeschossigen Riegels und eines achtgeschossigen Punktgebäudes verwirklicht werden. Die Planungen liegen bereits vor und fügen sich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in die städtebauliche Umgebung ein. Vor diesem Hintergrund ist das Plangebiet der Mehrfachbeauftragung etwas kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Derzeit befinden sich auf dem Areal Gebäude unterschiedlicher Baualtersklassen, welche nicht alle den gleichen Sanierungsstand aufweisen. Das Spektrum reicht von Ende des 19. Jahrhunderts erbauten Gebäuden bis hin zu Gebäuden aus den 1980er Jahren.

Insgesamt haben die Bestandsgebäude (außer den Gebäuden entlang der Sautierstraße und dem Gebäude Stefan-Meier-Straße 70 an der Süd-West-Ecke des Plangebietes) keine direkte Bindung zum Straßenraum, sondern stehen als solitäre Baukörper auf dem Areal. Der Sanierungsstand der Gebäude wurde untersucht und ist im Auslobungstext entsprechend dargelegt. Wie mit dem Erhalt und dem Rückbau von Gebäuden umgegangen wird, ist im Auslobungstext näher definiert. Den teilnehmenden Büros ist es konzeptabhängig freigestellt, wie mit den Bestandsgebäuden umgegangen wird, so dass verschiedene Lösungen zum Umgang mit dem Gebäudebestand (Integration in den städtebaulichen Entwurf oder teilweise Rückbau) zu erwarten sind.

Ziel der Mehrfachbeauftragung und der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Neustrukturierung des gesamten Areals, auf dem auch weiterhin vorwiegend behördliche Nutzungen untergebracht werden sollen. Die Mehrfachbeauftragung soll die städtebaulichen Entwicklungspotenziale der Liegenschaft aufzeigen und als Grundlage für die weitere verbindliche Bauleitplanung dienen.

Ziele der Mehrfachbeauftragung sind demnach:

- Eine städtebauliche Idee für das Gesamtareal unter Einbeziehung der zu erhaltenden Gebäude und des Baumbestands sowie einer Höhenentwicklung zu entwickeln, die sich in den Bestand gut einfügt.
- Die bauliche Dichte unter Berücksichtigung der Grünstrukturen und der Freiraumqualität zu erhöhen, um damit zusätzliche Flächen für Büro- und Wohnnutzungen zu generieren.
- Grünräume qualitativ hochwertig zu gestalten, um den Menschen, die dort künftig arbeiten und wohnen werden, Aufenthalts- und Erholungsräume anbieten zu können.
- Ein Erschließungssystem für das Zu- und Abfahren sowie den ruhenden Verkehr zu entwickeln, welches sich gut in die Umgebung einfügt.
- Ökologie und Klimaanpassung in die Planung zu implementieren.
- Einbeziehung von Klimaschutz und erneuerbaren Energien in die Planung.

Mit dem Wettbewerb soll ausgelotet werden, welches Maß der baulichen Nutzung städtebaulich verträglich erzielt werden kann und wie aus dem bisher räumlich nicht strukturierten Areal durch Neubau, Erhalt oder Erweiterung bestehender Gebäude ein qualitativ hochwertiges Arbeitsumfeld mit angemessen proportionierten Baukörpern und guten Freiraumqualitäten mit Erholungsfunktion entstehen kann.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2020 (FNP 2020) weist für das Behördenareal eine Sonderbaufläche aus, die sich jenseits der südlich angrenzenden Justizvollzugsanstalt bis zur Rheinstraße im Süden des Plangebiets erstreckt.

Da derzeit die langfristigen Entwicklungen in der Arbeitswelt nicht vorhersehbar sind und gegebenenfalls zukünftig aufgrund fortschreitender Digitalisierung weniger Büroflächen benötigt werden, ist vorgesehen, im Bebauungsplan im Rahmen der Festsetzungen grundsätzlich Wohnnutzung zu ermöglichen. In diesem Fall müsste der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden.

5. Umweltbelange

Die notwendigen Gutachten hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes werden in der Folge für die Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Behördenareal Nord“, Plan-Nr. 2-118, zum Offenlagebeschluss beauftragt. Eine Kartierung der Bäume innerhalb des Plangebiets hat bereits stattgefunden und ist Bestandteil des Auslobungstextes.

6. Konkurrierendes Planverfahren / Mehrfachbeauftragung

Das Verfahren wird in Form einer Mehrfachbeauftragung mit fünf teilnehmenden Büros durchgeführt. Die Teilnehmenden werden jeweils beauftragt und erhalten eine Vergütung als Festhonorar. Zusätzlich wird durch die Auslober ein Preisgeld zur Verfügung gestellt.

Im zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist ein Zwischenkolloquium mit Präsentation der Arbeitsergebnisse und ein Schlusskolloquium mit Präsentation der Entwürfe vorgesehen. Folgende Büros sind für die Mehrfachbeauftragung vorgesehen:

1. K9 Architekten, Freiburg
2. Studio Wessendorf, Berlin
3. allmannwappner, München
4. Machleidt Städtebau + Stadtplanung, Berlin / Köln
5. Riehle Koeth, Stuttgart

Folgende Büros sind als Nachrücker*innen vorgesehen, falls bei den oben genannten Büros kein Interesse oder keine Kapazitäten bestehen:

1. FAM Architekten, München
2. Thomas Schüler Architekten, Düsseldorf
3. yellow z urbanism architecture, Basel

7. Besetzung der Bewertungskommission

Stimmberechtigte Mitglieder*innen

Fachpreisrichter*innen

1. Tobias Wulf, Architekt, Stuttgart
2. Prof. Dipl. Ing. Elke Reichel, Architektin, Stuttgart
3. Ursula Hochrein, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, München
4. Roland Jerusalem, Leitung Stadtplanungsamt, Stadt Freiburg
5. Christian Kaiser, Dip. Ing. Leitung Landesbetrieb, Bundesbau BW
6. Wiebke Küpper, Dipl. Ing. Betriebsleitung, Bundesbau BW
7. Martin Bücking, Dipl. Ing. Vermögen und Bau, Abteilungsleitung

Stellvertretende Fachpreisrichter*innen

1. Rebecca Trautmann / Iris Holland, Stadtplanerin, Stadt Freiburg
2. Barbara deHaen, Landschaftsarchitektin, Stadt Freiburg
3. NN BlmA, Freiburg
4. NN Vermögen und Bau, Freiburg

Sachpreisrichter*innen

1. Susanne Dübon, Hauptstellenleitung, BlmA Freiburg
2. Prof. Dr. Martin Haag, Baubürgermeister, Stadt Freiburg
3. Ole Nahrwold, Amtsleitung, Vermögen und Bau Freiburg
4. Yesim Özcelik, Abteilungsleitung, BlmA Freiburg
5. Dr. Maria Hehn, Gemeinderatsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN
6. Dr. Ludwig Striet, Gemeinderatsfraktion SPD / Junges Freiburg

Stellvertretende Sachpreisrichter*innen

1. Annemarie Reyers, Gemeinderatsfraktion Eine Stadt für Alle
2. Bernhard Rotzinger, Gemeinderatsfraktion CDU
3. NN BlmA, Freiburg
4. NN Vermögen und Bau, Freiburg

Beratende Mitglieder*innen

- Cornelia Kessler, Hauptstellenleitung, BlmA Freiburg
- Michael Möhrmann, Abteilungsleitung, BlmA Freiburg
- Andreas Kimling, Fachgebietsleitung, BlmA Freiburg
- NN, Immobilienmanagement, Vermögen und Bau Freiburg
- Christiane Bröker, Grünflächenmanagement, Vermögen und Bau Freiburg

- Ralf Hürst, Betriebsleitung Freianlagen, Bundesbau
- Henriette Tripke, Umweltschutzamt der Stadt Freiburg
- Petra Biechele, Garten- und Tiefbauamt der Stadt Freiburg
- Markus Möller, Garten- und Tiefbauamt der Stadt Freiburg
- Vertreter*in des Bürgervereins Herdern

8. Weiteres Vorgehen / Zeitplan

Für den Wettbewerb ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- Bereitstellung / Ausgabe der Unterlagen: Juni 2025 (KW 26)
- Zwischenkolloquium: Juli 2025 (KW 30)
- Abgabe der Unterlagen: Oktober 2025 (KW 43)
- Vorprüfung: Oktober / November 2025 (KW 44 - 46)
- Endpräsentation / Jurysitzung: 13. / 14. November 2025

Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt nach Abschluss der Mehrfachbeauftragung.

Ansprechperson ist Frau Trautmann, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4151.