

# Quartiersleitlinien Belchenstraße/ Blauenstraße

## Protokoll Öffentliche Dialogveranstaltung

(Inklusive Präsentationsfolien mit vertiefenden Informationen als Anlage.)

Datum: Dienstag, 21.06.2022

Ort: Melanchthonsaal Haslach

Dauer: 19:00 bis 21:30

## Teilnehmer\_innen

### Bürger\_innen

- circa 80 Teilnehmer\_innen

### Projektteam Quartiersleitlinien

- Pieter van der Kooij (Projektleitung, Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung)
- Anne Krämer (ARGE MESS Stadtplaner + kooperative Stadtentwicklung)
- Florian Groß (ARGE MESS Stadtplaner + kooperative Stadtentwicklung)
- Dr. Henning Stepper (ARGE MESS Stadtplaner + kooperative Stadtentwicklung)

### Stadtplanungsamt Freiburg

- Roland Jerusalem (Leiter Stadtplanungsamt)
- Iris Holland (Abt. Städtebau und Wohnen)
- Pilar Disch (Abt. Städtebau und Wohnen)
- Laura König (Praktikantin Abt. Städtebau und Wohnen)
- Daniel Scholl (Abt. Städtebau und Wohnen)

### Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung

- Annalena Ehrenfeld (Stabsstelle Bürgerbeteiligung)
- Klara Becherer (Praktikantin Stabsstelle Bürgerbeteiligung)

### FSB

- Natascha Sedelmeier (Projektentwicklung)
- Matthias Vökt (Mieterbüro Haslach)

### BImA

- Andreas Kimling (Direktion Freiburg - Sparte Portfoliomanagement)
- Philipp Menges (Direktion Freiburg - Sparte Portfoliomanagement)

## **A. Ziel und Aufbau der Dialogveranstaltung**

### **Ziel der Veranstaltung:**

- Information & Dialog zu Projekten im Quartier;
- Sammlung von Hinweisen und ersten Ideen seitens der Bürger\_innen

### **Aufbau der Dialogveranstaltung:**

- erster Block: Input und Hintergrundinformationen (Moderation Anne Krämer)
  - Begrüßung / Bedeutung des Verfahrens für die Stadt Freiburg (Roland Jerusalem)
  - Rückblick Online- Auftakt und Einordnung Quartiersleitlinien (Henning Stepper)
  - aktueller Stand FSB - Projekte / Vertiefung „Uffhauser Karree“ und Drei-Ähren-Straße 2-18 (Natascha Sedelmeier)
  - aktueller Stand BImA - Projekte und Entwicklungsperspektiven (Andreas Kimling)
- zweiter Block: Arbeit an Tischen und Hinweise der Bürger\_innen (Moderation Anne Krämer)
  - Arbeit in Kleingruppen zur Sammlung und Diskussion zentraler Themen
  - Kurzpräsentation zentraler Ergebnisse durch Sprecher\_in aus jeder Gruppe
  - Abschließende Statements (BImA, FSB, Stadtplanung, Büro MESS)
  - Verabschiedung und Ausblick (Hinweis Anmeldung Workshop)

## **B. erster Block – Input und Hintergrundinformationen (Dauer ca. 60 Minuten)**

### **Begrüßung / Bedeutung des Verfahrens für die Stadt Freiburg (Roland Jerusalem)**

- Einordnung in gesamtstädtische Zielsetzungen (Perspektivplan);
- Rückblick auf „Städtebauliches Entwicklungs- und Zukunftskonzept“ aus dem Jahr 2011 mit Bedarf zur Weiterentwicklung/ Fortschreibung.

### **Rückblick Online- Auftakt und Einordnung Quartiersleitlinien (Henning Stepper)**

- Ablauf Verfahren und Einordnung der einzelnen Schritte zu den Quartiersleitlinien;
- Kurzüberblick „Quartier im Wandel“ mit einer Vielzahl bereits umgesetzter und geplanter Projekte;
- Rolle und Bedeutung Quartiersleitlinien als Prinzipien und Entscheidungsgrundlagen für die zukünftige Entwicklung des Quartiers.

### **aktueller Stand FSB - Projekte / Vertiefung „Uffhauser Karree“ und Drei-Ähren-Straße 2-18 (Natascha Sedelmeier)**

- „Uffhauser Karree“
  - Entwicklungsziel ist die Schaffung von zusätzlichen bezahlbaren Wohnungen;
  - Vier Bestandsgebäude entlang der Uffhauser Straße werden durch Neubebauung

- ersetzt;
- Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten von 143 Bestandswohnungen auf ca. 260 Neubauwohnungen (inklusive einer 3 gruppigen Kita);
- Das Ergebnis des Architekturwettbewerbs ist die Basis für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Es bestehen keine Spielräume für weitere Anpassungen und Veränderungen.
- Drei- Ähren- Straße 2-18
  - Bestandsgebäude (drei Zeilenbauten) mit dringendem Sanierungs- bzw. Erneuerungsbedarf;
  - Erste Mieterversammlung wurde durchgeführt;
  - Das Grundstück bietet weiteres Potential zur Schaffung von zusätzlichen und bezahlbaren Wohnungen;
  - Weitere Zeilenbauten der FSB südlich Belchenstraße wurden in den vergangenen Jahren aufgestockt > trotz hohem Aufwand konnten lediglich 18 Neubauwohnungen geschaffen werden (keine Option für die Zukunft);
  - Im Rahmen der weiteren Untersuchungen ist zu prüfen, wie das Grundstück neu entwickelt wird.

#### **aktueller Stand BImA - Projekte und Entwicklungsperspektiven (Andreas Kimling)**

- Belchenstraße 4-6
  - Abriss zwei Bestandsgebäude und Neubebauung mit einer viergeschossigen Gebäudezeile entlang Belchenstraße;
  - Vorgehen und Verfahren gegenüber Mietern kommuniziert;
  - Das Projekt befindet sich derzeit in der Planungsphase. Gutachten werden erstellt, die Leistungsbeschreibung für die Vergabe ist in Vorbereitung.
- Garagenhöfe entlang Drei-Ähren- Straße
  - keine Bebauung geplant
  - Reservefläche für Gemeinwohlbedarf
- Garagenhof Blauenstraße
  - Neuentwicklung Garagenhof im Zeitraum 2-5 Jahre;
  - Gebäudezeile (Wohnnutzung) an der Blauenstraße;
  - Höhenentwicklung orientiert sich an Bestandsbebauung südlich Blauenstraße;
  - hinterliegender Bereich wird an die Stadt Freiburg veräußert;
  - dort Potenziale zur Freiraumentwicklung inklusive Kinderspielplatz.
- Blauenstraße 7-9
  - Gebäudezeile wird aktuell im unbewohnten Zustand saniert und aufgestockt.
- Kerngebiet
  - Kerngebiet mit Entwicklungspotenzial, hier werden neue Lösungen erhofft (Sanierung, Aufstockung, Neubebauung als Optionen);

- Aktuell 250 bis 280 Wohneinheiten im Kernbereich;
- Potenzielle Freiraum wertvoll und groß.
- Feldbergstraße
  - Zeilenbauten entlang Feldbergstraße ebenfalls perspektivisches Projekt der BlmA (Sanierung, Aufstockung, Neubebauung als Optionen)

### Fragerunde zu den Inputs

- Nach erfolgten Inputs zahlreiche Verständnisfragen aus dem Plenum.
- Fragen zu Mietpreispolitik / zu erwartenden Mietpreissteigerungen durch Neuentwicklungen.
  - Die Mieten der BlmA orientieren sich üblicherweise am unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmieten und sind derzeit auf maximal 10€/m<sup>2</sup> begrenzt.
  - Die Mieten der Freiburger Stadtbau GmbH werden anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Mietspiegel unter Berücksichtigung des Konzeptes „FSB-2030“ berechnet. Für geförderte Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm richtet sich die Wohnungsmiete nach den jeweils gültigen Vorgaben der Landeswohnraumförderung. Diese Vorgaben sehen üblicherweise einen deutlichen Abschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Vor diesen Hintergründen kann die FSB noch keine detaillierten Mieten benennen. Die Mieten der geförderten Wohnungen wurden aber bei entsprechender Haushaltsgröße in ähnlichen, bisherigen Projekten vom Jobcenter übernommen.
- Fragen zum Umgang mit bestehender Stellplatzproblematik bei einerseits Wegfall Stellplätze (bspw. im Bereich Garagenhof Blauenstraße bei gleichzeitig stark steigender Bewohnerzahl)
  - Umgang mit dieser Thematik als Aufgabe für das Planungsteam
  - Seitens der BlmA wird hier nach Lösungen gesucht, hierzu erhoffen wir uns auch zielführende Anregungen aus der Diskussion im Workshop bzw. den daraus zu entwickelnden Leitlinien. Wir werden versuchen den Bestandsmietern so gut wie möglich einen Alternativstellplatz anzubieten. Die Stellplätze des Garagenhofs wurden bereits im Zuge der Sanierung der Feldbergstraße 20/22 zusätzlich als Ausgleich für die damals schon vorhandene Planung einer Bebauung des Garagenhofs hergestellt.
- Frage zu den Planungen/ Stand Überlegungen bezüglich Straßenbahnlinie entlang Uffhauser Straße.
  - Stadtplanungsamt recherchiert Stand der Überlegungen bis zur kommenden Veranstaltung.
- Anmerkungen zu bisheriger Rolle der BlmA als Vermieter (geringe Investitionen, mangelhafte Kommunikation etc.).
  - Die BlmA hat seit 2019 eine Kehrtwende in Punkto Wohnungsbau und Verwaltung erfahren. Es wurde eigens eine eigene Sparte - Wohnen - gegründet und der BlmA

wurde es ermöglicht im Rahmen der Wohnraumoffensive der Bundesregierung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und damit selbst neu zu bauen. Es soll in erster Linie bezahlbarer Wohnraum im preisgedämpften Bereich (derzeit 10€/m<sup>2</sup>). Bis 2024 sollen deutschlandweit 3000 Wohnungen fertiggestellt werden. Darüber hinaus sollen alle Liegenschaften modernisiert und energetisch ertüchtigt werden. Dabei soll der Gebäudebestand im Eigentum der BlmA verbleiben. Damit möchte die BlmA einen qualitativen Beitrag für attraktive Wohnquartiere leisten.

### **C. zweiter Block – Arbeit an Tischen und Hinweise der Bürger\_innen (Dauer ca. 90 Minuten)**

An neun Tischen diskutierten Bürger\_innen aus dem Plangebiet und der unmittelbaren Nachbarschaft in Gruppen. Sie wählten zunächst zwei (in einem Fall drei) der Themenfelder aus, um anschließend vergangene Entwicklungen zu resümieren und Wünsche für die Zukunft des Quartiers abzuleiten. Ihre zentralen Einschätzungen und Erwartungen an das weitere Verfahren und Entwicklungen im Quartier haben sie verbal, textlich und grafisch auf dem Luftbild und Notizzetteln festgehalten. Nach ca. 50 Minuten Arbeit in den Tischgruppen folgte je eine dreiminütige Präsentation mit Erläuterungen der zentralen Punkte zu den ausgewählten Themenfeldern.

Die Verteilung bei der Auswahl der Themenfelder:

- Städtebau – 0 Nennungen
- Mobilität – 6 Nennungen
- Umwelt – 3 Nennungen
- Freiraum – 3 Nennungen
- Soziales – 7 Nennungen

Das Themenfeld „Städtebau“ wurde nicht explizit behandelt, es bildet aber ein Querschnittsthema, das in viele Bereiche eingeflossen ist: bspw. Forderung nach klimagerechtem Bauen im Themenfeld Umwelt.

### **Inhalte aktuell in Sammlung und Aufbereitung durch die ARGE bis zum Workshop am 19.07.2022!**

Es folgten abschließende Statements der Vertreter von FSB, BlmA, ARGE und Stadt.

Wir danken den Bürger\_innen für die intensive Mitarbeit und den breit gefächerten Input!

### **D. weiteres Vorgehen**

- Sammlung und Aufbereitung der Anmerkungen, Hinweise und Ideen aus der Bürgerschaft (Grundlage: Mitschriften, Tischvorlagen) durch die ARGE;
- Ableitung von Handlungsansätzen und ersten Ideen für mögliche Leitlinien;
- Orientierung der Ansätze an den fünf Themenfeldern;
- Herausarbeitung möglicher Zielkonflikte, bestehender Widersprüche als

Diskussionsgrundlage;

- Darstellung von Lösungsmöglichkeiten ggf. Anhand von Varianten;
- **Workshop am Dienstag, den 19.07.2022.**
  - Präsentation der Zwischenergebnisse (ARGE)
  - Ersteinschätzung der Vertreter (Stadt, FSB und BImA)
  - Arbeit in Gruppen: Diskussion, Weiterentwicklung und Schärfung der vorgeschlagenen Ansätze in Richtung konkreter Leitlinien gemeinsam mit den Teilnehmer\_innen.

gez.: Dr. Henning Stepper

24.06.2022

Protokoll wurde mit BimA, FSB und Stadtplanungsamt abgestimmt, Änderungen wurden eingefügt.

gez. Pieter Van der Kooij

28.06.2022