

Bunt durchmisches Viertel für alle Generationen

Wohnungen für Studierende, 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen, KiTa, Betreutes Wohnen, Pflegeheim, zwei Bürogebäude und Ladenflächen sorgen für weitere Belebung auf dem Baufeld B2 des ehemaligen Freiburger Güterbahnhofareals



NÖRDLICH DER FREIBURGER ALTSTADT ENTSTEHT EIN NEUES STÜCK STADT

Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs nördlich der Altstadt von Freiburg ist heute das wichtigste Entwicklungsgebiet der Stadt. Fast 40 ha werden dort als urbaner, lebendig durchmischter Stadtteil in mehreren Etappen

zur Revitalisierung der Brachflächen neu geschaffen. Dort, wo einst Warenumschatz zuhause war, entsteht ein buntes Wohnviertel, eingebettet in ein engmaschiges Netz aus Geschäften und Dienstleistungen. Vor dem Hintergrund einer Mehrfachbeauftragung mit acht Teilnehmern entschied sich

Fast 40 ha groß ist das ehemalige Güterbahnhofareal inmitten von Freiburg, das als urbaner, lebendig durchmischter Stadtteil in mehreren Etappen revitalisiert wird. Baufeld B2 umfasst mehrere Stadtviertel, eine KiTa, ein Studentenwohnheim mit Café, zwei Bürogebäude, ein Gebäude für betreutes Wohnen und ein Pflegeheim mit Café

die Jury für das städtebauliche Gesamtkonzept des Karlsruher Architekturbüros Kühnl + Schmidt. Die IWP Immo-Wohnbau Projekt GmbH & Co. Breisgau KG beauftragte Kühnl + Schmidt ebenso wie Sacker Architekten mit der konkreten Planung und Ausführung auf rund 14.000 m² Grundstücksfläche entlang der Zollhallenstraße, das sich in einer Achse mit dem historischen Zollhof als Auftakt des Güterbahnhofareals und der bestehenden Gaststätte im hinteren Bereich befindet. Es entstehen mehrere Wohnhäuser, eine KiTa, ein Studentenwohnheim, zwei Bürogebäude, ein Gebäude für betreutes Wohnen und ein Pflegeheim.

Das Herz des Quartiers schlägt entlang eines belebten Boulevards, wo sich Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte und ein Café ansiedeln. Dieses urbane Ambiente geht fließend in ein „Wohnen im Park“ über. Das grüne Wohnquartier bildet zugleich die Mit-



Südlich der Stadtvillen werden für rund 100 Studierende attraktive 1- und 2-Zimmer-Studentenappartments im gehobenen Segment geschaffen

te der neuen Bebauung im Baufeld B2. Die Projektsteuerung liegt bei der PRO IMMO Projektentwicklung und Immobilienmanagement GmbH & Co. KG. Das Investitionsvolumen wird mit rund 80 Mio. Euro beziffert.

WOHNEN UND ARBEITEN FÜR ALLE GENERATIONEN UND LEBENSLAGEN

Sacker Architekten wurden mit der Planung der fünf Stadtvillen beauftragt. Entlang der Ellen-Gottlieb-Straße säumen siebengeschossige Stadtvillen die baumbestandene Allee. In deren Obergeschossen befinden sich je 18 Eigentumswohnungen, während im Erdgeschoss Gewerbeflächen für vielfältige Nutzungen vorgesehen sind. Unmittelbar dahinter entstehen im begrünten Innenhof zwei weitere fünfgeschossige Stadtvillen mit je zehn Eigentumswohnungen. Insgesamt 70 lichtdurchflutete, flexibel und doch klar strukturierte Stadtwohnungen mit großzügig verglaster Südfassade verteilen sich auf die fünf kompakten Stadtvillen, die als KfW-Effizienzhaus-55 und gemäß Freiburger-Effizienzhaus-Standard Fr-EH-55 auf Basis der EnEV 2009 konzipiert wurden. Differenzierte Frei-

Insgesamt 70 lichtdurchflutete Stadtwohnungen mit großzügig verglaster Südfassade verteilen sich auf die fünf kompakten Stadtvillen



bereiche werden je nach Wohnungstyp als Balkone aus dem Volumen geschnitten, sodass eine dynamisch strukturierte, nach Süden orientierte Fassade mit teilweise zweigeschossigen Bereichen entstehen, die den Baukörper zugleich auch nach Westen und Osten öffnen.

Südlich der Stadtvillen, im Eckhaus zum Boulevard der Eugen-Martin-Straße, werden für rund 100 Studierende attraktive 1- und 2-Zimmer-Studentenappartments im gehobenen Segment mit Balkon, Parkettboden und

Cerankochfeld realisiert. Ab 2017 sollen die Bewohner in das neue Viertel einziehen können. Das Projekt „student@home“ befindet sich mitten im neuen Quartier und beherbergt im Erdgeschoss ein Café sowie einen Drogeriemarkt.

Doch auch die ältere Generation wird sich auf dem revitalisierten Güterbahnhofareal zuhause fühlen. Dazu planen Kühnl + Schmidt Architekten als nördlichen Abschluss des Baufeldes B2 rund 35 barrierefreie Wohnungen, die gezielt für betreutes Seniorenwoh-





nen konzipiert sind, sowie 96 weitere Plätze in einem viergeschossigen Pflegeheim mit acht Hausgemeinschaften unter Trägerschaft des AWO Bezirksverbands Baden. In einem Teilbereich werden speziell an Demenz erkrankte Menschen betreut. Unmittelbar vor dem Gebäude sorgt eine kleine „Piazza“ für lebhaftes Treiben.

Zum bunten Leben im Quartier am Güter-

Das Herz des Quartiers schlägt entlang eines baumbestandenen Boulevards, an dem sich Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte und Cafés ansiedeln

bahnhof gehört außerdem ab ca. Ende 2017 auch die KiTa Junikäfer, die Kühnl + Schmidt Architekten mit zwei Kindergarten- und einer Krippengruppe planen.

Zwei attraktive Bürogebäude an der Ellen-Gottlieb-Straße runden schließlich das durchmischte urbane Gesamtkonzept mit großzügig und flexibel konzipierten Räumlichkeiten von 150 m² bis 3.000 m² für moderne Dienstleister ab. City Office 1 und 2 sind bereits in Bau. Mehr als ein Viertel der Flächen wurde bereits vermietet.

Zwei attraktive Bürogebäude runden das durchmischte urbane Gesamtkonzept mit großzügig und flexibel konzipierten Büros für moderne Dienstleister ab



Bauherr:

IWP Immo-Wohnbau Projekt GmbH & Co. Breisgau KG, Karlsruhe

Architektur und Planung:

Kühnl + Schmidt Architekten AG, Karlsruhe (Pflegeheim, KiTa, betreutes Wohnen, student@home und city offices) und Sacker Architekten, Freiburg i. Breisgau (Stadtvillen)

Generalunternehmung:

Weisenburger Bau GmbH, Freiburg (Pflegeheim, KiTa und betreutes Wohnen) und Weisenburger Bau GmbH, Rastatt (Stadtvillen, student@home und city offices)

Projektsteuerung:

PRO IMMO Projektentwicklung und Immobilienmanagement GmbH & Co. KG, Haslach im Kinzigtal/Karlsruhe

Partner am Bau:

- frei raum concept
- sinz-beerstecher + böpple
- freie landschaftsarchitekten bdla
- HF-GmbH Elektroplanung
- HKM Ingenieurbüro GmbH
- Wohngefühl Innenausbau GmbH
- Schlosserei Waldner
- Göppert Bauingenieure