

Ein zukunftsweisendes Wohnquartier für Freiburg

Um einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung Freiburgs und einem lebenswerten und vielfältigen Quartier „Im Zinklern“ zu leisten, entstehen insgesamt 133 vielfältige Wohnungen, die Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und soziale Vielfalt vereinen.
Durch familienfreundliche, lebenswerte Grundrisse, eine innovativen Holz- und Massivbauweise effiziente Schallschutzlösungen und klimaangepasste Freiräume werden Maßstäbe für modernes Wohnen gesetzt und mit einer Kita die soziale Infrastruktur im Quartier gestärkt.

1. Verteilung der Trägerschaften
Die beiden großen Trägerschaften A (geförderter Mietwohnungsbau) und C (Eigentumswohnungen) sind mit jeweils 58 Wohnungen zu gleichen Teilen auf den beiden Baufeldern vertreten. Auf die Trägerschaft B (freie Mietwohnungen) entfallen 17 Wohneinheiten. Alle Trägerschaften können in separaten Gebäuden und bei Bedarf auf real geteilten Grundstücken nachgewiesen werden. Diese klare Zuordnung bildet eine solide Basis für die weitere Planung.

2. Städtebau
Der Städtebau folgt mit wenigen Ausnahmen den Volumen des Bebauungsplans. Die Kita, als einzige öffentliche Nutzung des Raumprogramms, wurde näher an das Quartierszentrum gerückt, um dieses zu stärken und den Auftakt zum Quartiersplatz zu schaffen.
Ein kleiner Flächenabtausch zwischen den Baufeldern C1 und C6 ermöglicht einen insgesamt sehr ausgewogenen Wohnungsmix zwischen den Trägerschaften (Solitär C6 leicht verkleinert). Städtebaulich schafft der weniger tiefe Solitär auf C6 eine großzügigere Innenhofsituation, von der alle Wohnungen auf C6 stark profitieren, während die leicht erhöhte Dichte auf C1 gut verträglich ist.

3. Erschließung
C1: Die Hauseingänge sind entlang der Straße und am Quartiersplatz angeordnet. Der Solitärbau wird aus dem Innenhof erschlossen. Die natürlich belichteten Treppenhäuser sind als 3-Spänner konzipiert. Die Town-houses oberhalb der Kita werden über einen außenliegenden „Gartenweg“ im ersten Obergeschoss erschlossen.

C6: Der straßenseitige Solitär (Trägerschaft B) wird direkt von der Straße erschlossen. Der Zeilenbau (Trägerschaft A) wird aus dem Innenhof erschlossen. Zwei große Durchgänge im Zeilenbau öffnen das Gebäude sowohl zum urbanen Zentrum des Quartiers als auch zur Dreisam. Beide sind wichtige Ankunftsorte und unterstützen die Adressbildung sowie die Erreichbarkeit des großen Baukörpers.
Kita: Der neue Standort der Kita erlaubt eine eingeschossige Nutzung mit optimierten Betriebsabläufen um einen zentralen Außenraum. Für alle Gruppenräume werden gute Tageslichtverhältnisse und Raumproportionen sichergestellt. Die Lage am Platzauftakt vereinfacht die Erreichbarkeit für den Hol- und Bringverkehr mit Fahrrad und Pkw deutlich.

4. Wohnungstypologie
C1: Die Hälfte der Wohnungen sind „Kopfwohnungen“ mit dreiseitigem Fassadenanschluss. Die meisten anderen Wohnungen sind „durchgesteckte“ Wohnungen mit zweiseitigem Fassadenanschluss. Diese Typologien bieten eine hohe Wohnqualität mit abwechslungsreichen Ausblicken. Alle Wohnungen verfügen über großzügige, vielseitig nutzbare Außenräume. Einige Wohnungen, oberhalb der Kita, sind als zweigeschossige Familien-Townhouses mit eigenen Dachterrassen geplant.

C6: Diese Wohnungen sind auch mehrheitlich als „durchgesteckte“ Wohnungen konzipiert. Entlang der Laubengänge werden die Wohnungen über Eingangsloggien betreten. Diese dienen als Pufferzone (Schall, Einblicke) zu den privaten Räumen und sind vielseitige Außenräume für die Familienwohnungen (Vorplatz, Außensitzplatz, Jahreszeitenzimmer). Die diagonale Abfolge von Wohnen, Essen, Kochen schafft viel räumliche Tiefe innerhalb der kompakten Wohnungen und erlaubt eine Zonierung der Nutzungen, um ein gutes Mit- und Nebeneinander der Bewohner auch bei dicht belegten Wohnungen zu erlauben.
5. Architektonischer Ausdruck & Materialisierung
Auf beiden Baufeldern bleiben die konstruktiven Prinzipien und Materialen der Baukörper ablesbar. Die Gestaltung ist zeitlos und freundlich. Mit den durchgesteckten Wohnungen sind immer alle Fassaden belebt.
C1: Die lebendige Kubatur des Baukörpers wird von einem übergeordneten Fassadenraster zusammengehalten. Ein spielerischer Umgang mit den „Füllungen“ bricht mit der Strenge des Rasters. Die Townhouses nehmen typologisch Bezug zu den Einfamilienhäusern der nahen Umgebungsbebauung auf.
C6: Entlang der Straße zeigen sich beide Baukörper als urbane Quartiersbauten. Zum Grünraum löst sich die Fassade zu einem Laubengang auf. Die rote Farbe steht komplementär zur grünen Umgebung.

6. Konstruktion
C1: Das Gebäude ist als Massivbau geplant. Tragende Wände längs zur Gebäudeachse ermöglichen eine sehr wirtschaftliche Konstruktion, die den durchgesteckten Grundrissen entspricht und eine optimale Belichtung sicherstellt.
Die Townhouses oberhalb der Kita werden mit zweigeschossigen wandartigen Träger erstellt und erlauben der Kita eine flexible Grundrissgestaltung.
Die Fassaden sind als robuste hinterlüftete Konstruktion geplant. Analog C6 werden Bäder und Steigzonen als vorgefertigte Bauteile geschossweise eingebracht.
C6: Die Gebäude sind als Holzbau auf einem massiven Sockelbau geplant. Unter- und Erdgeschoss sind in Massivbauweise konzipiert, während die Obergeschosse als Vollholzbau in Schottenbauweise ausgeführt werden. Dazu werden die Wohnungstrennwände als zweischalige Brettsperrholz-Massivholzwände erstellt, die tragenden Innenwände als Holzständerwände. Die Decken sind als Brettsperrholz-Elemente und die Fassaden als großformatige Holztafelbau-Elemente geplant. Der Laubengang und die Loggien werden als Betonfertigteile auf Konsolen aufgelegt. Der hohe Grad an Vorfertigung der Wand-, Decken und Fassadenelemente, sowie der Badmodule bieten der Bauherrschaft einen bewährten, wirtschaftlichen und zeiteffizienten Holzbau.

7. Untergeschosse und Tiefgaragen
Die Tiefgaragen befinden sich größtenteils unter den nicht überbauten Innenhofflächen, wodurch eine freie Grundriss- und Tragwerksgestaltung in den Gebäuden möglich ist. Die gemeinsame Tiefgarage der Trägerschaft A und B könnte bei Bedarf auch separat erstellt werden, einschließlich einer zusätzlichen Abfahrt. Die Fahrradabstellräume befinden sich mehrheitlich ebenfalls im Untergeschoss. Zudem gibt es jeweils einen Musikübungsraum, sowie zusätzliche Kinderwagen- und Anhängerabstellräume in direkter Nähe zum Treppenaufgang. Die Gebäude sind nur so weit unterkellert wie es das Raumprogramm (Technik, Kellerabteile, Fahrräder) erfordert.

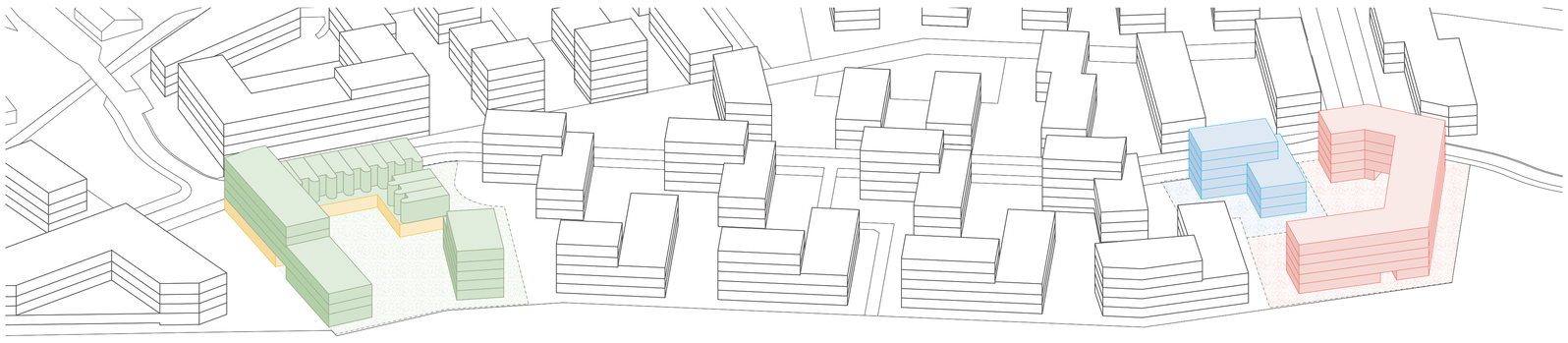
8. Schallschutz
Um den Schallschutz der Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche zu gewährleisten sind alle betroffenen Wohnungen mit „Schallschutz-Loggien“ geplant. Diese können mit einer „Prallscheibe“ geschlossen werden, um einen geschützten Außenbereich („Jahreszeitenzimmer“) zu schaffen und hierüber eine schallgeschützte Belüftung der angrenzenden Räume zu ermöglichen.

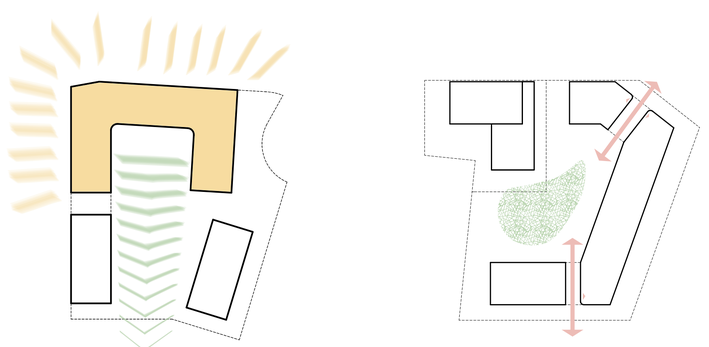
9. Flucht- und Rettungswegkonzept
C1: Die ersten Rettungswege werden baulich über die Treppenhäuser sichergestellt, während die zweiten Rettungswege jeweils über Feuerwehrgeräte möglich sind. Ausreichende Erreichbarkeit und Aufstellflächen besteht für alle Gebäude, sodass auf aufwendige Sicherheitstreppenräume mit großem Technik- und Wartungsaufwand verzichtet werden kann.
C6: Für den straßenseitigen Solitär und den Kopfbau der großen Zeile gilt das gleiche Rettungswegkonzept wie auf C1. Der hintere Teil des Zeilenbaus verfügt über zwei bauliche Rettungswege am Laubengang, sodass keine Feuerwehrzufahrt in den Innenhof erforderlich ist.
10. Energie- und Haustechnikkonzept
Die Wärmeversorgung erfolgt über den geplanten Anschluss an das Fernwärmenetz der Badenova Wärmeplus. Ergänzend ermöglichen großflächige PV-Anlagen auf den Dächern und der Fassade des Zeilenbaus eine nachhaltige Energieerzeugung.
Das Lüftungskonzept sieht eine nutzerunabhängige Grundlüftung vor. Die Abluft wird zentral über die Bäder erfasst, während die Frischluft über schalloptimierte Außenluftdurchlässe in der Fassade und Loggien nachströmt. Für die Kita wird ein einfaches Verbundlüftungskonzept eingesetzt. Der Korridor dient als vorkonditionierter „Frischluftank“, aus dem die angrenzenden Räume mittels Verbundlüfter versorgt werden. Dies stellt eine wirtschaftliche Lösung dar, die eine hohe Raumluftqualität (Temperatur, Feuchte, CO□ Gehalt) mit minimalem Technik- und Leitungsaufwand gewährleistet.

Über alle Gebäude hinweg kann ein einfaches Schachtkonzept mit einem Minimum an Steigzonen umgesetzt werden. Diese können als separate Register-Elemente oder als Teil der Badmodule geschossweise vorgefertigt und vor Ort „zusammengeschlossen“ werden

11. Freiraumgestaltung
C1: Der grüne Innenhof öffnet sich zur Dreisam, Wiesenflächen fließen in den Hof. Kleinsträucher und Bäume gliedern den Raum und bieten Privatsphäre. Zur Mitte verdichtet sich die Vegetation, der Kita-Garten wird ein schattiger Freiraum. Die Hofbereiche der Bewohner und KiTa-Kinder verzahnen sich miteinander, unterstützt durch die organische Formensprache der Wege und Kleinstrauchstrukturen. In der Hofmitte wird ein Kinderspiel sowie Platzbereiche für den Aufenthalt der Bewohner verortet. Die offene Spielwiese kann vielseitig genutzt werden. Die Geländeoberfläche wird leicht modelliert. Hügel bieten den Bäume Wurzelraum und die Grünbereichen nehmen das anfallende Regenwasser auf.

C6: Ein Vorplatz mit Treppen- und Rampenanlage führt durch einen Gebäudedurchgang in den grünen Innenhof. Die Bäume im Zentrum spenden Schatten und Kühle. Eine leicht modellierte Landschaft erlaubt Baumwachstum und die Aufnahme von Regenwasser. Die Ränder des Hofs werden mit Kleinsträuchern gerahmt und schaffen so einen Puffer zu den privaten Wohnbereichen. Ein zweiter großzügiger Durchgang im Gebäude öffnet sich zur Dreisamterrasse. Im Kontrast zum geschützten Innenhof, tritt man hier in einen offenen Freiraum, der den Blick in die Landschaft ermöglicht.
Private Gärten liegen vor dem Gebäude und ermöglichen den EG-Wohnungen eigene Freibereiche.
Der Grünraum des Solitärgebäudes (Trägerschaft B) steht für sich und erhält privaten Gärten sowie einen kleinen Gemeinschaftsbereich mit Kinderspiel. Durch die gleichen Gestaltungs- und Pflanzthemen wird er Teil des großen Hofs ohne seine funktionale Eigenständigkeit zu verlieren.







Situationsplan | 1:500



Baufeld C1 - Ansicht Nord „Quartiersplatz“ | 1:200



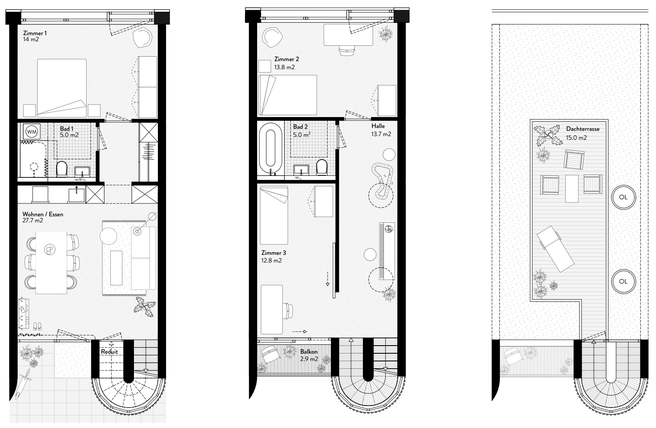
Baufeld C6 - Ansicht Süd | 1:200





Baufeld C1 - Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung | 1:200

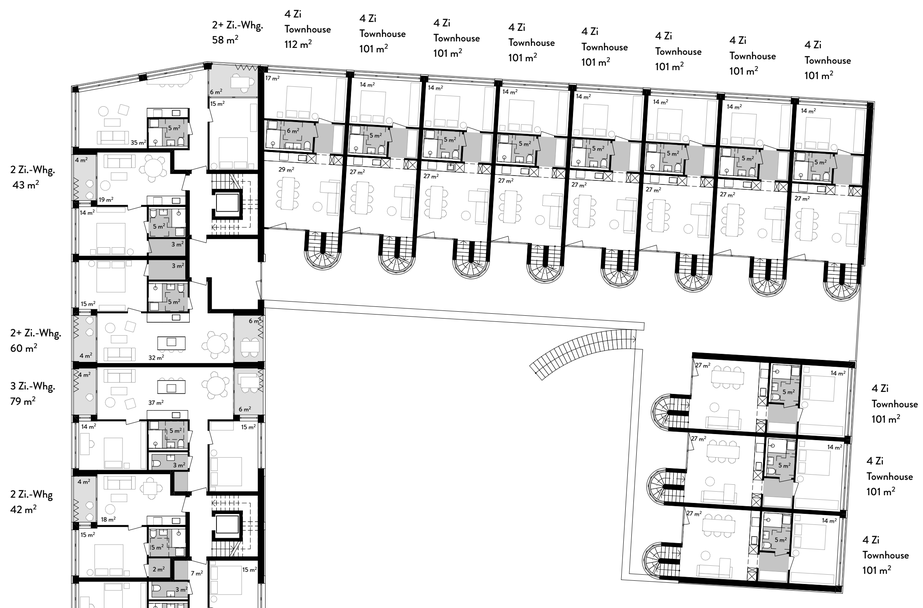
Baufeld C1 - „Am Quartiersplatz“



Trägerschaft C - Detailgrundriss „Townhouse“ | 1:100



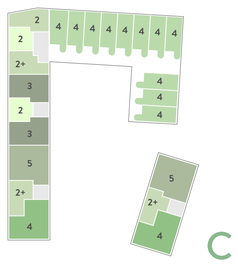
Trägerschaft C - Detailgrundriss 5-Zimmer Wohnung | 1:100



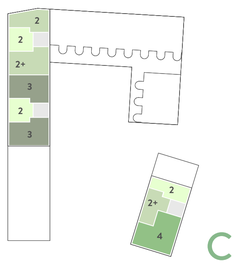
Baufeld C1 - Detailschnitt und -ansicht | 1:50



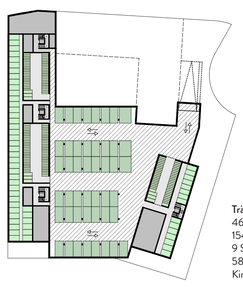
Wohnungsmix EG



Wohnungsmix 1.-2. OG



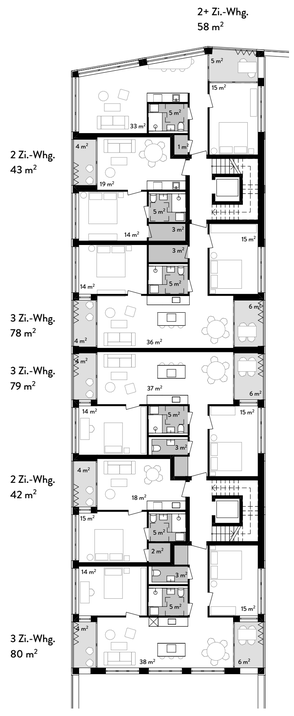
Wohnungsmix 3.-4. OG

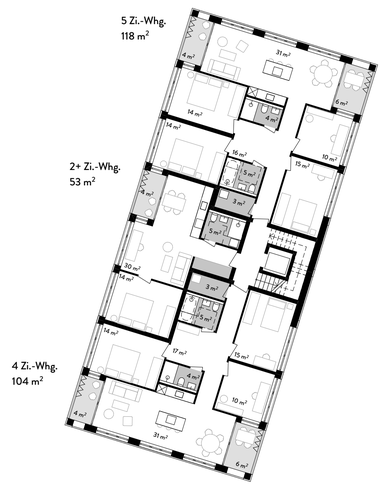


Untergeschoss

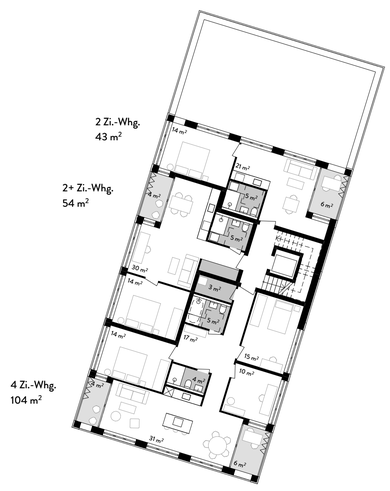
Trägerschaft C:
46 PKW-Stellplätze
154 Fahrrad-Stellplätze
9 Sonderfahrad-Stellplätze
58 Kellerabstellräume
Kinderwagenabstellplätze

Baufeld C1 - Schnitt AA | 1:200





Baufeld C1 - Grundriss 1.-2. Obergeschoss | 1:200



Baufeld C1 - Grundriss 3.-4. Obergeschoss | 1:200



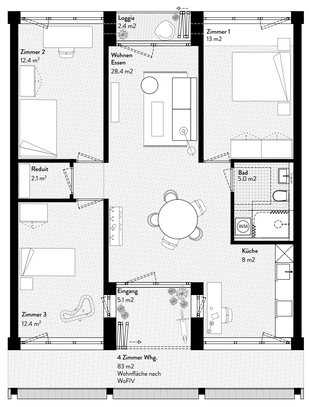


0 2 4 6 8 10 20

Baufeld C6 - Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung | 1:200

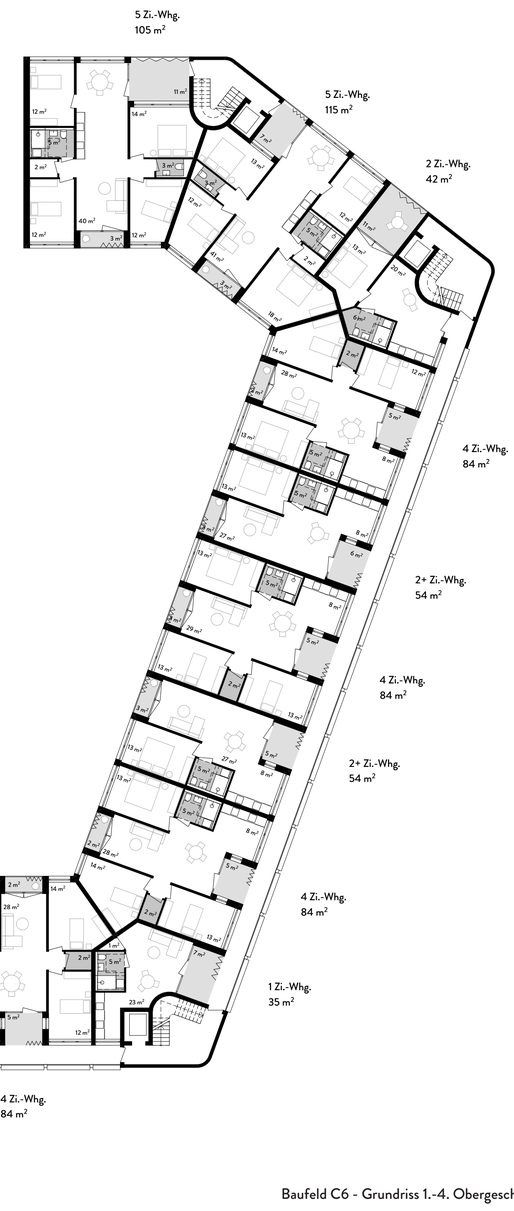
Baufeld C6 - „zwischen Quartier und Dreisam“





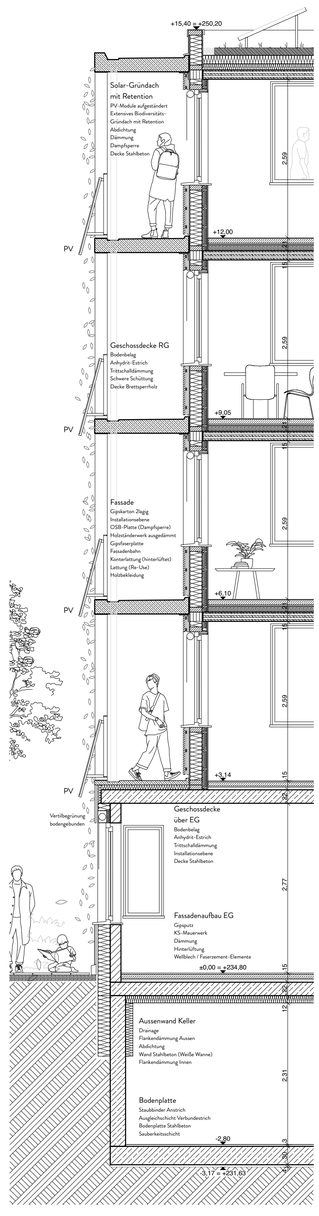
Trägerschaft A - 4 Zimmer Wohnung | 1:100

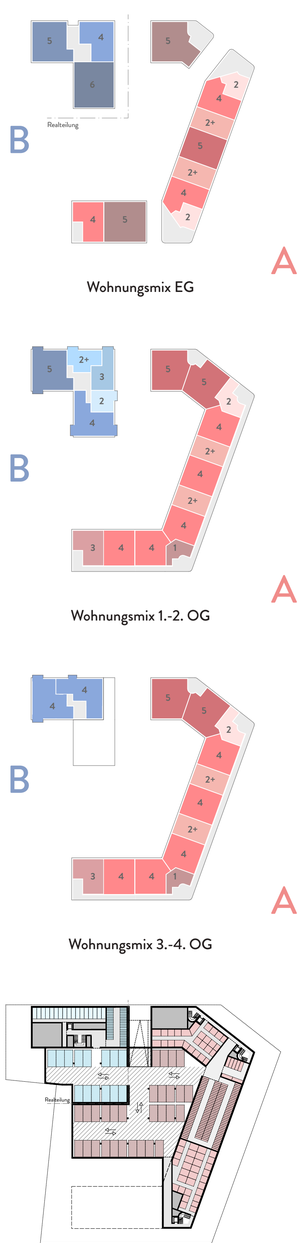




Baufeld C6 - Grundriss 1.-4. Obergeschoss | 1:200







Wohnungsmix EG

Wohnungsmix 1.-2. OG

Wohnungsmix 3.-4. OG

Untergeschoss

Trägerschaft A:
29 PKW-Stellplätze
153 Fahrrad-Stellplätze
8 Sonderfahrad-Stellplätze
31 Kellerabstellräume

Trägerschaft B:
14 PKW-Stellplätze
42 Fahrrad-Stellplätze
2 Sonderfahrad-Stellplätze
17 Kellerabstellräume

0 1 2 3 4 5

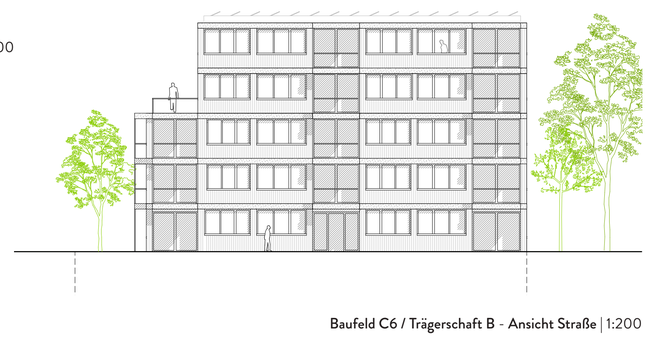
Baufeld C1 - Detailschnitt und -ansicht | 1:50



Baufeld C6 / Trägerschaft B - Grundriss 3.-4.Obergeschoss | 1:200



Baufeld C6 - Schnitt AA | 1:200



Baufeld C6 / Trägerschaft B - Ansicht Straße | 1:200