



Quartiersentwicklung mit DGNB-Zertifizierung

„Im Metzgergrün“ – ein Quartier mit Charakter

Das in den 1950er Jahren errichtete Quartier „Im Metzgergrün“, im Freiburger Stadtteil Stühlinger, mit rund 250 kleinen Wohnungen ist durch eine kleinteilige, homogene Wohnbebauung in zweigeschossiger Zeilenbauweise mit geneigten Dächern gekennzeichnet.

Es präsentiert sich als einheitlich gestaltetes städtebauliches Ensemble mit kleinen ruhigen Quartiersstraßen, einer starken Durchgrünung und dem Wohnraum unmittelbar zugeordneten Grün- und Freiflächen. Seine langjährige Bewohnerschaft zeichnet sich durch ein gutes nachbarschaftliches Miteinander aus. Das Quartier gehört zu den Liegenschaften des kommunalen Wohnungsbaunternehmens Freiburger Stadtbau GmbH in Südbaden.

Um die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sicherzustellen, lobte die Freiburger Stadtbau eine Mehrfachbeauftragung zur Entwicklung des Quartiers aus. Der prämierte Siegerentwurf des Architekturbüros Dietrich Untertrifaller und des Büros Ramboll Studio Dreiseitl aus dem Jahr 2017 interpretiert den ursprünglichen Charakter der Siedlung auf moderne, zeitgemäße und zukunftsorientierte Weise durch

Bereits im Jahr 2012 wurde von der FSB auf Initiative der Mieter*innen über den Quartiersrat „Untere Ferdinand-Weiß-Straße“ eine Studie zu einer möglichen Quartiersentwicklung in Auftrag gegeben. Gegenstand war zunächst die Prüfung einer Sanierung und Aufstockung der Bestandsgebäude. Aufgrund einer Vielzahl technischer Herausforderungen und eines unverhältnismäßig hohen Investitionsvolumens konnte diese nicht realisiert werden. Mit Blick auf eine zeitgemäße Verbesserung des Wohnumfeldes wurde im nächsten Schritt unter Einbezug des angrenzenden Wohnmobilstellplatzes die Entwicklung des Quartiers fortgesetzt.



Das geplante Quartier „Metzgergrün“

hohe frei- und stadträumliche, soziale und nachbarschaftliche Qualitäten unter Einbeziehung ökologischer und nachhaltiger Aspekte.

EIN LEBENDIGES QUARTIER MIT HOHEN WOHN- UND FREIRAUMQUALITÄTEN ZU BEZAHLBAREN MIETEN SCHAFFEN.

Das Bauvorhaben soll in vier Bauabschnitten realisiert werden und sieht ca. 550 Neubauwohnungen mit 41.000 m² Wohnfläche im Energieeffizienzhaus Standard 55 vor. Im Fokus stehen der Erhalt des Quartierscharakters und die Wohnversorgung der Bestandsmieter*innen. Es soll sichergestellt werden, dass die Mieter*innen im neu gestalteten Quartier weiterhin wohnen können. Alle Wohnungen werden zudem barrierefrei erreichbar sein. Ziel ist es, ein lebendiges Quartier mit hohen Wohn- und Freiraumqualitäten zu bezahlbaren Mieten anzubieten. Zur Gestaltung sieht die gesamte Quartiersentwicklung folgende Nutzungsmischung vor: 50 Prozent geförderte Wohnungen, 25 Prozent freifinanzierte Wohnungen zur Mietspiegelmiete und 25 Prozent Eigentumsmaßnahmen.

LANGFRISTIGE PERSPEKTIVEN: MASSNAHMEN FÜR EINE HOHE LEBENS- UND AUFENTHALTSQUALITÄT

Das Quartier zeichnet sich durch seinen verkehrsberuhigten Charakter und Begegnungsräume im Zentrum aus. Grüne Bereiche ermöglichen das Gärtnern und das freigelegte Runzgewässer lädt zum Verweilen in den Uferzonen ein. Begrünte Fassaden fördern den klimatischen Ausgleich und ermöglichen zudem grüne Blickwinkel. Neben den Wohngebäuden in Massivbauweise kommen Holzkonstruktionen und Holzfassaden zur Ausführung. Mit einer intelligenten Belüftung der Wohnblöcke wird ein gesundes Mikroklima im Quartier geschaffen. Ein ganzheitliches Energiekonzept sorgt für zusätzlichen Klimaschutz.

In den Entwicklungsprozess wurde auch die Bewohnerschaft einbezogen. So wurde auf Anregung der Bewohner*innen die Charakteristik der bestehenden Wohnungen mit einer flexiblen Nutzung der Wohnräume in die Neubauplanung überführt. Als freiwilliges, beratendes Gremium der Bürger*innenbeteiligung im Quartier wurde ein Projektbeirat etabliert. Dieser bietet eine Dialogplattform für die beteiligten Interessensgruppen und Akteur*innen. Die Mitglieder des Projektbeirats setzen sich aus verschiedenen sozialen Institutionen sowie weiteren

Bewohner*innen des Quartiers zusammen. Auch die Grünanlagenplanung wird von der Bewohnerschaft im Rahmen des Projektbeirats mitgestaltet, um den soziokulturellen und nachbarschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.

ZERTIFIZIERTE WOHNQUALITÄT MIT MEHRWERTEN




Die Schaffung eines zukunftsorientierten Quartiers mit langfristiger Perspektive, das einen ressourcenschonenden, energieeffizienten Bau und Betrieb mit einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität verbindet, erfordert eine vorausschauende, umfassende und transparente Planung. Die Basis dafür ist ein stimmiges Konzept. Zur Auszeichnung vorbildlicher Stadtquartiere hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ein Bewertungssystem entwickelt.

Im Rahmen der Bewertung werden alle wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Bauens betrachtet. Diese umfassen die sechs Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort. Die DGNB vergibt nach erfolgter Feststellung des Erfüllungsgrades drei Auszeichnungsstufen: Platin, Gold und Silber. Aufgrund der hohen Qualitäten der geplanten Quartiersentwicklung „Im Metzgergrün“ wird eine Zertifizierung des Quartiers nach deren Vorgaben im Goldstandard angestrebt. Ein sogenannter „Pre-Check“ als erste Einschätzung des möglichen Zertifizierungserfolgs wurde 2019 durchgeführt.

Das Projekt überzeugt mit guten Voraussetzungen für die Umsetzung einer hohen Nachhaltigkeitsqualität und dem damit verbundenen Zertifizierungserfolg. Die Themenbereiche „Klimaschutz“ sowie „Anpassung an den Klimawandel“ werden auf hohem Niveau umgesetzt. Hervorzuhebende Stärken des Projekts bilden die Kriterien „Städtebau“ und „Freiraum“, nicht zuletzt über die aus der Mehrfachbeauftragung erreichte Qualität. Im Themenfeld „Ökonomie“ überzeugt der Ansatz, kostengünstigen und energieeffizienten Wohnungsbau mit geplanten geringen Lebenszykluskosten zu errichten.

Im In- und Ausland wurden seither über 40 Projekte auf diese Weise zertifiziert. Deutschlandweit wurden 27 Auszeichnungen der Quartierszertifizierungen durch die DGNB vergeben. Das Projekt „Im Metzgergrün“ wäre neben Esslingen und Stuttgart das dritte zertifizierte Quartier dieser Art in Baden-Württemberg und das erste in Freiburg.

Aufgrund der bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erreichten Planungstiefe und des angestrebten Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages soll ein sogenanntes „Erschließungszertifikat“ im zweiten Halbjahr 2021 als zweite von drei Zertifizierungsstufen auf dem Weg zur Projektumsetzung erstellt werden.

	 PLATIN	 GOLD	 SILBER
Gesamterfüllungsgrad	ab 80%	ab 65%	ab 50%
Mindesterfüllungsgrad	65%	50%	35%

