



Generationsübergreifendes Wohnen

Gottenheim, Bahnhofstraße und Bötzingenstraße

Weiterbearbeitung des Wettbewerbs
Einwohnerversammlung 26.07.2021



**„gut alt werden“
„genossenschaftliches Wohnen“**

Jörg Straub

Geschäftsführender Vorstand

Vorstandsmitglied Bauverein Breisgau eG

= Genossenschaft (seit 1899):
„Was einer nicht schafft, das schaffen viele“



**Wohnraumversorgung
sicher und bezahlbar**

- Eigentumsähnliche Rechte

Mitglieder = Eigentümer

- Mitgliederförderung als Unternehmensziel statt Rendite

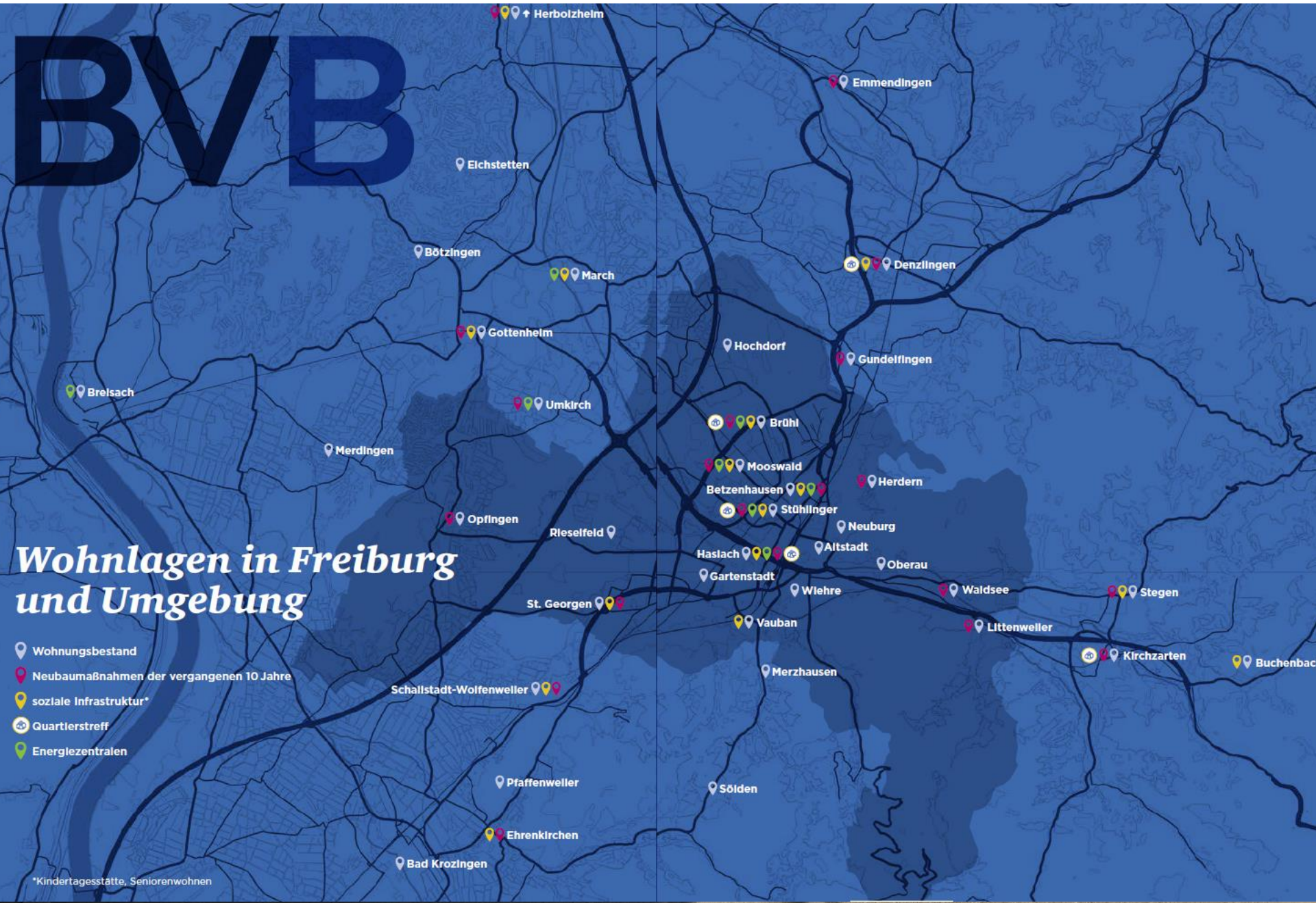


BVB

Wohnlagen in Freiburg und Umgebung

- 📍 Wohnungsbestand
- 📍 Neubaumaßnahmen der vergangenen 10 Jahre
- 📍 soziale Infrastruktur*
- 📍 Quartierstreff
- 📍 Energiezentralen

*Kindertagesstätte, Seniorenwohnen













„Wohnen im Alter“

- „Haus Lukas“ (fertiggestellt 2020) Kooperation evangelische Kirche
- Wohngruppe mit 12 Plätzen, evangelische Sozialstation, genossenschaftliches Wohnen



Bauverein Breisgau eG

Kompetenz

120 Mitarbeiter, (eigene Architekten,
Techniker, Handwerker)

Erfahrung

5.000 Wohnungen im Bestand + 3.500
Wohnungen in der Fremdverwaltung
Gründung 1899, erstes Baujahr 1903

Soziales Engagement

Quartiersverein rd. 2.000
Veranstaltungen p.a., gemeinnützige
Stiftung

Sicher und autark

Banklizenz für das Spargeschäft
Einlagen der Mitglieder 115 Mio.
EUR, doppelte Aufsicht:
BaFin und Prüfungsverband

7 Seniorenwohnanlagen,
1 Pflegeheim,
4 Tag/Nachtpflege-/Wohnguppen
+ 5 in Projektierung

10 Kitas mit 276 Plätzen + 4 weitere in
Projektierung





2-stufiges Verfahren zur freihändigen Grundstücksvergabe



Lage, Objekt in Rot

Bauland mit direktem Anschluss an Freiburg

Ortslage in Gottenheim

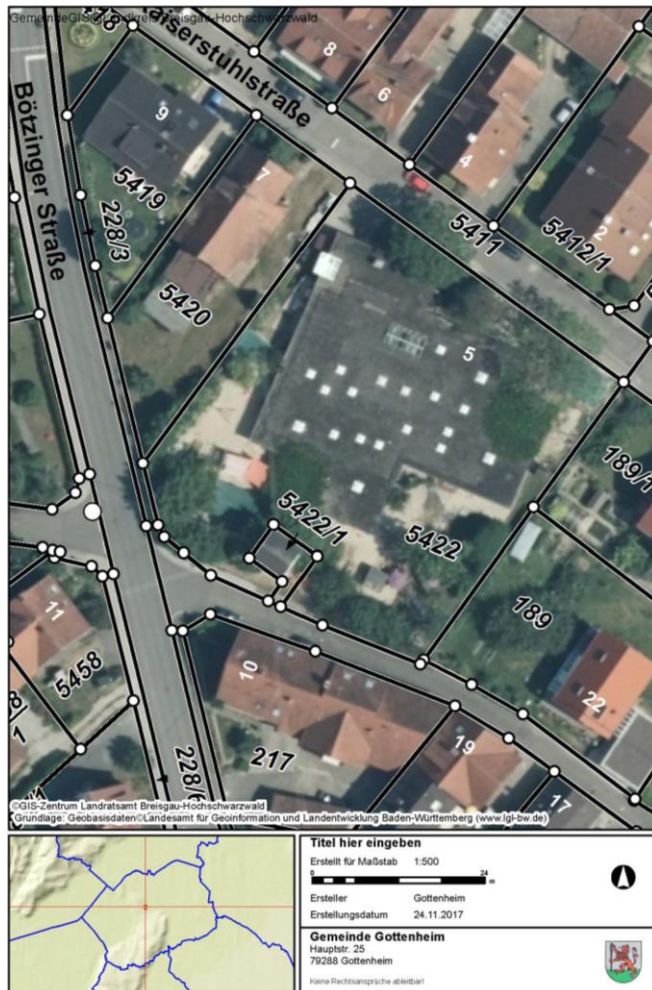
Rückblick Wettbewerb

Aufgabe und Zielsetzung

- Entwurf und Konzept für die Grundstücke an der Kaiserstuhlstraße/Bötzingenstraße und Bahnhofstraße
- Neubau – Mietwohnungen, insbesondere für Menschen im Alter, betreutes Wohnen
- Möglichst Mischung aller Alters- und Lebenslagen
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Ärztliche Nahversorgung

Rückblick Wettbewerb

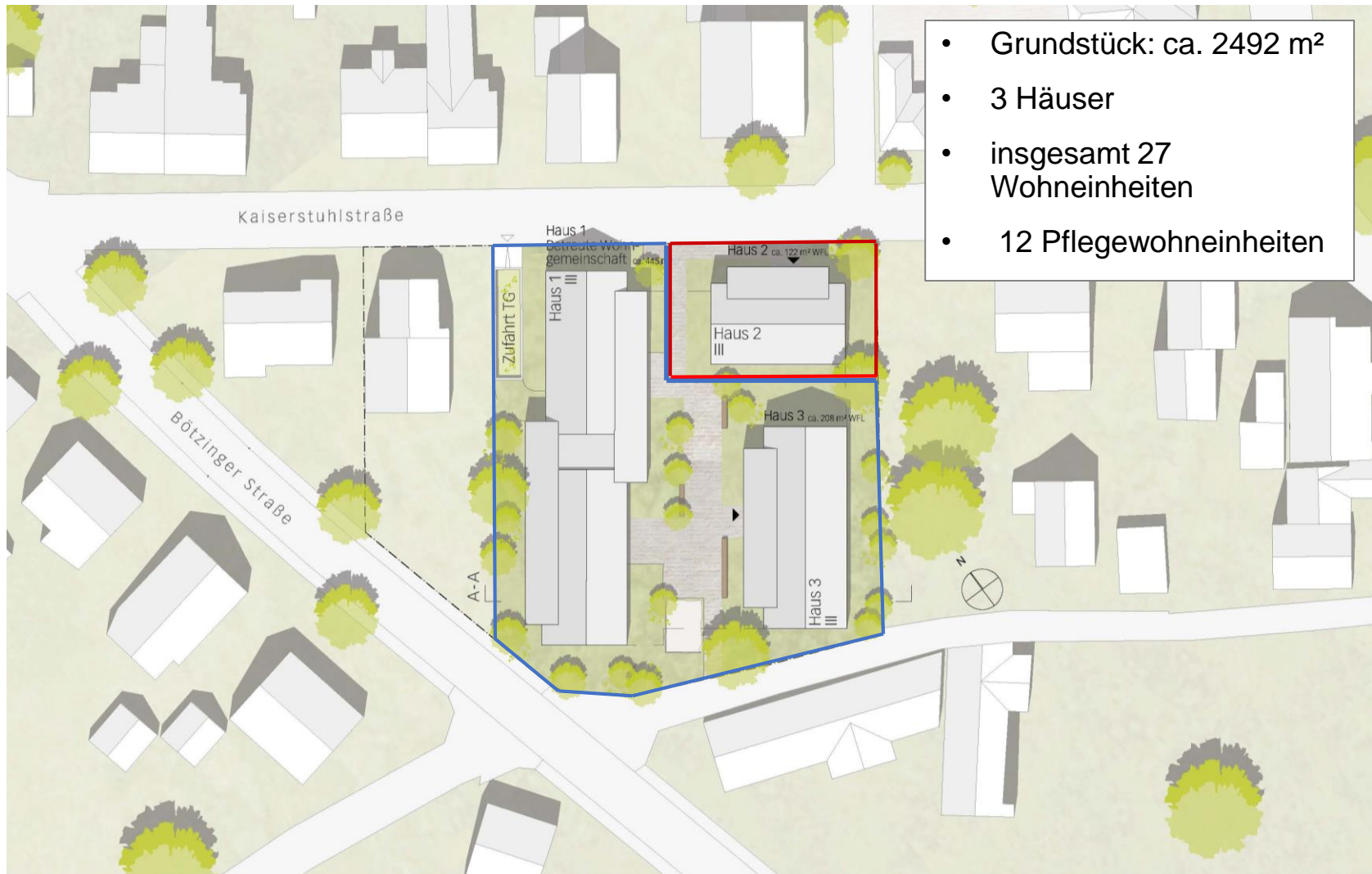
Grundstück 1 – Kaiserstuhlstraße (Bötzingenstraße)



- **Lage**
 - Kaiserstuhlstraße/Bötzingenstraße
- **Bestand**
 - KiTa -> Abriss
- **Bebauungsstruktur Umgebung**
 - Kleinteiliges Wohngebiet
 - Satteldächer
 - Oft giebelständig
- **Konzept**
 - Integration in die Bestandsstruktur
 - Aufnahme der Dachform und Ausrichtung
 - Kleinteiligkeit beibehalten
 - Hofstruktur

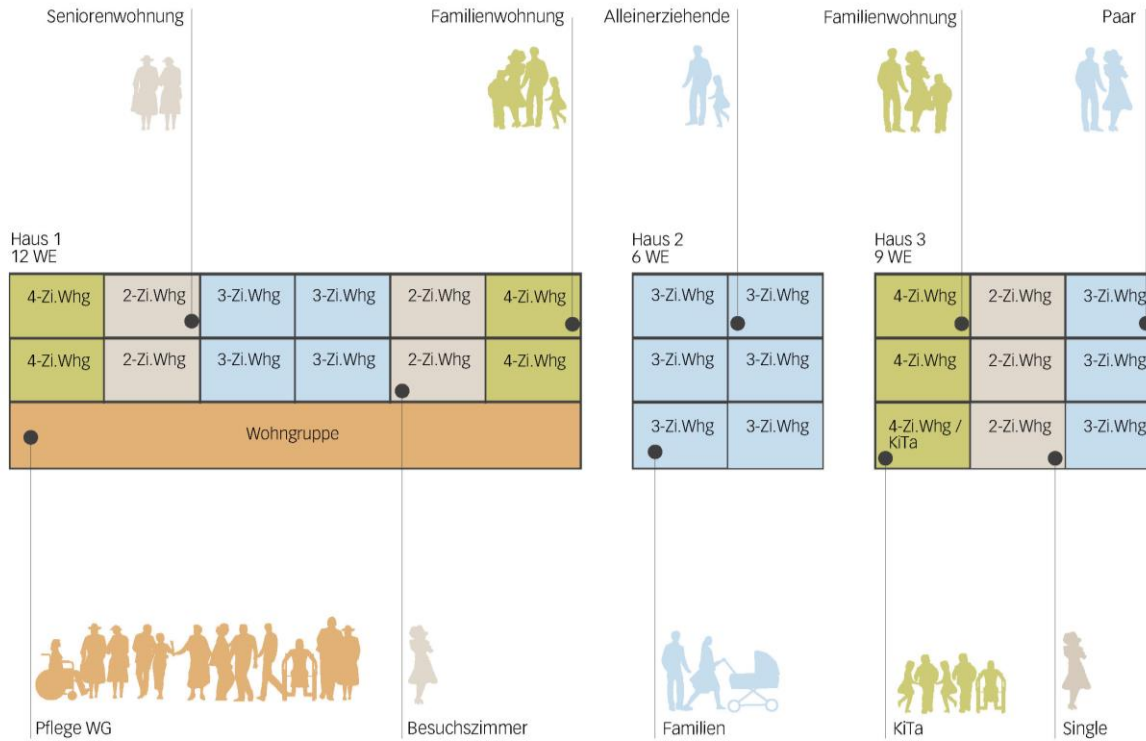
Bötzingenstraße

Stand Wettbewerb - Lageplan

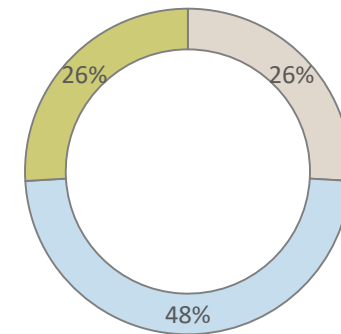


BötzingerstraÙe

Stand Wettbewerb - Wohnungsmix



Wohnungstypen



■ 2 Zimmerwhg. ■ 3 Zimmerwhg. ■ 4 Zimmerwhg.

Bötzingenstraße

Visualisierung vom Wettbewerb



Generationsübergreifendes Wohnen Gottenheim

Rückblick Wettbewerb

Grundstück 2 - Bahnhofstraße



- **Lage**
 - Bahnhofstraße
 - An den Gleisen
- **Bestand**
 - Parkplatz
- **Grundstück**
 - Schmal und lang
- **Konzept**
 - Gebäudeteile mit Verbindungselement
 - Aufreihung ähnlich Zugwagons

Bahnhofstraße

Stand Wettbewerb - Lageplan



Bahnhofstraße

Stand Wettbewerb - Schemagrundrisse



Doppelhäuser

- 6 Wohneinheiten
- 3 geschossig

Haus 2

- 17 Wohneinheiten
- 3 Vollgeschosse + 1 halbes Dachgeschoss

Haus 1

- 12 Wohneinheiten
- 1 Gewerbeeinheit
- 3 Vollgeschosse + 1 halbes Dachgeschoss

Bahnhofstraße

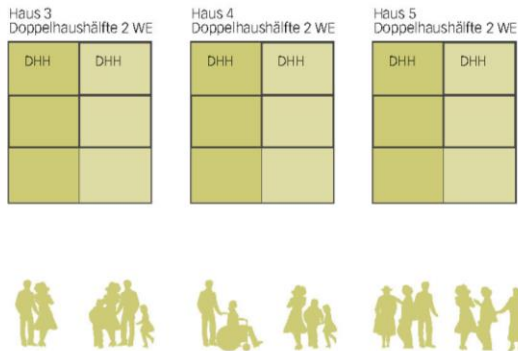
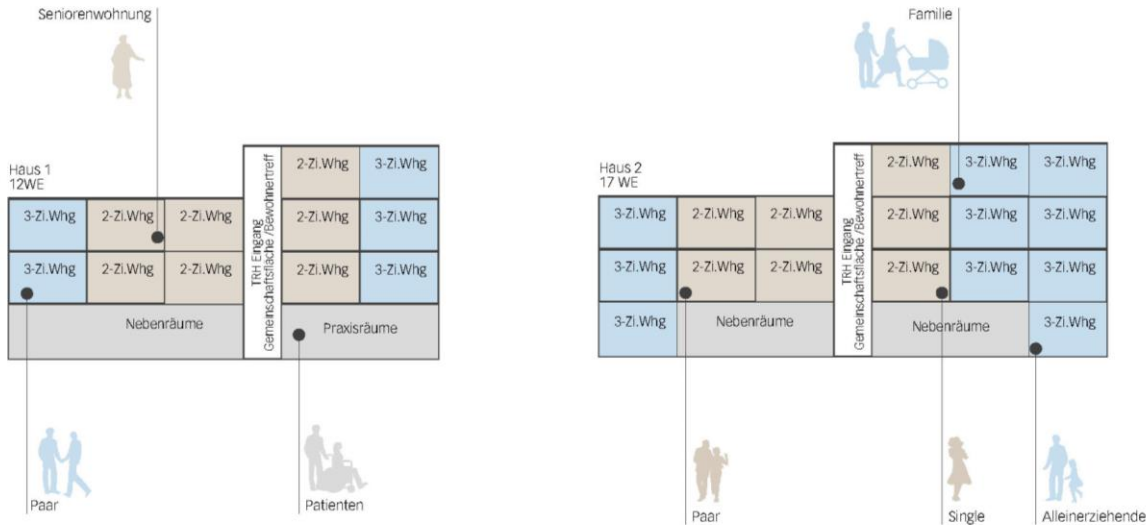
Stand Wettbewerb – Schnitt



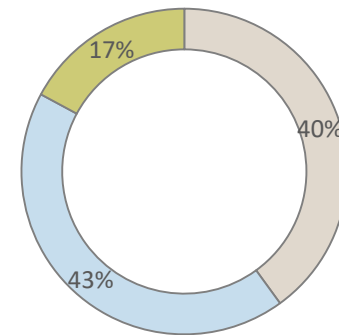
- Laubengangerschließung
- Loggia und Aufenthaltsräume von den Gleisen abgewandt
- 2 – 3 Zimmerwohnungen
- Nebenräume im EG, keinen Keller

Bahnhofstraße

Stand Wettbewerb - Wohnungsmix



Wohnungstypen



■ 2 Zimmerwhg. ■ 3 Zimmerwhg. ■ Doppelhaushälften

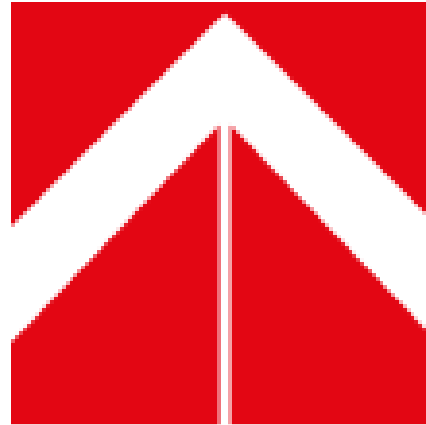
Bahnhofstraße

Visualisierung vom Wettbewerb



Partnerschaft Pfarrfründestiftung + Bauverein

= Gemeinsamer Verbund und Wertekanon



SIEDLUNGSWERK
BADEN e.V.

Organisation von 24 Baugenossenschaften
mit Wurzeln in der Erzdiözese Freiburg
(= berechtigt für Antragstellung kirchlicher Förderprogramme)



Pfarrfründestiftung
der Erzdiözese Freiburg

Dana Mebus

Erbzischöfliche Oberfinanzrätin/Referatsleiterin

Dipl. Sachverständige DIA

Die diözesanen und bischöflichen Stiftungen



Die Stiftungsverwaltung der Erzdiözese verwaltet zwei bischöfliche und fünf diözesane Stiftungen mit einem Stiftungsvermögen von rund 940 Millionen Euro. Aus den Erträgen fließen gemäß der Stiftungssatzungen und Förderrichtlinien jährlich knapp 15 Millionen Euro in kirchliche Projekte und Aufgaben sowie direkte Hilfen für bedürftige Menschen.

Das Referat Immobilienmanagement - Gebäude

Das Referat Immobilienmanagement - Gebäude ist verantwortlich für die Verwaltung der Wohnungs- und Gewerbeimmobilien der Stiftungen und die Projektentwicklung. Es steuert die damit verbundenen Bauaufgaben.

In Freiburg werden insgesamt 93 Gebäude verwaltet.

Davon sind 58 Gewerbe- und 414 Wohneinheiten.

Bsp.: Neubau Lindenstr. 21/23 in Freiburg-Lehen

Fakten

- Pfarrpfründestiftung der Erzdiözese Freiburg ist Grundstückseigentümer und Bauherrin
- Investitionssumme: rd. 3,28 Mio. Euro
- Baubeginn im März 2019 – Fertigstellung im September 2020
- ruhige und zugleich stadtnahe Lage in Freiburgs Stadtteil Lehen
- Zwei Mehrfamilienhäuser mit je 4 Wohneinheiten:

im EG je eine 4-Zimmer-Wohnung und eine 1-Zimmer-Wohnung

im OG je eine 4-Zimmer-Wohnung

im DG je eine 3-Zimmer Wohnung



Bsp.: Neubau Lindenstr. 21/23 in Freiburg-Lehen





Bsp.: Neubau Lindenstr. 21/23 in Freiburg-Lehen





Bsp.: Neubau Lindenstr. 21/23 in Freiburg-Lehen



Michael Simon

Leiter der Bauabteilung, Architekt

Prokurist Bauverein Breisgau eG

Manuela Bott

Stellvertretende Leiterin der Bauabteilung, Architektin

Bauverein Breisgau eG

Weiterbearbeitung des Wettbewerbs

Bötzingenstraße aktuell

Lageplan mit Dachaufsicht



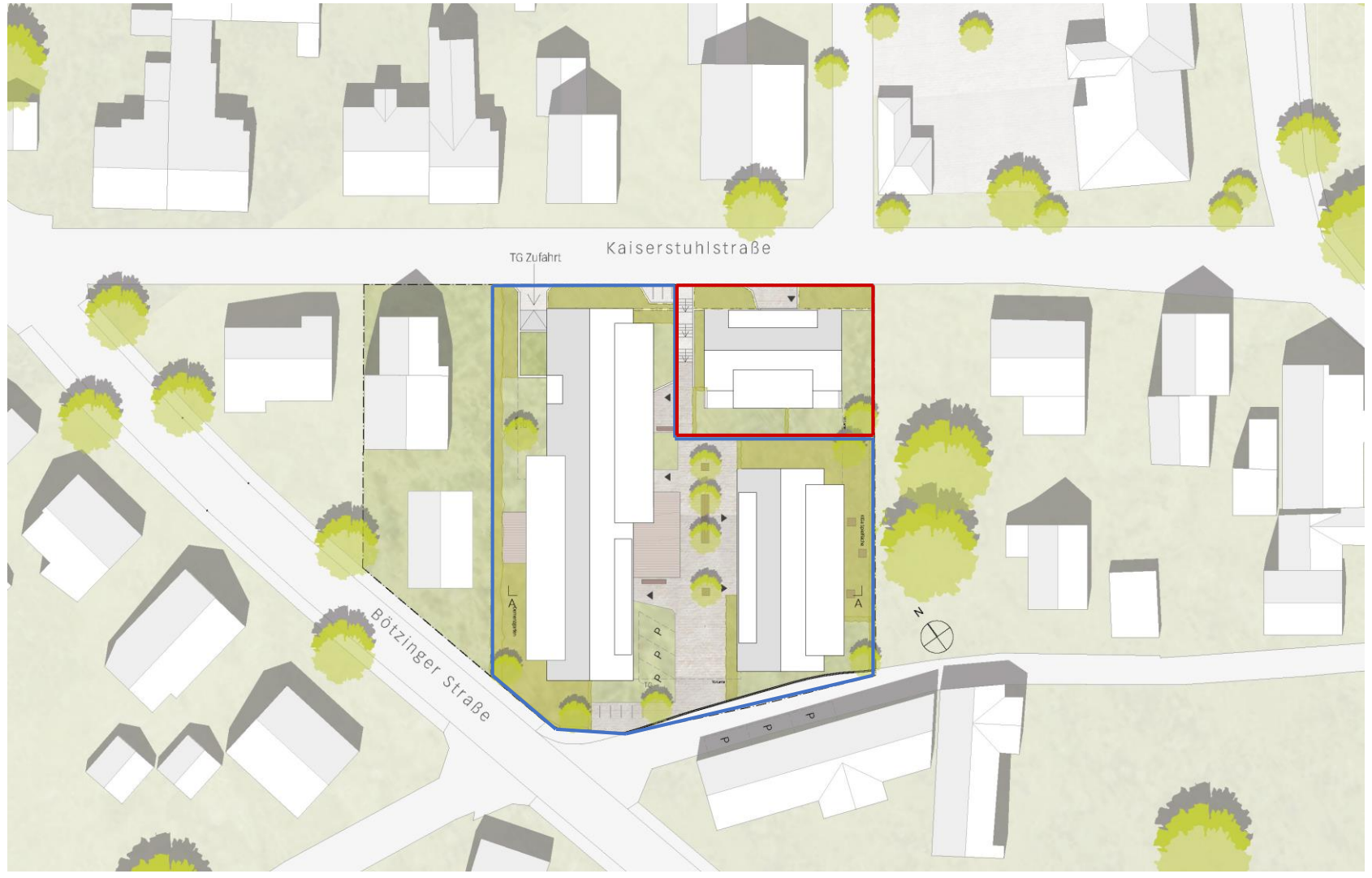
Bötzingerstraße - Zwischenschritt

Prüfung Lage TG Einfahrt



Bötzingenstraße aktuell

Grundstücksaufteilung



Generationsübergreifendes Wohnen Gottenheim

Bötzingenstraße aktuell

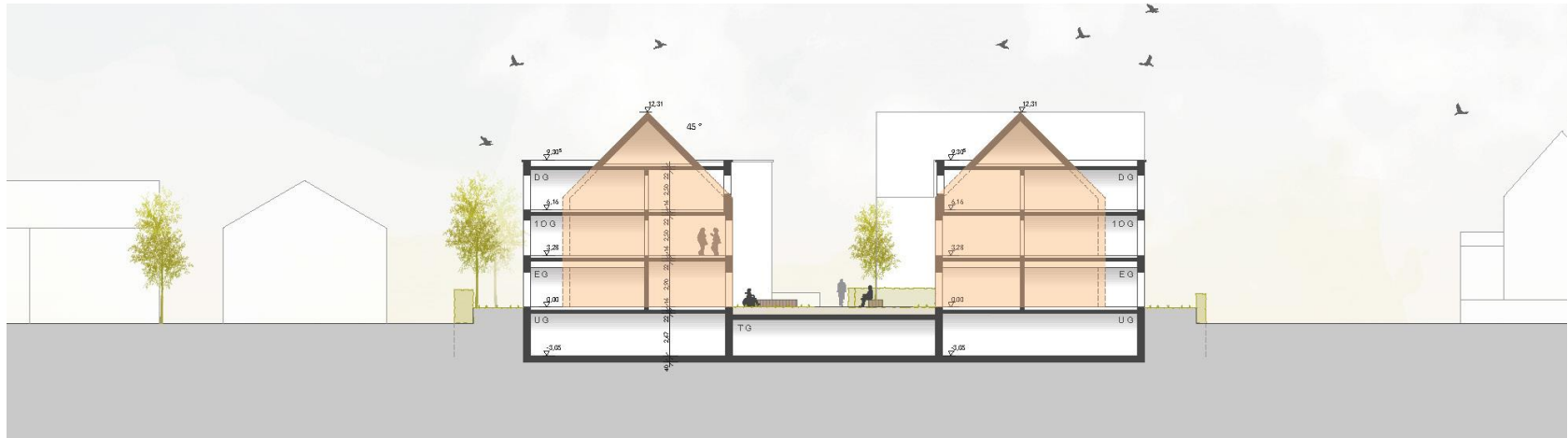
Grundriss Obergeschoss – Zoom Haus 1



Bötzingenstraße aktuell

Grundriss Obergeschoss – Zoom Haus 2 u. 3





- Integration in die bestehende gewachsene Ortsstruktur
- Giebelständige Häuser
- Satteldach
- Hofstruktur

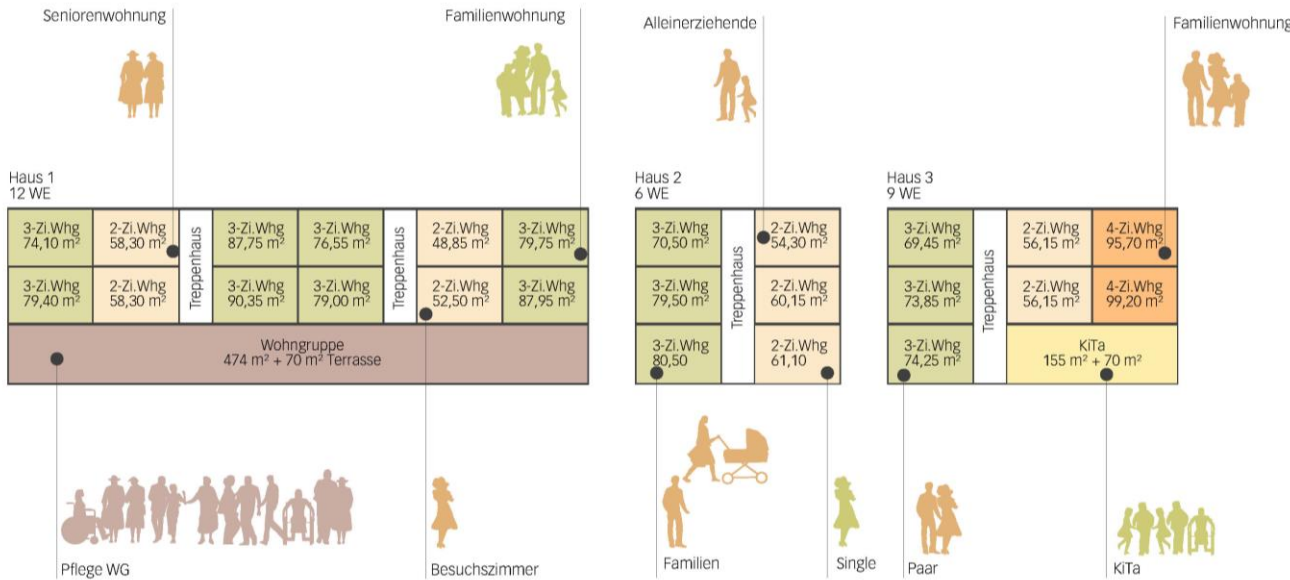
BötzingerstraÙe aktuell

Höhenabwicklung

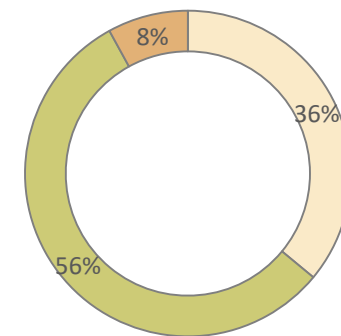


Bötzingerstraße aktuell

Wohnungsmix



Wohnungstypen



■ 2 Zimmerwhg. ■ 3 Zimmerwhg. ■ 4 Zimmerwhg.

Bötzingenstraße aktuell

Nachweis Parkplätze - BVB

Nachweis (BVB)

- Summe vorhandener Stellplätze

24 Stp.

Nachweis (PPS)

- Summe vorhandener Stellplätze

7 Stp.



- Parkplätze für WE BVB
- Parkplätze amb. WG
- Parkplätze PPS

BötzingerstraÙe aktuell

Oberirdische Parkplatze



Generationsübergreifendes Wohnen Gottenheim

Beispielreferenz - gemeinsam realisiertes Projekt

Alemannenstraße, Freiburg-Littenweiler



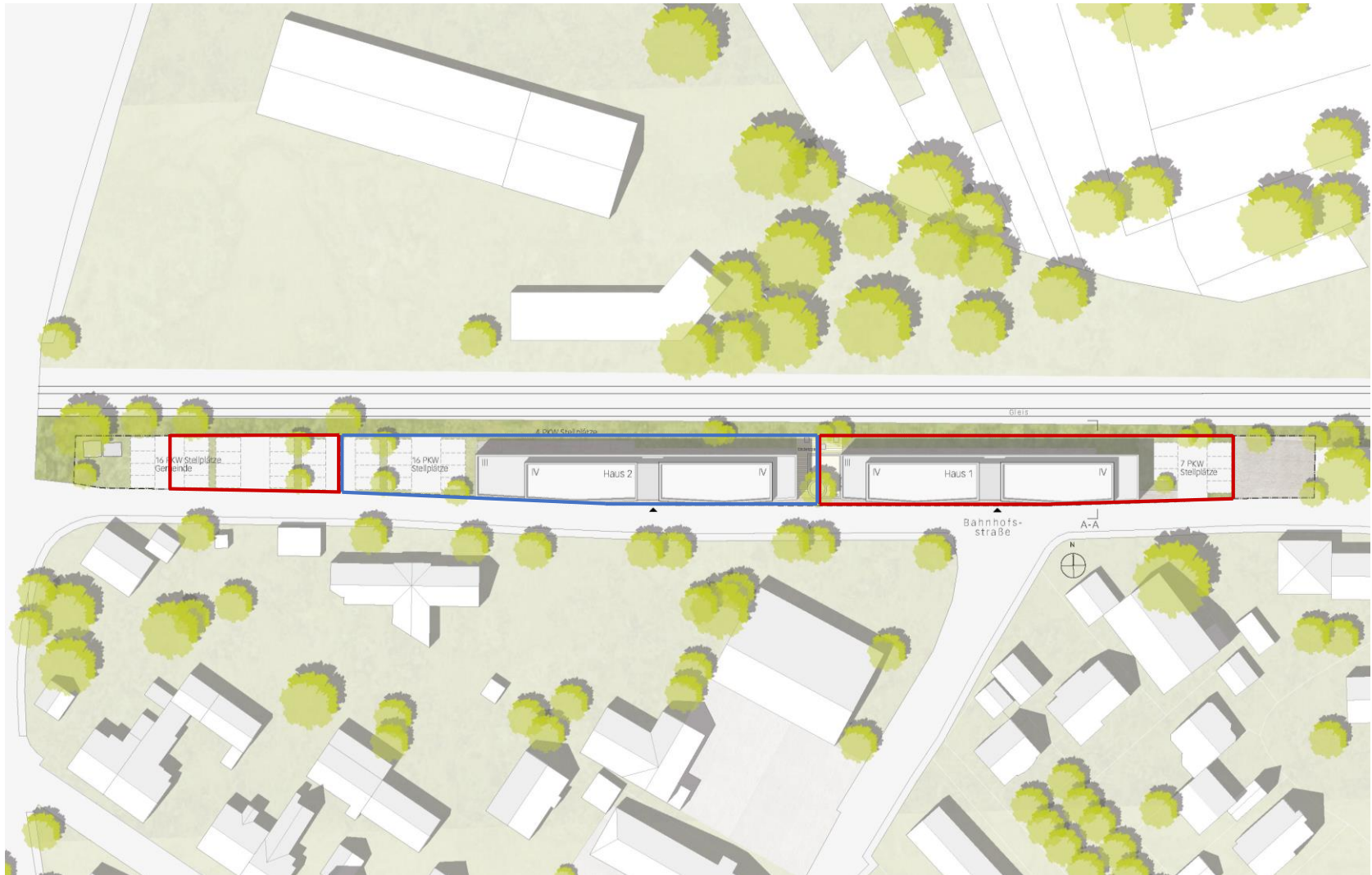
Bahnhofstraße aktuell

Lageplan



Bahnhofstraße aktuell

Grundstücksaufteilung



Bahnhofstraße aktuell

Grundriss Erdgeschoss Gesamt



- Kein Wohnen im Erdgeschoss
- 1 Multifunktionsraum (Mensa, Versammlung, Praxis...)
- Nebenräume/Abstellräume und Parken

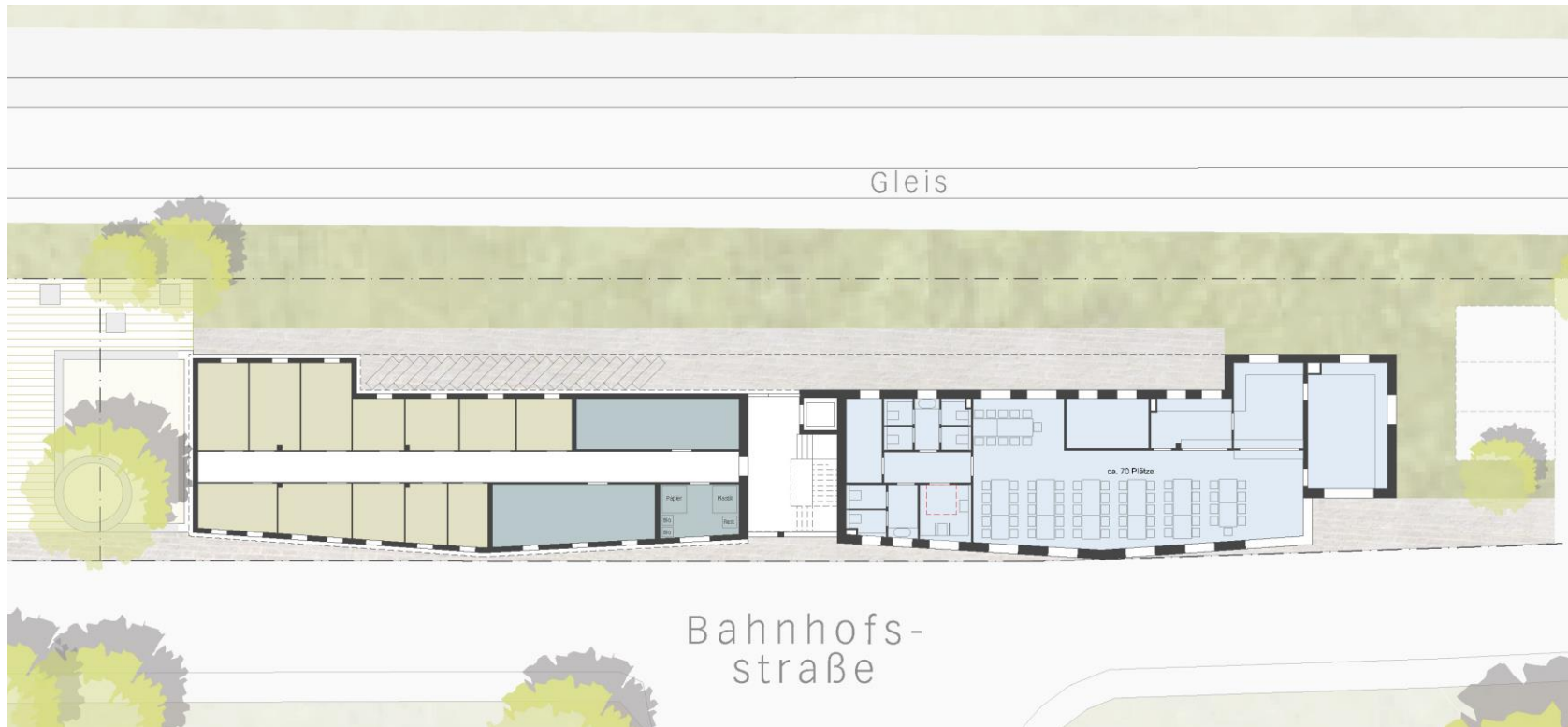
Bahnhofstraße aktuell

Grundriss Erdgeschoss – Zoom Haus 2



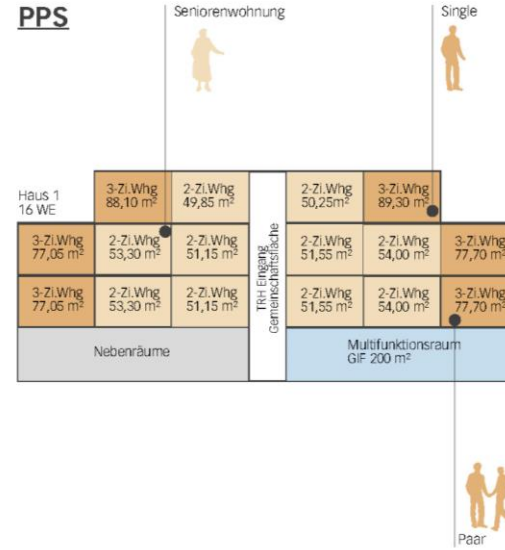
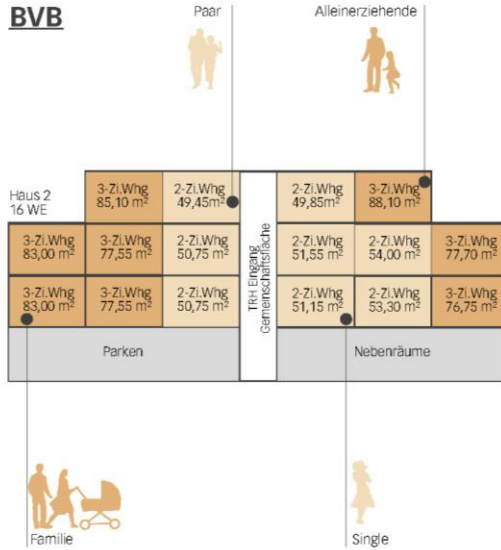
Bahnhofstraße aktuell

Grundriss Erdgeschoss – Zoom Haus 1

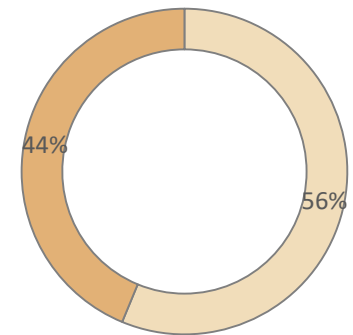


Bahnhofstraße aktuell

Wohnungsmix



Wohnungstypen



■ 2 Zimmerwhg. ■ 3 Zimmerwhg.

Bahnhofstraße aktuell

Nachweis Parkplätze - BVB



Nachweis (BVB)

- **Summe vorhandener Stellplätze** **24 Stp.**

Nachweis (PPS)

- **Summe vorhandener Stellplätze** **23 Stp.**

- Parkplätze für WE BVB
- Parkplätze Multifunktionsraum
- Parkplätze WE PPS

Bahnhofstraße

Ansicht Süd – Stand 22.02.2021



- Abgesetzter Sockel
- Treppenhaus als Verbindungsglied
- Staffelung der Fassade

Bahnhofstraße aktuell

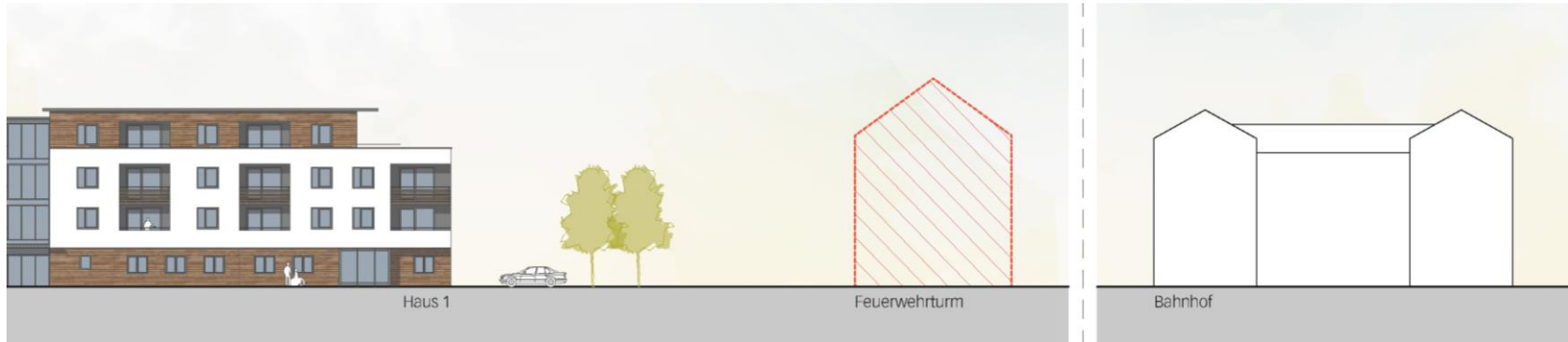
Ansicht Süd – Stand 13.07.2021



- Klarer Sockel und abgesetztes Dachgeschoss
- Treppenhaus als Verbindungsglied
- Ruhig gegliederte Fassade

Bahnhofstraße aktuell

Höhenabwicklung





Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit