

**KONZEPT**

Das Konversionsgebiet wird in ein Stück Stadt gewandelt, das den vormaligen weißen Fleck in den umgebenden Stadtkörper einbindet. Diese Öffnung geschieht in der Entwicklung einer Ausgewogenheit von erhaltenen Strukturen, wie den historisch prägenden Bauten, und den neu zu definierenden Qualitäten eines nachhaltigen Stadtquartiers. Die Leitidee bildet ein Rahmen aus im Wesentlichen drei Freiräumen, die das Gebiet mit der Umgebung vernetzen und selbstverständlich in überschaubare Baufelder gliedern: Einem zentralen Quartierspark für alle Bewohner Rohrbachs und des Hasenleisers, einem West-Ost-Band, die Bauplanung, zur Verbindung in Richtung Gewannsee und einem Quartiersplatz als Entrée von der Freiburger Straße aus.

**STÄDTBAU UND GEBÄUDENUTZUNGEN**

Das Entrée an der Freiburger Straße wird von einem fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus markiert. Zusammen mit dem Erweiterungsbau der Lebenshilfe-Werkstätten und dem betreuten Wohnen in den Obergeschossen sowie einem winkelförmigen Bau mit kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen, wie z.B. eine Apotheke mit Arztpraxen, umschließt er einen Innenhof, den Generationenhof, an dessen nördlicher Seite im Erdgeschoss die neue Kindbetreuungseinrichtung untergebracht ist.

Die beiden großen denkmalgeschützten Hallen werden für den gesamten Stadtteil genutzt. Neben dem bestehenden Theater wird die zweite Halle als großer variabler Veranstaltungsraum für Floh-, Advents- und andere Indoormärkte, aber auch als Programm- und Raum für Sportereignisse eingerichtet. Kleinere denkmalverträgliche räumliche Einstellungen in den großen Raum können die hierfür erforderlichen Nebennutzräume wie Lager, Umkleiden, Garderoben und Sanitärräume aufnehmen.

Auf der baumbestandenen Esplanade in West-Ost-Richtung werden kleinere öffentliche Nutzungen platziert: Der Jugendtreff im alten Wächterhäuschen, das Quartierscafé als Treffpunkt in der ehemaligen Kirche und eine kleine Stadtbibliothek mit einer Außenstelle der Volkshochschule als Neubau. In Art und Dichte differenzierte Bebauungstypologien besetzen die Baufelder: Viergeschossige Zeilen mit Geschosswohnungen bilden Wohnhöfe mit privateren gemeinschaftlichen Außenräumen. Town-

houses mit vier Geschossen und eigenen Gärten und freistehende Stadtvillen mit drei oder vier Geschossen ergänzen das vielfältige Wohnangebot für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen, von Studierenden, Familien, Senioren bis hin zu Baugruppen. Fünf- bzw. sechsgeschossige Häuser markieren besondere Punkte wie z.B. die westlichen und südlichen Eingänge zum Quartier.

Die historischen Gebäude entlang der Karlsruher Straße bieten sich mit ihrer baulichen Struktur (Mittelgangerschließung) und ihrer Präsenz an der Straße sehr gut als Standorte für gewerbliche Nutzungen wie Büros z.B. auch für größere Firmen oder Organisationen an. Sie werden beidseitig erschlossen, wobei die erforderlichen Parkplätze unter Bäumen mittels einer parallel geführten Fahrgasse entlang der Karlsruher Straße platziert werden. Im Pförtnerhaus am historischen Kaserneneingang lädt eine kleinere gastronomische Einrichtung zum Verweilen ein, ein kleiner Platz entsteht in historischem Ambiente.

**ERSCHLIESSUNG UND ÖFFENTLICHER RAUM**

Um das Gebiet mit seiner Umgebung zu vernetzen, wird eine differenzierte Erschließung vorgeschlagen. Neben dem Eingang an der Freiburger Straße und dem Eingang am nordöstlichen Ende werden am Kolbenzeil bestehende Querstraßen aufgenommen. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr und zur Erhöhung der Wohnqualität sind die Straßen als verkehrsberuhigte Mischflächen ausgebaut. Neben dem Auto benutzen Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen diese „Shared-Spaces“. Bäumen säumen diese Wege; die unter ihnen angeordneten Besucherparkplätze und Fahrradstellplätze rhythmisieren den öffentlichen Raum. Die Hausadressen liegen direkt an den Rändern der Baufelder. Private Stellplätze für das Geschosswohnen befinden sich in Tiefgaragen, deren Zufahrten nahebei den Quartierserschließungen liegen. Die Townhouses verfügen über integrierte Garagen.

**FREIRÄUME UND GRÜN**

Der Quartierspark prägt die Nachbarschaft und gliedert sich in zwei Bereiche: Am westlichen Rand ein lockerer Waldhain mit Spielangeboten für Kinder und Jugendliche entlang der östlichen Waldkante. Die offene Parkfläche im Osten wird als großzügige Wiese ausgebildet, zum Spielen, Liegen und für nachbarschaftliche Aktivitäten wie z.B.

einem Stadtfest. An ihrer östlichen Seite bildet sich eine Wasserfläche als Regenwasserretentionsraum aus. Die gewünschte Rad- und Fußwegeverbindung quert den Park diagonal von Nord nach Süd.

Der Quartiersplatz vor den beiden denkmalgeschützten Hallengebäuden bildet das Foyer am Eingang zum Quartier. Lose Baumgruppen um ein Wasserbecken laden zum Verweilen ein. Zwischen den Hallen entsteht ein maßstäblich kleinerer Gartenraum für Veranstaltungspausen mit Sitzgelegenheiten zwischen Hecken und Ziergräsern/ Scaudenbändern.

**REALISIERUNGSABSCHNITTE**

Die Entwicklung des Quartiers erfolgt von Ost nach West. Als erster Baustein sollte der Quartierspark baldmöglichst realisiert werden, so dass er auch von den umliegenden Bewohnern frühzeitig genutzt werden kann. In diesem Zug wäre auch die Herrichtung der ehemaligen Kirche als Quartierscafé und des Jugendtreffs im vormaligen Wächterhäuschen im Sinn einer identitätsstiftenden Partizipation wichtig. Nach Fertigstellung des östlichen Bereichs - denkbar wäre auch eine Zwischennutzung der historischen Gebäude an der Karlsruher Straße - erfolgt die Entwicklung des südlichen Teils mit dem Einzelhandel, daran anschließend die Baufelder im Westen am Kolbenzeil und am nördlichen Gebietstrand.

**NACHHALTIGKEIT UND ENERGIE**

Durch ein Projektmanagement im Quartierscafé können die neuen Bewohner und Eigentümer von Anfang an auf diese Themen hin beraten und sensibilisiert werden. Die begründeten Flachdächer der Neubauten erlauben die Platzierung von PV-Modulen und Sonnenkollektoren und tragen zur Regenwasserrückhaltung bei. Das Regenwasser wird zentral im Quartierspark und dezentral im Rigolen versickert. Carsharing im Quartier, die Bereitstellung von E-Tankstellen, auch in den Tiefgaragen, und Verleihstationen für E-Mobile und -Räder tragen zur Stärkung der ökologischen Profilierung des Gebiets bei.



PERSPEKTIVE QUARTIERSPARK



LEITIDEE M 1:2000



- Fußgängerweg / Verbindung
- Radweg
- Shared-Space
- Haltestelle
- Parken
- Gemeinde- / Kulturveranstaltungen
- Gastronomie
- Kita
- Sport
- Spielplatz
- Park
- Parkwald / Waldhain
- Landwirtschaft / Natur
- Bauabschnitte

- Wohnen
- Öffentlich / Kultur
- Arbeiten / Dienstleistung