

INFORMATIONEN - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
V/Baurechtsamt	Herr Prof. Dr. Engel	4300	15.02.2017

Betreff:

Verbindungssteg zwischen den Bauteilen 2 und 3 im 5. Obergeschoss des Hauptbahnhofes

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
BA	22.02.2017	X			

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Ergebnis:

Der Bau- und Umlegungsausschuss nimmt das weitere Vorgehen zum Steg im sog. "Windfenster" des Bahnhofs gemäß Drucksache BA-17/011 zur Kenntnis.

1. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Bei der Fertigstellung des 1. Bauabschnitts des Hauptbahnhofs hat die damalige Bauherrin in Abweichung von den ihr bekannten Festsetzungen des Bebauungsplans und der erteilten Baugenehmigung einen vollflächig verglasten, aus Stahl gefertigten Verbindungssteg zwischen den Bauteilen 2 und 3 auf Höhe der Egonstraße eingebaut. Der dortige Bereich ("Windfenster") sollte eigentlich von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Der Bau- und Umlegungsausschuss wurde im Jahr 2000 in mehreren Sitzungen informiert. In der Drucksache BA-00/026 ist folgendes ausgeführt:

"Das Institut iMA, Richter und Röckle, Immissionen, Meteorologie, Akustik, Freiburg i. Br., hat sich am 05.05.2000 zur Frage der Beeinflussung der Durchlüftungsverhältnisse durch den Verbindungssteg in der "Klimalücke" geäußert. Das Gutachten stellt in der Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse folgendes fest:

"Das Freiburger Bergwindssystem "Höllentäler" führt in dessen Wirkungsbereich in den Abend- und Nachtstunden zu einem Abtransport thermisch und lufthygienisch belasteter Luft. Der Bergwind tritt überwiegend bei wolkenarmen Wetterlagen mit geringen übergeordneten Windgeschwindigkeiten, d. h. hauptsächlich bei Hochdruckwetterlagen, auf. Die relative Häufigkeit dieses westsüdwestlichen Windes aus dem Dreisamtal liegt bei ca. 22 %. Im Mittel ist also fast in jeder zweiten Nacht mit dieser Strömungssituation zu rechnen.

Dieser Bergwind ist in der Regel mehrere 100 m mächtig und reicht zum Teil über die westlichen Stadtgrenzen von Freiburg hinaus. In den unteren Dekametern wird die Strömung durch die Bebauung abgeschwächt, was einen schlechteren Luftaustausch bewirkt. In Bezug auf den Stadtteil Stühlinger gilt dies besonders für die neue Bahnhofsachse, die aufgrund ihrer baulichen Abmessungen und ihrer Nähe zum Stadtteil einen spürbaren Effekt auf die Durchlüftung dieses Quartiers ausübt.

Der Stadtteil Stühlinger ist aufgrund der hohen Versiegelung und der dichten Wohnbebauung in den Sommermonaten thermisch belastet. Um den Abtransport von Luftverunreinigungen (Hausbrand, Kfz-Verkehr) und thermisch belasteter Luft zu gewährleisten, wurde die ursprüngliche Planung soweit geändert, dass die nachteiligen Effekte auf ein zumutbares Maß reduziert wurden. Diese Lösung sah die Verringerung der Gebäudehöhen in Richtung Stühlinger um ein Geschoss, einen horizontalen Einschnitt ("Luftgeschoss") sowie die "Klimalücke" in östlicher Verlängerung der Egonstraße vor. Die Wirksamkeit der "Klimalücke" wurde durch die Errichtung des Steges beeinträchtigt.

Die Modellrechnungen zeigen, dass dieser, gemessen an der gesamten Dimension des Bauwerkes kleine Zusatz nur relativ geringe Auswirkungen auf die Durchlüftung ausweist. So liegt der Effekt auf der Ostseite des Stühlingers unter 0,5 %. Ein Steg ohne Verglasung weist etwas geringere Durchlüftungsreduktionen auf (0,2 %). Änderungen der Windgeschwindigkeit in diesen Größenordnungen sind weder spürbar noch messbar."

Vor dem Hintergrund, dass die Firma Vartec als Hauptmieterin dauerhaft rd. 400 Arbeitsplätze in Freiburg schaffen wollte, sicherte die Stadt dann am 24.04.2001 zu, von einer Abbruchanordnung unter der Bedingung abzusehen, dass der jeweilige Mieter die gesamten Flächen der angrenzenden Geschosse der Gebäudeteile in Anspruch nimmt (Drucksache BA-00/041). Die Bauherrin brachte zusätzliche Solarzellen auf den Dächern des Hauptbahnhofs an und zahlte ein Bußgeld.

Nachdem mit dem Auszug von Vartec die Voraussetzungen der Zusicherung aus dem Jahr 2001 weggefallen waren, hat die Verwaltung 2007 mit der neuen Eigentümerin über den Rückbau des Verbindungsstegs verhandelt, wobei diese bereit war, den Steg innerhalb von 2 Monaten nach Ablauf des Untermietverhältnisses über die Teilflächen beiderseits des Verbindungssteg zurückzubauen, wenn die Stadt den Steg weiter duldet. Als spätester Rückbauzeitpunkt war der 31.05.2017 vereinbart, der Bau- und Umlegungsausschuss wurde hierüber am 11.07.2007 unterrichtet (Drucksache BA-07/023).

Im Jahr 2015 hat sich die Eigentümerin an das Baurechtsamt gewendet, um die Frage zu klären, ob eine weitere Nutzung des Verbindungssteg über das Jahr 2017 hinaus möglich sei, wie es die seit 2007 in den Räumen befindliche Mieterin wünsche, oder ob dieser zurück gebaut werden müsse. Der betroffene Mieter ist im Spätherbst 2016 vorstellig geworden.

2. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag der Eigentümerin nachzukommen und die Stegverbindung im Bahnhofsgebäude zu belassen, wenn diese den Steg in Abstimmung mit der Verwaltung so zurückbaut, dass er soweit möglich luftdurchlässig und leicht im Erscheinungsbild gestaltet wird, beispielsweise durch Entfernung der Festverglasung. Die im Bebauungsplan festgesetzte Freihaltung des "Windfensters" würde in der so reduzierten Form in ihrer klimatologischen Wirkung nicht mehr beeinträchtigt werden. Eine gestalterische Beeinträchtigung der klaren Baukörperkonstellation des Bahnhofsensembles durch den Steg bleibt zwar auch nach Entfernung der Festverglasung bestehen, ist aber in Ihrer Wirkung dann so weit reduziert, dass sie in Abwägung mit den betroffenen betrieblichen Interessen hingenommen werden kann.

Der seinerzeitige formale Verstoß des Abweichens von der Baugenehmigung, ist mit einem hohen Bußgeld und der Anbringung weiterer PV-Anlagen am Bahnhofsgebäude ausreichend kompensiert worden. Soweit die Grundstückseigentümerin eine Baulast übernimmt, keine weiteren Verbindungsstege zu errichten, kann die bestehende Situation legalisiert werden.

Ansprechpartner ist Herr Dr. Prof. Engel, Baurechtsamt, Tel.: 0761/201-4300.