

## Flurstück 277 – das Crashareal von morgen

*Die Planung für das Flurstück 277 schafft Raum für bezahlbares Wohnen und Arbeiten in bester Freiburger Lage und erhält das Crash, den seit 1987 bestehenden, traditionsreichen Musikkeller.*

Nach Bekanntwerden von Verkaufsplänen der Stadt Freiburg für das Flurstück 277 gründete sich im Sommer 2015 eine Initiative, die sich seitdem für eine alternative Überbauung des Crash-Areals bei gleichzeitigem Erhalt des traditionsreichen Musikkellers einsetzt. Hierzu soll das Flurstück gekauft oder gepachtet werden und unter Erhalt der Räumlichkeiten des Crashes im Keller Neubauten errichtet werden, in denen sich alternatives, kostengünstiges Wohnen und Arbeiten entwickeln kann.

Durch die Initiative wurde eine Vielzahl von Gesprächen mit den Bewohner\*innen des Viertels geführt, gemeinsame Workshops mit Kindertagesstätten und direkten Anwohner\*innen veranstaltet und Planungsmappen verteilt und ausgewertet. Auf dieser Grundlage wurde die Planung weiterentwickelt. Nach Gesprächen mit der Stadtverwaltung entstand schließlich 2019 ein Konzept mit einem Vorder- und einem Hinterhaus. Doch die Vergabe des städtischen Grundstücks ist seitdem nicht vorangegangen.

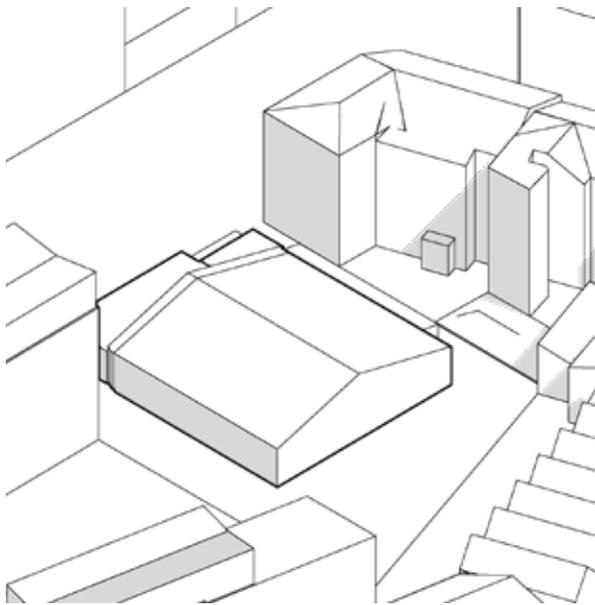
Nun hat die Initiative „Flurstück 277 e.V.“ die Planung für die Bebauung vorangetrieben und „legt die Karten auf den Tisch“. Diese Präsentation zeigt den Stand der Planung für die vorgeschlagene weitere Entwicklung des Flurstück 277.



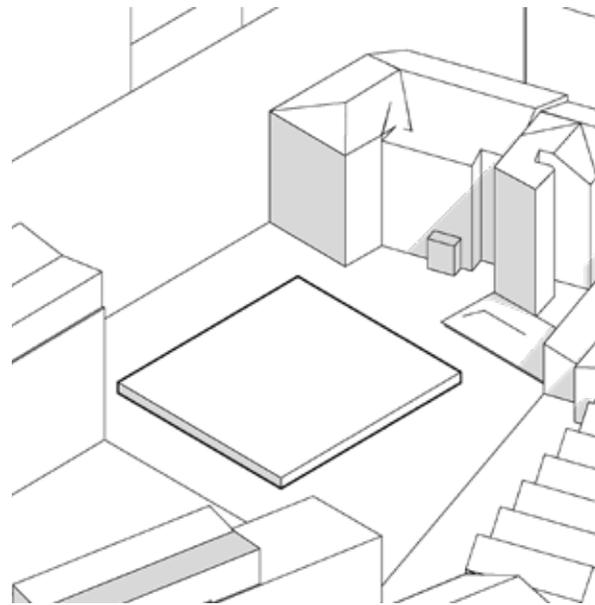


23.11.2022

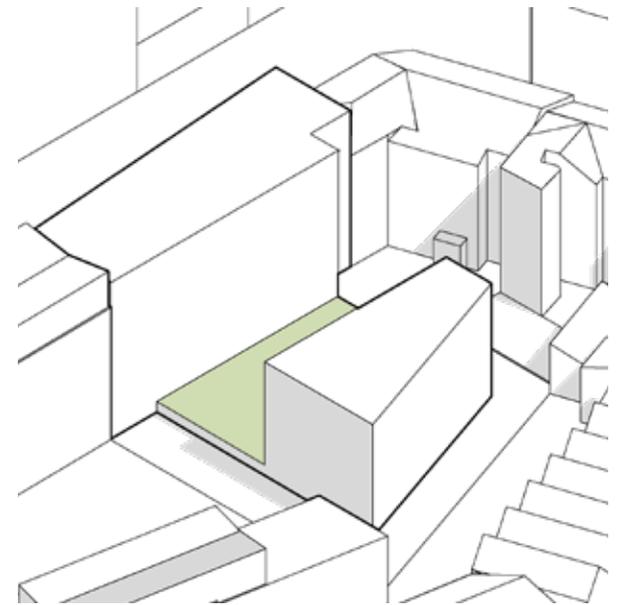




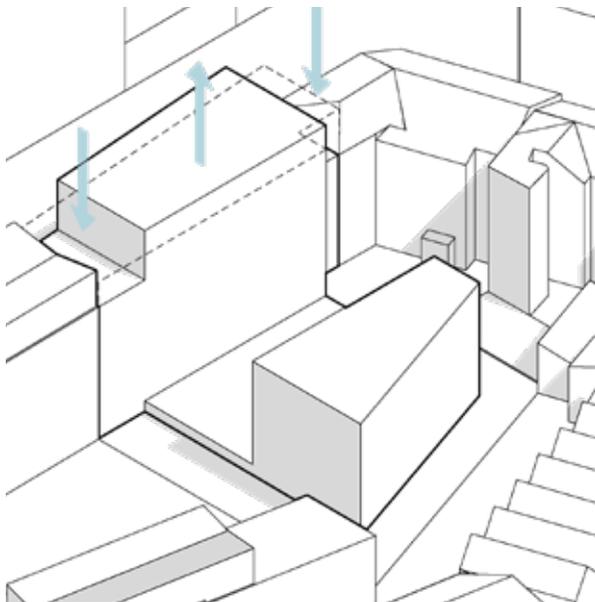
**Bestand:** Der heute bestehende Komplex entstand als Behelfsbau 1956 auf dem historischen Eiskeller.



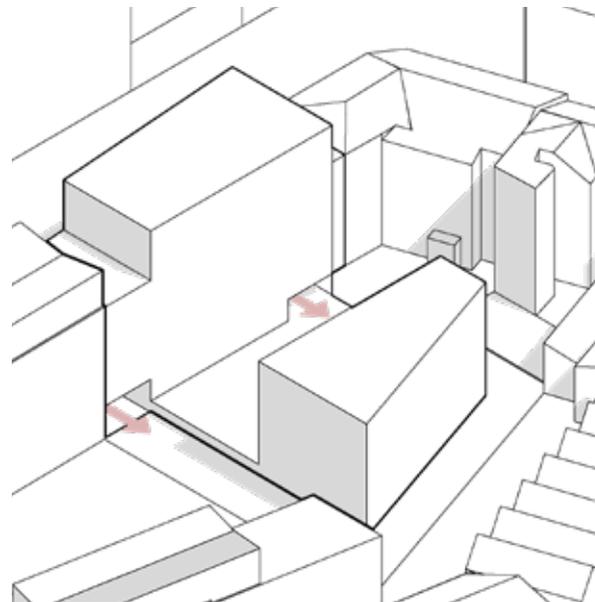
**Rückbau:** Der Bestand wird bis auf den Eiskeller zurückgebaut. Das Crash bleibt erhalten.



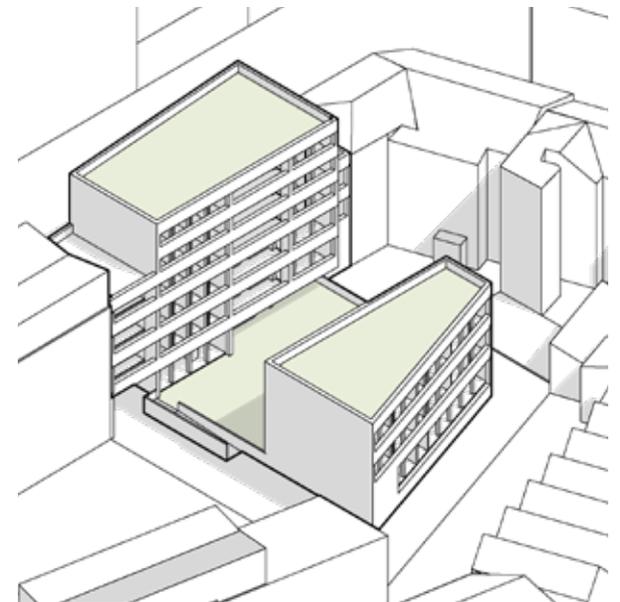
**Vorder- und Hinterhaus:** Zwischen Vorderhaus zur Schneewlinstraße und niedrigem Hinterhaus liegt ein grüner Hinterhof. Darunter bleibt das Crash erhalten.



**Anpassung:** Die Höhen des Vorderhauses werden zu den Traufhöhen der Nachbarn nach unten verschoben, der Mittelteil zum Ausgleich erhöht.



**Durchgänge:** Durchgänge verbinden Hof und Straße, doch der Gäste-Zugang zum Crash erfolgt nur von der Schneewlinstraße.



**Maßstäblichkeit:** Vorderhaus mit zu den Nachbarn angepassten Seiten und 3-geschossiges Hinterhaus, sowie eine kleinteilige Fassadengestaltung fügen das Ensemble ein.



23.11.2022

# Lageplan

A B M P  
architektur  
Gemeinschaft





23.11.2022

Schnitt A

**WOHNEN**

**WOHNEN**

**WOHNEN**

**GEWERBE**

**GEWERBE**

**CRASH**

**CRASH**

**WOHNEN**

**WOHNEN**

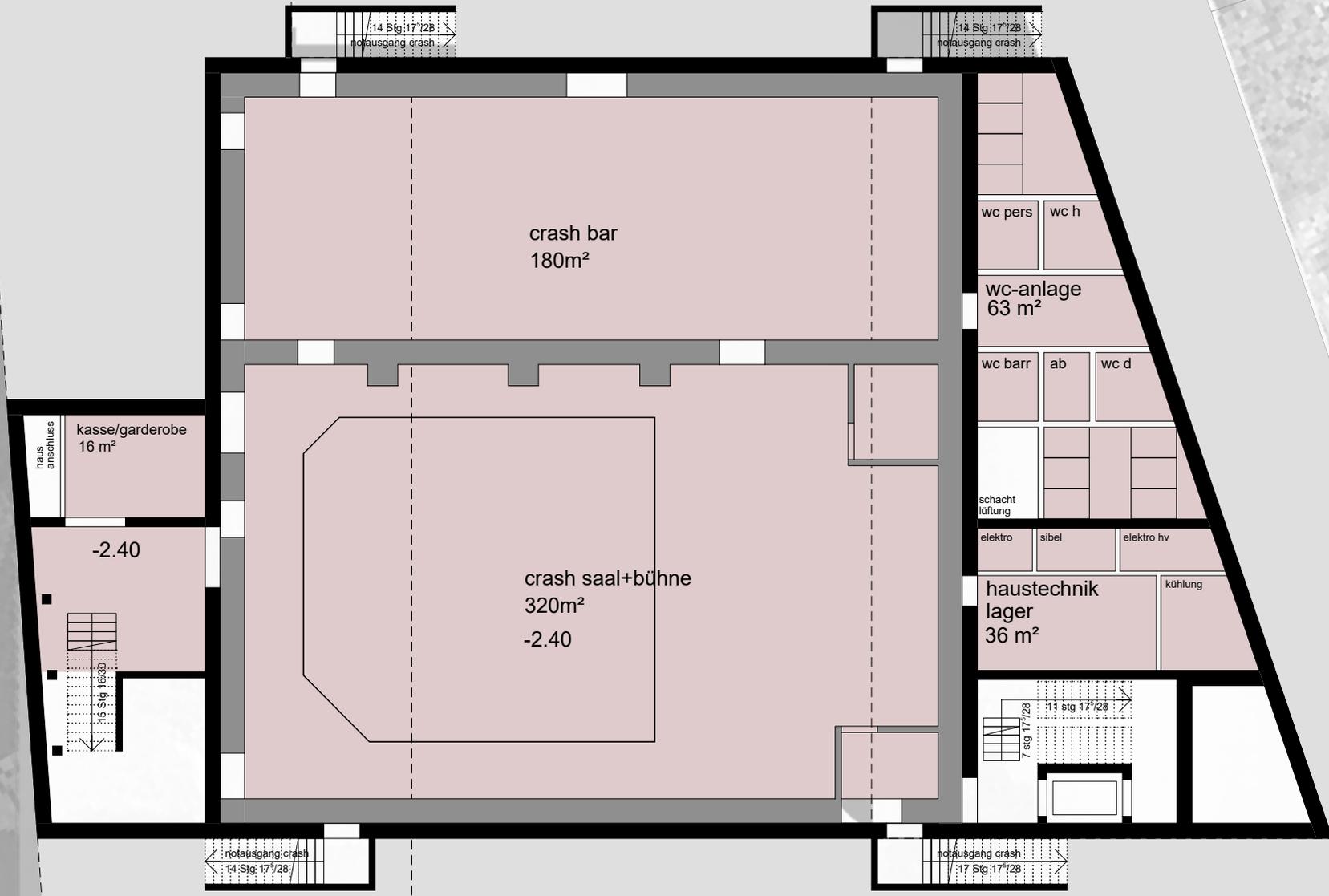
**GEWERBE**

**CRASH**



23.11.2022

Erdgeschoss



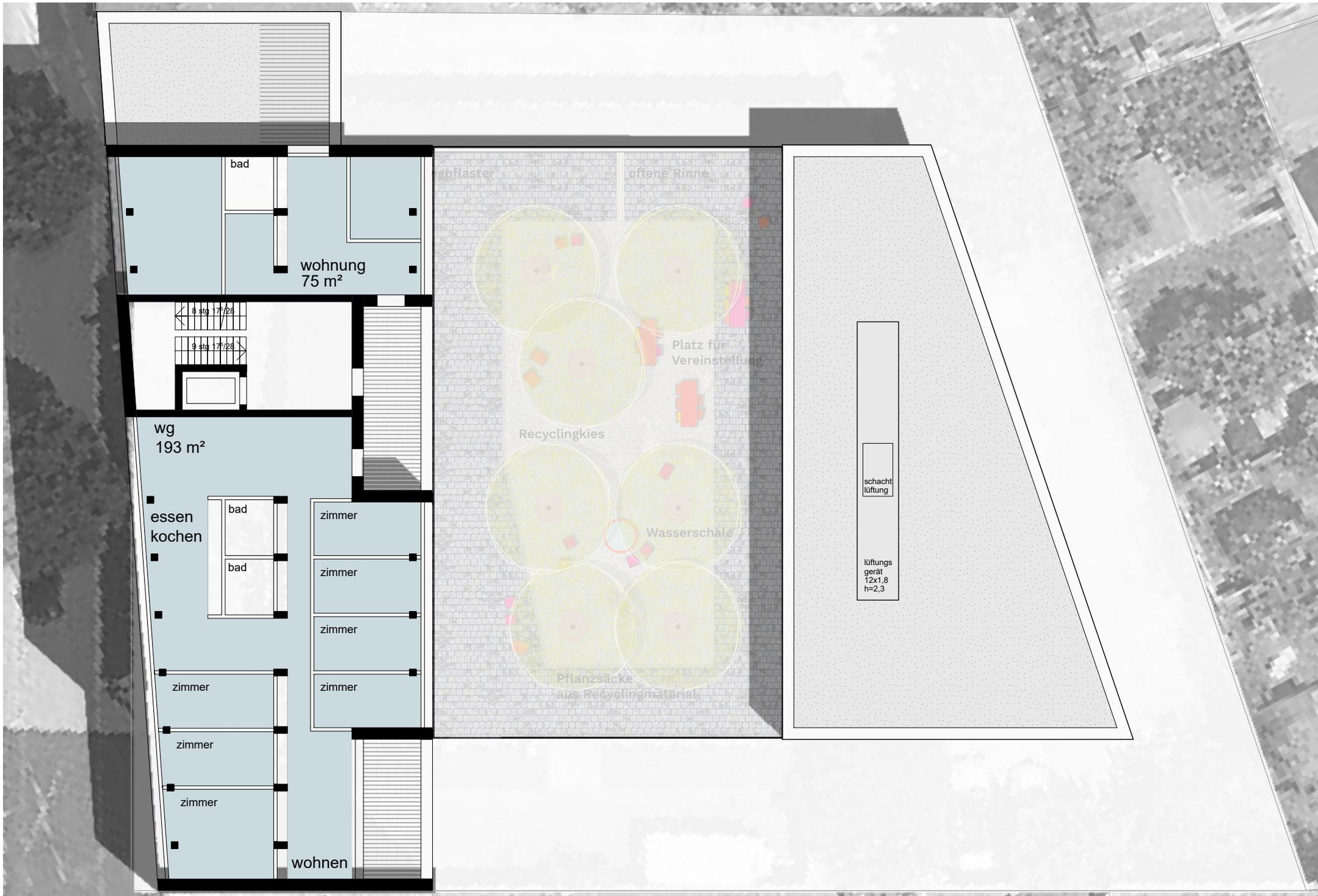


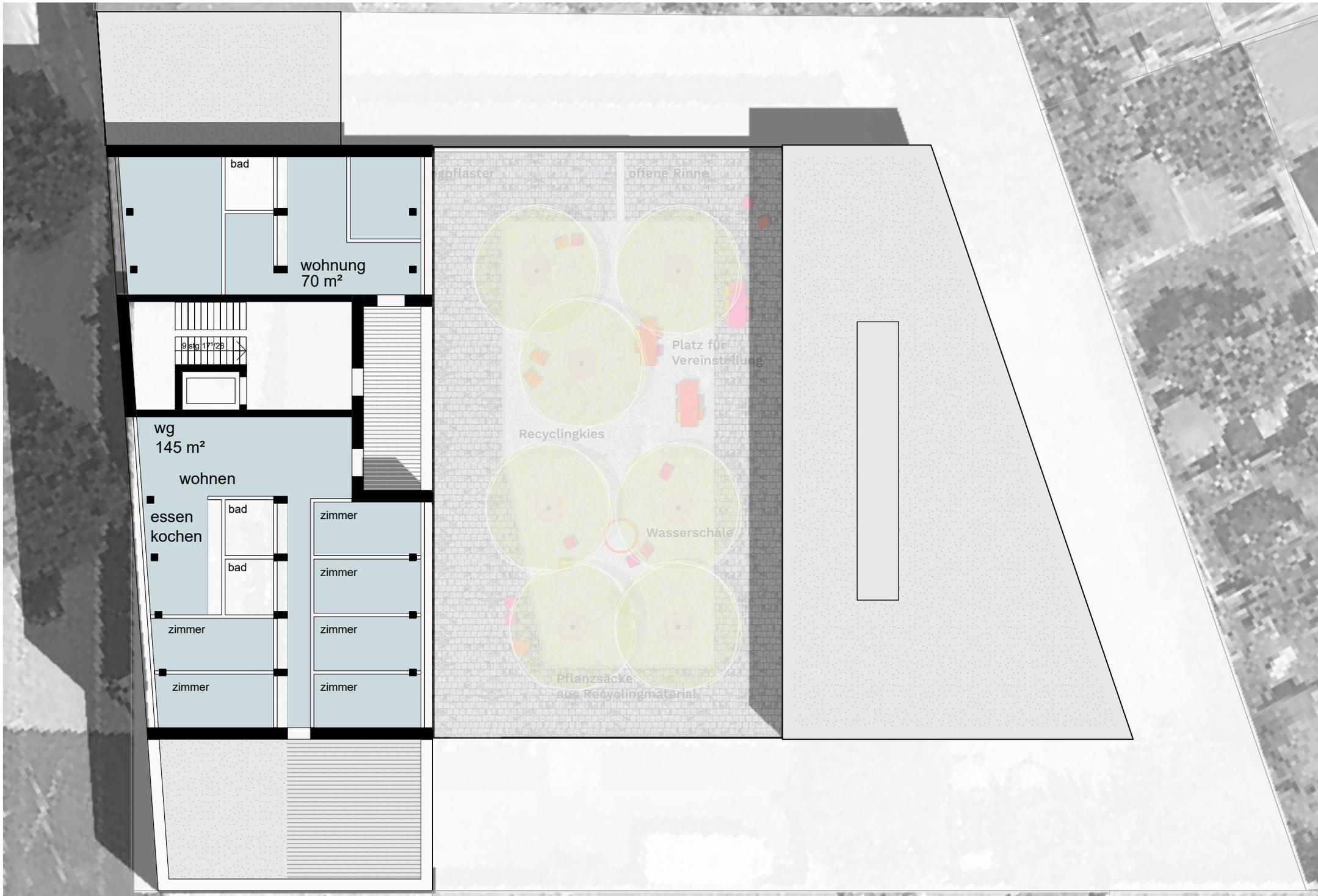


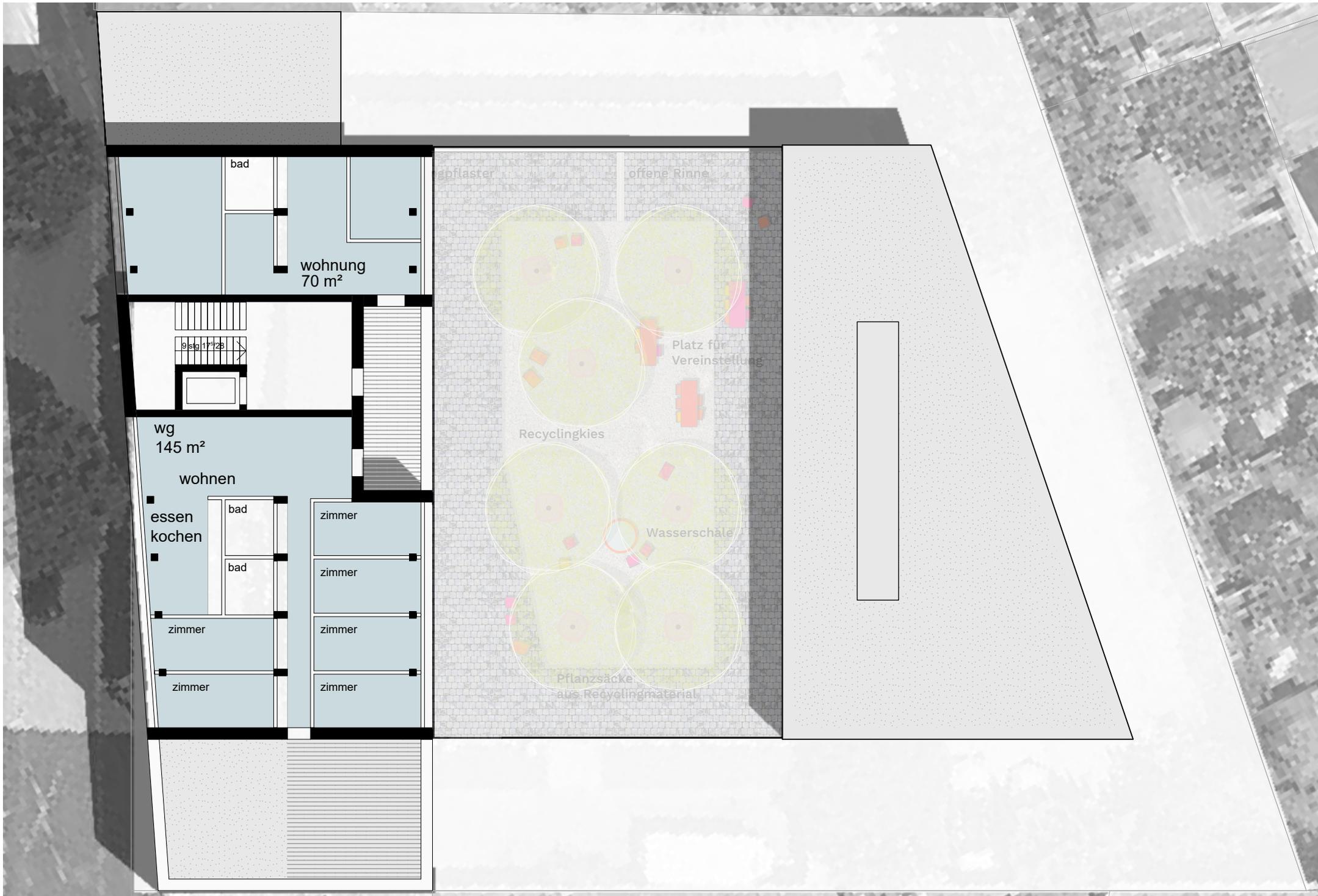
23.11.2022

# 2.Obergeschoss

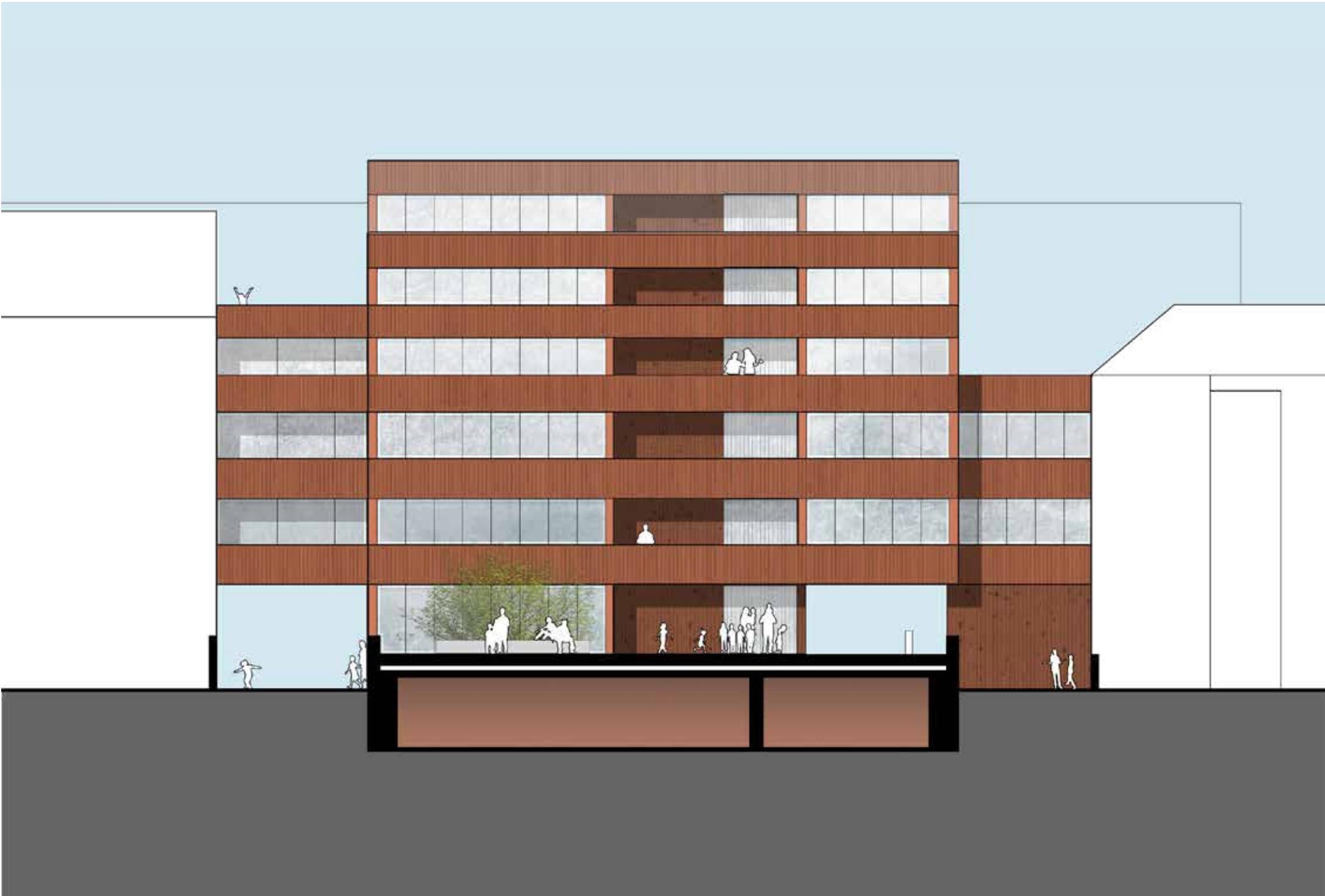




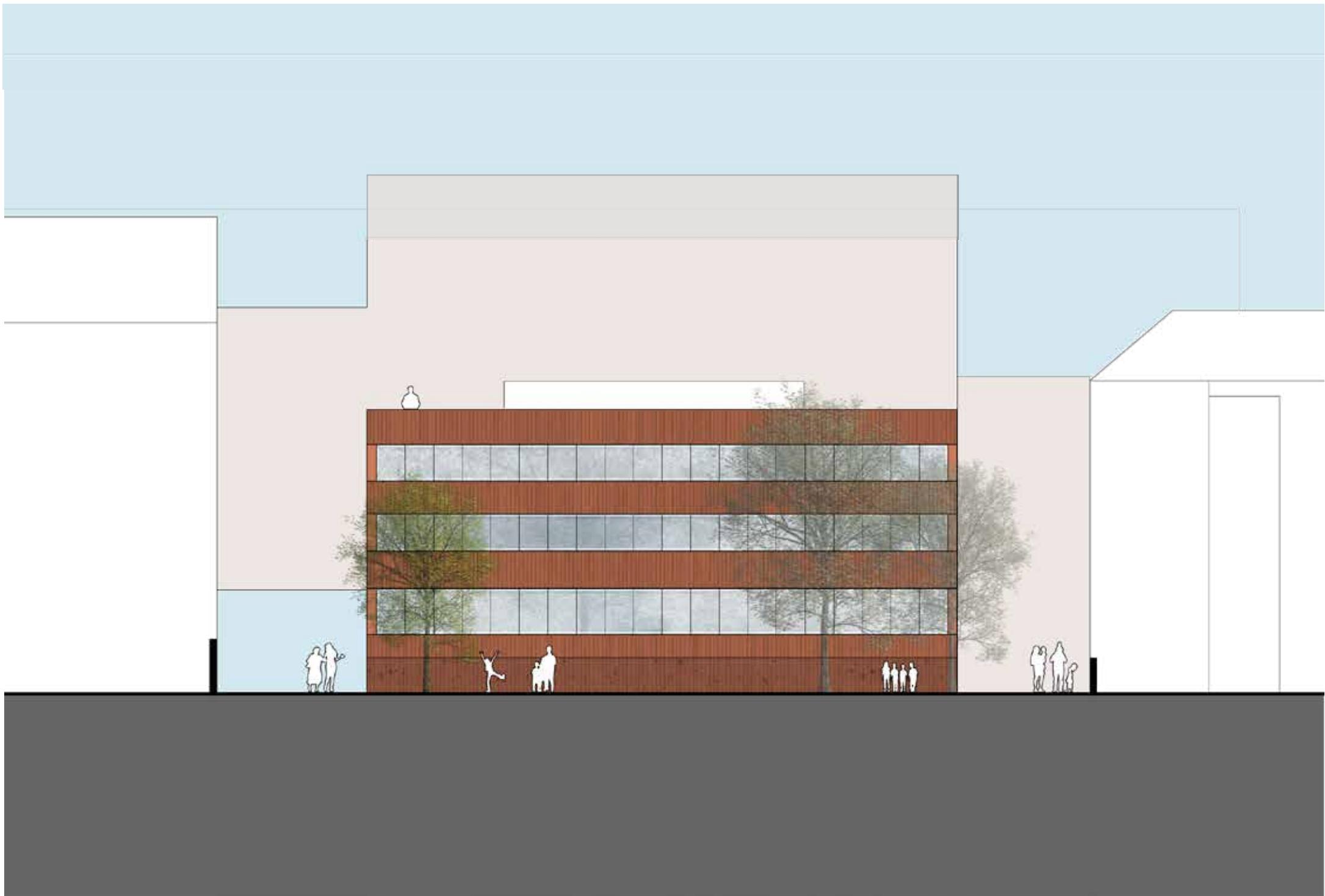


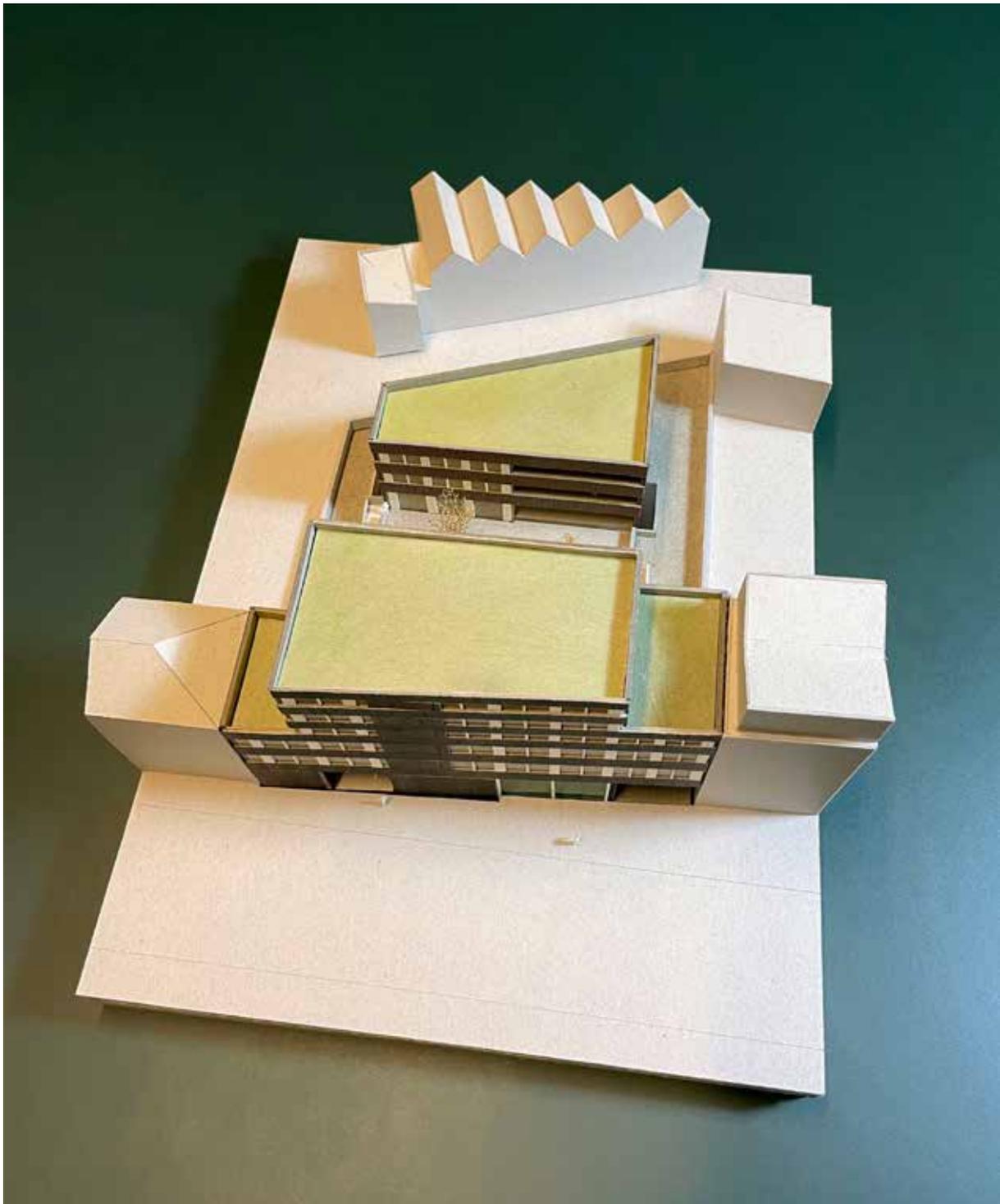




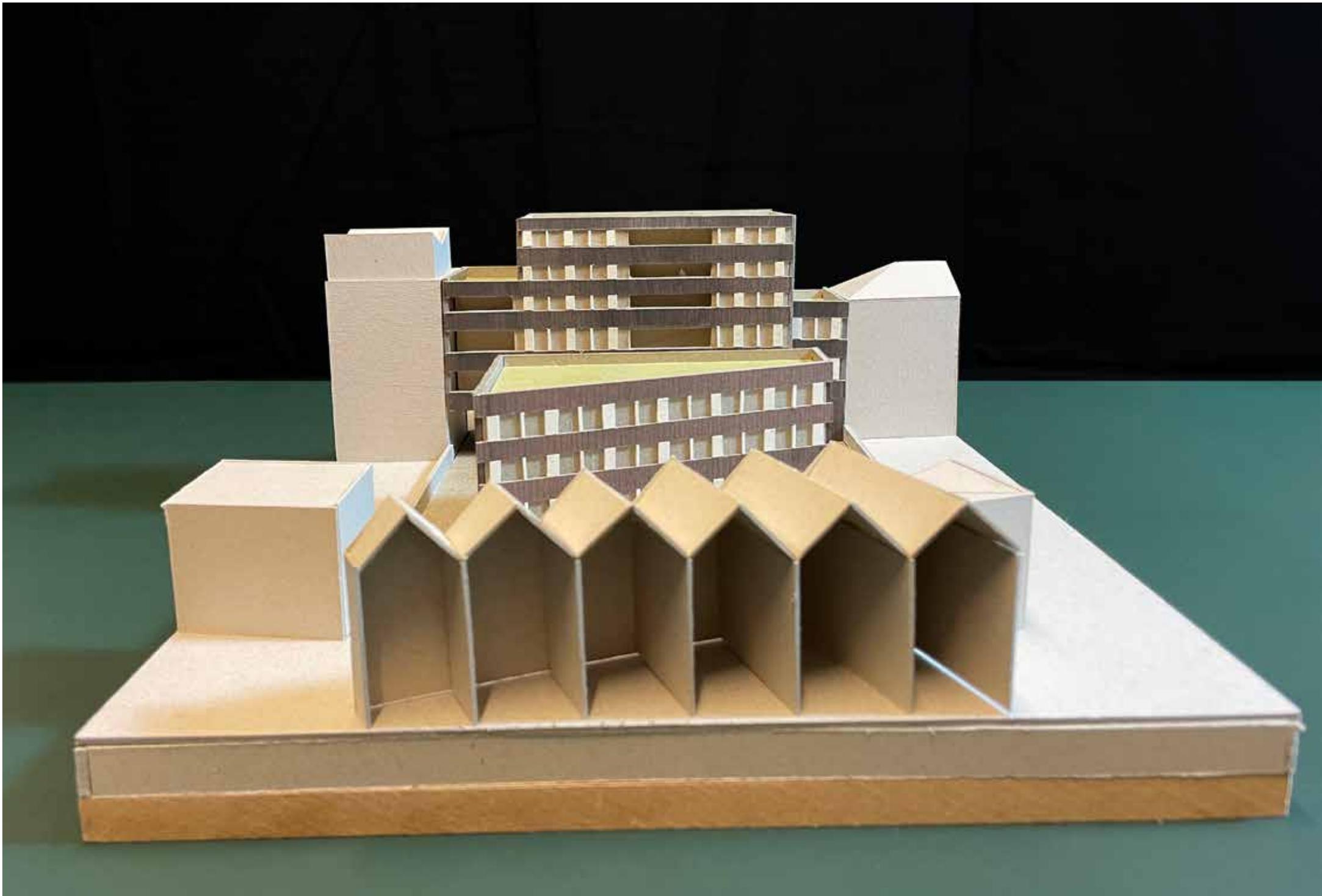








23.11.2022



23.11.2022



23.11.2022



**5. OG**  
Wohnen Vorderhaus: ca. 205m<sup>2</sup>

**4. OG**  
Wohnen Vorderhaus: ca. 215m<sup>2</sup>

**3. OG**  
Wohnen Vorderhaus: ca. 268m<sup>2</sup>

**2. OG**  
Gewerbe Vorderhaus: ca. 320m<sup>2</sup>  
Wohnen Hinterhaus: ca. 154m<sup>2</sup>  
Gesamt: ca. 474m<sup>2</sup>

**1. OG**  
Gewerbe Vorderhaus: ca. 319m<sup>2</sup>  
Wohnen Hinterhaus: ca. 154m<sup>2</sup>  
Gesamt: ca. 473m<sup>2</sup>

**EG**  
Vorderhaus: ca. 54m<sup>2</sup>  
Gewerbe Hinterhaus: ca. 138m<sup>2</sup>  
Gesamt: ca. 192m<sup>2</sup>

**UG**  
Crash+Zugang: 565m<sup>2</sup>  
WC, Technik, Lager: 99m<sup>2</sup>  
Gesamt: ca. 664m<sup>2</sup>

**Gesamt ca. 2.491m<sup>2</sup>**

**alle Angaben NETTO**

Kostenschätzung beruht auf Projektskizze 12.04.22 **6-geschossiges Vorderhaus**  
 Kostenstand 03/2022

	Menge	EP	Gesamt
		Variante 1	
100 Grundstück			
200 Herrichten + Erschließen	1.710 GF	180 € =	307.800 €
300 Baukonstruktion	4.395 BGF	1.396 € =	6.133.550 €
310 Baugrube	2.350 BGI	74 € =	172.920 €
Baugrube	2.350 GRF	60 € =	141.000 €
Verbau	133 Verbaufläc	240 € =	31.920 €
320 Gründung	549 GRF	397 € =	218.220 €
Vorderhaus	243 GRF	380 € =	92.340 €
Crash	80 GRF	500 € =	40.000 €
Hinterhaus	226 GRF	380 € =	85.880 €
330 Außenwände	4.188 AWF	718 € =	3.009.000 €
Vorderhaus	2.612 AWF	750 € =	1.959.000 €
Crash	440 AWF	450 € =	198.000 €
Hinterhaus	1.136 AWF	750 € =	852.000 €
340 Innenwände	3.120 IWF	204 € =	636.720 €
Vorderhaus	1.830 IWF	220 € =	402.600 €
Crash	414 IWF	100 € =	41.400 €
Hinterhaus	876 IWF	220 € =	192.720 €
350 Decken	3.022 DEF	380 € =	1.148.360 €
Vorderhaus	2.226 DEF	380 € =	845.880 €
Hinterhaus	796 DEF	380 € =	302.480 €
360 Dächer	1.279 DAF	432 € =	552.780 €
Vorderhaus	483 DAF	420 € =	202.860 €
Crash	520 DAF	450 € =	234.000 €
Hinterhaus	276 DAF	420 € =	115.920 €
370 Baukon. Einbauten	4.395 BGF	15 € =	65.925 €
Vorderhaus	2.660 BGF	15 € =	39.900 €
Crash	695 BGF	15 € =	10.425 €
Hinterhaus	1.040 BGF	15 € =	15.600 €
390 sonstige Baukon.	4.395 BGF	75 € =	329.625 €
Vorderhaus	2.660 BGF	75 € =	199.500 €
Crash	695 BGF	75 € =	52.125 €
Hinterhaus	1.040 BGF	75 € =	78.000 €

	Menge	EP	Gesamt
		Variante 1	
400 technische Anlagen	4.395 BGF	461 € =	2.027.145 €
410 Sanitär	4.395 BGF	120 € =	526.625 €
Vorderhaus	2.660 BGF	132 € =	351.120 €
Crash	695 BGF	55 € =	38.225 €
Hinterhaus	1.040 BGF	132 € =	137.280 €
420 Heizung	4.395 BGF	99 € =	433.675 €
Vorderhaus	2.660 BGF	105 € =	279.300 €
Crash	695 BGF	65 € =	45.175 €
Hinterhaus	1.040 BGF	105 € =	109.200 €
430 Lüftung	4.395 BGF	85 € =	372.795 €
Vorderhaus	2.660 BGF	90 € =	239.400 €
Crash	695 BGF	165 € =	114.675 €
Hinterhaus	1.040 BGF	18 € =	18.720 €
440 Elektro	4.395 BGF	128 € =	562.050 €
Vorderhaus	2.660 BGF	135 € =	359.100 €
Crash	695 BGF	90 € =	62.550 €
Hinterhaus	1.040 BGF	135 € =	140.400 €
460 Aufzug	4.395 BGF	30 € =	132.000 €
Vorderhaus	7 Haltestelle	11.000 € =	77.000 €
Hinterhaus	5 Haltestelle	11.000 € =	55.000 €
500 Außenanlagen	1.220 AUF	163 € =	198.500 €
Außenanlage nicht unterbaut	700 AUF	135 € =	94.500 €
Außenanlage unterbaut	520 AUF	200 € =	104.000 €
600 Ausstattung	4.395 BGF	0 € =	0 €
700 Planungskosten	25 %	8.666.995 € =	2.166.749 €
<b>GESAMTKOSTEN netto</b>			<b>10.833.744 €</b>
<b>GESAMTKOSTEN brutto</b>			<b>12.892.155 €</b>
Kosten/m2	2.500 NUF		5.157 €
<b>Kostensteigerung 1 Jahr</b>			
Mittelwert 2020-2021	12,5 %		1.611.519 €
Mittelwert 2016-2021	5,3 %		683.284 €
Mittelwert 2011-2021	4,0 %		515.686 €
<b>KoSchä#3 25.04.19 brutto</b>			<b>8.624.851 €</b>

**Architektur:**

ABMP

Architektur und Generalplanung

Amann Munkel Preßer PartGmbH

Poststraße 2, 79098 Freiburg

**Haustechnik HLS:**

tga Planungsgruppe GmbH

Beratende Ingenieure

Karlsruher Straße 3, 79108 Freiburg

**Haustechnik Elektro:**

Planungsbüro für Elektrotechnik Greiner

Am Sportplatz 24, 79206 Breisach

**Tragwerk:**

Mohnke+Höss Bauingenieure

Basler Straße 115

79115 Freiburg

**Brandschutz:**

Ingenieurbüro Waldvogel

Kaiser-Joseph-Straße 260, 79098 Freiburg

**Energiekonzept+Bauphysik:**

Stahl+Weiß PartGmbH

Basler Straße 55, 79100 Freiburg

**Freianlage:**

freisign Landschaftsarchitektur

Ane Nieschling &amp; Timo Christmann PartGmbH

Im Haltinger 1, 79117 Freiburg

