

# Route de Beaumont 4-6 Freiburg

2021

Freiburg (CH/FR)

**Auftraggeberin**

Vereinigung Kantonalen  
Gebäudeversicherungen VKG

**Auftrag**

Vorgehensvorschlag und Potenzialanalyse

**Referenzperson**

Isaak Meyer, CFO  
Vereinigung Kantonalen  
Gebäudeversicherungen VKG

**Arbeitsteam**

C. Stettler, Architekt-Raumplaner

**Partnerfirmen**

Atelier 5 - Architekten und Planer AG

Verortung, Quelle: urbaplan



Parzellenübersicht, Quelle: urbaplan



Synthese baurechtliche Masse, Quelle: Atelier 5.



**Ungenutztes Potenzial**

Das Nutzungsmass der Parzelle an der Route de Beaumont wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Stadt Fribourg neu definiert. Mittelfristig plant die Grundeigentümerin die Liegenschaft in einen neuen Lebenszyklus zu überführen. Nach dem baulichen Eingriff soll das bauliche Potenzial ausgeschöpft sein.

**Potenzialanalyse**

Erarbeitet wurde eine Analyse der Nutzungsmöglichkeiten der Parzelle, unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Änderungen in der Ortsplanung. Die festgestellten raumplanerischen Rahmenbedingungen gaben den Spielraum für die Entwicklung Volumenstudien durch die Partnerfirma Atelier 5 - Architekten und Planer AG vor. Die erarbeiteten Varianten wurden hinsichtlich der erzielten Geschossflächenziffer, der städtebaulichen Qualität sowie der Übereinstimmung mit der zukünftigen Ortsplanung bewertet. Das Nutzungsmass sollte dabei ein wirtschaftlich tragfähiges Neubauprojekt zulassen.

**Vorgehensvorschlag**

Auf der Grundlage des Variantenstudiums wurde eine Handlungsempfehlung zuhanden der Auftraggeberin formuliert. Insbesondere wurden eine geeignete Strategie zur Entwicklung der Parzelle vorgeschlagen und die notwendigen Planungsschritte aufgezeigt.

Synthese Baugesetz, Quelle: urbaplan

Zonenart (Kapitel 7 GBR)	Stadtzone IV (Zone de Ville ZV IV)
Art der Nutzung (Art. 72 GBR)	Wohnen, Dienstleistung, geringfügig störendes Gewerbe, Einrichtungen von allgemeinem Interesse
Bauweise (Art. 73 GBR)	Offene Bauweise
Geschossflächenziffer und Überbauungsziffer (Art. 74 GBR)	Nicht anwendbar
Grünflächenziffer (Art. 75 GBR)	0.4 gem. AIHC; resp. 0.3 gem. Art. 21 (Überdeckungen nicht mit eingerechnet)
Maximale Gebäudehöhe (Art. 76 GBR)	23.80 m; resp. 24.60 m für Neubauten falls Raumhöhen der Obergeschosse min 2.50 m
Erdgeschoss (Art. 76 GBR)	Geschosshöhe 3.80 m falls öffentliche Nutzung; in jedem Falle OK fertiger Boden 1.0G min. +3.80 m
Grenzabstand (Art. 78 GBR; Art. 132 RPBG)	h/2; min. 4 m
Dächer (Art. 79 GBR)	Form, Material, Farbton, sowie Dachöffnungen müssen sich in die Umgebung integrieren
Dachaufbauten (Art. 80 GBR)	Aufs funktional Nötigste reduzieren
Parkierung (Art. 299 & 300 GBR)	Berechnung des Bedarfs auf Grundlage der VSS-Norm SN 640 241 und den Ansätzen pro Nutzung für den Sektor 2 (siehe Anhang); Ab 10 Parkplätzen muss die Parkierung innerhalb der Gebäude geregelt werden

Beispiel einer Variante, Quelle: Atelier 5.

