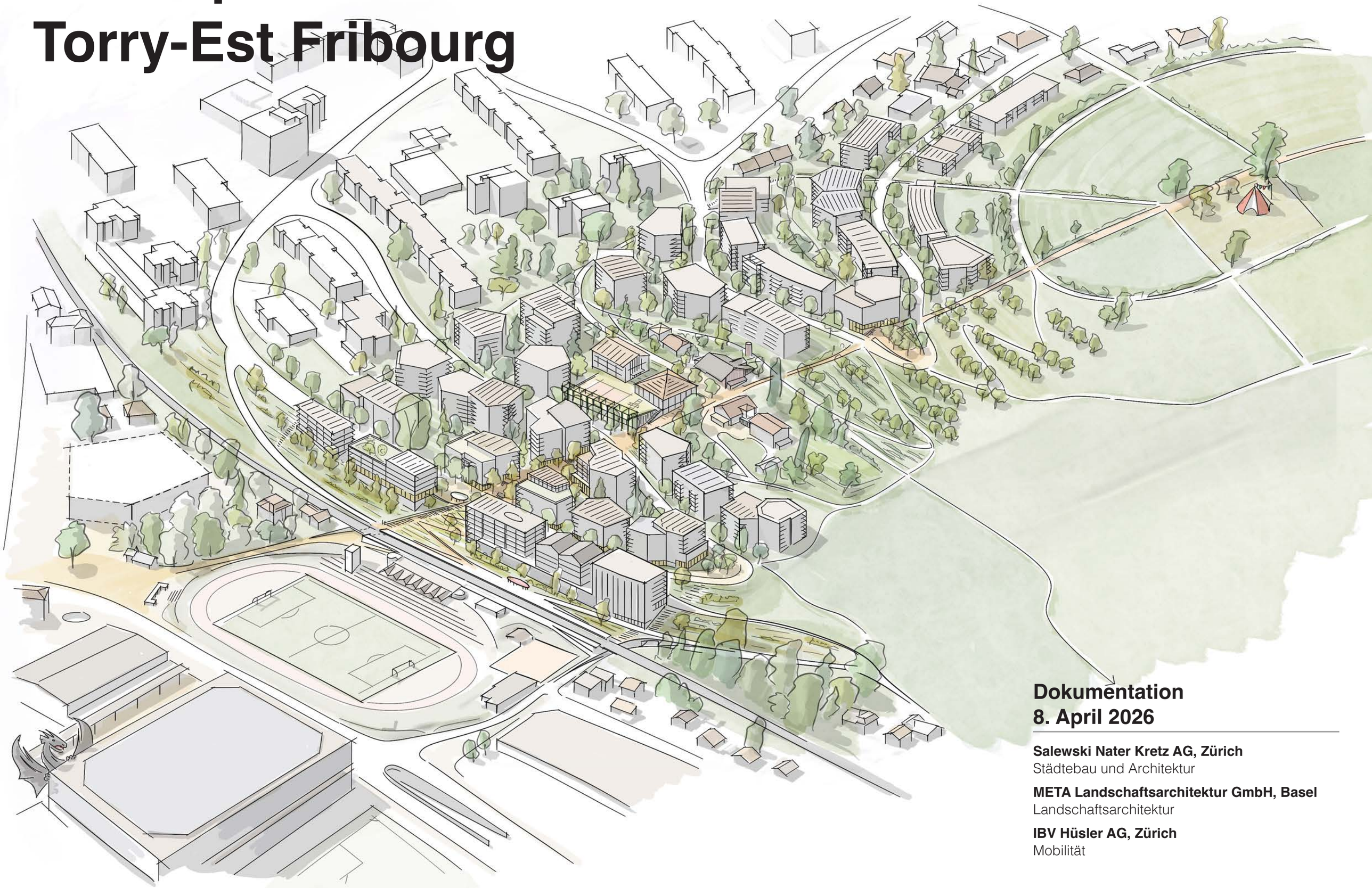
Masterplan
Torry-Est Fribourg



Dokumentation
8. April 2026

Salewski Nater Kretz AG, Zürich
Städtebau und Architektur

META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
Landschaftsarchitektur

IBV Hüsler AG, Zürich
Mobilität

→ *Inhaltsverzeichnis*

Nr	*Thema*	*Seite*
	Masterplan, Grundsätze	
→	Einführung – Leben auf dem grünen Hügel	4
→	Grundprinzipien	12
→	Nachhaltigkeit	14
→	Rahmenplan – Landschaft & Mobilität	15
→	Rahmenplan – Städtebau & Erdgeschossnutzung	16
→	Aufsicht	17
→	Vorgehensweise	18

→ Weiterführende Informationen zum Masterplan Torry Est in französischer Sprache:

Masterplan, principes

Approfondissements

1 Usages
2 Paysage
3 Mobilités
4 Urbanisme

Annexe: Verifications téchniques

Autorenschaft

Salewski Nater Kretz AG
Weststrasse 74, 8003 Zürich
info@salewski-nater-kretz.ch

→ *Christian Salewski, Simon Kretz, Ruben Bernegger, Felix Ledergerber, Ljubica Arsić*

META Landschaftsarchitektur GmbH
Wallstrasse 14, 4051 Basel
info@metabasel.ch

→ *Lars Uellendahl, Marion Zeller, Stephan Jäger*

IBV Hüsler AG
Olgastrasse 4, 8001 Zürich
l.urbani@ibv-zuerich.ch

→ *Luca Urbani, Lars Lude*

Bauherrschaft

Losinger Marazzi
Wankdorfallee 5, 3014 Bern
bern@losinger-marazzi.ch

Stadt Freiburg
Stadtplanung und Architektur
Rue Joseph-Piller 7, 1700 Fribourg
secretariat.edilite@ville-fr.ch

Verfahrensbegleitung

team+
Avenue de Sévelin 32B, 1004 Lausanne
territoire@team-plus.ch

→ *Peter Giezendanner, Hugo van Zaen, Julien Pache*

Expertengremium des parallellen Studienauftrags

→ *Pierre Feddersen, Architecte-urbaniste*
→ *Julie Imholz, Architecte-paysagiste*
→ *Yves Delacrétaz, Ingénieur en mobilité*
→ *Joëlle Zimmerli, Sociologue*



Collage der Place de l'Aurore

➔ *Einführung – Leben auf dem grünen Hügel*

Freiburg

Im 12. Jahrhundert gründeten die Zähringer die Stadt Freiburg auf einem Felsvorsprung über der tief in die Molassefelsen Saane, die eine natürliche Barriere bildet. Über Jahrhunderte hinweg blieb die Stadt kompakt und auf das Gebiet innerhalb ihrer Befestigungsanlagen beschränkt.

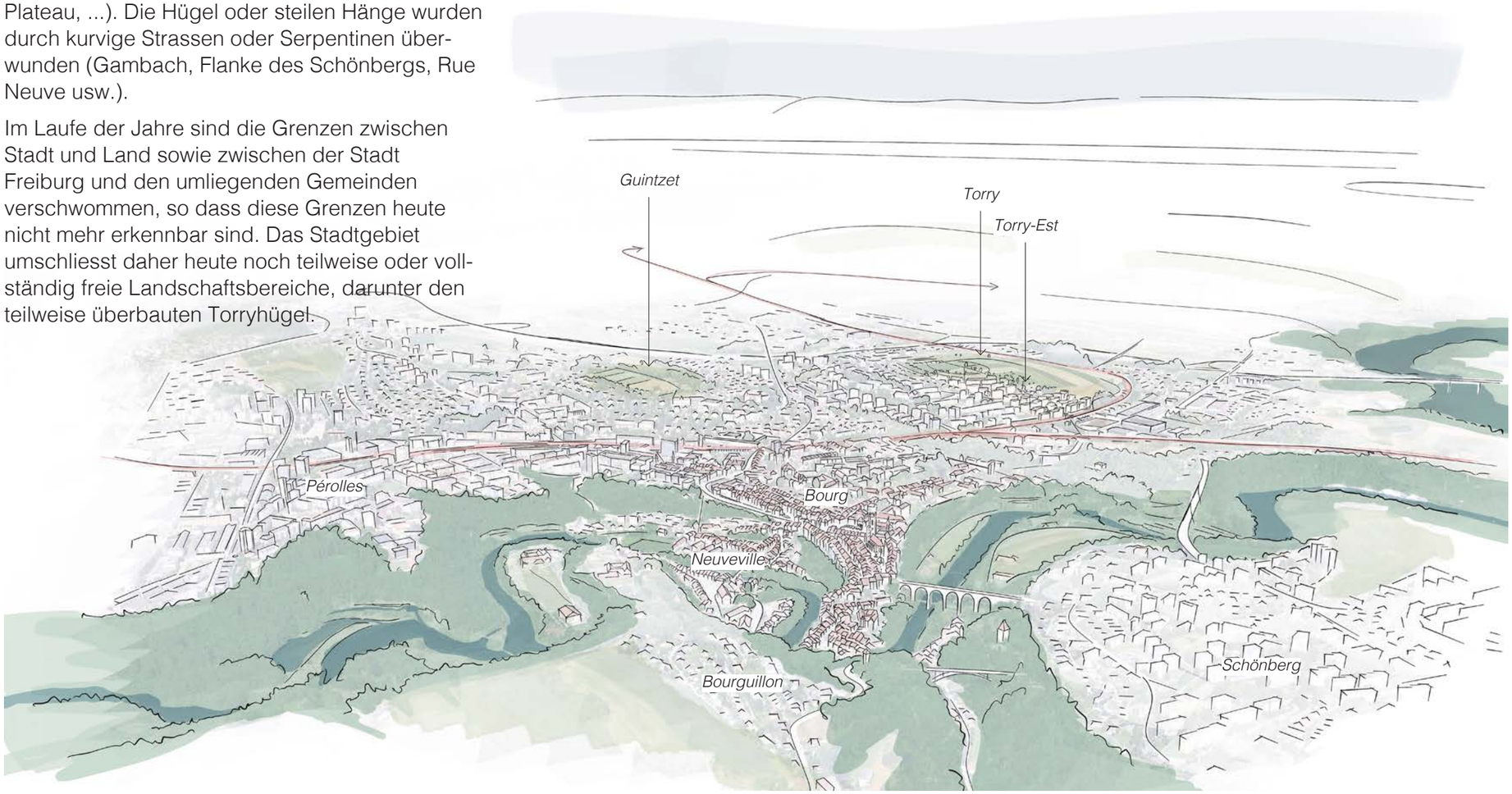
Erst mit dem Aufkommen der Eisenbahn und dem industriellen Aufschwung Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts begann die städtische Expansion über die mittelalterlichen Stadtmauern hinaus. Im Osten durch die Saane begrenzt, entwickelte sich die Stadt Freiburg damals auf den offenen Flächen im Westen. Dort, wo die Topografie weniger ausgeprägt (oder künstlich eingeebnet) war, wurden neue geradlinige Achsen geplant und von Stadtvierteln mit überwiegend orthogonaler Struktur begleitet (Avenue de la Gare, Pérolles auf dem aufgefüllten Plateau, ...). Die Hügel oder steilen Hänge wurden durch kurvige Strassen oder Serpentinen überwunden (Gambach, Flanke des Schönbergs, Rue Neuve usw.).

Im Laufe der Jahre sind die Grenzen zwischen Stadt und Land sowie zwischen der Stadt Freiburg und den umliegenden Gemeinden verschwommen, so dass diese Grenzen heute nicht mehr erkennbar sind. Das Stadtgebiet umschliesst daher heute noch teilweise oder vollständig freie Landschaftsbereiche, darunter den teilweise überbauten Torryhügel.

Der Torryhügel

Im Gegensatz zu den früher bebauten Hängen des Guintzethügels mit den Stadtteilen Gambach und Beauregard begann die Urbanisierung des Torryhügels erst in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Sie begann an den sanften Süd- und Westhängen mit den Stadtteilen Chamblioux, Bonnesfontaines und Jura. Seit den 1970er Jahren schritt die Überbauung des Hügels weiter voran, wobei mehrere Strassen abrupt an der Siedlungsgrenze enden, als würden sie auf eine Verlängerung warten (Route de l'Aurore, Avenue de Granges-Paccot, Avenue Jean-Bourgknecht, Route du Grand-Torry, Route Alexandre-Daguet).

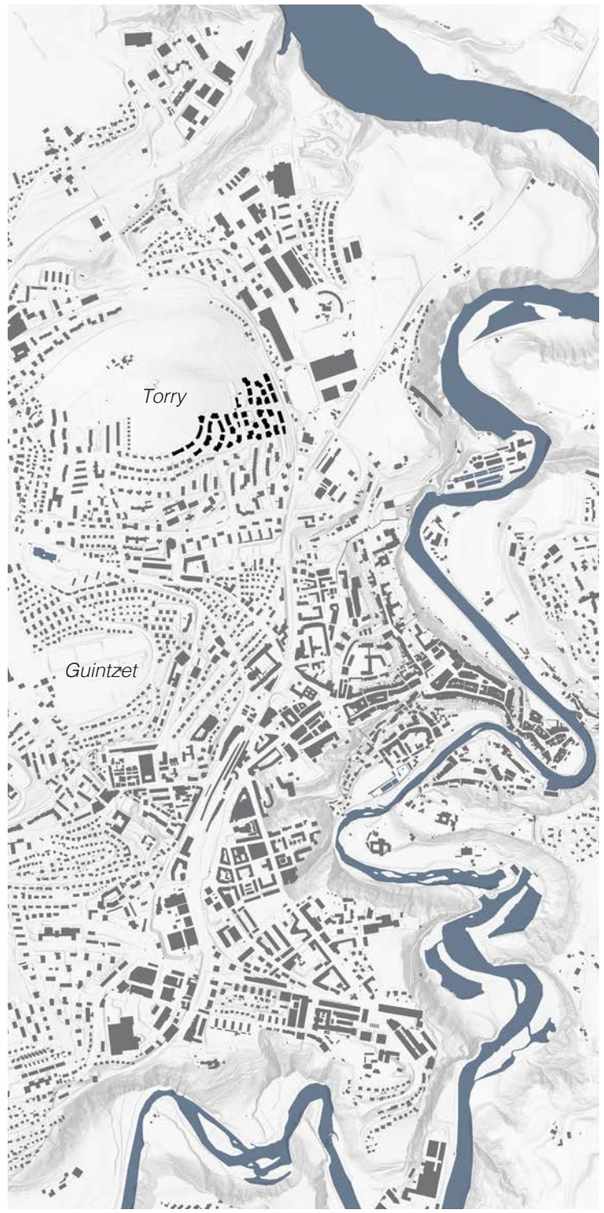
Die Ost- und Nordhänge mit ihrem stärkeren Gefälle blieben unbebaut. Durch die am Hügelfuss verlaufende Eisenbahnlinie sind sie vom Talboden getrennt, nur wenige alte Wege, die senkrecht zum Hang verlaufen, führen zu den Bauernhöfen. Der Chemin de l'Abbé-Freeley verbindet das Plateau d'Agy mit dem Weiler Torry, der heute von der Mission de Bethléem bewohnt wird. Der Weg führt dann weiter bis zum Gipfel und mündet schliesslich im Stadtteil Bonnesfontaines auf der Westseite. Der freie Gipfel des Hügels ist genau wie der Guintzet ein wichtiger Freiraum für die Stadt Freiburg, der einen herrlichen Blick auf die Stadt, den Jura und die Voralpen bietet.



Ein neues Quartier für Freiburg

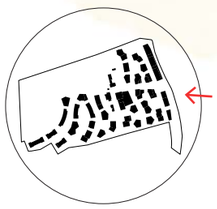
Torry-Est fügt sich nahtlos in die charakteristische Topografie des Standorts ein und knüpft Verbindungen zu den benachbarten Quartieren und Gebieten. Dieses zukünftige nachhaltige, grüne und vielfältige Quartier trägt somit dazu bei, ein neues Kapitel in der Geschichte der Stadtentwicklung von Freiburg zu schreiben.

Situation 1:25'000



Eine neue Zentralität

Im unteren Bereich des Torryhügels entsteht rund um die belebte Place de l'Aurore ein neues Zentrum. Der Schwerpunkt der Bebauung mit den höchsten Gebäuden befindet sich somit unterhalb des heutigen Weilers Torry. Das Quartier ist dank der neuen Bahnhaltestelle Agy, zwei neuer Bushaltestellen und einer attraktiven Verbindung zum Plateau d'Agy hervorragend erreichbar.





Ein neuer Park auf der Kuppe

Durch die Konzentration der Bebauung im unteren Bereich des Torryhügels wird die Siedlungsfläche beschränkt und ein weitläufiger Freiraum erhalten. Die Hügelkuppe und Teile des Hangs bleiben auch in Zukunft unbebaut und dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich. Ein neuer Park lädt der zum Spazierengehen und Verweilen ein, zugleich wird ein grosser Teil der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin genutzt. Dank der Begrenzung der Gebäudehöhen und der Berücksichtigung wichtiger Sichtachsen bleiben Ausblicke in die weite Landschaft und auf die Kathedrale erhalten.

Der Park fügt sich in die bestehende Topografie ein, bildet eine grosse landschaftliche Öffnung und ermöglicht wichtige ökologische Verbindungen. Ein Mosaik aus Hecken, extensiven Wiesen, landwirtschaftlichen Flächen, Hochstammbäumen und Obstgärten bildet miteinander verbundene Korridore, die der Biodiversität förderlich sind und im Laufe der Jahreszeiten wechselnde Stimmungen schaffen. Die Wege sind landschaftlich eingebettet und bleiben diskret, aber leicht erkennbar. So ermöglichen sie ein ausgewogenes Miteinander von landwirtschaftlicher Produktion, Freizeitaktivitäten und den vielfältigen Lebensräumen in der Landschaft.

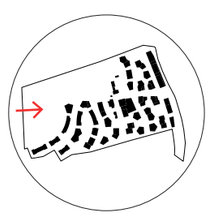


Abbildung des unteren Abschnitts des oberen Strassenraums (lacet supérieur)

Ein Quartier in der Landschaft

Das Leben im neuen Stadtviertel ist geprägt von einer reichen und vielfältigen Vegetation. Die Freiflächen fördern die ökologische Kontinuität, bieten neue Lebensräume für Biodiversität und schaffen Verbindungen zur umgebenden Landschaft. Zahlreiche Hochstammbäume und ein intelligentes Wassermanagement sorgen für eine natürliche Kühlung des Stadtteils. Im Norden des Quartiers wird ein Obstgarten angelegt, ein Weg führt unter dem Blätterdach der Obstbäume zum Gipfel.



Ein Ort der Begegnung

Der heutige Weiler Torry liegt auf halber Höhe des neuen Stadtteils. Hier befinden sich die neue Primarschule sowie gemeinschaftliche und soziale Nutzungen. Mitten im Quartier entsteht ein Ort der Begegnung und des sozialen Austauschs.

Oberhalb des Weilers nimmt die Höhe der Gebäude ab, grosse Freiflächen bieten eine ruhige und grüne Wohnumgebung und einen sanften Übergang zur offenen Landschaft, zum Park und zu den angrenzenden Nachbarschaften.



Abbildung des oberen Abschnittes des unteren Strassenraums (lacet inférieur)

Langsam oder schnell auf den Hügel

Die enorme Steigung des Torryhügels wird durch eine so einfache wie althergebrachte Lösung überwunden, indem die bestehenden Strassenanschlüsse durch drei verbundene, gemächlich steigende Schlaufen verbunden werden. Die Lage der neuen Wege folgt der Topographie und vermeidet unnötige Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, so dass die natürliche Topographie des Molassehügels erfahrbar bleibt. An zwei Wendepunkten liegen Belvédères, öffentliche Freiräume direkt an der Landschaft mit weiten Blicken über das Tal.

Der direkte und damit teils steile Chemin de l'Abbé-Freeley bleibt an seiner historischen Lage erhalten und wird im unteren Quartierteil zur zentralen Place de l'Aurore. Über Serpentinen und Treppen absteigend wird die neue Unterführung unter den Bahngleisen erreicht, die dem Quartier einen einfachen und einladenden Zugang vom Plateau d'Agy ermöglicht.

Langfristig können die Route de l'Aurore und die Buslinie nach Granges-Paccot weitergeführt werden und so zukünftige Quartierentwicklungen auf dem Torryhügel ermöglichen.



Abbildung des unteren Abschnitts des unteren Strassenraums (lacet inférieur)



Abbildung des oberen Abschnitts des oberen Strassenraums (lacet supérieur)



Nachbarschaften

Torry-Est zeichnet sich durch seinen grünen Charakter und seine Nachbarschaften aus. Die architektonisch vielfältig gestalteten Häuser stehen immer an den Strassen, sie sind leicht zu finden und gut zu erreichen. Die Häuser mittlerer Höhe sind kompakt, richten sich zu allen Seiten aus und sind nicht zu lang. Die genaue Positionierung folgt dem natürlichen Terrain, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern werden damit vermieden. Mehrere Häuser bilden jeweils kleinere Nachbarschaften um gemeinsame Freiräume, die untereinander durch ein feinmaschiges Netz von Wegen und Treppen verbunden sind. Es gibt zahlreiche Orte, die zum Austausch und zu Begegnungen einladen: Parks, Plätze, Strassen, Nachbarschaften, Gemeinschaftsräume, Treppenhäuser ...



Über den Dächern von Torry-Est

Gesamtansicht





Schritt für Schritt zum neuen Quartier

Das Quartier Torry-Est wird in Etappen entstehen, beginnend mit dem zentralen Bereich am Hügelfuss. Die Qualität der Entwicklung wird durch verbindliche Vorgabe der wichtigsten Elemente gesichert, insbesondere das Netz aus Wegen und Strassen, die Gebäudedimensionen (Körnung) und die wichtigsten Freiräume. Die Gestaltung der Architektur und die Nutzung können Schritt für Schritt entwickelt werden und sich den ändernden Anforderungen über die Zeit anpassen. Nach und nach wächst so für Fribourg ein neues, grünes Quartier am Torryhügel.

Situation 2026



Etappe 1 – 2028-2033



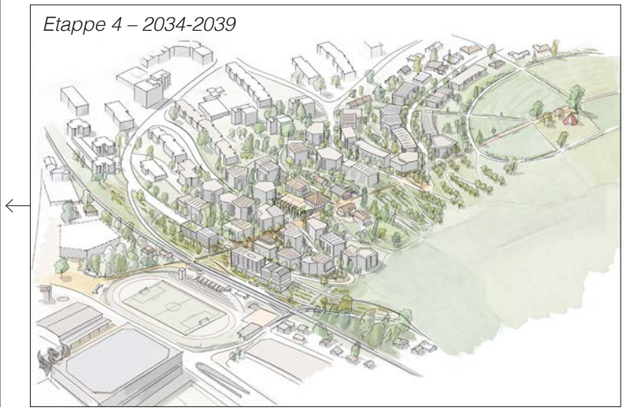
Etappe 2 – 2030-35



Etappe 3 – 2032-2037



Etappe 4 – 2034-2039

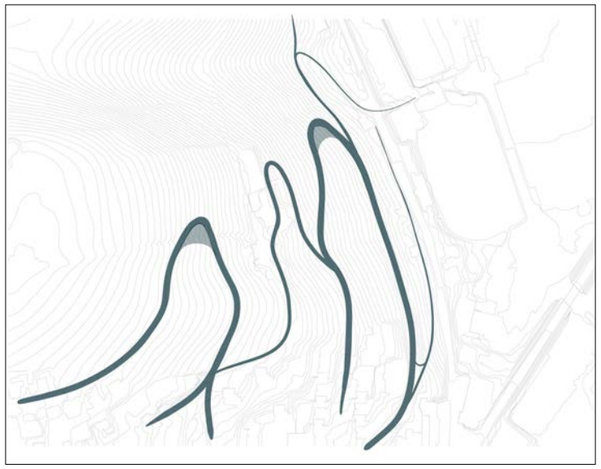


Etappe 5 – 2036-2040



Mögliches Szenario der Etappierung

→ *Grundprinzipien*

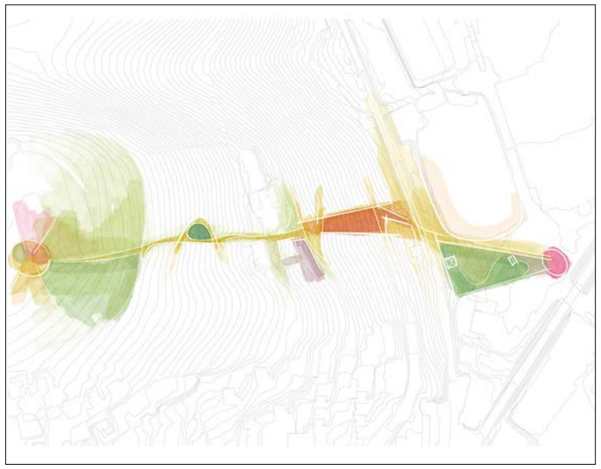


1 – Drei Serpentinen

Der steile Hang des Torry-Hügels wird auf eine selbstverständliche Art mit drei sanft geneigten **Serpentinen** erschlossen, die an die bestehenden Strassen anschliessen.

Die Trassierung der Serpentinen folgt der Topographie und vermeidet übermässige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern. Die Serpentinen bilden die **Grundstruktur** des neuen Quartiers, die Häuser stehen einfach an den Strassen und sind so leicht erreichbar und auffindbar.

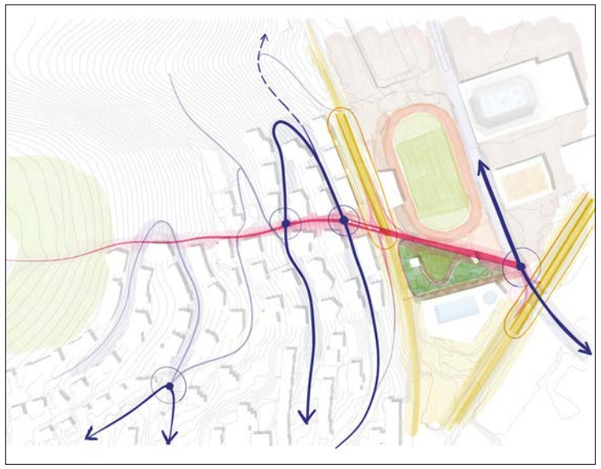
Am Übergang zur offenen Landschaft entstehen **Belvédères** als Aussichtspunkte und Orte zum Verweilen.



2 – Ein verbindender Weg

Der historische Chemin de l'Abbé-Freeley führt von der Place Saint-Léonard über den Weiler Torry bis zur Linde auf der Hügelkuppe. Als **städtebauliches Rückgrat** verbindet er die wichtigsten öffentlichen Orte des Quartiers.

Auf der Kuppe entsteht ein **weitläufiger öffentlicher Park**, der landwirtschaftliche und urbane Nutzungen verbindet.

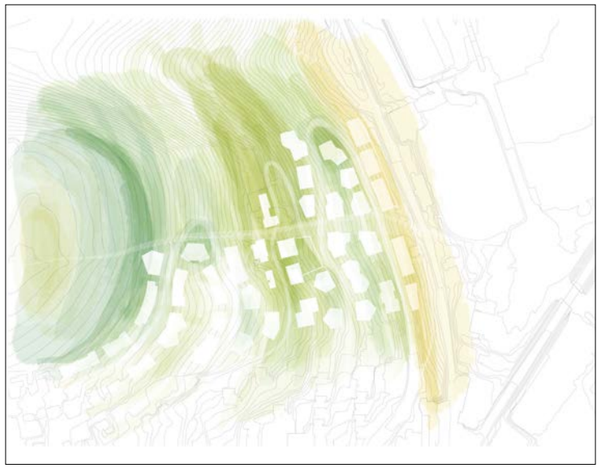


3 – Mobilität

Über die sanft steigenden Serpentinen oder den direkten Weg bewegt man sich hauptsächlich **zu Fuss, mit dem Velo oder mit dem öffentlichen Verkehr**.

Neben der direkten Anbindung an die Bus- und Bahnstationen an der Place Saint-Léonard fährt ein **Bus** auf der unteren Serpentine im Einrichtungsverkehr, so dass die Strassenbreite reduziert werden kann. Das Angebot wird durch **eine neue Haltestelle für die Bahn und eine neue Bushaltestelle** an der Glacis de la Gare ergänzt.

Das Angebot an Parkplätzen für Privatfahrzeuge ist sehr begrenzt und konzentriert sich in **Sammelgaragen** an den Quartierzugängen.



4 – Quartier und Landschaft verweben

Mit den in die offene Landschaft ausgreifenden Serpentinenkehren, der offenen Bauweise mit starker Durchgrünung und der üppigen, ökologisch wertvollen Vegetation wird eine **Verwebung von Quartier und Landschaft** als zentrale Charaktereigenschaft von Torry-Est erreicht.

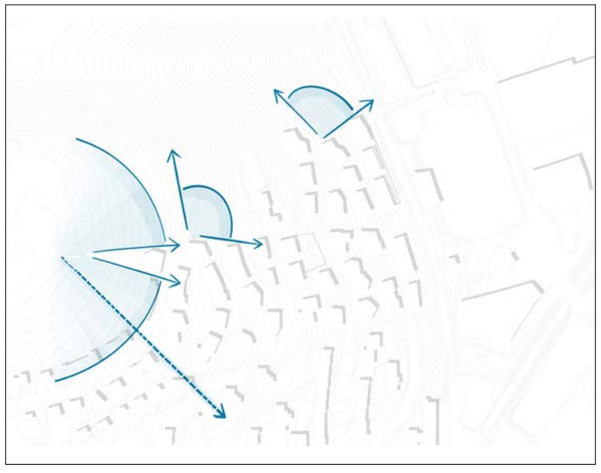
Durch die Konzentration der Parkplätze an den Rändern des Quartiers ist es möglich, **auf Unterbauungen zwischen den Häusern zu verzichten**. Viele Bäume können so frei wurzeln, alt werden und das Quartier kühlen.



5 – Ein offenes Quartier

Die offene Bauweise schafft eine räumliche Durchlässigkeit, die die **Kühlung**, die Regenwasserrückhaltung und die **ökologische Kontinuität** erleichtert.

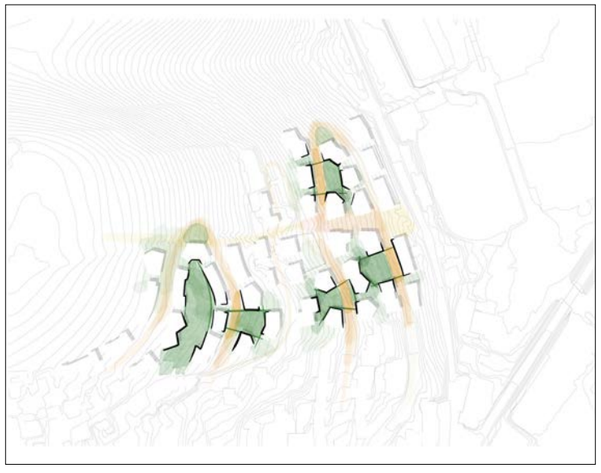
Die kompakten Bauvolumina ermöglichen mehrseitig ausgerichtete Wohnungen mit vielfältigen und weiten **Aussichten**.



6 – Blicke in die Landschaft

Durch die Verwebung von Stadt und Landschaft, die Struktur der Freiräume und zum Gipfel abnehmenden Gebäudehöhen bieten sich immer wieder offene, weite **Blicke in die Landschaft**.

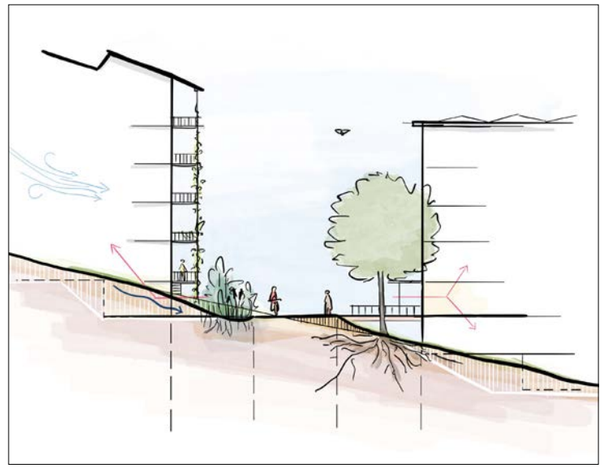
Der Blick vom Gipfel auf die **Freiburger Voralpen** bleibt erhalten, die Sichtverbindung zur **Kathedrale** wird gesichert.



7 – Nachbarschaften

Die Wohngebäude gruppieren sich in **Clustern um gemeinsame Freiräume** für Begegnungen, Aufenthalt und Spiel, so dass kleine Nachbarschaften im Quartier entstehen. Diese Freiräume bilden wichtige Schnittstellen zwischen öffentlich und privat sowie innen und aussen.

Die offene Bauweise und das Prinzip der verbindenden Cluster ermöglicht eine grosse **architektonische Vielfalt** und eine einfache Etappierung.



8 – Bodenbilanz

Die Bodenbilanz soll so nah wie möglich bei Null liegen. Dieses Konzept verbindet ökologische Überlegungen mit dem Ziel einer bestmöglichen Integration des neuen Quartiers in die bestehende Landschaft. Durch den **maximalen Erhalt der vorhandenen Topografie** wird Energie gespart und ein lebendiger Boden erhalten, der Biodiversität und Klimaresilienz fördert.

Der **grüne Torryhügel** prägt auch in Zukunft das Stadtbild.

→ *Nachhaltigkeit*

Das Projekt Torry-Est hat **hohe Nachhaltigkeitsziele**. Das Projekt bewahrt, stärkt und wertet bestehenden landschaftlichen und ökologischen Qualitäten des Standorts auf. Zugleich werden Antworten auf aktuelle klimatische, ökologische, soziale und energetische Herausforderungen proaktiv formuliert.

Der Masterplan fördert einen **integrierten Ansatz** in Bezug auf Wasser, Biodiversität und Energie. Nachhaltigkeit wird auf Quartierebene mit einer langfristigen Perspektive im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung und dem Klimawandel angegangen. Diese Vision strebt die Umsetzung **anerkannter Zertifizierungen wie SNBS Quartier** an, um hohe und anerkannte Standards für Umweltqualität zu verankern.



Klima

→ Erleichterung der **Kühlung** durch Bekämpfung von Wärmeinseln durch städtische Porosität und die Wahl der Materialien (S. 55)

→ Förderung der **Versickerung** von Regenwasser durch ein natürliches und sparsames Wassermanagement und die Integration von Schwammstadtkonzepten (Anhang S. 4)

→ Regenwasser und Grauwasser so weit wie möglich für die Bewässerung von Landschaftsflächen nutzen

→ Schutz der Wohngebiete vor **Lärmbelastung** (Bahn und Stadion) durch eine Reihe von Gebäuden, die einen Schallschutz bilden (S. 56)

→ Etwa ein Viertel der Entwicklungsfläche für einen **agri-urbanen Park** reservieren (S. 36)

→ Sicherstellung einer starken Begrünung und Durchlässigkeit der Böden des Stadtviertels durch einen hohen Anteil an Grünflächen (mind. 40%), darunter ein bedeutender Anteil an entsiegelten und unterbauten Böden (mind. 30%)



Biodiversität

→ Die auf dem Gelände vorhandenen **Bäume** so weit wie möglich erhalten, ihre Vielfalt erweitern und die **Kronenfläche** stärken (S. 30)

→ Förderung **einheimischer und an das zukünftige Klima angepasster Pflanzenarten** (siehe Liste der zukunftsfähigen städtischen Baumarten der Stadt Freiburg)

→ Sicherstellung der **ökologischen Kontinuität** im gesamten Quartier (S. 33) im Einklang mit der Studie Biodiversität der Stadt Freiburg

→ Förderung einer **Vielfalt komplementärer Lebensräume** (extensive und trockene Wiesen, Feuchtgebiete, Hecken, Obstgärten und Nutzgärten), die extensiv bewirtschaftet werden (S. 33)

→ Integration des **Gelben Netzwerks** (Magerwiesen, Blumenbrachen usw.) (S. 40)

→ Prüfung der Einführung eines **speziellen Biodiversitätslabels** (z. B. BiodiverCity, Nature & Économie)



Gesellschaft

→ Sicherstellung einer **Mischung aus Nutzungen und Zielgruppen** (S. 20–21) unter Berücksichtigung der Marktbedürfnisse

→ Schaffung attraktiver **Spielplätze im Freien** für Kinder aller Altersstufen (S. 31; vgl. Strategie für Spielplätze in der Stadt Freiburg)

→ Schaffung von **Nachbarschaftszentren**, die Begegnungen fördern, wie beispielsweise die Place de l'Aurore (S. 35), Belvédères (S. 43) oder der Weiler Torry (S. 44)

→ Gemeinschaftsräume und Konzentration von Dienstleistungen zur **Belebung des Quartiers** (S. 22)



Energie

→ Planung und Realisierung eines Quartiers mit Wärme- und Stromversorgung aus **100 % erneuerbaren Energien** (ausserhalb der Spitzenzeiten)

→ Vorrangige Nutzung der **Wärmequellen vor Ort** (Nutzung von Wärmeverlusten, Geothermie); mögliche Nutzung externer erneuerbarer Wärmequellen (Umgebung) als Ergänzung

→ Eine hohe **Energieautonomie** der Gebäude

→ Entwurf von **CO_2-optimierten Gebäuden** (Bau- und Betriebsphase) mit guter Ökobilanz

➔ *Rahmenplan – Landschaft & Mobilität*

0 100m

Landschaftsflächen

- *Anbau-/Landwirtschaftsflächen des Parks*
- *Aktivierbare Freiflächen des Parks und des Quartiers*
- *Freiflächen im Zusammenhang mit Wohnen*
- *Hecken & Waldränder*
- *Naturraum «Trame jaune» und Schnittstelle mit Infrastrukturen der SBB*

- *a) Glacis de la Gare*
- *b) Place de l'Aurore*
- *c) Übergangsbereiche zwischen Gebäuden und öffentlichen Straßenräumen*
- *d) Schule*
- *e) Belvédère*
- *f) Agri-urbaner Park Torry*

- * *Gemeinsame Freiflächen der Cluster, von Fassade zu Fassade*
- *Eingangsbereiche der Gebäude*

- *Adressierung über die Eingangsbereiche der Gebäude*
- *Adressierung über öffentliche Bereiche*
- *Adressierung über offene Bereiche der Cluster*
- *Adressierung über offene Flächen im Zusammenhang mit Wohnsiedlungen*

- *Sichtverbindung zur Kathedrale*

Mobilität

- *Zugang für Menschen mit eingeschränkter Mobilität (Steigung ≤ 6 %)*
- *Chemin de l'Abbé-Freeley*
- *Fuss- und Radwege an der Place de l'Aurore*
- *fussläufige Bereiche an den Belvédères*
- *fussläufige Bereiche am Glacis de la Gare*

- *Fuss- und Radweg, orientierende Trassenführung*
- *Fussweg für Menschen mit eingeschränkter Mobilität (Steigung ≤ 6 %), orientierende Trassenführung*
- *Fussweg, orientierende Trassenführung*
- *Fussverbindung, feinmaschig, orientierende Trassenführung*

- *Bushaltestellen*
- *Schräglift*
- *Parkplätze für Menschen mit eingeschränkter Mobilität, Carsharing und Dienstfahrzeuge*
- *Zufahrt Quartiergarage*
- *mögliche Zufahrt Quartiergarage*
- *Wendeplatz MIV*

- *Perimeter Masterplan Torry-Est*



➔ *Rahmenplan – Städtebau & Erdgeschossnutzung*

Baubereiche

- *Baubereiche (A-K)*
- *Unterirdische Baubereiche*
- *Hauptadressierung Gebäude*
- *Nebenadressierung Gebäude*
- *Gebäude (orientierend)*

- *Abstand zwischen den Gebäuden (min. 7 m), Richtwert, abhängig von der Anzahl der Gebäude*
- *Sichtverbindung zur Kathedrale*
- *Höhenbegrenzung bei 681 m.ü.M., Erhalt der Aussicht*

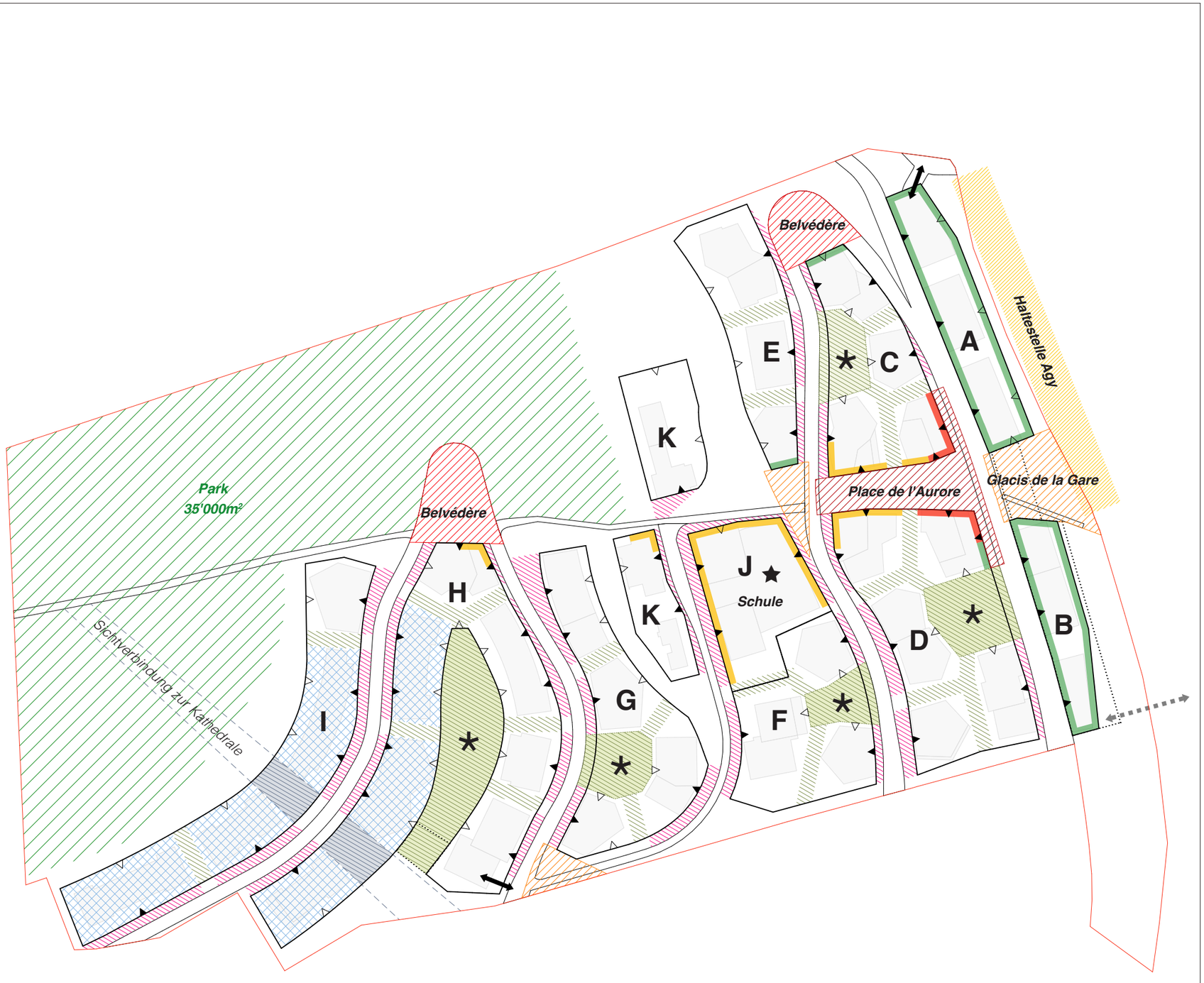
- ✱ *Gemeinsame Freiflächen der Cluster, von Fassade zu Fassade*
- *Eingangsbereiche Gebäude*
- *Belvédères*
- *Place de l'Aurore & Glacis de la Gare*
- *Bereich des Bahnhofs d'Agy*
- *Agri-urbaner Park Torry*
- ★ *Schulhof*

- *Zufahrt Quartiergarage*
- *mögliche Zufahrt Quartiergarage*

Erdgeschossnutzungen

- *Nutzung für ein breites Publikum*
- *Nutzung für das Quartier*
- *Keine Wohnnutzung*

- *Perimeter Masterplan Torry-Est*



Baubereiche

Bereiche	*Anzahl Gebäude*	*Anzahl der Etagen**
A	*2 – 4*	*IV – VII*
B	*1 – 2*	*IV – V*
C	*3 – 5*	*VI – VIII*
D	*4 – 6*	*VI – VIII*
E	*2 – 3*	*VI – VII*
F	*2 – 4*	*VI – VII*
G	*4 – 5*	*V – VII*
H	*6 – 9*	*IV – VII*
I	*4 – 6*	*III – V*
J – Schule	*–*	*–*
K	*–*	*–*

**ungefähre Anzahl der Etagen, abhängig vom Terrain*

➔ *Aufsicht*

Landschafts- und Bebauungsplan des Richtprojekts Torry-Est Freiburg.



➔ *Vorgehensweise*

Kontext

Das Projekt Torry-Est ist ein ambitioniertes Projekt, mit dem Ziel, östlich des Stadtteils Torry schrittweise einen neuen, für alle angenehmen Lebensraum zu schaffen. Die zeitlich gestaffelte Quartierentwicklung wird den Bedarf der Freiburger Bevölkerung an Wohnraum und Erholungsflächen decken und den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein attraktives Lebensumfeld zwischen Stadt und Land in Freiburg bieten. Eine auf den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung basierende Gesamtvision wird als Rahmen für künftige Bau- und Gestaltungsprojekte dienen.

Das Quartier wird sich durch seine starke Verbindung zur Umwelt und durch die Schaffung von Begegnungs-, Erholungs- und Freizeiträumen für Jung und Alt auszeichnen. Etwa ein Viertel der Entwicklungsfläche wird für die Schaffung eines weitläufigen öffentlichen Parks genutzt, der unter Berücksichtigung der agrarisch-urbanen Identität des Ortes angelegt wird. Auf dem Gipfel des Torryhügels gelegen, bietet er allen einen Ort zum Spazierengehen, Entspannen oder Spielen, von dem aus man die Aussicht in die weite Landschaft geniessen kann.

Das Quartier liegt eingebettet an der Ostflanke des Torryhügels und profitiert von seiner zentralen Lage im Grossraum Freiburg. An einer der Hauptverkehrsachsen des Freiburger Ballungsraums (Nordachse) wird bis 2035 (vorläufiger Zeitplan) eine neue Bahnhaltestelle (Haltestelle Agy) entstehen, die die Haltestelle La Poya auf der bestehenden Verbindung Freiburg–Murten ergänzt. Vorrang wird der sanften Mobilität mit zahlreichen Fuss- und Radwegen sowie eine Beschränkung des motorisierten Verkehrs eingeräumt, dessen Zufahrt hauptsächlich über das Plateau d'Agy erfolgen wird.

Das Projekt wurde durch Beiträge einer Vielzahl von Akteuren (kommunale technische Dienste, Bevölkerung, Expertengremium, Vereine und Interessengruppen, Nachbargemeinden, Kanton, Agglomeration usw.) vorangetrieben. Die Freiburger Bevölkerung wurde dank eines partizipativen Ansatzes, der allen offenstand, von Anfang an in das Projekt einbezogen.

Entwicklungsprozess des Masterplans

Gemäss dem lokalen Bebauungsplan (PAL) der Stadt Freiburg unterliegt das Gebiet einem obligatorischen Detailbebauungsplan (PAD), der die Schaffung eines gemischten Stadtviertels mit Wohnungen, Gewerbeflächen, öffentlichen Einrichtungen und hochwertigen Freiräumen vorsieht. Der PAL sieht vor, dass der PAD auf parallelen Studienaufträgen (MEP) basiert, die in Form einer Testplanung (gemäss SIA 143) durchgeführt wurden, die 2023/24 durchgeführt wurde.

Nach Abschluss der Studie empfahl das Expertengremium, sich bei der weiteren Ausarbeitung des PAD «Torry-Est» überwiegend auf den Vorschlag des Teams Salewski Nater Kretz AG mit META Landschaftsarchitektur GmbH und IBV Hüsler AG (Team SNK) zu stützen. Dieser Vorschlag überzeugte durch seine Qualitäten, seine städtebaulichen Grundsätze und seine Anpassungsfähigkeit.

Angesichts der Komplexität des Stadtentwicklungsprojekts war es notwendig, die aus der Testplanung hervorgegangene Vision zu verfeinern und ihre Machbarkeit zu überprüfen. Im Jahr 2025 führte das Team SNK thematische und technische Vertiefungen des Stadtentwicklungsprojekts durch, um Grundsätze zu präzisieren und Inhalte des künftigen PAD zu konkretisieren. Bei dieser Aufgabe wurde es vom Expertengremium und verschiedenen Fachleuten unterstützt. Die Begleitgruppe wurde ebenfalls konsultiert und in einem öffentlichen Workshop Nutzungsfragen erörtert.

Inhalte des Masterplans

Der vorliegende Masterplan ist das Ergebnis der Vertiefung der städtebaulichen Vision. Er umfasst unter dem Untertitel „Masterplan, Grundsätze" die strukturellen Elemente des Projekts. Unter „Vertiefungen" werden die Elemente vorgestellt, die detaillierter untersucht wurden, um die Durchführbarkeit des Gesamtkonzepts zu gewährleisten, und die eine mögliche Umsetzung der Grundsätze des Masterplans veranschaulichen. Im Anhang finden sich die „Technischen Überprüfungen" zu bestimmten Aspekten, in der Regel im Hinblick auf den Erlass des PAD. Eine Liste mit Referenzdokumenten schliesst diesen Teil ab.

Geltungsbereich des Masterplans

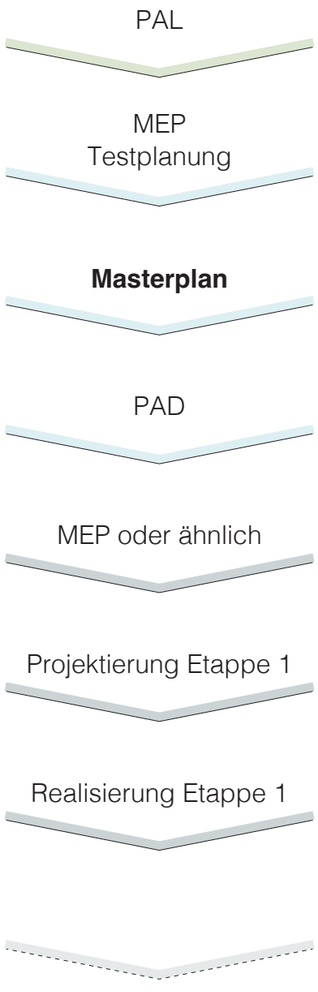
Der vorliegende Masterplan dient als Orientierung für die Ausarbeitung des PAD. Er ist rechtlich nicht bindend. Er stellt eine Absichtserklärung zwischen der Stadt Freiburg und den wichtigsten privaten Grundstückseigentümern des Gebiets dar, die sich verpflichten, die Grundprinzipien in die formellen Planungsinstrumente (PAD) zu übernehmen.

Mehrere Parameter und Faktoren können sich noch ändern, da die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Projekts bis zu seiner Umsetzung noch nicht endgültig feststehen (Details zum Projekt der SBB-Haltestelle, Grundstücksverhandlungen, Schulplanung usw.). Es ist daher notwendig, eine gewisse Flexibilität und Anpassungsmöglichkeiten für die in diesem Dokument vorgestellten Inhalte zu bewahren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Grundprinzipien robust genug sind, um als Leitfaden für die schrittweise Umsetzung zu dienen.

Umsetzung des Masterplans

Der Masterplan «Torry-Est» präsentiert eine integrale und hochwertige Entwicklungsvision. Seine Umsetzung erfolgt durch den Erlass eines detaillierten Bebauungsplans (PAD), der den rechtlichen Rahmen für die Bebauungs- und Bauprojekte festlegt. Die Konzeption dieser Projekte wird somit ebenfalls auf dem Masterplan basieren, der als allgemeine Leitlinie dient. Zusätzlich zu den städtebaulichen Vorschriften wird der PAD einen Prozess definieren, der die Kohärenz zwischen den verschiedenen Realisierungsphasen sowie die städtebauliche, architektonische und landschaftliche Qualität der Bau- und Entwicklungsprojekte gewährleistet. In diesem Zusammenhang wäre es sinnvoll, dafür zu sorgen, dass die Verfasser des Masterplans während des gesamten Prozesses involviert bleiben, um eine gewisse Kontinuität zu gewährleisten. Der durch den PAD festgelegte Rahmen wird sowohl präzise genug sein, um die Umsetzung der Grundsätze des Masterplans zu gewährleisten, als auch flexibel genug, um es den Projekten, die sich über mehr als ein Jahrzehnt erstrecken werden, zu ermöglichen, mit den technischen und gesellschaftlichen Entwicklungen Schritt zu halten.

Planungs- und Projektprozess



Dokumentation
8. April 2026

Salewski Nater Kretz AG, Zürich
Städtebau und Architektur

META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
Landschaftsarchitektur

IBV Hüsler AG, Zürich
Mobilität