

Obere Breite: Alt und Jung in einem Quartier

GSE errichtet barrierefreie Wohnungen: Angebot zunächst für Bestandsmieter / Altersstruktur im Blick

Von BT-Redakteur Nico Fricke

Baden-Baden – Wenn das Treppensteigen zu beschwerlich und die Vier-Zimmer-Wohnung im zweiten Stock über die Jahre eigentlich zu groß geworden ist, stehen viele ältere Menschen vor der Frage, wie es weitergeht. Die Gesellschaft für Stadtentwicklung (GSE) will mit einem neuen Bauprojekt in der Oberen Breite darauf eine Antwort geben und entsprechende Angebote unterbreiten.

Die kommunale Wohnungsgesellschaft plant in dem Viertel den Bau von zwei Gebäuden mit je sechs Wohneinheiten, acht von ihnen sollen barrierefrei sein und zunächst den Bestandsmietern offeriert werden, informierten die GSE-Geschäftsführer Markus Börsig und Alexander Wieland in einem Pressegespräch. „Die Menschen, die schon seit Jahrzehnten in der Oberen Breite leben, fühlen sich dort wohl und wollen nicht wegziehen“, sagte Wieland. Es gebe eine hohe Identifikation mit dem Gebiet. Doch für viele Ältere beginne irgendwann die Suche nach barrierefreien Alternati-



Die Visualisierung zeigt, wie die beiden würfelförmigen Baukörper in der Danziger Straße aussehen sollen. Die Fassadengestaltung ist allerdings noch offen. Foto: GSE

ven. Und weil „ein alter Baum nur schwer zu verpflanzen ist“, wollen wir vor Ort eine Lösung anbieten, erklärte Börsig. Der Umzug in eine kleinere, dafür aber moderne und vor allem barrierefreie Wohnung im

Quartier ist ein Angebot, kein Zwang, betonen die Geschäftsführer. „Die laufenden Mietverträge gelten weiterhin“, machte Wieland klar. Aber es gebe die Nachfrage, und so sind die GSE-Chefs optimistisch,

dass ihr Ansinnen aufgehen wird: Wenn die großen Wohnungen älteren Baujahrs frei werden, können diese saniert und dann jungen Familien zur Verfügung gestellt werden, blickte Wieland in die Zukunft. Damit könne das Viertel auch wieder verjüngt, gleichzeitig aber eine durchmischte Altersstruktur erhalten werden. Und angestammte Bewohner, oftmals alleinstehend, müssten ihr Viertel, ihre Nachbarn und Freunde nicht verlassen, weil es dann eine barrierefreie Alternative vor Ort gebe.

Die beiden Baukörper sollen auf der bisherigen Freifläche im Bereich Danziger-/Breslauer Straße entstehen und unterirdisch über eine Tiefgarage mit 22 Stellplätzen verbunden sein. Diese sollen, um den Parkdruck in den Straßen zu entlasten, auch von externen Bewohnern angemietet werden können. Auf den beiden Flachdächern der würfelförmigen Gebäude ist die Installation von Fotovoltaikanlagen geplant. Die Wohnungen selbst haben eine Größe von 65 oder 48 Quadratmetern, erläuterte Wieland die Konzeption.

Dass auf die Anwohner der bestehenden Gebäude in Nachbarschaft des Neubau-

projekts eine Veränderung zukommt, machte Börsig klar: „Aber die geltenden Abstandsregeln werden nicht ausgereizt“, das würde bei privaten Investoren sicher anders aussehen. „Wir sind überzeugt, hier eine verträgliche Bauweise an den Tag legen zu können“, betonte Wieland.

Investition in Höhe von 2,85 Millionen Euro

Die angrenzenden Gebäude seien im Bestand der GSE oder der Baugenossenschaft Baden-Baden, mit der man sich abgestimmt habe. „Es war ein kommunikativer Prozess von Anfang an“, lobte Bürgermeister Alexander Uhlig.

Rund 2,85 Millionen Euro will die GSE in den Bau investieren, mit dem in etwa einem Jahr begonnen werden soll. Eine Fertigstellung ist laut Wieland im Frühling/Sommer 2023 geplant. Coronabedingt habe keine Bürgerinformation zu diesem Projekt angeboten werden können. Doch verwies Wieland auf die digitale Form der Beteiligung und Information über die Homepage der GSE (www.gse-baden-baden.de). Eine Schwierigkeit,

die neuen Wohnungen vermieten zu können, sieht Börsig mit Blick auf den angespannten Wohnungsmarkt vor allem im preisgünstigen Bereich in Baden-Baden nicht. „Die günstigen Mieten können wir anbieten, weil für das Projekt keine Grundstückskosten hinzukommen“, erläuterte Börsig. „Das gehört uns bereits.“

Vor allem der Bau der Tiefgarage sei aber kostenintensiv, und lasse das Projekt an der schwarzen Null vorbeischrammen, fügte Wieland hinzu. Doch sei auch die Verkehrsberuhigung und damit die Steigerung der Aufenthaltsqualität ein wichtiges Ziel bei der Quartierentwicklung in der Oberen Breite. „Diese haben wir schon seit Längerem im Blick“, sagte Bürgermeister Uhlig. Dabei stehe vor allem die Frage im Mittelpunkt, wie man im Bestand weiteren günstigen Wohnraum gewinnen könne. Innenentwicklung vor einer teuren Außenentwicklung, „das gelingt mit dieser Maßnahme“. Was den Bewohnern des Viertels wichtig sei, habe man bei einem Bürgerworkshop im vergangenen Sommer („wenn auch bei strömendem Regen“) abgefragt und zusammengetragen.