

# GSE-Experiment mit „Zukunftswohnform“

Es tut sich was auf den letzten Wohnbaugrundstücken in der Cité / Neues Gemeinschaftswohnprojekt geplant

Von Henning Zorn

**Baden-Baden – Der Endspurt bei der Wohnungs-Neubebauung des ehemals von den französischen Streitkräften genutzten Geländes in der Cité läuft schon eine ganze Weile, doch nun rückt ein Abschluss wirklich in Sicht. Gearbeitet wird im Wohngebiet Bretagne noch im Baufeld 7 an der Ufgaustraße, aber im Laufe des nächsten Jahres sollen alle dort entstehenden etwa 70 Wohnungen fertig sein. Dann steht nur noch ein spannendes Experiment aus, das die Stadtgesellschaft GSE am Menton-Ring plant. Offen ist außerdem bislang die Nutzung von drei „Filet-Grundstücken“ an der Allee Cité.**

Der Anblick, der sich momentan an der Ufgaustraße in der Cité bietet, hat etwas Beruhigendes an sich: Trotz der Probleme in der Bauwirtschaft durch hohe Preise, Materialengpässe und Pandemie-Ausfälle tut sich etwas auf den dortigen Baustellen. Darüber informiert Markus Börsig und Annette Sauer von der städtischen Entwicklungsgesellschaft (EG) Cité jetzt bei einem kleinen Presse-Rundgang.

Börsig freute sich, dass auf diesem letzten noch nicht komplett gefüllten Wohn-Bau-feld im Konversionsareal, das die Nummer 7 trägt, „massiv gebaut wird“. Nahe am Wald-rand entstehen vier Ein- bis Dreifamilienhäuser, von denen eines fertig ist und zwei sich im Bau befinden, beim vierten läuft noch das Genehmigungsverfahren. Ansonsten werden sieben Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern bebaut – jeweils mit fünf bis sechs Eigentums- oder Mietwohnungen. Sie befinden sich in unterschiedlichen Bauphasen – vom



**Immer noch Bauboom in der Cité: An der Ufgaustraße entstehen auf einigen der letzten freien Grundstücke noch mehrere Mehrfamilienhäuser.**

Foto: Henning Zorn

ersten Gründungsarbeiten bis zu schon weit gediehenem Baufortschritt.

Zwei der Häuser konnten beim Rundgang vom 160 Quadratmeter großen Penthouse bis zu 80 bis 120 Quadratmeter umfassenden Wohnungen besichtigt werden. Architekt Thomas Velten berichtete auch über die aktuellen Baustellenprobleme durch Störungen von Lieferketten, coronabedingten Ausfällen von Handwerkern und Preissteigerungen, was auch Verzögerungen zur Folge hat. Da man aber die Aufträge schon sehr früh vergeben und beim anvisierten Fertigstellungstermin Wert auf einen zeitlichen Spielraum gelegt habe, „sind wir mit einem blauen Auge davongekommen“. Velten rechnet mit Mehrkosten in Höhe von drei bis fünf Prozent. Spätestens bis März

nächsten Jahres sollten die beiden Häuser laut Planung fertig sein, und das werde man auch schaffen.

## Neue Projekt für alleine lebende Senioren

Die Baukosten und steigende Zinsen machen auch der GSE zu schaffen. Darauf verwies Markus Börsig, der auch Geschäftsführer der städtischen Baugesellschaft ist. Bei den aktuellen Bauprojekten rechnet man mit stärkeren Verlusten. Glücklicherweise sei deren Finanzierung noch mit Darlehen zu alten, niedrigen Zinssätzen gesichert worden.

Börsig präsentierte beim Cité-Rundgang auch ein Projekt, mit dem die GSE Erfahrungen auf einem neuen Weg sammeln will. Gemeinschaftswohnen

heißt das Schlagwort auf einem Grundstück am Menton-Ring (nahe der Lärmschutzwand zur B500), auf dem ein Mietwohnungsprojekt realisiert werden soll. Das Gebäude in L-Form wird auf der einen Seite 13 „normale“ Wohnungen beinhalten, für deren Mieter auch ein Gemeinschaftsraum vorgesehen ist.

Etwas ungewöhnlich ist die ebenfalls geplante Gemeinschaftswohnung auf zwei Ebenen mit ausgedehnten Gemeinschaftsbereichen, aber auch vier Einer- und drei Zweier-Appartements für insgesamt sieben Parteien. Diese Appartements mit Bad und Kochmöglichkeit sollen innerhalb der Gemeinschaftswohnung als Rückzugsbereiche der Bewohner dienen. Börsig sieht dies als „Zukunftswohnform“ an und denkt dabei besonders

an alleine lebende ältere Menschen. Das Projekt sei zunächst als Test konzipiert, um Erfahrungen zu sammeln. Man hat schon Kontakt zu einer Gruppe aufgenommen, die sich in Kürze als Verein mit dem Namen „Weitblick“ zusammenschließen will.

Ansonsten gibt es zurzeit noch drei freie Grundstücke an der Allee Cité. Hier will die Entwicklungsgesellschaft etwas mehr realisiert bekommen als einfachen Wohnungsbau. Dies betrifft die Nutzung ebenso wie die städtebauliche Umsetzung. Für zwei der Grundstücke gibt es laut Börsig derzeit Interessenten, die an geeigneten Projekten arbeiten. Ob es aber hier wirklich zu einem Grundstücksverkauf und einer Bebauung kommt, ist offen. Die EG sieht dies aber gelassen. Man habe keinen Zeitdruck.