

# Neubau wird Anwohner-Wünschen gerecht

In der Oberen Breite entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt zwölf Mietwohnungen

Ulrich Philipp



Projektleiter Adrian Fritz und Geschäftsführer Alexander Wieland (rechts) von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GSE Baden-Baden erläutern den Neubau in der Danziger Straße. Die ersten Mieter sind bereits in die Mehrfamilienhäuser eingezogen. Foto: Ulrich Philipp

**Baden-Baden.** Im Juli 2020 durften sich die Bewohner der Oberen Breite zu einem Neubauprojekt der Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Baden-Baden (GSE) in der Danziger Straße äußern. Die Stadtverwaltung hatte damals in den Kindergarten Pezzettino zu einem Workshop eingeladen, um das Projekt vorzustellen. Zudem sollten die Anwohner Ideen und Vorschläge zur Gestaltung der Gebäude und der Außenanlage einbringen.

*„Wir haben uns für die Nachverdichtung entschieden.“*

**Alexander Wieland**  
GSE-Geschäftsführer

Heute, etwas mehr als drei Jahre später, sind zwei Mehrfamilienhäuser fertiggestellt. Dabei wurden viele Wünsche der Anwohner umgesetzt. Im Abstand von etwa 30 Metern stehen die Gebäude mit fast quadratischem Grundriss, in denen sich insgesamt zwölf Wohnungen befinden – in jedem Haus sechs, acht davon sind barrierefrei.

Die Mieter hatten die Wahl zwischen zwei Wohnungstypen mit entweder 48 Quadratmetern umfassenden Zwei-Zimmer- oder 65 Quadratmetern großen Drei-Zimmer-Wohnungen. „Um Wohnraum zu schaffen, müssen wir bauen, und das geht nur auf der grünen Wiese oder auf geeigneten Grundstücken innerhalb der Quartiere“, erklärt GSE-Geschäftsführer Alexander Wieland im Gespräch mit dieser Redaktion bei einem Termin auf der Baustelle.

„Wir haben uns für die Nachverdichtung entschieden, auch um die Natur zu schonen. Der Aufsichtsrat hat dem zugestimmt“, erklärt Wieland weiter. Dabei habe nicht ein möglichst hoher wirtschaftlicher Gewinn durch Mieteinnahmen im Vordergrund gestanden. Dafür hätte die GSE Wieland zufolge auf der gesamten Grundstücksfläche ein Gebäude ähnlich denjenigen in der unmittelbaren Nachbarschaft mit erheblich mehr Mietwohnungen bauen können.

Durch den großen Abstand zwischen den beiden neuen Mehrfamilienhäusern hätten die Nachbarn auf ihren Balkonen nach wie vor viel freie Sicht, es entstehe kaum das Gefühl von zu viel Enge für Fußgänger oder Bewohner, wie dies bei anderen Gebäuden in dem Quartier der Fall sein könne. „Es war uns wichtig, dass wir niemandem den Balkon zubauen“, stellt Wieland klar.

Markant an den dreistöckigen Gebäuden sind die abgerundeten Ecken, ähnlich wie bei anthroposophischen Bauwerken, bei denen die Architekten oft auf rechte Winkel verzichten. „Ein Thema bei dem Workshop war das Parken“, sagt Wieland und er ergänzt: „Wir haben hier die erste Tiefgarage in der Oberen Breite gebaut.“ Projektleiter Adrian Fritz fügt hinzu: „Darin bieten wir 22 Stellplätze an, oberirdisch noch einmal weitere 13, das sind mehr, als wir brauchen.“ Einige der Stellplätze wurden daher auch bereits an Nachbarn vermietet. Auf den Dächern produzieren zwei Fotovoltaikanlagen erneuerbare Energie und leisten einen Beitrag zum Klimaschutz. Auch Ladestationen für Elektroautos und -fahräder waren in den ursprünglichen Plänen vorgesehen.

Und durch die Entscheidung, zwei Mehrfamilienhäuser mit Abstand zu bauen, wurden keine weiteren Flächen versiegelt. Der Boden kann damit Regenwasser aufnehmen und speichern und an die Pflanzen abgeben. Die Heizung der Häuser erfolgt mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die Bauherren sind in ihrem geplanten Zeitfenster geblieben, die Erdarbeiten begannen Anfang 2022, der Rohbau wurde zwischen März und November 2022 errichtet. Parallel dazu starteten die Innenarbeiten im Oktober 2022 und zehn Monate später, im August 2023, sind die ersten Mieter eingezogen. Die Baukosten waren mit knapp drei Millionen Euro veranschlagt. „Dieser Kostenrahmen kann aus derzeitiger Sicht gehalten werden“, sagt Wieland.