

Barrierefreie Mietwohnungen für den kleinen Geldbeutel

Die Arbeiten in der Oberen Breite sind in vollem Gange: Im Frühjahr 2025 sollen die ersten Mieter einziehen können

Ulrich Philipp



Investor Markus Busch (links) und GSE-Geschäftsführer Alexander Wieland zeigen auf der Baustelle in der Wohnsiedlung Obere Breite, wie das Grundstück einmal aussehen soll. Foto: Ulrich Philipp

Baden-Baden. An der Baustelle auf einem Grundstück in der Oberen Breite in Baden-Baden-Oos geht es voran. Als „kleines Wunder“ hatte Bürgermeister Alexander Uhlig (parteilos) es bezeichnet, als dort im vergangenen Mai der erste Spatenstich für ein vielleicht zukunftsweisendes Bauprojekt in der Kurstadt vorgenommen wurde. 40 Wohnungen werden hier gebaut, ein Drittel davon sind Sozialwohnungen.

„Wir mussten Kosten sparen.“

Markus Busch
Investor

Das Besondere dabei ist: Um das Projekt zu realisieren, haben sich der private Investor Markus Busch, die Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung (GSE) und die Baugenossenschaft Baden-Baden eG zu der Bauherrengemeinschaft Parque Monterey GbR zusammengeschlossen – eine Konstellation, die es in der Kurstadt in dieser Form bisher nicht gegeben hat. Erstmals kooperieren ein privater und zwei öffentliche Investoren. Die spanischen Wörter „Monte“ (Berg) und „rey“ (König) nehmen dabei Bezug auf die Königsberger Straße, an die das Bauprojekt angrenzt.

Das Areal war das letzte ohne Bebauung in der Wohnsiedlung Obere Breite, die nach dem Krieg entstanden ist. Die Bauherren folgen mit ihrer Entscheidung für diesen Standort dem städtebaulichen Prinzip der innerstädtischen Verdichtung, auch um nicht auf der grünen Wiese weitere ökologisch wertvolle Flächen zu versiegeln.

„Die Gebäude wird man von der B500 aus wahrnehmen“, prophezeite GSE-Geschäftsführer Alexander Wieland bei einem Vor-Ort-Termin im Gespräch mit dieser Redaktion. Und Markus Busch, der vor fünf Jahren das Vorhaben anstieß, die ersten Pläne entwickelte und als treibende Kraft seine Partner mit ins Boot holte, ergänzte: „Die Architektur der drei neuen Gebäude nimmt Elemente der Nachbarschaft mit auf.“ So bilden Anordnung und Form der drei Neubauten ein Bindeglied zwischen den Zeilenbauten des Quartiers, dem Kindergarten Pezzettino und dem Fachmarktzentrum Shopping Cité.

Die Höhe der Gebäude A und B mit fünf Stockwerken orientiert sich an der Höhe des Fachmarktzentrums Shopping Cité, das vierstöckige Gebäude C nimmt Bezug auf die weitere Umgebungsbebauung. Als zentrales Element wird die Außenanlage als „Parque“, das heißt als verbindender, parkähnlicher Garten zwischen den drei Häusern gestaltet.

„Wir wollten dem demografischen Wandel in unserer Gesellschaft Rechnung tragen und barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen schaffen“, sagte Busch. Es gehe ihm nicht darum, möglichst viel Profit zu erwirtschaften, sondern um langfristige Werte, betonte der Investor. Ursprünglich hatte er dreistöckige Gebäude bauen wollen, aber: „Die Stadt, der das Nachbargrundstück gehört, wollte etwas Prägnantes, das die Königsberger Straße abschließt“, erklärte er, und so fiel die Entscheidung für vier- und fünfstöckige Häuser.

Die voraussichtlichen Baukosten betragen knapp zehn Millionen Euro, allerdings stand das Projekt auf der Kippe, als die Kosten in der Baubranche im vergangenen Jahr explodierten. „Wir mussten Kosten sparen, deshalb wird jetzt zum Beispiel auf den Bau eines geplanten Bistros verzichtet. Und die Tiefgarage wird keine Luxustiefgarage“, stellte Busch fest.

Alle Gebäude werden in Massivbauweise und nach den Kriterien des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erstellt. Außerdem werden die Anforderungen der KfW-Bank für energieeffizientes Bauen erfüllt. Geheizt wird mit einer Pellet-Anlage und es ist ein zentraler Technikraum vorgesehen. Als wichtiger Faktor für den Klimaschutz kommen Photovoltaikanlagen auf die Flachdächer, die auch begrünt werden und so auch als Wasserspeicher dienen. Über die Treppenhäuser und Aufzüge werden alle Stockwerke sowie die Tiefgarage und ein gemeinsamer Fahrradraum erreichbar sein. Alle Wohnungen sind Zwei- oder Drei-Zimmer-Wohnungen mit Terrasse oder Loggia. Die ersten Mieter können voraussichtlich im Frühjahr 2025 einziehen.