

BRIELMANN-GELÄNDE



Auferstehung aus Ruinen: Wo früher einmal die Holzhandlung Brielmann stand und später ein Supermarkt abbrannte, wird ab 2008 die größte Baustelle der Stadt entstehen. Geplant sind fünfgeschossige Gebäude mit über 50000 Quadratmeter Nutzfläche. (Foto: R. Buhl, Bild oben: Unmüssig)

So baut Freiburg in den nächsten Jahren

Heute noch Wiese, morgen Baugebiet: Bis 2010 werden in Freiburg 4500 neue Wohnungen gebaut, außerdem entstehen neue Büros und Geschäfte – Die Stadtverwaltung erwartet einen Bauboom mit privaten Investitionen in Millionenhöhe

Noch stehen keine Baukräne, noch sind keine Bagger angerollt. Für Passanten und Nachbarn stellen sich das künftige „X-Press“ zwischen der Schnewlinstraße und der Bahn, die Wohn- und Geschäftshäuser an der Berliner Allee auf dem einstigen Brielmann-Gelände, ein neuer Möbelmarkt am Flugplatz oder das Stadtquartier „Innere Elben“ in St. Georgen noch als Brachen oder grüne Wiesen dar. Für Planer, Architekten und Investoren haben sie jedoch schon längst Gestalt angenommen.

Wo heute noch Gestrüpp hinter Zäunen wuchert, entstehen auf dem Papier neue Gebäude und Straßen, werden bereits Büroflächen vermarktet oder Wohnungszuschüsse festgelegt. Zum Teil noch dieses Jahr, ansonsten ab 2008 beginnen in

Freiburg mehrere Großbaustellen, mit denen neue Wohnungen sowie Büro- und Geschäftsflächen entstehen werden. In einer Veranstaltung der Stadt und der Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe (FWTM) haben Oberbürgermeister Dieter Salomon und das neue Referat für Stadtentwicklung und Bauen gegenüber Vertreterinnen und Vertretern der Bauwirtschaft, Banken und Stadtpolitik dargestellt, was sich in den kommenden Jahren im Markt des Wohnungs- und Gewerbeimmobilien tun wird. In einem Satz zusammengefasst: Freiburg steht vor einem Bauboom mit privaten Investitionen in dreistelliger Millionengröße.

Oberbürgermeister Dieter Salomon sprach bei der Informationsveranstaltung in der Sparkasse in einer neuen Rolle: Seit Jahresbeginn sind die Stadtplanung und Stadtentwicklung, das Vermessungsamt

und das Baurechtsamt aus dem früheren Baudezernat in einem neuen Referat im Dezernat des Oberbürgermeisters neu organisiert. Leiter ist Norbert Schröder-Klings, der bisher die Aufstellung des Flächennutzungsplans betreut hat.

Flächen für neue Wohnungen

Einen kräftigen Schub erlebt der Wohnungsbau. Den äußeren Rahmen dafür setzt der im letzten Sommer verabschiedete Flächennutzungsplan, der an verschiedenen Standorten Baurechte bis 2010 für insgesamt rund 4500 neue Wohnungen ausweist. Allein 1100 Wohnungen sind noch im letzten Abschnitt des Stadtteils Rieselfeld vorgesehen; das zweite Stadtteilprojekt Vauban bietet noch Bauflächen für rund 250 Wohneinheiten, vor allem auf dem letzten noch freien Grundstück an der Ecke Wiesentalstraße/

Merzhauser Straße, über dessen Verkauf an das Freiburger Unternehmen Gisinger der Gemeinderat in der letzten Sitzung entschieden hat.

Zum Teil bereits im Bau oder kurz vor dem ersten Spatenstich sind verschiedene kleinere Baugebiete, für die in jüngerer Vergangenheit Bebauungspläne aufgestellt worden sind: Auf den früheren Bahnflächen am Wiehrebahnhof, wo ein Großteil der künftigen Häuser bereits im Rohbau steht, auf dem Grundstück des ehemaligen Fuhrparks in der Elsässer Straße und auf dem früheren „Eintracht“-Sportplatz in Betzenhausen, der nach der Fusion des Sportvereins „Eintracht“ mit den „Sportfreunden“ zu einem Baugebiet umgewandelt worden ist (zusammen: rund 350 Wohnungen). Fertige Bebauungspläne für 450 Wohnungen bestehen auch für das Gebiet „Innere Elben“ in St. Geor-

gen und den ehemaligen Sportplatz in Freiburg-Opfingen; in beiden Gebieten soll noch dieses Jahr mit dem Bau begonnen werden.

Alter VAG-Betriebshof wird Wohngebiet

Auf insgesamt 1500 bis 2000 Wohnungen beziffert das Baureferat die Baugebiete, deren Bebauungspläne 2007 oder im ersten Halbjahr 2008 abgeschlossen sein werden: Der bisherige Betriebshof Nord der Verkehrs-AG an der Komturststraße, das ehemalige Hüttlinger-Gelände im Mooswald, das nach dem Umzug des Unternehmens ins Gewerbegebiet Haid frei geworden ist, die einstige Gärtnerei Rosen-Kromer in Weingarten, die bisherige Branche an der Bettackerstraße gegenüber vom „Media-Markt“, der Laubenweg in Haslach und eine Fläche am Rankackerweg St. Georgen – zu einem Gutteil

Grundstücke, die im Eigentum der Stadt oder städtischer Gesellschaften stehen und damit als Bauflächen Einnahmen für den Haushalt erbringen werden.

Hinzu kommen private Wohnbauflächen, für die Bebauungspläne im Verfahren sind: Das ehemalige Autohaus Breisgau an der Zähringer Straße, das frühere Coats-Mezgelände an der Kartäuserstraße oder die Planungen für die Gebiete Hornbühl-Kreuzäcker (Ebnet) und „Hinterm Weiher III“ in Munzingen. Und mit allein 350 Wohnungen – überwiegend als Mietwohnungen projektiert – soll sich das Brielmann-Gelände an der Berliner Allee neben Handel und Dienstleistungen ab 2008 zu einem neuen Wohnungsbau-schwerpunkt entwickeln.

Unterm Strich summieren sich die Projekte, einschließlich einiger kleinerer Flächen, auf Baurechte für rund 4500

X-PRESS



Das letzte Filetgrundstück in der Innenstadt: Bis Ende 2008 entstehen auf dem Gelände des einstigen Expressgutbahnhofs 15400 Quadratmeter Gewerbefläche. Projektname: „X-Press“. Volumen: 40 Millionen Euro. Baubeginn: Mai 2007 (Foto links: R. Buhl) (Bilder rechts und unten: www.wilkdesign.de)

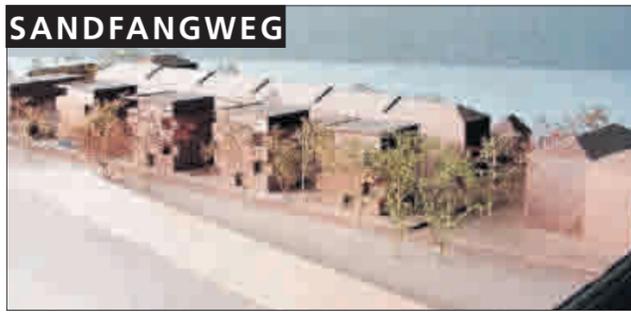




BAKOLA



Im April wird das alte „Bakola“-Gebäude abgerissen. An dessen Stelle kommt ein fünfgeschossiger Neubau und ein neunstöckiger Turm (Montage: Sparkasse; Foto: R. Buhl)



SANDFANGWEG

Heute noch ein Parkplatz: Das langgestreckte Grundstück am Sandfangweg neben dem Uni-Sportstadion wird für Wohnungsbau vermarktet. (Foto: Stadtplanungsamt)



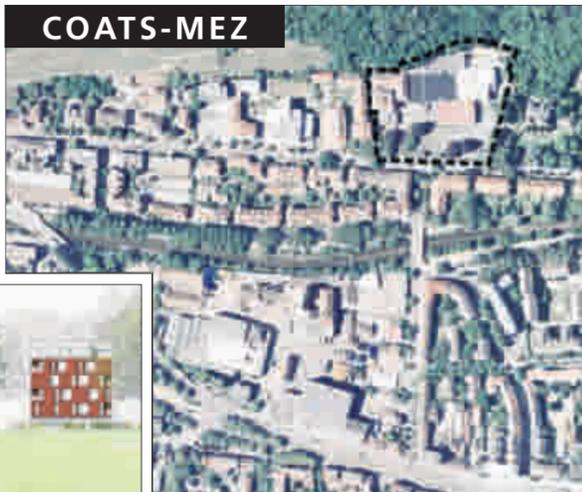
VAG-BETRIEBSHOF



Stadhäuser statt Stadtbahn: Über 200 Wohnungen werden an der Komturstraße gebaut. Der Bebauungsplan für den alten VAG-Betriebsbahnhof Nord soll bis spätestens 2008 abgeschlossen sein (Fotos: Stadtplanungsamt)

Das Coats-Mez-Gelände in der Oberau: Hier ist „Wohnen und Arbeiten am Schlossberg“ geplant. (Fotos: Stadtplanungsamt)

COATS-MEZ



Wohnungen bis zum Jahr 2010 – „ausreichend für die erwartete Nachfrage von jährlich 1000 neuen Wohnungen, und Vorsorge für die Zukunft“, so bilanziert Oberbürgermeister Salomon die Aufstellung. Und die Stadtplaner schauen bereits ins nächste Jahrzehnt: Insgesamt 15 Hektar, vor allem in Haslach, östlich der Merzhauer Straße, am Hinteren Schlierberg, in Munzigen und am Ortsausgang von Günterstal sollen dann für Wohnungsbau nach 2010 überplant werden.

Immobilien für das Gewerbe

Nicht minder beeindruckend ist der Ausblick auf die großen gewerblichen Projekte. Unmittelbar vor dem Start steht das Bakola-Projekt am Fahnenbergplatz: Im April wird das frühere Gebäude der Badischen Kommunalen Landesbank abgerissen; dann starten die Bau-

arbeiten für einen im Schnitt fünfgeschossigen Neubau mit einem neugeschossigen Turm unmittelbar an der Kreuzung Rotteckring/Friedrichring, der zu einem neuen städtebaulichen Eckpunkt der früheren Innenstadtgrenze und zu einem Magneten für das Quartier Unterlinden werden soll. Bauherrin ist die Sparkasse, die mit dem Projektentwickler Unmüßig als „Generalübernehmer“ zusammenarbeitet. Genutzt werden soll das Projekt mit rund 30000 Quadratmetern Fläche überwiegend mit Büros und Dienstleistungen, wobei die Sparkasse selbst einen großen Teil übernehmen wird. Attraktiver Einzelhandel sowie Gastronomie im Erdgeschoss sollen auch nach Büroschluss für eine Belebung sorgen.

Brielmann: 9000 m² Fläche für Einzelhandel

Die Firma Unmüßig ist auch

Projektentwicklerin für das Areal an der Berliner Allee zwischen den Einmündungen Breisacher Straße und Lehener Straße. Mehr als 15 Jahre lag das Grundstück, ursprünglich die Holzhandlung Brielmann, hinter hohen Bretterwänden nahezu brach; nachdem vor einigen Jahren ein Supermarkt abgebrannt war, bewegte sich im wahrsten Sinne des Wortes nichts mehr.

Das soll sich nun ändern: Der Investor plant mehrere im Schnitt fünfgeschossige Gebäude, durch die eine neue Fußwegeverbindung parallel zur Berliner Allee hindurchgeführt wird. Architektonischer Blickfang soll etwa ein 36 Meter hohes Eckgebäude an der Kreuzung Breisacher Straße/Berliner Allee werden. Das Nutzungskonzept sieht insgesamt ca. 9000 Quadratmeter Einzelhandelsflächen vor, von denen rund 3500 nach dem Märktekonzept als „zentrenrelevant“ klassifiziert sind.

Der größere Teil der insgesamt über 50000 Quadratmeter Nutzfläche entfällt auf etwa 350 Mietwohnungen, Dienstleistungsflächen und über 600 Stellplätze für das Quartier in einem eigenen Parkhaus. Mittlerweile gab der Gemeinderat grundsätzlich „grünes Licht“ für das Vorhaben, das ab 2008 zur größten Freiburger Baustelle werden soll.

„X-Press“ erinnert an den Expressgutbahnhof

„X-Press“ nennt die Fa. Strabag im Baukonzern Züblin ihr Vorhaben an der Schneulinstraße. Der Name erinnert an den früheren Expressgutbahnhof, der bis in die Achtzigerjahre an dieser Stelle zu Hause war. Seitdem diene das schmale und lange Grundstück südlich des Zentralen Omnibusbahnhofs mit rund einem Hektar zwischen Bahn und Schneulinallee als Parkplatz. Die Umzäunung weist nun auf den nahenden Baubeginn für ein Handels- und Dienstleistungszentrum hin. In vier getrennten Gebäudeteilen, die durch eine Tiefgarage verbunden werden und das ungünstig geschnittene Grundstück optimal ausnutzen, plant die Fa. Strabag als Investorin insgesamt rund 15400 Quadratmeter, überwiegend für Büros und Einzelhandel. „Das Interesse ist wegen der Lage zur Innenstadt und der guten Verkehrsverbindungen sehr groß“, berichtet der Strabag-Projektleiter Thomas Hohwieler. Schon im Mai sollen die Bauarbeiten starten; für das Projekt sind eineinhalb Jahre Bauzeit veranschlagt.

Nur wenige hundert Meter weiter westlich, an der Ecke Heinrich-von-Stephan-Straße/Basler Straße, sind bereits die Bagger am Werk. Im Anschluss an die neuen Büro- und Geschäftshäuser auf dem einstigen Post-Areal haben die Arbeiten für die übrigen Gebäude, darun-

ter auch für einen Lebensmittel-Discounter, begonnen. Ende Januar hatte der Gemeinderat den Bebauungsplan verabschiedet. Der neuen Bebauung wird in naher Zukunft auch das frühere Postgebäude unmittelbar an der Kreuzung weichen. Projektentwickler und Investor für diesen Teil des früheren Post-Areals ist das Freiburger Unternehmen Moser.

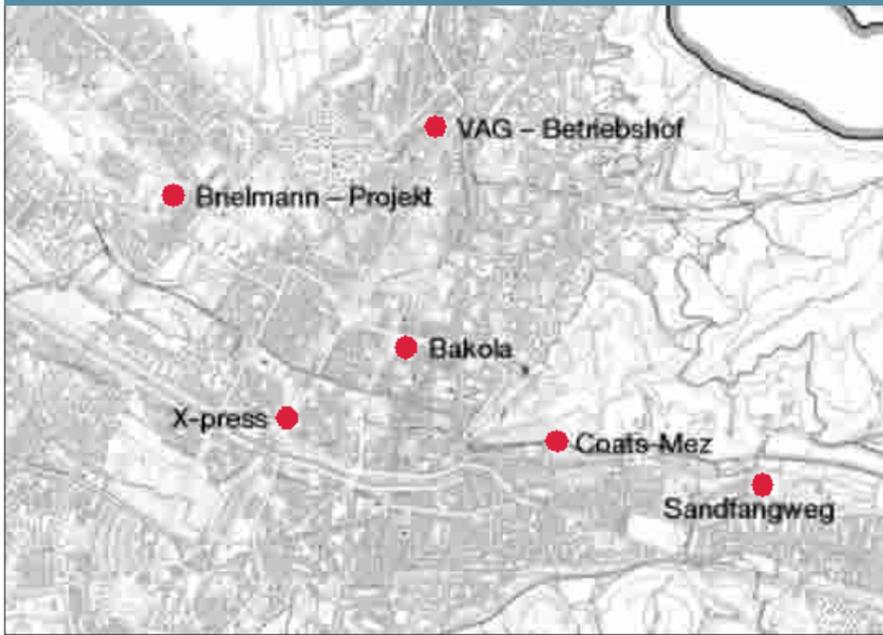
Letzte Militärfläche wird zum Möbelhaus

Zu den Großinvestitionen gehört auch die Ansiedlung eines neuen Möbelhauses mit 25000 Quadratmetern Verkaufs- und Nutzfläche zwischen der Hermann-Mitschstraße und dem Flugplatz. Bauherr ist das Möbelhaus-Unternehmen Lutz-Neubert, dessen künftiges Freiburger Haus die bereits begonnene „Möbelmeile“ nach Ikea und Möbel-Braun in Richtung Messe ver-

längert. Im Norden konzentrieren sich künftig drei Möbel- und Einrichtungshäuser – mit jeweils unterschiedlichem Profil. Die Ansiedlung des dritten Möbelhauses markiert überdies das Ende der Konversion früherer Militärfächen: 15 Jahre nach dem Abzug der französischen Soldaten aus Freiburg wird die letzte einstige militärische Schießstand – zur zivilen Gewerbefläche.

Auf lange Sicht bereitet sich die Stadtplanung schon heute auf die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen vor. Vor allem mit der Umwandlung des Güterbahnhofs im Norden und einer „Verlängerung“ des Gewerbegebiets Haid nach Süden sollen mittelfristig – ab 2010 – genügend Reserven für Betriebserweiterungen sowie für an- und umsiedlungswillige Unternehmen zur Verfügung stehen.

BAUVORHABEN IM STADTGEBIET



BERATUNGSZENTRUM BAUEN

Der Weg zum eigenen Haus soll einfacher werden. Wo bisher noch Architekten, Bauherren und Investoren an viele Türen verschiedener Ämter klopfen mussten, soll künftig ein „Beratungszentrum Bauen“ die Wege kürzer und schneller werden lassen. Das neue „Referat Stadtentwicklung und Bauen“, in dem seit Jahresbeginn 2007 das Stadtplanungsamt, das Baurechtsamt, das Vermessungsamt und die Integrierte Stadtentwicklung zusammengefasst sind, plant im Erdgeschoss des Technischen Rathauses an der Fehrenbachallee ein offenes Servicebüro.

Alles Wichtige rund ums Bauen an einer Stelle

Dort wird an einer Stelle alles Wichtige rund ums Bauen zu erfahren sein. In einem „Frontdesk“ geben Fachleute allgemeine Auskünfte über Bebauungspläne, halten Antragsformulare bereit und nehmen Bauanträge entgegen. Dort werden künftig auch die Anhörungs- und Einsichtsverfahren bei Bebauungsplänen und sonstigen Projekten konzentriert. Wer wissen will, ob

das eigene Grundstück in einem Bebauungsplan liegt und welche Festsetzungen dort gelten, bekommt auf Knopfdruck dazu die gewünschten Informationen. In einem angrenzenden Bereich stehen Fachleute vor allem aus dem Baurechtsamt für die erste Klärung von Bauanträgen zur Verfügung: Was ist zulässig, passt das Traumhaus in das Baugebiet, welche Bedingungen müssen für die gewünschte Genehmigung erfüllt sein? Mit dieser Fachberatung aus einer Hand sollen Wege und Verfahren bis zur eigentlichen Bearbeitung und Genehmigung eines Bauvorhabens deutlich verkürzt werden.

Start Anfang kommenden Jahres

Voraussichtlich Anfang nächsten Jahres soll das „Beratungszentrum Bauen“ vor allem mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Baurechtsamts seine Arbeit aufnehmen. Im Baurechtsamt werden jährlich rund eintausend Bauanträge bearbeitet und entschieden – vom Einfamilienhaus bis zum Großprojekt.