

# Lofts in bester Lage

Jetzt entscheidet Breisach über das Areal „ALTER WINZKELLER“

Jahrzehnte war das kostbare Brachland in den Augen vieler ein Schandfleck: Jetzt soll das Areal „Alter Winzkerkeller“ bebaut werden. Am Dienstag entscheidet der Breisacher Gemeinderat über den Abbruch der Gebäude. Und damit über die Zukunft der Stadt.

SIGRUN REHM

„Das ist ein ausgesprochen interessantes Projekt, das genau in die städtebauliche Philosophie der Zeit passt“, sagt der Freiburger Stadtplaner und Architekt Bernd Fahle, der den Bebauungsplan für das Areal „Alter Winzkerkeller“ ausarbeitet und das Vorhaben als Moderator begleiten soll. Seit eine urbane, gut verdienende Klientel, die edle Materialien und gute Aussichten zu schätzen und zu bezahlen weiß, zurück in die Innenstädte drängt, sei ein solches Grundstück ein Glücksfall für eine Gemeinde, sagt Fahle: „Wenn das städtebaulich gut entwickelt wird, hat die ganze Umgebung etwas davon.“ Läden, Cafés und Restaurants können dann mit neuer Kundschaft rechnen, und auch die Nachfrage nach einem ordentlichen Nahverkehr steigt.

Dass das wertvolle Grundstück seit dem Auszug des Badischen Winzkerkellers Mitte der 80er Jahre brach lag, hat laut Bürgermeister Oliver Rein seine Ursache vor allem in den immensen hohen Abbruchkosten. Mindestens 1,1 Millionen Euro kostet der Abriss der alten Gebäude – eine Summe, die weder der Badische Winzkerkeller noch die Stadt Breisach jemals investieren wollten oder konnten. Die Lösung soll nun das Förderprogramm „Stadtumbau West“ bringen, mit dem der Staat die Sanierung innerstädtischer Brachen ermöglichen will. 585 000 Euro der Abbruchkosten soll demnach das Land Baden-Württemberg übernehmen, 390 000 steuert die Stadt bei. Der Badische Winzkerkeller sorgt für die innere Erschließung des 1,6 Hektar großen Grundstücks.

„Der Einsatz von Fördermitteln ist hier notwendig, ohne sie



„Wenn der Gemeinderat zustimmt, kommt es noch in diesem Jahr zu Abbruch und Baubeginn“, sagt Breisachs Bürgermeister Oliver Rein. FOTO: ZVG

geht es nicht“, sagt Roland Hecker, Projektleiter der Kommunalentwicklung der Landesbank Baden-Württemberg in Freiburg und mit dem „Alten Winzkerkeller“ seit Jahren befasst. „Die Abbruchkosten sind unrentierliche Kosten, die kein Dritter übernehmen kann.“ Ohne Förderung würden Grundstücks- und Mietpreise ins Unermessliche steigen, meint Hecker mit Blick auf die Kritik aus SPD und Umweltliste im Gemeinderat, die zwar das neue Wohngebiet begrüßen, den Grundstückseigentümer aber gern stärker in die Pflicht nehmen würden. „Der Winzkerkeller verkauft nachher das Gelände und macht den großen Reibach“, sagte der SPD-Fraktionsvorsitzende Lothar Menges bei der Gemeinderatsitzung im April laut der *Badischen Zeitung*: „Die Kosten bleiben am Steuerzahler hängen.“

## Geschosswohnungen, Lofts und Doppelhäuser

Geplant sind 160 Wohnungen, vor allem in Geschossbauweise sowie einige Lofts und Doppelhäuser. „Alle Wohnungen werden von sehr hoher Qualität sein“, sagt Stadtplaner Bernd Fahle. Im ehemaligen Lagergebäude an der Muggensturmstraße solle ein Teil der Hallen ste-

hen bleiben, entkernt und in edle Lofts verwandelt werden. Im nördlichen Teil des Areals sind neue Geschosswohnungen geplant, an der Stadtmauer will Fahle Doppelhäuser platzieren. Drei Bauträger aus der Region hätten sich bereits abgesprochen und das Gebiet unter sich aufgeteilt. Insgesamt denken man an eine „gute Mischung aus Eigentum und Mietwohnungen“, sagt der Stadtplaner.

Bürgermeister Rein ist guter Hoffnung, dass der „Schandfleck“ bald der Vergangenheit angehört: „Wenn die Bebauung kommt, ist das ein wichtiger Schritt, die Stadt würde ihr Gesicht positiv verändern.“ Darüber hinaus rechnet Rein mit steigenden Einnahmen: Mindestens 300 neue Breisacher könnten nach seinen Vorstellungen in die 160 Wohneinheiten einziehen, das bedeute ein Plus von 100 000 Euro bei den Steuereinnahmen. „Ich bin zuversichtlich, dass große Teile bald nach der Fertigstellung bewohnt werden“, sagt der Bürgermeister. Gefördert werden sollen neben dem Areal selbst auch der Bau einer sogenannten Querspange von der Kupfertor- zur Muggensturmstraße sowie ein Kreislauf in der Kupfertorstraße. 525 000 Euro sind dafür veranschlagt, auch hier muss die Stadt 40 Prozent übernehmen.

Am Dienstag soll nun der Gemeinderat, der im April mit 17 zu 5 Stimmen und einer Enthaltung dem Winzkerkeller den Zuschuss gewährt hatte, genauer über das Projekt informiert werden – und endgültig entscheiden, ob er die Mittel frei gibt.

Was den Zeitplan angeht, so hofft Stadtplaner Fahle, dass Stadträte und Winzkerkeller rasch ihre Zustimmung geben und im Juni der Aufstellungsbeschluss ergehen kann. Im Herbst oder Winter könnte dann der Bebauungsplan stehen, meint er. Oliver Rein drückt noch stärker aufs Tempo: „Wenn der Gemeinderat zustimmt, kommt es noch in diesem Jahr zu Abbruch und Baubeginn.“ Die Zeit jedenfalls läuft. Bis 2014 muss das Projekt abgeschlossen sein, das verlangt laut Kommunalentwickler Roland Hecker das Förderprogramm „Stadtumbau West“.

