



Bürgerverein
Freiburg
St. Georgen e.V.

St. Georgen – 's Dorf in der Stadt

Bürgerverein Freiburg-St. Georgen e.V. – Blumenstraße 9 – 79111 Freiburg

Martin Maier 1. Vorsitzender
Simon Rank 2. Vorsitzender
Dr. Gisela Sigrist 3. Vorsitzende

St. Georgen, Juni 2021

Offener Brief zum Bauprojekt „Umbau ehem. OBI-Baumarkt, Basler Landstraße“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Martin Horn.
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Prof. Dr. Martin Haag

**Geht das OBI-Umbauprojekt in der geplanten Dimension am Bedarf vorbei?
Diese Frage stellt sich dem Bürgerverein und deshalb fordern wir eine maßvolle und
ausgewogene Planung.**

Zum geplanten Großprojekt in der Basler Landstraße hat der Bürgerverein in seiner Stellungnahme vom 14.11.2020 an das Stadtplanungsamt im lfd. BPlan-Verfahren eine angepasste Planung eingefordert und dabei auf fünf wichtige Punkte abgehoben:

- Verträglicheres Maß der Bebauung
- Ausgewogener Wohnungsgrößenmix
- Anschaulichere Darstellungen des Projektes
- Der exponierte Lage gerecht werdende äußere Gestaltung
- Beteiligung des Freiburger Gestaltungsbeirats

die im weiteren Verfahren beachtet werden sollen.

Zwischenzeitlich sind 7 Monate vergangen, der BV wurde von betroffenen Anliegern angeschrieben und der Gestaltungsbeirat hat das Bauprojekt in einer ersten Sitzung behandelt und verschiedene Nachbesserungen eingefordert. Dabei wurde bisher leider überhaupt nicht auf für St. Georgen wichtige Aspekte, wie z.B. die Dimension des Projektes eingegangen.

In dieser Situation, in der weiterhin für St. Georgen wichtige Fragen noch völlig offen sind, sieht es der Bürgerverein, der grundsätzlich eine geplante Mischung von Wohnen und Gewerbe an dieser Stelle begrüßt, als notwendig an, mit diesem offenen Brief an die Verwaltung, Fraktionen und Medien die St. Georgener Forderungen und Fragen öffentlich zu machen.

1. Dimension des Projektes, Anpassung an Stadtteilumgebung, Städtebauliches Konzept:

Nach Abbruch eines Gewerbegeschosses und Aufstockung mit 4 Wohngeschossen liegt das Bauprojekt deutlich über dem Rahmen der angrenzenden Wohnbebauung. Auch die vorhandenen baulichen Abstufungen, ein für diese exponierte Stadtteileinfahrt (Basler Landstraße) und Stadteinfahrt (Guildfordallee) gutes städtebauliches Konzept, wird ignoriert.

Der geplante ungegliederte Baukörper, wie er sich in der Nordansicht ergibt, übersteigt die Maßstäblichkeit sämtlicher Wohnbauten in St. Georgen. Der BV fordert den Verzicht auf das 4. Aufsatzgeschoss und Gliederung des Baukörpers.

2. **Ausgewogene Wohnungsgrößen – Soziale Mischung – Integration in den Stadtteil - Wohnungsbau am wichtigen Freiburger Bedarf vorbei?**

Die hohe Anzahl von Klein-Appartements (lt. Beschlussvorlage fast 200, davon ca. 100 Studentenappartements) wird als zu viel angesehen. Dies gilt besonders, da in unmittelbarer Nachbarschaft bereits viele Kleinwohnungen vorhanden sind und aktuell weitere in den Boardinghäusern entstehen. Bei solch einer verdichteten Bebauung ist ganz besonders auf eine gute soziale Mischung der Bewohnerschaft zu achten. Dies kann nur gelingen, wenn die für Familien mindestens erforderlichen Drei – und Vier-Zimmerwohnungen auch in relevanter Anzahl geschaffen werden. Lediglich eine Vermehrung der Zwei-Zimmerappartements führt hier nicht zum erforderlichen Ziel.

3. **Anschaulichere Darstellungen - Visualisierungen zur Beurteilung notwendig.**

Die bisher offengelegten Unterlagen (Ansichten, Grundrisse und Schnitte) sind für den Laien schwer begreifbar und geben z. B. nicht überall die ganze Realität wieder. Für den Laien ist dies irreführend. Wesentlich anschaulicher, aber sehr unvollständig und damit für die städtebaulich Einordnung des Projektes nicht aussagefähig, ist die vom Investor erstellte Visualisierung in der BZ vom 29.09.2020, da diese ohne das gewerblich weiter genutzte Sockelgeschoss in großer Höhe über dem Straßenniveau erstellt wurde.

Um den Bürgerinnen und Bürgern schon jetzt einen Eindruck von der Dimension des geplanten Projektes zu geben hat der BV in eigener Regie Visualisierungen erstellt, um das Projekt in der vorhandenen Umgebung sichtbar zu machen (s. Anlage).

Der BV fordert weiterhin, dass im weiteren Verfahren entsprechende realistische und leichter verständliche Visualisierungen vorgelegt werden, damit die geplante neue Baumassenverteilung bzgl. ihrer städtebaulichen Auswirkung von der betroffenen Bürgerschaft ausreichend eingeschätzt werden kann.

4. **Exponierte Stadtteil- und Stadteinfahrteinfahrt verlangen hohe Gestaltungsansprüche.**

Wegen der Lage an dem für St. Georgen wichtigen Ortseingang (Basler Landstraße) und der für Freiburg zentralen Stadteinfahrt-Süd (Guildfordallee) ist es neben der nötigen Maßstäblichkeit, auch notwendig auf eine gute Fassadengestaltung, die auch das dortige Erdgeschoss einschließt, zu achten. Um die Qualität der Gestaltung zu sichern, ist es notwendig die abgestimmte Fassadengestaltung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als verbindliche Gestaltungssatzung beizufügen.

St. Georgen wehrt sich nicht gegen einen Umbau, fordert jedoch eine dem Stadtteil und der Örtlichkeit entsprechende maßvolle und qualitätsvolle Planung mit einem wesentlich ausgewogeneren Wohnungsmix.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Maier

1. Vorsitzender Bürgerverein FR-St. Georgen e.V.