

# Freiburg klotzt im Dreisamtal. So soll es in Neuhäuser bald aussehen

**Kappel (u.)** Die Ortschaftsräte von Kappel und der Gemeinderat von Freiburg haben im Vorfeld der Planungs- und Sanierungsverfahren diese in vielerlei Hinsicht außergewöhnliche Bebauung abgesegnet.

Ein Modell mit Häuschen im Würfelzuckerformat war alles, was als mögliche Bebauung vorgestellt wurde. Unklar war zu diesem Zeitpunkt, dass das ländlich geprägte Ortsbild einer großstädtisch kompakten Bebauung weichen soll. Ignoriert wurde der Wunsch der Bürger, eine Visualisierung über die wirkliche Ortsituation herzustellen. Warum? Gerade die Bewohner von Neuhäuser im Umfeld des Bebauungsplans waren nicht gegen eine angemessene Bebauung jedoch schon immer gegen eine extreme Verdichtung mit alles überragenden Wohnblöcken.

Der Bürgerverein hat deshalb

durch einen Profi eine Visualisierung erarbeiten lassen. Diese orientiert sich an dem öffentlich zugänglichen Bebauungsplan. Sie gewährleistet eine maßstabsgerechte Einbindung in die vorhandene Bebauung. Über das Ergebnis (siehe Bild) kann sich jeder seine eigenen Gedanken machen. Fakt ist, dass bei einer solchen Bebauung das Ortsbild von Neuhäuser vollkommen ignoriert wird. Das Landschaftsbild des südlichen Dreisamtals wird in erheblichem Maße zerstört.

Der Bürgerverein bezweifelt, ob den Ortschafts- und Gemeinderäten in Kappel und Freiburg die Auswirkungen einer solchen Planung bekannt bzw. bewusst war, interessiert sie die Konsequenzen?

In der brandaktuellen Gemeinderats-Vorlage für die westliche Ziegelmattestraße (Bebauungsplan

Drucksache BA-14/005, Homepage Stadt Freiburg v. 26.2.2015) fordert Amtsleiter Jerusalem für Neuhäuser: „...eine Bebauung, die sich in Art und Maß an der vorhandenen Bebauung orientiert, sich außerdem sensibel mit der exponierten Lage innerhalb des Orts- und Landschaftsbild auseinandersetzt und einfügt...“

Die Bürger von Neuhäuser fordern, dieses städtebauliche Ziel auch für den Bebauungsplan östlich der Ziegelmattestraße anzuwenden.

Die Anwohner fragen: Warum muss ein Investor beim Bebauungsplan Ziegelmattestraße für 5 Einheiten die Kosten für Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Kindergartenbau bzw. -plätze, Plätze für Kleinkindergruppen usw.)

übernehmen? Warum verzichtet man darauf bei einem Investor, der 150 Einheiten (ca. 500 Einwohner) erstellt? Trotz des zu erwartenden hohen Gewinns (s. Kasten) erspart man diesem Investor aus Kostengründen die sog. Infrastrukturabgaben (z.B. geförderter Wohnbau, Kindergartenplätze usw.). Die Anwohner fordern nach wie vor die ursprüngliche 2-geschossige Bebauung mit Attika.

Bemängelt wird weiter, dass nur eine Sanierungskosmetik betrieben werde. In der Umgebung des Baugebietes bliebe die giftige Altlast unberührt und gefährde dann immer noch durch kontaminiertes Regen- und Grundwasser das Neubaugebiet bis in die Keller. Weiter wird gefordert, besonders den Problempunkt Standsicherheit endlich zu klären. Gutachten aus den 80er hält der BVN für ungeeig-

net? Wer übernimmt die Haftung im Falle einer Schlammlawine – 3 Schlammlawinen gab es bereits!

Wer übernimmt bei einem Bruch der Stauwand im alten Bergstollen die Folgekosten, die ca. 2.000 t Wasser anrichten können. Wer übernimmt die Verantwortung bei einem Sanierungsabbruch wegen unvorhergesehener Kostenexplosion oder gar Insolvenz (s. Insolvenz der Planungs- und Projektgesellschaft Dr. Eisele mbH, Rottenburg, 2015 – 2009 hieß es noch in der Gemeinderatsvorlage BA-09/009 „...für die Aufgabe (d.h. Sanierung/Projektentwicklung) konnte ein kompetenter und erfahrener Partner gefunden werden...“).

Der Bürgerverein hegt die Hoffnung, dass dies nicht der Anfang einer unseligen Entwicklung sein könnte, die den Charakter des Dreisamtals unwiderbringlich zerstört.

## Eine Modellrechnung zur jetzigen Planung ergäbe folgende Zahlen:

Verkaufserlöse (angenommener Verkaufspreis 3.860 €/qm Wohnfläche)	
16.850 qm x 3.860.- €	65.000.000.- €
200 TG-Plätze x 12.000.- €	2.400.000.- €
Gesamteinnahmen:	67.400.000.- €
Ausgaben:	
16.850 m <sup>2</sup> x 2.200 €/qm Wohnfläche in KFW 70	37.000.000.- €
Sanierungskosten/Erstellungskosten usw.	10.000.000.- €
<b>Gewinn</b>	<b>20.400.000.- €</b>