

Wohnbau Baden

# „Baulücken werden gefüllt“

Interview mit Klaus Ruppenthal, dem Vorstand der Wohnbau Baden AG, die das Zähringer Gebiet Vodere Poche mit fünf Häusern bebauen will. Das Bauvorhaben hat für erhebliche Unruhe bei den Anwohnern gesorgt.



Das Baugebiet Vordere Poche in Zähringen: Die geplante Bebauung durch die Wohnbau Baden AG sorgt bei Anwohnern für Unruhe. Die Stadt Freiburg hat jedoch die Baugenehmigung erteilt, das Bauvorhaben kann beginnen. Fotos: WOBAG

**M**it dem Baugebiet Vordere Poche ist die Freiburger Wohnbau Baden AG (WOBAG) dabei, ein umstrittenes Wohnbauprojekt zu realisieren. Im Interview erklärt WOBAG-Vorstand Klaus Ruppenthal, warum er eine andere Zufahrt zu den Neubauten nicht für möglich hält.

**Stadtmagazin:** Es gab im Februar eine Infoveranstaltung des Baurechtsamtes zum Bauprojekt Vorderer Poche in Zähringen. Der Bürgerverein Zähringen ist mit dem Ergebnis jedoch nicht zufrieden. Stehen Sie in Kontakt mit dem Bürgerverein?

**Klaus Ruppenthal:** Ich habe mit Herr Männer, dem Bürgervereinsvorsitzenden, am gleichen Abend gesprochen und ihm angeboten, dass wir uns zusammen setzen und über diese Dinge sprechen. Zwischenzeitlich ist dann aber ein weiterer Zeitungs-Artikel über die Mitgliederversammlung des Bürgervereins erschienen, wo Herr Männer wiederum in ähnlicher Weise mit negativen Äußerungen über uns zitiert wird. Daraufhin habe ich ihm geschrieben und daran erinnert, dass ich ihm ja ein Gespräch angeboten hatte. Ich habe aber auch geschrieben, dass ich eine sachliche und keine emotionale Diskussionsführung möchte. Bislang hat weder Herr

Männer noch der Bürgerverein darauf reagiert.

**Stadtmagazin:** Es gibt auch ein Schreiben der Anwohner der Vorderen Poche, die sich um die Verkehrssituation bei den beengten Straßenverhältnissen sorgen. Wie stehen Sie dazu?

**Klaus Ruppenthal:** Eine andere Zufahrt zu den Neubauten funktioniert technisch nicht. Wir haben dort so einen Höhenversprung von der Pochgasse hinauf zu unserem Grundstück, dass dies nur mit einem Autoaufzug machbar wäre. Die Straße ist einfach zu steil.

**Stadtmagazin:** Ist es nicht möglich, die Straße nach oben zu winden?

**Klaus Ruppenthal:** Dann müsste man das bestehende Gebäude an der Pochgasse, das uns übrigens nicht gehört, abbrechen. Man muss sich das vorstellen, das ist eine ernsthafte Forderung von ein paar Anwohnern. Mit der Begründung, dass dieser Grundstückseigentümer ja schließlich seine dahinter liegenden Grundstücke verkauft hat. Die enge Straßensituation ist historisch bedingt. Sie hat aber auch andere Anwohner nicht daran gehindert, dort oben zu bauen. Nun haben auch andere Bauabsichten und würden diese gerne realisieren. Und was man sich selber einmal erarbeitet hat, muss man dann vielleicht auch anderen gewähren.

**Stadtmagazin:** Für die, die dort schon längere Zeit wohnen, wird sich mit Ihrem Bauvorhaben ein Idyll verändern...

**Klaus Ruppenthal:** Dort oben, direkt an der Vorderen Poche, gibt es noch ein weiteres Grundstück, das bislang unbebaut ist. Wenn dort mal jemand bauen will, wird man ihm das auch nicht verwehren können. Das sind Baulücken, die nach und nach gefüllt werden, was ja auch politisch gewollt ist.

## Firmeninfo

### Wohnbau Baden AG

Die WOBAG wurde 2010 gegründet und beschäftigt acht Mitarbeiter sowie einen Azubi. Die Firma mit Sitz im Komturm, Karlsruher Straße 3, ist regional in Freiburg und Südbaden tätig und Mitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband Baden-Württemberg.



**Stadtmagazin:** Der Bürgerverein meint jedoch, das Bauvorhaben sei rechtlich nicht zulässig, weil es im Außenbereich liege. Ist das so?

**Klaus Ruppenthal:** Das hat die Stadt anders gesehen. Sie hat das Gebiet dem Innenbereich zugeordnet und die Baugenehmigung erteilt.

**Stadtmagazin:** Der Bürgerverein wünscht sich, dass das Bauvolumen reduziert wird. Werden Sie darauf eingehen?

**Klaus Ruppenthal:** Wir haben mit der Stadt das Bauvolumen und die Höhengensituation noch einmal besprochen und bei einem Gebäude daraufhin die Höhe etwas zurückgenommen.

**Stadtmagazin:** Um wieviel?

**Klaus Ruppenthal:** Um 20 Zentimeter.

**Stadtmagazin:** Was bringt das?

**Klaus Ruppenthal:** Es geht darum, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt. Die Höhe der umliegenden Gebäude wird gemessen und dann wird geschaut, ob das geplante Gebäude sich hier einfügt, auch unter Einbeziehung des Hangs.

**Stadtmagazin:** Das Gefälle bei der Zufahrt über das Grundstück in der Pochgasse beträgt 18 Prozent. Ist das zu steil?

**Klaus Ruppenthal:** Die Verordnung bei Tiefgaragen-Zufahrten zum Beispiel besagt, dass diese maximal 15 Prozent Gefälle haben dürfen. Eine sehr steile Zufahrt verursacht oft Probleme, zumal im Winter.

**Stadtmagazin:** Die Vordere Poche ist ja sehr schmal und lässt Begegnungsverkehr nur schlecht zu. Außerdem ist kein Gehweg vorhanden. Daraus ergibt doch ein erhöhtes Gefährdungspotential?

**Klaus Ruppenthal:** Die Situation dort ist ja jetzt schon eng. Durch unser neues Bauvorhaben wird es zu einer ganz geringen Zunahme an Individualverkehr kommen. Wir bauen nur fünf Häuser – ein Doppelhaus und drei Einfamilienhäuser – und mussten nach dem Baurecht pro Bauplatz nur einen Stellplatz einplanen. Wir haben aber für jedes Haus zwei Stellplätze vorgesehen. Es werden also maximal zehn Fahrzeuge hinzu kommen und die fahren ja nicht alle auf einmal los.

**Stadtmagazin:** Und wie sieht es in der Bauphase aus?

**Klaus Ruppenthal:** Da müssen wir unser Augenmerk darauf legen. Wenn beispielsweise die Erdarbeiten laufen, fahren die

## » WIR NEHMEN DIE SORGEN DER ANWOHNER DER VORDEREN POCHE ERNST.“

*KLAUS RUPPENTHAL, WOBAG-VORSTAND*

Lastwagen hin und her. Da müssen wir Sorge tragen, dass in dieser Zeit nichts passiert, und das nehmen wir auch ernst. Wir sind da mit dem Garten- und Tiefbauamt der Stadt in Kontakt und erarbeiten gemeinsam einen Plan.

**Stadtmagazin:** Wie kann hier mehr Sicherheit gewährleistet werden?

**Klaus Ruppenthal:** Durch eine temporäre Ampelregelung zu Beispiel. Und alle beteiligten Bau- und Handwerksunternehmen sowie die Fahrer werden natürlich zudem auf die besondere Situation dort hingewiesen. Dann geht das auch, die Straße ist an der engsten Stelle 3,20 Meter breit.

**Stadtmagazin:** Wie lange wird die Bauphase dauern?

**Klaus Ruppenthal:** Für die Erschließung rechnen wir mit etwa vier bis fünf Monaten Bauzeit. Die Rohbauphase wird fünf bis sechs Monate dauern, dann ist das Größte erledigt.

**Stadtmagazin:** Können Sie denn die Ängste und Sorgen der Anwohner nachvollziehen oder ist das für Sie ein Luxusproblem?

**Klaus Ruppenthal:** Ich kann das nachvollziehen, das ist keine Frage. Wir nehmen die Sorgen der Anwohner auch ernst und wir werden versuchen ihnen Rechnung

# Fenster und Haustüren



Das sind Bernd und Timo  
**ZWEI MÄNNER**  
auf die Sie nicht  
**NUR**  
beim Montieren von Haustüren und  
Fenster zählen können,  
**FÜR SIE**  
machen wir die Baustelle anschließend  
auch noch richtig sauber.  
**ALLEINE**  
lassen wir Sie erst wieder, wenn  
alles perfekt ist.



Leonhard Paul GmbH  
79108 Freiburg  
+49 (0) 7 61 - 55 93 10  
info@paul-fenster.de  
www.paul-fenster.de

zu tragen, im Rahmen unserer Möglichkeiten.

**Stadtmagazin:** Glauben Sie, auf der Informationsveranstaltung konnte das der Bevölkerung vermittelt werden?

**Klaus Ruppenthal:** Das war ja eine Informationsveranstaltung der Stadt gewesen, wo wir in erster Linie zugehört, aber auch Fragen beantwortet haben. Auf so einer Veranstaltung geht es sehr emotional zu. Da werden oft auch gute Argumente nicht gehört. Auf der einen Seite haben wir Wohnungsnot, auf der anderen Seite haben wir die individuellen Interessen der Anwohner. Das ist überall so, nicht nur in Freiburg.

**Stadtmagazin:** Kommt es vor, dass Anwohner bei Ihnen anklopfen und das Gespräch suchen?

**Klaus Ruppenthal:** Das gibt es schon. Wir versuchen auch im Vorfeld mit den Nachbarn zu sprechen, wir wissen ja, dass die Bauarbeiten eine Belastung sind. Es lässt sich aber eben nicht vermeiden.

**Stadtmagazin:** Auch Ihr Bauprojekt Rötbeckweg hat für Unruhe gesorgt...

**Klaus Ruppenthal:** Das ist auch eine enge Straße, was die Bauphase eben auch nicht leicht gemacht hat. Dort haben wir einen rechtskräftigen Bebauungsplan, an den wir uns halten müssen.

**Stadtmagazin:** Wenn man Ihr Bau-Modell Rötbeckweg anschaut, stehen die Häuser ganz schön eng...

**Klaus Ruppenthal:** Es gibt ein großes Baufenster, das wir ausnutzen, ohne die

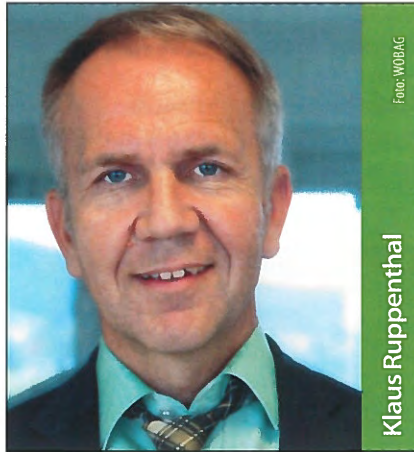


Foto: WOBAG

Klaus Ruppenthal

maximale Ausnutzung zu überschreiten. Das hätte man vielleicht auch anders lösen können, das ist schon richtig. Aber dann hätte man vielleicht eine Riegelbebauung entlang der Straße geschaffen, was auch nicht unbedingt besser gewesen wäre. Es ist auch ein bisschen früh, eine Bewertung des Bauvorhabens vorzunehmen. Warten Sie mal ab, bis es fertig ist, dann sieht es auch anders aus. Es kommen ja noch die Anschüttungen und Terrassierungen für die Außenanlagen,

da werden die Häuser in einem ganz anderen Licht erscheinen.

**Stadtmagazin:** Ist es richtig, dass von 14 Wohnungen nur noch drei zu kaufen sind?

**Klaus Ruppenthal:** So ist es. Und es ist ja auch die Frage, was ist eng? Für Freiburger Verhältnisse ist es dort normal. Wir haben eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Wenn man in Neubaugebiete hinein geht, findet man oft Geschossflächenzahlen von 1,2 bis 1,6. Dort geht es in die Höhe. Bei uns werden bei weitem keine 40 Prozent der Grundstücksfläche überbaut.

**Stadtmagazin:** Sind die Zähringer besonders empfindlich?

**Klaus Ruppenthal:** Weiß ich nicht. Früher hat man vielleicht anders, aufgelockerter gebaut, aber damals haben die Grundstücke eben auch nicht so viel Geld gekostet. Heute kann sich solche Grundstücke mit Einfamilienhaus in der Stadt eigentlich kaum ein Mensch mehr leisten. Und selbst auf dem Land ist es schwierig geworden. Da ist maximal noch das Reihen- oder Doppelhaus machbar, und sonst geht es eben nur über die Eigentumswohnung, wenn man sich Eigentum schaffen will.

**Stadtmagazin:** Bei all den Herausforderungen – ist Ihre Arbeit eher spannend oder beschwerdend?

**Klaus Ruppenthal:** Wenn sie beschwerdend wäre würde ich sie nicht machen (lacht.)

Zur Person

### Klaus Ruppenthal, Vorstand der WOBAG

Der 51-jährige Klaus Ruppenthal ist seit über 25 Jahren im Wohnungsbau in Freiburg tätig. Er ist Mitgründer der Wohnbau Baden AG (WOBAG), außerdem Vorstandsmitglied im Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg mit rund 180 Mitgliedsunternehmen.

*Interview: Barbara Breitsprecher*

Markisen  
Beschattungen  
Jalousien  
Rollos  
Plisseevorhänge  
u.v.m.

seit  
1900

Am Stollen 10  
Gutach/Bleibach  
t 07685/91058-0  
www.deco-point-mayer.de

Öffnungszeiten  
Mo – Fr: 9.30 bis 18.30 Uhr  
Sa: 9.30 bis 16.00 Uhr

Schausonntag 14–17 Uhr  
keine Beratung, kein Verkauf

DECO-P • INT  
mayer

ideen im raum