



Die Bahnhofsmeiße süd

Das Hundertmillionendollar-Baby

Das Tauziehen der Stadt mit der Deutschen Post wegen des Flächenbedarfs für eine vierspurige Heinrich-von-Stephan-Straße, der Baufortschritt auf dem vom Moser-Bauunternehmen gekauften Postgelände an der Basler Straße, die überarbeitete Planung der Strabag auf dem Expressgutgelände: Ganz so reibungslos geht auch die Entwicklung der großen Bahnhofsmeiße Süd mit einem gesamten Investitionsvolumen von weit über 100 Millionen Euro nicht vonstatten. Bis die Meiße fertig ist, werden noch mindestens zehn Jahre ins Land ziehen.

Vor 20 Jahren war das Bahnhofsviertel ein zuweilen schmutziges, zuweilen schnuckeliges Quartier, heute stehen Hauptbahnhof und das Konzerthaus samt Dorint-Hotel, die Bismarckallee wurde millionenschwer umgebaut und nun nehmen Bauunternehmen und Stadtplaner die Bahnhofsmeiße Süd ins Visier. Die Meiße soll sich vom Bahnhof übers Expressgutgelände südlich des Busbahnhofs bis hin zum Basler Tor ziehen. Das Herzstück ist der vierspurige Ausbau der Heinrich-von-Stephan-Straße – das Projekt 28940, geplant von der BPI Consult im Stühlinger. Nach aktueller Planung müssten hierfür an der Straße das alte Fernmeldeamt (im Volksmund das Reha-Haus), das inzwi-

schon Moser-Bau gehört, und das alte rote Postgebäude mit der Briefzustellung abgerissen werden. Die Stadt braucht das Gelände für den Straßenbau und verhandelt deswegen auf der einen Seite schon lange mit der Post und auf der anderen mit dem geschäftsführenden Gesellschafter von Moser, Volker Lüdke – bisher in beiden Richtungen jedoch ohne Ergebnis. Mit der Post wurde anfangs die große Lösung anvisiert: Die Post sollte nicht nur mit dem Briefzentrum, sondern auch mit dem dahinter liegenden Paketzentrum auf ein von der Freiburger Wirtschaft, Touristik und Messe GmbH (FWTM) angebotenes Grundstück unweit des Briefzentrums in Hochdorf umziehen.

„Die Verhandlungen sind aber an den hohen Forderungen gescheitert“, erklärt Baubürgermeister Matthias Schmelas im Gespräch mit chilli. 6,8 Millionen Euro wollte die Post für die Verlegung, einen Neubau und für die Mehrwegkosten für zehn Jahre haben. Uninteressant. Deswegen wird nun über die kleine Lösung geredet. Demnach wird nur die rote Briefzustellung abgerissen und auf einem hinteren Teil des Areals neu aufgebaut. Nach aktueller Schätzung würde dies 3,6 Millionen Euro verschlingen, inklusive des 800.000 Euro teuren Grundstücks. Für das gesamte Projekt

„Vierspurige Heinrich-von-Stephan-Straße“ sind derzeit anhand einer groben Planung 7,4 Millionen Euro veranschlagt. 70 Prozent der zuschussfähigen Bau- und Grunderwerbskosten sollen vom Land kommen. 2007 rollen die ersten Bagger an, 2009 soll die Straße ausgebaut und damit die Voraussetzung für die Sperrung des Rotteckrings für den Autoverkehr geschaffen sein.

Expressgutgelände: Hier wird die Strabag Projektentwicklung GmbH bauen, die in Freiburg etwa das Cinemaxx und das Einkaufszentrum „ZO“ auf dem Alten Messplatz errichtet hat. Niederlassungschef Thomas Hohwieler will auf dem 10.000 Quadratmeter großen Grundstück für insgesamt 45 Millionen Euro einen modernen 20 Meter hohen und mehr als 200 Meter langen Büro- und Dienstleistungskomplex mit rund 18.000 Quadratmetern Nutzfläche bauen. Aus einem turbulenten Wettbewerb war am 14. Mai vergangenen Jahres die Architektengruppe Pfeifer, Roser, Kuhn als Sieger hervorgegangen. Nach intensiven Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt, die ein Zurückrücken und eine



Glas und weiß-grauer Klinker: Die Strabag setzt bei der Bebauung am Expressgutgelände auf moderne Architektur. Das Baufenster soll dem Höllentäler und dem Blick freie Fahrt in den Stühlinger ermöglichen.
Quelle: Strabag Freiburg
© wilkdesign.de



Foto: Hockenjos

stärkere Gliederung der Gebäude zur Folge hatten, wird hier der erste Spaten wohl nicht mehr wie geplant noch in diesem, sondern erst im Frühjahr 2006 in den Boden gerammt. Der umstrittene 40 Meter hohe Turm bleibt vorerst im Planungsstadium. Die Büroblocks wurden in zweimal drei statt nur zwei Einheiten gegliedert und sollen mit verglasten Treppenaufgängen und Stegen verbunden werden. In der Verlängerung der Belfortstraße wird es ein Wind- und Blickfenster in den Stühlinger geben. Durch das Gelände fließt, bisher zugebaut, der Gewebesch Bach Süd, und den will Hohwieler womöglich heben, um eine schöne Atmosphäre hinzubekommen: „Wir werden mit dem Bach spielen, wir wissen nur noch nicht genau wie.“

Neue Vermarktungswege: Im Sommer 2007 sollen die ersten Mieter einziehen, darunter aller Voraussicht nach im südlichen Kopfgebäude auch ein Hotelier, der in Bahnhofsnähe Betten zu günstigen Preisen anbieten will. Hohwieler hat weitere Mietanfragen für größere Ladenflächen auf dem Tisch. Bei der Vermarktung soll ein von den Darmstädter Computertüftlern von Maila Push GbR entwickeltes, so genanntes Faciliator-Programm helfen, mit dem sich Mieter dreidimensional ins Gebäude begeben, Raumzuschnitte festlegen und sogar aus einem x-beliebigen Fenster nach draußen gucken können. Aus diesem Material will Hohwieler einen Animationsfilm produzieren lassen, der, wenn möglich, auf dem Gelände öffentlich gespielt werden soll. Die Meile endet am anderen Ende auf dem ehemaligen Postgelände an der Basler Straße, auf dem nun von Moser Bau als erster Merkstein das verlinkerte Höl-

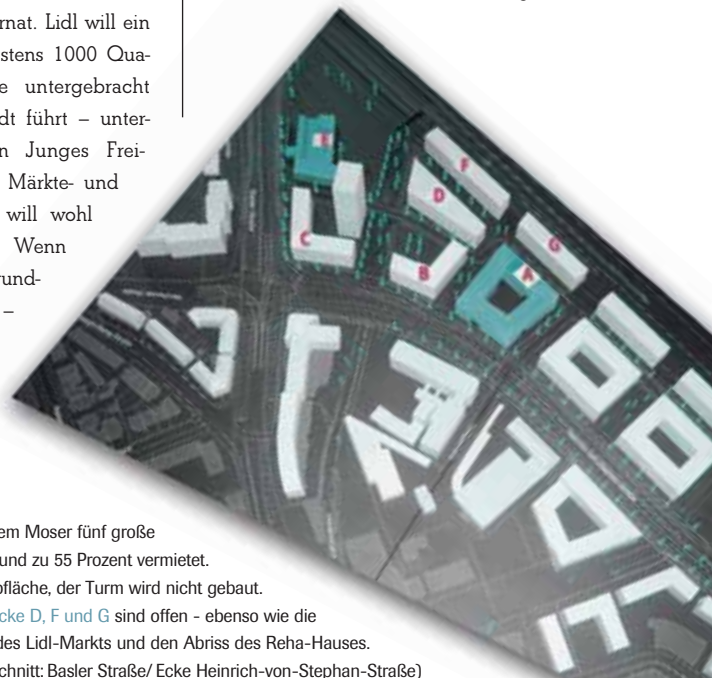
derle-Carré realisiert wurde (das in städtischen Unterlagen auch mal als „Hölderlin Caree“ geführt wird, doch das Areal ist nicht etwa nach dem berühmten Romantiker benannt, sondern nach dem Bach, der durchs Gelände läuft). Hier entstehen bei idealer verkehrlicher Anbindung (Bus, Stadtbahn- und bald auch S-Bahn-Haltestelle) weit über 20.000 Quadratmeter Flächen für Büros und Dienstleistungen. Jetzt baut Moser das zweite von insgesamt fünf Bürohäusern (Block B, siehe Modell). Dies wird die Landesversicherungsanstalt Baden-Württemberg komplett kaufen.

Kein Bordell: Auf dem Areal wäre auch die einzige vom Freiburger Gemeinderat genehmigte Ansiedlung eines dritten Bordells in der Stadt (außer Wiesentalstraße 15 und Tullastraße 79) drin gewesen, aber das hätte für Moser-Geschäftsführer Volker Lüdke so gar „nicht zu der hochwertigen Fläche gepasst“, weswegen er einfach zwei nicht ganz so interessante Flächen (F und G) hinzugekauft hat, auf denen noch keine Nutzungen festgelegt sind. Seit einem Jahr gibt es zudem wegen der Ansiedlung eines Lidl-Marktes (Block E) nicht eben harmonische Abstimmungsgespräche zwischen Moser und dem Baudezernat. Lidl will ein Gebäude, in dem mindestens 1000 Quadratmeter Verkaufsfläche untergebracht werden können. Die Stadt führt – unterstützt von der Fraktion Junges Freiburg/Die Grünen – das Märkte- und Zentrenkonzept an und will wohl maximal 900 erlauben. Wenn Lidl am Ende vom Grundstückskauf abspringt – nach chilli-Informationen soll schon über 1500 Quadratmeter

verhandelt worden sein – und Moser das Gelände deswegen nicht bald verkaufen kann, ist nicht auszuschließen, dass es auch bei der Entwicklung von Block C für die Stadt nicht gerade leichter wird, Moser davon zu überzeugen, den für den Straßenbau benötigten Streifen mit dem Reha-Gebäude (hier arbeiten bis zu 80 behinderte Menschen) freizumachen: Denn nicht zuletzt hat die Firma aus Merzhausen bei der Renaturierung des Hölderlebachs tief in die Tasche gegriffen, der das erquickende Herzstück des Areals ist. Diesen Streifen braucht aber das Baudezernat, um die Heinrich-von-Stephan-Straße so zu verbreitern, dass die Vokabel Bahnhofsmühle auch wirklich mit Inhalt gefüllt wird.

Perlenschnur von Baugruben: Überleben wird ein Haus, das städtebaulich zu den skurrilsten Szenen in ganz Freiburg gehört: Das Gebäude des Motoren-Instandsetzers Jürgen Manser (über den wir im Juni 2004 berichtet haben), das vor dem raumgreifenden und architektonisch gelungenen Interchalet der Strabag eigenartig aufmüpfig aussieht. Die vierspurige Trasse geht gerade so eben an Mansers mit einer Harley verzierten Werkstatt vorbei.

Lars Bargmann



Sogar ein Atomschutzbunker befindet sich auf dem Postareal, auf dem Moser fünf große Häuser baut: **Block A** (Hölderle-Carré) ist fertig und zu 55 Prozent vermietet. In den **Block B** zieht die LVA ein, **Block C** hat 6500 Quadratmeter Bürofläche, der Turm wird nicht gebaut. In **Block E** möchte Lidl einziehen, die Pläne für die **Blöcke D, F und G** sind offen - ebenso wie die Verhandlungen mit der Stadt über die Größe des Lidl-Marktes und den Abriss des Reha-Hauses.

(Ausschnitt: Basler Straße/ Ecke Heinrich-von-Stephan-Straße)

Quelle: Modell Moser Bau