



Verkauft sich plötzlich: Das Dichterviertel an der Waldstraße im Nordosten Radebeuls. Hier wird jetzt ein Grundstück nach dem anderen bebaut.

Foto: Norbert Millauer

Bauland knapp geworden

Doch die Bevölkerungszahl in Radebeul soll weiter wachsen. Wo können dann neue Wohnungen entstehen?

VON PETER REDLICH

Es gibt keinen großen Bauplatz mehr in Radebeul. Die Stadt ist zugebaut. Und dennoch drängen Bau- und Kaufwillige in die Stadt. Viel Grün, die Weinberge, mehr Ruhe als in Dresden, ausreichend Kindergartenplätze, gute Schulen und trotzdem Autobahn- und Flughafenänahe – das lockt in die lebenswerte Stadt.

Noch wird gebaut. Im Viertel an der Waldstraße an der Stadtgrenze zu Dresden, im neuen Wohnbaugbiet an der Winzerstraße, Ecke Dr.-Rudolf-Friedrichs-Straße und an der Fabrikstraße im Westen der Stadt. Doch die Flächen sind fast vollständig vergeben.

An der Waldstraße geht es jetzt wie das Brelzbacken. Nachdem anfangs die Grundstücke nur schleppend verkauft werden konnten, wird jetzt an allen Ecken und Enden gebaut. Grundstücksgrößen ab 280 Quadratmeter für Doppelhaushälften und ab 500 Quadratmeter für Einfamilienhäuser werden hier für Familien bebaut. Der Versuch, hier typisierte Häuser zu errichten schlug fehl, aber seitdem sich jeder sein gewünschtes Haus auf dem gekauften Grundstück errichten kann, funktioniert es auf der mit 70 000 Quadratmetern groß-

ten Baufläche der Stadt. Makler Michael Pilz verkauft hier für den Besitzer Kondor Wessels die Grundstücke. Von insgesamt 80 sind noch 17 zu haben. Der Quadratmeter kostet hier ab 220 Euro.

Hochgezogen sind die Gebäude auch in den sogenannten Winzergärten an der Winzerstraße, Ecke Dr. Rudolf-Friedrichs-Straße. Bauherr Friedrich Kozka hat gerade Richtfest gefeiert. Von 32 Wohnungen in den vier neuen Mehrfamilienhäusern und dem sanierten Haus Salem seien bereits drei Viertel verkauft, sagt er. Und das zu stolzen Quadratmeterpreisen von 3550 Euro. Nicht ganz so rasant im Verkauf, allerdings umso schneller mit dem Bau geht es an der Fabrikstraße im Westen Radebeuls voran. Die Firma VSC GmbH hat hier unter dem Titel Fürstenhöfe in einem Jahr sieben Mehrfamilienhäuser hochgezogen. 49 Wohnungen stehen ab 84 Quadratmetern und 192 000 Euro im Angebot.

Damit war es das schon mit den großen Bauflächen in Radebeul, Jörg Müller (parteilos), Erster Bürgermeister Radebeuls und zuständig für das Bauen, hat ausgerechnet, dass die Bevölkerungszahl der Stadt von diesem Jahr bis 2025 zwar nicht mehr so zügig wie bisher wachsen wird, aber dennoch um immerhin 1 200 Bürger. Heute le-

ben etwa 33 800 Einwohner in 16 170 Wohnungen. Größer werdende Familien und Zuzügler brauchen neuen Wohnraum.

Jörg Müller: „Bei einer angenehmen Belegung mit zwei Personen gibt es somit einen Bedarf von rund 600 Wohnheiten.“ Wo sollen die entstehen?

Makler und Gutachter Jens Beck sieht auch keine großflächigen Baugebiete mehr. Er setzt auf das maßvolle Schließen von Baulücken. Auf jeden Fall plädiert er dafür, den grünen Charakter der Stadt zu bewahren, nicht weitere Flächen zu versiegeln. Nur so bleibe der hohe Wert im Stadtbild erhalten.

In Teilen anders sieht das Friedrich Kozka. Der Unternehmer ist ständig auf Ausschau nach Baugrundstücken. In möglichen Entwicklungsgebieten kauft er Grundstücke, um dort Häuser zu errichten. Kozka: „Aus meiner Sicht gibt es nur noch in Richtung Zitzschewig oder an der Kötzschenbroder Straße Baulächen.“ Die neue Brücke biete für Zitzschewig eine ideale Anbindung nach Dresden.

Baubürgermeister Müller setzt, ähnlich wie Makler Beck, eher auf das Erschließen von Lücken. Er rechnet noch im Bau befindliche und noch offene Bauplätze zusammen. So sind in den Baugebieten Wald-

straße, Am Jacobstein, am Lindenweg in West, am Hausberg-/Paulsbergweg in Zitzschewig, an der Dr.-Rudolf-Friedrichs-Straße und an der Fabrikstraße (Nahmatag) noch Kapazitäten für rund 225 Wohnungen. Hinzu kommt die Umnutzung der alten Fabrik des Arzneimittelwerkes in der Gartenstraße mit zukünftig 45 neuen Wohnheiten.

Müller: „Möglich wäre Wohnungsbau auf dem Glasinvestareal an der Meißner Straße, an der Kötzter Straße am Schützenweg, auf der Gewerbebrache Goldene Krone an der Gartenstraße und auf der Brachfläche Uferstraße/Kötzter Straße.“ Dies zusammengerechnet ergibt ein Potenzial für insgesamt rund 275 Wohnheiten.

Baubürgermeister Müller sieht deshalb immer noch ausreichend Angebote für Wohnungsbau. Zumal die Stadtplaner, abhängig von der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung, bereits an einem Stadtentwicklungskonzept arbeiten. Im Klartext: Sie halten Ausschau, wo doch noch gebaut werden könnte.

Vielleicht im Ortsteil Zitzschewig? Aber darüber will heute keiner reden. Die Radebeuler Grundstückspreise sind eh schon sehr hoch.