

Pfaff und Schlauder: Sanierungssatzung soll es retten

Martin Himmelheber (him)

20. Oktober 2023



Die Pläne eines Investors, im ehemaligen Fabrikgebäude von Pfaff und Schlauder eine Flüchtlingsunterkunft einzurichten und an den Landkreis zu vermieten, sind in der Bevölkerung, im Gemeinderat, aber auch bei Haus- und Grundbesitzerverein auf starke Kritik gestoßen. Nun will die Stadt versuchen, die Pläne durch eine „Aktualisierung und Bekräftigung der Sanierungsziele“ im Sanierungsgebiet Bühlepark zu durchkreuzen. Ob das klappt, ist juristisch umstritten.

Schramberg. Oberbürgermeisterin Dorothee Eisenlohr erklärte im Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT), es gehe darum, die klaren Ziele aus der Sanierungssatzung zu bekräftigen. Diese Ziele besagten, die Stadt wolle die städtebaulichen Missstände in dem Gebiet beseitigen.

„Massive Missstände“

Stadtplaner Joschka Joos führte dazu aus, diese „massiven städtebaulichen Missstände“ seien „die bedeutenden Leerstände des ehemaligen Krankenhauses, des Personalwohnheims und von Pfaff und Schlauder“. Zudem gebe es auch Sanierungsbedarf an etlichen privaten Gebäuden. Diese Missstände schwächten den Wohnstandort Talstadt gravierend und ließen „einen ‚Trading down-Effekt‘ für die Talstadt erkennen“.

Außerdem seien eine bessere Erschließung einzelner Gebäude an der Schillerstraße und eine Verbesserung der Verkehrssituation an der Ecke Berneckstraße/Schillerstraße als Sanierungsziele genannt.

Joos verwies auf den Bauantrag des Investors, einer Singener Kanzlei, der im Juli bei der Stadt eingegangen sei und in dem die Einrichtung einer Flüchtlingsunterkunft für „ca. 200 Personen“ beantragt werde.

Dies solle in einem Gebiet erfolgen, das jetzt schon städtebauliche Missstände aufweise, so Joos. „Das bringt keine Verbesserung der Wohnsituation.“ Um das zu verhindern, soll nun in der Sanierungssatzung ausdrücklich aufgenommen werden, dass Sammelunterkünfte im Gebiet ausgeschlossen werden.

Angebote an den Kreis – Eisenlohr: Nicht zuständig

Als Vertreter der SPD-Buntspechtfraktion freute sich Mirko Witkowski, dass sich alle einig seien, dass diese Sammelunterkunft „überdimensioniert“ wäre. „Weder für die Betroffenen noch für die Anwohner ist das eine vernünftige Lösung.“

Witkowski wollte wissen, ob der Mietvertrag zwischen Kreis und Investor unterschrieben sei und fragte nach möglichen Regressforderungen. Auch wollte er wissen, ob die Verwaltung dem Kreis Alternativen anbieten könne, wenn der Plan so nicht umzusetzen sei.

Er erwähnte die Kreissporthalle, die der Kreis gegebenenfalls nutzen könnte – mit entsprechenden Auswirkungen auf die hiesigen Vereine. Es sei ganz klar, die Menschen müssten untergebracht werden. „Aber wenn nicht dort, wo dann?“

Oberbürgermeisterin Dorothee Eisenlohr, die das Landratsamt am 5. Januar 2023 über die mögliche Unterbringung von Flüchtlingen im Pfaff-und-Schlauder-Gebäude unterrichtet hatte, erklärte, sie sei vom Landkreis im Mai 2023 informiert worden, dass der Mietvertrag geschlossen sei. „Das ist unser Kenntnisstand.“

Eisenlohr verwies auf den Verantwortungsbereich des Kreises für die „vorläufige Unterbringung“ der Geflüchteten während der ersten 24 Monate. „Dafür steht das gesamte Kreisgebiet zur Verfügung.“

Alternativen

Volker Liebermann (ÖDP) sah ebenfalls die Gefahr, dass der Kreis seine Sporthalle in Sulgen nutzen müsste, falls Pfaff und Schlauder scheitert. Er fragte nach einer dezentralen Unterbringung auch in Sulgen. Er habe von Angeboten gehört.

Die Stadt sei sehr für dezentrale Unterbringung im Anschluss. „Da sind wir zuständig“, erwiderte Eisenlohr, „wir bringen es noch hin.“ Ob der Kreis die Kreissporthalle nutzen werde, wenn Pfaff und Schlauder nicht klappe, sei „ein Blick in die Glaskugel“.

Bei einer Enthaltung von Volker Liebermann stimmte der Ausschuss für die Beschlussempfehlung an den Gemeinderat, in die Sanierungssatzung ausdrücklich den Ausschluss von Sammelunterkünften aufzunehmen.



Irgendjemand hat vergessen, das Licht bei Pfaff und Schlauder auszumachen. Aufgenommen vom Seilerwegle aus nach der AUT-Sitzung am Donnerstag. Foto: him

Juristische Fragen

Zum ‚Trading down-Effekt‘ hatte sich der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins, Jürgen Bett bei der Jahreshauptversammlung geäußert. Bett hatte sich im Namen des Vereins an die Stadt Schramberg und den Gemeinderat gewandt und hier ebenfalls „eine dezentrale Unterbringung der Geflüchteten gefordert“.

Die Grundeigentümer fürchten, die Flüchtlingsunterkunft könnte die Preise für die umliegenden Immobilien unter Druck geraten lassen.

Ob die Aktualisierung und Bekräftigung der Sanierungssatzung und der – nachträgliche – Ausschluss von Sammelunterkünften juristisch Bestand haben wird, ist unter Verwaltungsfachleuten umstritten. Ein Jurist sagt der NRWZ: „Das riecht sehr nach Verhinderungsplanung.“

Der Verwaltungsgerichtshof München entschied im Jahr 2021: „Eine unzulässige Verhinderungsplanung ist gegeben, wenn eine positive Zielsetzung nur vorgeschoben wird, um in Wahrheit eine auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken.“ Ob das im Fall Pfaff und Schlauder gegeben ist, werden möglicherweise Gerichte entscheiden.

Liegen die Gutachten zu Altlasten und Denkmalschutz vor?

Es sei denn der Investor verzichtet von sich aus auf sein Vorhaben, oder es gibt andere gewichtige Gründe, wie die Altlastenproblematik oder den Denkmalschutz, die den Umbau der alten Fabrik in eine Flüchtlingsunterkunft verhindern.

Da der Bauherr entsprechende Gutachten dem Bauantrag beigelegt haben dürfte, müsste zumindest der Gemeinderat über den Inhalt der Gutachten Bescheid wissen können. Der Öffentlichkeit dürfe sie nicht einmal sagen, ob die Gutachten schon vorlägen, so Eisenlohr im August auf Nachfrage der NRWZ.