

# Bühlepark: „Mythos Enteignung“

Martin Himmelheber (him)

19. November 2020



In einem Leserbrief haben sich drei Anwohner im neuen Sanierungsgebiet Bühlepark zu Wort gemeldet. Sie fürchten, der derzeitige Park unterhalb Gut Berneck werde „fast komplett zubetoniert“, private Grundstücke würden den „Eigentümern gegen deren Willen abgenommen und umgenutzt“ und „betroffene Bürger“ seien nie zu einem gemeinsamen Gespräch eingeladen worden. Ein Ratsbeschluss, dieses Sanierungsgebiet zu starten, so die drei Leserbriefschreiber, wäre „gegen den Willen einer großen Zahl von Bürgern“.

Die NRWZ hat dazu Oberbürgermeisterin Dorothee Eisenlohr befragt. Sie betont, was derzeit vorliege sei eine „Vorbereitende Untersuchung“. Diese benötige die Stadt, „um loslegen zu können“. Es sei eine „Diskussionsgrundlage für den weiteren Prozess“.

*Lediglich „unverbindlicher Vorschlag“: Die möglichen Baufelder im roten Oval.*

Auf einem Plan hatte das Büro Kommunale Stadt Erneuerung (KSG) aus Freiburg die bestehenden Gebäude dunkelgrau, mögliche neue Häuser hellgrau eingezeichnet: „Das ist ein unverbindlicher Vorschlag der Planer“, stellt Eisenlohr klar. Der Plan besage lediglich, „grundsätzlich wäre hier ein Baufenster möglich.“ Ob auf den hellgrauen Flächen tatsächlich einmal jemand baut, ist also noch völlig offen.

## Sanierungsgebiet ist Chance für Eigentümer

Zum Thema Enteignung spricht Eisenlohr von einem „Mythos“, der immer wieder aufkomme, wenn es um Sanierungsgebiete gehe. Es gebe für die Eigentümer große Chancen durch erhebliche Sanierungszuschüsse. 14 Hauseigentümer hätten sich bereits gemeldet und wollten im Sanierungsgebiet ihre Gebäude umfangreich sanieren.

Richtig sei aber auch, dass es zwei mögliche „Nachteile“ für Private, die in einem Sanierungsgebiet liegen, gebe. Im Sinn von Transparenz habe die Verwaltung das auch immer offen dargestellt:

„Im Grundbuch wird ein Sanierungsvermerk eingetragen.“ Wenn ein Eigentümer verkaufen oder einen schuldrechtlichen Vertrag abschließen wolle, brauche er eine „sanierungsrechtliche Genehmigung“. Diese erteile die Stadt Schramberg aber regelmäßig.

Der zweite mögliche Nachteil: „Der Wert einer Immobilie kann durch bestimmte Maßnahmen steigen, hier werden Ausgleichsbeträge fällig“, erläutert Eisenlohr. Diese könnten aber in der Regel bei einem Verkauf durch den dann höheren Preis wieder „hereingeholt“ werden. Auch könnten Erschließungsbeiträge in einem Sanierungsgebiet anfallen, wenn es zuvor keine Erschließung gab. Das könnte aber auch an jeder anderen Stelle in der Stadt passieren, wenn eine Erschließung stattfindet, wo vorher keine war und ist nicht abhängig vom „Sanierungsgebiet“.

## KSG hat Gespräch gesucht

Den Vorwurf, die Stadt habe mit den betroffenen Anwohnern nicht kommuniziert, will Eisenlohr ebenfalls nicht gelten lassen. „Das kann ich so nicht bestätigen.“ Auf einen Brief einiger Anwohner habe die Stadtverwaltung im Mai 2020 ausführlich geantwortet. Im Rahmen der Vorbereiteten Untersuchung habe „die KSG alle Anwohner im Gebiet kontaktiert und befragt. Hier gab es Gesprächsangebote, die aber nicht alle nutzen wollten“, berichtet Eisenlohr.

Andererseits sei aus diesen Gesprächen mit Anwohnern der Impuls gekommen, das seit Jahren leer stehende Pfaff-und-Schlauder-Areal mit aufzunehmen.



*Pfaff-und-Schlauder-Fabrik jetzt ebenfalls im Sanierungsgebiet. Archiv-Foto: him*

Am Donnerstagabend wird sich der Gemeinderat ab 18 Uhr im Bärensaal mit dem Thema befassen.