

„Jahrhundertchance für Schramberg“

Martin Himmelheber (him)

20. November 2020



Am Ende einer langen Debatte und einer noch längeren Präsentation war das Ergebnis doch eindeutig: Bei zwei Gegenstimmen und einer Enthaltung beschloss der Gemeinderat das Sanierungsgebiet Bühlepark weiter voran zu treiben. Die Freiburger Firma Kommunale StadtErneuerung (KSG) soll das Verfahren als Sanierungsbeauftragte durchführen.

Schon während sich die Rätinnen und Räte einfanden, hatte Schrambergs Ehrenbürger Hans-Jochem Steim ein besonderes Mitbringsel auf dem Ratstisch der Verwaltung platziert: Ein Modell des Krankenhauses mit Gut Berneck aus dem Jahr 1962. Steim hatte Gut Berneck vor Jahren von der Stadt erworben und läßt es gegenwärtig renovieren.



Oberbürgermeisterin Dorothee Eisenlohr, Fachbereichsleiter Uwe Weisser und Hans-Jochem Steim mit dem Modell des Krankenhauses aus dem Jahr 1962. Foto: him

Nur Entwicklungsmöglichkeiten

Bei der Vorstellung wies Stadtplaner Bent Liebrich darauf hin, dass die in der Zeichnung zur „Vorbereitenden Untersuchung“ eingetragenen möglichen neuen Gebäude als „Platzhalter“ zu verstehen seien. Eine Reihe solcher hellgrauer Kästen unterhalb von Gut Berneck habe im Vorfeld „für Misstimmung gesorgt“, bedauerte Liebrich. „Damit werden lediglich Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt.“ Erst wenn es um den Bebauungsplan gehe, lege die Stadt fest, was konkret gebaut werden kann.

Projektleiterin Sybille Hurter von KSG versicherte auch den anwesenden Anwohnern, ein Sanierungsgebiet sei „kein Teufelszeug, sondern eine große Chance für die Kommunen“. Ihr Mitarbeiter Tom Pilhofer berichtete über die Voruntersuchung, die man wegen der Pandemie überwiegend mittels Telefongesprächen und Umfragebögen erstellt habe.

Chance nutzen

Stefan Läufer stellte das städtebauliche Konzept vor. Er sprach von einer „Jahrhundertchance“ für Schramberg. Das Gelände beim Krankenhaus biete „Potenzial für hoch- und höchstwertiges Wohnen“. Den Anwohnern versicherte er, sie bräuchten keine Angst haben: „Wenn Sie nichts verändern wollen, brauchen Sie nichts ändern.“ Zu seinem Plan betonte Läufer, städtebaulich stehe man noch ganz am Anfang. „Ich zeige nur Bilder, welche Möglichkeiten es gibt.“



In Schrambeg kein Unbekannter: Stefan Läufer war schon beim Step 2020+ Prozess dabei. Foto: him

Er sieht vier Schwerpunkte: entlang der Weihergasse Baulücken schließen, das ehemalige Krankenhaus umnutzen, das Tankstellengelände verwerten und die Stadteinfahrt an der Berneckstraße/Schillerstraße umgestalten.

Sanierungswünsche sind da

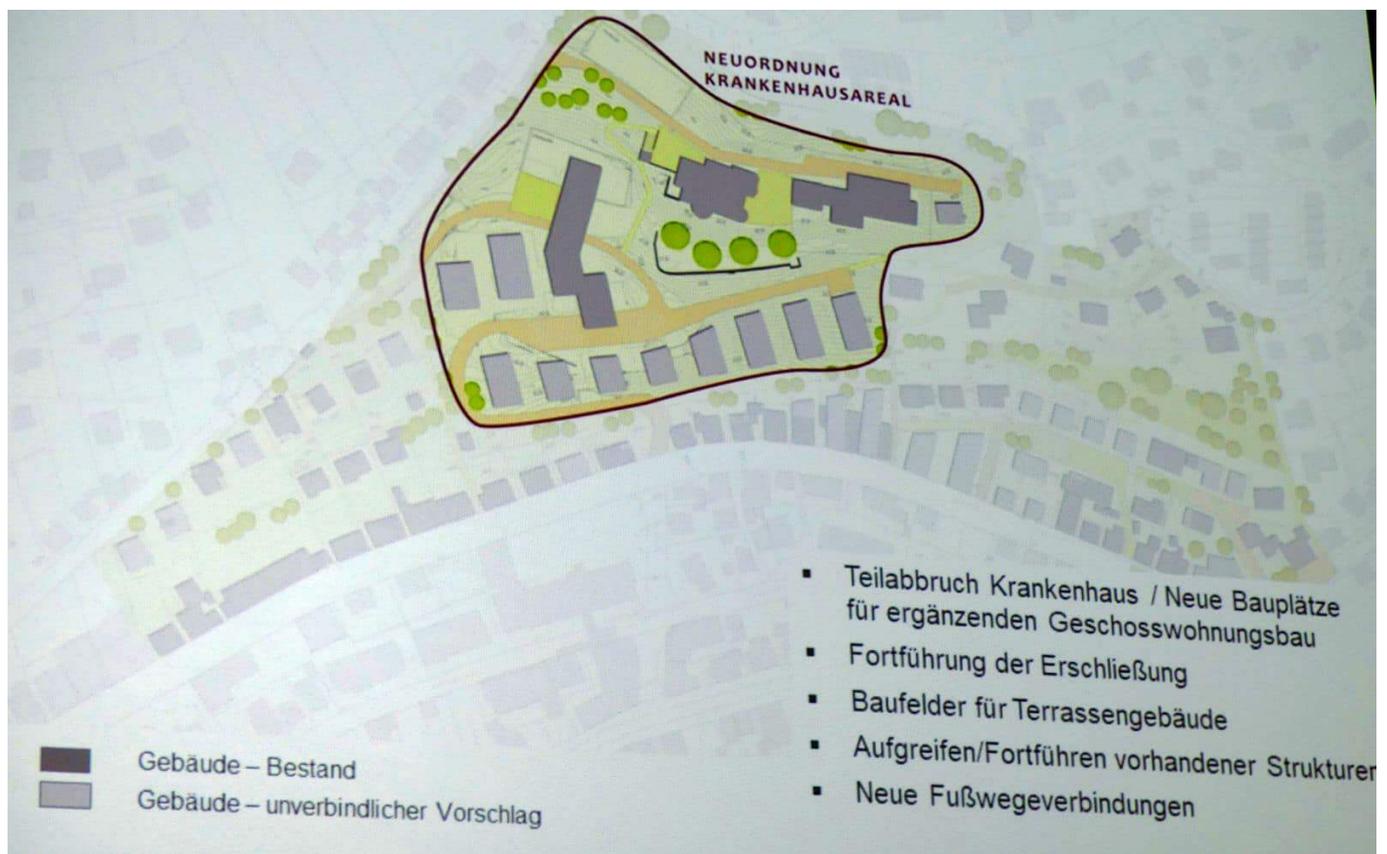
Tom Pilofer berichtete, dass die Voruntersuchung ergeben habe, dass ein mittlerer Sanierungsbedarf im Sanierungsgebiet vorherrsche. Von 64 angefragten Hausbesitzern hätten 29 geantwortet, „eine extrem

hohe Rücklaufquote“ sei das. 14 wollten sanieren, auch das seien vergleichsweise viele.

Als Fördersummen habe man maximal 35 Prozent bei normalen, 50 Prozent bei denkmalgeschützten Gebäuden und 100 Prozent beim Abbruch vorgesehen. Auf Anregung von Anwohnern habe man das Sanierungsgebiet noch erweitert.

Strittig: Gut Berneck und sein Park

In der Diskussion schälte sich als Kritikpunkt bald der Plan heraus, unterhalb von Gut Berneck Wohnhäuser vorzusehen. Johannes Grimm („Aktive Bürger“) lobte den Sanierungs-Plan grundsätzlich. Er fragte aber nach der Achtsamkeit beim Umgang mit Gut Berneck und dem Krankenhaus. Der Park und das Gebäude stünden als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz. „Wenn dort Gebäude hingestellt werden, ist der Park weg.“



Umstritten, Die acht „Klötze“ unterhalb des ehemaligen Krankenhauses und Gut Berneck. Foto: him

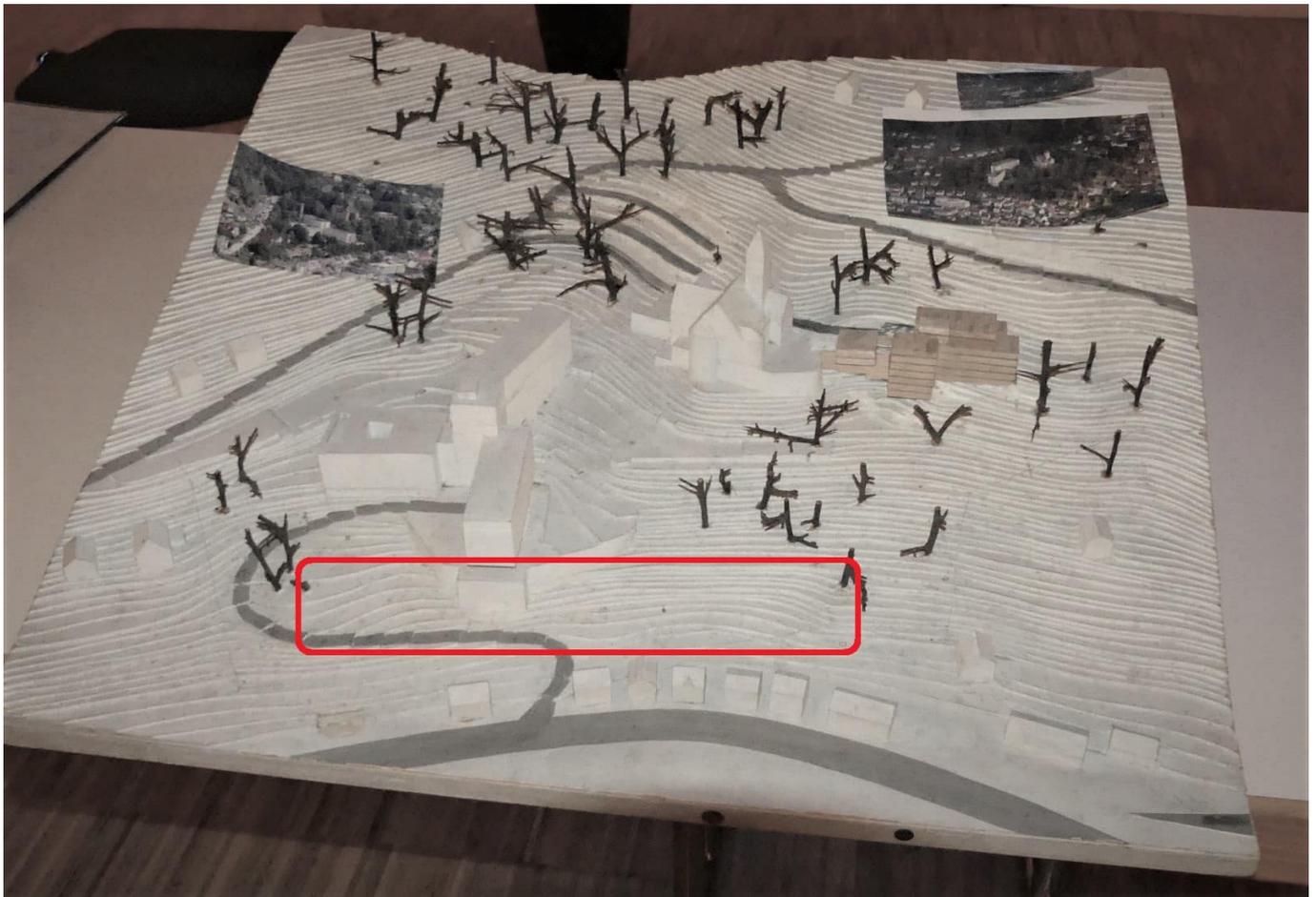
Läufer versicherte, er wolle die Blickbeziehungen erhalten. Selbstkritisch meinte er, er habe die Baukörper „einen Tick zu groß eingezeichnet“. Es könne sein, dass die Denkmalbehörde Teile nicht genehmigen werde.

CDU-Sprecher Thomas Brantner stieß ins selbe Horn wie Grimm. Es sei natürlich an der Zeit, dort etwas zu tun. Man müsse das Sanierungsgebiet auf den Weg bringen. Allerdings sei Gut Berneck „stadtbildprägend“. Eine Bebauung unterhalb würde Gut Berneck entwerten, fürchtete Brantner. Der Park sei eine „grüne Lunge“ für die Stadt. Wegen des Denkmalschutzes sei eine Bebauung „rechtlich mehr als fraglich“.

Freie-Liste-Sprecher Udo Neudeck möchte das Gut Berneck als Alleinstellungsmerkmal schützen. Er könnte sich aber drei Gebäude unterhalb des Krankenhauses vorstellen. Brantner beantragte, die fünf „Klötze“ unterhalb Gut Berneck wegzulassen. Davon riet KSG-Planerin Hurter dringend ab, da sonst bezahlbares Wohnen nicht zu schaffen wäre. SPD-Buntspecht-Sprecherin Tanja Witkowski erklärte, der Rat beschließe heute nur über die Abgrenzung, nicht über die Planung im Detail.

Mehrheit will Möglichkeiten offen halten

Bernd Richter (ÖDP) fand wichtig, in der Talstadt Bauplätze zu schaffen, ob dann in dem steilen Gelände tatsächlich gebaut werde, sei noch völlig offen. Reinhard Günther (SPD-Buntspecht) sah in der Ecke eine der ganz wenigen Möglichkeiten in der Talstadt zu bauen. Er plädiert dafür, die Gebäude unterhalb Gut Berneck deutlich kleiner zu gestalten.



Das Modell macht es deutlich: Das Gelände unterhalb des Krankenhauses und Gut Bernecks ist sehr steil. Ob hier überhaupt zu annehmbaren Preisen gebaut werden kann, ist fraglich. Foto: him

Seine Fraktionskollegin Lara Kiolbassa sah in der Bebauung beim Krankenhaus die Möglichkeit, auch jung Paare wieder für die Talstadt zu gewinnen. Dominik Dieterle (CDU) befand, mit der heutigen Entscheidung lege der Rat noch nichts fest. Wenn der Denkmalschutz die Gebäude ablehne, seien sie eh hinfällig. Mit 14 zu zehn Stimmen lehnte der Rat den CDU-Antrag schließlich ab.

Kein Eigentümer wird gezwungen

En weiteres Thema war, ob die Anwohner und Hausbesitzer zur Kasse gebeten werden können. Johannes Grimm fragt im Zusammenhang mit einer möglichen Anliegerstraße bei der ehemaligen Tankstelle. Thomas Brantner forderte, auch wenn die Bodenwerte durch die Sanierung stiegen, dürften keine Kosten auf die Anwohner zu kommen. Jürgen Winter forderte, die Anwohner bei den Plänen mitzunehmen, denn Veränderungen machten Angst. Tanja Witkowski betonte, man werde die Sanierungswilligen fördern.

Neudeck versichert, in Schramberg habe man bisher mit Sanierungsgebieten gute Erfahrungen gemacht. Wenn Anliegerstraßen gebaut würden, fielen auch Ausgleichsbeiträge an, „aber die Anlieger kriegen dann auch einen Vorteil“. Projektleiterin Hurter versicherte, eine Planung gehe nur mit Zustimmung des Eigentümers. Wenn eine Stichstraße gewünscht sei und gebaut werde, erhöhe sich der Grundstückswert und dafür werde ein Ausgleichsbeitrag fällig. Jürgen Winter betonte: „Es wird keinen Zwang geben.“

Am Ende der Debatte gab Oberbürgermeisterin Dorothee Eisenlohr den Planern als Aufgabe mit, den Bereich unterhalb des Krankenhauses „deutlich sensibler zu zeigen“. Bei zwei Gegenstimmen der „Aktiven Bürger“ und einer Enthaltung stimmte der Rat der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Bühlepark und der dazugehörigen Satzung zu.