

# Krankenhaus in Schramberg: Investor will nicht mehr – Rückschlag für die Stadt

Martin Himmelheber (him)

24. November 2023



**Paukenschlag in Schramberg: Der erhoffte Investor für das Krankenhaugelände ist abgesprungen. Bei einer kurzfristig angekündigten Pressekonferenz hat Oberbürgermeisterin Dorothee Eisenlohr mitgeteilt: „Der zuletzt verbliebene Investor hat uns leider diese Woche für das Projekt abgesagt.“**

Schramberg. In ihrem vorbereiteten Statement erinnerte Eisenlohr daran, dass die Stadt im April 2022 einen Investorenwettbewerb ausgeschrieben hatte und im Oktober 2022 die städtebauliche Jury einen

Wettbewerbssieger bestimmt habe: „Seit Oktober 2022 sind wir in Verhandlungen mit Investoren, Architekten und Planern.“



*Oberbürgermeisterin Dorothee Eisenlohr und Fachbereichsleiter Bent Liebrich beim Pressegespräch mit dem Sanierungsgebietsplan.  
Foto: him*

## Gestiegene Kosten zur Begründung

Doch diese Woche habe der verbliebene Investor abgesagt. Zur Begründung habe er die seit 2022 gestiegenen Zinsen, Bau- und Rohstoffpreise und die Energiekosten genannt.

„Solche Projekte funktionieren nur noch, wenn es gelingt, Wohnungen zu verkaufen, um den Kapitaleinstrom für die Kredite leisten zu können.“ Vermieten sei wegen der Kapitalkosten keine Option mehr.

## Stimmiges Konzept mit Hotel, Sozialwohnungen und

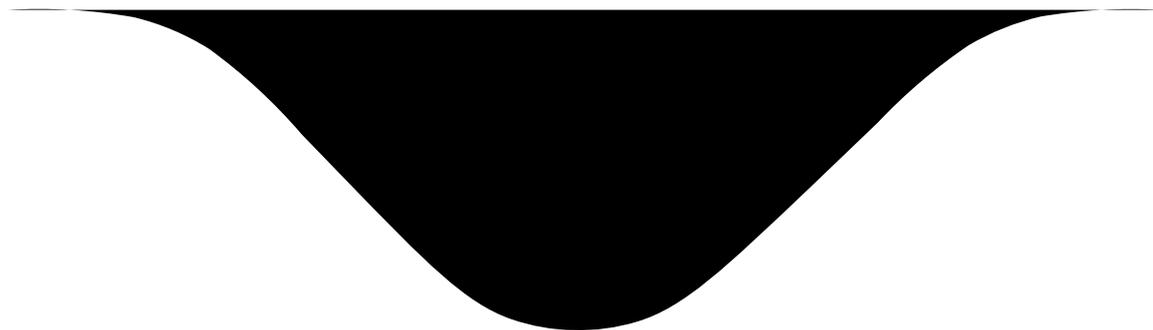
## Terrassenhäusern

Der Investor habe ein „stimmiges Konzept“ vorgelegt. Er wollte den Behandlungstrakt des Krankenhauses abbrechen und die beiden anderen Gebäuderiegel erhalten. Der vordere sollte in ein Hotel, der hintere in sozial geförderten Wohnungsbau umgewandelt werden.

Um die Bestandsgebäude seien fünf terrassierte Gebäude mit hochwertigen Wohnungen vorgesehen gewesen. Auf Nachfrage erläuterte Fachbereichsleiter Bent Liebrich, insgesamt 80 Wohnungen seien geplant gewesen.

## Denkmalschutz war kein Problem

Das Thema Denkmalschutz habe bei der Entscheidung keine Rolle gespielt, versichert Eisenlohr. Die Stadt sei „safe“ bei diesem Thema gewesen. Selbstverständlich habe sie schon vor der Festlegung des Sanierungsgebiets im November 2020 mit dem Landesamt für Denkmalschutz abgeklärt, inwieweit eine Bebauung unterhalb von Gut Berneck möglich wäre. Diese Möglichkeit habe damals schon ein Planer präsentiert, und der Rat habe das mehrheitlich so beschlossen.



*Lediglich ein „unverbindlicher Vorschlag“ sei dies, hieß es bei der Vorstellung des Sanierungsgebiets: Die möglichen Baufelder im roten Oval.*

Auch in den Auslobungsunterlagen für den Investorenwettbewerb werde mehrfach darauf hingewiesen, dass in den Entwürfen auf das Gut Berneck als markantem städtebaulichem „Solitär“ Rücksicht genommen werden solle. Den Siegerbeitrag habe die Jury besonders wegen seines sensiblen Umgangs mit der Umgebungsbebauung gelobt, so Eisenlohr.

## Arbeit an Alternativkonzept

Nach der Absage sei die Stadtverwaltung „mit Hochdruck“ dabei, mit der Kommunalkonzept BW als Sanierungsträger und der Kanzlei Sparwasser Schmidt und Partner aus Freiburg „alternative Möglichkeiten für das Areal zu entwickeln“, die sie dem Gemeinderat am 14. Dezember in ersten Ansätzen vorstellen möchte, so Eisenlohr.

„Es ist für uns herb, dass der Investor abgesprungen ist, aber es ist besser jetzt als in zwei oder zweieinhalb Jahren.“ Der Investor habe sich nämlich ein Rücktrittsrecht für neun Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gewünscht. „Das Risiko war uns zu hoch, wir wären sonst erpressbar gewesen“, so Eisenlohr. An anderen Punkten etwa beim Zeitplan oder der Materialwahl wäre die Stadt dem Investor entgegengekommen.

Das Ziel bleibe, das Krankenhausareal „wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen“, betont Eisenlohr. Wie das gehen soll angesichts der Lage auf dem Immobiliensektor, könne sie „heute noch nicht sagen“.

## Bevölkerung transparent informieren

Mit Informationen zum Projekt und zum Denkmalschutz habe sie sich bisher zurückgehalten, um nicht in der Bevölkerung „zu viel Hoffnung zu machen“. Jetzt sei es ihr wichtig, „die Öffentlichkeit sofort und transparent zu informieren“. Das sei auch der Wunsch des Gemeinderats, den Eisenlohr gestern im nichtöffentlichen Teil informiert hatte.

Eisenlohr ist überzeugt, dass bei der Entscheidung der Streit um den Denkmalschutz im ehemaligen Park unterhalb von Gut Berneck keine Rolle gespielt habe. Sie glaube nicht, dass „sich ein Investor so leicht ins Bockshorn jagen“ lassen würde.

Auch der Kaufpreis von 1,8 Millionen Euro spiele bei einer Gesamtsumme von 50 Millionen Euro, die der Investor genannt habe, eine untergeordnete Rolle. Widerstand in der Nachbarschaft sei „normal“, bestätigte auch Liebrich.

## Keine anderen Bewerber mehr

Andere Bewerber gebe es nicht mehr. Schon am Wettbewerb habe sich lediglich „eine einstellige Zahl“ von Investoren beteiligt, berichtet Eisenlohr auf Nachfrage. „Wir haben den Wettbewerb gestartet, als es schon schlechter wurde“, erinnert Eisenlohr.

Nun müsse man die Situation neu bewerten. „Die Marktlage hat sich gedreht, wir müssen neu denken.“

## Eine Million fehlt nun im Haushalt

Für den Haushalt 2024 fehlt nun eine Million Euro auf der Einnahmeseite. Die war für den Grundstücksverkauf 2024 eingeplant, der Rest wäre 2025 geflossen. Eisenlohr sieht darin aber kein Problem. „Das ist verkraftbar.“