

Sanierungsgebiet Bühlepark: Planer sehen „augenscheinlichen Sanierungsbedarf“

Martin Himmelheber (him)

18. November 2020



Am Donnerstag soll sich der Gemeinderat mit dem künftigen Sanierungsgebiet Bühlepark befassen. Die Stadt hat das Sanierungsgebiet, in dem das ehemalige Krankenhaus liegt, beantragt, um nicht nur das Krankenhaus, sondern auch Gebäude entlang der Kirnbachstraße, der Schillerstraße und das Pfaff-und-Schlauder-Areal sanieren zu können. Drei Hausbesitzer haben dagegen in einem Leserbrief ihren Widerstand angekündigt.

Seit der Schließung des Krankenhauses vor bald zehn Jahren versucht die Stadt das Gebiet neu zu gestalten. Ein erster Versuch mit einem Wellnesshotel war kläglich gescheitert. Weitere Untersuchungen ergaben, dass die Krankenhausimmobilie wohl nur zum Teil zu retten sein wird. Die Abbruchkosten für den Behandlungstrakt sind aber sehr hoch, sodass nur dann ein Investor sich ans Werk machen wird, wenn er für die Abbrucharbeiten einen Zuschuss erhält. Im Laufe der Verhandlungen forderte das Regierungspräsidium, dass die Stadt ein umfassenderes, nicht nur auf das eigentliche Krankenhausareal beschränktes Sanierungsgebiet ausweisen solle.

Bühlepark im Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Entwicklung

Seit März 2019 hat das Land die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Bühlepark“ mit einem Förderrahmen von vorläufig 500.000 Euro. Im März 2020 wurde es in das Landessanierungsprogramm Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Entwicklung (WEP) aufgenommen. Die Förderung gilt zunächst bis Ende April 2028. Voraussetzung für die Förderung sind „Vorbereitender Untersuchungen (VU)“.

Dabei klärt man die finanziellen Bedingungen, prüft den Sanierungsbedarf und befragt man die privaten Eigentümer und die Träger der öffentlichen Belange zum geplanten Vorhaben. Der Gemeinderat hat im Mai die Firma Kommunale Stadt-Erneuerung (KSG) aus Freiburg beauftragt, diese VU zu erstellen. Die Ergebnisse liegen inzwischen vor.

Voruntersuchungen abgeschlossen

„Die Bürgerinnen und Bürger konnten sich über einen verteilten Flyer sowie auf der eigens für die VU eingerichteten Webseite informieren“, heißt es dazu in einer Vorlage für den Gemeinderat. Die Freiburger Planer stellten im Gebiet einen „massiven Leerstand“ und augenscheinlichen Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet fest. Außerdem sei die Erschließung des Gebiets verbesserungsbedürftig.

Nach Ansicht der Planer seien fast 90 Prozent der etwa 60 Gebäude im Gebiet mehr oder weniger sanierungsbedürftig. 14 Hauseigentümer planten Modernisierungsmaßnahmen. Dafür wäre eine Investitionssumme von mehr als elf Millionen Euro erforderlich.



Zwischen Weihergasse und Schillerstraße liegt, grob gesagt, das „Sanierungsgebiet Bühlepark“. Archiv-Foto: him

Mehr als zwei Drittel mitwirkungsbereit

Entscheidend für den Erfolg eines Sanierungsgebietes sei, dass die Eigentümer bereit sind daran mitzuwirken. Bei einer Umfrage unter den 64 Hauseigentümern hätten 29 geantwortet. Von diesen seien „69 Prozent mitwirkungsbereit, nur etwa drei Prozent nicht“, heißt es in der Vorlage.

Allerdings weist die KSG darauf hin, „dass eine räumlich abgrenzbare Eigentümerschaft ausdrücklich gegen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist und sich gegen die Umsetzung städtebaulicher Zielsetzungen wie zum Beispiel die Verbesserung der Erschließungssituation positioniert“. Diese Eigentümer hätten auch keine Auskünfte zu gebäudespezifischen Daten erteilt.

Denkmalschutz für „Sachgesamtheit Junghans“

Bei den Trägern öffentlicher Belange habe es „keine grundsätzlichen Einwände“ gegeben. Nur die Untere Naturschutzbehörde fordere eine Umweltprüfung weil dort im Krankenhausareal Fledermäuse gefunden

würden. In der Vorlage unerwähnt bleibt allerdings ein Hinweis des Landesamts für Denkmalpflege. Demnach sei „das ehemalige Gut Berneck, die Villa Junghans mit zugehörigem Park und Gruft ...Teil der Sachgesamtheit Junghans“. Deshalb müssten Pläne und Maßnahmen „an diesen Kulturdenkmalen frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen“.



*Der Wald oberhalb und der Park unterhalb von Gut Berneck gehören zur „Sachgesamtheit Junghans“ und stehen unter Denkmalschutz.
Archiv-Foto: him*

Auf der Skizze von KSG zu einer möglichen Entwicklung des Parks ist eine Verlängerung der Straße zum Krankenhaus nach Süden und der mögliche Bau von mehreren Gebäuden eingetragen.

Sanierungsziele und Schwerpunkte

Auf der Grundlage der Voruntersuchung soll der Gemeinderat nun die Sanierungsziele und Maßnahmenswerpunkte festlegen. Laut Vorlage seien die Neuordnung des Krankenhausareals, des ehemaligen Tankstellenareal und der Ecke Berneckstraße/Schillerstraße solche Schwerpunkte. Hinzu komme die Baulandaktivierung an der Weihergasse, ein Freiraumkonzept Bühlepark sowie die Erneuerung des Wohnungs- und Gewerbebestands.



So sehen die Planer eine mögliche Entwicklung im Sanierungsgebiet: Dunkelgrau: bestehende Gebäude, hellgrau: mögliche Neubauten. Grafik: Stadt Schramberg

Beim Krankenhausareal einschließlich des „Gut Berneck“ und des Personalwohnheims sehen die Planer

„ein großes Potenzial für hochwertiges Wohnen“ und „eine hochattraktive Alternative zu den Neubaugebieten am Siedlungsrand“.

Förderung bis 35 Prozent

Im Sanierungsgebiet können private Maßnahmen mit bis zu 35 Prozent der förderfähigen Kosten gefördert werden, heißt es in der Vorlage weiter. Bei denkmalgeschützten oder als erhaltenswert eingestuften Gebäuden kann der Fördersatz auf bis zu 50 Prozent angehoben werden. Bei privaten Ordnungsmaßnahmen werden Abbruchkosten zu 100 Prozent gefördert, schlägt die Verwaltung vor.

Gegen den Willen der Bürger?

Am Donnerstag soll nun der Gemeinderat das Sanierungsgebiet und die dazugehörige Satzung festlegen und die KSG als Sanierungsbeauftragte bestimmen. In einem Leserbrief an den „Schwarzwälder Boten“ zeigen sich nun drei Anwohner aus dem betroffenen Sanierungsgebiet „sehr verärgert“ über die Planung. Sie fürchten, dass der „derzeitige Park ... fast komplett zubetoniert“ werde. Sie sorgen sich, private Grundstücke würden den „Eigentümern gegen deren Willen abgenommen und umgenutzt“.

Sie beklagen auch, dass „betroffene Bürger nie zu einem gemeinsamen Gespräch eingeladen“ worden seien. Ein Ratsbeschluss, so die drei Leserbriefschreiber, wäre „gegen den Willen einer großen Zahl von Bürgern“.

Die NRWZ hat die Stadtverwaltung am Vormittag um eine Stellungnahme gebeten. Sobald diese uns vorliegt, werden wir hier darüber berichten.

Info: Der Gemeinderat tagt am Donnerstag um 18 Uhr im Bärensaal. Das Thema „Sanierungsgebiet Bühlepark“ wird gleich am Anfang beraten werden.