

Sonnenberg/Planie: Schramberger Gemeinderat beschließt Konzeptvergabe

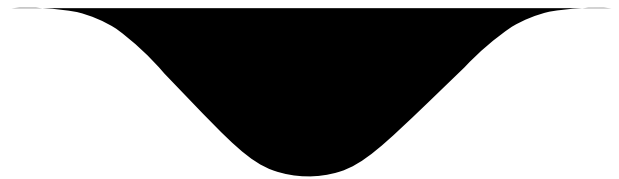
Martin Himmelheber (him)

4. Mai 2020

Bei nur zwei Gegenstimmenstimmen der „Aktiven Bürger“ hat der Gemeinderat sich für die „Konzeptvergabe“ bei der Wohnbebauung der Planie am Sonnenberg und dem zugrundeliegenden Auslobungstext entschieden. Vorangegangen war eine lebhafte Diskussion im Rat zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und zur Verkehrssituation im Bereich Sonnenberg.

Zu Beginn der Diskussion hatte sich Clemens Maurer (CDU) als befangen erklärt und den Saal verlassen. Ulrich Neumann von der Esslinger Firma Project war gekommen und erläuterte zusammen mit Fachbereichsleiter Rudolf Mager das Vorhaben.

Mager erinnerte an den jahrelangen Vorlauf: Schon 2013 hatte der Gemeinderat den Vorentwurf für eine Bebauung mit einer Uhrenmanufaktur beraten.



Ad acta gelegt nach Anwohnerprotesten: Pläne für eine Uhrenmanufaktur aus dem Herbst 2013. Archiv-Foto: him

Es folgten Phasen des Stillstands und wieder auflebender Diskussionen, bis im Herbst 2019 der Rat beschloss, für die Planie eine Konzeptvergabe mit 20 bis 25 Wohneinheiten anzustreben. Allerdings wollte der Rat den genauen Auslobungstext vor einem endgültigen Beschluss sehen.

„Einzigartige Lage“

Mager erinnerte an die „einzigartige Lage auf einer weitgehend ebenen Fläche mit toller Aussicht“. Die Erschließung sei vorhanden, das Gebiet fußläufig an den Park der Zeiten und die Stadt angebunden. Allerdings habe die Straße „Am Sonnenberg“ „wie viele andere Hangstraßen in der Talstadt keinen Gehweg“.



Im vorliegenden Auslobungstext habe man Anregungen berücksichtigt, die Anlieger bei einer Versammlung Ende Januar vorgebracht hatten. So sei die Zahl der Wohnungen von ursprünglich angedachten bis zu 29 auf nunmehr 18 bis 25 reduziert worden. Mager versicherte, es werde im Bebauungsplangebiet keine ähnliche Bebauung angestrebt.

Bei den Parkplätzen gehe man von 1,5 Parkplätzen je Wohneinheit in einer Tiefgarage aus. Die Zufahrt solle im Norden beim Park der Zeiten angelegt werden, um zusätzlichen Verkehr zu vermeiden. Wenn in diesem Sommer die Straße „Am Sonnenberg“ sowieso saniert werde, wollen man an einigen Stellen „die Ausweichmöglichkeiten komfortabler machen“.

Bewertung: 70 Architektur, 30 Kaufpreis

Nachdem einige Räte ihn darauf aufmerksam gemacht hätten, würde in den Auslobungstext noch eingefügt, dass die architektonische Leistung beim Wettbewerb zu 70 Prozent, der Kaufpreis mit 30 Prozent bewertet werde.

Architekt Ulrich Neumann vom Büro Project erläuterte das Verfahren: Der Investorenwettbewerb müsse europaweit ausgeschrieben werden, weil die Stadt ein Grundstück veräußere. Bewerber würden zunächst auf ihre Eignung geprüft und schließlich hoffe man drei bis acht Investoren zur Teilnahme auffordern zu können. Wichtige Kriterien seien, dass das Gebiet „sozial durchmischt“, hochwertig, nachhaltig bei Energieverbrauch und Baustoffen sein solle. Auch die architektonische und städtebauliche Gestaltung seien wichtige Kriterien.

Jury aus Ratsmitgliedern und Experten

In der Auswahljury werden die Oberbürgermeisterin, Fachbereichsleiter Rudolf Mager sowie fünf Vertreter der Fraktionen sein. Außerdem werden fünf Fachleute, Stadtplaner, Architekten die Entwürfe bewerten. Hinzu kommen weitere fünf nicht Stimmberechtigte Ratsmitglieder sowie als Gäste Fachleute aus der Verwaltung, von der Feuerwehr oder den Stadtwerken beispielsweise.

Die Jury bewertet die anonymisierten Entwürfe und legt eine Rangfolge fest. Dabei werden zuerst die Entwürfe bewertet und danach die gebotenen Grundstückspreise hinzu gewertet. Mindestens zwei Vorhaben sollen ausgewählt werden. Mit diesen beiden werde verhandelt. Schließlich soll die Jury dann dem Gemeinderat einen Bewerber empfehlen, damit dieser über die endgültige Vergabe entscheidet. Dann lässt der Rat einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen „und nach 24 Monaten, wenn alles klappt, stehen die Häuser“, so Neumann.

Lebhafte Diskussion im Rat

Für die CDU-Fraktion lobte deren neuer Fraktionsvorsitzender Thomas Brantner die Vorlage und den Auslobungstext. Bei der Bürgerversammlung Ende Januar seien aus allen Fraktionen Vertreter anwesend gewesen, betonte er. Dabei hätten sich „neue Aspekte“ ergeben, die in den Text eingeflossen seien. Es sei ein Abwägungsprozess gewesen.

Erfreulich sei, dass das Neubaugebiet sozial durchmischt und familienfreundlich gestaltet werden soll. Wichtig war ihm auch: „Der Gemeinderat bleibt Herr des Verfahrens.“ Brantner wollte schließlich wissen, weshalb dem Investor fünf Jahre für eine Umsetzung eingeräumt werden. Üblich, so Mager, seien vier Jahre, wenn ein Bebauungsplan bereits beschlossen sei. Der Investor müsse den Bebauungsplan entwickeln, deshalb soll er etwas mehr Zeit haben, aber: Er kann gerne auch schneller bauen.“

Anregungen berücksichtigt

Jürgen Reuter („Aktive Bürger“) wollte in den Auslobungstext aufgenommen haben, dass der Bauherr für Schäden an der Straße aufkommen muss, die durch Baufahrzeuge entstehen. Bernd Richter (ÖDP) fand die Begriff „Nachhaltigkeit und Materialität“ zu schwammig, wollte, dass die ursprüngliche Festlegung „20 bis 25 Wohnungen“ wieder aufgenommen wird und forderte das energetische Qualität stärker gewichtet werden sollte.

Mager argumentierte mit den Erfahrungen vom Schulcampuswettbewerb. „Die Architekten werden innovativ arbeiten“, denn schlechtere Planung sei mit dem Kaufpreis nicht wieder gut zu machen.

Tanja Witkowski (SPD/Buntspecht) erinnerte die Bürgerinitiative daran, dass es lediglich um den Auslobungstext gehe: „Alles andere ist schon beschlossen.“ Auch habe die Verwaltung schon sehr viel von dem berücksichtigt, was die BI vorgebracht habe. Ihrer Fraktion sei wichtig gewesen, dass die Planungsleistung mit 70 Prozent bewertet werde, die Familienfreundlichkeit, die Bezahlbarkeit der Wohnungen und die soziale Durchmischung.

Sie fragte, weshalb die Zahl der Investoren auf acht begrenzt werden solle und schlug vor, Vertreter der BI als Gäste in der Jury zuzulassen. Mager entgegnete, er wäre glücklich, wenn sich acht Investoren fänden. OB Eisenlohr bot an, die Zahl auf zehn hochzusetzen.

Dominik Dieterle (CDU) fand bei der Verkehrssituation sei an einigen Stellen etwas zu tun, auch die Fußwegverbindungen sollte man ertüchtigen. Insgesamt sei „es langsam an der Zeit, dass hier etwas passiert“.

Richter empört über BI

Schließlich meldete sich Bernd Richter erneut zu Wort und kritisierte einen Brief der BI scharf, in dem diese unterstellte, der Gemeinderat wolle den Tagesordnungspunkt in Corona-Zeiten einfach „durchwinken“. Das Thema habe den Rat viel Zeit gekostet, und es werde seit Jahren darüber diskutiert. Auch die Ratsmitglieder seien durch Corona gefährdet, und – mit Blick auf die altersmäßige Zusammensetzung des Gremiums – meinte Richter: „Viele gehören zur Hochrisikogruppe.“ Es sei „empörend, uns zu unterstellen, wir machen das leichtfertig.“

Große Mehrheiten für Verwaltungsvorschlag

Bei der Abstimmung ging es zunächst um die Frage 20 bis 25 Wohneinheiten. Dieser Vorschlag wurde mit elf zu elf Stimmen abgelehnt. Den Verwaltungsvorschlag von „etwa 18 bis 25 Wohneinheiten“ nahm der Rat dann mit ganz großer Mehrheit an. Die Vergabe mit dem vorgeschlagenen Auslobungstext und den Ergänzungen zur Straße und zu den Stellplätzen beschloss der Rat mit sehr großer Mehrheit. Die „aktiven Bürger“ lehnten ab, ohne ihr „Nein“ zu begründen. Dass die Stadt die Verkehrssituation überprüfen und Verbesserungen vorschlagen soll, fand dann eine einstimmige Mehrheit.