

Kleines kaufen, Großes schaffen

Mit dem Sanierungsgebiet Niedertor ist man in Waldkirch auf gutem Weg, die Attraktivität des Zentrums zu steigern. Der Prozess solcher Sanierungen gestaltet sich indes als schwierig.

VON BERNHARD AMELUNG

„Unser Hauptanliegen ist es, die Innenstadt von Waldkirch zukunftsfähig zu gestalten“, sagt **Detlev Kulse**. Er ist Bauamtsleiter der Stadt Waldkirch. In seinem Amtszimmer am Marktplatz breitet er einen Bebauungsplan aus. Er zeigt den historischen Ortskern, der gekennzeichnet ist durch kleinteilige Grundstücke mit geringem Grünflächenanteil. Beleg für eine über Jahrhunderte gewachsene, auf das Mittelalter zurückgehende Struktur der Altstadt.

Aus heutiger Sicht lasse sich eine Gemengelage einer ökonomischen Nutzung der Gebäude nicht mehr zu, meint Kulse. Eine Einzelhandelsuntersuchung habe ergeben, dass ungefähr die Hälfte aller Betriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 100 Quadratmetern auskämen. **Klaus Wehrle**, Architekt und Projektentwickler aus Gutach, ergänzt: „Damit auch überregionale Ketten wie beispielsweise BENETTON oder STREET ONE zu uns kommen, benötigt ein örtlicher Einzelhändler eine Mindestladengröße von 300 Quadratmetern.“

Doch nicht nur dies. Sehr viele Häuser in der Waldkircher Altstadt weisen bauliche Mängel auf, verfügen über klein geschnittene Wohnungen und sind nicht barrierefrei, also nicht alters- und behindertengerecht. „Das ist nicht mehr zeitgemäß“, sagt Wehrle. Die aus den Neunziger Jahren bekannte Prognose, dass sich städtebauliche Zentren entleerten, gelte zumindest nicht für die südbadischen Mittelzentren. Im Gegenteil. „Wir merken, dass die Menschen zurück in die Innenstädte ziehen“, sagt Kulse. Als Ursache benennt er die demographische Entwicklung.

Menschen leben länger als früher. Zumindest in Waldkirch. Gerade Ältere möchten möglichst zentral wohnen sowie Einrichtungen und Geschäfte zur Grundversorgung nahe bei sich haben. Diese Bedürfnisse verursachen bei den Städten die Notwendigkeit, entsprechende Angebote zu schaffen, möchten sie sich im Wettbewerb mit anderen Mittelzentren behaupten. „Wir müssen alles tun, damit das Waldkircher Zentrum an Boden gewinnt. Unsere Einwohner sollen bei uns bleiben. Kunden sollen nicht in benachbarte Zentren abwandern“, so Kulse.

Im Waldkircher Rathaus hat man Teile der Altstadt als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Seit 1978 schon läuft die

Stadterneuerung. Die Stadt entwickelt Masterpläne. Darin wird festgelegt, wie der öffentliche Raum aufgewertet werden soll, wie die Wettbewerbsfähigkeit als Standort des Einzelhandels und der Versorgung gestärkt werden kann. Die Stadt geht auch ins Risiko und erwirbt Grundstücke mit dem Bestreben, diese in absehbarer Zeit zu einem großen Grundstück zusammenzufassen.

Erwirbt die Stadt selbst Grundeigentum, hat dies folgenden Vorteil: Statt nur die Rahmenbedingungen zu setzen, wie sich die Stadt entwickeln soll, kann sie bei der Umsetzung des Bebauungsplans bis ins Detail mitbestimmen. Das ist den Waldkirchern mit dem Bauprojekt Walkertor an der Engelstraße gelungen.



Auf dem Waldkircher Niedertor-Areal gibt es bald ein Gasthaus und Bekleidungsgeschäfte

gen, einem 2010 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshaus mit Praxis- und Restaurationsflächen. Ähnliches hat die Stadt am *Niedertor* vor, in der Stadtmitte, im Karree zwischen Lange Straße, Ringstraße und Engelstraße.

Wo heute alte Gebäude abgerissen und Baugruben ausgehoben werden, soll ein Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungsarten entstehen. Auf dem Areal des alten Gasthofs Krone wird ein Stadthotel mit Gastwirtschaft gebaut. Desweiteren werden hier Gebäude mit Flächen für Wohnen und stilles Gewerbe – Büro- und Praxistätigkeiten – errichtet. Aber auch ein soziales Projekt wird hier angesiedelt: „Einige Wohnungen werden auch für Wohngemeinschaften genutzt. Hier sollen Menschen einziehen, die derzeit in der sozialtherapeutischen *Lebens- und Arbeitsgemeinschaft am Bruckwald* leben“, sagt Wehrle. Ziel sei es, einige der dort betreuten Erwachsenen und ihre Familien in die städtische Mitte zu integrieren.

Dieser Nutzungsmix soll dazu beitragen, dass in der Waldkircher Innenstadt ein soziales Interaktionsfeld entsteht, das auch der Entvölkerung des Stadtzentrums entgegenwirken kann. Wohnen, Arbeit und Konsum, aber auch sozialer Kontakt oder Kultur, all dies könne und dürfe gerade auch im Alter nicht getrennt voneinander stattfinden, so der Architekt. „Von der Peripherie in die Stadt“, ergänzt Kulse und spricht dann Vorfeld- und Folgeprobleme dieser Entwicklungspolitik an. Denn der Grundstückserwerb ist nicht immer leicht. „Wir versuchen, Grundstücke dort zu erwerben, wo wir können“, sagt Kulse. Die Stadt Waldkirch gehe gezielt auf die jeweiligen Eigentümer zu und frage, ob sie bereit wären, ihr Grundeigentum zu veräußern.

Dass Verhandlungen dieser Art nicht innerhalb weniger Minuten abgeschlossen sind, liegt auf der Hand. Gerade in homogen gewachsenen Städten wie Waldkirch ist die klein parzellierte Grundstücksstruktur mit vielen unterschiedlichen Besitzern problematisch. Einerseits ist nicht jeder Eigentümer bereit, bestimmte Maßnahmen auf seiner Grundstücksfläche zuzulassen.

Andererseits verhandelt die Stadt mit Menschen, die seit fünfzig Jahren in ihren Häusern leben oder die dort sogar geboren wurden. „Das ist für viele eine emotionale Hemmschwelle. Doch wir respektieren, wenn jemand das elterliche Grundstück nicht oder nicht sofort veräußern möchte“, sagt Kulse. So wird verständlich, weshalb die Stadt das Sanierungsprojekt *Niedertor*, schon vor über zehn Jahren in Angriff genommen, erst jetzt abschließt. Es mussten sich Investoren und Käufer finden, deren Vorstellungen in Einklang mit den städtebaulichen Vorstellungen zu bringen sind. „Eine Bedingung war, dass unterschiedliche Nutzungsbereiche entstehen müssen. Eine weitere, dass die Innenhöfe zu begrünen sind“, sagt Wehrle. Er zeigt auf zwei alte, haushohe Kastanien. Sie schließen das Niedertor-Karree am ehemaligen Gasthof Krone ab. „Auch um den Baumschutz ging es in unserer Planung.“

Hier wehte der Stadt und Projektentwickler Wehrle seitens der Anwohner starker Gegenwind ins Gesicht. Der Vorwurf: Die Stadt mache nur, was die Investoren wollen. Das sei so nicht richtig, meint Kulse. Dennoch steht fest, dass ein Investor sich für das Projekt nur interessiert, wenn es sich für ihn rechnet. Denn in wirtschaftlich unsicheren Zeiten haben auch Investoren kein Geld zu verschenken.

Auf zwei Bürgerversammlungen wurde diskutiert, ob und in welche Richtung sich die Stadt weiterentwickeln soll. „Da gab es viele, die sämtliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ablehnten“, sagt Kulse. Wehrle ergänzt: „Jeder möchte ein hochwertiges Stadtbild und ein lebendiges Zentrum. Dass dafür auch bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen, möchten viele nicht wahrhaben.“ Er und Bauamtsleiter Kulse staunen noch immer, wie sehr manche Bürger ihre Partikularinteressen in den Mittelpunkt rückten, darüber jedoch das Gesamtbild aus dem Blick ließen. „Die Waldkircher Innenstadt ist jedoch der Kern des urbanen Lebens im Elztal. Ihre Rolle als Zentrum des öffentlichen Lebens muss gestiftet werden“, sagt Kulse. ■

Bürgerbeteiligung



Klaus Wehrle

... erscheint als neues Zauberwort. Man hat den Eindruck, dass die Beteiligung der Bürger gerade erfunden wird, obwohl diese im Bauplanungsrecht schon lange vorgesehen ist und praktiziert wird. Gut so! Leider entdecken viele Bürger ihre Betroffenheit erst, wenn langwierige Planungsprozesse kurz vorm Abschluss stehen. Vielleicht liegt das daran, dass aufgrund der langen Entwicklungszeiten eine Realisierung noch in weiter Ferne liegt, oder dass man sich die komplexen Themen nicht vorstellen kann. Es ist jedoch falsch, aufgrund eines unglücklich gelaufenen Projektes (S 21) die ganze Planungs- und Verfahrenskultur in Frage zu stellen. Unsere repräsentative Demokratie lebt davon, dass die gewählten Vertreter Entscheidungen für uns treffen. Dafür haben sie genügend Zeit, sich in die Themen einzuarbeiten.

Für jedes Bauprojekt eine zusätzliche Bürgerbefragung durchzuführen, ist also gar nicht notwendig. Anregungen dürfen betroffene Bürger bereits jetzt schon äußern. Wichtig ist, dass die Verwaltungen die Bürger früh genug informieren. Außerdem braucht es Politiker mit Rückgrat, die ihre Entscheidungen begründen und eine deutlich höhere Geschwindigkeit der Planungsverfahren. Die Ergebnisse sind oft gar nicht so schlecht wie befürchtet, das sieht man auch an historischen Beispielen. Der Eiffelturm wurde zuerst vehement von der Bevölkerung abgelehnt und sollte sogar abgerissen werden. Heute ist er das Wahrzeichen von Paris.

Klaus Wehrle ist Architekt in Gutach und hat mehrfach in Fachzeitschriften publiziert. Wehrle ist Mitglied im Landesvorstand der Architektenkammer Baden-Württemberg.