

EXTRA: Weichenstellung für die neue Schwaikheimer Ortsmitte

Das größte Projekt in der Gemeinde

Auftrag an die Kreisbaugesellschaft Waiblingen erteilt

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED
UWE SPEISER

Schwaikheim. Das größte Projekt in der bisherigen Geschichte des Orts ist auf den Weg gebracht: Der Gemeinderat hat per Grundsatzbeschluss die Kreisbaugesellschaft Waiblingen beauftragt, beim Kreisverkehr in der Ortsmitte einen Lebensmittelmarkt inklusive Tiefgarage sowie weitere Geschäfts- und Wohnhäuser zu erstellen.

Die Bedeutung des Projekts lässt sich auch in einer Zahl ausdrücken: Mit einer Bau- summe von 17 Millionen Euro liege das Projekt jenseits von allem, was bisher im Gemeinderat beraten wurde, so Bürgermeister Gerhard Häuser. Das künftige Dienstleistungs- zentrum werde den Einzelhandel in der Ortsmitte erheblich stärken und städte- baulich eine herausragende Bedeutung ein- nehmen, so seine Hoffnung. Das Projekt habe für die Entwicklung der Gemeinde eine zentrale Bedeutung, für das sie einen verlässlichen Partner brauche. Wie hoch der Stellenwert ist, machte Häuser vor etwa 30 Besuchern der Sitzung selbst damit deutlich, dass er von einem eigens auf- gestellten Rednerpult sprach und die Vor- geschichte in einer Powerpointpräsentation Revue passieren ließ.

Allerdings waren dem Bürgermeister ausgerechnet an diesem „historischen“ Abend Grenzen gesetzt. Denn als Mitglied des Aufsichtsrats der Kreisbaugesellschaft musste er, um möglichen Interessenkonflikten vorzubeugen, die Sitzungsleitung an den stellvertretenden Bürgermeister, Gemeinderat Edgar Schwarz, Grüne, übergeben. Häuser hatte sich aber wegen seiner Funktion bei der Kreisbau auch schon vorher zurückziehen müssen, Schwarz hatte seit Jahresbeginn in Abstimmung mit dem Ältestenrat und dem Gemeinderat die Verhandlungen mit dem Investor geführt.

**7800 Quadratmeter
35 Grundstücke**

Die Dimension des Projekts, das in zwei Abschnitten realisiert werden soll, zeigen noch weitere Zahlen: Überplant sind insgesamt 7800 Quadratmeter Grundstücksfläche, davon 5800 im nördlichen Bereich im ersten Abschnitt, 2000 im südlichen Bereich. 35 Grundstücke im Besitz von 23 Eigentümern waren zu erwerben. Größenordnungen, die bei einem Vorhaben in der



Die Ansicht von der Ludwigsburger Straße her: Geplant ist eine vierstöckige Bebauung, Sockel und Pultdach etwas zurückgesetzt, beim geplanten Gebäude der Kreissparkasse eine Brüstungshöhe von 10,4 Metern, eine Traufhöhe von 12,5 Metern, beim Lebensmittelmarktgebäude von 12,4 Metern (Brüstung) und knapp 15 Metern (Traufe) sowie den beiden Häusern rechts davon mit 11,4 Metern (Brüstung) und 13,6 Metern (Traufe), bei dem Gebäude auf der anderen Seite der Bismarckstraße (Flachdach) eine Attikahöhe von etwa 14,2 Metern. Die Gebäude sind damit höher als die in der Nachbarschaft. „Insgesamt halten wir die geplante Baumasse mit ihrer horizontalen und vertikalen Gliederung an dieser markanten Stelle in der Ortsmitte für angemessen“, so Planer Harald Collin.

Ortsmitte für eine Gemeinde wie Schwaikheim einmalig sein dürften, so Häuser.

Dieser Einschätzung stimmte der Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft, Dirk Braune, ausdrücklich zu. Ein Grunderwerb dieser Dimension in so zentraler Lage sei, abgesehen von Einzelfällen wie Industriebrachen, die absolute Ausnahme. Man plane ein modernes Vorhaben, nämlich die Möglichkeit zum Einkaufen und Wohnen wieder zurück in die Ortsmitte zu holen, so Braune. Er verwies dazu auch auf weitere Projekte der Kreisbau, abgeschlossene wie in der Ortsmitte von Hohenacker und bevorstehende wie am Seeplatz in Korb oder in den Post-Arkaden in Schorndorf.

Der Leiter der Kreisbau-Projektentwicklung, Steffen Krahn, betonte, es gehe beim Lebensmittelmarkt und den weiteren vorgesehenen Geschäftsansiedlungen um die Sicherstellung der Nahversorgung. Dies im Ortskern zu tun liege im Trend. Der zweite Bauabschnitt südlich der Bismarckstraße werde das ergänzen, das Angebot um Einzelhandel und auch Gastronomie erweitern. Beim Lebensmittelmarkt sei man derzeit in Verhandlungen mit den Vollsortimenterketten Rewe und Edeka, berichtete Krahn.

Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates

- Der Grundsatzbeschluss, den der Gemeinderat (bei drei Neinstimmen von Hermann Zoller, Alexander Bauer, beide SPD, und Ingrid Boegler, Grüne), gefasst hat: Die Gemeinde verkauft die Grundstücke an die Kreisbaugesellschaft und schließt mit ihr einen städtebaulichen Vertrag für den ersten Bauabschnitt (Nordteil) ab.
- Der Kaufpreis für die Grundstücke beträgt **1,08 Millionen Euro** (und liegt damit zwar weit unter dem Wert, der nach Flächen und Lage zu erwarten gewesen wäre, er entspricht aber dem Verkehrswertgutachten).
- Der Abbruch der noch auf den Grundstücken befindlichen Gebäude erfolgt durch die Gemeinde. Die Gemeinde wird **71** der insgesamt **124 Stellplätze** in der Tiefgarage als öffentliche Stellplätze kaufen und dafür voraussichtlich etwa **1,065 Millionen Euro** bezahlen, wobei die Kos-

- ten gedeckt sind.
- Die Kreisbau verpflichtet sich, auf dem Areal einen **Lebensmittelmarkt** mit etwa **1500 Quadratmeter Verkaufsfläche**, Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen sowie weiterer Wohn- und Geschäftsbebauung entsprechend den vorgelegten Plänen zu erstellen.
- Das Baugesuch muss von der Kreisbau innerhalb eines Jahres ab Kaufvertrag eingereicht werden, innerhalb von zwei Jahren muss diese mit dem Bau beginnen und innerhalb von vier Jahren damit fertig sein. Hält sie diese **Fristen** nicht ein, kann die Gemeinde ein **Wiederkaufsrecht** ausüben.
- Zu dem Projekt erfolgt am Montag, **25. Juni, eine Bürgerversammlung** in der Gemeindehalle, für den **südlichen Teil** ein weiteres Bürgerbeteiligungsverfahren (**Ideenwerkstatt**).

Was bisher geschah

Langer Weg seit den 90ern

1997 war die Kreuzung Bahnhof-/Bismarck-/Ludwigsburger Straße zu einer abknickenden Vorfahrt umgebaut worden. Viele Jahre lang hatte die Vorfahrt der Bahnhofstraße und die Stoppstelle an der Bismarckstraße für Rückstaus gesorgt. 1996 erwarb die Gemeinde die ersten Gebäude an der Bahnhofstraße, um Platz für zusätzliche öffentliche Stellplätze in der Ortsmitte zu bekommen.

Im Jahr 2000 beauftragte die Gemeinde die Arbeitsgruppe für Stadtentwicklung mit einer Grobanalyse für den Stadtkern und die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mit einer Standortuntersuchung. Drei Jahre später gab es eine Bürgerumfrage zum Thema Einzelhandel. Im Jahr darauf erfolgten Untersuchungen für die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen aus dem Markt- und Standortgutachten und die Gemeinde erteilte den Auftrag für eine Standortüberprüfung für den Handel sowie den Plan, die Kreuzung zu einem Kreisverkehr umzubauen.

Der Gemeinderat beschloss 2005, dass auf dem Areal ein Einkaufszentrum mit einem Lebensmittelmarkt und ein Bürgerhaus errichtet werden sollen, und dass dafür die Verwaltung Kontakt zu Projektentwicklern und Investoren aufnehmen solle. Mit diesem Beschluss war die Option für einen Markt im Gewerbegebiet Klingwiesen am Ortsrand hinfällig. Schließlich traf der Gemeinderat eine Auswahl an drei Investoren, die an der Ausschreibung beteiligt werden und eine Projektstudie für den Standort erstellen sollten. 2006 wurde der Investor Ebner und Bürkle beauftragt, auf der Grundlage seiner Studie das Areal zu überplanen und zu überbauen. Auch für den Grunderwerb sollte der Investor zuständig sein. 2006 folgte der Beschluss zum Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehr. Dieser erfolgte 2008. Im gleichen Jahr wurde beschlossen, wegen der zu erwartenden Probleme durch Lärmbelastigungen das Vorhaben Bürgersaal in der Ortsmitte vorerst nicht weiterzuverfolgen.

2009 Ernüchterung und ein Weichenwechsel: das Eingeständnis, dass der Investor den Grunderwerb nicht schafft, die Gemeinde übernahm. Weitere Grundstücke an der Bahnhofstraße und eines an der Bismarckstraße wurden erworben, in den Jahren 2010/2011 folgten die Gartengrundstücke auf dem Areal.

Dann trat der Investor nach heftigen Querelen endgültig vom Projekt zurück, die Gemeinde gewann als neuen Investor die Kreisbaugesellschaft und beauftragte diese mit einer erneuten Überplanung. Die ersten Entwürfe, nun von den Architekten Schatz und Collin, wurden im Juli 2011 vorgestellt. Weitere Grundstücke wurden erworben, so dass im Dezember der Grunderwerb abgeschlossen wurde.

SPD kritisiert fehlende Alternativen und die „Mitgift“

Hermann Zoller und Alexander Bauer sind mit den Konditionen des Vertrags und den Belastungen für die Gemeinde nicht einverstanden

In der Aussprache des Gemeinderates gab es nicht nur Erleichterung, Anerkennung und Lob dafür, dass der Weg nun endlich frei scheint. Insbesondere von der SPD kamen kritische Anmerkungen und ein Blick zurück.

Im Augenblick sehe es gut aus, das Werk könne gelingen, so Fraktionssprecher Hermann Zoller. Der Weg bisher sei aber unnötig lang und holprig, manche Hürde nicht naturgegeben gewesen. Die Intensität der Gespräche mit der Kreisbau sei „notwendig gewesen, um zu einem Ergebnis zu kommen, das man vorzeigen kann“. Bei aller gebotenen Vorsicht könne man den von den Architekten vorgelegten Plänen bescheinigen, „dass bei weiterer Verfeinerung ansehnlich Gebäude entstehen können“.

Für die Gemeinde sei die finanzielle Belastung beachtlich und werde in kommenden Haushalten deutliche Spuren hinterlassen, darin, Aufgaben beim Kinderhaus, der Schule, der Feuerwehr, dem Straßenbau und dem nun ins Auge gefassten Bürgersaal und neue Ortsbücherei in der Ortsmitte „auf eine Zeitschiene zu setzen, die den Anforderungen gerecht wird“, warnte Zoller. Die fast zwei Millionen Euro, die die Gemeinde in die Ortsmitte letztlich investiere, könnten gegenüber den Bürgern nur vertreten werden, wenn das Ergebnis dies rechtfertige.

Zoller kritisierte erneut, dass es keinen städtebaulichen Wettbewerb gegeben hätte und ein entsprechender Antrag abgelehnt worden war. Das Argument von damals, der Wettbewerb würde zu viel Zeit kosten, sei durch den Lauf der Dinge selbst widerlegt worden. So hätten andere Lösungen, vielleicht preiswertere, gefehlt und es bleibe ein Stück Ungewissheit. Gleiches gelte für den Antrag für eine sofortige Bürgerbeteiligung, die ursprünglich angekündigt worden war, die man aber wohl nicht wirklich gewollt habe. So hoffe die SPD auf ein anderes Vorgehen beim zweiten Bauabschnitt und beim Sanierungsgebiet Ludwigsburger Straße. Zoller kritisierte auch, dass es bis heute keine Gespräche mit dem Bund der

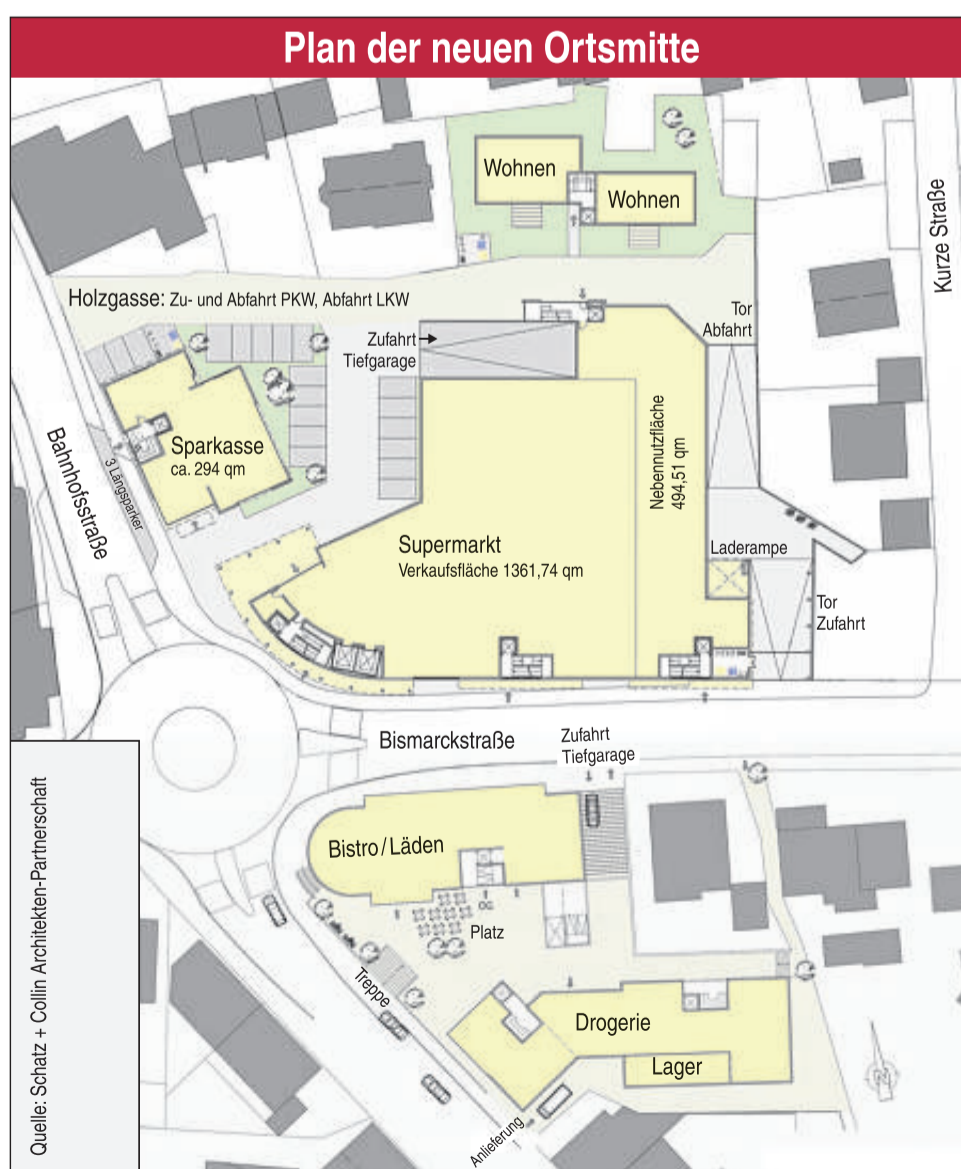
Selbstständigen beziehungsweise Gewerbetreibenden gegeben hat. Auch diese seien angekündigt gewesen.

Alexander Bauer, SPD, wies darauf hin, dass durch die vorgelegte Planung der Bodenwert und Kaufpreis nur noch eine Million Euro betragen hat, obwohl die Gemeinde für den Kauf der Grundstücke etwa das Doppelte ausgegeben hätte. Selbst die im Haushalt vorgesehene Einnahme von einer Million Euro falle weg. Die Zusatzkosten wegen der schwierigen Bodenverhältnisse für die Abdichtung der geplanten Tiefgarage in Höhe von etwa 900 000 Euro seien die Summe, die man dem Investor über das Bodengutachten als Ausgleich hätte entgegenbringen können, nicht aber das restliche kalkulatorische Defizit der Kreisbau mit dem Kauf von 71 Tiefgaragenstellplätzen im Wert von etwa einer Million Euro abdecken, kritisierte Bauer. Schließlich seien diese Plätze mit dem Lebensmittelmarkt verbunden und daher nichtöffentlich.

„Früher Öffentlichkeit informieren“

So aber gebe die Gemeinde rund zwei Millionen Euro als „Mitgift“ in das Projekt, eine grundsätzliche Veränderung gegenüber früheren Darstellungen in der finanziellen Beteiligung, von der die Öffentlichkeit hätte früher erfahren müssen, mahnte Bauer. Er stehe zwar zu dem Projekt, lehne aber die mit dem Grundsatzbeschluss verbundenen finanziellen Konditionen für die Gemeinde ab. Die gleiche Begründung für ein „Nein“ kam auch von Zoller.

Anja Wenninger, auch SPD, betonte dagegen, dass aus ihrer Sicht mit der Zustimmung die richtige Entscheidung getroffen werde. Das finanzielle Risiko für die Gemeinde sei abzuwägen mit den Vorteilen und den wichtigen Zielen des Projekts: Ich bin bereit, das Geld für die neue Ortsmitte zu setzen.“ Sie könne nach schwierigen Verhandlungen mit dem Ergebnis gut leben. An die Arbeit und Vorschläge der einstigen Verkehrswerkstatt, nämlich einen Platz mit viel Grün in der Ortsmitte zu verweilen, erinnerte Ingrid Boegler, Grüne. Die jetzige Planung sehe eine 98-prozentige Versiegelung der Flächen vor. „Das einzige



Grün ist auf dem Dach! Der neue Markt werde möglicherweise die kleineren Läden in der Bahnhofstraße schlucken, so diese ausdünnen und dazu verlocken, mit dem Auto zum Einkaufen zu fahren. Die große Tiefgarage ziehe Verkehr in die Ortsmitte.

„Wichtiger Impuls“

■ Mit der Zustimmung zum Grundsatzbeschluss komme die Gemeinde der Weiterentwicklung der Ortsmitte und der Erfüllung der Wünsche der Schwaikheimer Bevölkerung ein gutes Stück näher, so **Brunhilde Meßmer, FDP-FW**. Wichtig sei, dass der durch das Verkehrsgutachten ermittelte Kaufpreis für die gemeindeeigenen Grundstücke von der Kreisbau anerkannt worden und so im Einvernehmen langwierige Verkaufsverhandlungen ausgeschlossen worden seien. Der vorgestellten Planung, zumindest für den nördlichen Teil, stimme die Fraktion zu. Das Projekt werde auch für den vorhandenen Einzelhandel einen weiteren wichtigen Impuls geben, so Brunhilde Meßmer. Sie untermauerte die Forderung, während der Bauphase die Planung und Schaffung von Parkmöglichkeiten parallel vorzubereiten und dies auch in der geplanten Bürgerversammlung anzusprechen.

■ Die Belegung des Ortskerns sei eines der wichtigsten Themen in der Gemeinde und rücke nun endlich in greifbare Nähe, so **Peter Langer, CDU-FB**. Es sei gut, dass die Kreisbau das Gesamtareal, Nord- und Südteil, übernehmen wird, somit sei eine einheitliche Gestaltung gewährleistet. Mit der Kreisbaugesellschaft als Investor bestünden für die Gemeinde geringe planerische und finanzielle Risiken. Die CDU erwarte nun aber auch eine zeitlich straffe Durchführung des Projekts durch die Kreisbau. Oder, wie Brigitte Röger sagte: den gleichen Biss von dieser bei der Realisierung wie bei den Verhandlungen.