

Reutlinger GEA 31.07.2020



Der Bereich Marktstraße/Kurze Straße soll städtebaulich aufgewertet werden. Zurzeit wird das auf dem Gelände verbliebene Wohnhaus abgerissen.

FOTO: SCHÖBEL

Stadtentwicklung – Areal Marktstraße/Kurze Straße: Gemeinderat bringt Verfahren für Konzeptvergabe auf den Weg

Günstig wohnen in der Innenstadt

VON PETRA SCHÖBEL

PFULLINGEN. Die Stadt wächst. Sie wird urbaner, das heißt, die bislang mehr ländlich strukturierte Bebauung weicht – vor allem im Innenbereich – eher kompakten, städtisch geprägten Bauprojekten, die auf kleiner Fläche mehr Wohnraum bieten. Auch auf dem Gelände an der Ecke Marktstraße/Kurze Straße sollen mit der Maßgabe, so viel preisgünstige Wohnungen wie möglich zu schaffen, Neubauten entstehen, die zugleich auch städtebaulich das Bild der Innenstadt abrunden. Die Stadt setzt dafür auf ein neues Verfahren: Ausgewählt wird der Bauherr mit dem überzeugendsten Konzept, das alle Vorgaben der Stadt erfüllt. Einstimmig hat der Gemeinderat jetzt die Verwaltung beauftragt, dieses recht aufwendige Vergabeverfahren einzuleiten.

»Wir müssen genau überlegen, was und wie wir bauen möchten«

Die Konzeptvergabe ist ein Bestandteil des Handlungsprogramms Wohnen, dass der Gemeinderat bereits im Jahr 2017 verabschiedet hatte, um die Boden- und Liegenschaftspolitik der Stadt neu auszurichten und mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. So müssen seither alle größeren Bauprojekte 25 Prozent der Wohnfläche für sozial gebundene und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stellen. Bei der Konzeptvergabe steigt die Quote des öffentlich geförderten Wohnraums auf mindestens 30 Prozent, gern auch mehr.

Die Vorgaben und die Kriterien für die Konzeptbewertung sowie den Ablauf des Verfahrens sind vom Stuttgarter Büro Reschl für die Stadt entwickelt worden. Die Reschl-Mitarbeiter Karl-Heinz Walter und Roland Köhler stellten sie im Gremium vor. So soll entlang der Marktstraße ein Längsbau als »schlüssige Raumkante« entstehen. Im Kreuzungsbereich zur Kurze Straße ist ein »erhöhter Kopfbau« vorgesehen, der »die städtebaulich dominante Lage betont«. Insgesamt umfasst das Bauprojekt eine Fläche von 565 Quadratmetern. Da die Gebäude drei bis vier Geschosse haben sollen, stehen insgesamt rund 1 700 Quadratmeter für Wohnungen und mögliche andere Nutzungen im Erdgeschoss zur Verfügung. Die Straße soll in diesem Bereich etwas zurückgebaut und damit schmaler werden.

Köhler erläuterte dann die Bewertungskriterien und ihre Gewichtung. Der Schwerpunkt »Wohnungspolitik und Nutzung« soll zu 25 Prozent einfließen. Er beinhaltet, dass die Mindestquote von 30 Prozent gefördertem Wohnraum erfüllt ist, weitere bezahlbare Wohnungen geschaffen werden und eine »bedarfsgerechte ergänzende Nutzung im Erdgeschoss« geplant wird. Ebenfalls mit 25 Prozent wird der Schwerpunkt »Architektur und Funktion« gewichtet. Dabei geht es einerseits darum, eine »urbane, modern gegliederte Fassadenfront von hoher architektonischer Qualität« zu gestalten; andererseits sollen die Grundrisse »effizient und flexibel nutzbar sowie zweckmäßig« sein.

Der Schwerpunkt »Städtebau und Quartier« wird mit 20 Prozent einbezogen. Damit soll dafür gesorgt werden, dass sich das Projekt städtebaulich in die Umgebung einfügt und Raum für Freiflä-

chen sowie Begrünung bleibt. Zehn Prozent Gewicht soll dem Vorschlag des Büros Reschl zufolge der Schwerpunkt »Ökologie, Energie und Verkehr« haben. Dabei sollen auch Vorschläge für nachhaltige Mobilitätskonzepte sowie für den Einsatz erneuerbarer Energien eingebracht werden. Auch der Preis wird als Kriterium eine Rolle spielen. Die Stadt stellt die Fläche zu einem Mindestpreis von 359 000 Euro zur Verfügung, das entspricht rund 50 Prozent des aktuellen Bodenrichtwerts. Preisangebote sollen mit 20 Prozent berücksichtigt werden.

Mit dieser Gewichtung der Kriterien war Malin Hagel (GAL) nicht einverstanden. »In Zeiten von Ressourcenknappheit müssen wir genau überlegen, was und wie wir bauen möchten«, betonte sie und stellte den Antrag, den Schwerpunkt »Ökologie, Energie und Verkehr« mit 15 statt 10 Prozent zu berücksichtigen. Dafür könnten beim Preis fünf Prozentpunkte abgezogen werden.

»Eine Absolventenarbeit sehen wir an dieser Stelle nicht«

»Auf einem so zentralen Grundstück hat die Stadt Verantwortung für Architektur und Stadtbild«, erklärte Carolin Abele (CDU), weshalb die Konzeptvergabe das richtige Mittel an dieser Stelle sei. Antje Schöler (GAL) hegte die Befürchtung, dass »für kleinere, jüngere Büros« die Teilnahmebedingungen zu hoch angesetzt seien. »Die Bedingungen sind zwei aussagekräftige Referenzen«, erläuterte Köhler, das sei keine besonders hohe Anforderung.

Walter wies auf die besondere Lage des Areals hin, die ein »existenzfähiges Produkt« erfordere: »Eine Absolventenarbeit sehen wir an dieser Stelle nicht.«

Walter Fromm (SPD) bemängelte, dass es für den Bereich Marktstraße/Kurze Straße/Lindenplatz »kein zusammenhängendes städtebauliches Konzept« gebe: »Passt das dann auch noch mit Planungen für die Regionalstadtbahn zusammen?« Stadtbaumeister Karl-Jürgen Oehrle bestätigte, dass es laut Machbarkeitsstudie möglich wäre, die Stadtbahn auf der Marktstraße durch die Innenstadt fahren zu lassen: »Das ist in die Vorgaben für die Konzeptvergabe eingeflossen.«

Karen Scheck (SPD) hielt es ebenso wie Malin Hagel für wichtig, auf die Nutzung ökologischer Baustoffe und alternativer Energieformen bei diesem Projekt zu achten. Ihr Fraktionskollege Thomas Mürdter wandte dagegen ein: »Zugunsten des Preises möchte ich diese fünf Prozent für die Gewichtung nicht hergeben.« Der stellvertretende Bürgermeister Martin Fink, der die Sitzung leitete, stellte Hagels Antrag zur Abstimmung. Sie fiel denkbar knapp aus: Mit sieben Befürwortern, sechs Ablehnungen und sechs Enthaltungen wurde er vom Gremium angenommen. Die Gewichtung der Bewertungskriterien wird nun entsprechend geändert.

Der Teilnahmewettbewerb soll zeitnah ausgeschrieben werden. Im Herbst ist eine Informationsveranstaltung mit den ausgewählten Teilnehmern geplant. Die eingereichten Konzepte werden dann zunächst von einer Bewertungskommission geprüft, bevor die finalen Angebote eingereicht werden. Im Frühjahr 2021 könnte der Gemeinderat über die Vergabe für das beste Konzept für dieses Areal entscheiden. (GEA)