

Die „eigene Scholle“ in der Stadt

Das Kirchheimer Baulückenverzeichnis hat sich in eine Bauflächenbörse verwandelt

Teckbok
21.7.09

Die Stadt Kirchheim ist mit ihrem Baulückenverzeichnis einen entscheidenden Schritt weitergekommen: Nach einer Eigentümerbefragung hat das Planungsamt nun 23 private Baugrundstücke aus dem gesamten Stadtgebiet ins Internet gestellt. Bei diesen 23 Grundstücken können sich die Eigentümer einen Verkauf vorstellen. Damit ist aus dem Baulückenverzeichnis inzwischen eine Bauflächenbörse geworden.

ANDREAS VOLZ

Kirchheim. „Die Zahl von 23 Baugrundstücken mag nicht sehr hoch erscheinen“, meinte Kirchheims Planungsamtsleiter Gernot Pohl gestern bei einem Pressegespräch, „aber für den Anfang ist es durchaus ein Erfolg.“ Zum Vergleich nannte er eine wesentlich größere Stadt wie Tübingen, auf deren Internetseite derzeit außer einem neuen Baugebiet auf einer Industriebaufläche gerade einmal fünf Baugrundstücke aufgeführt sind, die zum Verkauf stehen. In Kirchheim kommen zu den 23 privaten Grundstücken immerhin noch 29 städtische hinzu, sodass einer vertraglichen Nachverdichtung nichts im Wege steht.

Über das Maß dieser Vertraglichkeit hat Gernot Pohl genaue Vorstellungen: „Das darf nur bis zu einer gewissen Schwelle gehen, die städtebaulich verträglich ist.“ Es gebe einen Unterschied zwischen optimaler und maximaler Nachverdichtung. Bei maximaler Nachverdichtung könne es passieren, dass die Ruhe in der Nachbarschaft mit einem Schlag dahin ist, dass sich gewachsene Strukturen im Wohngebiet verändern und dass in der Folge auch die Bodenrichtwerte sinken, weil die Umgebung an Attraktivität verliert. Das alles passiere, „wenn in der Nachbarschaft was entsteht, was überzogen verdichtet ist.“

Dennoch setzt der Stadtplanungsamtsleiter auf die Nachverdichtung – nach Möglichkeit eben auf die optimale, also auf die maßvolle. „Das



Nur ein Beispiel für Nachverdichtung in Kirchheims Innenstadt: das Areal der Alten Molke in der Klosterstraße. Nach dem Abriss der Molke ist an dieser Stelle eine Vielzahl an neuen Wohnungen im Klosterviertel entstanden. Archiv-Foto: Jean-Luc Jacques

typische Neubaugebiet wird es nicht mehr geben in Kirchheim“ – davon ist er felsenfest überzeugt. Das letzte Gebiet dieser klassischen Prägung ist die Braike in Nabern. Und trotzdem sei es wichtig, dass Menschen einen „Bezug zur eigenen Scholle“ haben. Deshalb entspräche es durchaus den Vorstellungen Gernot Pohls, wenn es mehr Reihenhäuser in Kirchheim gäbe, auch in der Innenstadt.

Wenn jemand seinen eigenen Eingang hat und seinen eigenen Vorgarten, dann sei auch die Straße belebt: „Je mehr Wohneinheiten in einem

Gebäude sind, desto anonym wird es.“ Weil Kirchheim einen vergleichsweise hohen Altersdurchschnitt aufzuweisen hat, sei es wichtig für die Stadt, dass sich junge Familien ansiedeln. Und gerade die jungen Familien würden großen Wert auf diese „eigene Scholle“ legen.

Möglichkeiten dazu gibt es wie gesagt auf über 50 privaten und städtischen Grundstücken. In der Bauflächenbörse auf der Homepage der Stadt Kirchheim sind diese Grundstücke zu finden, mit Hinweis auf die Lage, auf die Art der Bebaubarkeit

und auf Ansprechpartner. Bei städtischen Grundstücken ist sogar der Preis angegeben. Für private Grundstücke fungiert die Stadt lediglich als Vermittler und leitet die Kontaktdaten von Interessenten an die Eigentümer weiter.

Die Rücklaufquote der Eigentümer-Fragebögen lag bei 60 Prozent. Elf Prozent gaben an, ihr Grundstück in nächster Zeit bebauen zu wollen. 17 Prozent denken auch an Verkauf. Das seien 28 Prozent, bei denen sich kurzfristig eine Veränderung ergebe. Mittelfristig würden weitere 55 Pro-

zent Bebauung oder Verkauf für möglich halten. Gernot Pohl schließt aus diesen Zahlen, dass in Kirchheims Baulücken in den nächsten zehn bis 20 Jahren etwa 320 neue Wohneinheiten für rund 500 Bewohner entstehen könnten. Hinzu kommen das einstige EZA-Gelände und ähnliche Flächen. Für Gernot Pohl ergibt sich daraus insgesamt ein Potenzial für 2000 bis 2500 neue Einwohner in Kirchheim. Außerdem steige durch den S-Bahn-Anschluss die Attraktivität – diejenige der Stadt und diejenige innenstadtnaher Grundstücke.