

Bürger für Giengen, Marktstr. 80, 89537 Giengen/Brenz

An Herrn Oberbürgermeister Henle

Ihnen schreibt:

Arbeitsgruppe Obere Marktstraße

Tel.: 0170/8350 621

Mail: vorstand@buergeruengiengen.de

Giengen, den 13.03.24

Entwicklungen in der oberen Marktstraße

Sehr geehrter Herr Henle,

wir verfolgen sehr interessiert die Entwicklungen in der oberen Marktstraße. Diese umfassen das Barfüßer-Projekt auf dem Lamm-Areal, das Dienstleistungszentrum gegenüber dem Rathaus sowie das Müller-Areal (Marktstr. 28-34 sowie Scharenstetter Str. 17-19). Fasst man diese Maßnahmen zusammen, hat es seit dem Wiederaufbau Giengens nach dem Stadtbrand 1634 in der Innenstadt keine so umfassenden und grundlegenden Veränderungen gegeben.

Einerseits begrüßen wir ausdrücklich die Bemühungen, die Innenstadt zu beleben. Andererseits betrachten wir diese gravierenden Veränderungen mit größter Sorge, weil die geplanten Maßnahmen den Charakter der Innenstadt grundlegend und unwiederbringlich verändern werden.

Insbesondere halten wir für sehr bedenklich, dass in keiner Weise eine echte Bürgerbeteiligung stattfindet. Bei grundlegenden Veränderungen dieses Ausmaßes würden wir erwarten, dass wir Bürgerinnen und Bürger rechtzeitig und umfassend in einen Meinungsbildungsprozess einbezogen werden, z.B. mittels Informationsveranstaltungen und Workshops. Wir Bürgerinnen und Bürger gewinnen zunehmend den Eindruck, dass grundlegende Entscheidungen in nichtöffentlichen Sitzungen des Gemeinderats vorbereitet und getroffen werden. Im Nachgang wird die Öffentlichkeit dann lediglich darüber informiert.

Der Grundriss unserer Innenstadt folgt bisher weitgehend den Grundstücksgrenzen aus dem 17. Jahrhundert. Für den Charakter bestimmend ist die (spät-)mittelalterliche Prägung der Gebäude bzw. die Prägung über die letzten 400 Jahre hinweg. Diese zeichnet sich u.a. dadurch aus, dass die Häuser in der Marktstraße keine einheitliche Front bilden, sondern Versprünge aufweisen:

- Die Giebel sind gegeneinander verdreht.
- Die Dächer sind relativ steil (mit Neigungen von über 45°).
- Die Gebäude haben unterschiedliche Höhen und weisen i.d.R. keine rechten Winkel aus.
- Die Marktstraße macht einen Bogen, dem die Gebäudekanten folgen.

Diese Kleinteiligkeit und die fast schon verspielte Bauweise machen den Charme unserer Altstadt aus. Sie begründen eine hohe Aufenthaltsqualität, die wir Bürgerinnen und Bürger schätzen und lieben und in der man sich wohl fühlt.

Das krasse Gegenteil dazu sind gerade Gebäudefronten, unruhige Fassaden, „liegende“ statt „stehende“ Fenster, breite Gebäude mit flachen Satteldächern, etc. Beispielhaft dafür sind die Gebäude Marktstr. 18-20 (Tedi), Marktstr. 35-37 (Volksbank) und die Marktpassage am unteren Ende der Marktstraße (Marktstr. 84-88). Jeder von uns spürt, dass Viertel wie z.B. das Schlössle in Giengen oder das Buigencenter in Herbrechtingen keinen Charme haben. Sie sind nüchtern, nicht einladend und man fühlt sich dort nicht wohl. Sie haben wenig oder keine Aufenthaltsqualität.

Zum Dienstleistungszentrum

Die Ausschreibung zur Konzeptvergabe für das Dienstleistungszentrum wird vielversprechend dargestellt, ist jedoch wenig ambitioniert. Warum gelten hier z.B. in Bezug auf die Nachhaltigkeit die weniger strengen Energieeffizienzfestlegungen des Bundes (Anlage 6) und nicht die strengeren Regelungen des Landes, obwohl für die Innenstadtentwicklung hohe Beträge aus der Städtebauförderung des Landes fließen sollen?

Warum sind in der Ausschreibung keine Modelle vorgeschrieben? Bei so einem großen Projekt mitten in der Innenstadt würden wir vom Planer ein Modell erwarten, das die umliegenden Gebäude und die wesentlichen Baukörper der Innenstadt einschließt (Rathaus, Barfüßler bis hin zur Stadtkirche). **Wir fordern ein maßstäbliches städtebauliches Modell (nicht nur Rendering) mit Darstellung der Baukörper des Rathauses, des Lamm-Areals und der Stadtkirche.**

In der Ausschreibung wird Wert auf ökologische und energetisch nachhaltige Bauweise gelegt. Bei Aussagen dieser Art würde man in der heutigen Zeit annehmen, dass der erste Ansatz darin besteht, Bestehendes zu erhalten und weiterzuentwickeln und nicht gleich abzureißen. Dieser Ansatz fehlt völlig und unterstreicht das unambitionierte Vorgehen. Unter 3.3 heißt es z.B. lediglich „Für die Herstellung des Gebäudes sollen vorzugsweise Baustoffe mit einem geringen ökologischen Fußabdruck verwendet werden“ – also sol-
len, nicht müssen. Es stellen sich die Fragen nach den geforderten Standards, nach der Berechnung der „grauen“ Energie, nach der CO₂-Bepreisung, nach der Art der regenerativen Energieerzeugung. Alles wesentliche Punkte, die in der Ausschreibung nicht erwähnt werden.

Bei einer Baustelle dieser Größenordnung entstehen enorme Mengen Bauschutt, die in hunderten/tausenden von Lkw-Ladungen abgefahren werden müssen und neues Material muss angeliefert werden. Wie soll diese Baustellenlogistik in der Innenstadt funktionieren? Über welche Straßen wird Material transportiert? Darüber wird kein Wort verloren, obwohl das für die Anwohner elementar ist. Wo sollen diese Mengen Bauschutt zwischengelagert und beprobt werden? Sollen hier weitere Flächen verbraucht werden?

Es wird mit dem Versprechen argumentiert, die Kernstadt muss abgerissen und neu bebaut werden, um attraktiver zu werden. Der Leerstand von Geschäften soll so beseitigt werden, um Kunden/Kundinnen in die Innenstadt zu locken. Es besteht jedoch keinerlei Kausalität zwischen einem neu errichteten Areal und einer hohen Nachfrage nach Ladengeschäften. Läden werden nicht automatisch belegt, nur weil sie neu gebaut sind. Das beste Beispiel ist die Marktstr. 64. Ein Neubau ist noch lange kein Garant, um einen Ladenmieters („Supermetzger“) zu finden, geschweige denn den Zulauf von ausreichend Kundschaft. In den neu gebauten Arealen der oberen Marktstraße wird sich dieses Problem noch verschärfen, da dort für nahezu alle Geschäfte Mieter gefunden werden müssen.

Fraglich ist auch der Hinweis in der Ausschreibung, dass der Projektentwickler die Situation vor Ort nicht in Augenschein nehmen muss, da er das Gelände ebenerdig – also in abgerissenem Zustand – übernimmt. Wie soll hier eine gelungene Planung stattfinden, wenn die Gesamtsituation außer Acht gelassen wird? Wie sollen sich die Planungen folglich in das Gesamtbild einfügen lassen?

Dies sind nur einige Punkte, die unserer Ansicht nach ungenügend oder gar nicht berücksichtigt werden.

In der Konzeptvergabe Marktstraße ist unter 1.13 eine sehr ehrgeizige Terminübersicht aufgeführt. Die Bewerbungsfrist für den Teilnahmewettbewerb endet am 15.03.24 - nur sechs (!) Wochen nach EU-Auftragsbekanntmachung. Am 08.04.24 sollen Unterlagen an die Investoren ausgegeben werden, am 10.06.24 müssen die Investoren die komplette Planung inklusive Kostenberechnung vorliegen haben und ein Angebot abgeben, an das sie bis 11.10.24 gebunden sind. Am 12.07.24 soll bereits das Entscheidungsgremium tagen.

Wir fragen uns, wie sich potentielle Investoren in wenigen Wochen in diese komplexe Thematik einarbeiten sollen. Wie soll innerhalb eines so streng begrenzten Zeitfensters ein tragbares und innovatives Konzept erarbeitet werden? Kann es sein, dass hier aktiv auf einen oder wenige (Wunsch-)Investoren hingearbeitet wird?

Wo findet die Bürgerbeteiligung statt? Ein so enger Zeitplan lässt dies überhaupt nicht zu. Wer gibt diesen viel zu strengen Zeitplan vor? Warum wird für Entscheidungen dieser immensen Tragweite nicht langfristiger geplant? **Wir fordern die Stadtverwaltung auf, uns Bürgerinnen und Bürger umfassend und in allen Phasen in den Beurteilungsprozess der Konzeptvergabe einzubeziehen! Es geht um unsere Stadt und unsere Zukunft.**

Das Entscheidungsgremium setzt sich u.a. aus je zwei Vertretern der drei Gemeinderatsfraktionen zusammen. Zu diesem Zeitpunkt haben zwar bereits die Kommunalwahlen am 09.06.24 stattgefunden, aber vermutlich noch keine konstituierende Sitzung des neuen Gemeinderats. Im Ergebnis werden Fraktionsvertreter über einen grundlegenden Umbruch in der Innenstadt entscheiden, die kurz danach evtl. aus dem Amt scheiden – und das ohne jegliche Bürgerbeteiligung. Das kann nicht gewollt sein! Worin liegt die Notwendigkeit, ein so wichtiges Thema in so kurzer Zeit regelrecht „durchzupfeitschen“? **Wir fordern die Stadtverwaltung auf, den Beurteilungsprozess so zu gestalten, dass wir Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit haben, uns eine Meinung zu bilden und diese zu äußern, und zwar bevor Entscheidungen gefällt werden! Das Entscheidungsgremium muss schlussfolgernd und zwingend durch VertreterInnen des neu gewählten Gemeinderats besetzt werden.**

Zum Müller-Areal

Das Müllerareal mit dem zentral gelegenen Gebäude Marktstr. 30 (ehem. Drogeriemarkt Müller) sowie den Gebäuden Marktstr. 28 (ehem. Café Déja Vu) und Marktstr. 32 (ehem. Modehaus Rösle) liegt zentral in der Marktstraße. Hier macht die Marktstraße einen Bogen. Da dieses Areal an der Außenseite des Bogens liegt, ist es sowohl von der unteren als auch oberen Marktstraße sehr gut sichtbar. Damit ist es bestimmend für den ersten Eindruck unserer Marktstraße. Es muss größtes Augenmerk darauf gelegt werden, dass hier attraktive Gebäude stehen, die dem Charakter der Innenstadt entsprechen. Im Gegensatz dazu fällt z.B. das wenig attraktive Gebäude der Volksbank bei weitem nicht so auf, weil es an der Innenseite des Bogens liegt.

Wie der Heidenheimer Zeitung vom 27.10.23 zu entnehmen war, soll das Gebäude Müller abgerissen werden, obwohl es unter Denkmalschutz steht.

Aufgrund uns vorliegender Informationen hat die Stadtverwaltung in einer nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderats den Vorschlag eingebracht, direkt vor dem Müller-Areal einen Streifen entlang der Marktstraße zu entwidmen. Ziel sollte wohl sein, diesen an Müller zu verkaufen, damit nach Abriss des denkmalgeschützten Müllergebäudes ein Neubau mit gerader Gebäudelinie gebaut werden kann. Ebenfalls soll eine Entwidmung in der Webergasse stattfinden. Offensichtlich wird der Abriss des denkmalgeschützten Gebäudes von Seiten der Stadtverwaltung aktiv unterstützt. Auch arbeitet die Stadtverwaltung gerade nicht auf den Erhalt der alten über Jahrhunderte gewachsenen Struktur hin, sondern strebt eine gerade Gebäudefront an ähnlich wie beim Volksbankgebäude. Dies steht im krassen Gegensatz zu den Veröffentlichungen z.B. in der Konzeptvergabe.

Nach unseren Informationen hat die Stadt Giengen das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Gebäude Böckh (Lederstr. 23) erworben. In der Präsentation zur Konzeptvergabe des Dienstleistungszentrums vom 20.07.23 wird auf Seite 11 ausgeführt, dass die Stadt Giengen die zu bauenden Tiefgaragen unter dem Dienstleistungszentrum und unter dem Müller-Areal auf Dauer miteinander verbinden und über die Lederstraße anbinden will. Arbeitet die Stadtverwaltung etwa darauf hin, auch das denkmalgeschützte Gebäude Böckh abzureißen?

In der Konzeptvergabe für das Dienstleistungszentrum werden auf S. 28/29 maximale Trauf- und Firsthöhen genannt. Demnach liegt die zulässige Höhe für jede „Fassadeneinheit“ des Dienstleistungszentrums bei der direkten „gedachten“ Verbindung zwischen Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude Marktstraße 18 (derzeit Tedi) und 40 (derzeit Eiscafe). Beides sind Gebäude jüngerer Datums und höher gebaut als der über Jahrhunderte gewachsene Bestand. Es ist zu befürchten, dass diese Vorgabe auch auf das Müller-Areal übertragen wird. Damit würden sich auf der Südseite der Marktstraße höhere Gebäude ergeben, die nicht in das historische Erscheinungsbild passen und die die Gebäude auf der Nordseite verschatten. Was das für Auswirkungen hat, ist in der Lange Straße bei den Gebäude Nr. 31 – 43 zu sehen. Diese werden durch das Schlössle-Areal stark verschattet und führen dort im wahrsten Sinne des Wortes ein „Schattendasein“.

Vor diesem Hintergrund erheben wir folgende Forderungen an die Stadtverwaltung:

- 1. Die denkmalgeschützten Gebäude müssen erhalten bleiben.**
- 2. Erhalt der gewachsenen Gebäudekubatur in Bezug auf Höhe und Masse.**
- 3. Bauen im Bestand muss ernsthaft in Betracht gezogen werden.**
- 4. Keine weitere Entwidmung öffentlicher Flächen in diesem Zusammenhang, sondern Erhalt der Struktur aus dem 17. Jahrhundert.**

Zudem würde uns interessieren, ob die Stadtverwaltung weitere Grundstücksgeschäfte in diesem Zusammenhang getätigt hat und nach welchen Kriterien diese bisher weiterverkauft wurden bzw. künftig werden

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Henle,
nachdem diese Themen sehr umfassend, komplex und auch zukunftsbestimmend sind, bitten wir Sie um einen Termin, um dies persönlich zu besprechen. Wir hoffen und wünschen uns, dass dieses Treffen ein Startsignal für eine offene, transparente und fruchtbare Diskussion werden kann, die unter Einbezug der Bürgerinnen und Bürger zu einem zukunftsfähigen Innenstadt-Konzept führen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger für Giengen
für die Arbeitsgruppe Obere Marktstraße
Edith Bachmayer, Michael Zirn