

Positionspapier des Ortsverbands zur Neuen Mitte

Vorbemerkung - Unser Verständnis von Rheinstetten

Rheinstetten ist ein Zusammenschluss von mehreren gewachsenen Ortsteilen. Wir brauchen ein städtebauliches Gesamtkonzept, das den Besonderheiten Rheinstettens Rechnung trägt. Hierbei hat für uns die Aufwertung der alten Ortskerne Vorrang. Wir sind nicht grundsätzlich gegen eine Neue Mitte, sehen diese aber ausschließlich im Kontext eines städteplanerischen Gesamtkonzeptes für die gesamte Gemeinde. Dabei haben für uns z. B. dezentrale, fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten in den Ortsteilen Vorrang vor einem zentralen Großverbrauchermarkt, in dessen Schatten kleinere Märkte keine Wettbewerbschance haben werden.

Wir Grüne in Rheinstetten wiederholen an dieser Stelle unsere Forderung, vor der weiteren Planung zur Neuen Mitte eine umfassende, auf seriösen Methoden beruhende Bedarfs- und Nutzenanalyse durchzuführen, dazu gehört auch die Kalkulation der langfristig aus der Planung resultierenden Folgekosten.

Die bisherige Planung zur Neuen Mitte – ohne erkennbares Konzept

Wie wichtig eine solche Studie wäre, zeigt die Geschichte der bisherigen Planung. Die Grundlagen, auf der die ersten Planungen und der städteplanerische Realisierungswettbewerb in den Jahren 2002 bis 2004 basierte, scheinen wenig durchdacht gewesen zu sein, denn von der ursprünglichen Planung ist nach nur zehn Jahren, kaum noch etwas übrig. In den Mittelpunkt des damaligen Konzepts stellte der Gemeinderat überwiegend Gebäude, die er dann - warum auch immer - an anderer Stelle realisierte. Während die Planung durch den Neubau von Feuerwehrhaus, Rathaus etc. immer weiter erodierte, kaufte man parallel weiter Grundstücke im Gewann Hatzeleck, auf dem die neue Mitte zukünftig entstehen soll. Inzwischen befinden sich über 70 % der Fläche in Gemeindebesitz. – das in den Grundstücken gebundene Kapital stellt nun ein zentrales Argument seitens Verwaltung und Rat für die schnelle Umsetzung der Neuen Mitte dar. Bedenkt man allerdings, dass die Grundstückserlöse nach Aussage des Baubürgermeisters wohl gerade knapp reichen werden, um die Kosten für die Erschließung der Fläche und die dort geplanten öffentlichen Einrichtungen zu decken, so greift dieses Argument nicht wirklich, zumal die Grundstücke als Anlagevermögen nicht an Wert verlieren werden.

In der fortgeschriebenen Planung wurde inzwischen für die durch die Realisierung von Gebäuden an anderer Stelle freigewordenen Flächen Ersatz gesucht. Wo zunächst das neue Feuerwehrhaus geplant war, sollen nun Wohnungen entstehen, die gleichzeitig die Schallschutzfunktion für die dahinter liegende, in der Planung ebenfalls mehrfach veränderten Wohnflächen erfüllen sollen. An Stelle des ursprünglich geplanten Rathauses sieht die Planung nun einen großen Verbrauchermarkt mit bis zu 4.000 m² Verkaufsfläche vor. Hier ist man vom ursprünglichen Konzept, welches ausschließlich kleinere Geschäfte und Dienstleister vorsah, am weitestesten abgewichen. Die damit verbundene eskalierende Verkehrssituation, soll durch eine weitere Zufahrt und einen zusätzlichen Kreisel an der Querspange entschärft werden. Die Tiefgaragen werden sich unter etwa einem Drittel der Gesamtfläche der neuen Mitte ausdehnen.

Der ursprünglich geplante Bürgerpark auf dem Gelände beim Wasserwerk soll - wenn überhaupt - erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden, z. B. im Rahmen einer Landesgartenschau.

Die Risiken der aktuellen Planung

- **Finanzielle Risiken**

Rheinstetten leidet aktuell unter einem gewaltigen Reformstau. Am deutlichsten wird dies angesichts der desolaten Situation des Schulzentrums. Aber auch andere Einrichtungen, wie z. B. die Ufgauhalle, sind inzwischen derart marode, dass man ernsthaft prüfen muss, ob sich deren Sanierung überhaupt noch lohnt.

Vor diesem Hintergrund sind geplante Investitionen wie die Errichtung eines neuen Bürger- und Kulturzentrums in der Neuen Mitte zumindest fragwürdig.

In finanzieller Hinsicht war der Blick bislang zu sehr auf die zu erwartenden Grundstückserlöse in der Neuen Mitte fixiert. Abgesehen davon, dass die Gemeinde damit langfristig ihren Handlungsspielraum verspielt, wirken sich die Verkäufe nur kurzfristig positiv auf die Finanzlage aus. Eine mittel- und langfristige Betrachtung der finanziellen Auswirkungen des Projekts Neue Mitte hat bislang nicht stattgefunden. Die dortigen Wohngebiete werden zwar Steuereinnahmen generieren, sie erfordern jedoch sowohl zu pflegende technische Infrastruktur, wie Straßen und Leitungen, als auch soziale Infrastruktur, wie z. B. Kindergartenplätze. Die dabei drohenden Probleme zeigen sich in Rheinstetten am Beispiel Silberstreifen, wo die Stadt sich nach der Erschließung des alten Thomegeländes für die Wohnbebauung schnell mit der Notwendigkeit des Ausbaus bzw. Neubaus des Kindergartens konfrontiert sah.

Inzwischen gibt es zahlreiche erprobte Verfahren zur Berechnung der langfristigen fiskalischen Auswirkungen neuer Baugebiete (mit für viele Kommunen überraschenden Ergebnissen). Wir fordern, dass diese endlich auch in Rheinstetten und speziell für die Neue Mitte angewandt werden.

- **Städteplanerische Risiken**

Bislang wurden städteplanerische Effekte der geplanten Neuen Mitte entweder gar nicht oder sehr oberflächlich untersucht. Welche Auswirkungen wird ein Verbrauchermarkt beispielsweise auf den Verkehr in der Karlsruher Straße und der Rappenwörtstraße haben? Wie würde sich der Markt auf die bestehenden Einkaufsmöglichkeiten auswirken. Zwar existiert eine Studie zum Einzelhandel in Rheinstetten, diese beruht jedoch hauptsächlich auf sekundärstatistischen Vergleichen mit Kommunen vergleichbarer Größe und berücksichtigt in keiner Weise die spezielle Lage Rheinstettens in unmittelbarer Nähe zur Großstadt Karlsruhe und zum Mittelzentrum Ettlingen. Verwertbare Daten über das tatsächliche Einkaufsverhalten der Rheinstettener Bevölkerung liefert die Studie nicht. Flächen für Dienstleister, Ärzte und kleingliedrigen Einzelhandel werden nicht allein deshalb langfristig vermietet werden, weil man sie sich an dieser Stelle wünscht und baut.

Chancen der Planung

Die Grundidee, eine neue Mitte für Rheinstetten zu schaffen reicht zurück bis in die Zeit der Zusammenlegung der Ortsteile im Zuge der Gemeindereform Mitte der 70er Jahre. Durch die neue Mitte wollte man einen geographischen Raum schaffen, der als zentraler Treffpunkt für die Einwohnerinnen und Einwohner aus allen Ortsteilen dabei mithilft, das Ortsteildenken zu überwinden und die Integration der Gemeinden zu vollenden. Wir sind der Überzeugung, dass das Ortsteildenken inzwischen aber längst weitgehend überwunden ist und wir eine künstlich geschaffene Mitte zumindest zu diesem Zweck nicht mehr brauchen. Dennoch kann ein von der Bevölkerung stark frequentiertes Zentrum als Begegnungsstätte das Leben

in Rheinstetten bereichern. Ob ein Verbrauchermarkt in der geplanten Form diesen Zweck erfüllen kann, bezweifeln wir – vielleicht wäre tatsächlich z. B. das Schulzentrum mit Aula, Begegnungszentrum und Sporthalle hierfür besser geeignet oder einfach nur ein Stadtpark – wir können das nicht mit Bestimmtheit sagen.

Zahlreiche Versuche, belebte neue Mitten zu schaffen, sind in ähnlichen Gemeinden kläglich gescheitert und sollten uns als mahnendes Beispiel dienen, hier mit allergrößter Sorgfalt und mit der allergrößten Sicherheit zu planen – auch wenn dies eventuell bedeutet, dass wir im Moment gar keine neue Mitte benötigen und die Fläche nachfolgenden Generationen zur Entwicklung überlassen.

Unser Alternativkonzept

1. Umfangreiche und gründliche Analyse

Wie schon mehrfach gefordert, halten wir vor weiteren Investitionen in die neue Mitte die Einführung systematischer, repräsentativer Bürgerbefragungen als Fundament für die nachhaltige Entwicklung der Kommune für unabdingbar. Systematische Bürgerbefragungen haben sich als Instrument der Stadtentwicklungen in vielen Städten bewährt. Sie liefern Daten und Indikatoren zu einer Vielzahl von Handlungsfeldern wie z. B. Soziales, Wirtschaft, Umwelt und Gesundheit, Bildung und kulturelles Leben, Geschlechtergerechtigkeit etc. und sie werden inzwischen nicht mehr nur in Großstädten wie Münster, München oder Leipzig angewandt, sondern dienen auch in vielen kleineren Kommunen als Planungsinstrument.

Gerade weil uns echte Bürgerbeteiligung ein wichtiges Anliegen ist, halten wir das laufende Bürgerbeteiligungsverfahren für kein geeignetes Mittel zur Planung der Neuen Mitte. Sie ist weder repräsentativ noch ist sie methodisch geeignet, die bestehende Planung zu untermauern oder zu korrigieren. Auch den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Planungswerkstätten wurde rasch bewusst, dass ihnen bedeutende Entscheidungsgrundlagen fehlen. Trotz unserer Kritik erwarten wir, dass die Ideen und Anregungen aus dieser Beteiligung ernst genommen werden und in den Planungsprozess einfließen.

Zudem sollte man vor dem Ausweis neuer Wohngebiete dringend auf die bereits eingangs erwähnten Verfahren zur Ermittlung der finanziellen Auswirkungen der Planungen zurückgreifen (siehe hierzu u. a. <http://www.was-kostet-mein-baugebiet.de/werkzeuge/fiskalische-gesamtbilanz.html?PHPSESSID=c214dff04d8b3c3afc4ccaa3805a3b67>).

2. Ermittlung und Darstellung des Entwicklungspotentials

Die zur Stadtentwicklung zur Verfügung stehenden Flächen sind ebenso wie die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel endlich. Bisher hat man sich mit Ausnahme des Entschlusses, auf der Fläche von Neuburgweier und westlich der Umgehungsstraße keine neuen Baugebiete mehr auszuweisen, noch zu wenig darüber Gedanken gemacht, wieweit die Entwicklung zukünftig gehen soll. Der Ausweis neuer Baugebiete erfolgte stets als Einzelentscheidung, ohne Berücksichtigung potentieller Auswirkung auf die bestehende Struktur.

Die Kommune verfügt gerade in den alten Ortskernen über diverse Immobilien, über deren Potential man sich in Verwaltung und Rat bislang keinerlei Gedanken zu machen scheint – abgesehen von der Umwidmung der Immobilien in Wohnfläche. Für viele dieser Gebäude gab es interessante Anregungen aus der Bevölkerung. So

schlug z. B. Altbürgermeister Kurt Roth vor, das geplante Emil Wachter Museum nicht in der Neuen Mitte, sondern in einem der alten Rathäuser zu errichten. Es gab Vorschläge, die Tabakschuppen in ein Kulturcafe umzubauen oder das alte Feuerwehrhaus in Forchheim für den Bauhof zu nutzen. Auch für das alte Hallenbad in Mörsch gab es bereits Vorschläge. Über keinen dieser Vorschläge wurde im Rat ernsthaft öffentlich diskutiert – geschweige denn die Öffentlichkeit in entsprechende Denkprozesse eingebunden.

3. Ermittlung des Handlungsbedarfs

Bislang hat es die Verwaltung nicht geschafft, den Bedarf für die in der Neuen Mitte geplanten Gebäude schlüssig zu begründen. Werden an der Stelle z. B. tatsächlich weitere Arztpraxen benötigt? Falls ja welche und welche Auswirkungen werden diese auf die derzeit an anderer Stelle bereits neu entstehenden Praxisflächen haben? Wie steht es überhaupt um die medizinische Versorgung in Rheinstetten? Wo bestehen gegebenenfalls Lücken? Wir wissen es nicht. Selbst Oberbürgermeister Schrempf äußerte im Rahmen der Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung Zweifel daran, ob die Größe des dort geplanten Verbrauchermarkts angemessen ist. Welche Verkaufsflächengröße ist für Rheinstetten an dieser Stelle angemessen? Selbst die jetzt diskutierten 1600 m² scheinen uns – schon aus verkehrstechnischen Gründen - zu groß zu sein.

An anderer Stelle ist der Handlungsbedarf überdeutlich. Der Abbau des Sanierungsstaus hat für uns deshalb Vorrang vor der Errichtung neuer öffentlicher Gebäude (zumal in einigen Fällen die Sanierung, wie am Beispiel des Schulzentrums deutlich wird, nicht nur finanziell einem Neubau gleich kommt).

4. Städteplanerisches Gesamtkonzept

Schließlich sollte ein städteplanerisches Gesamtkonzept entwickelt werden, in dem die Bedürfnisse aller Ortsteile berücksichtigt werden. Selbstverständlich kann dieses dann auch die Bebauung des Gewanns Hatzelecks, also die Neue Mitte beinhalten. Für den Moment sehen wir dafür jedoch noch keinen konkreten Bedarf.