

Bauausschusssitzung am 14.02.19

## **Baden-Badener Baupolitik vor einer Wende – Bürgermeister Uhlig präsentiert Baufibel und stoppt Bauprojekt – „Umfang und Ausmaß nicht tolerabel“**

*Baden-Baden, 16.02.2019, 00:00 Uhr, Kommentar: Christian Frietsch* **Es war ein langer Weg bis sich nun auch eine Mehrheit des Baden-Badener Gemeinderats unmissverständlich zum großen Erbe der Stadt bekennt, das sich auch in der einzigartigen Baukultur ausdrückt. Noch vor wenigen Jahren verirrte sich das offizielle Baden-Baden in eine Flachdach-Philosophie, der auch ein Teil des Stadtbildes zum Opfer fiel und damit durch den Attraktivitätsverlust der Stadt auch einen nur schwer messbaren wirtschaftlichen Schaden zufügte. Schon im Jahr 2014 berichtete [goodnews4.de](http://goodnews4.de) über die Flachdachverirrungen und machte auf die erfolgreiche Baufibel in Wiesbaden aufmerksam.**

Folgen der politisch nicht kontrovers diskutierten Entwicklung in Baden-Baden sind überall in der Stadt zu sehen. Überdimensionierte Flachdachgebäude, die durch möglichst hohe Wohnquadratmeter nur den Interessen der Bauherren und Investoren folgten. Die angeblich neue Architektursprache des modernen Flachdachs nützte nur der Gewinnmaximierung der Investoren. Die Zeche ging auf Kosten des an Attraktivität und damit an Wert einbüßenden unwiederbringlichen Stadtbildes.

Die verantwortlichen Bauträger konnten mit der Protektion der verantwortlichen Kommunalpolitiker fast ungezügelt schalten und walten. Dem Gemeinderat und Bauausschuss der Jahre 2009 bis 2014 gehörte noch Christian Mussler als CDU-Stadtrat an, der damals wohl auch die Meinungsbildung für das Luxus-Wohnbauprojekt auf dem Vincentiusgelände mitgestaltete. Heute führt das Unternehmen des ehemaligen CDU-Stadtrats selbst das Projekt durch, ohne den ursprünglichen Partner, die städtische Wohnbaugesellschaft

GSE. [goodnews4.de](http://goodnews4.de) berichtete. Die Gerichte hatten, wie vorher schon absehbar, eine Beteiligung der Stadt an dem Luxus-Wohnbauprojekt untersagt. [goodnews4.de](http://goodnews4.de) berichtete.

Zu den bitteren Spätfolgen der nun langsam korrigierten Baupolitik könnten auch die 380 Luxuswohnungen auf dem SWR-Areal und eben die 35 Wohnungen auf dem Vincentius-Areal werden. Auch an den Auftritt des Fraktionschefs der Freien Wähler, Hans-Peter Ehinger, will sich niemand mehr gerne erinnern. Noch 2016 sprach er sich bei seiner Haushaltsrede gegen die Bewerbung um das UNESCO-Welterbe aus.

In Sorge, dass die Bauwirtschaft beeinträchtigt werden könnte. [goodnews4.de](http://goodnews4.de) berichtete. Lange galt auch der Verein Stadtbild mehr als Gegner des Rathauses, das erkennbar an der Seite von immer einer kleinen Zahl von Bauträgern und Spekulanten stand, zu denen zuletzt auch der SWR gehörte, wo kaum ein Kommunalpolitiker einen Widerspruch wagte.

Bevor Erster Bürgermeister Alexander Uhlig am Donnerstagabend das Wort an Thomas Schwarz, Leiter des Fachbereichs Planen und Bauen, weitergab, der in das Thema Baufibel einführte, warb er mit einem aktuellen Beispiel für die Wichtigkeit der Erstellung einer Baufibel zum Schutz der Baden-Badener Villengebiete und schlug für das Baden-Badener Rathaus einen ganz neuen Ton an. Er berichtete, dass in der Zeppelinstraße eine Baumaßnahme am Donnerstag gestoppt worden sei, da «Umfang und Ausmaß nicht tolerabel» seien und «wir nicht wissen, was da gebaut wird».

### **goodnews4-Protokoll von Nadja Milke zur 51. Sitzung des Bau- und Umlegungsausschusses am Donnerstag, 14. Februar 2019**

#### **TOP 1 Informationen der Verwaltung**

Markus Brunsing, Leiter des Fachgebiets Park und Garten, berichtete über die Planungen für zwei neue Staudenbeete, die in der Luisenstraße gegenüber der Stadtbibliothek und vor der Alten Polizeidirektion entstehen sollen. Die Arbeiten beginnen im März und sollen bis Ostern abgeschlossen sein. Für beide Beete gibt es Paten, die mit einer jährlichen Spende die Pflege der Beete unterstützen. 14.000 Euro stehen für die neuen Beete zudem im Haushalt bereit.

In der Lichtentaler Allee soll zwischen Klosterwiese und Obstgut Leisberg eine Fitness-Station entstehen. Markus Brunsing informierte, dass es ein Balancierseil, eine Slackline und eine Trimmfit-Station gegeben wird für Kraft- oder Dehnungsübungen. Zielgruppe Menschen «von 6 bis 99 Jahre». 20.000 Euro Kosten sind für die Fitness-Station eingeplant. An dem ausgewählten Ort gibt es auch noch Platz für zwei weitere Trimmfit-Stationen. Auf Nachfrage von Alfons Seiterle, CDU, verkündete Markus Brunsing, dass auch für den Wörthböschelpark Sport- und Spielangebote geplant seien, sogar in noch größerem Umfang.

#### **TOP 2 Baufibel**

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Der Bau- und Umlegungsausschuss beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Baufibel vom 31.01.2019 (Pläne vom November 2018).*

*Für die historischen Villengebiete der Stadt Baden-Baden soll eine Baufibel (Arbeitstitel) ausgearbeitet werden, in welcher Empfehlungen zur Gestaltung der*

*baulichen Anlagen ausgesprochen werden. Die Gestaltung umfasst dabei sowohl die städtebaulichen Aspekte, die in der Regel durch planungsrechtliche Vorgaben zu beurteilen sind, als auch die gestalterischen Aspekte, die in der Regel durch bauordnungsrechtliche Regelungen definiert werden. Weitergehende rechtliche Regelungen sind angedacht. Die Villenquartiere sind Teil des charakteristischen im 19. Jahrhundert entwickelten Stadtgrundrisses. Struktur, Substanz und spezifische Funktionen der Viertel und Gebäude des 19. Jahrhunderts sind größtenteils bewahrt. Der ästhetische Eindruck des Stadtbilds des 19. Jahrhunderts und beginnenden 20. Jahrhunderts ist noch in seiner Gesamtheit gewahrt. Gleichzeitig ist aber durch Verdichtungen, kubische Neubauten, Garagenbauten, ortsuntypische Einfriedigungen etc. eine schleichende Veränderung des Charakters in den historischen Villengebiete zu konstatieren. Die Bebauungspläne und Erhaltungssatzungen reichen z.Zt. nicht aus, dieser Entwicklung entgegenzutreten, da auch ein klares Leitbild für die zukünftige Entwicklung fehlt. Die Baufibel und noch zu entscheidende weitergehende rechtliche Instrumente sollen hier die städtebauliche Ordnung sichern.*

*(...) Die Baufibel dient als Leitbild für die zukünftige bauliche und gestalterische Entwicklung der historischen Villengebiete in Baden-Baden. Auf dieser informellen Basis sollen im Weiteren planerische Instrumente für die historischen Villengebiete in der Innenstadt entwickelt werden, die die Inhalte der Baufibel auch rechtlich umsetzen. In der Sitzung des Bau- und Umlegungsausschusses werden planerische Möglichkeiten vorgestellt und das hierfür in Frage kommende Gebiet räumlich umgrenzt. Hierbei wird sich die Verwaltung auch am Umgang mit historischen Villengebieten anderer Städte orientieren und von dortigen Erfahrungen mit unterschiedlichen Rechtsinstrumenten berichten.*

Bevor Erster Bürgermeister Alexander Uhlig das Wort an Thomas Schwarz, Leiter des Fachbereichs Planen und Bauen, gab, der in das Thema Baufibel einführte, zeigte er an einem aktuellen Beispiel, wie wichtig die Erstellung einer Baufibel für die Villengebiete ist. Er berichtete, dass in der Zeppelinstraße eine Baumaßnahme am Donnerstag gestoppt worden sei, da «Umfang und Ausmaß nicht tolerabel» seien und «wir nicht wissen, was da gebaut wird».

Thomas Schwarz machte deutlich, dass die Baufibel keine rechtliche, sondern nur eine empfehlende Wirkung hat. Rechtliche Planungsinstrumente sind unter anderen Satzungen, wie die Gesamtanlagenschutzsatzung, Denkmalrecht und Bebauungspläne. Es gebe aber Möglichkeiten, die Inhalte der Baubifel auch rechtlich festzusetzen, zum Beispiel durch eine Erweiterung der Gesamtanlagenschutzsatzung. Ziel der Baden-Badener Baubehörde sei künftig: «Vorausschauende Planung, weniger nur Reagieren.» Die Bewerbung Baden-Badens um den Titel UNESCO-Welterbe sieht er dabei als Zäsur.

Stadtplanerin Karin Begher, von der Planungsgruppe Darmstadt, erklärte den aktuellen Stand der Baufibel. Auch Sie machte nochmal deutlich, dass es sich bei der Baufibel um keine Vorschriften, sondern Empfehlungen handele, deren gestalterische Regeln weiter gingen als die Festsetzungen in Bebauungsplänen. Die Gestaltungsempfehlungen richten sich nicht nur an Bauherren, die in den Villengebieten Beutig-Quettig, Annaberg, Schützenstraße und Protestantische Neustadt neu planen und bauen, sondern auch an Eigentümer, die Um- oder Ergänzungsbauten an Bestandsgebäuden planen. Im Blick haben die Planer dabei auch die Freiflächen in den Gebieten. Da die Villengebiete größtenteils vollständig bebaut sind, werden Neubauten künftig nur noch möglich sein, wenn «ein nicht stadtbildprägendes Gebäude von geringerer Gestaltqualität ersetzt wird oder wo innerhalb der städtebaulichen Struktur eine Nachverdichtung verträglich ist», heißt es dazu in der Baufibel. Und weiter: «Bei der Gestaltung der Neubauten, insbesondere bei Dachform und Fassadengestaltung wird jedoch teilweise deutlich von den prägenden Gestaltmerkmalen der Gebiete abgewichen. Während die gebietsprägenden Gebäude bisher durch markante Dachformen (Walmdach, Mansarddach, Satteldach, Sonderformen) geprägt sind, überwiegt bei aktuellen Neubauten das Flachdach. Zwar sind diese Neubauten teilweise von hoher Qualität und gute Beispiele der aktuellen Architektursprache. Im Zusammenhang mit der umgebenden traditionellen Bebauung stellen sie jedoch in der Regel einen störenden Fremdkörper dar. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Topografie der Villengebiete in Baden-Baden. Durch die ausgeprägten Hanglagen geht von fast jedem Gebäude eine Fernwirkung aus. Ein störender Kubus ist daher in der Regel von weitem sichtbar und beeinträchtigt nicht nur das direkte Umfeld sondern das gesamte Erscheinungsbild der Kurstadt.» Mehr: [PDF Entwurf Baufibel 31.01.2019](#)

Bürgermeister Uhlig erklärte, dass der nächste Schritt, über den der Ausschuss gestern entschied, die öffentliche Diskussion sei. Geplant sind, neben der öffentlichen Auslegung der Baufibel, auch Workshops, zum Beispiel mit dem Verein Stadtbild und der Architektenkammer, und eine Bürgerinformationsveranstaltung. Noch vor der Sommerpause soll die Baufibel vom Gemeinderat beschlossen werden.

Die Baufibel wurde von allen Fraktionen im Bauausschuss begrüßt, Bedenken gab es, weil die Baufibel keine rechtliche Verbindlichkeit für die Bauherren hat, deshalb wurde von den Grünen und der FBB gefordert, weitere Bebauungspläne aufzustellen. Astrid Sperling-Theis, Grüne, fragte nach dem künftigen Umgang mit Ausnahmegenehmigungen, die in der Vergangenheit großzügig erteilt wurden. Kurt Jülg, Freie Wähler, ist «froh, dass die Reißleine gezogen wird», noch vor wenigen Jahren habe man bei Kritik an Flachdächern die Antwort bekommen, dass dies «modernes Bauen» sei. Thomas Schwarz räumte ein, dass «früher viele Befreiungen gegeben wurden», nun müsse man die Vorgaben konsequent umsetzen. Zum Thema

Bebauungspläne erklärte Bürgermeister Uhlig, dass diese langwierige und personalintensive Verfahren seien, für die man «Manpower» benötige.

Kurt Hochstuhl, SPD-Fraktionsvorsitzender, mahnte, die Baufibel nicht «ausschließlich als Verhinderungsmittel, sondern als Möglichkeit» zu sehen. Das Stadtbild lebe aber nicht nur von Harmonie, sondern auch von Brüchen und Kontrasten.

Kritik gab es von Hans Schindler, FDP-Gruppe, der bei der Abstimmung als einziger Stadtrat mit Nein stimmte. Die Baufibel sei eine «Wunschfibel», da sie rechtlich nicht bindend sei, mit ihr setze man einem «irrsinnigen Bürokratiemonster nochmal eins drauf».

Für Klaus Bloedt-Werner, CDU, ist die Baufibel «der richtige Weg, wenn wir das historische Stadtbild erhalten wollen». Es gehe um eine Symbiose zwischen Wirtschaftlichkeit und Erhaltung des Stadtbildes, es dürfe keine «Käseglocke» geben, es müsse die Möglichkeit für moderne Architektur geben, da man Alt und Neu auch «sehr schön verbinden» könne, man müsse «nur ein bisschen Fantasie haben».

Rainer Lauerhaß, Freie Wähler, fragte, wer denn bei Abweichungen von den Vorgaben der Baufibel bestimmen werde, was gut ist. Bürgermeister Uhlig erklärte, dass dann der «Gestaltungsbeirat das Mittel der Wahl» sei oder auch das Landesdenkmalamt. Dies dürfe «auf jeden Fall nicht leichtfertig» entschieden werden, weil es an anderer Stelle schon mal erlaubt worden sei. «Der Fluch der guten Tat aus früherer Zeit erreicht uns heute.»

Der Bauausschuss stimmte bei einer Gegenstimme der Beschlussvorlage zu.

## **TOP 3 I. Parkierungskonzept – Weiteres Vorgehen**

### **II. Parkpreiskonzept**

#### **1. Parktarife Garagen**

##### **2. a) Parktarife oberirdische Parkplätze im Stadtzentrum**

##### **b) Bewirtschaftung von Parkplätzen außerhalb des Stadtzentrums**

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Der Gemeinderat 1. befürwortet, wie unter I. ausgeführt, die Erarbeitung eines städtischen Parkierungskonzeptes mit den Teilen Parkpreis-, Parkraum- und Parkverwaltungskonzept. 2. nimmt die unter II.1) berichtete Anpassung der Tarife in den Parkgaragen zur Kenntnis. 3. beschließt im Rahmen einer ersten Stufe des Parkpreiskonzeptes (II.2) a) die Anpassung der Tarife der oberirdischen Parkplätze im Stadtzentrum an die Preise der Parkgaragen und b) die Einrichtung je eines Sonderparkplatzes in Lichtental und in Oos. Die Beschlussvorlage befasst sich grundsätzlich mit der Erarbeitung eines städtischen Parkierungskonzeptes (I.) gegliedert in die Teilbereiche Parkpreis-,*

*Parkraum- und Parkverwaltungskonzept. Sachlicher Gegenstand des Gesamtkonzeptes sind die städtischen Parkgaragen und die bewirtschafteten oberirdischen Parkplätze. In einem ersten Schritt sollen durch Änderung der Parkgebührensatzung die Tarife der oberirdischen Parkplätze an jene der Parkgaragen angeglichen werden (II.). Die Erörterung des Komplexes Anwohnerparken bzw. Quartiersparkhäuser ist hier nicht Gegenstand der Vorlage. Daraus resultierende weitere Entwicklungsschritte werden im Rahmen der zweiten Gesamtkonzeptstufe – Parkraumkonzept – entsprechend behandelt.*

*goodnews4.de berichtete.*

Astrid Sperling-Theis, machte darauf aufmerksam, dass das Bezahlen von Parkgebühren per App im Norden Deutschlands und in der Schweiz bereits üblich sei. Nicht jeder habe Kleingeld in der Tasche, dabei müsse man auch an die Touristen denken.

Kurt Hochstuhl sieht das Pferd von hinten aufgezäumt, vor einem Parkpreiskonzept müsse es eine Gesamtkonzeption geben. Er verwies auf einen entsprechenden Antrag der SPD-Fraktion, die Entscheidung über das Parkpreiskonzept erst zu treffen wenn ein Parkierungskonzept vorliegt. *goodnews4.de berichtete.* Der Bauausschuss stimmte mit 4 Ja- und 9 Nein-Stimmen gegen den Antrag.

Martin Ernst, FBB-Fraktionsvorsitzender, sagte, das Parkierungskonzept müsse Teil eines städtischen Marketingkonzepts sein. Er verwies auf die Leerstände in der Fußgängerzone und die Belastung der Einzelhändler durch die Baustellen am Leopoldplatz, Luisenstraße und bald auch Fieserbrücke. Der Zeitpunkt für die Erhöhung der Parkgebühren sei «absolut falsch» gewählt.

Günter Seifermann, Grüne, erinnerte daran, dass die Gewinne der Parkgaragengesellschaft in den defizitären ÖPNV flossen.

Der Bauausschuss stimmte mit 9 Ja- und 4 Nein-Stimmen der Beschlussvorlage zu.

#### **TOP 4 Information zur Baumaßnahme Luisenstraße**

Der städtische Projektleiter Markus Selig berichtete über den Stand der Arbeiten in der Luisenstraße und Inselstraße. Die Baumaßnahme sei gut abgestimmt, auch mit dem Europäischen Hof, und laut Polizei habe es «keine größeren Störungen» gegeben, seit die Inselstraße gesperrt sei.

#### **TOP 5 Information zu laufenden Baumaßnahmen**

Erster Bürgermeister Alexander Uhlig berichtete über die aktuellen Baumaßnahmen. Der Kiosk am Leopoldplatz soll Ende März fertig sein. Im März Informationen über die Untersuchungen zu einer Stadtbahnanbindung der Innenstadt geben und in der

nächsten Bauausschusssitzung werde nicht nur die Sanierung der Fiederbrücke Thema sein, sondern die Verwaltung wolle auch das Ergebnis einer Analyse sämtlicher Brücken in Baden-Baden vorstellen. Bei zwei Brücken-Projekten – Kreitgraben und Ooser Landgraben – habe es deutliche Kostensteigerungen gegeben. Hier waren 250.000 Euro beziehungsweise 260.000 Euro Kosten berechnet worden, nun würden aber 570.000 Euro und 680.000 Euro benötigt.

### **TOP 6 Anfragen aus dem Gemeinderat**

Martin Ernst trug den Antrag seiner Fraktion auf Prüfung, ob die laufenden Aufträge für Baumaßnahmen der Firma Weiss entzogen werden könnten,

vor. [goodnews4.de](http://goodnews4.de) berichtete. Alexander Uhlig sagte die Prüfung zu.

Ulrike Mitzel, SPD, fragte, ob es Neues zu dem Bauprojekt in der Seelachstraße und die damit verbundene halbseitige Sperrung der Straße gebe. Alexander Uhlig berichtete von einem Gespräch mit dem Bauträger, bei dem er diesem «dringend auf den Weg gegeben» habe, «sich der Hangsicherung zuzuwenden». Im März solle es einen weiteren Termin zu diesem Thema geben.