



**STADTBILD
BADEN-BADEN E.V.**

VEREIN ZUR ERHALTUNG, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DES STADTBILDES IN BADEN-BADEN

Stadtbild Baden-Baden e.V. Friedrichstrasse 14 - 76530 Baden-Baden

www.stadtbild-baden-baden.de
E-mail: vorstand@stadtbild-baden-baden.de
22.07.2015

An die Damen und Herren
Stadträte im Bauausschuss
des Stadtrats Baden-Baden

SWR – Am Tannenhof

„OFFENER BRIEF“

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte,

am 05.02.2015 haben Sie mehrheitlich der Vorlage 15.020 - Auslobung zum Investoren- und Architekten-Auswahlverfahren für die städtebauliche Entwicklung des Areals „Am Tannenhof“ in Baden-Baden - zugestimmt. In der Begründung wird die Aufgabenstellung umrissen:

*„Mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Wohnmodellen soll ein lebendiges gehobenes Wohngebiet **insbesondere für Familien**, aber auch andere Zielgruppen entstehen.“*

und in der mit der Stadt abgestimmten „Auslobung des SWR“ konzeptionell beschrieben:

*„Der Zuschlag soll an den Bieter gehen, der dem SWR **unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben** den höchsten Verkaufserlös ermöglicht und das Areal möglichst im Ganzen erwirbt, entwickelt und die Gesamtmaßnahmen realisiert.“*

Nach Prüfung und Analyse der ausgestellten Pläne müssen wir feststellen, dass die **städtebaulichen Vorgaben** in wesentlichen Punkten nicht eingehalten wurden:

- die Entwürfe der drei Preisträger beinhalten **ausschließlich Geschosswohnungsbau, Individualbauten** wie Einzel-, Doppel- Reihenhausbauung **werden nicht ausgewiesen**. Damit entsteht genau die **einseitige Ausprägung des Gebiets**, die ausdrücklich nicht gewünscht war
- es werden fast ausschließlich **5-geschossige** Gebäude geplant, die den Anforderungen der **Hanglage, des Sichtbezugs und der Kenndatenvorgabe (2-4 Geschosse)** entgegenstehen. Beim 1. Preisträger wird die geforderte hangaufwärts zur freien Landschaft hin **geringere Dichte** besonders deutlich **überschritten**
- der 1. Preisträger weist **319** statt 200-250 Wohneinheiten aus, sodass eine geschätzte Bevölkerungszahl von weit über **600** statt 400-500 entsteht und damit eine Einwohnerdichte von ca. **130 EW/ha** (statt der angestrebten 80-90EW/ha)
- die Übernutzung des Grundstücks beim 1. Preisträger wird auch in der Summe der **Geschossflächen von über 50.000 m²** deutlich, die zu **Wohnflächen von ca. 40.000 m²** führen werden

1. Vorsitzender: Wolfgang Niedermeyer
Friedrichstrasse 14 * 76530 Baden-Baden
Tel. 07221/973787 Fax 07221/973786
vorstand@stadtbild-baden-baden.de

2. Vorsitzender: Bernd Weigel
Ebenunger Eichen 4 * 76547 Sinzheim
Tel. 07221/681020
b.weigel@stadtbild-baden-baden.de

Spendenkonto
Sparkasse
Baden-Baden/Gaggenau
Nr. 30266241
BLZ 662 500 30

- zum Vergleich: der 2. Preisträger mit ca. **34.000** m2 und 3. Preisträger mit ca. **37.000** m2 **Geschossfläche** liegen erheblich näher an den Kenndaten der Auslobung
- der realisierbare Mehrwert des 1. Preises von **10-14.000** m2 **zusätzlich verkaufbarer Wohnfläche** würde wieder einmal **zu Lasten unseres Stadtbildes** gehen (und dem Investor einen Mehrerlös von ca. 50-70 Millionen Euro einbringen)

Vom 1. Preisträger wurde bereits in „goodnews4Baden-Baden“ verkündet:

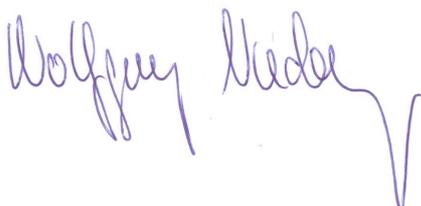
«Unser Schwerpunkt lag auf den Zielgruppen Paare über 50, Singles und Zweithaushalte ohne Kinder.» Damit spricht er deutlich gegen ein „**Wohngebiet insbesondere für Familien,**“ aber für Zweithaushalte mit wenigen Wochen Anwesenheit, die in Baden-Baden eine sichere und wertbeständige Anlageform suchen.

Der konzeptionelle Ansatz wird für die Wettbewerbsteilnehmer im Teil - C - der „Aufgabenstellung“ konkretisiert und ist zu Ihrer Erinnerung in Anlage 1 aufgeführt. Unsere vergleichende Auswertung zeigt eine deutliche Missachtung der städtebaulichen Vorgaben aus der Beschlussvorlage. Die Vorgaben hatten offensichtlich auch bei der Prüfung der Wettbewerbsunterlagen keine Rolle gespielt. Die städtebaulichen Abweichungen wurden nicht kommentiert, kein Wunder, gab es doch unter den Vorprüfern keinen Fachmann aus unserer Verwaltung, zur Wahrnehmung städtischer Interessen

Was ist also zu tun? Die BDA-Kreisgruppe hat im November 2014 ein Positionspapier zur SWR-Bebauung vorgelegt und erläutert. Unter anderem wurde Ihnen aufgezeigt, dass die Stadt Baden-Baden eine wichtige soziale Aufgabe wahrnehmen könne, **«die man vielleicht hoheitlich durchsetzen»** müsse. Inzwischen muss der BDA-Vorsitzende selbst als befangen gelten, da sein Büro im Planungsteam des 1. Preisträgers vertreten ist und an der Übernutzung des Areals Mitverantwortung trägt.

Wir stehen einigermaßen fassungslos vor diesem Ergebnis, das wieder einmal zeigt, wie leichtfertig städtebauliche Vorgaben für Investoreninteressen geopfert werden sollen. Sie sind aufgerufen dieses Projekt wieder vom Kopf auf die Füße zu stellen, um der Verantwortung für unsere Stadt, wie sie in dem Beschluss vom 05.02.2015 zum Ausdruck kommt, jetzt gerecht zu werden. Es liegt nun bei Ihnen, wie beschlossen, einen Bebauungsplan **unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben** und eben nicht der Investervorgaben **„hoheitlich durchzusetzen“** wie vom BDA so trefflich formuliert.

Mit freundlichen Grüßen
Für den Vorstand Stadtbild e.V.



cc.
Fraktionen,
OB, BauBM
Anwohner
Intendant SWR
Presse

ANLAGE 1 – ZUSAMMENFASSUNG DER AUSLOBUNG TEIL – C -

Anmerkung: die Auslobung ist im „Bürgerinformationssystem“ nicht mehr zugänglich. Die Datei ist angeblich beschädigt. Nach meiner Recherche lässt sie sich aber noch über den Link: http://www.goodnews4.de/images/downloads/pdf/2015-01-09_Nr_15020_Vorlage.pdf aufrufen.

Teil C - ERWARTUNGEN DES SWR

- *Der SWR wird sich auf der östlichen Seite der Hans-Bredow-Straße konzentrieren und durch die Räumung der Flächen auf der westlichen Seite eine neue städtebauliche Entwicklung in einem Bestandsgebiet in zentrumsnaher Lage ermöglichen. Es soll ein anspruchsvolles neues Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen entstehen.*

Nachfolgende städtebauliche Hinweise dienen der Orientierung:

- *· Es sollen verschiedene Arten des Wohnungsbaus (z.B. **Mischung aus Geschosswohnungs- und Individualbau, Einzel-, Doppel- Reihenhaus- oder Kettenhausbebauung, Punkthäuser und Stadtvillen**) vorgesehen werden, um **eine einseitige Prägung des Gebietes zu vermeiden** und unterschiedliche Wohnformen zu ermöglichen.*
- *Aus Sicht des umgebenden Stadtbildes und seiner Lage in **der Pufferzone des geplanten Weltkulturerbes** gilt es in Hinblick auf eine Neubebauung zu beachten:*
- ***die Lage am Hang und damit eine Gefährdung des Sichtbezugs in die Landschaft bei Überschreitung einer bestimmten Geschosshöhe.***
- *die unmittelbare Nähe zum historischen Villengebiet Beutig/Quettig. Das Neubaugebiet sollte sich in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen. Hinsichtlich der Körnung und städtebaulichen Dichte ist im Bereich **der Fremersbergstraße und Hans-Bredow-Straße von einer höheren Verdichtung im Plangebiet auszugehen, während hangaufwärts zur freien Landschaft hin eine geringere Dichte anzustreben ist.***

Die auch in der Vorlage genannten Kenndaten werden noch einmal präzisiert.

3.7 Kenndaten

- *· Anzahl der Vollgeschosse = **2 bis 4***
- *· Angestrebte Einwohnerdichte **80-90 EW/ha***
- *· Geschätzte Bevölkerungszahl **400-500***
- *· Geschätzte Wohneinheiten **200-250 WE***
-

Soweit zur Erinnerung die städtebaulichen Grundsätze für das Verfahren, wie in der Beschlussvorlage aufgestellt.