

Rathausplatz-Gestaltung in Leimen: Die Stadtentwicklung als Ganzes sehen

von Thomas Heim, GALL

Stellplätze sind ein wichtiges Thema rund um Leimens Rathausplatz – aber bei weitem nicht das einzige. Wir sehen in Leimens Innenstadt aktuell drei weitgehend ungelöste Themenfelder, die langfristig miteinander in Einklang gebracht werden müssen:

1) Die innerstädtischen Schulen – Teil der öffentlichen Aufgaben – derzeit mit erheblichen Engpässen belastet, 2) die Gestaltung des Rathausplatzes mit guter Aufenthaltsqualität und guten Wegebeziehungen und 3) eine Lösung für das verfallende Bergbrauerei-Areal, das in der Gesamtfläche die besten Voraussetzungen für ein Investorenprojekt bietet.

Der aktuell verabschiedete Kompromiss zur Rathausplatzbebauung zwischen Stadtverwaltung und der Mehrheit des Gemeinderats sieht vor, dass die Planung einer Tiefgarage in Auftrag gegeben wird, sobald ein Planungskonzept (ein Investor) für das darüber liegend angedachte „Stadthaus“ gefunden ist.

Der Kompromiss dürfte geleitet sein von dem Wunsch, endlich eine Lösung für den schmucklosen Platz zu finden und dabei gleichzeitig alle Parkplatzprobleme zu lösen. Einerseits verständlich. Andererseits aber auch deutlich zu kurz gedacht. **Denn würde der Kompromiss tatsächlich realisiert werden, dann würde sich dies auf benachbarte, ebenfalls noch zu lösende Aufgabenfelder sogar kontraproduktiv auswirken.**

Statt sich mit Scheuklappen ausschließlich auf die Platzbebauung mit Parkraum zu fokussieren, lohnt es, den Blick auf den innerstädtischen Bedarf insgesamt zu richten – „links und rechts“ des Rathausplatzes.

Ein differenzierter Blick auf die Gesamtsituation, um langfristig bessere Entscheidungen zu treffen

1) Der Bedarf im schulischen Bereich

Insbesondere in der zum Rathausplatz benachbarten Turmschule ist ein erhöhter Raumbedarf dauerhaft gegeben. Auch wenn dort der ein oder andere Engpass durch geschicktere Raumaufteilung oder Teilsanierung aufgefangen werden kann, löst das noch nicht die Raumnot im Ganzen. Geeignete Räumlichkeiten für den Hort sowie die fehlenden Kapazitäten für den Sportunterricht stehen hier ganz oben auf der Mangelliste – und natürlich eine kindgerechte Schulhofgestaltung.

Erwachsenenbildung – lebenslanges Lernen – spielt in der heutigen Arbeitswelt eine zunehmend wichtige Rolle. Eine deutliche Aufwertung und die Zertifizierung unserer derzeit gesichtslosen Volkshochschule ist allein schon im Interesse der Standortentwicklung dringend geboten. Die Möglichkeit beruflich verwertbarer Abschlüsse vor Ort ist im Kontext einer erfolgreichen Unternehmensansiedlung ein fehlender Baustein. Hier gibt es auch Fördergelder im Rahmen des Fachkursförderungsprogramms des Europäischen Sozialfonds (ESF). Neben der VHS hat aber auch die (erfreulicherweise sehr erfolgreiche) Musikschule ihren Raumbedarf.

IST-ZUSTAND – BEDARF

1. TURMSCHULE / SCHULEN

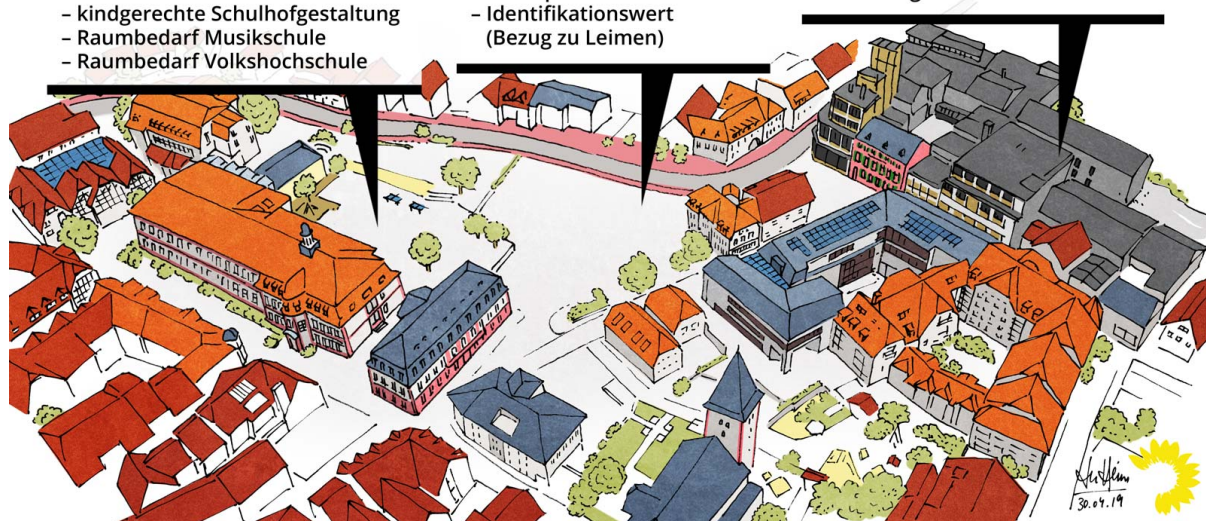
- Raumbedarf für Sportunterricht und schulische Veranstaltungen
- Raumbedarf Hort
- kindgerechte Schulhofgestaltung
- Raumbedarf Musikschule
- Raumbedarf Volkshochschule

2. RATHAUSPLATZ

- Aufenthaltsqualität
- Erreichbarkeit / Mobilitätskonzept für alle Teilnehmer
- Identifikationswert (Bezug zu Leimen)

3. BERGBRAUEREI-AREAL

- Lösung für den verfallenden Gebäudekomplex
- Wahrung der Verkehrssicherheit



2) Die Rathausplatz-Gestaltung

Die wichtigsten Anforderungen an den Rathausplatz als städtischer Mittelpunkt liegen sicherlich in seiner Aufenthaltsqualität mit attraktiven Blickachsen, guten Wegebeziehungen und einer guten Erreichbarkeit. Auch der Identifikationswert für Leimens Bürgerinnen und Bürger ist von Bedeutung.

Ein tragfähiges Mobilitätskonzept hingegen muss alle Verkehrsteilnehmer und die Verkehrswege insgesamt berücksichtigen. Parkraumlösungen müssen daher nicht zwangsläufig allein am Rathausplatz angesiedelt sein.

3) Das Bergbrauerei-Areal

Dieser verfallende Gebäudekomplex liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Rathausplatz. Hier muss eine Lösung entweder zur Sanierung des Eckgebäudes mit westlichem Gebäudeteil, besser aber für den gesamten Gebäudekomplex gefunden werden. Aufgrund der Größe des Areals liegt ein aktives Handeln seitens der Stadt durchaus im öffentlichen Interesse und darf auch erwartet werden. Gleichzeitig bieten sich hier die besten Möglichkeiten für Investoren.

Die räumlichen Möglichkeiten am Rathausplatz

Vorrang hat für die GALL ganz klar eine absehbare und nachhaltige Lösung für die bestehenden Engpässe an der Turmschule, durch die den Schülerinnen und Schülern Schuljahr für Schuljahr Nachteile entstehen. Von Lösungen in ferner Zukunft werden viele leider nichts mehr haben.

Man stelle sich nun vor, es fände sich in absehbarer Zeit tatsächlich ein Investor für ein wie auch immer genutztes Stadthaus am Rathausplatz.

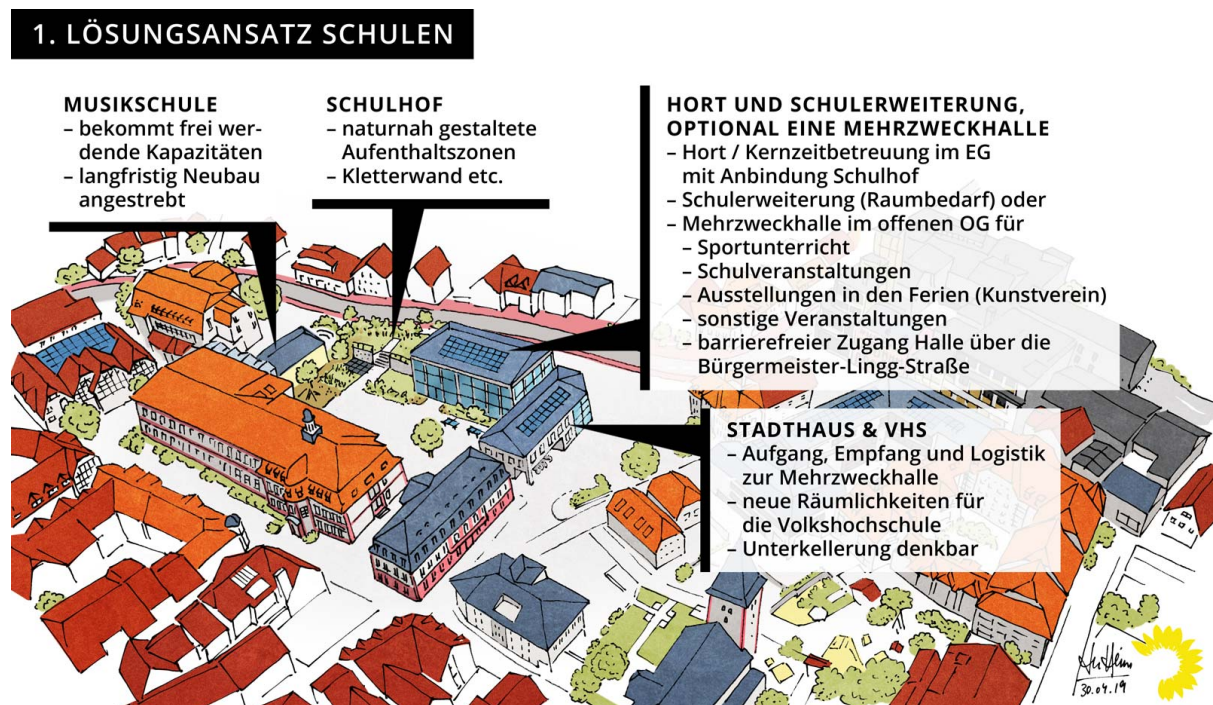
Welche Auswirkungen hätte ein solches Investorenprojekt, an das nun gleichzeitig der Bau einer Tiefgarage gekoppelt ist, auf die weitere Schulentwicklung?

Der Altbau der Musikschule müsste der Tiefgarageneinfahrt weichen und für diese Räume Ersatz gefunden werden. Eine zweite Turnhalle, die nötig ist, wenn man regulären Sportunterricht nach Bildungsplan gewährleisten will, wäre nur noch in sehr kleiner Form über der Tiefgarageneinfahrt realisierbar. Wahlweise eine Schulerweiterung mit fachgerechtem Hort – aber schwerlich beides. Immerhin, die Möglichkeiten zur Ausgestaltung des Schulhofs blieben in großzügiger Weise erhalten.

Durch den Bau einer Tiefgarage muss man außerdem von erheblich größeren Belastungen und Einschränkungen für den Schulbetrieb während der Bauphase ausgehen – und von einer viel längeren Bauzeit.

Fazit: Ein Investorenprojekt mit Tiefgarage würde die Möglichkeiten im Umfeld der Turmschule derart eingrenzen, dass der heute ungedeckte Bedarf dort auch in Zukunft kaum mehr gedeckt werden kann.

1) Rathausplatzbebauung – ein alternativer Lösungsansatz im Bereich der Schulen



Als Weiterentwicklung zum städtebaulichen Wettbewerb können wir uns auch ein durch die öffentliche Hand finanziertes Stadthaus vorstellen,

das in Kombination mit einer direkt angrenzenden Mehrzweckhalle eine Art Schulcampus bildet. Dieser innerstädtische „Campus“ könnte nicht nur die wesentlichen Defizite im schulischen Bereich rund um die Turmschule lösen, sondern darüber hinaus auch einen wichtigen Akzent mit Signalwirkung für die Wirtschaftsförderung setzen:

Das Stadthaus als modernes „Gesicht“ der neuen Volkshochschule

Der besondere Charme dieser neu gedachten Stadthaus-Nutzung liegt in der Miteinbeziehung und Aufwertung der Erwachsenenbildung, die im öffentlichen Raum als eigenständiges Gebäude erstmals sichtbar wird. Am Rathausplatz bekommt sie ihren zentralen Anlaufpunkt mit Verwaltung und Info-Schalter. Als zertifizierte Einrichtung trägt die VHS in Zukunft zur Standortentwicklung bei und bietet den angesiedelten Unternehmen EU-weit anerkannte Abschlüsse an (dank EU Fördergelder).

Das Stadthaus bietet Räume auch für moderne (digitale) Kursangebote, die bei Bedarf auch von der Turmschule genutzt werden können. Außerdem beherbergt es einen Teil der Logistik sowie den Empfang mit Aufgang zu einem zweiten Gebäudeteil:

Ein Hort für die Schule, darüber eine Mehrzweckhalle für alle

Direkt an das Stadthaus grenzend entsteht in Gebäudekombination ein ebenerdiger Hort (eventuell unterkellert mit Küchenlogistik), darüber eine barrierefrei zugängliche Mehrzweckhalle. Der Hort ist über den naturnah gestalteten Pausenhof erreichbar und hat einen Durchgang zur Mehrzweckhalle. Die Halle deckt die fehlende Sportunterrichts-Kapazität ab und wird für Veranstaltungen (Schule, VHS, Vereine, Gartenschau etc.) und für Ausstellungen (Kunstverein, Kerwe) genutzt. Durch die kompakte Zusammenlegung der beiden Gebäudeteile sollte genügend Fläche verbleiben für eine normgerechte Ausgestaltung des Pausenhofs als „pädagogischer Raum“ im Sinne der Schule und der Elternschaft.

Zwar benötigt ein an das Stadthaus angrenzender Hort mit Halle einen Teil des Pausenhofs als Grundfläche. Im Gegensatz zu einer von uns

vormals kritisierten Hotelbebauung wird mit diesem neuen Lösungsansatz jedoch ein *schulischer Bedarf* abgedeckt – insofern ist diese in den Pausenhof ragende Flächennutzung nun anders zu bewerten.

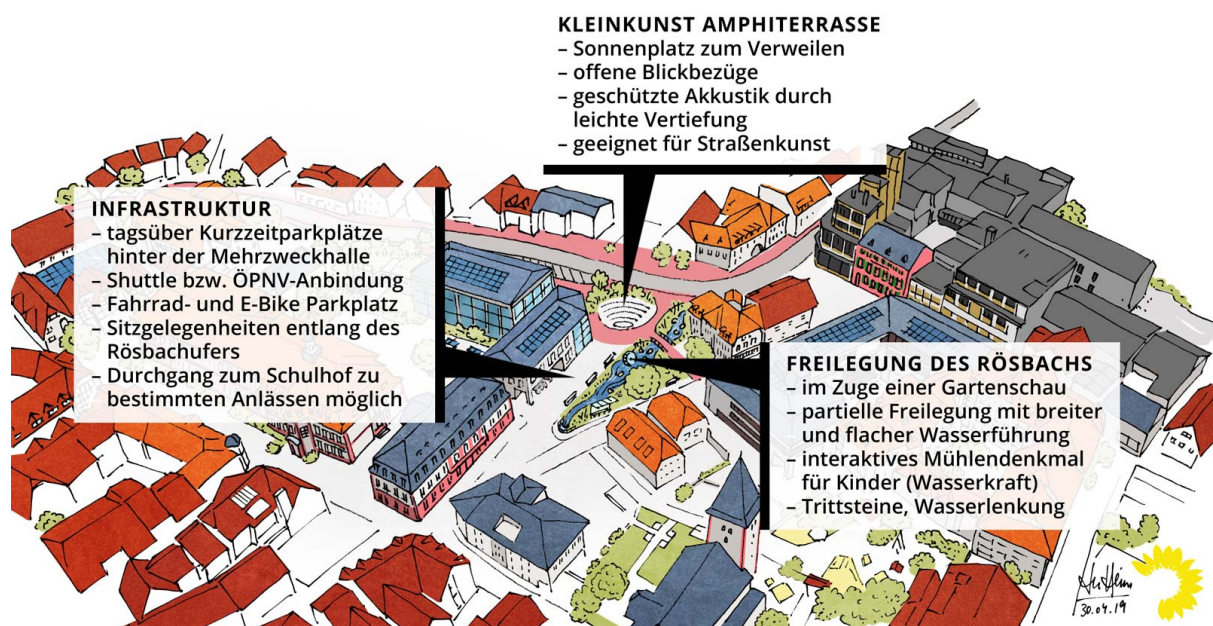
Raum für die eigentliche Rathausplatz-Gestaltung

Eine kostensparende Variante des nun eigenfinanzierten Stadthauses könnte durch die Kürzung der Gebäudekubatur erreicht werden (siehe Zeichnung). Dadurch bliebe der Rathausplatz in östlicher Richtung geöffnet, was für die Platzgestaltung durchaus Vorteile hätte:

Zum einen blieben dann wichtige Blickachsen erhalten (aus der Bürgermeister-Lingg-Straße auf die Mauritiuskirche mit Fachwerkhäusern sowie auf das Seligmann Palais mit neuem Stadthaus, vom Stadthaus selbst zu einer künftigen Bergbrauerei-Passage mit markantem Eckhaus usw.). Zum anderen bliebe dadurch auch mehr Fläche erhalten, um den Platz wirklich nennenswert gestalten zu können und damit die gewünschte Aufenthaltsqualität zu erreichen.

2) Alternativer Lösungsansatz zur Rathausplatzgestaltung

2. LÖSUNGSANSATZ PLATZGESTALTUNG



Wasser ist immer ein Anziehungspunkt – und Leimen hat eine lange Mühlengeschichte. Wir können uns vor diesem Hintergrund sehr gut eine symbolische Freilegung des Rösbachs in Form eines nachgebildeten Bachlaufs vorstellen. Ausgestaltet mit Tretsteinen, begehbarem Bereich und interaktivem Mühlendenkmal, bei dem Kinder im oberen Abschnitt Wasser in ein Staubecken pumpen und das Mühlrad zum Laufen bringen können (und damit noch weitere „Aktionen“ auslösen).

Entlang des von Gräsern, Blühsträuchern und Wiese umgebenen Bachlaufs gibt es Sitzgelegenheiten, ebenso an der oberen Öffnung des Platzes: Dort, wo die Sonne am längsten scheint, lädt eine kleine, vertiefte Amphiterrasse zum Verweilen ein und bietet Möglichkeiten für Kleinkunst und Gitarre.

Natürlich sind auch viele andere Ausgestaltungen denkbar.

Nicht nur im Zuge der angestrebten Gartenschau: Mit der neu geschaffenen Wohlfühlatmosphäre, der benachbarten Mehrzweckhalle und der angrenzenden Gastronomie hätten wir nun schon ein attraktives innerstädtisches Ensemble. Fehlt noch der „gewerbliche Leuchtturm“.

3) Lösungsansatz für das Bergbrauerei-Areal

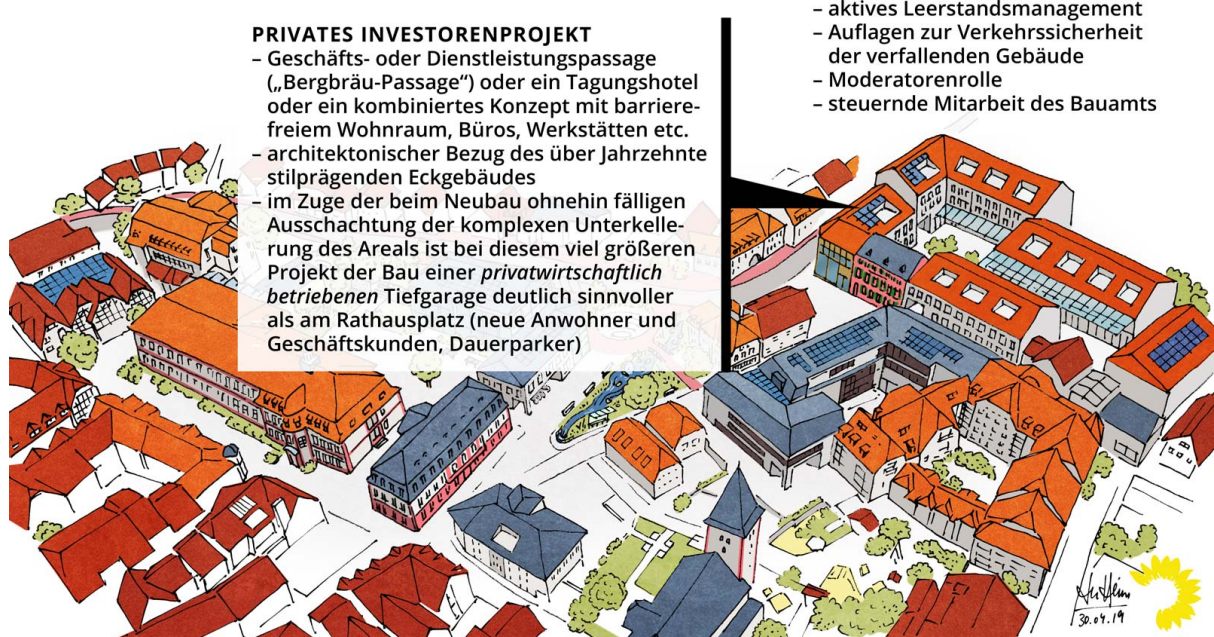
3. LÖSUNGSANSATZ BERGBRAUEREI-AREAL

PRIVATES INVESTORENPROJEKT

- Geschäfts- oder Dienstleistungspassage („Bergbräu-Passage“) oder ein Tagungshotel oder ein kombiniertes Konzept mit barrierefreiem Wohnraum, Büros, Werkstätten etc.
- architektonischer Bezug des über Jahrzehnte stilprägenden Eckgebäudes
- im Zuge der beim Neubau ohnehin fälligen Ausschachtung der komplexen Unterkellerung des Areals ist bei diesem viel größeren Projekt der Bau einer *privatwirtschaftlich betriebenen* Tiefgarage deutlich sinnvoller als am Rathausplatz (neue Anwohner und Geschäftskunden, Dauerparker)

MÖGLICHKEITEN DER STADT

- aktives Leerstandsmanagement
- Auflagen zur Verkehrssicherheit der verfallenden Gebäude
- Moderatorenrolle
- steuernde Mitarbeit des Bauamts



Dieser zunehmend verfallende Gebäudekomplex liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Rathausplatz und bietet wegen seiner großen Fläche die besten Voraussetzungen für ein Investorenprojekt.

Das Gelände liegt zwar in privater Hand – und der Verhandlungspartner scheint alles andere als einfach zu sein, so dass hier im Moment Stillstand herrscht. Andererseits gilt: Steter Tropfen höhlt den Stein.

Die Zeit wird der Stadt in die Karten spielen. Diese sollte hier keinesfalls als Investor, wohl aber als gestaltende Kraft und Moderator auftreten. Möglichkeiten zur Einflussnahme sind vielfach gegeben. Mit dem Bauamt als aktivem Wirtschaftsförderer und in dieser Rolle gerne als Partner, bei Bedarf aber auch zur Durchsetzung des regelmäßigen Nachweises der Verkehrssicherheit, denn Eigentum verpflichtet...

Verschiedene Investoren-Konzepte sind denkbar

Wir präferieren ein Mischkonzept mit barrierefreiem Wohnraum in den oberen Etagen und einer Geschäfts- oder Dienstleistungspassage im Erdgeschoss, das Raum für Start-Ups und ähnliches bietet.

Ob der westliche Gebäudeteil saniert oder ob der (vom Brauerei-Ausschank abgesehen) gesamte Komplex neu bebaut wird, sollte den Investoren überlassen sein. Man könnte jedoch festlegen, dass der Name „Bergbräu“ oder „Bergbrauerei“ in geeigneter Weise erhalten bleiben muss und im Falle eines Neubaus das Eckgebäude architektonisch Bezug auf seinen stilprägenden Vorgänger nehmen soll.

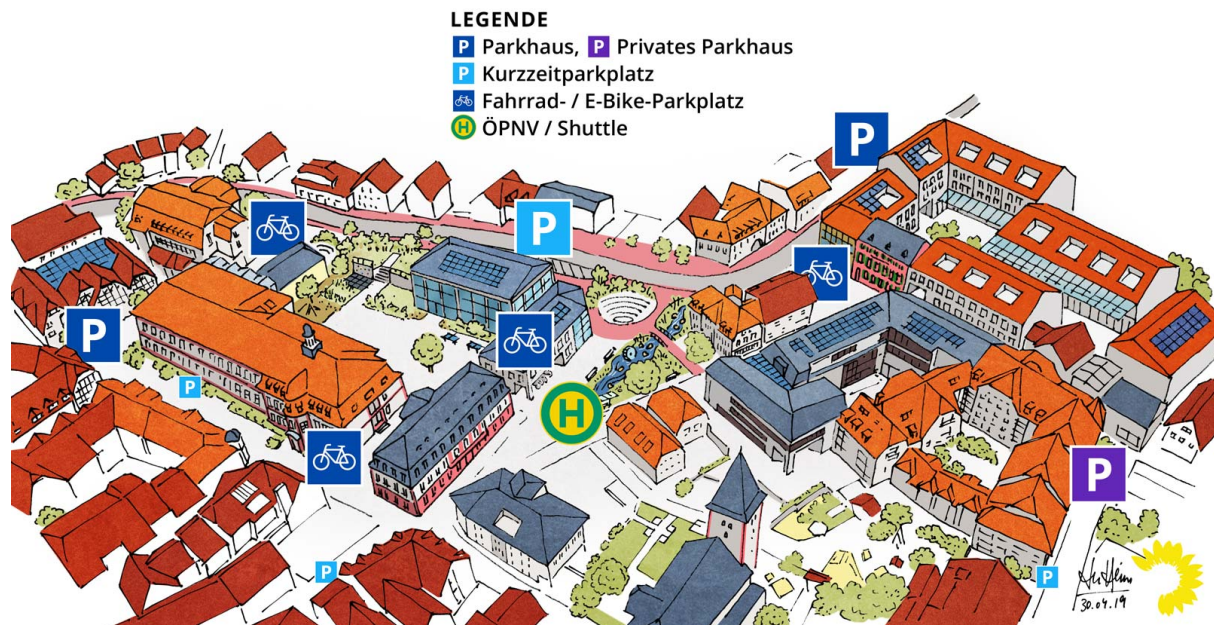
Für eine Neubebauung wird wegen der vorhandenen Unterkellerung sowie möglicher Altlasten voraussichtlich ein sehr umfangreicher Erdaushub notwendig. **Ein Investor sollte diese dann ohnehin nicht zu umgehenden Kosten gleich für den Bau einer optimal dimensionierten Tiefgarage nutzen können**, um einen Teil seiner Kosten zu kompensieren.

Der Bau einer Tiefgarage am Rathausplatz würde diese Möglichkeit aber schon vorab torpedieren und damit eine Investorensuche erschweren.

Mobilität in den kommenden Jahren

In den vorigen Abschnitten haben wir ausführlich dargestellt, weshalb uns eine Tiefgarage am Rathausplatz für die Stadtentwicklung im Ganzen wenig sinnvoll erscheint. Ein weiteres Argument ist aber die Entwicklung der Mobilität an sich.

MOBILITÄT – MÖGLICHE PARKPLÄTZE & HALTESTELLEN



Tiefgaragen sind äußerst langfristige Investitionen über 40 bis 50 Jahre, sie rechnen sich oft erst nach Jahrzehnten. Angesichts der drohenden Klimakrise werden jedoch in den kommenden 10 bis 20 Jahren erhebliche Umbrüche in der Mobilität erwartet.

Sicherlich wird es auch in Zukunft noch Individualverkehr geben. Sicher ist aber auch, dass andere Mobilitätswege an Bedeutung gewinnen werden: Man denke nur an E-Roller und E-Bikes, die sich gerade in Leimen wegen der Hanglage größter Beliebtheit erfreuen. Und fast überall lautet der Trend: Autoverkehr raus aus den Zentren...

Die Stadt Leimen wäre gut beraten, den Bau einer weiteren Tiefgarage einem gut kalkulierenden Investor im Bereich des Bergbrauerei-Areals zu überlassen. Stattdessen sollte sie lieber in den Bereich der Schulen investieren und diesen Mehrwert für das Standort-Marketing nutzen.

Schlussbemerkung

Sämtliche hier angeführten Überlegungen, Vorschläge und Ideen sind grundsätzlicher Natur und natürlich nicht als der Weisheit letzter Schluss „in Stein gemeißelt“. Sie machen aber sehr wohl deutlich, dass wir unser städtisches Geld langfristig sehr viel konstruktiver und zielführender einsetzen können, als es die momentane Beschlusslage hergibt.

Aktuell hat die GALL als einzige Fraktion gegen den Bau einer Tiefgarage am Rathausplatz gestimmt, ebenso Gemeinderat Wolfgang Krauth von der SPD.