

---

-> drucken

---

## SERIE BAUGESCHICHTE(N)

### „Jedes Bauvorhaben ist ein Ringen“

ESSLINGEN: Bürgermeister Wilfried Wallbrecht und Stadtplaner Daniel Fluhrer stehen zur historischen Altstadt, aber auch zur Nachverdichtung



Energie und Mobilität sind für Daniel Fluhrer (links) und Wilfried Wallbrecht die beiden großen Zukunftsthemen. Deshalb streben sie eine Stadt mit kurzen Wegen an. Foto: Bulgrin

Esslingen ist nicht nur reich an denkmalgeschützten Gebäuden. Wer mit offenen Augen durch die Stadt geht, entdeckt jede Menge Bauten, die architektonisch oder sozialgeschichtlich interessant sind. In der neuen EZ-Serie „Baugeschichte(n)“ geht es aber nicht nur um Steine. Es kommen auch Menschen aus der Innenstadt sowie den Stadtteilen zu Wort, die alte Häuser sanieren oder sich ihre ganz persönlichen Wohnträume verwirklicht haben. Zum Auftakt der Serie schildern der Erste Bürgermeister Wilfried Wallbrecht und der Chef des Stadtplanungs- und Stadtmessungsamtes, Daniel Fluhrer, im Gespräch mit EZ-Redakteurin Dagmar Weinberg ihre Visionen für die Stadt. Große Teile der Innenstadt stehen als Gesamtanlage unter Schutz. Welche Herausforderungen erwachsen daraus für die Stadtplaner?

**Wallbrecht:** Mit der Gesamtanlage sind sowohl für die Verwaltung als auch für die Bauherren erhöhte Anforderungen an die Planungs- und Baukultur verbunden. Sie erfasst ja nicht nur Baudenkmale. Auch die normalen Häuser stehen unter einem erhöhten Schutz.

Sie haben lange um die Gesamtanlage gekämpft. Warum war Ihnen die so wichtig?

**Wallbrecht:** Die Gesamtanlage ist ein Prädikat und sehr hilfreich, um die Stadt Esslingen mit all ihren Qualitäten langfristig zu erhalten. Zudem bringt sie für die Hauseigentümer steuerliche Vorteile.

Die Hauseigentümer müssen sich aber auch an Vorgaben halten.

**Wallbrecht:** Es gibt Auflagen für die Hauseigentümer. So kann zum Beispiel ein Haus nicht einfach abgerissen werden.

Sind da nicht Konflikte programmiert?

**Fuhrer:** In der Regel ist jedes Bauvorhaben ein Ringen. Da ist auf der einen Seite das Votum des Denkmalpflegers, der möglichst alles im Original erhalten möchte und auf der anderen Seite der Bauherr, der Dinge neu gestalten möchte. Man muss also immer nach einem Kompromiss suchen.

Besteht nicht die Gefahr, dass man angesichts hoher Hürden private Initiative abwürgt und Häuser dem Verfall preisgibt?

**Fuhrer:** Das Gegenteil ist der Fall. Wir haben einen sehr guten Immobilienmarkt. Wenn etwas frei wird, ist es nur sehr kurz auf dem Markt. Die Objekte sind begehrt und werden vorrangig von Leuten nachgefragt, die hochmobil sind und zum Beispiel am Wochenende hier wohnen und unter der Woche woanders arbeiten, oder auch von Singlehaushalten oder Paaren, die sich so etwas leisten können und das als Liebhaberobjekt sehen.

Können sich das Wohnen in der hochsanierten Innenstadt also auf lange Sicht nur noch die besser Betuchten leisten?

**Wallbrecht:** Wir haben eine gute soziale Mischung in der mittelalterlichen Altstadt. Das ist auch das Ergebnis der sehr frühen Sanierung. So können wir nach wie vor die gesamte Bandbreite abdecken, die an Wohnungen nachgefragt wird.

Angesichts eines bröckelnden Dachs auf dem Wolfstor und teurer Neubauprojekte wie dem Glasdach über dem Zentralen Omnibusbahnhof wird Ihnen vorgeworfen, Sie vernachlässigten die historische Bausubstanz. Hat sich da ein Paradigmenwechsel vollzogen?

**Wallbrecht:** Der Seilergang, die Kita Merkelstraße, das alte Dekanatsgebäude und viele andere Beispiele beweisen, dass die Stadt Esslingen einen erheblichen Aufwand betreibt, um ihre Denkmale zu erhalten. Das zeigt, dass sich kein Paradigmenwechsel vollzogen hat. Über das Geld, das wir für das Dach über dem ZOB ausgeben, wurde übrigens nicht nur im Zusammenhang mit den historischen Gebäuden, sondern auch mit Kindergartenplätzen, Löchern in den Straßen und vielem anderen diskutiert.

**Fuhrer:** Dass wir am historischen Bahnhof die Mobilität konzentrieren, ist ein Signal und trägt dem Gedanken Rechnung, dass das Neue auf das Alte Bezug nimmt. Dadurch führen wir die historische Entwicklung in die heutige Zeit weiter.

Zur heutigen Zeit gehört auch der Beschluss, dass sich die Stadt nicht mehr in der Fläche ausdehnt, sondern im Bestand verdichtet wird. Das führt, wie man jetzt in der Gartenstadt sieht, zu Konflikten mit den Anwohnern. Muss die Stadt in diesem Punkt umdenken?

**Fuhrer:** Wenn wir über Nachverdichtung reden, reden wir auf der anderen Seite auch über die Sicherung der Durchgrünung einzelner Quartiere, beispielsweise um nächtliche Kaltluftströme zum Luftaustausch zu ermöglichen. Wir bekennen uns generell zur Nachverdichtung, tun dies aber mit Augenmaß.

Warum hat die Nachverdichtung einen so großen Stellenwert?

**Fuhrer:** Wir sehen in diesem Zusammenhang zwei große Zukunftsthemen: die Energie und die Mobilität. Und alles, was man an Mobilität nicht auslöst, trägt zum Klimaschutz bei. Eine Stadt mit kurzen Wegen braucht aber eine gewisse Dichte, auch um die Versorgungsleistungen einer Stadt überhaupt aufrechterhalten zu können. Die Verdichtung wird zwar nicht in alle Ästelungen der Stadt gehen, ist aber für manche Bereiche, vor allem im Inneren, zentral.

**Wallbrecht:** Wir haben uns zum Ziel gesetzt, unsere Einwohnerzahl von rund 90 000 zu halten, auch aus kommunalwirtschaftlichen Gründen. Wenn wir dieses Ziel erreichen wollen, brauchen wir sicher kleinere Neubauf Flächen am Siedlungsrand. Aber der Schwerpunkt wird weiterhin auf der Innenentwicklung liegen. Ich stehe aus Überzeugung zu dieser Priorität, der Regionalverband sichert dies seinerseits mit seinen Vorgaben. Die kompakte, urbane Stadt ist auch im Hinblick auf Mobilität und die demografische Entwicklung das richtige Rezept. Deswegen sind wir auch auf unbequeme Diskussionen vorbereitet. Beim Thema Nachverdichtung wird übrigens oft ausschließlich vom privaten Gartenzaun aus argumentiert.

In der Gartenstadt auf den Grundstücken der EWB und der Baugenossenschaft sowie auf dem Mettinger Bethlehem-Areal wird durch die geplanten Neubauten viel bezahlbarer Wohnraum verloren gehen. Wie stellen Sie sicher, dass auch Menschen mit schmalerem Geldbeutel noch Wohnraum in Esslingen finden?

**Wallbrecht:** Die beiden großen Baugesellschaften haben massiv angefangen, energetisch zu sanieren. Sie haben aber auch noch viele Hunderte Einfachwohnungen, die für diese Zielgruppe bereitstehen. Da muss man sich kurzfristig keine Sorgen machen.

Und langfristig?

**Wallbrecht:** Auch das sehe ich gelassen. Die EWB hat zum Beispiel auf den 800 Wohnungen, die sie von der Wohnbau Stadt Esslingen übernommen hat, ein dauerhaftes und übertragbares Belegungsrecht. Ich weiß zwar nicht, wie das bei den Wohnungen in der Gartenstadt genau aussieht. Aber wenn dort Wohnungen mit Belegungsrecht abgerissen werden sollten, müssten sie an anderer Stelle neu in das Kontingent aufgenommen werden. In Esslingen haben wir so einen Sockel an Sozialwohnungen, der hoffentlich für diese Einwohnergruppe ausreicht.

**Fuhrer:** Wir brauchen aber auch Wohnraum beispielsweise für Ingenieure, die bei Festo arbeiten und mit ihrer Familie nach Esslingen ziehen wollen.

Esslingen war ja auch in der Vergangenheit offen für neue Wege, etwa die in der historischen Gartenstadt umgesetzte genossenschaftliche Idee. Mit den Baugemeinschaften ist man in der Breite ein Experiment eingegangen. Hat sich das aus Ihrer Sicht gelohnt?

**Wallbrecht:** Wir haben dort ein ziemlich dickes Brett gebohrt und haben neidisch nach Tübingen und Freiburg geschaut, wo die Sache etwas einfacher angelaufen war. Es hat uns sehr geholfen, dass uns die EWB mit ihren Patenschaften unterstützt hat. Inzwischen ist die Breite auf einem ganz guten Weg. Für die Pliensauvorstadt hat sich das Experiment auf jeden Fall gelohnt. Denn das Ziel, den Anteil an Eigentumswohnungen zu erhöhen, wird auf diesem Weg erreicht. Aber es war nicht einfach.

Warum hat man sich in Esslingen schwerer getan als in den anderen Städten?

**Wallbrecht:** Dort hat man früher mit den Baugemeinschaften angefangen und hat schneller Nachahmer gefunden, was auch daran liegt, dass diese Städte ein anderes Klientel haben. Aber auch wir haben inzwischen eine Schwelle überschritten. Was auf der Breite entstanden ist, ist durchaus vorzeigbar. Und die neuen Bewohner sind durch ihr Engagement für den Stadtteil eine absolute Bereicherung.

### Anmelden & dranbleiben

Wir informieren Sie kostenlos per E-Mail, sobald es Neues zu diesem Artikel gibt!

Ihre E-Mail-Adresse:

Ihr Passwort:

[Passwort vergessen?](#)

Ich möchte angemeldet bleiben.

### Neu hier? Jetzt registrieren & dranbleiben!

Artikel vom 23.08.2012 © Eßlinger Zeitung

