

Stadt Bad Herrenalb

Sachbearbeiter: Schwarz/Siebjewitz/Wilhelm

Sitzungsvorlage Nr. 181/2021

An den Gemeinderat bzw. die Ausschüsse	Sitzung am	öffentlich	nicht öffentlich	Zur Beschlussfassung	Zur Vorbereitung	Zur Kenntnis
Gemeinderat	30.11.2021	x		x		
Technischer Ausschuss						

Urbane Entwicklung der Schweizer Wiese

(Sitzungsvorlagen: 024/2021; 090/2021; 113/2021; 128/2021; 135/2021)

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Einwohnerversammlung zur Kenntnis und berät über die Vorschläge und Anregungen.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung eines Kaufoptionsvertrages zugunsten der DIVACO Immobiliengruppe für die Fläche von ca. 15.000 – 20.000 qm.
3. Der Gemeinderat beschließt, einen Architekten mit der Ausarbeitung eines Konzeptes für die Verlagerung der Tennisplätze zu beauftragen.

Finanzen:

Einmalige Einnahmen: Verkaufspreis ca. € 5,8 Mio. € - 7,7 Mio. €

Einmalige Kosten: * Erschließungskosten
B-Plan Verfahren
Umsiedlung Tennisplatz
Weitere Attraktivierung der Schweizer Wiese

**Hinweis: Die Werte sind derzeit noch nicht bezifferbar.*

Folgeerträge**: ca. 0,5 Mio. €/Jahr (Grundsteuer, Gewerbesteuer, FVA, Kurtaxe, Zuweisungen etc.).

***Hinweis: Die oben genannten Daten beruhen auf den Erfahrungswerten aus Bad Herrenalb bei den vergleichbaren Objekten und dienen lediglich der Orientierung.*

Sachverhalt:

I. Projektdarstellung (allgemeine Darstellung)

Die Stadtverwaltung beschäftigt sich seit Anfang 2020 mit der strategischen Entwicklung der Stadt Bad Herrenalb. Die strategische Entwicklung umfasst verschiedene Bereiche, wie Organisation, Ausrichtung der städtischen Angebote, Wirtschaftsförderung und die städtebauliche Entwicklung. Der strategische Entwicklungsprozess ist noch nicht abgeschlossen und die Ergebnisse werden in weiteren Gemeinderatssitzungen präsentiert. Gegenstand dieser Vorlage ist die städtebauliche Entwicklung der Stadt. Vollständigkeitshalber werden einzelne bereits angestoßene Projekte kurz dargestellt. Zur Debatte und Beschlussfassung steht das Projekt über die urbane Entwicklung der Schweizer Wiese. Dieses wird im folgenden Ausführungen unter Nr. 3 detailliert vorgestellt.

1. Projekt: Klosterareal

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 19.05.2021 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 073/2021) hat der Gemeinderat beschlossen, die Sporthalle im Klosterbereich in naher Zukunft abzureißen und das Grundstück der neuen Nutzung zuzufügen. Die Halle wird von örtlichen Vereinen genutzt, die einen wesentlichen Beitrag für die Gesellschaft leisten. Die Vereine ermöglichen verschiedene Sport- und Kulturveranstaltungen und bieten ein großes Spektrum an Freizeitangeboten. Aus diesen Gründen werden die räumlichen Ausweichmöglichkeiten gesucht und die ersten Überlegungen werden unter Projekt Nr. 2 dargestellt.

Die Verlegung des Rathauses in die alte Grundschule wird momentan ausgearbeitet und zeitnah im Gemeinderat vorgestellt. Die Umnutzung des jetzigen Rathausgebäudes wird überprüft, ebenso wie die weitere Bebauungsmöglichkeiten sowie die Attraktivierungsmöglichkeiten im Klosterareal. Die Details sind weiteren Sitzungen vorenthalten.

2. Projekt: Sportareal

Für die Umsetzung des Projekts Nr. 1 ist die Schaffung der Räumlichkeiten für die örtlichen Vereine notwendig und für die Umsetzung des Projekts Nr. 3 ist die Verlegung der Tennisplätze notwendig. Aus diesen Gründen bittet die Verwaltung um die Zustimmung zur Beauftragung eines Architekten mit der Ausarbeitung eines Konzeptes. Als Möglichkeit wird die Schaffung verschiedener Angebote an einem Standort durch den Bau einer Mehrzweck- und Tennishalle geprüft. Die Vertreter der Vereine werden zeitnah kontaktiert und um die Mitteilung des Bedarfs gebeten, um die Ideen und Anregungen bei der Umsetzung des Projekts berücksichtigen zu können. Es wurden noch keine Festlegungen getroffen. Aus strategischer Sicht ist es besonders wichtig, die Stadt für die Bewohner, künftigen Bürger sowie für die Gäste attraktiver zu gestalten. Dazu gehören die Beibehaltung sowie der Ausbau der Sport-, Kultur- sowie Freizeitangebote.

3. Projekt: Schweizer Wiese

Das Projekt der Entwicklung der Schweizer Wiese setzt sich aus 2 Teilprojekten zusammen.

Das 1. Teilprojekt ist die Revitalisierung der Siebentäler Therme. Der Gemeinderat hat zuletzt am 30.06.2021 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 025/2021) beschlossen die Weiterentwicklung und Neugestaltung der Therme zu ermöglichen. Die Planungen wurden bereits vorgestellt. Ein Förderantrag wurde fristgerecht beim Regierungspräsidium Karlsruhe gestellt. Mit einem Förderbescheid wird im ersten Quartal 2022 gerechnet. Im Moment läuft die Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens.

Das 2. Teilprojekt ist die urbane Entwicklung der Schweizer Wiese.

Bereits seit Jahren beschäftigen sich die Verwaltung und der Gemeinderat über die mögliche Weiterentwicklung der Schweizer Wiese. In der Vergangenheit wurden bereits einige Projekte den Bürgern der Stadt Bad Herrenalb vorgestellt. Die Umsetzung scheiterte jedoch an verschiedenen Faktoren. Die Stadtverwaltung hat diese Idee aufgegriffen und sich mit dem Projekt der Weiterentwicklung der Schweizer Wiese auseinandergesetzt. Die ersten Überlegungen wurden dem Gemeinderat im Februar dieses Jahres vorgestellt. Die Ideen und Anregungen aus dem Gemeinderat wurden anschließend von der Verwaltung aufgearbeitet und bei den weiteren Planungen berücksichtigt. In zahlreichen Gesprächen mit dem Investor, Herr Scholtes als Vertreter der DIVACO Immobiliengruppe, wurden die Möglichkeiten der Gestaltung der Schweizer Wiese diskutiert.

Zum aktuellen Planungsstand gehören:

- Hotel an der Siebentäler Therme (Internationale Hotelkette)
- Discounter mit angrenzender Bäckerei/Café
- Wohnen
- Parkhaus (*Bedarf besteht für Hotel, Therme und Klinik sowie sonstigen Besuchern der Stadt. Beim Parkhaus ist der letztendliche Standort und die Betreiberfrage noch nicht abschließend geklärt.*)

- Weitere Attraktivierung der Schweizer Wiese

Die ersten Gespräche mit dem Regionalverband zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes wurden bereits geführt und nach ersten vorläufigen Einschätzungen steht der Umsetzung an der Bahnhofstraße nichts im Wege.

Die Verlegung der Tennisplätze wurde von der Verwaltung geprüft und die ersten Gespräche mit dem Vorstandsvorsitzenden des Tennisclubs bereits geführt. Die weiteren Gespräche werden in den nächsten Wochen folgen und eine gemeinsame bestmögliche Lösung wird ausgearbeitet. Die Überlegungen zur Verlegung wurden bereits unter Projekt Nr. 2 dargestellt.

Es gibt noch keine Festlegungen, was eine Bebauung anbelangt, vielmehr soll der B-Plan und alles was dazugehört in enger Abstimmung zwischen Investor und städtischen Gremien unter Beteiligung der Bürger erfolgen.

II. Gemeinderatssitzung am 22.09.2021

In einer nichtöffentlichen Sitzung am 09.09.2021 hat sich der Gemeinderat mehrheitlich für die Weiterverfolgung und der öffentlichen Vorstellung des Projektes ausgesprochen. Die Verwaltung hat zu dem Zeitpunkt vorhandene Informationen aufgearbeitet und in der öffentlichen Sitzung am 22.09.2021 vorgestellt. Der Investor war in der Sitzung anwesend und hat seine Vorstellungen vorgetragen. In der Sitzung wurde ein Antrag auf die Einberufung einer Einwohnerversammlung nach §20a GemO gestellt und die Entscheidung wurde bis zur Durchführung der Einwohnerversammlung vertagt. Die Einwohnerversammlung fand anschließend am 19.10.2021 statt.

III. Einwohnerversammlung am 19.10.2021

1. In einer nicht öffentlichen Sitzung am 9. September 2021 hat der Herrenalber Gemeinderat mit neun Ja-Stimmen, einer Gegenstimme und einer Enthaltung beschlossen, die urbane Entwicklung an der Schweizer Wiese mit Wohnbebauung, Hotel, Parken und Nahversorgung zu ermöglichen und die Verwaltung mit der Weiterverfolgung und öffentlichen Vorstellung des Projektes beauftragt. Aufgrund des Widerstandes eines Teils der Bürgerschaft gegen das Projekt hat der Gemeinderat am 22. September in einer öffentlichen Sitzung die Verwaltung beauftragt, umgehend eine umfassende Unterrichtung der Einwohner gemäß § 20 GemO BW in Form einer Bürgerversammlung gemäß § 20a GemO BW abzuhalten. Diese Bürgerversammlung fand am 19. Oktober im Kurhaus statt.

2. Fragerunde: Im Folgenden die Themen, die von den Bürgerinnen und Bürgern während der Fragerunden kritisch angesprochen wurden. Stellungnahmen der Stadt stehen kursiv unter den vorgetragenen Kritikpunkten:

- Stadtentwicklungsprozess: Ergebnis?
 - o *Der Stadtentwicklungsprozess wurde in 2020 wieder aufgegriffen und ist noch nicht abgeschlossen.*
- Entsteht durch ein solches Projekt der Charakter einer Großstadt oder wollen wir Kurort bleiben
 - o *Das Projekt ist in seiner Größe noch nicht definiert. Dies wird im Zuge der Erarbeitung eines B-Planes geschehen. Neben dem geplanten Projekt ist die Schweizer Wiese weiter zu attraktivieren.*
- Zerstörung der Grünflächen auf der Schweizer Wiese

- *Im derzeitigen Stadium wird darüber nachgedacht ca. 20% der Schweizer Wiese für eine Bebauung von der Bahnhofstraße über Klinik und Therme entlang der Alb zur Verfügung zu stellen.*
- 400 Parkplätze
 - *Im Falle einer Wohnbebauung würden die dafür notwendigen Parkplätze teilweise unterirdisch, teilweise neben den Objekten realisiert. Details werden im Zuge eines B-Planverfahrens erarbeitet.*
- Zuwegung unklar
 - *Die Zuwegung wird im Zuge eines B-Planverfahrens erarbeitet.*
- Hochwasser
 - *Die im Bereich der Schweizer Wiese vorhandenen Randbedingungen erfordern weiterreichende Überlegungen im Zuge des B-Planverfahrens.*
- Grundsätzlich keine Bebauung
 - *Der Gemeinderat hat sich dafür ausgesprochen eine Bebauung zu ermöglichen.*
- Menge Wohnungen
 - *Der Investor bietet an 200 Wohnungen zu bauen in verschiedenen Größen. Die Anzahl wird im Zuge eines B-Planverfahrens*
- Eigentum/ Miete und Mietpreis
 - *Über den Mietpreis kann vor einer Projektierung keine Aussage getroffen werden. Andererseits wird sich der Preis an den ortsüblichen Mieten orientieren.*
- Schweizer Wiese oder auch andere Flächen
 - *Andere Brachflächen sind in Bad Herrenalb vorhanden. Diese gehören mehrheitlich privaten Eigentümern.*
- Höhe der Baukörper
 - *Als Referenzobjekt dient die Klinik. Der Gemeinderat hat signalisiert, dass er sich eine etwas höhere Bebauung vorstellen könnte.*
- Wohnbebauung ausgelastet?
 - *Ziel des Investors ist es die errichteten Wohnungen zu vermieten. Natürlich kann es immer wieder zu kurzfristigem Leerstand kommen.*
- Bebauung - Abstand zur Alb
 - *Der Abstand zur Alb ist im Zuge eines B-Planverfahrens zu klären*
- Situation für ältere Bürger/ Schweizer Wiese als Naherholungsgebiet für Senioren
 - *Lage des Nahversorgers*
 - *Der Nahversorger läge an der Bahnhofstraße. Damit wäre eine etwas zentralere Einkaufsmöglichkeit als bisher geschaffen.*
- Andere Brachflächen
 - *Andere Brachflächen sind in Bad Herrenalb vorhanden. Diese gehören mehrheitlich privaten Eigentümern.*
- Hotel: Nicht notwendig, kann nicht rentabel betrieben werden/genug Hotels im Ort vorhanden
 - *Eine internationale Hotelkette hat Bad Herrenalb als Standort gewählt und sich für ein Hotel mit ca. 100 Zimmern ausgesprochen.*
- Kinder

- *Neben der angedachten Bebauung ist eine Attraktivierung der gesamten Schweizer Wiese angedacht.*
- Supermarkt notwendig?/Biomarkt als Alternative
 - *Derzeit steht ein Nahversorger als möglicher Betreiber bereit. Dieser ist in Vorgesprächen auf Wünsche der Stadt eingegangen wie Mitnutzung des Parkplatzes und nachhaltiger Bauweise.*
- Alternative Standorte der Wohnbebauung
 - *Wie, was und an welcher Stelle gebaut werden könnte ist bisher nicht festgelegt. Das wird sich im weiteren Verfahren zeigen.*
- Verkaufserlös dient zur Schuldentilgung und als Ausgleich für Verluste der Therme
 - *Wie ein möglicher Verkaufserlös verwendet wird, ist noch nicht im Gemeinderat beraten worden.*
 - *Ein möglicher Verkaufserlös hängt nicht mit dem Abmangel der Therme zusammen.*
- Einnahmen zu hoch angesetzt, Kosten zu niedrig
 - *Die von der Kämmerei ermittelten Wert beruhen auf Vergleichswerten in Bad Herrenalb.*
- Kaufpreis viel zu niedrig
 - *Der Kaufpreis ist ein angemessener Preis, der um ein mehrfaches höher liegt als beim Verkauf an die Celenus Klinik.*
- Kosten für Verlagerung Tennisplatz zu niedrig angesetzt
 - *Die Verwaltung sieht eine große Bandbreite, da bisher nicht geklärt ist, ob der Tennisplatz verlagert wird, wohin verlagert werden würde oder welche weiteren Überlegungen in diesem Zusammenhang angestrengt werden müssten.*
- Arbeitsplätze
 - *Es können Arbeitsplätze im Hotel und auch beim Nahversorger geschaffen werden*
- Profitiert lokales Gewerbe
 - *Das lokale Gewerbe kann profitieren während der Bauphase und danach.*
-
- Zeitfenster für Investor
 - *Der Investor bietet jetzt die Möglichkeit ein Projekt gemeinsam zu entwickeln und wartet auf die nächsten Entscheidungen. Jedoch wird er nicht für immer in Warteposition sein.*
- Keine Vermietung
 - *Das Geschäftsmodell des Investors beruht darauf, die Objekte im Eigentum zu halten. Damit kommt nur ein Modell der Vermietung in Betracht.*
- Luftschlösser/Zuverlässigkeit des Investors
 - *Der Investor hat sich und seine Ideen vorgestellt. Er steht bereit und bietet diese Ideen der Stadt zur Umsetzung an. Kapital ist vorhanden und soll langfristig gebunden werden.*
- Zeit für GR zur Entscheidung
 - *Der Gemeinderat hat seine Gedanken für eine mögliche Bebauung geäußert. Diese sind im bisherigen Stand berücksichtigt.*

3. Arbeitstische

a) Bürgerbeteiligung

Genutzte Medien:

- Internet, Tageszeitungen, Amtsblatt
- Vereinzelt gewünscht: Newsletter, bzw. Rundbriefe der Verwaltung per Email

Einbindung der Bürgerschaft in die Entwicklung Schweizer Wiese:

- Mehrheitlicher Wunsch: Mehr Transparenz von Anfang an
- Mehrheitlicher Wunsch: Vor Beginn der Verhandlungen mit Investor Bürger*innen befragen, ob eine weitere Bebauung grundsätzlich gewünscht ist.
- Mehrheitlicher Wunsch: Auch zum jetzigen Zeitpunkt noch eine Bürgerbefragung durchführen
- Bürgerfonds: Bürger zahlen Geld in Fond ein und erhalten dafür anteilig Mitbestimmungsrecht über Schweizer Wiese. Das Geld soll in den Haushalt fließen.

Wie soll die Bürgerschaft grundsätzlich eingebunden werden:

- Mehrheitlicher Wunsch: Bürgerbegehren > Bürgerentscheid über Bebauung und/oder alternative Projekte
- Mehrheitlicher Wunsch: Bürgerinformationsveranstaltungen (Projektbezogen, aber auch regelmäßig viertel- oder halbjährlich, um über Planungen und Aktivitäten der Verwaltung zu informieren)
- Mehrfach wurde ein Konzept zur Stadtentwicklung gefordert, das als Grundlage für Projekte der Verwaltung dient und zudem der Bevölkerung hilft, geplante Projekte der Verwaltung zu bewerten, um faktenbasiert darüber entscheiden zu können.
- Bürgerbeirat: Wurde nur vereinzelt gewünscht. Wenn, dann sollen die Mitglieder per demografisch repräsentativer Zufallsauslosung bestimmt werden.
- Jugendliche: Wunsch nach zielgruppengerechten Informationen und Präsentationsformen, um Jugendliche zu erreichen. Gleichzeitig geäußertes Wunsch nach mehr nichtkirchlichen Angeboten für Jugendliche in Bad Herrenalb
- Bürgerfonds (siehe oben)
- Vereinzelt genannt: Streaming der GR-Sitzungen

Stellungnahme der Verwaltung

Der Wunsch nach einer frühzeitigen „Mitnahme“ der Bevölkerung bei einem stadtplanerischen Großprojekt wird von der Verwaltung positiv gesehen. Die Stadtverwaltung wollte bei der „Urbanen Entwicklung der Schweizer Wiese“ jedoch nicht die Fehler aus der Vergangenheit wiederholen, zu früh an die Öffentlichkeit zu gehen und unausgereifte Projekte oder Investoren vorzustellen, deren Liquidität und Seriosität nicht hinreichend geprüft wurde. Zudem hat der Gemeinderat in den Beratungen über das Konzept der Divaco Immobilien Gruppe zu keinem Zeitpunkt grundsätzliche Einwände gegen deren Planungen vorgebracht.

b) Stadtplanung & Projektplanung

Schwerpunkte der Stadtplanung im Zusammenhang mit der Schweizer Wiese (schriftlich):

- Zwei Mal: Planung absagen und Erholungswert der Schweizerwiese erhalten
- Kurortcharakter muss erhalten bleiben

- Dem Leitbild der Stadt folgen: Innerstädtische Grünflächen als ökologische Markenzeichen betrachten. Schweizerwiese und Kurpark sind unverzichtbare Bestandteile der Grünflächennutzung.
- Zwei Mal Forderung nach Konzepten: a) Touristisches Zukunftskonzept mit Alleinstellungsmerkmalen (ähnlich Bad Wildbad), b) Konzept für Schweizer Wiese, dann städtebaulicher Wettbewerb, dann Investoren und Nutzergruppen suchen
- Zwei Mal gefordert: Übergang Kurpark - Schweizer Wiese muss erhalten bleiben und sogar gestärkt werden
- Konzept Domke: Wohnbebauung an der Ettlinger Str. (> keine Verlegung der Tennisplätze notwendig, Hochwasserschutz wäre gegeben, Alb bliebe im jetzigen Zustand)
- Für die Bebauung: Gute Idee, nicht entmutigen lassen

Meilensteine Schweizer Wiese / Art der Nutzung Schweizerwiese (schriftlich)

- Keine Bebauung (mehrfach)
- Meilensteine offen kommunizieren und Bürger abstimmen lassen
- Natur- und Hochwasserschutz (mehrfach):
- Taldurchlüftung muss gewährleistet bleiben (mehrfach)
- Schweizer Wiese muss als Natur-, Erholungs- und Freizeitfläche erhalten bleiben (mehrfach)
- Stadt soll sich an ihre selbst formulierten Leitbilder halten und Schweizer Wiese als Grünfläche erhalten
- Gewünschte Nutzung: Tennisclub, Minigolf, Albstrand, Fläche für Sport, Spaß und Spiel (Jung und Alt), Schlittenberg, Picknick-Platz, blaues Band der Alb, Goldwaschen, Plantschen

Wie kann die Schweizer Wiese Teil von Bad Herrenalb werden? (schriftlich)

- Sie ist bereits im jetzigen Zustand Teil von Bad Herrenalb (mehrfach)
- Keine Bebauung (sehr häufig)
- Forderung nach Bürgerentscheid (mehrfach)
- Jetzigen Zustand unbedingt erhalten (mehrfach)
- Sinnvolle Bebauung (keine Wohnblöcke, zum Wohnen Bestandimmobilien nutzen)
- Kein Nahversorger
- Freizeitanlage für Bürger und Touristen
- Keine Wohnbebauung, kein Nahversorger, maximal Hotel für Therme
- Minigolfanlage
- Forderung nach ergebnisoffener Bedarfsplanung und Prüfung alternativer Flächen
- Forderung nach einem Freizeitkonzept, um Touristen zu locken

Selber Wohnen auf der Schweizer Wiese? (schriftlich)

- Keine Bebauung (sehr häufig)
- Nicht selber dort Wohnen, kein neues Dorf in der Stadt
- Grünfläche erhalten: Ist herausragendes Attraktivitätsmerkmal Bad Herrenalbs für Neubürger und Touristen
- Naturschutz, Bäume erhalten, Vogelnistgebiet schützen
- Kein Parkhaus (mehrfach), kein Nahversorger
- Hotel nicht so hässlich wie Klinik gestalten
- Selber Wohnen: Verkehrsberuhigt
- Forderung: Stadt soll Ziele Formulieren und dann Investor suchen
- Wenn Schweizer Wiese bebaut wird und noch mehr Zuzug erwartet wird: Werden weitere Grünflächen dann vor Bebauung geschützt?

Wünsche Infrastruktur Schweizer Wiese (schriftlich)

- Keine Bebauung (sehr häufig)
- Kein Supermarkt (mehrfach)
- Wenn Nahversorger, dann Biomarkt (mehrfach)
- Bebauung nur entlang der Ettlinger Straße (mehrfach)
- Kein Hotel, lieber betreutes Wohnen integrieren (mehrfach)
- Bebauung nur im Bereich Therme, um Außenbereich zu vergrößern und Gastronomiebereich zu erweitern
- Minigolfplatz- und Boulebahn bauen (mehrfach)
- Hundespielwiese
- Senioren brauchen gut erreichbare Möglichkeiten für Spaziergänge
- Tennisplätze, Albstrand und grüne Wiese
- Kletterpark
- Nur Wohnen und Freizeit, kein Nahversorger, kein Hotel
- Weiteres Hotel sorgt für Umsatzeinbußen der bestehenden Hotels und langfristig für Hotelruinen
- Straßen- und Parksituation bei Wohnbebauung muss geklärt sein
- Keine Bebauung an der Ettlinger Straße

Zum Teil übereinstimmend/zustimmend und zum Teil kontrovers/ablehnend wurden folgende Themen mit den Teilnehmern (generationsübergreifend) diskutiert:

- Zunahme Verkehr / Lärm / Erschließung / Wegeführung / Kostentragung?
- Hochwasser-Risiko, Gewässerschutz?
- Parkraum / ehemaliger Holzlagerplatz (ggf. darauf Bebauung)?
- Weiterer Nahversorger: Warum überhaupt und warum an dieser Stelle? Geht Kaufkraft verloren oder gewinnen wir dazu?
- Warum nicht Natur- oder Bioprodukte-Markt?
- Größe der Bebauung / Bedarf an Wohnungen?
- Was bleibt von der Schweizer Wiese für die Öffentlichkeit übrig?
- Was spricht gegen den Bebauungsvorschlag von Herrn Domke?
- Warum können die Falkenwiesen nicht bebaut werden (anstelle der Wohnbebauung auf der Schweizer Wiese)?
- Wunschäußerung: „Die Therme soll unbedingt erhalten werden“.
- Wunschäußerung: „Die Schweizer Wiese soll attraktiver werden“.
- Ausspruch: „Ich bin gegen jede Änderung auf der Schweizer Wiese!“
- Ausspruch: „Die Meinungen der Teilnehmer dieser Bürgerversammlung sind nicht repräsentativ für die Stadt Bad Herrenalb!“.
- Ausspruch: „Wir fühlen uns von diesen „Bebauungsgegnern“ bedrängt!“
- Ist es sozial verträglich, dass ein Tennisclub mit wenigen Aktiven einen solch großen öffentlichen Raum auf dieser städtebaulich hochwertigen Stelle beansprucht (gleich mit 4 Plätzen, die nur bei Turnieren bespielt werden)? Was haben alle anderen Einwohner davon?
- Kann die Stadt durch die Bevölkerungszunahme eine weiterführende Schulart (z.B. Gemeinschaftsschule) erhalten?
- Stimmen die Prognosen des erwartenden Bevölkerungszuwachses? Stimmt die aktuelle Bevölkerungszahl?
- Sind die verlangten Grundstückspreise gerechtfertigt oder zu niedrig?
- Kritik an Diskussionsatmosphäre im Saal: Fürsprecher haben sich dem „negativ geladenen Mob“ (Zitat) nicht aussetzen wollen und haben daher nicht über die Saalmikrofone öffentlich ihre Meinung geäußert.

c) Stadtfinanzen

Am Arbeitstisch wurde kontrovers über die möglichen Erträge und Aufwendungen bei der Umsetzung des Projektes sowie über die Möglichkeiten der Haushaltskonsolidierung unter Beibehaltung der aktuellen Qualitätsstandards bzw. um die Reduzierung der freiwilligen Leistungen zur Senkung der jährlichen Aufwendungen unter Verzicht auf das Projekt der Weiterentwicklung der Schweizer Wiese diskutiert. Im Folgenden werden die vorgetragenen Argumente dargestellt und mit Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

- Kosten für die Verlagerung der Tennisplätze zu niedrig angesetzt

Die Kosten wurden zunächst mit 150.000 € geschätzt. Es handelt sich um die erste grobe Schätzung der Verwaltung. Wie bereits unter I. Nr. 2 aufgeführt, soll mit der Ausarbeitung eines Konzeptes zur Verlagerung der Tennisplätze in Zusammenhang mit einer möglichen Entwicklung eines zentralen Sportareals ein Planungsbüro beauftragt werden. Erst nach der Prüfung der möglichen Standorte und Vorlage eines Gesamtkonzeptes können die Kosten genau beziffert werden.

- Kosten für die Stadt zu niedrig angesetzt

Die Stadtverwaltung hat im Haushaltsplan 2022 für die Aufstellung eines B-Plans zunächst 250.000 € veranschlagt. Sie rechnet jedoch mit Zuschüssen im Rahmen des Landessanierungsprogramms und mit Übernahme der Teilkosten durch den Investor in Höhe von 50%.

Für die rechtliche Begleitung des Projektes sowie für die eventuell notwendigen Erschließungskosten wurden im Folgejahr 250.000 € eingeplant. Die Erschließung auf dem Grundstück wird vom Investor auf eigene Kosten durchgeführt. Somit rechnet die Verwaltung nur mit geringfügigen Arbeiten auf städtischem Grund.

- Erträge für die Stadt zu hoch angesetzt

Die jährlichen Erträge werden mit 500.000 €/Jahr angesetzt. Zur Schätzung der Erträge wurden die vergleichbaren Objekte in Bad Herrenalb herangezogen. Nicht berücksichtigt wurde die Erhöhung der Einkommen- und Umsatzsteueranteile, da eine belastbare Hochrechnung nicht möglich ist. Die Schätzung wurde konservativ vorgenommen.

- Die Bebauung bringt der Stadt mehr Kosten als Gewinn ein

Bei der Umsetzung des Projektes müssen weitere Schritte rechtzeitig überlegt und umgesetzt werden. Mehr Einwohner bedeutet für die Stadt mehr Kinder. Der Sachverhalt ist bei der Bedarfsplanung zu berücksichtigen und die notwendigen Investitionen in die Erweiterung bzw. Neubau von Kindergärten müssen rechtzeitig angestoßen werden. Mehr Kinder bedeuten auch eine Chance auf die Etablierung einer Gemeinschaftsschule. Die Maßnahmen sind mit den Folgekosten verbunden. Die steigende Einwohnerzahl bedeutet überproportionale Steigerung der Zuweisungen nach FAG (Finanzausgleichgesetz). Diese wurden in der Hochrechnung noch nicht erfasst. Auch die steigenden Zweckzuweisungen sind in die Hochrechnungen nicht eingeflossen. Unter Berücksichtigung dieser Kriterien rechnet die Stadtverwaltung unterm Strich mit einem deutlichen Überschuss der Erträge über die Aufwendungen.

- Therme ist für desolaten Zustand verantwortlich und soll geschlossen werden

Die Szenarien zur Stilllegung/ Abriss/ Weiterführung sind in der Anlage 002 dargestellt. Wie der Anlage zu entnehmen ist, wird der jährliche Zuschussbedarf bei einem Förderzuschuss von 2,5 Mio. € auf ca. 400.000 € geschätzt. Beim Best-Case-Szenario rechnet die

Verwaltung mit einem Zuschuss von 4,5-5 Mio. €. Dies würde zu einem jährlichen Zuschussbedarf von ca. 300.000 € führen. Die Schließung der Therme bedeutet einen notwendigen Aufwand von ca. 5,2 Mio. €. Des Weiteren führt die Schließung zu einem Imageverlust für die Stadt und zu einer Bauruine auf der Schweizer Wiese.

- Bebauung trägt langfristig positiv zum Haushalt und hilft die Therme zu erhalten
Die Aussage spiegelt die Einschätzungen der Verwaltung wieder.

IV. Gemeinderatssitzung am 30.11.2021

1. In der Gemeinderatssitzung werden die von der Verwaltung aufgearbeiteten Vorschläge und Anregungen aus der Einwohnerversammlung vorgetragen. Diese müssen gemäß §20a Abs. 4 GemO (Gemeindeordnung) BW vom Gemeinderat behandelt werden.
2. Die Verwaltung wird mit Ausarbeitung eines Kaufoptionsvertrages zugunsten der Divaco Gruppe beauftragt. In diesem Vertrag werden die Eckpunkte festgelegt. Die mögliche Bebauung wird im Rahmen eines offiziellen Bebauungsplanverfahrens festgelegt. Dem Investor wird bis zum 31.12.2022 eine Kaufoption zu den in Vertrag festgelegten Konditionen gewährt. Nach der Ausarbeitung ist der Kaufoptionsvertrag dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Stadtverwaltung bittet aus folgenden Gründen den Gemeinderat um die Zustimmung zur Weiterverfolgung des Projektes und zur Einleitung den weiteren Schritten:

- Die Ansiedlung einer Internationalen Hotelkette wird sich positiv auf das Image Bad Herrenalbs und die Umsätze der örtlichen Gewerbetreibenden auswirken. Der Hotelbetreiber legt Wert auf eine Zugänglichkeit zur Therme. Geplant ist ein Objekt mit ca. 100 Zimmern. Diese Hotelkette wäre im weiteren Umfeld um Bad Herrenalb nicht weiter aktiv.
- Durch den Bau eines Discounters wird die Versorgung der Bürger und der Besucher der Stadt Bad Herrenalb deutlich verbessert. Der Discounter hat ein Nachhaltigkeitskonzept entwickelt und hat in den bisherigen, auch direkten, Gesprächen mit der Stadtverwaltung angedeutet, dass er sich einen nachhaltigen Bau im Holzbaustil vorstellen kann sowie bei Bedarf die Parkplätze der Stadt zur Verfügung stellen würde. Ein Bäcker/Café würde der Schweizer Wiese neue Aufenthaltsqualität schenken. Der Betreiber würde einen Standort in Bad Herrenalb bevorzugen, da er sich gerade in umliegenden Gemeinden nach geeigneten Flächen umsieht. Dies würde für Bad Herrenalb einen entsprechenden Kaufkraftzufluss bedeuten.
- Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt ist sehr hoch. Durch die Umsetzung des Projektes entstehen weitere Wohnungen in der Stadt. Der Investor agiert für die Pensionskasse, ist nicht an der Veräußerung interessiert und möchte die gebauten Wohnobjekte im Bestand behalten und zur Miete anbieten. Die Anordnung der Bebauung ist noch nicht final geklärt; in diesem Zusammenhang ist auch die Straßenführung noch zu klären.
- Es entstehen weitere Arbeitsplätze in der Stadt
- Durch die Erschließung der zusätzlichen Einnahmequellen kann die gewohnte Qualität in der Stadt beibehalten werden. Die Haushaltskonsolidierung wird ohne allzu drastischen Kürzungen der freiwilligen Leistungen ermöglicht.

Die aktuelle Planung hat nach Einschätzung des Investors ein Investitionsvolumen von ca. 100 Mio. Euro.

Weitere Schritte:

- Ausarbeitung eines Kaufoptionsvertrages
- Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „Schweizer Wiese samt Falkenwiese sowie dem ehemaligen Holzlagerplatz und Verlängerung des Park & Ride-Platzes“ gemäß § 2.1 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften. (s. Vorlage 182_2021)
- Abschluss des Kaufoptionsvertrages
- B-Plan Verfahren durch die Stadt im ersten Halbjahr 2022 (Planungshoheit bei der Stadt, Abstimmung zwischen Stadt und Investor, Übernahme 50% der Kosten durch den Investor)
- Einberufung eines Bürgerrates nach dem Zufallsprinzip („Zufallsbürger“)
- Regelmäßige Information an die Bürgerschaft

Bad Herrenalb, den 21.11.2021

gez. Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen:

- 1 aus städtebaulicher Sicht
- 2 Szenarien Therme
- 3 Erträge Aufwendungen

Textbeitrag zur Vorlage „Weiterentwicklung Schweizer Wiese“ aus städtebaulicher Sicht:

1. Statistische Grundwerte:

Die Schweizer Wiese umfasst eine Grundfläche von rd. 11,5 ha (115.000 m²).

Davon sind bisher rd. 7.000 m² (~ 6 %) mit Gebäuden bebaut:

1. Therme ca. 2.800 m² (Grundstück: 10.216 m²)
2. Tennis-Clubhaus ca. 160 m² (Grundstück: 4.897 m²)
3. Celenus Klinik ca. 4.000 m² (Grundstück: rd. 6.000 m² von der Schweizer Wiese)

Mit Tennisplätzen, Klinik- und Thermengelände sind rd. 21.000 m² (~18 %) der Flächen der Öffentlichkeit entzogen.

D.h., von den 115.000 m² Gesamtfläche stehen der Öffentlichkeit zurzeit noch rd. 94.000 m² (~ 82 %) zur freien Verfügung.

Nach dem ersten Bebauungskonzept sollen rd. 15.000 m² – 20.000 m² einer neuen Nutzung in Form von Geschosswohnungsbau, Hotel, und Verbrauchermarkt zugeführt werden.

Darin enthalten sind alle Erschließungsanlagen (Straßen und Parkplätze sowie zugeordnete Höfe und Zufahrten).

Die Größe der Gebäudegrundflächen wird unter 9.000 m² bleiben.

Somit wären am Ende ca. 7.000 m² + max. 9.000 m² = 16.000 m² (~14 %) der Schweizer Wiese mit Gebäuden bebaut.

Nach Abzug der Tennisplatzflächen beträgt der gesamte Flächenverbrauch nach der Bebauung 21.000 m² - 4.897 m² + max. 20.000 m² = 36.100 m² (max. ~31 %) der Gesamtfläche der Schweizer Wiese.

D.h., es würden der Öffentlichkeit noch mindestens rd. 78.900 m² (min. 69 %) zur freien Verfügung stehen.

2. Städtebauliche Überlegungen und Konzepte:

Nicht nur zur Zeit der Ansiedlung der Therme (vor 50 Jahren), sondern auch im Zusammenhang mit der Entwicklung bzw. Erhaltung der Therme wurden Überlegungen angestellt, wie und ob durch eine passende Bebauung die Therme „befruchtet“ werden könnte. Dazu hat der eigens dafür gegründete Lenkungskreis bereits in der zweiten Sitzung im Januar 2016, durch den beauftragten Stadtplaner Herrn Gerhard vom gleichnamigen Stadtplanungsbüro, ein Konzept entwickeln lassen (vgl. Anlage: Städtebauliche Skizze).

Herr Gerhard hat seinerzeit ausgeführt, dass rechts und links der Therme, längs entlang der optischen Hangkante, der Bahnlinie und der Alb eine großflächige Wohnbebauung durchaus vorstellbar und städtebaulich vertretbar ist. Dafür sollte aber auch der bedeutsame Grünzug entlang der Ettlinger Straße unbedingt erhalten bleiben und die Alb an die S-Bahntrasse verschoben werden.

Als vordere Bebauungskante hat er die Bauwerkstiefe der Therme gesehen und eine Einteilung in sechs einzelne große Wohnbereiche in der Schweizer Wiese und ggf. einen siebten auf dem ehemaligen Holzplatz vorgenommen. Die möglichen Einzelflächengrößen schwanken zwischen knapp 2.000 m² und max. 4.000 m² (in der Summe 15.820 m² (nur Schweizer Wiese und zusätzlich zur vorhandenen Therme)).

Aufbauend auf diesem Konzept hat sich im Zuge des europaweit geführten Markt-erkundungsverfahrens dennoch kein ernstzunehmender Investor für die Übernahme und Neuentwicklung der Siebentäler-Therme gemeldet.

Lediglich die Geschäftsleitung der Celenus-Klinik hat die Chance erkannt, in den möglichen bebaubaren Flächen einen Klinikneubau zu konzipieren. (Die schon länger nicht mehr zeitgemäße und zudem unwirtschaftlich arbeitende Klinik am Bleichweg/Ettlinger Straße hätte sowieso geschlossen werden müssen).

Nach dem Urkonzept sollte die neue Klinik unmittelbar an die Therme anschließen. Um aber noch ausreichend Platz für einen Hotelneubau unmittelbar neben die Therme freizuhalten, wurde der Klinikkörper nach Süden bis zu Bahnhofstraße verschoben.

Für die neue Celenusklinik wurde der Flächennutzungsplan geändert und ein vorhabenbezogenes Bebauungsplan-Verfahren (erfolgreich) durchgeführt (vgl. Anlage: FNP-Änderung und VbB-Plan „Schweizer Wiese“ (Celenusklinik). Dabei sind viele der aktuell vorgetragenen Einwände und Bedenken öffentlich behandelt und positiv beschieden bzw. abgewägt worden.

Der geknickte Klinikbaukörper mit einer Gebäudegrundfläche von rd. 4.000 m² Gebäudefläche (bei insgesamt rd. 7.200 m² Baugrund-Fläche) mit einem Teiluntergeschoss, einem Erdgeschoss und drei Obergeschossen fügt sich gut in die Hintergrundsilhouette ein. Dazu trägt die schlichte Holzfassade mit einem typisch vergrauten Holzfarbton wesentlich bei.

Der östlich vom Gebäude befindliche Kinderspielplatz sitzt passgenau in dem Gebäudeknick und bildet ein stimmiges Gesamtensemble.

An diesem Baustil, Materialität und Größenformat angeglichen hat das Nachfolge-Stadtplanungsbüro Schöffler, vertreten durch den neuen Geschäftseigentümer, einen Rahmenplan auf Wunsch der Stadtverwaltung entwickelt (vgl. Anlage: Rahmenplan Schweizer Wiese (Stand 12/2020)).

Darin zeigt er eine mögliche städtebauliche Entwicklung der Schweizer Wiese auf, die sowohl die ursprünglichen Planungsgedanken seines Bürovorgängers als auch die ersten Investorenwünsche berücksichtigt.

Von Süd nach Nord betrachtet ist nach der Einmündung der Bahnhofstraße ein Verbrauchermarkt (2.125 m² Gebäudefläche (Gf.)) samt Bekleidungsmarkt (1.100 m² Gf.), dann nördlich der vorh. Celenusklinik ein viergeschossiges Hotel (2.220 m² Gf.) samt einer angegliederten Gastronomie (400 m² Gf.), nördlich der Therme ein viergeschossiges Pflegeheim (2.770 m² Gf.) und danach noch ein fünfgeschossiges Gebäude für betreutes Wohnen (2.150 m² Gf.) eingezeichnet.

Die Summe der Gebäudeflächen würden demnach 10.765 m² (ohne Außenanlage und Erschließung) betragen.

(Zusätzlich auf dem ehemaligen Holzlagerplatz ggf. noch ein viergeschossiges Gebäude für Wohnen und Gewerbe (1.300 m² Gf.).)

Herr Schöffler hat diese maximalen Größenordnungen als städtebaulich vertretbar vorgestellt. Das hat sowohl die Kreisverwaltung Calw (als Baurechtsbehörde) als auch der Regionalverband genauso gesehen.

Dieser Rahmenplan war die Diskussionsgrundlage in der GR.-Sitzung am 25. Febr. '21.

Um die unterschiedlichen Vorstellungen der Ratsmitglieder zu erfassen und diese in die Plankonzepte einarbeiten zu können, hat die Verwaltung um schriftliche Einreichung der Änderungswünsche gebeten. Daraus ist eine Liste mit über 100 *) Einzelpunkten entstanden.

*) z.T. mit Mehrfachnennungen.

Die wichtigsten Einzelanforderungen lauteten:

- Verzicht auf Pflegeheim und Betreutes Wohnen, dafür Geschosswohnungsbau (mit mehreren kleineren Einheiten).
- Hotel ja, aber nicht so massiv als Querriegel, sondern mit Abstand zu den Bestandsgebäuden (Celenus und Therme).
- Verbrauchermarkt nur dann, wenn unabdingbar erforderlich.
- Parkraum vor Verbrauchermarkt ohne Behinderung der Durchgängigkeit zwischen Kurpark und Schweizer Wiese.

- Parkhaus-Konzept hinzufügen.
- Visualisierung oder Modell anfertigen

Wegen dem Wechsel von Pflegeheim und Betreutes Wohnen auf Wohnen hat letztlich auch der Hauptinvestor gewechselt.

In der GR.-Sitzung am 27. Juli '21 hat dieser sich selbst und den neu ausgearbeiteten Bebauungsvorschlag vorgestellt (vgl. Anlage: Bebauungsvorschlag Schweizer Wiese (Stand Juli '21).

Dieses Plankonzept hat der Planer der Investorengruppe (Herr Architekt Schaufelberger) in Abstimmung mit der Verwaltung und dem Stadtplaner auf Grundlage der Gemeinderatwünschen angefertigt.

Zum besseren Verständnis hat er nicht nur einen Lageplan, sondern auch diverse Visualisierungen und ein vereinfachtes 3D-Drucker-Modell mitgeliefert.

In diesem Bebauungsvorschlag sind folgende Gebäude samt Außenanlage aufgeführt:

- Von der Bahnhofstraße aus erschlossen ein eingeschossiger Supermarkt (2.442 m² Gebäudefläche (Gf.)) mit 136 Stellplätzen und ein daran angebautes Café (430 m² Gf.). Dafür werden zusammen ca. 7.840 m² Gesamt-Grundfläche benötigt.
- Zwischen Celenusklinik und Therme ein fünfstöckiges Hotel (102 Zimmer, 1.080 m² Gf.) und 1.710 m² Gesamt-Grundfläche.
- Nördlich der Therme bis zu neun jeweils bis zu fünfstöckige Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 4.800 m² Gebäudefläche und ca. 12.000 m² Gesamt-Grundfläche.

Somit insgesamt 8.752 m² an Gebäudeflächen und ca. 21.550 m² Gesamt-Grundfläche.

Hinzu kann ggf. ein fünfstöckiges Parkhaus mit Untergeschoss und 230 Stellplätzen zwischen Therme und Alb entstehen. Hier wären ca. 1.570 m² Gebäudefläche und ca. 2.765 m² an Gesamt-Grundfläche (mit Erschließung)

Diesen Sachstand hat der Gemeinderat (wohlwollend) zur Kenntnis genommen.

Aufbauend auf dieser Konzeptplanung sollten die weiteren Schritte erfolgen (Kaufvorverträge, Bauleitplanung usw.). Dazu dient der Beschluss in der Gr.-Sitzung am 9. Sept. '21.

3. Stand des bisher vorhandenen Baurechts auf der Schweizer Wiese:

A) Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan hat die Schweizer Wiese schon immer als Sondergebiet mit einer ganzen Reihe von Funktionen und Möglichkeiten ausgestattet.

Z.B. Stand 2009 (vgl. Anlage: FNP-Auszug 2009):

Tourismus / Kulturzwecke / **Hotel** / Seminar / Tagung, Kurzwecke, Spielplätze, Sportplatz (Tennis), Wassergewinnung (Heilwasser/Thermalwasser), Biotop und Lebensmittelmarkt.

Z.B. Stand 2019 (vgl. Anlage: FNP-Auszug 2019):

Wie vor, jedoch ohne Lebensmittelmarkt dafür aber mit Kliniken / Gesundheitswesen.

B) Bebauungsplan:

Im Bereich der Schweizer Wiese besteht nur der VbB „Schweizer Wiese“ (Stand 8/2018), der sich aber ausschließlich mit der Bebauung der Celenus-Klinik befasst.

Um rechtsverbindliche Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung für diesen wichtigen Teil des Stadtgebiets zu treffen, ist es zweckmäßig einen Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan zu fassen.

Der Geltungsbereich sollte nicht nur die gesamte Schweizer Wiese (mit Ausnahme Celenus-Klinik), sondern auch den ehemaligen Holzlagerplatz umfassen. Damit wird u.a. auch die vorh. Therme sowie die dauerhaft zu erhaltenden Grünanlagen usw. rechtsverbindlich gesichert. In diesem Verfahren können die gewünschten künftige Verwendungszwecke und ggf. Bebauungsmöglichkeiten baurechtlich öffentlich geklärt werden. Der FNP müsste dann in einem Parallelverfahren entsprechend berichtigt oder ggf. geändert werden.

C) Allgemeines:

Auf der Schweizer Wiese fand ein wesentlicher Teil der Gartenschau 2017 statt. Der nördliche Teil war als temporärer Parkplatz für 628 PKW provisorisch eingerichtet worden. Der vorhandene Minigolfplatz samt Boule-Platz einschließlich der beiden Pavillons mit öffentlicher Toilettenanlage wurde beseitigt, dafür aber ein Mountainbike-Parcours, eine mit Schotterrasen befestigte Veranstaltungsfläche (u.a. für Autokino, Zirkus o.a.) eine geschotterte Veranstaltungsfläche (Spielmobil o.ä.) (beide Veranstaltungsflächen jeweils mit Infrastruktur-Anschlüssen) sowie ein größerer Abenteuer-Spielplatz samt Wasser- und Matschspielbereich neu eingerichtet.

Künftig soll eine Minigolf-Anlage samt Boule-Platz sowie ein Erwachsenen-Spielplatz mit Outdoor-Bewegungsgeräten zur Attraktivierung der Schweizer Wiese eingerichtet werden. Ein weiteres Highlight könnte ein Hunde-„Freigehege“ o.ä. sein.

Einmalige Erträge/ Kosten

Verkaufserlöse (15.000 qm)	5.800.000 €
Geschätzte Erschließungskosten der Stadt (Herstellung der Straße/Leitungen auf dem Baugrundstück durch den Investor auf eigene Kosten)	-200.000 €
Geschätzte Kosten des B-Plan Verfahrens (50 % Stadt / 50 % Investor)	-100.000 €
Verlagerung der Tennisplätze (geschätzt)	-150.000 €
Attraktivierung der Schweizer Wiese	-500.000 €
Verbleibender Erlös	4.850.000 €

Jährliche Mehr-Erlöse

Grundsteuer	60.000 €
Gewerbesteuer	100.000 €
Fremdenverkehrsabgabe	12.000 €
Kurtaxe	70.000 €
Schlüsselzuweisungen (ca. 520 €/Bewohner x 500 Bewohner)	260.000 €
Gesamt	502.000 €

Die genannten Daten beruhen auf den Erfahrungswerten aus Bad Herrenalb bei den vergleichbaren Objekten und dienen lediglich der Orientierung.