

Villingen-Schwenningen

"Bald ist mein Part bei der Sache erledigt"

Von Fabian Riesterer 22.01.2019 - 02:00 Uhr



Blick auf das neue Wohngebiet Eschelen aus der Vogelperspektive: In wenigen Wochen ist das Areal erschlossen und kann bebaut werden. Foto: Braun Stadtentwicklung Foto: Schwarzwälder Bote

Das neue Schwenninger Wohngebiet Eschelen steht kurz vor der Übergabe an die Verwaltung. Stadtentwickler Gregor Braun berichtet über den aktuellen Stand auf dem Gelände und welche Herausforderungen das Projekt mit sich gebracht hat.

VS-Schwenningen. Gregor Braun ist zufrieden. Für den Stadtplaner ist der Abschluss eines großen Projekts in Sicht. "Wir brauchen, sobald das Wetter mitspielt, noch zwei, drei Wochen. Dann ist das Ding fertig." Das Ding ist in diesem Fall das neue Wohngebiet Eschelen, das auf dem Gelände des ehemaligen Schwenninger Klinikums entstehen wird. Für die ausstehenden Arbeiten – an ein paar Ecken des rund acht Hektar großen Areals muss noch die obere Tragschicht des Straßenasphalts aufgebracht werden – ist eine Außentemperatur von mindestens fünf Grad Celsius notwendig, erklärt Braun.

Zudem habe die Stadt sich bereit erklärt, die Röntgenstraße als Zufahrtsroute zeitgleich neu zu asphaltieren. Dies bestätigt Madlen Falke von der städtischen Pressestelle. "Die Arbeiten erfolgen im Frühjahr von der Querungshilfe an der Helene-Mauthe-Kindertagesstätte an bis zum Kreisverkehr am Geländeeingang", so Falke. Dafür seien etwa 200000 Euro veranschlagt.

Darüber hinaus seien laut Braun die Vertragsverhandlungen mit der Rewe-Gruppe in der Schlussphase. Die Nahversorgung des Gebiets soll bekanntlich durch eine Penny-Filiale abgedeckt werden – die Rewe-Gruppe, die auch Penny-Märkte betreibt, möchte auf Nachfrage jedoch noch nichts bestätigen. Trotzdem ist Braun sich sicher: "Der Endspurt ist eingeleitet."

Im Anschluss an die Asphaltarbeiten erfolge die sogenannte Schlussabnahme mit der Stadt. "Dann gehen die öffentlichen Flächen des Geländes wie auch deren Verkehrssicherungspflicht in städtische Verantwortung über." Und Gregor Braun bleibt bei den Sportmetaphern: "Die Investoren, die auf dem Gelände bauen werden, stehen schon in den Startlöchern." Die Genehmigungen, sagt der Stadtentwickler, hätten die Bauträger größtenteils eingereicht.

Die Verhandlungen mit potenziellen Investoren bis hin zu den Notarterminen ist bei Projekten wie Eschelen eine der Aufgaben der Braun Stadtentwicklung GmbH. Auf dem ehemaligen Klinikumgelände werden sechs Unternehmen bauen: Pro Immobilien aus Villingen-Schwenningen, Werner Wohnbau aus Niedereschach, Jäger Bau aus Schruns (Österreich), Rebholz Immobiliengruppe aus Bad Dürkheim, Procom Invest aus Hamburg sowie GBI Wohnungsbau aus Erlangen. Besonders die Vorgabe, sozialen Wohnungsbau zu realisieren, sei eine Herausforderung gewesen. "Da hatte ich meine Bedenken, sozialer Wohnungsbau ist eine Belastung für ein Gelände, weil man dafür weniger Investoren findet", erklärt Braun. "Aber mit der GBI haben wir schnell einen Partner gefunden, der da viel Erfahrung mitbringt." 63 geförderte Wohneinheiten sollen in Eschelen entstehen, 370 Wohnungen gesamt. Eine Vorgabe an die Unternehmen, bis wann sie die Immobilien bezugsfertig haben müssten, gibt es laut Braun nicht.

Inmitten des Baugebiets soll zudem ein mit Bänken möblierter Quartiersplatz entstehen, betont der Stadtentwickler stolz, "wie eine Dorfmitte zum Aufhalten." Dafür soll die dortige Straße verbreitert werden und der Platz nicht asphaltiert, sondern mit Kunststeinen ausgelegt werden.

"Wir erschließen das Gelände und machen es baubereit", fasst Braun die andere Hauptaufgabe seines Unternehmens zusammen. Dabei sei bei Eschelen der Rückbau ein ordentliches Stück Arbeit gewesen. Das alte Gebäude war ein Zusammenschluss mehrerer Bauabschnitte, erklärt Braun, statt eines Kellers tauchten plötzlich deren drei auf: "Da sind einige Kubikmeter zum Vorschein gekommen, die nicht einkalkuliert waren", erklärt der Unternehmer. Das meiste des Abbruchmaterials hingegen konnte recycelt und als Unterbau für verfestigte Flächen verwendet werden. "Daher mussten wir kaum Material an- oder abfahren."

Das sei zwar ein anwohnerfreundlicher Aspekt gewesen, doch generell betont Braun, dass die Nachbarschaft die unvermeidbaren Störungen geduldig ertragen habe. Auch die Zusammenarbeit mit der Stadt und den Stadtwerken habe hervorragend funktioniert, die ihrerseits bei der Erschließung des Areals – etwa dem Verlegen der Leitungen für Gas, Wasser und Strom – einen großen Aufwand betreiben mussten. Somit kann Gregor Braun für sich ein positives Fazit ziehen. "Wenn die Erschließung in ein paar Wochen fertig ist, ist mein Part erledigt."

Pro Immobilien plant vier Häuser mit 39 Wohneinheiten. Der Bauantrag ist laut Unternehmen von der Stadt erteilt, Baubeginn ist geplant, sobald das Areal erschlossen und frei gegeben ist. Jäger Bau hat zwei Grundstücke erworben. Für die Bebauung des einen ist die Genehmigung eingereicht und soll in etwa einem Monat bewilligt werden. Geplant sind vier Gebäude mit etwa 50 Wohneinheiten. Baubeginn ist für Herbst 2019 vorgesehen. Das zweite Grundstück soll, so der Plan, zeitlich um ein Jahr versetzt folgen. Die Rebholz Immobiliengruppe baut fünf Gebäude. Zuerst, so das Unternehmen, seien 72 Wohneinheiten geplant gewesen. Weil jedoch mehr 3,5 statt 2,5-Zimmer-Wohnungen nachgefragt würden, plane man derzeit um, so dass es etwas weniger Wohnungen sein werden. Die Genehmigung hat das Unternehmen eingereicht, Baustart soll auf jeden Fall noch 2019 erfolgen. Werner Wohnbau plant auf vier Baufeldern 50 Reihen- und vier Mehrfamilienhäuser. Die Baugenehmigung liegt laut Unternehmen vor. Auch Werner Wohnbau wird noch dieses Jahr starten. GBI Wohnungsbau realisiert auf dem Gelände sozialen Wohnungsbau. 63 Wohnungen sollen gebaut werden. Hierfür wird der Bauantrag etwa Ende Februar eingereicht. Wenn dieser im Sommer/Herbst erteilt ist, wird sofort gebaut. Ende 2020 ist die Fertigstellung geplant. Bei Procom Invest war der verantwortliche Projektleiter zum Zeitpunkt der Recherche nicht zu erreichen, weshalb die Firma aus Hamburg keine Angaben zu der Größe des geplanten Projekts oder dem Baustart machen konnte.