

Stadtentwicklung

Klein Venedig

Wohnen in der Stadt wird heute mehr und mehr nachgefragt und ist zentraler Bestandteil der Stadtentwicklung. Wasserlagen nehmen in der Beliebtheitskala als Standort für Wohnen, Arbeit und Freizeit einen hohen Rang ein.



Die Entwicklung des zwischen Stadtmauer und Eyach gelegenen ehemaligen Gerberviertels 'Klein Venedig' zum Wohnquartier erfolgte gemeinsam mit umfassenden Renaturierungsmaßnahmen und der Schaffung von Erholungsmaßnahmen am Wasser. Mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes innerhalb des Quartiers ist ein attraktives Wohnumfeld mit vielen verschiedenen Aufenthaltsmöglichkeiten entstanden. Insgesamt eine Erfolgsgeschichte.

Klein Venedig ist ein Beispiel für eine integrierte Stadtentwicklung. Seine Lage vor der historischen Stadtmauer mit fußläufiger Verbindung zur Innenstadt und der Anbindung an den Naturraum entlang der Eyach macht es besonders reizvoll. Aktuell wurde das Quartier 'Klein Venedig' in der Schriftenreihe Werkstatt: Praxis 'Integrierte Stadtquartierentwicklung am Wasser' (Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) als Praxisprojekt ausgewählt und veröffentlicht.

Empfehlung 4

Langen Atem und verlässliche Unterstützung sichern

Integrierte Stadtentwicklungen am Wasser sind in der Regel Generationenaufgaben, die einen dauerhaften, häufig über Legislaturperioden hinausgehenden Mittel- und Personaleinsatz binden. Sie müssen Wahlen und politische Richtungswechsel überdauern. Auch neigen Standortentwicklungen am Wasser dazu, viel Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Die Hochpreisigkeit der Projekte und Kostensteigerungen während der Realisierung sowie der künftige Pflege- und Unterhaltungsaufwand (vgl. Empfehlung 7) stoßen in der Öffentlichkeit häufig auf Kritik und große Skepsis. Auch führen die langfristigen Umsetzungsprozesse oft dazu, dass

sich die Rahmenbedingungen, unter denen ein Projekt gestartet ist, verändern.

Kommunalpolitischer Rückhalt, die passenden Standortvoraussetzungen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind wesentliche Faktoren für die Entwicklungschancen und daher im Vorfeld genau zu prüfen. Schwankungen am Markt und Veränderungen im Nachfrageverhalten erfordern Anpassungsmöglichkeiten in der Planung und Umsetzung, die durch flexible und modular angelegte Planungskonzepte geschaffen werden können (vgl. Empfehlung 12).

Verlässlichen kommunalpolitischen Konsens bilden

Um ein Projekt über Krisen und veränderte Rahmenbedingungen hinweg zu einem guten Abschluss zu bringen, braucht es eine angemessene Akzeptanz in der Öffentlichkeit und eine breite Unterstützerschaft. An erster Stelle steht daher die Bildung eines verlässlichen kommunalpolitischen Konsenses über die Entwicklungsziele und den Einsatz der Mittel, der losgelöst von Partei-

grenzen und Legislaturperioden dauerhaft Bestand haben muss und eine Akzeptanz in der Öffentlichkeit findet. Dafür ist eine Darstellung des Mehrwerts für das Gemeinwesen durch die neue Standortentwicklung besonders wichtig. Die frühzeitige Bildung breit angelegter Akteursbündnisse erhöht die Zahl der Fürsprecher für ein Projekt bereits in der Anfangsphase.

Das Projekt „Klein Venedig“ in Balingen war anfänglich sehr umstritten. Eine Bürgerinitiative reichte beim Landtag eine Petition mit 1.500 Unterschriften gegen den Abriss der Bestandsgebäude und den Bau einer Tiefgarage ein. Die Proteste wirkten sich negativ auf das Image des Projektes aus und erschwerten die Vermarktung. Als der Landtag klare Position für das Projekt bezog, stellten sich auch der Oberbürgermeister und der Gemeinderat hinter das Konzept und ebneten so den Weg für die erfolgreiche Umsetzung. Das klare Bekenntnis der Politik sorgte auch für eine gesteigerte Akzeptanz in der Bevölkerung für „Klein Venedig“, das heute ein Identifikationsort für Balingen geworden ist.



Quartier „Klein Venedig“ in Balingen (Foto: Frank Erber)



Zollern-Alb-Kurier 17.02.1998



Zollern-Alb-Kurier 18.02.1998

Balingen, Baden-Württemberg

„Klein Venedig“ – Quartiersentwicklung mit historischem Bezug

Die Entwicklung des zwischen Stadtmauer und Eyach gelegenen ehemaligen Gerberviertels zum Wohnquartier erfolgte im Zusammenhang mit umfassenden Renaturierungsmaßnahmen und der Schaffung von Erholungsräumen am Wasser.

Kontext

Das Quartier "Klein Venedig" befindet sich außerhalb der Altstadt Balingens direkt unterhalb der östlichen Stadtmauer am Zollernwehr. Das zwischen Mühlkanal und Eyach gelegene Quartier war bis ins 19. Jahrhundert durch zahlreiche Gerberwerkstätten geprägt. Der Mühlkanal und die von ihm abgeleiteten Querkanäle versorgten die Werkstätten mit Wasser, das Abwasser wurde in die Eyach geleitet. Im Zuge der Industrialisierung wurden die kleinen Gerbereibetriebe nach und nach aufgegeben und die zum Teil noch aus dem 18. Jahrhundert stammenden Werkstattgebäude zu Wohnungen umgenutzt. Die kleinteilige Bebauungsstruktur blieb erhalten.

1978 wurde „Klein Venedig“ zusammen mit dem Altstadtkern als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Der alte Gebäudebestand befand sich überwiegend in schlechtem Zustand, ein Großteil stand bereits leer. 1980 leitete die Stadt mit dem Grunderwerb in „Klein Venedig“ die städtebauliche Neuordnung des Bereichs ein. Ziel war es, in Anlehnung an die ursprünglich kleinteilige Baustruktur ein modernes städtisches Wohnquartier zu schaffen, das sich in das vorhandene historische Umfeld mit Zollernschloss und Wehrturm einfügt.

Zugleich machte das häufige Übertreten der Ufer der um 1900 begründeten Eyach Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes erforderlich, um die angrenzende Bebauung zu schützen.

Projektbeschreibung

Die durch die Stadt erworbenen ursprünglich 15 Privatgrundstücke wurden zu sechs Baugrundstücken zusammengefasst, die jeweils an einzelne Bauherren und Bauherrengemeinschaften verkauft wurden. Die Veräußerung an Einzelbauherren statt an einen Bauträger gewährleistete eine kleinteilige Gebäudestruktur. Der Bebauungsplan umfasste zudem detaillierte Festlegungen zur Stellung der baulichen Anlagen und zu den zulässigen Gebäudehöhen.

Aufgrund der engen räumlichen Situation zwischen Stadtmauer und Eyach erfolgte die verkehrliche Erschließung der Grundstücke über eine zentrale Erschließungsstraße, die direkt zu einer Bewohnertiefgarage führt. Entlang der renaturierten Eyach wurde ein öffentlicher Uferweg angelegt, über den gleichzeitig die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt. Die Wohngebäude sind über einen Fußweg entlang dem Mühlkanal erschlossen.

Insgesamt besteht „Klein Venedig“ heute aus fünf mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken mit 21 Wohneinheiten und einem Café. Aus dem Bestand konnte nur ein Gebäude komplett erhalten werden, allerdings musste es aufgrund der geringen Deckenhöhen stark umgestaltet werden und ist heute als Altbau kaum noch wahrzunehmen. Ein Grundstück am Quartierszugang steht noch zur Bebauung zur Verfügung.

| | | |
|--|--------------------|---------------------|
| Öffnung zum Wasser | Stadt/Stadtteil: | Balingen/Kernstadt |
| Flächenrecycling in Wasserlage | Einwohner (Stadt): | 33.714 (31.12.2009) |
| Klima- & ressourcenangepasste Stadtentwicklung | Quartierstyp: | Wohngebiet |
| | Standortgröße: | 0,55 ha |
| | Gewässerart: | Fluss |
| | Umsetzungsstand: | Realisierung |
| | Förderung: | Städtebauförderung |

Hochwasserschutz, Wasser-Rahmenrichtlinie

Im Vorfeld der Umsetzung der Baumaßnahmen wurde die Eyach renaturiert. Zur Vermeidung wesentlicher Hochwasserschäden wurde ein auf ein 100-jähriges Hochwasser ausgelegtes Gesamtkonzept entwickelt, das von der Stadt Balingen und dem Land Baden-Württemberg umgesetzt wurde.

Mit der Renaturierung erfolgte eine Erweiterung des Abflussquerschnittes in der Breite und Tiefe. Abschnittsweise wurde die Gewässersohle bis zu 1,20 m abgesenkt. Die Ufer wurden naturnah gestaltet. Im Zuge der Maßnahmen wurden größere Steine als natürliche Verbindungen von Ufer zu Ufer in das Flussbett eingebracht, die es ermöglichen, den Fluss bei Niedrigwasser auch zwischen den Brücken zu überqueren. Eine großzügige Treppenanlage ermöglicht den direkten Zugang zum Wasser.

Den Anforderungen der Wasser-Rahmenrichtlinie (WRRL) entsprechend wurde ein Fischeaufstieg von der Eyach zum Mühlkanal angelegt, über den die Fische das Zollernwehr umgehen können. Störsteine im Mühlkanal sorgen für eine Verringerung des Fließtempos und die Anreicherung des Wassers mit Sauerstoff durch Verwirbelungen. Das Zollernwehr selbst wurde aufwändig saniert und technisch modernisiert, die hölzernen Wehrklappen wurden durch Stahlklappen ersetzt, mit denen die Mehr- und Mindermengen an Wasser reguliert werden, so dass der Mühlkanal immer eine bestimmte Wassermenge führt.

Akteure und Träger

Die Steuerung der Maßnahme erfolgte durch die Stadt Balingen, die die Grundstücke zwecks Neuordnung zunächst aufkaufte und bis zu ihrer Reprivatisierung in ein Treuhandvermögen des städtischen Sanierungsträgers übertrug. Die Vermarktung erfolgte an fünf Einzelinvestoren: die ortsansässige Wohnungsbaugesellschaft, einen privaten Investor, eine Baugruppe und den von der Stadt beauftragten Sanierungsträger. Die Häuser wurden als Eigentumswohnungen wie auch Mietwohnungsbauten errichtet. Ein weiteres Grundstück wurde an eine Bauherrengemeinschaft verkauft, die selbst als Nutzer eingezogen ist.

| Projektchronologie | |
|--------------------|---|
| 1978 | Sanierungsgebietsausweisung |
| 1980-1996 | Vorbereitender Grunderwerb |
| 1993-1994 | Betriebsverlagerung Gerberei |
| 1996-1998 | Bebauungsplanverfahren |
| 1997-1998 | Bürgerinitiative „Kontra Klein Venedig“ |
| 1998-2001 | Renaturierung der Eyach, Erneuerung Zollernwehr |
| 1999-2000 | Bau der Tiefgarage |
| 2000-2003 | Reprivatisierung der Baugrundstücke und Tiefgaragenplätze |
| 2000-2004 | Öffentliche Erschließung, Gestaltung der Freiflächen |
| 2000-2003 | Modernisierung Bestandsgebäude |
| 2001-2004 | Neubaumaßnahmen |



Rahmenplan – Städtebauliches Konzept (Plan: Architektengruppe Rebmann Rettenmeier Garcia Elzel)



Quartier „Klein Venedig“ (Foto: Frank Erber)

Die Umsetzung der Hochwasserschutz- und Renaturierungsmaßnahmen erfolgte in enger Abstimmung mit der Gewässerdirektion, einer damals selbständigen Landesbehörde, die heute in das Regierungspräsidium integriert ist.

Finanzierung

Insgesamt sind in das Vorhaben 8,5 Mio. Euro private Investitionen geflossen. Dazu kamen 1,3 Mio. Euro für die Modernisierung des Zollernwehrs, 384.000 Euro für den Fischaufstieg und den Mühlkanal sowie 226.000 Euro für die Renaturierung der Eyach, die vom Land finanziert wurden. Die Gemeinde ist mit der Finanzierung des Grunderwerbs, der Beräumung und Gestaltung der öffentlichen Freiflächen in Vorleistung gegangen. Die Tiefgarage wurde durch den Sanierungsträger vorfinanziert und bei Veräußerung der Baugrundstücke anteilig auf die neuen Eigentümer umgelegt.

Ziele

- Öffnung der Stadt zum Wasser
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (Verfall der Bausubstanz)
- Schaffung eines attraktiven innerstädtischen Wohnquartiers
- Aufwertung des Eyach-Raums
- Verbesserung des Hochwasserschutzes

Maßnahmen

- Erwerb und Neuordnung der Grundstücke, Veräußerung an einzelne Bauherren
- Herstellung der öffentlichen Erschließung und Uferpromenade
- Bau einer Tiefgarage
- Renaturierung der Eyach
- Anlage eines Fischaufstiegs
- Erneuerung des Zollernwehrs

Planung und Kommunikation

- Besonderes Städtebaurecht (Städtebauliche Sanierungsmaßnahme)
- Städtebaulicher Rahmenplan
- Bebauungsplan

Probleme, Hemmnisse, Lösungsansätze

Das Projekt zog sich insgesamt über einen sehr langen Planungs- und Umsetzungszeitraum von über 20 Jahren hin. Nicht immer gab es in dieser Zeit den für die Durchsetzung des Projektes ausreichenden politischen Konsens.

In der Planungsphase war das Projekt zeitweise sehr umstritten. In der Bevölkerung formierte sich Widerstand gegen den Abriss der Bestandsgebäude und den Bau der Tiefgarage, wodurch die Struktur des alten

Gerberviertels zerstört würde. Eine Bürgerinitiative reichte eine Petition mit 1.500 Unterschriften beim Landtag ein, um das Projekt zu verhindern. Die Proteste, die sich auch in der lokalen Presse widerspiegelten, wirkten sich negativ auf das Image des Projektes aus und erschwerten in der Anfangsphase die Vermarktung.

Der Landtag bezog jedoch klare Position für das Projekt, woraufhin sich auch der Oberbürgermeister und der Gemeinderat hinter das Konzept stellten und so den Weg für die Umsetzung ebneten. Das klare Bekenntnis der Politik für das Projekt hat dazu geführt, dass die Akzeptanz auch in der Bevölkerung gewachsen ist und das Quartier „Klein Venedig“ heute ein Identifikationsort für Balingen geworden ist.

Innovation

Zu einem Zeitpunkt, als innerstädtisches Wohnen, insbesondere in kleineren Städten, noch keinen so hohen Stellenwert hatte wie heute, hat Balingen begonnen, seine Wasserlagen zu erschließen. Durch die zum Hochwasserschutz durchgeführte Renaturierung der Eyach ist nicht nur eine attraktive innerstädtische Wohnlage am Wasser entstanden, sondern auch ein öffentlicher Erholungsraum, der unmittelbar zur Attraktivität der Altstadt beiträgt.

Auch in der Zukunft ist das Wohnen am Wasser in Balingen ein wichtiges Thema.

Die Stadt beabsichtigt, weitere attraktive Uferlagen für die Stadtentwicklung zu erschließen und so die Innenentwicklung der Stadt zu stärken. Der Raum entlang der Eyach soll als attraktive Wohnlage etabliert und gleichzeitig zu einem innerstädtischen Erholungsraum weiterentwickelt werden. Mit der Erteilung des Zuschlags für die Ausrichtung des so genannten „Grünprojektes“ im Rahmen der Kleinen Landesgartenschau 2013 sollen weitere Maßnahmen entlang des Flusses initiiert und umgesetzt werden.

Beispielhaft ist die enge Abstimmung zwischen Gewässerdirektion, Stadt und planendem Büro, in der Lösungen gesucht und gefunden wurden, um die funktionalen Anforderungen des Hochwasserschutzes und der Wasserrahmenrichtlinie mit den gestalterischen in Einklang zu bringen. Auch die Pflege der Uferbereiche durch die Gewässerdirektion erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.

Kontakt:

Stadtverwaltung Balingen
 Amt für Stadtplanung und Bauservice
 Ina Marstaller
 Neue Str. 31
 72336 Balingen
 Tel.: 07433 170-289
 ina.marstaller@balingen.de

Weitere Akteure:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, treuhänderischer Sanierungsträger
 Architektenwerkgruppe Rebmann Rettenmeier Garcia Elzel, Tübingen (Städtebauliches Konzept)



Fußweg am Mühlkanal (Foto: Frank Erber)

>>Wohnen am Wasser wird in Balingen für die nächsten 15 Jahre ein wichtiges Thema sein.<<

Michael Wagner, Amt für Stadtplanung und Bauservice, Balingen, 27.07.2010



Zufahrt zur Gemeinschaftsgarage (Foto: Frank Erber)