

## Bedroht eine Abrisswelle das baukulturelle Erbe der Stadt?

Einige Anmerkungen mit Blick auf die öffentliche Diskussion zu den Themen „Postareal“ oder „Pestalozzihaus“.

Seit einiger Zeit werden Politik und Verwaltung mit dem Vorwurf konfrontiert, das baukulturelle Erbe der Stadt preiszugeben und dem Drängen der Investoren nach Abriss von Gebäuden zu schnell nachzugeben. Diese Vorwürfe verwundern. Gemeinderat und Verwaltung haben den Erhalt und die Entwicklung der baukulturell wertvollen Gebäude seit Beginn der 70er-Jahre, verstärkt durch weitere Initiativen in den letzten Jahren, klar im Fokus. Auch werden bei diesen Behauptungen die rechtlichen Rahmenbedingungen außer Acht gelassen.

### Abriss und Neubau in der Vergangenheit bis heute

Die tatsächliche Entwicklung der Stadt zeigt, dass in Biberach seit Beginn der Stadtsanierung Ende der 70er-Jahre immense Investitionen, öffentlich und privat, in die Sanierung denkmalrechtlich geschützter Gebäude getätigt wurden (seit 1978 bis heute ca. 20 Mio. € Förderung). Zugleich wurden im Rahmen der Stadtsanierung viele alte, nicht erhaltenswerte Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Im Rahmen kleinteiliger Neuordnungen sind insbesondere in den 80er- und 90er-Jahren neue Strukturen entstanden. Wer aufmerksam durch die Stadt geht, erkennt, welche Qualitäten erzeugt und welche Fehler gemacht wurden.

### Gebäudeabbrüche seit 1975 in der Biberacher Kernstadt

Die Plandarstellung (vgl. die Abbildung auf der hinteren Umschlagseite) zeigt, dass in der frühen Phase der Stadterneuerung von 1975 bis 2000 in der Innenstadt mehr Gebäude abgerissen wurden, als in der Phase von 2000 bis heute. In der zweiten Phase bezogen sich die Abrisse eher auf die Randbereiche jenseits des Rings mit weniger bedeutenden Gebäuden. Das Postareal und weitere markante Einzelgebäude am Ring sind im Verhältnis eher Ausnahmen – von einer Abrisswelle zu sprechen, ist nicht angemessen.

### Alt und neu, in hoher Qualität als Beitrag zur Identität Biberachs

Biberach ist zum einen eine sich dynamisch entwickelnde Mittelstadt, Standort innovativer, global operierender Unternehmen mit bedeutender wirtschaftlicher Strahlkraft. Zum anderen ist es eine ehemalige freie Reichsstadt mit reicher Geschichte und einem in großen Teilen erhalten gebliebenen historischen Stadtbild. Innovation und Tradition, dynamische Entwicklung und sensibles Bewahren der historischen Substanz sind Spannungspole, die diese Stadt auszeichnen und zugleich eine besondere Herausforderung darstellen. Vor diesem Hintergrund ließ sich die Verwaltung in den letzten Jahren von dem Leitbild „Altes bewahren, Neues wagen“ für die Innenstadtentwicklung leiten.

Marktplatz 32, ein aktueller Architekturakzent in der Kulisse der Häuser am Marktplatz (Architekten am Weberberg, Biberach).



Der Erhalt der denkmalgeschützten Substanz und deren authentische Sanierung ist, zusammen mit dem Hinzufügen von qualitativem Neuen, eine Chance, die Unverwechselbarkeit der Innenstadt zu stärken, Identität zu stiften. Neben dem Erhalt soll eine hochwertige, sich sensibel einpassende, zeitgenössische Architektur das Profil der Stadt stärken und damit ein weiteres Alleinstellungsmerkmal sein.

Seit 2009 hat die Bauverwaltung die Bemühungen um den Erhalt von Gebäuden und um eine hohe Qualität beim Neubau wieder intensiviert. Die Stadterneuerung wurde in der Bauverwaltung personell verstärkt, zwei neue Sanierungsgebiete konnten auf den Weg gebracht werden. Zusätzliche Mittel vom Denkmalamt und Zuschüsse der Stadt aus einem eigenen Förderprogramm halfen und helfen Häuser wie z.B. den südlichen Alten Spital, das „Kleeblatt“, den „Roten Ochsen“ oder den „Roten Bau“ zu erhalten und denkmalgerecht zu sanieren. Das neue Sanierungsgebiet „Alter Postplatz – Saumarkt“ wird hier ebenfalls Impulse setzen.

Im Rahmen der VHS Veranstaltungsreihe „BIBERACHWEITERBAUEN“ wird dieser Prozess seit 2009

fortlaufend dargestellt und in der Öffentlichkeit diskutiert. In diesem Rahmen wurden auch Instrumente, Initiativen und Maßnahmen vorgestellt. Hierzu einige Stichpunkte: Stadtbildanalyse, neue Gestaltungssatzung, Gestaltungsbeirat, Broschüre „Baufibel“. Hierzu gehört auch die aktuell mit dem Staatspreis für Baukultur ausgezeichnete temporäre Installation „Altes Schuehaus“.

All diese Bemühungen richten sich nicht nur auf die historische Innenstadt. Seit über 25 Jahren ist es Ziel der Stadtentwicklung, die Areale zwischen Ring und Bahnlinie neu zu ordnen und qualitativ aufzuwerten. Mit den Neubauten der Hauptgeschäftsstellen der Kreissparkasse, der Volksbank und der EnBW wie der Neubebauung am Ulmer Tor wurden wichtige Akzente gesetzt, die in Fachkreisen höchste Anerkennung finden. Aktuell erleben wir eine neue Welle der Veränderung. Der Bereich Zeppelinring-Ost mit Postareal, alter EnBW und Finanzamt sind im Bau oder stehen davor. Die Massivität und Schnelligkeit der Veränderung löst – verständlich – Ängste aus. Uns Stadtplanern wäre es lieber, wenn sich diese Prozesse verlangsamen und nach und nach abwickeln lassen könnten; die wirtschaftliche Realität ist eine andere.



Der südliche Spitalflügel, Beispiel für eine gelungene Gebäudesanierung 2015 (Projektbetreuung: Hochbauamt der Stadt Biberach).



Die östliche Innenstadt verändert sich, Stand 2014.

(Bild: A. Appel, Biberach)

### Postareal und Pestalozzihaus – warum Abriss und Neubau?

Bei der Diskussion um das Postareal wird ignoriert, dass es sich um eine private Immobilie handelt. Der Eigentümer ist frei in der Entscheidung, ob er saniert oder neu baut. Hier greift kein Denkmalschutz. Schließlich bietet nur das Planungsrecht Steu-

erungsmöglichkeiten, die von der Bauverwaltung intensiv genutzt werden. Die Durchführung von beschränkten Architektenwettbewerben, die bei allen Projekten stattfanden, sind freiwillige Aktivitäten, die nicht rechtlich eingefordert werden können.

Warum kauft die Stadt diese Immobilie nicht, um sie zu erhalten und zu sanieren? Die Stadt verwaltet öffentliche Steuermittel und ist rechtlich an eine wirt-



Das Postareal, heutige Situation.





Das Postareal, Planung 2015 (Architekten: Mahler, Günster, Fuchs, Stuttgart).

schaftliche Verwendung gebunden. Deshalb prüft die Bauverwaltung, genauso wie ein privater Hauseigentümer, inwieweit Abriss und Neubau oder der Erhalt und die Sanierung die sinnvollere und wirtschaftlichere Lösung sind. Der baukulturelle Wert spielt bei dieser Abwägung eine wichtige Rolle. Die aufwendigen Sanierungen in jüngster Zeit beim Südflügel des Spitals, beim Roten Bau, aber auch die Empfehlung zum Abriss des Pestalozzihauses sind Ergebnis dieser Abwägung. Auch die stadtbildprägende Wirkung eines Gebäudes ohne Denkmalschutz ist ein wichtiger Abwägungsaspekt.

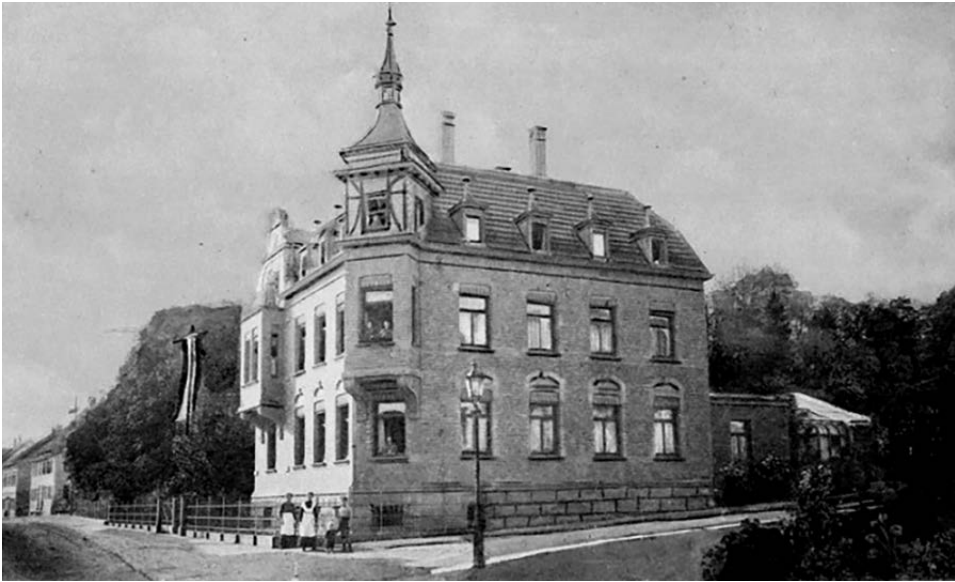
Schließlich spielt die Nutzungsmöglichkeit eines zu erhaltenden Gebäudes eine zentrale Rolle. Stark eingeschränkte Raumhöhen können für das Wohnen ein Problem sein. Nutzbare Flächen, Zuschnitte oder Flächenlasten sind z. B. im Einzelhandel wesentliche Anforderungen. Wenn es gelingt, wie beim Roten Bau, eine dem Haus angemessene Nutzung zu finden, ist eine wesentliche Hürde zum Erhalt eines Gebäudes genommen. Die Stadtverwaltung ist dankbar für jede Initiative und realistische Nutzungsoption, die den Erhalt eines nicht geschützten, aber erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäudes erleichtert.

Die Diskussion um das Postareal oder das Pestalozzihaus zeigt, dass der baukulturelle Wert von der Fachwelt und der interessierten Bürgerschaft durchaus

unterschiedlich eingeschätzt werden. In der rein fachlichen Bewertung (Architektur, Städtebau, Denkmalschutz) finden sich keine tragfähigen Argumente, diesen Objekten Schutzstatus zuzusprechen.

Anders sieht die heimatgeschichtliche Bedeutung aus. Eine Veränderung des gewohnten Bildes ist emotional von großer Bedeutung. Wir haben uns an das Postgebäude gewöhnt, es gehört zu Biberach, auch wenn es nüchtern betrachtet keine Schönheit mehr ist. Das Pestalozzihaus gehört für viele, vor allem musikaffine Biberacher, zur persönlichen Geschichte. Deshalb wird ihm subjektiv, durchaus nachvollziehbar, ein entsprechender Wert zugesprochen.

Die von Gunther Dahinten formulierten Gründe zum Erhalt des Pestalozzihauses im letzten Heft der Heimatkundlichen Blätter ordnen sich hier ein. Sie reichen aber nicht aus, um dem Gebäude unter baukulturellen oder denkmalschutzrechtlichen Aspekten einen besonderen Schutzstatus zuzusprechen. Es ist weder stadtbildprägend, sein Erscheinungsbild (Gesamtbild, Fassadendetails etc.) weist keine Besonderheiten auf. In der Nachbarschaft stehen einige vergleichbare Gebäude, die mit Blick auf die städtebauliche Situation, ihre Architektur und ihren Erhaltungszustand deutlich höhere Qualitäten aufweisen. Bei diesen Objekten lohnt sich die Diskussion über einen Erhalt und einen möglichen Schutzstatus.



Wielandstraße 27, „Pestalozzihaus“, Zustand um 1900 und heutige Situation.

Der Gemeinderat hat noch keine Entscheidung über die Zukunft des Pestalozzihauses getroffen. In den nächsten zwei Jahren ist ausreichend Zeit, neben den fachlichen Argumenten auch die unterschiedlichen subjektiven Bewertungen in die Abwägung über Abriss und Neubau einfließen zu lassen.

Das Festhalten an gewohnten Bildern, die Sorge um Abriss und Neubau signalisiert auch, dass manche Bürgerinnen und Bürger der neuen, modernen Architektur nicht zutrauen, auch „schön“ zu sein. Einige Biberacher glauben nicht, dass das Bild Biberachs durch Neubauten bereichert werden kann.

Vor gut hundert Jahren waren das Postgebäude, die Pflugmälze, der „Rote Bau“ auch neu, sprengten das Bild der mittelalterlich geprägten Stadt. Heute sind diese Gebäude für uns unverzichtbar. Ich traue dies der heutigen Architektur auch zu, wenn sie mit Engagement und Sensibilität zu Werke geht. Unser Bemühen sollte sich, neben dem Erhalt und der Pflege der baukulturell wertvollen Substanz, auch darauf richten, hier besondere Sorgfalt und Qualität einzufordern.

Abbildungen Baudezernat Biberach.