

DIE ZERSTÖRUNG EINES DORFES

Von der neuen Ortsmitte in Bickenbach und dem Schlossallee - Projekt Teil 3

Von Helmut Erzgräber-Lamm

- **Das bessere Konzept für die Ortsmitte**
- **Die bessere Architektur für die Ortsmitte**
- **Hohe Mieten und niedrige Grundstückspreise in der Ortsmitte**

Vom Geschmack und guter Architektur

Was unterscheidet gute von schlechter Architektur. Laien meinen, dass das lediglich eine Frage des Geschmacks sei. Gute Architektur ist aber mehr. Sie macht sich an vielen Kriterien fest. Die Elbphilharmonie in Hamburg, in kurzer Zeit zur Ikone avanciert und von den Hamburgern und weit darüber hinaus geliebt, war keine Geschmacksfrage, sondern von Fachleuten, der Stadt und Bürgern nach knallharten Kriterien durch sehr gute Architekten entworfen.



Anders in Bickenbach. Das Projekt der Schlossallee gefalle besser und passe besser in das Ortsbild, wurde behauptet.

Die Architektur sei zeitgemäßer, die der Bürgerinitiative überkommen. Jede Zeit habe Ihre architektonische Epoche.

Gemeint war wohl, dass die Architektur der Schlossallee der Epoche entspricht. Eine Diskussion über diese Thesen fand nicht statt.

Die Architektur der Schlossallee GmbH ist belanglos, nichtsagend und beliebig, städtisch, zu voluminös und passt weder in die Ortsmitte, noch überhaupt nach Bickenbach. Sie ist auch nicht zeitgemäß. Die wahllose Aneinanderreihung, die Baukörper, die Flachdächer, die Arkade mit den Kugelleuchten, keine zum Verweilen einladende Aufenthaltsorte, zeigen nicht nur eine schlechte Architektur, es ist Architektur der 70er Jahre und keine moderne.

Ganz abgesehen von den Ungereimtheiten und der typischen Investorenarchitektur mit hoher Verdichtung und hoher Verschattung. Scheinbar begrünte Innenbereiche, aber wo sind die Zuwegungen zu den Häusern, die Feuerwehrrangriffswege, Anlieferungsmöglichkeiten und wie wird der Müll entsorgt? Davor, fast verschämt und als Alibi angeordnet Kurzzeitparkplätze, die nicht ausreichend sind um die notwendige Frequenz für den geplanten Einzelhandels zu schaffen, noch sind sie so angeordnet wurden, dass Staus vermieden werden. Das geschieht alles nur, um keinen Quadratmeter vermietbare oder veräußerbare Fläche zu verlieren. Die etablierten Parteien und deren Führungen übergehen das alles. Gespannt dürfen wir sein, wie die Ladengalerie funktionieren wird. Der Einzelhandel lehnt Arkaden ab. Wird es so, wie in Jugenheim enden?



(Jugenheim Alte Bergstraße)

Interessieren würde auch, ob die gleichzeitige Nutzung von Tiefgarage, Aufzügen und Treppenhäusern durch Kunden und Wohnungseigentümern nicht zu Kollisionen führt.

Nichts gegen den Kollegen Oezen, dem Entwurfsplaner der Schlossallee, aber leider hat er keine ausgezeichneten Architekturprojekte vorzuweisen, nur kleine Maßnahmen und hauptsächlich Innenausbauten mit wenig besonders hervorzuhebender Architektur.

Die am Konzept der Bürgerinitiative beteiligten Architekten arbeiten alle in renommierten Architekturbüros und können namenhafte große Projekte und Wettbewerbserfolge in konkurrierenden Verfahren im Städte- und dem Wohnungsbau vorweisen.

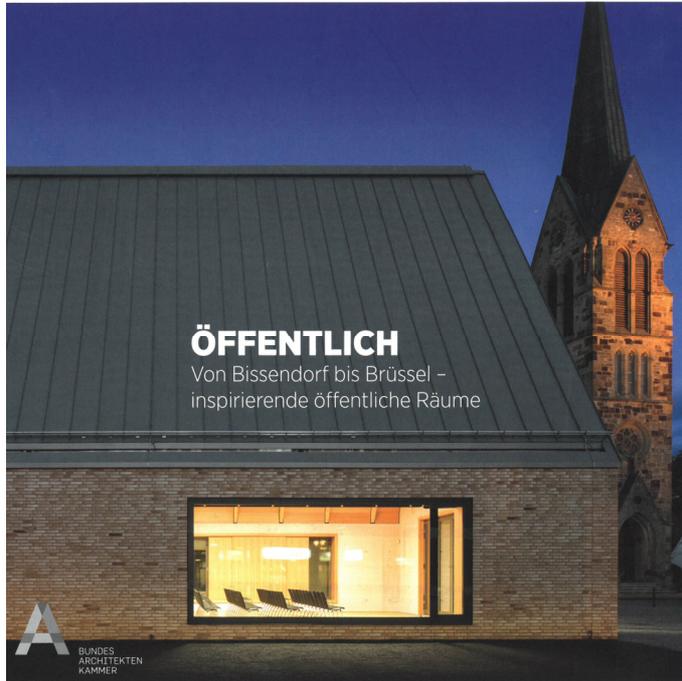


Der Fraktionsvorsitzende der CDU, Herr Wesp erklärte die Konzeption für nicht zeitgemäß. Herr Schröder (SPD) erklärte, dass Bickenbach kein geschlossenes Ortsbild aufweise und lehnt daher die Gestaltung der Bürgerinitiative ab.

Die entscheidende Frage ist nicht, ob es noch ein geschlossenes Ortsbild gibt - das geht an der Sache vorbei - sondern, ob es richtig ist die prägende Struktur mit giebelständigen Häusern aufzugreifen.

Satteldächer sind auch nicht unzeitgemäß. Die neueste Ausgabe des Verbandsorgans der Deutschen Architekten beschäftigt sich mit dem öffentlichen Raum. Und was ist auf der Titelseite zu sehen? Ein Satteldach! Das Deutsche Architektenblatt hat in dem sehr empfehlenswerten Artikel herausragende Beispiele für die Gestaltung des öffentlichen Raumes publiziert. Fast alle Beispiele haben geneigte Dächer.

Soviel zu den Vorwürfen von Herrn Wesp (CDU) und Herrn Schröder (SPD).



Aber vielleicht meinte die etablierte Politik als Maßstab und Ausgangspunkt für die Architektur der Schlossallee GmbH das vorhandene Döner-Restaurant. In dem Bericht zum Bebauungsplan wurde das Gebäude sogar als mediterran anmutendes Schnellrestaurant bezeichnet. Damit diese Beschönigung richtig mit Leben erfüllt wird, sollte aber noch einiges passieren.



(Bild Bürgerinitiative)

Auch die Farben, Begrünungen unter dem Tischgebäude, die Außenbewirtung, die gleichzeitig die einzige Zufahrt zum Blockinneren ist, daneben die Tiefgaragenausfahrt, die Schiebeläden usw. sind konzeptionell fragwürdig und schaffen keine angemessene architektonische Qualität für den Ort. Der Hohn ist, dass die Gemeinde die gestalterischen Anforderungen nur auf Südfassaden beschränkte. Das kann was werden. Man muss wissen, dass die außerhalb des Baufeldes der Schlossallee GmbH gelegenen Baufelder engste Vorschriften zur Gestaltung von Fassaden und Dächern von der Gemeinde bekommen haben, bis hin zur Festlegung von Fensterproportionen und Sprossenteilungen. Nichts dergleichen für die Grundstücke des Investors.

Und ist der Kindergarten Am Hintergraben als Geschmackssache entstanden? Unansehnlich und eingeklemmt zwischen Schule, Bürgerhaus und Straße. Eine architektonische Katastrophe. Es geht auch anders.



Ein neuer kindgerechter Kindergarten mit aufsehenerregender Architektur. Überall Satteldächer und das nicht auf dem Dorf, sondern mitten in der Großstadt Kopenhagen. Gerade gebaut.



Grundstückspreise fallen in Bickenbach

In einem verzweifelten Versuch eines Mandatsträgers von Komm.A die Beschlussfassung zum Bebauungsplan für die Ortsmitte zu verhindern, wurde vom Fraktionsvorsitzenden der SPD Herrn Schmöcker Münchner Durchschnittsmieten herangezogen die niedriger waren als die von dem Mandatsträger benannten Mietansätze für das Schlossallee-Projekt. Der von Herrn Schmöcker herangezogene Durchschnittswert für die Stadt München ist unangebracht. Vergleichbare Mieten liegen bei weit über 20€ pro Quadratmeter.

Nicht erwähnt hat der Fraktionsvorsitzende der SPD Herr Schmöcker, dass die Bodenpreise in München sich in den letzten 10 Jahren verdreifachten und in Bickenbach in der Ortsmitte die Grundstücke sich verbilligten. Die Gemeinde verkaufte Grundstücke in der Ortsmitte für 300€/qm. Bereits vor 14 Jahren erzielte die Gemeinde für Grundstücke in wesentlich schlechterer Lage, bei geringerer baulicher Ausnutzung 365€/qm.

Zu dem ganzheitlichen Bebauungskonzept der Bürgerinitiative

- Besser
- Nachhaltiger
- Tragfähiger
- Angemessener
- Intelligenter



(Zeichnung Bürgerinitiative)

Das Bild ist kein Fake (Fälschung). So könnte es in der Darmstädter Straße tatsächlich werden. Eine breite Straße mit ausreichend Kurzzeitparkplätzen, Bäumen und Freiräumen zum Verweilen. Kleine Plätze, die gerne aufgesucht werden, da der fließende Verkehr reduziert ist durch eine stärkere Umlenkung des überörtlichen Verkehrs. Treffpunkte für jung und alt. Ein schlüssiges Ganzes, das die notwendige Frequenz erzeugt, damit Einzelhandel und Gastronomie sich ansiedeln.

Mit ausdrucksstarker und eindeutiger sich auf Bickenbach beziehender Architektur, identitätsstiftend und maßstäblich, die sich wunderbar eingefügt in den Ort. Individuell gestaltbar und keine Aneinanderreihung sich wiederholender Baukörper.

Wohnhäuser, Reihen- und Einzelhäuser unterschiedlicher Größe, gezielt platziert auf einzelnen Parzellen, so dass verschiedene Eigentümer bauen können, auch mit unterschiedlicher Architektur und private und öffentliche Räume entstehen, die zum Aufenthalt der Nachbarn und von Bürgern einladen, aber insbesondere für eine optimale Besonnung sorgen. Nicht dicht und verschattet, wie die Wohnkomplexe der Schlossallee.

Ergänzt wird es um schmale Durchwegungen, um zu den Aufenthaltsorten zu gelangen. Durchgrünt, und das funktioniert, da die Baugrundstücke weitgehend nicht unterbaut werden. Es wird damit Platz geschaffen für die Versickerung von Regenwasser und keine aufwändige Rückhaltekonstruktion notwendig -bei der Schlossallee 37m lang, Durchmesser 1,80m-, es aber ermöglicht wird Zisternen zum Auffangen von Regenwasser und dessen Nutzung zu errichten.

Parzellierungen sind vorgesehen, die sicherstellen, dass das gesamte Areal dauerhaft durch ihre Eigentümer gepflegt wird, wie das schon die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke in vorbildlicher Weise tun. Bei der Schlossallee wird eine solche mit viel Liebe und der Tatkraft erbrachte Pflege der Eigentümer nie der Fall sein und es ist nicht abwegig anzunehmen, dass die Anlage zunehmend verkommen wird.



(Bild Bürgerinitiative)

Die denkmalgeschützte Scheune in der Steingasse könnte Ort des Zusammentreffens werden, etwa für Senioren, schön saniert, als eines von wenigen historischen Zeugnissen an die landwirtschaftlich geprägte Zeit des Ortes. In der Steingasse könnte außerdem geförderte Wohnraum entstehen. Eine grobe Berechnung zeigt bereits, dass sich eine solche Investition rechnet und die Gemeindekasse nicht belasten würde. Wieso es von der Gemeinde nicht angepackt wird, ist unverständlich.

Die Verkehre werden geordnet und ausreichend Kurzzeitparkplätze für die Geschäfte und das sonstige Gewerbe an der Darmstädter Straße geschaffen. Es gibt kein Umherirren auf der Suche nach einem Parkplatz um das Rathaus, das Schlossgelände und umliegende Straßen. Die Störungen werden in diesen Bereichen für Bewohner und Nutzer reduziert. Das Parken auf der Straße, verbunden mit Rückstau, Gedrängel und Verärgerungen hört auf. Alle Einzelhäuser und die Reihenhäuser haben mindestens einen Stellplatz. Bei einer in wenigen Minuten von einem der Architekten der Bürgerinitiative vorgenommenen Ergänzung der Konzeption konnten 12 weitere oberirdische Stellplätze geschaffen werden, ohne dass damit signifikant der Anteil der begrünt, nicht unterbauten Flächen beeinträchtigt wurden.

Für Anlieferverkehre und auch kurze Halte, auch für Bewohner, dienen die Kurzzeitparkplätze, die abends exklusiv den Anwohnern zur Verfügung stehen. Geparkt werden kann außerdem auf einem Parkdeck, das im Übrigen dazu herangezogen werden soll, die Parksituation zu optimieren. Da ein wesentlicher Teil der Kurzparker verlagert werden, verringert sich die Belastung der Anwohner ganz erheblich und bei einer mittelfristig vorstellbaren Reduktion des PKW-Verkehrs kann darauf durch Abbau oder Verkleinerung eines Parkdecks reagiert werden. Das ist bei der Tiefgarage der Schlossallee nicht möglich. Der ausgewählte Ort für das Parkdeck schreitet im Übrigen nach einer baulichen und architektonischen Aufwertung und Verbesserung. Es grenzt an Rathaus und Jagdschloss.

Das Konzept der Bürgerinitiative

Es entsteht eine lebendige Ortsmitte für alle Bürger, Bewohner, Geschäftsinhaber und Anlieger. Die Bürgerschaft wird die Ortsmitte mit Leben erfüllen und stolz auf Ihre neue Ortsmitte sein, ihren Ort als lebenswert schätzen und sich vermehrt mit Bickenbach identifizieren und sich engagieren.

Keine untaugliche Konzeption, sondern nachhaltig, zukunftsweisend und intelligent und mehrheitsfähig in der Gemeinde, nicht das Projekt der Schlossallee, wie die etablierten Parteien es behaupten.

Ich bleibe bei meiner Aussage in der 2. Bürgerversammlung, dass sich Bickenbach zum Gespött einer ganzen Region macht, sollte das Projekt der Schlossallee GmbH realisiert werden.

