

NN/FLAND/STADT/STADT2 - Fr 04.05.2007 - LANDKREIS

## Fast eine Ökosiedlung am Altfeld

### Grüne Zirndorfs feiern „Durchbruch für nachhaltige Bebauung“

**SABINE DIETZ**

ZIRNDORF — Als „Durchbruch für eine nachhaltige Bebauung“ feiern Zirndorfs Grüne die Pläne für die Wohnhäuser, die nordöstlich der Heimgartenstraße entstehen sollen. Auf einer Fläche von 22000 Quadratmetern will ein Nürnberger Architekturbüro Wohnraum schaffen, dessen Energiebedarf für Warmwasser zu 50 Prozent über erneuerbare Energie gedeckt und deren Heizbedarf zu einem Viertel über Wärmerückgewinnung in Kombination mit Wärmepumpen gewonnen werden soll – mindestens.

Grünen-Stadtrat Wolfram Schaa wertet die Absichtserklärung des Nürnberger Architekten Artur Asam vom Büro „att“ als „ersten Meilenstein und Gewinn für die Bibertstadt, die sich in solchen Dingen bisher mehr als zurückgehalten hat. Ohne diese Zusage“, so Schaa, „hätten wir dem Entwurf für den Bebauungsplan auf keinen Fall zugestimmt.“ Angesichts der Sitzverteilung im Stadtrat wären die zwei grünen Stimmen allerdings nicht entscheidend, eine Ablehnung hätte lediglich Signalwirkung.

Wie bereits bei etlichen anderen Bauprojekten hatten die Grünen auch für die Bebauung im Randbereich des Altfeldes beantragt, den Planern zur Auflage zu machen, auf erneuerbare Energiequellen zu setzen. Im Stadtrat haben sich die Grünen mit derlei Forderungen bisher eher unbeliebt gemacht. Bestenfalls gelangweiltes Gähnen erteten sie bei den beiden großen Fraktionen, mitunter auch bissige Kommentare. Dass die Stadtverwaltung dem grünen Anliegen ablehnend gegenübersteht, haben Kerstin Führes und Schaa auch für den Antrag zum Baugebiet Heimgartenstraße schriftlich vorliegen: Einmal mehr vertrat das Bauamt den Standpunkt, dass es nicht ratsam sei, Festlegungen zu regenerativen Anlagen im Bebauungsplan zu verankern — aus formaljuristischen Gründen.

„Logisch ist was anderes“

Grundsätzlich gesteht das Baugesetzbuch den Kommunen zwar zu, Bauherren zu diktieren, regenerative Anlagen vorzusehen. Nur können sie keinen zwingen, diese Anlagen tatsächlich in Betrieb zu nehmen, erläutert Bürgermeister Thomas Zwingel geltendes Recht. „Logisch“, so kommentiert Zwingel diese Gesetzeslage, „ist was anderes.“ Die Lücke im Baugesetzbuch, die sich Zwingel zufolge offensichtlich erst im Vollzug herauskristalliert, ist erkannt. An der Novelle bastelt der Bund derzeit.

Auch die grundsätzlich möglichen Variante, in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Bauträger ökologische Standards festzulegen, ist für Zwingel nicht praktikabel: „Wir würden uns dem Vorwurf aussetzen, unsere hoheitliche Stellung auszunutzen. Dann müssten wir uns von einem Verwaltungsgericht möglicherweise sagen lassen, dass wir die Leute zu etwas zwingen, wofür es überhaupt keine klare Rechtsbasis gibt.“ Klären aber könnten die Verwaltungsgerichte die Unwägbarkeiten, die der Gesetzestext lässt, nur dann, würden sich die Kommunen entschließen, auch umstrittene Festsetzungen auszuprobieren, argumentiert Schaa. Dieses Risiko aber scheuten Städte und Gemeinden — abgesehen von wenigen Ausnahmen.

Soweit es den Bebauungsplan an der Heimgartenstraße betrifft, sollte der Antrag der Grünen gar nicht mehr im Stadtrat diskutiert werden. Architekt Artur Asam nahm den Politikern die Entscheidung ab, indem er zusicherte, die geplanten Häuser zumindest teilweise unabhängig von fossilen Energieträgern zu gestalten. „Und wenn es so kommt“, so Schaa, „kann die Stadt zufrieden sein.“

Auch wenn die Bauherren anfangs etwas mehr Geld für die Heiz- und Warmwasserversorgung in die Hand nehmen müssten, zahlten sich die Investitionen in umweltschonende Technologien doch langfristig aus. „Wir haben seit 1998 eine jährliche Preissteigerung bei Gas und Öl von acht Prozent“, so Schaa. Ein Ende dieser Kostenspirale sei nicht absehbar.

Das Design von „att“ freilich sei Geschmackssache, räumt Schaa ein. In Zirndorf ist die nüchterne Handschrift des Büros, das sich der klassischen Moderne verschrieben hat und den Stil des Bauhauses aufgriff und weiterentwickelte, schon vertreten. Gleich vis-à-vis der Fläche, die „att“ jetzt überplant, entsteht in der einstigen Tongrube an der Felsenstraße das „neue Quartier“. Die ersten quaderförmigen Flachdachbauten mit großzügigen Verglasungen sind schon bezogen.

Während Kritiker die Gebäude als eintönig abqualifizieren, spricht Asam von homogener Formensprache, die sich durch enorme Flexibilität in Wohnfläche und Raumaufteilung auszeichne. Niedrigenergie- und Passivstandards gehören zum Konzept. Es ist preisgekrönt: Für die nach ähnlichem Muster gestalteten Stadtvillen in der Schnieglinger Straße von St. Johannis erhielten die Planer 2004 den Architekturpreis der Noris.

Nicht für die breite Masse

„Wir sprechen nicht die breite Masse an, sondern haben ein Zielpublikum, das modernen Wohnformen gegenüber aufgeschlossen ist“, sagt Asam. Tue sich der Einzelbauherr doch schwer, im üblichen Konglomerat gängiger Formen unterm fränkischen Satteldach, wie es in Bayerns Bebauungsplänen gern festgeschrieben sei, moderne Gebäude unterzubringen. Diese Lücke will „att“ besetzen. Das Areal an der Heimgartenstraße soll in drei Abschnitten bebaut werden. In den ersten beiden sind zwölf Ein- und Zweifamilienhäuser mit im Schnitt 500 Quadratmetern Baugrund vorgesehen.

Einen Musterbebauungsplan, der energetische Aspekte besonders stark gewichtet, gibt es in der Bibertstadt schon seit den 90er Jahren. Damals wurde das Baugebiet Tunzenlohefeld entwickelt, doch es liegt brach. „Bis jetzt hat sich kein Investor gefunden, der sich da rangetraut hätte“, erläutert Zwingel. Für den Bauträger sei ein derartiges Projekt immer eine Gratwanderung zwischen Ökologie und Ökonomie, verdeutlicht er die Krux. „Denn was nützt es, wenn er ökologisch hohe Standards umsetzt, für die Häuser aber dann keine Käufer findet?“ Dass die Architekten der Ökosiedlung an der Heimgartenstraße auf ihren Häusern sitzen bleiben, ist nach Ansicht Schaaas indes nicht zu befürchten. „Die aktuelle Klimadebatte hat viele Menschen aufgeweckt“, meint er.

*Die Handschrift der Planer des Baugebiets nordöstlich der Heimgartenstraße ist in Zirndorf schon heimisch: Das „Neue Quartier“ in der alten Tongrube an der Felsenstraße geht ebenfalls auf das Konto des Architekturbüros „att“. F.: Pfrogner*