

## EXTRA: Finale im Investorenauswahlverfahren für die Bebauung des Breuninger-Areals

# Historisch oder neu anmutend – das ist die Frage

Die Projektentwickler Pflugfelder Immobilien und formart haben ihre Entwürfe im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED  
HANS PÖSCHKO

Schorndorf. Bei der Stadtbücherei hatte der Gemeinderat die Wahl zwischen zwei sehr gut geeigneten Standorten, beim Investorenauswahlverfahren für die Bebauung des Breuninger-Areals hat er jetzt die Wahl zwischen zwei, wie es der Vorsitzende des Gestaltungsbeirats, Prof. Dr. Franz Pesch, sagte, „richtig guten Konzepten“. Wobei die Pflugfelder Immobilien Treuhand GmbH aus Ludwigsburg im Gegensatz zur formart GmbH aus Stuttgart gestalterischer und durch den teilweisen Erhalt historischer Bausubstanz starke Bezüge zur ehemaligen Lederfabrik herstellt.

So unterschiedlich sie architektonisch und raumgestalterisch sein mögen, so sehr stimmen die beiden Konzepte inhaltlich überein, was naheliegend ist, nachdem die klare Vorgabe seitens der Stadt lautete, dass der Schwerpunkt auf Wohnnutzung liegen und sich die gewerbliche Nutzung im Wesentlichen auf einen Lebensmittelvollsortimenter beschränken sollen. Den haben beide Bewerber im Erdgeschoss der Randbebauung zur Heinkelstraße hin untergebracht, und beiden Entwürfen gemein ist auch, dass die Stellplätze sowohl für die Bewohner des Quartiers als auch für die Kunden des Lebensmittelmarktes in einer von der Heinkelstraße her eingeschossigen Tiefgarage untergebracht werden sollen. Bei der Zahl

der Wohneinheiten liegen Pflugfelder Immobilien (163) und formart (181) – der Stuttgarter Projektentwickler knüpft an die Historie des Areals mit dem Arbeitstitel „s' Lederer“ an – geringfügig auseinander, wobei aber beide auf eine starke Durchmischung verschiedener Wohnformen – das Spektrum reicht von Kleinstwohnungen für Singles und Pendler bis hin zu Haus-in-Haus-Typen für Familien und seniorengerechten Wohnungen, wobei in beiden Konzepten ein mindestens 20-prozentiger Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen enthalten ist, die nachher bei Miete oder Kauf im preiswerte(re)n Segment liegen.

Beide Investorenanwärter haben sich außerdem die Reaktivierung der ehemaligen Gaststätte „Krone“ im Einmündungsbereich Heinkel-/Vorstadtstraße vorgenommen und sich verpflichtet, einen ansprechenden Übergang vom Breuninger-Areal zur Bahnunterführung und umgekehrt dadurch zu schaffen, dass der Einbeziehungsweg aufgeweitet und qualitativ aufgewertet wird – einerseits durch Sitzstufen und andererseits durch eine barrierefreie Rampe. Sie auch in dieser Beziehung finanziell zu engagieren, war Bestandteil der Ausschreibung, an der sich die beiden Unternehmen mit ihren Entwürfen orientiert haben. Geplant ist auch, dass der künftige Investor die ganzen Abbruchkosten zu tragen hat, wobei diese Verpflichtung beim für das Areal zu entrichtenden Kaufpreis berücksichtigt wird. Der Kaufpreis wiederum dürfte sich an dem orientieren, was sich die Stadt seinerzeit den Erwerb des Breuninger-Areals hat kosten lassen – dem Vernehmen nach annähernd zehn Million Euro.

Zahlen seien das Einzige, wozu an diesem Abend (noch) keine Angaben gemacht werden könnten, sagte Oberbürgermeister zu Beginn der Bürgerinformationsveranstal-



Der Entwurf von Pflugfelder Immobilien setzt stark auf die Anmutung der historischen Breuninger-Bausubstanz.

Visualisierung: Pflugfelder Immobilien

ung im übervollen großen Sitzungssaal des Rathauses. Ungeachtet des langen und bisher nicht unbedingt glücklichen Planungs- und Prozessverlaufes für die Bebauung des Breuninger-Areals sei es „ein Glücksfall, eine solche Entwicklungschance in zentralster Lage zu haben“, sagte Klopfer und wusste ganz aktuell aus seiner nachmittäglichen Bürgersprechstunde zu berichten, dass die Sorgen und Wünsche der Menschen in dieser Stadt derzeit ganz stark vom Thema Wohnungsnot geprägt sind.

### „Das Breuninger sollte kein Quartier unter vielen sein“

Die beiden Vorschläge zu bewerten und gegeneinander abzugrenzen, oblag dem Vorsitzenden des Gestaltungsbeirats, Prof. Dr. Franz Pesch, der zunächst ganz neutral feststellte: „Beide Entwürfe funktionieren.“ Wobei ihm außer dem städtebaulichen Thema auch besonders wichtig die Vielfalt des Wohnungsangebotes sei, das möglichst das ganze gesellschaftliche Spektrum abbilden sollte. Pesch machte dann aber auch keinen Hehl daraus, dass ihm am Pflugfelder-Vorschlag gut gefällt, dass ein Teil der historischen Gebäude erhalten werden soll und dass dieser Aspekt für den Gemeinderat durchaus ein Entscheidungskriterium sein sollte. „Das Breuninger-Areal sollte nicht als ein Quartier unter vielen in Erscheinung treten“, meinte Pesch, für den das Charakteristische am formart-Entwurf ist, „dass man vom Eingangsplatz mit einem Schwung ins Quartier hineingezogen wird“, wobei dieser Schwung eine Wegeverbindung ist, die das halböffentliche Flanieren durchs Quartier mit zwei gegenüber versetzten kleineren Innenhöfen erlaubt, während der Pflugfelder-Vorschlag stärker vom ins Private weisenden Typus des großen Wohnhofs geprägt ist. „Das formart-Projekt entwickelt sich mehr als Einheit und differenziert sich im Detail, während der andere Entwurf stärker in zwei in Nord-Süd-Richtung getrennte Bereiche auseinanderfällt“, lautete das Fazit des Gestaltungsbeiratsvorsitzenden, der eingangs betont habe, er wolle keineswegs der Obergutachter für die zwei im Wettbewerb verbliebenen Entwürfe sein, sondern lediglich vermitteln, was bei der Bebauung dieses traditionellen und kraftvollen Ortes Entscheidungsgrundlagen sein könnten beziehungsweise müssten. Und schon gar nicht, versicherte Prof. Dr. Franz Pesch, wolle er dem Gemeinderat, der letztendlich das Sagen habe, vorgreifen.



Der formart-Entwurf lässt erahnen, wie der Übergang zur Bahnunterführung und der Anschluss an die reaktivierte „Krone“ gestaltet werden könnte. Visualisierung: formart GmbH & Co. KG

## Gemeinderatsentscheidung im Frühjahr

Wie bei der Standortfrage für die Stadtbücherei zögert sich durch die in der Bürgerinformationsveranstaltung aufgetauchten Fragen und Anregungen die Gemeinderatsentscheidung auch beim Breuninger-Areal weiter hinaus als geplant. War die Verwaltung vor der öffentlichen Vorstellung der beiden fürs Finale nominierten Entwürfe noch davon ausgegangen, dass der Gemeinderat schon in seiner nächsten Sitzung am 9. Februar entscheiden kann, so hat Oberbürgermeister Matthias Klopfer diese ursprüngliche

Zeitvorgabe im Laufe der Informationsveranstaltung korrigiert und eine Entscheidung „noch in diesem Frühjahr“ angekündigt.

Diese Verzögerung ist insofern kein Problem, als sich der Versuch, einen Investor fürs Breuninger-Gelände zu finden, ohnehin schon über Jahre hinzieht und als klar ist, dass es mit der Bebauung des Areals bis zum Gartenschaujahr 2019 ohnehin nichts mehr wird. Da muss, wenn nichts mehr dazwischenkommt, wohl eher in einem Zeitrahmen gedacht werden, der bis 2021 reicht.



So voll wie bei der Bürgerinformation zum Breuninger-Areal war der große Sitzungssaal im Rathaus bei weitem nicht, als es unlängst um die Standortentscheidung für die Stadtbücherei ging. Zur Sicherheit wurde die Veranstaltung in Wort und Bild auch ins Foyer übertragen. Bild: Schneider

## Vorstadtstraße und Mehrgenerationenhaus

Anregungen und Fragen der Bürgerinnen und Bürger

(hap). Die Frage, ob es wichtig und wie wichtig es ist, bei der Bebauung des Breuninger-Areals, dass, wie es Jürgen Dobler sagte, „man auch in 20 Jahren noch erkennen kann, was dort einmal war“ – eine in historischem Gemäuer betriebene Lederfabrik nämlich –, beschäftigt auch die Bürger. Wobei sich die, denen wie Dobler dieser historische Bezug wichtig ist, einerseits darauf freuen dürfen, dass die ehemalige „Krone“ wieder reaktiviert wird, andererseits wohl damit abfinden müssen, dass der zur Bahnunterführung hin orientierte historische Keller und der Firmenkamin nicht zu halten sein werden. Der Keller nicht, weil er, wie die städtische Wirtschaftsfördererin Gabriele Koch sagte, auch aus archäologischer Sicht nicht erhaltenswert ist, der Kamin nicht, weil er bei beiden Entwürfen der geplanten Tiefgarage im Wege wäre. Es gibt aber auch andere Meinungen. „Außer dem Kamin wäre nichts erhaltenswert“, meinte ein Anwohner aus der Vorstadtstraße, der sich vor dem Hintergrund, dass es in Schorndorf auch so genug Industrie- und Kulturdenkmale gebe, dafür aussprach, beim Breuninger „weniger historisch und mehr neu zu denken“.

Apropos Vorstadtstraße: Nicht zuletzt Renate Busse – im Übrigen ebenfalls der Meinung, dass man auf dem Breuninger-Areal „die Vergangenheit spüren“ sollte – ist der Meinung, dass die Neubebauung des Breuninger-Areals, Anlass für die Stadt sein muss, auch die Vorstadtstraße in den Blick zu nehmen und dort für eine Aufwertung des über viele Jahre hinweg vernachlässigten Quartiers zu sorgen. „Die Vorstadtstraße darf nicht das Stiefkind eines wunderschönen Quartiers werden“, sagte

die Künstlerin, die sich wünschen würde, dass mindestens der obere Teil der Vorstadtstraße Fußgängerzone oder Einbahnstraße wird. Es sei klar, dass es auch im ans Breuninger-Areal angrenzenden Bereich eine Aufwertung des Wohnfeldes geben müsse, sagte Oberbürgermeister Matthias Klopfer und kündigte an, dass entsprechende Planungen in Angriff genommen würden, sobald die Entscheidung über den Investor fürs Breuninger-Areal gefallen sei.

Ob die beiden Konzepte auch die Möglichkeit böten, ein Mehrgenerationenprojekt zu verwirklichen, wollte Hans-Martin Tramer von den potenziellen Investoren wissen. „Alle Wohnformen sind grundsätzlich möglich“, hieß es von formart-Seite, während die Vertreter von Pflugfelder Immobilien darauf verwiesen, dass Mehrgenerationenwohnen durch das Zusammen-schalten von Wohnungen ermöglicht werden könne. Was aber, so der Einwand einer Bürgerin, nichts mit einem richtigen Mehrgenerationenhaus zu tun habe. Dazu brauche es eine andere Planung und dafür müsste aus den vorliegenden Konzepten ein Baustein herausgebrochen werden. Während der Gestaltungsbeirats-Vorsitzende feststellte, dass die unternehmerische Entwicklung eines Areals und eine Einrichtung wie ein Mehrgenerationenhaus nicht zwangsläufig ein Gegensatz sein müssten („Dazu braucht es nur die entsprechende Bereitschaft“), ist der Oberbürgermeister der Meinung, dass sich Mehrgenerationenhäuser an anderer Stelle, wo sie in der Planung von vornherein berücksichtigt werden könnten, leichter realisieren ließen. Klopfer nannte in diesem Zusammenhang exemplarisch das Bauhof-Areal.



Das Expertenpodium mit Architekt Marc Steinhoff und Geschäftsführer Ulrich Wunsch, die den Pflugfelder-Entwurf vorstellten, der Leiterin des städtischen Fachbereichs „Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr“, Gabriele Koch, Oberbürgermeister Matthias Klopfer, dem Vorsitzenden des Gestaltungsbeirats, Prof. Dr. Franz Pesch, sowie Geschäftsführer Harald Meerße und Architekt Michael Keller, die den Formart-Entwurf präsentierten. Bild: Schneider