

formart erhält Zuschlag für Breuninger-Areal

Rund 63 Millionen Euro sollen in eines der größten Bauvorhaben aller Zeiten in Schorndorf investiert werden

Von Isabelle Kübler

Nach jahrelangen Vorbereitungsarbeiten und Diskussionen erhielt in der Sitzung des Gemeinderats in der vergangenen Woche mit 19 zu 14 Stimmen die formart GmbH aus Essen den Zuschlag, die Wohnbebauung einschließlich Lebensmittelvollsortimenter auf dem ehemaligen Gelände der Lederfabrik Christ. Breuninger zu realisieren. „Beide Beiträge sind zu Recht in der engeren Wahl. Beide Entwürfe sind sehr gut geeignet“, so die einleitenden Worte von Oberbürgermeister Matthias Klopfer. Die Nutzungskonzepte beider seien sich sehr ähnlich. Beide Vorschläge sahen neben dem Schwerpunkt der Wohnnutzung einen Lebensmittelvollsortimenter sowie eine gastronomische Einheit im denkmalgeschützten Bestandsgebäude Vorstadtstraße 4 vor. Beide zeigten eine gute Durchmischung mit verschiedenen Wohnformen auf. Ein Unterschied zwischen beiden Vorschlägen bestand in der Inanspruchnahme eines optionalen Flurstücks, das formart für oberirdische Parkplätze nutzt. Pflugfelder hingegen hatte keine Nutzung dieses Flurstücks vorgesehen, wodurch eine separate Veräußerung möglich gewesen wäre.

Das Verfahren im Überblick

Die städtische Wirtschaftsförderin Gabriele Koch stellte nochmals das Investorenauswahlverfahren für das 1,3 Hektar große Grundstück, das die Stadt im Jahr 2015 vom Insolvenzverwalter erworben hatte, vor. Im März 2016 wurde ein Investorenauswahlverfahren zum Verkauf des Geländes ausgeschrieben. Ziel des Auswahlverfahrens war es, eine hohe Wohnungsdichte mit hoher städtebaulicher Qualität, attraktive Freiflächen und eine ausgewogene Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene Zielgruppen zu schaffen. Sowohl der teilweise Erhalt bereits bestehender Bausubstanz sowie auch als Nebenvorschlag eine komplette Neubebauung waren dabei zulässig. Zudem sollte die Unterführung neugestaltet und aufgewertet werden.

Insgesamt gab es elf Bewerbungen, wobei sich der Gemeinderat nach einer Vorauswahl von sechs Bewerbern in einer nichtöffentlichen Sitzung im Oktober einstimmig auf die beiden Finalisten formart GmbH und Co.KG aus Essen sowie Pflugfelder Immobilien GmbH aus Ludwigsburg verständigte. Eine Bürgerinformationsveranstaltung wurde Anfang des Jahres zu den beiden favorisierten Entwürfen durchgeführt. Der Gestaltungsbeirat war seit Beginn des Verfahrens beteiligt. Professor Dr. Franz Pesch, Vorsitzender des Gestaltungsbeirates, und Diplomingenieur Stefan Helleckes zogen einen Vergleich der Entwürfe. Demnach bieten beide Entwürfe ein tragfähiges städtebauliches Gerüst, das den erforderlichen städtebaulichen Schallschutz gewährleistet. So könne es gelingen, an einem nicht einfachen Standort hochwertiges Wohnen in einer urbanen Mischung zu verwirklichen.

Empfehlung Gestaltungsbeirat

Aus fachlicher Sicht empfahlen Professor Franz Pesch und Stefan Helleckes, dem Beitrag der formart GmbH zuzustimmen, „da dieser durch seine souveräne räumliche Idee und die Wohnatmosphäre überzeuge“, wie OB Matthias Klopfer in der Gemeinderatssitzung zitierte. Vor der Entscheidung hatten die beiden potenziellen Investoren jeweils zehn Minuten Gelegenheit ein letztes Mal ihre Entwürfe vorzustellen. Ulrich



Der Entwurf von formart beinhaltet 176 Wohneinheiten, 210 Tiefgaragenstellplätze und oberirdische 34 Parkplätze.

Grafiken: formart GmbH



Auch ein Lebensmittelvollsortimenter wird in der neuen Bebauung untergebracht werden.

Wünsch, Geschäftsführer der Pflugfelder Planen und Bauen GmbH & Co KG, baute in der Vorstellung seines Entwurfs vor allem auf die Erhaltung von historischer Gebäudesubstanz und die Wahrung des ehemaligen Charakters der Lederfabrik. Das Konzept bietet 163 Wohnungen, davon 44 nach den Vorgaben des Wohnraumversorgungskonzepts, 245 Stellplätze in der Tiefgarage sowie acht weitere oberirdische Parkplätze bei einem Investitionsvolumen von rund 50 Millionen Euro.

Harald Meerße, Geschäftsführer der formart management GmbH, setzte bei der Vorstellung seines Entwurfs auf die Argumente des Neubaus, wie die maximale Flexibilität bei der Gestaltung. Ein Niedrigenergiestandard sei ebenfalls nur mit einem Neubau zu erzielen. Dies wäre auch für die Nutzer die nachhaltigste Lösung, da sie dadurch beispielsweise an Nebenkosten sparen. Das Konzept bietet 176 Wohneinheiten, davon 55 nach den Vorgaben des Wohnraumversorgungskonzepts, 210 Tiefgaragenstellplätze sowie 34 oberirdische Parkplätze. Harald Meerße wies darauf hin, dass durch einen Ankauf einer weiteren Ge-

sellschaft die formart GmbH künftig Instone Real Estate Development GmbH heißen werde, die Abwicklung aber weiterhin über die derzeitige Niederlassung der formart Baden-Württemberg mit Sitz in Stuttgart erfolge.

Stimmen pro Pflugfelder

Für Peter Erdmann, Fraktionsvorsitzender der FDP/Freie Wähler, punktete Pflugfelder durch eine bessere Gestaltung zur Heinkelstraße, mehr Grün und die Erhaltung der Geschichte des Areals. Auch für GRÜNEN-Stadtrat Wilhelm Pesch ist der Einbezug der Historie des Areals ein wichtiges Kriterium. Außerdem, so Pesch und Erdmann unisono, sei Pflugfelder als Investor vor Ort greifbarer. Werner Neher, Fraktionsvorsitzender der GRÜNEN, sprach sich für Pflugfelder aus, da ihm der Entwurf von formart zu großstädtisch sei. SPD-Stadtrat Martin Thomä befand, dass der Vorschlag von Pflugfelder besser zur Stadtstruktur in Schorndorf passe. „Pflugfelder ermöglicht zentrales Wohnen mit Privatsphäre“, so Ingo Sombrutski von der CDU.

Meinungen pro formart

CDU-Fraktionsvorsitzender Hermann Beutel sprach sich für formart aus, da ihm die Wohnqualität bei diesem Entwurf besser gefalle. Auch SPD-Stadtrat Hans-Ulrich Schmid sieht beim Konzept von formart einen wesentlicheren Beitrag zum gewünschten Ausbauziel. FDP/Freie Wähler-Stadtrat Gerhard Nickel sowie Agnes Schilling waren sich einig, man müsse sich von Vergangenen frei machen und nun etwas Sinnvolles bauen. Schließlich sei dies eine Entscheidung, welche das Quartier die nächsten einhundert Jahre prägen. Manfred Bantel, Stadtrat der CDU-Fraktion, sah ein eindeutigeres Plus bei der Ausführung der Tiefgarage von formart.

Sowohl die CDU- als auch die SPD-Fraktion stellten im Vorfeld der Abstimmung einen Antrag. Die SPD-Fraktion forderte eine namentliche Abstimmung der Gemeinderatsmitglieder. Dieser Antrag wurde ergänzt durch die Forderung der CDU-Fraktion, dass eine eindeutige Bekennung zu einem Entwurf getroffen werden müsse. Somit stimmten die Gemeinderatsmitglieder sowie Oberbürgermeister Matthias Klopfer einzeln und nacheinander mit dem Ergebnis von mit 19 zu 14 Stimmen für formart.

Verärgert über Berichterstattung

Verärgert ist Oberbürgermeister Klopfer über die falsche Berichterstattung in der Stuttgarter Zeitung am vergangenen Samstag, 20. Juni über den Kaufpreisunterschied (siehe Artikel „Falsche Darstellung“). Hier heißt es, dass die formart GmbH „gut vier Millionen Euro“ weniger für das Gelände geboten habe als die Pflugfelder Immobilien GmbH. „Ich spreche auch im Namen der Fraktionen, dass wir mehr als verärgert über diese Falschmeldung sind, da es sich maximal um rund eine Million Euro handelt. Mit der Falschmeldung zum Kaufpreisunterschied wurde der gesamte Gemeinderat und dessen Entscheidungsfindung in Misskredit gebracht.“

Verkauf Breuninger-Gelände: Falsche Darstellung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Schorndorf zur Berichterstattung in der Stuttgarter Zeitung am Samstag, 20. Juni

Die Stuttgarter Zeitung hat am Samstag, 20. Mai 2017 in dem Artikel „Knappe Mehrheit für Neubauzeile“ berichtet, dass die formart GmbH „gut vier Millionen Euro“ weniger für das ehemalige Gelände der Lederfabrik Christ. Breuninger geboten habe als deren Konkurrent, die Pflugfelder Immobilien GmbH. Dies ist unzutreffend. „Der Kaufpreisunterschied beträgt maximal rund eine Million Euro“, erklärt Schorndorfs Oberbürgermeister Matthias Klopfer. Dieser Betrag könne sich noch deutlich reduzieren, sofern es seitens der formart GmbH bei den Abbrucharbeiten und der Dekontamination des anspruchsvollen Grundstücks zu Einsparungen gegenüber der bisherigen Kostenschätzung kommt.

Informelles Investorenauswahlverfahren

Der Schorndorfer Gemeinderat stimmte in seiner Sitzung am vergangenen Donnerstag, 18. Mai 2017 mit 19:14 Stimmen nach ausführlicher Diskussion über alle Aspekte einschließlich des Kaufpreises für den Verkauf des ehemaligen Geländes der Lederfabrik Christ. Breuninger an die formart GmbH aus Essen. Der Entscheidung vorausgegangen war ein sogenanntes informelles Investorenauswahlverfahren.

Verschiedene Kriterien für Entscheidungsfindung

„Bereits in der Ausschreibung zum Investorenauswahlverfahren haben wir verschiedene Kriterien festgelegt, die neben dem Kaufpreis maßgebend für die Entscheidungsfindung sein sollen, vor allem die städtebauliche Qualität und Freiraumgestaltung sowie der Nutzungsmix bei der Wohnbebauung. In einer fairen, intensiv und mit der notwendigen Zeit geführten Debatte haben die Stadträtinnen und -räte die einzelnen Kriterien verantwortungsvoll gegeneinander abgewogen und sich mehrheitlich für den Entwurf der formart GmbH entschieden“, betont Gabriele Koch, bei der Stadtverwaltung Schorndorf Fachbereichsleiterin Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr. Ein solches Investorenverfahren sei ein übliches Verfahren. Die Stadt Schorndorf entscheide regelmäßig anhand verschiedener Kriterien über die Vergabe bei einzelnen Projekten.

Städtebauliche Qualität

Ziel des informellen Investorenauswahlverfahrens war es, eine hohe Wohnungsdichte mit hoher städtebaulicher Qualität, attraktive Freiflächen und eine ausgewogene Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene Zielgruppen zu schaffen. Sowohl der teilweise Erhalt bereits bestehender Bausubstanzen als auch eine komplette Neubebauung waren dabei zulässig. Zudem sollte die Unterführung neugestaltet und aufgewertet werden.

Insgesamt gab es elf Bewerbungen, wobei sich der Schorndorfer Gemeinderat nach einer Vorauswahl von sechs Bewerbern in einer nichtöffentlichen Sitzung im Oktober des vergangenen Jahres einstimmig auf die beiden Finalisten, die formart GmbH und Co.KG aus Essen sowie die Pflugfelder Immobilien GmbH aus Ludwigsburg verständigte. (nia)

Richtfest beim Burg-Gymnasium

Ein Jahr nach Baubeginn ist das Vorhaben voll im Zeit- und Kostenplan

Von Isabelle Kübler

Am vergangenen Donnerstag fand das traditionelle Fest der Handwerker und Bauherren im Rohbau des Burg-Gymnasiums statt. Rund 100 geladene Gäste und am Bau Beteiligte nahmen an der Feierlichkeit im neuen Herzen der Schule, der großzügigen, lichtdurchfluteten und nach oben geöffneten Aula teil. Eine tolle Akustik für künftige Veranstaltungen zeichnet sich bei den Ansprachen durch Oberbürgermeister Matthias Klopfer, Schulleiter Jürgen Hohloch und Architekt Dieter Broghammer in der Aula mit angrenzendem, multifunktionalem Theater- und Musiksaal bereits ab.

Oberbürgermeister Klopfer bedankte sich bei allen Projektbeteiligten der Stadt Schorndorf und der Firma Broghammer, den Handwerkern und Architekten für die hervorragende Zusammenarbeit. Trotz der enormen Bau- und Abbrucharbeiten sowie dem Betrieb der Pavillonsschule seien so gut wie keine Beschwerden an ihn getragen worden. „Das BG wird als Innenstadtschulzentrum eine besondere Heimat für die Schülerinnen und Schüler werden. Es wird darüber hinaus zum Schulsport- und Mensazentrum mit insgesamt rund 130 Plätzen für die anliegenden Grundschulen werden“, so Klopfer.

Top ausgestattete Klassenzimmer

Die Schülerinnen und Schüler dürfen sich insgesamt auf 32 moderne und bestausgestattete Klassenzimmer im ersten und zweiten jeweils barrierefreien Obergeschoss sowie Freilernräume freuen. Das gesamte Ge-



Das Richtfest des Burg-Gymnasiums fand bei strahlendem Sonnenschein statt.

Foto: Kübler

bäude wird mit Glasfaserkabel und modernster Beleuchtungs- sowie Lüftungstechnik ausgerüstet. Das Burg-Gymnasium verkörpert gekonnt das Zusammenspiel aus pädagogischen Anforderungen und Baukunst, so Oberbürgermeister Klopfer. Er ist

sich sicher, dass bei der Gestaltung der Unterführung ebenfalls ein guter Kompromiss für Kunst im öffentlichen Raum geschaffen werden könne, um eine angenehme und dem imposanten Gebäude entsprechend schöne Eingangssituation zu schaffen. Außerdem

sei er zuversichtlich, dass weiterhin ein gutes Miteinander zwischen den beiden ortsnahen Gymnasien, dem Burg-Gymnasium und dem Max-Planck-Gymnasium, gepflegt werde und an beiden Gymnasien im Idealfall vierzünftig unterrichtet werden

kann. „Man kann nicht in die Zukunft schauen, aber man kann den Grund für etwas Zukünftiges legen - denn Zukunft kann man bauen“, ein Zitat von Antoine de Saint Exupéry, das Burg-Gymnasium-Schulleiter Jürgen Hohloch in seiner Ansprache treffend nutzte. Er sei als Hausherr über die Maßen zufrieden mit dem Fortschritt der Bauarbeiten und bedankte sich ebenfalls für die Fertigstellung im Zeitplan und die Zusammenarbeit mit allen Bauverantwortlichen. Außerdem dankte er den anderen Schulen für die Unterstützung und Kooperation während der insgesamt dreijährigen Sondersituation. Der Rektor freut sich nun auf die bevorstehenden Innenausbauarbeiten.

Richtspruch mit Wein und Scherben

Im Juli wird ein Musterklassenzimmer vorgestellt, die Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert und die Klinkerfassade soll ebenfalls in diesem Sommer angebracht werden. Nach den Sommerferien starten dann die Außenanlagenarbeiten. Schulleiter Jürgen Hohloch blickt bereits freudig auf die geplante Fertigstellung bis Juni 2018, den Start nach den Sommerferien 2018 sowie den entsprechenden Rückbau der Pavillonsschule.

Der Richtspruch durch Bauunternehmer Gottlob Rommel wurde traditionsgemäß auf dem Dach ausgesprochen und mit Wein und Scherben für das bestmögliche Glück und auf die Zukunft des Burg-Gymnasiums und dessen Schülerinnen und Schüler besiegelt.