

Drei ganz unterschiedliche Ansätze

Herrenberg: Entwürfe für Bebauung des ehemaligen Stadtwerke-Areals vorgelegt

Ein neuer Anlauf. Das ehemalige Gelände der Herrenberger Stadtwerke an der Horber Straße soll überbaut werden. Nach dem Absprung eines Investors wurde im November neu ausgeschrieben. Die Resonanz darauf war groß. 27 Interessenten haben sich im Rathaus gemeldet, drei hatten am Dienstag im Technischen Ausschuss die Gelegenheit, ihr Konzept den Gemeinderäten vorzustellen.

VON HARALD MARQUARDT

Einerseits gilt das 6 800 Quadratmeter große Gelände als Filetstück in der Innenstadt, weil es nicht weit vom Bahnhof entfernt ist und vieles zu Fuß in der Stadt erledigt werden kann. Ein Haken ist andererseits, dass Altlasten in der Erde schlummern, die vor der Neubebauung beseitigt werden müssen. Die Stadt hat nach der gescheiterten Vermarktung der Fläche signalisiert, dass sie die Bodensanierung in eigener Verantwortung vor einem Verkauf übernimmt. Die Kosten dürften nach bisherigen Aussagen der Verwaltung bei einer

runden Million Euro liegen. Im Technischen Ausschuss signalisierte Oberbürgermeister Thomas Sprißler, dass auch ein künftiger Investor oder Bauträger im Rahmen der Neubebauung diese Aufgabe mit übernehmen kann – verbunden wohl mit einem entsprechenden Abschlag beim Kaufpreis.

Jeweils zehn Minuten Zeit hatten die Vertreter der Planungsbüros, um ihre Entwürfe darzulegen. Eingeladen worden war der Leonberger Bauträger Mörk zusammen mit den Architekten Hinrichsmeyer, Bertsch, Borchers und Benz, die Biertergemeinschaft BVS aus Dettenhausen zusammen mit der Gärtringer Bauconcept und der Schönaicher Urbanbau und schließlich die Baugemeinschaft Stadtwerk Herrenberg mit dem Stuttgarter Architekten Rainfried Rudolf.

Beispielhafte Konversion

Für die Mörk-Gruppe skizzierte Hansulrich Benz die Entwürfe. Ziel sei eine beispielhafte Konversion von gewerblich genutzten Flächen zu einem Wohnquartier. Die Beteiligung unterschiedlicher Architekten, die jeweils eine Baugruppe entwerfen, garantiere eine Vielfalt und mache die Realisierung in Abschnitten möglich. Verbinden will Benz eine angemessene Verdichtung mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

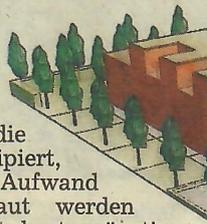
Entstehen könnten 60 Wohneinheiten – Hofhäuser, Reihenhäuser, Lofthäuser, ein Mehrfamilienhaus und ein Geschäftshaus an der Horber Straße. Alternativ sei für das Geschäftshaus auch ein Mehrgenerationenhaus denkbar – mit kleineren Einheiten, barrierefrei. Integrierbar ist in den Entwurf der Bau eines Hotels, das von einem benachbarten Investor angedacht ist. Autos verschwinden überwiegend in ei-

ner Tiefgarage, die mit der Hotel-Tiefgarage verknüpft werden könnte. Zur Erschließung dienen Spielstraßen, die zugleich Gemeinschaftsflächen sind. Das Energiekonzept steht noch nicht fest, klar sei aber, dass mit regenerativen Energien gearbeitet wird, wo immer möglich. Benz nannte eine ganze Palette von Ansätzen, Mindestziel sei das KfW-Effizienzhaus 70. Flachdächer zur Regenretention, Schallschutz und eine mit der Umgebungsbauung verträgliche Geschosshöhe skizzierte Benz als weitere Eckpunkte. Offen ließ der Architekt die Preisgestaltung, gegenwärtig seien noch zu viele Details ungeklärt.

Die Vorstellungen der BVS-Gruppe erläuterte Urbanbau-Geschäftsführer Dieter Lange. Das Konzept gliedert sich in zwei Baugruppen – 17 kostengünstige Reihenhäuser und Einfamilienhäuser plus drei Mehrfamilienhäuser mit 27 Einheiten. Insgesamt würden auf dem Gelände so 44 Wohneinheiten gebaut. Lange strebt harmonische Gebäudeproportionen an, mit einer ablesbaren Mitte bei den Mehrfamilienhäusern. Den Erdgeschosswohnungen werde ein Gartenanteil zugeordnet, er versprach begrünte Dachterrassen, interessante Sichtbeziehungen und ein innovatives Energiekonzept – „je nach den Gegebenheiten“. Regenwasser wollen die verantwortlichen Architekten versickern lassen, weil es aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen die bessere Lösung sei. Die Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtige das Konzept ebenfalls, so würden die Bäder durchweg so konzipiert, dass sie ohne großen Aufwand rollstuhlgerecht umgebaut werden können. Was Lange mit kostengünstig und damit für junge Familien erschwinglich meint, kleidete er in Zahlen. Bei den Reihenhäusern nannte er eine Preisspanne von 290 000 bis 320 000 Euro. Die Eigentumswohnungen will er zu einem Preis von rund 2 300 Euro pro Quadratmeter anbieten. In die Waagschale warf der Urbanbau-Geschäftsführer die Erfahrung als Bauträger. In 40 Jahren habe das Unternehmen 2500 Einheiten realisiert. Maya Wulz (Grüne) sprach Lange auf ein Projekt in Gültstein an, das nur zögerlich umgesetzt worden sei. Lange räumte ein, dass



Gegliederte Fassaden prägen den Entwurf von Urbanbau
GB-Foto: gb



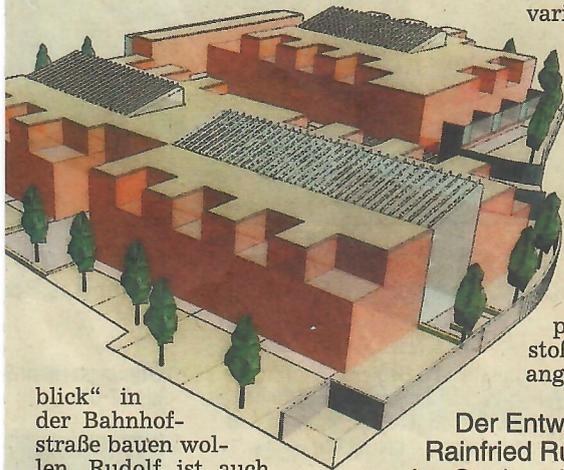


Hansulrich Benz stellte das Konzept der Mörk-Gruppe vor

das Unternehmen vor etlichen Jahren in Schwierigkeiten gewesen sei wegen eines zu hohen Grundstücksbestands. Das liege viele Jahre zurück und sei komplett ausgestanden.

Eine innere Sicherheit

Rainfried Rudolf präsentierte seinen Entwurf, den er im Auftrag der Baugesellschaft Stadtwerk entwickelt hat. Dahinter verbergen sich bisher 14 Herrenberger Bürger, die das Stadtwerk in Anlehnung an das Mehrgenerationenhaus „Weit-



blick“ in der Bahnhofstraße bauen wollen. Rudolf ist auch Architekt des „Weitblicks“. Er warb zunächst für das Konzept, das neu in der Immobilienwirtschaft sei. „Es hat aber eine innere Sicherheit und es funktioniert.“ Die Bürger

Der Entwurf von Rainfried Rudolf für das Stadtwerk

würden sich für ihr Projekt und zugleich für ihre Stadt engagieren. Für den Stuttgarter Architekten kommt nichts anderes mehr infrage als eine Passivhaus-Bauweise. Mit 80 Prozent sei der Anteil der Glasflächen sehr hoch. Inklusive Grundstück und Tiefgaragen-Stellplatz rechnet er mit einem Quadratmeterpreis von 2 680 Euro beim Verkauf. Die Gemeinschaftsflächen zwischen den Gebäuden sind ebenfalls mit einem Glasdach versehen, angeboten würden Terrassen-Wohnungen, Maisonette-Wohnungen oder auch Lofts. Zugrunde gelegt werde ein Standard-Grundriss für drei Zimmer, den Rudolf je nach Bedarf variiert. Ganz bewusst werde bei der Vermarktung darauf geachtet, dass auch junge Familien bei dem Generationenhaus zum Zug kommen, die sich meist erst so richtig für ein Projekt erwärmen könnten, wenn ein Großteil der Vorarbeiten geleistet sei. Sicher ist Rainfried Rudolf, dass es genügend Interessenten für die 50 Wohnungen geben wird. Starten könne der Bau, wenn zumindest 30 Einheiten verkauft sind. Nach seinen Erfahrungen würden ein bis zwei Käufer pro Monat zur Bauherrengemeinschaft stoßen, wenn ein Projekt konkrete Formen angenommen hat. Seine Prognose: „Spätestens bis Februar 2012 sind wir so weit.“ So lange werde sicher auch die Bodensanierung in Anspruch nehmen. Eine Wertung nahmen die Räte am Dienstag nicht vor. Zunächst wird sich der Gestaltungsbeirat mit den Entwürfen auseinandersetzen.