

Ulrich Fellmeth Schwabenbräu-Areal Stuttgart-Vaihingen: Bürgerferne Planung oder nachhaltige Stadtentwicklung?

In Heft 1998/3 der «Schwäbischen Heimat» wurden unter dem Titel *Das Schwabenbräu-Areal – identitätsstiftende Bausünde der Gründerjahre* die Wünsche und Hoffnungen der Bürger im Zusammenhang mit der anstehenden Neubebauung dieses ca. sechs Hektar großen Industrieareals mitten im gewachsenen Ortskern von Stuttgart-Vaihingen dargestellt. Einerseits handelt es sich beim Schwabenbräu-Areal um eine – wie die Stadthistoriker es nennen – «Störung der gewachsenen Ortsstruktur», zu deren Korrektur nun die Jahrhundertchance besteht. Andererseits ist nicht zu verkennen, dass eben diese «Störung» gewissermaßen zu den Jahresringen des Vaihinger Ortsbildes gehört, dass viele Vaihinger Bürgerinnen und Bürger an manchen Gebäuden auf dem Schwabenbräu-Areal hängen, dass viele Ansichten des Areals unverzichtbar zu ihrem heimatlichen Ortsbild gehören. Bei der Entwicklung der neuen attraktiven Ortsmitte in Vaihingen ist deshalb ein Konsum-Monumentalismus ebenso zu vermeiden wie die völlige Vernichtung der identitätsstiftenden alten Bausubstanz.

*ISA – Initiativkreis Schwabenbräu-Areal
als überparteiliches Sprachrohr der Vaihinger Bürger*

Von interessierter Eigentümerseite ist man allerdings bemüht, die Neukonzeption dieses riesigen Areals in der Vaihinger Ortsmitte fern der Öffentlichkeit und hinter verschlossenen Türen im Rathaus zu beschließen. Um dies zu vermeiden, hat sich in Vaihingen eine Gruppe von Bürgern zum überparteilichen Initiativkreis Schwabenbräu-Areal e.V. (ISA) zusammengetan. Ziel dieser Bürgerinitiative ist es, den Wünschen und Interessen der Vaihinger Bürgerinnen und Bürger im Zusammenhang mit der Neubebauung des Schwabenbräu-Areals ein Sprachrohr zu verschaffen.

In mehreren öffentlichen Diskussionsveranstaltungen, bei Standaktionen auf dem Vaihinger Markt, durch eine repräsentative Bürgerbefragung und bei Gesprächen im Zusammenhang mit einer Ausstellung zum Schwabenbräu-Areal in der Vaihinger Stadtbücherei hat der ISA inzwischen eine sehr genaue Kenntnis der Bürgerwünsche erworben: Die Einkaufsmöglichkeiten sollen – in vernünftigen Dimensionen! – das Angebot in Vaihingen abrunden,

ohne die angestammten Einzelhändler zu erdrücken. Eine ausgewogene Nutzungsmischung aus Einkaufen, Dienstleistungen, Kleingewerbe, Gastronomie, Unterhaltungsangeboten, Plätzen zum Verweilen und von Einrichtungen für Kultur, Bildung (VHS, Musikschule etc.) zusammen mit einem Bürgerzentrum samt Saal und Räumen für Vereine und Künstler soll das Areal auch nach Ladenschluss belebt und attraktiv erhalten. Gerade die Vielfalt und Kleinteiligkeit – das zeigen alle bekannten belebten und von Bürgern angenommenen Ortsmitte – schaffen das in Vaihingen so dringend gewünschte urbane Leben.

Das riesige Areal soll durch verkehrsfreie Fuß- und Radwege erschlossen werden. Diese Achsen könnten auch eine maßstäbliche und an die umliegende Bebauung angepasste Quartierbildung ermöglichen. Generell ist bei der Neukonzeption der Vaihinger Ortsmitte darauf zu achten, dass langfristig der das Zentrum in unerträglicher Weise zerschneidende Verkehr auf der Vaihinger Hauptstraße auf ein erträgliches Maß reduziert wird, wenn die Ortsmitte nicht sogar weitgehend verkehrsberuhigt gestaltet werden kann. Und schließlich wünschen die Bürger den weitgehenden Erhalt und die Umnutzung der vorhandenen alten Bausubstanz, insbesondere des Gebäudes der Brauereigaststätte «Zum Ochsen» oder der ehemaligen Fahrzeughalle gegenüber dem Bezirksrathaus und noch vieles mehr.

*Werden städtische Planungen Realität?
Bestimmen Investoren die Zukunft?*

Diese Wünsche und Forderungen der Bürger wurden vom ISA auf einer städtischen Planungswerkstatt zum Schwabenbräu-Areal im November 1998 nachdrücklich vertreten. Die Häussler-Gruppe aus Stuttgart erwarb 1999 den Teil des Areals nördlich der Hauptstraße, um diesen zügig zu bebauen. Doch seit Juli 1999 warten die Vaihinger auf die wiederholt versprochenen konkreteren Vorstellungen aus dem Hause Häussler – man hört nur immer wieder die lapidare Beteuerung, es werde schon alles «bürgergerecht» werden. Man kann sich in Vaihingen des Eindrucks nicht erwehren, dass hier nicht nach dem vom Stuttgarter OB Schuster auf einer Bürgerversamm-

lung im November 1999 fest versprochenen Fahrplan vorgegangen werden soll (diskutable Vorschläge aus dem Hause Häussler – eine zweite städtebauliche Planungswerkstatt mit den Bürgern – darauf aufbauend ein Wettbewerb – und erst dann die Schaffung des Baurechts durch den Stuttgarter Gemeinderat), sondern dass man ein «schnelles Baurecht» anstrebt unter Ausschluss der betroffenen Bürger. Man sollte glauben: Einen solchen offensichtlichen Bruch der versprochenen städtebaulichen Planungskultur können eigentlich weder die Stuttgarter Stadtverwaltung noch der Gemeinderat ernsthaft anstreben!

Doch genau dies ist passiert. Nachdem im Hause Häussler und im Büro des Stuttgarter Oberbürgermeisters das Projekt über ein Dreivierteljahr – im Geheimen – beraten wurde, wird nun die Öffentlichkeit nicht mehr beteiligt, sondern lediglich vom Ergebnis dieser Geheimverhandlungen informiert. Die Planungen der Häussler-Gruppe zielen allerdings auch auf eine so heftige Verdichtung in der Vaihinger Ortsmitte, dass man die Vaihinger darüber lieber nicht erneut befragen wollte. Zudem: Von der öffentlichen Vorstellung der Pläne bis zum Beschluss über einen städtebaulichen Wettbewerb im Stuttgarter Gemeinderat sollen weniger als zwei Wochen vergehen. Hier wird ein mit der Rathausspitze abgesprochenes, sehr unpopuläres Investorenkonzept an den Bürgern vorbei durch die beschließenden Gremien gepeitscht, nur damit sich kein ernsthafter Widerstand regen kann. Zurecht hat der ISA kürzlich ein solches Vorgehen als *eine undemokratische Planungskultur nach Gutsherrenart* bezeichnet.

«Städtebauliches Entwicklungsgebiet»
würde bürgernahe Gestaltung des Areals ermöglichen

Ein Erfolg des bürgerlichen Engagements kann aber jetzt schon gemeldet werden: Bei den gegenwärtigen laufenden Haushaltsberatungen der Stadt Stuttgart ist von einer breiten Mehrheit der Fraktionen im Stuttgarter Gemeinderat die Notwendigkeit eines ausreichend dimensionierten Bürgerzentrums mit Bürgersaal – und zwar auf dem Schwabenbräu-Areal – anerkannt worden. Wenn es jetzt noch gelänge, alte schutzwürdige Bausubstanz in dieses Bürgerzentrum zu integrieren, dann wäre die bürgergerechte Stadtentwicklung in Vaihingen schon einen riesigen Schritt vorangekommen.

Bei dieser Gelegenheit: Ist von der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Stuttgart schon einmal geprüft worden, ob sich auf dem Areal nicht schutzwürdige Gebäude oder Einrichtungen befinden? Immerhin handelt es sich beim Schwabenbräu-Gelände um ein sehr bedeutendes

Relikt der für die Stuttgarter Wirtschaftsgeschichte so wichtigen Brauereien. Zumindest die erhaltene Dampfmaschinen-Anlage zur Selbstversorgung des Betriebes mit elektrischer Energie ist eine außerordentliche Seltenheit in der süddeutschen Industriegeschichte.

Ein anderer Gedanke prägt neuerdings die Diskussion in Stuttgart-Vaihingen: Das Baugesetzbuch sieht die Möglichkeit vor, dass Kommunen durch die Erklärung zum «Städtebaulichen Entwicklungsgebiet» ein ganz besonderes Gestaltungsinstrument an die Hand bekommen. Ein Beschluss des Gemeinderats, ein solches Areal zum Entwicklungsgebiet zu erklären, verschafft der Stadt die erste Option zum Erwerb dieses Gebiets zu den moderaten Preisen des gegenwärtigen Zustands. Die Stadt entwickelt und vermarktet das Gebiet dann selbst. Frei vom Druck der Verwertungsinteressen von Großinvestoren kann dann durch örtliche Bauherren in kleinteiligem Bauen entwickelt werden. Das Beispiel des in dieser Weise neugestalteten Geländes in der Tübinger Südstadt macht Mut: Die kleinteilige und vielfältige Neunutzung wird von den Bürgern begeistert angenommen – und die Stadt Tübingen hat nach der Vermarktung die Kosten für den Erwerb und für die Entwicklung wieder hereingeholt. Es mussten letztendlich keine öffentlichen Mittel für eine bürgergerechte und nachhaltige Stadtentwicklung aufgebracht werden.

Für den südlich der Hauptstraße gelegenen Teil des Schwabenbräu-Areals hatte die städtebauliche Planungswerkstatt einhellig einen sehr durchlässigen und differenzierten Geschosswohnungsbau mit den Schwerpunkten auf familien- und alterngerechtem Wohnen gefordert. Von Investorensseite wird dagegen darauf hingewiesen, eine solche Bebauung sei bei den gegenwärtigen Marktverhältnissen nicht rentabel. Statt dessen bringt man von Investorensseite ein Daimler-Chrysler-Schulungszentrum ins Gespräch. Dies würde sich gewiss rentieren – aber ein monolithisches Schulungszentrum unter Werkschutzbedingungen in einem Ortskern? Ein solches Vorhaben wird sicher am erbitterten Widerstand der Bürgerinnen und Bürger aus Vaihingen scheitern!

Doch wenn der einhellige Wunsch der Vaihinger von einem Privatinvestor gegenwärtig nicht realisiert werden kann, dann liegt doch ein klassischer Fall vor, in dem ein «Städtebauliches Entwicklungsgebiet» einen Sinn macht. Eine Forderung des ISA ist deshalb, die Stadt Stuttgart solle dieses Instrument aufgreifen, um die bürgernahe Gestaltung, wenigstens des südlichen Schwabenbräu-Areals, selbst in die Hand nehmen zu können.