

## Traditionsstiftende Bausünde der Gründerjahre – Das Gelände der Brauerei Leicht / Schwabenbräu in Stuttgart-Vaihingen und seine Zukunftsperspektiven

Vor dem Zweiten Weltkrieg soll sich folgendes zugegetragen haben: Auf die Frage, aus welchem der beiden Orte namens Vaihingen er denn herkomme, gab ein Mitbürger zur Antwort: «Ha, naderlich aus dem Vaihinge, wo's Schwabebräu her kommt!»

Diese kleine Geschichte mag verdeutlichen, wie eng die Beziehung der Vaihinger Bevölkerung zum Betrieb der Brauerei und zum Brauereigelände im Herzen des Filderortes Vaihingen war und noch heute ist. Die Nachricht von der Stilllegung des Betriebes von Schwabenbräu und Vaihinger Fruchtsäfte auf diesem Areal rief deshalb nicht geringe Bestürzung bei den Vaihinger Bürgerinnen und Bürgern hervor. Andererseits war nun der Phantasie bezüglich der Neunutzung dieses vergleichsweise riesigen Areals (knapp sechs Hektar) mitten in Vaihingen freier Lauf gelassen: Von einer «Jahrhundertchance» für Vaihingen oder von der einzigartigen Gelegenheit der «Korrektur einer historischen Bausünde» ist die Rede.

Dies alles offenbart die Einmaligkeit der nun im Stuttgarter Stadtbezirk Vaihingen aufgetretenen Situation: Ein Bedauern über den Verlust des wichtigen Arbeitgebers und des traditionsreichen und traditionsstiftenden Industriestandorts – und zugleich die Hoffnung, der seit Jahren im Stadtbezirk stagnierenden innerörtlichen Entwicklung eine grundsätzlich neue Richtung geben zu können.

Dieser Beitrag beschäftigt sich deshalb mit der historischen Entwicklung, die zu einer solchen Industrieansiedlung mitten in einem gewachsenen Ortskern geführt hat, und mit den städtebaulichen Perspektiven auf der Grundlage dieser einmaligen, historisch gewachsenen Situation.

*Rasante Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts  
Rasche Zunahme der Bevölkerung in dem Fildertalort*

*Das ansehnliche, ziemlich regelmäßig gebaute, mit gut unterhaltenen Straßen versehene Pfarrdorf liegt 1 1/2 Stunde südwestlich von Stuttgart am nordwestlichsten Ende der Filder, theils auf der Ebene, theils in einer sanften Einteichung, welche dem mitten durchs Dorf fließenden Nesenbach als Rinne dient. Der schönere südliche Theil des Orts hat stattliche Wirtshäuser und Wohngebäude an der vorbeiführenden, vielen Verkehr bringenden*

*Stuttgart-Böblinger Landstraße, der im Jahre 1846 zu Umgehung beschwerlicher Steigen mit bedeutenden Kosten eine veränderte Richtung gegeben wurde. Außer dieser führen noch durchaus chausseerte Vicinalstraßen nach Leonberg, Sindelfingen, Magstatt, Rohr und Möhringen. Soweit die Beschreibung des Oberamtes Stuttgart aus dem Jahre 1851 zu Vaihingen. Dort steht auch zum Stand der Gewerbe zu lesen: Von den Gewerben sind zu nennen die [...] Baumwollmanufakturen des Fabrikanten Merz und Seher, welche schon bei 60–70 Stühle und 130 Personen beschäftigten; 2 Kaufleute, eine Ziegelbrennerei, zwei Bierbrauereien und 5 Schildwirtschaften; die übrigen Gewerbe, mit Ausnahme einiger Schuster und Schneider, die nach Stuttgart arbeiten, dienen nur dem örtlichen Bedürfnis.*

Die um 1100 im Hirsauer Codex erstmals erwähnte, um 1297 an das Spital Eßlingen verkaufte und im Jahre 1802 an Württemberg gefallene Gemeinde war also in der Mitte des vergangenen Jahrhunderts von der Industrialisierung weitgehend unberührt, und die knapp 1700 Einwohner führten ein beschauliches, häufig aber von Armut bedrohtes Leben in einem typischen kleinen Filderort.

Dieses beschauliche Leben wurde gegen Ende des vergangenen Jahrhunderts durch eine außerordentlich heftige Industrialisierung revolutioniert. Zwei Umstände begünstigten in Vaihingen größere Industrieansiedlungen: 1. Die 1846 erneuerte Stuttgart-Böblinger Landstraße, die am südlichen Ortsrand an Vaihingen vorbeizog und die nach Auskunft der Oberamtsbeschreibung damals schon einen beträchtlichen Verkehr nach Vaihingen brachte (damals erwünscht – heute ein zentrales Problem), und 2. der 1879 erfolgte Schienenanschluß an Stuttgart durch die Gäubahn und der 1897 erfolgte Anschluß an die Filderbahn (Neuhausen – Möhringen – Vaihingen).

Diese infrastrukturellen Vorzüge lockten bald in der Gründerzeit beachtliche Industriebetriebe an. Etwa siedelte sich 1881 die Trikotagenfabrik von Robert Vollmoeller und Karl Behr in Vaihingen an und entwickelte sich bis zur Jahrhundertwende mit 2400 Beschäftigten zu einem der wichtigsten Arbeitgeber im Raum Stuttgart. Ebenso zu erwähnen wäre die 1898 auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei gegründete Schamottefabrik des Wilhelm Rupp-

mann oder der 1883 von Gottlieb Friedrich Scharr gegründete Brennstoffhandel.

Diese rasante wirtschaftliche Entwicklung wirkte auch stadtbildprägend: Selbstverständlich versammelten sich die großen Industriestandorte in Vaihingen am infrastrukturell günstigsten Ort rund um den Bahnhof der Gäubahn. Außerdem stand südlich der Stuttgart-Böblinger Straße noch genügend freier Raum für Gewerbeflächen zur Verfügung.

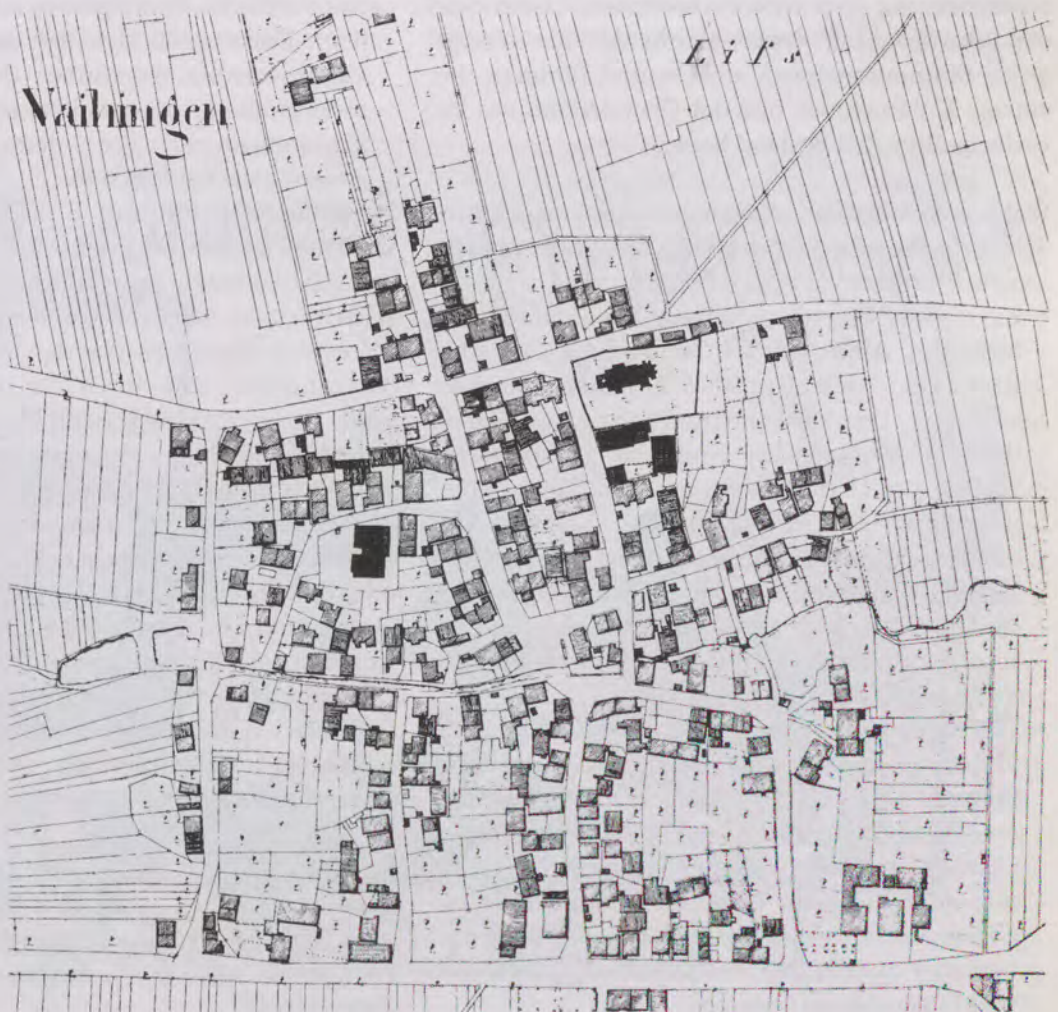
Diese bedeutenden Industrieansiedlungen zogen natürlich auch eine große Zahl von Arbeitern nach Vaihingen. Lag die Einwohnerzahl um 1850 noch unter 1700, so wuchs die Einwohnerzahl bis um die Jahrhundertwende auf knapp 4000 und bis 1914 auf fünfeinhalbtausend. Dieses Wachstum der Bevölkerung brachte auch soziale Verwerfungen im Ort mit sich. *In der Gemeinde herrscht eine ziemlich schroffe Scheidung zwischen Einheimischen und Fremden*, weiß Pfarrer Leuze im Jahre 1902 zu berichten. Dennoch war Vaihingen nun zur größten Fildergemeinde und zum regionalen Zentrum auf den Fildern aufgestiegen und hatte ehemalige Konkurrenten wie etwa Möhringen weit hinter sich gelassen.

Eine solche Entwicklung kostete aber den Preis, daß die gewachsene Fildergemeinde rasant über die bisherigen Bebauungsgrenzen des Orts hinaus wuchs: Im Norden und vor allem im Süden bis zur Bahnlinie dehnte sich Vaihingen aus. Damit war in kürzester Zeit der Raum vom Rathaus bis zur Hauptstraße zum Orts-Mittelpunkt geworden.

*Zwei benachbarte industrielle Großbrauereien entstehen dort, wo das Zentrum des neuen Vaihingen hätte sein sollen*

Eine außergewöhnliche wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung in Vaihingen hat aber gerade dieses verhindert. Adolf Ferdinand Widmaier im Jahre 1876 im Adler und zwei Jahre später Robert Leicht im Ochsen begannen der traditionellen Bierbrauerei ein industrielles Ausmaß zu geben. Getrennt durch die Schafgasse entstanden sich gegenüberliegend zwei Großbrauereien – und zwar just in dem Stadtteil, der eigentlich das Zentrum des neuen Vaihingen hätte sein sollen. Dies ist eine eigentümliche Entwicklung, denn diese Standortwahl stimmt nicht mit dem Verhalten der anderen

Dieser Ortsplan aus dem Jahre 1827 zeigt den historisch gewachsenen Ort Vaihingen, an dessen Ortsrand die Stuttgart-Böblinger Landstraße (heute Hauptstraße) vorbeiführt. Der Ort konzentriert sich im wesentlichen um das Rathaus auf dem unregelmäßigen freien Platz. Die dunkel eingezeichneten Gebäude sind die Kelter und rechts oben die Kirche. Die zwei Gvierte zwischen Hauptstraße, Bettelgasse, Wirtsgasse und Nesenbach wurden Ende des 19. Jahrhunderts gewissermaßen aus dem historisch gewachsenen Ort herausgeschnitten und bis heute als Industriefläche jeglicher städtebaulicher Entwicklung entzogen.



Unternehmer der Gründerzeit in Vaihingen überein. Die Nähe zur Bahn wurde offensichtlich ignoriert, – was den Antransport von Hopfen, Gerste und Brennmaterial erschwerte. Später wurde hierfür umständlich eine Gondelseilbahn zur Bahnlinie eingerichtet. Der Standort war hinsichtlich der Vertriebswege dagegen günstiger positioniert: Bei der Auslieferung des Bieres wurde die Lage an der Hauptstraße genutzt. Vertrieben erst durch Pferde-fuhrwerke, recht früh (noch vor 1905) aber auch schon durch Lastkraftwagen fand das Widmaier-sche (Adler-Bräu) und das Leichtsche (Schwaben-bräu) Bier Verbreitung im ganzen Filderraum und in Stuttgart. Schon um die Jahrhundertwende wurde somit der von der Brauerei ausgehende Schwerlastverkehr begründet, der in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg eine der größten Belastungen für Vaihingen darstellte.

Die Konzentrationsprozesse in der Brauindustrie vor dem Ersten Weltkrieg machten auch vor den beiden Großbrauereien in Vaihingen nicht halt: Aufgrund seiner technischen Innovationsbereitschaft gewann Robert Leicht das Wettrennen. Nach der Schließung der Adler-Brauerei um 1918 übernahm Schwabenbräu deren Gewerbeflächen. Damit war die Schwabenbräu Robert Leicht AG das einzige große Brauunternehmen am Ort und übrigens das einzige Unternehmen aus der Gründerzeit, das bis in die heutige Zeit Bestand hatte.

Was waren nun die Konsequenzen dieser eigentümlichen Industrieansiedlung für die Stadtentwicklung in Stuttgart-Vaihingen:

- Ein für die Entstehung eines Ortskerns sich anbietendes Areal war als industrielle Gewerbefläche einer städtebaulichen Nutzung dauerhaft entzogen. Das Zentrum mußte sich am Rande dieser Gewerbefläche, eingeklemt zwischen gewachsenem Ort und der immer stärker befahrenen Hauptstraße, entwickeln. Die in neuerer Zeit unternommenen Versuche, durch die Anlage des Vaihinger Marktes westlich des Brauereigeländes und nördlich der Hauptstraße eine solche City zu schaffen, werden von den Vaihinger Bürgern nicht angenommen.
- Die Abhängigkeit des Vertriebs der Großbrauerei von der Hauptstraße mag gewiß ein Grund dafür gewesen sein, daß man nicht schon früher über eine Umgehung des Orts, zumindest für den Schwerlastverkehr, nachgedacht hat. Heute schneidet die stark befahrene Hauptstraße die Gemeinde in zwei nahezu autonome Teile und verleidet zudem den Vaihingern das Verweilen und Einkaufen im Ortskern.

- Der dadurch zwangsläufig entstandene Mangel an Attraktivität des Ortskerns führt zu einer Abwanderung der in Vaihingen nach wie vor starken Kaufkraft in die Umlandgemeinden, die dem örtlichen Einzelhandel das Überleben immer schwerer macht. Die Schließung wichtiger Einzelhandelsgeschäfte hat schon begonnen und wird sich weiter fortsetzen. Dies wiederum führt freilich zu einem weiteren Verlust an urbaner Attraktivität.
- Das eingangs angeführte Zitat macht jedoch auch deutlich, wie sehr die Vaihinger Bürgerinnen und Bürger sich an das Phänomen «Industriebetrieb im Ortskern» gewöhnt haben. Zumindest Teile dieses Industriebetriebes werden inzwischen als ortsbildprägend und identitätsstiftend empfunden. Dies gilt vor allem für die Keimzelle der Brauerei, das Ochsen-Gebäude, in dem sich heute die Brauereigaststätte befindet, oder für den brauereieigenen Übergang über die Hauptstraße.
- Schließlich sei noch erwähnt, daß seit der – nicht ganz freiwilligen – Eingemeindung im Jahre 1942 die Planungshoheit bezüglich der Entwicklung des Filderorts Vaihingen bei der Stadt Stuttgart liegt. Diese sollte sich der damit verbundenen Verantwortung gegenüber den Bürgern ihres zweitgrößten Außenstadtbezirks, gerade auch im Zusammenhang mit dem «Schwabenbräu-Areal», stets bewußt sein.

Diese kurze Einführung in die historisch gewachsene und meines Erachtens einmalige Situation in Stuttgart-Vaihingen mag nun den Blick dafür geschärft haben, warum die anstehende Neunutzung dieses Industrieareals von den Vaihingern als Jahrhundertchance für ihren Stadtbezirk angesehen wird. Es ist aber auch deutlich geworden, warum sie die große Sorge haben, die anstehende Neunutzung könnte zu einer den innerörtlichen Bedürfnissen unangemessenen Neubebauung führen, die stadtbildprägende Elemente des Areals vernichtet oder die, historisch gewachsene Züge des Zentrums ignorierend und diese ausschließend, eine Insel des Kommerzes ins Vaihinger Zentrum bringen könnte. Der folgende Teil des Beitrags beschäftigt sich deshalb mit den städtebaulichen Perspektiven hinsichtlich dieses außergewöhnlich positionierten ehemaligen Industrieareals.

*Ulrich Fellmeth*

---

*Rechte Seite: Adler-Brauerei A. Widmaier, ca. um 1880.  
Der rauchende Kamin ganz rechts gehört der aufstrebenden  
Brauerei Leicht.*

Die Einstellung von Produktionsbetrieben und das damit verbundene Freiwerden der Betriebsflächen ist in der ganzen Bundesrepublik keine neue Erscheinung. Schon seit den 80er Jahren sind vor allem im Ruhrgebiet erste derartige Fälle aufgetreten; nach der Wende 1989 haben sie sich in der ehemaligen DDR gehäuft. Im Interesse der Gesamtwirtschaft wurden systematische Untersuchungen über «brachliegende» Industrie- und Gewerbeflächen angestellt, die als Vorbild für andernorts geplante Folgenutzungen dienen sollten.

Diese Untersuchungen und Beispielmaßnahmen haben aber gezeigt, daß sich die Ergebnisse meist nur bedingt auf andere Verfahren übertragen lassen. Die Unterschiede hinsichtlich der Lage in der Landschaft und im Siedlungsbereich, wie auch in den wirtschaftlichen Verflechtungen der Gemeinde sind jeweils doch zu groß. Dennoch gibt es manche Gesichtspunkte, die bei der Neuplanung solcher Problemflächen beachtet werden sollten.

In der Stadt Stuttgart sind die «Gewerbebrachen» erst relativ spät akut geworden, da die Wirtschaftsstruktur im mittleren Neckarraum gegenüber ande-

ren Regionen des Bundesgebietes noch recht lange stabil geblieben ist. Die wenigen, in Stuttgart angefallenen Vorgänge wurden von der Bevölkerung kaum wirklich zur Kenntnis genommen, sofern man davon nicht unmittelbar betroffen war.

Wie schon erwähnt, war für die Bürger des Stadtbezirks Vaihingen daher die Beendigung der Produktion in der Brauerei Robert Leicht = Schwabenbräu Ende April dieses Jahres ein Schock, der zurecht große Beunruhigung hervorgerufen hat. Viele Bürger befürchten, daß damit eine Umwälzung im gesamten Innenbereich Vaihingens eintritt, die nicht nur die Versorgungslage einschneidend verändert, sondern auch die Beziehung des Einzelnen zur Wohngemeinde beeinträchtigt. Vaihingen ist eben trotz manch anderer Behauptungen immer noch «Heimatgemeinde», wie sich bei vielen Gelegenheiten zeigt.

Aus diesem Grund setzen die Vaihinger Bürger in eine Neugestaltung der brachgefallenen Flächen aber auch große Erwartungen. Vor allem, daß die einst selbständige Gemeinde ihre frühere Wirkung auf das Umland wieder zurückbekommen möge. Dies bedeutet, daß man nach Vaihingen fahren kann, weil dort etwas geboten wird und ein differenziertes Sortiment vorhanden ist. Dies betrifft den





*Dieser Anblick ist allen Autofahrern geläufig, die vom Schillerplatz in Stuttgart-Vaihingen in die Hauptstraße fahren.*

Einzelhandel, die vielfältigen Dienstleistungen, wie auch das kulturelle Angebot. Vaihingen ist zwar ein Teil der Landeshauptstadt, aber dieser Teil liegt «auf einer anderen Ebene», d. h. die Distanz zur Stuttgarter Stadtmitte ist oft einfach zu groß.

Es wäre ein unverzeihlicher Fehler von Kommunalpolitik und Verwaltung, wenn die Hoffnungen der Einwohner dieses Stadtbezirks enttäuscht würden. Bis jetzt haben allerdings die politischen Gremien wie auch die Stadtplanung keinerlei klare Aussagen gemacht, wie sie sich die künftige Gestaltung des Schwabenbräu-Areals vorstellen. Hierzu muß ausdrücklich betont werden, daß nicht nur das Baugesetzbuch des Bundes schon seit 1962 die Gemeinden als Träger der Planungshoheit bestimmt, welche die städtebauliche Ordnung zu regeln haben. Auch der Baulandbericht 1986 des Bundesministeriums für Bauwesen, der sich eingehend mit dem Problem der Brachflächen befaßt, bestätigt für diese Fälle die Notwendigkeit der öffentlichen Planung, von entsprechenden Ordnungsmaßnahmen und von notwendigen öffentlichen Investitionen.

Damit wird die besondere Problematik der Brachflächen auch von der wirtschaftlichen Seite angesprochen. Ziel einer Neuordnung wird es immer sein, eine höhere Rendite aus den freiwerdenden Flächen zu erzielen, als dies bei der bisherigen Nutzung möglich war. Nicht immer ist dies aber aus der Sicht der Gemeinde sinnvoll. Zunächst entstehen meist Schwierigkeiten, wenn überzogene Verkaufserwartungen der bisherigen Grundeigentümer zu einer Erhöhung der Bodenwerte führen,

die dann alle weiteren Möglichkeiten drastisch einschränken. Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 Grundgesetz erfordert es, hier eine gewisse Zurückhaltung durch planungsrechtliche Beschränkungen zu erreichen. Oft wird dabei auch übersehen, daß zusätzliche Hindernisse, wie z. B. die Vermutung von Altlasten, weitere Erschwernisse für eine Neuentwicklung bedeuten. Hierzu zählen auch die Möglichkeiten einer Weiterverwendung der vorhandenen baulichen Anlagen oder die Notwendigkeit eines völligen oder teilweisen Abbruchs. Nur zu gerne werden derartige Faktoren beim Beginn der Überlegungen zur Neustrukturierung verdrängt.

*Planungsziele sollen öffentlich diskutiert werden – neben Kommerz auch das kulturelle und gesellschaftliche Leben bedenken*

Aus diesen grundsätzlichen Ausführungen sind nun Folgerungen zu ziehen hinsichtlich der Anforderungen an eine Neuplanung für unser Beispiel des Vaihinger Schwabenbräu-Areals: Zu den Erwartungen der Bürger gehören sowohl die Verbesserung und Erweiterung des Waren- und Dienstleistungsangebotes, eine Stärkung des Wohnungsmarktes und eine Steigerung der Möglichkeiten des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens im Stadtbezirk. Eine Erhöhung der örtlichen Kaufkraft würde sich zusätzlich positiv auswirken. Schließlich verspricht sich der Teil der Anwohner, die an den stark belasteten Durchfahrtsstraßen im in-

Weiter rechts stellt sich das Verwaltungsgebäude von «Schwaben Bräu» so dar.



nerörtlichen Bereich leben müssen, endlich die Durchführung der seit langem angekündigten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Zusammenhang mit einer Neustrukturierung in der Ortsmitte. Bisher waren derartige Maßnahmen (angeblich) immer an der von der Brauerei geforderten unbehinderten Zufahrt aus allen Richtungen gescheitert.

Es sollte jetzt Aufgabe der Stuttgarter Stadtverwaltung sein, diese Wünsche aus der Bevölkerung aufzugreifen und durch die Formulierung öffentlicher Planungsziele zur Diskussion zu stellen. Das Gespräch mit dem von den Grundeigentümern beauftragten Entwicklungsbüro darf nicht alleinige Grundlage des weiteren Vorgehens der Stadt sein.

Dies ist auch notwendig, weil es nicht möglich sein darf, daß sich die Planungsüberlegungen allein auf die freigewordenen Grundstücke beschränken. Vielmehr müssen diese Flächen als ein Teil des Siedlungskörpers Vaihingen gesehen werden. Nur jetzt können langfristig gültige Leitlinien aufgestellt werden, die auch die Entwicklung der angrenzenden Stadtquartiere und vor allem die Bewältigung der anstehenden Verkehrsprobleme in die Gesamtlösung einbeziehen. Es gibt im Städtebau eben keine eng zu begrenzenden Einzelfälle. Veränderungen in dem hier vorgegebenen Umfang müssen sich auf das großräumige Umfeld und die gesamte Verkehrsstruktur auswirken und entsprechend berücksichtigt werden.

Die anstehenden Verkehrsprobleme aus der starken Belastung der Ortsdurchfahrten können z. B. wesentlich gemindert werden, wenn die im Bau be-

findliche Ostumfahrung und der Ausbau der B-14-Zufahrt in Bälde fertiggestellt sein werden. Die dann möglichen Umfahrungen Vaihingens geben die Möglichkeit, das Verkehrsaufkommen im wesentlichen auf den Ziel- und Quellverkehr zu begrenzen.

Eine schon diskutierte Überbauung des Schwabenbräu-Areals durch ein großes Einkaufszentrum, in dem unter einem (auch nur symbolischen) Dach alle gewünschten Angebote erfüllt werden sollen, kann weder in wirtschaftlicher noch in stadtgestalterischer Hinsicht die Erwartungen erfüllen. Selbst wenn ein derartiger Baukomplex noch so viele und verschiedenartige Angebote bereitstellen würde, er würde immer ein Fremdkörper im Ortsbild sein und für den Stadtbezirk zu einer wirtschaftlichen Verödung und zu einer verkehrsmäßigen Katastrophe führen. Das neu zu schaffende Angebot in Handel und Dienstleistungen muß auf das vorhandene Sortiment in angemessener Weise Rücksicht nehmen. Möglichkeiten der Kooperation, der Ergänzung oder der Aufwertung vorhandener Betriebe sollen gefördert und nicht einem hemmungslosen Konkurrenzkampf geopfert werden.

Es muß also Ziel einer Neuplanung sein, eine städtebauliche Gliederung zu finden, welche die landschaftlichen Vorgaben berücksichtigt und sich in die vorhandene Baustruktur einfügt oder für diese eine angemessene Möglichkeit der Weiterentwicklung bietet. Dabei ist zu bedenken, daß das gesamte freigewordene Gelände aus zwei Teilstücken besteht, die durch die «Vaihinger Hauptstraße» ge-



Um die Plastizität des Senkrecht-Luftbildes der Ortsmitte von Stuttgart-Vaihingen zu erhöhen, wurde das Bild um 180° gedreht. Norden ist also unten, Süden folglich oben.

trennt sind. Diese verläuft auf einem Höhenrücken, von dem das Gelände nach beiden Seiten abfällt. Die Senken des Nesenbaches und des parallel dazu südlich verlaufenden Sindelbaches bestimmen also die landschaftliche Gliederung des Planungsraumes. Das südliche Teilstück weist auf einer Gesamtausdehnung von über 250 Metern eine Höhendifferenz von ca. sechs Meter auf, der nördliche Bereich (das eigentliche Brauereigelände) fällt auf eine Grundstückstiefe von ca. 140 Metern um etwa acht Meter. Dies muß auf eine künftige Bebauung wesentliche Auswirkungen haben. Vielleicht kann es gelingen, die früheren Wasserläufe in die Planung einzubeziehen. Ohne jeden

Zweifel werden sich hieraus wirkungsvolle Bereicherungen des Bebauungskonzeptes ergeben. Besonders im südlichen Bereich sind die aus der historischen Entwicklung des Stadtbezirks abzuleitenden Grünbeziehungen wertvolle Planungsvorgaben.

Die umgebende Bebauung bietet im nördlichen Teil durch das Bezirksrathaus, das Feuerwehrgebäude und den Bestand der alten Kelter (auf dem nördlich anschließenden Gegenhang) einige Ansatzpunkte für die Entwicklung von Einrichtungen des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens. So würde z. B. eine nur wenig über das Straßenniveau angehobene Eingangszone gegenüber dem Bezirksrathaus eine

Erweiterung des über den Stadtbezirk hinaus bekannten Weihnachtsmarktes (und anderer Fachmärkte) ermöglichen. Damit wäre für die Bewältigung der genannten Höhendifferenz an dieser Ecke ein Anfang gemacht. In der alten Brauerei war der Höhenunterschied durch die Einebnung des Betriebshofes mit einer über acht Meter hohen Stützmauer aufgefangen worden. Entlang den einzelnen Baukörpern bis hinauf zur alten Brauereigaststätte wäre durch kurze Rampen eine mühelose Bewältigung des Geländeanstiegs bis zur Hauptstraße möglich.

*Stadtplanerische Überlegungen: Keine geschlossene Blockbildung – Nicht nur Fabrikgelände, sondern gesamten Kernbereich gestalten*

In nördlichen Teilgrundstück könnte durch die Mischung aus Einzelhandel und Gastronomie sowie kulturellen Einrichtungen eine lebendige, neue Baustruktur entstehen. Es liegt nahe, den von der Bürgerschaft seit langem gewünschten Bürgersaal in diesem Bereich anzusiedeln. Leider besitzt ja der zweitgrößte Stadtbezirk der Landeshauptstadt keinerlei Saal, in dem größere Veranstaltungen durchgeführt werden können. Den Übergang zu den westlich benachbarten Gebäuden sollte im nordwestlichen Teil eine lockere Wohnbebauung bilden. Die starke Durchmischung der Nutzungen ohne geschlossene Blockbildung und eine starke Durchgrünung mit einer guten Wegeerschließung

dürfte zu einer Belebung des gesamten Bereiches nördlich der Hauptstraße beitragen. Eine besondere Situation ist durch die Nachbarschaft zum «Vaihinger Markt» gegeben, der sich zum Brauerei-Areal mit einer Tiefgaragenzufahrt öffnet, daneben aber nur wenig attraktive Fronten besitzt. Dieses gegenüber bedarf besonderer planerischer Sorgfalt.

Die von der Bevölkerung gewünschten Möglichkeiten der Erwachsenenbildung, der musischen, künstlerischen und sportlichen Betätigung ließen sich einerseits in engen Zusammenhang mit dem Bürgersaal bringen. Andererseits ist eine Interessengruppe bemüht, die ehemalige Kelter zu einem Bürgerzentrum auszubauen. Der nach Süden steil abfallende Hang des «Kelterberges» scheint jedoch für eine Wohnbebauung besser geeignet. Dies setzt allerdings eine deutliche Auflockerung der Bebauung auf dem Brauereigrundstück voraus. Die erwähnte, dort jetzt vorhandene Stützmauer und der darüber bestehende Fabrikbau lassen bis jetzt jegliche Aufwertung des angrenzenden Geländes unmöglich erscheinen. Hier sind also einschneidende rechtliche Begrenzungen erforderlich.

Der südlich der Hauptstraße liegende Teil des zur Verfügung stehenden Geländes sollte nahezu ausschließlich einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der Wechsel aus Zeilen- und Punkthäusern würde sich gut in die Umgebung einfügen. Auch hier ist eine Auflockerung und Durchgrünung mit verzweigtem Wegenetz die Voraussetzung für die Anbindung an die benachbarten Grünzüge der ehema-



*Auslieferung  
noch mit zwei PS;  
aufgenommen  
ca. 1895.*



ligen Eisseen und des Vaihinger Stadtparks. Allein entlang der Hauptstraße und an der Nordostecke wäre eine Nutzung durch Ladengeschäfte denkbar. Eine Ausweitung der Geschäftslagen nach Süden und Westen über die Hauptstraße und das Brauerei-Areal hinaus scheint nicht möglich. Es muß vielmehr eine Konzentration in der Nähe des «Vaihinger Marktes» angestrebt werden. Dieses als Sanierungsmaßnahme nach der weitgehenden Kriegszerstörung entstandene Baugeviert leidet jetzt unter der unklaren Orientierung der hier ansässigen Geschäfte. Die meisten Läden haben eine beidseitige Auslage zu den umgebenden Straßen und zum Innenhof gestalterisch nicht gelöst, so daß teilweise ausgesprochene Hinterhausfronten den Platz wenig attraktiv machen. Hier muß auf dem Brauereigelände und durch einen Umbau des Platzes eine stadtgestalterische Antwort gefunden werden, die beiden Baugevierten zum Wohle dienen kann.

Die Gebäudehöhen der den gesamten Brauereibesitz umgebenden Bebauung überschreiten die Zahl von vier Geschossen an keiner Stelle. Im Westen und Süden befinden sich fast ausschließlich zweigeschossige Gebäude. Diese Dimensionen sollten also auch für eine Neuplanung maßgebend sein. Wenn größere Gebäudehöhen in Erwägung gezogen werden sollten, dann kann dies nur sehr sorgfältig abgewogen unter dem Gesichtspunkt der

stadtgestalterischen Schwerpunktbildung in Frage kommen. Rein wirtschaftliche Gesichtspunkte dürfen für die Zulassung von höheren Gebäuden bei einer derartig empfindlichen Aufgabenstellung nicht ausschlaggebend sein.

Zu all diesen städtebaulichen Gesichtspunkten muß die Stadt Stuttgart eine klare Stellung beziehen und kraft der ihr gegebenen Planungshoheit für die künftigen Bauinteressenten eindeutige planungsrechtliche Vorgaben festsetzen. Es ist hier nicht der Ort, der Stadt Stuttgart und den Vaihinger Bürgern einen Entwurf für die Lösung des Problems «Schwabenbräu-Areal» zu unterbreiten. Aber vielleicht kann die Darstellung der verschiedenen Aspekte dazu beitragen, daß dieses Beispiel aufzeigt, welche vielfältigen Gesichtspunkte bei solchen Aufgaben zu beachten sind.

Nur wenn es gelingt, aus all den genannten Faktoren eine Lösung zu finden, die möglichst viele Interessen berücksichtigt und deren Auswirkungen einbezieht, wird eine neue Mitte für den Stadtbezirk Vaihingen von der Bevölkerung angenommen werden. Allein wirtschaftliche Gesichtspunkte bei der Neuplanung, die zudem auf das eigentliche «Brachland» begrenzt sind, werden kein zufriedenstellendes Ergebnis bringen. Dafür gibt es zahlreiche Beispiele. Man sollte aus an anderer Stelle gemachten Fehlern lernen!

*Joachim Veil*



*Die «Bierkutscher» stehen stolz neben den drei ersten Lastkraftwagen der Brauerei Adolf Widmaier. Foto von ca. 1905–1908.*