



Auf großes Zuschauerinteresse stieß die Informationsveranstaltung zur künftigen Bebauung des Kirchheimer Steingau-Quartiers in der Stadthalle.

Fotos: Jean-Luc Jacques

# Ein Stück Kirchheim wird „filetiert“

## Informationsabend zur Bebauung des Steingau-Areals sorgt für eine proppenvolle Stadthalle

Der erste Infoabend zur Bebauung des Kirchheimer Steingau-Quartiers ist auf große Resonanz gestoßen: Zahlreich waren die Besucher in die Stadthalle geströmt, um sich über die Unterschiede zwischen „Anker-nutzern“ und „Anliegern“ informieren zu lassen und vielleicht sogar schon „Suche“- oder „Biete“-Zettel auszufüllen.

ANDREAS VOLZ

**Kirchheim.** Oberbürgermeisterin Angelika Matt-Heidecker sprach zunächst von einer „einmaligen Chance, ein solches Filetstück mitten in der Stadt bebauen zu können“. Zugleich sei diese städtebauliche Aufgabe eine große Herausforderung. Es gehe nicht nur um Gebäude, sondern auch um das künftige gesellschaftliche Zusammenleben im Quartier. Deshalb soll die Bebauung bei weitem nicht so eng erfolgen wie noch in einem Plan aus den 90er-Jahren vorgesehen. Was jetzt geplant ist, nennt sich „Kirchheimer Modell“. Die Stadt Kirchheim betrete damit Neuland. Aber in anderen Städten seien vergleichbare Projekte bereits erfolgreich umgesetzt worden.

Auch das „Kirchheimer Modell“ könnte durchaus zum Erfolgsmodell werden. Zumindest freute sich Gernot Pohl, der Leiter des Kirchheimer Fachbereichs Planung, über „284 Interessenten“, die es bislang gebe. Pohl zufolge zeichnet sich eine attraktive Stadt vor allem durch ihre Kleinteiligkeit aus: „Jedes Gebäude ist

individuell und gehört einem anderen.“ Die Häuser wiederum wiesen zumeist „schöne Fassaden und wohlproportionierte Dächer“ auf. Das alles reiche aber noch nicht aus, denn bei einer wirklich attraktiven Stadt komme noch etwas Wichtiges hinzu: „Zwischen den Häusern müssen Menschen laufen.“

Das alles gelte für Kirchheims Innenstadt, und es soll künftig auch für das Steingau-Quartier auf dem ehemaligen EZA-Gelände gelten. Die Stadt Kirchheim möchte dadurch unter anderem erreichen, nach über 40 Jahren endlich den Bahnhof städtebaulich an die Innenstadt anzuschließen. 1975 war der Bahnhof vom heutigen Teck-Center an seine jetzige Stelle verlegt worden. Pläne für diese Verlegung waren aber bereits vor dem Ersten Weltkrieg diskutiert worden. Die Pläne für die neue Gestaltung des Steingau-Quartiers sind nicht noch nicht ganz so alt. Und dennoch liegt der Wettbewerb, den das Kirchheimer Architekturbüro KLE gewonnen hat, inzwischen auch schon fünf Jahre zurück.

Matthias Gütschow, Architekt und Projektmanager aus Tübingen, zählte auf, was im Steingau-Quartier alles möglich sein soll: Ob „Stadthaus“ oder Doppelhaus, alles lässt sich individuell gestalten. Doppelhäuser können auch so gebaut werden, dass der etwas größere Teil das Dach des kleineren Teils als Balkon nutzt. Sie können aber auch horizontal statt vertikal geteilt sein. Dann unterteilen sie sich nicht nach rechts und links, vorne oder hinten, sondern eben nach oben und unten.

Bauträger, aber vielleicht auch Baugemeinschaften können durch-



Im Foyer der Stadthalle bot ein Modell des Steingau-Quartiers Anlass für Gespräche über neue Gebäude und neue Wohnformen.

aus größere Wohnblocks erstellen, bei denen es Geschosswohnungen gibt. Grundsätzlich ist auch daran gedacht, im Erdgeschoss Geschäfte, Arztpraxen, Büros oder Werkstätten unterzubringen. Das würde nicht nur das Quartier lebendig machen, sondern auch Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden – was nicht ganz unbedeutend ist in Zeiten, in denen die bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf gefordert wird.

Gütschows Kollege Thomas Gaug-gel ging schließlich auf die praktische

Umsetzung des „Kirchheimer Modells“ ein: Zunächst sollen „Anker-nutzer“ eine Tiefgarage für einen bestimmten Block im Quartier erstellen und zugleich mit ihrem eigenen Hochbauprojekt beginnen. Nach einer gewissen zeitlichen Verzögerung beginnen schließlich die „An-lieger“ mit ihren eigenen Projekten. Alle zusammen teilen sich nicht nur die Tiefgarage in ihrem Block, sondern auch den Innenhof, von privaten Terrassen im Erdgeschoss einmal abgesehen. Jeder Eigentümer wird

somit automatisch auch Mitglied der Tiefgarageneigentümergeinschaft und der Gemeinschaft der Eigentümer des Innenhofs. Gegebenenfalls gehört er auch einer Eigentümergemeinschaft im Gebäude selbst an, wenn es gemeinschaftliche Treppenhäuser oder Aufzüge gibt.

Zuteilt werden die Bauplätze letztlich vom Gemeinderat, nachdem eine Vergabekommission eine Empfehlung abgegeben hat. Die Kommission entscheidet anhand der Projekte, die spätere „Anker-nutzer“, aber auch „Anlieger“ einreichen – mit Angaben zum Platzbedarf und zur Grundidee des jeweiligen Konzepts.

Im Anschluss an die allgemeine Vorstellung der Planer war Zeit für die vielen Fragen des Publikums. Zur Frage nach der Heizung hieß es, dass die Energie Kirchheim derzeit über ein Gesamtkonzept nachdenke. Bei den Innenhöfen wiederum sei daran gedacht, dass diese „halböffentlich“ genutzt werden und auf jeden Fall einen Spielplatz aufweisen sollen. Zur Höhe der Gebäude sieht der Bebauungsplan drei Vollgeschosse und ein viertes Geschoss mit reduzierter Fläche vor. Zu den Grundstückspreisen, die zwischen 400 und 700 Euro pro Quadratmeter liegen, merkte Gernot Pohl an, dass 210 Prozent der Grundfläche bebaut werden können. Außerdem habe jeder einzelne die Baukosten ein Stück weit selbst im Griff, etwa durch die gewählten Standards. Für Besucher soll es eigene Parkplätze außerhalb der Tiefgarage geben. Aber Gernot Pohl hat in diesem Fall schon ein Problem erkannt: „Meistens parken dann die Bewohner auf den Besucherparkplätzen.“

**Das „Kirchheimer Modell“ für das Steingau-Quartier: Verfahren, Zeitplan sowie Skizze des Areals und der möglichen Bebauung mit Blöcken und Innenhöfen**

Der Einstieg in das Vergabeverfahren rund ums neue Steingau-Quartier soll bereits im Herbst erfolgen – mit der Ausschreibung für **Ankernutzer**. Dabei dürfte es sich vor allem um Bauträger handeln.

Die Ankernutzer bewerben sich in einem ausgewählten Hof und geben Größen und Längen an, die sie für ihr Projekt brauchen. Ihre Idee bezieht sich nicht nur auf das eigene Projekt, sondern auch auf die **Tiefgarage**, einschließlich Zufahrten, Zugängen und Entwässerung.

Die **Vergabekommission** – bestehend aus Oberbürgermeisterin, Bürgermeister, Leiter des Fachbereichs Planung, Leiterin des Fachbereichs Bildung, Kultur und Soziales sowie Vertretern der Gemeinderatsfraktionen und des neuen Gestaltungsbeirats – sichtet die Bewerbungen und spricht Vorschläge aus. Die endgültige Entscheidung trifft der Gemeinderat im Plenum.

Zeitlich etwas verzögert, folgt im Prinzip noch einmal dasselbe Verfahren – für die **Anlieger**. Diese bewerben sich ebenfalls mit detaillierten Angaben zu ihrem Vorhaben, also zum Platzbedarf, zum Raumbedarf und generell zum Konzept: barrierefrei, innerhalb einer Baugemeinschaft, mit vereinfachtem Standard

für bezahlbaren Wohnraum und dergleichen mehr. Die Planer setzen die Bewerbungen wie in einem „Puzzlespiel“ zusammen, um die beste Lösung zu finden.

Eine Schnittfläche ist die Tiefgarage. Sie sollte von jedem Grundstück im Block aus erreichbar sein. Sie liegt unter dem **Innenhof** und teilweise unter den Gebäuden. Bauherren können also nicht ihr gesamtes Grundstück unterkellern, sondern treten einen Teil davon für die Tiefgarage ab.

Im Oktober und November gibt es mehrere **Informationsveranstaltungen** – für Baugruppen oder auch für Architekten – sowie den offiziellen Vermarktungsauftritt für den ersten Bauabschnitt.

Anfang 2016 folgen eine „Stadthausbörse“ und die Vergaben für Ankernutzer und Anliegerprojekte. Als möglicher **Baubeginn** für Anlieger im ersten Bauabschnitt ist das Frühjahr 2017 vorgesehen.

Insgesamt sollen auf dem Steingau-Areal in mehreren Bauabschnitten innerhalb der nächsten acht Jahre 200 bis 250 **neue Wohneinheiten** entstehen. Dazu kommen in den Erdgeschossen – vor allem am zentralen Quartiersplatz – Läden, Büros und Praxisräume. vol

