



Dietmar Friedewald (v. l.), Andreas Eppler, Sabine Scheltwort, Simon Fellmeth und Dr. René Pörtl präsentieren das Projekt und diskutieren mit den Bürgern.

BILD: LENHARDT

**Pfaudler-Areal:** Fast 140 Bürger informieren sich bei Bauträger, Architekten und Oberbürgermeister über die Planungen / Im zweiten Quartal 2021 soll es losgehen

# Digitales Format passt zum Projekt

Von Stefan Kern

Die Art der Bürgerbeteiligung rund um die Entwicklung des Pfaudler-Areals war außergewöhnlich. Dank Corona verlegten die Macher rund um das Bauträgerunternehmen Eppler und die Stadt die zweite Runde der Bürgerbeteiligung ins Internet. Und ja, der Wechsel von der analogen in die digitale Sphäre ging mit dem Verlust der Begegnung einher. Das Wegbleiben des Gegenübers darf als Manko gelten. Aber trotz allem war dieser zweiten Runde mittels „Zoom“ ein erstaunlicher Erfolg beschieden.

Fast 140 Teilnehmer meldeten sich zu der Online-Bürgerbeteiligung an, die aus technischer Sicht absolut reibungslos verlief. Und anders als man dem digitalen Austausch allzu gerne unterstellt, verliefen auch die Gespräche äußerst zivilisiert. In Ruhe präsentierten Oberbürgermeister Dr. René Pörtl, der Vorsitzende Geschäftsführer des Bauträgers, Andreas Eppler, und die Architekten das bisher Erreichte und zeigten auch auf, was bisher an Bürgerbegehren in die Planungen einfließt. Entstanden, so viel vorab, ist ein Bild von einem neuen kurfürstlichen Stadtviertel, das in Sachen Aufenthalts- und Lebensqualität durchaus Maßstäbe setzen könnte. Nicht wenige der Fragenden zum Schluss schienen sich hier eine Zukunft vorstellen zu können, was denn auch die beachtliche Zahl an Zuhörer erklären könnte.

Der Oberbürgermeister betonte hier einmal mehr, wie wichtig der Bürgerkontakt sei. „Das Vorhaben

ist sehr komplex und die Beteiligung der Menschen damit auch grundlegend wichtig.“ Solch ein Projekt setze das Zusammenspiel aller gesellschaftlichen Kräfte geradezu voraus.

## Wohnraum schaffen

Die entscheidende Themenpalette drehe sich dabei um die Ökologie, die Mobilität, die Schaffung von Wohnraum und der Blick auf die soziale Durchmischung. Für Letzteres habe die Stadt eigens eine Wohnungsbaugesellschaft gegründet, um selbst Wohnraum zu erwerben und damit auf die Mietverhältnisse Einfluss nehmen zu können. Ein Projektziel, sagte Pörtl, sei günstiger Wohnraum. Eine Sicht, die auch Eppler teilte. „Wir planen hier ein Stadtviertel für alle Generationen unter dem Einfluss sozialer Vielfalt.“ Dazu gehöre auch eine weitgehende Barrierefreiheit. Weitere Eckpunkte seien eine zeitgemäße Energieversorgung und viel Grün. Letzteres nicht nur weil es sich auf die Lebensqualität gut auswirkt, sondern auch für das Mikroklima vor Ort nicht unerheblich sei.

An eine ersten überplanten Bauabschnitt im Norden für rund 140 Wohneinheiten erläuterten die Architekten Florian Krieger und Simon Fellmeth sowie die Landschaftsarchitektin Regina Riedl und das Büro Kuehn Malvezzi das Wohnkonzept auf der ehemaligen Industriefläche. Ganz zentral, so Krieger, sei das grüne und autofreie Herz des neuen Wohnviertels. Rundherum würden die Bauvorhaben entwickelt, wobei Krieger betonte, dass jedes Gebäude zu diesem Herz hin geöffnet sei und

dank einer Tiefgarage kein Auto den Blick störe.

Ganz anders erscheint das Bild dieses Wohnquartiers von außen betrachtet. Sei die Baustruktur hier wegen der doch nicht so unproblematischen Lärmsituation eher geschlossen. Damit, so Eppler, habe man die Lärmmissionen aber im Griff. Über dem ganzen Projekt stehe im Grunde die Formel „Vielfalt durch Einheit“. Das erkläre auch die verschiedenen Architekturbüros, die die Gestaltung auf ihre je eigene Art angehen. Natürlich gebe es eine Art Korridor. Aber innerhalb diesen können die Architekten frei wirken. Unterschiedliche

„Wir planen hier ein Stadtviertel für alle Generationen unter dem Einfluss sozialer Vielfalt.“

GESCHÄFTSFÜHRER ANDREAS EPPLER

Grundrisse, Materialien und Farben würden die Lebensvielfalt in diesem Quartier widerspiegeln.

Im Bezug zu Schwetzingen, so Riedl stünde auch die Gestaltung der Außenfläche. Sowohl die Dünenlandschaft als auch die Kulturlandschaft mit Tabak- und Spargelanbau und die gezähmte Natur des Barocks würden sich hier wiederfinden. Das Konzept der Landschaftsarchitektin dreht sich um Begegnung und Gemeinschaft. Bezeichnend, dass kaum ein Gebäude private Gärten aufweist. Bis auf wenige Ausnahmen ist das Grün vor der Tür Gemeinschaftsgut, das ein Miteinander befördern soll. Geplant sind auch be-

grünte Fassaden und eine abwechslungsreiche Pflanzenstruktur. Dabei habe man sowohl den Klimawandel als auch das Insektensterben im Blick. Beidem soll hier entgegengewirkt werden. Immerhin könne ein einzelner Baum die Kühlwirkung von bis zu zehn Klimaanlagen entwickeln. Bei Messungen, die im Sommer in Innenstädten eine bis zu zehn Grad heißere Temperatur aufzeigten, keine ganz unwichtige Größe.

Fellmeth betonte in seinem Statement die angestrebte Vielfalt. „Wir planen von ganz kleinen bis zu großzügigen Fünf-Zimmer-Wohnungen ein nachfrageorientiertes Angebot. Dabei soll bei den von ihnen geplanten Gebäude der Bezug zur Historie hergestellt werden.“

Aus der letzten Bürgerbeteiligung fanden Ideen, wie ein Café, eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die Schienen Richtung Stadt, Photovoltaikanlagen auf den Dächern, ein Kindergarten, ein Radwegkonzept, eine Anbindung an den ÖPNV und die Idee vom geförderten Wohnen Eingang in die Planungen. Nicht berücksichtigt wurden Vorschläge von einem Helikopterport, einem Brückenschlag zum Bellamar und einem Open-Air-Kino. Zu teuer oder nicht praktikabel, so die kurze Bewertung hier.

Mit „wann es denn mit den Angeboten losgehe“, wurde sehr schnell deutlich, dass dieses Gebiet den Menschen attraktiv erscheint. Die Mutter von drei Kindern hatte vor allem an den großen Fünf-Zimmer-Wohnungen Interesse. Man könne sich, so Eppler, einfach über die Homepage des Unternehmens als

Interessant vermerken lassen. „Sobald es losgeht, bekommen sie Informationen.“ Im zweiten Quartal 2021 könnte es für den ersten Bauabschnitt losgehen. Ebenfalls noch keine Informationen gab es zu den Quadratmeterpreisen. „Für den ersten Bauabschnitt gibt es die frühestens in einem halben Jahr“, so Eppler.

Ausreichend wird laut Planer die Zahl der Parkplätze sein. Wenn es in der Tiefgarage aber doch eng werden sollte, habe man mit einem möglichen Parkhaus noch einen Puffer in der Hand. Vielleicht, so hoffte der Oberbürgermeister, werde in zehn oder 20 Jahren aber auch weniger Auto gefahren.

Auf die Frage nach der Brücke betonte Pörtl, dass alles getan werde, um den Brückenschlag vom Pfaudler-Areal in die Stadt zu schlagen. Eine Förderung sei schon beantragt. Und für Fahrräder gebe es in der Tiefgarage mit eigener Einfahrt ebenfalls ausreichend Platz. Angedacht seien hier auch Ladestationen.

## Aus der Not eine Tugend gemacht

Vieles, so Eppler, sei aber noch nicht komplett bis zum Ende durchdacht. Aber man habe auch die Ideen wie ein fließendes Gewässer oder betreutes Wohnen im Blick. Letzteres soll in einem zweiten Bauabschnitt angegangen werden. Nach etwas mehr als zwei Stunden war die Zoom-Konferenz zu Ende und es war nicht zu übersehen, dass die Beteiligten zufrieden waren. Man habe hier, so Pörtl, „aus der Not eine große Tugend gemacht“ und das Projekt trotz der virtuellen Umständen ein Stück vorwärtsgebracht.