

Altstadt Herrenberg, 4, Zinserkolonnade in der Gartenallee, Label für Einkaufskultur

Ein Gütesiegel, das Einkauf mit Freizeit verbindet

Das Seeländer wurde als „Einkaufszentrum Innenstadt in einem durchdachten Gebäudekomplex mit gelungenem Nutzungskonzept“ gefeiert. Unbegründet hohe Erwartungen eines rudimentären Planungsprozesses haben jedoch ihr Ziel nicht erreicht. Es hat nur 5 Läden, während die Hindenburgstraße allein jetzt schon 8 hat und 22 haben könnte, wenn sie sich vom Graben der Gartenallee zuwenden könnten. Wegen seiner aussichtslosen Lage war das Seeländer von vorn herein zum Scheitern verurteilt und die Frage ist, wer diese katastrophale Fehlplanung zu vertreten hat. Nun kommt es darauf an, die Altstadt in einem komplexen Transformationsprozess gut begründet in die richtige Richtung zu lenken und nicht der schlechten noch schlechtere Entscheidungen folgen zu lassen.

Selbst, wenn die Hindenburgstraße auf den ersten Blick nicht dafür zu taugen scheint, ist es dennoch so einfach wie kostengünstig, sie mit einem bloßen Verwaltungsakt vollkommen vom Verkehr zu entlasten. Schließlich belegt das Benchmarking eindeutig den Zusammenhang radikaler Verkehrsentslastung, Größe der Stadt (> 40TEW) und der Bedeutung von Handel/Gewerbe und Bildung an ihrem Wohlergehen. Diese Schwelle muss Herrenberg erst noch überschreiten, indem es den Verkehr solange von der Tübinger in die Horber Straße legt, bis die Westumfahrung zur LGS'38 fertiggestellt ist.

Der Hindenburgstraße, von ihrem stragulierenden Verkehr befreit, folgt nun die Gartenallee mit einer völlig neuen Art Einkaufszentrum, das keinesgleichen hat. BreuningerLand oder Outletcity Metzingen etwa? Ausschließlich Herrenberg hat die Voraussetzungen, beides vereint hervorzubringen, ohne sich verraten, verkaufen oder entstellen zu müssen. Weil es sich nicht überdehnt, sondern sich im Rahmen seiner Veranlagung aus dem Bestand heraus entwickelt. Ein Alleinstellungsmerkmal von dauerhaftem Vorteil also, das nicht übertragbar ist.

Mitten in ihrem Schwerpunkt widerfährt der Stadt ein Entwicklungsschub, der sie in den Blickpunkt der 2,8 Mio Einwohner der Region Stuttgart rückt. Ihre entwicklungsgeschichtliche Ausstattung erlaubt ihr, Konnotationen mit dem noch jungen Freizeitbegriff aufzugreifen, auszubauen und sich ihm zu widmen. Ein wirtschaftlich äußerst sinnvolles und daher tragfähiges Unterfangen, das die Stadt in eine dauerhafte Prosperation führt.

Neben der Entwicklung des Schlossbergs und der Altstadt ist die Gartenallee als dritter Garant genau der Ort, der der gesamten Stadt zu neuer Identität

verhilft. Einzelne bemerkenswerte Benchmarks andernorts finden hier zu einer schlüssigen und grandios aus der Not geborenen Entdeckung zusammen. Vorstellungen von Räumen und Funktionen werden konkret, die dem Bedürfnis der Bürger nach immer variabler nutzbarer Freizeit dienen und genau zu jenem Sehnsuchtsort wird, den sie mit gutem Leben in ihrer Freizeit verbinden wollen.

Angelehnt an die neue Schöpfung von Raum und Funktion in den beiden Atriumhäusern von Herrenberg bildet sich ein Handelszentrum in der Gestalt ihres bekannten Atriums heraus. Es interpretiert unter der Perspektive von Freizeit neu, was wir bislang unter Einkaufen verstehen. Dass es nämlich mit Vergnügen verbunden sei, dass es sinnlich zugehen und gar zu einem Einkaufsvergnügen wachsen solle. Dabei rückt der Konsum in den Hintergrund und ein geläutertes Freizeitvergnügen gewinnt Kontur.

Es lebt von der Spannung zwischen der Altstadt, diesem ehrwürdigen Denkmal mit seinen speziellen Konzeptläden und dem unmittelbar gegenüberliegenden Kontrast moderner Vorstellungen von Handel und Gewerbe. Wo nach dem Beispiel der Atriumhäuser die Grenzen zwischen innen und außen aufgehoben scheinen und unerwartete Aufenthaltsqualitäten hervortreten, wie wir sie heute suchen. Also kein kitschiges Disneyland in einem artifiziellen Einkaufstempel wie im BreuningerLand, aber auch kein Outlet, das in Metzingen aus der Kleinstadt seine Existenzberechtigung abzuleiten versucht. Sondern die schrittweise wie ungezwungene Entwicklung dessen, was zwar schon da ist, bislang aber noch nicht in Erscheinung treten konnte.

Die Rede ist von einem behutsamen Transformationsprozess, der den Bestand zwar gütig und nachhaltig ändert, aber zugleich überraschend Neues schafft, indem er über tradierte Bilder hinausgeht. Wenn Altes Zeit bekommt, dem Prozess zu folgen und das Wie beeinflussen kann. Wenn die kommunale Verwaltung vorangeht und die Rahmenbedingungen schafft, der Eigentümer und Gewerbetreibende dann gern folgen und nicht wie vor 20 Jahren, als sie diese noch für den beklagenswerten Zustand der Altstadt verantwortlich hielt. Inzwischen hat sie verstanden, dass die Verwaltung selbst erst einmal den Acker bestellen muss, damit die Saat dann aufgehen kann.

An der Straßenfassade wechselt in der Stadt das private in öffentliches Eigentum wie in der Hindenburgstraße. Sowie vom Verkehr befreit, stehen 14,5 m Breite für die Neunutzung in der aufkommenden Gartenallee zur Verfügung. Hält man eine Mitte von 6,5 m frei, bleiben an jeder Seite 4,0 m Tiefe für eine Nutzungserweiterung der bestehenden Gebäude in die Straße hinein frei. Ein ganz entscheidender Vorteil, denn der Bestand kann sich ohne größere Umbaumaßnahmen gleich oder später anpassen; für Läden gar kein Problem oder auch nicht für Büro und Praxis oder Wohnung darüber.

Die Sketettkonstruktion überrascht selbst darüber noch mit den vielen Vorteilen der Transparenz wie in den Atriumhäusern der Stadt. Ohne Verkehr gibt die jetzige Gartenallee beiderseits Platz für entspanntes Wohnen, Loggia oder Dachterrasse. Dazwischen überdacht Glas ein natürlich belichtetes und belüftetes Atrium von 300 m Passagenlänge zwischen Hasen- und RS-Platz. Trotz viel Grün, bleibt noch Platz für die Feuerwehr. Wichtig ist jedoch, das Atrium ist das ganze Jahr witterungs- und etwas klimageschützt. Wie belebt die Passage jetzt ist, lässt sich unschwer vorstellen. Bummeln bei jeder Witterung.

Und darin liegt ihr Erfolgsgeheimnis. Denn vor allem die Gastronomie für die vielen Kunden aus nah und fern profitiert davon.

Welche Eigentümer die Vorteile zuerst erkennen, die gehen voran. Damit jeder weiß, wie ernst der Wandel in der ganzen Altstadt gemeint ist, geht die Stadt selbst in Vorleistung und stellt die einheitliche Skelettstruktur aus massivem Holz bereit. Anschließend vermietet sie oder verkauft sie die vorgehaltene Konstruktion an Interessenten weiter oder schaltet einen Investor ein. Der findet schon deshalb Interesse, weil der ganze Luftraum über der Passage bis zu dem abschließenden Glasdach im oberen Teil auf 5,50 m Höhe ein buntes Meer von Werbeträgern flattern kann. Selbstverständlich regelt eine Jalousie die Sonneneinstrahlung unter dem Glas automatisch und kostengünstig wie in Gewächshäusern. Die offenen Giebel der einzelnen Glasdächer sorgen für ständigen Frischluftausgleich wie im Freien, was auch für den Brandfall gilt.

Alle Geschosse teilen aus einer Mischung von Handel/Gewerbe, Büro/Praxis und Wohnen transparent ihr Leben der Passage mit. Sie wirkt nun wie etwas Neues aus mediterranen Breiten aber von skandinavischer Transparenz und strahlt ihr Leben unmittelbar auf die Altstadt aus. Über den wieder vollständig begrünten Graben hinweg entwickelt sich die gentrifizierte Altstadt selbst mit ihren neuen an der Freizeit orientierten Angeboten weiter. Dabei steht ihre Transformation im Mittelpunkt des Interesses und weniger streng Tradition wahrende Vorstellungen.

Mag der Perspektivwechsel auch noch so kühn erscheinen, er ist in jeder Hinsicht realistisch: eigentumsrechtlich, funktional und wirtschaftlich. Von dem Tag der Verkehrsentscheidung der Hindenburgstraße beginnt die Gartenallee zu leben. Ein Mokup vom Zimmermann stellt auf 50 m Länge zu geringen Kosten vor, wie es aussieht und wie es sich anfühlt, wenn sich die Skizze von der Gartenallee in Herrenberg beginnt mit Leben zu füllen. Sie ist das Fanal für die Transformation der Altstadt unter gänzlich veränderten Vorzeichen. Die Zeichen auf dem Asphalt hingegen bleiben unverändert. Der Belag mit seinen Markierungen deutet darauf hin, dass, was einst dem Verkehr diente, auf vergangene Zeiten deutet, die überwunden zu haben, die Bürger erhaben macht.

Keine Fahrt in ungewisse Zeiten, sondern den Zeichen nach, wie sie seriöses und akribisches Benchmarking aus der Entwicklungsgeschichte mithilfe von KI Schritt für Schritt ableitet. Das Gute an der Aufgabe ist, sie überfordert die Stadt wirtschaftlich nicht. Die Kosten der LGS'38 bleiben nur zu 10 % bei ihr hängen. Der Lückenschluss der Westumfahrung kostet nicht mehr als die i3opt. Für den Schlossberg zeichnet künftig ein Investor und Betreiber aus dem Bereich der Fahrgeschäfte. Die Transformation der Altstadt kann marktwirtschaftlich mit den Mitteln der Gentrifizierung gelingen. Am besten wäre allerdings, wenn die Stadt wenigstens die Mehrheit der Gebäude wegen der Verfügungsgewalt an dem Denkmal in öffentliches Eigentum bringen könnte. Das Vorkaufsrecht hat sie schon gesichert. Jetzt muss sie es nur noch anwenden und Nutzungsrechte vergeben. Und das Schlüsselprojekt Hindenburgstraße findet auf ihrem Grund und Boden statt, weshalb sie die Investorenrolle gezielt abgeben kann, um Anteile daran zu vergeben.

Selbst die Terminalschiene greift gut ineinander. Die LGS'38 mit Anmeldung, Beschluss, Wettbewerb und Ausführung gibt Etappen vor, die sehr gut zum

Lückenschluss der Westumfahrung passen. Deren schwierigste Etappe, die Umlegung der B 296 von der Tübinger mit Zwischenschritt über die Horber Straße und schließlich auf die Umgehungsstraße, könnte sofort beginnen, wenn die Beschlusslage reif genug wäre. Voraussetzung ist jedoch das Narrativ oder eine komplexe Stadtentwicklungsplanung entlang des LEP'25. Damit es unter der herrschenden Personal- und Finanzlage nicht zu eng wird, gibt es Startup!Herrenberg, das hilfreich ist, verwaltungsfernere Leistungen zu geringen Kosten zu erbringen. Solche, die mit den üblichen Mitteln schwer zu bekommen sind, weil sie von Gütern abhängen, wie sie ü60 im Portfolio hat.

Die Gartenallee ist das Produkt einer modernen Planungsauffassung weg von der Anhäufung von Einzelheiten hin zu einem beziehungsreichen Ganzen in einem komplexen Zusammenspiel aller ihrer voneinander abhängigen Teile. Darauf macht die Landesregierung im LEP'25 eindringlich aufmerksam und schließt damit keineswegs aus, dass ihre Erkenntnisse nicht auch für die lokale Ebene gelten. Im Gegenteil. Wir tun nur gut daran, wenn wir uns bei der Stadtentwicklung ihrem Paradigmenwechsel anschließen. Schließlich liegt in dem Wechsel eine Ermächtigung, unfertige GR-Beschlüsse, die zu i3opt, IMEP oder das Seeländer geführt haben, zu revidieren und den Bürgern verständlich zu machen, wie sehr KI in die Stadtplanung eingreifen kann, um zu fertigen Ergebnissen zu kommen.

In einem alten Messtischblatt ausgangs des 19. Jahrhunderts ist interessant zu sehen, wie sich nach dem Bau von Bahndamm und Bahnhof die Stadt mit neuen Wohnquartieren ausschließlich in südliche Richtung entwickelte und nicht in nördliche. Auch, welche Rolle Baufluchten entlang der Straßen zu spielen begannen. Selbst die Altstadt blieb davon nicht verschont. In Frosch- und Spitalgasse markieren sie auf einmal die Ränder der Gassen, was sich natürlich nicht durchhalten ließ. Zeigt aber den Geist aus dem heraus sich Stadt zu der Zeit entwickelte: einem Bemühen, sie besser zu ordnen als es die Ackerbürgerhäuser bisher vermochten. Heute, nachdem uns die Zeit überholt hat, erkennen wir auf einmal die entgegengesetzten Werte der Altstadt in einem Denkmal und Kunstwerk und suchen zu erhalten, was inzwischen einmalig und zu einem ganz anderen wirtschaftlichen Wert gewachsen ist.

Schließlich nimmt die Gartenallee nur auf, was mit dem Seeländer an ungeeigneter Stelle beabsichtigt war: Handel und Gewerbe auszubauen, damit Kaufkraft nicht weiter überproportional abfließt. Denn die Stadt hat sich schon immer in südliche Richtung entwickelt. Ursache war das Vernässungs- und Verlandungsgebiet an der Seestraße in nördliche Richtung, maßgeblich unterstützt durch die Anlage des Bahndamms vor 150 Jahren und des Bahnhofs in südlicher Richtung. Heute liegen 3/4 aller Wohnungen außerhalb der Stadtmauer auf der Südseite zu ihrem Bezugspunkt Altstadt. Das Seeländer wird sich nicht gegen diese übermächtigen Entwicklungslinien stemmen können und wird sich bald schon mit neuen Nutzungen in die Planung des Stadthallenumfeldes integrieren. Hat sich doch genau hier schon längst das Gewerbezentrum an der Zeppelinstraße etabliert, das es weiter auszubauen und heute schon wieder zu überarbeiten gilt, damit es mehr als rein betriebswirtschaftlichen Nutzen entwickeln kann.

Rainfried Rudolf
BUENA VISTA socialarchitecture im Auftrag von Startup!Herrenberg
Herrenberg, 20. März 2026