

Freud und Leid

des Projektentwicklers

– am Beispiel der Stad-Galerie in Eschwege

Meine Heimatstadt Eschwege ist ein Mittelzentrum in Hessen mit einer weitgehend denkmalgeschützten Fachwerk-Innenstadt, hat ca. 23.000 Einwohner, ein Einzugsgebiet von 100.000 Menschen und eine hohe Zentralitätskennziffer (Karstadt hatte deswegen sein Warenhaus 1997 auf ca. 5.000 m² vergrößert, auch Woolworth ist mit ca. 3.000 m² Verkaufsfläche vertreten). Das maßgebende Textilhaus Koch (DOB, HaKa, KiKO) hatte im Jahr 2005 gesundheitsbedingt aufgegeben und an Bonita, Takko und KiK vermietet. Im Frühjahr 2006 steuerte das zweite Textilkaufhaus Weber (einschließlich der Boutique Gundi Moden und Reisebüro) wegen Nachfolgeproblemen in die Insolvenz. Alle erwähnten Standorte liegen in der 1a-Fußgängerzone »Stad« und »Herrengasse«. Die Situation des innerstädtischen Handels wurde noch verschärft, weil (entgegen eindeutiger Standortgutachten) von maßgebenden Teilen der Politik ein Einzelhandelsprojekt mit ca. 5.000 m² Verkaufsfläche an einem nicht integrierten Standort außerhalb der Innenstadt vorangetrieben wurde. Hierbei wollte man auch den einzigen Innenstadt-Supermarkt von ca. 2.000 m² aus der Kernstadt herausnehmen (angeblich wäre C & A nur dort unterzubringen) und damit Frequenzen entziehen. Es war also höchste Zeit zum Handeln!

Die ursprüngliche Idee bestand darin, die Grundstücke Stad 32 (früheres Textilhaus Weber), Stad 30 (Gundi-Moden im Einzelkulturdenkmal) über Eck mit dem Gebäude Herrengasse 5 zu verbinden. Es sollten Flächen für zwei Textilanbieter (C & A sowie einen maßgebenden regionalen Filialisten für DOB, HaKa und KiKO) geschaffen werden. Vorgesehen waren ca. 2.400 m² auf zwei Ebenen. Das Gesamtquartier steht unter Ensemble-Schutz. Die wie in einer Filmkulisse aufgereihten Fachwerkhäuser folgen dem mit erheblichem Gefälle versehenen Straßenverlauf. Bedingt durch diese topographische Lage ergaben sich am »Stad« und in der »Herrengasse« jeweils ebenerdige Zugänge, wobei das EG in der Her-



Modell Stad-Galerie

rengasse niveaugleich mit dem ersten Obergeschoss am Stad liegt.

Vorgesehen war der Rückbau der verwinkelten Bausubstanz des Textilhauses Weber und an dieser Stelle ein Neubau für C & A. Das Vorderhaus des Kulturdenkmals Stad 30 sollte erhalten, die rückwärtigen Anbauten entfernt werden. Für das Vorderhaus sah unsere Planung das Entfernen der Decke zwischen EG und 1.OG vor, um eine attraktiv hohe Eingangshalle (ca. 5,5 Meter) bei Erhalt der Fachwerkstruktur zu schaffen und mit dem Neubau zwischen Stad und Herrengasse zu verbinden. Im September 2006 wurde das Grundstück Herrengasse 5 relativ komplikationslos abgebrochen. Über diese Zufahrt sollten die Innenhöfe ausgeräumt werden. Die »Kulisse« am Stad konnte so zunächst ohne Störung des Weihnachtsgeschäfts erhalten werden. Nach dem diese Pläne publik gemacht wurden, ging es aber Schlag auf Schlag:

- Das Eckgrundstück Stad/Herrengasse (Herrengasse 1) kam zum Verkauf (ein als solches nicht erkennbares Einzelkulturdenkmal, in dem im Erdgeschoss eine Bäckereifiliale betrieben wurde). Zur Abrundung des Einzelhandelsangebotes wurde dieses Haus hinzuerworben. Es sollte im Erdgeschoss umgebaut werden. Wie sich aber herausstellte, war die Tragkonstruktion des Gebäudes völlig desolat. Der Statiker konstatierte

Einsturzgefahr. Die Obere Denkmalspflege lehnte die notwendigen Eingriffe jedoch ab. (Es mussten schließlich fünf Gutachten erstellt werden. Als Ergebnis durfte das Gebäude dann doch abgerissen werden.)

- Nach den Abbrucharbeiten des Gebäudes Herrengasse 5 kam im Hofbereich an der Grenze zum Grundstück Stad 30 ein verfüll-



Abriss der Gebäude Herrengasse 1 und 3

ter Brunnenschacht zutage und wurde von den Bodendenkmalspflegern mit Handfeger und Schaufel liebevoll »in Augenschein genommen«.

- Beim Abbruch des Gebäudes Herrengasse 5 wurde festgestellt, dass die Bodenräume von Herrengasse 3 und Herrengasse 5 miteinander verbunden waren, es gab oben keine eigene Außenwand. Da die Eigentümerin des Hauses ihr Schmuckgeschäft vergrößern wollte, mit dem von ihr fremd vermieteten Friseursalon im Haus aber Schwierigkeiten hatte, gelang es, dieses Gebäude hinzu zu erwerben und ... das Schmuckgeschäft ein leerstehendes Ladenlokal in der Marktstraße umzusetzen.

- Mit dem Eigentümer des Nachbargebäudes Herrengasse 7 war wegen seiner Grenzwand (diese stand aber auf den Fundamenten unseres Gebäudes Herrengasse 5) eine abschnittsweise Unterfangung vereinbart. Diese Vereinbarung wurde vom Nachbarn »nach Beratung« durch interessierte Kreise zurückgezogen. Angeblich dürften wir ohne seine Zustimmung überhaupt nicht bauen (glücklicherweise hatten wir aber eine rechtskräftige Baugenehmigung). Um weitere Verzögerungen zu vermeiden, musste sein Grundstück also mit Bohrpfehlwänden umschlossen werden.

- Ganz schlimm war, dass unter den überwiegend abgebrochenen Hofgebäuden beim Kulturdenkmal Stad 30 ein bis dato unbekannter Gewölbekeller gefunden wurde, der bei der Oberen Denkmalspflege zu »Begeisterungstürmen« geführt hat. Unser Einwand, dass dieser etwa 1,30 Meter über die Erdgeschossebene herausragender Gewölbekeller weichen müsste, stieß auf völliges Unverständnis. Wir wären in gestalterischen Dingen wohl nicht ausreichend kreativ. Kunden würden es »zweifelloso span-

nend finden«, in einen (handelstechnisch aber nicht nutzbaren) Gewölbekeller herumzulaufen. Eine Abbruchgenehmigung für den Gewölbekeller könne nicht erteilt werden!

- Die Abbrucharbeiten wurden daraufhin eingestellt und den Behörden das Ende des Projektes verkündet. Hieraus resultierte



Innenleben der denkmalgeschützten Kemenate

eine »Krisensitzung« am Wochenende im Landgrafenschloss. Arbeitsaufträge wurden verteilt. Schließlich gelang es in einer konzertierten Aktion, die Obere Denkmalspflege von der Notwendigkeit des Gewölbekeller-Abbruchs zu überzeugen, weil nur so die Durchführung des für die Innenstadt wichtigen Projektes möglich war.

- Leichtsinnigerweise war ich davon ausgegangen, dass nun das Größte geschafft wäre. Zu früh gefreut! Der Rückbau des Eckgebäudes Herrengasse 1 musste eingestellt werden. Beim Abbruch hat sich herausgestellt, dass das Nachbargebäude Stad 24 nur zu einem kleinen Teil im Erdgeschoss über eine eigene Außenwand verfügte. Für den Rest dieses Gebäudes war unsere Außenwand als Aussteifung und »Tapenträger« genutzt. Für das Gebäude Stad 24 bestünde bei Fortsetzung des Abbruchs daher Einsturzgefahr. Erschwerend kam hinzu, dass das Nachbargebäude einer älteren Rentnerin gehörte. Diese verfügte nicht über die notwendigen Mittel, die Standsicherheit ihres Gebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren. Nach längerem Hin und Her wurde auch dieses Gebäude zur Vermeidung von längerem Baustillstand »in Notwehr« erworben. Wir konnten die notwendigen Sicherungsmaßnahmen selbst durchführen. Es gelang auch, den Mieter dieses Gebäudes (Eisdiele) zum November 2007 »herauszukaufen«. Danach konnte auch dieses Gebäude rückgebaut und in das Gesamtkonzept einbezogen werden.

- Zwischenzeitlich hatte der Eigentümer des rückwärtig an unser Grundstück grenzenden Anwesens »Herrengasse 9« wegen Auflagen der Oberen Denkmalspflege zu seinen Umbauplänen kapituliert. (Er wollte das Erdgeschoss seines Gebäudes Herrengasse 9 im rückwärtigen Bereich von Anbauten und

Schuppen befreien, um eine 500 m² Ladeneinheit zu schaffen.) Weil für die Stad-Galerie mehr Fläche nachgefragt wurde, als wir zur Verfügung stellen konnten, wurde auch dieses Grundstück einbezogen. Im Zuge der Abbrucharbeiten wurde aber vom Leiter des örtlichen Museums eine »Kemenate« mit einer mittelalterlichen Holzbalkendecke aus Zeiten des 30-jährigen Krieges gefunden. Endlich wieder ein Kulturdenkmal!

- Die Kemenate musste also erhalten werden. Wie sich im Zuge der Ausbauarbeiten jedoch herausstellte, bestand die »schützenswerte Holzbalkendecke« in großen Teilen aus Flickschusterei der jüngeren Zeit. Außerdem musste sie sowieso F90-abgeschlossen werden und ist nicht mehr zu sehen. (Nach Meinung der Oberen Denkmalspflege sieht sie zwar kein Mensch mehr, sie ist aber noch da!)

- Auch die wertvollen Bruchsteinwände – diese sollten hinter Glas im Laden gezeigt werden – waren weder tragfähig noch vorzeigbar. Um den Einsturz des Gebäudes zu vermeiden, mussten die Wände der Kemenate jeweils mit 20 bis 30 cm Beton ummantelt werden. Auch das ist nun geschafft!

Aus ursprünglich drei Grundstücken wurden schließlich neun. Das Kleinste mit 8,5 m², es war aber für die Schaffung des rückwärtigen, zweiten Fluchtweges zwingend erforderlich. Zur Verstärkung des Textilangebotes in der Innenstadt wurden C & A (ca. 1.350 m²) und Jeans Fritz (ca. 500 m²) unter Vertrag genommen. Beide Unternehmen hatten großes Interesse daran, noch vor Weihnachten 2007 mit ihren Einheiten ans Netz zu gehen. Wegen der nicht gerade unkomplizierten Nachbarsituation haben wir uns daher entschieden, als ersten Bauabschnitt die Ladeneinheiten für C & A, Jeans Fritz und Geschenkartikel El Paradiso am Stad 30 – 32 fertigzustellen.

Bei Jeans Fritz bereitete es Probleme, dass die Tragkonstruktion des Kulturdenkmals Stad 30 desolat war. Wir mussten dieses Gebäude mit vier Stahlrahmen im Abstand von zwei Metern im Erdgeschoss komplett auf neue »Füße« stellen. Der größte Teil der Fachwerkstruktur (auch an der Rückwand) musste wegen massiver Holzschäden abschnittsweise ausgetauscht werden. Positiv war im Ergebnis, dass der vordere Bereich des Shops nun völlig stützenfrei ist. Zwischen Kulturdenkmal und Neubau wurde ein drei Geschoss hoher Lichthof geschaffen, der das Ladenlokal mit Tageslicht durchflutet.

Nach Beendigung der Abrissarbeiten im März 2007 ist es in einem engen Terminplan tatsächlich gelungen, diese drei Einheiten am 15. November 2007 zu eröffnen.

Der restliche Neubauteil der Gebäude Herrengasse 1 – 5 und die Sanierung der Herrengasse 9 wurden parallel fortgeführt. Auf 600 m²



Eröffnung von C & A und Jeans Fritz im November 2007

wurde die neue Stadt-Geschäftsstelle der Sparkasse am 24. April 2008 eröffnet. Anfang September eröffnete Reno auf einer Fläche von ca. 550 m². Bijou Brigitte ist eine Woche später in dem Ersatzbau Stad 24 ans Netz gegangen. Anfang Oktober eröffnete Mäc Geiz (vom Eigentümer vermietet) im Gebäude Herrengasse 9 und nutzt hierbei auch die Erdgeschossflächen der Kemenate. In den Obergeschossen der Stad-Galerie entstehen noch zwei Büroeinheiten und eine Geschäftsstelle der BKK.

Bei Beginn des Projektes waren auf den identischen Grundstücksflächen bei der Insolvenz des Textilhauses Weber nur noch ca. 600 m² in Betrieb. Nach 1 ½ Jahren mit Überraschungen gesegneter Bauzeit stellen jetzt 4.500 m² Neubaufäche das Herzstück der Innenstadt dar. Durch das Projekt wurden 9 Leerstände beseitigt und 7 neue Anbieter in der Fußgängerzone angesiedelt.

Es wurde bewiesen, dass es möglich ist, mit kreativen Lösungen auch innerstädtische Brachflächen attraktiv zu reaktivieren. Die Weisheit: »Bauen ist das letzte Abenteuer in Deutschland« hat sich bei der Durchführung der Stad-Galerie allerdings bestätigt.



Ein Beitrag von Uwe Jantz, IPC Vermögensanlagen GmbH