

27.12. 15.10.08

Neuordnung am Österreichischen Platz nimmt Gestalt an

Quartier S soll in der City neue Maßstäbe setzen

FOL

Württembergische Lebensversicherung AG treibt trotz Finanzkrise die Pläne für ein großes Einkaufszentrum voran

Der Wettbewerb zur Fassadengestaltung des geplanten Einkaufszentrums an der Paulinenbrücke wird am 3. Dezember entschieden. Aber der Handlungsschwerpunkt im „Quartier S“ ist bereits festgelegt. Die Macher wollen bei Lebensmitteln neue Maßstäbe setzen.

Von Hildegund Oßwald

Insgesamt 85 Ladengeschäfte und ein sogenannter Foodcourt mit vielen kleineren offenen Gastroangeboten sollen sich die rund 24 000 Quadratmeter Handelsfläche in dem viergeschossigen Einkaufszentrum teilen, das unter dem Namen Quartier S an der Paulinenbrücke geplant wird. Neben einem für Shoppingmalls üblichen Branchenmix und vier Ankermietern aus den Sparten Mode, Sport und Medien setzen die Vermarkter insbesondere auf Lebensmittel und andere Produkte des täglichen Bedarfs. Der Schwerpunkt liegt auf der Hand: Zum einen sind Supermärkte in der Innenstadt gemessen am Handelsangebot insgesamt bisher spärlich gesät. Zum anderen soll das Quartier S als Brückenkopf zwischen der Innenstadt und den einwohnerstarken Wohnbezirken West und Süd fungieren, und das funktioniert am besten mit einem Angebot für den täglichen Bedarf.

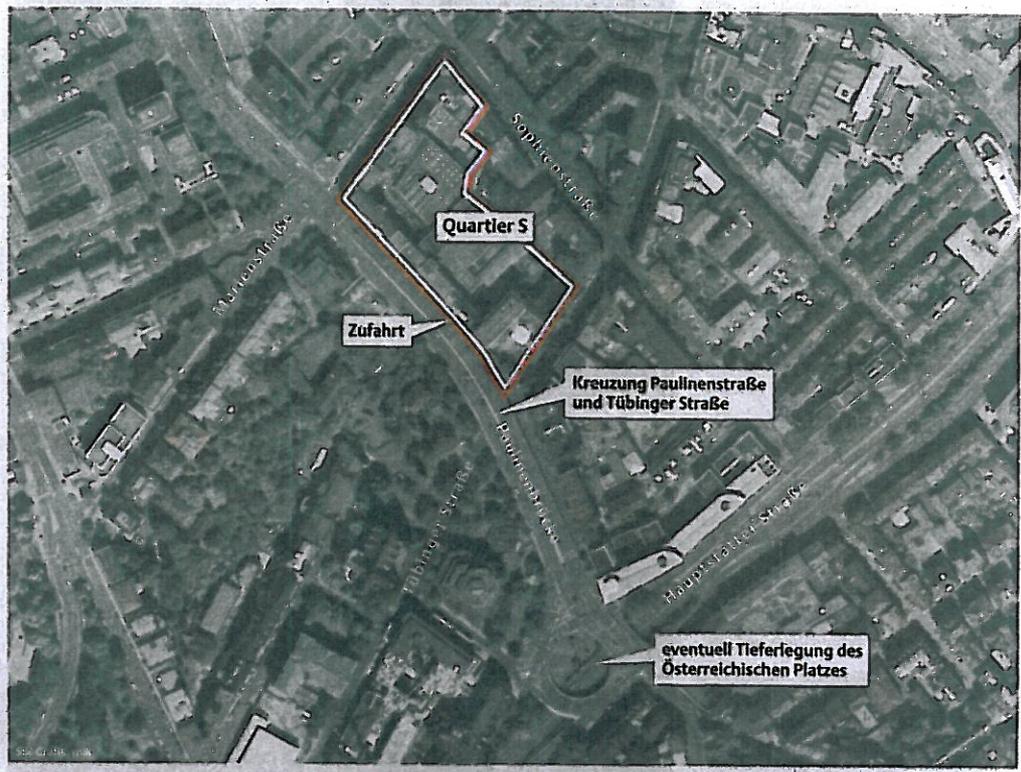
Wir gehen nach Erhebungen von 30 000 bis 35 000 Besuchern am Tag aus.

Makler Michael Bräutigam über die erwartete Anziehungskraft des Quartiers S

„Wir möchten ein Lebensmittelangebot schaffen, das es in dieser Größe in der Innenstadt bisher nicht gibt“, sagt Michael Bräutigam vom Maklerbüro Bräutigam & Krämer, das mit der Vermarktung des geplanten Einkaufszentrums betraut ist. Auf dessen erster Etage sind insgesamt rund 6000 Quadratmeter für Lebensmittel und Gastro reserviert. Schwergewicht soll ein 3500 Quadratmeter großer Supermarkt mit gehobenem Angebot werden, daneben ist ein Discounter platziert. Betreibernamen will der Makler noch nicht nennen, aber Aldi betreibt bereits eine Minifiliale in der Marienpassage und dürfte sich nach dem geplanten Abriss gewiss weiter für den Standort interessieren. Bekannt ist zudem, dass die großen Konzerne Rewe und Edeka expandieren und auch die Schweizer Konkurrenz Migros seit längerem als Aspirant für eine große Filiale in Stuttgart gehandelt wird. Auch einen Biomarkt soll es geben, ebenso ein Reformhaus und anderes mehr.

Insgesamt registriert Bräutigam bereits ein reges Interesse bei Händlern aus der Stadt wie auch von außerhalb. „Die Resonanz ist sehr positiv“, sagt er, und dass jetzt die Finanzmarktkrise den Projektstart überschattet? „Bei Lebensmitteln gibt es großen Nachholbedarf, da sehe ich keine Auswirkungen, aber die eine oder andere Sparte könnte sich schon abwartend verhalten“, so Bräutigam.

Auch die Württembergische Lebensversicherung AG, die für das geplante Großprojekt rund um ihren Bürokomplex an der Paulinenbrücke weitere Immobilien zwischen Tübinger/Marien- und Sophienstraße erworben hat, gibt sich zuversichtlich. „Wir halten trotz der Finanzkrise daran fest, die Entwicklung des Quartiers S voranzutreiben. Wir sind schon aufgrund der innerstädtischen Lage von dem Potenzial des Areals überzeugt“, betont der Pressesprecher der Württembergische Leben, Immo Dehnert. Die



Das neue Einkaufszentrum würde dem ganzen Stadtquartier an der Paulinenbrücke ein neues Gewicht und Gesicht geben. Der Blick von der Tübinger Straße aus dürfte jedoch nach dem laufenden Fassadenwettbewerb anders aussehen, als im Prospekt dargestellt. Entwurf EPA Planungsgruppe GmbH

Entscheidung darüber, ob und von wem das auf rund 190 Millionen Euro veranschlagte Quartier S tatsächlich verwirklicht wird, soll allerdings erst im Frühjahr 2009 fallen.

Bis dahin dürfte über das große Projekt noch viel diskutiert werden. Zwar finden die Pläne sowohl bei der Stadt wie auch im Gemeinderat großes Interesse, weil sich alle eine Aufwertung der umliegenden Quartiere, eine bessere Anbindung der Nebeneinkaufstraßen an die Königstraße und damit letztlich eine nachhaltige Innenstadterweiterung

davon versprechen. Städtebaulich eröffnet sich zudem die Chance, ernsthaft über einen Abriss der Paulinenbrücke nachzudenken. Aber es gibt auch einige Streitpunkte.

So haben die Bezirksbeiräte von Süd und Mitte bereits Zweifel an der Notwendigkeit von 950 Parkplätzen angemeldet. Sie befürchten zusätzliche Verkehrsbelastungen insbesondere in der Tübinger Straße. Laut Bräutigam gehen Erhebungen von durchschnittlich 30 000 bis 35 000 Besuchern am Tag aus. Neben einem Verkehrsgutachten fordern Be-

zirkspolitiker wegen weiterer Bauprojekte zudem einen städtebaulichen Rahmenplan.

Umstritten ist auch der Wohnungsanteil im Quartier S. Bis jetzt sieht das Konzept neben Handel und Büros in den oberen Geschossen einen Anteil von 20 Prozent vor, was rund 100 Wohnungen entspräche. Der Baubürgermeister jedoch hat die Latte höher gelegt. „Im Übergang zu den Gebieten Süd und West sollte der Wohnanteil im Gesamtvorhaben etwa 30 Prozent betragen“, heißt es in seiner Mitteilung an den Gemeinderat.