

## Stadt Aichtal – Neuenhaus

### Dokumentation

# „Bürgerveranstaltung zur Entwicklung des Traube-Krone-Areals“



## Auftraggeber

Stadt Aichtal

Herr Bürgermeister Sebastian Kurz  
Waldenbacher Straße 30  
72631 Aichtal

Telefon: 07127 5803-0  
Telefax: 07127 5803-60  
E-Mail: [stadt@aichtal.de](mailto:stadt@aichtal.de)

## Auftragnehmer

die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

[www.steg.de](http://www.steg.de)

## Bearbeitung:

Sonja Liebscher, Projektleiterin  
Lena Seybold, Junior-Projektleiterin

Stuttgart, Februar 2024

### Urheberrechtshinweise:

Alle Inhalte dieser Dokumentation, insbesondere Texte und Graphiken, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht anderes gekennzeichnet beim Verfasser. Eine Vervielfältigung oder die Verwendung von Inhalten kann ausschließlich nach Rücksprache mit der STEG Stadtentwicklung GmbH erfolgen. Die vorliegende Dokumentation dient zu Informationszwecken und darf nicht in Teilen oder gesamt kopiert, verändert oder veröffentlicht werden. Alle in der Dokumentation verwendeten Bilder sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung der Bilder kann ausschließlich nach Rücksprache mit der Stadt Aichtal erfolgen.

## Zielsetzung

Infoveranstaltung zur Projektentwicklung Traube-Krone-Areal für die Bürger, Erläuterung der Jahrhundert-Chance für die Kommune, Vorstellung Konzeptplanung, Aufzeigen grundstücks-spezifischer Besonderheiten, Beteiligung der Bürger in realisierbaren Bereichen

- **Darstellung der Jahrhundertchance:** Gewinn für Neuenhaus und Aichtal
- **Information: Vorstellung der PE und der STEG Stadtentwicklung**
- **Information: Darstellung Ergebnisse Standortanalyse und Gutachten:** Bürger sollen einen Einblick in die getätigte Untersuchung des Standortes erhalten  
→ Später **Teil der Beteiligung** im Sinne Insider-Wissen, Info über aktuell laufende Gutachten
- **Information: Vorstellung Konzeptplanung:** Die Bürger sollen über die Entwicklung und den Stand der Planung informiert werden
  
- **Beteiligung: Potentiale für Neuenhaus:** Darstellung der Wichtigkeit einzelner Aspekte (Mehrzweckraum, Nahversorgung Tante-M) durch Interviews  
Multifunktionaler Raum: **Frau Mirjam Hornung**, Jugendreferentin Stadt Aichtal  
→ Was benötigen die Jugendlichen? Welche Potentiale ergeben sich durch den neuen Raum?  
Nahversorger **Tante-M: Herr Schwab:** Vorstellung Konzept Tante M sowie der Zielsetzung / Vision von Tante M. Es soll proaktiv auf die Sorgen der ortsansässigen Ladenbetreiber hinsichtlich Konkurrenz usw. eingegangen werden. Anhand der Beispiele und der Einbindung von Nutzern wird eine „Brücke“ zwischen dem Projekt, den darin enthaltenen Potentialen und den Bürgern gebaut.
  
- **Beteiligung: Erläuterung der Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Leitplanken:** Klares aufzeigen und Präsentation, wo eine Beteiligung möglich ist.  
Erläuterung der einzelnen Mitwirkungsthemen:  
Multifunktionsraum: Fokus auf Nutzungen und Ausstattung.  
Öffentliche Flächen: Fokus auf Qualität und Funktion.  
Insiderwissen: Fokus auf Wissen der Bürger.  
→ Die Bürger sollen die Möglichkeit erhalten, sich bei verschiedenen Themen mit einzubringen und unterschiedliche Wünsche und Gedanken zu äußern.

## Methode

Die Bürgerveranstaltung am 22. Februar 2024 in der Sporthalle in Aichtal-Neuenhaus diente insbesondere zur Information der Bürgerschaft über die Projektentwicklung „Traube-Krone-Areal“ in Neuenhaus sowie zur Diskussion einzelner Inhalte der vorgestellten Konzeptplanung. Die STEG Stadtentwicklung GmbH ist mit der Projektentwicklung von der Stadt Aichtal beauftragt und stellte sich im Rahmen der Veranstaltung den Bürgerinnen und Bürgern vor.

Nach einer Einleitung durch Herrn Bürgermeister Kurz, legte dieser die Bedeutung des Projektes als „Jahrhundertchance“ für Aichtal und Neuenhaus dar. Frau Liebscher von der STEG stellte im Anschluss die Projekt-Zielsetzung der STEG und die Ergebnisse der Standortanalyse dar. Ebenso informierte sie über die Konzeptplanung. Unter dem Titel

„Potentiale für Neuenhaus“ kamen zwei weitere Referenten, Frau Hornung (Jugendreferentin der Stadt Aichtal) und Herr Schwab (Leiter Expansion, Franchise und Controlling Tante-M) zu Wort. Die Veranstaltung endete mit einer Diskussion an thematischen Ständen und einem Fazit aus diesem Veranstaltungsteil.

Veranstalterin war die Stadt Aichtal mit Unterstützung durch die STEG Stadtentwicklung GmbH. Die Bürgerinnen und Bürger wurden über die Presse sowie dem Amtsblatt und die Homepage der Stadt Aichtal eingeladen. Zusätzlich machte ein Banner am Standort auf die Veranstaltung aufmerksam.

## Ablauf

Die Veranstaltung bestand aus zwei Teilen: Einem informativen Teil in Form von Präsentationsvorträgen und Redebeiträgen und einem aktiven Teil zum allgemeinen Austausch, der Diskussion an thematischen Ständen mit Raum für Fragestellungen und Abgabe von Feedback.

## Grobablauf

---

18:00 Uhr	<b>Begrüßung und Einleitung durch Herrn Bürgermeister Kurz</b>
18:10 Uhr	<b>Erläuterung der Bedeutung des Areals und der Entwicklung für Aichtal und Neuenhaus durch Herrn Bürgermeister Kurz</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die neue Ortsmitte als „Jahrhundertchance“</li></ul>
18:20 Uhr	<b>Vorstellung der PE „Traube-Krone-Areal“ durch die STEG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erläuterung Ausgangssituation und Zielvorstellungen</li></ul>
18:40 Uhr	<b>Vorstellung der Standortanalyse durch die STEG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ergebnisse und Erkenntnisse der durchgeführten Analyse</li><li>- Erläuterung der beauftragten Gutachten</li></ul>
19:00 Uhr	<b>Vorstellung der Konzeptplanung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Eckdaten: Wohneinheiten, Stellplätze, Nutzungen, Freiraum</li><li>- Ausblick: Beteiligung bei Platz und Multifunktionsraum</li></ul>
19:30 Uhr	<b>Input: Ideen und Wünsche der Jugendlichen durch Frau Hornung (Jugendreferat Stadt Aichtal)</b>
19:40 Uhr	<b>Input: Konzept „Tante-M“ durch Herr Schwab (Geschäftsführer Tante M)</b>
20:00 Uhr	<b>Dialogphase mit Diskussion und Fazit</b>
20:45 Uhr	<b>Schlusswort und Verabschiedung durch die STEG und Stadt Aichtal</b>

---

Bereits vor Veranstaltungsbeginn waren alle Sitzplätze einschließlich kurzfristig bereitgestellter Sporthallenbänke belegt, so dass die ca. 150 Bürgerinnen und Bürger teilweise im Stehen den Ausführungen der Referenten folgten. Herr Bürgermeister Kurz begrüßte die Anwesenden und freute sich über das rege Interesse. Er legte die Bedeutung des Projektes als „Jahrhundertchance“ für Aichtal und Neuenhaus dar und führt aus, dass die Ortmitte von Neuenhaus mit diesem Projekt aus dem Dornröschenschlaf geweckt wird.

Anhand von Bildern informierte Frau Liebscher von der STEG aus Stuttgart anschaulich über den **Ausgangspunkt der Projektentwicklung** und die daraus resultierende **Zielsetzung für das Projekt**. Bereits im Informationsteil der Veranstaltung wurde rege diskutiert. Die Anwesenden waren sich jedoch einig, dass die Neuplanung die Ortsmitte Neuenhaus aufwerten und den aktuellen „Schandfleck“ beseitigen wird. Kurz ging Frau Liebscher auf die **Standortanalyse und die beauftragten Gutachten** ein: Unter anderem wurden ein Baugrundgutachten, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und ein Schallschutzgutachten, insbesondere in Bezug auf die geplante Gaststätte im ehemaligen Gasthaus Waldhorn, beauftragt. Die Bohrungen für das Baugrundgutachten finden in der KW 9 statt.

Auf Nachfrage erläuterte Frau Liebscher den **Zeitplan**: Die Projektentwicklung startete im 1. Quartal 2023. Nun, ein Jahr später, liegt bereits eine Konzeptplanung vor und die Bürgerveranstaltung kann stattfinden. Für das 4. Quartal 2024 ist das freiwillige Bieterverfahren als Investorenauswahlverfahren geplant. Die Planung sieht einem Baubeginn im Jahr 2027 optimistisch entgegen.

Anschließend stellte Frau Liebscher das **Konzeptplanung** vor. Sie führte aus, dass die Konzeptplanung eine Neubebauung zwischen der Mozartstraße, dem Lerchenweg und der Silcherstraße vorsieht. Diese Neubebauung setzt sich aus 5 Gebäuden zusammen, welche teilweise miteinander verbunden sind. Auf zwei bis drei Geschossen sowie einem Dachgeschoss bieten sie Platz für ca. 25 Wohneinheiten. Durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und barrierefreie Zugänge soll ein gemischtes Quartier konzipiert werden (Betreutes Wohnen, junge Menschen, Alleinstehende, Paare). In südlicher Richtung verfügen die einige Gebäude über gemeinschaftlich nutzbare private Gärten. Die Stellplätze zu den Wohnungen werden in einer Tiefgarage sowie oberirdisch bereitgestellt. Im Norden des Areals, entlang der Mozartstraße wird, neben der Buswendeplatte, ein Platz entwickelt, der durch den Wochenmarkt genutzt werden kann. Außerdem dient er den Bürgerinnen und Bürgern zum Aufenthalt und zur Begegnung. Der Platz wird von einer Gaststätte (Gaststätte „Waldhorn“, ehemaliges Pfarrhaus) eingerahmt und mittels Außengastronomie belebt. Im oberen Geschoss des Waldhorns sind Mikroapartments vorgesehen, um den steigenden Bedarf dieser neuen Wohnform in der Stadt Aichtal abzudecken. Dies kann ggfls. eine zusätzliche Einnahmequelle für den Gaststättenbetreiber darstellen. Zwischen der Gaststätte und dem Haus 4 sorgt eine neuangelegte Treppe für eine Verbindung zwischen dem südlich liegenden Lerchenweg und der neuen Ortsmitte. Zusätzlich werden mit einem weiteren Verbindungsweg zur Silcherstraße die „alten Wege“ wiederbelebt. Im Erdgeschoss von Haus 4 findet mit Tante-M ein Nahversorgungsangebot seinen Platz. Im Erdgeschoss der verbundenen Häuser 2 und 3 entsteht der neue multifunktional nutzbare Häfnersaal. Er ist mit einer Größe von 135 m<sup>2</sup> flächenmäßig an den alten Häfnersaal angelehnt.

Zu der vorgestellten Konzeptplanung gab es einige Einwende und Hinweise. So äußerten einige Bürgerinnen und Bürger Bedenken hinsichtlich des geplanten Stellplatzschlüssels von ca. 1,6 Stellplätzen pro Wohneinheiten, über die zunehmenden Dichte in der Ortsmitte und zu fehlenden Kinderbetreuungsangeboten bei einem Zuwachs an Einwohnern. Trotzdem war man sich einig, dass an diesen Diskussionspunkten die weitere Verfolgung des Projektes nicht scheitern sollte. Insbesondere die Stellplatzproblematik solle im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens durch einen Investor gelöst werden. Herr Bürgermeister Kurz stellte klar, dass der Stellplatzschlüssel schlussendlich nach Landesbauordnung (LBO) im Bebauungsplan geregelt wird. Fraglich ist, ob aufgrund der Topografie mehr Tiefgaragenstellplätze realisiert werden können.

Für den zweiten Teil der Veranstaltung begrüßte Frau Liebscher zunächst Frau Hornung vom Jugendreferat der Stadt Aichtal. Diese bedankte sich bei den anwesenden Jugendlichen für ihr Kommen und stellte sich als Sprachrohr der Jugend vor. Sie möchte den Jugendlichen eine Stimme geben. Im November fand ein Jugend-Hearing zum Traube-Krone-Areal statt. Die Jugendlichen hatten sich in diesem Rahmen intensiv mit der Platznutzung und dem neuen Häfnersaal als Jugendtreff auseinandergesetzt: Die Jugendlichen wünschen sich einen „Graffiti-Sketch-Treff“ sowie einen Tischkicker und einen Billardtisch. Sie möchten als Teil des Ortes in der Ortsmitte sichtbar werden und einen Ort zum „Sein“ haben. Ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger informierten daraufhin über den früheren Jugendraum unter dem heutigen Häfnersaal in dem Sofas standen und die damalige Jugend eine eigene Bar aufgebaut hatte.

Als zweiten Gast begrüßte Frau Liebscher Herrn Schwab den Leiter für Expansion, Franchise und Controlling und gleichzeitigem Franchiseunternehmer von Tante-M. Er informierte über das Konzept eines Tante-M-Ladens (kleiner Nahversorger, ohne Personal, lange Öffnungszeiten). Am Beispiel seines eigenen Marktes in Nürtingen-Reudern nahm Herr Schwab die Angst, dass die geplante Nahversorgung die bisherigen Versorgungsstrukturen verdrängen könnte. Er erläuterte, dass er seinen Tante-M-Laden von den örtlichen Bäckern und Metzgern beliefern lässt. Auch in Neuenhaus wäre eine Zusammenarbeit mit lokalen Bäckern, Metzgern oder Bauern denkbar und wünschenswert. Die Idee von Tante-M traf auf Zustimmung im Publikum.

In einem spontanen Plädoyer fasste ein Bürger die Problematik des Traube-Krone-Areals zusammen: Die Sanierung und auch die Transformation wird als gut und wichtig angesehen. Ein großes Problem sieht er in den geplanten 25 Wohneinheiten bzw. in der Verortung der zugehörigen Stellplätze. Eventuell könne man die Anzahl der Wohnungen reduzieren oder eine größere Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage bereitstellen. Oberirdisch sollte der Fokus weniger auf der Lösung der Parkplatzsituation liegen, sondern eher auf der Attraktivität der Freiflächen.

In der anschließenden Dialogphase wurden die zuvor im Plenum angesprochenen Rahmenbedingungen weiter vertieft und weitere Erläuterungen gegeben. Einen herzlichen Dank an alle Bürgerinnen und Bürger, die mit Ihren konstruktiven Ideen und Beiträgen auch in der anschließenden Beteiligung einen echten Mehrwert zur Projektentwicklung beigetragen haben.

Zum Abschluss fasste Frau Liebscher die Erkenntnisse aus der Dialogphase zusammen, gab einen Ausblick und dankte für die Teilnahme und Mitarbeit bei der Veranstaltung. Herr Bürgermeister Kurz schloss mit seiner Verabschiedung die Veranstaltung.

## **Dokumentation der Ergebnisse aus der Dialogphase**

In der Dialogphase wurden vier Stände bereitgestellt, an welchen sich die Bürgerinnen und Bürger bei der Stadt und der STEG informieren konnten und ihre Wünsche und Anmerkungen in den Bereichen „Konzeptplanung und Zeitstrahl“, „Multifunktionsraum“, „Öffentliche Flächen“ und „Standortanalyse Insider-Wissen“ weitergeben konnten. Am Stand „Öffentliche Flächen“ lagen Flyer aus, anhand derer die Bürgerinnen und Bürger am Wett-

bewerb „Wie soll unsere neue Ortsmitte heißen?“ teilnehmen konnten. Die Gewinner werden vom Gemeinderat ausgewählt und in einer Preisverleihung prämiert.

Die Wünsche und Anmerkungen werden pro Stand dargestellt:

### Konzeptplanung und Zeitstrahl

- Viel Grünes, kühles Mikroklima im Sommer
- Weniger Parkplätze, mehr Busse
- Gastronomie mit kinderfreundlicher Atmosphäre, feste Sitzplätze (Sonne und Schatten)
- Ja, es braucht genügend Stellplätze. Aber wenn eine vierköpfige Familie 3 oder 4 Autos hat, kann sie auch Stellplätze, die neu geschaffen werden, anmieten, wenn sie den Platz auf dem eigenen Grundstück nicht hat.



Abbildung 1 Stand „Konzeptplanung und Zeitstrahl“ | STEG, 2024

### Multifunktionsraum

- Angebot der Volkshochschule (Sport, Sprachen, Mutter-Kind-Sport, Krabbelgruppen) (2 Nennungen)
- Möglichkeit für private Feiern d.h. Ausstattung mit kleiner Küche + Geschirr + Industrie-Spülmaschine, Backofen (Mikrowelle) (3 Nennungen)
- Eine Teeküche ist viel zu wenig
- Tischkicker, Billardtisch, Dart
- Keine Konkurrenz für Gastronomie

- Wlan öffentlich im Raum nicht vergessen (2 Nennungen)
- Musikboxen mit Bluetooth, Leinwand + Beamer
- Ein Vormittag die Woche Indoor-Spielplatz für Kinder bzw. Tagesmütter mit ihren Tageskindern
- Sofas + Sitzsäcke für 5-12 Personen (Sitzlandschaft)
- Räume für die medizinische Versorgung von Neuenhaus. Es wird mittelfristig evtl. keine Räume für eine Arztpraxis in Neuenhaus mehr geben
- \*Konfliktsituation\* Vereinbarkeit private Nutzung (Feiern und Heimat für Jugendliche) → Nutzungszeiten festlegen
- Tausch Tante-M mit Multifunktionsraum → Mitnutzung durch Gaststätte (große Feiern anbieten können)



Abbildung 2 Stand „Multifunktionsraum“ | STEG, 2024

## Öffentliche Flächen

- Namensvorschläge: „Häfnerplatz“; „Otto Harrer Platz“ (jeweils 2 Nennungen)
- Namensgebung des Platzes sollte unbedingt im Zusammenhang mit dem so ortsprägenden Töpferhandwerk stehen
- Zusätzliche Ausfahrt prüfen (hinter Nr. 12 z. B.) (2 Nennungen)
- Begegnungsmöglichkeit für Jung und Alt mit Spielplatz im Ortskern schaffen
- Kinderspielplatz im Ortskern mit Spielplätzen
- Bouleplatz

- Sitzmöglichkeiten, Bänke zum Treffen, evtl. mit der Möglichkeit Handy zu laden (Solar) (5 Nennungen)
- Überdachte Sitzmöglichkeiten (mindestens 2/3 Bänke mit Tisch)
- Eisdielen
- Keine Gaststätte, Warum kein Kinderspielplatz?
- Ladestation für E-Bikes (Solar)
- Schlecker abreißen, Parkplätze drauf
- Die Fenster von der Traube dürfen gerne integriert werden
- Ein Wasserretentionsbecken

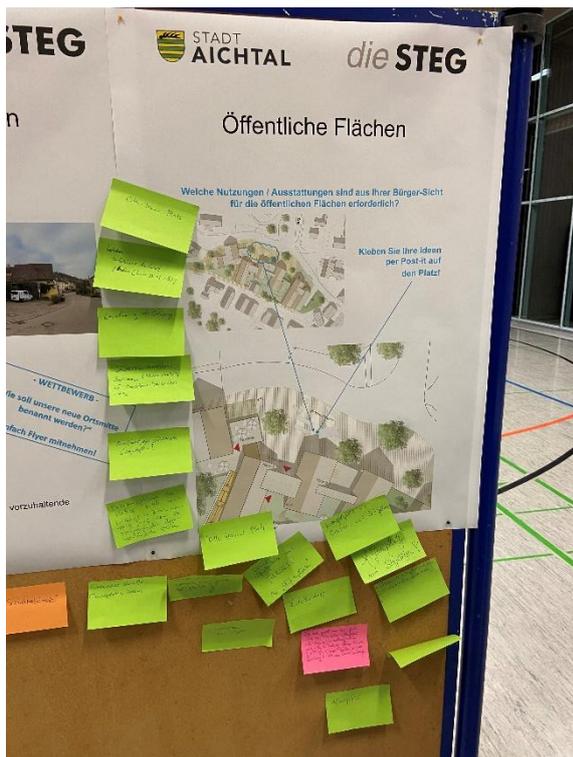


Abbildung 3 Stand „Öffentliche Flächen“ | STEG, 2024

### Standortanalyse Insider-Wissen

- Im Aichtal gibt es viele Fledermäuse, auch in Neuenhaus. Fledermauskästen oder kleine Rückzugsecken integrieren. An unserem Haus haben sie sich hinter den Fensterklapppläden niedergelassen
- Betreiber für Gastro fraglich, Sollte aus Aichtal sein
- Mehr Stellplätze einplanen (Tante-M, Doktor, Bäcker, Kirche, Markt)
- Die alte Schmiede sollte evtl. auch als „Kulturdenkmal“ saniert werden
- Hochwasser und Starkregen: Mühlkanal reaktivieren + Rückhaltebecken, Hochwasserproblematik (Kanalisation bei Starkregen überfordert) + Pumpe nicht mehr funktionsfähig
- Idee Genossenschaft weiterverfolgen
- Gibt es Vorgaben (z.B. Dachneigung, Ziegel) aus dem Denkmalschutz?
- Parkflächen nordöstlich des Gebietes

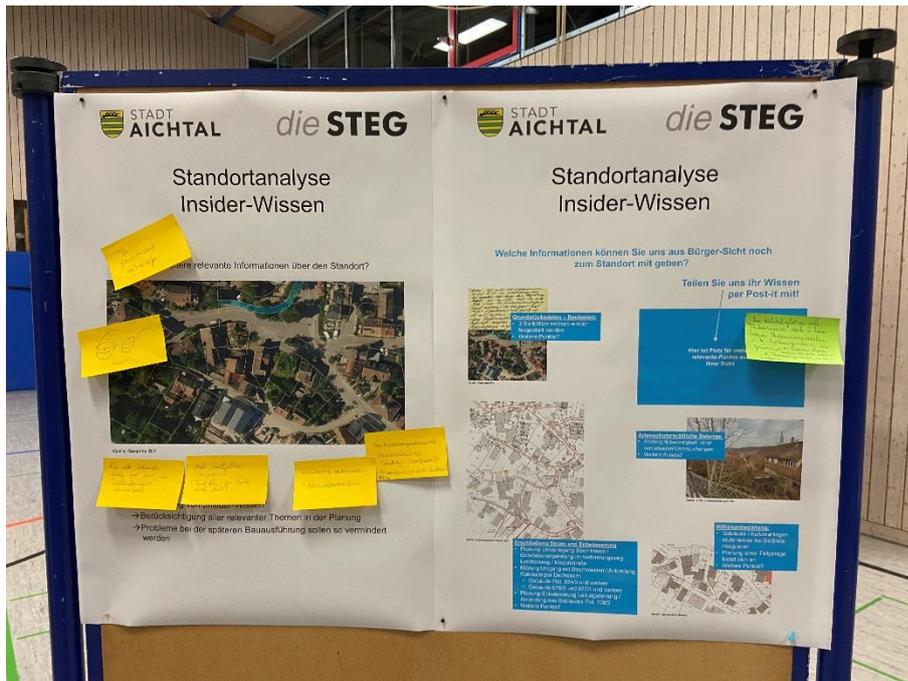


Abbildung 4 Stand „Standortanalyse Insider-Wissen“ | STEG, 2024

## Ausblick

Die Ergebnisse der Dialogphase werden bei der Konkretisierung der Planung berücksichtigt. Die Konzeptplanung wird hinsichtlich der Stellplatzanzahl geprüft und eine mögliche Stellplatzproblematik im Rahmen der Realisierung im Investorenauswahlverfahren gelöst. In weiteren Visualisierung wird die Wendepalette des Busses deutlich dargestellt. Das Fehlen dieser hatte im Rahmen der Veranstaltung zu Unsicherheiten geführt.

Die Bürgerinnen und Bürger haben noch bis zum **7. März** die Möglichkeit weitere Ideen, Hinweise etc. der Stadt Aichtal und der STEG mitzuteilen. Nutzen Sie hierzu gerne die Emailadresse [ortsmittle-neuenhaus@steg.de](mailto:ortsmittle-neuenhaus@steg.de).

Fotodokumentation

