Architects for Future Deutschland e.V.
Ortsgruppe Stuttgart
stuttgart.a4f@gmail.com

www.architects4future.de

Adressat*innen:

An die **HINES Immobilien GmbH**, stellv. Managing Director Emanuel Coskun

Weitere Empfänger*innen des Briefes:

An die **Fraktionen im Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart**
An die **Fraktionen im Bezirksbeirat Mitte**, stellv. Bezirksvorsteherin Veronika Kienzle
An die **Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart**,
stellv. Oberbürgermeister Dr. Frank Nopper und Bürgermeister Peter Pätzold
An die **Architektenkammer Baden-Württemberg**, stellv. Markus Müller
An den **BDA Baden-Württemberg**, stellv. Liza Heilmeyer-Birk
Lokaler Presseverteiler

Stuttgart, 10. März 2025

Stellungnahme zum geplanten Teilabriss und Ersatzneubau des Schwabenzentrums

Abriss und Neubau verfehlen die Klimaziele.
Entwicklung im Bestand ist der Schlüssel zur Bauwende
und zum Erhalt der baukulturellen Identität.

Die Ortsgruppe Stuttgart von Architects for Future positioniert sich deutlich gegen den von HINES anvisierten Teilabriss und Ersatzneubau des Schwabzentrums in der Eberhardstraße 1 – 5, 70173 Stuttgart.

Architects for Future begrüßt zwar grundsätzlich die Bemühungen des Projektentwicklers und Immobilienmanagers HINES, das erste im Betrieb CO2-neutrale und DGNB-Platin zertifizierte Gebäude in der Stuttgarter Innenstadt zu errichten.

Bei genauerem Hinsehen stellen sich aber Unterschiede in der Definition von Nachhaltigkeit heraus.

Rechtsform: Gemeinnütziger eingetragener Verein
Vorstandsvorsitzender: Leon Beck

Architects for Future Deutschland e.V.
Ortsgruppe Stuttgart
stuttgart.a4f@gmail.com

www.architects4future.de

Globale Verantwortung

Die Klima- und Umweltschäden des Bausektors werden von der Gesellschaft unterschätzt und von Politik und Wirtschaft vernachlässigt. Etwa 40% der deutschen CO_2-Emissionen und ca. 90% des Ressourcenverbrauchs von mineralischen/ nicht nachwachsenden Rohstoffen werden durch den Bausektor verursacht. Zudem ist der Bau- und Abrissmüll für etwa 55% des gesamten deutschen Abfallaufkommens verantwortlich. Der Gebäudebereich spielt daher eine Schlüsselrolle bei der Erreichung der Klimaziele.[1]

Historie des Schwabenzentrums

Der zweiteilige Gebäudekomplex der Eberhardstraße 1-5 ist der erste Bauabschnitt des sog. „Schwabenzentrum" in der „Stadt der Erneuerung Stuttgart", welches von der Torstraße bis zur Marktstraße reicht. Das Areal war in den 70ern das letzte größere innerstädtische kriegszerstörte Wiederaufgebiet und wurde daher 1972 zum Sanierungsgebiet erklärt.

In Folge wurde 1975 der städtebauliche Wettbewerb "Schwabenzentrum" ausgelobt, das nach Überarbeitung nach den Plänen von Gerhard Kilpper & Partner realisiert wurde.[2]

Das in fünf Baufelder bzw. Gebäudestrukturen unterschiedlicher Nutzungen gegliederte Einkaufs-, Wohn- und Dienstleistungszentrum ist als Gesamtanlage unterirdisch über die Tiefgarage und die U-Bahn-Station verbunden. Jedes Gebäude verfügt über eine individuelle, nutzungs- und lagespezifische Formensprache ohne, dass das Quartier an Gestaltungskraft und Kongruenz verliert. Gewisse Charakteristika, wie durchgängige Laubengänge entlang der Eberhardtstraße, bauzeitliche Kugelleuchten und die durchgängige Travertin-Fassade, geben dem postmodernen Komplex eine gemeinsame Sprache.

Teilabrisspläne des Investors

Zum 14.02.2025 wurden in der Stuttgarter Zeitung und weiteren Medienportalen die Pläne veröffentlicht, dass der Projektentwickler und Immobilienmanager HINES nicht mal 45 Jahre nach dessen Errichtung den oberirdischen Anteil des 1. Baufelds abreißen und an gleicher Stelle einen Neubau errichten möchte.[3]

Mit diesem drohenden Abriss wird nicht nur das gestalterisch und konstruktiv anspruchsvollste Gebäude dem städtebaulichen Quartier entzogen, das Schwabenzentrum verliert das eindeutig lesbare Auftaktgebäude an der Marktstraße. Das städtebaulich zusammenhängende Gebiet würde durch eine einzige, verzichtbare Neubaumaßnahme aufgelöst werden.

[1] BBSR-Online-Publikation Nr. 17/2020, Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland:
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-17-2020-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3
Umweltbundesamt, Positionspapier zur Primärbaustoffsteuer:
https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/190819_uba_pos_primarbaustoffsteuer_bf.pdf

[2] siehe u.a. Preisgerichtsprotokoll von 1975, Nachlass von Prof. Gerhard Kilpper, Karlsruhe

[3] https://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.schwabenzentrum-city-wandel-dauerbaustellen.375ba044-295a-42bd-ad27-1c334b06add1.html

Rechtsform: Gemeinnütziger eingetragener Verein
Vorstandsvorsitzender: Leon Beck

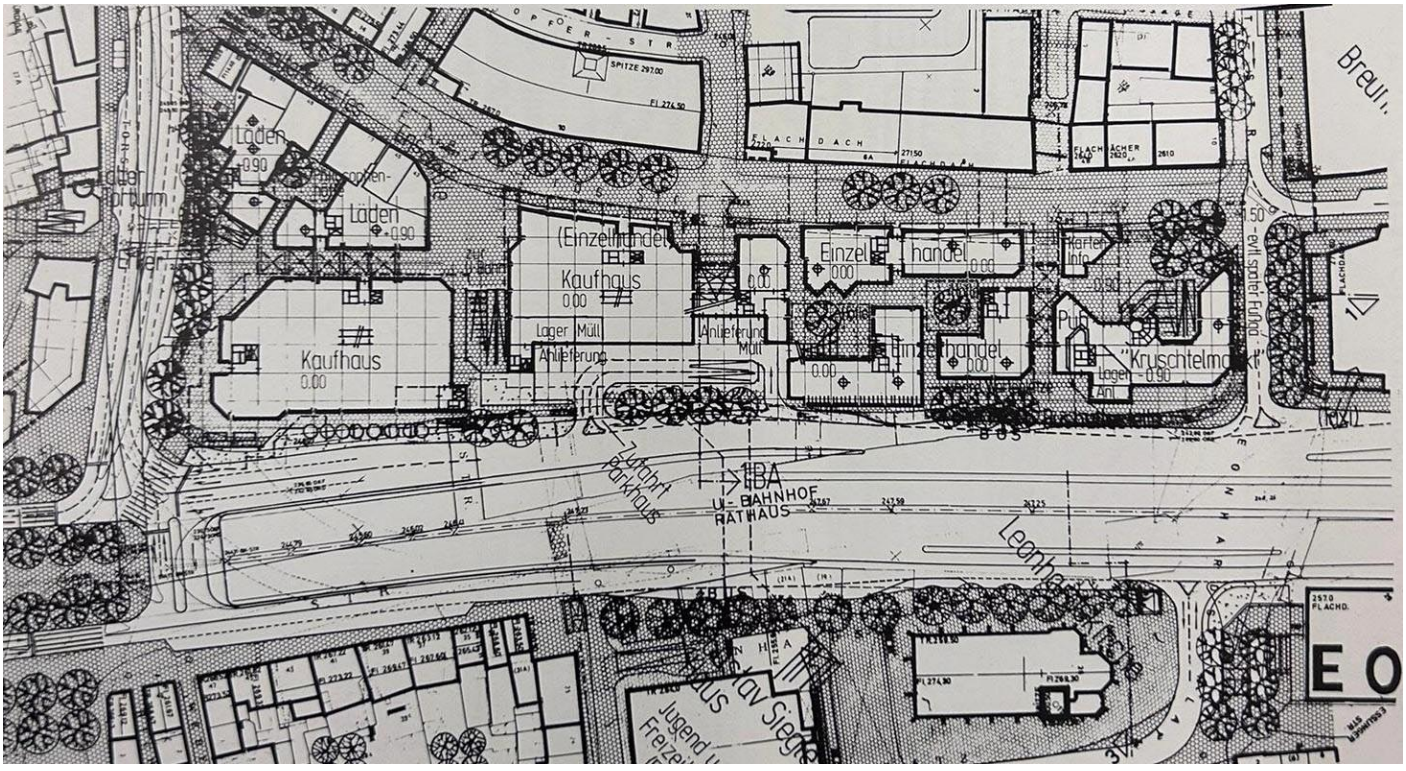
Architects for Future Deutschland e.V.
Ortsgruppe Stuttgart
stuttgart.a4f@gmail.com

www.architects4future.de

Städtebau: Mehrwert für das Quartier

Ein wesentlicher Aspekt des Siegerentwurfes von Kilpper & Partner ist, dass ihr Entwurf im Gegensatz zu differenzierten Großformen der anderen Wettbewerbsbeiträge zurück auf die Quartierformen geht, wie sie in Jahrhunderten hier gewachsen sind. Dieser Rückgriff auf historische Strukturen ist nicht nostalgisch begründet, sondern sachbezogen im Sinne der Ausschreibung. Dabei ist die Maßstäblichkeit, die aus überschaubaren Abschnitten und Wegelängen, aus einem reizvollen Wechsel von Längs- und Querbeziehungen entsteht, von Bedeutung. Weiter wurde im Wettbewerbsbericht festgestellt, dass die Unverwechselbarkeit des Orts durch die Gliederung des langgezogenen Planungsgebiets in 5 Quartiere gelingt, die nach Ausformung, Außen- und Innenraumbeziehung usw. zu je eigener Identität finden können und der Bebauungsstruktur der meisten angrenzenden Quartiere entspricht.

Mit dem vorgeschlagenen kubistischen Neubau geht nicht nur ökologisch wertvolle Bausubstanz, baukulturell bedeutende Architektur und ein weiteres Stück lokale Identität verloren, es wird auch den Grundsätzen des städtebaulich kongruent entwickelten Gebiets widersprochen.



Wettbewerbsplan Ebene 0 Kilpper + Partner, 1975 – Nachlass von Prof. Gerhard Kilpper, Karlsruhe
Deutlich zu sehen ist die Auflösung der Großformen hin zu Körnungen der umliegenden Quartiere in den Baufeldern 1 und 2 (rechts im Bild).

Aufwertung des Umfelds auf Kosten der Stadt

Die Bau- und Stadtentwicklungsmaßnahmen im Leonhardsviertel rund um das Züblin Parkhaus, der Neubau des Hauses für Film und Medien und zuletzt die Neugestaltung der B14 werten die Umgebung des Schwabenzentrums auf städtische Kosten auf. Somit werden die Grundstücke des Schwabenzentrums auch für Immobilienunternehmen interessant, die mit der postmodernen Form des Gebäudebestands wenig anfangen können und nur an der Lage interessiert sind.

Rechtsform: Gemeinnütziger eingetragener Verein
Vorstandsvorsitzender: Leon Beck

Der großzügige Innenhof und Abgang zum Stadtbahnhalt Rathaus soll in den Neubauplänen zu einer schmalen Unterführung zusammengeschrumpft werden. Inwiefern ein schlauchförmiger Tunnel das Sicherheitsempfinden baulich steigert, bleibt fraglich.
Auf der Straßenebene soll der bisher geöffnete, konsumfreie Außenraum zu einem geschlossenen Sackgassen-Innenhof für die Gastronomie werden.

Die aktuelle vereinzelte Wohnnutzung in den höheren Obergeschossen soll entfallen – stattdessen werden alle Obergeschosse durch einen einzelnen Hauptmieter als Bürofläche genutzt. Diese nahezu Single-Tennant-Nutzung fördert Segregation, schränkt soziale Durchmischung in der Innenstadtlage ein und verhindert leistbare Büro- und Gewerbeflächen für lokale Akteure.

Nachhaltigkeit: Graue Energie und Resilienz

Es ist unstrittig, dass der aktuelle Gebäudezustand überarbeitet werden muss, um Anforderungen an ein gesundes Arbeitsklima und einen nachhaltigen Gebäudebetrieb zu gewährleisten. Doch das Argument, dass die komplette Gebäudestruktur nach nur 45 Jahren am Ende ihres Lebenszyklus sei, ist nicht nachvollziehbar. Stahlbeton als Baustoff ist ein enorm haltbares Material, Gebäude sind deutlich länger als nur 45 Jahre nutzbar.
Ein Abriss deutlich vor dem Lebensende des Gebäudes setzt hier enorme Mengen an im Beton gespeicherten CO_2 frei. Diese Graue Energie wurde quasi als Altlast beim Grundstückskauf mit erworben und zählt demnach auch in die CO_2-Bilanz des Neubaus mit ein.

HINES hat sich als Unternehmen nach eigenen Angaben verpflichtet, bis spätestens 2040 in den Nettoemissionen klimaneutral zu sein.[4] In den eigenen Äußerungen zum Abriss und Ersatzneubau des Schwabenzentrums wird mit dem angestrebten DGNB Platin Standard die vermeintliche Nachhaltigkeit des Vorhabens bescheinigt.
Diese Berechnung betrachtet aber nur den reinen Neubauanteil und lässt den Abriss des Bestandsgebäudes aus. Die im Bestandsgebäude enthaltene Graue Energie in Form von mehreren Tausend Tonnen CO_2-Äquivalenten wird durch den Abriss und Neubau nicht weiter genutzt und dadurch erneut freigesetzt und zudem der monatelange Arbeitseinsatz vieler Dutzender Handwerker*innen zunichte gemacht.

In der Stuttgarter Innenstadt, selbst in attraktiven Lagen am Marktplatz oder in der Königsstraße, herrscht ein Bild von leerstehenden Büro- und Gewerbeimmobilien vor. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, warum diese teils einfacher zu sanierende Objekte nicht im Fokus des Immobilienunternehmens stehen, um diese zu reaktivieren und zu beleben.

In den Zertifizierungssystemen für Nachhaltigkeit fehlt nicht nur die Betrachtung des Abrisses von Gebäudebestand, auch bei der Haustechnik zählt: mehr ist mehr.
Dies ist nicht im Sinne einer reduzierten und resilienten Low-Tech-Lösung.
Aufgeblähte Technikkonzepte sorgen nicht nur in der erstmaligen Anschaffung für erhöhte CO_2-Emissionen, sie sind auch anfälliger im Betrieb. Die richtige Einstellung und Regulierung im Gebäudebetrieb dauert

[4] https://www.hines.com/esg/a-plan-for-our-planet

oft Jahre, zudem schafft falsches Nutzer*innenverhalten fast immer einen Perfomance-Gap, die zusätzlich Effizienz in hochkomplexen Haustechniksystemen einbüßen lässt.

In 10 - 20 Jahren werden wir Sommer mit einer deutlich gestiegenen Anzahl an Hitzetagen erleben. Im Kontext des Hitzeschutzes ist ein robustes, massiveres Bestandsgebäude resilienter als ein verglaster Neubau mit anfälliger Haustechnik.

Es ist gut, dass für das Neubauprojekt einige Tragwerksysteme klimabilanziert wurden. Die geplanten Holz-Beton-Verbunddecken sind in höheren Gebäudeklassen in der Erstinstallation attraktiv, eignen sich als vergossene Verbundlösung aber nicht für Umbauten oder eine sortenreine Trennung für eine Nachnutzung/ Recycling.

Energetische Sanierung des Bestandes möglich

Postmoderne Gebäude wie die Eberhardtstraße 1-5 mit ihren teils außenliegenden, teils innenliegenden Tragkonstruktionen, mit ihrer dreidimensionalen rückspringenden Hülle stellen an die energetische Sanierung ohne Frage große Herausforderungen. Das Baufeld 1 des Schwabenzentrums mit seiner großzügigen, mäandrierenden Freifläche als barrierefreie Verbindung zur U-Bahn-Station Rathaus und dem einzelnen Solitär ist keineswegs flächeneffizient.

Doch hochpotente Investoren und renommierte Architekt*innen müssen in der Lage sein, zeitgemäße Antworten auf die Anforderungen der Bauwende zu finden und die transformatorische Kraft im Bestand auch im Hinblick der IBA 2027 zu zeigen. Doch scheinbar gelingt es hier nicht, über kreative und anspruchsvolle Lösungen, ein Stück Bau- und Stadtgeschichte im Einklang zum städtebaulichen Umfeld zu transformieren.

Dass die Gebäude des Schwabenzentrums im Bestand saniert werden können beweist der im Betrieb DNGB-zertifizierte Block 2 und die Pläne der Stadt, ihren Block 4 über eine zweite Gebäudehülle energetisch zu sanieren.

Dieser Aufgabe müssen sich die beteiligten Akteure gemeinsam stellen.

Baukulturelle Verantwortung

Es mag aus aktueller Sicht fragwürdig erscheinen, welche komplexen Bauformen in der Postmoderne baulich realisiert wurden. Das Schwabenzentrum ist sicherlich obskur, aber mit dieser zu Bauzeiten schon gelobten „Unverwechselbarkeit des Ortes“ ein Landmark in der Stuttgart Innenstadt und identitätsstiftend für das Quartier – im Vergleich zu so mancher beliebiger Gegenwartsarchitektur.

Insbesondere die Innenhöfe und Abgänge zur Stadtbahn würden in ihrer Größe, Öffentlichkeit und räumlichen Ausgestaltung unter dem heutigen Finanzierungsdruck so nicht mehr geplant werden. Diese Raumqualitäten sollten geschätzt und erhalten werden.
Wir sollten als Stadtgesellschaft diese Modewellen überwinden und Gegenepochen aushalten. Wir sollten das Hässliche und Verwerfliche in unserem Lebensumfeld nicht ausklammern und uns nicht durch eine Tabula-Rasa-Planungspolitik aller baukultureller Geschichte entledigen, sondern dieses als existent wahr- und hinnehmen, integrieren und behutsam anpassen.
Darunter müssen nicht die modernen Ansprüche an die Nutzbarkeit und Energiebilanz eines Gebäudes leiden. So wie wir uns Räume aneignen, formen uns auch Räume.

Architects for Future Deutschland e.V.
Ortsgruppe Stuttgart
stuttgart.a4f@gmail.com

www.architects4future.de

Innenhof Schwabenzentrum Baufeld 1, 2025 - https://kessel.tv/abriss-schwaebisches-guggenheim-ein-teil-vom-schwabenzentrum-kommt-weg
Diese Großzügigkeit im Innenhof, der Nutzungsmix und die Qualität der freien mäandrierenden Form der Treppenaufgänge würde heutzutage aus Gründen des Finanzierungsdrucks nicht mehr geplant und realisiert. Mit dem Neubau fällt diese offene Geste weg.

Architects for Future Stuttgart appelliert an alle beteiligten Gremien, Behörden und Akteure, einen klimaschädlichen Abriss und Ersatzneubau des betroffenen Teils des Schwabenzentrums kritisch zu hinterfragen und zu verhindern und auf eine Entwicklung und Sanierung im Bestand hinzuwirken. Dies gebietet sich aus Gründen ehrlicher Nachhaltigkeit, baukultureller Verantwortung und identitätsstiftender Funktion.

Zudem empfiehlt Architects for Future die Baumaßnahme auch im Hinblick auf das CO_2-Restbudget der Landeshauptstadt Stuttgart bis zum selbstgesteckten Ziel der Klimaneutralität bis 2035 zu betrachten. Ebenso setzt sich der Immobilienmanager und Projektentwickler Hines das Ziel, bis spätestens 2040 eine Netto-Null an CO_2-Emissionen zu erreichen.

Architects for Future macht aufmerksam auf die aktuelle Wanderausstellung, die auch im Sommer in Stuttgart gezeigt wird, in Kooperation mit HouseEurope!, dem Bund Deutscher Architekt*innen und weiteren unter dem Motto: RENOVATE – DON´T SPECULATE!

Rechtsform: Gemeinnütziger eingetragener Verein
Vorstandsvorsitzender: Leon Beck

Kontakt

Architects for Future e.V., Ortsgruppe Stuttgart
Ansprechpersonen: Frederick Kubin, Eckard Schütte, Laura Kälber, Odile Laufner, Peter Mielert, Matthias Illenberger
E-Mail: stuttgart.a4f@gmail.com

Kurzvorstellung Architects for Future e.V.

Wir, die Mitglieder von Architects for Future (A4F), sind in und mit der Baubranche beschäftigt. Wir sind Fachleute aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Ingenieurwesen, Handwerk und Entwicklung.

Seit 2019 arbeiten wir in der Bewegung und auf Vereinsebene ehrenamtlich und gemeinnützig. Architects for Future steht als Verein solidarisch zur Fridays for Future-Bewegung und fordert die Einhaltung der Ziele des Pariser Klimaabkommens. Wir sind international, überparteilich, autonom und demokratisch organisiert.

Unser Engagement basiert auf den von uns entwickelten 10 Forderungen für eine nachhaltige Bauwende. Damit richten wir uns sowohl an die Baubranche als auch an die gesamte Gesellschaft, Wirtschaft und Politik, um kooperativ auf allen Ebenen zukunftsfähige Lösungen zu erarbeiten und einen nachhaltigen Wandel in die Wege zu leiten. Gemeinsam setzen wir uns für eine lebenswerte Zukunft ein, die aktiv und positiv durch die Baubranche bereichert und gestaltet wird.

1. Überdenkt Bedarfe

2. Hinterfragt Abriss kritisch

3. Beschleunigt die Energiewende

4. Entwerft zukunftsfähige Qualität

5. Konstruiert kreislauffähig und klimapositiv

6. Fördert eine gesunde gebaute Umwelt

7. Stärkt die Klimaresilienz

8. Erhaltet und schafft Raum für Biodiversität

9. Übernehmt soziale Verantwortung

10. Plant integral

https://www.architects4future.de/forderungen