



Stefan Kriz

Der Große Wurf

Modellprojekt für Wohnen und Arbeiten

Eine Mühle wird ökologisches Wohn- und Dienstleistungszentrum. Wer denkt da nicht gleich an die selbstverwaltete Land-WG mit integriertem Brotback- und Schreinereibetrieb, die in der klappernden Mühle am rauschenden Bach residiert, und im Kollektiv den Traum vom besseren Leben träumt ... Ziemlich weit gefehlt: Es geht nämlich um projektierte 145 Arbeitsplätze, um 23.000 Quadratmeter Grundfläche und 7.900 Quadratmeter Gewerbefläche, um 40 Wohnungen – und um Ausbaurkosten von schlappen 30 Millionen Mark. Es geht ganz nebenbei auch um die Gewinnung von jährlich 2 Millionen Kilowattstunden Strom aus Wasserkraft und um die völlige Renovierung und (innere) Umgestaltung eines denkmalgeschützten Sieben-Etagen-Industriekolosses.

Ein Traum wird wahr – die Idee vom ökologischen Lebensstil und ökologischen Wirtschaften, „von grundlegenden Aspekten des menschlichen Verhaltens und Zusammenlebens bei der Verbesserung der Umweltverhältnisse“ erhält plötzlich eine reelle Dimension. Formuliert hat diese Grundsätze die ökologisch ausgerichtete Planungs- und Architektengruppe „Archi Nova“, die seit den frühen achtziger Jahren als einer der süddeutschen Pionierbetriebe im Bereich des ökologischen Bauens gilt und die in Bönningheim, etwa auf halbem Weg zwischen Ludwigsburg und Heilbronn gelegen, ihren Sitz hat.

Das dortige „Solar“-Erdhügelhaus ist schon lange eine Pilgerstätte für Öko-Fachleute, und das renovierte Bönningheimer Gaswerk hat sich – wenn auch recht abgelegen von den „Provinzzentren“ Ludwigsburg oder Heilbronn – zu einem Treffpunkt in Sachen Kultur und Ökologie entwickelt: Der Archi-Nova-Firmensitz beher-

bergt nebenbei auch eine Kneipe mit Biergarten, einen baubiologischen Fachhandel und eben besagtes Architekturbüro.

Ökos der ersten Stunde

Inzwischen sind es – zusammen mit dem ökologischen Baustoffhandel – 20 Beschäftigte, die an

Niedrigenergiehäusern, an alternativen Wohnprojekten (zum „Co-Housing“: siehe ECOregio 2/1993) oder an integrierten Ansätzen feilen, die das Wohnen, das Arbeiten und die Freizeitgestaltung unter einen Hut bzw. unter ein Dach bringen sollen. Die „Archi“ aus Bönningheim stellen lange schon das ideelle Zentrum einer ganzen Reihe ökologisch und selbstbestimmt arbeitender Bauhandwerker, Ingenieure oder Schreiner dar – zumindest im nördlichen Kreis Ludwigsburg und obwohl sich in den letzten Jahren einige Aktivitäten in die neuen Bundesländer verlagert haben.

Diese „Ökos der ersten Stunde“ holen nun zum großen Wurf aus, haben mit der „Rommelmühle“ in Bissingen ein Objekt gefun-

den, an dem und in dem sich viele dieser jahrelang gereiften und getesteten Pläne in einem ganzheitlichen Ansatz zusammenführen lassen – vom alternativen Wohn- über das regenerative Energie- bis hin zum ökologischen Dienstleistungs-, Vermarktungs- und Verkehrskonzept. Und dies alles in einer Größenordnung, der ganz und gar nichts Provinzielles anhaftet und die ebensogut mitten in das Zentrum eines Ballungsraums oder einer Großstadt passen würde.

Doch was hat es eigentlich auf sich mit dieser Mühle, diesem frühindustriellen Backsteinmonster mit seinen wummernenden Turbinen, mit seinen riesigen Getreidesilo-Anbauten und seinen sieben Etagen voller Maschinen und Mahlwerken.

Guter Standort: Blick vom Bissinger Ortskern auf die Schauseite der Mühle in der nahen Talau





Jahrhundertlang war die „Bissingen Mühle“, deren Wehr schon im Jahr 1325 urkundlich erwähnt wurde, eine Handwerker-Mühle wie so viele andere Mühlenenzauf- und enzabwärts auch. Als einzige Mühle weit und breit kriegte sie jedoch die industrielle Kurve und schaffte den Schritt zum Großmühlenbetrieb. Schuld daran war der ehemalige Inhaber Karl Rommel, der den Ausbau zum Ende des vorigen Jahrhunderts vorantrieb, die Wasserräder durch (damals) moderne Turbinen ersetzte – und der der Mühle zu ihrem heutigen Rufnamen verhalf.

Betrieben wird die „Rommelmühle“ seit 1976 von der Stuttgarter Bäckermühlen AG. Mit 280 Tonnen Mahlleistung in 24 Stunden ist sie heute die größte

Industriemühle Württembergs. Diese Ära geht nun nach genau 20 Jahren zu Ende: Zum Jahresende wird die Bäckermühlen AG ihren Standort an den logistisch günstigeren, weil schiffbaren Neckar nach Stuttgart in eine moderne Produktionsstätte verlagern.

Offene Türen eingerannt

Diese Entscheidung, die schon 1995 publik wurde, rief die Öko-Architekten aufs Tapet, die mit der Rommelmühle die idealen Räumlichkeiten für ihre hochfliegenden Pläne sahen. Archi Nova rannte mit ihrer Konzeption offene Türen ein: Bei der Stadt Bietigheim-Bissingen, die schon eine Folgenutzung durch eine Spedition oder etwas ähnlich Unattraktives befürchtete. Beim Denkmalamt, das früh-

zeitig einbezogen wurde und schließlich die Planungen befürwortete. Und nicht zuletzt natürlich beim Verkäufer – Kaufinteressenten für den gesamten Gebäude- und Grundstückskomplex werden nicht gerade Schlange gestanden haben ...

Der Mühlenstandort an der städtebaulichen Nahtstelle zwischen bebautem Ort und der (mehr oder weniger) freien Natur in der Enzaue markiert einen ökologisch sensiblen Bereich, dem durch die bisherige gewerbliche Nutzung einiger Schaden zugefügt wurde. Schon an diesem heiklen Punkt können die Planer ihr ökologisches Know-how unter Beweis stellen – denn auch ein umweltbewußt konzipiertes Dienstleistungszentrum wird nicht ohne Park- und Verkehrsflächen, ohne Kunden- und Lieferantenverkehr auskommen.

Vom Car-Sharing zum Küchen-Sharing

Selbstverständlich wird durch gemeinschaftliche Pkw-Nutzung der Bewohner und Beschäftigten der Autoverkehr reduziert. Und allein schon der Grundgedanke des Projekts, Wohnen, Arbeiten und Erholen räumlich zu konzentrieren, führt zu einer Verminderung der „Straßenkilometer“. Viele der projektierten 140 Bewohner werden in Personalunion auch

zu den rund 145 Beschäftigten gehören, die den gewerblichen Teil des Zentrums ausmachen. Die Wohnbereiche in den drei oberen Etagen des Hauptgebäudes sowie in zwei Neubauten in dessen unmittelbarer Nachbarschaft bieten alles von der 50-Quadratmeter-Kleinwohnung über die 4-Zimmer-Familienwohnung bis hin zum 200-Quadratmeter-Öko-Yuppie-Loft, das sich über drei Stockwerke erstreckt. Gemeinschaftliche Wohnbereiche werden im Archi-Nova-Konzept groß geschrieben: Küchen-Sharing, Hobbyraum-Sharing, Gästezimmer-Sharing, Vorratsraum-Sharing ...

Das Kraftwerk im Haus

Zwei Turbinen, die bald schon 100 Jahre auf dem Buckel haben, erzeugen derzeit aus der Wasserkraft der Enz jährlich 1,2 Millionen Kilowattstunden Strom – alles für die energiefressenden Mahlwerke der Bäckermühlen AG. Hölzerne Zahnkränze und altertümliche Transmissionen erzeugen einen Heidenlärm. Eine dritte Turbine ist völlig defekt. Es besteht dringender Sanierungsbedarf – und an einem maßgeschneiderten Energiekonzept für den zukünftigen Bedarf arbeitet der Ludwigsburger Energieberater Wolfgang Schuler, der mit seinem Büro selbst ins Dienstleistungszentrum einziehen will. Auf 2 Millionen Kilowattstunden jährlich soll die Stromproduktion ausgebaut werden. Nur rund 20 Prozent davon werden den Eigenbedarf decken, der Rest wird ins öffentliche Netz eingespeist. Maßnahmen zur Wärmerückgewinnung und zum Lärmschutz sind ebenso geplant wie ein zusätzliches Blockheizkraftwerk zur Wärmezeugung.

Man wird den Eindruck nicht los: Nach softer Popmusik und schrillen Kuh- bzw. Pferde-Monumenten ist die Enz-Metter-Metropole mit diesem ökologisch-ökonomischen Modellprojekt wieder auf dem besten Weg, republikweit für Furore zu sorgen ...

Die Turbinen der Mühle liefern soviel Strom, daß 80 % der Ausbeute ins Netz eingespeist werden können



schaft bieten alles von der 50-Quadratmeter-Kleinwohnung über die 4-Zimmer-Familienwohnung bis hin zum 200-Quadratmeter-Öko-Yuppie-Loft, das sich über drei Stockwerke erstreckt. Gemeinschaftliche Wohnbereiche werden im Archi-Nova-Konzept groß geschrieben: Küchen-Sharing, Hobbyraum-Sharing, Gästezimmer-Sharing, Vorratsraum-Sharing ...

Grünes Einkaufszentrum

Die gemeinschaftliche Nutzung findet im Gewerkekonzepth ihre betriebswirtschaftlich motivierte Fortsetzung: ein zentrales Sekretariat, eine zentrale Telefonanlage, das gemeinschaftliche Marketing oder eine zentrale Buchführung – all das hilft, Kosten zu sparen. Solche und ähnliche Ideen sammelt gerade ein Arbeitskreis, der sich aus zukünftigen Gewerbetreibenden der Rommelmühle zusammensetzt. Weitere Fragen, die dieser Arbeitskreis beantworten soll: Welche Öko-Kriterien werden an gewerbliche Interessenten angelegt? Wo ist welcher Laden am besten aufgehoben, um dem Kunden die Vorteile eines Einkaufszentrums nahezubringen? Und welche für den Erfolg des Zentrums wichtigen Branchen fehlen noch auf der Liste der Interessenten?

Die unteren vier Geschosse des Hauptgebäudes werden dem Dienstleistungsgewerbe mit Publikumsverkehr vorbehalten bleiben. Das separate bisherige Verwaltungsgebäude der Bäckermühlen AG wird zum heiltherapeutischen Zentrum mit Fachärzten, Heilpraktikern, Krankengymnasten und Beratungsstellen mutieren. Auf insgesamt 7.900 Quadratmetern Gewerbeflächen soll das Angebot des täglichen Bedarfs ebenso abgedeckt werden wie der gehobene Bedarf oder sonstige Dienstleistungen (siehe Tabelle).

Gerd Hansen umreißt die Zielsetzung wie folgt: „Die Betriebe sollen ihre bestehende Kundenschaft mitbringen – und dann müssen sich die Vorteile zeigen, die ein Dienstleistungszentrum hat.“

Nach dem Demeter-Gemüsekauf also gleich mal beim Frisör die Öko-Pflanzenfarbe ins Haar, nebenbei die Vollholz-Möbelausstellung angeschaut, einen fair gehandelten Öko-Kaffee getrunken, beim Reisebüro die umweltschonende Amazonas-Expedition gebucht, die Kids von der Kinderbetreuung abgeholt, auf einen Sprung beim Therapeuten reingeschaut und dann aber ab nach Hause im Gemeinschafts-Solarmobil ...

Das Kraftwerk im Haus

Die der Bissinger Innenstadt zugewandte Südseite des Hauptgebäudes wird aus Denkmalschutzgründen mit kleinen Vordächern und Balkönchen lediglich dezent aufgepeppt, während die abgewandte Nordseite – im wahrsten Sinne des Wortes die Schattenseite der Rommelmühle – stärker baulich verändert wird. Hier werden aus häßlichen Silo-Anbauten schnuckelige Büros oder Wohnungen, hier wird eine Veranden-Front hochgezogen, die das Treppenhaus und die Aufzüge aufnehmen wird. Hier ist auch, direkt an der Enz gelegen, ein Vollwertrestaurant mit großem Veranstaltungssaal und Biergarten geplant. Und schließlich liegt hier

das energetische Herz der Mühle: das hauseigene Kraftwerk. Zwei Turbinen, die bald schon 100 Jahre auf dem Buckel haben, erzeugen derzeit aus der Wasserkraft der Enz jährlich 1,2 Millionen Kilowattstunden Strom – alles für die energiefressenden Mahlwerke der Bäckermühlen AG. Hölzerne Zahnkränze und altertümliche Transmissionen erzeugen einen Heidenlärm. Eine dritte Turbine ist völlig defekt. Es besteht dringender Sanierungsbedarf – und an einem maßgeschneiderten Energiekonzept für den zukünftigen Bedarf arbeitet der Ludwigsburger Energieberater Wolfgang Schuler, der mit seinem Büro selbst ins Dienstleistungszentrum einziehen will. Auf 2 Millionen Kilowattstunden jährlich soll die Stromproduktion ausgebaut werden. Nur rund 20 Prozent davon werden den Eigenbedarf decken, der Rest wird ins öffentliche Netz eingespeist. Maßnahmen zur Wärmerückgewinnung und zum Lärmschutz sind ebenso geplant wie ein zusätzliches Blockheizkraftwerk zur Wärmeherzeugung.

Bahnhofs-Shuttle

All diese Pläne machen einen derart runden und ausgereiften

Eindruck – gibt's eigentlich gar keine offenen Fragen mehr für die „Macher“ der Rommelmühle? Dazu fällt Gerd Hansen nur der Gleisanschluß ein, der die Mühle seit 1905 mit dem gut zwei Kilometer entfernten Bahnhof Bietigheim verbindet. „Das wäre das ökologische Sahnehäubchen für das Dienstleistungszentrum: Ein 30-Minuten-Shuttle zum Bahnhof, der allen Bissingern zugute kommen würde und der das alte 'Bähnle' reaktivieren würde.“ Die Bäckermühlen nutzen die Bahn kaum noch; Silo-Lkws haben die Bahn ins folkloristische Abseits gedrängt: Zum traditionellen Bissinger „Holzklofenfest“ geben sich die städtischen Honoratioren bei historischen Dampflokfahrten die Ehre – ansonsten fällt der Gleiskörper eher als Verkehrshindernis für Radler auf. Ein Leichttriebwagen-Pendelverkehr zur Mühle dürfte laut Hansen durchaus auch ein Zuschußgeschäft sein. Der Öko-Marketing-Effekt würde dies wieder aufwiegen. Vorerst sucht man hier noch nach Ideen, der Gleiskörper „soll aber auf jeden Fall erhalten werden“.

Einweihung noch 1997

Der gedrängte Zeitplan läßt auch kaum Luft, alles auf einmal anzupacken: Schon jetzt arbeiten vier Leute fieberhaft an der Gesamtplanung. Anfang 1997, wenn die Bäckermühlen ausgezogen sind und die Begleichung des Kaufpreises ansteht, sollen alle Verträge mit Investoren bzw. Nutzern unter Dach und Fach sein. Das Gesamtpaket wird dann in vier Eigentümergemeinschaften aufgesplittet. Im Lauf des Jahres 1997 finden die Neu- und Umbauarbeiten statt. „Das Weihnachtsgeschäft '97 wollen wir schon im neuen Dienstleistungszentrum mitnehmen“, gibt Gerd Hansen als ehrgeiziges Ziel aus. Man wird den Eindruck nicht los: Nach softer Popmusik und schrillen Kuh- bzw. Pferdemonumenten ist die Enz-Metropole mit diesem ökologisch-ökonomischen Modellprojekt wieder auf dem besten Weg, republikweit für Furore zu sorgen ...

Projektierte Flächen- und Branchenaufteilung im Dienstleistungszentrum Rommelmühle

(Stand: Februar 1996; Quelle: Archi Nova Planen und Bauen GmbH)

Branche	Firma	Fläche in m²	Arbeitsplätze
Bauträgersesell.	Archi Nova	300	10
Baufachhandel	Archi Nova Ökotechnik	600	7
Möbel/Küchen	Schmids Domino	2.500	12
Lebensmittel	Mistelzweig	200	10
Schmuck, Geschenkartikel, Spielzeug, Antiquitäten, Mobilitätsladen, Haushaltsw.		600	14
Bürobedarf		200	3
Kleidung und Schuhe		400	6
Ingenieurbüro	W. Schuler	600	30
Architekturbüro	Archi Nova	300	8
Werbeagentur, Druck&Kopie, Reisebüro		300	6
Rechts-/Steuerberater		200	6
Ärzte, Heilpraktiker		350	12
Therapie, Krankengymn., Massagen		350	6
Restaurant mit Saal, Biergarten, Café		600	10
Reisebüro, Galerie		200	5
Künstlerateliers		200	
Lagerflächen		2.000	
Summe		7.900	145