

Markterkundung



Bild: Gemeinde Salach

Exposé

für die Gebäude
Eduardstraße 41 und 43
der Gemeinde Salach
Schachenmayr-Areal

Teil des IBA'27-Projekts „Quartier Mühlkanal“

Inhalt

	Seite
Gemeinde Salach / Internationale Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart	3 – 6
Projektbeschreibung und Ziele	7 – 12
Sonstige Rahmenbedingungen	13 – 17
Informationen und Kenndaten Gebäude	18 – 21
Zeitschiene der Entwicklung	24 - 25
Modalitäten der Markterkundung	26 - 27
Impressionen	28 - 30
Ansprechpartner und Hinweise	31 - 33

Gemeinde Salach / Internationale Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart
Allgemeine Informationen

Lage

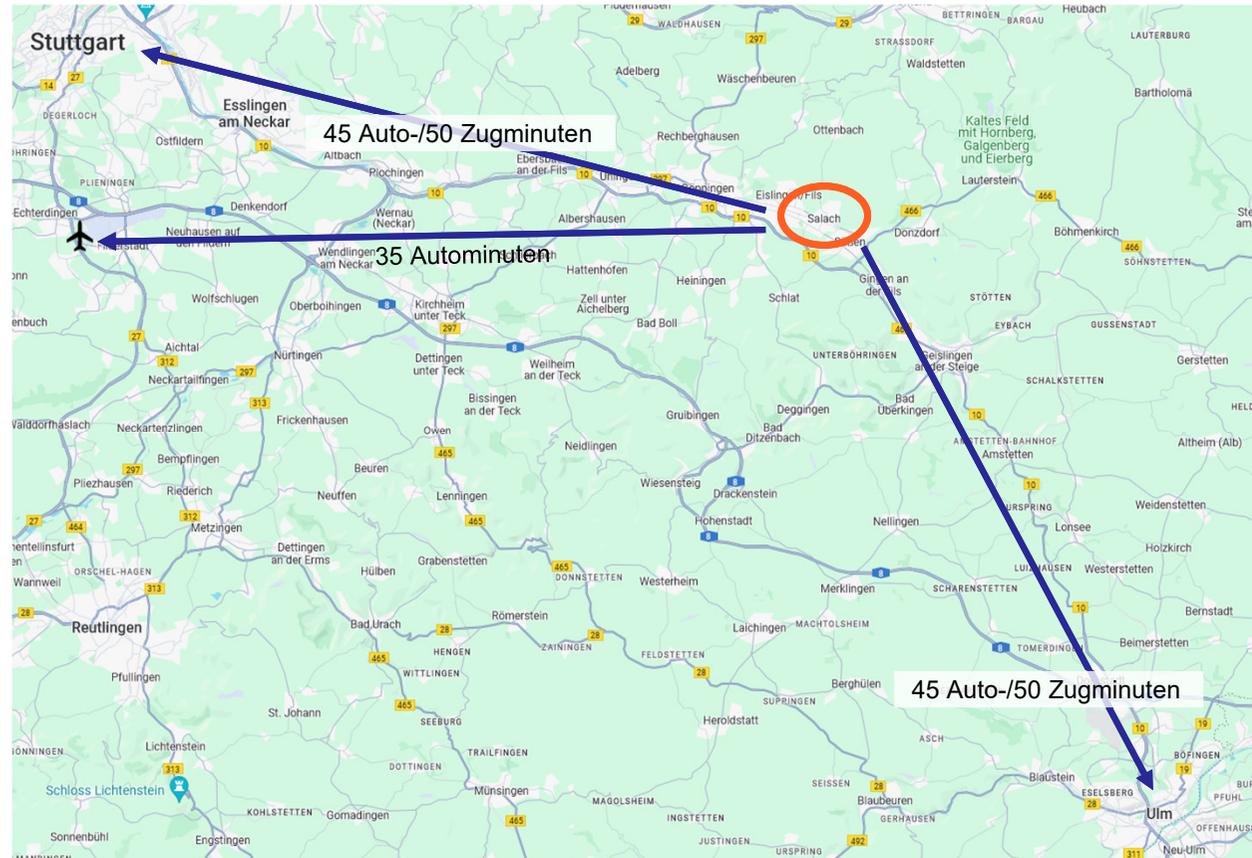
Die Gemeinde Salach liegt in der Region Stuttgart und gehört zum Landkreis Göppingen (ca. 247.800 Einwohner).

Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Oberzentrum Ulm.

Salach ist direkt an der Bahnlinie Stuttgart-München und an die Bundesstraße 10 angebunden. Dies gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A8 sowie des Flughafens Stuttgart.

Der Filstaltakt bietet ein engmaschiges Netz an Zug-Verbindungen, die durch Busverkehre ergänzt werden.

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist die Gemeinde in die Raumkategorie „Verdichtungsraum“ eingeordnet. Im Landesentwicklungsplan liegt die Salach auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen – Plochingen – Göppingen - Geislingen an der Steige – Ulm / Neu-Ulm.



Quelle Google Maps; Bearbeitung HORNprojekt GmbH

Gemeinde Salach

Die Gemeinde Salach mit einer Markungsfläche von 831 Hektar und ca. 8.200 Einwohnern liegt landschaftlich reizvoll im Herzen des Filstales am Fuße der Schwäbischen Alb.

Salach ist eine moderne und lebendige Gemeinde mit einer intakten kleinstädtischen Infrastruktur. Als Teil der Region Stuttgart sorgen in Salach namhafte Firmen mit langer Tradition, aber auch junge, innovative Unternehmen mit ihren Qualitätsprodukten und Dienstleistungen für eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur. Maschinenbau, Metallverarbeitung und Papierindustrie sind heute die prägenden Wirtschaftszweige.

Aktuell gibt es ca. 3.300 Arbeitsplätze



Bild: Gemeinde Salach

Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH



Internationale Bauausstellungen sind Sonderformate, die aktuelle Fragen unserer Zeit adressieren. Ihr Ziel ist es, neue Wege in Städtebau, Architektur und im Bauen aufzuzeigen.

Die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) will Antworten finden auf die Frage: Wie leben, wohnen, arbeiten wir nachhaltig und gemeinwohlorientiert in einem digitalen und globalen Zeitalter?

Für den Weg ins Ausstellungsjahr 2027 hat die IBA'27 unterschiedliche Formate entwickelt. Die Projektstruktur setzt sich aus Netz und Projekten zusammen. Aus dem IBA-Netz konnten sich 15 Vorhaben als IBA'27-Projekt qualifizieren – darunter auch das „Quartier Mühlkanal, Salach“. Das Schachenmayr-Areal, zu dem die Gebäude Eduardstraße 41 und 43 gehören, ist ein Teilprojekt des Quartier Mühlkanal.

Die IBA'27 setzt Impulse, berät, vernetzt, unterstützt, dokumentiert und entwickelt die Projekte zusammen mit den Projektträgern und Partnern; sie fördert den Austausch zwischen den Projekten mit Fachleuten in der Region und aus der ganzen Welt.

Auf dem Weg zum Ausstellungsjahr 2027 wird das Festival 2025 weitere Einblicke in die Projekte, Arbeitsweisen und Themen der IBA'27 geben.

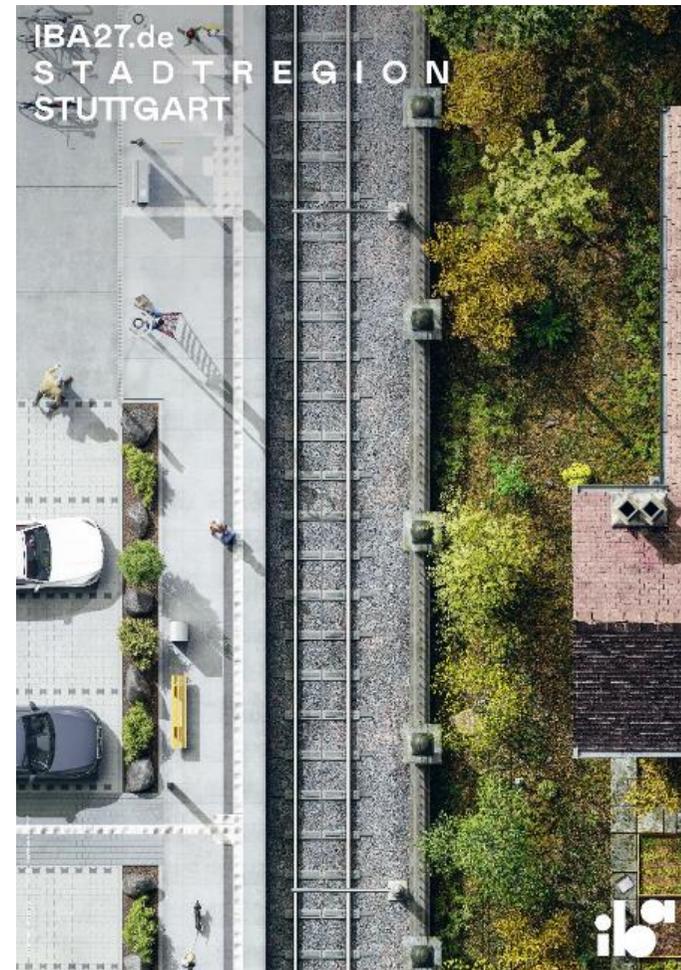


Bild: IBA'27 / L2M3 / Max Guther

Projektbeschreibung und Ziele

Quartier Mühlkanal

Das Quartier Mühlkanal – ein Projekt der IBA'27 – setzt sich aus den beiden Teilprojekten Krautländer-Areal und Schachenmayr-Areal zusammen.

Nördlich der Bahn ist auf dem Krautländer-Areal ein Gemeinschaftszentrum für soziale Bedarfe mit einem Bürgergarten als Bindeglied zwischen dem Schachenmayr-Areal und der Ortsmitte geplant.

Das Schachenmayr-Areal befindet sich südlich der Bahn. Der Ortskern und der Bahnhof sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.



Bild: Gemeinde Salach; bearbeitet IBA'27

Schachenmayr-Areal



Bild: Gemeinde Salach

Das Areal der ehemaligen Textilfabrik Schachenmayr zwischen der Bahntrasse Stuttgart-Ulm und der Fils soll neu geordnet werden.

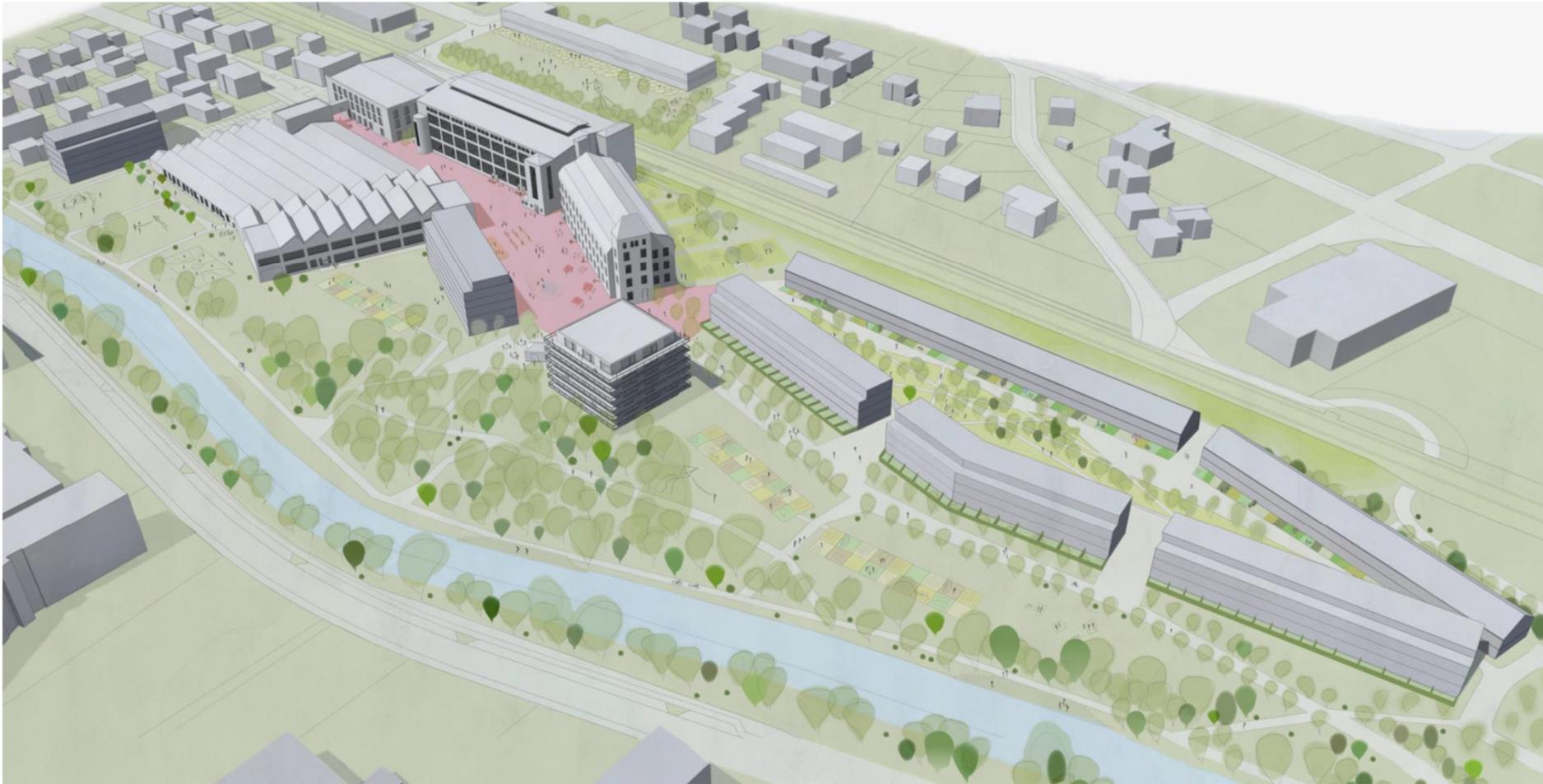
Auf der Industriebrache ist ein sozialgerecht durchmischtes und identitätsstiftendes Quartier für ca. 600 - 800 Bewohner geplant.

Neben zukunftsorientierten Neubauten mit innovativen Wohn- und Arbeitstypologien, sollen die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude saniert und einer neuen gemischten Nutzung zugeführt werden.

Das Areal soll als „Urbanes Gebiet“ mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung sowie sozialen und / oder kulturellen Nutzungen entwickelt werden.

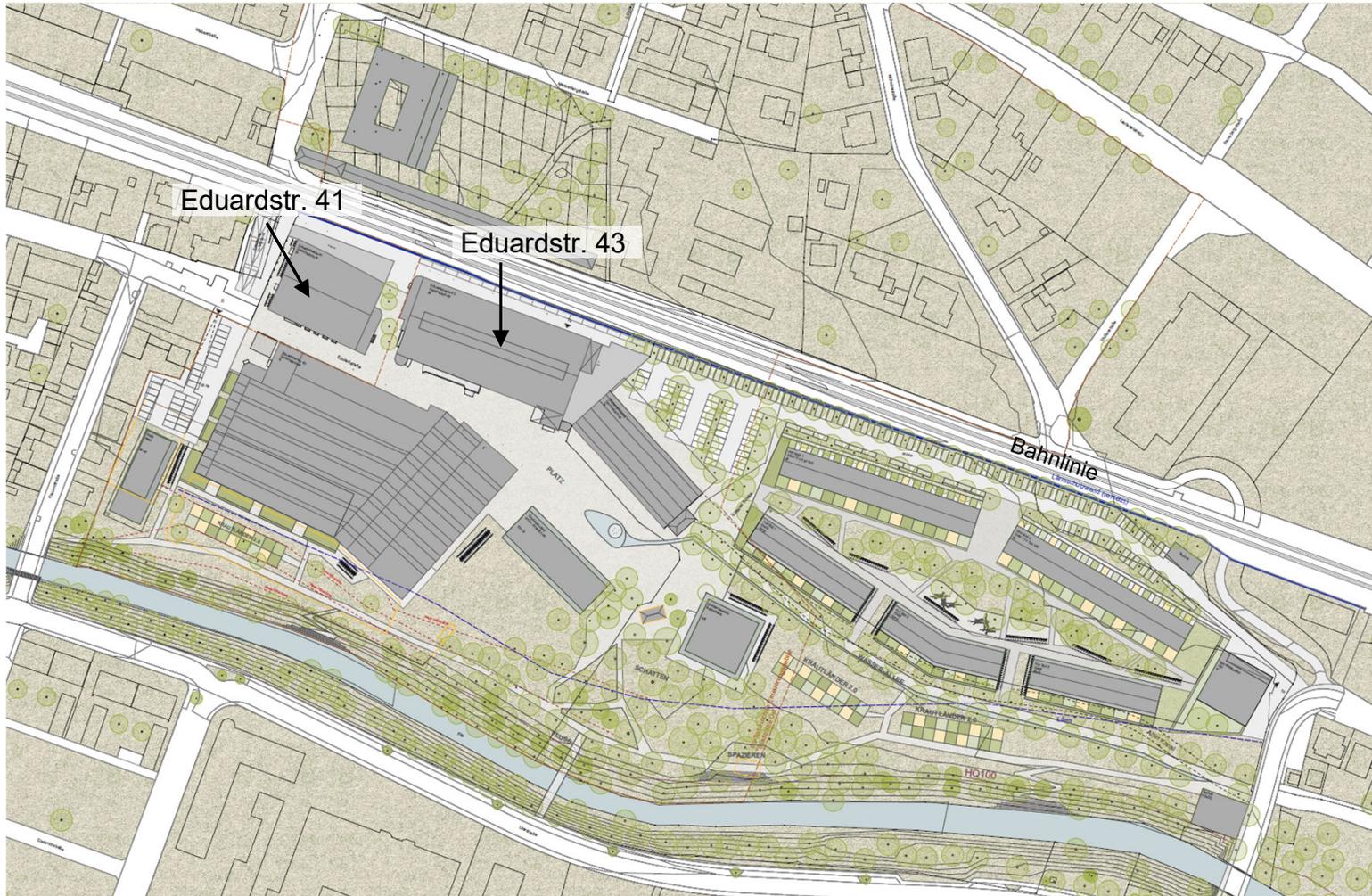
Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung.

Städtebau



Siegerentwurf 2019: helsinkizurich Office Architekten mit Cadrage Landschaftsarchitekten, Zürich

Städtebau



Plan: helsinkizurich Office Architekten ETH SIA BayAK SAFA; bearbeitet HORNprojekt GmbH



Visualisierung: helsinkizurich Office Architekten

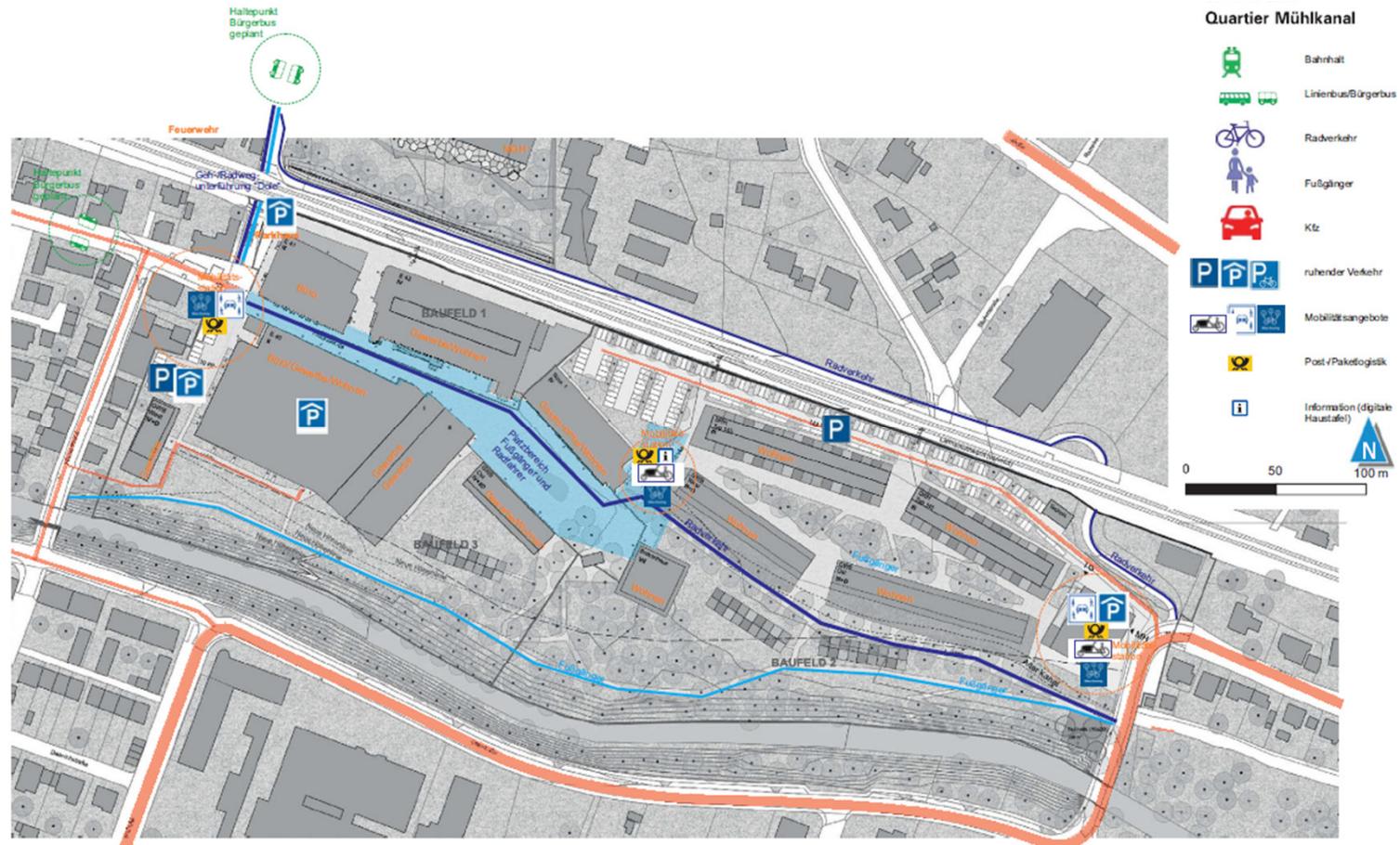


Sonstige Rahmenbedingungen

Mobilität

Für das Gebiet ist ein ganzheitliches Mobilitätskonzept vorgesehen; zeitgemäße Formen der Mobilität (Elektromobilität, Sharing-Konzepte, Fahrrad- /Lastenräder und Mobilitätsstationen sollen gefördert werden.

Der Stellplatzschlüssel soll max. 1,0/WE betragen; rückbaubare bzw. umnutzbare Parkierungskonzepte werden präferiert.



Auszug Mobilitätskonzept Modus Consult Ulm, Stand 04/2023

Sonstige Rahmenbedingungen

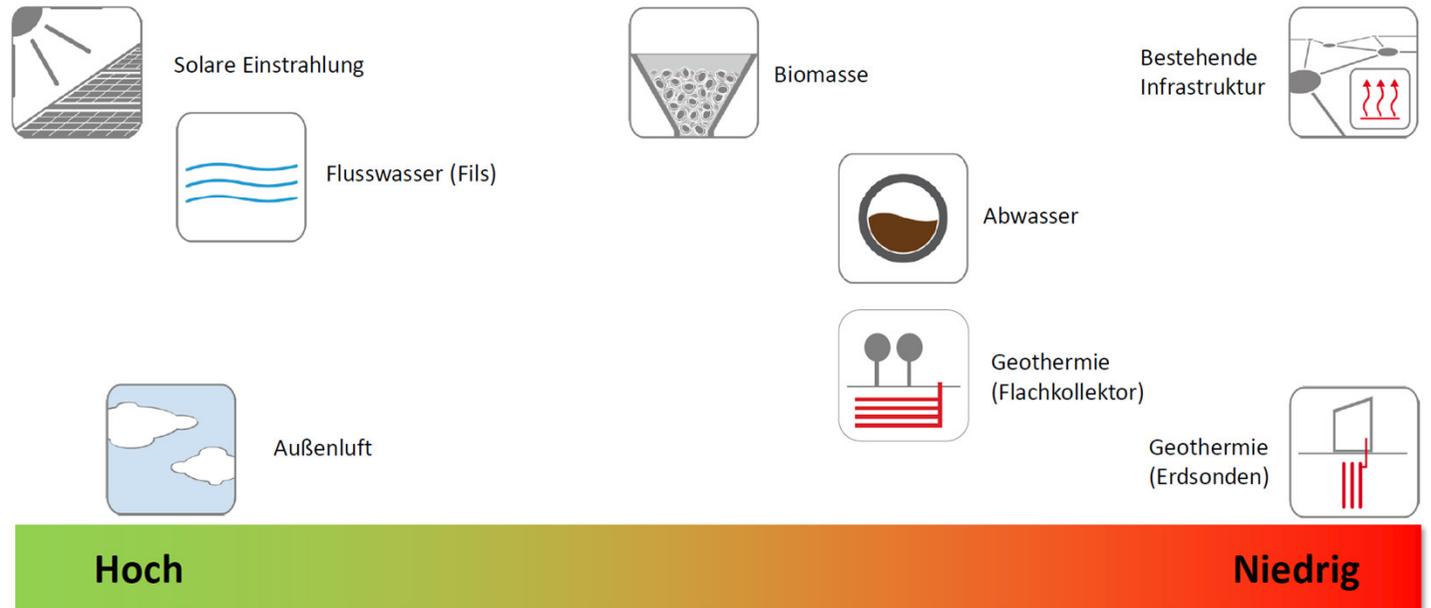
Energiekonzept

Es ist ein zentrales, quartiersbezogenes Energiekonzept für das Schachenmayr-Areal vorgesehen;

Der Schwerpunkt der Versorgung soll dabei auf der Nutzung des Flusswassers der Fils liegen.

Eine erste Machbarkeitsstudie liegt vor. Die Konkretisierung des Konzeptes ist in Bearbeitung.

Potenzialanalyse - Zusammenfassung



Auszug Machbarkeitsstudie EGS-Plan Stuttgart, Stand 08/2021

Sonstige Rahmenbedingungen

Nutzungen

Es liegt ein strategisches Konzept zur künftigen räumlichen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Salach, zur Entwicklung der Ortsmitte sowie zur Entwicklung des Potenzialstandortes Schachenmayr-Areal von November 2021 vor; daraus lassen sich potentielle Nutzungsperspektiven für die gemeindeeigenen Gebäude ableiten.

Grafik: Funktionsteilung Schachenmayr-Areal und Ortsmitte – Dienstleistungen / Gastronomie / Kultur und Freizeit

Ortsmitte (grundsätzlich alles erlaubt, was Frequenz bringt! – alle Sortimente des Schachenmayr-Areals sind auch in der Ortsmitte erlaubt)	Schachenmayr-Areal
Gesundheitswesen	
Ärzte	
Gesundheitsdienstleister (Physiotherapie, Krankengymnastik)	Wellness, Massagepraxen
Körpernahe Dienstleistungen	
Friseure, Kosmetikstudios, Tattoostudios	Friseure, Kosmetikstudios, Tattoo Studios
Repräsentative Büroflächen	
Versicherungen & Finanzen, Sparkasse, Banken	Rechtsanwälte, Notare, Steuerberatung, Unternehmensberatung, PR-Beratung, Coaching
	Immobilienmakler
	Architektur- & Ingenieurbüros, Projektentwickler
Sonstige Dienstleistungen	
Änderungsschneiderei	Textil-Reinigung, Waschsalon, Textil-Druck, Copy Shop
Schuh-/Schlüsseldienst, Refill-Station	EDV, IT (Entwicklung, Beratung, Hosting), Kommunikation
	Verwaltungstätigkeiten, Hausmeisterdienste, Detekteien, Sicherheitsdienste
	Zeitarbeitsfirmen
Kreativbranche	
	Fotograf
	Grafikdesign, Werbeagentur
	Kunst, Malerei, Atelier
Gastgewerbe	
Restaurants, Gaststätten, Bars, Cafés, Eiscafé	Erlebnisastronomie, Café
Lieferservice, Imbiss, Bistro	
Übernachtungseinrichtungen	Übernachtungseinrichtungen
Kultur und Freizeit	
Kultureinrichtungen	Kultureinrichtungen (Kleinkunsthöhne, Ausstellungsräume, Galerie)
	Fitness-Studio, Sportstudio, Tanzschulen
	Kino
	Private Bildungseinrichtungen

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Grafik: Funktionsteilung Schachenmayr-Areal und Ortsmitte – Einzelhandel

Ortsmitte (grundsätzlich alles erlaubt, was Frequenz bringt! – alle Sortimente des Schachenmayr-Areals sind auch in der Ortsmitte erlaubt)	Schachenmayr-Areal
Einzelhandel	Spezialisierter Einzelhandel (v.a. kleinteilige Waren ohne Abtransport per PKW)
Nahrung- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Bäcker / Konditor, Metzger, Tabakwaren)	Sanitätshaus
Gesundheit / Körperpflege (Drogeriemarkt, Parfümerie, Apotheke)	Modellbau, Musikinstrumente
Blumen	Zoologischer Bedarf
Bücher, Zeitschriften	Wolle, Handarbeit
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren (PBS)	Uhren / Schmuck
Spielwaren, Babybedarf	Fahrrad & Zubehör
Bekleidung, Schuhe	Brautmoden, Outdoorbekleidung,
Sportbekleidung, Sportschuhe	Sportartikel, Rucksäcke, Koffer, Taschen
Elektrowaren	PC- und Zubehör, Bild- und Tonträger (CDs, DVDs)
	Foto
	Lederwaren
	Antiquitäten, Kunst, Galerie, Rahmen
	Ausstellungsräume (Kachel-)Öfen, Badmöbel / Sanitär, Möbel)
	Wohnaccessoires (untergeordnet zu einem Handwerksbetrieb)
	sonstiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, für den ein Abtransport per PKW nicht notwendig ist

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Grafik: Funktionsteilung Schachenmayr-Areal und Ortsmitte – Industrie und Gewerbe I

Industrie- und Gewerbe	Eignung für Schachenmayr-Areal
Verarbeitendes Gewerbe	
Nahrungs- und Genussmittelindustrie	
Textil-, Bekleidungs-, Schuhindustrie (Herstellung von Textilien / Bekleidung, Leder, Lederwaren und Schuhen)	(X)
Papier-, Holzindustrie (Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel), Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus)	(X)
Chemische Industrie / Pharmazeutische Industrie	
Gummi- und Kunststoffwaren	
Stahl- und Metallbau (Metallerzeugung und -bearbeitung, Metallerzeugnissen (Stahl- und Leichtmetallbau, Oberflächenveredelung, Werkzeugen, etc.))	
Maschinenbau	
Fahrzeugbau (Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (Motoren, Karosserie, Teile / Zubehör))	
Sonstiger Fahrzeugbau (Schiff, Schiene, Luft- und Raumfahrt, Kraft- und Fahrräder)	
Elektrotechnik (Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen, elektrischen Ausrüstungen)	
Kokerei und Mineralölverarbeitung	
Herstellung von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern	(X)
Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden	(X)
Herstellung von Möbeln	X
Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen	
Baugewerbe	
Hochbau	
Tiefbau	
Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	
Bauinstallation (Elektro, Gas, Wasser, Heizung, Klima, Bautischler, Bauschlosser, Malerei, Glaserei, Zimmerei etc.)	(X)
Kraftfahrzeuge	
Handel mit Kraftfahrzeugen	
Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	
Information und Kommunikation	
Verlagswesen, Herstellung, Verleih und Vertrieb von Filmen und Fernsehprogrammen; Tonstudios und Verlegen von Musik, Rundfunkveranstalter, Telekommunikation	X
Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie / Informationsdienstleistungen	X



Groß- und Versandhandel	
Großhandel	
Versandhandel	
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen, technischen und sonstigen Dienstleistungen	
Forschung und Entwicklung	(X)
Werbung und Marktforschung	X
Veterinärwesen	
Vermittlung von Arbeitskräften	X
Wach- und Sicherheitsdienste	X
Gebäudebetreuung	X
Garten- und Landschaftsbau	
Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern	X
Interessenvertretungen sowie kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen	X

X= geeignet | (X) = eingeschränkt geeignet

Arbeitsstand Bebauungsplan



Informationen und Kenndaten Gebäude

Kenndaten Schachenmayr-Areal

Größe Schachenmayr-Areal insgesamt: ca. 7,2 ha

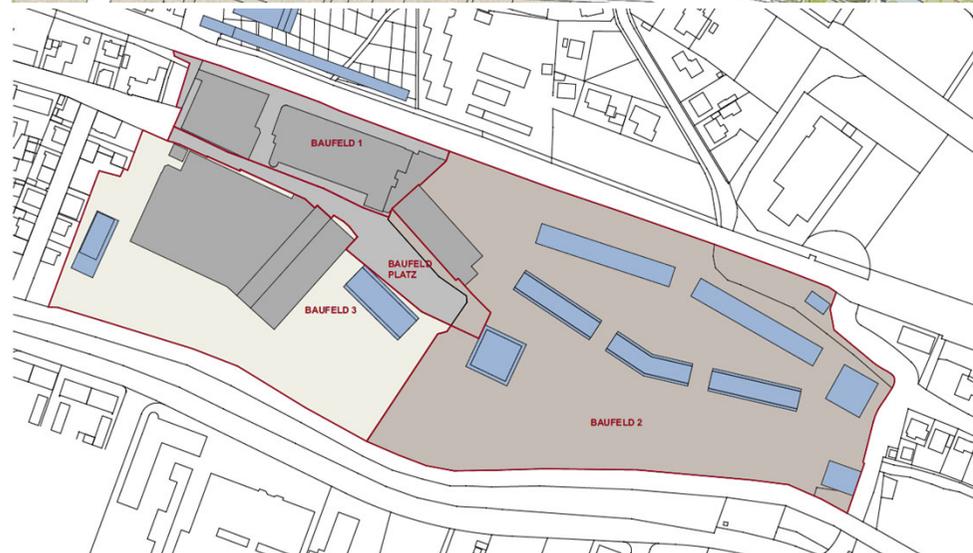
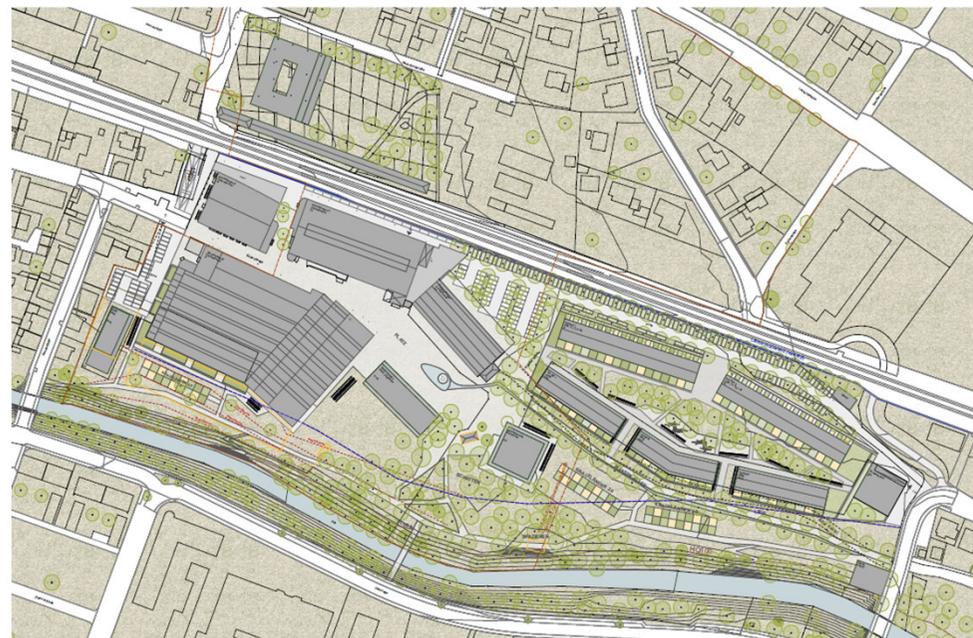
Grundstücke und Gebäude sind im Eigentum der Krause Gruppe, der Watzl-Group und der Gemeinde Salach.

Baufeld 1: Gemeinde Salach	ca. 10.201 m ²
davon öffentlicher Platz	ca. 3.828 m ²
Baufeld 2: Krause Gruppe	ca. 40.183 m ²
Baufeld 3: Watzl-Group	ca. 21.843 m ²

Im Eigentum der Gemeinde:

- denkmalgeschütztes Gebäude Eduardstr. 41
- denkmalgeschütztes Gebäude Eduardstr. 43

beide Gebäude / Grundstücke liegen im Sanierungsgebiet;
das Gebäude Eduardstr. 41 im Gebiet "Friedrich-/ Eduard-
straße,, das Gebäude Eduardstr. 43 im Gebiet „Ortsmitte Ost“.



Plan und Grafik: helsinkizurich Office Architekten

Kenndaten Eduardstraße 41

Grundstücksfläche	2.686 m ²
Bruttofläche	1.615 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	3.612 m ²
Mögliche Nutzungen gem. Machbarkeitsstudie	Schwerpunkt Gewerbe denkbar sind (Co-)Work-Spaces, Büros, Kultur, Bildung
Denkmalschutz	Zur Belichtung können bauzeitliche Fenster freigelegt werden; neue Treppenhäuser können - soweit erforderlich - geplant werden, sollen aber im Stützenraster liegen; ein Lichthof wird eher kritisch gesehen; die Herstellung der Barrierefreiheit ist möglich Baujahr 1920, Architekt Richard Döcker
Lärm	Teile des Gebäudes Eduardstr. 41 befinden sich im Bereich mit Maßnahmen zum Schallschutz (DB-Schiene)

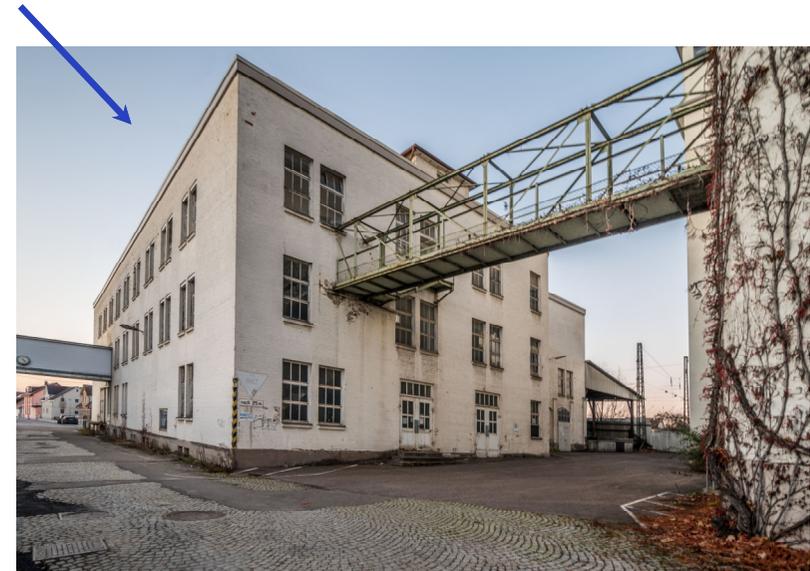
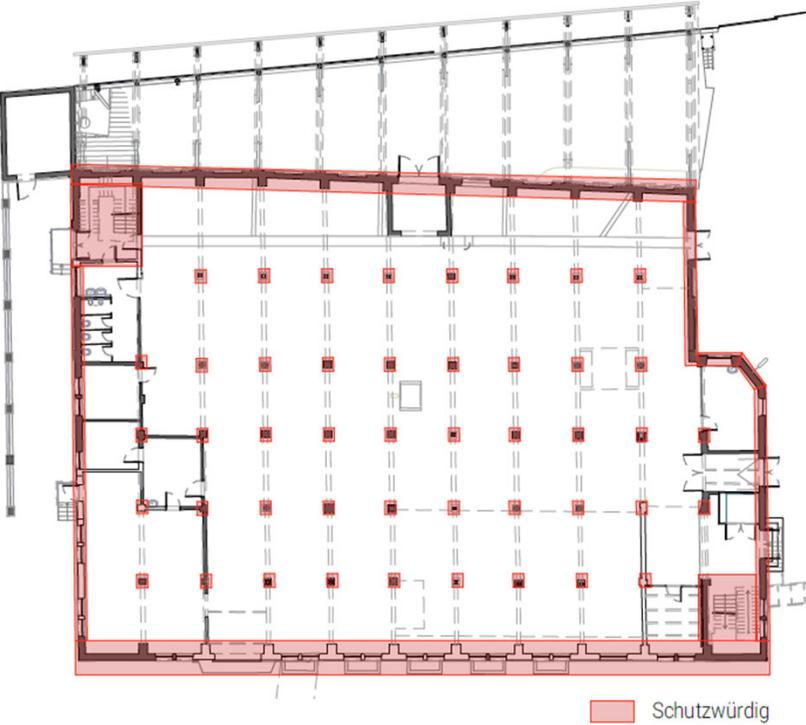


Bild: Giacinto Carlucci



Grundriss Auszug Machbarkeitsstudie helsinkizurich Office Architekten

Kenndaten Eduardstraße 41



Bilder und Abbildungen: Auszug Machbarkeitsstudie helsinkizurich Office Architekten



Kenndaten Eduardstr. 43

Grundstücksfläche	4.389 m ²
Bruttofläche	2.695 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	11.735 m ²
Mögliche Nutzungen gem. Machbarkeitsstudie	Schwerpunkt Wohnen, Atelierwohnen, Gewerbe im EG erwünscht

Denkmalschutz

Fassadengliederung / Fenster sollen wieder hergestellt werden. Ein Einschnitt als Lichthof / Atrium ist möglich und kann die Wohnungen erschließen
Baujahr 1934/35, Architekt Hugo Schlösser

Lärm

Teile des Gebäudes Eduardstr. 43 befinden sich im Bereich mit Maßnahmen zum Schallschutz (DB-Schiene)

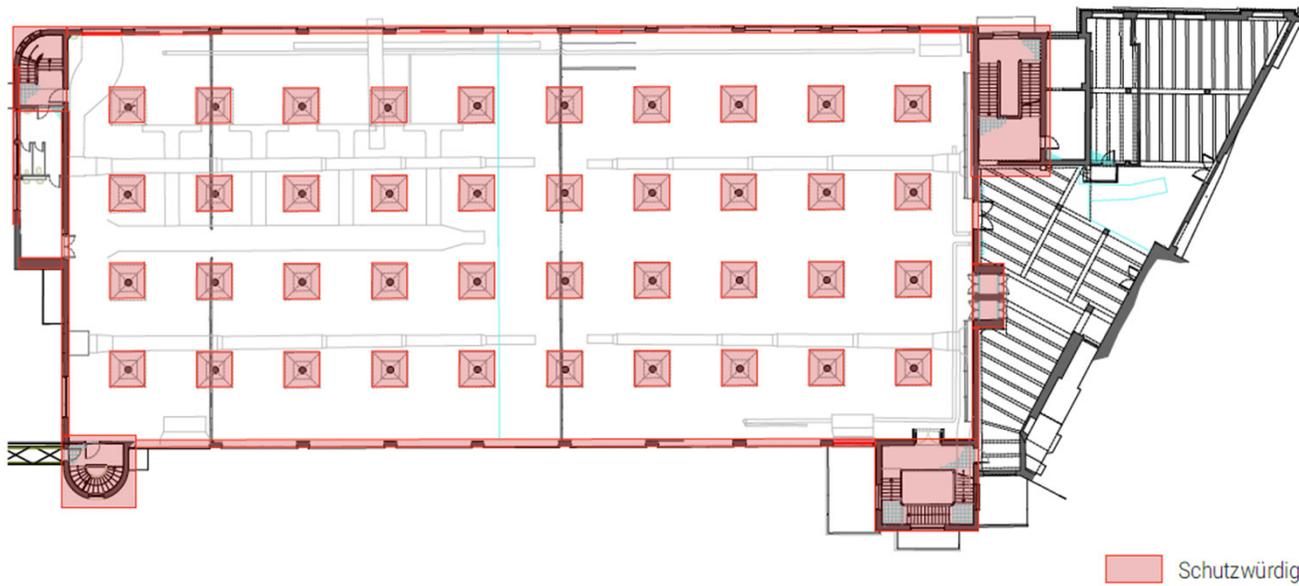


Bild: Giacinto Carlucci

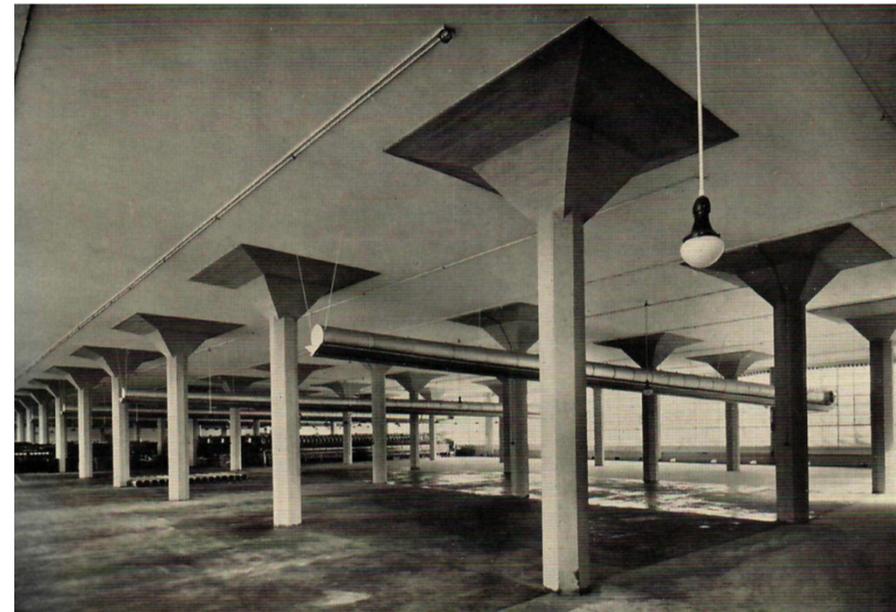


Grundriss Auszug Machbarkeitsstudie helsinkizurich Office Architekten

Kenndaten Eduardstr. 43



Bilder und Abbildungen: Auszug Machbarkeitsstudie helsinkizurich Office Architekten



Zeitschiene

Voraussichtliche Terminalschiene Gebietsentwicklung

B-Plan	Q4/2024	–	Q1/2026
Freianlagenplanung	Q3/2024	–	Q2/2026
Ausführungsplanung	ab Q2/2025		
abschnittsweise Realisierung	ab Q1/2026ff		

Modalitäten der Markterkundung

Modalitäten

Teilnahme an der Markterkundung

Interessensbekundungen im Rahmen der Markterkundung sind durch qualifizierte, im Denkmalschutz erfahrene Projektentwickler und Bauträger möglich. Mit einer Teilnahme an dem Markterkundungsverfahren eröffnet sich die Möglichkeit, die Rahmenbedingungen für den Umgang mit den gemeindeeigenen Gebäuden durch die Antworten mitzugestalten.

Modalitäten der Gebäudeübertragung

Das Markterkundungsverfahren dient der Gemeinde Salach als Grundlage für die sich anschließende öffentliche Ausschreibung, die genaue und detaillierte Anforderungen formulieren wird. Die vorliegenden Fachinformationen und Gutachten werden dann in vollem Umfang zur Verfügung gestellt.

Die konkreten Modalitäten der Gebäudeübertragung (u. a. Eigentumsart, finanziellen Rahmenbedingungen) werden auf Basis der Ergebnisse der Markterkundung durch den Gemeinderat der Gemeinde Salach festgelegt. Die Beratung erfolgt voraussichtlich in Q4/2024.

Termine

Eine Teilnahme ist **bis einschließlich 26. August 2024, 18:00 Uhr** (Ausschlussfrist) möglich.

[Link zur Umfrage: www.salach.de/markterkundung](http://www.salach.de/markterkundung)

Impressionen

Impressionen Schachenmayr-Areal



Bild: IBA'27: Denkmalgeschütztes Gebäude Süssener Str. 1



Bild: Giacinto Carlucci: Denkmalgeschütztes Gebäude Eduardstraße 40, 43 und Süssener Str. 1



Bilder oben und unten: Giacinto Carlucci: Denkmalgeschütztes Gebäude Eduardstraße 40 und 43



Impressionen Schachenmayr-Areal



Bild Giacinto Carlucci: Denkmalgeschützte Gebäude Eduardstraße 40 und 41
Blick Richtung Eduardstraße



Bild Giacinto Carlucci: Denkmalgeschützte Gebäude Eduardstraße 40 und 41
Blick Richtung Areal

Ansprechpartner



Gemeinde Salach
Bürgermeister Dennis Eberle
Rathausplatz 1
73084 Salach

Telefon: + 49 7162 4008 - 10
Mail: d.eberle@salach.de

Hinweise

Alle Informationen dieses Exposé werden dem interessierten Projektentwickler / Bauträger ausschließlich als Information im Rahmen dieses Markterkundungsverfahrens zur Verfügung gestellt.

Der Empfänger dieser Informationen willigt ein, die erhaltenen und alle weiteren Informationen und Unterlagen **vertraulich** zu behandeln und insbesondere diese nicht ohne Kenntnis der Gemeinde Salach an Dritte weiterzugeben.

Angaben- / Haftungsvorbehalt: Dieses Exposé wurde sorgfältig und nach bestem Wissen erstellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.

Weiterführende Links:

<https://www.salach.de>

<https://www.iba27.de/projekt/quartier-muehlkanal/>

Stand Juli 2024

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung!