

ALDI-Neubau in Pforzheim: Kindertagesstätte und Senioren-Apartments - unter einem Dach mit dem Supermarkt

Wohnen, leben, arbeiten - und dazu noch die Dinge des täglichen Bedarfs im gleichen Gebäude bekommen: Mit dem Neubau einer gemischten Immobilie im baden-württembergischen Pforzheim setzt ALDI SÜD neue Maßstäbe in städtebaulicher Hinsicht. In der Projektsteuerung unterstützt vom Planungs- und Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE entwickelt der Discounter dort eine gemischte Immobilie, die eine ALDI SÜD Filiale mit einer Parkebene, Wohneinheiten für Senioren sowie eine Kindertagesstätte in sich vereint. In 2024 soll das Projekt fertiggestellt sein.



„Das Projekt verbessert mit seiner vorgesehenen Nutzung die Nahversorgung der Anwohner, ergänzt das Angebot für Familien mit Kindern und schafft zugleich attraktiven Wohnraum für ältere Menschen in innerstädtischer Lage“, hebt Holger Philippin, Director Real Estate und zuständiger Projektentwickler bei ALDI SÜD, hervor. Am Rande des Stadtzentrums gelegen, nahe einer der Hauptverkehrsadern und am Eingang eines großen Wohngebiets, entsteht dabei auf einer Grundstücksfläche von rund 2.800 Quadratmetern zum einen die ALDI SÜD Filiale mit einer Nutzfläche von rund 1600 Quadratmetern, davon rund 1000 Quadratmeter Verkaufsfläche. Direkt über dem Markt entsteht eine Parketage mit insgesamt 64 Stellplätzen. Diese wird über eine offene Fassadenfläche natürlich belüftet.

Die neue ALDI SÜD Filiale in der Schwarzwaldstraße in Pforzheim: Über der Ladenfläche sind eine Parketage sowie drei Geschosse für eine Kindertagesstätte und betreute Wohneinheiten angesiedelt. Foto: © Iennermann krämer architekten

In den oberen drei Geschossen finden eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen und 43 Apartments Platz. Letztere sind geeignet für Betreutes Wohnen, weshalb auch Räume für entsprechendes Pflegepersonal eingeplant sind. Durch die L-Form des Gebäudes entsteht zudem zwischen dem Neubau und den angrenzenden Gebäuden ein an drei Seiten geschlossener Hof. Hier soll das Außengelände des Kindergartens sowie ein Garten für die Senioren, die die Apartments bewohnen, angelegt werden. „Wir haben das Projekt in enger Abstimmung mit dem Sozialamt und dem Planungsamt der Stadt Pforzheim entwickelt und bedanken uns für die gute Zusammenarbeit“, so ALDI SÜD Projektentwickler Philippin. Der architektonische Entwurf kommt vom Büro Lennermann Krämer Architekten aus Karlsruhe. Als Generalunternehmer konnte mit Peter Gross Bau, Niederlassung Karlsruhe ebenfalls ein Unternehmen aus der Region, verpflichtet werden.

Das Konzept ist nicht nur für die Nachverdichtung von Innenstädten, sondern auch für Quartiersprojekte im Umland großer Städte interessant

Oberbürgermeister Peter Boch hebt hervor: „Wir haben das Projekt von Anfang an unterstützt und die großen Chancen darin gesehen – für eine starke, zeitgemäße Nahversorgung im Quartier, für den so dringend benötigten Ausbau der Kinderbetreuung und für altersgerechte neue Wohnformen, in denen unsere Senioren gut betreut leben können. Unsere Stadt profitiert mehrfach von diesem Vorzeigeprojekt, insbesondere die Innenstadt wird nachhaltig gestärkt. Schon seit 2018 haben wir daher gemeinsam mit ALDI SÜD diese Lösung entwickelt.“



Auf dem Dach der Parkette, eingerahmt von Nachbargebäuden und dem L-förmigen Baukörper der oberen drei Geschosse, finden ein Spielplatz für die Kinder sowie ein Garten für die Bewohner Platz. Foto: © lennermann krämer architekten

Die Komplexität ist bei der Planung solcher Mixed-Use-Immobilien naturgemäß höher als beim Bau eines einfachen Supermarktes. Das beginnt bereits bei der Zonierung und Bemessung des Baukörpers: Damit das Grundstück optimal ausgenutzt werden kann, werden die Parkplätze meist in das Gebäude verlegt – über oder unter die Verkaufsfläche. Das wiederum macht dann die Konzipierung von Aufzügen oder Treppen notwendig, um die Handelsfläche erreichen zu können. „Auch in die Fassadengestaltung müssen neben der Corporate Identity des Einzelhändlers auch die weiteren Nutzungsklassen der Immobilie einfließen und zu einem harmonischen Gesamterscheinungsbild vereinigt werden“, erklärt Jens Schmid, Team- und Projektleiter bei Drees & Sommer.

Des Weiteren müssen Bauherren bei einem solchen Gebäude mehr in den Schallschutz investieren, damit frühmorgendliche Warenlieferungen die Bewohner nicht aus dem Schlaf reißen oder sie permanent

durch sich öffnende und schließende Autotüren auf der Parkebene belästigt werden. Daneben stellt auch die Statik eine Herausforderung dar: „**Die Überbauung erfordert andere Stützenstellungen als ein freistehender Markt, da die Last der darüberliegenden Geschosse verteilt werden will**“, erläutert Schmid. „Gleichzeitig muss die Platzierung der Stützen insbesondere innerhalb der Verkaufsfläche mit bestehenden Filialkonzepten vereinbar sein und darf bei der idealen Wegeführung des Kunden durch den Markt nicht behindern.“

Konzept eignet sich auch für Quartiersentwicklungen im Umland

Gemischte Immobilien mit Supermärkten und Wohnungen sind dabei sowohl – wie aktuell in Pforzheim – **für die Nachverdichtung in Innenstädten** interessant, aber auch im Rahmen von Quartiersprojekten in den Speckgürteln großer Städte. Denn vor allem junge Familien zieht es immer mehr ins Umland, sowohl aufgrund der Preisentwicklung in den Städten als auch aufgrund der steigenden Ansprüche an das eigene Wohnumfeld. „Spätestens seit der Corona-Pandemie sollte die Entscheidung, ob sich ein Umzug ins Ländliche lohnt, deutlich leichter fallen. Denn das Arbeiten von Zuhause war noch nie so normal wie heute“, so Drees & Sommer-Experte Schmid. Zumal der Homeoffice-Trend ersten Studien zufolge unabhängig von der Pandemie zukünftig weiterhin Bestand haben dürfte.

Lisa Fehrentz