



Das Hochhaus »Stuttgarter Tor« ist namensgebend fürs künftige Quartier. Das Hotel ist im Bau, Haus 3 in der Planung.

FOTOMONTAGE: SCHÖLLER SI/GEA-REPRO

Städtebau – Willi Schöller setzt unverändert auf den Standort Reutlingen und entwickelt das »Stuttgarter Tor Quartier«

»Jammern ist kein Businessmodell«

VON ROLAND HAUSER

REUTLINGEN. »Der Dreisatz ist der erste Sprung für den Rest«, sagt Willi Schöller, »aber der große Sprung kommt noch.« Was der geschäftsführende Gesellschafter der Schöller SI mit dem »Dreisatz« meint, sind: das Hochhaus Stuttgarter Tor, das bereits seit Ende 2019 steht und seit dem 1. Mai »komplett bezogen« ist; das »Hotel am Stuttgarter Tor« mit 140 Zimmern, das gerade entsteht; und ein geplanter benachbarter Neubau – von Schöller ganz bewusst »Haus 3« genannt –, für den Reutlingens Gemeinderat im Februar einen Bebauungsplan (Burkhardt + Weber-Straße 28) auf den Weg gebracht hat.

Und der große Sprung, der danach noch kommt? Damit sind die bis zu vier weiteren Gebäude gemeint, die das künftige »Stuttgarter Tor Quartier« dann einmal komplettieren – einschließlich der bestehenden flachen Ladenzeile »beim Alten Zollamt«, die so erhalten bleibt und künftig »Haus 4« heißen wird.

Rund 250 Millionen Euro

»Insgesamt sollen auf einer Fläche von rund 16 000 Quadratmeter fünf bis sieben Bauvorhaben realisiert werden«, erläutert Schöllers Marketingleiter und Prokurist Andreas Dominguez. »Durch entsprechende Grundstücksarrondierungen wird hierbei eine Nutzfläche von rund 50 000 Quadratmeter entstehen, deren Nutzung



Der gebürtige Reutlinger Andreas Dominguez ist Marketingleiter und Prokurist bei Schöller SI.

von Medizin und Gastronomie über Handels-, Büro- und Gewerbeflächen bis hin zum Wohnen reicht. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 250 Millionen Euro.«

Die Quartiersfläche entspreche in etwa der »Oberen Wässere« mit der Markthalle als Herzstück, ergänzt Willi Schöller, aber die Nutzfläche entlang der Burkhardt + Weber-Straße sei doppelt so groß. Während in der »Oberen Wässere« 750 Menschen wohnen und arbeiten, sollen es im »Stuttgarter Tor Quartier« später einmal 1 500 Menschen sein.

In Fremdbesitz sind das lang gezogene



Willi Schöller, geschäftsführender Gesellschafter von Schöller SI, im Eingangsbereich für Bewohner des Stuttgarter Tors. Gestaltet wurde die Lobby vom Designbüro Ippolito Fleitz.

FOTOS: NIETHAMMER

Parkhaus am Bahnhof zwischen dem Hochhaus und dem künftigen Hotel sowie ein Gebäude, das derzeit noch vom Zoll genutzt wird.

»Wir sind davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit sich in der Region beweist«, beschreibt Willi Schöller die Firmenphilosophie. »Deshalb bauen und investieren wir gemeinsam mit unseren Partnern dort, wo Menschen zu Hause sind und schaffen sichtbare Mehrwerte, die das Leben und die Entwicklung von Stadt und Land nachhaltig verbessern.«

Auch »in diesen besonderen Zeiten« verspüre Schöller SI große Zuversicht und investiere in die Stadt und den Standort Reutlingen – seit mittlerweile 40 Jahren. »In guten wie in schlechten Zeiten«, sagt der CEO, »denn wir sind überzeugt davon, dass sich Qualität langfristig und somit nachhaltig immer durchsetzt.«

Abenteuer Hochhaus

Klagen anderer über die so empfundene Provinzialität Reutlingens oder sonstige Defizite wertet Willi Schöller als »Jammern auf extrem hohem Niveau«. Natürlich könne auch er einen Kritikpunkt nach dem anderen aufzählen, »aber damit ist niemandem geholfen«. Wenn er auf das sprichwörtliche Wasserglas schaue, dann sei es nicht halb leer, sondern halb voll«. Und er versuche, aus den »guten« 50 Prozent, 60 Prozent zu machen. »Bloßes Jammern und auf die anderen schimpfen ist kein Businessmodell«, philosophiert der 66-Jährige.

Das für Reutlingen einzigartige Hochhausprojekt anzugehen, sei »schon mutig gewesen«, reflektiert Schöller – »das war ein Abenteuer«. Aber es habe Spaß gemacht, ein besonders zahlungskrafti-

ges, aber auch anspruchsvolles Publikum anzusprechen. Best Ager, also Menschen in den besten Jahren, seien das Zielpublikum gewesen – die Kinder aus dem Haus, das Interesse am Garten geschwunden. Die Eigentümer sind dabei nun »fast ausschließlich Reutlinger«, berichtet Willi Schöller, von denen etwa die Hälfte noch nicht direkt eingezogen ist, sondern die Wohnungen erst vermietet.

Über den Tellerrand hinaus

Diese Wohnungen seien »auch zu unserer Überraschung« überwiegend von jungen, internationalen Familien mit Kindern bezogen worden. Sie kommen zum Beispiel aus London und Madrid, aus Mexico City oder den USA. Eine Klientel, sagt Willi Schöller, die vorher nicht nach Reutlingen gezogen wäre. Denn diese Erkenntnis stand am Anfang seiner Überlegungen: »Wir brauchen Angebote, die über den eigenen Tellerrand hinaus reichen.«

Die Bewohner des Stuttgarter Tors haben ihren eigenen Eingang – und schon die vom weltweit renommierten Designbüro Ippolito Fleitz gestaltete, eher ein Wohnzimmer erinnernde Lobby sorgt für einen Aha-Effekt. »High End« beschreibt der Firmenchef das, was hier geschaffen wurde. Sogar im Verlauf des Baus habe man bei der Qualität noch einmal eine Schippe draufgelegt.

Die achte und neunte Etage bilden den Firmensitz mit den Geschäftsbereichen Immobilien, Erneuerbare Energien und Schöller SI Verwaltung. Letztere kümmert sich »langfristig und nachhaltig um die Verwaltung der geschaffenen Sachwerte«, sagt Willi Schöller, die sich mittlerweile zu einer Gesamtfläche von über 90 000

Quadratmetern und rund 30 Windparks addieren und Investitionsvolumen von 500 Millionen Euro repräsentieren.

Wem es bei solchen Summen schwindlig wird, den holt Schöller auf den Boden der Tatsachen zurück: Er sei mitnichten, der schwer reiche Investor, für den ihn viele hielten, sondern finanziere die Projekte gemeinsam mit verlässlichen Geldgebern, die dem Unternehmen zum Teil seit mehr als 30 Jahren die Treue halten. Der Eigenanteil von Schöller SI liege in der Regel bei etwa zehn Prozent, verrät der Geschäftsführer. Und »wir können auch einmal sozial gebundene Wohnungen« – wie demnächst im Arbachpark in Pfullingen. Aber selbst hier setze man, wie bei allen Projekten, auf Qualität.

140 Zimmer und Außenterrasse

Für das »Hotel am Stuttgarter Tor« wird gerade der Rohbau erstellt. Willi Schöller rechnet mit der Eröffnung im zweiten Halbjahr 2022. Es wird als »RiKu«-Hotel von der inhabergeführten Barfüßer-Gruppe aus Ulm betrieben – und das siebte Haus dieser Hotelkette sein.

Für die Gäste der insgesamt 140 Zimmer biete das Erdgeschoss einen Frühstücksraum mit rund 70 Sitzplätzen. »Ergänzt wird dieses Platzangebot durch eine großzügige Außenterrasse sowie einen Bar- und Loungebereich mit weiteren 86 Sitzplätzen«, sagt Andreas Dominguez. Eine Besonderheit sei, dass schon jetzt während des Rohbaus die Nasszellen eingebaut würden: »Die vorgefertigten Elemente werden »schlüsselfertig« angeliefert«, so der Marketingchef, »und per Kran direkt in den Zimmern platziert.«

Und die künftige Ducon-Fassade, schwärmt Willi Schöller, sei »einzigartig und einmalig in der gesamten Region«. Dabei handelt es sich um Betonfaserplatten mit laut Hersteller »hoher Tragfähigkeit« und hoher Schutzwirkung »gegenüber dynamischen Einwirkungen« wie Erdbeben.

Büros und Praxen

Für das »Haus 3«, das unmittelbar neben dem Hotel gebaut werden soll, muss das bestehende Bürogebäude am ehemaligen Güterschuppen abgerissen werden – aktuell prangen dort an der Fassade große blaue Banner, die für Schöllers »Stadtquartier in Innenstadtlage« werben. In den siebenstöckigen Neubau mit rund 5 000 Quadratmetern Nutzfläche sollen später einmal Büros und Arztpraxen entstehen. (GEA)