

## In die Gewerbebrache Cusenier-Areal zieht Leben ein

Die planerischen Vorarbeiten waren anspruchsvoll und haben den Projektbeteiligten große Freude bereitet. Die ehrwürdige denkmalgeschützte Liegenschaft wird im Zuge der Umnutzung in neuem Glanz erstrahlen. Der Aufstellungsbeschluss des Bauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Cusenier-Areal“ fasste der Gemeinderat im November 2018. Im April 2019 erfolgte dann die Offenlage und bereits sechs Monate später mit Satzungsbeschluss des Gemeinderates wurde im Oktober 2019 der Bauantrag eingereicht. Jetzt stellte Christian Engelhard, Geschäftsführer der Freiburger Gisinger-Immobilien-gruppe dem Gemeinderat die Pläne für die Umgestaltung der denkmalgeschützten ehemaligen Gewerbeimmobilie vor. Er bezeichnete das Projekt als „emotionale Herzensangelegenheit“. Denn in Neuenburg gibt es wenige ältere historische Gebäude; die Stadtgeschichte der früheren Neuzeit ist geprägt durch großflächige Zerstörungen der Bebauung durch Kriege



Quelle: Stadtarchiv

und Naturkatastrophen. Umso wertvoller sind architektonische Zeitzeugen wie das Cusenier-Areal, das noch unversehrt ist.

### Wohnen im historischen Industrieambiente

Das Gebäudeensemble aus dem Jahr 1926 umfasst die langgestreckte Fabrikationshalle mit seinen Sheddächern, die von einem imposanten klassizisti-

schen Dreiecksgiebel geteilt wird. An der Westseite der Anlage entstand die Fabrikantenvilla Cusenier. Dieses Gebäude, im Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft, ist im aktuellen Plan nicht in die Sanierungsmaßnahmen einbezogen. Nachdem Cusenier 1977 endgültig den Betrieb eingestellt hatte, zogen ab 1980 Geschäfte und Büros in die leer stehenden

Räume. Man erinnert sich noch an das „Einkaufszentrum Markgräflerland“ (EKZ), dessen Lettern noch an der Fassade sichtbar sind, mit dem Reisebüro Meyen, dem HL-Markt, Foto-Quelle und der Gastronomie im „Jägermeisterstil“ der 1980er Jahre, wie Engelhard auf historischen Fotos zeigte. Seit 2003 ist das Cusenier-Areal erneut eine Gewerbebrache. Um unkontrollierten und unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen, hatte die Stadt eine Veränderungssperre erlassen. Der jetzige Investor, die Gisinger-Gruppe, bringt für das Projekt der Neubelebung beste Referenzen und Erfahrung im Umgang mit historischen Immobilien mit. Prominente Beispiele sind die Umnutzung der ehemaligen Riegeler Brauerei in die RIEGELER Lofts, Wohn- und Gewerbeeinheiten u.a. die Kunsthalle Messmer oder auch die überregional beachtete Umnutzung der Freiburger denkmalgeschützten ehemaligen Pfarrkirche St. Elisabeth in CHURCH chill mit 42 Wohn- und Gewerbeeinheiten.



Quelle: Gisinger GmbH unverbindliche Visualisierung



### Was ist geplant?

In der ehemaligen Fabrikationshalle finden bis zu 51 Wohneinheiten auf zwei Etagen Platz. Die Wohnungen sind alle in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. 17 Wohnungen sind 50 bis 59 Quadratmeter groß, 27 Wohnungen haben 60 bis 74 Quadratmeter. 75 bis 100 Quadratmeter Wohnfläche gibt es in sieben Wohneinheiten. Im Außenbereich gibt es 79 Autostellplätze, da aus Gründen des Denkmalschutzes keine Tiefgaragen realisiert werden konnte. Eine Schrankenanlage macht diese Plätze für die Anwohner zugänglich. Im rückwärtigen, südlichen Gebäudebereich gibt es zwei weitere Stellplätze „Kiss and Ride“ mit Kurzparkdauer, die von den Besuchern des Kindergartens genutzt werden können. Der Hauptzugang zum Gebäude führt durch die mittig gelegene dreizehn Meter hohe, erlebbare „Halle“ unter dem Giebel, der wieder mit historischen Biberschwanz-Ziegeln eingedeckt werden soll. Die beiden großen Linden auf dem Grundstück werden erhalten, auch legt der Investor viel Wert auf eine Eingrünung des gesamten Bereichs

um das Erdgeschoss. Die Dachflächen werden ebenfalls begrünt. An der östlichen Grundstücksgrenze wurde eine green-cityWALL als Biotop für Eidechsen realisiert, von Engelhard auch liebevoll „Eidechsenwohnanlage“ genannt. Das Wohnen im sanierten Cusenier-Areal hat seinen Preis. Engelhard rechnet mit Kaufpreisen von rund 5000 Euro pro Quadratmeter. Die wachsenden gesetzlichen Planungsanforderungen, die erhöhten Mehraufwendungen aufgrund der Denkmaleigenschaft, steigende Bau- und Baunebenkosten lassen dem Investor wenig Spielraum, erklärte Engelhard. Künftige Eigentümer können zusätzlich, durch den Denkmalschutz, von attraktiven Sonderabschreibungen profitieren.

### Cusenier, ein Stück Neuenburger Geschichte

Ausgerechnet der Ableger einer französischen Firma war es, der im kriegsgebeutelten Neuenburg der frühen 1940er Jahre als einziger Produktionsbetrieb noch aktiv war: Die Likörfabrik Cusenier am östlichen Stadtrand in ihrem noblen

klassizistischen Industriebau mit Herrenhaus. 1943 stellte die Stadt Neuenburg fest, dass „die Fa. Cusenier als einziges Industrieunternehmen schon vor dem Kriege die Haupteinnahmequelle für die Gemeinde war und diese seit der Zerstörung von zwei Dritteln des Ortes durch Feindbeschuss 1940 mit ihren Einnahmen fast ganz auf diese Firma angewiesen ist“, zitiert Stadtarchivar Winfried Studer ein Dokument aus dem Stadtarchiv. Die Anfänge des Unternehmens liegen weit zurück. Eugène Cusenier, geboren 1832 im Dörfchen Etalans im Departement Doubs, verwirklichte 1868 im Nachbarstädtchen Ornans seine Geschäftsidee: Eine Destillerie für feine Likörchen und Schnäpse. Das Unternehmen wuchs rasant, 1871 eröffnete eine Filiale in Paris, 1890 setzte Cusenier den Fuß nach Buenos Aires. Rund um den Globus wurden weitere Filialen eröffnet: Mexiko, Schanghai, Kalkutta, Montevideo und natürlich auch in weiteren französischen Städten. Und 1924 war das Städtchen Neuenburg am Rhein dran. Denn nach der Rückgabe

des „Reichslands Elsass-Lothringen“ an Frankreich hatte die Filiale in Mulhouse ihre deutsche Kundschaft verloren. Da bot sich die Grenzlage Neuenburgs als weiterer Standort zum Neubau einer Brennerei und Likörfabrik in Neuenburg an. Die Bauarbeiten zogen sich hin, ein Jahr später stand der Rohbau erst in Teilen, so dass sich die Firma genötigt sah, zunächst eingelagerte Bestände an den Großhandel zu verkaufen. Schwierige Zeiten für die Neuenburger Cusenier-Filiale waren die frühen 1930er Jahre, in denen das Unternehmen tiefrote Zahlen schrieb und die Stilllegung des Werks in Betracht zog. Doch dann ging es wieder bergauf, die Belegschaft wuchs 1942 auf 24 Mitarbeiter. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde weiter produziert, doch die Firma hat mehr und mehr ihre frühere Bedeutung am deutschen Markt verloren. 1963 wurde sie in eine Gesellschaft deutschen Rechts umgewandelt und nannte sich „Euro-mark“. 1976 wurde die Gruppe durch Pernod Ricard übernommen und die Produktion in Neuenburg eingestellt.



Quelle: Gisinger GmbH unverbindliche Visualisierung