

# Schlussbericht

## zur Abrechnung der

### städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme

#### „XIII Altstadt West II“



## Impressum

### **Herausgeber**

Dezember 2017

Stadt Heilbronn

Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung

23.42/Kloker

Marktplatz 7

74072 Heilbronn

Tel.: (07131) 56-2010

Fax: (07131) 56-3759

E-Mail: [liegenschaftsamt@heilbronn.de](mailto:liegenschaftsamt@heilbronn.de)

[www.heilbronn.de](http://www.heilbronn.de)

### **Bilder**

Stadt Heilbronn

Heilbronner Stimme

Sarah Kloker

## Inhaltsverzeichnis

<b>Impressum</b> .....	<b>1</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Stadterneuerung Heilbronn</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Das städtebauliche Erneuerungsgebiet Altstadt</b> .....	<b>10</b>
2.1 Städtebauliche Voruntersuchungen .....	10
2.2 Städtebauliche Erneuerungszonen in der Heilbronner Altstadt.....	12
<b>3 Das Sanierungsgebiet Altstadt West II</b> .....	<b>13</b>
3.1 Sanierungsziele .....	13
3.2 Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ .....	15
<b>4 Maßnahmen im Sanierungsgebiet Altstadt West II</b> .....	<b>16</b>
4.1 Gebietsübergreifende Maßnahmen.....	17
4.1.1 Neues Verkehrskonzept .....	17
4.1.2 Neue Verkehrsführung im Bereich Gerberstraße und Lammgasse.....	18
4.1.3 Grünkonzept Altstadt .....	21
4.1.4 Umgestaltung von Blockinnenbereichen zu Quartiershöfen .....	22
4.2 Investive Maßnahmen.....	23
4.2.1 Neuordnung des Bereichs Kaiserstraße 2 .....	23
4.2.2 Umgestaltung der Fußgängerzone (BA 6) im Bereich Wollhaus .....	28
4.2.3 Erneuerung der Treppenanlage am Wollhaus.....	30
4.2.4 Neugestaltung Marktplatz – östlicher Abschnitt .....	32
4.2.5 Umgestaltung Kirchbrunnenstraße .....	34
4.3 Modellhafte Projekte .....	37
4.3.1 Stärkung inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe .....	37
4.3.2 Modellhafte Projekte im Sozialraum - Streetworker.....	41
<b>5 Modernisierung des Gebäudebestands</b> .....	<b>42</b>
<b>6 Fazit</b> .....	<b>43</b>
<b>Anhang: Presseschau</b> .....	<b>45</b>
A.1 Umbau Knotenpunkt und Verlängerung Gerberstraße .....	45
A.2 Abbruch Kaiserstraße 2 .....	46
A.3 Kirchbrunnenstraße.....	47
A.4 Umgestaltung Fußgängerzone am Wollhaus .....	48
A.4 Umgestaltung von Blockinnenbereichen - Quartiershöfe .....	49
A.6 Das Marrahaus .....	50
A.7 Stadterneuerung Heilbronn .....	51

## 1 Stadterneuerung Heilbronn

Die Ausweisung von Sanierungsgebieten und die städtebauliche Entwicklung bestehender Quartiere sind seit vier Jahrzehnten ein Aufgaben- und Investitionsschwerpunkt der Stadt Heilbronn. Über vier Jahrzehnte hinweg unterstützte auch das Land Baden-Württemberg mit Städtebauförderprogrammen und Finanzhilfen die Durchführung von Erneuerungs- und Aufwertungsmaßnahmen.

Städtebauliche Erneuerungsprozesse umfassen eine Vielzahl von investiven Maßnahmen, die in ihrem Zusammenwirken darauf ausgelegt sind, bestehende bauliche und sonstige soziale Defizite nachhaltig zu beheben. Dazu gehören insbesondere der Erwerb und die Neuordnung von Flächen, um zukunftsorientierte Entwicklungen vorzubereiten, die Umgestaltung öffentlicher Räume, die Herstellung von Grünanlagen und die Modernisierung des Gebäudebestandes.

### Städtebauliche Strukturen

Seit 1990 werden Städtebaufördermittel verstärkt für die Heilbronner Innenstadt sowie Quartiere in der Altstadt bewilligt. Rund 17,6 Millionen Euro aus Städtebaufördermitteln sind bislang für die Heilbronner Innenstadt bewilligt worden, um städtebaulichen Mängel, die aus Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und dem schnellen Wiederaufbau der Innenstadt resultieren, zu beheben und diesen Stadtraum an die sich verändernden, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.



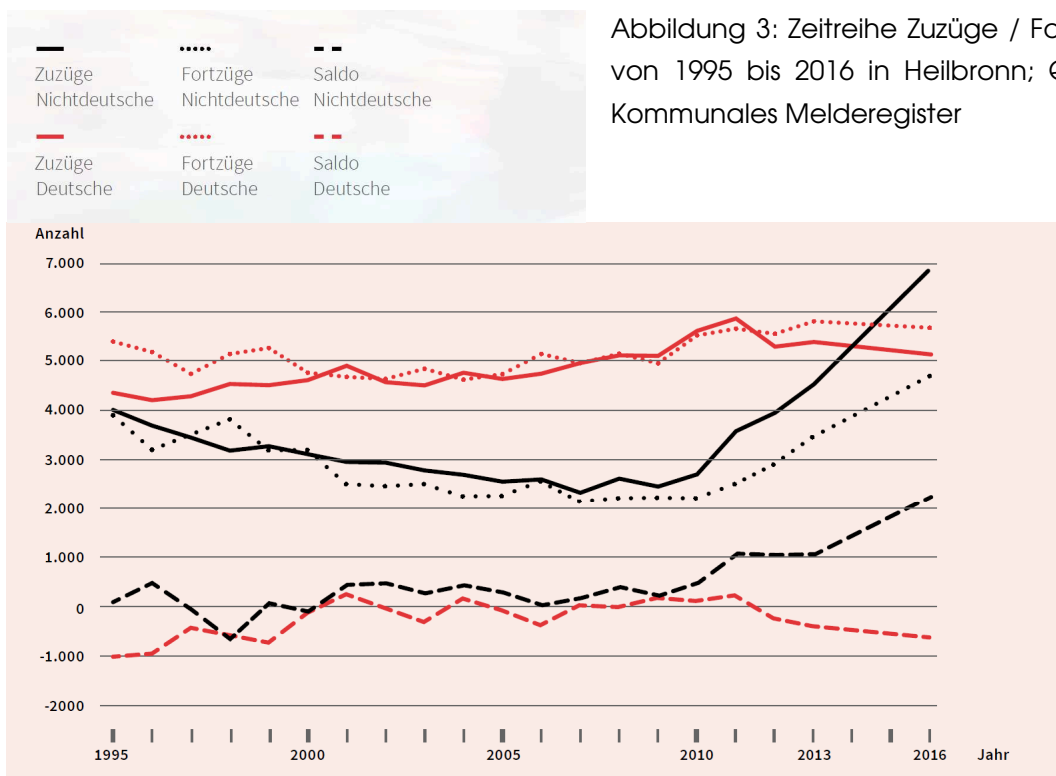
Abbildungen 1 und 2: Die zerstörte Heilbronner Innenstadt nach dem britischen Bombardement vom 4. Dezember 1944 © Hermann Eisenmenger | Heilbronner Stimme

## Sozialräumliche Strukturen

Heilbronn ist eine Stadt mit einer vielfältigen Bevölkerungsstruktur.<sup>1</sup> Dies ergibt sich aus zahlreichen Faktoren, darunter Staatsangehörigkeit, kultureller Hintergrund, Religionszugehörigkeit, Alter, Erwerbstätigkeit und Einkommensverteilung, um nur die wichtigsten zu nennen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Heilbronn betrug zum 30.06.2015 insgesamt 120.919 Personen (Innenstadt und Stadtteile)<sup>2</sup>; davon lebten in der Innenstadt (ohne Stadtteile) 59.141 Personen.

Die Einwohnerzahlen<sup>3</sup> entwickelten sich nicht kontinuierlich. Während zwischen den Jahren 2004 bis 2010 nur unwesentliche Veränderungen verzeichnet wurden, verläuft die Kurve ab diesem Zeitpunkt deutlich nach oben.



<sup>1</sup> Die Grundlagendaten für die Ausführungen sind Erhebungen und Statistiken der Stadt Heilbronn entnommen (insbesondere dem Sozialatlas, dem Integrationsbericht und dem Einwohnermelderegister).

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt, 30.06.2015.

<sup>3</sup> Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsgrößen, die in den Statistiken der Stadt Heilbronn verwendet werden sowie unterschiedlicher Datenerhebungsmethoden, wird auf Nennung von Zahlen weitestgehend verzichtet. Stattdessen wird eine abstrakte Betrachtung der Entwicklungstendenzen vorgenommen.

Der Bevölkerungszuwachs entstand nicht aufgrund einer natürlichen Bevölkerungsentwicklung<sup>4</sup>. Er ist vielmehr auf die Wanderungsbewegungen<sup>5</sup> - insbesondere von Personen im erwerbsfähigen Alter - zurückzuführen.

Diese Wanderungsbewegungen waren bereits in den Jahren um 2004 ein typisches Merkmal der Heilbronner Altstadt - knapp 10 Prozent der Bevölkerung tauschten sich jährlich aus. Dieses Merkmal blieb erhalten; auch 2016 fiel die Altstadt im Vergleich zum restlichen Stadtgebiet durch einen hohen Wanderungssaldo auf.

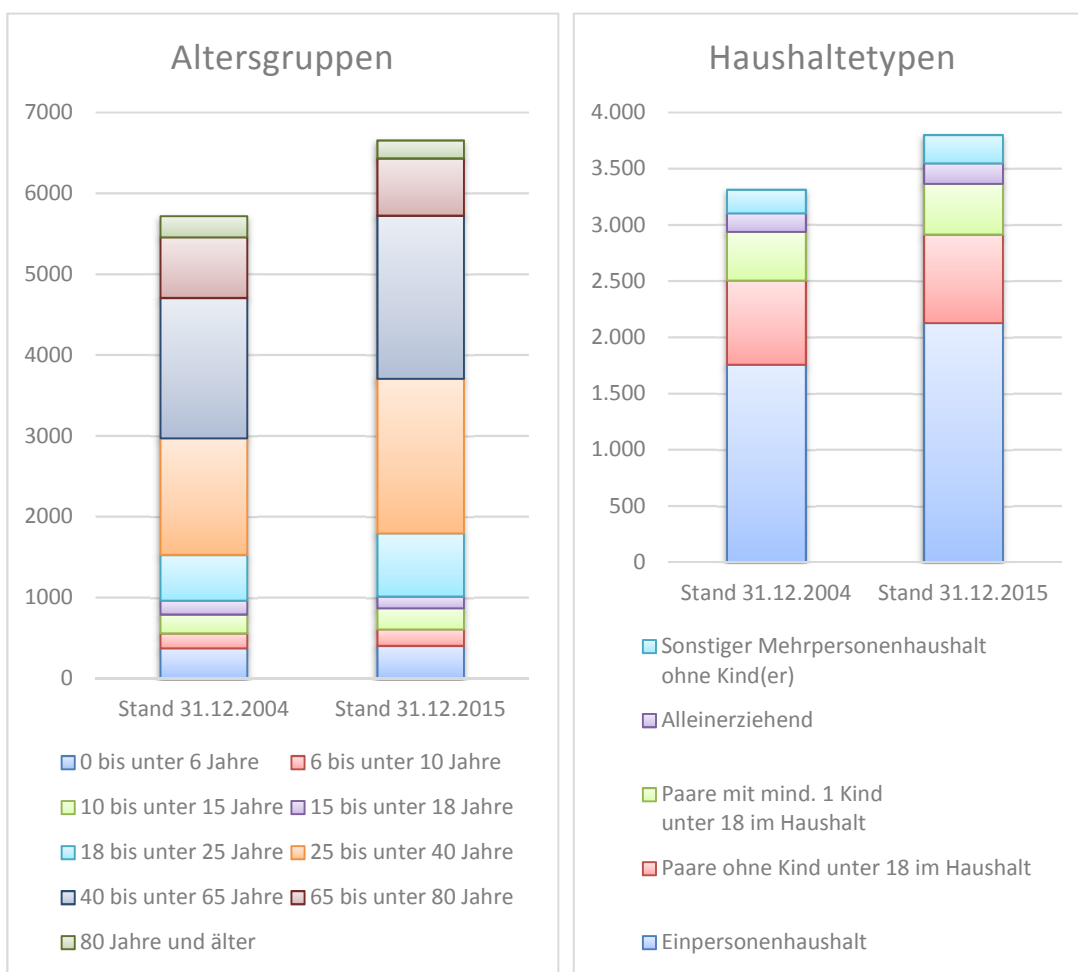
Ob Wanderbewegungen sich positiv oder negativ auf die Stadtentwicklung auswirken, hängt wiederum von vielen Faktoren ab. Grundsätzlich kann eine niedrige Fluktuation zur Entwicklung tragfähiger nachbarschaftliche Strukturen und lebendiger Gemeinschaft beitragen.

---

<sup>4</sup> Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist die Fortentwicklung der Zahl der Lebendgeborenen und der Gestorbenen.

<sup>5</sup> Der Wanderungssaldo ist die Differenz aus Zuzügen und Fortzügen bezogen auf 1.000 Einwohner.

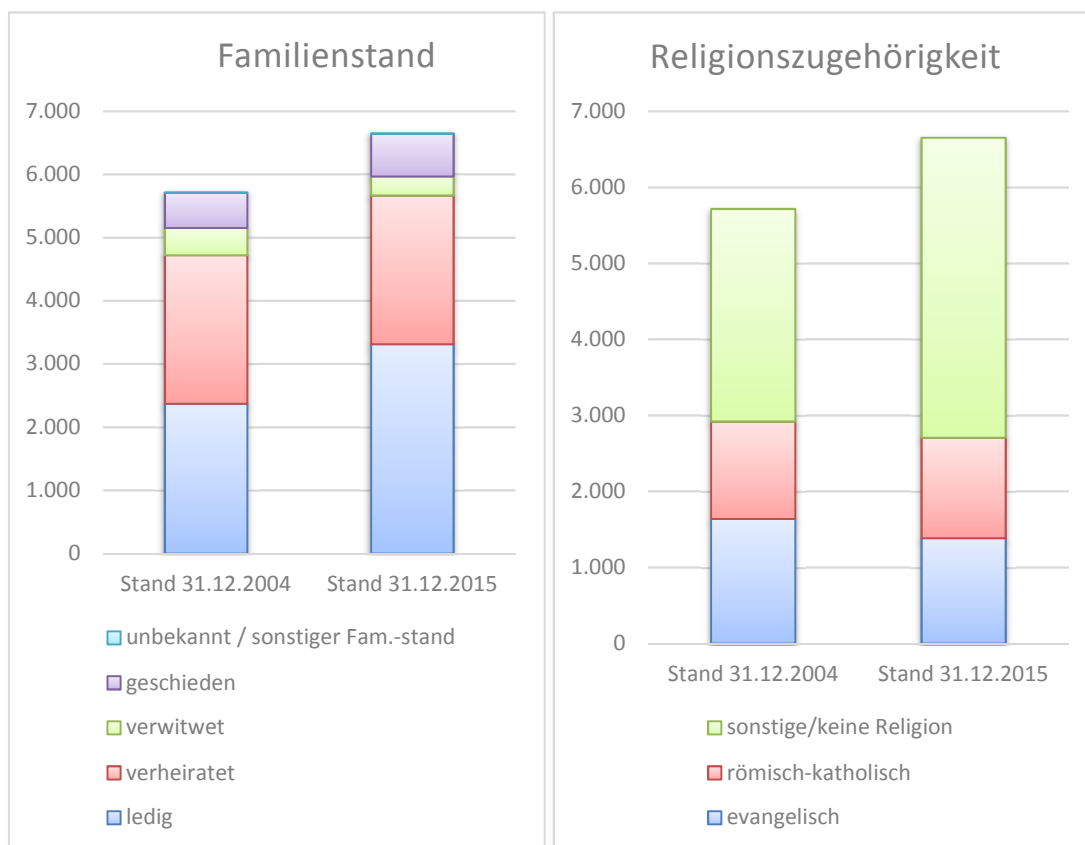
Die soziale Bandbreite bildet sich auch in der **Heilbronner Altstadt**<sup>6</sup> deutlich ab. Betrachtet man das reine Bevölkerungswachstum: Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner ist zwischen den Jahren 2004 und 2015 um rund 16 Prozent gestiegen – eine überdurchschnittliche Verdichtung<sup>7</sup>. Dieser Anstieg basiert fast ausschließlich auf dem Wachstum der Altersgruppen im erwerbsfähigen Alter. Einzig die Gruppe der über 65-jährigen nimmt ab. Die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen ist konstant niedrig.



In der Altstadt dominieren Ein- und Zweipersonenhaushalte. Familienhaushalte zeichnen sich eher durch eine größere Personenzahl aus.

<sup>6</sup> Das städtebauliche Erneuerungsgebiet *Altstadt* ist vom sozialräumlichen *Planungsbezirk 01 – Heilbronn Kernstadt* umfasst.  
<sup>7</sup> Im Jahr 2004 lag die Bevölkerungsdichte in der Altstadt im Mittelfeld – bezogen auf das gesamte Heilbronner Stadtgebiet.

Auch beim Familienstand gab es eine Veränderung der Größenverhältnisse der Kategorien. Während im Jahr 2004 der Anteil der verheirateten und der ledigen Personen fast gleich groß war, sahen die Verhältnisse im Jahr 2015 anders aus. Die absolute Zahl der Verheirateten ist geblieben, ihr Anteil nahm jedoch ab, was insbesondere mit dem starken Zuwachs lediger Einwohnerinnen und Einwohner zusammenhängt. Der Zuwachs des Anteils lediger Personen korreliert folglich mit demjenigen der Einpersonenhaushalte.



Prägend für die Stadt ist auch die hohe Bandbreite kultureller Hintergründe der Bevölkerung. Hier leben Menschen aus über 140 Nationen und Kulturkreisen. Im Jahr 2010 lag der gesamtstädtische Anteil der Heilbronner Einwohner mit Zuwanderungsgeschichte bei 46 Prozent; der Anteil in der Heilbronner *Altstadt*<sup>8</sup> lag mit 62,4 Prozent im oberen Bereich, in der Nordstadt lag er sogar bei rund 80 Prozent.

Die Mehrheit der Menschen mit Zuwanderungsgeschichte konzentriert sich in den innerstädtischen Quartieren und kaum in den städtischen Randbezirken. Bereits 2004 war alleine der Ausländeranteil (ohne Erfassung von Deutschen mit Migrationshintergrund) in der Altstadt mit über

<sup>8</sup> Im Sozialdatenatlas: Planungsbezirk 01 Heilbronn Kernstadt.

34 Prozent im gesamtstädtischen Vergleich hoch. Die Altstadt wies im Jahr 2010 im Vergleich zu den übrigen Heilbronner Planbezirken den viertgrößten Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund in Heilbronn.

In der Innenstadt überwiegt der Anteil der Personen, die keiner oder einer sonstigen Religion zugehörig sind. Der Bevölkerungsanteil derjenigen, die einer christlichen Religion zugehörig sind, ist rückläufig – machten sie im Jahr 2004 noch fast die Hälfte der Bevölkerung aus, so ist ihr Anteil im Jahr 2015 deutlich geringer. In absoluten Zahlen gesprochen ist die Zugehörigkeit zur römisch-katholischen Kirche gleichgeblieben, die Anzahl der in der Altstadt wohnende Mitglieder der evangelischen Kirche nimmt jedoch ab.

Aus dem Heilbronner Sozialdatenatlas 2005 sowie 2011 geht hervor, dass die Innenstadtbezirke insgesamt einen höheren Sozialbelastungsindex als die Außenstadtteile aufweisen. Der leichte Abfall des Anteils von Empfängern von Arbeitslosengeld II (ALG II) von 13,6 Prozent im Jahr 2005 auf 12,8 Prozent im Jahr 2010 zeigt zwar eine positive Entwicklungstendenz; insgesamt ist der Stand jedoch relativ zu bewerten: Im Jahr 2010 lag der Heilbronner Durchschnittswert bei 7,2 Prozent - ganze 2 Prozentpunkte über dem baden-württembergischen Durchschnitt von 5,4 Prozent.

Betrachtet man hingegen das statistische Pro-Kopf-Einkommen, führt Heilbronn derzeit das deutschlandweite Ranking mit an. Nach dieser Berechnung stünde den privaten Haushalten im Schnitt mehr als 41.707 Euro im Jahr zur Verfügung.<sup>9</sup>

Dieser rein statistische Wert verzerrt jedoch die Lebenswirklichkeit. Während die wenigen Einkommensmillionäre rund 44 Prozent des Heilbronner Einkommens aus Unternehmertätigkeit und Vermögen erzielen, liegen die übrigen Einkünfte aus unselbstständiger Arbeit mit rund 24.600 Euro deutlich unter dem baden-württembergischen Landesschnitt. Tendenziell steigt in Heilbronn die Zahl der Menschen an, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind.

---

<sup>9</sup> Die Stadt liegt damit vor dem Kreis Starnberg (34.915 Euro), München (29.954 Euro) und Baden-Baden (29.043 Euro). Quelle: Stuttgarter Zeitung vom 04.01.2017, <http://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.was-die-statistik-verschweigt-das-reiche-heilbronn-und-seine-armen.b798ecd4-5566-4d6c-8b50-800d3962f21a.html> (Zugriff 30.10.2017).

## **Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt (SSP)“**

Das Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt (SSP)“ wurde erstmals 1999 aufgelegt. Ziel dieses Bund-Länder-Programmes ist ein Erneuerungsprozess, der neben städtebau-lich-funktionalen Defiziten auch gebietsspezifische soziale Problemlagen berücksichtigt.

Die Einbindung von Gebietsbewohnern bzw. der örtlichen sozialen und kirchlichen Einrichtungen, Bildungsstätten, etc. soll dazu beitragen, bereits erkennbaren Negativentwicklungen entgegenzuwirken und eine durch eine Kommune in die Wege geleitete Aufwärtsentwicklung zu verstetigen.

Ergänzend zu den geltenden Förderkriterien, die zunächst nur die Förderung investiver Maßnahmen vorsahen („Investitionen im Quartier“), stellten Bund und Land in den Jahren 2007 - 2011 auch Finanzhilfen für sozial-räumlich orientierte Projekte mit Modellcharakter bereit.

### **Zuordnung von Heilbronner Stadtquartieren nach den SSP-Förderkriterien**

Das seinerzeit neu aufgelegte SSP-Programm war für die Stadt Heilbronn Anlass, Bevölkerungsdaten in 25 Heilbronner Stadtquartieren dahingehend auszuwerten, in welchem Maße die für eine Programmaufnahme maßgeblichen Kriterien gegeben sind (z.B. Bevölkerungsstruktur, Familien- und Haushaltsstrukturen, Schulbildung, Beschäftigungsquote, Einkommensverhältnisse, Transferleistungen, Erziehungshilfen, Gefahr von Segregationsprozessen). Demnach erwies sich die Heilbronner *Altstadt* als ein Gebiet mit Handlungsbedarf.

Die so gewonnenen Erkenntnisse waren, zusammen mit der Analyse und einer detaillierten Auswertung der Sozialdaten durch die Stabstelle Strategie, zunächst Grundlage für die Rangfolge der Gebiete für Aufnahmeanträge in das SSP-Programm.

## 2 Das städtebauliche Erneuerungsgebiet Altstadt

### 2.1 Städtebauliche Voruntersuchungen

In umfangreichen Voruntersuchungen hat das Heilbronner Planungs- und Baurechtsamt bereits in den Jahren 1996 und 2000 städtebauliche und funktionale Defizite in den innerstädtischen Quartieren (*Altstadt*) ausführlich dokumentiert. Im Rahmen der *Gestaltungsoffensive Innenstadt I*, 2003, und der *Gestaltungsoffensive Innenstadt II*, 2005, wurden die Untersuchungen fortgeschrieben.

Eine erneute Fortschreibung der Grundlagendaten und der Entwicklungsmaßnahmen erfolgte 2008 unter dem Arbeitstitel *Masterplan Innenstadt – ganzheitliches Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept*. In dieses Konzept brachten Vertreter der städtischen Fachämter und externe Experten (HWK, IHK, Banken, Versorgungsunternehmen, Wohnungsbauunternehmen, Stadtinitiative, HMG, DeHoGa, HNV, Architektenkammer, etc.) ihr Fachwissen in diversen Workshops ein. Die diesem Masterplan zugrundeliegenden Inhalte und Ziele wurden bei einer öffentlichen Veranstaltung im Konzert- und Kongresszentrum Harmonie vorgestellt und mit der Bürgerschaft diskutiert. Die Beiträge der Gebietsbewohner flossen in den Masterplan mit ein.

Auch das durch die Heilbronner Stimme initiierte Forum (*Stimme-Forum*), im April 2010, bot der Heilbronner Bevölkerung und den Bewohnern der Innenstadt die Möglichkeit, sich aktiv in den Prozess der Innenstadtentwicklung einzubringen. Soweit sich Gebietsbewohner mit Problemlagen konfrontiert sahen, die offensichtlich nicht durch die Gebietsbewohner selbst und das tägliche Miteinander ausgelöst werden, fanden zusätzlich moderierte Gesprächsrunden in den jeweiligen Quartieren statt.

Eine Vielzahl der Störungen und Belastungen der Innenstadtbewohner sind ursächlich auf oberzentral angelegte Nutzungen und Angebote (z.B. Gastronomie, Diskotheken, Veranstaltungen etc.) zurückzuführen. Aus diesem Grund sind die auslösenden Ursachen bzw. Personengruppen der sozialen Kontrolle entzogen. Dies gilt insbesondere für Problemlagen

durch Obdachlose, Trinker- und Drogenszenen oder auch durch Jugendliche, die ihre gesamte Freizeit bevorzugt in der Innenstadt verbringen.

Im Ergebnis wurden folgende städtebaulich- / funktionale und sozial-räumliche **Defizite und Problemlagen** für die Altstadtquartiere ermittelt:

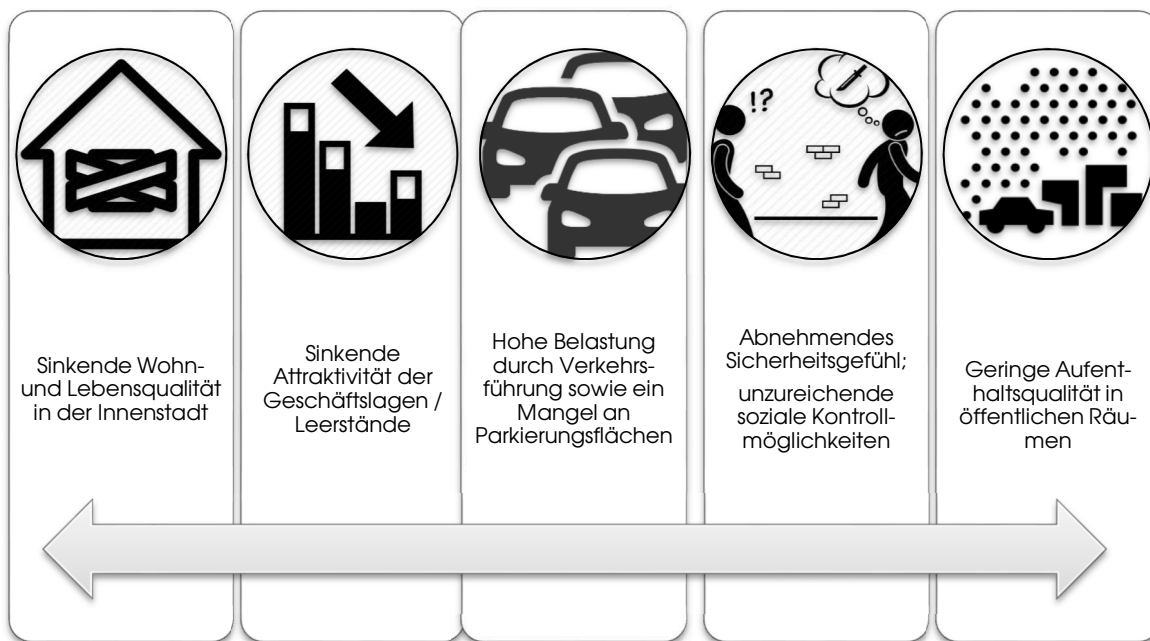


Abbildung 4: Defizite Heilbronner Altstadt

Auf Grundlage dieser Defizitbereiche wurden folgende städtebauliche und sozialräumliche **Handlungsfelder** festgelegt:



Abbildung 5: Handlungsfelder Heilbronner Altstadt

## 2.2 Städtebauliche Erneuerungszonen in der Heilbronner Altstadt

In der Heilbronner Altstadt wurden ab 1984 Entwicklungsbereiche ausgewiesen:

Stadtkern Südwest, Klosterhof (LSP) und Altstadt (LSP).

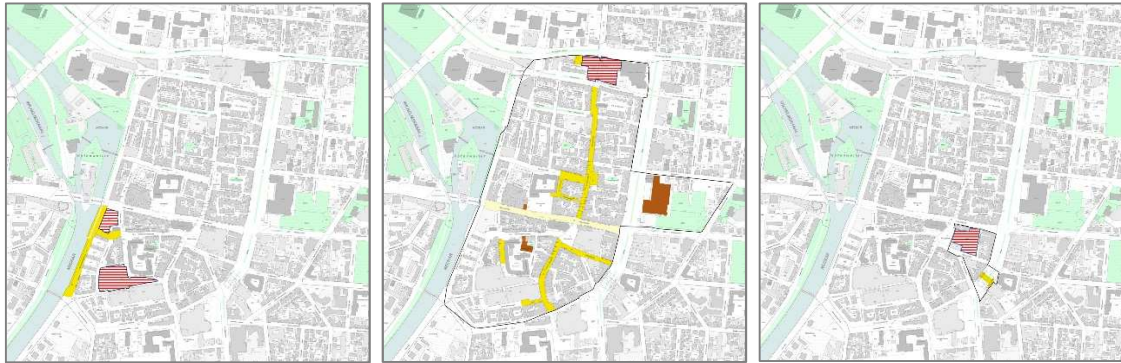


Abbildung 6: Die vorhergehenden Entwicklungsbereiche mit dem Stadtkern Südwest (links), der Altstadt (mittig) und dem Klosterhof (rechts).

Anknüpfend an die LSP-Maßnahme Altstadt wurden - mit Blick auf die vorstehend benannten Handlungsfelder - ab 2004 die Sanierungsgebiete Altstadt West I, II und III sowie Altstadt Ost ausgewiesen.

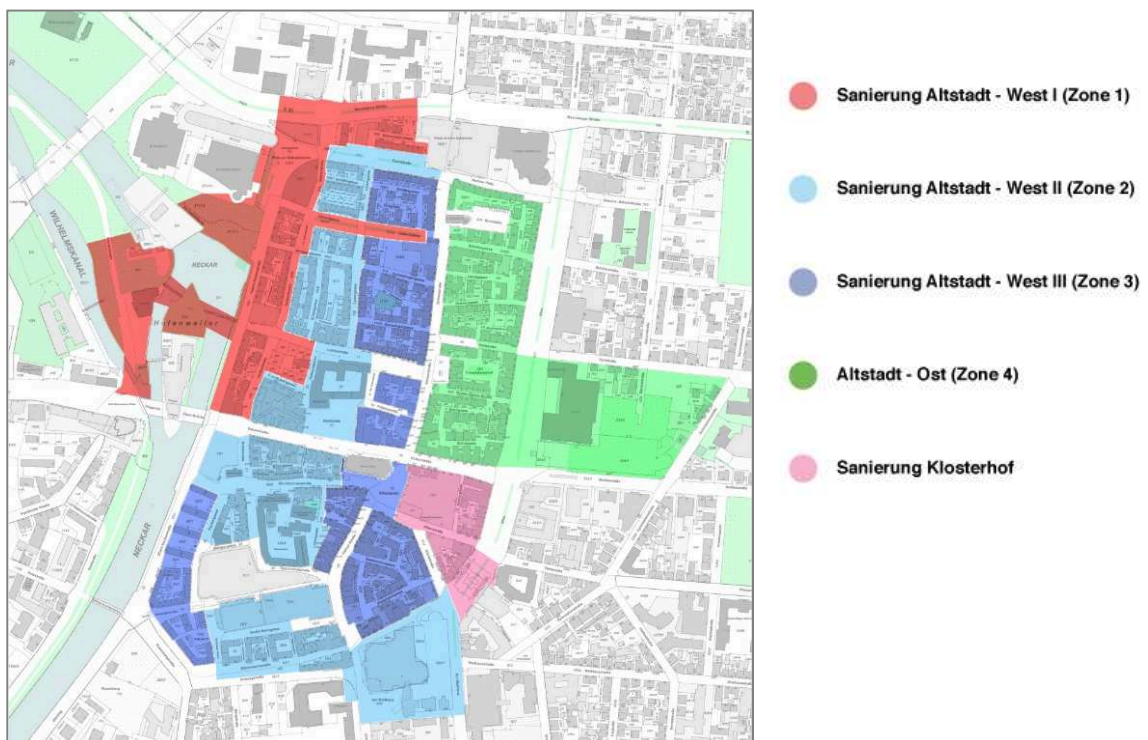


Abbildung 7: Übersichtsplan über die Sanierungsgebiete Altstadt West I, II, III und Altstadt Ost sowie das Sanierungsgebiet Klosterhof.

Diese Gebiete wurden in den Jahren 2004 bis 2008 in das Förderprogramm *Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt* (SSP) aufgenommen und finanziell ausgestattet. Dieses Fördermittelbudget war Voraussetzung, um den 1996 begonnenen Entwicklungsprozess in der gesamten Altstadt fortsetzen zu können. Das Sanierungsgebiet Altstadt West II

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt West II“ erfolgte mit Wirkung zum 04.08.2005. Für die Durchführung der SSP-Sanierungsmaßnahme war das vereinfachte Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) maßgebend. Das Sanierungsgebiet ist durch Wohn- und Geschäftsgebäude geprägt, die vorwiegend aus der Nachkriegszeit stammen.

### 2.3 Sanierungsziele

Unter Berücksichtigung der für die innerstädtischen Entwicklungsbereiche erarbeiteten Handlungsfelder wurden Sanierungsziele vereinbart, um einen nachhaltigen Entwicklungsprozess in Gang setzen und private Folgeinvestitionen initiieren zu können:

#### Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion der Innenstadt

##### Schaffung von Wohnraum

- Städtebauliche Neuordnung von Quartieren zur Vorbereitung einer Neubebauung;
- Modernisierung des Gebäudebestandes;

##### Aufwertung des Wohnumfelds

- Einschränkung der Durchgangs- und Parksuchverkehre;
- Umgestaltung öffentlicher Räume und Erhöhung der Aufenthaltsqualität;
- Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sowie Begrünung der Blockinnenbereiche/ Innenhöfe;
- Verbesserung des Stadtklimas/ Abbau von Wärmeinseln;

##### Vermeidung von Gemengelage

- Räumliche Steuerung innerstädtischer Funktionen und einer ausgewogenen Nutzungsmischung

##### - Sozialraum

- Entwicklung homogener Bewohner- und tragfähiger Sozialstrukturen.

#### Stärkung und Entwicklung der Handels- und Versorgungsstrukturen in der Innenstadt

##### Stärkung des Handels- und Dienstleistungsangebots

- Sicherung der Nahversorgung;
- Förderung eines spezialisierten Waren- und Dienstleistungsangebotes;
- Städtebauliche Neuordnung von Quartieren und Entwicklung von Handelsstandorten;
- Modernisierung von Gewerbeimmobilien;

##### Aufwertung der Geschäftslagen

- 
- Umgestaltung öffentlicher Räume und Erhöhung der Aufenthaltsqualität;
  - Stärkung des inhabergeführten Einzelhandels als identitätsstiftender Faktor und Kommunikationspunkt in Quartieren;
  - Erhöhung der Erlebnisqualität in der Innenstadt.

## 2.4 Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“

Das Sanierungsgebiet Altstadt West II wurde im Jahr 2005 in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt – Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ (SSP) aufgenommen und mit Bundes- und Landesmitteln ausgestattet.

Bewilligungszeitraum: 01.01.2005 – 30.09.2017

Bewilligter Förderrahmen	<b>(100 %)</b>	2.226.323,00 Euro
Summe bewilligte Finanzhilfe	<b>(60 %)</b>	1.335.794,00 Euro
Komplementäranteil Stadt	<b>(40 %)</b>	890.529,00 Euro

Die Fördermittel (Finanzhilfen und städtischer Komplementäranteil) wurden vornehmlich in die Aufwertung öffentlicher Straßenräume und städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen investiert.

Für die Modernisierung privater Gebäude werden in der Heilbronner Innenstadt grundsätzlich keine Zuschüsse gewährt, da sich die Objekte im Regelfall im Eigentum von Kapitalanlegern und Wohnungsbaugesellschaften befinden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, steuerliche Sonderabschreibungen gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) in Anspruch zu nehmen.

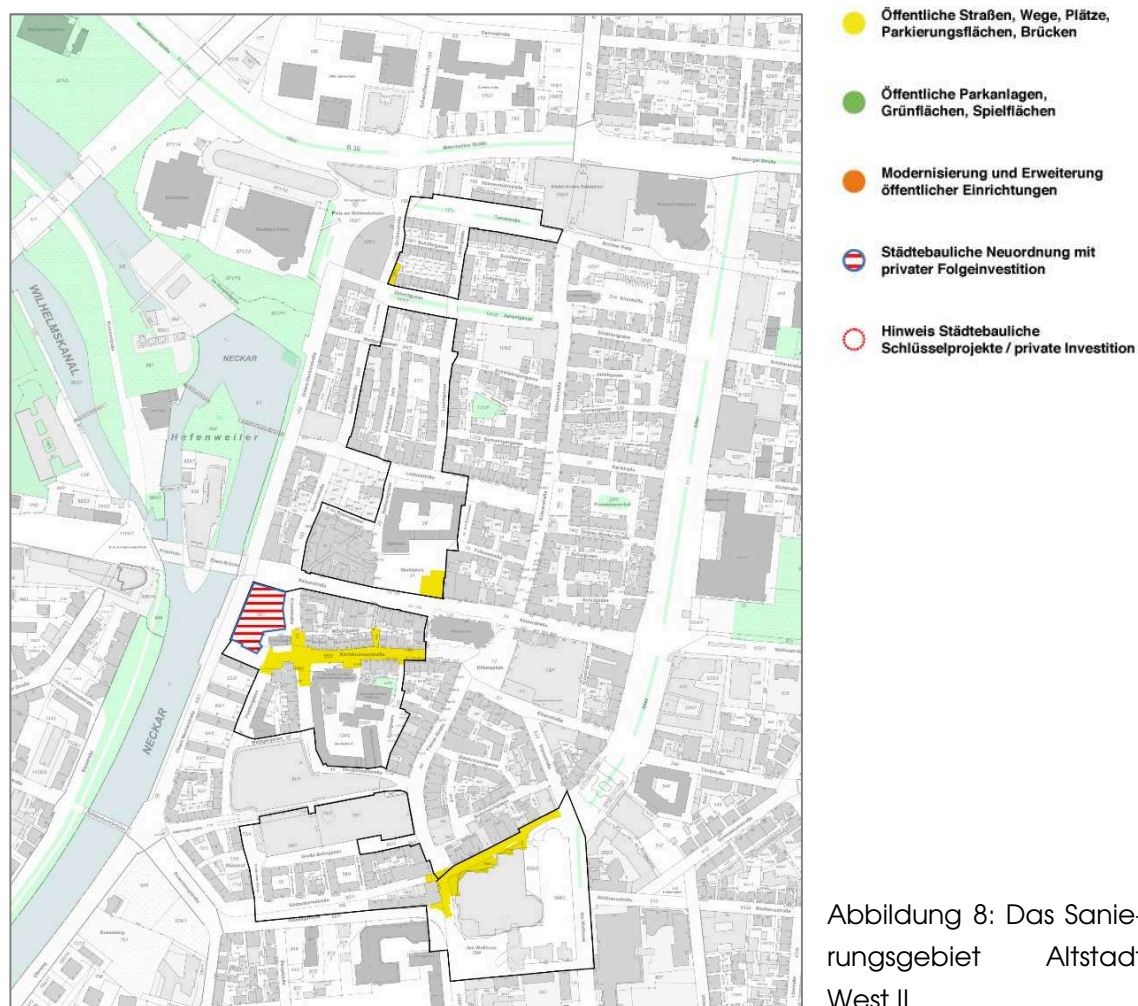
Bis zum Abschluss der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Altstadt West II wurde der Förderrahmen ausgeschöpft beziehungsweise die bewilligten Finanzhilfen wurden vollständig abgerufen. Das gesamte Investitionsvolumen lag jedoch über dem bewilligten Förderrahmen, so dass sich folgende Übersicht ergibt:

Investitionsvolumen insgesamt	<b>(100,0%)</b>	3.400.000,00 Euro
Finanzhilfen	<b>(39,3%)</b>	1.335.794,00 Euro
Komplementäranteil Stadt		890.529,00 Euro (26,2 %)
nicht förderfähige Ausgaben		1.173.677,00 Euro (34,5 %)
Investitionen Stadt insgesamt	<b>(60,7%)<sup>10</sup></b>	2.064.206,00 Euro

<sup>10</sup> Die Förderquote reduziert sich im Verhältnis zur Gesamtinvestition. Diese Verschiebung zu Lasten des städtischen Haushaltes basiert auf Maßnahmen, deren Kosten nicht in vollem Umfang zuwendungsfähig sind. Im Gegensatz z.B. zu Grünanlagen (100% zuwendungsfähig) sind bei der Umgestaltung von Straßen und Plätzen die zuwendungsfähigen Kosten auf 150,00 Euro/m<sup>2</sup> begrenzt.

### 3 Maßnahmen im Sanierungsgebiet Altstadt West II

Im Bewilligungszeitraum 2004 bis 2015 realisierte die Stadt die nachfolgend dargestellten Maßnahmen.



Die aus den Sanierungszielen abgeleiteten Maßnahmen wurden zu Maßnahmenbündeln zusammengefasst, um nachhaltige Erneuerungsprozesse im Stadtraum zu erzielen.



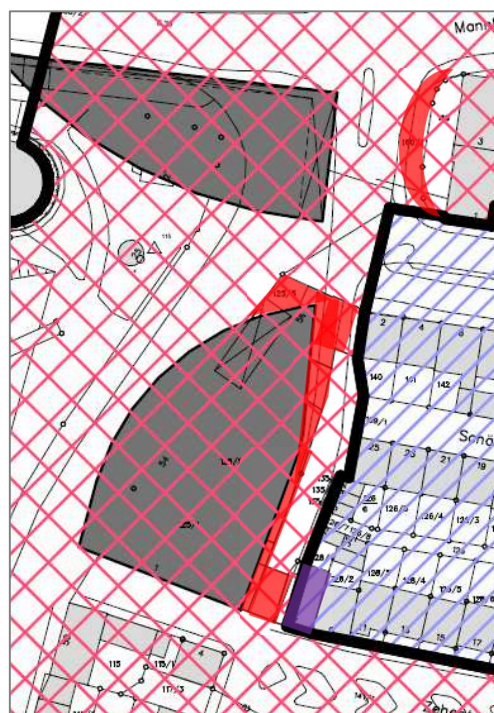
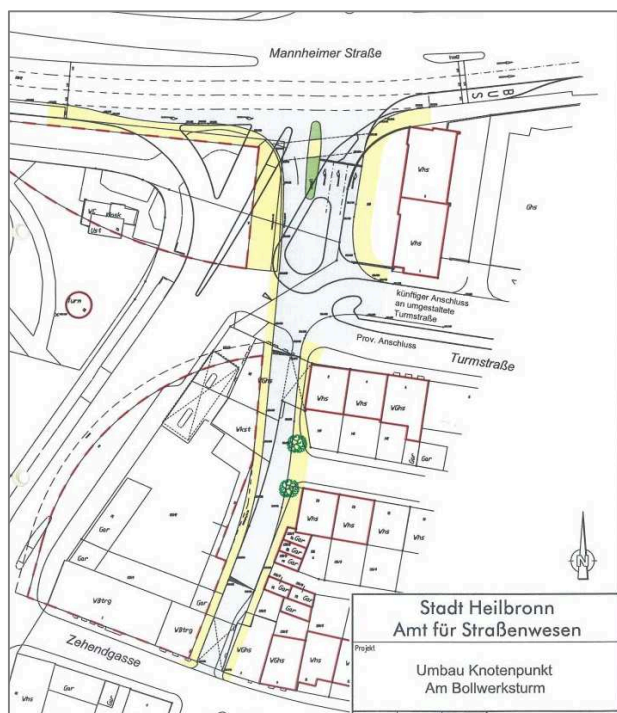
### 3.1.2 Neue Verkehrsführung im Bereich Gerberstraße und Lammgasse

Um das neue Verkehrskonzept realisieren zu können war es erforderlich, den Knotenpunkt an der Mannheimer Straße (B39) neu zu konzipieren und die Gerberstraße entsprechend zu verlängern und aufzuweiten. Die



Ausbaubreite der bestehenden Gerberstraße war nicht ausreichend, um die erforderliche Leistungsfähigkeit zu gewährleisten – ein Nadelöhr für den Verkehrsfluss. Die Erhöhung der Leistungsfähigkeit dieser Durchfahrt war Voraussetzung, um grundlegende verkehrstechnische und städtebauliche Defizite durch weitere Einzelmaßnahmen, insbesondere im benachbarten Sanierungsgebiet Altstadt West I, zu beheben.<sup>11</sup>

Abbildung 10: Die Kreuzung Mannheimer Straße / Gerberstraße. © Dittmar Dirks | Heilbronner Stimme



Abbildungen 11 und 12: Die linke Grafik zeigt die neue Straßenführung. Die rechte Abbildung zeigt die für den Straßenbau erforderlichen Grunderwerbe (nicht maßstäblich) in den Sanierungsgebieten Altstadt West I (rot) und Altstadt West II (lila).

<sup>11</sup> Die Gerberstraße liegt im Sanierungsgebiet Altstadt West I, ihr Verlauf markiert jedoch die Grenze zum Sanierungsgebiet Altstadt West II.

Vor Beginn der Umbaumaßnahme war der Verkehrsfluss in der Gerberstraße durch die bestehenden Gebäude Zehentgasse 7 und Zehentgasse 3 eingeschränkt.



Abbildungen 13 und 14: Der linke Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 01A/11 vom 30.03.1989 zeigt das lilafarben gekennzeichnete Gebäude Zehentgasse 7, welches die Stadt erworben hat. Die Abbildung rechts zeigt die frühere Straßenführung durch das Gebäude Zehentgasse 3 im Jahr 2005.

Diese Engpass war zu beseitigen, um die Verkehrsführung in der nördlichen Innenstadt optimieren zu können.<sup>12</sup>

Das im Sanierungsgebiet Altstadt West II gelegene Grundstück Zehentgasse 7 war somit das Schlüsselgrundstück, das die Stadtverwaltung zwingend benötigte. Viele Folgemaßnahmen in der Altstadt wären ohne diesen Grunderwerb nicht realisierbar gewesen.

Tabelle 1: Eckdaten der Förderung für den Kreuzungspunkt Gerberstraße/Zehentgasse im Sanierungsgebiet Altstadt West II

Durchführungszeitraum	2005 - 2014
Maßnahmentyp gem. StBauFR	Grunderwerb; Ordnungsmaßnahmen
Gesamtkosten	452.431,53 Euro
Zuwendungsfähige Kosten	443.318,30 Euro
Bewilligte Finanzhilfen	225.255,04 Euro

<sup>12</sup> Zur Beseitigung des engen Straßendurchgangs musste nicht nur das Gebäude Zehentgasse 7 abgebrochen werden. Die Gebäude Zehentgasse 1 und 3 wurden ebenfalls abgetragen, allerdings im Auftrag und auf Kosten des Eigentümers. Zuschüsse wurden für diese Ordnungsmaßnahme nicht gewährt, da im Zuge der Neuordnung des Areals am Bollwerksturm (Sanierungsgebiet Altstadt West I) das Investorenprojekt *Riverside* realisiert wurde.

Das ehemals als Gaststätte genutzte Anwesen Zehentgasse 7 konnte erworben und zeitnah abgebrochen werden. Die Voraussetzungen zur Verlängerung der Gerberstraße in Richtung Innenstadt waren damit gegeben. Die Umsetzung erfolgte im Zuge der Sanierungsmaßnahme *Altstadt West I*.

Auf Grundlage eines Ordnungsmaßnahmenvertrags wurden auch die nördlich des Gebäudes Zehentgasse 7 bestehenden Garagen zeitnah abgebrochen. Ein Teil der freigelegten Fläche ging später durch Tauschvertrag dem Flurstück 128/1 zu.

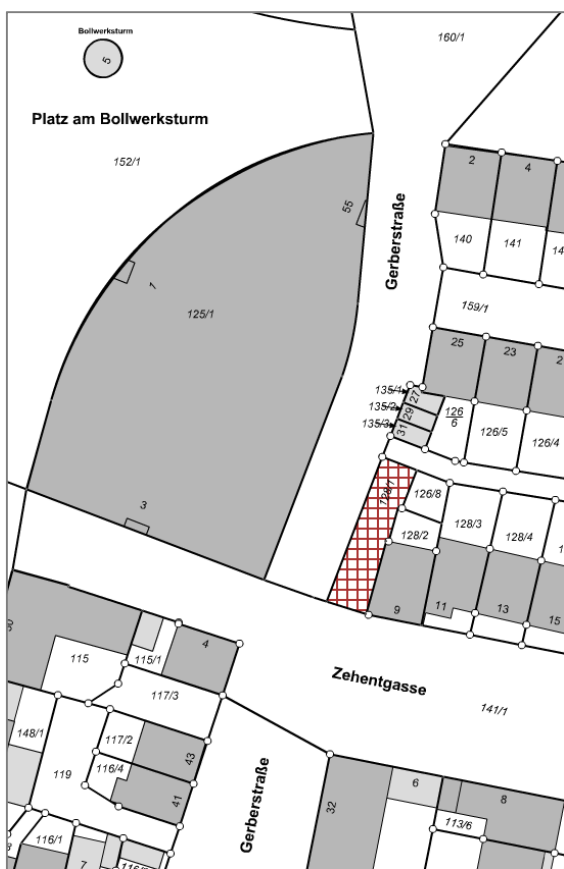
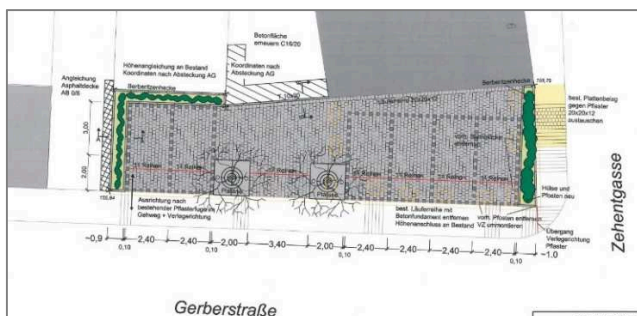


Abbildung 15: Die neuen Grenzverläufe im Kreuzungsbereich Gerberstraße / Zehentgasse. Das Flurstück Nr. 128/1 ist rot schraffiert gekennzeichnet.

Auf Grundlage der liegenschaftlichen Neuordnung konnte nicht nur die Gerberstraße verlängert und aufgeweitet werden. Auf dem verbleibenden, rund 138 m<sup>2</sup> großen Flurstück Nr. 128/1 entstanden zudem zentrumsnahe, öffentliche Parkplätze.

Die Gesamtkosten für die Parkierungsanlage beliefen sich auf rund 30.000 Euro.



Abbildungen 16 und 17: Parkierungsflächen auf Flst. Nr. 128/1 (ehemals Zehentgasse 7).

### 3.1.3 Grünkonzept Altstadt

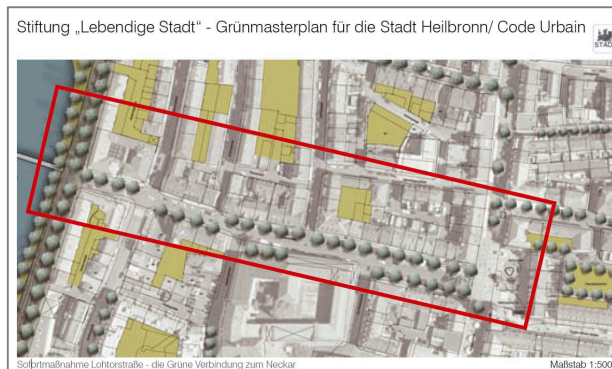
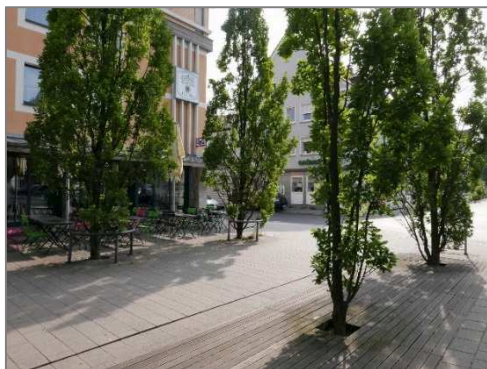
Ein wichtiges Sanierungs- und Entwicklungsziel ist die Begrünung öffentlicher Räume. Ein Planungsbüro erhielt den Auftrag, ein übergeordnetes Grünkonzept für die gesamte Altstadt zu erarbeiten. Im Sinne des Leitbilds „Eine Stadt für jedes Alter“ entstand so ein Grünmasterplan.

Tabelle 2: Eckdaten der Förderung für das Grünkonzept

Maßnahmentyp gem. StBauFR	Übergeordnetes Grünkonzept für die einheitliche Grüngestaltung bei der Umgestaltung der Gebietsstraßen
Zuwendungsfähige Kosten	2.808,40 Euro
Bewilligte Finanzhilfen	1.685,04 Euro

Empfehlungen aus den Grünmasterplan wurden bereits bei der Umgestaltung und Begrünung der Lohtorstraße berücksichtigt.

Auch bei künftigen Maßnahmen in öffentlichen Räumen fließen diese Konzeption und die Gestaltungsvorschläge in die Fachplanungen ein.



Abbildungen 18 und 19: Der umgestaltete Straßenabschnitt (links), der entsprechend dem Grünkonzept für die gesamte Lohtorstraße (rechts) neue Baumbeete erhielt.

### 3.1.4 Umgestaltung von Blockinnenbereichen zu Quartiershöfen

Die Stärkung der Wohnqualität durch die Aufwertung von Blockinnenbereichen ist ebenfalls ein maßgebendes Sanierungsziel in allen innerstädtischen Sanierungsgebieten.

Tabelle 3: Eckdaten der Förderung der Grundlagenplanungen Quartiershöfe

Durchführungszeitraum	2007 - 2009
Maßnahmentyp gem. StBauFR	Ordnungsmaßnahmen
Gesamtkosten	25.126,80 Euro
Zuwendungsfähige Kosten	25.126,80 Euro
Bewilligte Finanzhilfen	15.076,08 Euro

Für alle Blockinnenbereiche liegen Gestaltungsvorschläge eines extern beauftragten Landschaftsplaners vor, die den Gebäudeeigentümern vorgestellt und an die Hand gegeben wurden. Im Zusammenhang mit einer durchgreifenden Gebäudemodernisierung können die Kosten für Außenanlagen (auf Basis einer mit der Stadt abgeschlossenen Modernisierungsvereinbarung) ebenfalls gem. § 7h Einkommensteuergesetz steuermindernd geltend gemacht werden.

Angesichts der Parksituation in der Innenstadt sind Eigentümer allerdings nur bedingt bereit, zugunsten neuer Baumstandorte auf private Stellplätze zu verzichten. Stellplätze sind ein wichtiges Kriterium bei der Vermietbarkeit von Wohnungen in allen Altstadtquartieren. Aus diesem Grund wurden bislang nur Gestaltungs- und Begrünungsvorschläge umgesetzt, die wenig Raum in Anspruch nehmen.



Abbildungen 20 und 21: Vorher-Nachher-Vergleich eines begrünten Blockinnenhofes in der Altstadt West II.



sammenarbeit mit externen Investoren ein **neuer Handelsschwerpunkt** entwickelt worden.

Im März 2009 öffnete das Kaufhaus Kiliansplatz mit den Ankermietern C&A, Drogerie Müller, Madison und New Yorker seine Pforten. Parallel



reifte auch der Entschluss, den Kiliansplatz neu zu gestalten.

Der Platz erhielt einen neuen und belastbareren Belag, wobei die ursprünglichen Gestaltungselemente beibehalten wurden.

Im Jahr 2012 gab C&A den vormals prominenten Standort an der Friedrich-Ebert-Brücke endgültig auf. Für zeitgemäße Vermarktungskonzepte war die Gewerbeimmobilie in der bestehenden Form nicht mehr geeignet. Daher galt es zu handeln, um einen „Trading down“-Effekt durch die leerstehenden Handelsflächen zu verhindern.



Abbildungen 23 und 24: Lage des ehemaligen C&A-Gebäudes unmittelbar am Eingang zur Innenstadt. Im Vordergrund das Neckarufer und das Theaterschiff.

Das prominent gelegene Areal sollte einer attraktiven und nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Zugleich sollte mit einer Neubebauung die „kleine“ Handelsmeile *Kirchbrunnstraße* städtebaulich abgerundet und der inhabergeführte Einzelhandel durch zusätzliche Frequenzen gestärkt werden.

Ein Heilbronner Investor erwarb im Jahr 2012 die leerstehende Handelsimmobilie.

Die Stadt schloss mit dem neuen Eigentümer einen Ordnungsmaßnahmenvertrag. Die Bewilligung eines Zuschusses für diese Abbruchmaßnahme war eine Einzelfallentscheidung des Gemeinderates.

Maßgeblich für diese Förderung war die besondere städtebauliche und funktionale Bedeutung des Areals für die Weiterentwicklung der gesamten Innenstadt.



Abbildung 25: Die Baugrube der Kaiserstraße 2 gibt den Blick frei auf das historische Fleischhaus

Anstelle des ehemaligen C&A-Standortes entstand durch die private Folgeinvestition das bunte Marrahaus.

### Private Folgeinvestition: Das Marrahaus

Ein zeitgemäßes Wohn- und Geschäftshaus ersetzt eine Gewerbeimmobilie, die für eine adäquate Nachnutzung nicht mehr geeignet war.



Abbildungen 26 und 27: In den Jahren 2014 bis 2016 wurde das neue Marrahaus errichtet.



Abbildung 28: Das bunte Marrahaus am Neckar.

Auf einer Gesamtfläche von ca. 10.800 m<sup>2</sup> und mit einem Investitionsvolumen von rund 30 Millionen Euro entstand ein für die Stadtentwicklung bedeutsames Schlüsselprojekt. Neben einer zukunftsorientierten, nachhaltigen Nutzungsmischung tragen insbesondere Wohnflächen im höherwertigen Segment dazu bei, die Wohnfunktion der Innenstadt zu stärken, ausgewogenere Bewohnerstrukturen zu entwickeln und die sozialräumliche Entwicklung positiv zu beeinflussen.



Abbildungen 29 und 30: Das ehemalige C&A - Gebäude im Vergleich zum heutigen Marrahaus.

Die Fassaden gestaltete der Künstler Antonio Marra. Nahezu 17.000 vertikal angeordnete Aluminium-Lamellen geben dem Neubau eine besondere Oberflächentextur, die über ein lineares Strukturbildraster einen ungewöhnlichen Effekt erzielt: Mit jedem Ortswechsel ändert sich für den Betrachter die Farbwirkung des Hauses. Tageszeit und Licht beeinflusst die visuelle Wahrnehmung zusätzlich. Das Gebäude öffnet sich so zur Stadt und der umgebenden Natur und hebt die Qualität des Standortes hervor.

Die Nutzungsmischung aus Arthaus-Kinos, Gastronomie, Fachärzten und Dienstleistungsunternehmen sowie attraktiven Stadtwohnungen in den oberen Geschossen, leistet einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der (oberzentralen) Versorgungsfunktion und der Wohnfunktion der Innenstadt.

Die Städtebauförderung konnte dazu beitragen, einen Immobilitätsorso mit den zu erwartenden niederschweligen Nachnutzungen und *Trading-Down*-Effekten für das Umfeld zu verhindern und ein Gebäude mit einer qualitativvollen Architektur sowie attraktiven Nutzungen zu etablieren.

### 3.2.2 Umgestaltung der Fußgängerzone (BA 6) im Bereich Wollhaus

Die im Zuge der *LSP-Sanierungsmaßnahme Altstadt* begonnene Umgestaltung der Handelsachsen Sülmer- und Fleiner Straße zu Fußgängerzonen endete auf Höhe des Brunnens am Fleiner Tor.

Mit Aufnahme des Sanierungsgebiets *Altstadt West II* in das SSP-Förderprogramm konnten die Umbaumaßnahmen fortgeführt und das Umfeld des Handelsstandortes *Wollhaus* hochwertiger gestaltet und aufgewertet werden.

Tabelle 4: Eckdaten der Förderung der Umgestaltung der Fußgängerzone (BA 6)

Durchführungszeitraum	2007 - 2010
Maßnahmentyp gem. StBauFR	Ordnungsmaßnahmen: Herstellung/Änderung von Erschließungsanlagen
Gesamtkosten	923.082,31 Euro
Zuwendungsfähige Kosten	273.900,00 Euro
Bewilligte Finanzhilfen	164.340,00 Euro

Der bestehende Belag wurde durch helle Pflastersteine ersetzt, die bereits in der Fleiner Straße und der Sülmer City verwendet worden waren. Besonderes Augenmerk legte die Stadt auf die Qualität der Materialien. Der helle Farbton der Steine unterstreicht die großzügige Gestaltung und schafft ein neues Raumgefühl, das durch eine moderne Beleuchtung, neue Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten und Baumquartiere abgerundet wird.

Auch an die Jüngsten wurde gedacht: Kinder dürfen sich über einen neuen Spielplatz, der an der Treppenanlage entlang der Fleiner Straße angelegt wurde, freuen. Die individuell als Schafe, Wollknäulen und überdimensionierten Stricknadeln gestalteten Spielgeräte nehmen Bezug zur historischen Nutzung dieses Ortes als Handelsplatz für Wollwaren.

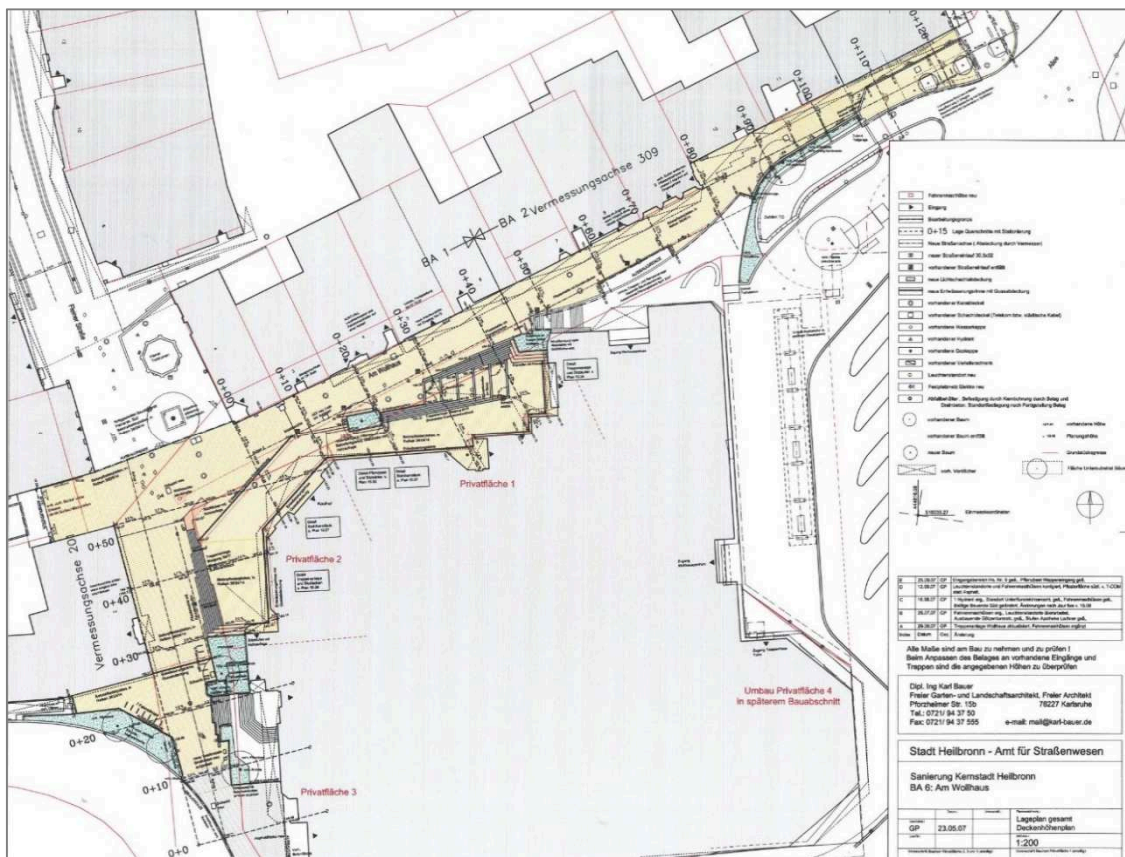


Abbildung 31: Ausbaufäche der Fußgängerzone (BA 6) am Wollhaus-Center

Intensive Verhandlungen waren erforderlich, um mit der Eigentümergemeinschaft des Wollhaus-Zentrums eine Neugestaltung der Zugangsbereiche und privaten Flächen in gleicher baulicher Qualität und Ausführung zu vereinbaren. Die Vereinbarung umfasste auch die Kostentragung durch die Eigentümer. Heute bilden die neu gestaltete Fußgängerzone *Hohe Straße* und die neu gestalteten Eingangsbereiche zum Wollhaus-Zentrum eine harmonische Einheit.



Abbildungen 32 und 33: Die umgestalteten öffentlichen und privaten Flächen am Wollhaus im Jahr 2017

Die Umgestaltung des öffentlichen Raumes und die neu geschaffene Aufenthaltsqualität haben auch im Bereich des Wollhaus-Zentrums zur Aufwertung der Geschäftslage beigetragen.

### 3.2.3 Erneuerung der Treppenanlage am Wollhaus

Im Zuge der Umgestaltung der Fußgängerzone wurde unter anderem eine marode Treppenanlage erneuert, welche die Verbindung zur ersten Etage der Handelsimmobilie und dem nördlich des Wollhauses gelegenen Busbahnhofes herstellt.

Unterhalb der Treppenanlage waren bereits kleine Ladenflächen eingebaut worden, die jedoch bereits mehrfach Wasserschäden durch das undichte Bauwerk ausgesetzt waren.

Ein vollständiger Neubau der Treppenanlage war daher notwendig geworden.

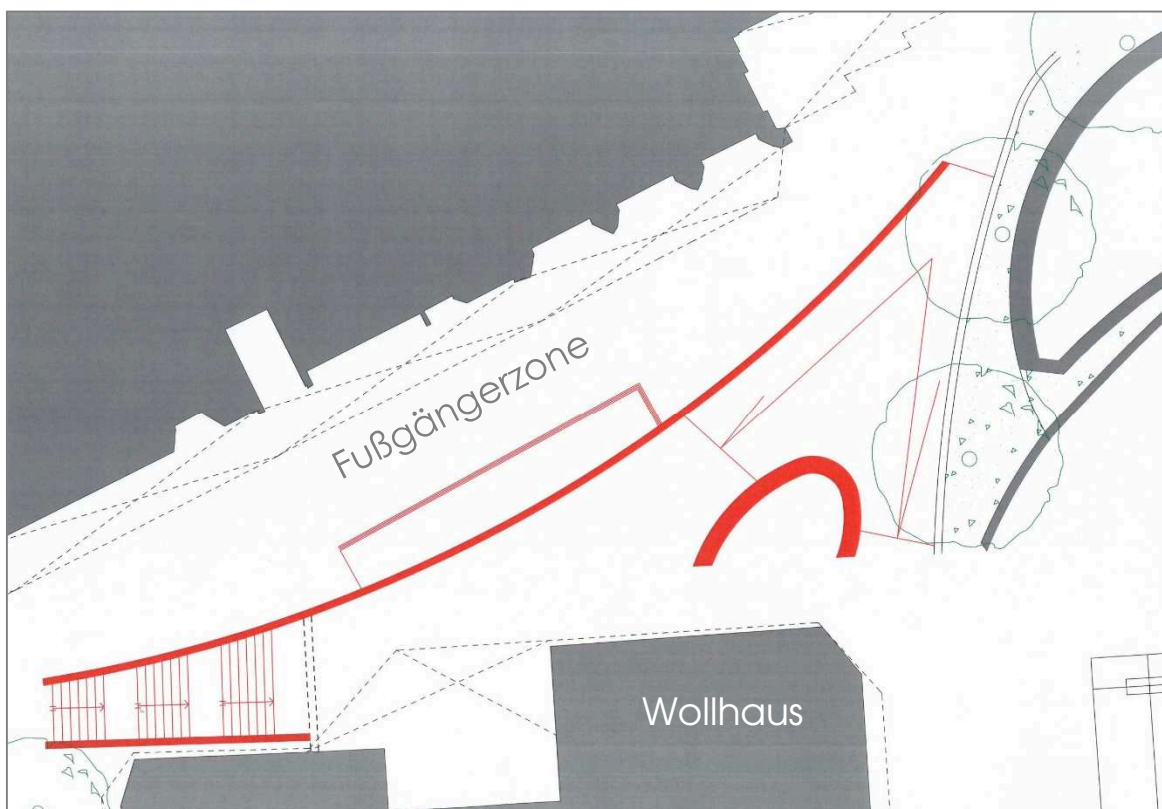


Abbildung 34: Planskizze zur Gestaltung einer neuen Treppenanlage am Wollhaus

Tabelle 5: Eckdaten der Förderung der Erneuerung der Treppenanlage am Wollhaus

Durchführungszeitraum	2007 - 2008
Maßnahmentyp gem. StBauFR	Ordnungsmaßnahmen: Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen
Gesamtkosten	593.226,98 Euro
Zuwendungsfähige Kosten	501.572,48 Euro
Bewilligte Finanzhilfen	300.943,49 Euro

An die Stelle der alten Fußgängertreppe trat nun eine kombinierte Treppen- und Rampenanlage. Damit entstand ein barrierefreier Zugang vom Busbahnhof zur tiefergelegenen Fußgängerzone. In das Podest auf Höhe der Eingangsebene zum Wollhauszentrum wurde eine Sitzbank in asymmetrischer Hufeisenform integriert.

Auch die Fronten der Treppen- und Rampenanlage erhielten ein neues, farbenfrohes Gesicht und tragen zur einer Belebung dieser Geschäftslage bei.



Abbildungen 35 und 36: Die alte Treppenanlage im Vergleich zur neuen Treppenanlage

### 3.2.4 Neugestaltung Marktplatz – östlicher Abschnitt

Der östliche Bereich des Marktplatzes wurden neu gestaltet, um attraktive Flächen für eine Außenbewirtschaftung zu schaffen.

Zuvor befand sich im Gebäude Marktplatz 13 ein Bankinstitut, dessen Kundenfrequenz keinen Beitrag zu einer dauerhaften Belebung des Marktplatzes leisten konnte. Mit der Vermietung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss an das Eiscafé *Presutti* gelang die Wende. Das traditionsreiche Eiscafé, dessen Wurzeln in Heilbronn schon in die 1960-er Jahre zurückreichen, war bis 2007 am Kiliansplatz beheimatet gewesen. Im Zuge der Neuordnung des Quartiers *Klosterhof* entschied der Firmenpatron, seinen Betrieb zum Marktplatz zu verlagern.

Längst hat sich das Eiscafé am neuen Standort etabliert. Rund um das Jahr genießen die Besucher Eisspezialitäten sowie den Blick auf die historische Gebäudekulisse Rathaus - Käthchenhaus - Kilianskirche.



Abbildungen 37 und 38: Planung und Neugestaltung der Flächen im östlichen Abschnitt des Marktplatzes

Die Baumaßnahme umfasste den Rückbau des Gehwegs und die Umgestaltung der Platzfläche entlang der östlichen Häuserfront. Die mit dunklem Kopfsteinpflaster ausgelegte, teppichähnlich Fläche ist nun der Außenbewirtschaftung des Eiscafés und dem mittlerweile neu eröffneten Bistro *Liberté* vorbehalten.

Tabelle 6: Eckdaten der Förderung der Erneuerung des Marktplatzes (östlicher Abschnitt)

Durchführungszeitraum	2007
Maßnahmentyp gem. StBauFR	Ordnungsmaßnahmen: Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen
Gesamtkosten	94.924,32 Euro
Zuwendungsfähige Kosten	56.400,00 Euro
Bewilligte Finanzhilfen	33.840,00 Euro

Einschränkungen, die vormals durch an- und abfahrende Taxis auftraten, konnten durch die Verlegung der Taxistände hinter das Rathaus ausgeräumt werden.

Das Sanierungsziel, auch den östlichen Bereich des Marktplatzes zu beleben, ist somit gelungen.

### 3.2.5 Umgestaltung Kirchbrunnenstraße

Die Kirchbrunnenstraße ist eine wichtige Handelsachse, die vom zentral gelegenen Kiliansplatz direkt zum historischen *Fleischhaus*, dem *Marrahaus* und zur *Neckarpromenade* führt. Der Charakter der Kirchbrunnenstraße wird geprägt durch kleine, inhabergeführte Ladenlokale mit höherwertigen Waren- und Dienstleistungsangeboten (Bekleidung, Home-ware, etc.) sowie Gastronomiebetriebe. Auch kirchliche Einrichtungen bieten hier Beratungsleistungen an.

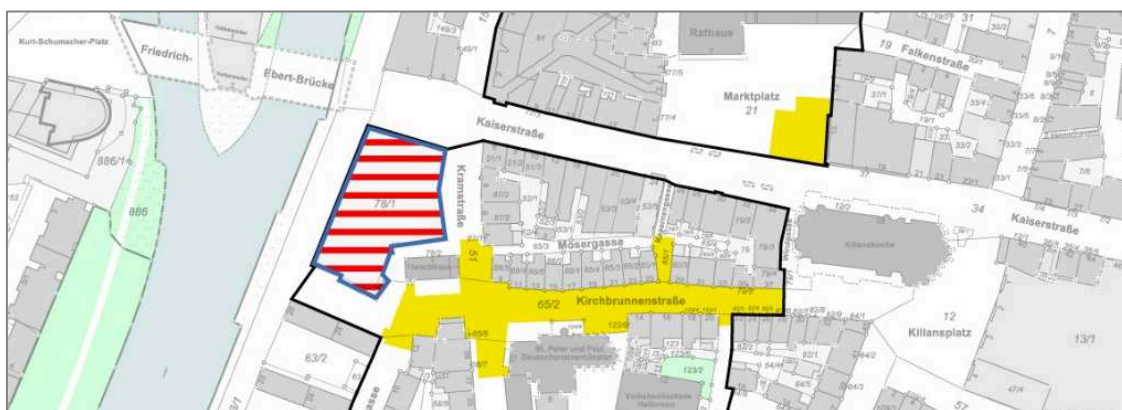


Abbildung 39: Die Kirchbrunnenstraße verbindet die Neckarpromenade mit dem Kiliansplatz.

Bereits im Rahmen der *Qualitätsoffensive Innenstadt*, in den Jahren 2008 und 2009, fand ein reger Austausch zwischen ansässigen Gewerbetreibenden und Vertretern der Stadt Heilbronn statt mit dem Ziel, den in der Kirchbrunnenstraße etablierten Einzelhandel zu stärken. Die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität wurden als wichtiger Faktor für ein erfolgreiches wirtschaftliches Handeln identifiziert.

Die Kirchbrunnenstraße hat mit ihren kleinteiligen Gebäudefassaden die für die Nachkriegsjahre typische Architektursprache beibehalten. Dem gepflegten Gebäudebestand stand jedoch ein Straßenraum mit einem deutlichen Instandsetzungs- und Aufwertungsbedarf gegenüber. Als „Visitenkarte“ für eine Handelsachse war er nicht geeignet.



Abbildungen 40 und 41: Vor der Umgestaltung glich die Kirchbrunnenstraße einem Flickenteppich. Die rege Händlerschaft hatte sich mit gemeinsamen Aktionen immer wieder um Kundenzuwachs und mehr Aufenthaltsqualität bemüht. Bilder: Heilbronner Stimme

In einem Beteiligungsverfahren im Jahr 2015 hatten dann die Eigentümer der Gewerbeimmobilien, die Händlerschaft, Gastronomen und Dienstleister endlich die Möglichkeit, sich in konkrete Planungen einzubringen.

Tabelle 7: Eckdaten der Förderung der Umgestaltung der Kirchbrunnenstraße

Durchführungszeitraum	2014 - 2017
Maßnahmentyp gem. StBauFR	Ordnungsmaßnahmen: Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen
Gesamtkosten	865.083,48 Euro
Zuwendungsfähige Kosten	501.000,00 Euro
Bewilligte Finanzhilfen	300.600,00 Euro

Beim Ausbau der Kirchbrunnenstraße wurden die für die innerstädtischen Straßenräume prägenden und identitätsbildenden Gestaltungselemente verwendet: Die Kirchbrunnenstraße erhielt einen durchgängigen Belag aus glattem Betonstein, der farblich und gestalterisch mit den ebenfalls neu gestalteten Flächen im Umfeld des historischen Fleischhauses harmoniert. Die Übergangsbereiche in die abzweigenden Gassen wurden in Asphaltbauweise mit randbegleitenden Natursteinpflastern gestaltet.

Das bereits in den Kiliansplatz integrierte Blindenleitsystem setzt sich in der Kirchbrunnenstraße fort. Nicht zuletzt sind durch die Anhebung des Straßenniveaus nun zahlreiche Ladengeschäfte barrierefrei zugänglich.

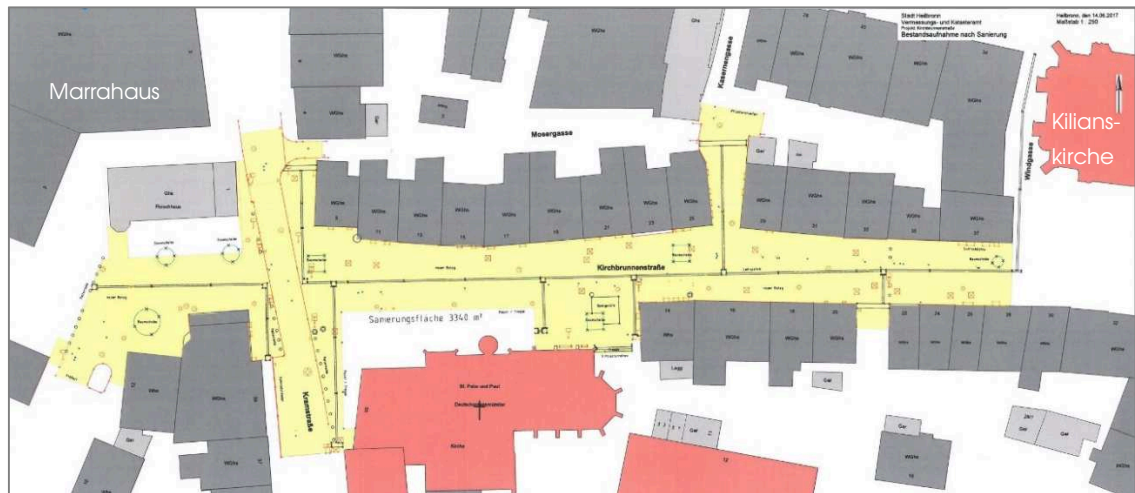


Abbildung 42: Gelb hervorgehoben die Ausbaufäche der Kirchbrunnenstraße.

Flankiert wurde die Umgestaltung der Kirchbrunnenstraße durch den Bau eines einladenden Kirchenbalkons am Deutschordensmünster. Der Balkon schafft Blickbeziehungen und wertet die Kirchbrunnenstraße entlang des Deutschordensmünsters zusätzlich auf.



Abbildungen 43 und 44: Blick in die neugestaltete Kirchbrunnenstraße

Nach vorangehenden, aufwendigen Leitungsverlegungsarbeiten wurden die letzten Straßenarbeiten im Frühjahr 2017 abgeschlossen.

### 3.3 Modellhafte Projekte

#### 3.3.1 Stärkung inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe

Die Stärkung des „Marktplatzes Innenstadt“ und die zukunftsfähige Entwicklung der Handels- und Dienstleistungsstrukturen war und ist ein Entwicklungsschwerpunkt in der Heilbronner Innenstadt.

Mit der Entwicklung von zwei Einzelhandelsschwerpunkten (Stadtgalerie, Kaufhaus Klosterhof) konnte die Innenstadt als oberzentraler Handels- und Dienstleistungsstandort weiterentwickelt werden. Das durch die Magnetwirkung großflächiger Betriebe generierte Kundenaufkommen kann auch zur Stärkung und Entwicklung des inhabergeführten Einzelhandels beitragen.

Inhabergeführte Einzelhandelsunternehmen übernehmen eine wichtige Funktion für die Nahversorgung der Gebietsbewohner und - durch ihre Präsenz und persönliche Ansprache - auch eine nicht unbedeutende Funktion im sozialen Gefüge und Miteinander. Sie können aufgrund ihrer individuellen Prägung, ihres Warenangebots und ihrer persönlichen Serviceleistungen auch zu einem Attraktivitätsfaktor des Handelsplatzes insgesamt werden.

Im Regelfall sind der Betreiber eines Einzelhandelsunternehmens und der Eigentümer der Gewerbeimmobilie bzw. des Ladenlokals nicht identisch. Insoweit war es ein wichtiges Anliegen, auch Eigentümern einzubinden und für die Wechselwirkungen von Einzelhandelsentwicklungen und Modernisierungsbedarf zu sensibilisieren. Weiterhin sollten die Bedingungen für eine nachhaltig erzielbare Rendite aus der Verwertung einer Immobilie erörtert werden.

Vor diesem Hintergrund sollte ein modellhaftes Projekt dreistufig angelegt sein:

- Angebote für die Zielgruppe Einzelhändler;
- Angebote für die Zielgruppe Gebäudeeigentümer;
- Runde Tische für Gebäudeeigentümer, Mieter / Einzelhändler und Vertretern der Stadtverwaltung.

### Beratungspaket für Einzelhändler - Offensive Zukunft

In enger Zusammenarbeit mit der *Industrie- und Handelskammer* und der *Stadtinitiative Heilbronn e.V.* erarbeitete die Stadt im Rahmen des Förderprogramms *Soziale Stadt* ein modellhaftes Projekt, um den inhabergeführte Unternehmen für Entwicklungen im Einzelhandel zu sensibilisieren, Risiken und Chancen aufzuzeigen und bei der Erarbeitung individueller Strategien zu unterstützen.

Das Projekt erstreckte sich auf die gesamte Innenstadt. In den Sanierungsgebieten Altstadt West II, Altstadt West III und Altstadt Ost wurden die Kosten im Rahmen von SSP-Modellvorhaben gefördert.

Tabelle 8: Eckdaten der Förderung des Modellvorhabens „Offensive Zukunft“

Bewilligungszeitraum	01.01.2007 – 31.12.2014
Förderrahmen	175.000,00 Euro
Projektpartner	Stadt Heilbronn (Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung, Planungs- und Baurechtsamt sowie Amt für Straßenwesen)  IHK Heilbronn  Stadtinitiative Heilbronn e.V.
Zuwendungsfähige Kosten	58.875,00 Euro
Finanzhilfen	34.425,00 Euro

Im Rahmen einer Auftaktveranstaltung in den Räumlichkeiten der *Industrie- und Handelskammer Heilbronn* hatten Einzelhändler die Möglichkeit, sich über Inhalte und Ziele des *Modellvorhabens Offensive Zukunft* zu informieren.

Eingeladen waren alle Inhaber von Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt: Rund 250 Personen nahmen an der Veranstaltung teil und erhielten die Möglichkeit, an dem Qualifizierungsprogramm teilzunehmen.

Die individuelle Beratung der Einzelhändler erfolgte auf Empfehlung der Stadtinitiative durch die Firma *eller+partner*, Unternehmensberater für Einzelhandelsbetriebe, aus Lahr.

Das Beratungspaket („Coaching“) für Einzelhändler umfasste

- die Durchführung eines „Store-Checks“;
- die Durchführung eines anonymen Testkaufs durch Experten;
- ein Zielgespräch mit dem Inhaber/ Betreiber des Einzelhandelsbetriebs;
- die Teilnahme des Betreibers/ Geschäftsführers an einem zweitägigen Workshop.

Insgesamt nahmen Vertreter von 15 inhabergeführte Einzelhandelsbetrieben an diesem Projekt teil. Jeder Betrieb erhielt abschließend eine detaillierte, vertrauliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit entsprechenden Handlungsempfehlungen zur Warenpräsentation, Servicequalität, etc.

Die Teilnehmerzahl blieb angesichts des offenkundigen Beratungsbedarfs hinter den Erwartungen zurück. Die Zurückhaltung war wohl darauf zurückzuführen, dass alteingesessene Unternehmer ein „Nachhilfeprogramm“ für entbehrlich oder gar ehrenrührig hielten.

### **Beratungspaket für Immobilieneigner**

Das Beratungspaket für die Eigentümer von Gewerbeimmobilien umfasste Informationen zu den Themenbereichen „Entwicklungen im Handel, zeitgemäße(r) Größe/Zuschnitt von Handelsflächen, Zugänglichkeit, Gestaltung von Schaufensterflächen und die Qualität von Fassaden“.

Mit den Beratungsleistungen beauftragte die Stadt Heilbronn auf Empfehlung der Stadtinitiative die Firma *teamsocio*, Eichenholz, als namhaften Einzelhandelsexperten. Hinzugezogen wurde von deren Seite die *part.ner* AG, Offenburg, die die Gebäude unter architektonisch-funktionalen Gesichtspunkten bewertete und Handlungsempfehlungen erarbeitete.

Die Beratungsleistung umfassten

- eine Bestandsaufnahme des Gebäudes unter Einbindung des Eigentümers;
- die Definition eines „Soll-Zustandes“;
- ein Soll-Ist-Vergleich und ein daraus abgeleiteter Maßnahmenbedarf;
- Nutzungsvorschläge;
- die Darstellung der Entwicklung des Immobilienwertes unter Berücksichtigung der empfohlenen Investitionen.

Das Beratungsangebot nahmen insgesamt 37 Gebäudeeigentümer sowie die Eigentümergemeinschaft *Hafenmarktpassage* (eine Ladenpassage zwischen Allee und Sülmerstraße) wahr. Die detaillierten Ergebnisse wurden den Eigentümern in vertraulichen Gutachten überlassen. Ergänzend wurden alle Eigentümer umfassend über Fördermöglichkeiten (z.B. KFW-Programme) und Steuerbegünstigungen (z.B. nach § 7h Einkommensteuergesetz) informiert.

Das Beratungspaket konnte durch die Immobilieneigner kostenfrei in Anspruch genommen werden. Die Beratungskosten der im Sanierungsgebiet „Altstadt West II“ gelegenen Immobilien zur Förderung angemeldet.

### **Runde Tische**

Die Stadt Heilbronn initiierte die Einrichtung Runder Tische (nach Geschäftsstraßen oder Handelsquartieren), um einen regelmäßigen Informationsaustausch aller maßgeblichen Akteure (Einzelhändler, Gebäudeeigentümer, Stadtinitiative Heilbronn e.V. und städtische Fachämter) zu ermöglichen.

Die Geschäftsführung und Steuerungsfunktion für die Runden Tische obliegt nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme der Stadtinitiative.

### 3.3.2 Modellhafte Projekte im Sozialraum - Streetworker

Durch die Bewohner der Altstadtquartiere waren zunehmende Störungen durch Jugendliche reklamiert worden. Eine erste Analyse ergab, dass zahlreiche Gruppenmitglieder nicht in der Kernstadt beziehungsweise in Heilbronn leben. Sie besuchten aber oftmals weiterführende Schulen in der Kernstadt und blieben auch in unterrichtsfreien Zeiten beziehungsweise in ihrer Freizeit vor Ort.

In Kooperation mit dem *Verein für Jugendhilfe e.V.* und der *Caritas Heilbronn-Hohenlohe* erarbeitete die Stadt ein Konzept, welches eine dauerhafte Kommunikation mit diesen Jugendlichen ermöglicht und zugleich die Basis zur Korrektur von Verhaltensweisen sowie eine erhöhte soziale Kontrolle ermöglicht.

Mit Mitteln aus dem Förderprogramm *Soziale Stadt* ist es gelungen, die aufsuchende Straßensozialarbeit für die Zielgruppe Jugendliche und junge Erwachsene im Jahr 2014 zu starten. Zwei sozialpädagogische Fachkräfte wurden als Streetworker bei der *Caritas Heilbronn-Hohenlohe* und dem *Verein für Jugendhilfe e.V.* angestellt.

Das Projekt wird seit 2015 aus dem städtischen Haushalt weiterfinanziert und ist eng an den im Jahr 2012 eingeführten städtischen *Kommunalen Ordnungsdienst (KOD)* angebunden.

Die Zielgruppe bilden junge Menschen im Alter von 11 bis einschließlich 26 Jahren. Der Arbeitsauftrag umfasst

- das Aufsuchen von typischen Szenetreffpunkten junger erstauffälligen Menschen im Innenstadtbereich von Montag bis Freitag, nachmittags bis in die Abendstunden (vorrangig Mai-Oktober);
- Kontakte zu jungen konsumauffälligen Jugendlichen / jungen Erwachsenen an Heilbronner Szene-/Partytreffpunkten aufzubauen, von Freitag bis Samstag in den späten Abendstunden ab 20.00 Uhr - 01.00 Uhr. Der Einsatz erfolgt in Abstimmung mit dem Polizeirevier und dem KOD.

## 4 Modernisierung des Gebäudebestands

Der Gebäudebestand in den Altstadtquartieren, und damit auch im Sanierungsgebiet Altstadt West II, ist in weiten Teilen von den Nachkriegsjahren und der Notwendigkeit eines schnellen Wiederaufbaues geprägt. Zuschnitte und die Ausstattung von Wohnungen entsprechen nicht den Anforderungen an den heutigen Wohnstandard und können so die steigende Nachfrage nach Wohnraum im gehobenen Segment nicht mehr



Steuerliche Vergünstigungen bei der Modernisierung und Instandsetzung von Immobilien in der Heilbronner Innenstadt



decken. Ausgewogenere Bewohnerstrukturen erfordern jedoch auch den Zuzug von Bewohnern mit Kaufkraft.

Der Gebäudebestand in der Heilbronner Altstadt befindet sich in weiten Teilen in der Hand von Kapitalanlegern oder Wohnungsbauträgern. Dass Eigentümer Wohngebäude selbst nutzen, ist nicht der Regelfall. Vor diesem Hintergrund wurden – wie schon im Rahmen der abgeschlossenen Städtebaufördermaßnahme „Altstadt (LSP)“ – auch im Sanierungsgebiet Altstadt West II keine Zuschüsse für Gebäudemodernisierungen in Aussicht gestellt.

Gebäudeeigentümer haben jedoch die Möglichkeit, die Kosten einer durchgreifenden Modernisierung gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz steuermindern geltend zu machen.



Abbildungen 45 und 46: Beispiele von Modernisierungsmaßnahmen gemäß 7h EStG.

## 5 Fazit

Das Sanierungsgebiet Altstadt West II wurde 2005 in das Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ aufgenommen. Damit waren die Voraussetzungen gegeben, um den Erneuerungsprozess fortzusetzen, der im Rahmen der LSP - Maßnahme *Altstadt* (1996 – 2005) bereits erfolgreich begonnen worden war.

Der durch das Land für die Altstadt West II genehmigte Förderrahmen von rund 2,2 Millionen Euro wurde vollständig ausgeschöpft. Über den Förderrahmen hinaus flossen zusätzlich rund 1,2 Millionen Euro aus dem städtischen Haushalt in diese Sanierungsmaßnahme. Auf dieser Grundlage wurden in den Jahren 2005 – 2017 weitere öffentliche Räume und Handelsachsen umgestaltet und ein nachhaltiger Beitrag zur Aufwertung von Wohnquartieren und Geschäftslagen geleistet.

Zahlreiche Immobilieneigner haben die Entwicklungsimpulse aufgenommen und in ihre Wohn- und Gewerbeimmobilien investiert. Soweit die Voraussetzungen vorlagen, wurden die Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 h Einkommensteuergesetz in Anspruch genommen.

Die zunehmende Bereitschaft externer Investoren, im Sanierungsgebiet Bestandsimmobilien zu erwerben und zu modernisieren kann auch als Indiz für eine positive Einschätzung der weiteren innerstädtischen Entwicklung gewertet werden.

Die Verlagerung des Handelsunternehmens C&A zum Kiliansplatz kann rückblickend als Glücksfall bezeichnet werden. Denn mit dieser Entscheidung eröffnete sich die Chance, neue städtebauliche Weichenstellungen für das Areal Kaiserstraße 2 zu treffen und das übergeordnete Leitbild, die Stadt zum Neckar hin zu öffnen und diesen Naturraum erlebbar zu machen, umzusetzen. Das an dieser Stelle realisierte *Marrahaus* trägt heute mit Kultureinrichtungen, Gastronomiebetrieben, attraktiven Bewirtschaftungsflächen am Neckar und Wohnungen im gehobenen Segment zur Stärkung der Wohnfunktion und zur Attraktivität der Altstadt bei. Es ist zugleich auch ein Maßstab für künftige Projektentwicklungen in der Innenstadt.

Ein Gutachten der Universität Wuppertal/ DIW econ aus dem Jahr 2011 belegt die beachtlichen ökonomischen Effekte der Städtebauförderung, die weit über das originäre Ziel der städtebaulichen Erneuerung hinausgehen. Demnach löst jeder Förder-Euro durchschnittlich 7,80 Euro an Folgeinvestitionen aus (1:8). Davon ausgehend, sollten die im Sanierungsgebiet Altstadt West II eingesetzten Finanzhilfen in Höhe von rund 1,34 Millionen Euro Folgeinvestitionen (öffentliche und private Hand) von rund 10,7 Millionen Euro auslösen können.

Berücksichtigt man die Investitionen der Stadt (40%-iger Förderanteil) und weitere, nicht förderfähige Ausgaben in Höhe von rund 2,06 Millionen Euro sowie die Investitionen am Standort *Kaiserstraße 2* in Höhe von rund 30 Millionen Euro und die allein gem. § 7 h Einkommensteuergesetz bescheinigten Modernisierungskosten in Höhe von rund 4,4 Millionen Euro, so liegen die Investitionen im Sanierungsgebiet Altstadt West II weit über dieser Quote.

Das Instrument der Städtebauförderung ist somit auch ein wirksames Instrument der Wirtschaftsförderung, das dem örtlichen und regionalen Handwerk zugutekommt und Arbeitsplätze sichern und schaffen kann.

**Die für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme Altstadt West II maßgeblichen Sanierungsziele wurden erreicht. Mit den investierten Mitteln ist es gelungen, einen nachhaltigen – auch über die Gebietsgrenzen hinauswirkenden – Entwicklungsprozess in Gang zu setzen.**



# A.2 Abbruch Kaiserstraße 2



Blick vom 37 Meter hohen Baukran in die Baustelle des neuen Marrahauses. Hier entsteht die Tiefgarage mit 89 Stellplätzen. Direkt angrenzend das zierliche ehemalige Fleischhaus.

## Baukunst im Grundwasser

HEILBRONN Tiefgarage des Marrahauses auf ehemaligem C&A-Gelände wird derzeit betoniert

Von unserem Redakteur Joachim Fried  
S ie betonen und verlegen tonerweisse Eisen. Sie verschrauben Dielen miteinander und hämmern Hüllungen in die richtige Position. Jeder Handgriff sitzt. Die 22 Bauarbeiter der Firma Amos schwitzen bei sommerlichen Temperaturen unter dem obliterierenden Schutzblech.



Ein Betonkübel mit etwa einem Kubikmeter Inhalt wird gerade geöffnet. Techniker Werner Durst (l.) im Gespräch mit Peter Steffen Groß.

### Belegung

Auf einer Fläche von 2000 Quadratmetern werden im Marrahaus Ende des kommenden Jahres vier gastronomische Betriebe eröffnet: das Bar Mangold, die Francaise-Restaurantkette L'Osfera, die japanische Nudlar-Moschmoch und ein Escalfé. Einzelnen werden an die Arhaus-Kinos. Die Räumlichkeiten an der Allee sollen ver-

gestaltet vom italienischen Künstler Antonio Marra, wird es einmal das investierte Bild zeigen. Bis zur Einweihung Ende 2015 hat es jedoch noch ein weiter Weg.

Ende März war mit dem Rohbau begonnen worden, nachdem 16000 Kubikmeter Erde und Bauschutt abtransportiert waren. Aktuell werden die etwa ein Meter dicke, 2500 Quadratmeter große Bodenplatte und die Außenwände der Tiefgarage hergestellt. Hier werden einmal 89 Fahrzeuge parken. „Für die wasser-

dichte Bodenplatte, eine sogenannte Wanne, werden bis jetzt 1200 Kubikmeter Spezialbeton und 500 Tonnen Eisen verarbeitet. Wenn sie fertig ist, werden die Zahlen doppelt so hoch sein“, nennt Peter Steffen Groß eindrucksvolle Zahlen. Drei bis vier Meter, je nach Projektstand, wird das Haus später im Grundwasser stehen. „Dann jetzt umgedreht gearbeitet werden kann, saugt eine Pumpe drei Liter pro Sekunde ab“, sagt Werner Durst, Projektleiter und technischer Leiter bei Kruck und Partner.

Die in 24 Stunden anfallenden rund 25000 Liter Wasser werden in den Nach-Abwasserkanal geleitet.

Sicherheit Überhaupt ist die Baugrubensicherung ein wichtiges Element des Projekts. „Die gesamte Baustelle ist spezialisiert“, erklärt Durst. Ein Sensor befindet sich beispielsweise beim Fleischhaus. Auffälligkeiten seien bis jetzt keine aufgetreten. „Der Pegelstand reagiert mehr auf Regen als auf unsere Tätigkeiten“. Damit die Seitenwände der Baugrube nicht einbrechen und die Nachbarbebauung nicht in Mitleidenschaft gezogen wird, wurden 2800 Bohrpfähle gerammt. Eine

Maßnahme, die mit fast ein Euro zu Buche schlägt. Dass das Marrahaus kein wird, erkennt man daran, dass vor der weit zirkuläre Bohrpfähle Betonwand gesetzt sind hier den trocken, ab- und sauberen Weg des Grundes Werra-Durst. Die größte Herausforderung ist die Abwägung der Ab- und technischen Leiter bei Kruck und Partner.

„Wir sind den teuren, aber sicheren Weg gegangen“, Werner Durst. Herbert erreichen: Es ist null. Dann hat der Fuß Straßenniveau erreicht. Das große Diner Kruck + Partner wollen die Baugeschäfts- und überregionaler Gastronomie hat Joachim Kruck fürs Erdgeschoss zusammengebracht – mit Ausnahme an der Neckar-ebene geplant. Um Neckar geplant werden vier-Zimmer-Wohnungen mit großen Balkonen entstehen, um bei Veränderungen und bei Bedarf Flächen zusammenlegen oder trennen zu können. Die Wohn-



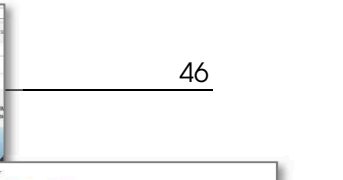
Abriß des Heilbronner C&A-Gebäudes kommt voran  
Heilbronn 15.08.2013 14:55 Uhr Updated: 27. September 2013, 08:21 Uhr  
Im Lindas hat die Abrißfirma S&K am Heilbronner C&A-Gebäude am Neckar am Freitag vor 25 Metern. Es ist das einzige Gebäu- und eine neue nahe Mittelbau.



C&A-Gebäude weicht 30-Millionen-Euro-Projekt  
Heilbronn Heilbronn - An Stelle des geschlossenen C&A-Kaufhauses will der Heilbronner Immobilienunternehmer Joachim Kruck ein 30-Millionen-Euro-Projekt mit Gastronomiebetrieben, Arztpraxen und Wohnungen verwirklichen.



Neubau am Neckar nimmt Gestalt an  
HEILBRONN Wo früher C&A war, entstehen Kinos, Wohnungen, Gastronomie und Arztpraxen  
Von unserer Redakteurin Iris Baars Werner  
G raus ein Jahr ist es her, dass das Bekleidungsunternehmen C&A an der Friedrich-Eber-Brücke in Heilbronn seine Türen für immer schloss und sich die Textilkette auf den Hüllensplan konzentrierte. Nun nimmt der Neubau am Neckar Gestalt an, der in Zukunft das vorläufige Kaufhaus ersetzen wird.



Abriß des früheren C&A-Kaufhauses hat begonnen  
Heilbronn Das Magier sind aufgeben, die Abrißarbeiten sind im Fortschritt. Die Baugrubensicherung ist im Gange. Die Baugrubensicherung ist im Gange. Die Baugrubensicherung ist im Gange.



Neubau am Neckar nimmt Gestalt an  
HEILBRONN Wo früher C&A war, entstehen Kinos, Wohnungen, Gastronomie und Arztpraxen  
Von unserer Redakteurin Iris Baars Werner  
G raus ein Jahr ist es her, dass das Bekleidungsunternehmen C&A an der Friedrich-Eber-Brücke in Heilbronn seine Türen für immer schloss und sich die Textilkette auf den Hüllensplan konzentrierte. Nun nimmt der Neubau am Neckar Gestalt an, der in Zukunft das vorläufige Kaufhaus ersetzen wird.

Hintergrund  
Standort und Firma  
Fast 50 Jahre lang gab es an der Friedrich-Eber-Brücke in Heilbronn das Bekleidungsunternehmen C&A. Im Januar 2012 übernahm das Unternehmen den Standort auf. Im Sommer vergangenen Jahres kaufte der Heilbronner Wohnbau- und Projektentwickler Kruck + Partner das Gebäude und Grundstücke am Neckar. Die Firma Kruck + Partner ist seit 1995 in Heilbronn und in Landkreis tätig. In Heilbronn stehen seine Projekte für den Sommer 2015 fertig sein. Sobald die Pläne für den Neubau realisierungsfähig sind, soll mit dem Abriß begonnen werden.

## Baulücke am Neckar wird im neuen Jahr geschlossen

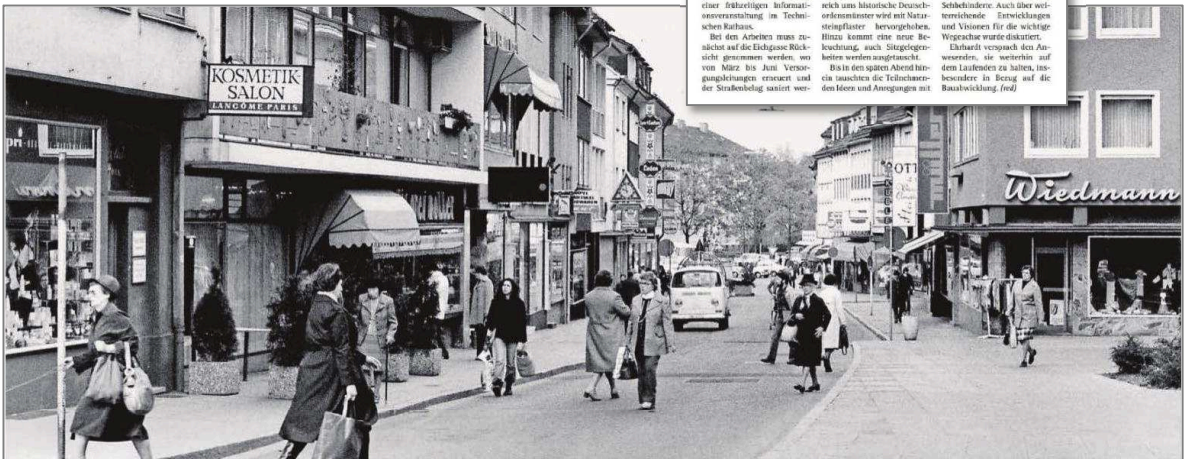


Abriß des früheren C&A-Kaufhauses hat begonnen  
Heilbronn Das Magier sind aufgeben, die Abrißarbeiten sind im Fortschritt. Die Baugrubensicherung ist im Gange. Die Baugrubensicherung ist im Gange.

Heilbronn Einen freien Blick vom Fleischhaus auf den Neckar hat man nach dem Abriß des ehemaligen C&A-Gebäudes an der Kaiserstraße. Zahlreiche Passanten hatten in den vergangenen Wochen die Abrissarbeiten

verfolgt. An der Uferpromenade entsteht ein Neubauprojekt des Immobilienentwicklers Kruck + Partner. Anfang 2014 ist Spatenstich, während des Weihnachtsgeschäfts ruhen die Bauarbeiten. Foto: Dieter Schweizer

# A.3 Kirchbrunnenstraße



Eine Prachtstraße war die Kirchbrunnenstraße auch in den 70er Jahren nicht, aber es gab eine Vielzahl an Fachgeschäften. Zu den guten Adressen zählte das Café Noller.

Fotos: HSt-Archiv

Von unserer Redakteurin Bärbel Kistner

Allen Heilbronern geht bei der Erinnerung an die Kirchbrunnenstraße von früher das Herz auf. Hier soll, lange bevor die Autos verbannt wurden, das Herz des Heilbronner Einzelhandels besonders laut gepocht haben, aufgrund einer Vielzahl traditionsreicher Geschäfte. Die meisten sind Geschichte und Namen wie Determann, Fleischmann, Wiedmann oder Hagmann längst verschwunden. Auch Hobby Eberhardt, Calida oder die Rock-Ecke gehörten zu den typischen Fachgeschäften.

An diese Tradition wollen die Einzelhändler anknüpfen und für die Kundschaft wieder eine erste Adresse sein. Durch 1,4 Millionen Euro aus dem städtischen Etat sind die Ladeninhaber diesem Ziel ein gutes Stück näher gerückt. Diese Summe hat die Stadt seit Frühsummer in eine umfangreiche Sanierung der Kirchbrunnenstraße investiert.

**Pflastersteine** Auf 2600 Quadratmetern wurden neue Pflastersteine verlegt, weitere 700 Quadratmeter wurden frisch asphaltiert. „Von einer Prachtstraße will ich nicht reden, aber eine Vorzeigemeile ist hier entstanden“, sagt Oberbürgermeister Harry Mergel zur symbolischen Übergabe. Der OB ist überzeugt, dass die neuen Wunden wieder...



Stadtansichten von Iris Baars-Werner

**Vielalt** Nach wie rund um das Deutscherdenkmal einfrüher gebaut. Aber die Einkaufspassage Kirchbrunnenstraße ist fertig. Der einheitliche Belag dieser früher verachteten Nebenstraße ist wohlwollend. Und vor allem unterstützt die öffentliche Investition die Anstrengungen der Geschäftsidee. Die Kirchbrunnenstraße hat inzwischen viel zu bieten. Am Pfeilerbauzeitpunkt sind am Samstag die Gärtnerzeit...

# Endlich wieder eine Vorzeigemeile

HEILBRONN Nach Sanierung will Kirchbrunnenstraße an alte Zeiten als Einkaufsstraße anknüpfen



Symbolischer Schnitt: OB Harry Mergel bedankte sich bei den Einzelhändlern für ihr Verständnis für die Zumutungen während der Bauarbeiten. Foto: Andreas Veigel

Dicht an dicht wurde in der Kirchbrunnenstraße geparkt. Fußgängerzonen gibt es in Heilbronn seit 1970.

straßen eine besondere Funktion. Nachdem auch die Käthchenskulptur an ihren angestammten Platz beim Fleischhaus zurückgekehrt ist, lotsen die Stadtführer ihre Gäste wieder durch die Kirchbrunnenstraße. Bis zum Jahresende soll zudem der Kirchenbalkon vor dem Deutscherdenkmünster St. Peter und Paul fertiggestellt werden. Bei den rund 30 Einzelhändlern...

Straße und zuvor am Marrahaus für viele mit einem Frequenzrückgang und erheblichen Umsatzeinbußen verbunden waren. Jetzt will man den Blick lieber in die Zukunft richten und am Image der Straße arbeiten. Dass sich die Zumutungen der Bauphase am Ende gelohnt haben, zeigen Kundentreue. „Sind Sie nun hier?“, wurde Modeladen-Inhaberin Petra...

Kern auch B-santbrad die Stad die auch und wie

## Attraktive Seitengasse, kooperative Nachbarn

dehen und attraktiven Warenangebot, am Ende der Pflasterungszeit Pfeifers Tagbar. Dazwischen gut ausgestattete Läden mit allem, was das Leben schöner machen kann – das neue Taschen- und Accessoires-Geschäft Liebeskind oder das Kultiv, das gerade seine Präsentation aufgelegt hat. Hinzu kommen die Modengeschäfte unter schiedlichster Silhringung, einige attraktive Dienstleister, ein kreativer Bäcker, der keine industrielle Massenware anbietet und ein qualitativ hochwertiges Metzgerei. Bei der Gartenerzeit...

Mergel hatten durfte. Und das nach einer Wahl, bei der eine Tatsache für Emotionen gesorgt hatte: Die Neckarkulmer haben den Heilbronern sehr gemutet. Zeit für die Bürgerverwaltung übertragen – seitdem haben viele Neckarkulmer die Ursache aller notwendigen Entscheidungen beim großen Nachbarn. Mutig, dass Mergel nun seine Rede dazu nutzte, dem neuen OB-Kollegen weichen Kooperationspartnern vorzuschlagen. Wer auf Fakten setzt und nicht nur auf Emotionen, der muss die Schließung der Klammern in Mückmühl und Brackenheim...

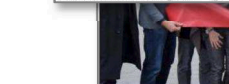
Entscheidung Da wollte der Gemeinderat nicht vorpreschen: Seine Sondersitzung am Montag findet zum selben Zeitpunkt statt wie die des Kreistages. Denn es steht eine schwere Entscheidung an: Es geht um die Schließung der Klammern in Mückmühl und Brackenheim.

### EWIGE Kirchenbaustelle wird nun doch noch fertig

HEILBRONN Minister-Traum wird die Pauluskirche am Ende der Kirchbrunnenstraße einziehen – Wegen Kostendeckelung im Herbst statt Stadtrat

WIKI-WIKI-Festnahme von Kirche und Stadt

Die Kirche am Ende der Kirchbrunnenstraße wird nun doch noch fertig. Die Pauluskirche am Ende der Kirchbrunnenstraße wird nun doch noch fertig. Die Pauluskirche am Ende der Kirchbrunnenstraße wird nun doch noch fertig.



OB Harry Mergel (Mitte, mit Schere) eröffnet gemeinsam mit Ladenbesitzern, darunter die Initiatorin des Banddurchschnitts Petra Kern (4. v. l.), die Kirchbrunnenstraße nach deren Neugestaltung. Foto: Popp

## Neuer Glanz in der Kirchbrunnenstraße

Wiedereröffnung nach Belagsarbeiten – Modernes Erscheinungsbild

Pünktlich zum Start der vorweihnachtlichen Verkaufssaison erstrahlt die Kirchbrunnenstraße nach ihrer Umgestaltung in neuem Glanz. Oberbürgermeister Harry Mergel eröffnete sie Anfang November feierlich. „Damit haben wir eine neue Vorzeigemeile in Heilbronn“, ist er sich sicher.

Schon Ende der 90er Jahre gab es Pläne, diese wichtige Verbindungsgasse zwischen der Fußgängerzone und dem Freizeit- und Erholungsbereich am Neckar zu erneuern. Die Ladenbesitzer mussten sich lange gedulden, doch in diesem Jahr war es soweit: Im Mai fiel der Start-

schuss für die Neugestaltung der Kirchbrunnenstraße. Bevor die Belagsarbeiten begannen, wurden neue Stromleitungen verlegt. Im Vorjahr hat die Stadt die Erneuerung der Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen statt. Bei den diesjährigen Arbeiten wurden insgesamt rund 2600 Quadratmeter Betonsteinpflaster verlegt. 700 Quadratmeter wurden an der Querung durch die Kramstraße neu asphaltiert und anschließend beschichtet, sodass sie mit dem Farbkonzept der Kirchbrunnenstraße harmonieren.

Auch das vom Kiliansplatz ausgehende Blindenleitensystem setzt sich nun in der Kirchbrunnenstraße fort und trägt zu einer barrierearmen Innenstadt bei. Neue Lampen und Mobilfunkantennen sind ebenfalls im Einsatz. Bürgermeister Wilfried Hajek hatte als erster die Idee, finanzielle Mittel auf der Kirchbrunnenstraße zu konzentrieren und dafür die Standards für die Sanierung der Eichgasse zu reduzieren.

Bis Ende September dauerten die Arbeiten und kosteten 1,4 Millionen Euro. Rund 300 000 Euro steuerte das Land als Finanzhilfen bei. (stp)

## Achse zum Neckar wird bis August saniert

HEILBRONN Gemeinderat beschließt gestern Abend Aufwertung der Kirchbrunnenstraße – Strammer Zeitplan

Von unserem Redakteur Kilian Krusch

In Mitte der 1990er Jahre in Gang gebracht und inzwischen bereits im Herbst 2013 zur ersten Bauphase der Kirchbrunnenstraße: Die 1,4 Millionen Euro neue Bauphase der Kirchbrunnenstraße wird bis Ende August fertiggestellt. Die Sanierungsarbeiten der Kirchbrunnenstraße sind im Herbst 2013 im Untergang nach dem Verzug der Bauphase. Die Sanierungsarbeiten der Kirchbrunnenstraße sind im Herbst 2013 im Untergang nach dem Verzug der Bauphase.

Lage



# A.4 Umgestaltung Fußgängerzone am Wollhaus

## HEILBRONNER STIMME

Vom: 19.06.07  
 Nr.: 138  
 Seite: 23



An der Nordflanke des Wollhauses haben die Bauarbeiten zur Aufwertung der Fußgängerzone begonnen. Sie laufen in kleinen Etappen bis Frühjahr 2008. Foto: Vogel

### „Neues Raumgefühl am Wollhaus“

HEILBRONN Fußgängerzone zwischen Allee und Fleiner Straße wird jetzt saniert

Von Kilian Krauth

Beim ehemaligen Wappentor-  
 ein-  
 gang an der nördlichen  
 Flanke des Wollhaus-Zen-  
 trums hat die Stadt Heilbronn am  
 Montag mit den Arbeiten zur Sanie-  
 rung der Fußgängerzone begon-  
 nen. Bis Frühjahr 2008 wird der Be-  
 reich zwischen Allee und Fleiner  
 Straße für rund zwei Millionen Euro  
 im Stile der anderen Fußgängerzonen  
 erneuert und zwar in kleineren  
 Bauetappen, um Rettungsweg frei-  
 zuhalten, den Zugang zu den Ge-  
 schäften und Gebäuden zu gewähr-  
 leisten sowie die Belastungen für die  
 Anwohner und Geschäfte so gering  
 wie möglich zuhalten.

Während der Adventszeit werden  
 die Sanierungsarbeiten ruhen, ver-  
 spricht Baubürgermeister Wilfried  
 Hajek in einer Pressemitteilung. „Zu-  
 dem tun wir alles, damit die Kunden  
 möglichst ohne Probleme in die Ge-  
 schäfte kommen können.“ So sei etwa  
 daran gedacht, mit Fließsteppichen die  
 begehbaren Wege zu markieren und

bei Bedarf die Kunden über Holzste-  
 ge zu den Geschäften zu führen.

Dem Rathaus sei es „in intensiven  
 Verhandlungen gelungen“, dass die  
 Eigentümergemeinschaft des Woll-  
 haus-Centers zeitgleich die Erneue-  
 rung der restlichen privaten Flächen  
 bis ans Wollhaus auf eigene Kosten  
 vornimmt und zwar in gleicher bau-  
 licher Ausführung. „Durch die Einbe-  
 ziehung der privaten Flächen“, so Hajek,  
 nimmt die Gestaltungsoffensive  
 Innenstadt in diesem Bereich noch  
 mehr Fahrt auf. Mit dem einheitli-  
 chen Belag aus hellem Betonstein  
 wolle man „ein neues Raumgefühl  
 schaffen, in dem wir die Flächen vor  
 dem Wollhaus großzügig gestalten.“

**Kaffee statt Blumen?** Wie Stadträ-  
 te bereits anmahnten, seien nun die  
 Kaffeuleute gegenüber des Wollhaus  
 gefordert, ihre Fassaden dem  
 gehobenen Niveau anzupassen.  
 „Vereinigte Hüttenwerke“ seien  
 nicht mehr zeitgemäß, hieß es.  
 Mit der Umgestaltung der Fußgän-  
 gerzone erfolgen zeitgleich auch Lei-

tungsverlegungen der ZEAG. Außer-  
 dem werden die maroden Rampen  
 und Treppen an der nordöstlichen  
 Ecke des Wollhauses abgerissen und  
 erneuert. Auch die Räumlichkeiten  
 des ehemaligen Blumen-Ansel wer-  
 den weichen. Hier wird eine neue  
 Treppen- und Rampenanlage sowie  
 ein Ladengeschäft mit gekrümmter  
 Wandscheibe und modernem Glas-  
 vorbau entstehen. Blumenhändler

Wie er dem Liegenschaftsamt am  
 Montag mitteilte, wird er nicht mehr  
 ans Wollhaus zurückkehren. In der  
 Diskussion ist eine gastronomische  
 Nutzung der neuen Räumlichkeit.

**Spielplatz** Derweil dürfen sich Kin-  
 der über einen neuen Spielplatz  
 freuen, den das städtische Grünflä-  
 chenamt 2008 an der Treppenanlage  
 zur Fleiner Straße hin anlegen will:

### Umfeld Wollhaus-Zentrum Laden eröffnet, Fußgängerzone vor Fertigstellung

Nach elfmonatiger Bauzeit ist die Fußgängerzonenansanierung am Wollhaus nahezu abgeschlossen, 2,1 Millionen Euro hat die Stadt Heilbronn investiert, 300 000 Euro investierten Privateigentümer für angrenzende Flächen.

Der Bereich Fleiner Straße mit dem großzügigen Platz und der Weg Am Wollhaus haben einen neuen hellen Plattenbelag erhalten, der an die Gestaltung der angrenzenden Fußgängerzone anknüpft. Auch die Bereiche vor den Eingängen des viel besuchten Einkaufszentrums bieten heute ein völlig anderes Bild, das durch eine moderne Beleuchtung, neue Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten und Bepflanzung abgerundet wird.

Während die Bauarbeiter in dieser Woche die letzten Platten verlegen, hat schon jetzt das in die Treppenanlage integrierte Blumengeschäft Viva eröffnet. Die schicke Glasfront mit der rubinrot gestrichenen Fassade erinnert in nichts mehr an die marode alte Anlage, die komplett abgerissen wurde.

Ein Großteil der Neugestaltung konnte bereits zur Eröffnung der ECE-Stadtgalerie im März beendet werden, zuletzt wird noch im Bereich Klarastraße und an der Treppenanlage mit dem integrierten Blumengeschäft gearbeitet.

Jetzt hofft die Stadtverwaltung, dass weitere private Immobilienbesitzer Verschönerungsarbeiten vornehmen, besonders an der Verbindung Am Wollhaus wären einheitlich gestaltete Vordächer von Vorteil. Auch die Stadt selbst wird die Erneuerung des Wollhaus-Umfelds fortsetzen: Im Jahr 2009 ist die Neugestaltung des Busbahnhofs geplant. Hier kann die heutige Taxipark verlegt werden, dafür wird der Fußgängerweg bis zu den Haltestellen verbreitert. Auch die in die Jahre gekommene Buswarthalle wird einem modernen Nachfolger weichen.

## HEILBRONN & REGION

Samstag,  
 8. Dezember 2007

39

# Schönheitskonkurrenz beim Wollhaus

HEILBRONN Bis zur Eröffnung der Stadtgalerie im März soll hier alles fertig sein

Von Franziska Feinägule

Heilbronn, wie es war, und Heilbronn, wie es sein will, gehen an einer zentimeter-schmalen Stelle am Wollhaus ineinander über. Die Grenze zwischen Alt und Neu verläuft zurzeit vor dem Eingang des Schreibwaren-Fachgeschäfts Seel. Rechts noch die alten, schiefen Treppen, links der neue Belag aus hellem Betonstein. Einer Passantin, die unterm Seel Vordach gerade ihre Einkaufsliste verfasst, gefällt, was sie sieht. „Das Neue ist heller und freundlicher. Das Alte war viel Flickwerk. Heilbronn bekommt so langsam, aber sicher Gestalt.“

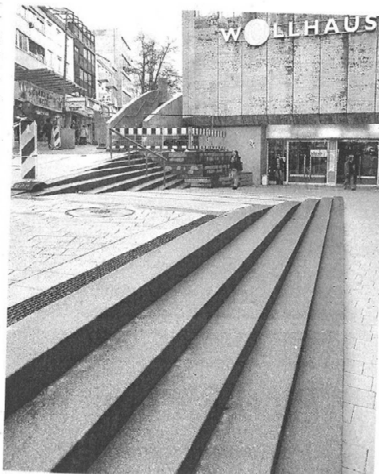
Die Stadt Heilbronn, die insgesamt rund 2,1 Millionen Euro in die Neugestaltung der Fußgängerzone und den Neubau der Wollhaus-Treppenanlage investiert, feiert die Fertigstellung

„Heilbronn bekommt langsam, aber sicher Gestalt.“

Eine Passantin über die Veränderungen am Wollhaus

des Wollhaus-Platzes in einer ausführlichen Pressemitteilung. „Nach fünf Monaten Bauzeit hat sich die in die Jahre gekommene Fußgängerzone rund ums Wollhaus zu einem schmucken Platz gewandelt“, heißt es dort.

Engpass „Pünktlich zur Adventszeit“, betont die Stadt weiter, konnte jetzt der erste Abschnitt an dem viel besuchten Einkaufszentrum fertig gestellt werden. Dadurch können während des Weihnachtsgeschäfts alle Geschäfte in der schmalen Fleiner Straße und Allee gut erreicht werden. „Alle Geschäfte? Nicht ganz. Lediglich auf einem



Stufe für Stufe verschönert sich die Heilbronner Innenstadt. Jetzt ist der Platz vor dem Wollhaus fertig. Weiter hinten Richtung Allee wird noch gebaut. Foto: Feinägule



Die Grenze zwischen Neu und Alt verläuft zurzeit beim Fachgeschäft Seel.



„Brett vor dem Kopf“: Die östlichen Wollhaus-Anlieger sind teils verstimmt.

kurzen Teilstück“, gesteht die städtische Pressemitteilung ein, „gibt es weiterhin eine Engstelle.“ Und in den Geschäften entlang der Engstelle ist man nicht gerade begeistert.

„Das war anders angekündigt“, ärgert sich ein Verkäufer im Sportgeschäft. Auf einer von der Stadt einberufenen Versammlung habe es noch geheißt, das Weihnachtsgeschäft werde nicht beeinträchtigt. „Wir hatten nicht damit ge-

rechnet“, sagt er und sieht zur Tür des Geschäfts hinaus auf den Bauzaun, „dass wir noch im Dezember ein Brett vor dem Kopf haben.“

Hinter dem Bretterzaun werken Bauarbeiter an dem Ladengeschäft, das in die neue Treppenanlage integriert ist. Wo früher Blumen-Ansel war, soll nun Blumen-Viva einzeln sein. Kein wirklich neuer Mieter, sondern ein Umzug von innerhalb des Wollhauses nach draußen.

Als Termin, bis zu dem alles spätestens fertig sein soll, wird der 5. März angespielt: der Tag, an dem die ECE-Stadtgalerie eröffnet.

Johannes Straub vom Hochbauamt hofft, dass nach der Fertigstellung auch die privaten Immobilienbesitzer Verschönerungsarbeiten vornehmen: „Besonders eine einheitliche Gestaltung der Vordächer würde der Fußgängerzone Am Wollhaus gut zu Gesicht stehen.“

# A.4 Umgestaltung von Blockinnenbereichen - Quartiershöfe

## Hinterhof-Visionen

HEILBRONN Agenda 21 informiert Bürger über Strukturkonzept Innenstadt Nord

Von Joachim Friedl

Von Aufbruchsstimmung ist wenig zu spüren, und auch die Erwartungen sind zurück. Nur 16 Bürgerinnen und Bürger schlossen sich am Montagabend einem Bürgerhaushalt durch die städtische Heilbronner Innenstadt an, zu den der Agenda 21-Arbeitskreis (AK) Wohnen eingeladen hat. Im Mittelpunkt der gemeinsamen Begehung steht die Eckschale: Der Verkehr muss raus aus dem Quartier zwischen Gerber-, Lohrer-, Sillner- und Turmstraße.

**Zugelparkplatz** „Wie im Innenhof sind wir in der Innenstadt.“ Mit diesem Motto startete der Arbeitskreis Stephanie Esch zu den umliegenden und mit Fahrzeugen geparkten Innenhöfen. Auf dem Weg durch die Innenstadt sind folgende Forderungen: Wenn die Stadt abschafft von der Bundesverkehrsplanung profitieren will, dann muss sie mit der Umgestaltung der Innenstadt beginnen.“

„Ich kenne jeden Hinterhof hier. Die Leute, die hier wohnen, tun mir schon leid“, sagt Julia Siegel. Die Heilbronnerin aus der Lessingstraße trägt das evangelische Kirchenblatt aus. Wenig Verständnis hat sie für die Gleichgültigkeit vieler Bewohner. „Hilfslos vor den Häusern verrecken will niemand eine Gießkanne in die Hand nimmt.“

**Stagnale** Das Strukturkonzept, das der AK Wohnen für die städtische Innenstadt ausgearbeitet hat, sieht unter anderem Abrissmaßnahmen, Wohnungsumbauten, für zeitgemäße Grundrisse, Balkonanbauten, Solaranlagen auf Dachflächen und die Begrünung der Quartierstraßen zum Necker vor. Ein öffentliches Parkhaus soll auch in Dickgraben und Parkhäusern unterhalb des Quartiers entstehen, privates Parkhaus überwiegend in Dickgraben südlich der Smart-Türme. Jeder Teilnehmer erhält zum Eigenstudium ein Maßnahmenkatalog.

„Das Verschlag von den Parkhäusern habe ich schon vor 15 Jahren gemacht“, sagt ein früherer Baun-



Stephanie Esch (mit Plan) erläutert im Bereich Ehrhartgasse die Vorstellungen des Arbeitskreises Wohnen. Aufmerksam zuhört sind unter anderem (von links) Uwe Ahrens, Renate Rothkuigel, Götz Hahn und Klaus Dieter Kühnel. Fotos: Gabe Seisack



Nach Meinung der Agenda 21 ein „ausgewiesenes positives“ Beispiel für eine Innenhofgestaltung an der Wolfganggasse. Die Kinder haben Platz zum Toben.



rechner, der seinen Namen nicht in der ASB lesen möchte. Schierreck sei der Vorschlag überflüssig, wenn die jetzt restet er an die RG-Wohnungen an Garagen umzubauen. „Was passiert mit den Menschen die bislang hier wohnen, wenn alles neu gewacht wird?“, fragt Renate Rothkuigel die in der Schwelbengasse eine Immobilie besitzt. Sie ist davon überzeugt: „Sozialwohnungen neben guten Wohnungen, das

funktioniert nicht.“ „Das muss funktionieren“, wirft Klaus Dieter Kühnel vom Arbeitskreis Wohnen ein. Heilbronn sei auf dem besten Wege zur Gießkanne. „Dieser Abwärts trend muss abgebrochen werden.“

„Stöpsel“ heißt sich Götz Hahn aus der Schwelbengasse über die AK-Visionen: „Ich beweise, dass der Stadtbau total verträglich vorkommen soll und die Mieter für uns bezahlbar bleiben.“ Im Praxen-

hof und in der Haasengasse wird richtig diskutiert. Der wachsende Leerstand in der Launngasse ist ein Problem. Doch bei allen Nachteilen, die das Quartier nach Ansicht des AK Wohnen aufweist, hört man an diesem Abend auch positive Stimmen. „Ich habe 25 Jahre in der Zehentgasse gewohnt. Ich fand es klasse“, sagt Margit Schwanbeck. Ulf Herbert Kern aus der Lohrerstraße 11 merkt an: „Wir wohnen gerne hier.“

Was mit den Parkplatzplan passt, ist für Anwohner und Immobilienbesitzer die fast wichtigste Frage. „Die Plätze bleiben erhalten“, beruhigt Helga Mühlbeck. Der Parkraum soll dennoch beschränkt werden: „Ein 2,30 Meter breiter Parkplatz kann es auch tun.“

„Einige Hausbesitzer haben bereits ihre Bereitschaft signalisiert, zu investieren.“ „Für unser Gebäude ist das ein erheblicher Wertzuwachs“, sagt Eigentümer Berthold Schäfer. Werner Stahl, der ebenfalls einen Gebäudeteil in den Hinterhof der Johannesgasse besitzt, ist jedoch skeptisch, ob alle Immobilienbesitzer mitziehen werden: „Ich hätte gerne das Mehrheitsprinzip.“

### Heilbronner Altstadt: Sanierungsmaßnahmen

**Farbe und Balkone** In der Johannesgasse ist einer der Hinterhöfe, für den bereits ein neues Konzept erarbeitet wurde. Parkende Autos, dunkler Asphalt, Mülltonnen und Garagen prägen das Bild des Hofes in Neckarnähe. Helga Mühlbeck präsentiert, wie das neue Gesicht aussehen könnte: helles, freundliches Natursteinpflaster, ein Baumkonzept mit kleinkronigen Bäumen und leichtem Grün. Querrechen, damit das Auge an etwas Grünem hängt

**Leblichkeit** Doch auch die Hauseigentümer sind gefordert, von denen man bei der Stadt hofft, dass sie bei ihren Gebäuden und bei den privaten Bereichen der Hofflächen mitziehen. Aufgeständerte Balkone, an denen Pflanzen emporwachsen und neue Farbe für die Fassaden sind wichtiger Bestandteil im Neukonzept.

**„Das Wohnen in der Innenstadt soll attraktiver werden. Das ist grundlegendes Sanierungsziel.“** Erste Bürgermeisterin M. Krug

Investieren. „Für unser Gebäude ist das ein erheblicher Wertzuwachs“, sagt Eigentümer Berthold Schäfer. Werner Stahl, der ebenfalls einen Gebäudeteil in den Hinterhof der Johannesgasse besitzt, ist jedoch skeptisch, ob alle Immobilienbesitzer mitziehen werden: „Ich hätte gerne das Mehrheitsprinzip.“

Die Wohnqualität für Anwohner verbessern und das Umfeld für den Einzelhandel in Nebenlagen aufwerten – dafür sollen nicht nur die Hauptfußgängerzonen, sondern auch die Quartierstraßen wie Lamm- und Zehentgasse umgestaltet werden. Ebenso im Blick sind Zugänge zum Necker.

**Legende:**  
 - Einzelstandorte, aktuelle Entwicklungsprojekte  
 - Fertiggestellte  
 - Baubeginn 2007  
 - Baubeginn 2008  
 - Baubeginn 2009  
 - Baubeginn 2010  
 - Baubeginn 2011  
 - Baubeginn 2012



Rückwärtige Lagen der Heilbronner Fußgängerzone als Wohnquartiere vernachlässigt – Kein Stellenwert

## Hinterhöfe schreien nach Aufwertung

Von Bärbel Kistner

Putz blockiert von Garagenwänden. Satellitenschüsseln ragen an Balkonen. Lüftungsgitter zeigen auf Mauerverbrennungen. Heilbronn soll ein attraktives Wohnen in der Innenstadt ermöglichen. Die Heilbronner Innenstadt, wenige Schritte von der Fußgängerzone entfernt.

Wohnqualität stufenweise verbessern, Quartier für Quartier, schwebt dem Arbeitskreis vor. Wohnen in der Stadt ist Teil unserer Kultur, das für braucht es soziale Mischung, für dem Experten. Heilbronn sollte Wohnen in der Innenstadt nicht nur ausländischen Mietbürgern überlassen, bilanziell living.

Die Idee, leuchtende Büros wieder dem Wohnen anzuführen, ist

### Heilbronner Stadtzeitung

# Schöne „Quartiershöfe“

Sanierung in der Innenstadt läuft an

Seit wenigen Wochen ist die gesamte Innenstadt als Sanierungsgebiet ausgewiesen, jetzt stellt Erste Bürgermeisterin Margarete Krug ausgewählte Sanierungsprojekte vor. Neben bekannten Großprojekten sollen vor allem die Hinterhöfe und Quartiersstraßen in der nördlichen City aufgefrischt werden. Für die neuen „Quartiershöfe“ ist bereits 2007 im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ die Bürgerbeteiligung angelaufen.

Stuttgart, erste Gestaltungsvisionen erarbeitet, die den Gebäudeeigentümern im August vorgestellt werden sind. Bei einem darauffolgenden Vor-Ort-Termin wurden bereits verschiedene Pflaster begutachtet und ausgewählt. Ziel ist es, die für diese drei Quartiershöfe vorliegenden Gestaltungsvisionen zur Planung weiterzuentwickeln, damit erste Maßnahmen ab 2008 umgesetzt werden können.

### Neuer Charme

Von Helmut Müller

**Innenstadt: Grünasen statt der Hinterhöfe**

Individuell gestaltete Aufenthaltsräume, grüne Oasen und Plätze zum Spielen und Verweilen sollen in den Wohnquartieren der Heilbronner Altstadt an die Stelle öder und unattraktiver Hinterhöfe treten. Dazu hat die Stadt Heilbronn jetzt erste Gespräche mit Hauseigentümern und Anwohnern geführt. Insgesamt stehen für die Aufwertung 34 Millionen Euro durch das Förderprogramm „Soziale Stadt“ zur Verfügung.

Die Stadt Heilbronn, so Silvia Fiedel vom Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung wird in den kommenden Jahren die Quartierstraßen wie Lamm- und Zehentgasse umgestaltet werden. Ebenso im Blick sind Zugänge zum Necker.

Die betroffenen Immobilien

## Schönheitskur für Hinterhöfe

HEILBRONN 34 Millionen Euro fließen in die Sanierung der Innenstadt

Von Bärbel Kistner

Grau ohne Ende“, so sehen die meisten Hinterhöfe in der Heilbronner Innenstadt nach Worten Helga Mühlbecks aus: „eine ganz traurige Geschichte.“ Die stellvertretende Leiterin des Grünflächenamts vermisst aber nicht nur Bäume und Stäucher. Den Hinterhöfen fehle es an Konzept und Gestaltung.

Das soll sich in Heilbronn nun ändern. Schöner wohnen heißt die Devise für den innerstädtischen Wohnraum und aus den kisten Hinterhöfen sollen belebte Quartiershöfe werden. Und dafür will man bei der Stadt Geld in die Hand nehmen – abgezweigt vom großen Topf für die gesamte Innenstadt, die seit ein paar Wochen komplett als Sanierungsgebiet ausgewiesen ist. 34,3 Millionen Euro sollen in den kommenden vier Jahren in die Neuordnung des Bollwerkstrahms, des Klosterhofquartiers, der Fußgängerzone an Wollhaus und eben in die Hinterhöfe investiert werden – ein insgesamt 27 Hektar großes Erneuerungsgebiet mit vielen Einzelmaßnahmen (siehe Karte). Knapp 24 Millionen Euro trägt die Stadt Heilbronn. Eine Info-Staue an der Cluss-Brücke informiert über die Pläne.

### Heilbronner Altstadt: Sanierungsmaßnahmen

**Farbe und Balkone** In der Johannesgasse ist einer der Hinterhöfe, für den bereits ein neues Konzept erarbeitet wurde. Parkende Autos, dunkler Asphalt, Mülltonnen und Garagen prägen das Bild des Hofes in Neckarnähe. Helga Mühlbeck präsentiert, wie das neue Gesicht aussehen könnte: helles, freundliches Natursteinpflaster, ein Baumkonzept mit kleinkronigen Bäumen und leichtem Grün. Querrechen, damit das Auge an etwas Grünem hängt

**Leblichkeit** Doch auch die Hauseigentümer sind gefordert, von denen man bei der Stadt hofft, dass sie bei ihren Gebäuden und bei den privaten Bereichen der Hofflächen mitziehen. Aufgeständerte Balkone, an denen Pflanzen emporwachsen und neue Farbe für die Fassaden sind wichtiger Bestandteil im Neukonzept.

**„Das Wohnen in der Innenstadt soll attraktiver werden. Das ist grundlegendes Sanierungsziel.“** Erste Bürgermeisterin M. Krug

Investieren. „Für unser Gebäude ist das ein erheblicher Wertzuwachs“, sagt Eigentümer Berthold Schäfer. Werner Stahl, der ebenfalls einen Gebäudeteil in den Hinterhof der Johannesgasse besitzt, ist jedoch skeptisch, ob alle Immobilienbesitzer mitziehen werden: „Ich hätte gerne das Mehrheitsprinzip.“

Die Wohnqualität für Anwohner verbessern und das Umfeld für den Einzelhandel in Nebenlagen aufwerten – dafür sollen nicht nur die Hauptfußgängerzonen, sondern auch die Quartierstraßen wie Lamm- und Zehentgasse umgestaltet werden. Ebenso im Blick sind Zugänge zum Necker.

**Legende:**  
 - Einzelstandorte, aktuelle Entwicklungsprojekte  
 - Fertiggestellte  
 - Baubeginn 2007  
 - Baubeginn 2008  
 - Baubeginn 2009  
 - Baubeginn 2010  
 - Baubeginn 2011  
 - Baubeginn 2012

# A.6 Das Marrahaus

## Ein Haus, das mutig Farbe bekennt

HEILBRONN Fassade des Künstlers Antonio Marra für Wohn- und Geschäftshaus am Neckar

**Von unserer Redakteurin Iris Baars-Werner**

Wochen schon war das Besondere des Wohn- und Geschäftshauses, das derzeit am Neckar gebaut wird, zwar da, aber es war hinter schützenden Folien verborgen. Seit gestern nun ist sie sichtbar: die Fassade aus 16970 zu Dreiecken angeordneten Aluminium-Lamellen in 47 Farben, entworfen vom italienischen Künstler Antonio Marra. Er ist der Namensgeber für das Gebäude: Was lange schmückes ehemaliges C&A-Kaufhaus hieß, nennt sich nun Marrahaus – eine eingetragene Marke.

Seit gestern geht der Blick aller Passanten schnurstracks nach oben, sobald sie in die Nähe des Gebäudes kommen, das an Stelle des früheren Kaufhauses am Neckar steht. Mit fast jedem Schritt nach vorne, zur Seite, erst recht mit jedem Blick zurück und nach vorne verändert sich die Ansicht des Hau-

**„Diese Fassade ist keine Gewinnmaximierung. Sie ist ein Geschenk an Heilbronn.“**  
Joachim Kruck, Unternehmer

ses. Mal ist es kräftig und bunt, mal zurückhaltend mit vielen Weißtönen, mal erscheint es laut, mal gibt es sich leise.

Joachim Kruck, der mit seinem Immobilienunternehmer Kruck und Partner das 42 Millionen Euro teure Projekt verwirklicht, stellt selbstbewusst klar: „Diese Fassade ist keine Gewinnmaximierung, kein Selbstzweck“. Er nennt es „ein Geschenk an Heilbronn“.

**Experten** Tatsächlich war es ein langwieriger Prozess von der Idee bis zur Realisierung. Noch nie zuvor wurden die dreidimensionalen Effekte in internationalen Ausstellungen gezeigten Bilder des Malers auf eine Hausfassade übertragen. Eine Expertenkommission stand Bauherr Joachim Kruck, Architekt Alexander Schlieffenhauer und der Stadt Heilbronn zur Seite – unter anderem die Architekten Professor Fritz Auer und Ben Kaufmann. Und der Städtebau-Professor Franz Pesch. Der verglich das Ge-



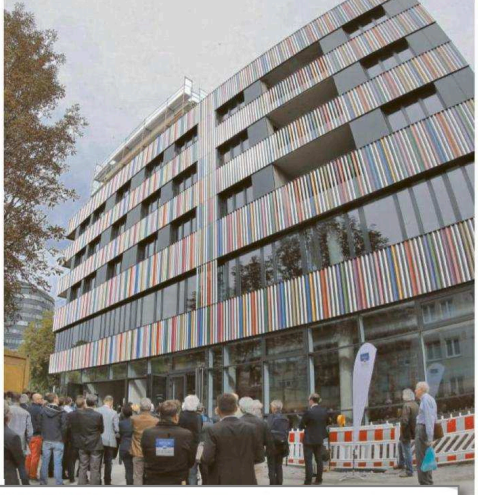
Die Ansicht der Fassade des Marrahauses verändert sich je nach Blickwinkel des Betrachters, denn die Lamellen-Dreiecke sind in 47 Farben unterschiedlicher Stärken ausgebildet – es gibt kräftige und zurückhaltende Kombinationen. Foto: Kruck+Partner

### Farbe und Kunst am Bau

Mit Design-Professor Axel Buether war ein ausgewiesener Fachmann für Farbe in der Architektur in die Planung eingebunden. Buether hat sich etwas mit der Frage beschäftigt: Woher kommt die Angst vor der Farbe am Bau? Eine Ursache sieht er im reformatorischen Bilderverbot. Die Verbannung von Mäurern aus Kirchen habe sich auch auf die Architektur ausgewirkt, die Farbe Weiß habe als Symbolfarbe des Christentums an Bedeutung gewonnen. Im 19. Jahrhundert war Farbe ein Hauptstreitpunkt zwischen Traditionalisten und der Avantgarde des Industriealters. In der Nachkriegszeit war Weiß die Farbe der Moderne. Weil das Thema Farbe aus Lehrplänen der Architektur fakultativ und Handwerksausbildung verschwunden ist, sei es kein Zufall, dass

der Schöpfer der Marrahaus-Fassade ein Künstler sei, so Buether. Der Leiter der Städtischen Museen, Dr. Marc

### Wohn- und Geschäftshaus mit Mut zur Farbe

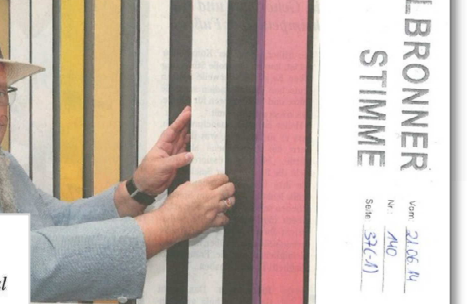


## Ein Haus mit vielen Gesichtern

HEILBRONN Lamellenstruktur des Marra-Gebäudes soll farbigen Glanzpunkt im Stadtbild schaffen

**Von unserer Redakteurin Bärbel Kistner**

Wenigstens drei verschiedene Bilder: Je nach Perspektive verändert sich die Farbgebung, dabei entstehen jedes Mal neue, verblüffende Kompositionen. Durch Zufall entdeckte Immobilienentwickler Joachim Kruck den deutsch-italienischen Künstler auf der Art Karlsruhe, kaufte einige Bilder, und aus der Faszination entstand die Idee: Dieser Mann soll die Fassade seines neuen Gebäudes am Neckar gestalten. Erstmals hat Kruck nun die Entwürfe präsentiert und das Geheimnis um die Gestaltung des Großwerks



Der Betrachter völlig anders wirken. Sein Prinzip der Malerei wird auf den Künstler ist das Architekturprojekt eine Premiere. Foto: Guido Salmassi

## Jetzt wird es ein Burgerheart

HEILBRONN Fünfte Marrahaus-Gastronomie öffnet nach Bauverzögerungen am 1. Juli als Barbecue- und Steak-Lokal

**Von unserer Redakteurin Bärbel Kistner**

Der Eröffnungstermin für das letzte der fünf neuen Lokale im Heilbronner Marrahaus steht fest. Am 1. Juli startet unter dem Namen Burgerheart BBQ & Steak das Gastronomiekonzept von Mischa Steigerwald und Daniel Soriano von dem Würzburger Unternehmen Prime Family. Die gemeinsame Eröffnung mit Mangold, L'Ostera und MoschMosch im vergangenen Dezember hatte sich nicht realisieren lassen. „Heart“ steht für Herz, BBQ ist die Abkürzung für Barbecue, zu Deutsch Grill.

Als Gründe für die Verspätung nennt Prime Family lediglich umbautechnische Probleme, die Verzögerung sei „Abstimmungen und stilistischen Feinheiten“ geschuldet. Dass es im Vorfeld Unstimmigkei-

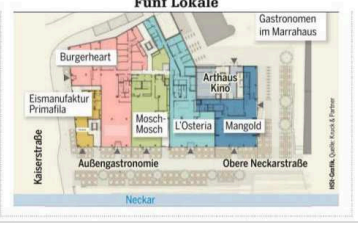


Der Name ist schon vor der Eröffnung Geschichte: Jack Slim's darf das Steak- und Grillrestaurant im Marrahaus nun doch nicht heißen. Whiskeyhersteller Jack Daniel's hat Einspruch erhoben. Jetzt wird daraus Burgerheart. Foto: Andreas Veigel

**„Jack Slim's war unser Wunschname und alle Vorbereitungen waren bereits abgeschlossen.“**  
Prime Family

ten im Zusammenhang mit der Deckenhöhe gegeben haben soll, dazu will sich Prime Family nicht äußern. Durch den Geländeverkauf hat das mit 350 Quadratmetern größte Lokal niedrigere Decken als die drei benachbarten Restaurants.

**Namensfindung** Auch die Namensfindung hat den Betreibern Probleme bereitet. Entschieden hatte man sich zunächst für Jack Slim's, „doch damit sind wir nicht durchgekommen“, bedauert Marketingleiterin Ariane Keupp. Whiskeyhersteller Jack Daniel's hat gegen den Namen interveniert und markenrechtliche Gründe geltend gemacht. Die Abwechslung vom geplanten Namen Jack Slim's bedauert man bei Prime Family auch deshalb, weil es unser Wunschname war und alle Vorbereitungen diesbezüglich bereits abgeschlossen waren“.



**Sitzplätze** Die fünf Gastronomiebetriebe im Marrahaus bieten auf insgesamt 2000 Quadratmetern Fläche rund 600 Plätze in den Innenräumen: Burgerheart (190 Plätze), L'Ostera (146), Mangold (240), MoschMosch (96), Eiscafé Primafila (40). Dazu kommen mehrere hundert Plätze in der Außengastronomie am Neckar. Um einige Monate verzögert hat sich auch die Eröffnung der vier Kinosäle des ArtHaus-Kinos. Ein genauer Termin steht noch nicht fest. Kis

Mit Burgerheart kommt nun zum mindesten kein ganz neuer Name nach Heilbronn: In Würzburg, im Factory Outlet Wertheim Village sowie in Pforzheim betreibt Prime Family bereits Lokale dieses Namens. Allerdings wolle man den Schwerpunkt hausgemachte Burger ergänzen durch ein hochwertiges Steak- und Grillangebot, Vegetarisches und Veganes sowie langsam gegarte Gerichte aus dem Smoker: Das ursprünglich für Heilbronn angedacht Jack-Slim's-Konzept bliebe erhalten, betont Ariane Keupp.

Burgerheart sei aus mehreren Gründen keine klassische Systemgastronomie: „Wir behalten uns für die jeweiligen Standorte Besonderheiten vor.“ Das Burgerheart im Marrahaus trage eindeutig die Handschrift seiner Begründer Steigerwald und Soriano, erklärt Marketingleiterin Keupp.

**Situation vor Ort** Für Irritationen hatte gesorgt, dass Burgerheart seit Ende 2015 auch in der Enchilada-Gruppe vertreten ist. Zu dem Systemgastronomieunternehmen gehören unter anderem auch die in Heilbronn vertretenen Lokale Lehner's sowie das jüngst in der Sülmmerstraße eröffnete Dean & David. Enchilada habe Burgerheart als Franchisenehmer mit in ihr Portfolio aufgenommen, aber man habe damit weder das Konzept des Burgerlokals abgegeben noch das Marketing. Auch wolle man immer auf die Situation vor Ort eingehen. „Das unterscheidet uns.“ Zur Einarbeitung der 15 bis 20 festangestellten Mitarbeiter will man die Enchilada-Kompetenzen nutzen.

Das Heilbronner Burgerheart arbeitet mit der Brauerei Dinkelhauser zusammen, auch regionale Weine stehen auf der Getränkekarte. Mittags will das Lokal eine andere Atmosphäre bieten als abends und im Barbetrieb. Es gibt helle, offene Bereiche und solche, die mit dunklen Möbeln ausgestattet sind. Loungecharakter hat der zur Kaiserstraße gelegene Teil des Restaurants.

**Präzision** Antonio Marra's Bilder sind mit mathematischer Präzision berechnete Kompositionen: Die Künstler trägt zunächst eine niedrige Struktur auf die Leinwand, so entstehen zwei Bildtitel für den Farbauftrag. Je nach Perspektive ändert sich die farbliche und architektonische Wirkung. Bild: Art Karlsruhe, Göttingen

HEILBRONNER STIMME  
Nr. 21/06  
11/10  
Seit 32(-) J.

## A.7 Stadterneuerung Heilbronn



www.stimme.de/heilbronn/nachrichten/region/region/sonstige-Innenstadt-als-Spiegel-der-Gesellschaft;art87698,3800587

jobstimme immostimme traueranzeigen weitere Portale

STIMME-SHOP ANZEIGEN ABO & SERVICE KONTAKT ÜBER UNS PREMIUM LOGIN

Mittwoch, 09. August 2017, 14:56 Uhr

Suchbegriff eingeben

**STIMME.de**

HEILBRONN HOHENLOHE KRAICHGAU SÜDWESTEN SPORT DEUTSCHLAND & WELT THEMEN STIMME.TV BILDER

Nachrichten Wirtschaft Kultur Polizei-Ticker

26. Februar 2017, 09:54 Uhr Update: 01. März 2017, 03:33 Uhr

### Innenstadt als Spiegel der Gesellschaft

**Heilbronn** Das Internet und die hohen Mieten in der Heilbronner Innenstadt setzen den Handel unter Druck. Und auch das Wollhaus hat keinen guten Einfluss.

Von Bärbel Kistner

Die Stadt hat viel investiert, etwa in die Kirchbrunnenstraße. Aber kommt genug Kundschaft nach Heilbronn? Die Frequenz in der Innenstadt lässt aus Sicht der Händler zu wünschen übrig. Foto: Dennis Mugler

Wie ist es um die Einkaufsstadt Heilbronn bestellt? Eine Bestandsaufnahme der Läden in der Fußgängerzone erfordert Gespräche der Akteure aus Einzelhandel, Gastronomie, Stadtmarketing und Verwaltung, deshalb hat die Heilbronner Stimme zu einem Dialog in die Redaktion eingeladen.

**UNFASSBAR: SO VERKAUFEN SIE IHRE WOHNUNG ZUM HÖCHSTPREIS** ANZEIGE

Die Preise für Immobilien sind auf Rekordhoch: Verkaufen Sie Ihre Wohnung nicht unter Wert. Experten bewerten Ihre Wohnung & verkaufen Sie zu einem fairen Preis! [weiterlesen](#)

HEILBRONNER STIMME AUF FACEBOOK.DE

Heilbronner Stimme

Wie ist es um die Einkaufsstadt Heilbronn bestellt? Eine Bestandsaufnahme der Läden in der Fußgängerzone erfordert Gespräche der Akteure aus Einzelhandel, Gastronomie, Stadtmarketing und Verwaltung, deshalb hat die Heilbronner Stimme zu einem Dialog in die Redaktion eingeladen.

Die Zustandsbeschreibung fällt erwartungsgemäß unterschiedlich aus. Für den Wirtschafts- und Finanzbürgermeister Martin Diepgen hat Heilbronn durch Bildungscampus und Experimenta viel bessere Perspektiven als andere Städte. 40 Millionen Euro an öffentlichen Geldern seien zudem in die Infrastruktur der Innenstadt geflossen, etwa am Bollwerksplatz und in der Kirchbrunnenstraße. Schwachpunkte wie das Wollhaus, Kaufhaus Barthel und K 3 sind für Diepgen "die Hebel, von denen aus die Innenstadt weiterkommen oder auch zurückfallen kann".

### **Wollhaus als Schlüssel für Heilbronn**

Innenstädte sind für Wolfgang Palm das Spiegelbild der Gesellschaft. Dass die Mittelschicht schwindet, sei höchst gefährlich. Billiganbieter Primark ist für ihn die Folge der Entwicklung. Das Wollhaus sieht Palm als Schlüssel für Heilbronn, den fehlenden großflächigen Handel in die Stadt zu holen. Peek und Cloppenburg und Zara würden 45 bis 50 Millionen Euro Umsatz bringen – und sehr viele Leute in die Stadt holen. Heilbronn brauche aber auch Individualität. Im digitalen Zeitalter bräuchten Menschen Kommunikation: "Städte sind Stätten der Begegnung."

Alina Fischer wünscht sich Vielfalt: "Die Innenstadt muss eine Marktplatzfunktion einnehmen." Sie müsse interessant bleiben durch unverwechselbare Gastronomie. Der Kunde sei verwöhnt und kriege neue Trends immer schneller mit. "Unsere Events müssen emotionaler werden und überraschen." Neue Ideen für Veranstaltungen und neue Marken mit Anziehungskraft erhofft sich auch Tom Bucher. "Wir brauchen ein Wohlfühlklima, damit die Kunden gerne herkommen." 2019, zur Bundesgartenschau, "will ich eine andere Innenstadt vorfinden als zurzeit."

Thomas Gauß drängt auf eine Lösung beim Wollhaus, der Stillstand sei die für den Einzelhandel "größte Problematik an einer sensiblen Stelle". Die richtigen Konzepte dort zu realisieren sei entscheidend: "Dann haben wir in Heilbronn genügend Frequenz und es wird genügend gekauft." Gauß sieht die Stadtverwaltung in der Rolle des Moderators.

Dass sich die Verwaltung mehr in Leerstandsmanagement einbringt, das ist die Hoffnung von Tom Bucher: "Wir brauchen einen Austausch über Standorte, die noch entwickelt werden müssen." Bürgermeister Diepgen signalisiert zum Abschluss die Bereitschaft und will die Gespräche bei einem Runden Tisch fortsetzen. "Wir müssen miteinander reden, um das, was alles stimmt in Heilbronn, möglichst optimal zu nutzen."

Quelle: <http://www.stimme.de/heilbronn/nachrichten/region/region/sonstige-Innenstadt-als-Spiegel-der-Gesellschaft;art87698,3800587> (Innenstadt als Spiegel der Gesellschaft, Heilbronner Stimme vom 26.02.2017, Abrufstand 09.08.2017)