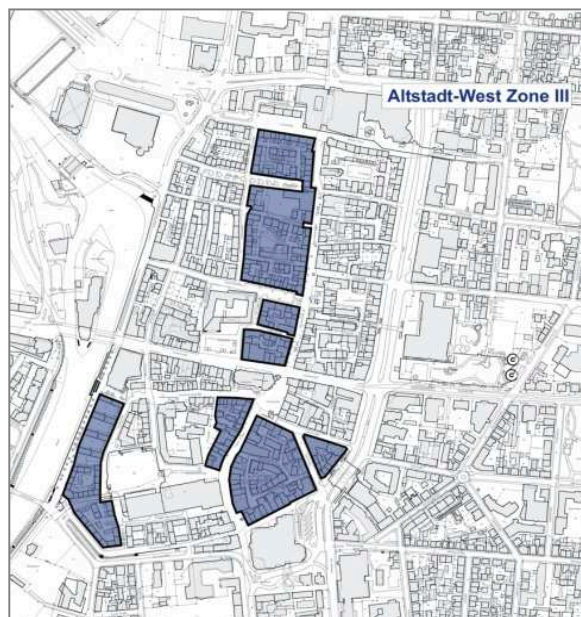


Schlussbericht

zur Abrechnung der Sanierungsmaßnahme Altstadt West III, Heilbronn



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen Förderprogramm Soziale Stadt Bewertung von Stadtquartieren	Seite 3
Bewohnerdaten und –Strukturen	Seite 3
Städtebauliche Voruntersuchungen Handlungsfelder, Sanierungsziele	Seite 4
Förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets Altstadt West III	Seite 6
Maßnahmenkonzept Aufwertung öffentlicher Räume Neugestaltung Siegerstraße und Feiner Straße Neugestaltung Kilians platz	Seite 7 Seite 7 bis Seite 9
Modernisierung von Wohngebäuden und gewerblich genutzten Immobilien	Seite 10
Korrespondierende Maßnahmen („Modell- vorhaben“ Verbesserung der Wohnqualität Stärkung des inhabergeführten Einzelhandels	Seite 11 bis Seite 13
Beispiele gelungener Modernisierungsmaßnahmen Beispiele gelungener Neuordnungsmaßnahmen	Seite 14 bis Seite 19 Seite 20 bis Seite 24
Zusammenfassung/ Resümee	Seite 25

Vorbemerkungen

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 städtebaulich-funktionalen Defiziten auch gebietsspezifische soziale Problemlagen berücksichtigt.

Die Einbindung von Gebietsbewohnern bzw. der vor Ort ansässigen sozialen und kirchlichen Einrichtungen, Bildungsstätten, etc. soll dazu beitragen, bereits erkennbaren Abspaltungsprozessen entgegen zu wirken und eine durch die Stadt in die Wege geleitete Aufwärtsentwicklung zu verstetigen.

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

Bewertung von Stadtquartieren

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 den Analysen und detaillierten Auswertung der Sozialdaten durch die Stabstelle Strategie, Grundlage für die Abgrenzung städtebaulicher Entwicklungs- und Erneuerungsgebiete sowie für die Formulierung von Defiziten und Handlungsfeldern.

Bewohnerdaten und -strukturen

In der Innenstadt leben Menschen aus nahezu 30 Nationen. Die 30- bis 65-Jährigen bilden mit rund 54%-Anteilen die stärkste Bewohnergruppe.

Bei einer Gliederung der Bewohner in Deutsch/ nicht Deutsch, überwiegen Personen mit Deutscher Nationalität mit ca. 60%. Die am häufigsten vertretenen ausländischen Bewohnergruppen stammen aus der Türkei, dem ehemaligen Jugoslawien, Rumänien, der Russischen Föderation, Polen, Kasachstan, Griechenland und Italien.

Wird das Kriterium Migrationshintergrund hinzugefügt, dann weisen 65% der Gebietsbewohner eine Zuwanderungsgeschichte auf. In der Altersgruppe der bis zu 20-Jährigen beträgt die Quote rund 81%.

Von rund 2.271 Haushalten sind 36% Ein-Personen-Haushalte, 10% Paar-Haushalte und 54% Mehrpersonen-Haushalte.

Bei den Mehrpersonenhaushalten sind 42% Deutsch, 22% Deutsch mit Zuwanderungsgeschichte und 36% Ausländer. Bei den Ein-Personen-Haushalten sind 57% deutsch, 16% sind deutsch mit Zuwanderungsgeschichte, 27% nicht-deutsch.

Der Anteil der Alleinerziehenden an den Familienhaushalten beträgt rund 23%. Ein Großteil der Familienhaushalte bezieht Transferleistungen (ALG II). Eine Gliederung nach dem Kriterium Religionszugehörigkeit zeigt bei den Paar-Haushalten nahezu gleiche Anteile der Gruppen „evangelisch und römisch-katholisch“ sowie „sonstige Religionen und ohne Religionszugehörigkeit“. Bei Familienhaushalten hat die Gruppe „sonstige Religionen und keine Religionszugehörigkeit“ einen Anteil von rund 66%.

Städtebauliche Voruntersuchungen

In umfangreichen Voruntersuchungen hatte das Planungs- und Baurechtsamt bereits in den Jahren 1996 und 2000 städtebauliche und funktionale Defizite in den innerstädtischen Quartieren („Altstadt“) untersucht und ausführlich dokumentiert.

Im Rahmen der „Gestaltungsoffensive Innenstadt I“, 2003, und der „Gestaltungsoffensive Innenstadt II“, 2005, wurden die Untersuchungen fortgeschrieben.

Eine erneute Fortschreibung der Grundlegenden Daten 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.) in diversen Workshops ihr Fachwissen ein. Die diesem Masterplan zugrundeliegenden Inhalte und Ziele wurden bei einer öffentlichen Veranstaltung in der Harmonie vorgestellt und mit der Bürgerschaft diskutiert. Die Beiträge der Gebietsbewohner flossen in den Masterplan ein.

Auch in einem durch die Heilbronner Stimme initiierten Forum („Stimme-Forum“), im April 2010, hatten die Heilbronner Bevölkerung und Bewohnern der Innenstadt erneut die Möglichkeit, sich in den Prozess der Innenstadtentwicklung aktiv einzubringen.

Ergänzend bot die Stadt in Quartieren, die sich mit Problemlagen konfrontiert sehen, deren Ursachen nicht im Gebiet selbst zu suchen sind, moderierte Gesprächsrunden für Anwohner an.

Eine Vielzahl von Störungen und Belastungen der Innenstadtbewohner ist ursächlich auf oberzentral angelegte Nutzungen und Angebote (z.B. Gastronomie, Diskotheken, etc.) zurückzuführen, wird also durch externe Besucher verursacht. Dies gilt insbesondere auch für Problemlagen durch Obdachlose, Trinker- und Drogenszenen oder auch durch Jugendliche, die ihre gesamte Freizeit bevorzugt in der Innenstadt verbringen.

Auf diesen Grundlagen wurden für die städtebaulichen Entwicklungsbereiche Altstadt West I - III und Altstadt Ost zunächst gebietsübergreifende Handlungsfelder festgelegt und dann, in einem weiteren Schritt, Sanierungsziele und konkrete Maßnahmen für das Sanierungsgebiet Altstadt West III abgeleitet:

Stärkung und Entwicklung des Marktplatzes Innenstadt

- Aufwertung der Geschäftslagen (Hauptlagen und I-B-Lagen) und Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch die Neugestaltung öffentlicher Räume
- Sicherung der Nahversorgung und Erhalt eines spezialisierten Waren- und Dienstleistungsangebotes
- Erhalt und Stärkung des inhabergeführten Einzelhandels als identitätsstiftender Faktor und Kommunikationspunkt in Quartieren.

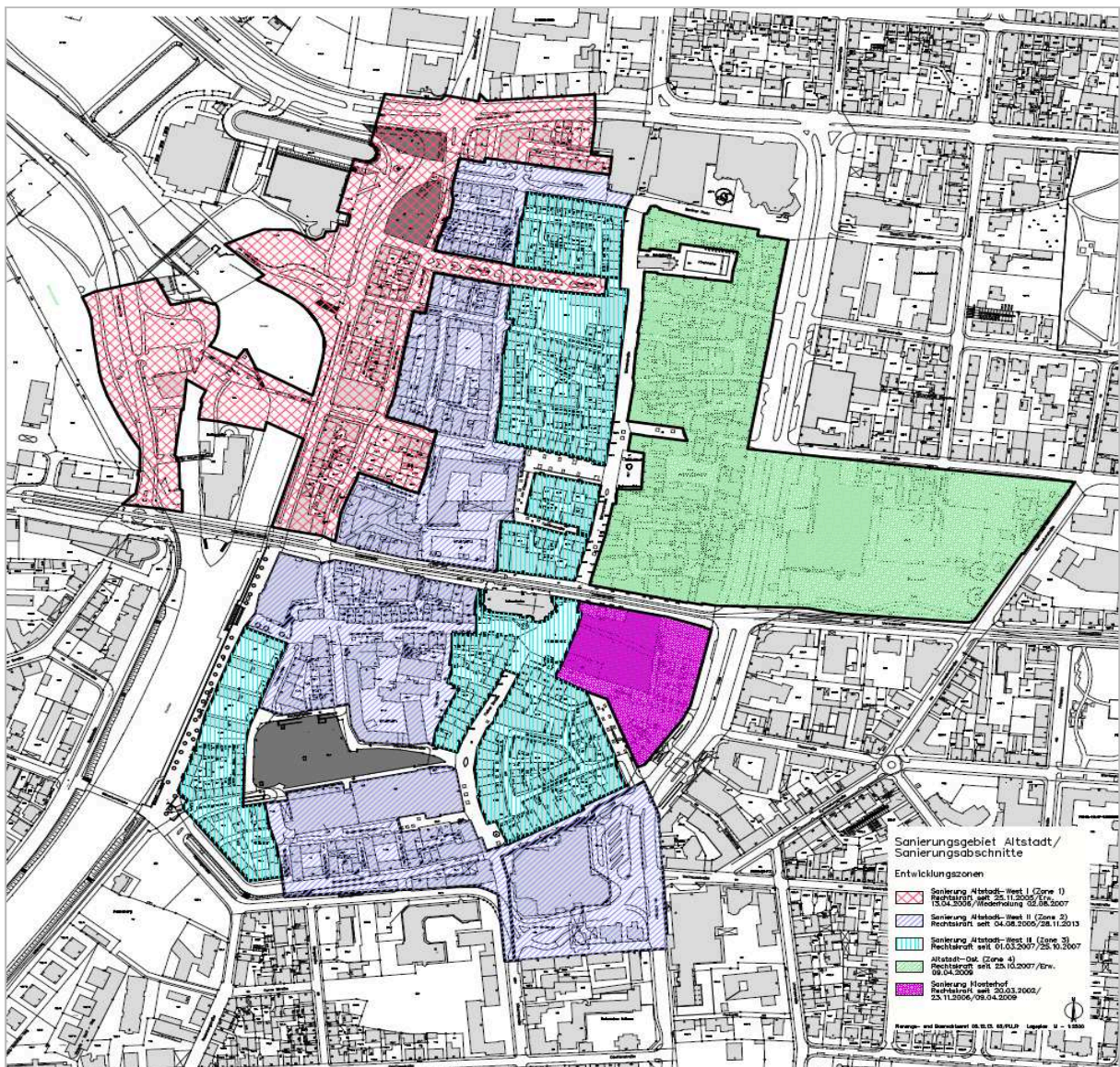
Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt

- Aufwertung des Wohnumfeldes durch die Aufwertung öffentlicher Räume
- Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Stadtklimas/ zur Vermeidung und zum Abbau von Wärmeinseln
- Aufwertung und Modernisierung des Gebäudebestandes
- Beseitigung alter Bausubstanz und Realisierung von Neubaumaßnahmen im gehobenen Wohnsegment (Eigentumswohnungen) sowie geförderten Mietwohnungsbau
- Entwicklung ausgewogener Bewohner- und Sozialstrukturen
- Verträglichkeit von Wohnnutzung und oberzentral angelegten Nutzungen (z.B. gastronomische Nutzungen, Veranstaltungsflächen)
- Begrünung der Blockinnenbereiche/ Innenhöfe.

Ausweisung von Entwicklungszonen und Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“

In den Jahren 2004 bis 2006 und 2008 wurden die förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebiete „Altstadt West I“, „Altstadt West II“, „Altstadt West III“ und „Altstadt Ost“ in das Bund-/ Länderprogramm „Soziale Stadt – Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ aufgenommen.

Damit eröffnete sich die Möglichkeit, die Altstadtquartiere bei Bedarf zu einem Planungsgebiet zu verknüpfen und auf Basis der erarbeiteten Handlungsfelder eine homogene städtebauliche Entwicklung und Erneuerung sicherzustellen.



Übersichtsplan:

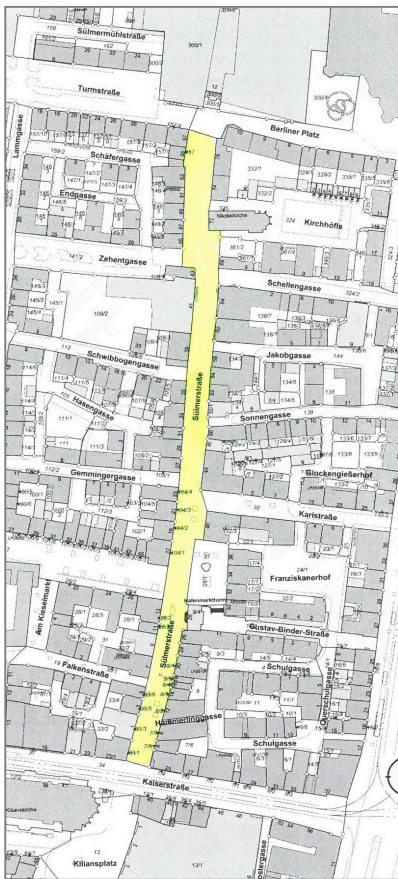
Sanierungsgebiete Altstadt West I, II, III und Altstadt Ost sowie Sanierungsgebiet Klosterhof.

Das Sanierungsgebiet Altstadt West III ist mit der Farbe "Türkis" gekennzeichnet; es wurde im Programmjahr 2006 in das SSP-Förderprogramm aufgenommen.

Maßnahmenkonzept für das Sanierungsgebiet Altstadt West III

Unter Berücksichtigung der für die innerstädtischen Entwicklungsbereiche formulierten, grundlegenden Handlungsfelder wurde für das Sanierungsgebiet Altstadt West III ein Maßnahmenkatalog erarbeitet, um in diesem Entwicklungsbereich einen nachhaltigen Entwicklungsprozess in Gang zu setzen und insbesondere auch private Folgeinvestitionen initiieren zu können (siehe Seite 5).

Aufwertung des Wohnumfeldes und der Geschäftslagen – Aufwertung öffentlicher Räume



In Heilbronn ist in förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebieten die Aufwertung öffentlicher Räume (Straßenräume, Plätze, Grünanlagen) eine wesentliche Grundlage des städtebaulichen Entwicklungsprozesses.

Durch die Neugestaltung, Begrünung und qualitätsvolle Ausstattung öffentlicher Räume können sowohl das Umfeld der Wohnquartiere als auch Geschäftslagen nachhaltig aufgewertet und entwickelt werden.

Die praktische Erfahrung aus zahlreichen Städtebaufördermaßnahmen zeigt, dass alleine die Aufwertung öffentlicher Räume die Modernisierung des Gebäudebestandes – sowohl in Wohnquartieren als auch Geschäftslagen – beschleunigen kann.

Qualitätsvoll und attraktiv gestaltete öffentliche Räume verändern auch die Außenwahrnehmung. Dies lässt sich u.a. auch in einer steigenden Investitionsbereitschaft externer Investoren ablesen, die innerstädtische Immobilien erwerben und durchgreifend modernisieren bzw. durch Neubauten ersetzen.

Neugestaltung der Sülmerstraße und Fleiner Straße

Das Sanierungsgebiet Altstadt West III wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Sülmerstraße sowie die Fleiner Straße erschlossen. Diese Straßenräume wurden bereits im Rahmen der LSP-Maßnahme „Altstadt“ (1996-2005) zu Fußgängerzonen ausgebaut und hochwertig möbliert, um das Wohnumfeld aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität in den Geschäftslagen zu verbessern. Insoweit waren im Rahmen der SSP-Maßnahme „Altstadt West III“ keine Investitionen in diesen Straßenräumen erforderlich.



Die neu gestaltete Sülmerstraße – Bereich Ecke Lohtorstraße und Hafenmarkt-Passage. Hochwertige Möblierung und attraktive Spielinseln laden zum Verweilen ein.



Die neu gestaltete Fußgängerzone „Fleiner Straße“. Bereiche der Fußgängerzonen werden gastronomisch genutzt und belebt.

Aufwertung öffentlicher Räume – Kiliansplatz



Der Belag des zentral gelegenen Kiliansplatzes musste 2009 vollständig erneuert werden. Eine grundlegende Umgestaltung der Platzfläche war in den 80-er Jahren erfolgt und aus dem Stadtqualitätsprogramm gefördert worden. Der seinerzeit gewählte Belag hatte sich als nicht ausreichend strapazierbar erwiesen, so dass die Platzfläche vollständig erneuert werden musste.



Die ausgebesserten Schäden hatten sich zu einem Flickenteppich entwickelt.



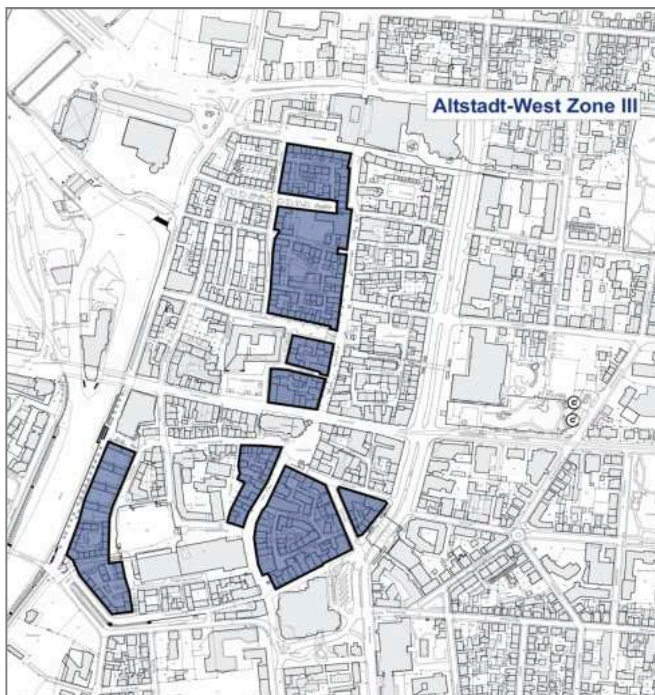
Der auf Grundlage der ursprünglichen Gestaltungselemente erneuerte Belag des zentral gelegenen Kiliansplatzes. Die Platzfläche wird für zahlreiche Aktionen und Veranstaltungen genutzt.

Mit Blick auf die Bindungsfrist und die anteilig zurückzuzahlenden Finanzhilfen aus dem Stadtqualitätsprogramm einerseits, sowie der neuerlich erzielbaren Förderquote andererseits, entschied der Gemeinderat, keine Finanzhilfen für den neu zu gestaltenden Platz aus dem SSP-Programm einzusetzen.

Modernisierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden

Der Gebäudebestand in der Heilbronner Altstadt – und damit auch im Sanierungsgebiet „Altstadt West III“ – 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 im Rahmen der bereits abgeschlossenen Städtebaufördermaßnahme „Altstadt (LSP)“ – und nun auch im Zuge der SSP-Maßnahme „Altstadt West III“ – für Gebäudemodernisierungen keine Zuschüsse gewährt. Die Gebäudeeigentümer haben jedoch die Möglichkeit, die Kosten einer durchgreifenden Modernisierung gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz geltend zu machen. Voraussetzung ist eine vor Baubeginn mit der Stadt abgeschlossene Modernisierungsvereinbarung.



Der Gebäudebestand in den Altstadtquartieren, und insbesondere auch im Sanierungsgebiet Altstadt West III, ist in weiten Teilen von den Nachkriegsjahren und der Notwendigkeit eines schnellen Wiederaufbaues geprägt. Die Zuschnitte und die Ausstattung der Wohnungen entsprechen in weiten Teilen nicht den Anforderungen an den heutigen Wohnstandard und können so die steigende Nachfrage nach Wohnraum im gehobenen Segment nicht decken. Ausgewogenere Bewohnerstrukturen sind aber gerade ein vorrangiges Entwicklungsziel, das durch die Sanierungsmaßnahme erreicht werden soll.

Bis dato haben Eigentümer von 14 Wohn- und Geschäftsgebäuden die Möglichkeit einer erhöhten Abschreibung genutzt. Die modernisierten Objekte befinden sich bevorzugt im Bereich der Sülmerstraße und Fleiner Straße. Die Baukosten dieser Modernisierungsmaßnahmen belaufen sich auf insgesamt rund 14 Millionen Euro (Angaben zu Baukosten lt. Bauantrag) und sind auch ein bedeutsamer wirtschaftlicher Beitrag für das lokale Handwerk.

Korrespondierende Maßnahmen zur Stärkung der Wohnqualität der Anwohner

Einstellung von zwei Streetworkern für die Zielgruppe „Jugendliche“ (SSP-Modellvorhaben)

Die Zahl der Jugendlichen, die ihre Freizeit in der Innenstadt verbringen, hat in den vergangenen Jahren erheblich zugenommen. Öffentliche Plätze und Treppenanlagen, aber auch private Hauseingänge werden regelmäßig als Treff- und Verweilpunkte in Anspruch genommen und zumeist große Mengen Müll zurückgelassen (Flaschen, Fast-Food-Verpackungen, Zigaretten, etc.). Auch der Handel mit Drogen, die teilweise legal im Internet erworben werden können, sind ein verstärkt auch öffentlich wahrnehmbares Problem.

Eine Vielzahl der Jugendlichen lebt nicht im Stadtgebiet, sondern im Landkreis, besucht hier jedoch weiterführende Schulen oder Berufsschulen/ Berufskollegs.



Im Rahmen des Modellvorhabens „Streetworker“ wurden zunächst auf die Dauer eines Jahres zwei junge Sozialarbeiter beschäftigt, die abends und an Wochenenden Jugendliche an ihren Treffpunkten aufsuchen und betreuen.

Das erfolgreich ange-laufene Projekt wird

mittlerweile in Zuständigkeit des Amtes für Familie, Jugend und Senioren fortgeführt und die Kosten vollständig durch die Stadt getragen. Überdies wird dieses Projekt durch die Heilbronner Bürgerstiftung unterstützt, die aktuell einen Kleintransporter für die aufsuchende Sozialarbeit zur Verfügung gestellt hat.

Korrespondierende Maßnahmen zur Stärkung des inhabergeführten Einzelhandels

Die Stärkung des „Marktplatzes Innenstadt“ und die zukunftsfähige Entwicklung der Handels- und Dienstleistungsstrukturen waren ein Handlungsschwerpunkt im Sanierungsgebiet „Altstadt West III“.

Mit der „Stadtgalerie“, Eröffnung im Frühjahr 2008, und dem „Kaufhaus Klosterhof“, Eröffnung im Frühjahr 2009, gelang es, zwei großflächige Einzelhandelszentren zu etablieren, die Magnetfunktion entfalten und die Innenstadt in ihrer Funktion als oberzentraler Handels- und Dienstleistungsstandort nachhaltig stärken können.

In einem zweiten Schritt galt es, die Balance zwischen regional- und bundesweit agierenden Filialisten und dem inhabergeführten Einzelhandel zu sichern.

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 persönlicher Serviceleistungen der Inhaber zu einem Attraktivitätsfaktor des Marktplatzes insgesamt werden.

Unter Einbindung der Industrie- und Handelskammer und der Stadtinitiative Heilbronn e.V. erarbeitete die Stadt im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt ein modellhaftes Projekt, um den inhabergeführten Unternehmen für globale Entwicklungen im Einzelhandel und deren Auswirkungen vor Ort zu sensibilisieren, Risiken und Chancen aufzuzeigen und bei der Erarbeitung individueller Strategien zu unterstützen.

Im Regelfall sind der Betreiber eines Einzelhandelsunternehmens und der Eigentümer der Gewerbeimmobilie bzw. des Ladenlokals nicht identisch.

Insoweit war es ein wichtiges Anliegen, Eigentümern die Wechselwirkungen zwischen Einzelhandelsentwicklungen und Modernisierungsbedarf sowie die Bedingungen für eine nachhaltig erzielbare Rendite aus der Verwertung ihrer Immobilie, aufzuzeigen.

Diese Beratungsleistung umfassten

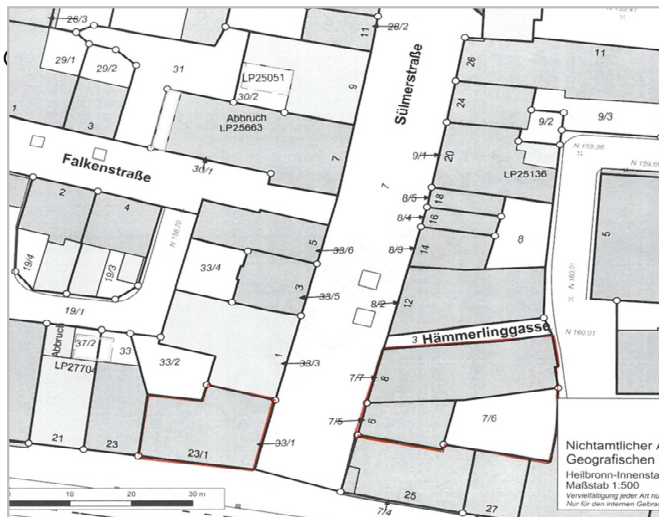
- eine Bestandsaufnahme des Gebäudes im Beisein des Eigentümers (Erscheinungsbild, Bausubstanz, Raumzuschnitte, Qualität der baulichen Ausstattung, Schaufensteranlagen, Nutzung/ Mietverhältnisse, Lagequalität etc.)

- die Definition eines „Soll-Zustandes“
- einen Soll-Ist-Vergleich und ein daraus abgeleiteter Maßnahmenbedarf
- Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge
- die Darstellung der Entwicklung des Immobilienwertes unter Berücksichtigung der empfohlenen Investitionen.

Insgesamt 37 Gebäudeeigentümer nahmen das kostenfreie Beratungsangebot wahr. Die detaillierten Ergebnisse wurden in vertraulichen Gutachten zusammengefasst. Ergänzend erhielten alle Eigentümer umfassende Informationen zu Fördermöglichkeiten (z.B. KfW-Programme) und Steuervergünstigungen (§ 7h Einkommensteuergesetz).

Beispiele gelungener Modernisierungsmaßnahmen

auf Grundlage einer Modernisierungsvereinbarung (ohne Zuschuss) und Inanspruchnahme erhöhter Abschreibungsmöglichkeiten gem. § 7 h Einkommensteuergesetz



Durch den Umbau der Sülmerstraße wurde die Geschäftslage erkennbar aufgewertet. Zahlreiche Immobilieneigner und externe Investoren haben diesen Entwicklungsimpuls aufgenommen, Gebäude modernisiert und die Voraussetzung für eine qualitativ höherwertige Belegung der Handelsflächen geschaffen und Wohnflächen zeitgemäß ausgestattet.

Gebäude Sülmerstraße 8 und 9



Die Gebäude, die sich im Eigentum eines Investors befinden, wurden umfassend modernisiert. Insbesondere wurden die im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss bereits vorhandenen, gewerblich genutzten Flächen, zu zeitgemäß gestalteten Ladenflächen bzw. gastronomisch nutzbaren Flächen umgebaut. Für beide Maßnahmen wurden Modernisierungsverträge abgeschlossen und Bescheinigungen gem. § 7 h Einkommensteuergesetz erteilt.

Gebäude Sülmerstraße 17



Das Gebäude stand längere Zeit zum Verkauf. Die Ladenfläche im Erdgeschoss war in ihrem seinerzeitigen Zustand nicht für eine höherwertige Nutzung geeignet und konnten nur noch kurzzeitig an Mieter mit einem niederschwelligen Warenangebot vermietet werden

Die neue Eigentümerin modernisierte das Gebäude von Grund auf und gestaltete die Ladenfläche im Erdgeschoss entsprechend den Vorgaben des neuen Mieters „Pursuits“. Auch hier wurden Steuervergünstigungen gem. § 7 h Einkommensteuergesetz wahrgenommen.

Gebäude Sülmerstraße 17 – vor und nach einer Modernisierung



Nachdem die Einhorn-Apotheke, ein Stück „Alt-Heilbronn“, geschlossen hatte, stand das Gebäude längere Zeit zum Verkauf. Schon nach kurzer Zeit wurde die Fläche hinter den Arkaden von Obdachlosen in Besitz genommen - mit allen bekannten, unerwünschten Auswirkungen auf das Umfeld.

Der neue Eigentümer modernisierte das Gebäude grundlegend und setzte die Vorgaben des Planungsamtes, die für Heilbronn typische Rasterbebauung der 50-er Jahre zu erhalten, um. Nach längeren Verhandlungen stimmte die Verwaltung auch der Schließung der Arkaden zugunsten einer größeren gewerblich nutzbaren Fläche im Erdgeschoss zu.



Die Modernisierung war Mitte 2015 abgeschlossen, Im Erdgeschoss eröffneten die Gastronomiebetriebe „Donuts“ und „Yas“.

Sülmerstraße 40 und Sülmerstraße 44



Das Gebäude Sülmerstraße 40 war vormals eines der führenden, inhabergeführten Bekleidungshäuser in Heilbronn. Seine besten Zeiten hatte es bereits in den 1990-er Jahren hinter sich gelassen.



Auch das benachbarte Gebäude Sülmerstraße 44 zeigt sich nach einer umfassenden Modernisierung in einem attraktiven, zeitgemäßen Gewand.

Nach einem umfassenden Umbau beherbergt das Gebäude heute im Erdgeschoss die Bar „spazz“ und in den Obergeschossen Büros bzw. Dienstleistungsunternehmen und Wohnungen.

Sülmerstraße 27



Mit dem Verkauf des Gebäudes Sülmerstraße 27 stellte zugleich einer der ältesten Heilbronner Handwerksbetriebe nach 319 Jahren die Arbeit ein. Im Juni 2015 schloss das Traditionscafé Roman, das bereits seit 1902 in der Sülmerstraße 27 ansässig war, das Ladengeschäft und ein kleines Cafe. Die „Araber-Torte“, eine Spezialität des Unternehmens, war Kult bei der angestammten Heilbronner Bevölkerung.

Ein tiefgreifender Strukturwandel in der Branche der Zuckerbäcker hatte dem Unternehmen immer mehr zugesetzt. Die finanziellen Mittel, um die Traditionsadresse zukunftsfähig aufzustellen, überstieg die finanziellen Möglichkeiten. Derzeit wird das Objekt durchgreifend modernisiert und das Erdgeschoss entkernt. Im Erdgeschoss ist künftig eine gastronomische Nutzung vorgesehen.

Sülmerstraße 29-31



Auch das Bekleidungshaus „Buck“, eine Traditionsadresse in Heilbronn konnte dem Strukturwandel in der Textilbranche nicht mehr standhalten.

120 Jahre war der Familienbetrieb in der Sülmerstraße ansässig gewesen. Im Oktober 2010 schloss auch er die Pforten.

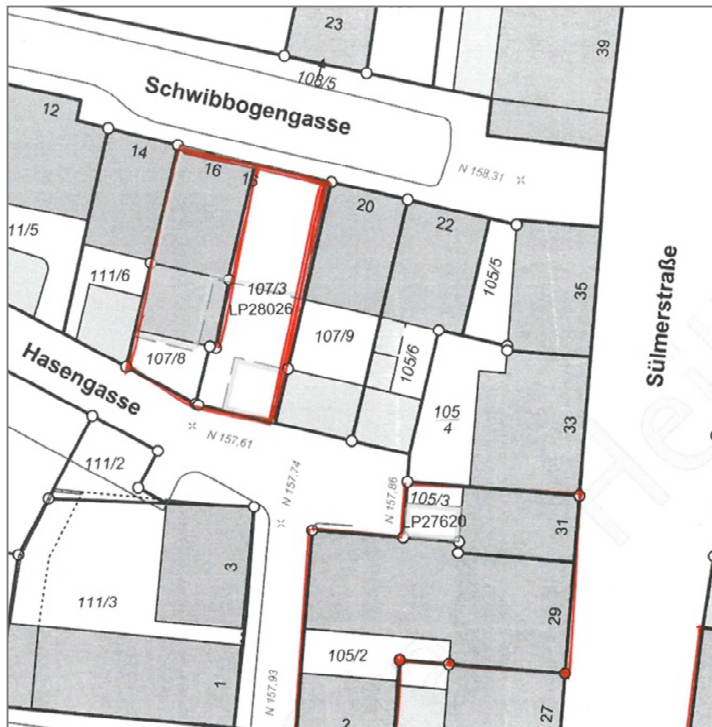


Ein Heilbronner Projektentwickler erwarb das Gebäude. Nach zähen Verhandlungen konnte er das Bekleidungsunternehmen Vögele als Mieter gewinnen und baute das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss entsprechend den Anforderungen des Unternehmens um. Nach einer knapp einjährigen Umbauphase eröffnete die Schweizer Modekette Vögele im September 2011 die neue Filiale. Die Hoffnung, durch dieses Unternehmen zusätzliche Frequenz in die Sülmerstraße zu bringen, bestätigte sich.

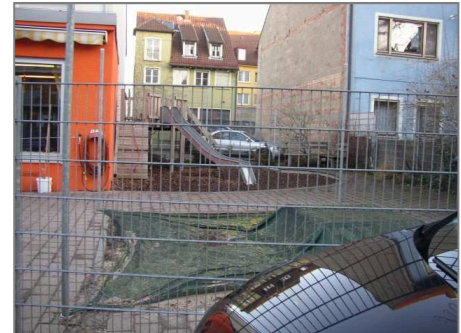


Ordnungsmaßnahmen

Quartier Schwibbogengasse- und Hasengasse



Altbestand



Die Räumlichkeiten im städtische Gebäude Schwibbogengasse 16 waren für den Kindergartenbetrieb nicht mehr ausreichend. Seitens der Stadt bestand großes Interesse, diesen Standort zu erhalten.

Das städtische Wohnbauunternehmen „Stadtsiedlung“ erwarb das Gebäude und die benachbarte Baulücke und errichtete hier einen neuen Kindergarten mit einem bedarfsgerechten Raumprogramm.



Abbruch der alten Bausubstanz



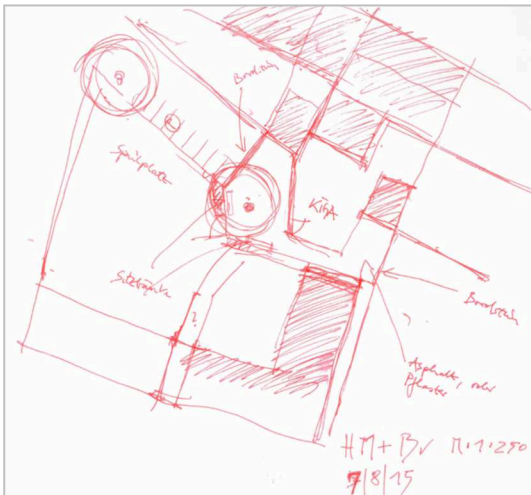
Realisierung der Neubaumaßnahme



Der zeitgemäße, architektonisch qualitätsvolle Neubau fügt sich in die vorhandene Stadtstruktur ein und wertet gleichzeitig das derzeitige Erscheinungsbild der Schwibbogengasse deutlich sichtbar auf. Es ist davon auszugehen, dass dieser Entwicklungsimpuls auch auf das Umfeld wirken wird und weitere Modernisierungsmaßnahmen folgen werden. In den Obergeschossen entstanden attraktive 3-Zimmer-Wohnungen.



Gebäuderückseite – Ansicht Hasengasse



Im Zuge der Baumaßnahme soll nun auch die Hasengasse umgestaltet werden. Ein Teil der bisherigen Straßenfläche wird dem Kindergarten zugeschlagen, ein Teil soll für zusätzliche Anwohnerparkplätze verwendet werden. Die Kosten werden durch die Stadtsiedlung getragen. Die Maßnahme soll Mitte 2016 fertiggestellt werden.

Seite 4 | HeilbronnerSTADTZEITUNG AUS DEM STADTKREIS Donnerstag, 5. Mai 2011

kurzNOTIERT

Botanischer Obstgarten
Am Freitag, 13. Mai, startet die Saison im Botanischen Obstgarten mit der Eröffnung des Hofladens und des Pestalozzi-Cafés. Café und Hofladen sind dann bis 2. Oktober, jeweils freitags und samstags von 14 bis 17 Uhr geöffnet. (red)

OB-Sprechstunde
Die nächste Bürgersprechstunde bei OB Helmut Himmelsbach findet am Samstag, 14. Mai, statt. Von 9 bis 11 Uhr steht sein Amtszimmer Bürgern für Fragen offen. Interessenten melden sich bei der Anknüpfung im Sekretariat, 3. Stock, Zimmer 303, Marktplatz 7. (red)

Müttergenesungswerk
Die Ely Heuss-Knaapp-Stiftung, Deutsches Müttergenesungswerk sammelt bis Mitte Mai Spenden. Schirmherrin ist Bettina Wulff, die Gattin des Bundespräsidenten. Mehr zu den Sammlungen unter: www.muetergenesungswerk.de/sammlungen. (red)

Ehrenamt des Monats
Menschen mit Behinderung, die in der Beschützenden Werkstätte leben, gestalten ihren Alltag aktiv. Ehrenamtliche können sie dabei begleiten. Die Beschützende Werkstätte bietet Unterstützung und eine Aufwandsentschädigung. Näheres beim Büro des Forum-Ehrenamt, 74072 Heilbronn, Telefon 07131/964438, E-Mail forumehrenamt.heilbronn@red.de

jungERRÄTE

Filmabend zum Thema AIDS
Donnerstag, 19. Mai
In Deutschland erkranken jedes Jahr etwa 3000 Menschen neu an HIV. In 2010 waren es in Baden-Württemberg 330 Neuinfizierte. Nach wie vor ist die Aufklärung über AIDS und die Gefährdungsrisiken sehr wichtig. Daher setzt sich auch der Jugendgemeinderat mit diesem Thema auseinander und will Jugendliche dazu animieren, sich mit den Folgen von HIV/AIDS zu beschäftigen. Mit einem Filmabend am Donnerstag, 19. Mai im Arthaus-Kino wollen wir auf die ansteckende Krankheit aufmerksam machen. Beginn ist um 19.30 Uhr, der Eintritt kostet 3,50 Euro.
Nach einer kurzen Vorstellung des Jugendgemeinderats wird der Film „Same same but different“ von Detlev Buck gezeigt. Das Drama handelt von einem jungen Mann, der sich auf eine Abenteuerreise nach Kambodscha begibt. Dort verliebt sich der junge Deutsche in eine Kambodschanerin, die als Bangirl in einem Nachtclub arbeitet. Es stellt sich heraus, dass sie HIV-positiv infiziert ist.
Die mitreißende Geschichte beruht auf einer wahren Begebenheit und erzählt nur eines von vielen Schicksalen.
Im Anschluss an den Film wird die AIDS-Hilfe Unterland über das Thema AIDS und HIV informiert. www.underland.de

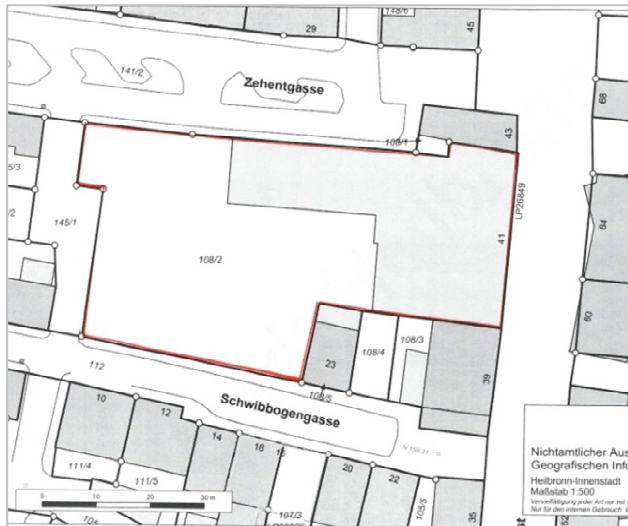
Hase, Möhre, Spielspaß
Spielplatz in der Hasengasse neu gestaltet – Straßennamen gab das Motto vor

In der Hasengasse wurde jetzt der alte, in die Jahre gekommene Platz komplett saniert und - der Straßennamen ist Programm - zum „Hasenspielfeld“ ausgebaut. Die Kinder vom Katholischen Kindergarten St. Nikolaus, der fast an den Platz angrenzt, nahmen ihn kürzlich mit sichtlichster Begeisterung als erste in Beschlag.
„Mit dem Platz haben die Kinder in der Altstadt eine weitere attraktive Spielgelegenheit“, freut sich Hans-Peter Barz, Leiter des Grünflächenamts. Insgesamt 50 000 Euro hat die Stadt aus dem Topf „Bespinnbare Innenstadt“ in die Neugestaltung investiert.
Zentrum des fast 600 Quadratmeter großen Platzes bildet ein großer Holzhaus mit kleiner Kletterwand und Rutsche. Drum herum nagen orange Karotten und dunkelgrüne Tannenzweige aus Holz in den Himmel, verbunden durch Seile, Netze und Balken, die zum Klettern, Balancieren und Hangeln einladen. Die Wuppertiere sind als Hase und Fuchs gestaltet. Außerdem haben sich einige der niedlichen Holztiere auf einem Kletter- und Balancierbalken sowie an anderen Stellen auf dem Platz niedergelassen.
Im Gegensatz zum früheren Platz, der stark zugewachsen war, ist der neue Spielplatz hell und freundlich sowie von allen Seiten gut einsehbar. In Kürze ergänzt werden noch Tisch und Bänke, damit sich auch die Eltern gerne auf dem Platz aufhalten.
Nach dem Spielschiff am Hafenmarkt, der Bücherkiste am KJ sowie den Schafen und Wollknäueln am Wollhaus ist der Hasenspielfeld ein weiterer passend zum Ort gestalteter Spielplatz, wiewohl das Thema „Hase“ historisch nicht ganz korrekt ist: der Name Hasengasse geht vermutlich auf einen Personennamen zurück. (ck)

Um in dem stark verdichteten Quartier „Schwibbogen-/ Hasengasse“ einen geschützten Raum für die dort lebenden Kinder zu schaffen, hatte das Grünflächenamt bereits vor Jahren Straßenflächen beansprucht, entsiegelt und zu einem Spielplatz umgestaltet. 2011 wurde der Spielplatz in der Hasengasse – in Anlehnung an den Straßennamen - mit begehbaren Spielgeräten ausgestattet. Ein Gewinn für die Kinder

Quartier Sülmerstraße, Zehent- und Schwibbogengasse

Städtebauliche Neuordnung des Anwesens Sülmerstraße 39 - 41 („Dinkelacker-Areal“)



Auf dem Anwesen Sülmerstraße 39-41 war schon vor dem 2. Weltkrieg die Hausrat- und Eisenwarenhandlung Schedler ansässig. In der Nachkriegszeit wurde das Gebäude wiederaufgebaut und 1964 ein Erweiterungsbau erstellt. Das Unternehmen ging Ende der 1970-er Jahre in Konkurs; die Immobilie wurde durch die Firma Dinkelacker übernommen.

Der langjährigen Nutzung durch einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt der Firma Norma, folgten wechselnde Ladengeschäfte mit einem Warenangebot im niedrigen Preissegment – aktuell ein Outlet der „Jeanshalle“ und ein Schuhgeschäft.

Über Jahre hinweg hatte sich die Stadt bemüht, das Anwesens Sülmerstraße 39-41 zu erwerben. Da der rückliegende Grundstücksbereich als Parkraum bewirtschaftet wird und in dieser zentralen Lage hohe Erträge abwirft, konnte kein für die Stadt vertretbarer Kaufpreis ausgehandelt werden.

Das Anwesen soll nun durch Heilbronner Investoren entwickelt werden. Der Gemeinderat hat die Planungen, im Erdgeschoss des Gebäudes wieder einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln und zentral gelegen, neuen Wohnraum zu schaffen, im Juni 2015 ausdrücklich befürwortet.

Das Vorhaben soll ab Mitte 2016 realisiert werden.
 Das bestehende Gebäude soll entkernt und das gesamte Areal neu überbaut werden. Neben einem Lebensmittelmarkt entstehen ca. 30 neue, attraktive Wohnungen.



Zusammenfassung

Aufbauend auf der LSP-Maßnahme „Altstadt“ (1996-2005) gelang es, im Sanierungsgebiet „Altstadt West III“ in den Jahren 2006 -2015 einen städtebaulichen Erneuerungsprozess in Gang zu setzen, der durch Maßnahmen der Stadt und private Folgeinvestitionen getragen wurde.

Einmal mehr war die Strategie der Stadt, Fördermittel vorrangig zur Aufwertung des öffentlichen Raums einzusetzen und so private Folgeinvestitionen in die Wege zu leiten, erfolgreich.

Ein weiterer Investitionsanreiz - und oftmals auch entscheidend, um geplante Maßnahmen wirtschaftlich darstellen zu können – war die Möglichkeit, Baukosten über 12 Jahre hinweg steuermindernd geltend zu machen (Bescheinigung gem. § 7 Einkommensteuergesetz).

Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen sowie die Neuordnung von zwei Quartieren haben dazu beigetragen, die Handelsachse Sülmerstraße nachhaltig zu stärken und die Nahversorgung und die Qualität des Warenangebotes erkennbar zu verbessern.

Zahlreiche modernisierte Wohnungen und neu geschaffener Wohnraum eröffnen die Chance, neue Bewohnergruppen (z.B. Senioren, Studenten) in den Altstadtquartieren anzusiedeln und zusätzliche Kaufkraft einzubringen.

Die steigende Bereitschaft externer Investoren, in der westlichen Altstadt Immobilien zu erwerben und aufzuwerten oder Neubaumaßnahmen zu realisieren, kann als Indiz für eine nun positive Außenwahrnehmung und eine positive Einschätzung der weiteren Entwicklung gewertet werden.

Die Sanierungsziele konnten erreicht werden und ein nachhaltiger Entwicklungsprozess in Gang gesetzt werden.