

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Klosterhof

Schlussbericht zur Abrechnung der Sanierungsmaßnahme

H

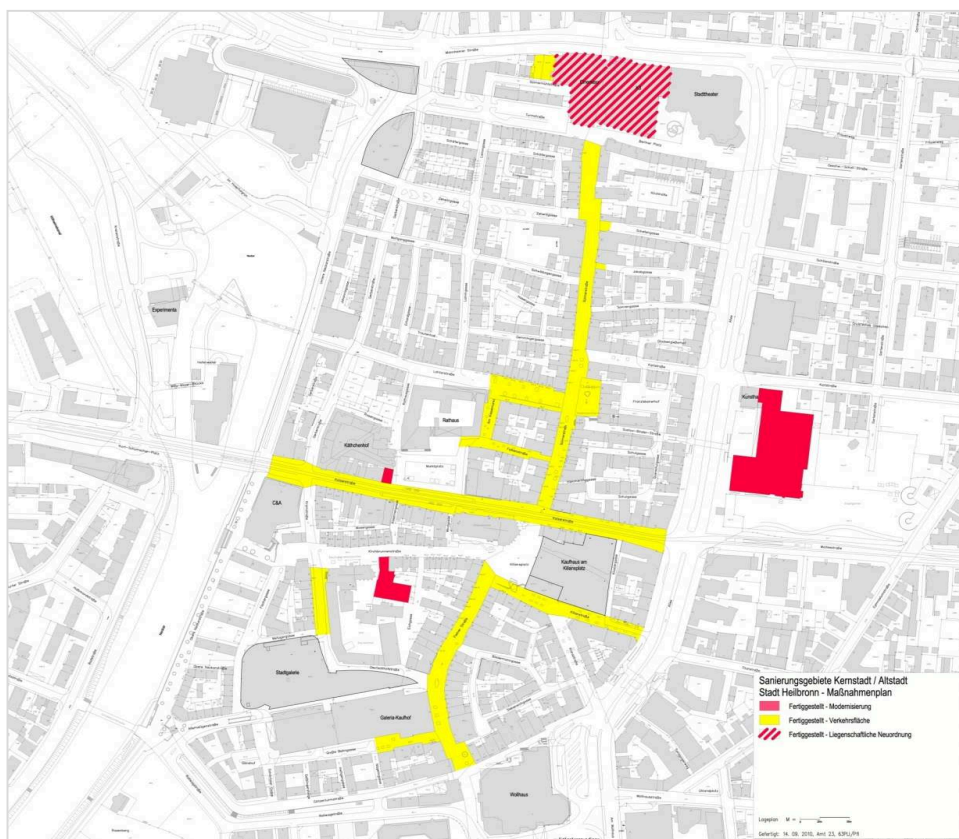


N

Ausgangssituation - Rückblick

Das innerstädtische Quartier Klosterhof wurde im Jahr 2002 als Sanierungsgebiet ausgewiesen und in das Landessanierungsprogramm aufgenommen.

Zuvor war das Quartier Klosterhof Teil der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Altstadt“, die in den Jahren 1996–2005 ebenfalls aus dem Landessanierungsprogramm (LSP) gefördert worden ist. Im Zuge dieser Maßnahme konnten die Fleiner- und Sülmerstraße sowie Teile der Lohtorstraße hochwertig umgestaltet, die Harmonie zu einem Kultur- und Kongresszentrum ausgebaut und die Bildungsangebote der Volkshochschule zentral im umfassend modernisierten Deutschordenshof zusammengeführt werden.



LSP-Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ - Maßnahmenschwerpunkte

Der innerstädtische Handelsplatz war seinerzeit von einer Vielzahl von Handelsimmobilien mit einem deutlich erkennbaren Modernisierungsaufstau und Quartieren mit städtebaulich-funktionalen Defiziten geprägt. Anlass zur Sorge gab der Rückgang inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte, der unter anderem darauf zurückgeführt werden konnte, dass innenstadtrelevante Sortimente vermehrt in großflächigen Handelsunternehmen in Stadtrandlagen angeboten und der Innenstadt Marktanteile und Umsätze entzogen wurden.

Das rund 1 Hektar große innerstädtische Quartier Klosterhof war zu diesem Zeitpunkt ebenfalls geprägt von einem durchweg überalterten und wenig homogenen Gebäudebestand sowie leerstehenden oder unterwertig genutzten Ladengeschäften.

Räumlich und funktional dominierte das Kaufhaus Beilharz das gesamte Quartier - ein Traditionsunternehmen das kurz vor der Schließung stand. Der über Jahrzehnte hinweg stetig erweiterte Gebäudekomplex konnte mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand nicht mehr modernisiert werden, so dass ein dauerhafter Leerstand bzw. wenig qualitätsvolle Nachnutzungen, wie zum Beispiel Ein-Euro-Läden, absehbar waren. Darüber hinaus waren nachteilige Wirkungen auf das Stadtbild und die innerstädtischen Handelsstrukturen zu erwarten.

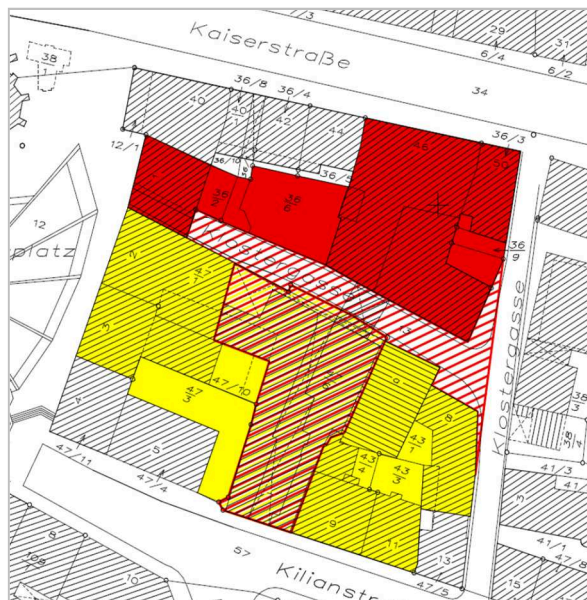
Vor diesem Hintergrund reifte der Entschluss, das Quartier Klosterhof in Abschnitten oder - idealerweise umfassend - städtebaulich neu zu ordnen und einen leistungsfähigen Handelsschwerpunkt zu schaffen. Auf diesem Wege sollte auch der inhabergeführte Einzelhandel von einem zusätzlichen Kundenaufkommen, die ein Handelsmagnet auszulösen vermag, profitieren und neu entstehende Geschäftsnischen nutzen können.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Erneuerung des Klosterhofs - Bewilligung von Städtebaufördermitteln durch das Land Baden-Württemberg

Mit der Aufnahme des Quartiers Klosterhof in das Landesenergieprogramm, insbesondere durch die Bewilligung eines Förderrahmens von rund 6,67 Millionen Euro bzw. Finanzhilfen in Höhe von nahezu 4 Millionen Euro, wurden die maßgeblichen wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine zeitnahe Umsetzung der städtischen Erneuerungs- und Entwicklungskonzepte geschaffen.

Liegenschaftliche Voraussetzungen für die städtebauliche Erneuerung des Klosterhofs

Nach langen Verhandlungen gelang es der Stadt im Juni 2005, die für eine städtebauliche Erneuerung des Quartiers maßgeblichen Schlüsselimmobilien, die Gebäude Kaiserstraße 46, Kaiserstraße 50, Kilianstraße 7 und Kiliansplatz 1 sowie Anteile an der Passage, von den Eigentümern, einer Erbengemeinschaft, zu erwerben.



Erläuterung zum Lageplan

Rot markierte Flächen: Grunderwerb Stadt (Schlüsselimmobilien Kaufhaus Beilharz und Foto-Mangold/ Erbengemeinschaft).
Gelb markierte Flächen: Grunderwerbe des Investors ITG (das Eckgebäude Kilianstraße 13 wurde nachträglich hinzuerworben).
Rot-weiß schraffierte Fläche: Öffentlicher Straßenraum, der entwidmet und veräußert wurde.

Der endgültige Durchbruch gelang, nachdem mit der Immobilien-Treuhand GmbH & Co. (ITG) ein qualifizierter Projektentwickler und Investor gefunden werden konnte, der auch die für eine „große Lösung“ erforderlichen Immobilien

Gebäude Klostergasse 8, Flst.Nr. 43/1

Gebäude Kilianstraße 9, Flst.Nr. 43/4

Gebäude Kilianstraße 11, Flst.Nr. 43/3

Gebäude Kilianstraße 13, Flst.Nr. 47/5

Gebäude Kiliansplatz 2, Flst.Nr. 47/1, Flst.Nr. 47/3 (zur Hälfte)

Gebäude Kiliansplatz 3, Flst.Nr.47/10 und Kilianstraße 13, Flst.Nr. 47/5, sowie

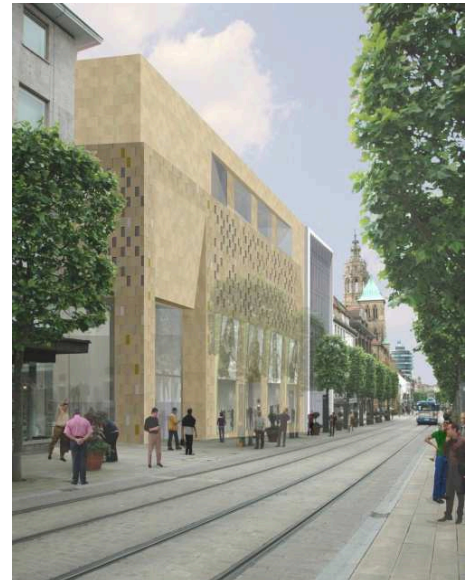
Miteigentumsanteile an der Passage Kilianstraße 7, Flst.Nr. 47/6 (insgesamt 504.169/1.000-stel)

sichern und erwerben konnte.

Damit waren die liegenschaftlichen Voraussetzungen für eine „große Lösung“ gegeben. In der Folge genehmigte der Gemeinderat im Mai 2006 die Weiterveräußerung der zuvor durch die Stadt erworbenen Schlüsselimmobilien an den Projektentwickler ITG.

Bestandteil der Verkaufsentscheidung waren ein Städtebaulicher Vertrag, der das Prozedere zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des Neubauvorhabens und architektonischen Qualität der Fassaden festlegte, sowie ein marktfähiges Nutzungskonzept. Genehmigt wurden zudem ein Ordnungsmaßnahmenvertrag bzw. ein Zuschuss zu den anfallenden Abbruchkosten und der untergehenden Gebäudesubstanz.

Fassadenwettbewerb



Der Städtebauliche Vertrag verpflichtete die ITG zur Durchführung eines Fassadenwettbewerbs unter Einbindung von drei Architekturbüros. Grundlage waren ein durch die ITG entwickeltes Flächenlayout für drei eigenständige Handelsflächen, die sich über mehrere Verkaufsebenen erstrecken.

Mit in den Wettbewerb einbezogen wurde das Eckgrundstück Kiliansplatz 4/ Kilianstraße 5, das in der Hand des Eigentümers verblieb und in eigener Regie überbaut werden sollte.

Gebäudebestand vor der städtebaulichen Neuordnung des Klosterhofs



Das markante Eckgebäude Kaiserstraße 40 war zum Zeitpunkt der Ausweisung des Sanierungsgebiets Klosterhof bereits grundlegend saniert worden. Aus städtebaulicher Sicht bestand keine Notwendigkeit, dieses Objekt in eine Neuordnung - in Abschnitten oder in eine Gesamtlösung - einzubinden.



Das gesamte Gebäudeensemble entlang des Kiliansplatzes war durch Handelsimmobilien aus der Nachkriegszeit geprägt, deren Flächenzuschnitte, Ausbaustandard und Fassadengestaltung den Anforderungen der am Markt erfolgreichen Vertriebskonzepte nicht mehr genügten.



Gebäudebestand vor der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers Klosterhofs



Schlüsselimmobilien

„Der Foto-Mangold“ war eine Institution in Heilbronn und bereits seit 1937 in der Kaiserstraße ansässig. Das Unternehmen wurde 2003 liquidiert.

Die Eigentümer veräußerten das Gebäude Kaiserstraße 50 im Jahr 2004 zunächst an den Eigentümer des Kaufhauses Beilharz.

Im Jahr 2005 war dieses Anwesen dann Teil des Immobilienpaketes „Kaufhaus Beilharz“, das die Stadt von der Erbengemeinschaft erwerben konnte.

Gebäudebestand vor der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers Klosterhofs



Kaufhaus Beilharz, Ansichten Kilianstraße und Klostergasse/ Passage

Gebäudebestand vor der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers Klosterhofs

Im Zuge der Schließung des Kaufhauses Beilharz nahm die Kundenfrequenz in der Kilianstraße messbar ab. Dies führte zu weiteren Geschäftsaufgaben und Leerständen in diesem Quartier. Teilweise wurden auch hier Ladenflächen interimswise an Ein-Euro-Anbieter vermietet.

In diesem Zusammenhang wurde erkennbar, dass allein durch die neugestaltete Kilianstraße (Umgestaltung Straßenraum, Begrünung und Möblierung) und die Schaffung von Aufenthaltsqualität, eine sinkende Kundenfrequenz nicht kompensiert oder Laufwege gesteuert werden können.



Ansicht Klarastraße - Neugestalteter Straßenraum mit Baumbeeten und hochwertiger Möblierung

Städtebauliche Neuordnung des Quartiers Klosterhof



Freilegung des Quartiers zwischen Allee, Kilansplatz, Kilianstraße und Klostersgasse

Neubau Kaufhaus Klosterhof



Kaufhaus Klosterhof, Ansicht Kiliansplatz

Nach den Plänen des Büros Mattes & Sekiguchi, Heilbronn, erhielt das Kaufhaus Klosterhof eine modern gestaltete Sandsteinfassade. Mit C&A, New Yorker und der Drogerie Müller gelang es, drei Handelsunternehmen anzusiedeln, die Magnetwirkung entfalten und Kaufkraft in der Heilbronner Innenstadt generieren und binden können.



Kaufhaus Klosterhof, Ansicht Kaiserstraße - nördlicher Eingang C&A; Parkdecks befinden sich in den Obergeschossen

Städtebauliche Neuordnung des südwestlichen Quartiers – Neubebauung



Das eingeschossige Eckgebäude Kilianplatz 4/ Kilianstraße 5 entstand in den Nachkriegsjahren. Jahrelange Bemühungen der Stadt, diese Baulücke zu schließen, waren trotz finanzieller Anreize („Baulückenprogramm“) über Jahre hinweg nicht erfolgreich verlaufen. Es gelang jedoch, den Eigentümer des prominent gelegenen Grundstücks in die Gesamtentwicklung mit einzubinden. 2007 genehmigte der Gemeinderat einen Ordnungsmaßnahmenvertrag, auf dessen Grundlage die Abbruchkosten sowie die untergehende Gebäudesubstanz gefördert werden konnten.



Die Gestaltung der Fassaden des neuen Gebäudes erfolgte ebenfalls durch das Architekturbüro Mattes & Sekiguchi, Heilbronn.

Die Gesamtinvestition des Eigentümers belief sich auf rund 2,5 Millionen Euro.

Das Kolping-Bildungswerk mietete die oberen Geschosse an.

Städtebauliche Neuordnung im nordöstlichen Gebietsbereich

Das Anwesen Kaiserstraße 44 wurde durch die Eigentümergemeinschaft in eigener Regie städtebaulich aufgewertet. Nach dem vollständigen Abbruch der Nachkriegsimmobilie entstand ein attraktives Geschäftshaus mit einem hochwertigen Einzelhandelsbesatz im Erdgeschoss sowie Büroflächen in den Obergeschossen. Die Investition belief sich auf rund 1,8 Millionen Euro.



Gebäude Kaiserstraße 44; links westlicher Eingang C&A/ Kaufhaus Kiliansplatz



Das markante Gebäude Kaiserstraße 40/ Ecke Kiliansplatz war ebenfalls nicht Teil der städtebaulichen Neuordnung. Das Geschäftshaus war zuvor durchgreifend modernisiert und die Fassadengestaltung mit der Stadtplanung abgestimmt worden.

In welchem Maße eine städtebauliche Maßnahme tatsächlich Folgeinvestitionen im Umfeld auslösen kann, zeigte sich bei zahlreichen Gebäudemodernisierungen entlang der Kaiserstraße. Weiterhin wurde deutlich, in welchem Maße Immobilieneigner bei einer Neuvermietung durch attraktivere Mieter profitieren können.



Die Gebäude Kaiserstraße 40/1 und 42 wurden durch die Eigentümer nach Fertigstellung des Kaufhauses Klosterhof modernisiert.

Großes Augenmerk wurde auf die Neugestaltung/ Aufwertung der Fassaden sowie eine zeitgemäße Gestaltung der Handelsflächen im Erdgeschoss gelegt.

Für die Modernisierungsmaßnahmen wurden, wie in allen innerstädtischen Sanierungsgebieten, keine Modernisierungszuschüsse gewährt. Die Eigentümer hatten jedoch die Möglichkeit, die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz zu nutzen.



Auch in diesen Gebäuden konnten die Ladenflächen an inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte mit einem deutlich attraktiveren und höherwertigen Warenangebot, als dies zuvor der Fall war, vermietet werden.

Folgeinvestitionen und Neuansiedlung im Umfeld



Umfeld Klosterhof - nördliche Seite Kaiserstraße, Gebäude 21 - 23/1

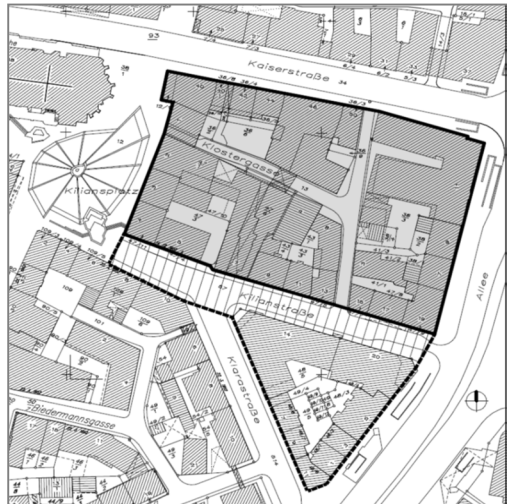


Umfeld Klosterhof - nördliche Seite Kaiserstraße, Gebäude 27

Erweiterung des Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets Klosterhof

Erste Erweiterung

2006 meldete auch das unmittelbar südlich des Klosterhof gelegene Modehaus MC Kraus, Kilianstraße 14-20, Insolvenz an und wurde Ende Februar 2007 geschlossen. Damit endete die Ära eines weiteren Heilbronner Traditionsunternehmens, das in guten Zeiten 300 Mitarbeiter beschäftigt hatte.



Überlegungen der Stadt, die Kaufhausimmobilie durch ein zeitgemäßes Handelshaus zu ersetzen bzw. das Anwesen in die Neuordnung des gesamten 1,4 Hektar großen Areals zwischen Kilian-, Klarastraße und Allee einzubeziehen, wurden durch die Immobilieneigner - trotz der in Aussicht gestellten Fördermitteln - nicht mitgetragen. Ebenso war eine Bereitschaft, das Handelshaus zeitnah zu modernisieren und die Fassaden aufzuwerten, nicht erkennbar. Die leerstehenden Flächen wurden auch hier an verschiedene Ein-Euro-Händler vermietet.

Angesichts dieser Entwicklung beschloss der Gemeinderat, das gesamte Quartier in den Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Klosterhof“ einzubeziehen. Damit eröffnete sich die Möglichkeit, die Instrumentarien des § 144 BauGB i.V.m. den §§ 152-156a BauGB anzuwenden und insbesondere Mietverhältnisse, die auf die Dauer von mehr als einem Jahr abgeschlossen werden sollten, der Genehmigungspflicht zu unterstellen und ggf. zu versagen.

Seit März 2010 betreiben nun die Gebrüder Thomas und Hans-Jürgen Barthel, Nachkommen der Geschäftsgründer, in den bestehenden Räumlichkeiten wieder ein Handelsunternehmen im Warensegment Homeware, Geschenkartikel, Schnittblumen.



Der Erhalt der aus den 50-er Jahren stammenden Handelsimmobilie ist städtebaulich vertretbar; der heutige Warenbesatz umfasst das mittlere Preissegment und liegt deutlich über dem Angebot der zuvor interimweise ansässigen Ein-Euro-Läden.

Zweite Erweiterung



Der Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Klosterhof wurde 2009 ein weiteres Mal vergrößert, um die Postpassage (Unterführung Allee) sowie Flächen in deren Zugangsbereich in eine städtebauliche Neuordnung mit einbeziehen zu können.

Die Unterführung, die Ende der 70-er-Jahre als attraktive Ladenpassage ausgestaltet worden war, hatte sich zu einer Problemlage entwickelt. Außerhalb der Ladenöffnungszeiten und insbesondere in den Abendstunden bevorzugten Fußgänger zunehmend oberirdische Querungsmöglichkeiten auf der Allee.

Die wenig frequentierte Passage wurde durch Obdachlose genutzt - zunächst als Schlafplatz und dann verstärkt auch tagsüber. Besprühte Wände verstärkten das negative Erscheinungsbild.

Angesichts dieser Entwicklungen waren freiwerdende Ladenflächen in der Passage nicht mehr adäquat vermietbar.

Der Gemeinderat hatte bereits 2005 die Schließung der Passage beschlossen, da die Kosten für den notwendigen Austausch der Rolltreppen mit 500.000,00 Euro veranschlagt worden waren und sich das jährliche Defizit (Mieteinnahmen./ Aufwand) auf mittlerweile 40.000,00 Euro jährlich belief - Tendenz steigend.

Für kommunalpolitischen Zündstoff - und eine über mehrere Jahre verzögerte bauliche Umsetzung - sorgte dann allerdings die geplante Schließung der öffentlichen Toilettenanlage, die enorm hohe laufende Kosten verursachte (Betriebskosten sowie Instandsetzungskosten durch Vandalismus).

Initiativen aus der Kunst- und Kulturszene mit dem Ziel, die Passage zu retten und eine Erlebnisgastronomie oder „Heilbronner Untergrundkultur“ zu entwickeln, konnten angesichts der Kosten für Umbaumaßnahmen sowie die Sanierung der Decken (Wasserschäden durch eindringenden Oberflächenwasser), in der Größenordnung von rund 300.000,00 Euro, nicht realisiert werden.

Mit der Einbindung der Passage in den Geltungsbereich der Sanierungssatzung Klosterhof und die Möglichkeit, Städtebaufördermittel einzusetzen, waren die Voraussetzungen für eine umfassende städtebauliche Neuordnung geschaffen (Rückbau der Passage, Bereitstellung eines Ersatzstandortes für eine öffentliche Toilette, Umgestaltung der Gehwegflächen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Neugestaltung und Aufwertung des Bereiches bei der ehemaligen Synagoge).

Für diese Neuordnungsmaßnahmen wurden insgesamt 670.000,00 Euro investiert und durch das Land anteilig gefördert.

Unterführung und Zugangsbereiche vor der Städtebaulichen Erneuerung



Durch die Aufwertung des öffentlichen Straßenraums beidseitig der Allee gelang es, Aufenthaltsräume zu schaffen und die Quartiere beidseitig der Allee optisch zusammenzuführen.

Nach Durchführung der städtebaulichen Maßnahme



Ansicht westliche Allee nach Rückbau der Unterführung/ Neubau öffentliche Toilettenanlage

Nach Durchführung der städtebaulichen Maßnahme



Ansicht östliche Allee nach Rückbau Unterführung; neue Raumsituation im Bereich der ehem. Synagoge

Resümee

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es innerhalb eines Zeitraums von 2002 bis 2012 gelang, das innerstädtische Quartier „Klosterhof“ städtebaulich umfassend neu zu ordnen und einen zukunftsfähigen Handelsstandort zu entwickeln.

Mit der Schließung der Postpassage und Umgestaltung der Gehwegbereiche konnten neue, attraktive Straßenräume mit Aufenthaltsqualität geschaffen und innerstädtische Quartiere räumlich verknüpft werden.

Durch den glücklichen Umstand, dass die Eigentümer der Handelsimmobilie Kilianstraße 14 -20 (ehemals Modehaus Krauß) im Erd- und Obergeschoss wieder ein Einzelhandelsunternehmen betreiben, konnten in dieser exponierten Lage zumindest Leerstände zu vermieden werden.

Maßgeblich für diese erfolgreiche Entwicklung waren zum einen die Instrumentarien des Besonderen Städtebaurechts und die Aufnahme des Sanierungsgebietes in das Landessanierungsprogramm, zum anderen der Erwerb der Schlüsselimmobilien durch die Stadt, die Einbindung eines leistungsfähigen Projektentwicklers sowie die Ansiedlung von drei Handelsunternehmen mit oberzentraler Ausstrahlung.

Die formulierten Sanierungsziele konnten in vollem Umfang erreicht werden.