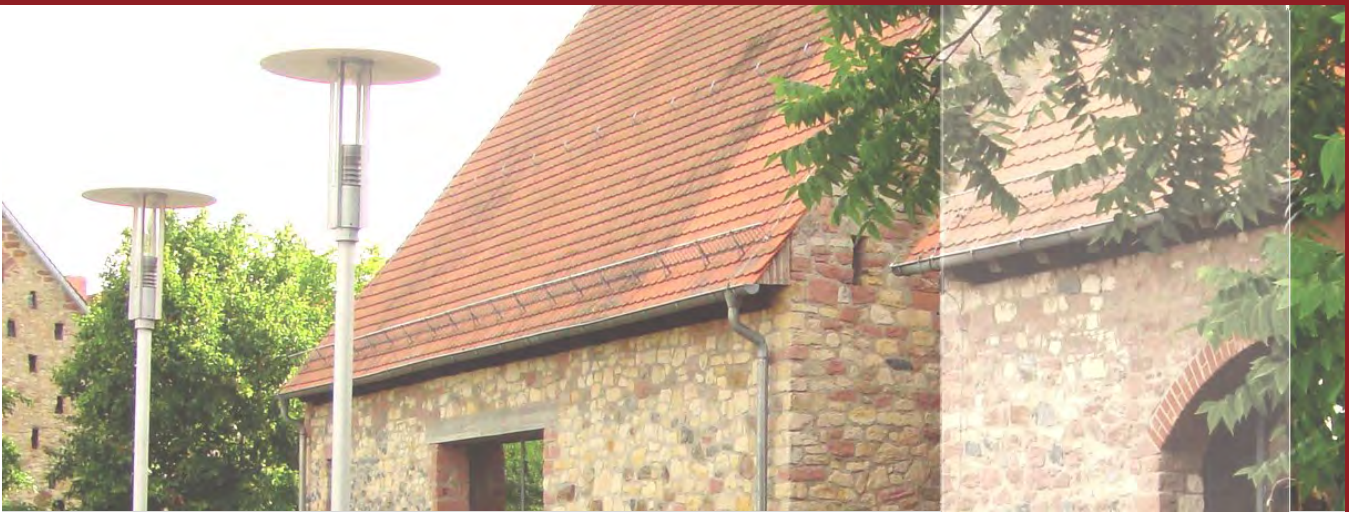


## Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung



# Abschlussbericht zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Viernheim“

September 2016

# Impressum

## Projektbearbeitung

**Birgit Gröning**

Nassauische Heimstätte

---

**Frank Ewert**

**Jessica Faber**

Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Stadt Viernheim

# Inhalt

<b>Gebietseingrenzung</b>	<b>4</b>
<b>Lage im Stadtgebiet</b>	<b>5</b>
<b>Sanierungssatzung</b>	<b>6</b>
<b>Ausgangslage vor Sanierungsbeginn/Missstände</b>	<b>8</b>
<b>Ziele</b>	<b>11</b>
<b>Maßnahmen</b>	<b>12</b>
Vorbereitung	12
-Öffentlichkeitsarbeit	12
-Grunderwerb	12
Ordnungsmaßnahmen	13
-Freilegung von Grundstücken	13
-Erschließung	14
Baumaßnahmen	18
-Gemeinbedarfseinrichtungen	18
-Private Maßnahmen	20
<b>Finanzierung –Mittelverwendung</b>	<b>23</b>
<b>Resümee</b>	<b>24</b>

## Lage im Stadtgebiet

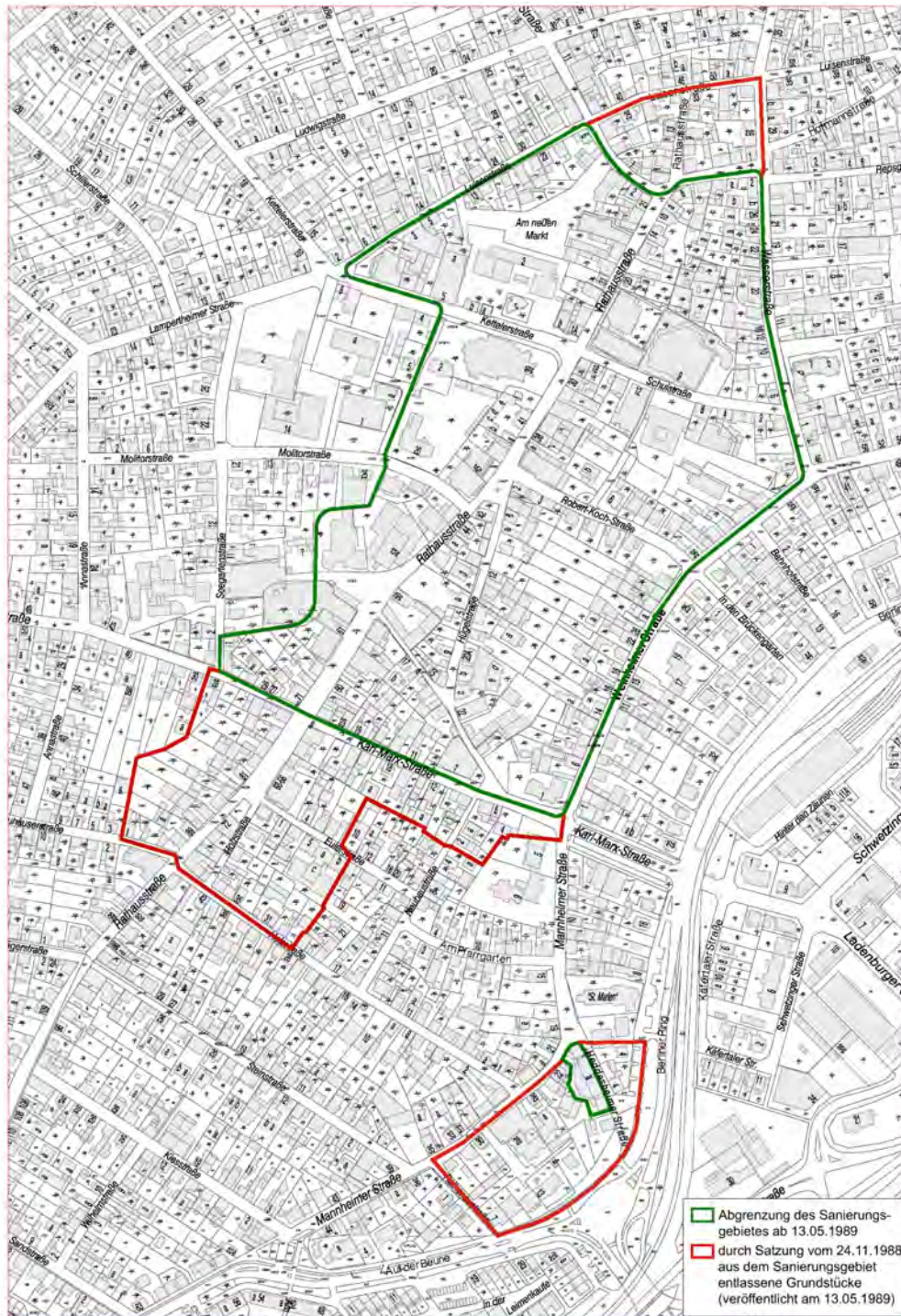
Auf der nachfolgenden Plandarstellung ist die zentrale Lage des Sanierungsgebietes innerhalb der „alten“ Wohnbebauung (ohne die Bereiche Nord- und Nordweststadt) abzulesen





# Gebietseingrenzung

Das Sanierungsgebiet umfasst im Wesentlichen den historischen Stadtkern von Viernheim. Die Größe beträgt insgesamt 13,2 ha. Die genaue Abgrenzung ist auf dem unten stehenden Plan zu sehen. Der grün umrandete Bereich begrenzt das endgültige Sanierungsgebiet, während die rot umrandeten Bereiche die Teile des ursprünglich festgesetzten Sanierungsgebietes darstellen, die mit Satzung vom 8.12.1988 aus der Sanierung entlassen wurden.



## Sanierungssatzung

Der Beschluss, die Viernheimer Innenstadt zu sanieren, wurde im Jahr 1963 gefasst. Die damals eingeleiteten Planungsarbeiten führten dann im April 1968 zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

Als 1971 das Städtebauförderungsgesetz in Kraft trat, gab es den Städten und Gemeinden, die bereits in der Durchführungsphase einer Sanierung waren, die Möglichkeit, ihre Sanierung nach dem neuen Gesetz weiterzuführen.

Somit wurde das Sanierungsgebiet am 31.07.1972 förmlich als Satzung nach dem Städtebauförderungsgesetz festgelegt und als sogenannte Überleitungsmaßnahme in das Förderprogramm des Bundes und Landes aufgenommen.

Aus der Erkenntnis heraus, dass aus verschiedenen Gründen nicht alle Sanierungsziele realisierbar bzw. nicht alle geplanten Maßnahmen für das Erreichen der Sanierungsziele erforderlich sind, wurde das Sanierungsgebiet mit der Satzung vom 8.12.1988 verkleinert und Teilbereiche aus der Sanierung entlassen.

1963

Beauftragung eines Sanierungsplanes

1967

Beschluss des Bebauungsplans „Innenstadt“ als Satzung

1968

Bebauungsplan wird rechtskräftig

1971

Städtebauförderungsgesetz tritt in Kraft

1972

Aufnahme der Sanierung in die Städtebauförderung als sogenannte Überleitungsmaßnahme und förmliche Fest-

1988

Verkleinerung des Sanierungsgebietes mit der Satzung vom 8.12.1988





## Ausgangslage vor Sanierungsbeginn/Misstände

### Viernheim vor der Sanierung

In den zwanziger Jahren war Viernheim noch durch eine ländliche Struktur geprägt und galt als das größte Dorf Hessens. Nach dem zweiten Weltkrieg sorgten die Flüchtlingszuströme für einen ersten großen Schub in der Bevölkerungsentwicklung Viernheims, der mit einer städtebaulichen Erweiterung einherging.

Die Innenstadt wurde in ihrer historischen Entwicklung bis 1945 schwerpunktmäßig durch landwirtschaftliche Nutzung sowie Handwerksbetriebe geprägt. Nach 1945 setzte im Rahmen des Bevölkerungsanstiegs eine vermehrte Wohnbautätigkeit ein. An den alten Bebauungsgrenzen entstanden neue Wohngebiete, wie z. B. die Weststadt und der Bereich um die Nibelungen-/Wormser Straße

Mit den 1960er und 1970er Jahren begann eine nicht nur für Viernheim typische Entwicklung, mehr oder weniger umwälzende Stadtumgestaltungen im Zuge einer Flächensanierung zu planen und umzusetzen. In Viernheim ist dies an bestimmten prägnanten Punkten – Rathausstraße 53, 61, 63-65 usw. – ablesbar. Anfang der 70er Jahre entstand am Stadtrand ein großes Einkaufszentrum, das Rhein-Neckar-Zentrum. Diese Konkurrenz spürte die Geschäftswelt der Innenstadt deutlich. Als „behutsame Stadterneuerung“ des Viernheimer Innenstadtbereiches an Stelle einer rigorosen Flächensanierung wurde die begonnenen Sanierung neu ausgerichtet.

Unter anderem die ehemalige großflächige Hof- und Gartenanlage des Ehatt'schen Anwesens (s. Abb. rechts oben und Mitte) diente zur Realisierung einiger wichtiger Bauwerke und Einrichtungen wie der Post, dem Bau des Rathauses und einiger Wohnhäuser.

Ehatt'scher Garten  
heute Schulturnhalle, Wohnhäuser, Postgebäude



Ehatt'sches Anwesen - Heute: Rathaus mit Vorplatz/Bistro



Baulicher Zustand der Innenstadt Anfang der 60er Jahre



# Ausgangslage vor Sanierungsbeginn/Misstände

## Viernheim vor der Sanierung

Altes Rathaus und Kreuzung Rathaus-/Ketteler-/Schulstraße mit dem erhöhten Kirchenvorplatz



Im Vordergrund der alte Ratskeller. Links daneben schon die neue Vereinsbank, heute Volksbank.  
Am unteren Bildrand erkennbar das Haus „Kupper“ auf dem Gelände des alten Rathaus, eine Sanierungsmaßnahme



Ehemaliges Gasthaus „Rebstock“, heute „Auswandererbrunnen“



Wasserstraße/Ecke Rathausstraße  
Heutiger Eingang zur Fußgängerzone



Alten- und Pflegeheim im ursprünglichen Zustand



Spitalplatz mit Durchfahrtmöglichkeit zur Seegartenstraße





# Ausgangslage vor Sanierungsbeginn/Missstände

## Viernheim vor der Sanierung

Karl-Marx-Straße/Weinheimer-/Mannheimer Straße vor dem Umbau der Karl-Marx-Straße und dem Durchstich Richtung Berliner Ring



Altes Haus in der Hüsselstraße. Heute öffentlicher Parkplatz



Schulstraße in Höhe des heutigen Rovigo-Platzes



Rathausstraße im Bereich zwischen Kettelerstraße und Lorschecher Straße



## Ausgangslage vor Sanierungsbeginn/Misstände

Eine erste systematische Untersuchung zu den vorherrschenden Misständen im Sanierungsgebiet erfolgte im Jahr 1974/75. Dabei wurde das Gebiet in insgesamt 17 Blöcke unterteilt. (s. Abb. unten). Näher untersucht wurden folgende Punkte:

- Grundstücksnutzung
- Gebäudeerhebung
- Gebäudebewertung
- Einwohnerdichte
- Ausländeranteil
- Arbeitsstättenenerhebung
- erhaltenswerte Bauten

Daraus wurde eine Zusammenfassung der städtebaulichen Misstände erarbeitet, die sich im Wesentlichen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr sowie die vorhandene bzw. fehlende infrastrukturelle Ausstattung des Gebietes mit Spiel-, Frei- und Sportflächen, sowie Gemeinbedarfseinrichtungen sozialer und kultureller Art bezogen. Die Gebäudestruktur war stark geprägt durch dörfliche Hofreiten und kleine Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer den damaligen Verhältnissen entsprechenden Ausstattung und Bausubstanz.

Die historisch gewachsenen räumlichen Verhältnisse waren dem künftigen Verkehrsaufkommen anzupassen und in bestimmten Bereichen durch Umwandlung in verkehrsberuhigte Bereiche bzw. eine Fußgängerzone zur Schaffung einer für Fußgänger attraktiven zentralen Einkaufszone zu verändern. Ein wesentlicher Handlungsbedarf bestand bei der Schaffung fehlender Parkräume zur Deckung des steigenden Bedarfs an Anwohner- und Besucherstellplätzen.

Bei der infrastrukturellen Ausstattung war in allen Bereichen Handlungsbedarf festzustellen, bei Gemeinbedarfseinrichtungen ebenso wie im Angebot an Spiel-, Frei- und Sportflächen.

Die Bewohnerdichte war bedingt durch die vorhandene Struktur deutlich zu gering, um den Anforderungen einer zukünftigen Stadtmitte gerecht zu werden. Hier war Handlungsbedarf in der Schaffung von baurechtlichen Voraussetzungen und bodenordnungsrechtlichen Maßnahmen vorhanden.

Die beschriebenen Misstände waren in den verschiedenen Bereichen des Sanierungsgebietes unterschiedlich bzw. in einzelnen Handlungsfeldern gar nicht vorhanden, was sich auch in den in der Folgezeit durchgeführten Maßnahmen niedergeschlagen hat.



# Ziele

## Infrastruktur

Der alte Ortskern sollte in seiner Funktion als Zentrum der Gesamtstadt wieder gestärkt werden. Er sollte eine besondere Charakteristik erhalten. Die Haupteinkaufszone im Bereich der Rathausstraße zwischen Spitalplatz und Lorsche Straße, ein Teil der Kettelerstraße und ein Abschnitt der Schulstraße sollten zu einer verkehrsberuhigten Zone entwickelt werden. Durch Verbesserung der öffentlichen Freifläche und durch Ergänzung der kommerziellen Einrichtungen wie Läden und Dienstleistungen durch nicht kommerzielle Einrichtungen sollte dieser zentrale Bereich der Innenstadt für Anwohner und Kunden attraktiver gemacht werden.

## Wohnen

Das Wohnen in der Innenstadt sollte sowohl durch Verbesserung der Wohnverhältnisse als auch des Wohnumfeldes gefördert werden. Wohnungsnahe Spielplätze und Treffpunkte für Kinder und Jugendliche sollten das Sanierungsgebiet auch als Wohnstandort für junge Familien anziehender machen.

## Gewerbe

Gewerbebetrieben sollte das Weiterbestehen gesichert bzw. die Neuansiedlung ermöglicht werden, sofern sie die Wohnmöglichkeiten nicht stören und keine großen Flächen in Anspruch nehmen.

### Abb. rechts

zeigt ein Modell vor dem Beginn der Sanierung mit teils gravierenden Veränderungen der Baustruktur. Dieser Ansatz wurde deutlich abgemildert.

Die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Sanierungsgebiet mussten langfristig, entsprechend den finanziellen Möglichkeiten, ganz oder teilweise ausgesiedelt werden.

## Grün

Die vorhandenen privaten Grünflächen und Pflanzgärten in den Blockinnenbereichen sollten erhalten und aufgewertet werden. Diese privaten Grünflächen sollten mit der Wohnbebauung verzahnt und in den öffentlichen Raum durch öffentliche Fußwegeerschließung eingezogen werden. Der Anteil an öffentlichen Grünfläche sollte vergrößert werden.

## Baustruktur

Die Neuordnung des Sanierungsgebietes sollte unter dem Oberbegriff der erhaltenden Erneuerung durchgeführt werden. Den ohne Zweifel gestiegenen Anforderungen an den Stadtkern durch die Ausweitung des Einzelhandels, den Zuwachs an gewerblichen und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen stand bei der Beachtung dieses Oberziels die Realität einer historisch gewachsenen Baustruktur gegenüber. Diese Baustruktur als ganzes sowie ortstypische Elemente dieser Baustruktur, z.B. die fränkischen Hofreiten oder die Tabakscheunen, sind immer noch Merkmale im heutigen Stadtbild Viernheims.





# Maßnahmen -Vorbereitung und Grunderwerb-

## Vorbereitung

Die vorbereitenden Maßnahmen zur Umsetzung der Sanierung bestanden im Wesentlichen aus den erforderlichen vorbereitenden und weiterführenden Untersuchung mit Bestandserhebungen, Befragungen der betroffenen Anwohner und Geschäftsinhaber, der Betrachtung der Verkehrsverhältnisse, der Erstellung eines Sozialplans und eines städtebaulichen Rahmenplans. Weitere Vorbereitung war ein umfangreicher Bodenerwerb sowie die frühzeitige und begleitende Beteiligung der Öffentlichkeit und betroffenen Grundstückseigentümer und Bewohner. Zu Beginn der Sanierung gab es für einige Jahre einen Sanierungsbeirat aus Politikern und betroffenen sowie sachkundigen Bürgern, vergleichbar mit der heutigen Lokalen Partnerschaft im Rahmen der „Aktiven Kernbereiche“

Informationsausstellung vor Beginn der Baumaßnahmen (oberes Bild) und „Bauschild“ während des Baus der Fußgängerzone (Bild unten)



## Grunderwerb

Zur Sicherung und Durchführung war vor Beginn der geplanten Sanierungsmaßnahmen Grunderwerb (ggf. mit durchzuführenden Abriss- und Bodenordnungsmaßnahmen) erforderlich. Dies schlägt sich auch summarisch in der Abrechnung der Gesamtmaßnahme mit einem finanziellen Aufwand von rund 4.3 Millionen € nieder, neben dem Erschließungsaufwand von über 7 Millionen € der zweitgrößte Einzelposten in der Abschlussbilanz.

Die erworbenen Flächen wurden sowohl – teilweise nach Abriss der Bausubstanz und Neuordnung – weiterveräußert als auch für öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und Gemeinbedarfseinrichtungen in das Sanierungsvermögen übernommen.

Beispielhaft genannt sind hier die Flächen für Parkeinrichtungen hinter dem Rathaus, im Bereich Spitalplatz, für den Bau des Hallenbades mit Tiefgarage und Tiefgaragenerweiterung einschließlich der dazugehörigen Freiflächengestaltung und nicht zuletzt der Ankauf der Tabakscheunen in der Wasserstraße zur Schaffung der Stadtbücherei und der Kulturscheune.

Als Beispiele für den Ankauf mit anschließender Freimachung und Weiterverkauf an private Investoren sind die Wohn- und Geschäftshäuser in der Rathausstr. 45 und 47 zu nennen.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass seitens der Stadt auch eigener Grundbesitz veräußert wurde. Exemplarisch hierfür sind das alte Rathaus sowie der ehemalige Ratskeller, beides im Zuge der Sanierung entstandene Wohn- und Geschäftshäuser.

## Umzug von Bewohnern und Verlagerung von Betrieben

Der Aufwand hierfür war mit rund 136.000 € gering und betraf lediglich wenige Fälle.

# Maßnahmen –Freilegung von Grundstücken-

## Freilegung von Grundstücken

### **Kettelerstraße 3**

Die erworbenen Gebäude auf der Fläche des ehemaligen Ehatt'schen Geländes wurden abgerissen und das neue Rathaus errichtet.

### **Kettelerstraße 13**

Nach Abbruch des dort befindlichen Gebäudes (ehem. Gaststätte „Rebstock“) entstand ein öffentlicher Platz, eine Teilfläche wurde zur Arrondierung des Nachbargrundstücks Kettelerstr. 11 genutzt, auf dem ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus errichtet wurde.

### **Abbruch des Alten Ratskellers**

Im Bereich der heutigen Rathausstr. 26 befand sich der Alte Ratskeller, der zugunsten einer Neubebauung im Eckbereich Rathaus-/ Schulstraße abgebrochen wurde. Ein Neubaukomplex mit Wohn- und Geschäftsflächen entstand.

### **Hügelstraße 28**

Abbruch der Gebäude zur Schaffung einer öffentlichen Fläche mit Spielplatz.

### **Weinheimer Straße 2 und 4**

Abbruch der alten Gebäude und nach Weiterveräußerung Errichtung eines mehrgeschossigen Wohnhauses durch die Baugenossenschaft Viernheim mit öffentl. geförderten Wohnungen u.a. zur Unterbringung von Sanierungsverdrängten.

### **Mannheimer Str. 28**

Das Grundstück wurde im Rahmen der Sanierung angekauft und die Gebäude abgebrochen. Es entstanden zwei mehrgeschossige Gebäude im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus.

### **Rathausstraße 25**

Nach Abbruch der Bauten durch die Stadt wurde das Grundstück nach Rückerwerb vom Eigentümer mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit öffentlicher Passage von der Rathausstraße zum Rathausparkplatz neu bebaut.

### **Rathausstraße 45 und 47**

Abbruch der Gebäude und Errichtung zweier privater Wohn- und Geschäftshäuser.

### **Rathausstraße 57 & 59**

Aufgrund des sehr schlechten Bauzustandes und Alters wurden die Gebäude abgerissen und eine Grünanlage geschaffen und eine größere Anzahl an Parkplätzen angelegt. Mit dem Bau der Tiefgarage Spitalplatz wurde die Fläche 1988 erneut umgestaltet, ebenso die Grünfläche oberhalb der Tiefgarage .

### **Abbruch Feuerwehrhaus Wasserstraße**

Im Zuge der Schaffung des Parkplatzes auf dem Freischützgelände wurde das alte Feuerwehrgerätehaus abgebrochen.

### **Wasserstraße 5-7**

Nach Abbruch der Gebäude Neuerrichtung von Alten- und Sozialwohnungen durch die Baugenossenschaft Viernheim.

### **Wasserstraße 9 und 42**

Die von der Stadt im Rahmen der Sanierung erworbenen Grundstücke wurden nach Abbruch der Gebäude zu Parkplätzen umgenutzt.

### **Heddeshheimer Straße 1-3 „Areal Anker“**

Abbruch der Gebäude und Scheune. Später wurde ein Gebäudekomplex mit 23 teils behindertengerechten Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet.

## Maßnahmen –Erschließung–

### Erschließung

Wie allein schon am finanziellen Aufwand von über 7,4 Millionen € abzulesen ist, wurden umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung des ruhenden und fließenden Verkehrs aber auch in der Herstellung oder Umgestaltung von Freiflächen durchgeführt.

Die größten Einzelmaßnahmen sind die Errichtung der beiden Tiefgaragen am Spitalplatz und am Hallenbad. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden auch die dazugehörigen Freiflächen grundlegend umgestaltet und aufgewertet.

Im Rahmen des Straßenbaus sind vor allem die Herstellung der Fußgängerzone und die Umgestaltung der Rathausstraße von der Molitorstraße bis Karl-Marx-Straße von Bedeutung. Nicht unerwähnt bleiben dürfen die Umgestaltung der Hügelstraße zum verkehrsberuhigten Bereich, sowie der Umbau der Karl-Marx-Straße von der Rathausstraße bis zum Berliner Ring. Mit dieser letzten Maßnahme einher ging der Durchstich von der Weinheimer-/Mannheimer Straße bis zum neugeschaffenen Bahnübergang zum neuen Wohn- und Mischgebiet „Hinter den Zäunen“, einer heute nicht mehr wegzu-denkenden Verkehrsachse mit inner- und überörtlicher Bedeutung.



# Maßnahmen –Erschließung-

## Straßen – und Wegebau

### Fußgängerzone

#### ***Rathausstraße ab Wasserstraße bis Robert-Koch-Straße und Schul-/Kettelerstraße***

Grundhafte Neugestaltung des gesamten bisherigen Straßenraumes unter Einbeziehung des Kirchengeländes.

### Rathausstraße

#### ***Molitorstraße bis Karl-Marx-Straße***

Umfangreiche Neugestaltung mit Verbreiterung des Querschnitts . Hierbei erfolgte auch der Ankauf von Grundstücksteilflächen, die zur Verbreiterung benötigt wurden.

### Karl-Marx-Straße

#### ***Rathausstraße bis Berliner Ring***

Grundlegende Sanierung mit Neuschaffung öffentlicher Parkplätze.

### Molitorstraße

#### ***von Rathausstraße bis „Am Schillerplatz“***

Grundhafte Sanierung und Umgestaltung.

### Am Schillerplatz

Schaffung einer Fußwegpassage und einer Spielstraße mit öffentlichen Parkplätzen.

### Verkehrsberuhigte Bereiche

- Rathaus-/Robert-Koch-Straße
- Robert-Koch-Straße von Rathausstraße bis Stichstraße
- Kettelerstraße ab Ende der Fußgängerzone bis einschl. Kreuzung Ketteler-/Lampertheimer/Luisenstraße
- Hügelstraße
- Wasserstraße von Weinheimer Straße bis Hofmannstraße

Schulstraße während des Umbaus



Ketteler-/Luisen-/Lampertheimer Straße



Molitorstraße Höhe Schillerplatz



# Maßnahmen –Erschließung-

## Plätze und Anlagen

### Apostelplatz

Anfang der 80er Jahre wurde dieser Platz zwischen Kirche und Rathaus entwickelt. Ein altes Mosaik wurde vor dem Eingang der Apostelkirche freigelegt. Das Rondell mit Sitzbänken rundete den Platz ab.



### Spitalplatz (s. Seite 17 unten)

Neugestaltung und Erweiterung der bisherigen Grün- und Freifläche auf der neuen Tiefgarage.



### Satonevriplatz (o. Abb.)

Im Nachgang zum Erweiterungsbau der Tiefgarage Hallenbad wurden die bisherigen Flächen als innenstädtische Grünfläche aufwändig neugestaltet.

### Rathausvorplatz

Auf der bisherigen Garten- Hof- und Gebäudefläche wurde eine großflächige öffentliche Fläche mit Brunnenanlage, Grünflächen und Sitzgelegenheiten erstellt.



### Kienleplatz (o. Abb.)

Der vor dem historischen „Kienlehaus“ liegende, bisher als öffentlicher Parkplatz genutzte Bereich, wurde zu einem kleinen Quartiersplatz umgestaltet.

### Rovigoplatz

Im Zuge der Umbauarbeiten in der Fußgängerzone wurde auf dem Vorplatz der Goetheschule eine öffentliche Spiel- und Aufenthaltsfläche geschaffen.



# Maßnahmen –Erschließung-

## Plätze und Anlagen

### Spitalplatz

Hauptziel des Umbaus war der Bau einer Tiefgarage unter dem Platz. 1986 entstanden 177 Tiefgaragenstellplätze.

Auch die Freifläche wurde neu gestaltet und im Juli 1988 an die Bevölkerung übergeben.

Mit der Neugestaltung der Grünanlage ist ein kleines Refugium in der Innenstadt entstanden. Der Rondell als Zentrum der Anlage eignet sich hervorragend für den Ausbau zur Aufenthalts- und Spielfläche.

Zudem sind Fußgängerverbindungen aus verschiedenen Richtungen durch das Grün geschaffen worden.

Man wollte den besonderen Charakter des Spitalplatzes sichern, der sich aus dem vorhandenen Zusammenspiel von Wohnen und Gewerbe ergab. Die vorhandene öffentliche Grünfläche sollte durch eine gestalterische Aufwertung hervorgehoben werden.

Spitalplatz vor Umbau



Während der Umbauarbeiten



Spitalplatzrondell





## Maßnahmen – Baumaßnahmen-

### **Rathausstraße 41 „Alte Apotheke“**

Die ehemalige Weitzel-Apotheke wurde umfassend saniert und umgebaut und anschließend jahrelang für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Auf dem heute wieder rein privat genutzten Anwesen wurde zwischenzeitlich im ehemaligen Apothekengarten eine Ladenzeile errichtet.

### **Wasserstraße 16, 18 & 20**

In den neu errichteten Gebäuden wurden teilweise öffentliche Nutzungen (sowohl unter städtischer Trägerschaft als auch von Vereinen getragen), teils private Wohneinheiten untergebracht.

### **Seniorenbegegnungsstätte am Schillerplatz**

Am Rande des Sanierungsgebietes, aber dennoch in zentraler Innenstadtlage, wurde am 6.12.1983 eine Institution für ältere Mitmenschen geschaffen, in der diesen die Möglichkeit eines selbstverwalteten Treffpunktes außerhalb kommerzieller Einrichtungen geboten wird. Es gibt keinen „Chef“, aber Unterstützung durch die Stadt als Träger der Einrichtung und durch die enge Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern der städtischen Seniorenberatung. Dieses Projekt war zur damaligen Zeit hessenweit eines der ersten mit dieser konzeptionellen Ausrichtung.

### **Familienbildungswerk Weinheimer Str. 44**

Durch Bodenordnungsmaßnahmen ermöglicht und unterstützt mit städtischen Modernisierungszuschüssen hat das Bischöfliche Ordinariat im ehemaligen Privatanwesen Weinheimer Str. 44 eine öffentliche Gemeinbedarfseinrichtung mit umfangreichen Kursangeboten und Veranstaltungsmöglichkeiten geschaffen.

### **Hallenbad**

Bereits seit 1968 bestand die Absicht, ein Hallenbad in der Innenstadt zu errichten. Zudem kam der Bauwunsch der Vereinsbank nach Abriss des vorhandenen Hauses auf, was die Ausschreibung eines Bauwettbewerbs für die Grundstücke Hallenbad, Ratskeller und Vereinsbank zur Folge hatte.

Der Bau des Hallenbades wurde dann im Juni 1978 begonnen und im November 1980 abgeschlossen. Im Zuge des Neubaus entstanden 70 Tiefgaragenstellplätze.

Ein weiterer wesentlicher Baustein der Entwicklung des Hallenbadblocks war die Erweiterung der Tiefgarage ab 1987 um 70 auf 140 Stellplätze. Im Bereich der Oberflächengestaltung wurden Verweilzonen geschaffen. Außer einer kleinen Spielzone in der Nähe des Hallenbades sollten damals ganz bewusst keine großen Aktivitätsbereiche in diesem Blockinneren entstehen.

Hallenbad kurz nach Fertigstellung der Schulstraße



# Maßnahmen –Baumaßnahmen–

## Gemeinbedarfseinrichtungen

### Tabakscheunen/Stadtbücherei

Im Bereich des Hallenbadblocks ging Viernheim neue Wege, sicherte nicht nur erhaltenswerte Bausubstanz, sondern brachte „neues Leben in alte Scheunen“. Der Grunderwerb erfolgte über das Sanierungsprogramm.

Typisch für den Hallenbadblock war ein Kranz aus zehn Scheunen, die im letzten Jahrhundert zur Trocknung von Tabak dienten. Diese Tabakscheunen standen in unmittelbarer Nähe zur Zigarrenfabrik „Schöning“, die 1976 abgerissen wurde und dem Bau des Hallenbades 1978-1980 wich. Die noch vorhandenen Scheunen wurden als erhaltenswert angesehen.

Ziel war allerdings nicht nur, die Scheunen zu erhalten, sondern sie mit neuem Leben zu füllen. Auch der Außenbereich im Innenhof zu den Vorderhäusern und der öffentliche Platz vor der Bibliothek sollte zu kleinen Oasen gestaltet werden.

Zwei Scheunen in der Wasserstraße 14 und 16 erwarb die Stadt und lies sie zur städtischen Bibliothek ausbauen, die vorher außerhalb der Innenstadt im Bürgerhaus untergebracht war. Eine dritte Scheune in der Wasserstr. 12 war für die Verwaltung der Volkshoch- und Musikschule als neues Domizil vorgesehen, wurde dann aber von Vereinen und anderen städtischen Einrichtungen genutzt, z.B. durch das Kompass-/Umweltbüro und das Brundtlandbüro.

Scheunenensemble 2015



Blick über den Satonévri-Platz



Zustand vor Modernisierung und Umbau



# Maßnahmen –Baumaßnahmen-

## Private Maßnahmen –einige Beispiele-

Haus Kienle Rathausstr. 42  
Erhaltung eines denkmalgeschützten Anwesens



Rathausstr. 2, 2a und 2b Abriss des alten Ensembles  
und Errichtung zweier Wohn- und Geschäftshäuser



Kettelerstr. 11, Abriss zweier Anwesen, Neuordnung  
der Grundstücksverhältnisse und Errichtung eines  
mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit  
Schaffung eines öffentlichen Platzes



Rathausstr. 53, Abriss einer großen Hofreite mit Gast-  
stätte und Errichtung eines Hochhauses



Schulstraße 14, modernisiertes Bestandsgebäude mit  
integriertem Neubau nach Abriss eines Leerstandes



Karl-Marx-Str. 7, Kauf und Abriss und Weiterverkauf  
einer alten Hofreite mit anschließender Errichtung  
eines mehrgeschossigen Wohnhauses





# Maßnahmen –Baumaßnahmen–

## Private Maßnahmen –einige Beispiele–

Rathausstr. 22-24 Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Gelände zweier alter Bestandsgebäude



Ehemals Rathausstr. 37 –Altes Rathaus-. Heute Kettelerstr. 1a und 1b, Wohn- und Geschäftshaus



Rathausstr. 26 –ehemaliger Ratskeller—, heute Wohn- und Geschäftshaus



Schulstr. 1 und 1a. Abriss und Neubau eines Wohnhauses und Umbau einer alten Scheune zum Wohnhaus



Rathausstr. 8, nach Abriss eines alten Bestandsgebäudes und Grundstücksneuordnung Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit öffentlich geförderten Wohnungen



Rathausstr. 10, Errichtung eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses nach Abriss der Bestandgebäude



## Maßnahmen –Baumaßnahmen–

### Private Maßnahme

#### **Umbau der Tabakscheune Wasserstr. 24 a zum Wohnhaus**

Nach einem positiven Gutachten für die Nutzung der ehemaligen Tabakscheune in der Wasserstr. 24a für privates Wohnen, wurde der Umbau als eine Art Pilotprojekt von der Stadt Viernheim gefördert.

Ein wichtiges Anliegen war dabei, die wesentlichen Elemente des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes zu erhalten und nur einen geringen Eingriff vorzunehmen. Die Scheune wurde zum Wohnhaus mit drei Etagen ausgebaut. Das vorhandene Ständerwerk konnte nicht erhalten werden, wurde jedoch weitgehend in der vorhandenen Form wieder aufgebaut.



## Finanzierung — Mittelverwendung

### Finanzierung

Im Zuge der städtebaulichen Sanierung der Innenstadt Viernheim wurden insgesamt ca. 23,1 Millionen € aufgewendet. In dieser Summe nicht enthalten sind die Aufwendungen der umfangreichen Neu- und Umbaumaßnahmen Privater, die im Laufe der Sanierung sicher auch einen zweistelligen Millionenbetrag ergeben.

Die Finanzierung der vorgenannten 23,1 Millionen € setzt sich aus rund 10 Millionen € Fördermitteln von Bund und Land, städtischen Eigenmitteln in Höhe von rund 9,6 Millionen € sowie Einnahmen aus dem Verfahren in Höhe von rund 3,5 Millionen € zusammen.

In den Einnahmen des Verfahrens sind vor allem Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf in Höhe von rd. 2,15 Millionen € und Ausgleichsbeträge in Höhe von 1 Million € hervorzuheben.

Der städtische Eigenanteil finanziert sich hauptsächlich aus Verkaufserlösen, Haushaltsmitteln einschließlich Kreditaufnahmen und den zu erhebenden Ausgleichsbeträgen.

Von der Ausgabesumme entfallen auf die eigentliche Innenstadtsanierung 17,5 Millionen € und rund 5,6 Millionen € auf das Zukunfts-Investitions-Programm zur Finanzierung des Hallenbades.

### Mittelverwendung

Vorbereitung und weitere vorbereitende Untersuchung	710.000 €
Grunderwerb	4.300.000 €
Bodenordnung, Freilegung und Umzug von Bewohnern und Betrieben , sonstige Ordnungsmaßnahmen	940.000 €
Erschließungsanlagen	7.425.000 €
Modernisierungen v. Gebäuden	765.000 €
Gemeinbedarfseinrichtungen	3.035.000 €
Vergütungen für Beauftragte	300.000 €
Sonstige Verbindlichkeiten	25.000 €
Hallenbadneubau	5.600.000 €



## Resümee

Bei der Beurteilung des Erfolges der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Viernheim“ durch Vergleich der formulierten Ziele mit der Wirkung der umgesetzten Maßnahmen ist ein Blick aus der Zeit zu Beginn der Sanierung mit den damals formulierten Sanierungszielen auf die heutigen Gegebenheiten der Innenstadt geboten. Darüber hinaus ist eine Visualisierung der Zustände hilfreich, die heute ohne die umfangreichen Maßnahmen in der Erschließung –Straßenbau, Platzgestaltungen und Parkeinrichtungen-, im Schaffen von Planungsrecht und durch öffentliche und private Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet vorherrschen würden.

Durch die umfangreichen Ordnungsmaßnahmen im Bereich der Erschließung wurde es ermöglicht, dass der heutige -im Vergleich zum Beginn der Sanierung erheblich angestiegene- ruhende und fließende PKW-Verkehr bewältigt werden kann.

Dies kommt neben den Anwohnern vor allem den Erwerbstätigen und Besuchern der Innenstadt zugute. Hier sind exemplarisch die Tiefgaragen am Spitalplatz mit rund 170 Stellplätzen, die Tiefgarage Hallenbad mit rund 140 Stellplätzen und natürlich der Rathausparkplatz mit ca. 110 Stellplätzen als größte ebenerdige Parkmöglichkeit zu nennen. Weitere positive Effekte konnten durch die umfangreichen Umgestaltungsmaßnahmen der Innenstadtstraßen erzielt werden. Neben der Umgestaltung von Straßenquerschnitten mit Schaffung von Senkrechtparkplätzen in der Rathausstraße sind hier vor allem die Schaffung von verkehrsberuhigten Zonen im Innenstadtbereich und einer Fußgängerzone im Zentrum Viernheims mit der damit gewonnenen Aufenthaltsqualität für Anwohner, Kunden und Besucher zu nennen.

Im Nachgang zu den Umgestaltungsmaßnahmen zur Fußgängerzone hat sich in der Innenstadt ein Szenario aus Gastronomie aller Art mit Außenbestuh-

lung zu einem Anziehungspunkt für alle Altersgruppen entwickelt. Weitere Besuchermagneten sind die vielen Veranstaltungen im Kern der Stadt, die erst durch die Schaffung der Fußgängerzone überhaupt stattfinden konnten. In die Kategorie Publikumsmagneten sind unbedingt auch das Ensemble umgebauter ehemaliger Tabakscheunen zur öffentlichen Bibliothek mit Veranstaltungs- und Ausstellungsraum und Cafeteria und das mittlerweile auch durch Besucher aus der Region frequentierte Hallenbad einzuordnen, beides formulierte und realisierte Sanierungsmaßnahmen.

Durch die Schaffung des entsprechenden Planungsrechtes, das wiederum bestimmte Bedingungen an die Erschließungssituation in der Innenstadt stellte, konnte einem wesentlichen Sanierungsziel, der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsstätten, aus heutiger Sicht weitestgehend Rechnung getragen werden. Nicht verschwiegen werden soll, dass es heute in der Viernheimer Innenstadt immer wieder zu vorübergehenden Leerständen durch Geschäftsaufgaben bei Läden und Gastronomie kommt. Dennoch kann die Sanierung Viernheimer Innenstadt mit Blick auf die Ausgangssituation und die formulierten (und im Verlauf der Sanierung angepassten) Ziele und die durchgeführten Maßnahmen als erfolgreich bewertet werden. Leerstände sind sicherlich nicht einer missglückten Sanierung anzulasten, sondern beruhen im Wesentlichen wohl eher auf die im Laufe der Jahrzehnte veränderten Kaufgewohnheiten, der Konkurrenz des Onlinehandels (den zu Beginn der Sanierung sicherlich niemand vorhergesehen hatte!) und der Kaufkraftverlagerung auf die „Grüne Wiese“ und in die Einkaufszentren.

Vorausschauend kann festgestellt werden, dass die durchgeführten Maßnahmen erheblich dazu beigetragen haben, die Viernheimer Mitte in ihrer Bedeutung als zentraler Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsstandort dauerhaft zu sichern und auszubauen.

Blick über die Fußgängerzone auf das Vierheimer Rathaus mit Brunnenanlage und Blumenpavillon (Ende der 1980er)

