

: SCHLUSSBERICHT :



SANIERUNGSMASSNAHME NÖRDLICHE KERNSTADT FROSCHGRABEN



Schwäbisch**Hall**

Fachbereich Planen und Bauen
Abteilung Stadtplanung

Fachbereich Finanzen
Abteilung Kämmerei

Juni 2014

Inhalt

Allgemeines.....	3
Verfahren.....	3
Ausgangssituation.....	4
Lage.....	5
Misstände, Ziele der Sanierung.....	6
Finanzierung.....	9
Durchgeführte Einzelmaßnahmen, Mittelverwendung	
- vorbereitende Untersuchung.....	9
- Ordnungsmaßnahmen.....	9
- Baumaßnahmen.....	10
Abrechnung.....	11
Anhang.....	12
- Finanzierungsübersicht	
- Dokumentation	

1. Allgemeines

Die Große Kreisstadt Schwäbisch Hall mit ca. 37.660 Einwohnern ist politischer und kultureller Mittelpunkt des Landkreises Schwäbisch Hall und Sitz des Landratsamtes. Die Stadt befindet sich auf der Entwicklungsachse zwischen Heilbronn und dem Raum Crailsheim-Nürnberg. Im Landesentwicklungsplan ist Schwäbisch Hall als Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion ausgewiesen. Aufgrund der wertvollen historischen Bausubstanz und der landesweit beachteten kulturellen Aktivitäten der Stadt kommt ihr weitergehende überörtliche Bedeutung zu.

2. Verfahren

Die Vorbereitung der Sanierung erfolgte durch den Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Stadtplanung. Die Aufnahme in das SE-Programm 2002 erfolgte mit dem Bewilligungsbescheid vom 26.09.2001. Am 28.03.2001 beschloss der Gemeinderat den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen. Die umfassenden vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz wurden von der Stadt und dem beauftragtem Büro ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart, 70193 Stuttgart durchgeführt.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets trat am 13.03.2002 in Kraft. Weitere förmliche Festlegungen erfolgten wegen einer Gebietserweiterung (Haalplatz, Brückenhof, Haalstraße, Brenzhaus) am 11.12.2003, einer Gebietserweiterung (Im Weiler) am 12.03.2004, einer Gebietsreduzierung (Fläche des Kochers) am 07.06.2004, einer Gebietserweiterung (Erweiterung Ost, Platz Hinter der Post, Blockgasse, Hafenmarkt) am 15.06.2005, einer Gebietserweiterung (Rathaus, Marktbrunnen) am 24.08.2005, einer Gebietserweiterung (Marktplatz, Gymnasiumstraße) am 16.03.2006, einer Gebietserweiterung (Obere Herrngasse) am 19.07.2006 und der letzten Gebietserweiterung (Gelbinger Gasse 58) am 05.07.2011. Zuletzt hatte das Sanierungsgebiet eine Größe von etwa 14,12 ha.

Es wurde jeweils das vereinfachte Verfahren angewandt.

2011 wurde in Absprache mit dem Regierungspräsidium/ Wirtschaftsministerium das Sanierungsgebiet verkleinert, um die bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen abzurechnen und formal abzuschließen. Die Maßnahme ist nun abgeschlossen und ausfinanziert.

Das „Restgebiet“ wird als neues Sanierungsgebiet unter der Bezeichnung „Sanierungsgebiet Kernstadt“ mit einer Fläche von 7,61 ha weitergeführt.

3. Ausgangssituation

Das Sanierungsgebiet ist Teil der nördlichen Kernstadt. Es umfasst folgende wesentliche Nutzungsbereiche.

- im Norden den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB)
- im südlichen Anschluss daran das Gelände der ehemaligen Justizvollzugsanstalt (JVA, heute Kocherquartier)
- im Süden die dichte Bebauung der historischen Kernstadt
- im Westen Teile der historischen Weilervorstadt

Prägend für das Gebiet ist seine zentrale Lage als Bestandteil der Schwäbisch Haller Stadtmitte bzw. in unmittelbarer Randlage zu ihr.

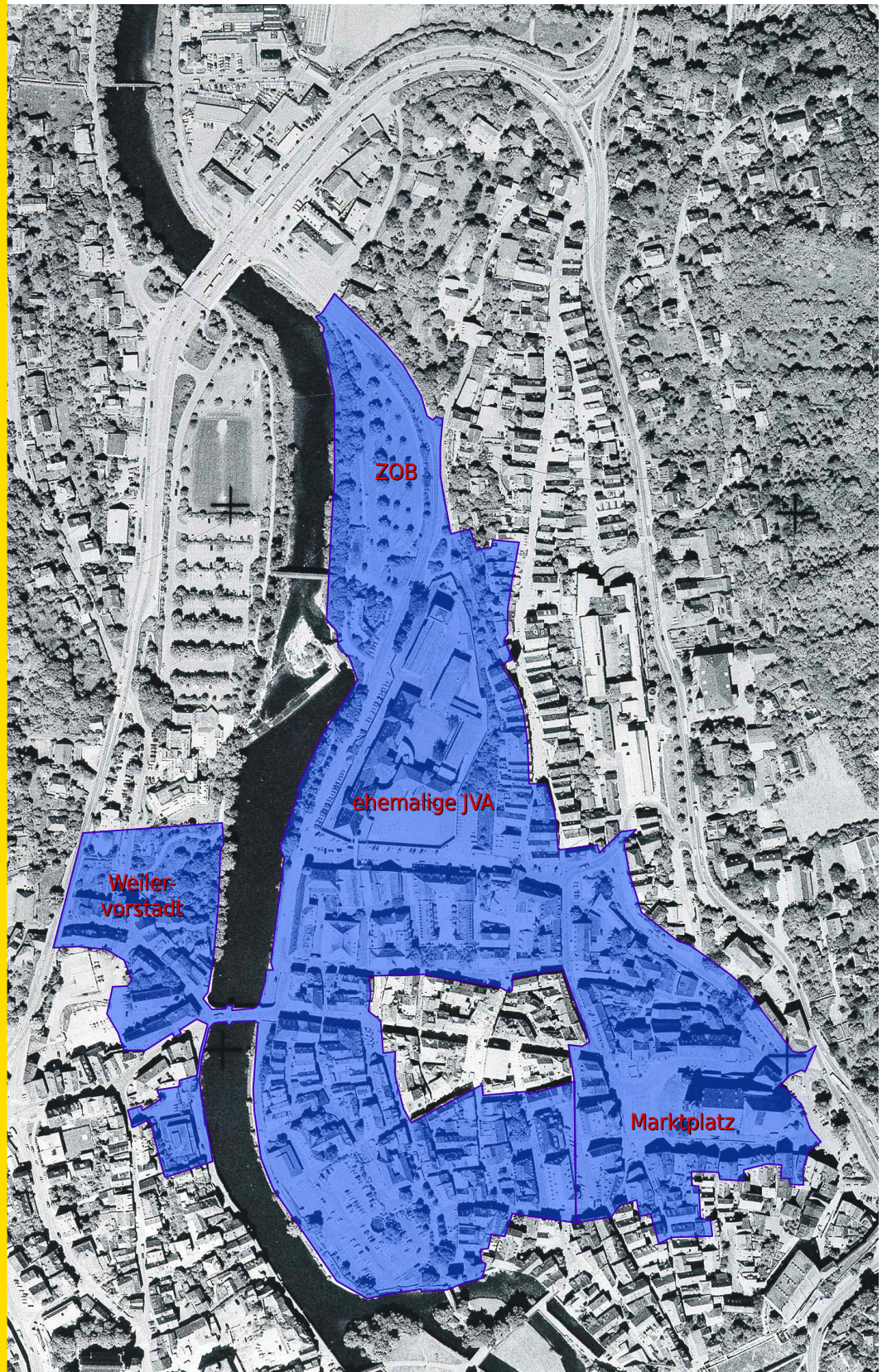
Zur Stärkung der zentralen Funktionen des Haller Zentrums und zur funktionalen und gestalterischen Verbesserung seines nördlichen Eingangs war eine Aufwertung des Gebiets zwingend erforderlich.

Kernstück ist das Gelände der ehemaligen JVA, welches Jahrzehnte lang für die Öffentlichkeit eine weiße, unbetretbare, abgeschottete Fläche innerhalb der historischen Altstadt darstellte. Entsprechend abweisend reagierte die angrenzende Bebauung im Laufe der Zeit und schottete sich ihrerseits zur ehemaligen JVA fast vollkommen ab.

Mit Aufgabe des Standortes als JVA und dem Kauf des Geländes durch die Stadt ergab sich die einmalige Chance diese Fläche einer sinnvollen Nutzung (Handel, Wohnen, Dienstleistung, Freizeit, Parken) zuzuführen, in das vorhandene Stadtgefüge einzubinden und beide miteinander zu verflechten. Gleichzeitig vergrößerte sich die Innenstadt um etwa ein Drittel ihrer bisherigen Fläche.

Im Gebiet gibt es eine große Anzahl von Kulturdenkmälern. Diese Gebäude prägen zusammen mit weiteren erhaltenswürdigen Gebäuden den Charakter der historischen Kernstadt als Bereich mit besonderer städtebaulicher und denkmalpflegerischer Bedeutung. An ihrer Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse.

4. Lage



5. Misstände, Ziele der Sanierung

Städtebauliche Misstände im Planungsgebiet:

Gelände der ehemaligen Justizvollzugsanstalt

- überwiegender Leerstand der Anlage seit 1998, Bausubstanz im mangelhaftem Zustand und sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig
- städtebaulicher Konflikt im isolierten Nebeneinander der großvolumigen baulichen Anlage mit der angrenzenden kleinteiligen historischen Bebauung in der Kernstadt
- Insellage des Gebiets mit fehlender funktionaler und städtebaulicher Verbindung zu den umliegenden Stadtquartieren und Freiräumen einschließlich des Ufergeländes am Kocher
- negative Einflussnahme der Gefängnisanlage auf die Kocheruferzone und den Stadtgraben, die heute „an den Rand gedrückt“ ein Dasein in Form von Abstandsgrün fristen und in ihrer Nutzung als stadtnahe Erholungsräume stark eingeschränkt sind

Historische Kernstadt

- unbefriedigende Gestaltqualität der vorhandenen öffentlichen Flächen insbesondere, Am Spitalbach, Marktstraße, Froschgraben, Haalstraße, Hinter der Post (heute Sparkassenplatz), Salinenstraße, Im Weiler und Marktplatz mit negativen Auswirkungen auf die Funktionsqualität des unmittelbaren Umfeldes
- fehlende Verknüpfung von der nördlichen Kernstadt aus der Gelbinger Gasse und vom Säumarkt Richtung Froschgraben
- punktueller Sanierungs- und Modernisierungsbedarf von Einzelgebäuden und Hausgruppen sowohl im öffentlichen als auch privaten Besitz

Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)

- für die heutigen Erfordernisse überdimensionierte Anlage, die durch ihre Größe bei Passanten vor allem bei Dunkelheit ein Unsicherheitsgefühl erzeugt
- isolierte Lage zwischen Kocher und JVA mit unzureichender Verknüpfung zu den benachbarten Quartieren der Kernstadt.

Sanierungs-/Entwicklungs-/Handlungskonzept

Die Sanierungsaufgaben gliederten sich in die Teilaufgaben der

- umfassenden Neuordnung für die Bereiche der ehemaligen JVA und des ZOB nach dessen Verlagerung verbunden mit der Übernahme neuer Aufgaben für diese Quartiere im Gesamtgefüge der Stadt und der
- behutsamen Erneuerung für die Bereiche der historischen Kernstadt mit überwiegend kleinparzellierten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der Aufwertung der Gestaltqualität der öffentlichen Räume unter Beibehaltung und Stärkung der gegenwärtigen Struktur und Aufgaben dieses Bereichs im Verbund der Stadt.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Sanierung des Gebietes waren zwei wesentliche Projekte, Kocherquartier und ZOB:

Seit 170 Jahren prägte das Gefängnisareal die nördliche Kernstadt von Schwäbisch Hall. Eine durch Stacheldraht und Mauern unzugängliche Fläche mitten in der Altstadt. Mit dem Bau des Kocherquartiers erhält dieses Gebiet neues städtisches Leben eingehaucht, was möglich wurde durch die Verlagerung der Justizvollzugsanstalt an den Stadtrand.

Das Kocherquartier bietet nicht nur Einkaufserlebnisse. Ob man abends auf der neuen Froschgrabentreppe die Sonne genießt, auf der Kocherterrasse die Mittagspause am Fluß verbringt oder über die großzügigen neuen öffentlichen Räume flaniert, Schwäbisch Hall kann aus neuen Winkeln erlebt werden. Es entstanden Wohnungen, Praxen und Bildungsangebote. In die großzügige Tiefgarage passen mehr als 300 Fahrzeuge. Mit neuen Treppen, einer Aufzugsanlage und neuen Durchgängen wurde die Altstadt eng mit dem neuen Quartier verknüpft.

Besonderer Unterschied zu den oftmals anonymen, introvertierten Shopping-Malls ist die Einbindung des öffentlichen Raumes in das Konzept. Sämtliche Läden, Praxen etc. werden über die neuen Straßen- bzw. Gassenräume erschlossen, die den Fußgängern vorbehalten sind. Somit konnte das Ziel, den öffentlichen Raum zu beleben, erreicht werden. Gleichzeitig funktioniert die Verknüpfung mit der angrenzenden Altstadt über diese Achsen. Selbstverständlich gab es teilweise große Befürchtungen der Kaufkraftverlagerung bei den ansässigen Betrieben. Doch die bisherige Entwicklung zeigt, dass die konsequente Vernetzung zwischen Altstadt und Kocherquartier dies verhindert hat. Im Gegenteil, das Projekt wirkt sich sogar positiv auf die Altstadt aus.

Neben den Neubauten wurde das Stadtbild prägende und denkmalgeschützte Hauptgebäude der ehemaligen Justizvollzugsanstalt erhalten und saniert. Es ist nun vor allem Wirkungsstätte als Haus der Bildung (Musikschule, Volkshochschule u. a). Im Erdgeschoss sind Einzelhandel und Gastronomie untergebracht.

Ende 2013 eröffnete die kleine Markthalle, die neben weiteren Einzelhandelsgeschäften, die „Kornhausscheuern“ mit Leben füllt. Die ehemaligen Lagergebäude übernehmen damit eine wichtige Funktion im Übergang von Altstadt und Kocherquartier.

Durch das Projekt Kocherquartier entstand zudem die einmalige Chance, den in die Jahre gekommenen zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) zu verlegen und städtebaulich, sowie funktional wesentlich sinnvoller in das Stadtgefüge einzubinden. Es erfolgte eine bessere Verknüpfung von regionalen und städtischen Linien. Die Haltestellen liegen nun enger zusammen. Das ermöglicht einen schnelleren Wechsel der Buslinien, weniger Wartezeiten und kürzere Wegstrecken zu Fuß. Deutlich sichtbares Wahrzeichen ist sein großes Dach, das sich in seiner Formensprache an den Flugzeugbau anlehnt. Die Realisierung des ersten Preises (Marquardt Architekten, Stuttgart) im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs von 2009.



Die Verlagerung des ZOB war jedoch nicht Gegenstand der Sanierung, sondern wurde nach GVFG gefördert.

Erstmals konnten die Belange der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum in einem größeren Kontext realisiert werden. Die Altstadt von Schwäbisch Hall ist durch ihre starke Topographie geprägt, weshalb sich die Umsetzung oftmals als schwierig erweist. Deshalb ist es sehr erfreulich, dass dieses Quartier mit entsprechenden Belägen und Leitsystemen versehen werden konnte.

6. Finanzierung

Der Förderrahmen für die Sanierungsmaßnahme wurde nach mehreren Aufstockungen auf 13.338.108,00 €. Die anteilige Finanzhilfe beträgt 8.002.866,00 €.

Näheres siehe Anlage 1.

7. Durchgeführte Einzelmaßnahmen, Mittelerwendung

Die vom Land Baden-Württemberg und der Stadt Schwäbisch Hall bereit gestellten Mittel wurden wie folgt verwendet:

7.1.Vorbereitende Untersuchungen

Für die Durchführung der vorbereitenden und weiteren vorbereitenden Untersuchungen fielen insgesamt 220.533,96 € an förderfähigen Kosten an.

7.2.Ordnungsmaßnahmen

• Freilegung von Grundstücken

Für Abbrüche auf dem Gelände der ehemaligen Justizvollzugsanstalt wurden Kosten in Höhe von 500.000,00 € gefördert. Die Umsetzung einer Trafostation im Brückenhof mit 40.000,01 €,

• Erschließungsmaßnahmen

Eine Vielzahl von öffentlichen Straßenzügen, Plätzen und eine kleine Parkanlage wurden grundlegend saniert und aufgewertet und sind heute attraktive nutzbare öffentliche Räume, die einen hohen Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung leisten. Gesamtkosten in Höhe von 3.650.489,28 € wurden gefördert:

- Froschgraben mit Schaffung einer fußläufigen Verbindung mittels Treppen- und Aufzugsanlage zum Säumarkt
- Verlegung und Sanierung der Salinenstraße
- Sanierung Haalstraße
- Platzgestaltung Eventplatz
- Platzgestaltung Hinter der Post (heute Sparkassen platz)
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung vom Kocherquartier zum Badtorweg/Gelbinger Gasse über eine neue Treppenanlage
- Sanierung Marktplatz/Im Weiler
- Neugestaltung Fußgängerbereich vor JVA
- Neugestaltung Kocheruferpromenade

- **Öffentliche Parkierungsflächen**

Ein wichtiger Baustein für die erfolgreiche Sanierung des Gebietes ist die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in einer Tiefgarage und eines offenen Parkplatzes zur Versorgung der nördlichen Kernstadt mit Kosten von 3.279.391,98 €.

7.3. Baumaßnahmen

- **Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum**

Im Sanierungsgebiet wurden 25 Gebäude von Privaten grundlegend saniert und modernisiert. Dadurch konnten die Wohn- und Geschäftsgebäude den heutigen Erfordernissen angepasst werden. Insgesamt wurden zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 2.265.944,32 € gefördert.

- **Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde**

Die Stadt sanierte 9 eigene Gebäude mit förderfähigen Kosten von 2.028.838,52 €. Die wichtigste Maßnahme dabei war die Modernisierung und Instandsetzung von erhaltenswerten Gebäuden der ehemaligen Justizvollzugsanstalt.

- **Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die drei großen durchgeführten Projekte Brenzhäus, Johanniterhalle (heute Johanniterkirche) und Haalhalle leisten einen großen Beitrag für die Allgemeinheit. Vor allem die Johanniterkirche, als zusätzlicher Standort für die Kunsthalle Würth und den dort dauerhaft ausgestellten Werken von internationalem Rang (z.B. Schutzmantelmadonna von Hans Holbein) wertet die historische Weilervorstadt ganz erheblich auf. Entsprechende Sanierungen von privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden waren die Folge davon. Die Gasse Im Weiler konnte in diesem Zusammenhang als Fußgängerzone ausgewiesen werden.

8. Abrechnung

Die Abrechnung der Sanierungsmaßnahme schließt ab mit

Ausgaben in Höhe von.....	13.709.115,53 €
und Einnahmen in Höhe von.....	13.338.108,00 €

Es gibt sich somit ein Fehlbetrag (gerundet)	
in Höhe von.....	371.008,00 €

Damit betragen die

Finanzmittel des Landes.....	8.002.866,00 €
die Komplementärmittel der Stadt.....	5.706.249,53 €

aufgestellt

Schwäbisch Hall, Juni 2014

Fachbereich Finanzen – Abteilung Kämmerei

Anlage 1:

Kassenmittel - Förderrahmen

Sanierungsmaßnahme "Nördliche Kernstadt/Froschgraben" in Schwäbisch Hall SEP-Programm (Kassenmittel (Bund/Land) /Förderrahmen)									
Bewilligungsstelle	SEP-Programm	von	Az / Konto-Nr.	Kassenmittel Bund/Land €	Fördersatz %	Förderrahmen laut Bewilligungsbescheid €	Erläuterungen	Förderrahmen €	
RP Stuttgart	2002	11.06.02	22-2521.1-2-Schwäbisch Hall	2.760.977	60	4.601.627	Förderrahmen	4.601.627	
RP Stuttgart	2006	02.08.06	22-2521.1-2-Schw. Hall VIII	61.889	60	103.148	Förderrahmen	103.148	
RP Stuttgart	2007	09.07.07	22-2521.1-2-Schw. Hall VIII	1.500.000	60	2.500.000	Förderrahmen	2.500.000	
RP Stuttgart	2008	16.06.08	23-2521.1-2-Schw. Hall VIII	1.500.000	60	2.500.000	Förderrahmen	2.500.000	
RP Stuttgart	2009	08.04.09	24-2521.1-2-Schw. Hall VIII	900.000	60	1.500.000	Förderrahmen	1.500.000	
RP Stuttgart	2010	16.06.10	25-2521.1-2-Schw. Hall VIII	500.000	60	833.333	Förderrahmen	833.333	
RP Stuttgart	2012	19.03.12	26-2521.1-2-Schw. Hall VIII	780.000	60	1.300.000	Förderrahmen	1.300.000	
				Kassenmittel		8.002.866	Gesamtförderrahmen gemäß den einzelnen Bewilligungsbescheiden	13.338.108	Gesamtförderrahmen 13.338.108

Anlage 2:

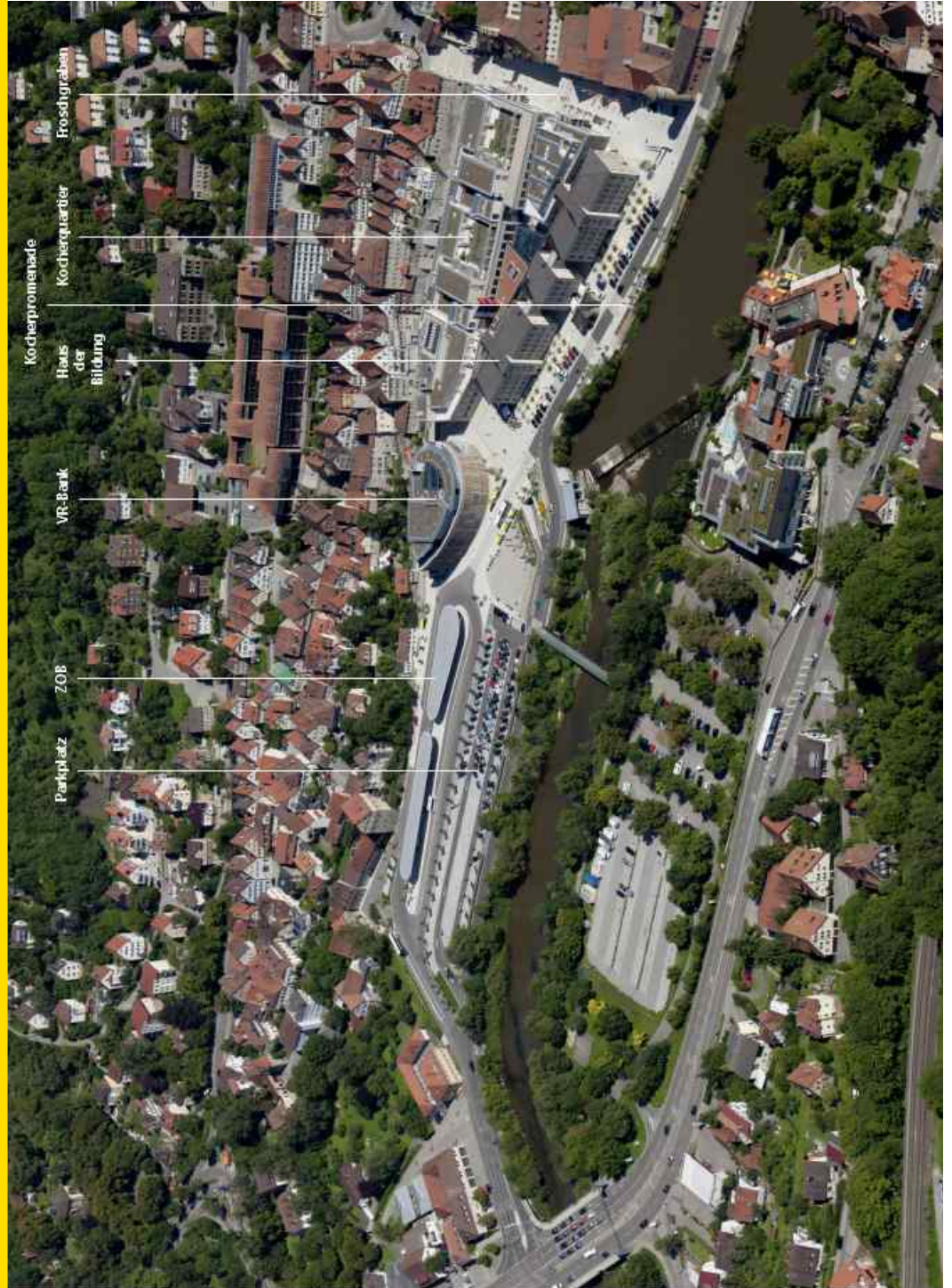
Dokumentation

SANIERUNGSMASSNAHME NÖRDLICHE KERNSTADT FROSCHGRABEN



Gelände der ehemaligen Justizvollzugsanstalt vor der Sanierung

SANIERUNGSMASSNAHME NÖRDLICHE KERNSTADT FROSCHGRABEN



Gelände der ehemaligen Justizvollzugsanstalt nach der Sanierung



Gebäude der ehemaligen Justizvollzugsanstalt vor der Sanierung



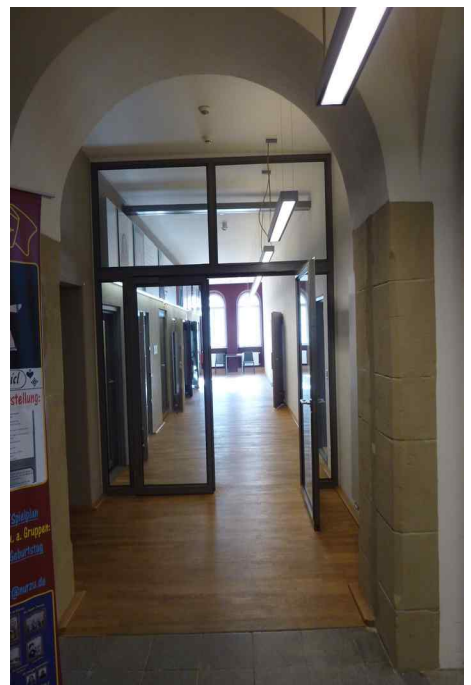
Gebäude der ehemaligen Justizvollzugsanstalt nach der Sanierung
Heute: Haus der Bildung

SANIERUNGSMASSNAHME NÖRDLICHE KERNSTADT FROSCHGRABEN



ehemaligen Justizvollzugsanstalt vor und nach der Sanierung

SANIERUNGSMASSNAHME NÖRDLICHE KERNSTADT FROSCHGRABEN



ehemaligen Justizvollzugsanstalt vor und nach der Sanierung

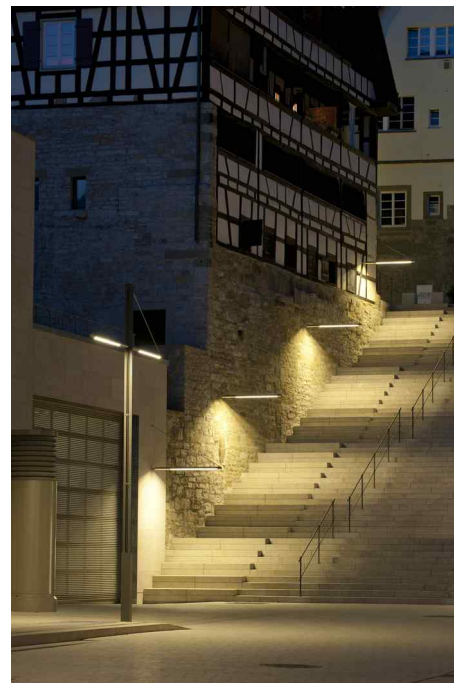


Froschgraben vor der Sanierung



Froschgraben nach der Sanierung – rechts Neubauten Kocherquartier

SANIERUNGSMASSNAHME NÖRDLICHE KERNSTADT FROSCHGRABEN



Neugestaltung Froeschgraben mit Treppen- und Aufzugsanlage
Schaffung einer neuen fußläufigen Verbindung zum Säumarkt

SANIERUNGSMASSNAHME NÖRDLICHE KERNSTADT FROSCHGRABEN



Froschgraben nach der Sanierung



„Kocherpromenade“ vor der Sanierung



Kocherpromenade nach der Sanierung



Kocherpromenade nach der Sanierung



Sparkassenplatz (vorher Hinter der Post) vor der Sanierung



Sparkassenplatz nach der Sanierung



Sparkassenplatz vor und nach der Sanierung

SANIERUNGSMASSNAHME NÖRDLICHE KERNSTADT FROSCHGRABEN

26



Gelbinger Gasser vor und nach der Sanierung privater Gebäude

SANIERUNGSMASSNAHME NÖRDLICHE KERNSTADT FROSCHGRABEN



Im Weiler vor und nach der Sanierung privater Gebäude



Haalstraße private Gebäude vor und nach der Sanierung

SANIERUNGSMASSNAHME NÖRDLICHE KERNSTADT FROSCHGRABEN



Sparkassenplatz + Sulengasse
private Gebäude vor und nach der Sanierung

SANIERUNGSMASSNAHME NÖRDLICHE KERNSTADT FROSCHGRABEN



Haalhalle vor und nach der Sanierung

SANIERUNGSMASSNAHME NÖRDLICHE KERNSTADT FROSCHGRABEN

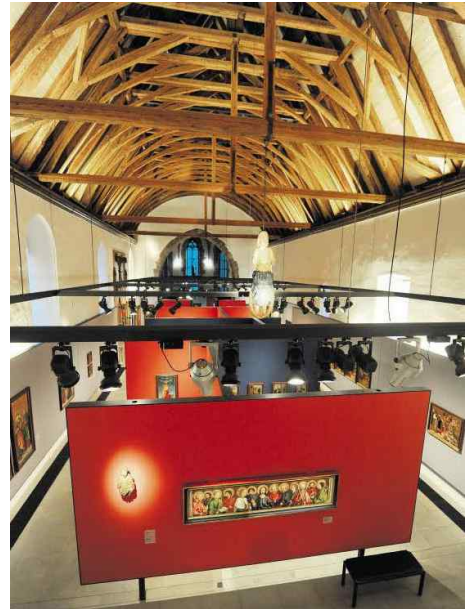


Haalhalle vor und nach der Sanierung



Johanniterkirche (Museumsräume) vor und nach der Sanierung

SANIERUNGSMASSNAHME NÖRDLICHE KERNSTADT FROSCHGRABEN



Johanniterkirche (Museumsräume) vor und nach der Sanierung