



Sanierungsgebiet Kesselwasen – Innenstadtvernetzung ▪

Abschlussbroschüre über die Durchführung des Landessanierungsprogramms



Stadt Esslingen am Neckar

Stadtplanungsamt
Ritterstraße 17
73728 Esslingen am Neckar
www.esslingen.de

Redaktion: Franz Schneider, Sabine Sonnek
Autor:innen: Ruth Clemens-Martin, Franz Schneider
Christine Keinath, URBA Architektenpartnerschaft
Redaktionsschluss: 31.12.2021

Grafische Gestaltung: design4eyes | Prof. Bernhard Schmid
Druck: Stadt Esslingen am Neckar, Serviceeinheit Druckvergabe
Auflage: 100 Stück

Esslingen, Februar 2023

Sanierungsgebiet Kesselwasen – Innenstadtvernetzung ▪

Abschlussbroschüre über die Durchführung
des Landessanierungsprogramms

Inhaltsverzeichnis

Stärkung der Zentrumsfunktion und Vernetzung	6
von Stadtquartieren als Aufgaben der Stadterneuerung	
Grußwort des Oberbürgermeisters Matthias Klopfer	
zum Abschlussbericht Sanierungsgebiet Kesselwasen-Innenstadtvernetzung	
<hr/>	
1 Stadtfelder und Neckarkanäle	8
Ausgangssituation und Charakterisierung	
<hr/>	
1.1 Charakterisierung, Potentiale und Städtebauliche Misstände	8
<hr/>	
1.2 Handlungsbedarf	10
<hr/>	
2 Anträge, Festlegungen, Bebauungspläne	12
Ablauf der Sanierung	
<hr/>	
3 Brücken, Plätze, Neckarlandschaft	16
Sanierungsziele	
<hr/>	
4 Maßnahmen	18
<hr/>	
4.1 Raum für alle Menschen	18
Durchgeführte Maßnahmen im öffentlichen Raum	
<hr/>	
A Die westliche und östliche Altstadt werden stärker verbunden	19
Maßnahmen zur Vernetzung	
> Fußgängerzone Innere Brücke	20
[Innere und Äußere Pliensaubrücke]	20
> Veränderte Planungen – Querverbindungen	24
<hr/>	
B Zugang zum Wasser	26
Maßnahmen in der innerstädtischen Neckarlandschaft	
> Öffnung der Brückenbögen Innere Brücke (Lapidarium)	26
> Wasserräder in Klein-Venedig	27
[Mühlenstandort Kesselwasen]	30
[Die Neckarkanäle – Gewerbekanäle des 13. Jahrhunderts]	32
> Was lange währt wird endlich gut:	
Ein neuer Platz direkt am Wasser – das Kanzlei-Ufer	34
<hr/>	
C Ritterstraße: Von der Verbindungsstraße zum Straßenraum	38
Große Lösung in kleinen Schritten	

4.2 Neue Nutzungen für alte Gebäude	42
Private Gebäudesanierungen	
A Vom Neckarwerksgebäude zum Technischen Rathaus	43
B Private Umnutzung und Sanierung der Alten Feuerwache	44
C Centraltheater	46
D Alte Zimmerei – neue Nutzung für das Weißinger-Areal	48
E Wohnungen für das Kessler-Areal	50
F Weitere private Baumaßnahmen	52
4.3 Stadt im Fluss	60
Begleitende Maßnahmen	
4.4 Verkehrskonzept	62
5 Vom Erhalt historischer Bauten und der Gestaltung des öffentlichen Raums profitieren alle	64
Ein Fazit der Sanierungsplanung	
Maßnahmenplan	70
Projektpartner	72
Chronologie	74
Zum Weiterlesen – verwendete Literatur	78
Bildnachweis	78

Stärkung der Zentrumsfunktion und Vernetzung von Stadtquartieren als Aufgaben der Stadterneuerung

Grußwort des Oberbürgermeisters Matthias Klopfer zum Abschlussbericht Sanierungsgebiet Kesselwasen-Innenstadtvernetzung



Seit 1971 leistet die Städtebauförderung in Baden-Württemberg einen bedeutenden Beitrag zur zukunftsgerechten Weiterentwicklung der Städte und Gemeinden, indem sie die Kommunen dabei unterstützt, Gebiete mit ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu erneuern und Schwächen in den urbanen Funktionen zu beheben. Als eine der ersten Städte in Baden-Württemberg nutzte die Stadt Esslingen das damals neue Instrumentarium im Bereich der Stadterneuerung und kann heute auf 50 erfolgreiche Jahre Städtebauförderung zurückblicken. Viele der in dieser Zeit aus Mitteln der Städtebauförderung unterstützten Sanierungsgebiete prägen bis heute das Erscheinungsbild der Stadt und verdeutlichen, wie wichtig Investitionen in den Erhalt und die Erneuerung von Quartieren sowie in die lokale Infrastruktur sind.

Als bislang letztes großes Sanierungsgebiet in der Esslinger Altstadt haben wir 2003 mit den Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Kesselwasen begonnen. In den Jahren bis zur Aufhebung des Sanierungsgebietes Ende 2020 wurden viele Maßnahmen umgesetzt, um die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände zu beheben und das Gebiet zukunftsfähig zu machen. Mit dieser Abschlussbroschüre möchten wir Sie über die Ergebnisse von über 16 Jahren erfolgreicher Stadterneuerung informieren.

Das Sanierungsgebiet Kesselwasen liegt im Zentrum der historischen Esslinger Altstadt und bildet im Stadtgefüge ein wichtiges Gelenk, um die verschiedenen, angrenzenden Stadtquartiere miteinander zu verknüpfen. Zu nennen sind hier der **zentrale Bereich der Stadt** – quasi unser repräsentatives Zentrum – mit den Kirchen, den Rathäusern und dem Schwörhof; **die östliche Altstadt**, in der Wohnen, Gastronomie, Kultur und kleinteiliger Einzelhandel im Vordergrund stehen; die **westliche Altstadt**, die heute den Haupteinkaufsbereich in der Innenstadt bildet sowie die **stadtbildprägende**

innerstädtische Kanallandschaft zwischen Wehrneckar und Rossneckar. Nicht umsonst ist bereits im Namen des Gebietes die „Innenstadtvernetzung“ enthalten. Insofern verfolgt dieses Sanierungsgebiet insbesondere wichtige stadtentwicklungsplanerische Ziele, indem diese Bereiche miteinander verbunden und der öffentliche Raum aufgewertet werden.

Viele der in dieser Zeit realisierten Maßnahmen werden heute als selbstverständlich wahrgenommen. Ich möchte hier beispielhaft nur einige Projekte nennen: Sanierung der Inneren Brücke mit Öffnung der Brückenbögen und Neugestaltung der Straße, Bau des Margarete-Müller-Bull-Steges über den Rossnecker, Schaffung eines neuen Platzes mit Zugang zum Wasser am Kanzleiufer oder die Sanierung des Centraltheaters als ältestes noch erhaltenes Kino Süddeutschlands. Leider konnte im Rahmen des Sanierungsgebietes nicht alles umgesetzt werden, was wir uns vorgenommen hatten. So steht zum Beispiel die Umgestaltung der Ritterstraße als zentraler Baustein zur Vernetzung der Stadtquartiere immer noch aus. Die Ritterstraße ist inzwischen als Fußgängerzone ausgewiesen und zur Belebung der Straße finden im Straßenraum vielfältige Aktionen und Aktivitäten statt. Auch wenn kurzfristig keine finanziellen Mittel für eine umfassende Umgestaltung zur Verfügung stehen, hält die Stadt weiterhin an der Absicht fest, die Ritterstraße auf der Grundlage der vorliegenden, abgestimmten Planung umzugestalten.

Sie sehen, dass viele der Themen, die wir aktuell im Rahmen des Strategieprozesses „Zukunft Innenstadt“ diskutieren, vor Jahren bereits Gegenstand des Sanierungsgebietes Kesselwasen waren. Auch damals ging es darum, den Herausforderungen der Zukunft mit den richtigen Konzepten zu begegnen. Insofern ist die Stadterneuerung tatsächlich eine Daueraufgabe, der wir uns regelmäßig stellen müssen. Eine der größten Herausforderungen in vielen Kommunen ist nach wie vor, die Vielfalt der

Innenstädte zu sichern bzw. wiederherzustellen. Wir in Esslingen haben hierbei eine sehr gute Ausgangsposition, da unsere Altstadt schon immer mehr war als nur ein Ort für Handel und Gastronomie. Hier leben und arbeiten viele Menschen und genießen die Lebensqualität in einer historischen Altstadt. Zudem bieten auch die kulturellen Einrichtungen vielfältige Anlässe, in die Stadt zu gehen.

Die historische Altstadt ist zweifellos unser Alleinstellungsmerkmal in der Region. Doch in Esslingen sind die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten der Altstadt nicht nur Kulisse und Standortfaktor für Einzelhandel und Tourismus. Die historische Altstadt ist nicht zuletzt aufgrund ihrer Authentizität der identitätsstiftende Ort für alle Esslingerinnen und Esslinger und bildet den zentralen Raum für das gesellschaftliche Leben. Darauf können wir stolz sein und dies ist gleichzeitig auch Verpflichtung für die Zukunft, daran weiterzuarbeiten.

Ich bin überzeugt, dass es uns auch künftig gelingen wird, unsere Stadt so zu entwickeln, dass sie den Herausforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsen ist. Dazu werden wir weiterhin die finanziellen Mittel der Städtebauförderung benötigen. Insofern gilt mein ausdrücklicher Dank dem Land Baden-Württemberg und dem Bund für die langjährige und wertvolle Unterstützung. Ich bedanke mich bei allen Projektbeteiligten für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit beim Sanierungsgebiet Kesselwasen-Innenstadtvernetzung.

Matthias Klopfer
Oberbürgermeister

1 Stadtfelder und Neckarkanäle

Ausgangssituation und Charakterisierung

1.1 Charakterisierung, Potentiale und Städtebauliche Missstände

Das Sanierungsgebiet „Kesselwasen-Innenstadtvernetzung“ liegt im Zentrum der Esslinger Altstadt. Es ist kein homogenes Gebiet, es liegt im Schnittpunkt von **vier unterschiedlichen Stadtfeldern**, die sich in ihrer Typologie, Geschichte und Funktion deutlich unterscheiden. Das Hauptthema im Sanierungsgebiet sind die **Verbindungen** und der **öffentliche Raum**. Nicht umsonst ist im Namen des Gebiets die Innenstadtvernetzung enthalten.

Die vier Gebiete sind

- der **Zentrale Bereich** – der älteste Teil der Stadt mit Kirchen, Schwörhof und Rathäusern, das repräsentative Zentrum,
- die **Östliche Altstadt** – die Schwerpunkte der Nutzungen sind hier Wohnen, Gastronomie, Kultur und kleinteiliger Einzelhandel,
- die **Westliche Altstadt** – die historische Pliensauvorstadt, das frühere Haupteinkaufsgebiet Esslingens,
- die **Innerstädtische Kanallandschaft** – der Bereich zwischen Wehrneckar und Rossneckar, zwischen den Stadtfeldern liegend und doch im Bewusstsein der Bürger und Bürgerinnen in Randlage, ein alter Gewerbe- und Mühlenstandort mit der Grünanlage Maille.

Charakteristisch sind somit die Vielfalt der Strukturen und die Unterschiede zwischen den verschiedenen Gebieten. Die deutliche **Zweiteilung der Esslinger Altstadt** in einen östlichen und westlichen Teil zeigt sich in den Nutzungen – im Westen eher Einzelhandel, im Osten eine Mischung aus Einkaufen, Kultur, Kunsthandwerk und Gastronomie.

Allen gemeinsam ist

- die **historische Bausubstanz** mit einer großen Anzahl von Kulturdenkmälern,
- die Vielfalt an **historischen Plätzen**,
- die Qualität der **Platzfolgen** mit vielfältigen Raumeindrücken, die im Gehen immer wieder unterschiedlich erlebt werden können sowie
- die für die Esslinger Altstadt sehr typische **Wohnnutzung** in allen Bereichen, vorzugsweise in den Obergeschossen.

Dem Reichtum dieser vielfältigen Stadtfelder stehen die strukturellen Probleme in der Verknüpfung und **Vernetzung** dieser verschiedenen Stadtfelder gegenüber:

- Die Stadtfelder sind für **Fußgänger** untereinander nicht gut vernetzt. Dies ist gerade für den Einzelhandel problematisch, denn die Einkaufsbereiche der Östlichen Altstadt werden auf diese Weise von der restlichen Stadt abgehängt. Die Östliche und Westliche Altstadt sind vor allem über die Achse Innere Brücke – Ritterstraße – Küferstraße verbunden.
- Die **Orientierung** im Stadtraum lässt diesbezüglich zu wünschen übrig, was vor allem für die wachsende Zahl von auswärtigen Besuchern ein Problem ist.
- Die vorhandenen **Nutzungsschwerpunkte** (Einkaufszentrum „Das ES“ und Kongresszentrum „Neckar Forum“) liegen am Rand der Altstadt. Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen (2004) war ein weiterer kultureller Nutzungsschwerpunkt in der Alten Feuerwache (Kulturzentrum Dieselstraße) geplant. Hier bestand mit den am Rand gelegenen Nutzungsschwerpunkten die Gefahr, dass die Entwicklung der Innenstadt „auseinanderdriftet“ und sich nicht **zum Zentrum hin orientiert**.
- Ein weiteres Thema ist die Zugänglichkeit und Orientierung nach außen für alle Verkehrsarten.

Die ganz besondere Qualität der Stadt Esslingen am Neckar ist ihre Lage an und zwischen den Neckarkanälen. Diese ist über die Jahre in Vergessenheit geraten. Die **Innerstädtische Kanallandschaft** liegt auf der einen Seite mitten im Herzen von Esslingen, gleichzeitig trennend zwischen den Bereichen der Östlichen und Westlichen Altstadt. Dies ist Chance und Aufgabe zugleich. Der Zugang zum Wasser ist an vielen Stellen nicht wirklich möglich und das Wasser kaum erlebbar.

Bei den **Nutzungsmängeln** fallen vor allem die nur auf einer Straßenseite liegenden Einzelhandelsnutzungen in der Ritterstraße auf – der schon erwähnten wichtigen Verbindungsachse zwischen Östlicher und Westlicher Altstadt. Der Einzelhandel zieht sich aus dem Gebiet um den Marktplatz zurück, es stellt sich die Frage nach neuen Nutzungen.

Als weitere Nutzungsmängel gibt es **Leerstände** im gesamten Sanierungsgebiet, für die es zum Teil neue Nutzungskonzepte braucht.

Wie bei Städten mit solch hohem Anteil an **historischer Bausubstanz** üblich, sind vereinzelt **Sanierungsmängel** mit Handlungsbedarf (Unterhaltungsrückstau und städtebauliche Missstände) zu finden. Der Großteil der privaten Gebäude ist im Einzel- oder Familienbesitz, so dass noch eine Identifikation mit den Gebäuden stattfindet. Der größte Sanierungsbedarf wurde am Brückenbauwerk der Inneren Brücke gesehen, das zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen dringend sanierungsbedürftig war.

Durch die über die Jahre konsequent betriebene **Nutzungsmischung** mit Wohnen in allen Bereichen und durch die jahrelangen Bemühungen, die Altstadt zu stärken, gibt es heute eine Vielzahl von Akteuren in der Stadt. Auch dies ist Chance und

Aufgabe zugleich: Die Stadt Esslingen am Neckar kann stolz sein, eine gute Durchmischung erreicht zu haben, in Esslingen wird gewohnt, gelebt, gearbeitet, besichtigt und gefeiert. Die verschiedenen Belange von Bewohnern, Besuchern, Touristen, Gewerbetreibenden, Einzelhändlern, Gastronomen und anderen sind oft widersprüchlich und müssen abgewogen und ausgeglichen werden. Diese Aufgabe sieht die Stadt Esslingen am Neckar auch in diesem, so zentral gelegenen Sanierungsgebiet.

Das gleiche gilt für den **Verkehr**. Die Verkehrsführung für den motorisierten Verkehr steht an einigen Stellen im Widerspruch zu den Ansprüchen der Fußgänger. Dem Wunsch nach einer gestalterischen Aufwertung von Plätzen steht oft der Wunsch nach Parkplätzen bzw. Zufahrten von Tiefgaragen entgegen. Die Frage, wie viele Anwohner-, Kunden- und Besucherparkplätze an welchen Orten angeboten werden können und müssen, wird die Stadt Esslingen am Neckar noch lange beschäftigen.

1 Stadtfelder und Neckarkanäle

Ausgangssituation und Charakterisierung

1.2 Handlungsbedarf

Kurz zusammengefasst gab es zu Beginn des Sanierungsverfahrens in folgenden Bereichen Handlungsbedarf:

- Charakteristik der Stadtfelder bewahren
- Stärkung des Zentralen Bereichs
- Vernetzung der Stadtfelder
- Vernetzung der Nutzungsschwerpunkte
- Veränderungen im Einzelhandel
- Entwicklung des Einzelhandels nach Westen
- Profilierung der beiden Einkaufsviertel
- Orientierung im Straßenraum
- räumliche und gestalterische Qualität der Plätze und Platzfolgen
- neue Nutzungsschwerpunkte
- Erhaltung, Pflege und Sanierung der historischen Bausubstanz
- Verbesserung der Einbindung der Parkierung und Neuordnung des Verkehrs
- Erhaltung der Wohnfunktion
- Leerstände bei sanierungsbedürftigen Gebäuden und öffentlichen Gebäuden (z.B. Kessler, Weißinger-Areal, Neckarwerke-Gebäude, Alte Feuerwache etc)
- Stadt am Fluss
- Verkehrsführung für motorisierten Verkehr in der Innenstadt (Anwohner, Lieferungen, Gewerbetreibende, Besucher, Touristen)
- Parkplätze: Anzahl und Lage für Anwohner, Besucher, Touristen, Kunden, Gewerbetreibende





Luftbild von Esslingen mit Lage des Sanierungsgebietes und Lage der Stadtfelder

© Stadt Esslingen am Neckar, 2015-074

2 Anträge, Festlegungen, Bebauungspläne

Ablauf der Sanierung

Seit 1977 gibt es in Esslingen am Neckar **Sanierungsgebiete**. Mit Hilfe der Städtebauförderung wurden abschnittsweise die Altstadt, später auch weitere Stadtteile außerhalb der Altstadt modernisiert, erhalten und erneuert – immer mit Blick auf das Gesamte, auf die Gebäude und den öffentlichen Raum. Erhaltung von Bausubstanz und Erneuerung von nicht mehr tragbaren Strukturen gingen immer Hand in Hand. Begonnen wurde in der östlichen Altstadt mit dem Sanierungsgebiet **Im Heppächer**, danach folgten die Gebiete **Hafenmarkt** und **Ehnisgasse/Sirnauer Straße/Rossmarkt**. In den ersten Sanierungsgebieten waren die wichtigsten Aufgaben, ein Bewusstsein für die Altstadt zu entwickeln, die historische Bausubstanz überhaupt zu erhalten (vor allem im Bereich Heppächer), die Altstadt als Wohnstandort neu zu entdecken und Fußgängerzonen neu einzuführen (Küferstraße, Pliensaustraße, Metzgerbach).

Ab dem Sanierungsgebiet Ehnisgasse/Sirnauer Straße/Rossmarkt kamen **neue Themen** ins Spiel: Veränderungen im Einzelhandel benötigten andere Handlungsoptionen, die Verbindung von Tourismus und Einzelhandel gewann an Wichtigkeit. Vor allem wurde über die Zugänglichkeit zu und in den Gebieten nachgedacht, das Thema **Vernetzung** trat mehr und mehr in den Vordergrund. Die Neckarlandschaft mit ihren verschiedenen Kanälen rückte immer mehr in den Blick. So wurden die Planungen für das Gebiet mitten in der Altstadt, zwischen den schon festgelegten Sanierungsgebieten begonnen, die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet **Kesselwasen-Innenstadtvernetzung** starteten. Zusätzlich wurde in dieses Gebiet der Marktplatz integriert, die Fördergelder des dortigen Sanierungsgebietes mussten vor allem für die Sanierung des alten Rathauses verwendet werden.

Für ein Sanierungsgebiet gibt es bestimmte Vorgaben. Es müssen städtebauliche Mängel festgestellt werden und im Rahmen der sog. **Vorbereitenden Untersuchungen (VU)** umfassende Untersuchungen durchgeführt werden. Besichtigungen vor Ort und Befragungen der wichtigsten Akteure ergänzen diese Planungen. Daraus wird ein genau abgegrenztes Gebiet festgelegt, die Sanierungsziele sowie ein Neuordnungskonzept erarbeitet.

Diese Vorbereitenden Untersuchungen führten von 2003 bis 2004 das Büro URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl durch. Sie entwickelten nicht nur ein Gesamtkonzept für dieses Gebiet mit Schwerpunkt Vernetzung von öffentlichen Plätzen und Straßen, es wurden eine Vielzahl von anderen Planungen mit abgestimmt und darin integriert. Das Sanierungsgebiet Kesselwasen-Innenstadtvernetzung berührt alle Bereiche der Innenstadt, ist mit allen Gebieten vernetzt. So betreffen sehr viele Planungen dieses Gebiet.

Im März 2005 konnte ein Gebiet von 9,3 ha durch die amtliche Bekanntmachung des Beschlusses des Gemeinderates **förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden**. 2,5 Mio. Euro standen nun, zunächst für die nächsten acht Jahre, zur Sanierung bereit. Ein Drittel davon übernahm die Stadt, zwei Drittel kamen vom Fördergeber. Später wurde der Förderzeitraum zweimal verlängert und die Fördersumme zweimal bis auf 5,8 Mio. Euro erhöht.

Durch die Überlagerung mit dem vorigen Sanierungsgebiet konnte der Bereich Rossmarkt erst als eine Erweiterung im September 2009 in das neue Sanierungsgebiet aufgenommen werden, nachdem dieser Bereich aus dem bisherigen Sanierungsgebiet ausgegliedert wurde. Ebenso wurden die noch übrigen Mittel aus dem Sanierungsgebiet Marktplatz in dieses Sanierungsgebiet übertragen.

Maßnahmen Durchführung

Mehr als in den anderen Sanierungsgebieten lag der Schwerpunkt auf **Maßnahmen im öffentlichen Raum**, also Maßnahmen, die die Stadt selbst durchführt. Viele andere Maßnahmen, z.B. **Gebäudesanierungen**, wurden von privaten Hauseigentümern umgesetzt. Die Stadtverwaltung half bei der Entwicklung und Umsetzung, sorgte für das Planungsrecht, stimmte die Planungen mit den Sanierungszielen ab und ermöglichte den Zugang zu den Fördermitteln oder zu den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten. Die Maßnahmen im öffentlichen Raum, die Umgestaltung von Straßen, Plätzen und einem Spielplatz führte die Stadt Esslingen am Neckar selbst durch.

Wie in allen vorigen Sanierungsgebieten bewährte sich die **Steuerung durch eine ämterübergreifende Runde**. Unter der Federführung des Stadtplanungsamts trafen sich das Liegenschaftsamt, das Tiefbauamt, das Grünflächenamt sowie die Sanierungsbetreuer regelmäßig zu Koordinierungsgesprächen. Sanierungsbetreuer war über die gesamte Laufzeit des Sanierungsgebietes das externe Planungsbüro URBA. Das Büro wirkte als Mittler zwischen privaten Bauherren und der Verwaltung, und die Planer verzichteten in dieser Funktion auf jede private Planung oder Baudurchführung. Sie koordinierten, machten Planungsvorschläge oder Untersuchungen und betreuten private Bauherren, kümmerten sich um die Abrechnungen von Sanierungsmaßnahmen – alles immer in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt.



2 Anträge, Festlegungen, Bebauungspläne

Ablauf der Sanierung

Überarbeitung und Sicherung der Sanierungsziele

Eine Stadt verändert sich immer wieder, die Rahmenbedingungen ändern sich. Deswegen müssen auch die **Sanierungsziele** in regelmäßigen Abständen überprüft werden, ob die Zielrichtung noch die richtige ist. Zusätzliche thematische Planungen für die gesamte Innenstadt entstanden aus der planerischen Arbeit im Sanierungsgebiet. Für die Zeit nach der Aufhebung des Sanierungsgebiets müssen die noch zu erreichenden Sanierungsziele dauerhaft gesichert werden. Dazu dienen Leitplanungen, Bebauungspläne und integrierte Planungskonzepte.

- Von 2009 bis 2013 wurde ein **Einzelhandelskonzept** erarbeitet und im Oktober 2013 beschlossen. Die Folgerungen aus diesem Einzelhandelskonzept wurden mit den Sanierungszielen des Sanierungsgebietes abgestimmt.

Die Entwicklungen im Bereich neuer Einkaufschwerpunkte wurden eingebunden, auf weitere Entwicklungen im Umfeld des Sanierungsgebietes reagiert und deren Auswirkungen bezüglich der Vernetzungssituation geprüft. Gleichzeitig war dies eine erste Bilanz des Sanierungsgebietes, eine Überprüfung der Sanierungsziele und des Vernetzungskonzeptes.

- Zur Sicherung der Sanierungsziele im Bereich der Innerstädtischen Kanallandschaft wurde 2008 die **Integrierte Leitplanung Esslinger Stadtneckar** erstellt. Ökologische, stadtplanerische und denkmalpflegerische Belange konnten zu einer integrierten und abgestimmten Planung zusammengefasst werden.
- Das Internationale Stadtbauatelier ISA erstellte 2004 die „**-Leitplanung Plätze und**

Stadteingänge für die Innenstadt Esslingen am Neckar“

für die gesamte Innenstadt. Sie betrifft auch die Plätze und Stadteingänge in diesem Sanierungsgebiet. Eine Leitplanung gewährleistet ein einheitliches Erscheinungsbild. Sie gibt gestalterische Leitmotive für die einzelnen Straßenraumtypen vor, die der Unterschiedlichkeit der verschiedenen Straßen und Plätze Rechnung tragen und gleichzeitig den öffentlichen Raum des Stadtteils als Ganzes erleben lassen.

- Die „**Überarbeitung der Sanierungsziele des Sanierungsgebietes Kesselwasen – Innenstadtvernetzung**“ überprüfte die Vernetzung und machte mit ihren Hinweisen zur weiteren Vernetzung und zum weiteren Handlungsbedarf Aussagen zu angrenzenden Gebieten. Hierauf kann in der weiteren Arbeit zurückgegriffen werden.
- Der städtebauliche Ideenwettbewerb „Stadteingang Kiesstraße/Maille“ führte zum Bebauungsplan Maillestraße/Kiesstraße im Planbereich 01 „Innenstadt I“, in Kraft getreten am 28.03.2013.
- Aufstellung von diversen Bebauungsplänen nach der Zielsetzung des Sanierungsgebiets.

Die Planung und Umsetzung der Maßnahmen wurden von Maßnahmen im Bereich Öffentlichkeitsarbeit flankiert. Wie üblich, gab es umfassende Bürgerinformationen mit Bürgerversammlungen, Pressearbeit, Terminen vor Ort, Bürgerbeteiligung durch Workshops u.ä.

Wie in allen Sanierungsgebieten in Esslingen am Neckar üblich, wurden die Maßnahmen eng mit dem Bürgerausschuss Innenstadt abgestimmt. Er brachte sich mit eigenen Ideen ein und begleitete die Maßnahmen über die ganze Zeit.

Die dringend erforderliche Aufwertung der Östlichen Altstadt wurde von vielen Bürgern und Bürgerinnen sowie von der City Initiative Esslingen und von der Esslinger Stadtmarketing & Tourismus GmbH (EST) eingefordert. Alle Akteure boten eine Beteiligung an. So führten die City, die EST und die Stadt Esslingen am Neckar eine Fragebogenaktion mit Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden in der Östlichen Altstadt durch. Nach einer Zukunftswerkstatt im April 2013 wurde im Herbst 2013 ein Arbeitskreis zur Quartiersaufwertung der Östlichen Altstadt ins Leben gerufen. Der Teilnehmerkreis setzt sich aus Einzelhändlern, Hauseigentümern, Anwohnern sowie Vertretern der Stadtverwaltung zusammen.

Im Januar 2015 gab es zwei Workshops: einmal ein Workshop Östliche Altstadt mit Schwerpunkt Ritterstraße und Umgebung und ein Workshop Küferstraße. Im April 2015 wurde ein weiterer Workshop zur Parkierungssituation an Marktplatz und Rathausplatz durchgeführt. Eine Planungswerkstatt zur Umgestaltung der Ritterstraße gab es im Oktober 2019.

Obwohl einige Maßnahmen aufgrund der Finanzkrise 2008 nicht durchgeführt werden konnten, wurden in den 10 Jahren von 2005 bis 2015 im Sanierungsgebiet 7,8 Mio. Euro umgesetzt, also weit mehr als die ursprünglich zugesagten 2,5 Mio. Euro. Vom Fördergeber ist darin ein Zuschuss von knapp 2,8 Mio. Euro enthalten. Rund 160.000 Euro Ausgleichsbeträge, also anteilige finanzielle Beiträge der privaten Hauseigentümer, sind ebenso dabei. Dazu kommen natürlich noch die Kosten der privaten Sanierungen. Fördergelder, städtische Gelder und private Aufwendungen haben so gemeinsam einiges erreicht.

Die Sanierungssatzung wurde am 19.12.2020 aufgehoben.



3 Brücken, Plätze, Neckarlandschaft

Sanierungsziele

Zusammenfassend waren die wichtigsten Sanierungsziele im Gebiet Kesselwasen-Innenstadtvernetzung:

- Stärkung der Zentrumsfunktion der Esslinger Altstadt
- Erhaltung, Stärkung und Weiterentwicklung der unterschiedlichen Charakteristiken der einzelnen Bereiche und ihrer Vernetzung
- Einbindung der neu geschaffenen bzw. geplanten Nutzungsschwerpunkte
- Verbesserung von Aufenthaltsqualität und Identifikation
- historische Plätze und Straßen gestalterisch aufwerten
- vorhandene Platzfolgen zu zusammenhängendem System attraktiver Räume vervollständigen.
- Erhaltung, Pflege und Sanierung der historischen Bausubstanz
- Erhaltung der Wohnfunktion
- Verbesserung der Einbindung der Parkierung und Neuordnung des Verkehrs
- Vernetzung

Im Sanierungskonzept der Vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende Projekte vorgeschlagen:

- Sanierung Innere Brücke
- Umgestaltung Straße Innere Brücke
- Platzgestaltung Ritterstraße
- Platzgestaltung Terrasse vor ehemaligem Neckarwerke-Gebäude (heute Platz vor Neuem Technischen Rathaus und vor dem Margarete-Müller-Bull-Steg)
- Neubau Brücke vom damaligen Parkplatz der Neckarwerke zur Maille (heute Margarete-Müller-Bull-Steg)
- Grunderwerb und Gestaltung Weg über Weißinger-Areal
- Neubau Brücke vom Weißinger-Areal zur Abt-Fulrad-Straße
- Ufergestaltung Rossneckar Maille
- Neubau Brücke vom Amtsgericht zur Maille
- Sitzstufen am Wehrneckar östlich der Inneren Brücke
- Platzgestaltung Rathausplatz Nord
- Gestaltung Wasserplatz unterhalb des Palmschen Baus (heute Kanzleiufer)
- Platzgestaltung Marktplatz
- Platzgestaltung Kesselwasen inkl. Fläche um Kindergarten St. Agnes



4 Maßnahmen

Durchgeführte Maßnahmen im öffentlichen Raum

4.1 Raum für alle Menschen

Die Innenstadt von Esslingen ist mehr als nur eine Ansammlung von schönen historischen Häusern, die Straßen und Plätze geben der Stadt ihren unverwechselbaren Charakter. Der **öffentliche Raum** ist ein Ort für Bewegung und Aufenthalt, für Märkte, Feste, Gespräch und Spiel – für alle Menschen, ob Bewohner, Besucher oder Tourist. Deswegen ist er seit den ersten Planungen für dieses Sanierungsgebiet ein Handlungsschwerpunkt.

Die Planer hatten sich sehr viel vorgenommen und auch viel erreicht. Nicht alles konnte so verwirklicht werden. Manche Planungen wurden verändert, manche Umsetzungen stehen noch aus. Ritterstraße, Marktplatz und Rathausplatz sind Dauerbrenner, die noch der Umsetzung harren. Am Stadteingang Maille/Kiesstraße und dem Vorfeld der Alten Feuerwache ist es zu deutlichen Verbesserungen gekommen. Der Spielplatz an der Maille konnte mit Fördergeldern saniert werden.

Ein Schwerpunkt war die **Vernetzung** der Stadtfelder. Hier konnten mit der Sanierung der Inneren Brücke und dem neuen Margarete-Müller-Bull-Steg gute Erfolge erzielt werden. Die Brückenplanungen wurden verändert, mit der Umgestaltung der Ritterstraße fehlt leider noch ein zentraler Baustein für die gesamte Altstadt.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Einbindung der **Neckarlandschaft**. Hier ist mit dem Kanzleiufer ein neuer Platz mit Zugang zum Wasser entstanden. Der Mühlenstandort Kesselwasen erfuhr durch diesen Platz und durch die Instandsetzung der Wasserräder eine deutliche Aufwertung. Die Innere Brücke kommt durch die Öffnung der Brückenbögen wieder als Brücke deutlicher zu Geltung.

A Die westliche und östliche Altstadt werden stärker verbunden

Maßnahmen zur Vernetzung

Fußgängerzone Innere Brücke

Die Innere Brücke ist eine der beiden großen mittelalterlichen Brücken Esslingens aus dem 13. Jahrhundert. Sie stellt eine wichtige Verbindung zwischen der Östlichen und der Westlichen Altstadt dar und war lange Zeit die Hauptachse Esslingens. Voruntersuchungen aus den Jahren 1997 bis 1999 zeigten, dass die Brücke dringend sanierungsbedürftig war.

Die enormen zusätzlichen Lasten, die durch die Motorisierung entstanden - zu einem Zeitpunkt als die Brücke noch den gesamten Verkehr durch Esslingen aufnehmen musste - ließen die Brückengewänge nach außen driften, sie benötigten eine Stabilisierung. Schlimmer waren die Schäden durch Streusalz: Der ursprüngliche Brückenbelag hatte zusammen mit seinem Unterbau wahrscheinlich abdichtende Wirkung, die mit der grundlegenden Sanierung Ende des 19. Jahrhunderts und den damals eingelegten Leitungstrassen verloren ging. So kam es über lange Zeit zu einer massiven Durchfeuchtung der Brücke. Tausalze wurden dabei in die Brücke eingeschwemmt, sie haben das Bindemittel aus den Sandsteinen und dem Mörtel herausgelöst und das Steingefüge angegriffen. Die Sprengwirkung durch gefrierendes Wasser hat so zu zahlreichen Abplatzungen geführt. Ein wesentliches Sanierungsziel war es, die Abdichtung und die Entwässerung der Brücke wieder sicherzustellen.

Die Brückensanierung war folgerichtig die erste Maßnahme im Sanierungsgebiet. Das Ziel war, die Brücke in ihrer historischen Substanz zu erhalten, die Schäden zu beseitigen und alle Ver- und Entsorgungsleitungen zu erneuern. Diese Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt sowie mit Zuschüssen der Landesdenkmalpflege und der Landesstiftung Baden-Württemberg durchgeführt.

Mit Sanierungszuschüssen wurde die Fußgängerzone Innere Brücke bis zur Einmündung Fischbrunnenstraße umgestaltet. Der ehemalige Belag aus Betonpflastersteinen der 1970er Jahre – den sogenannten „Knochensteinen“ – wurde durch einen hochwertigen Granitbelag ersetzt. Neue Beleuchtung und Möblierung runden das Ganze ab.

Die Sanierungsarbeiten an der Konstruktion wurden innerhalb von 13 Monaten Bauzeit durchgeführt. Die besondere Herausforderung für Bauleute und Anlieger bestand in der Notwendigkeit, unter „laufendem Betrieb“ zu bauen. Mit Baustellenführungen und einem Flyer über die Innere Brücke wurde versucht, dafür Verständnis zu wecken.

Eine parallel zur Brückensanierung verlaufende archäologische Untersuchung ergab spannende Erkenntnisse über den Verlauf der früheren Stadtmauer und die Lage der Stadttore an der Brücke. Bei der Neupflasterung konnte im Bodenbelag die Lage der ehemaligen Stadttore markiert werden – wenn auch nur schwach sichtbar. Mit der Umgestaltung konnten so ca. 1.200 qm stark frequentierten öffentlichen Raumes eine Aufwertung erfahren.

A Die westliche und östliche Altstadt werden stärker verbunden

Maßnahmen zur Vernetzung – Fußgängerzone Innere Brücke

Innere und Äußere Pliensaubrücke

Esslingen ist ohne seine Lage am Neckar und seine historischen Brücken nicht denkbar. Beide Brücken, Innere und Äußere Pliensaubrücke, bildeten schon seit dem 13./14. Jahrhundert ein verkehrstechnisches Gesamtkonzept zur Querung der verschiedenen Neckararme. Die Fernstraße zwischen Italien und Flandern und der Verbindungsweg zwischen dem Schurwald und den Fildern waren für den Handelsstandort Esslingen immer sehr wichtig. Die Brücken sind auch als Teil der Stadtbefestigung zu sehen, beide besaßen an ihren Auffahrten Tortürme und Brückenskapellen.

Ihr genaues Alter ist schwer zu datieren, da aus den schriftlichen Überlieferungen nicht hervorgeht, ob sich diese auf eine der beiden Brücken oder auf eine Vorgängerbrücke beziehen. Nach heutigem Forschungsstand kann angenommen werden, dass die Innere Brücke spätestens ab 1286 erbaut wurde. Sie gilt somit als eine der ältesten mittelalterlichen Steinbrücken nördlich der Alpen.

Die Innere Brücke war von Beginn an eine straßenmarktähnliche Handelsstätte, woraus sich ab dem 16. Jahrhundert eine dauerhafte Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern entwickelte. Sie ist neben der Erfurter Brücke damit eine der wenigen mit Brückenhäusern bebauten Brücke. Sie ist eine Steinbogenbrücke im Bereich einer historischen Furt, mit 11 Bögen und 10 Pfeilern aus Sandstein-Quadermauerwerk, das mit Bruchsteinen und Erde ausgefüllt ist.

Der hier verwendete Stubensandstein, ein im Mittelalter häufiger Baustein, stammt nicht nur aus dem Neckarraum, ein Teil kommt aus dem Maingebiet, der Transport erfolgte vermutlich mit Treidelschiffen über Main, Rhein und Neckar.

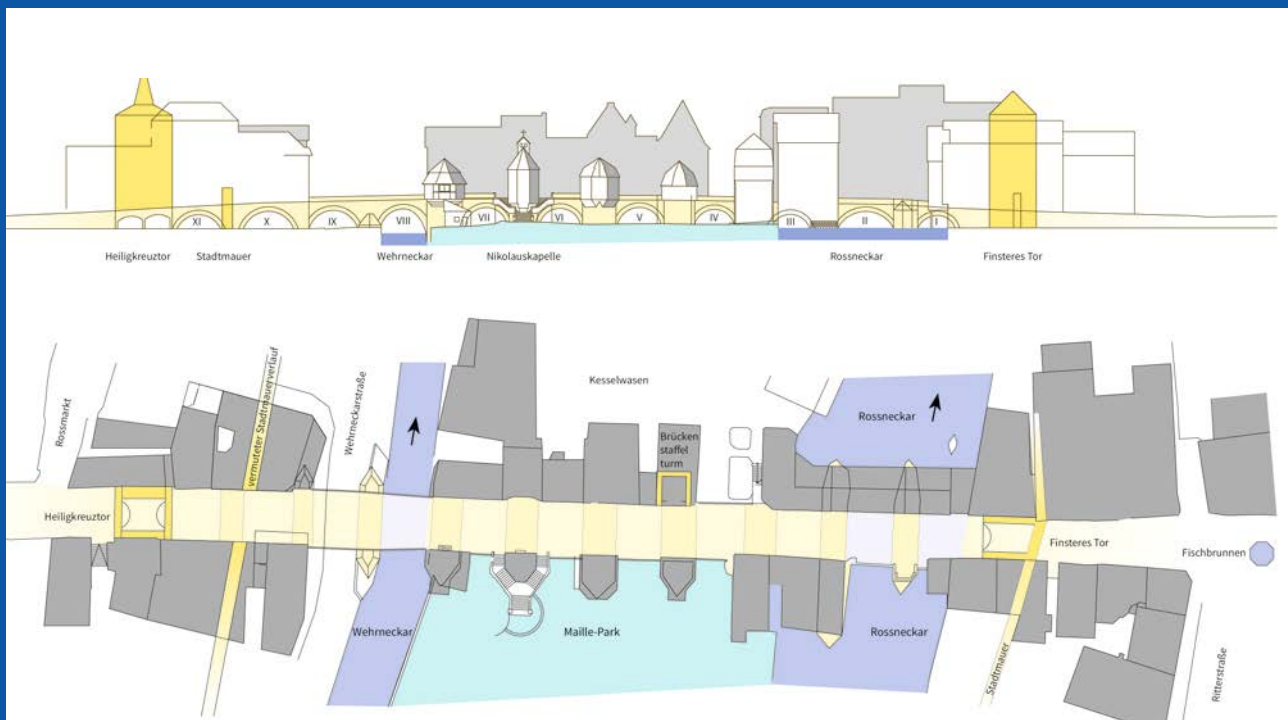
Die Innere Brücke wurde durch zwei Tortürme und einem archäologisch noch nicht nachgewiesenen Turm in der Brückenmitte (Brückenstaffelturm) gesichert. Am Eingang zur historischen Pliensauvorstadt befand sich das äußere Brücken- oder Heiligkreuztor, welches erstmals 1396 erwähnt und erst 1837 abgebrochen wurde. Die Reste der Außenwände dieses Tors mit Buckelquadern waren schon vor der Sanierung in den Hauskellern der Gebäude 25 und 30 zu sehen. Das Fundament wurde bei archäologischen Untersuchungen im Rahmen der Sanierung aufgedeckt und dokumentiert. Die Fundamentbreite weist auf ein turmartiges Gebäude hin.

Ungefähr in der Mitte erhob sich vermutlich der Brückenstaffelturm. Über seinem Unterbau wurde das Gebäude der früheren Buchhandlung Schmid erbaut. Am Rande der Kernstadt, beim heutigen Palmschen Bau, befand sich das Finstere Tor, welches um 1348 erstmals genannt ist und beim Stadtbrand 1701 so beschädigt wurde, dass es 1706 abgebrochen werden musste. Überraschend sind die Erkenntnisse der Archäologen an diesem Tor. Hier wurde die ab 1200 errichtete Stadtmauer aus Buckelquadern unter der Straßenoberfläche angetroffen.

Die Stadtmauer besaß in der Achse der heutigen Brücke einen Tordurchlass auf einem niedrigeren Bodenniveau, der zu einem Flussübergang geführt haben muss. Die These eines hölzernen Vorgängerbaus wird hierdurch immer wahrscheinlicher. Vermutlich gemeinsam geplant und zügig hintereinander ausgeführt, entstanden dann die Steinbrücke und der Torbau mit massiven Buckelquaderwänden.

Lange Zeit war die Innere Brücke zusammen mit der Äußeren Brücke die einzige Brücke Esslingens.

Jahrhundertlang ging der gesamte Verkehr über diese Brücken – bis zum Bau von weiteren Brücken in den 1960er und 70er Jahren.



Im neuen Straßenbelag, bei dem sich die Stadt Esslingen für ein Granitpflaster entschieden hat, wurden Lage und Größe der ehemaligen Tortürme Heiligkreuztor und Finsteres Tor mit einem Kleinpflaster markiert.

A Die westliche und östliche Altstadt werden stärker verbunden

Maßnahmen zur Vernetzung – Fußgängerzone Innere Brücke



Bodenbelag vorher



Bodenbelag hinterher



Bänke auf der Inneren Brücke



Andeutung der ehemaligen Stadttore durch kleinteiligere Pflasterung



Ansicht Innere Brücke

A Die westliche und östliche Altstadt werden stärker verbunden

Maßnahmen zur Vernetzung – Fußgängerzone Innere Brücke

Veränderte Planungen – Querverbindungen

Ursprünglich waren von der Ritterstraße zur Maille hin zwei Brücken geplant. Die Überarbeitung des Vernetzungskonzepts ergab, dass die von der Ritterstraße ausgehenden geplanten Querverbindungen sich stärker auf die beiden „Kopfbereiche“ der Ritterstraße konzentrieren sollen. Dies hat den Vorteil, dass die Wege in der Maille nicht den gesamten Park queren und somit wertvolle Parkflächen von Wegen freigehalten werden konnten. So konnte auf Bedenken der Denkmalpflege in Bezug auf die historische Parkanlage Maille reagiert werden. Auf diese Weise verzichtete man auf den ursprünglich vorgesehenen Neubau einer Fußgängerbrücke beim Amtsgericht und die Maille blieb als nutzbare Parkfläche erhalten.

Gebaut wurde die Fußgängerbrücke Margarete-Müller-Bull-Steg, ein äußerst wichtiger Teil dieser Vernetzung (siehe 39).

Die Stadt Esslingen am Neckar bemühte sich während des Sanierungsverfahrens um den Erwerb einer Wegfläche auf dem ehemaligen Weißinger-Areal, um den Stadtneckarweg im Bereich des Kesselwasens öffentlich fortführen zu können und durch den Neubau einer Fußgängerbrücke in Richtung Abt-Fulrad-Straße eine Verknüpfung mit der Weststadt zu erreichen. Diese Maßnahmen standen in engem Zusammenhang mit der Entwicklung des ehemaligen Weißinger-Areals. Leider konnte diese Wegverbindung nicht geschaffen werden.

Zum ehemaligen Weißinger-Areal wurde als privater Zugang eine Brücke – entgegen der ursprünglichen Planung nicht öffentlich, sondern vom Investor des Weißinger-Areals – gebaut.





B Zugang zum Wasser

Maßnahmen in der innerstädtischen Neckarlandschaft

Öffnung der Brückenbögen Innere Brücke (Lapidarium)

Die Brückenbögen unter der Inneren Brücke wurden größtenteils als Lagerraum genutzt. Nach der Brückensanierung wurden diese zur Parkanlage Maille hin geöffnet und saniert. In den Brückenbögen befindet sich nun das städtische Lapidarium, also eine Steinsammlung. Hier werden Funde aus einer Ausgrabung des Landesdenkmalamts auf dem Gebiet des ehemaligen Karmelitenklosters gezeigt. Dieses Lapidarium ist nur durch ein transparentes Gitter abgetrennt. Die Funde (Grabsteine, Maßwerke und vieles mehr) können so ganzjährig von außen betrachtet werden, gleichzeitig ist die historische Brückenkonstruktion wieder sichtbar. Über Führungen am Tag des offenen Denkmals ist das Lapidarium direkt zugänglich.

Die frühere Nutzung als Lagerraum war der Brücke nicht angemessen. Durch die nun verschwundenen unattraktiven Holzverschläge wird eine der ältesten Steinbogenbrücken im süddeutschen Raum wieder sichtbar. Nun wird vor der Brücke nicht mehr wie früher geparkt.



Brückenbogen vorher



Brückenbogen mit Lapidarium hinterher

Wasserräder in Klein-Venedig

Im Herzen der Stadt Esslingen am Neckar haben sich am Kesselwasen Zeugnisse der historischen Nutzung der Wasserkraft erhalten. Vom Mühlenstandort des Mittelalters bis zur frühen Industrialisierung war das Wasser in der Stadt als Energiequelle wichtig und unentbehrlich. Heute erfahren die Kanäle und die Reste der historischen Wassertechnik eine neue Würdigung. Unzählige Wasserräder drehten sich in „Klein-Venedig“, heute sind noch fünf übrig, einige davon in Privatbesitz.

Die beiden städtischen Wasserräder bei dem Gebäude Kesselwasen 13 und ihr Umfeld wurden saniert: die Geländer und Stege, die Bodenbeläge und die Schieberanlagen instandgesetzt, der Zugang zu den unter Denkmalschutz stehenden Wasserrädern verbessert, so dass die Besucher diese technischen Denkmale besser erleben können. Gleichzeitig wurde dieser Bereich durch die Beseitigung bisher unsicherer und dunkler Ecken aufgewertet. Hierzu gehört der neu geschaffene Platz gegenüber (siehe Kanzleiufer). Mehr Besucher bieten mehr Sicherheit.

Parallel dazu konnte durch eine private Initiative zur Nutzung der Wasserkraft in Esslingen ein drittes Wasserrad innerhalb des städtischen Gebäudes Kesselwasen 12 kostenneutral für die Stadt Esslingen am Neckar instandgesetzt werden.

Eine Übertragung dieses Modells auf die beiden erstgenannten Wasserräder musste leider verworfen werden, nachdem sich herausstellte, dass ein normaler Nutzungsbetrieb zur Stromgewinnung infolge der zu erwartenden Lärmbelästigung im Kindergarten und der Instabilität der historischen Konstruktion der Wasserräder nicht mehr möglich war. Die Wasserräder werden daher nun im Taumelbetrieb betrieben und von der Stadt Esslingen am Neckar gewartet und unterhalten.

Mit den vorgenommenen Maßnahmen ist die Innerstädtische Kanallandschaft wieder ins öffentliche Bewusstsein gerückt und es konnte der wichtige historische Mühlenstandort im Herzen der Stadt erhalten werden.



Wasserrad nach der Sanierung

B Zugang zum Wasser

Maßnahmen in der innerstädtischen Neckarlandschaft



Wasserräder vorher



Wasserräder hinterher, einschließlich neuem Geländer



Zugang mit neuen Geländern



Blick von der Straßenbrücke

B Zugang zum Wasser

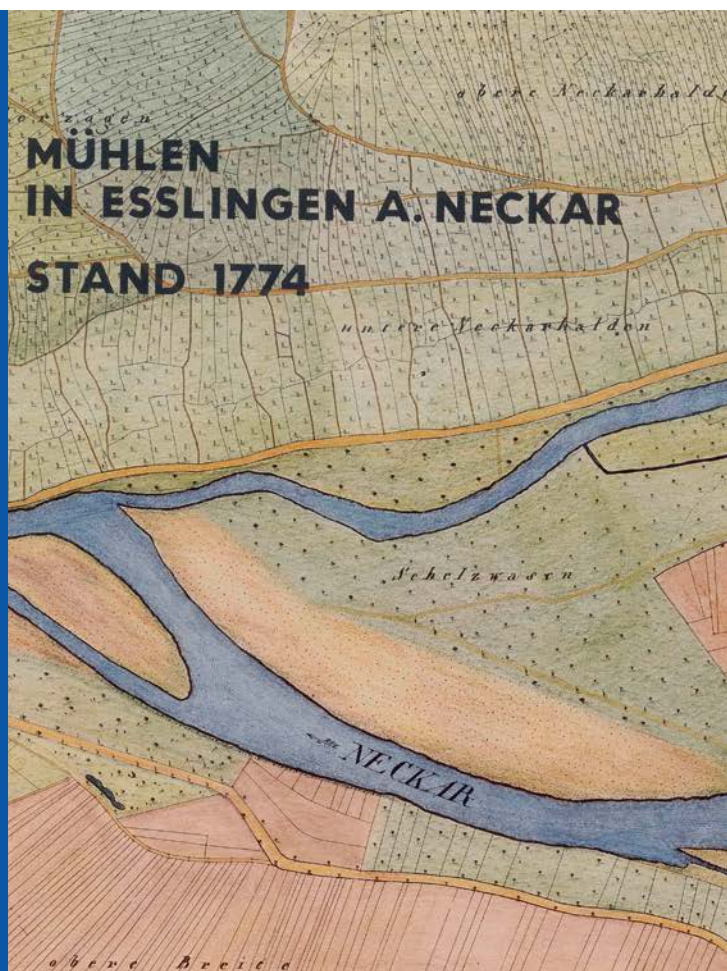
Maßnahmen in der innerstädtischen Neckarlandschaft

Mühlenstandort Kesselwasen

Der Kesselwasen ist einer von drei historischen Mühlenstandorten, die in Esslingen seit dem 13. Jahrhundert entlang des Stadtneckars bekannt sind. Die erste urkundliche Erwähnung ist an dieser Stelle 1279, sie bezieht sich auf eine Kirchgassenmühle.

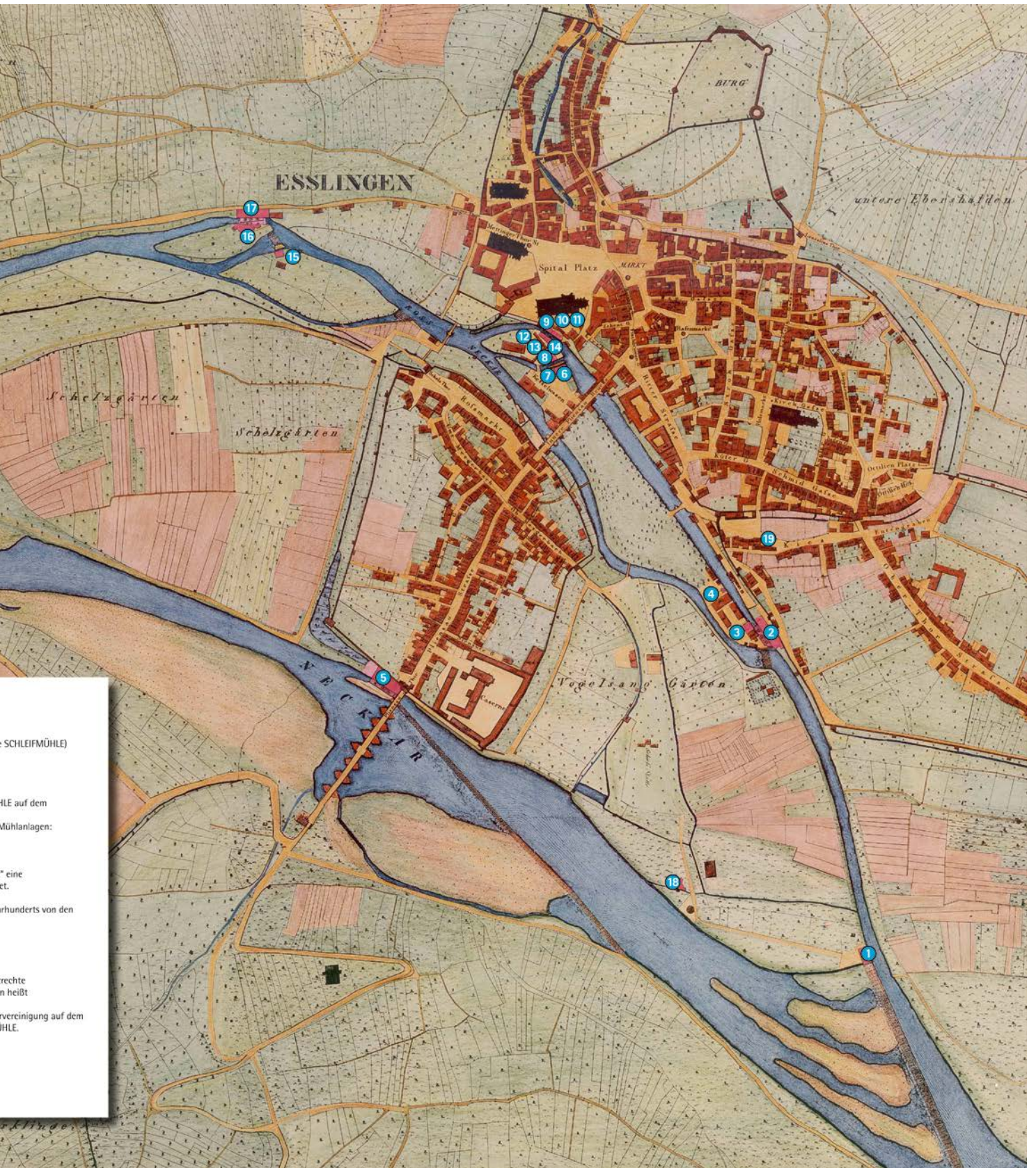
Manche Historiker betrachten die Erfindung der Mühle als „erste industrielle Revolution“, da es durch sie erstmals möglich war, statt Muskelkraft die Kraft des Wassers zu nutzen. Alle Mühlen waren ursprünglich Getreidemühlen. Doch als man erkannte, dass der Antrieb auch für andere mechanische Anwendungen genutzt werden konnte, entstanden unzählige neue Mühlenarten. Entscheidend war die Möglichkeit, mittels Nockenwellen die kreisförmige Bewegung in eine Auf- und Abbewegung umzusetzen. Aus den drei Standorten mit drei Mühlen wurden Mühlenkomplexe – mittelalterliche Gewerbegebiete mit zunehmend unterschiedlichen Anwendungsmöglichkeiten wie Mahl-, Stampf- und Hammerwerken. In Esslingen sind u.a. Getreide-, Öl- und Gewürzmühlen, Schleif- und Pulvermühlen, Gipsstampfen, Papiermühlen, Hanfreiben, Tabaksmühlen, Hammerschmieden, Drahtmühlen, Lohmühlen und Zwirnmühlen nachgewiesen.

Vor allem am Kesselwasen wurden die Antriebe der Wasserkraft immer wieder zu unterschiedlichen Nutzungen verwendet. Der Name Kesselwasen kommt von den dortigen Kupfer- und Kesselschmieden. Ebenso erinnert das Schleifbergle zum Kesselwasen hinunter an die dortigen Schleifmühlen.



- 1 PULVERMÜHLE, 1594 erstmals erwähnt
- 2 OBERE MÜHLE oder VOGELSSANGMÜHLE, 1297 erstmals erwähnt. Auf dem Gebäude befand sich auch eine LOHMÜHLE, 1279 zur ÖLMÜHLE umgebaut, ebenso eine SCHLEIFMÜHLE, seit 1422 als „OBERE SCHLEIFMÜHLE“ bekannt sowie eine WALKMÜHLE, 1830 abgebrochen, eine KUNSTMÜHLE mit 12 Mahlgängen wird an ihrer Stelle errichtet, die alte „OBERE MÜHLE“ hatte nur 9 Mahlgänge. Auch eine PAPIERMÜHLE wird hier 1580 und 1794 erwähnt.
- 3 DIE WALKMÜHLE
- 4 DIE ZWIRNMÜHLE
- 5 DIE PLENSAUMÜHLE 1297 erhielt „MARKWARD im KIRCHHOF“ vom König das Recht, an der Brücke eine Mühle zu bauen. Sie bestand bis 1846 und musste dem Eisenbahnbau und der Esslinger Maschinenfabrik weichen.
- 6 PULVERMÜHLE 1428 erstmals erwähnt, wurde sie 1719 stillgelegt. Danach befand sich in dem Gebäude eine WALKMÜHLE und eine TABAKMÜHLE (1769), um 1860 eine SCHLEIFMÜHLE.
- 7 TABAKMÜHLE um 1769, später war hier eine SCHLEIFMÜHLE untergebracht
- 8 SÄGEMÜHLE, um 1549 erstmals erwähnt
- 9 ÖLMÜHLE, um 1549 erstmals erwähnt
- 10 LOH-, WALK- und WÜRZMÜHLE, um 1549 erstmals erwähnt
- 11 GIPSSTAMPFE und SCHLEIFMÜHLE
- 12 GIPSSTAMPFE und SCHLEIFMÜHLE
- 13 HANDREIBE und GIPSSTAMPFE (ehemalig)
- 14 SCHLEIFMÜHLE
- 15 LOHMÜHLE oder STADTMÜHLE Schon um 1300 befindet sich die LOHMÜHLE nach ihr genannten LOHWASEN. Im Laufe der Zeit entstehen noch andere: 1422 eine SCHLEIF- und WALKMÜHLE 1457 eine SÄGEMÜHLE 1556 eine PAPIERMÜHLE 1834 wird an Stelle der alten „LOHMÜHLE KUNSTMÜHLE mit 12 Mahlgängen errichtet
- 16 PAPIERMÜHLE, in der 2. Hälfte des 19. Jahrh. Papierfabrikanten Katz erbaut.
- 17 SPITALMÜHLE ursprünglich OLFENTENMÜHLE genannt, wird 1269 erstmals erwähnt. Zwischen 1324 und 1356 gehen die Besitz an das „ESSLINGER SPITAL“ über, von da an sie SPITALMÜHLE. Ende des 19. Jahrhunderts baut die Bäcker-Gelände der SPITALMÜHLE die BÄCKERMÜHLE
- 18 BLEICHWALKE und GIPSSTAMPFE
- 19 MÜHLE 13. Jahrhundert

© Tiefbauamt Esslingen auf der Grundlage des Urkatasters von 1824



SCHLEIFMÜHLE)
 HLE auf dem
 Mühlanlagen:
 " eine
 et.
 rhunderts von den
 rechte
 n heißt
 rvereinigung auf dem
 HLE.

B Zugang zum Wasser

Maßnahmen in der innerstädtischen Neckarlandschaft

Die Neckarkanäle – Gewerbekanäle des 13. Jahrhunderts

Esslingens Geschichte und Entwicklung ist geprägt von der Lage am Neckar und der Nutzung und Bändigung des Flusses. Aus dem „Wilden Gesellen“ – so der keltische Name des Neckars – wurde durch gewaltige Wasserbau- und Brückenbaumaßnahmen schon ab dem 13. Jahrhundert ein nutzbarer Gewerbekanal. Die frühesten Ufereinfassungen stammen wohl aus staufischer Zeit. Vermutlich wurde der ursprüngliche Hauptarm des Neckars erst im Zusammenhang mit dem Bau von Innerer und Äußerer Pliensaubrücke (ab 1286) in den äußeren Neckararm verlegt. Mit dieser bautechnischen Meisterleistung konnten neue Siedlungs- und Handelsflächen in der mittelalterlichen Pliensauvorstadt gesichert und die innerstädtischen Neckararme reguliert werden.

Es wurde ein ausgeklügeltes und verzweigtes System von Wehren, Mühlkanälen, Überläufen und Floßgassen geschaffen, das gleichzeitig den Mühlen Wasser zuführte und den Transport von Holz ermöglichte: Ein durchgängiger Mühlkanal auf der tieferen Bogen-Außenseite des Stadtneckars (Hammer- bzw. Rossneckarkanal) mit Überläufen zur flacheren Innenseite (Wehrneckar, Katzenneckar). Vor den Mühlen wurden die Kanäle verengt, um mehr Strömung zu bekommen, vor den Brücken aufgeweitet, um die Fließgeschwindigkeit zu verlangsamen und die Brücken zu schützen.

Schon im Früh- und Hochmittelalter wurden die Stadtkanäle für den Betrieb von Wassermühlen genutzt. Das große Streichwehr (1308 erstmals

erwähnt) führte das Wasser den drei hauptsächlichen Mühlenstandorten an den Stadtneckarkanälen zu. Sie lagen außerhalb der eigentlichen Stadt sowie auf dem Kesselwasen geschützt zwischen den Stadtteilen. Die beiden Pliensaubrücken sind nicht nur die Fortführung der Stadtbefestigung. Mit ihnen und den Wasserbaumaßnahmen wurde die bis heute charakteristische Gestalt von Esslingen beiderseits der Neckarkanäle zwischen der Kernstadt und der historischen Pliensauvorstadt geschaffen.

Viele hintereinander an einem Kanal angeordnete Mühlen bedingten eine genaue Aushandlung der „Wasserrechte“, um alle Mühlen gleichmäßig zu versorgen. Zugleich mussten die auseinandergelassenen Bedürfnisse der Müller, der Flößer und der Fischer vereinbart werden: Die Flöße richteten Schaden an oder die Mühlen mussten angehalten werden. Immer wieder gab es Prozesse und Regelungsversuche mit neuen Verordnungen und „Strafen wegen Unordnungen und Schadens beim Flößen“. Auch Eisgang, sowie Hoch- und Niedrigwasser belasteten die Mühlen und Wehre.

Wie die vom Weinbau geprägten Kulturlandschaften der Umgebung sind die Esslinger Kanäle Zeugnis der Umformung natürlicher Gegebenheiten durch menschliche Kultur und Technik. Wirksamen Hochwasserschutz gab es erst mit dem Bau des Wasserhauses 1824. Die Kanäle, Wehre und Mühlen waren ein wichtiger Teil der Infrastruktur, der dauerhaft und aufwendig unterhalten werden musste.



Die zweitälteste Ansicht der Reichsstadt am Neckar von 1650 (Matthäus. Pfister)

B Zugang zum Wasser

Maßnahmen in der innerstädtischen Neckarlandschaft

Was lange währt wird endlich gut: Ein neuer Platz direkt am Wasser – das Kanzlei-Ufer

Schon sehr lange gab es die Idee, am Kesselwasen einen neuen Platz zu schaffen, einen sogenannten „**Wasserplatz**“. Öffentliche Bereiche am Neckar gibt es viele, die meisten liegen jedoch oberhalb der Wasserzone. Hier war das Ziel, einen Platz auf Höhe des Wassers zu gestalten, mit direktem Zugang zum Wasser.

Durch den Abbruch des städtischen Anwesens Archivstr. 3/1 und der damit entstandenen freien Uferzone konnte dort unter Beibehaltung der vorhandenen Uferfassung und unter Einbeziehung des Bereiches vor dem „Kanzlei-Törle“ eine öffentliche Uferterrasse unterhalb des Anwesens Palmscher Bau direkt am Wasser entstehen. Ein dahinter liegendes Gebäude, das sogenannte „Waschhäusle“, wurde in diesem Zusammenhang abgebrochen, die freiwerdende Fläche wurde in den Platz integriert und schuf somit noch zusätzlichen Raum.

Damit wurde eine Planung realisiert, die seit mehr als 15 Jahren verfolgt wurde und nun im Rahmen des Sanierungsgebietes „Kesselwasen-Innenstadtvernetzung“ mit Hilfe von Städtebaufördermitteln umgesetzt werden konnte.

Durch die Abbruchmaßnahmen wurde die stauische Stadtmauer in ihrer ganzen Höhe wieder sichtbar. Sie wurde instandgesetzt und bildet nun die Rückwand des neuen Platzes.

Die Planer passten den Platz in seiner Gestaltung der historischen Umgebung an. Sie verwendeten dazu gebrauchtes Großsteinpflaster und möblierten ihn sparsam. Ein Highlight bildet die Sitzstufe entlang des Kanals, die in Verbindung mit der Aufschüttung eines Vorlandes unterhalb der Wasseroberfläche in diesem Bereich das Wasser erlebbar macht. Durch die Anlegung der Flachwasserzone im Kanalbereich lädt der neue Platz zum Sitzen und Verweilen ein, wo man die Füße im Wasser baumeln lassen kann. Ein Baum vervollständigt das Ensemble.

Die Bedeutung der Innerstädtischen Kanallandschaft wird durch diese Umgestaltungen spürbar gemacht und die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Innerstädtischen Kanäle hinsichtlich des unmittelbar gegenüber gelegenen historischen Mühlentandortes ermöglicht. Zudem dient die damit erreichte größere Öffentlichkeit der sozialen Kontrolle und Sicherheit in diesem Bereich.

Gerade an heißen Tagen ist der Platz gut besucht und bietet mit seinem direkten Zugang zum Wasser eine hohe Aufenthaltsqualität.



Kanzleiufer vor Abbruch Waschhäusle



Kanzleiufer nach der Umgestaltung

B Zugang zum Wasser

Maßnahmen in der innerstädtischen Neckarlandschaft



heute wird der Platz vielfältig genutzt



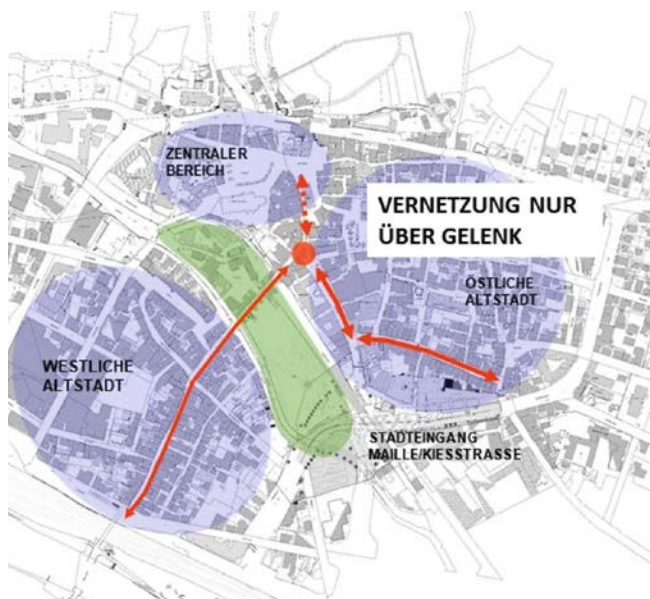
C Ritterstraße: Von der Verbindungsstraße zum Straßenraum

Große Lösung in kleinen Schritten

Von Anfang an waren bei der Sanierungskonzeption der **Zentrale Bereich mit der Ritterstraße** und der **Stadteingang Maille/Kiesstraße** ein wichtiges Thema. In der Ritterstraße war zu Untersuchungsbeginn nichts mehr von der Idee eines barocken Straßenraums mit dem Reichsstädtischem Rathaus und den barocken Palais zu sehen oder zu spüren, sie war zur reinen Verbindungsstraße degradiert worden. Dass die Ritterstraße einmal ein Straßenplatz war, wurde gar nicht mehr erkannt. Ihre Funktion wurde immer mehr die einer Hauptzufahrt für die Altstadt mit wachsendem Zufahrts- und Parksuchverkehr. Für die Fußgänger war sie nur noch eine notwendige, aber unattraktive Verbindung zwischen Pliensaustraße und Küferstraße.

Mit der Rückbesinnung auf den **Zentralen Bereich** – also einer repräsentativen Achse vom Stadteingang Maille über die Ritterstraße bis zum Rathausplatz, entlang an bestehenden und ehemaligen Rathäusern – waren mehrere Ziele verbunden:

- hier wieder eine **repräsentative Mitte** zu schaffen,
- einen Stadteingang mit der Ritterstraße als erster **Visitenkarte der Altstadt** zu gestalten
- die alleinige Verbindung über das **Gelenk** Pliensaustraße-Fischbrunnenplatz zu entlasten
- und den **Verteiler in die Ritterstraße zu erweitern**, sie somit zu einem Verteilungsbereich zu machen.



vorher: Vernetzung über Gelenk



nachher: Ritterstraße als Verteilbereich

Dies dient auch der **Östlichen Altstadt**, die Zukunft der Östlichen Altstadt hängt vom Zugang und von der Qualität der Ritterstraße ab. Deswegen entwickelte sich die Idee, „die Fußgängerzone Küferstraße nach vorne zu bringen“, sie direkt an die Ritterstraße anzubinden.

Wenn der Zentrale Bereich auch in Vergessenheit geraten ist, wird doch bei Veranstaltungen die Ritterstraße in voller Länge genutzt. Auf Weihnachts- und Kunsthandwerkermärkten wird er von vorne bis hinten bespielt und der Autoverkehr unterbrochen. Schon in den Vorbereitenden Untersuchungen wurde von vielen Befragten und Beteiligten der Wunsch nach einer autofreien Östlichen Altstadt und Ritterstraße laut – doch war die Zeit vermutlich noch nicht reif.

Die ursprünglich zwei geplanten Brücken wurden früh auf eine reduziert (Siehe Maßnahmen A – Veränderte Planungen). Dies kommt der Maille und der Ritterstraße zugute, weil diese so künftig stärker als Platzraum wirken kann.

So nahm die **Ritterstraße** in der Neukonzeption einen zentralen Platz ein. Früh wurde dieses wichtige Thema bearbeitet, doch der Weg zur Umsetzung geht nur langsam und schrittweise.

Schon 2006 gab es eine erste Informationsveranstaltung zur Umgestaltung des Stadteingangsbereichs Maille. Erste Planungen wurden durchgeführt:

- 2007 entstand eine erste Vorentwurfsplanung für die Umgestaltung des Straßenraums durch das ISA Internationale Stadtbauatelier,
- 2008 wurde ein städtebauliche Ideenwettbewerb „Stadteingang Kiesstraße/Maille“ durchgeführt,
- 2009 eine städtebauliche Voruntersuchung der Maille-Kreuzung durch das Büro Häfner Jimenez unternommen.

Sie alle hatten Ideen zu Verbesserungen des Fußwegesystems und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Ein neuer Fußgängersteg sollte mit einem Platz davor und mit Sitzstufen am Ufer kombiniert werden. Doch die vorgeschlagenen Umbaumaßnahmen galten als zu aufwendig. Aufgrund der Haushaltslage in der damaligen Finanzkrise konnte nur der Bau der Fußgängerbrücke und die Umgestaltung des unmittelbaren Bereichs Fußgängerbrücke/ Ritterstraße 16 und damit der Anbindung an die Ritterstraße umgesetzt werden.

Im Juli 2011 konnte dank einer großzügigen Spende der Margarete-Müller-Bull-Stiftung der **Margarete-Müller-Bull-Steg** fertiggestellt werden. 250.000 Euro wurden von Stiftungsseite beigefügt. Die schlanke filigrane Form des Stegs passt sich gut in das historische Ensemble ein, ohne dabei die denkmalgeschützten Ufermauern und angrenzenden Altbauten zu tangieren. Dieser Steg wird sehr gut von der Bevölkerung angenommen. Er verbessert die Anbindung der Östlichen Altstadt und der Parkanlage der Maille.

Durch den Neubau des Steges nahm die Besucherfrequenz auf der **Maille** – sowohl auf dem Spielraum als auch in der Parkanlage – weiter zu. Dieser zentrale Ort in der Innenstadt mit seiner hohen Aufenthaltsqualität wurde schon zuvor intensiv genutzt und ist während des ganzen Jahres überdurchschnittlich stark frequentiert. So wurde der **Spiel- und Bewegungsraum** neugestaltet sowie der angrenzende Platz- und Wegebereich mit Verweilpunkten und Sitzgelegenheiten aufgewertet. Dieser neu gestaltete Spiel- und Bewegungsraum hat sich für Jung und Alt zum beliebten Treffpunkt entwickelt.

C Ritterstraße: Von der Verbindungsstraße zum Straßenraum

Große Lösung in kleinen Schritten

Im Zuge der Umnutzung und Sanierung der Alten Feuerwache (siehe 4.2. B) wurde das **Vorfeld der Alten Feuerwache** neugestaltet. Ursprünglich war über dem Eingang zur Tiefgarage, direkt vor der Alten Feuerwache, ein mehrgeschossiger Pavillon geplant. Es wurde nach langen Diskussionen entschieden, ihn nicht auszuführen. Das Eingangsbauwerk zur Tiefgarage ist nun erneuert, die Tiefgarage ist jetzt von mehreren Richtungen aus zugänglich.

Die dazwischen liegende Fläche wurde 2014 zu einem Platz umgestaltet, die Fußgänger bekamen mehr Raum und es gibt Platz für eine Außenbewirtschaftung der dortigen Bäckerei. Somit ist ein erster Schritt zur Aufwertung des Stadteingangs getan, als Auftakt zur Altstadt stehen attraktive Nutzungen und Aufenthaltsflächen für Kunden und Besucher und Besucherinnen zur Verfügung. Dies war eine der letzten Maßnahmen im Sanierungsgebiet. Weitere Maßnahmen konnten im Rahmen des Sanierungsgebiets nicht mehr durchgeführt werden.

Die neu entstandenen Nutzungen am Stadteingang (Technisches Rathaus und Feuerwache) sowie der neue Fußgängersteg mit ihren punktuellen Freiflächengestaltungen werten den Stadteingang und somit die Östliche Altstadt wieder auf.

Doch diese Maßnahmen waren nicht ausreichend. Die Kluft zwischen Östlicher und Westlicher Altstadt wurde größer, das Auseinanderdriften der beiden Einkaufsbereiche schwächt die gesamte Altstadt, vor allem aber die Östliche Altstadt. Einzelhandel und Stadtmarketing wünschten sich weitere Maßnahmen und die Anwohner litten weiterhin unter dem hohen Verkehrsaufkommen. Die **Aufwertung des Zentralen Bereichs** durch eine **Umgestaltung der Ritterstraße mit Aufenthaltsqualität** gilt weiterhin als der wichtigste fehlende Baustein, um der Stadt die Mitte zurück zu geben und die Östliche Altstadt als Handels-, Gewerbe- und Wohnstandort weiter zu entwickeln und zu stärken.

So wurden im Laufe der Jahre, beginnend mit einer Zukunftswerkstatt zur Östlichen Altstadt im April 2013, schrittweise Lösungen erarbeitet. Gemeinsam mit den Projektpartnern

- Bürgerausschuss Innenstadt
- Esslinger Stadtmarketing & Tourismus GmbH (EST)
- Arbeitskreis Altstadt
- City Initiative / Citymanagement

näherte man sich in mehreren Schritten mit Workshops und Bürgerinformationsterminen einer Lösung. Das Hauptproblem wurde im zu hohen Verkehrsaufkommen gesehen. Provisorische Maßnahmen und erste Sperrungen der Strohstraße/ Küferstraße für die Autofahrer wurden mit Verkehrszählungen immer wieder überprüft. Doch der Parksuchverkehr reduzierte sich nur geringfügig.



Neues Eingangsbauwerk zur Tiefgarage Kiesstraße

Nachdem bis dahin die Klärung der verkehrlichen Aspekte im Vordergrund stand, zeigten die Diskussionen, dass eine rein verkehrliche Lösung ohne eine echte gestalterische Aufwertung von vielen sehr kritisch gesehen wird. Daher gilt es nun, in einem nächsten Schritt den Fokus auf den künftigen Charakter der Ritterstraße als Fußgängerzone zu legen und aufzuzeigen, wie die Aufenthalts- und Erlebnisqualität verbessert und der Fuß- und Radverkehr gestärkt werden kann. So wurde der **abgestufte Umsetzungsplan** entwickelt:

- Die Ritterstraße ist seit Februar 2021 verkehrsrechtlich als Fußgängerzone ausgewiesen – zunächst im Rahmen einer bis Sommer 2023 befristeten Erprobungsphase und ohne weitere bauliche Maßnahmen. Seit April 2021 regeln versenkbare Poller die Zufahrt in die Ritterstraße. Die Details der Zufahrtsrechte und der Lieferzeiten wurden in einem Bürgerworkshop gemeinsam abgestimmt. Im Rahmen der Erprobungsphase soll aufgezeigt werden, wie die Ritterstraße durch temporäre Aktionen und Aktivitäten belebt werden kann, um auf diese Weise bereits vor der angestrebten dauerhaften Einrichtung der Fußgängerzone und vor einer umfassenden baulichen Umgestaltung als Fußgängerzone mit Aufenthaltsqualität wahrgenommen zu werden.
- Die bestehende Freiflächenplanung wird bis zum Fischbrunnenplatz/Postmichelbrunnen und bis zur Küferstraße/Strohstraße erweitert und unter Einbeziehung der Öffentlichkeit überarbeitet.
- Eine dauerhafte Einrichtung der Fußgängerzone und in Folge auch eine bauliche Umgestaltung der Ritterstraße werden erst nach Evaluation der Testphase und entsprechenden Beschlüssen des Gemeinderates erfolgen.

Im Rahmen der 6-monatigen Erprobungsphase haben die städtischen Ämter sowie Vertreter von Esslinger Institutionen und Gruppierungen in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe Ideen entwickelt, wie die neue Fußgängerzone Ritterstraße stärker in das Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt werden kann. So bilden seit Mai 2021 temporäre Aktionen und Aktivitäten wie z.B. kleine Märkte, Aufführungen oder das Aufstellen von Sitzmöbeln den sichtbaren Einstieg in die künftige Umgestaltung der Ritterstraße als Fußgängerzone.

Parallel dazu wurden die Landschaftsarchitekten Häfner Jiminez Betcke Jarosch mit der Ausarbeitung eines Freiflächenkonzeptes für die Umgestaltung der Ritterstraße beauftragt. In einer im Oktober 2021 durchgeführten Planungswerkstatt mit interessierten Bürgern und Bürgerinnen wurden die ersten planerischen Überlegungen vorgestellt sowie Vorschläge und Anregungen für die finale Umgestaltung abgefragt.

4 Maßnahmen

Durchgeführte Maßnahmen im öffentlichen Raum

4.2 Neue Nutzungen für alte Gebäude Gebäudesanierungen

Die Sanierungen von Gebäuden standen in diesem Sanierungsgebiet nicht ausdrücklich im Vordergrund, sie haben sich jedoch als erfolgreicher als erwartet herausgestellt. Es wurden vor allem denkmalgeschützte Häuser saniert. Die neuen Nutzungen, die hier, oft nach langen Sanierungszeiten, entstanden, stärken die Innenstadt insgesamt.

Viele private Sanierungen benötigten einen sehr langen Vorlauf, bis sie durchgeführt werden konnten. Es war von Seiten der Stadt Esslingen am Neckar viel Betreuungsaufwand nötig, bis es tatsächlich zur Sanierung kam. Wie in vielen Fällen, sind die Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EStG, die nur in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bestehen, oftmals ausschlaggebend für die Sanierung.

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde vorgeschlagen, die Sanierungszuschüsse nicht an private Bauvorhaben, sondern nur auf Maßnahmen im öffentlichen Raum zu verteilen. Es haben sich nun drei private Projekte ergeben, die aus diversen Gründen so aufwendig waren und bei welchen der Erhalt der Gebäude so sehr im öffentlichen Interesse lag, dass es berechtigt war, hier Sanierungszuschüsse zu gewähren: das Centraltheater, die alte Zimmerei (Weißinger-Areal) und das Kessler-Areal.

A Vom Neckarwerksgebäude zum Technischen Rathaus

Neue Nutzungen für alte Gebäude

Im Zuge des Erwerbs der ehemaligen Neckarwerksverwaltungsgebäude Küfer-/Ritter-/Kiesstraße durch die Stadt Esslingen am Neckar erfolgte eine Sanierung und Umnutzung zum **Neuen Technischen Rathaus** mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss. Das Technische Rathaus hat somit einen zentralen Sitz in der Innenstadt und die zusätzlichen Einzelhandelsflächen beleben den Stadteingang sowie den Eingang in die Küferstraße. Aus finanziellen Gründen wurde die Sanierung über mehrere Jahre gestreckt.

Mit der Sanierung und dem Umbau gelang eine deutliche Aufwertung im Stadteingangsbereich der Östlichen Altstadt durch die neuen Nutzungen.



Belebung durch zusätzliche Ladenflächen

B Private Umnutzung und Sanierung der Alten Feuerwache

Neue Nutzungen für alte Gebäude

Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen war bekannt, dass die Feuerwehr aus dem bestehenden innerstädtischen Gebäude in eine neue Feuerwache umziehen wird. Als neue Nutzung war zu diesem Zeitpunkt ein Kulturschwerpunkt an dieser Stelle vorgesehen, diese Idee wurde im Verlauf der weiteren Planungen aufgeben.

Die unter Denkmalschutz stehende Alte Feuerwache wurde nach dem Umzug der Feuerwehr von der Stadt Esslingen am Neckar an die Firma Restora verkauft. Hier entstanden nach der Sanierung Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss, eine Augenklinik, weitere Dienstleistungen und drei Wohnungen in den Obergeschossen. So konnte, im Zusammenhang mit dem Neuen Technischen Rathaus, **ein Dienstleistungs- und Einzelhandelschwerpunkt** errichtet werden, der den Stadteingang aufwertet und die Östliche Altstadt stabilisiert.

Die Stadt musste dafür das Planungsrecht anpassen. Die Umnutzung und Sanierung wurden vom Investor durchgeführt, für die Umnutzung gab es keine Fördermittel, aber steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.



vorher



hinterher

C Centraltheater

Ältestes noch erhaltenes Kino Süddeutschlands

Das Centraltheater ist neben seiner besonderen historischen Bedeutung (ältestes Jugendstil-Lichtspieltheater Süddeutschlands/Eintragung als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung) einer der wenigen kulturellen Standorte in der Westlichen Altstadt. Die ursprüngliche Planung sah eine Nutzung als Tanztheater vor, davon musste im Laufe der Sanierung Abstand genommen werden. Es wurde dann für eine Nutzung als Veranstaltungsort in eigener Regie der Besitzer oder bevorzugt durch einen Betreiber geplant. Seit Januar 2018 ist in den Räumlichkeiten der Verein Kunstdruck CentralTheater mit Theater, Gastspielen und Workshops zu finden.

Es war der Stadt Esslingen am Neckar sehr wichtig, eine angemessene Nachnutzung des Kinos zu bekommen, um eine für das öffentliche und kulturelle Leben der Stadt wichtige Einrichtung in der Westlichen Altstadt zu erhalten.



vorher

Der Zustand des Gesamtgebäudes mit Mängeln an der Gebäudehülle, an den Wohnungen im Obergeschoss und der allgemeinen technischen Ausstattung machte eine Sanierung über die Restaurierung des eigentlichen Centraltheaters hinaus erforderlich, um das Theater dauerhaft sichern zu können.

Hierzu war viel Überzeugungsarbeit von Seiten der Stadt Esslingen am Neckar nötig. Die sehr aufwendige Sanierung konnte nur mit Hilfe von Fördermitteln aus der Städtebauförderung, des Landesdenkmalamts, der Deutschen Stiftung Denkmalschutz und der Denkmalstiftung Baden-Württemberg zustande kommen.

Ohne die aufwendige Betreuungsarbeit der Stadtverwaltung und ohne den Sanierungszuschuss hätte das Projekt nicht fristgerecht abgeschlossen werden können. Zuschüsse aus der Städtebauförderung wurden gegeben, weil die Wichtigkeit des Centraltheaters als kultureller Schwerpunkt immer gesehen wurde. Ebenso war es der Stadt wichtig, die Nutzungsmischung in der westlichen Altstadt zu erhalten.

Die Besitzer des Theaters haben glücklicherweise einen langen Atem bewiesen. Über 12 Jahre dauerte die Sanierung insgesamt. Der Architekt Joachim Achenbach hat, in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt, die Sanierung im Sinne einer Collage durchgeführt: Bei der Renovierung wurde unter mehreren Schichten von Umbauten noch originale Ausstattung des Kinos von 1913 entdeckt. Das Ziel der Restaurierung und Modernisierung war es, die verschiedenen für die Entwicklung des Kinos wichtigen Raumfassungen von 1913 bis in die 1950er Jahre so freizulegen und collageartig zu überlagern, dass die verschiedenen Zeitphasen gleichberechtigt nebeneinander erlebbar werden. Somit ist ein unverwechselbarer Raum entstanden, der von seiner langjährigen Geschichte erzählt.



hinterher

D Alte Zimmerei – neue Nutzung für das Weißinger-Areal

Neue Nutzungen für alte Gebäude

Mitten auf einer Insel in der Innerstädtischen Kanallandschaft liegt der Kesselwasen mit dem ehemaligen Weißinger-Areal. Der Bereich gilt als mittelalterliches Gewerbegebiet und Mühlenstandort, auf dem schon 1279 eine Mühle „am Kirchhof“ urkundlich erwähnt wird. Der Name „Kesselwasen“ verweist auf die im 16. Jahrhundert dort angesiedelten Kupfer- und Kesselschmiede. In den Jahren 1939 und 1950 wurde für einen dort ansässigen Zimmereibetrieb – die namensgebende Firma Weißinger – ein Fachwerkgebäude als Abbund- und Lagergebäude erstellt, das einem spätmittelalterlichen Fachwerkgebäude nachempfunden wurde. Dieses stand nun seit vielen Jahren leer und ein Investor wurde gesucht. Das Gebäude ist kein Kulturdenkmal, aber in der Gesamtanlage Esslingen am Neckar als erhaltenswert klassifiziert. Es zählt wahrscheinlich zu den am häufigsten fotografierten Gebäuden Esslingens.

Mit der Firma VIW GmbH fand sich 2003 ein privater Investor, der mit dem erfahrenen Architekturbüro Springmann eine gastronomische Nutzung mit Markthalle plante. Dies war gar nicht so einfach wie zuerst gedacht. Da das Gebäude vor allem als Lagergebäude diente, bestand es im Grund nur aus drei Fassaden, nach hinten war es schon immer offen. Die Raumhöhen waren für eine Umnutzung nicht ausreichend, so entstand der Plan, das Gebäude um 40 cm anzuheben. Die nachträgliche Unterkellerung des Gebäudes im Bereich dieser Neckarinsel war eine große Herausforderung. So dauerte es bis März 2013, bis die Planungen abgestimmt waren, der städtebauliche Vertrag unterschrieben war, die Sanierungszuschüsse zugesagt und endlich der erste Spatenstich vorgenommen werden konnte. Im November 2014 konnte die Alte Zimmerei eröffnet werden. Um einen Sanierungszuschuss und eine erhöhte steuerliche Abschreibung erhalten zu können, durfte das Gebäude nicht abgerissen und neu aufgebaut werden, vielmehr musste es im Bestand umgebaut werden.

Die Firma VIW GmbH hat das brachliegende Anwesen saniert, eine Fußgängerbrücke zur Abt-Fulrad-Straße gebaut und mit neuen Nutzungen das Areal attraktiv belebt: In der ehemaligen Zimmerei Weißinger entstanden eine Markthalle, Büros in den Obergeschossen und ein Restaurant mit Außengastronomie direkt am Wasser. Die Markthalle wurde 2018 in eine Gastronomie umgewandelt.

Die bereits im Kapitel 4.1 A (S.24) erwähnte Fortführung des Weges von der neuen Fußgängerbrücke zum Kesselwasen als Teil des Stadtneckarwegs konnte leider nicht geschaffen werden.



vorher Postkartenblick

Die Investitionen in die Alte Zimmerei und damit in ein stadtbildprägendes Gebäude sind ein wichtiger Beitrag zur Einbindung des Kesselwasens in das städtische Leben. Damit kann und soll die Insel inmitten der Stadt Esslingen am Neckar mit den umgebenden Straßen und Wegen vernetzt werden. Aus dem stadtbekanntem „Postkartenmotiv“, das nur gesehen und nicht betreten werden konnte, wurde eine an dieser Stelle wichtige, gut nutzbare und gut zugängliche gastronomische Fläche. Sie stellt mit ihrer Lage zwischen Bahnhofsstraße und Marktplatz eine wichtige Verbindung zwischen diesen Bereichen dar und bietet mit der Lage auf

einer Insel und direkt am Wasser eine für Esslingen besondere Gastronomie an. Das für die Gesamtanlage wichtige Gebäude in der Fachwerkstadt Esslingen konnte dadurch erhalten werden.



nachher nutzbare Gastronomie

E Wohnungen für das Kessler-Areal

Neue Nutzungen für alte Gebäude

Die denkmalgeschützten, zum Teil spätmittelalterlichen Gebäude der Firma Kessler (Rathausplatz 15 – 18) sind Teil eines Gesamtkomplexes, der seit dem 19. Jh. der Firma Kessler gehört. Im Erdgeschoss der Häuser 16 und 17 befindet sich die Produktion. Die darüberliegenden Wohnungen standen in allen drei Häusern seit vielen Jahren fast komplett leer, da sie in schlechtem Zustand, durch die Produktion schwer zugänglich und schlecht belichtbar sind. Die Firma Kessler versuchte seit vielen Jahren, an dieser Stelle eine praktikable Lösung zu finden.

Die Lage der ältesten Sektkellerei Deutschlands mitten in der Altstadt ist betrieblich nicht einfach, jedoch ein sehr wichtiger Teil der Esslinger Geschichte. Auch für den Tourismus in der Stadt leistet die Sektkellerei einen großen Beitrag, der räumliche Bezug zum historischen Alten Rathaus und zur historischen Innenstadt spielt eine Rolle. Aus diesen Gründen und zur Sicherung der privaten Kulturdenkmale wurde ein Sanierungszuschussvertrag entsprechend den Sanierungszielen abgeschlossen.

Das Realisierungskonzept der Sektkellerei Kessler und das Bekenntnis der Firma zu ihrem innerstädtischen Standort ist von öffentlichem Interesse und wurde dementsprechend von der Stadt Esslingen am Neckar unterstützt. Durch die Sanierung wurde ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung der Sektkellerei an ihrem traditionellen Standort geleistet.



vorher



nacher

F Weitere private Baumaßnahmen

Neue Nutzungen für alte Gebäude

Wie in allen Sanierungsgebieten in Esslingen am Neckar wurden von privater Seite Häuser saniert. Statt Sanierungszuschüssen gab es die Möglichkeit, erhöhte steuerlichen Abschreibungen in Anspruch zu nehmen. So wurden unter anderem folgende Gebäude saniert:

Nach der Sanierung des **Späthschen Haus, Markt- platz 16** konnte hier die Esslinger Stadtmarketing & Tourismus GmbH (EST) ihr neues Domizil finden. Somit liegt die Stadtinformation nach ihrem Umzug vom Gebäude Marktplatz 3 weiterhin zentral am Marktplatz und die bisher dezentral untergebrachten Büros und Abteilungen konnten unter einem Dach vereint werden. Für den Tourismus ist dieser Standort sehr wichtig. Nachdem jahrelang über den Erhalt dieses Gebäudes diskutiert wurde, ist es umso erfreulicher, dass dieses klassizistische Gebäude unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange instandgesetzt wurde und weiterhin die Westseite des Marktplatzes prägt.



vorher



nachher, mit Stadtinformation

F Weitere private Baumaßnahmen

Neue Nutzungen für alte Gebäude

Am **Rathausplatz 20** konnte ein denkmalgeschütztes Haus aus dem 15. Jh. mit 3 Wohneinheiten saniert werden. Eine gastronomische Nutzung, die sich vom Zwischengeschoss über das Erdgeschoss bis in den Keller erstreckt, ergänzt das Angebot am Rathausplatz aufs Beste.



Außengastronomie



Gastronomie im Keller

Am Gebäude **Kesselwasen 13 und 15** war ein Leerstand im Einzelhandel der Auslöser für die Sanierung. Es wurden Wohnungen saniert, eine Wohnung neu eingebaut und das Gewerbe auf die Erdgeschossetage reduziert. So konnte es wieder neu vermietet werden.



vorher, mit Leerstand Gewerbe



hinterher, mit Dachterrasse

F Weitere private Baumaßnahmen

Neue Nutzungen für alte Gebäude

Aus einem ehemaligen Versammlungshaus des Evangelischen Vereins (das denkmalgeschützte ehemalige **Bethaus Adlerstraße 4**), das schon lange leer stand, wurde nach der Sanierung eine private Kindertagesstätte mit 2 Wohnungen im Dachgeschoss.



vorher



nachher

Bei der Sanierung des Gebäudes **Innere Brücke 18** konnten 3 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit saniert werden.



F Weitere private Baumaßnahmen

Neue Nutzungen für alte Gebäude



vorher

Aus dem denkmalgeschützten Gebäude **Ritterstraße 16**, dem ehemaligen städtischen Schlachthaus und Eichamt, wurde nach der Sanierung das ökologische Tagungszentrum „Econvent“.



nachher

Das ehemalige Dekanatsgebäude **Rathausplatz 4**, heute Teil des Neuen Rathauses, wurde technisch und energetisch saniert und mit einem verglasten Innenhof und einem Aufzug barrierefrei ergänzt. Nach einer aufwendigen Ämterrochade konnten hier Ämter konzentriert werden und damit das Gebäude Marktplatz 16 für die Stadtmarketing & Tourismus GmbH (EST) frei werden. Auffallend ist die nach historischem Befund angebrachte Farbgebung.



vorher



nachher

4 Maßnahmen

Durchgeführte Maßnahmen im öffentlichen Raum

4.3 Stadt im Fluss Begleitende Maßnahmen

Die Innerstädtische Kanallandschaft mit den verschiedenen Kanälen des Stadtneckars liegt mitten in Esslingen – und ist doch häufig nicht wirklich für die Menschen präsent. So entstand im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im Gespräch mit den verschiedenen Akteuren die Idee, diese Neckarkanallandschaft nicht nur baulich, sondern auch kulturell näher zu bringen. Es traf sich gut, dass 2004 das Schwerpunktthema für den **Tag des offenen Denkmals** das Thema „**Wie läuft's? - Schwerpunktthema Wasser**“ war. Der ehemalige Stadtplaner und Denkmalpfleger Herr Dr. Peter Hövelborn konzipierte zusammen mit den Planern vom Büro URBA Stadtführungen zum Thema Wasser – für den Denkmaltag aber auch für spätere Stadtführungen bei der Esslinger Stadtmarketing & Tourismus GmbH. Gerade „Der große Wassergang“, eine Stadtführung entlang der Kanäle vom Wasserhaus bis in die Weststadt, weckte das Bewusstsein, dass man durch die ganze Stadt immer am Wasser entlang gehen kann und zeigte die noch vorhandenen Lücken eines solchen Stadtneckarwegs auf.

Bei der Beschäftigung mit der Neckarkanallandschaft erkannten die Planer, wie viele unterschiedliche Bedürfnisse und Voraussetzungen zu berücksichtigen sind: Ökologie, Denkmalschutz, Geschichte, Wassertechnik, Stadtplanung – oft gibt es widersprüchliche Anforderungen, die nur gemeinsam zu lösen sind. Daraus entwickelte das Büro URBA das Konzept einer Vortragsreihe zum Stadtneckar – **wasser|reflexionen** – die im Sommer 2015 in 14 verschiedenen Vorträgen die Bandbreite dieser Themen auslotete. Immer zwei Vorträge an einem Tag mit durchaus unterschiedlichen Schwerpunkten sorgten so für spannende Diskussionen. In der gleichnamigen Broschüre **wasser|reflexionen** können die Vorträge nachgelesen werden.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen entstand im Büro URBA im Gespräch mit dem früheren Kulturreferenten Dr. Peter Kastner die Idee, ein Kulturfestival entlang der Neckarkanäle zu veranstalten, was Herr Kastner dann dankbar aufgriff. Das erste **Kulturfestival „Stadt im Fluss“** fand dann im September 2005 statt – mit Stadtinszenierungen entlang der Kanäle und der Wasserbereiche, die die Stadt von einer neuen Perspektive zeigten.

Aus all diesen Überlegungen und Beschäftigungen mit der Neckarkanallandschaft entstand in den darauffolgenden Jahren die **Integrierte Leitplanung Esslinger Stadtneckar**, die 2009 fertiggestellt wurde. Die Besonderheit war, dass eine Leitplanung entstand, die die schon vorhandenen, zum Teil widersprüchlichen Teilplanungen zu einem gemeinsamen integrierten Leitbild zusammenfasste. Das Stadtplanungsamt, Tiefbauamt, Grünflächenamt und der Denkmalschutz haben gemeinsam mit verschiedenen externen Planern ein Leitbild entwickelt, das die besondere Situation der Esslinger Neckarkanäle in den Blickpunkt rückt.



GESTALTUNG: DESIGN 4 EYES - FOTO: LAHOTT

stadt im fluss | kulturfest

Agnesbrücke | Maille | Lorch-Areal

23. - 25. September 2005

Fr. + Sa. 19-24 Uhr

So. 11-15 Uhr



STADT ESSLINGEN AM NECKAR

Plakat zum ersten Kulturfestival „Stadt im Fluss“ 2005

4 Maßnahmen

Durchgeführte Maßnahmen im öffentlichen Raum

4.4 Verkehrskonzept

Ritterstraße

Die Ritterstraße als Hauptzugangsbereich aus südlicher Richtung hat in den vergangenen Jahren leider eine immer stärkere Funktion als reine Zufahrtstraße in die Östliche Altstadt erhalten. Zuletzt wurden hier über 3.500 Kfz/24h gezählt und die Straße wurde zudem noch beidseitig stark beparkt. Dadurch wurde sie ihrem Anspruch als attraktivem Stadteingang nur unzureichend gerecht. Vorschläge zur Umgestaltung wurden in der Vergangenheit aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten nicht weiter verfolgt, werden jedoch von allen Seiten nach wie vor als dringend erforderlich angesehen. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf eine fußgängerfreundliche Neugestaltung des Eingangsbereiches von der Maillekreuzung zu legen. Hier liegt die Schwierigkeit in der funktionalen und gestalterischen Integration der Zufahrt zu der stark frequentierten Tiefgaragenzu- und -ausfahrt. Vorschläge der Büros ISA sowie Häfner Jimenez Betcke Jarosch sehen hier aufwendige Umbaumaßnahmen vor, die während des Sanierungszeitraums nicht zu realisieren waren. Nachdem die Ritterstraße seit Februar 2021 im Rahmen einer 6-monatigen Erprobungsphase verkehrsrechtlich als Fußgängerzone ausgewiesen ist und seitdem die Zufahrt über versenkbare Poller sehr stark eingeschränkt ist, hat sich das Verkehrsaufkommen deutlich reduziert. Derzeit werden die Auswirkungen der durchgeführten verkehrlichen Maßnahmen in der gesamten östlichen Altstadt evaluiert. Parallel dazu erfolgt die Ausarbeitung von Plänen für eine umfassende Umgestaltung der Ritterstraße.

Küferstraße

Im Rahmen der Ausweisung der Ritterstraße als Fußgängerzone wurde auch der bisher fehlende westliche Bereich der Küferstraße zwischen Strohmstraße und Ritterstraße als Fußgängerzone ausgewiesen. Damit wurde ein bereits im Jahr 2004 von der Verwaltung entwickelter Vorschlag umgesetzt, mit dem Ziel, auch diesen Streckenabschnitt, der bisher erheblich vom Parksuchverkehr der Östlichen Altstadt frequentiert wurde, zu entlasten und eine durchgehende Fußgängerzone von der Inneren Brücke über die Ritterstraße in die Küferstraße herzustellen. Der Parksuchverkehr hat in den zurückliegenden Jahren in so einem Maße weiter zugenommen, dass hier dringender Handlungsbedarf bestand. Dies wird inzwischen mehrheitlich von den kommunalpolitischen Gremien sowie den Anwohnern, den Eigentümern und den Geschäftstreibenden und nicht zuletzt vom Bürgerausschuss Innenstadt so gesehen.

Rossmarkt und Wehrneckarstraße

Der Rossmarkt, die Wehrneckarstraße sowie der Kesselwasen werden ebenfalls stark vom Parksuchverkehr frequentiert. In einer Parkierungsuntersuchung für die Innenstadt wurde auf diese Bereiche ein besonderer Fokus gelegt. Mit der Inbetriebnahme der gastronomischen Nutzungen in der Alten Zimmerei (Kesselwasen 11) wurde eine Einrichtung mit erheblichen Besucherfrequenzen geschaffen, die eine weitere Parkierungsnachfrage mit Parksuchverkehr im Bereich des Rossmarktes, Kesselwasen und der Wehrneckarstraße erwarten lässt. Die vorhandenen Kurzzeitparkplätze im Gebiet Rossmarkt sind bei einer Verkehrsberuhigung zu berücksichtigen. Die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge haben an der Kreuzung Bahnhofstraße/Schelztorstraße Vorfahrt und unterbrechen die Fußgängerzone. Die Umwandlung dieser Kreuzung in eine Fußgängerzone kann zu einer Aufwertung des Fußverkehrs führen, da die zulässige Geschwindigkeit der Fahrzeuge auf Schrittgeschwindigkeit reduziert würde. Eine durchgängige Fußgängerzone kann Unklarheiten aufheben und potentielle Konflikte vermeiden.

Die Stadtverwaltung überprüft daher die Ausweitung der Fußgängerzone Bahnhofstraße auf die Schelztorstraße an der Kreuzung Bahnhofstraße/Schelztorstraße. Die Umwandlung der Kurzzeitparkplätze in Bewohnerparkplätze im Rossmarkt/Kesselwasen kann langfristig eine bedeutsame Wirkung für den Bereich haben.

Marktplatz, Rathausplatz

Der Marktplatz und der Rathausplatz dienen im Laufe des Jahres für vielfältige Events als Veranstaltungsorte. Zweimal in der Woche wird auf dem Marktplatz der beliebte Wochenmarkt abgehalten. Auf ausgewiesenen Flächen finden bisher Pkw-Benutzer viele Parkierungsflächen, so dass das Stadtbild auch stark von parkenden Fahrzeugen bestimmt wird. Nachdem inzwischen das Parken auf dem Rathausplatz nicht mehr zulässig ist, soll künftig auch das Parken auf dem Marktplatz neu geregelt werden. In diesem Zusammenhang finden derzeit Überlegungen für eine künftige Nutzung und Gestaltung des Marktplatzes statt.

Parkhaus am Burgberg

Bereits in der Vergangenheit wurden verschiedene umfangreiche Lösungen für ein Parkhaus am Burgberg untersucht. Ausgehend davon wurden vom Stadtplanungsamt im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung verschiedene Varianten, die von der Errichtung von 35 und bis zu 80 Pkw Stellplätzen ausgehen, entwickelt. Alle Varianten erfordern allerdings erhebliche finanzielle Aufwendungen, die zu unrealistischen Preisen für die einzelnen Stellplätze führen, so dass das Projekt nicht weiterverfolgt wird.

5

Vom Erhalt historischer Bauten und der Gestaltung des öffentlichen Raums profitieren alle

Ein Fazit der Sanierungsplanung

Das zentrale Thema des Sanierungsgebietes war die **Vernetzung**:

- die Vernetzung der einzelnen **Stadtfelder** untereinander und
- die Vernetzung der neuen und bestehenden **Nutzungsschwerpunkte**.

Dies sollte erreicht werden durch verbesserte Querverbindungen und eine Stärkung des Zentralen Bereichs. Die erweiterte Vernetzung verbessert die Orientierung im Stadtraum und verbessert die Zugänglichkeit. Sie ist wichtig für Tourismus und Einzelhandel und macht die Stadt besser erlebbar. Diese Vernetzungsaspekte wurden in großen Teilen erreicht:

- Die Neugestaltung der **Inneren Brücke** ist für den Einzelhandel sehr wichtig, sie ist Teil der Verbindungssachse Innere Brücke – Ritterstraße – Küferstraße.
- Für die Querverbindungen waren 3 neue Brücken angedacht. Durch die veränderten Nutzungsschwerpunkte und die Veränderungen im Einzelhandel in der Westlichen Altstadt (u.a. Bebauung Quartier Vogelsang) wurde das **Vernetzungskonzept** nochmals überprüft. Es wurden Veränderungen vorgeschlagen: Die von der Ritterstraße ausgehenden Querverbindungen sollen nicht mehr über die gesamte Länge der Ritterstraße verteilt werden, stattdessen sollte eine stärkere Konzentration auf die beiden „Kopfbereiche“ der Ritterstraße (Fischbrunnenplatz und Einmündung Küferstraße) erfolgen.
- Diese Querverbindung konnte sehr gut durch die Fußgängerbrücke **Margarete-Müller-Bull-Steg** erreicht werden. Mit 3.500 Fußgängerbewegungen täglich wird diese Brücke sehr gut angenommen.

- Die Aufgabe, die **Ritterstraße** als das wichtigste Bindeglied zwischen Ost und West neu zu gestalten und den Vernetzungsmängeln abzuwehren, bleibt bestehen.
- Eine weitere **Brücke** wurde zur Erschließung des **Weißinger-Areals** von privater Seite gebaut. Wenn auch der Erwerb der angrenzenden Wegfläche nicht durchgeführt werden konnte, so ist durch diese Brücke dennoch ein erster Schritt der Vernetzung an dieser Stelle erfolgt. Fußgänger können hier queren und zum Kesselwasen weitergehen.
- Durch die neue Gastronomie- und **Markthallen-nutzung** auf dem **Weißinger-Areal** ist die Anbindung der Bahnhofstraße an den Marktplatz deutlich verbessert.
- Vernetzung ist eine Daueraufgabe. Sie muss fortlaufend an veränderte Nutzungen oder andere Entwicklungen angepasst werden, da sich dadurch Fußgängerströme verändern können. Mit der „Überprüfung der Sanierungsziele des Sanierungsgebietes Kesselwasen-Innenstadtvernetzung“ wurde das **Vernetzungskonzept** 2013 erfolgreich angepasst.

Der **öffentliche Raum** mit seinen Plätzen und Platzfolgen ist ein wichtiges Thema. Leider musste hier aus Haushaltsgründen einiges aufgeschoben werden. Doch sind auch gute Erfolge zu verzeichnen, beispielsweise der zusätzliche Platz am Kanzleiufer, aber auch die Aufwertung des Mühlenstandorts Kesselwasen oder der Platz- und Wegebereich in der Maille. Gerade beim Kanzleiufer zeigt sich, dass sich ein langer Atem lohnt: Der neue Platz ergänzt den Kesselwasen sehr gut und wird vielfältig angenommen.

Innerhalb der Laufzeit des Sanierungsgebietes haben sich **Nutzungen** und Nutzungsschwerpunkte verändert und durch die Sanierung ergaben sich zusätzliche, für die Innenstadt wertvolle Nutzungen:

- Aus dem geplanten Kulturschwerpunkt an der Alten Feuerwache wurde ein zusätzlicher Einzelhandel-, Dienstleistungs- und Verwaltungsschwerpunkt. Dieser stützt den Einzelhandel in der Östlichen Altstadt, gerade durch seine Lage am Stadteingang.
- Die zusätzliche Nutzung am Weißinger-Areal stärkt den Einzelhandel, vor allem die Verbindung zwischen Marktplatz und Bahnhofsstraße.
- Am Marktplatz kann der sich zurückziehende Einzelhandel durch zusätzliche Gastronomie ausgeglichen werden, Nutzungen, die den Marktplatz mit seinem Wochenmarkt sehr gut ergänzen.
- Durch die Sanierung des Späthschen Hauses konnte die Stadtinformation am Marktplatz gehalten und der Marktplatz in seiner seit gut 200 Jahren bestehenden, historisch gewachsenen Form gestärkt werden, eine für den Tourismus sehr wichtige Entscheidung.
- Neue zusätzliche Wohnungen und die Sanierung von Wohnungen heben die Zentrumsfunktion.
- Gewerbliche Nutzungen (z.B. Kessler) konnten stabilisiert werden, z.T. auch durch zusätzliche Wohnungen.
- Die kulturelle Nutzung des Centraltheaters als eine der wenigen Kultureinrichtungen in der Westlichen Altstadt konnte gesichert werden, dies ist von besonderer Bedeutung, da die meisten kulturellen Einrichtungen sich in der Östlichen Altstadt befinden.

Der **Verkehr** bleibt weiterhin eine Aufgabe, sei es die Verkehrsführung in der Innenstadt, sei es die Parkierung.

Das Thema **Stadt am Fluss** wurde in diesem Sanierungsgebiet entwickelt und gesichert, vor allem wurde das Bewusstsein in der Bevölkerung für die qualitätsvolle Lage der Stadt Esslingen am Neckar an den innerstädtischen Neckarkanälen und für deren historische Bedeutung in der Stadtgeschichte geschärft. Dies aufrecht zu erhalten, bleibt eine Daueraufgabe. Die Entwicklung dieses Themas kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. Am Schwerpunkt Kesselwasen wurde mit dem „Kanzleiufer“, dem neuen Platz am Wasser, und der Sanierung der historischen Wasserräder sowie des Umfeldes ein erster großer Erfolg erzielt. Es gilt die Devise: „Ein langer Atem zahlt sich aus“. Einen neuen Platz am Wasser – mit direktem Zugang zum Wasser! – zu schaffen, ist eine sehr langwierige und aufwendige Aufgabe.

Die parallel begleitende Öffentlichkeitsarbeit wie die Vortragsreihe „wasser|reflexionen“ mit 14 Vorträgen und einer Broschüre hat viel für das Verständnis von sich teilweise widersprechenden Anforderungen von Ökologie und Denkmalschutz getan. Das äußerst erfolgreiche Kulturfest „Stadt im Fluss“, das es seit 2005 zwei- oder dreijährlich gibt, ist aus den Vorbereitenden Untersuchungen für dieses Sanierungsgebiet entstanden. Die Idee wurde gemeinsam von der Stadtplanung und dem Kulturreferat entwickelt. Es zeigt eine öffentliche Stadt mit ihrem historischen Reichtum abseits von Shopping und Konsum und leistet damit einen wertvollen Beitrag zum Erhalt der historischen Stadt Esslingen am Neckar.

5

Vom Erhalt historischer Bauten und der Gestaltung des öffentlichen Raums profitieren alle

Ein Fazit der Sanierungsplanung

Das Thema der **Sanierung der historischen Bauten** ist in der gesamten Esslinger Altstadt über alle Jahre immer eine wichtige Aufgabe gewesen. So stehen der Erhalt, die behutsame Anpassung, unter Umständen Nutzungsveränderungen, die Schaffung neuen Wohnraums und der Denkmalschutz im Blickpunkt. Obwohl das ursprüngliche Hauptthema dieses Sanierungsgebietes die Vernetzung war, spielte die Sanierung der historischen Bauten immer eine wichtige Rolle. Im Rückblick kann konstatiert werden, dass hier sehr viel geleistet wurde, gerade durch die Sanierung von großen oder bedeutenden Schlüsselbauten wie der Alten Feuerwache, den Kessler-Gebäuden, der Alten Zimmerei auf dem Weißinger-Areal, dem Centraltheater etc.

Dies war in Einzelfällen sehr langwierig und aufwendig, aber von Erfolg gekrönt. Es zeigt sich, dass vor allem die Vorbereitung der Sanierung von privaten Gebäuden sehr viel Ausdauer und Zeit benötigt und ohne Mithilfe und Betreuung durch die Stadtplanung und ihre Sanierungsbetreuer in den meisten Fällen nicht zum Erfolg gekommen wäre. Ohne die Unterstützung der Städtebauförderung, ob direkte Sanierungszuschüsse oder erhöhte steuerliche Abschreibung, wäre dies nicht so gut gelungen.

Gerade an diesem Sanierungsgebiet kann die Stadt Esslingen am Neckar zeigen, dass es mit einer engen Zusammenarbeit von Stadtplanung und Denkmalschutz gelingt, historische Bauten denkmalgerecht zu sanieren, ihr Erscheinungsbild zu verbessern, Leerstände zu vermeiden und gleichzeitig Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnnutzungen zu erweitern. Es profitieren die Bewohner, die Besucher, die Touristen, die Einzelhändler und Gewerbetreibenden. Denkmalschutz ist hier kein Hemmnis, sondern die Voraussetzung für den Erfolg.

Methodik

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt: „Das Sanierungsgebiet Kesselwasen ist kein „klassisches“ Sanierungsgebiet im Sinne einer Quartierssanierung.“ Dies bezog sich vor allem auf das Thema der Vernetzung und somit auf die stärkere Verflechtung der städtebaulichen Planung mit den umliegenden Gebieten.

Dennoch wurden die klassischen Methoden der Sanierung, die in Esslingen schon über einen langen Zeitraum von 40 Jahren gebräuchlich sind, angewandt.

- Wirtschaftlichkeit durch Nutzung vorhandener Potentiale – Erhaltung, Sanierung und Umnutzung vorhandener historischer Bauten
- Öffentliche Investitionen als Initialzündung
- Öffentlicher Raum als zentrale Aufgabe – identifikationsstiftend, identitätsfördernd und investitionsanregend
- konsequentes Festhalten an der Nutzungsmischung als Basis der europäischen Stadt

Gerade die Nutzungsmischung mit der Wohnnutzung als verbindendem Element hat sich sehr bewährt. Die Anforderungen an Einzelhandel und Gastronomie verändern sich natürlicherweise über die Jahrzehnte, das Wohnen ist eine Konstante im Stadtraum, das der Innenstadt eine dauerhafte Bevölkerung und damit eine Stabilisierung der Zentrumsfunktionen sichert.

Denkmalschutz und Stadtplanung arbeiteten Hand in Hand. Das verbindende Element für die Identifikation mit der Stadt Esslingen am Neckar und somit für die Bereitschaft hier zu wohnen, zu investieren, einzukaufen ist der Bestand an historischer Bausubstanz und der Bestand an historischen Plätzen und Platzfolgen. Ohne diese Gebäude und ohne den ansprechenden öffentlichen Raum verliert eine Stadt ihre Unverwechselbarkeit.

Nutzungsmischung heißt aber auch, die unterschiedlichen Anforderungen der verschiedensten Nutzer, ob Anwohner, Hausbesitzer, Besucher, Tourist, Kunde, Gewerbetreibender, Einzelhändler, Dienstleister, Kulturbetreibender etc. unter einen Hut zu bekommen.

Wie schon oben erwähnt, ist die Vernetzung von Stadtfeldern und Nutzungsschwerpunkten eine Daueraufgabe. Gerade der Einzelhandel verändert sich fortlaufend, eine vorausschauende Planung muss die Vernetzung immer wieder den neuen Gegebenheiten anpassen.

Dank dem Zusammenspiel von Stadtplanung und Denkmalschutz und dank der Städtebauförderung kann sich eine Stadt auf diese Weise behutsam wandeln und gleichzeitig ihre Unverwechselbarkeit und Attraktivität behalten.

Ausblick und Nachhaltigkeit

Aufgrund der finanziellen Unterstützung durch Fördermittel aus der Städtebauförderung war es möglich, eine Aufwertung des Sanierungsgebietes und die Vernetzung mit bereits früher erfolgten Städtebaufördermaßnahmen in wichtigen Teilbereichen zu erreichen.

Die Attraktivität des Sanierungsgebietes konnte mit den durchgeführten Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich erheblich gesteigert werden, was sich mittelbar wirtschaftlich positiv auf die gesamte Innenstadt auswirkt. Positive Effekte auf lokale Handwerker, Architekten, den Einzelhandel, Gastronomie, die Kultur, das Stadtmarketing und den Tourismus haben stattgefunden. Durch die Ausweisung des Sanierungsgebietes „Kesselwasen-Innenstadtvernetzung“ konnten die in vorangegangenen Sanierungsgebieten begonnenen Aufgaben weiter verfolgt und weiter geführt werden.

Die Ergebnisse der Sanierung sind eine gute Basis für die kommende Weiterentwicklung der Innenstadt.

Die Sanierung umfasste einen Zeitraum von ca. 17 Jahren, in dem viel bewegt wurde. Verglichen mit den ursprünglichen Zielvorstellungen und deren notwendiger Fortschreibung darf resümiert werden, dass die wesentlichen Ziele der Stadtsanierung tatsächlich erreicht wurden. Dies war nur durch gemeinsames Handeln von Bürgern, Wirtschaft, Politik und Verwaltung möglich.

Durch die Haushaltskonsolidierungen mussten leider weitere und gleichfalls wichtige Maßnahmen im östlichen Stadteingangsbereich vorerst auf unbestimmte Zeit verschoben und dadurch zur Verfügung gestellte Finanzhilfe aus der Städtebauförderung zurückgegeben werden. Wünschenswert wäre deshalb eine Weiterführung und Verwirklichung der noch anstehenden Maßnahmen in einem zukünftigen neuen Sanierungsgebiet.

Die Pflege des baukulturellen Erbes, die nicht umgesetzten und noch geplanten Maßnahmen und die übergeordnete Vernetzung der einzelnen Einzelhandelsstandorte miteinander bleiben deshalb zukünftige Daueraufgaben der Stadt Esslingen am Neckar.

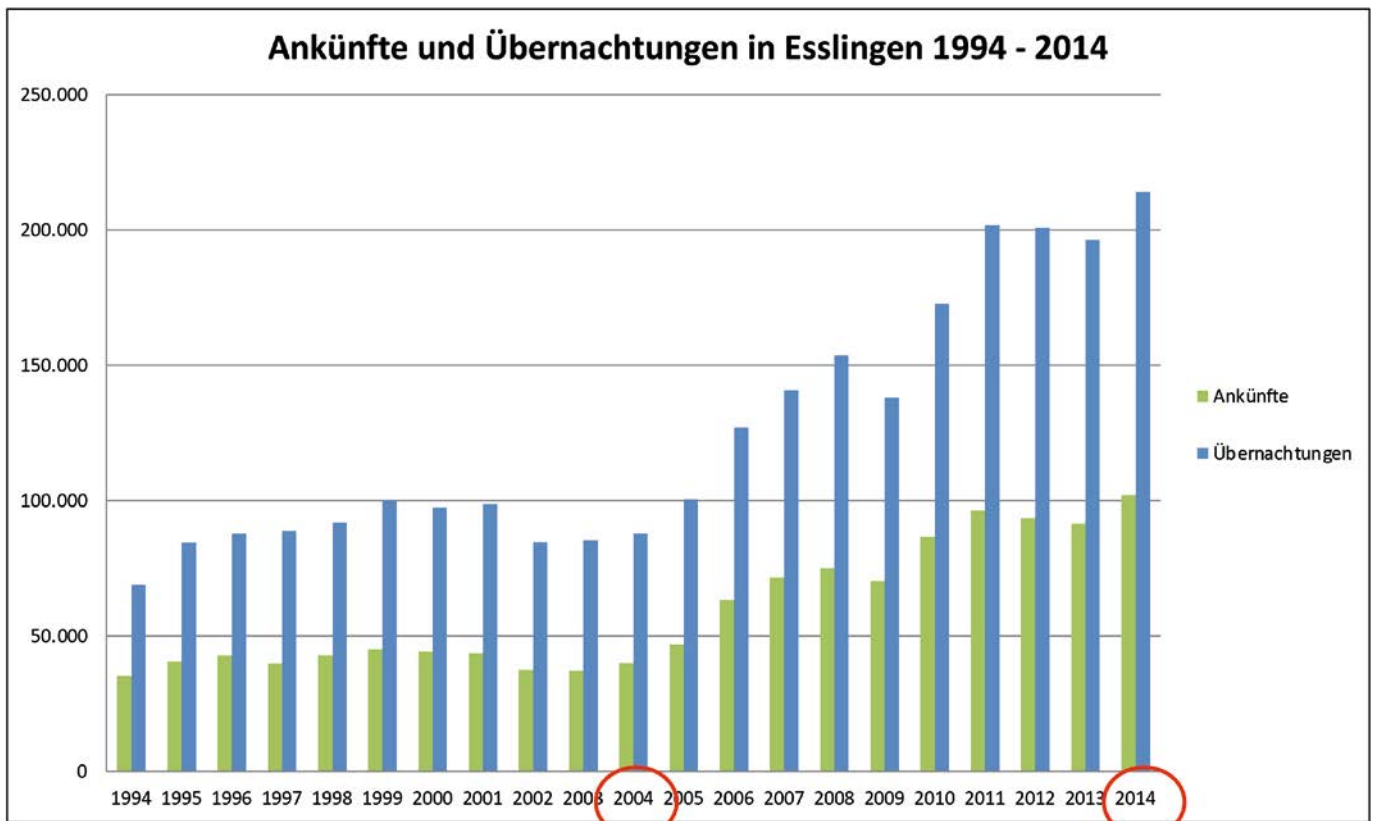
5

Vom Erhalt historischer Bauten und der Gestaltung des öffentlichen Raums profitieren alle

Ein Fazit der Sanierungsplanung

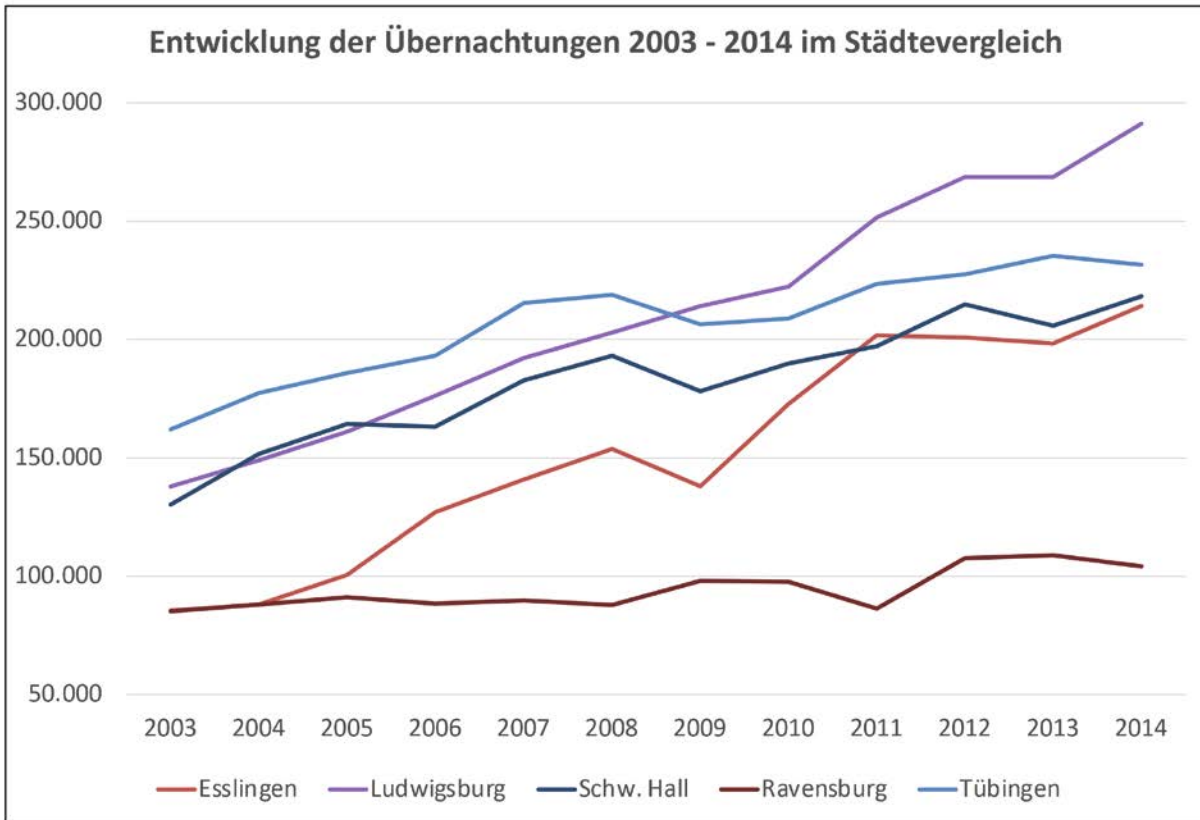
Tourismus

Durch Zahlen belegt werden kann v.a. die wachsende Bedeutung des Tourismus. Tagestourismus und Übernachtungstourismus erwirtschaften einen jährlichen Bruttoumsatz von rund 150 Mio. Euro. Die Zahl der Übernachtungen hat sich von 2004 (87.945) bis 2014 (214.191) um rund 150 % gesteigert. Der Erfolg des Tourismus ist auf gutes Stadtmarketing zurückzuführen, vor allem aber auf die Qualität der Altstadt, der denkmalgerechten Bewahrung der historischen Bauten und des öffentlichen Raums. Für den Esslinger Tourismus sind vor allem die Innenstadt, hier insbesondere der Bereich, in dem dieses Sanierungsgebiet liegt, relevant. Man kann mit Fug und Recht behaupten, dass der wachsende Erfolg der Esslinger Tourismusbranche eine direkte Folge der langjährigen Städtebauförderung durch Bund und Land ist.



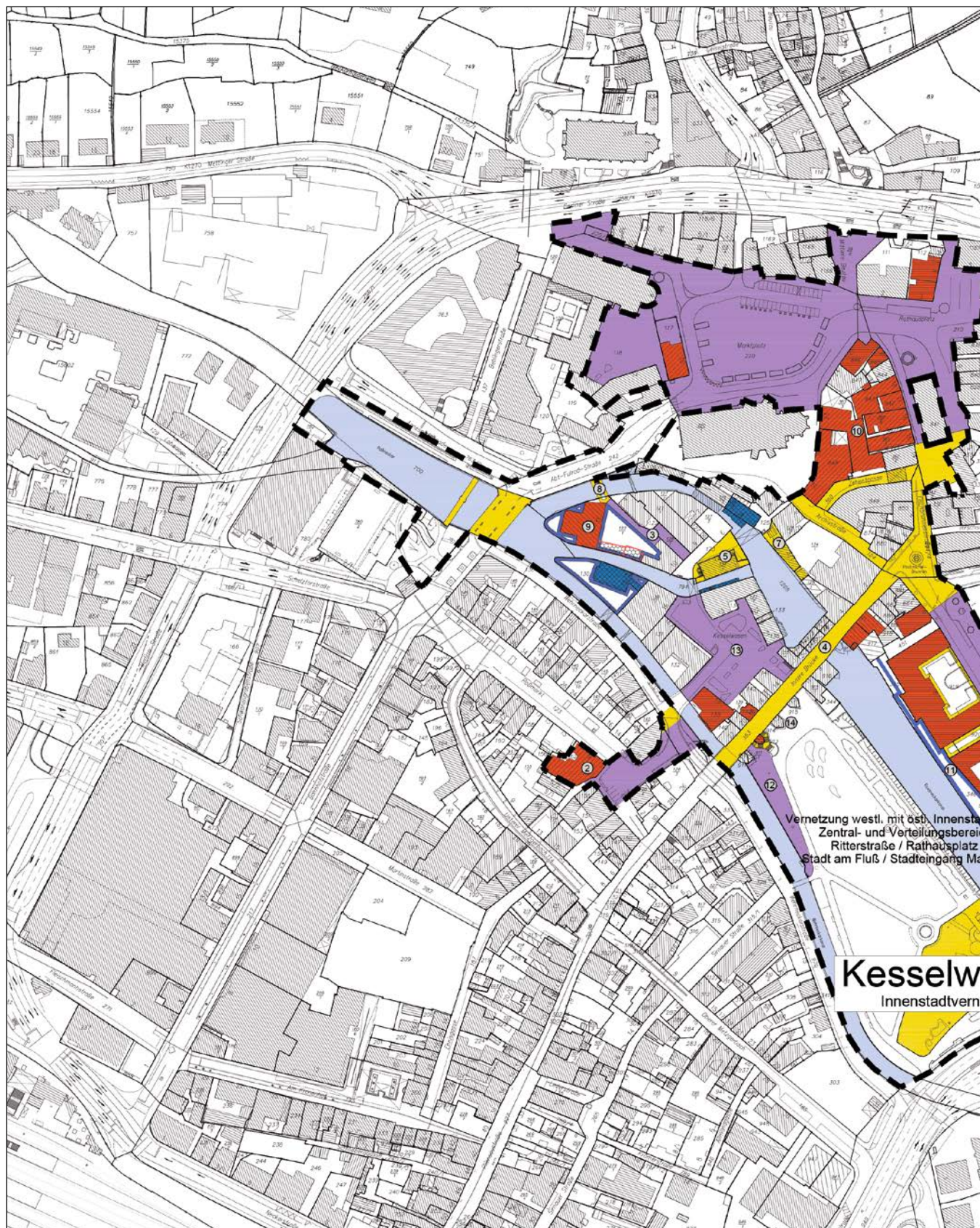
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2015

Plus > 150 % bei Übernachtungen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2015

Maßnahmenplan





--- Grenze des Sanierungsgebietes

Gebäude

- Modernisierung in Vorbereitung / Durchführung
- Modernisierung abgeschlossen
- Modernisierung abgeschlossen (teilweise gefördert)
- Abbruch vorgesehen
- Abbruch ausgeführt
- Neubau geplant
- Neubau abgeschlossen

Private u. öffentliche Flächen

- Private Flächen geplant
- Private Flächen abgeschlossen
- Öffentliche Flächen geplant
- Öffentliche Flächen in Vorbereitung/ Durchführung
- Öffentliche Flächen abgeschlossen

Maßnahmen

- ① Neues Technisches Rathaus
- ② Roßmarkt 9 (Centraltheater)
- ③ öffentlicher Weg über Weissinger-Areal
- ④ Innere Brücke
- ⑤ Ufer- und Wasserlaufgestaltung (Mühlenstandort Kesselwasen)
- ⑥ Ritterstraße
- ⑦ Ufergestaltung Roßnecker (Kanzlei-Ufer)
- ⑧ Neubau Brücke Weissinger-Areal
- ⑨ Kesselwasen 11
- ⑩ Kessler-Areal
- ⑪ Ufergestaltung Roßnecker
- ⑫ Ufergestaltung Wehrnecker
- ⑬ Kesselwasen
- ⑭ Brückenbögen Innere Brücke
- ⑮ Stadteingangsbereich Maille / Kiesstraße
Vorbereich "Alle Feuerwache" Platzgestaltung
- ⑯ Ufergestaltung, Neubau Brücke
Stadteingang mit Platzgestaltung
- ⑰ Aufwertung öffentlicher Raum/Parkanlage
Maille, Teilbereich Spiel- und Bewegungsraum

Projektpartner

Stadtplanungsamt

Abteilung Städtebau
Dr. Peter Hövelborn,
Barbara Neumann-Landwehr,
Ruth Clemens-Martin

weitere beteiligte Ämter

Liegenschaftsamt
Grünflächenamt
Tiefbauamt
Wirtschaftsförderung
Baurechtsamt

Vorbereitende Untersuchungen

URBA Architektenpartnerschaft
Keinath und Dr. Dietl

Sanierungsbetreuung

URBA Architektenpartnerschaft
Keinath und Dr. Dietl





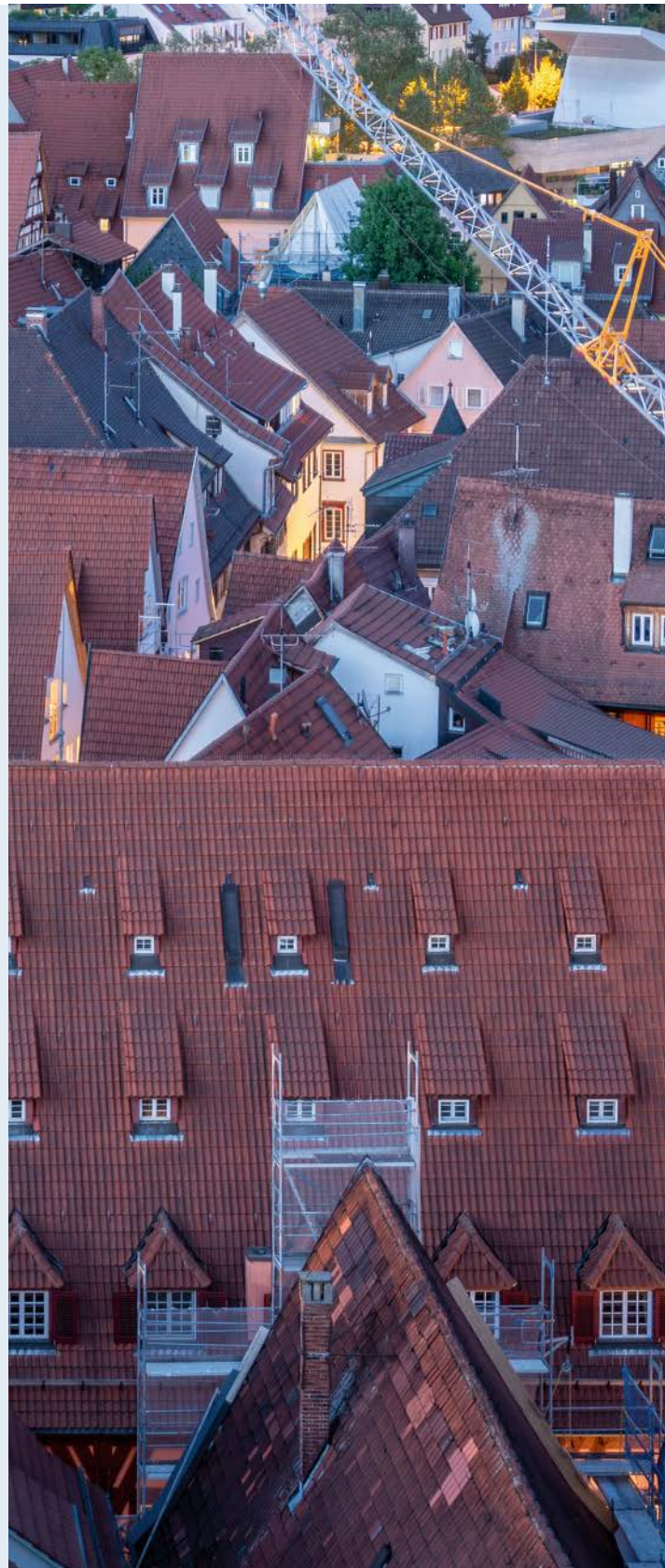
Reihe
19

Zeitplan

- Juni
2003 Ausschuss für Technik und Umwelt:
Sachstand zum neuen Sanierungsgebiet
- Juli
2003 Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen
- Oktober
2003 Neuantrag an das Regierungspräsidium Stuttgart zur Aufnahme in das Programmjahr 2004
- Mai
2004 Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums zur Aufnahme in das Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“
- Juni
2004 Leitplanung Plätze und Stadteingänge für die Innenstadt
- 2004** Beginn Sanierung Centraltheater
- Okt./Nov.
2004 Vorstellung Vorbereitende Untersuchungen im Gemeinderat und in der Öffentlichkeit
- Dez.
2004 förmliche Festlegung des Gebiets durch Beschluss des Gemeinderates
- März
2005 amtliche Bekanntmachung des Beschlusses
- April
2005 Beginn Sanierung Innere Brücke
- Juni
2005 Vortragsreihe wasser|reflexionen – Die Esslinger Stadtkanäle im Spiegel von Geschichte, Planung und Kultur (14 Vorträge)
- Juli
2005 Informationsveranstaltung zum Umgestaltungs- und Neuordnungskonzept Ritterstrasse



- Juli
2005 Sachstandsbericht für den Ausschuss für Technik und Umwelt zum Projektstand Bauantrag Weißinger-Areal
- Sept.
2005 1. Kulturfest stadt im fluss
- Oktober
2005 Beginn Sanierung Neckarwerke-Gebäude
- Oktober
2005 erste Erweiterung des Gebiets
- März
2006 Informationsveranstaltung zur Umgestaltung Stadteingangsbereich Maille
- 2006 Dokumentation und Öffentlichkeitsarbeit Broschüre wasser|reflexionen
- 2007 Vorentwurfsplanung der Straßenraumgestaltung des Stadteingangs Maille durch ISA Internationales Stadtbauatelier
- Sept./Okt.
2007 zweites Kulturfest stadt im fluss mit Stadtooper
- Oktober
2007 Eröffnung Kessler Karree
- Nov.
2007 Beginn Abbrucharbeiten am Kanzleiufer
- Mai
2008 Städtebaulicher Ideenwettbewerb Stadteingang Kiesstraße/ Maille
- 2008 Integrierte Leitplanung Esslinger Stadtneckar
- 2008 Dokumentation/Untersuchung Marktplatz, Rathausplatz, Kleiner Markt
- Sept.
2009 Eröffnung Ausstellung im Lapidarium unter den Brückenbögen der Inneren Brücke



Zeitplan

- Sept.
2009 3. Kulturfest stadt im fluss – kulturräume,
alles fließt
- 2009** Städtebauliche Voruntersuchung
Bereich Maillekreuzung
- Sept.
2010 Eröffnung Kanzleiufer
- Juli
2011 Einweihung Margarete-Müller-Bull-Steg
- 2011** Archäologische Sondierung Weißinger-Areal
- Sept.
2012 Fragebogenaktion der City Initiative Esslingen,
der Esslinger Stadtmarketing & Tourismus
GmbH und der Stadt Esslingen an Immobilie-
neigentümer und Gewerbetreibende in der
Östlichen Altstadt
- März
2013 erster Spatenstich Alte Zimmerei
Weißinger-Areal
- April
2013 Zukunftswerkstatt Östliche Altstadt
- Oktober
2013 Beschluss Einzelhandelskonzept
- Herbst
2013 AK Quartiersaufwertung Altstadt
- Nov
2013 Bericht: „Überprüfung der Sanierungsziele
des Sanierungsgebietes
„Kesselwasen – Innenstadtvernetzung“
- Juni
2014 Vorstellung Verkehrslenkungskonzept östliche
Altstadt im Ausschuss für Technik und Umwelt
- Nov
2014 Eröffnung Alte Zimmerei



Januar
2015 Workshop Östliche Altstadt mit Schwerpunkt
Ritterstraße und Umgebung
Workshop Küferstraße

2017 Umsetzung provisorischer Maßnahmen im
Ein- und Ausfahrtsbereich der Ritterstraße
zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens
in der östlichen Altstadt

Nov.
2017 Ende Sanierung Centraltheater

Januar
2018 Eröffnung Kunstdruck Centraltheater

Mai
2019 Ausschuss für Technik und Umwelt stimmt
der künftigen Ausweisung der Ritterstraße
als Fußgängerzone mittels Beschilderung
und in Form eines auf 6 Monate begrenzten
Verkehrsversuches zu – zunächst jedoch
ohne umfassende bauliche Maßnahmen.
Lediglich die Einfahrt in die Ritterstraße
soll durch den Einbau von Pollern, die auch
eine Terrorschutzfunktion übernehmen,
beschränkt werden.

Juli
2019 Informationsveranstaltung zur geplanten
Fußgängerzone Ritterstraße und Vorstellung
des neuen Verkehrskonzeptes für die östliche
Altstadt

Nov
2019 Planungswerkstatt zur Festlegung der
Zufahrtsbeschränkungen und Lieferzeiten
in der Fußgängerzone Ritterstraße sowie
Entwicklung von Vorschlägen für temporäre
Aktionen und Aktivitäten sowie zur Gestaltung
der Ritterstraße

Juli
2020 Vorstellung der Ergebnisse der Planungswerk-
statt Ritterstraße im Mobilitätsausschuss

Dez.
2020 Aufhebung der Sanierungssatzung



Zum Weiterlesen: verwendete Literatur

- Leitplanung Plätze und Stadteingänge für die Innenstadt, Stadtbauatelier, Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt (Hrsg.) unveröffentl. Broschüre, Juni 2004
- Stadtplanungsamt Esslingen (Hrsg.), Neugestaltung des Marktplatzes, 1. Stufe: Ideenwettbewerb, Esslinger Wettbewerbe, Heft Nr. 6, Esslingen 1990
- Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen, Modell Esslinger Innenstadt – Öffentliche Räume: Urbane Renaissance durch Vernetzung, unveröffentl. Broschüre, Esslingen
- Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen, Leitbild Innenstadt, unveröffentl. Broschüre von F.E. Scholz, Esslingen 2002
- Stadtplanungsamt Esslingen, Auslobung Städtebaulicher Ideenwettbewerb Neugestaltung des Marktplatzes in Esslingen am Neckar, Esslingen 1989
- Stadtplanungsamt Esslingen, Kolloquium zur Neugestaltung des Marktplatzes in Esslingen am Neckar, Esslingen 1989
- Stadt Esslingen am Neckar, Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt, Baufibel für die Esslinger Altstadt, Esslingen 2000
- Stadt Esslingen am Neckar, Stadtplanungsamt, Sanierung historische Innenstadt Esslingen am Neckar – Bilanz der Sanierungsgebiete Im Heppächer und am Hafenmarkt, Esslingen 2001
- Stadt Esslingen am Neckar, Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt in Zusammenarbeit mit dem Baurechts- und Bauverwaltungsamt, Denkmalschutz und -pflege in Baden-Württemberg, dargestellt am Beispiel der Stadt Esslingen am Neckar, Esslingen 2001
- Wasser | Reflexionen - Stadt im Fluss
- Die Esslinger Stadtkanäle im Spiegel von Geschichte, Planung und Kultur, die Beiträge anlässlich der Vortragsreihe wasser | reflexionen 2. bis 29. Juni 2005, Paderborn 2006

Bildnachweis

- Titelbild und S. 15 | 22 | 23 | 26 | 27 | 28 | 29 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 40 | 43 | 44 | 45 | 48 | 49 | 50 | 51 | 54 | 56 | 57 | 58 | 59 Christine Keinath, Urba Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl
- S. 6 | 11 | 31 | 70 Stadt Esslingen
- S. 13 | 15 | 17 | 21 | 25 | 61 | 74 | 76 | 79 design4eyes | Prof. Bernhard Schmid
- S. 33 Stadtarchiv
- S. 46 | 47 | 73 Joachim Achenbach Architektur BDA
- S. 52 | 53 thh architekten
- S. 55 U. Eberspächer
- S. 68 | 69 Stadtmarketing Esslingen





Information

Stadt Esslingen am Neckar

Stadtplanungsamt
Ritterstraße 17
73728 Esslingen

Kontakt:

Tel: 0711 3512 – 2542
stadtplanungsamt@esslingen.de

www.esslingen.de