

Auszug
aus dem Beschlussprotokoll über die Sitzung
des Gemeinderates der Stadt Esslingen
am 14.12.2020

Öffentliche Sitzung

10.

Sanierungsgebiet " Kesselwasen ", Aufhebung der Satzung (61/346/2020)

Beschluss:

Die Aufhebung des Sanierungsgebietes " Kesselwasen " wird beschlossen.

Aufgrund von § 162 Abs. 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in den jeweils geltenden Fassungen wird folgende Satzung beschlossen:

**Satzung zur Änderung der Satzung über die
förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „ Kesselwasen “**

§ 1 Aufhebung des Sanierungsgebietes

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes " Kesselwasen " mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.12.2004, förmlich festgelegt am 03.03.2005, einschließlich der Satzungsänderung mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2005, förmlich festgelegt am 20.10.2005, wird aufgehoben.

§ 2 Abgrenzung des Aufhebungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Aufhebungsgebietes ist im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 01.10.2020 (Anlage 1) dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Esslingen, den 17.12.2020

STADT ESSLINGEN
Dezernat I

Stadt Esslingen am Neckar

Stadtplanungsamt
Sachbearbeiter/in:
Bettina Kopitzke

61/346/2020

Beschlussvorlage

Ausschuss für Technik und Umwelt	09.12.2020	nichtöffentlich
Gemeinderat	14.12.2020	öffentlich

Betreff: Sanierungsgebiet " Kesselwasen ", Aufhebung der Satzung

I. Antrag:

Die Aufhebung des Sanierungsgebietes " Kesselwasen " wird beschlossen.

Aufgrund von § 162 Abs. 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in den jeweils geltenden Fassungen wird folgende Satzung beschlossen:

Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „ Kesselwasen “

§ 1 Aufhebung des Sanierungsgebietes

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes " Kesselwasen " mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.12.2004, förmlich festgelegt am 03.03.2005, einschließlich der Satzungsänderung mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2005, förmlich festgelegt am 20.10.2005, wird aufgehoben.

§ 2 Abgrenzung des Aufhebungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Aufhebungsgebietes ist im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 01.10.2020 (Anlage 1) dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.

II. Ermächtigung im Haushalts-/Wirtschaftsplan

Entfällt

Erläuterung zur Deckung, Folgekosten / Wirkung auf den Jahresabschluss bei EuB

Entfällt

Auswirkungen auf den Ressourcenbedarf

Entfällt

III. Begründung

Die Aufhebung des Sanierungsgebietes „Kesselwasen“ ist nach § 162 Baugesetzbuch vorzunehmen, nachdem die Sanierung durchgeführt ist und die städtebaulichen Ziele umfassend erreicht sind.

1. Lage und Beschreibung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet „Kesselwasen“ liegt im Zentrum der Esslinger Altstadt und umfasst eine Fläche von 9,47 ha. Es ist ein heterogenes Gebiet, das im Schnittpunkt von vier **unterschiedlichen Stadtfeldern** liegt, die sich in ihrer Typologie, Geschichte und Funktion deutlich unterscheiden. **Diese 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 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 steht die strukturelle Problematik in der Verknüpfung und Vernetzung dieser verschiedenen Stadtfelder gegenüber.

2. Sanierungsziele

Im Rahmen der 2003 durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Sanierungsziele ermittelt. **Die wichtigsten Ziele waren:**

- 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 (z.B.: Neues Technisches Rathaus mit Feuerwache)
- 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

Das Sanierungsverfahren wurde von umfangreicher Öffentlichkeitsarbeit flankiert, wie z.B.: Bürgerinformationen mit Bürgerversammlungen, Pressearbeit, Terminen vor Ort, Bürgerbeteiligung, Workshops und jährliche Sachstandberichte an den Fördergeber (nach Bedarf auch Vorstellung in den Gremien). Der Schwerpunkt der Öffentlichkeitsarbeit war unter anderem die Erhebung von bestehenden Mängeln und Potentialen, die bessere Vernetzung von Gewerbetreibenden und die Reduzierung des Verkehrsaufkommens in der Altstadt.

3. Durchgeführte Maßnahmen/Projekte

Ein Schwerpunkt der Stadterneuerung war und ist die Vernetzung der Stadtfelder und der Nutzungsschwerpunkte. Hier konnten gute Erfolge erzielt werden. Ein weiteres wichtiges Thema war die Umgestaltung des öffentlichen Raums. Hier konnten Plätze neu geschaffen werden und bestehende Räume aufgewertet werden, sowohl im Bereich der Innerstädtischen Kanallandschaft als auch am Stadteingang „Maille/Kiesstraße“ oder in anderen Bereichen. Mit der Bezuschussung aus der Städtebauförderung konnten im Sanierungsgebiet ca. 3.300 qm öffentliche Fläche attraktiv umgestaltet und aufgewertet werden. Hierzu zählen die Modernisierung der Alten Feuerwache und die Fußgängerbrücke über den Rossneckarkanal sowie die flankierende Freiflächengestaltung in diesen Bereichen.

Die Freiflächenplanung im Stadteingang Maille – Ritterstraße konnte aufgrund der Haushaltssituation der Stadt Esslingen am Neckar im Jahr 2010 nur teilweise umgesetzt werden. Auch in den Folgejahren fehlten im städtischen Haushalt ausreichende finanzielle Mittel, um den Stadteingang Maille sowie die Ritterstraße komplett neu zu gestalten. Ein weiterer Grund war die Uneinigkeit zur Verkehrslenkung und Parkierung des motorisierten Verkehrs von Gewerbetreibenden und Bewohnern in der Altstadt.

In den Folgejahren wurde über weitere Beteiligungsverfahren mit Bewohnern, Eigentümern und Gewerbetreibenden die Planung zur Verkehrslenkung und Neugestaltung der Ritterstraße weiter entwickelt, mit dem Ziel das Verkehrsaufkommen zu reduzieren und die Aufenthaltsqualität der Altstadt zu verbessern.

Die Sanierungen von Gebäuden standen in diesem Sanierungsgebiet nicht ausdrücklich im Vordergrund, sie haben sich jedoch als erfolgreicher als erwartet herausgestellt. Beispielsweise erfolgten die Sanierung und der Umbau der ehemaligen Neckarwerksgebäude in das neue Technische Rathaus mit gewerblichen Ladenflächen. Im Sanierungsgebiet sind vor allem denkmalgeschützte Häuser saniert worden. Es konnte eine Vielzahl von neuen und ergänzenden Nutzungen etabliert werden, die die Stadtstruktur stärken. Viele private Sanierungen benötigten einen sehr langen Vorlauf, bis sie durchgeführt werden konnten. Es war hier von Seiten der Stadt Esslingen am Neckar viel Betreuungsaufwand nötig, bis es tatsächlich zur Sanierung kam. Oft waren die Abschreibungsmöglichkei-

ten nach § 7h EStG, die nur in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bestehen, ausschlaggebend für die Sanierung.

Da bei Beginn des Sanierungsverfahrens nur 136 Bewohner im Gebiet wohnten, wurde in den Vorbereitenden Untersuchungen auf eine Sozialstrukturanalyse verzichtet. Durch die Sanierung von ca. 50 Wohnungen im Sanierungsgebiet und in den direkt angrenzenden Gebäuden (davon ca. 25 neue Wohneinheiten) ist entsprechend von einer gestiegenen Einwohnerzahl auszugehen.

Ausführliche Informationen, Erkenntnisse und die einzelnen durchgeführten Projekte im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung können dem beiliegenden Abschlussbericht vom Mai 2015 (Anlage 2) entnommen werden. Der Abschlussbericht wurde für den Städtebaufördergeber im Rahmen der Endabrechnung der Fördermittel aus dem Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramms SEP erstellt.

Seit 2003 bis heute investierte die Stadt Esslingen am Neckar ca. 7,6 Mio Euro im Rahmen dieses Förderprogramms in das Sanierungsgebiet und den geordneten Abschluss des Sanierungsverfahrens. Der Bund und das Land Baden-Württemberg beteiligten sich daran mit ca. 2,8 Mio Euro Fördermitteln (Abrechnungsbescheid vom 10.09.2015) in die Zielsetzung des Sanierungsgebietes.

Seit die Erneuerungsmaßnahme mit dem Städtebaufördergeber abgerechnet ist, wurde die Zeit genutzt, um private Sanierungsmaßnahmen fertig zu stellen (steuerliche Sonderabschreibung nach §7 EStG in Sanierungsgebieten) und die Ausgleichsbetragserhebung nach § 154 Baugesetzbuch abzuschließen. Für alle zu erhebenden Ausgleichsbeträge konnte mit den Eigentümern nach § 154 Abs. 3 Baugesetzbuch eine Ablösevereinbarung abgeschlossen werden. Durch zu berücksichtigende Abschläge und Anrechnungen konnte die Erhebung mit Einnahmen von insgesamt ca. 153.000 Euro abgeschlossen werden.

4. Sicherung der Sanierungsziele

Die Sicherung der Sanierungsziele erfolgte über:

- Im Bereich der Innerstädtischen Kanallandschaft wurde 2008 die Integrierte Leitplanung Esslinger Stadtneckar erstellt.
- Die „Leitplanung Plätze und Stadteingänge für die Innenstadt Esslingen am Neckar“ (2004) vom Internationalen Stadtbauatelier Michael Trieb betrifft auch die Plätze und Stadteingänge in diesem Sanierungsgebiet.
- Der städtebauliche Ideenwettbewerb „Stadteingang Kiesstraße/Maille“ führte zum Bebauungsplan Maillestraße/Kiesstraße im Planbereich 01 „Innenstadt I“ und ist am 28.03.2013 in Kraft getreten.
- Aufstellung von diversen Bebauungsplänen nach der Zielsetzung des Sanierungsgebietes.
- Die Freiflächenplanung vom Büro Häfner/ Jimenéz aus Berlin entwickelte 2009/2010 das Wettbewerbsergebnis zum Eingangsbereich der Ritterstraße sowie vor der ehemaligen Feuerwache weiter.
- Im Jahr 2010 wurde in Esslingen ein Integriertes Klimaschutzkonzept (IKK) per Gemeinderatsbeschluss implementiert. Teil des IKK war das Ziel, bis zum Jahr 2020 den CO-Ausstoß um 25 % im Vergleich zum Jahr 2007 zu verringern. Als eine der Maßnahmen zur Umsetzung dieses Ziels wurde ein Energienutzungsplan (ENP) erarbeitet und im Gemeinderat beschlossen, der Energieverbrauch, Einsparpotenziale usw. für die Gesamtstadt analysiert und so konkrete Handlungsoptionen aufzeigt. Der ENP soll künftig zur Steuerung der Realisierung von Einzelprojekten im Bereich des Klimaschutzes zugrunde liegen.

- Das Einzelhandelsgutachten vom Büro Accocella zeigte 2013 mögliche Handlungsansätze für die Altstadt auf.
- Im Jahr 2014 wurden vom Stadtplanungsamt die Ziele und Strategien zu den Handlungsfeldern Stadtbild- öffentlicher Raum, Orientierung Stadteingänge, Verkehr, Profil – Frequenzbringer, Tourismus, Marketing – Kommunikation – lokale Netzwerke definiert. Parallel dazu wurde ein Maßnahmenplan mit einer Gesamtkonzeption für die Östliche Innenstadt auf Grundlage eines Analyseplans zu Mängeln und Potentialen in dem Bereich erstellt. Außerdem wurde ein Verkehrslenkungskonzept für die Östliche Altstadt entwickelt, das auf Verkehrszählungen basiert.
- 2015 hat das Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit dem Büro ISA Internationales Stadtbauatelier Workshops zum Thema „Ritterstraße und Umgebung“ und „Küferstraße“ durchgeführt.
- Ab 2016 wurden provisorische Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens umgesetzt und weitere Verkehrszählungen durchgeführt.

5. Darstellung der Finanzierung des Sanierungsverfahrens

Gesamtinvestitionen der Stadt Esslingen am Neckar: (im Rahmen der Städtebauförderung)	ca. 7.600.000 Euro (= 100%)
Abzüglich Finanzhilfe Städtebauförderung	ca. - 2.792.000 Euro (= 37%)
Abzüglich Einnahmen aus Ausgleichsbeiträgen	ca. - 153.000 Euro (= 2%)
Eigenanteil Stadt Esslingen am Neckar	ca. = 4.655.000 Euro (= 61%)

6. Fazit

Aufgrund der finanziellen Unterstützung durch Fördermittel aus der Städtebauförderung war es möglich, die zielführende Aufwertung des Sanierungsgebietes „Kesselwasen“ und die Vernetzung mit bereits erfolgten Städtebaufördermaßnahmen (vorgegangene und abgeschlossene Sanierungsgebiete in der Innenstadt) in wichtigen Teilbereichen zu erreichen und nachhaltig zu sichern.

Zusätzliche Nutzungen wie hinzukommende Flächen in Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und Verwaltung stabilisierten die Stadtstruktur. Für den Esslinger Tourismus sind vor allem die Innenstadt, hier insbesondere der Bereich, in dem dieses Sanierungsgebiet liegt, relevant.

Die Attraktivität und Lebensqualität des Sanierungsgebietes konnte mit den durchgeführten Maßnahmen/Projekten 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“ konnten die in vorgegangenen Sanierungsgebieten begonnenen Aufgaben innerhalb dieses Gebietes weiter verfolgt und weiter geführt werden. Die Ergebnisse der Sanierung sind eine gute Basis für die kommende Weiterentwicklung der Innenstadt.

Dies war nur durch gemeinsames Handeln von Bürgern, Wirtschaft, Politik und Verwaltung möglich.

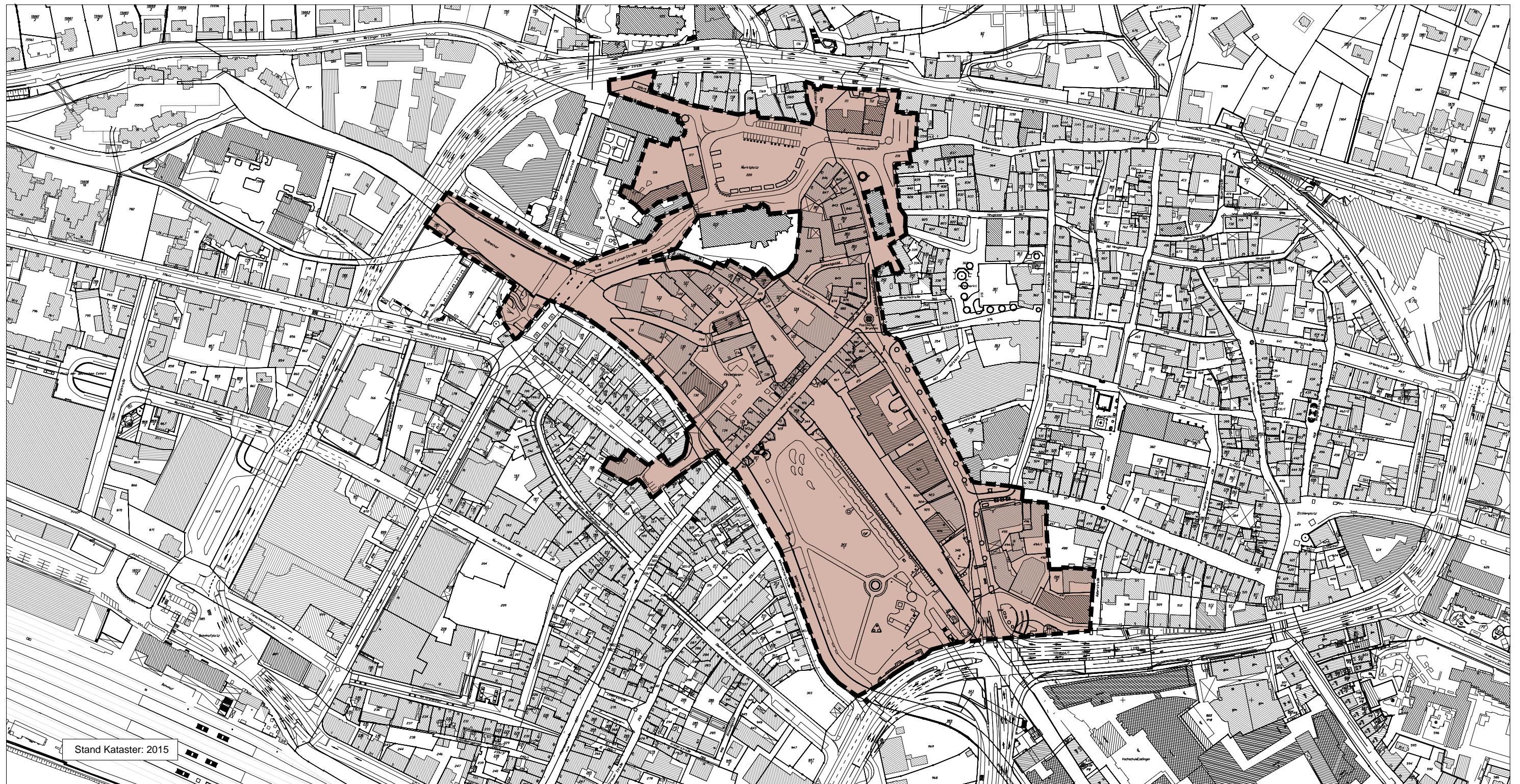
Weitere Sachbearbeiter/Innen:	Amt:
Bettina Kopitzke	61 Stadtplanungsamt

Anlage(n):

1. Anlage 1 Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 01.10.2020
2. Anlage 2 Abschlussbericht an den Fördergeber Städtebauförderung vom Mai 2015
3. Anlage 3 Präsentation Aufhebung Sanierungsgebiet Kesselwasen

Sanierungsgebiet "Kesselwasen" - Aufhebungsgebiet

Anlage 1





Abschlussbericht

Nach Ziffer 19.1
Städtebauförderrichtlinien
Erneuerungsgebiet

**„Kesselwasen –
Innenstadtvernetzung“**

Abschlussbericht „Kesselwasen – Innenstadtvernetzung“

Bericht für den Fördergeber Städtebauförderung
Mai 2015

Auftraggeber:
Stadt Esslingen am Neckar
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

Auftragnehmer:
URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl

Projektleitung:
F. Schneider, B. Landwehr, Dr. A. Panter, R. Jesinger, B. Kopitzke, C. Schmiedel
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Charakterisierung, Städtebauliche Missstände, Potentiale und Handlungsbedarf	Seite 2
2. Ablauf der Sanierung	Seite 6
3. Sanierungsziele	Seite 10
4. Durchgeführte Maßnahmen	Seite 11
5. Bilanzierung der Sanierung	Seite 40
6. Ausblick und Nachhaltigkeit	Seite 45

Anlage: Gebietsplan

Anmerkung zur Begriffsbestimmung:

Sanierungsgebiet = Erneuerungsgebiet

1. Charakterisierung, Potentiale, Städtebauliche Misstände und Handlungsbedarf

1.1 Charakterisierung, Potentiale und Städtebauliche Misstände

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. Dies 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 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 steht die strukturelle Problematik 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.
- Auch 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. Ein weiterer kultureller Nutzungsschwerpunkt in der Alten Feuerwache (Kulturzentrum Dieselstraße) war zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen geplant. Hier bestand die Gefahr, dass die Entwicklung dieser Gebiete „auseinanderdriftet“ und sich nicht zum Zentrum hin orientiert.



Luftbild von Esslingen mit Lage des Sanierungsgebietes und Lage der Stadtfelder
© Stadt Esslingen am Neckar, 2015-074

- 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 aber 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 erlebbar.

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

Als weitere Nutzungsmängel sind **Leerstände** im gesamten Sanierungsgebiet zu finden, für die zum Teil neue Nutzungskonzepte zu finden sind.

Wie bei Städten mit solch hohem Anteil an **historischer Bausubstanz** üblich, sind auch vereinzelt **Sanierungsmängel** mit Handlungsbedarf (Unterhaltungsrückstau aber auch städtebauliche Missstände) zu finden. Der Großteil der privaten Gebäude ist im Einzel- oder Familienbesitz, so dass hier noch eine Identifikation mit den Gebäuden stattfindet. Der größte Sanierungsbedarf wurde am Brückenbauwerk der Inneren Brücke gesehen, die 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 Belange von Bewohnern, Besuchern, Touristen, Gewerbetreibenden, Einzelhändlern, Gastronomen und anderen sind unterschiedlich, 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.

Das Erneuerungsgebiet „Kesselwasen-Innenstadtvernetzung“ beinhaltet unter anderem auch Teilflächen ehemaliger aufgehobener Sanierungsgebiete in der historischen Innenstadt Esslingen am Neckar, wie „Hafenmarkt“, „Marktplatz“ und „Ehnisgasse/Sirnauer Strasse/Rossmarkt“. Nachdem in diesen Verfahren noch weitere städtebauliche Ziele und deren Umsetzung offen geblieben waren, bot sich mit der Festsetzung des Erneuerungsgebietes „Kesselwasen-Innenstadtvernetzung“ die Chance, diese und darüber hinaus noch neue städtebauliche Ziele für die historische Innenstadt zu erreichen. Durch die Aufwertung des Gebietes „Kesselwasen-Innenstadtvernetzung“ sollte der bisherige Bruch zwischen den Sanierungsgebieten „Hafenmarkt“ und „Ehnisgasse/Sirnauer Strasse/Rossmarkt“ aufgehoben werden. Mit der Aktivierung dieses Sanierungsgebietes sollte

das Thema Esslingen – Stadt am Fluss als urbane, die bisherige Vielfältigkeit der Stadt erweiternde Situation aufgearbeitet werden. Aufgeschobene Ziele der ehemaligen Sanierungsgebiete sollten sinnvollerweise dabei miterledigt werden.

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

2. Ablauf der Sanierung

2.1. Ablauf / Verfahren

(Anmerkung zur Begriffsbestimmung: Sanierungsgebiet = Erneuerungsgebiet)

- Vor Programmaufnahme:**
- 18.06.2003 Vorlage für den Ausschuss für Technik und Umwelt zum Sachstand eines anvisierten neuen Sanierungsgebietes „Kesselwasen“.
Bisherige Vorarbeiten:
- Rahmenplan mit städtebaulichem Entwurf Umgestaltung Flusslandschaft und Kesselwasen
 - Umgestaltungskonzeption und Sanierung Innere Brücke
 - Bebauungsplan Sanierungsgebiet Rossmarkt und Kesselwasen
 - Umgestaltungsentwurf Rossmarkt Bauabschnitt II und III
 - Umgestaltung Marktplatz Esslingen und Rathausplatz – Wettbewerbsentwürfe sowie Umbaukonzeption Rathausplatz
- 15.10.2003 **Neuantrag an das Regierungspräsidium Stuttgart** auf Aufnahme der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Kesselwasen“ in das SE-Programm in das Programmjahr 2004
- Programmaufnahme:**
- 02.04.2004 Umschichtungsbescheid durch das Regierungspräsidium Stuttgart
13.05.2004 **Zuwendungsbescheid Regierungspräsidium Stuttgart**
Aufnahme in das SE-Programm 2004
 Bewilligungszeitraum: 01.01.2004 bis 31.12.2012
 Förderrahmen: 2,5 Mio. EURO
 Finanzhilfe: 1,5 Mio. EURO
- Vorbereitende Untersuchungen (VU):**
- 16.07.2003/ Gremienbeschluss:
21.07.2003 Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch
- 14.08.2003 **Förmliche Festlegung des Untersuchungsgebietes** mit amtlicher Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung
- Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) durch das Büro URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen am Neckar
- Juni 2004 Vorbereitung eines ersten Maßnahmen- und Kostenkonzeptes
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 139 II BauGB
- Okt. 2004 VU-Bericht durch den Beauftragten
- Größe des Untersuchungsgebietes ca. 9,3 ha
- 30.11.2004 Öffentlichkeitsarbeit: Bürgeranhörung zum Sanierungsgebiet, Beteiligung und Mitwirkung nach § 137 Baugesetzbuch

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Kesselwasen-Innenstadtvernetzung“ im umfassenden Sanierungsverfahren:

10.11.2004/
20.12.2004 Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Kesselwasen-Innenstadtvernetzung“

03.03.2005 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Kesselwasen-Innenstadtvernetzung“ mit amtlicher Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung.
Durch zweimalige fehlerhafte Bekanntmachung von Seiten der Esslinger Zeitung konnte erst am 03.03.2005 das Sanierungsgebiet die förmliche Rechtskraft erlangen.

Fläche des Sanierungsgebietes ca. 9,3 ha.

Erweiterungsgebiet Nr.1:

19.09.2005/
26.09.2005 Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Erweiterungsgebietes Nr. 1.

20.10.2005

Förmliche Festlegung des Erweiterungsgebietes Nr. 1 mit amtlicher Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung.

Fläche des Erweiterungsgebietes ca. 0,17 ha.

Öffentlichkeitsarbeit und Sonstiges

Juni 2005 Vortragsreihe „wasser|reflexionen“ – Die Esslinger Stadtkanäle im Spiegel von Geschichte, Planung und Kultur (14 Vorträge)

13.07.2005 Sachstandsbericht für den Ausschuss für Technik und Umwelt zum Projektstand Bauantrag Weissinger-Areal

Juli 2005 Informationsveranstaltung zum Umgestaltungs- und Neuordnungskonzept Ritterstrasse

Sep 2005 1. Kulturfest „Stadt im Fluss“

März 2006 Informationsveranstaltung zur Umgestaltung Stadteingangsbereich Maille

2006 Dokumentation und Öffentlichkeitsarbeit Broschüre „wasser|reflexionen“

2007 Gebietsbezogene Vorentwurfsplanung der Straßenraumgestaltung des Stadteingangs Maille durch ISA Internationales Stadtbauatelier, Michael Trieb

2008 Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Stadteingang Kiesstraße/ Maille“
Die Ergebnisse des Wettbewerbs fließen in die Umgestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Raumes mit ein

2008 Integrierte Leitplanung Esslinger Stadtneckar

2008 Dokumentation/Untersuchung Marktplatz, Rathausplatz, Kleiner Markt

2009 Ausstellung im Lapidarium in den Brückenbögen der Inneren Brücke

2009 Städtebauliche Voruntersuchung Bereich Maillekreuzung

- September 2012 Fragebogenaktion der City Initiative Esslingen, der Esslinger Stadtmarketing & Tourismus GmbH und der Stadt Esslingen an Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende in der Östlichen Altstadt
- April 2013 Zukunftswerkstatt Östliche Altstadt
- Herbst 2013 AK Quartiersaufwertung Altstadt
- Nov 2013 Bericht: „Überprüfung der Sanierungsziele des Sanierungsgebietes „Kesselwasen – Innenstadtvernetzung“
- 2004-2014 fortlaufende Überprüfung und Überarbeitung der Sanierungsziele.
- 2004-2014 Regelmäßige Berichterstattung gegenüber dem Fördergeber und in den Gremien zum Stand des Sanierungsverfahrens anhand von Sachstandsberichten.
- Januar 2015 Workshop Östliche Altstadt mit Schwerpunkt Ritterstraße und Umgebung
Workshop Küferstraße

Weitere Bescheide des Fördergebers:

- 19.10.2006 **Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart**
Neuer Förderrahmen: 4.344.586 EURO
Neue Finanzhilfe: 2.606.752 EURO
- 09.06.2008 **Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart**
Neuer Förderrahmen: 4.844.586 EURO
Neue Finanzhilfe: 2.906.752 EURO
- 22.04.2009 **Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart**
Neuer Förderrahmen: 5.844.586 EURO
Neue Finanzhilfe: 3.506.752 EURO
- 26.01.2011 **Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart**
(aktive Bewirtschaftung von Bundesfinanzhilfen)
- 28.10.2011 **Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart**
(aktive Bewirtschaftung von Bundesfinanzhilfen)
- 16.10.2012 **Änderungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart**
Verlängerung des Bewilligungszeitraumes bis 31.12.2013
- 05.06.2013 **Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart**
(aktive Bewirtschaftung von Bundesfinanzhilfen)
- 30.08.2013 **Änderungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart**
Verlängerung des Bewilligungszeitraumes bis 31.12.2014
- 06.05.2014 **Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart**
(aktive Bewirtschaftung von Bundesfinanzhilfen)
- 11.07.2014 **Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart**
(aktive Bewirtschaftung von Bundesfinanzhilfen)

Die Betreuung des Erneuerungsgebietes wurde über die Gesamtzeit durch die Planungsgesellschaft mbH URBA (heute URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl) in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Esslingen durchgeführt. Dabei sind von diesem freien Planungsbüro Planungsvorschläge, Koordination, stadtplanerische Beratung und Bauherrenbetreuung erbracht worden. Das Büro wirkte als Mittler zwischen privaten Bauherren und der Verwaltung und verzichtete in dieser Funktion auf jede private Planung oder Baudurchführung.

Federführend bei der Vorbereitung, der Durchführung, den Finanzen und der Gesamtkoordination war während der gesamten Laufzeit das Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt in enger Zusammenarbeit mit anderen Fachämtern und Eigenbetrieben der Stadt Esslingen am Neckar.

2.2. Überarbeitung der Sanierungsziele

Jährliche Sachstandsberichte wurden dem Fördergeber sowie nach Bedarf den Gremien vorgestellt. Gegen Ende der Laufzeit wurden die Sanierungsziele nochmals überarbeitet:

Von 2009 bis 2013 wurde ein Einzelhandelskonzept erarbeitet und am 14. Oktober 2013 beschlossen. Die Folgerungen aus diesem Einzelhandelskonzept wurden mit den Sanierungszielen des Sanierungsgebietes abgestimmt.

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

2.3. Sicherung der Sanierungsziele

Zur Sicherung der Sanierungsziele im Bereich der Innerstädtischen Kanallandschaft wurde 2008 die Integrierte Leitplanung Esslinger Stadtneckar erstellt. Es wurden ökologische, stadtplanerische und denkmalpflegerische Belange zu einer integrierten und abgestimmten Planung zusammengefasst.

Die „Leitplanung Plätze und Stadteingänge für die Innenstadt Esslingen am Neckar“ vom Internationalen Stadtbauatelier Michael Trieb von 2004 betrifft auch die Plätze und Stadteingänge in diesem Sanierungsgebiet. Sie hat weiterhin Gültigkeit.

Die „Überarbeitung der Sanierungsziele des Sanierungsgebietes Kesselwasen – Innenstadtvernetzung“ überprüfte die Vernetzung und machte mit ihren Hinweisen zur weiteren Vernetzung und zum weiteren Handlungsbedarf auch 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.

Für die Stadt Esslingen am Neckar gibt es ein Integriertes Klimaschutzkonzept für die Gesamtstadt mit einem Gesamtziel (25% weniger CO² Ausstoß bis 2020). Dazu gibt es eine Gesamtbilanz

über den Energieverbrauch und den CO² Ausstoß. Zur Zielerreichung ist ein Maßnahmenpaket von 43 Projekten vorgesehen und durch den Gemeinderat verabschiedet. Ein Projekt hieraus ist der Energienutzungsplan, der die Gesamtstadt detailliert nach Energieverbrauch, Infrastruktur, Einsparpotential, etc. untersucht und dadurch konkrete Handlungsempfehlungen für jeden Stadtbereich ermöglicht.

Der Energienutzungsplan soll künftig der Steuerung der Realisierung von Einzelprojekten im Bereich des Klimaschutzes dienen (z.B.: Quartiers- und Stadtteilkonzepte). Die Fertigstellung des Energienutzungsplanes erfolgte Anfang 2013 und wurde einstimmig durch den ATU am 29.04.2013 beschlossen.

3. Sanierungsziele

Zusammenfassung der Sanierungsziele

- 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 derzeitigen 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 Palm'schen Baus (heute Kanzleiufer)
- Platzgestaltung Marktplatz
- Platzgestaltung Kesselwasen inkl. Fläche um Kindergarten St. Agnes

4. Durchgeführte Maßnahmen

4.1 Durchgeführte Maßnahmen im öffentlichen Raum

Ein Schwerpunkt der Stadterneuerung war und ist die **Vernetzung** der Stadtfelder und der Nutzungsschwerpunkte. Hier konnten gute Erfolge erzielt werden. Ein weiteres wichtiges Thema war die **Umgestaltung des öffentlichen Raums**. Hier konnten Plätze neu geschaffen werden und bestehende Räume aufgewertet werden, sowohl im Bereich der **Innerstädtischen Kanallandschaft** als auch am Stadteingang „Maille/Kiesstraße“ oder in anderen Bereichen. Mit der Bezuschussung aus der Städtebauförderung konnten im Erneuerungsgebiet ca. 3.300 qm öffentliche Fläche attraktiv umgestaltet und aufgewertet werden.

Anzumerken ist, dass durch erforderliche Haushaltskonsolidierungen und damit zu erfolgende Priorisierungen verschiedene anvisierte Maßnahmen im öffentlichen Raum vorerst auf unbestimmte Zeit verschoben werden mussten.

4.1.1 Maßnahmen zur Vernetzung

Die durchgeführten Maßnahmen zur Vernetzung haben das Ziel, die Östliche und die Westliche Altstadt besser zu vernetzen. Hierzu waren mehrere Brücken angedacht. Das Vernetzungskonzept wurde während der Laufzeit des Sanierungsgebietes neu angepasst. So waren weniger Brücken notwendig und das Ziel konnte dennoch erreicht werden.

4.1.1.1 Umgestaltung der Fußgängerzone Innere Brücke

Die Innere Brücke ist eine der beiden großen mittelalterlichen Brücken Esslingens aus dem 13. Jahrhundert. Dieses Brückenbauwerk war dringend sanierungsbedürftig. Durch Undichtigkeiten im Brückenkörper wurde das gesamte Bauwerk stark durch Streusalz beeinträchtigt. Diese Brückensanierung war die erste Maßnahme im Sanierungsgebiet und erfolgte mit Fachförderung. Im Rahmen der Städtebauförderung wurde die Fußgängerzone Innere Brücke bis zur Einmündung Fischbrunnenstraße umgestaltet. Der ehemalige Belag aus Betonpflastersteinen der 1970er Jahre („Knochensteine“) wurde durch einen hochwertigen Granitbelag ersetzt. Neue Beleuchtung und Möblierung runden das Ganze ab.

Da die Sanierung für die angrenzenden Einzelhändler eine große Belastung war, wurde mit Baustellenführungen und weiterer Öffentlichkeitsarbeit (Flyer) versucht, dies aufzufangen.

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.

Mit der Umgestaltung konnten ca. 1.200 qm stark frequentierten öffentlichen Raumes eine attraktive Aufwertung erfahren und der Einkaufsbereich stabilisiert werden. Die Innere Brücke stellt eine wichtige Verbindung zwischen der Östlichen und der Westlichen Altstadt dar.



Bodenbelag vorher



Bodenbelag hinterher



Ansicht Innere Brücke.



Die ehemaligen Stadttore sind durch kleinteiligere Pflasterung angedeutet.



Bänke auf der Inneren Brücke

4.1.1.2 Querverbindungen

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 auch den Vorteil, dass die Wege in der Maille nicht den gesamten Park queren und somit Parkflächen von Wegen freigehalten werden konnten. So konnte auch auf Bedenken der Denkmalpflege in Bezug auf die historische Parkanlage Maille reagiert werden. Auf diese Weise konnte auf den ursprünglich vorgesehenen Neubau einer Fußgängerbrücke beim Amtsgericht verzichtet werden.

Gebaut wurde die Fußgängerbrücke Margarete-Müller-Bull-Steg, ein äußerst wichtiger Teil dieser Vernetzung (siehe 4.1.5.2).

4.1.1.3 Neubau einer Fußgängerbrücke zum ehemaligen Weissinger-Areal

Diese Brücke wurde, entgegen der ursprünglichen Planung, nicht öffentlich, sondern vom Investor des Weissinger-Areals erstellt. Ihre Vernetzungsfunktion erfüllt sie damit genauso. (siehe 4.2.4).

4.1.1.4. Anvisierte Herstellung einer öffentlichen Wegfläche auf dem Weissinger-Areal

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 stehen in engem Zusammenhang mit der Entwicklung des ehemaligen Weissinger-Areals. (siehe 4.1 Abs. 2)

4.1.2 Öffnung der Brückenbögen Innere Brücke (Lapidarium)

Als ein Anschlussprojekt an die Brückensanierung folgte die Öffnung der Brückenbögen der Inneren Brücke zur öffentlichen Parkanlage Maille hin.

Der bisher der Öffentlichkeit verschlossen gebliebene Bereich unter den Brückenbögen wurde im Rahmen des Projektes geöffnet und saniert. Ermöglicht wird nun eine Betrachtung der historischen Brückenkonstruktion, und auf dem Kiesboden unter den Brückenbögen werden archäologische Funde aus dem ehemaligen Karmeliterkloster ausgestellt.

Durch transparente Gitter wird dieser Innenraum als ein von außen einsehbares Lapidarium, in dem Fundstücke als steinerne Zeugnisse der Stadtgeschichte gezeigt werden, wieder der öffentlichen Nutzung zugeführt. Über Führungen am Tag des offenen Denkmals ist das Lapidarium auch direkt zugänglich.

Die frühere Nutzung als Lagerraum war der Brücke nicht angemessen. Durch die nun verschwundenen unattraktiven Holzverschläge kann jetzt die Wahrnehmbarkeit einer der ältesten Steinbogenbrücken im süddeutschen Raum auf Dauer sichergestellt werden. Nun wird auch vor der Brücke nicht mehr geparkt.

Mit der Umgestaltung konnten ca. 120 qm öffentlicher Raum attraktiv aufgewertet werden.



Brückenbogen vorher



Brückenbogen mit Lapidarium hinterher

4.1.3 Aufwertung des Mühlenstandortes Kesselwasen im Rahmen der Ufergestaltung der Innerstädtischen Kanallandschaft

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.

Die Erhaltung, Sanierung und Erschließung der beiden städtischen Wasserräder bei dem Gebäude Kesselwasen 13 war Teil der Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit, Erlebbarkeit und Attraktivität der Innerstädtischen Kanallandschaft.

Durch die Instandsetzung der beiden unter Denkmalschutz stehenden historischen Wasserräder und ihres Umfeldes (Geländer und Stege/Bodenbeläge, Schieberanlagen etc.) wurde die Innerstädtische Kanallandschaft im Bereich des Kesselwasens („Klein Venedig“) der Bevölkerung öffentlichkeitswirksam zugänglich gemacht. Gleichzeitig hat dieser Bereich durch eine Beseitigung von bisher unsicheren und dunklen Ecken eine weitere Aufwertung erfahren.

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 instand gesetzt werden.

Eine Übertragung dieses Modells auf die beiden erstgenannten Wasserräder musste leider verworfen werden, nachdem sich später 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 von 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.



Wasserräder vorher



hinterher, einschließlich neuem Gelände



Zugang mit neuen Geländern

Blick von der Straßenbrücke

4.1.4 Herstellung einer öffentlichen Freifläche (Kanzlei-Ufer) im Rahmen der Ufergestaltung der Innerstädtischen Kanallandschaft

Durch den Abbruch des städtischen Anwesens Archivstr. 3/1 und der damit entstandenen freien Uferzone konnte unter Beibehaltung der vorhandenen Uferfassung und unter Einbeziehung des Bereiches vor dem „Kanzlei-Törle“ eine öffentliche Uferterrasse unterhalb des Anwesens Palm-scher Bau direkt am Wasser geschaffen werden.

Ein dahinter liegendes Gebäude, das sogenannte „Waschhäusle“, wurde in diesem Zusammenhang auch abgebrochen und schuf noch zusätzlichen Raum durch Integration in die öffentliche Frei-fläche.

Damit wurde eine Planung realisiert, die seit mehr als 15 Jahren verfolgt wurde und nun im Rah-men des Erneuerungsgebietes „Kesselwasen-Innenstadtvernetzung“ mit Hilfe von Städtebauför-dermitteln umgesetzt werden konnte.

Durch die Ordnungsmaßnahmen wurde die staufische Stadtmauer in ihrer ganzen Höhe wieder sichtbar. Sie musste in Folge der Abbruchmaßnahmen instand gesetzt werden und bildet nun die Rückwand des neuen Platzes.

Der Platz selbst wurde in seiner Gestaltung der historischen Umgebung angepasst und deshalb sparsam möbliert. Die Verwendung von gebrauchtem Großsteinpflaster passt den Platz nahtlos in seine Umgebung ein. 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 ver-vollständigt das Ensemble.

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

Mit dieser Umgestaltung wurde der Freizeitwert des Bereiches enorm angehoben und es konnten ca. 250 qm öffentlicher Raum attraktiv für Besucher und Bewohner aufgewertet werden.



vor Abbruch Waschhäusle



heute wird der Platz vielfältig genutzt

4.1.5 Umgestaltung öffentlicher Stadteingangsbereich Maille/Kiesstraße, hier: Verkehrs- und Freiraumgestaltung Stadteingang Maille, Ritterstraße, Platz vor der Alten Feuerwache

Im Zuge der Sanierung des ehemaligen Neckarwerksgebäudes zum Neuen Technischen Rathaus mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss sollte die Umgestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen im Stadteingangsbereich Ritterstraße in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

Es war anvisiert, den kompletten öffentlichen östlichen Stadteingangsbereich (Bereich vor und um das Neue Technische Rathaus und die Alte Feuerwache, Bereich Ritterstraße, Ufergestaltung Bereich Maille/Kiesstraße) umzugestalten und durch den Neubau zweier Fußgängerbrücken (beim Amtsgericht und beim Neuen Technischen Rathaus) eine Vernetzung mit den angrenzenden Stadtfeldern herzustellen. (siehe 4.1.1.2).

Unter Berücksichtigung der Eingangssituation im Bereich Küferstraße und des östlichen Stadteingangs Maille sollten die Ergebnisse des 2008 erfolgten offenen Städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Stadteingang Kiesstraße/ Maille“ in die Umgestaltung des öffentlichen Raumes mit einfließen und die überzeugenden realisierbaren Ideen um das Entree berücksichtigt werden.

Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität sollte durch eine neue Ufergestaltung und den Neubau von Fußgängerbrücken zur Maille erreicht werden. Durch die anvisierte Umgestaltung des öffentlichen Bereiches sollte eine fast vollständig flächendeckende Neugestaltung des östlichen Stadteingangsbereiches und dadurch eine enorme Aufwertung des Entrees erreicht werden.

Für die einzelnen Bauabschnitte und die vorgenommenen Maßnahmen ergibt sich folgender Umsetzungsstand:

4.1.5.1 Umgestaltung des öffentlichen Raumes Ritterstraße

Im Zuge der Sanierung der ehemaligen Neckarwerksgebäude zum Neuen Technischen Rathaus war die Umgestaltung der angrenzenden öffentlichen Fläche Bereich Ritterstraße anvisiert.

Hierbei sollten die anschließenden Bereiche und die Kanallandschaft mit der Maille erschlossen werden.



aktuelle Ansicht

Die Umgestaltung der Ritterstraße musste aufgrund der Haushaltskonsolidierungsbeschlüsse der Gremien auf unbestimmte Zeit verschoben werden. (siehe 4.3). Mittelfristig sieht das Verkehrskonzept für die Östliche Altstadt vor, die Ritterstraße stufenweise über einen verkehrsberuhigten Bereich zu einem fußgängerfreundlichen Bereich zu entwickeln. Eine Andienung der hier befindlichen Geschäfte sowie eine Zufahrt für Anlieger sollen in der zukünftigen Verkehrsführung jedoch dauerhaft gesichert werden. Es war von Anfang an anvisiert, den öffentlichen Vorbereich zur Alten Feuerwache und dem Technischen Rathaus bis zum Roßneckarkanal durch eine öffentliche Platzgestaltung aufzuwerten.

Die noch notwendigen Maßnahmen könnten in einem zukünftigen neuen Erneuerungsgebiet weitergeführt werden.

4.1.5.2 Uferneugestaltung mit Neubau einer Fußgängerbrücke über den Roßneckarkanal im Stadteingangsbereich Ritterstraße/Maille/Kiesstraße mit öffentlicher Platzgestaltung

Der städtebauliche Ideenwettbewerb „Stadteingang Kiesstraße/Maille“ ergab Ideen zur Verbesserung des Fußwegesystems von der Östlichen Altstadt zur Maille. Dazu war eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch eine neue Ufergestaltung mit Sitzstufen, der Neubau einer Fußgängerbrücke am Stadteingang und in unmittelbarem Anschluss durch eine Platzgestaltung geplant.

Die erfolgte Ausschreibung für die vorgesehene Uferneugestaltung mit Neubau einer Fußgängerbrücke und öffentlicher Platzgestaltung beim Gebäude Ritterstraße 16 erforderte aufgrund von denkmalschutzrechtlichen Auflagen eine Neukonzeption des Projektes und wurde deshalb aufgehoben. Die neue Ausschreibung beschränkte sich, auch im Hinblick auf die damalige Haushaltslage, auf den Neubau der Fußgängerbrücke und die Umgestaltung des unmittelbaren Bereichs Fußgängerbrücke/Ritterstraße 16 und damit der Anbindung an die Ritterstraße.

Es erfolgte ein Teil der Anbindung der Fußgängerbrücke endgültig bzw. ein Teil nur als kostensparendes Provisorium. Eine weitergehende Umgestaltung des Bereiches wurde vorerst auf unbestimmte Zeit verschoben.

In Vorbereitung zur Herstellung der Fußgängerbrücke musste zuerst ein alter Erdtank beseitigt werden und ein Teilabbruch sowie die Wiederherstellung der Ufermauer des Roßneckarkanal erfolgen.

Die fertig gestellte neue Fußgängerbrücke (Margarete-Müller-Bull-Steg) wird sehr gut von der Bevölkerung angenommen. Mit dieser fußläufigen Querung über den Roßneckarkanal erzielt man eine erhebliche Aufwertung des Einkaufs- und Versorgungsbereiches in der Östlichen Altstadt und verbessert die Anbindung an die Parkanlage Maille und die Westliche Altstadt.

Im unmittelbaren Bereich zur Fußgängerbrücke konnte noch ein kleiner Teil der geplanten Ufergestaltung mit öffentlichen Sitzstufen und mit einem Vorplatz beim Gebäude Ritterstraße 16 geschaffen werden. Mit der vorgenommenen Umgestaltung konnten ca. 20 qm öffentlicher Raum attraktiv aufgewertet werden.



vorher



nachher



Margarete-Müller-Bull-Steg, im Hintergrund Spielplatz Maille

4.1.5.3. Stadteingangsbereich Maille – Umgestaltung öffentlicher Platzbereich vor der Alten Feuerwache

Im Satzungsbeschluss wurde die Umnutzung und Sanierung der Alten Feuerwache und die Umgestaltung des Umfeldes der Alten Feuerwache explizit benannt.

Die Nachnutzung und Sanierung der Alten Feuerwache erfolgte durch einen privaten Investor, mit dem ein Modernisierungs- und ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden konnte. Die erfolgte private Sanierung und die damit verbundene Ansiedlung von qualifiziertem Einzelhandel und ausgewählten Dienstleistungen ist einer der essentiellen Bausteine für die qualitative Aufwertung dieses Bereiches.

In einem ersten Schritt wurden im Zuge der privaten Umnutzung und Sanierung des Gebäudebestandes der Alten Feuerwache die privaten Umgriffsflächen, die in die anschließende öffentliche Platzfläche übergehen, im Rahmen des Gesamtkonzeptes von der Stadt Esslingen am Neckar umgestaltet. Die entsprechende Kostenbegleichung erfolgte von Privat.

Weiterhin musste mit dem privaten Investor der Alten Feuerwache geklärt werden, in welchem Umfang der in den Planungen vorgesehene, dem Gebäudekomplex vorgelagerte Pavillon tatsächlich zur Ausführung kommen sollte. Durch diese über einen längeren Zeitraum verlaufenden Verhandlungen und die damit unklare Situation bezüglich der Ausmaße des zukünftigen Pavillons konnten die ausgeschriebenen Bauleistungen lange Zeit nur teilweise erbracht werden.

Nachdem die weitere Platzgestaltung in Abhängigkeit zum Betonsockel des Tiefgaragenein- und Ausgangsbereiches des unter dem Platz bestehenden Tiefgaragenbauwerks ausgeführt werden musste, war an eine Umsetzung der restlichen Umgestaltung des öffentlichen Raumes erst nach Fertigstellung des Pavillons zu denken. Auf die ursprünglich vorgesehene Ausführung des Pavillons wurde dann von Seiten des Investors verzichtet. Stattdessen wurde ein neues Zugangsbauwerk unter Einbindung des bestehenden Aufzuges für die Tiefgarage errichtet.

Die gesamte Umgestaltung der öffentlichen Platzflächen konnte anschließend im Jahr 2014 als eine der letzten Maßnahmen im Erneuerungsgebiet erfolgen. Damit konnten in diesem Bereich ca. 1.000 qm öffentliche Flächen attraktiv umgestaltet werden.



Feuerwache und Vorbereich vorher



hinterher, mit neuem Eingangsbauwerk zur Tiefgarage

4.1.5.4. Eingangsbereich Östliche Altstadt im Bereich des Neuen Technischen Rathauses

Für die Bauabschnitte Ritterstrasse mit Anschluss Tiefgaragenzufahrt und Adlerstraße wurde die Ausführungsplanung erstellt, damit eine Übereinstimmung der angrenzenden, vorab gebauten Bauabschnitte (Neue Fußgängerbrücke mit Anbindung an Ritterstraße, Sitzstufen Roßneckar mit Vorplatz vor dem Gebäude Ritterstraße 16, Platz vor der Alten Feuerwache) gewährleistet war. Eine Umsetzung von weiteren Maßnahmen im öffentlichen Bereich hierzu musste auf unbestimmte Zeit verschoben werden. (siehe 4.1 Abs. 2).

4.1.6. Anvisierte Neugestaltung des vorgelagerten Uferbereiches Roßneckarkanal im Bereich Amtsgericht

Dieser Uferbereich sollte umgestaltet und die Aufenthaltsqualität und Attraktivität verbessert werden. Der Freizeitwert sollte entsprechend aktiviert und angehoben werden. Die Umsetzung der Maßnahme wurde aufgrund der Haushaltskonsolidierungsbeschlüsse auf unbestimmte Zeit verschoben (siehe 4.1 Abs. 2).

4.1.7. Anvisierte Neugestaltung des Uferbereiches Wehrneckar

Durch Schaffung von Sitzstufen am Uferbereich Wehrneckar sollte das Freizeit- und Tourismuspotential genutzt und die Attraktivität und Aufenthaltsqualität am Fluss verbessert werden. Die Umsetzung der Maßnahme wurde aufgrund der Haushaltskonsolidierungsbeschlüsse auf unbestimmte Zeit verschoben (siehe 4.1 Abs. 2).

4.1.8. Anvisierte Platzgestaltung Kesselwasen – öffentlicher Raum

Dieser öffentliche Raum wird heute ohne Bezug zu seiner eigentlichen Halbinsellage lediglich als Parkplatz und Anlieferungszone wahrgenommen. Es war vorgesehen, durch zukünftige Maßnahmen das Potential des Ortes mit seinen Platzfolgen zu nutzen. Die Umsetzung der Maßnahme wurde aufgrund der Haushaltskonsolidierungsbeschlüsse auf unbestimmte Zeit verschoben (siehe 4.1 Abs. 2).

4.1.9. Aufwertung öffentlicher Raum Parkanlage Maille Teilbereich Spiel- und Bewegungsraum

In der öffentlichen Parkanlage Maille wurde der Spiel- und Bewegungsraum neu gestaltet, sowie der angrenzende Platz- und Wegebereich mit Verweilpunkten und Sitzgelegenheiten aufgewertet.

Durch den Neubau der Fußgängerbrücke (Margarete-Müller-Bull-Steg), ein wichtiges Teilstück der Vernetzungskonzeption des Erneuerungsgebietes, nahm die Besucherfrequenz des Spielraumes als auch der Parkanlage weiter zu. Dies machten in der Folge die Aufwertungen und Verbesserungen im Aufenthaltsbereich notwendig, zumal dieser zentrale Ort in der Innenstadt mit seiner hohen Aufenthaltsqualität schon zuvor intensiv genutzt und während des ganzen Jahres überdurchschnittlich stark frequentiert war. Der neu gestaltete Spiel- und Bewegungsraum hat sich für Jung und Alt zum beliebten Treffpunkt entwickelt.

Die Aufwertung war im Sinne der Vorbereitenden Untersuchungen aber auch im Sinne der „Integrierten Leitplanung Innerstädtische Kanallandschaft“ sehr wünschenswert. Gerade durch diese Neugestaltung, ganz in der Nähe der Einkaufsbereiche gelegen, war es möglich, die in den Vorbereitenden Untersuchungen ausdrücklich gewünschte Vernetzung von Einkaufen, Freizeit und Tourismus erheblich zu verbessern.

Mit der Maßnahme konnten folgende Ziele erreicht werden:

- die Aufwertung der Parkanlage Maille
- die Aufwertung des Spiel- und Bewegungsraums
- die Aufwertung der Platzsituation am Brückenkopf und an den Neckarkanälen
- die Verbesserung der Vernetzung
- die Vernetzung von Einkaufen, Freizeit und Tourismus
- das Freihalten der Sichtachsen zum Neckar hin

Mit der Umgestaltung konnten ca. 700 qm öffentlicher Raum attraktiv aufgewertet werden.



Aufwertung öffentlicher Raum Parkanlage Maille Teilbereich Spiel- und Bewegungsraum

4.1.10. Weitere anvisierte Maßnahmen im öffentlichen Raum des Erneuerungsgebietes, die nur als Merkposten berücksichtigt werden konnten

Als zukünftige weitere wünschenswerte Umgestaltungen im öffentlichen Raum können benannt werden:

- Rathausplatz
- Marktplatz
- abzuschließende Umgestaltung des Roßmarktes (restliche Abschnitte)

4.2. Gebäudesanierungen

Die Sanierungen von Gebäuden standen in diesem Sanierungsgebiet nicht ausdrücklich im Vordergrund, sie haben sich jedoch als erfolgreicher als erwartet herausgestellt. Im Sanierungsgebiet sind vor allem denkmalgeschützte Häuser saniert worden. Es konnte eine Vielzahl von neuen und ergänzenden Nutzungen etabliert werden, die die Stadtstruktur stärken (siehe 5.4. Fazit).

Viele private Sanierungen benötigten einen sehr langen Vorlauf, bis sie durchgeführt werden konnten. Es war hier 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.

4.2.1 Sanierung und Umbau der ehemaligen Neckarwerksgebäude in das Neue Technische Rathaus mit gewerblichen Ladenflächen

Im Zuge des Erwerbs der ehemaligen Neckarwerksverwaltungsgebäude Küfer-/Ritter-/Kiesstraße durch die Stadt Esslingen am Neckar erfolgte eine Sanierung 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.

Wegen finanzieller Hintergründe wurde die Sanierung über mehrere Jahre gestreckt.

Mit der Sanierung und dem Umbau gelang eine deutliche Aufwertung im Stadteingangsbereich der Östlichen Altstadt, die in zeitlichem Anschluss im öffentlichen Raum fortgesetzt werden sollte. Die Umgestaltung des öffentlichen Raumes erfolgte dann in Teilbereichen (vgl. hierzu die näheren Ausführungen bei Ziffer 4.1.).



Belebung durch zusätzliche Ladenflächen

4.2.2 Private Umnutzung und Sanierung der Alten Feuerwache

Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen war bekannt, dass die Feuerwehr aus dem bestehenden innerstädtischen Gebäude in eine neue Feuerwache umziehen wird. Als neue Nut-

zung wurde zu diesem Zeitpunkt ein Kulturschwerpunkt an dieser Stelle vorgesehen. Im Verlauf der weiteren Planung wurde von einem Kulturschwerpunkt dann Abstand genommen. Die unter Denkmalschutz stehende Alte Feuerwache wurde nach dem Umzug der Feuerwehr von der Stadt Esslingen am Neckar an einen privaten Investor veräußert, der hier Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss, eine Augenklinik, weitere Dienstleistungen und 3 Wohnungen in den Obergeschossen vorsah. So konnte hier, im Zusammenhang mit dem Neuen Technischen Rathaus, ein Dienstleistungs- und Einzelhandelsschwerpunkt errichtet werden, der den Stadteingang aufwertet und die Östliche Altstadt stabilisiert.

Um das Ziel der Umnutzung und Sanierung zu erreichen, wurde das geltende Planungsrecht (bisher Fläche für Gemeinbedarf) angepasst und einer neuen privaten Nutzung (gemischte Baufläche) zugeführt.

Mit dem privaten Investor konnte entsprechend den neuen Festsetzungen hinsichtlich der Umnutzung und Sanierung ein Sanierungsvertrag (steuerliche Abschreibung) und ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Die Umnutzung und Sanierung ist entsprechend erfolgt.

Im Kontext zu den privaten Sanierungsmaßnahmen wurde die Umgestaltung des öffentlichen Bereiches vor der Alten Feuerwache unumgänglich und konnte dann im Jahr 2014 als eine der letzten Maßnahmen im Erneuerungsgebiet durchgeführt werden (vgl. hierzu Ziffer 4.1.5.3.).



vorher



hinterher

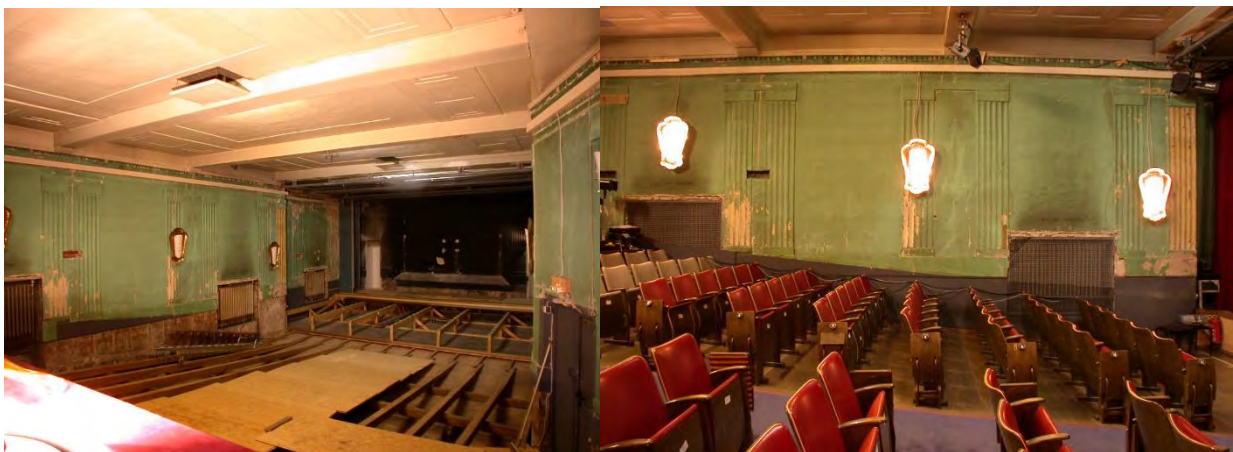
4.2.3 Private Sanierung des Anwesen Roßmarkt 9, Centraltheater

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 ist nun an eine Nutzung als Veranstaltungsort in eigener Regie der Besitzer oder bevorzugt durch einen Betreiber gedacht.

Es war der Stadt Esslingen am Neckar sehr wichtig, hier 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.

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 auch dauerhaft sichern zu können. Hierzu war viel Überzeugungsarbeit von Seiten der Stadt Esslingen am Neckar nötig.

Aufgrund der Wichtigkeit des Anwesens als kultureller Schwerpunkt und zur Förderung der Nutzungsmischung in der Westlichen Altstadt wurde ein Sanierungszuschussvertrag abgeschlossen. Wegen privater finanzieller Hintergründe erstreckte sich die Sanierung über mehrere Jahre und konnte kurz vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes des Erneuerungsgebietes erfolgreich abgeschlossen werden. Ohne die aufwendige Betreuungsarbeit der Stadtverwaltung und ohne den Sanierungszuschuss wäre das Projekt nicht in absehbarer Zeit beendet worden.



Centraltheater vorher



Centraltheater hinterher

4.2.4 Private Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Weissinger-Areals, Kesselwasen 11 (heute Abt-Fulrad-Straße 2) und Neubau einer Fußgängerbrücke

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 ein Fachwerkgebäude als Abbund- und Lagergebäude erstellt, das einem spätmittelalterlichen Fachwerkgebäude nachempfunden wurde. Dieses stand nun seit vielen Jahren leer, und es wurde ein Investor gesucht.

Nachdem sich ein privater Investor für die Sanierung des Weissinger-Areals gefunden hatte, konnte mit diesem zur Absicherung und Realisierung der Ziele und Zwecke der geplanten Innenstadtsanierung und Entwicklung des Areals ein Sanierungszuschussvertrag und ein städtebaulicher Vertrag über das stadtgestalterisch und denkmalpflegerisch erhaltenswerte Anwesen Kesselwasen 11 (gelegen im Geltungsbereich der „Satzung über die Gesamtanlage Esslingen am Neckar“, die eine nach § 19 DSchG unter Denkmalschutz gestellte Gesamtanlage darstellt) abgeschlossen werden.

Der private Investor hat das brachliegende Anwesen saniert, eine Fußgängerbrücke zur Abt-Fulrad-Straße hergestellt und mit neuen Nutzungen das Areal attraktiv belebt: In der ehemaligen Zimmerei Weissinger entstand eine Markthalle, Büros in den Obergeschossen und ein Restaurant mit Außengastronomie direkt am Wasser.

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“ wurde eine an dieser Stelle wichtige, gut nutzbare und gut zugängliche Handelsfläche. Sie stellt mit ihrer Lage zwischen Bahnhofstraße und Marktplatz eine wichtige Verbindung zwischen diesen Bereichen dar und bietet mit der Lage direkt am Wasser eine für Esslingen besondere Gastronomiefläche an. Das für die Gesamtanlage wichtige Gebäude in der Fachwerkstadt Esslingen konnte dadurch erhalten werden.

Die Stadt Esslingen am Neckar bemühte sich während des Sanierungsverfahrens um den Erwerb einer Wegfläche auf dem 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 stehen in engem Zusammenhang mit der Entwicklung des ehemaligen Weissinger-Areals.

Im Rahmen der vertraglichen Regelungen konnte weiterhin auch die Herstellung der öffentlichen Durchwegung von der Agnespromenade bis zum Kesselwasen festgeschrieben werden.

Die Stadtverwaltung hat von Beginn an die Vorbereitung und Durchführung des aufwendigen Projektes eng begleitet. Die angestrebte komplett durchgängige Durchwegung vom Kesselwasen bis zur Agnespromenade lässt sich jedoch nicht während der Laufzeit des Erneuerungsgebietes realisieren. Hierzu sind zukünftig noch weitere Verhandlungen mit dem privaten Investor vorzunehmen.

Durch die Realisierung des privaten Vorhabens entsprechend des Vertragspaketes konnte eine Vielzahl der Ziele des Erneuerungsgebietes für diesen Bereich erreicht werden:

- Erhaltung des ehemaligen Zimmereigebäudes
- Aktivierung der leer stehenden Bausubstanz
- Neue Nutzung für das Areal
- Öffentlichkeitsorientierte Verbesserung der internen Vernetzung der Innenstadt sowie derselben mit der Innerstädtischen Kanallandschaft mittels einer neuen Brücke und eines anvisierten öffentlichen Weges über das Areal mit der Intension:
 - einer Verbindung von Abt-Fulrad-Straße und Innerer Brücke
 - einer Verbesserung der Erschließung des Bereiches Kesselwasen
 - einer Verbesserung der Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität der Innerstädtischen Kanallandschaft („Stadt am Fluss“)
 - der Fortsetzung des geplanten Stadtneckarwegs entlang der innerstädtischen Neckarkanäle



vorher Postkartenblick

nachher nutzbare Gastronomie

4.2.5 Private Sanierung des Anwesen Rathausplatz 15–18 (Kessler-Areal)

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 auch 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 leistet die Sektkellerei für die Stadt Esslingen am Neckar einen großen Beitrag, der räumliche Bezug zum historischen Alten Rathaus und zur historischen Innenstadt spielt hier 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 wird auch ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung der Sektkellerei an ihrem traditionellen Standort geleistet.



vorher



nachher

4.2.6 Sonstige weitere private Baumaßnahmen

Wie in allen Erneuerungsgebieten in Esslingen am Neckar wurden auch hier von privater Seite Häuser saniert. Es gab die Möglichkeit der Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibung in Sanierungsgebieten, die oft letztendlich den Anstoß zur privaten Sanierung gibt und damit die Sanierungsmaßnahmen positiv beförderte. So wurden unter anderem folgende Gebäude saniert:

Nach der Sanierung des **Späthschen Haus, Marktplatz 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 auch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange instandgesetzt wurde und weiterhin die Westseite des Marktplatzes prägt.



vorher



nachher, mit Stadtinformation



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.



Gastronomie im Keller

Außergastronomie

Am Gebäude **Kesselwasen 13 und 15** war ein Leerstand im Einzelhandel der Auslöser für die Sanierung. Hier konnten Wohnungen saniert werden, eine Wohnung neu eingebaut werden und somit auch das Gewerbe auf die Erdgeschosssetage reduziert werden und so wieder neu vermietet werden. Hier hat also die Sanierung der Wohnungen den Einzelhandel wieder stabilisiert.



vorher, mit Leerstand Gewerbe



hinterher, mit Dachterrasse

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.



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



vorher



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 auch das Gebäude Marktplatz 16 für die Stadtmarketing & Tourismus GmbH (EST) frei werden. Auffallend ist heute die nach historischem Befund angebrachte Farbgebung.



vorher



nachher

4.3. Verkehrskonzept

Küferstraße

Der westliche Bereich der Küferstraße von der Strohstraße bis zur Ritterstraße ist als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Derzeit wird dieser Streckenabschnitt erheblich vom Parksuchverkehr der Östlichen Altstadt frequentiert, der einer Ausweisung und Verlängerung der Küferstraße als Fußgängerzone bis zur Ritterstraße entgegensteht. Dem bereits im Jahr 2004 entwickelten

Vorschlag der Verwaltung, die Befahrung des unteren Bereiches der Strohstraße und der westlichen Küferstraße für den allgemeinen Verkehr zu unterbinden und eine Fußgängerzone einzurichten, wurde seinerzeit von den kommunalpolitischen Gremien nicht zugestimmt.

Inzwischen hat der Parksuchverkehr weiter zugenommen, so dass hier dringender Handlungsbedarf besteht. Dies wird inzwischen mehrheitlich auch von den kommunalpolitischen Gremien sowie den Anwohnern, den Eigentümern und den Geschäftstreibenden und nicht zuletzt dem Bürgerschaftsausschuss Innenstadt so gesehen. In einem Workshop wurden verschiedene Varianten von Verkehrsführungen diskutiert. Einheitliche Meinung der Beteiligten ist, dass das Verkehrsaufkommen durch bauliche Maßnahmen an der Zufahrt in die Ritterstraße beim Technischen Rathaus reduziert werden sollte. Auch die Möglichkeit der Verlängerung der bestehenden Fußgängerzone bis zur Ritterstraße wurde diskutiert.

Ritterstraße

Die Ritterstraße als Hauptzugangsbereich in die Altstadt aus südlicher Richtung hat leider in den vergangenen Jahren eine immer stärkere Funktion als Hauptzufahrtsbereich in die Östliche Altstadt erhalten, obwohl hier keine öffentlichen Parkplätze angeboten werden. Inzwischen werden hier über 3.500 Kfz/24h erreicht und die Straße wird beidseitig stark beparkt. Sie wird ihrer Funktion als Hauptzugangssachse nur in erheblich eingeschränktem Maße gerecht, zumal die bauliche Ausbildung diesem Anspruch in keiner Weise gerecht wird. Vorschläge zur Umgestaltung wurden bislang aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten nicht weiter verfolgt, werden aber von den Beteiligten eines Workshops als dringend erforderlich angesehen. Besonderes Augenmerk ist auf eine fußgängerfreundliche Neugestaltung des Eingangsbereiches von der Mailliekreuzung zu legen, wobei hier die Schwierigkeit einer Integration der Zufahrt zu der stark frequentierten Tiefgaragenzu- und -ausfahrt besteht. Vorschläge des Büros ISA sowie des Büros Häfner und Jimenez sehen hier aufwendige Umbaumaßnahmen vor, die während des Sanierungszeitraums nicht zu realisieren waren. Im weiteren Verlauf der Überlegungen zu einer Umgestaltung der Ritterstraße sollen gestalterisch ansprechende aber kostengünstigere Maßnahmen entwickelt und geprüft werden.

Roßmarkt und Wehrneckerstraße

Der Roßmarkt, die Wehrneckerstraße 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 Markthalle und der Gastronomie 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 Wehrneckerstraße erwarten lässt. Da zudem die Anzahl der Bewohnerparkplätze auch als Folge einer Zunahme der Außenbewirtschaftung deutlich zu gering bemessen ist, wird inzwischen das Parkierungsangebot auf dem Kesselwasen ausschließlich für Bewohnerparkplätze vorgehalten.

Marktplatz, Rathausplatz

Der Marktplatz und Rathausplatz dient im Laufe des Jahres für vielfältige Events als Veranstaltungsort. Zweimal in der Woche wird auf dem Marktplatz der beliebte Wochenmarkt abgehalten. Auf ausgewiesenen Flächen finden Pkw-Benutzer Parkierungsflächen, so dass das Bild auch stark von parkenden Fahrzeugen bestimmt wird. Der einheitliche Wunsch aller Beteiligten sieht vor, dass ein Parken auf dem Rathausplatz zukünftig unterbunden wird und auch die Parkierung auf der Nordseite des Marktplatzes vor dem Kilmeyerhaus entfällt. Bewohnerparkplätze des Rathausplatzes sollen zukünftig in das Parkhaus Kleiner Markt verlagert werden. Vorschläge für eine

zukünftige Gestaltung des Marktplatzes wurden in einem Workshop erarbeitet. Diese Vorschläge sind in Detailplanungen, die keine großen baulichen Veränderungen vorsehen, weiter zu konkretisieren.

Parkhaus am Burgberg

Bereits in der Vergangenheit wurden verschiedene umfangreiche Lösungen für ein Parkhaus am Burgberg untersucht. Alle Varianten erfordern allerdings erhebliche finanzielle Aufwendungen, die zu unrealistischen Preisen für die einzelnen Stellplätze führen. Vom Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt wurden verschiedene kleinere Planvarianten, die von 35 und bis zu 80 Pkw Stellplätzen anbieten können, entwickelt. Diese Varianten sind in Detailplanungen zu konkretisieren.

4.4. Begleitende Maßnahmen/Öffentlichkeitsarbeit

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

Die dringend erforderliche Aufwertung der Östlichen Altstadt wurde auch von vielen Bürgern sowie von der City Initiative Esslingen und vom Esslinger Stadtmarketing & Tourismus GmbH (EST) eingefordert und Beteiligung angeboten. So wurde von der City, der EST und der Stadt Esslingen am Neckar eine Fragebogenaktion an Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende in der Östlichen Altstadt veranstaltet. 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 der Workshop Östliche Altstadt mit Schwerpunkt Ritterstraße und Umgebung und einmal der Workshop Küferstraße. Im April 2015 wurde ein weiterer Workshop zur Parkierungssituation an Marktplatz und Rathausplatz durchgeführt.

5. Bilanzierung der Sanierung

5.1 Kostenübersicht

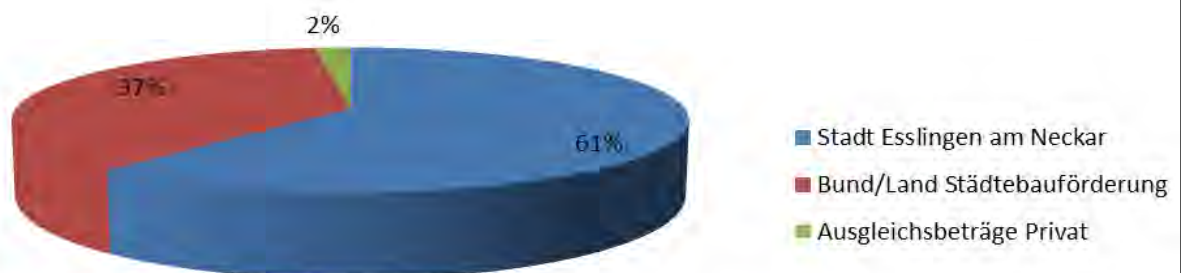
Kosten:	Gesamtkosten Stadt Esslingen am Neckar	davon anerkannt durch Fördergeber
Vorber. Untersuchungen	11.588,36 €	1.588,36 €
Weitere Vorbereitung	180.654,22 €	180.654,22 €
Grunderwerb	0,00 €	0,00 €
Ordnungsmaßnahmen	1.800.787,89 €	1.568.244,54 €
Baumaßnahmen	5.322.664,38 €	2.811.656,65 €
Sonstige Maßnahmen	40.605,61 €	40.605,61 €
Vergütungen	201.496,73 €	201.496,73 €
Summe:	7.557.797,19 €	4.804.246,11 €
Gerundet:	7.558.000 €	4.804.000 €

Aufgrund von Haushaltskonsolidierungen konnten verschiedene Maßnahmen von der Stadt Esslingen am Neckar nicht mehr innerhalb des Bewilligungszeitraumes durchgeführt werden und kann der aktuell noch bestehende Finanzhilfeabrufrest von ca. 719.000 € nicht mehr abgerufen werden.

5.2 Darstellung der Finanzierung

Gesamtkosten (gerundet)	Finanzierung der Gesamtkosten		
	Stadt Esslingen am Neckar	Finanzhilfe aus Städtebauförderung	Ausgleichsbeträge von Privat
7.558.000 € 100%	4.612.000 € 61%	2.788.000 € 37%	158.000 € 2%

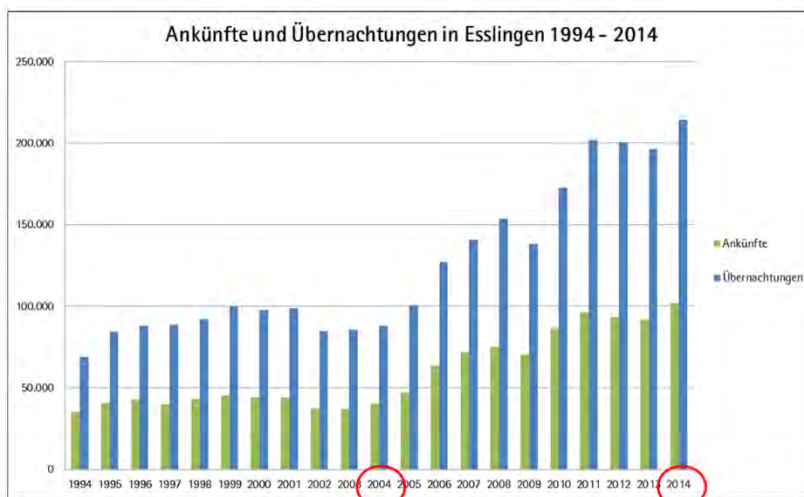
Übersicht der Finanzierung der Gesamtmaßnahme Erneuerungsgebiet "Kesselwasen-Innenstadtvernetzung" in %-Anteilen
(Grundlage: Abrechnung mit dem Fördergeber, Stichtag 08.12.2014)



5.3 Statistik

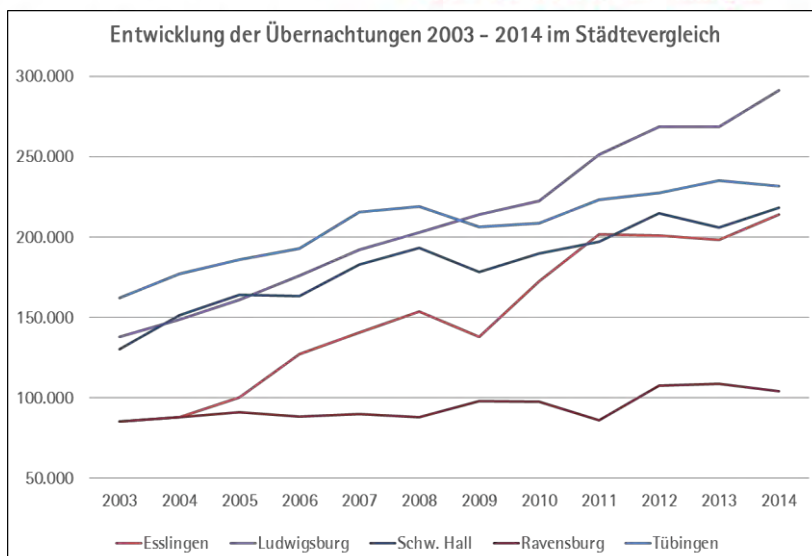
Da im Sanierungsgebiet nur rd. 136 Bewohner wohnen, wurde schon in den Vorbereitenden Untersuchungen auf eine detaillierte Sozialstrukturanalyse verzichtet. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass durch die Sanierung von rund **50 Wohnungen** im Sanierungsgebiet und in den direkt angrenzenden Gebäuden (davon rund **25 neue Wohneinheiten**) die Einwohnerzahl gestiegen ist. Zusätzliche Nutzungen wie zusätzliche Flächen in Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und Verwaltung stabilisieren die Stadtstruktur.

Durch Zahlen belegt werden kann aber 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 also 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: Stadtmarketing und Tourismus GmbH, Michael Metzler

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

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 Verbindungsachse Innere Brücke – Ritterstraße – Küferstraße.
- Für die Querverbindungen waren 3 neue Brücken angedacht. Durch die veränderten Nutzungsschwerpunkte, auch die Veränderungen im Einzelhandel in der Westlichen Altstadt (u.a. Bebauung Quartier Vogelsang) wurden das **Vernetzungskonzept** nochmals überprüft. Hier 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 hier den Vernetzungsmängeln abzuwehren, bleibt bestehen.
- Eine weitere **Brücke** wurde zur Erschließung des **Weissinger-Areals** von privater Seite gebaut. Wenn auch der Erwerb der angrenzenden Wegefläche 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 **Markthallennutzung** 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. Durch die „Überprüfung der Sanierungsziele des Sanierungsgebietes Kesselwasen-Innenstadtvernetzung“ wurde das **Vernetzungskonzept** 2013 hier 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 hier gute Erfolge zu verzeichnen, beispielsweise durch einen zusätzlichen Platz wie das 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 auch durch seine Lage am Stadteingang.
- Auch die zusätzliche Einzelhandels- und Gastronomienutzung 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
- Auch 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 aber wurden 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. Auch hier 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.

Das Thema der **Sanierung der historischen Bauten** ist in der gesamten Esslinger Altstadt über alle Jahre immer eine wichtige Aufgabe gewesen. So steht auch hier 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 auch durch die Sanierung von großen oder bedeutenden Schlüsselbauten wie die Alte Feuerwache, die Kessler-Gebäude, die Alte Zimmerei auf dem Weissinger-Areal, das Centraltheater etc.

Dies war in Einzelfällen sehr langwierig und aufwendig aber von Erfolg gekrönt. Hier 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 hier 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.

5.5 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 auch auf die stärkere Verflechtung der städtebaulichen Planung mit den umliegenden Gebieten.

Dennoch wurden hier die klassischen Methoden der Sanierung, die sich in Esslingen schon über den langen Zeitraum von 40 Jahren bewährt haben, 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 verbindendes Element hat sich sehr bewährt. Die Anforderungen an Einzelhandel und Gastronomie verändern sich natürlicherweise über die Jahrzehnte, das Wohnen aber ist eine Konstante im Stadtraum, das der Innenstadt eine dauerhafte Bevölkerung und damit auch eine Stabilisierung der Zentrumsfunktionen sichert.

Die enge Zusammenarbeit von Denkmalschutz und Stadtplanung bewährt sich hier aufs Beste. Das verbindende Element für die Identifikation mit der Stadt Esslingen am Neckar und somit 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 eine Stadt auf diese Weise sich behutsam wandeln und gleichzeitig ihre Unverwechselbarkeit behalten.

6. Ausblick und Nachhaltigkeit

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

Die Attraktivität des Erneuerungsgebietes 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 Erneuerungsgebietes „Kesselwasen-Innenstadtvernetzung“ konnten die in vorangegangenen Erneuerungsgebieten begonnenen Aufgaben innerhalb dieses Erneuerungsgebietes 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. 12 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.

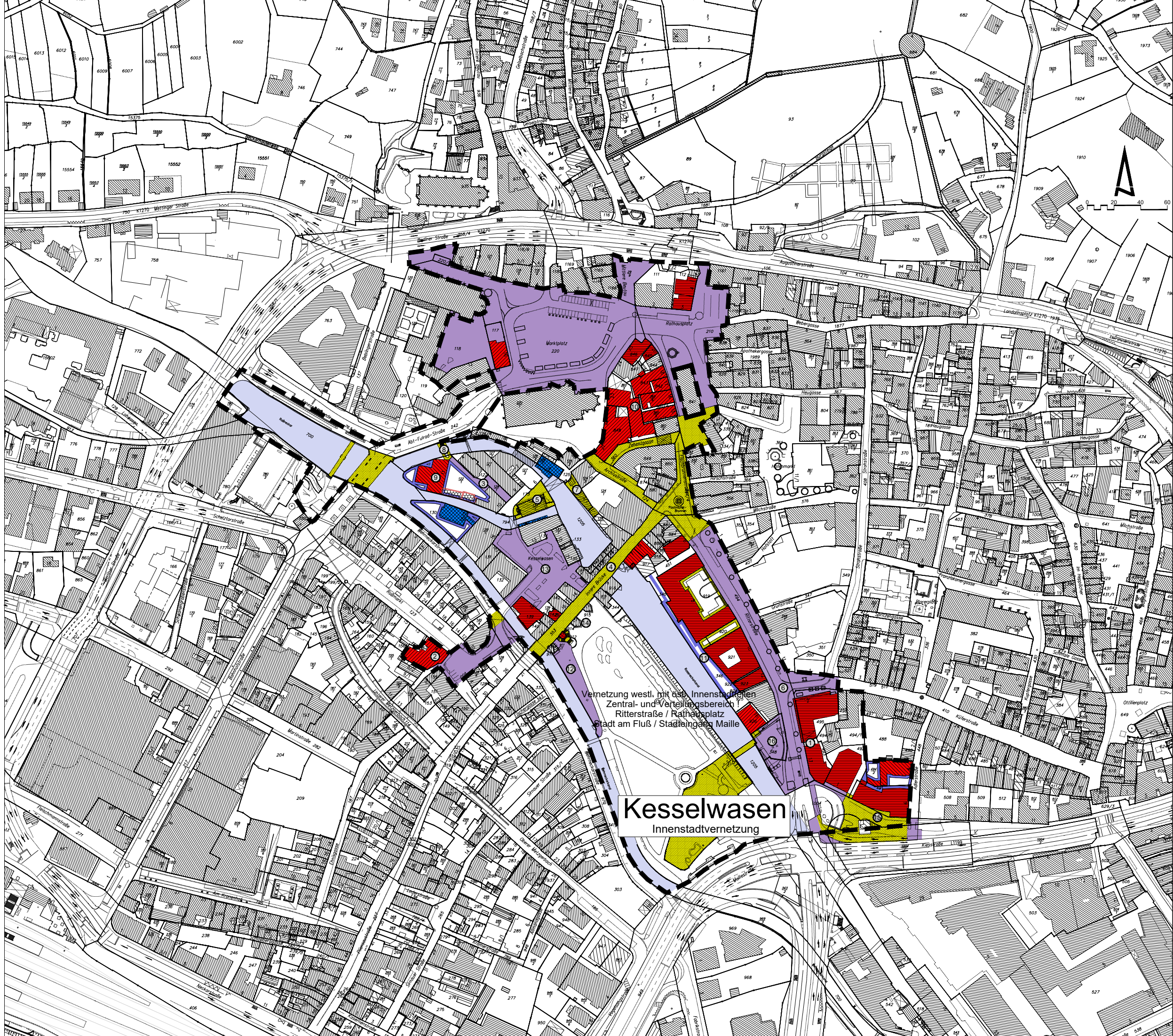
Die Pflege des baukulturellen Erbes, die nicht umgesetzten und noch anvisierten Maßnahmen und die übergeordnete Vernetzung der einzelnen Einzelhandelsstandorte miteinander bleiben deshalb zukünftige Daueraufgaben der Stadt Esslingen am Neckar.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist in 2015/2016 anvisiert.

Erstellt: Bettina Kopitzke, Christine Keinath
Redaktion: Bettina Kopitzke

Texte und Fotos: Stadt Esslingen am Neckar, Stadtplanungs-
und Stadtmessungsamt,
Stadt Esslingen am Neckar, Tiefbauamt
Stadt Esslingen am Neckar, Grünflächenamt
URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl

S.3 © Stadt Esslingen am Neckar, 2015-074
S. 29, 30 Joachim Achenbach
S. 34 Ute Eberspächer



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 "Alte Feuerwache" Platzgestaltung
 - ⑯ Ufergestaltung, Neubau Brücke
Stadteingang mit Platzgestaltung
 - ⑰ Aufwertung öffentlicher Raum/Parkanlage
Maille, Teilbereich Spiel- und Bewegungsraum



Sanierungsgebiet „Kesselwasen“

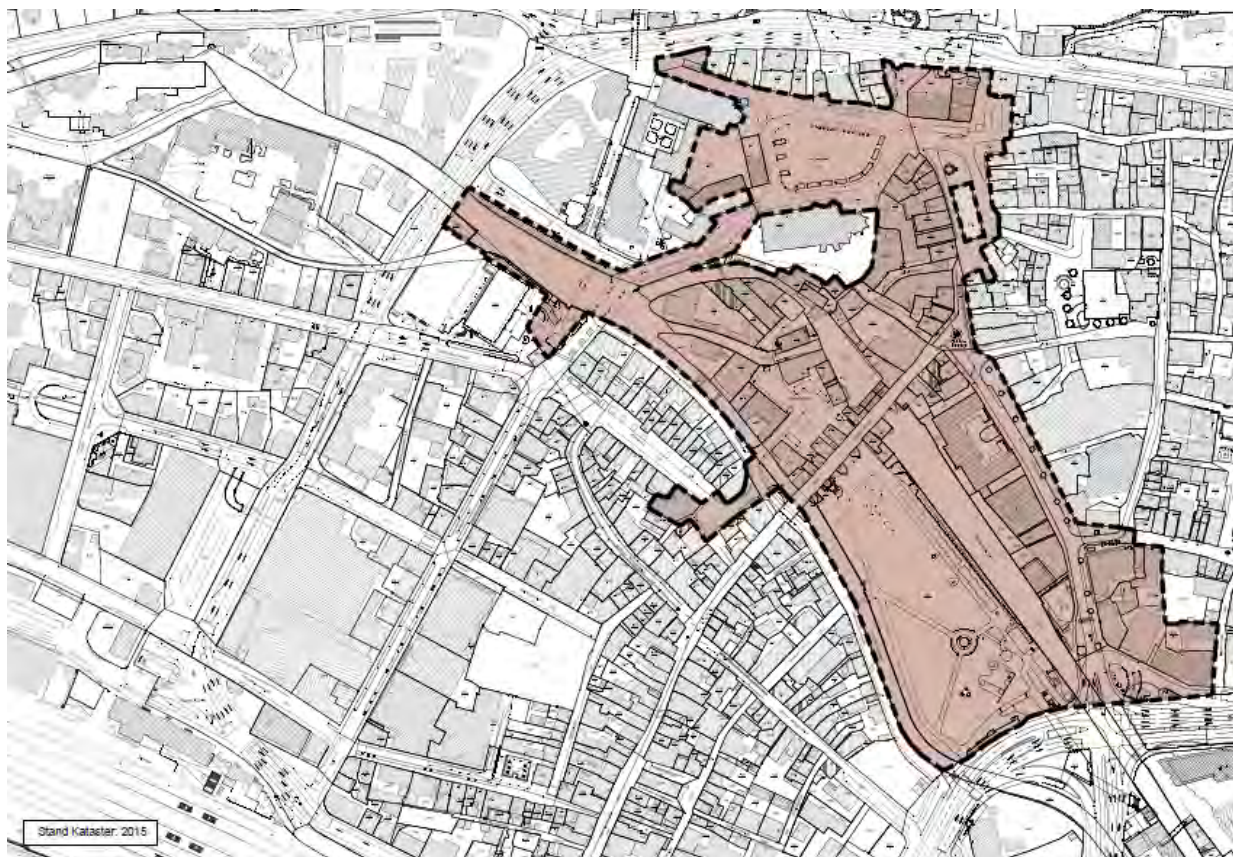
Aufhebung des Sanierungsgebietes

Stadtplanungsamt

Sanierungsgebiet „Kesselwasen“



Aufzuhebendes Sanierungsgebiet – farblich abgesetzt



Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes: 03.03.2005





Sanierungsgebiet „Kesselwasen“

Investitionsübersicht 2003 bis heute zum
Bund-Länder-Sanierungs- u. Entwicklungsprogramm SEP

Ausgaben	Kosten ca. in Euro
Vorbereitende Untersuchungen	12.000
Weitere Vorbereitung	181.000
Grunderwerb	0
Ordnungsmaßnahmen (Umgestaltungen/Aufwertungen im öffentlichen Raum: ca. 3.300 qm)	1.801.000
Baumaßnahmen	5.323.000
Sonstige Maßnahmen	41.000
Vergütungen	242.000
Gesamtausgaben	7.600.000



Sanierungsgebiet „Kesselwasen“



Darstellung der Finanzierung des Sanierungsverfahrens
(ca. in Euro)

Gesamtinvestitionen der Stadt Esslingen am Neckar (im Rahmen der Städtebauförderung)	7.600.000 (= 100 %)
Davon Finanzhilfe insgesamt aus Städtebauförderung (Bundes- und Landeszuschuss)	2.792.000 (= 37%)
Davon Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen von Privat nach § 154 Baugesetzbuch	153.000 (= 2%)
Davon Eigenanteil Stadt Esslingen am Neckar	4.655.000 (= 61 %)



Sanierungsgebiet „Kesselwasen“



Umgestaltungen im öffentlichen Raum

(Fotos: Stadt Esslingen a.N. / URBA Architektenpartnerschaft Keinath u. Dr. Dietl)



Fußgängerzone
Innere Brücke



Öffnung der
Brückenbögen
Innere Brücke mit
Lapidarium



Aufwertung des
Mühlenstandortes
Kesselwasen
(Ufergestaltung der
Innerstädtische
Kanallandschaft)



Sanierungsgebiet „Kesselwasen“



Umgestaltungen im öffentlichen Raum

(Fotos: Stadt Esslingen a.N. / URBA Architektenpartnerschaft Keinath u. Dr. Dietl)



Herstellung des
Kanzlei-Ufers
(Ufergestaltung der
Innerstädtische
Kanallandschaft)



Neubau
Fußgängerbrücke
über den
Roßneckar mit
Sitzstufen



Platz vor der „Alten
Feuerwache“



Sanierungsgebiet „Kesselwasen“



Umgestaltungen im öffentlichen Raum

(Fotos: Stadt Esslingen a.N. / URBA Architektenpartnerschaft Keinath u. Dr. Dietl)

Aufwertung Parkanlage Maille, hier: Teilbereich Spiel- und Bewegungsraum



Sanierungsgebiet „Kesselwasen“



Gebäudesanierungen

(Fotos: Stadt Esslingen a.N. / URBA Architektenpartnerschaft Keinath u. Dr. Dietl)

Hier: Sanierung ehemalige Neckarwerksgebäude zum Neuen Technischen Rathaus



Sanierungsgebiet „Kesselwasen“



Beispielhafte private Gebäudesanierungen

(Fotos: Stadt Esslingen a.N. / URBA Architektenpartnerschaft Keinath u. Dr. Dietl)



Sanierung
ehemaliges
Weissinger-Areal



Sanierung
„Späthsches Haus“
Marktplatz 16



Sanierung Rathausplatz
15-18 (Kessler-Areal)



Sanierungsgebiet „Kesselwasen“



Beispielhafte private Gebäudesanierungen

(Fotos: Stadt Esslingen a.N. / URBA Architektenpartnerschaft Keinath u. Dr. Dietl)



Sanierung der
„Alten
Feuerwache“



Sanierung Innere
Brücke 18



Sanierung
ehemaliges Bethaus
Adlerstraße 4

