

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept  
Schwäbisch Hall-Hessental

## Hessental 2040 | ZusammenWachsen



Abschlussbericht | Gruppe 04

Tobias Christ, Marius Lahr, Moritz Tapp, Max Weber, Joshua Wüpping

Sommersemester 2023 | RPTU Kaiserslautern

Lehrstuhl Stadtplanung | Modul: Projekt Konzepte

Betreuung: Dr. Martina Stepper

27.07.2023

## 5.3 Zusammenfassung des Interviews

### A. Word-Cloud

Abb. 10: Word-Cloud Röwisch Wohnbau



### B. Darstellung der aktuellen Situation

**Typologien:** Die Röwisch Wohnbau ist heute ausschließlich im Geschosswohnbau tätig. Das Unternehmen verortet sich selbst im Wohnbau des Luxussegments.

Typische Objekte sind heute hochwertige 6-8-Parteienhäuser, vorwiegend als Nachverdichtungsprojekte im Innenbereich. Die Ausnahme bilden Projekte wie das Großprojekt „Krongarten“ in Schwäbisch-Hall Hessental. Dort entstehen mit einem Investitionsvolumen von über 30 Millionen Euro, Eigenkapitalfinanziert von der Röwisch Wohnbau, 113 Wohneinheiten. Das Unternehmen erprobt hier ebenfalls neue Konzepte wie eine Verknüpfung der Wohnbebauung mit einem Gesundheits- und Betreuungsdienstleister unter dem Konzeptnamen „WohnenPlus“, baut zunehmend kompaktere Wohneinheiten und möblierte Single-Wohnungen.

**Zielgruppe:** Klare Zielgruppe der Röwisch Wohnbau sind finanzstarke Privatpersonen, in Schwäbisch-Hall vor allem Beschäftigte der großen Firmen Würth, Recaro und Optima. Insbesondere Singles und Paare, die sich für hochwertigen Wohnraum als Wohnsitz wie als Geldanlage interessieren, gehören zu der Klientel. Familien gehören aktuell explizit nicht zur Zielgruppe, diese interessieren sich aus Unternehmenssicht eher an den stadteigenen

Entwicklungen im Einfamilienhaus-Segment. Verstärkt wird dieser Effekt durch die von der Stadt bevorzugte Grundstücksvergabe an zugezogene Familien bei EFH-Entwicklungen.

**Wirtschaftlich:** Ein dominantes Thema im Interview war die aktuell schlechte wirtschaftliche Lage für die Immobilienbranche. Die derzeit schlechte Zinslage sowie volatile Energie- und Baustoffpreise führen zu fehlenden Preisgarantien seitens der Auftragnehmer. Daher befindet sich das Unternehmen in der Darstellung des Interviewpartners derzeit in einer Phase des Investitionsstopps. Öffentliche Ausschreibungen, beispielsweise der Stadt Schwäbisch-Hall, erweisen sich angesichts großer Konkurrenz in Gestalt von Wohnbaukonzernen und langer Ausschreibungslaufzeiten als risikoreich, weshalb der Fokus auf Eigenentwicklungen auf privatem Bauland liegt. Als attraktiverer Investitionsstandort tat sich im Gespräch der Großraum Stuttgart hervor. Dieser bietet aufgrund der wirtschaftlich nochmals stärkeren Lage mit höherer Investitionskraft in der Bevölkerung eine gute Ausgangssituation für gewinnbringende unternehmerische Tätigkeiten. Zusätzlich erscheinen die städtischen Planungsverfahren geradliniger und schneller, weshalb eine größere Planungssicherheit besteht.

**Kommunalpolitisch:** Im Stadtgebiet Schwäbisch-Hall mangelt es aus der Perspektive des Unternehmens an Planungssicherheit und klar erkennbarem politischen Gestaltungsanspruch, vor allem im Stadtrat. Aber auch an den Behörden wird eine fehlende klare Linie hinsichtlich der Siedlungsentwicklung kritisiert. Mit dem ehemaligen Bürgermeister gestaltete sich die Zusammenarbeit aus Unternehmenssicht einfacher und zuverlässiger. Positiv hervorgehoben wurde im Interview die fachliche Expertise des Bürgermeisters und des Abteilungsleiters der Stadtplanung. Kritisch kommentiert wird der aktuelle Kurs der Stadt, weiterhin Einfamilienhaus-Gebiete zu planen und auszuschreiben.

### C. Ausblick auf zukünftige Entwicklungen im Unternehmen

**Investitionsstandort Stuttgart:** Angesichts der verlockenden Rahmenbedingungen in Stuttgart und Umland macht der Unternehmer im Interview deutlich, dass auch in Zukunft ein steigender Anteil des Firmengeschäfts in der Region Stuttgart stattfinden werden. Dort erscheint der Investitionsdruck ebenso wie der Wohnraumbedarf auch in Zukunft gesichert.

Diese Ausrichtung ist auch auf eine gewisse Unzufriedenheit mit den fehlenden planerischen und städtebaulichen Leitlinien zurückzuführen.

**Typologien:** In Zukunft wird die Rössle Wohnbau stärker auf Nachverdichtungen und Einzelvorhaben setzen. Eine gewisse Zurückhaltung besteht vor allem gegenüber Großprojekten und deren langer Planungshorizonte.

Timo Rößler macht beim Interview sehr deutlich, dass das Unternehmen zukünftig noch stärker auf nachhaltige Bauweisen, allen voran kompaktere Grundrisse und reduzierte Wohnungsgrößen setzen wird. Als gesetzt und auch heute schon in Umsetzung gilt die Ausstattung aller Neubauten mit PV-Anlagen, Wärmepumpen, Dreifachglas und nachhaltigen Dämmmaterialien, um eine höchstmögliche Gebäudeeffizienzklasse zu erreichen.

**Zielgruppen:** Die Rövösch Wohnbau erhofft sich einen gewissen Wandel in den Vorstellungen und Ansprüchen der Familien, weg vom freistehenden Einfamilienhaus. So hofft das Unternehmen in Zukunft auch diese Zielgruppe mit familiengerechten, aber kompakten 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen ansprechen zu können. Abgesehen davon möchte das Unternehmen seiner Region und der aktuellen Klientel treu bleiben.

**Wirtschaftlich:** Mit Besserung der Zinslage wird ab Quartal 3 2024 gerechnet. Der Unternehmer hofft auf niedrigere Zinssätze, mehr Planungssicherheit und gesteigerte Investitionswünsche seitens der Privatpersonen. Bis ein solcher Zeitpunkt erreicht ist, wird die Rövösch Wohnbau wenig investieren und keine großen Risiken eingehen.

**Lagen und Potentialflächen in Hessental:** Auf Nachfrage schildert Timo Rößler, dass die EFH-Gebiete der 50er- bis 70er-Jahre weitgehend aktuell bereits einen Generationenwechsel durch innerfamiliäre Weitergabe der Immobilien vollziehen, dort also höchstens ein Markt für Sanierung und Aufwertung besteht.

Im Neubau liegt der Fokus klar auf Nachverdichtung, insbesondere zentral gelegene alte Hofställe und Nachnutzungen von Arealen wie dem Gartentreff „mitten im Örtle“ sind aus unternehmerischer Perspektive vielversprechend.

Generell machte der Unternehmer und Schwäbisch-Haller im Interview deutlich, dass in Hessental aus heutiger Perspektive keine „schlechten“ Lagen mehr existieren. Als gefragteste Lage identifiziert er die Kreuzecker-Siedlung, aber auch die Neubauprojekte im Sulmeisterweg erscheinen vielversprechend.

#### **5.4 Fazit**

Besonders deutlich wurde im Interview, dass auch das Wohnbauunternehmen einen Bedarf in konsolidierter, fachbereichsübergreifender und zielgerichteter Planung und Siedlungsentwicklung sieht. Viele weitere Einblicke in Form von Nebenbemerkungen sind auch in andere Bereiche der Bestandsaufnahmen eingeflossen, so beispielsweise die Einschätzungen bezüglich der Lärmbelastung, demographischen Entwicklung und politischen Lage. Als bereichernd stellte sich darüber hinaus der Austausch zum Sozialleben in Hessental heraus. Herausforderungen sieht er hauptsächlich auf kommunaler und politischer Seite und in der

Gestaltung zukünftiger Entwicklungskonzepte, während er der wirtschaftlichen Situation in der Region gelassen entgegenblickt.

Letztendlich bleibt als Erkenntnis aus dem Interview vor allem, dass auch von Unternehmerischer Seite großer Bedarf an Planungssicherheit in Form von integrierten Entwicklungskonzepten besteht, um dem Bedarf an Wohnraum auch zukünftig gerecht werden zu können.

## 6 SWOT-Analyse

### 6.1 Stärken

Eine prägnante Stärke von Hessental und auch der Gesamtstadt ist die naturräumliche beziehungsweise landschaftliche Einbindung und auch Qualität. Felder, Wiesen und Wälder laden zu einer Wanderung oder einem Spaziergang durch die topographisch geprägte Landschaft ein.

Innerhalb des Siedlungskörpers sind die aktiven oder bereits planungsrechtlich abgesicherten Vorhaben als Stärke zu nennen. Neben Nachverdichtungsmaßnahmen, um dem Wohnraumbedarf gerecht zu werden, hat Hessental sowohl Gewerbe- als auch Wohnbauflächen, die bereits Baurecht besitzen oder sich in der planerischen Entwicklung befinden. Somit bieten sich die Möglichkeiten für ansässige Unternehmen als auch für die Bevölkerung, sich weiter innerhalb Hessentals zu entwickeln. Bei der Entwicklung in der Siedlung „Sonnenrain“ ist darüber hinaus die Ausgestaltung zu einem kleinen Quartier zu loben, dass in seinem Zentrum Treffpunkte und Aufenthaltsqualität schafft. Im übergeordneten Kontext liegt es jedoch isoliert zum restlichen Stadtteil.

Um den Ansprüchen der in Hessental lebenden Wohnbevölkerung gerecht zu werden, gibt es mehrere Kindertagesstätten, die sich in fast allen Siedlungen vorfinden und somit schnell, auch fußläufig, zu erreichen sind.

Zudem ist auch der Bahnhof, eine Stärke von Hessental. Als „Hauptbahnhof“ von Schwäbisch Hall und regionaler Knotenpunkt, bietet er eine solide Basis für die zukunftsfähige Mobilitätsform auf der Schiene. Weiter zeichnet sich der sogenannte Business Airport ganz klar als positiver Standortfaktor ab, der die Flexibilität der Unternehmer\*innen gewährleistet.

Ein weiterer Aspekt der Hessental beziehungsweise die Gesamtstadt zukunftsfähig gestaltet, ist der gesamtstädtisch getragene Prozess der Energiewende. Durch den bereits vor der Jahrtausendwende begonnene Ausbau an Fernwärmeanschlüssen und dem Ausbau regenerativer Energieträger leistet die Stadt ihren Teil zur Energiewende und befindet sich auf dem Weg zum großen Ziel der Klimaneutralität.

Eine themenübergreifende Stärke sind die vorhandene kommunale Finanzkraft, die hohe Kaufkraft der Haushalte und das breite Arbeitsplatzangebot. Diese drei Themen bilden ein eng zusammenhängendes Dreieck, welches Basis für den kommunalen Wohlstand, die lokale Kaufkraft und die Attraktivität für Unternehmen bildet. Somit ist es der Stadt unter anderem möglich kostenintensive Projekte umzusetzen oder gelang es auch in der Vergangenheit global agierende Unternehmen anzusiedeln, die nun weiter den städtischen Haushalt füllen und Arbeitsplätze für die Bevölkerung in der Stadt und der Umgebung bieten.

Abb. 11: Räumlich wirksame Stärken



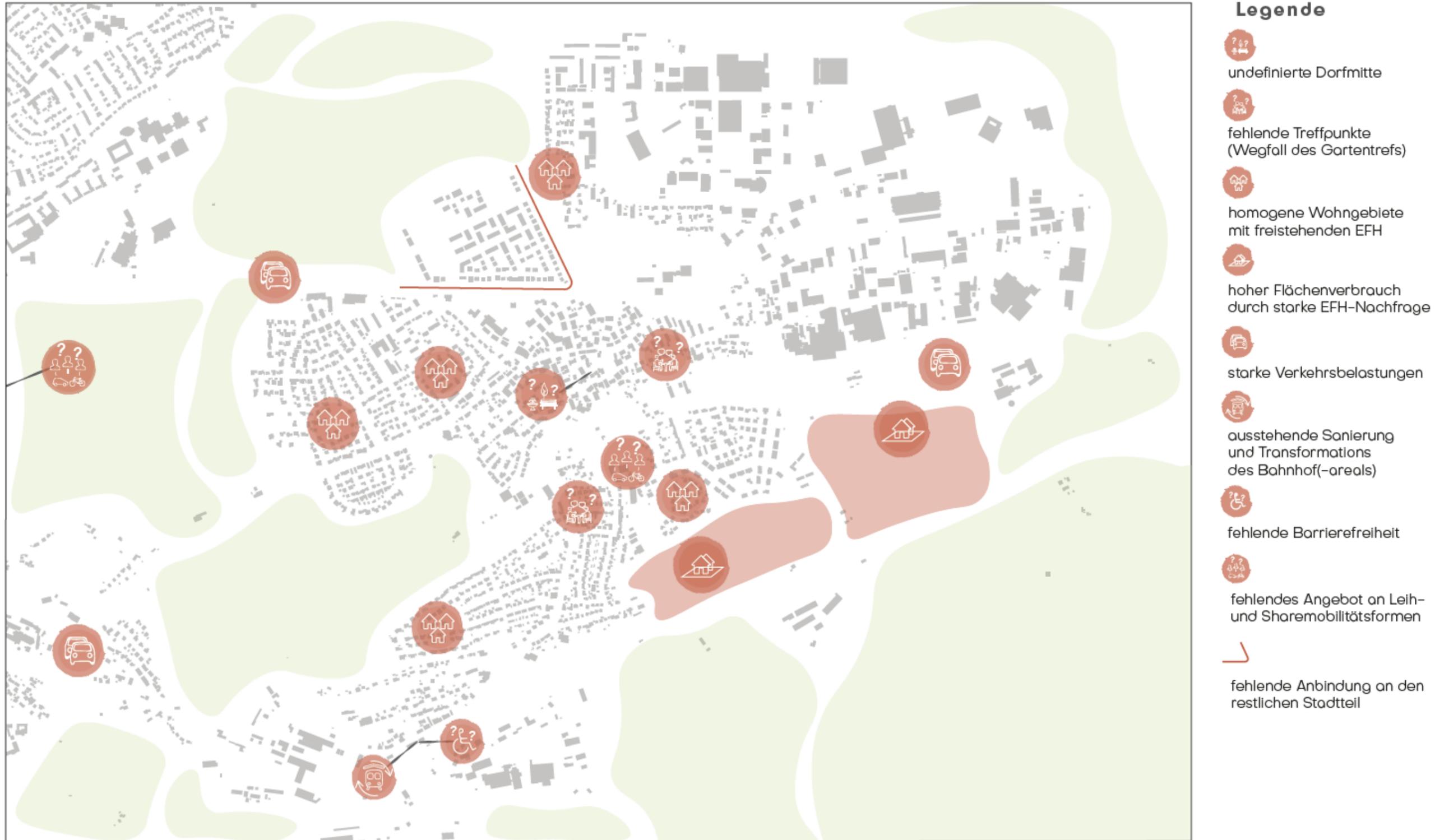
## 6.2 Schwächen

Jedoch gibt es auch in Hessental Handlungsbedarf. Eine große Schwäche ist die undefinierte Ortsmitte. Die Suche nach einem Versorgungskern oder einem Platz, die den zentralen Punkt in Hessental ausgestalten ist vergebens. Eine weitere Schwäche ist eng mit dieser Problematik verbunden. Der fehlende Treffpunkt in der Ortsmitte wird nämlich nicht durch Treffpunkte an anderen Orten ersetzt, sondern es fehlt gänzlich an Aufenthaltsräumen für die Bevölkerung. Verstärkt wurde dieses Problem in der jüngeren Vergangenheit durch den Wegfall des Haller Gartentreffs, der bis zu diesem Zeitpunkt eine der wenigen Treffpunkte für die Bevölkerung bildete. Ein Grund für die fehlenden Treffpunkte ist aber auch die anonyme und homogene Wohnstruktur im stark von Einfamilienhäusern geprägten Hessental. Ein Großteil der Bevölkerung kommt von der Arbeit nach Hause und befindet sich dann in den eigenen vier Wänden, im Gegensatz zu der Minderheit an Ur-Hessentalern, die die letzten Treffpunkte und Vereine am Leben halten.

Darüber hinaus bedeutet eine hohe Anzahl an Einfamilienhäusern auch immer ein hoher Verbrauch an Siedlungsfläche pro Kopf. Diese Vorgehensweise wird durch Planung der Stadt durch die Erweiterung der „Grundwiesensiedlung“ weiter fortgesetzt und wirkt sich negativ auf Netto-Neubaufächenziele, somit übergeordnet auch auf Klimaziele negativ aus. Zudem wäre eine weitere Einfamilienhaussiedlung mit oben beschriebenen anonymen Strukturen kontraproduktiv für das bereits jetzt schon eingeschränkt vorhandene gemeinschaftliche Leben in Hessental.

Neben dem Thema Wohnen, ist auch das Thema Mobilität eine Schwachstelle von Hessental. Topographisch und auch durch den Wohlstand bedingt, nutzen viele Menschen das Auto. Darüber hinaus gibt es starke Pendlerverflechtungen ins Umland, was zu einer hohen Verkehrsbelastung in Hessental führt. Alternative Mobilitätsformen, als Leih- oder Sharemodell, findet man gar nicht oder in nur sehr geringfügiger Anzahl, wodurch es noch einen Grund gibt, weshalb viele bei ihrem eigenen Auto verharren. Letztlich hat auch der öffentliche Personennahverkehr in Hessental nicht die höchste Attraktivität. Zwar gibt es mit zwei, durch den gesamten Stadtteil führenden Buslinien, die auch einen angemessenen Takt besitzen und dem regionalen Knotenpunkt in Form des Bahnhofs Schwäbisch Hall-Hessental ein erweitertes Angebot an öffentlichen Mobilitätsformen. Jedoch weist besonders der Bahnhof und sein Umfeld keine Attraktivität auf und liegt historisch bedingt in Randlage des Siedlungskörpers und ist damit für einen großen Teil der Bevölkerung nicht gut zu erreichen. Die vorgesehenen Umbaumaßnahmen am Bahnhof, unter anderem zu einer barrierefreien Mobilitätsform, laufen nur schleppend und können eher mittelfristig dem öffentlichen Personenverkehr zu mehr Relevanz verhelfen (Stadt Schwäbisch Hall (o.J.c)).

Abb. 12: Räumlich wirksame Schwächen



o. M.

### 6.3 Chancen und Risiken

Im Rahmen der Konversion des ehemals industriell genutzten Karl-Kurz-Areals („Fassfabrik“), wurde im Süd-Westen Hessentals eine Außenstelle des Schwäbisch Haller Landratsamts angesiedelt. Dies kann als Entscheidung aus strukturpolitischen Erwägungen interpretiert werden.

Die ausstehende Sanierung des Bahnhofs, ebenso wie die Umnutzung des Haller Gartentreffs oder die bereits eingeleitete Revitalisierung der Ortsmitte (Bereich Grundschule/ Gasthaus Krone), könnten die Entstehung neuer identitätsstiftender Treffpunkte initiieren. Damit einher gingen unter Umständen die städtebaulich-ästhetische Aufwertung der näheren Umgebung sowie die mittelbare Etablierung innenstadtrelevanter Gewerbebetriebe. Außerdem bergen sowohl der aufgegebene Steinbruch als auch das Gebiet um den Einkorn Potentiale im Sinne einer naturerlebnisbezogenen Vermarktung (Lehrpfade).

In Bezug auf den „Straßendorf“-Charakter Hessentals, bietet der aktuelle Stellplatzschlüssel die Chance, den Pkw-Bestand und die Flächeninanspruchnahme des ruhenden Verkehrs mittel- bis langfristig zu reduzieren (Rößler 03.05.2023). Ferner sollten die Potentialflächen im Gewerbegebiet Solpark als wichtiger Faktor bei der Entwicklung und Bindung arbeitsplatzintensiver Betriebe nicht unberücksichtigt bleiben. Ansätze zur Sicherung des Gewerbestandorts Hessental skizziert das Entwicklungskonzept. Als weitere räumliche Chancen sind das baureife Neubaugebiet Grundwiesen sowie der vorgesehene Standort der neuen Grundschule zu nennen. Sie fungieren als zentrale Pull-Faktoren mit Blick auf Erwerbstätige, aber auch hinsichtlich der Forcierung des familiären Wanderungssaldos. Dessen Rückläufigkeit stellt in Verbindung mit dem kollektiven Alterungsprozess ein brisantes sozioökonomisches Risiko dar. Darüber hinaus wird in der erratischen Öffentlichkeitsdebatte um die tatsächliche Bebauung der Grundwiesen ein planungsverzögerndes Hindernis gesehen (Rößler 03.05.2023). Mit Blick auf die bereits laufenden Wohnbauprojekte, könnte der praktizierte soziale Wohnungsbau zu einer gesellschaftlichen Durchmischung Hessentals beitragen. Eine stabile soziale Basis ist letztlich Voraussetzung für ein positives Image des Stadtteils und somit für die Ansiedlung bzw. Bindung der Bewohnerinnen und Bewohner. Jedoch besteht die Einschränkung, dass Investoren in der Regel freie Hand in Bezug auf die soziale Ausrichtung ihrer Projekte haben (Mathieu 03.05.2023). Solange keine verbindliche politische Vorgabe für den Anteil geförderten Wohnraums besteht, ist die soziale Gerechtigkeit des Wohnungsmarkts nicht vollumfänglich gewährleistet. Dieser Umstand könnte sich als Risiko entpuppen, da die soziale Förderung und damit einhergehende Resozialisierungsansätze in der Vergangenheit wohl zur Verbesserung des gesellschaftlichen Klimas beigetragen haben.

Abb. 13: Räumlich wirksame Chancen (gelb) und Risiken (violett)

