

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

Inhaltsverzeichnis

1	Abbildungsverzeichnis	5
2	Einleitung	6
3	Planungskonzepte der Stadt Schwäbisch Hall.....	7
3.1	Stadtleitbild Schwäbisch Hall 2025.....	7
3.2	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	8
3.3	Flächennutzungsplanung.....	9
3.4	Bebauungsplanung.....	9
3.5	Klimaschutzkonzept.....	9
4	Bestandsaufnahme Hessental.....	10
4.1	Räumliche Einordnung Schwäbisch Halls.....	10
4.2	Landschaft.....	11
4.3	Städtebauliche Struktur	12
4.4	Demografische Entwicklung.....	15
4.5	Flächenbedarfe und Wohnbauentwicklung.....	16
4.6	Wirtschaftliche Lage und Versorgung	17
4.7	Mobilität.....	18
4.8	Energie.....	20
4.9	Soziale Infrastruktur.....	22
4.10	Gemeinschaftsleben und Initiative Hessental.....	24
5	Akteur-Interview (Röwisch Wohnbau).....	24
5.1	Einleitung	24
5.2	Methodik.....	26
5.3	Zusammenfassung des Interviews	27
5.4	Fazit.....	29
6	SWOT-Analyse.....	31
6.1	Stärken.....	31
6.2	Schwächen	33
6.3	Chancen und Risiken.....	35
7	Zukunftswerkstatt.....	38
8	Leitbildentwicklung und räumliches Leitbild.....	40
8.1	Leitbildentwicklung: Hessental 2040 ZusammenWachsen	40
8.2	Räumliches Leitbild.....	40
9	Entwicklungskonzept.....	41

9.1	Handlungsfeld Freiraum: Vitale Räume.....	42
9.2	Handlungsfeld Soziales: Sozial zusammenleben	43
9.3	Handlungsfeld Mobilität: Zukunftsfähig mobil.....	43
9.4	Handlungsfeld Versorgung: Hessental versorgt sich	44
9.5	Handlungsfeld Siedlungsentwicklung: Nachhaltig wohnen und bauen.....	45
10	Maßnahmenkonzept	50
11	Schlüsselprojekte.....	53
11.1	Bahnhofsareal	53
11.2	Grauwiesen-Platz	54
11.3	Kultur- und Bürgerzentrum	56
12	Quellenverzeichnis.....	59

1 **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: städtische Potentialflächen.....	7
Abb. 2: Gesamträumliche Einordnung.....	11
Abb. 3: Landschaft.....	12
Abb. 4: Städtebauliche Struktur und Entwicklungsstufen.....	14
Foto 1: Entwicklungsfläche „Grundwiesen 2 und 3“.....	14
Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung und Vorausberechnung bis 2025.....	16
Abb. 6: Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen.....	18
Abb. 7: Mobilität.....	19
Foto 2: Bahnhof Hessental	20
Abb. 8: Energie.....	21
Abb. 9: Soziale Infrastruktur.....	23
Abb. 10: Word-Cloud Röwisch Wohnbau.....	27
Abb. 11: Räumlich wirksame Stärken.....	32
Abb. 12: Räumlich wirksame Schwächen.....	34
Abb. 13: Räumlich wirksame Chancen (gelb) und Risiken (violett).....	36
Foto 3: Karl-Kurz-Areal.....	37
Foto 4: Neubauvorhaben im Bereich Grundschule/ Gasthaus Krone.....	37
Foto 5: Ergebnisse der Kritikphase.....	38
Foto 6: Ergebnisse der Utopiephase (Collage).....	39
Foto 7: Ergebnisse der Utopiephase (Handskizze).....	39
Abb. 14: Räumliches Leitbild.....	41
Abb. 15: Entwicklungskonzept.....	47
Abb. 16: Handlungsfelder.....	48
Abb. 17: Maßnahmenkonzept.....	51
Abb. 18: Maßnahmentabelle.....	52
Abb. 19: Projekt Bahnhof.....	53
Abb. 20: Entwurf Bahnhofsareal.....	54
Abb. 21: Grauwiesen-Platz.....	55
Abb. 22: Details Grauwiesen-Platz.....	55
Abb. 23: Bestand Schulareal.....	56
Abb. 24 Entwicklung Schulareal.....	56
Abb. 25: Nutzungskonzept Kultur- und Bürgerzentrum Hessental.....	57
Abb. 26: Lupe Kultur- und Bürgerzentrum Hessental	58

2 Einleitung

Der Stadtteil der baden-württembergischen Stadt Schwäbisch Hall, Hessental, fällt in den letzten Jahrzehnten durch ein außergewöhnliches Wachstum von einem dörflich geprägten Ort zum größten Stadtteil Schwäbisch Halls, auf.

Hierdurch entstehen unter anderem Problem- bzw. Fragestellungen im Bereich der sozialen wie verkehrlichen Infrastruktur, sowie die Kernfrage nach den baulich und sozialen Entwicklungspotentialen des Ortes.

Insbesondere das gesellschaftliche und identifikative Gefüge vor Ort, sowie der Ausbau und Erneuerung der sozialen Bildungs- und individuellen sowie öffentlichen Verkehrsinfrastruktur stehen im Fokus der Entwicklungspotentiale.

Allgemein gilt es die gesamte Entwicklung des Stadtteils und die daraus resultierenden Problemfelder integrativ zu betrachten. Es entsteht eine breit gefächerte Analyse, die verschiedene Kernthemen und wichtige Fragestellungen aufzeigt und entwickelt und sich mit den rechtlichen Rahmenbedingungen befasst. Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken Hessentals werden verortet und ermittelt, sie sind Kernaussage der Behandlung.

Die in der Analyse herausgestellten, verschiedenen Handlungsfelder im sozialen, baulichen verkehrlichen, wirtschaftlichen und naturräumlichen Kontext resultieren in einem auf das soziale und verkehrliche Gefüge konzentrierten Leitbild, welches den Weg für ein Konzept für den Stadtteil ebnet. Die erarbeiteten Handlungsansätze und konkreten Maßnahmen haben wiederum eine integrative Wirkung auf alle Handlungsfelder und haben das Ziel, Hessental zu einem eigenständigen und starken Ort weiterzuentwickeln.

3 Planungskonzepte der Stadt Schwäbisch Hall

3.1 Stadtleitbild Schwäbisch Hall 2025

Das Stadtleitbild der Stadt Schwäbisch Hall für das Jahr 2025, ist im Jahr 2013 herausgegeben worden. Dabei wird in einem dokumentarisch begleiteten Prozess die Ausgangslage beschrieben. Weiter wurden dann auf Basis einer Bürgerbefragung eine umfangreiche Informationsgrundlage geschaffen, womit die Querschnittsthemen für das zukünftige Stadtleitbild festgelegt werden konnten. (Stadt Schwäbisch Hall: 2013)

Daraus ergeben sich fünf zentrale Handlungsfelder, die anhand verschiedener Oberziele, mit jeweils zugehörigen Teilzielen erreicht werden sollen. Die fünf Handlungsfelder sind namentlich: Zukunft Stadt; Zukunft Wohnen; Zukunft Arbeiten; Zukunft Bildung, Kultur und Soziales sowie Zukunft Mobilität und Energie. (Stadt Schwäbisch Hall: 2013)

Die weitere Umsetzung des Leitbilds beinhaltet unter anderem die Ermittlung von Flächenbedarfswerten. Dabei wurden folgende Flächen als Potential beziehungsweise als bereits geplante Flächen ausgewiesen. (Stadt Schwäbisch Hall: 2013)

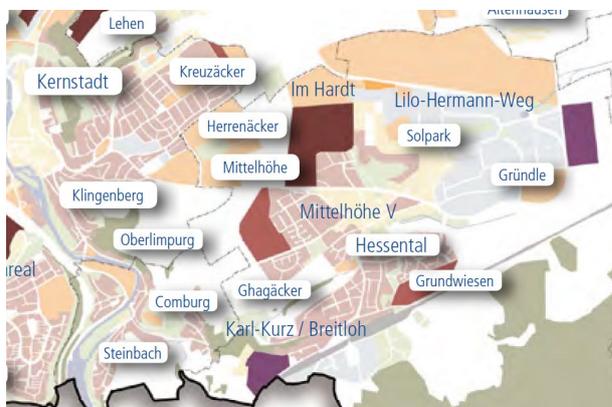


Abb. 1: Städtische Potentialflächen
(Stadt Schwäbisch Hall: 2013)

GRENZEN	POTENTIALFLÄCHEN	IN PLANUNG
— Gemeindegrenze	■ Wohnen Potential 83,8 ha	■ Wohnen geplant 45,8 ha
----- Gemarkungsgrenze	■ Gewerbe Potential 21,6 ha	■ Gewerbe geplant 50,1 ha
		■ Sonderbaufläche geplant 5,6 ha

Neben den generellen Zielsetzungen der Handlungsfelder, die auch für Hessental vorgesehen sind, sind auch die in der obigen Abbildung dargestellten Flächen ausgewiesen worden. Aus heutiger Sicht sind die beiden Flächen Im Hardt und Mittelhöhe V bei den Wohnflächen und das Karl-Kurz-Areal für die Gewerbeflächen entwickelt worden. Die schon vor 2013 geplante Fläche Grundwiesen, befindet sich auch heute noch im Planungszustand. (Stadt Schwäbisch Hall: 2013)

Allgemein kann jedoch über das Stadtleitbild gesagt werden, dass es einerseits veraltet ist und andererseits nur sehr allgemeine Aussagen über die angestrebte Entwicklung der Stadt Schwäbisch Hall und somit auch Hessental trifft, welche auch universal auf andere Städte

anwendbar sind. Die fehlende Aktualität wird anhand der Bevölkerungsprognosen deutlich, welche jetzt schon um mehrere Tausend Einwohner*innen übertroffen wird. Somit spielt das Stadtleitbild im Prozess der Erarbeitung eines integrativen Stadtteilentwicklungskonzepts für Hessental nur eine untergeordnete Rolle. (Stadt Schwäbisch Hall: 2013)

3.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn Franken 2020 wurde vom gleichnamigen Regionalverband herausgegeben und erlangte im Sommer 2006 infolge der landesplanungsbehördlichen Genehmigung Rechtskraft. Dem Textteil ist eine Raumnutzungskarte im Maßstab 1:50.000 beigelegt. Für die Stadt Schwäbisch Hall sind zunächst die nachrichtlichen Übernahmen aus dem baden-württembergischen Landesentwicklungsplan relevant. Dabei handelt es sich primär um Festlegungen, welche das übergeordnete Punkt-Axiale-System sowie die siedlungsstrukturelle Raumtypisierung betreffen. Dementsprechend sind die Inhalte des Regionalplans für die funktionale Interaktion des Mittelzentrums Schwäbisch Hall mit dem umgebenden Verdichtungsbereich im ländlichen Raum relevant. Hierzu wird in Kapitel 4.1 näher ausgeführt.

Darüber hinaus finden sich originäre regionalplanerische Vorgaben in folgenden Bereichen:

- Wohnen: In Hessental soll sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen. Eine Erweiterung der Siedlungsfläche „Wohnen und Gewerbe“ ist in den Bereichen Mittelhöhe, Sonnenrain, Grundwiesen und für den Solpark geplant. Die Bruttowohnmindestdichte beläuft sich auf 60 EW/ha.
- Gewerbe: Schwäbisch Hall ist als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen ausgewiesen (VRG). Das Gewerbegebiet Solpark ist als gebietsscharfer Siedlungsbereich (VRG) sowie partiell als Standort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsprojekte (VBG) festgelegt.
- Straßen- und Schienenverkehr: Im Regionalplan ist der Aus- und Neubau der K 2576 zwischen der B14 und B19 bei Schwäbisch Hall (Westumfahrung) vorgesehen.
- Abfallentsorgung: Die Deponie südlich der Grünwiesen wird aufgegeben.
- Freiraum: Regionaler Grünzug (VRG) im Norden, Osten und Süden. Grünzäsur (VRG) zwischen Weckrieden und Hessental zum Schutz der Grundwasserneubildung, des Luftaustauschs, der Erholung sowie der Landschaftspflege. Im Süden Hessentals schließt ein Landschaftsschutzgebiet an.

(Vgl. Regionalverband Heilbronn Franken 2006 a, c)

Die Bedeutung der obigen Festlegungen wird – sofern für die örtliche Gesamtplanung relevant – in den folgenden Kapiteln näher erläutert.

3.3 Flächennutzungsplanung

Die Hessentaler Gemarkung ist bis auf wenige Ausnahmen dominiert von Wohn-, Misch und Gewerbenutzung. Im Bereich des Karl-Kurz-Areals und südlich der Bahnlinie findet man gewerbliche Nutzung. Nördlich der Bahnlinie, in den Siedlungen Ghagäcker und Grundwiesen ist ausschließlich Wohnnutzung dargestellt. Auch sind die Pläne zur Erweiterung der Grundwiesensiedlung bereits im Flächennutzungsplan verankert. Auch im Bereich der Siedlung Mittelhöhe ist ausschließlich Wohnnutzung dargestellt. Im Siedlungskern bzw. im historischen Ortskern dominiert die Mischnutzung, was auch auf die westlichen Teile des Solparks bzw. der Siedlung im Hardt zutrifft. Angrenzend an die genannte Siedlung ist im sonnenrain wieder Wohnnutzung vorgesehen. Die Darstellungen im Solpark selbst sind überwiegend gewerblicher Natur, wobei einzelne Flächen auch Sondergebiete sind. Darüber hinaus ist auch der Flughafen als Sondergebiet dargestellt. Weitere Ausnahmen der Nutzungen sind Gemeinbedarfsflächen im Bereich der Schule und der Kita in der Siedlung Im Hardt. (Stadt Schwäbisch Hall 2022)

3.4 Bebauungsplanung

Weite Teile des Siedlungskörpers sind durch Bebauungspläne nach § 30 BauGB städtebaulich geordnet. Dabei ist das Entwicklungsgebot des § 8 II. grundsätzlich eingehalten. Hervorzuheben ist, dass es auch schon einen rechtskräftigen Bebauungsplan für die Erweiterung der Grundwiesensiedlung gibt, was auf einen baldigen Baubeginn hindeuten lässt. Ein nicht geregelter Siedlungsbereich stellt hingegen die Bebauung südlich der Sulzdorfer Straße dar. Für diese Bereiche gibt es aktuell noch keine Bebauungspläne. Letztlich ist noch die restriktive Festsetzung im Bereich des ehemaligen Haller Gartentreffs zu erwähnen. Das sonstige Sondergebiet „Gärtnerei“ macht eine zügige Nutzungsänderung aktuell nicht möglich und würde erst durch die Änderung des Bebauungsplans möglich gemacht werden. (Stadt Schwäbisch Hall 2022)

3.5 Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Schwäbisch-Hall, das in Zusammenarbeit mit der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH erarbeitet wurde, analysiert und bewertet die Handlungsfelder der Stadt und gibt ein erarbeitetes Maßnahmenkonzept vor. Besonderer Fokus wird hier auf die Bereiche der Energieproduktion und Energienutzung, als auch auf den Verkehr und die öffentliche Infrastruktur gelegt.

Die Stadt Schwäbisch-Hall setzt sich konkret für die Umrüstung ihrer eigenen Fahrzeugflotte auf Erdgas oder Elektro, dem Ausbau und der Umrüstung auf erneuerbare Energien und die Nutzung vielfältiger ÖPNV-Angebote, wie Car-Sharing oder der Einbindung des Fernbusnetzes ein.

Auf den Stadtteil Hessental wird in diesem Klimaschutzkonzept nur sehr bedingt eingegangen. Meist handelt es sich hier um gesamtstädtische Maßnahmen, die in vielen Punkten Hessental auch miteinbeziehen. So wird zum Beispiel der Ausbau des Fernwärmenetzes oder den Wechsel der Kraft-Wärme-Kopplung aus Erdgas zu Biogas thematisiert der auch für Hessental eine konkrete Handlungsmaßnahme bildet.

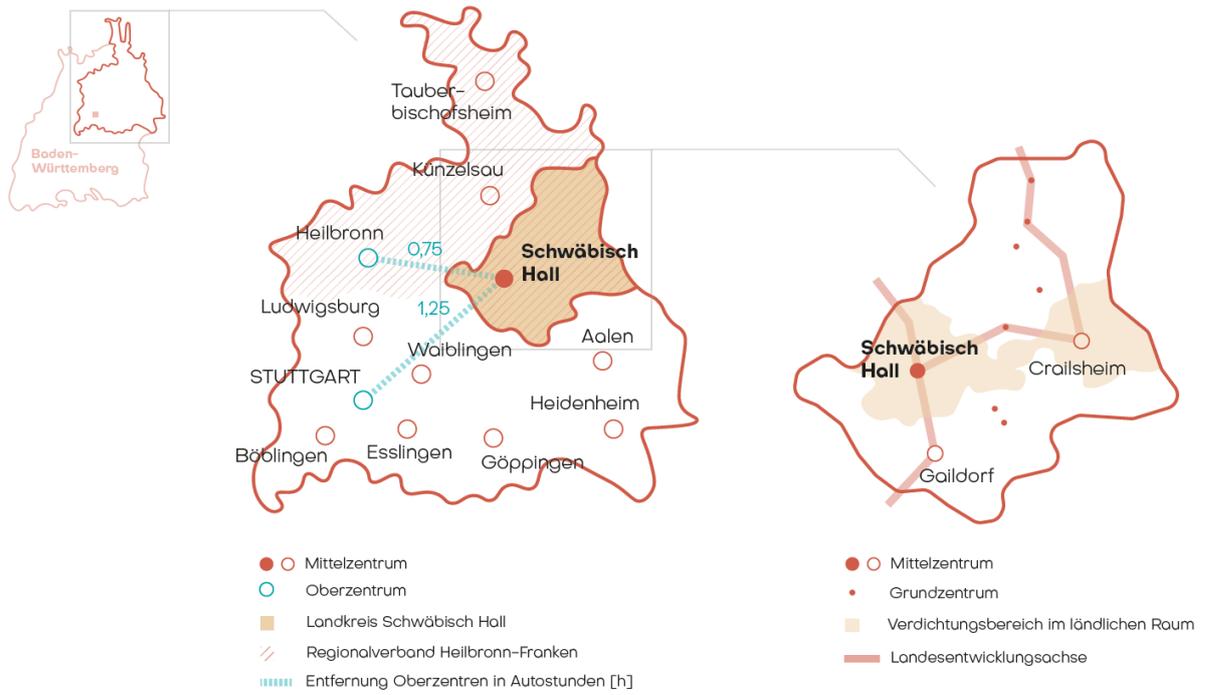
Nach dem Klimaschutzkonzept der Stadt ist Hessental besonders in Bezug auf den wichtigen regionalen Bahnhof, die gut ausgebaute Gasversorgungsinfrastruktur (hier im Besonderen die zwei Gas-Tankstellen) und die KWK-Anlagen für die Fernwärmeversorgung, sowie die Freiflächenphotovoltaik ein wichtiger und schon gut entwickelter Teil der Stadt Schwäbisch-Hall. Die Maßnahmen für Hessental bilden den Umbau der KWK-Gas-Kraftwerke auf Biogas, den vermehrten Ausbau der Photovoltaikanlagen und den Ausbau des Fernwärmenetzes. (Stadt Schwäbisch-Hall 2013)

4 Bestandsaufnahme Hessental

4.1 Räumliche Einordnung Schwäbisch Halls

Die Mittelstadt Schwäbisch Hall ist im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs gelegen. Als Sitz und größte Stadt des gleichnamigen Landkreises übernimmt sie im räumlichen Kontext des Regionalverbands Heilbronn-Franken die Funktionen eines Mittelzentrums (Regionalverband Heilbronn-Franken 2006 a: 32). Unter überörtlichen Gesichtspunkten ist Schwäbisch Hall Teil eines Verdichtungsbereichs im ländlichen Raum, welcher sich im Osten bis nach Crailsheim erstreckt (Regionalverband Heilbronn-Franken 2006 a: 24). Darüber hinaus kann die Region mit Blick auf ihre Struktur als polyzentrisch bezeichnet werden. Das geht unter anderem aus der punkt-axialen Anordnung von Mittelzentren und verknüpfenden Landesentwicklungsachsen hervor (Regionalverband Heilbronn-Franken 2006 a: 27). Diesbezüglich ist zu erwähnen, dass sich Schwäbisch Hall im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Heilbronn befindet, welches rund 37 km nordwestlich gelegen ist (Regionalverband Heilbronn-Franken 2006: 32). Zur Landeshauptstadt Stuttgart besteht eine Distanz von etwa 60 km.

Abb. 2: Gesamtäumliche Einordnung



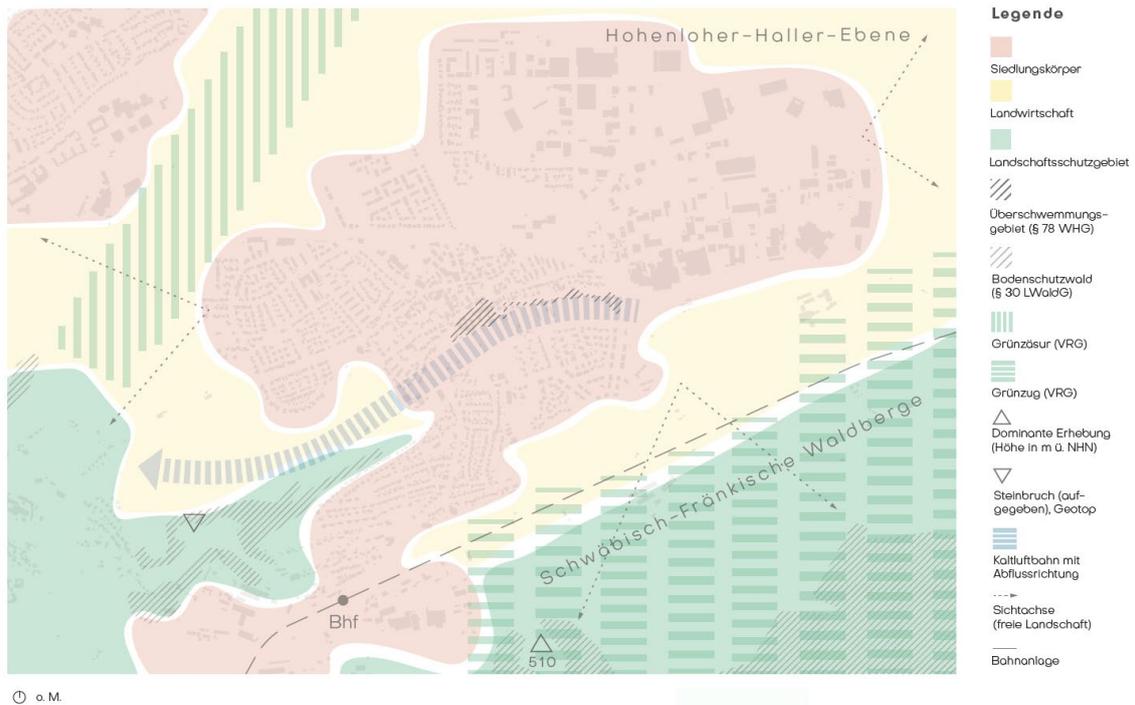
① o.M.

Quelle: Eigene Darstellung nach Regionalverband Heilbronn Franken 2006 (Strukturkarte)

4.2 Landschaft

Die nähere Umgebung Schwäbisch Halls wird als sogenannte Gäulandschaft charakterisiert (LGRB 2023). Dieser Landschaftstyp zeichnet sich vordergründig durch agrarische Nutzung und geringe Bestockung aus (ebd.). Im Norden schließt die Hohenloher-Haller-Ebene an, im Süden erheben sich die Schwäbisch-Fränkischen Waldberge, welchen auch der „Hausberg“ Hessental (Einkorn) zugeordnet ist. Südöstlich von Hessental ist gemäß Landesplanung ein regionaler Grünzug als Vorranggebiet ausgewiesen. Im Nordwesten verhindert eine ebenfalls als Vorranggebiet klassifizierte Grünzäsur das Zusammenwachsen des Hessentaler und Weckriedener Siedlungskörpers (Regionalverband Heilbronn Franken 2006 a: 77 ff). Ferner ist die Topografie markant: In westlicher Richtung nimmt die Geländehöhe zunächst ab, was das Abfließen von Kaltluftmassen begünstigt. Entlang der Hanglagen beugen Bodenschutzwälder Erosion vor (FVA BW 2022). Gemäß städtischem Leitbild gilt es, diese un bebauten Hangkanten zu sichern (vgl. Stadt Schwäbisch Hall 2013: 31). Im Ortskern Hessentals ist außerdem ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, welches den zuweilen auftretenden Hochwasserereignissen an Pflaumen- und Grauwiesenbach Rechnung trägt (LUBW 2022.). Nicht zuletzt sollten die Sichtbeziehungen zur freien Landschaft Erwähnung finden.

Abb. 3: Landschaft



Quelle: Eigene Darstellung nach Regionalverband Heilbronn Franken (Raumnutzungskarte)

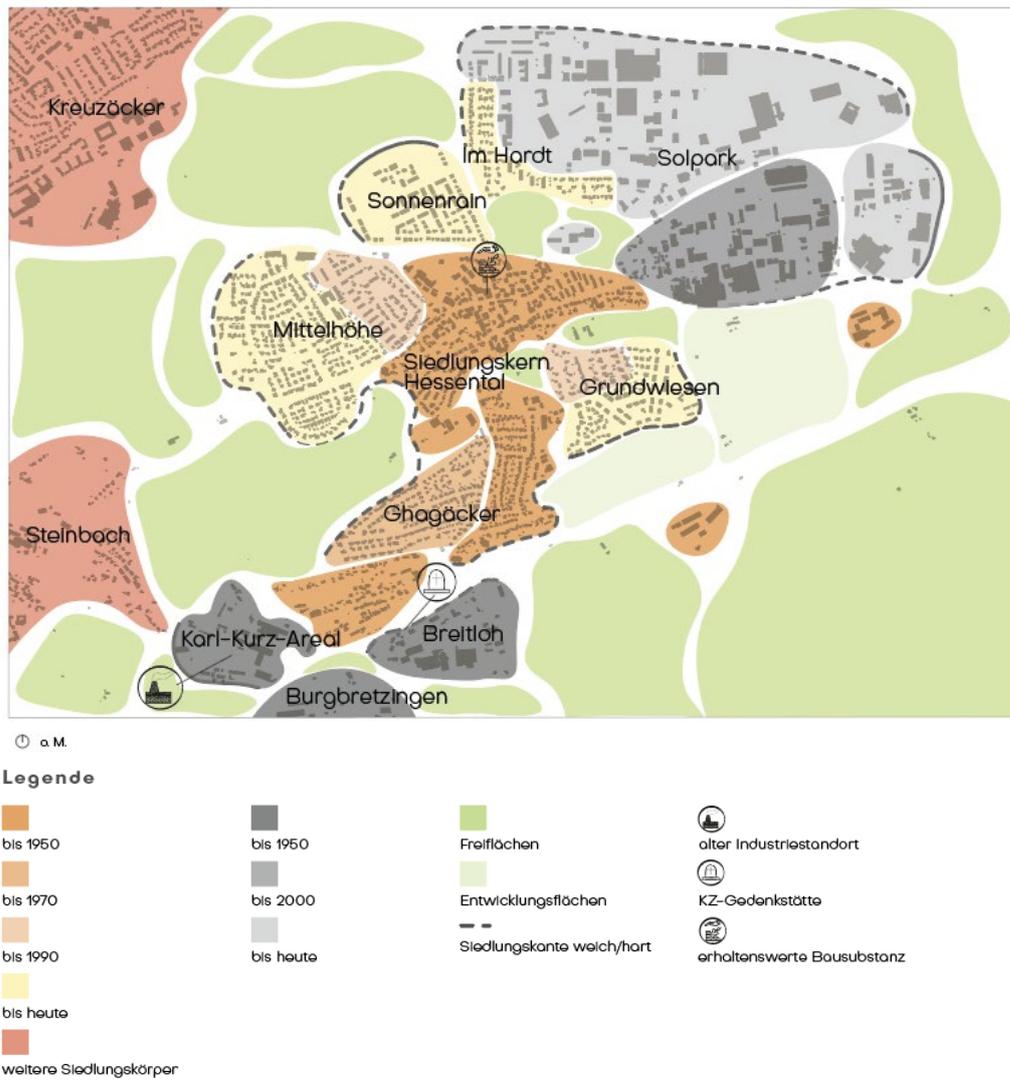
4.3 Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur des Stadtteil Hessental, der nachweislich schon in der Jungsteinzeit Standort für Siedlungen war und um das Jahr 1100 erstmalig erwähnt wurde, hat sich über Jahrhunderte hinweg immer wieder verändert (Stadt Schwäbisch Hall (o.J.a)). Neben kriegsbedingten Zerstörungen im Jahre 1944 und 1945, ist auch eine weit frühere Zerstörung des Stadtteils durch einen Flächenbrand im Jahre 1573 bekannt (Stadt Schwäbisch Hall (o.J.a)). Der Siedlungskern weist dennoch historische Denkmäler aus vorangegangenen Epochen auf. Neben historischen Höfen und weiteren, einzelnen baulichen Relikten vergangener Zeit, ist auch noch das barocke Bauwerk der Gastwirtschaft Krone zugegen, deren erstmalige Erwähnung sich auf das Jahr 1558 rückdatieren lässt (Stadt Schwäbisch Hall (o.J.a)). Neben dem historischen Siedlungskern sind weitere Zeugnisse der Vorkriegszeit das Karl-Kurz-Areal und der historische Bahnhof. Jener ist seit 1867 vorhanden (Stadt Schwäbisch Hall (o.J.a)). Zudem befindet sich in direkter Nähe zum Bahnhof noch eine KZ-Gedenkstätte, am Standort der ehemaligen Außenstelle des Konzentrationslager Natzweiler-Struthof (Stadt Schwäbisch Hall (o.J.b)). Darüber hinaus sind im Bahnhofsumfeld weitere Industrieareale vorzufinden, die immer wieder eine Nutzungsänderung erfahren haben. Die Lage ist durch die Bahnhofsnähe zu begründen, die in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts maßgeblich war. Auch der Siedlungsbereich im Bahnhofsumfeld ist auf die Vorkriegszeit zurückzuführen.

Nach dem Krieg wuchs der Ort Hessental stark. Mit der Siedlung „Ghagäcker“ aus den 60er Jahren, kam ein großes Stück an Siedlungsfläche hinzu (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL) 2022). Außerdem entstanden auch die Anfänge des Solparks im Norden, der sich mit der Zeit langsam entwickelte und sich heute über einen großen Teil ehemals militärisch genutzter Flächen erstreckt (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL) 2022).

Die Siedlungsentwicklung ab 1970 wurde durch die „Grundwiesensiedlung“ und durch die „Mittelhöhe“, die langsam und abschnittsweise, teilweise bis nach der Jahrtausendwende gewachsen ist, geprägt (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL) 2022). Ab der Jahrtausendwende begann auch das rasante Wachstum des Solparks, der seine Fläche mehr als verdoppelte (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL) 2022). Dort finden heute noch punktuelle Erweiterungen bereits ansässiger Unternehmen statt, um steigenden Nachfragen gerecht zu werden. In unmittelbarer Nähe des Solparks entstanden mit der Siedlung „Im Hardt“ und der westlich angrenzenden, sich noch im Bau befindenden, Siedlung „Sonnenrain“ die neusten Siedlungsflächen des Stadtteil Hessentals (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL) 2022). Der Siedlungsflächenzuwachs, besonders der letzten 50 Jahre, zeichnet sich durch eine zerfließende Struktur aus, die sich in die stark topographisch geprägte Landschaft einfügt. Zukünftige Entwicklungen sind neben der Fertigstellung des „Sonnenrains“, die Entwicklung der gleichnamigen Flächen südlich und östlich der „Grundwiesensiedlung“, die den Wachstumsprozess Hessentals weiter fortführen werden.

Abb. 4: Städtebauliche Struktur und Entwicklungsstufen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis historischer Luftbilder des Stadt Schwäbisch Hall



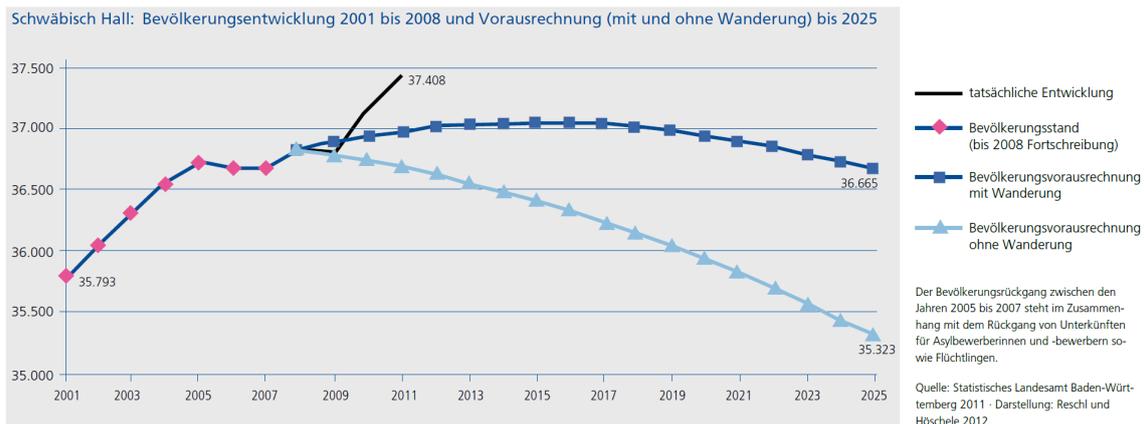
Foto 1: Entwicklungsfläche „Grundwiesen 2 und 3“; Quelle: Annika Schuster 2023

4.4 Demografische Entwicklung

2022 lebten in Hessental 8.148 Menschen (Stadt Schwäbisch Hall 2022). Damit beheimatet der Stadtteil knapp ein Fünftel der Schwäbisch Haller Gesamtbevölkerung (41.141). Die jährliche Veränderung der Einwohnerzahl beläuft sich auf + 3,2%, womit Hessental bevölkerungsbezogen der am stärksten wachsende Ortsteil ist (ebd.). Allgemein schritt die quantitative demografische Entwicklung in den vergangenen Jahren deutlich progressiver voran, als noch 2008 angenommen (vgl. Stadt Schwäbisch Hall 2013: 23). Die Geburtenrate lag 2020 bei 10,7 Geburtenfälle je 1.000 Einwohner in der Gesamtstadt; die Sterberate (Sterbefälle je 1.000 Einwohner) lag mit 10,6 marginal darunter, sodass sich ein geringer positiver natürlicher Saldo ergab (Bertelsmann Stiftung 2020). Dies steht im Gegensatz zum bundesweiten Trend. Jedoch ist bereits jetzt eine Diskrepanz mit Blick auf die Alterszusammensetzung zu erkennen. So zeichnet sich eine markante demografische Verschiebung zugunsten der Altersgruppe 50 bis 65 Jahre ab, sogenannte Babyboomer (Regionalverband Heilbronn-Franken 2021). Zwischen 2010 und 2020 kamen etwa 1.524 Personen hinzu. Als Konsequenz verringert sich die Zahl der 35- bis 50-Jährigen (ebd.). Auch wenn sich der Jugendquotient im bundesweiten Mittel bewegt, sind Verluste in der Kohorte der 18- bis 25-Jährigen zu verzeichnen (ebd.).

Das städtische Leitbild Schwäbisch Halls trägt diesem Umstand bereits Rechnung und formuliert Maßnahmen, um die Bindung angehender Arbeitskräfte zu sichern (vgl. Stadt Schwäbisch Hall 2013: 33). Ferner verzeichneten sowohl Schwäbisch Hall als auch Hessental einen Zuwachs an Ausländern. In den beiden vergangenen Jahren stieg ihr Anteil an der Bevölkerung signifikant (vgl. Bertelsmann Stiftung 2021), was womöglich mit den Wanderungsbewegungen im Zuge des Ukraine-Kriegs korreliert. Im Übrigen sind die Wanderungssalden in sämtlichen Zielgruppen während der letzten Dekade teils stark zurückgegangen. Im Jahr 2021 betrug die Differenz aus Zuzügen und Fortzügen je 1.000 Einwohner insgesamt 8,5. Die stärksten Wanderungsgewinne konnten mit 12,2 im familiären Segment verzeichnet werden. Im Gegensatz zum Landkreis und der Region Heilbronn-Franken, konnte die Stadt Schwäbisch Hall den baden-württembergischen Landesschnitt im Hinblick auf Beschäftigtengewinne je 1.000 Einwohner nicht übertrumpfen. In der Fünf-Jahres-Wertung, bezogen auf 2015-2020, verzeichnete Schwäbisch Hall einen Zuwachs von 67‰ (Regionalverband Heilbronn Franken 2021). Die Saldendifferenz zum Bundesland lag diesbezüglich bei 1,6.

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung und Vorausberechnung bis 2025



Quelle: Stadt Schwäbisch Hall 2013: 23

4.5 Flächenbedarfe und Wohnbauentwicklung

Das im städtischen Leitbild thematisierte Bevölkerungsszenario für 2025 diente der Stadt Schwäbisch Hall zudem als Grundlage für die Ermittlung ihrer Flächenbedarfe. Daneben wurden Parameter wie die vom Regionalplan vorgegebene Bruttowohnmindstdichte, der fiktive Einwohnerzuwachs als Konsequenz einer rückläufigen Belegungsdichte oder der absehbare Flächenaktivierungsfaktor berücksichtigt. Demzufolge ergab sich nach Abzug der Bestandsflächen ein absoluter Neubedarf von 16,6 ha (Stadt Schwäbisch Hall 2013: 49 ff). Als Potentialflächen kommen in Hessental die Bereiche Grundwiesen und Sonnenrain für die wohnbauliche Nutzung in Betracht (ebd.). Folglich ist Hessental mit Blick auf die wohnbauliche Entwicklung der Gesamtstadt von zentraler Bedeutung. Zurzeit beträgt die Einwohnerdichte 528 Personen/km² und die Siedlungsdichte 1.753 Personen/km² (Stadt Schwäbisch Hall: 2022).

Auf dem Schwäbisch Haller Wohnungsmarkt ist der Wohnungsbestand zwischen 2011 und 2020 um 13% gestiegen (Regionalverband Heilbronn-Franken 2021) – beinahe proportional zur Bevölkerungsentwicklung im selbigen Zeitraum. Die prägende bauliche Typologie ist das Einzelhaus mit einem Anteil von gut 60% am Gesamtportfolio. Auf die Kategorie Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau entfallen jeweils rund ein Fünftel der Wohngebäude (Erhardt & Kellner GmbH). Wenngleich der bundesweite Anteil von Einfamilien- bzw. Einzelhäusern im Jahr 2019 mit 66,7% über dem Hessentaler Wert lag (ZEIT ONLINE 2021), ist der dortige Wert mit Blick auf die hohe Einwohner- und Siedlungsdichte überaus signifikant.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte, ebenso wie jener der Haushalte mit Kindern, belief sich 2021 auf jeweils ein Drittel (Bertelsmann Stiftung 2021). Hinsichtlich der Bauland-

preise sind die im gesamtstädtischen Kontext (160 bis 880 € pro Quadratmeter) vergleichsweise geringen Bodenrichtwerte in Hessental hervorzuheben. Im Ortskern werden dabei 95 bis 180 € pro Quadratmeter aufgerufen; im Bereich der Arrondierung sind es 270 bis 280 € pro Quadratmeter (Stadt Schwäbisch Hall 2022). Mit Blick auf die Preise für Wohneigentum ist festzustellen, dass die Werte des Landkreises Schwäbisch Hall im Baden-Württembergischen Mittel liegen. Das Kaufpreis-Einkommen-Verhältnis lag 2021 bei 4,5 bis unter 5,5 für Eigentumswohnungen und 8,0 bis unter 10,0 für das Eigenheim – überdurchschnittlich hohe Werte im bundesweiten Vergleich (ARGE 2021: 6 f). Der Mietspiegel beträgt zurzeit 11,15 € pro Quadratmeter (Wohnungsbörse 2023).

Auffällig ist zudem das im bundesweiten Vergleich relativ hohe Haushaltseinkommen. So hatten 2021 36,5% der Haushalte zwischen 25.000 und 50.000 € netto pro Jahr zur Verfügung. Bei knapp 23% waren es mehr als 50.000 € netto pro Jahr. Die Kaufkraft belief sich im Durchschnitt auf circa 57.200 € je Haushalt, was den bundesweiten Wert ebenfalls übersteigt. Entsprechend dieses privatwirtschaftlich soliden Status Quo, war die Quote der Arbeitslosen an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 5,4% relativ gering. Gleiches gilt für die Quote der SGB II-Empfänger. (Bertelsmann Stiftung 2021)

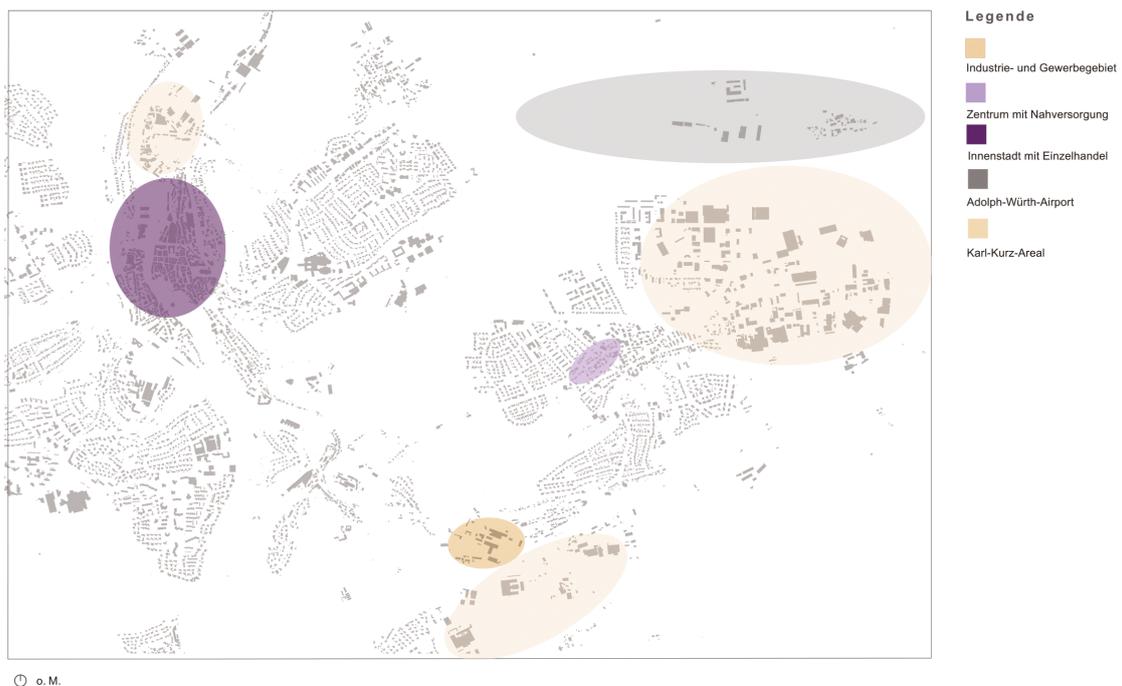
4.6 Wirtschaftliche Lage und Versorgung

Die wirtschaftliche Lage lässt sich anhand einiger Indikatoren einordnen. Der Beschäftigungsanteil in den unterschiedlichen Wirtschaftssektoren beträgt in Schwäbisch Hall im primären Sektor 0,3%, im sekundären Sektor 26,1% und im tertiären Sektor 73,3%. In Relation gesetzt bedeutet das einen leicht geringeren Anteil an Beschäftigten im primären und sekundären Sektor, wenn man als Vergleichsraum das Land Baden-Württemberg heranzieht, im Vergleich zum Landkreis Schwäbisch Hall sind die Werte für den primären und sekundären Sektor sogar deutlich geringer. (Bertelsmann Stiftung, 2021)

Die Beschäftigungsquote beträgt 65,4%. Damit liegt sie leicht über dem Wert des Landes und weist einen leicht geringeren Wert als der Landkreis auf. (Bertelsmann Stiftung, 2021)

Der Anteil der Hochqualifizierten am Wohn- und Arbeitsort beträgt 19,1% bzw. 16,5%. Diese Werte liegen leicht unter dem Landes-, aber deutlich über dem Landkreiswert. (Bertelsmann Stiftung, 2021)

Abb. 6: Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen



Bezogen auf den Ort Hessental und dessen Wirtschaft lässt sich feststellen, dass das größte und relevanteste Industrie- und Gewerbegebiet Schwäbisch Halls, der Solpark, in Hessental angesiedelt ist. Der Solpark hat insgesamt eine Fläche von 101ha und ist Standort verschiedener Unternehmen, unter anderem aus den Bereichen Verpackungstechnik, Metallverarbeitung und Elektrotechnik. Er verfügt über das Straßennetz sowie den nahe gelegenen Adolf-Würth-Airport über eine gute Anbindung. (Stadt Schwäbisch Hall, oJ)

Die nahe gelegene Altstadt im Kernort Schwäbisch Hall verfügt über typischen innerstädtischen Einzelhandel, der Ortskern Hessentals über einige Angebote der Nahversorgung (Lebensmittel, Apotheke, Post, Bank). Der Ortskern Hessentals ist jedoch immer weniger versorgungsrelevant, viele Angebote der insgesamt elf Geschäfte der Nahversorgung befinden sich außerhalb des Ortskerns.

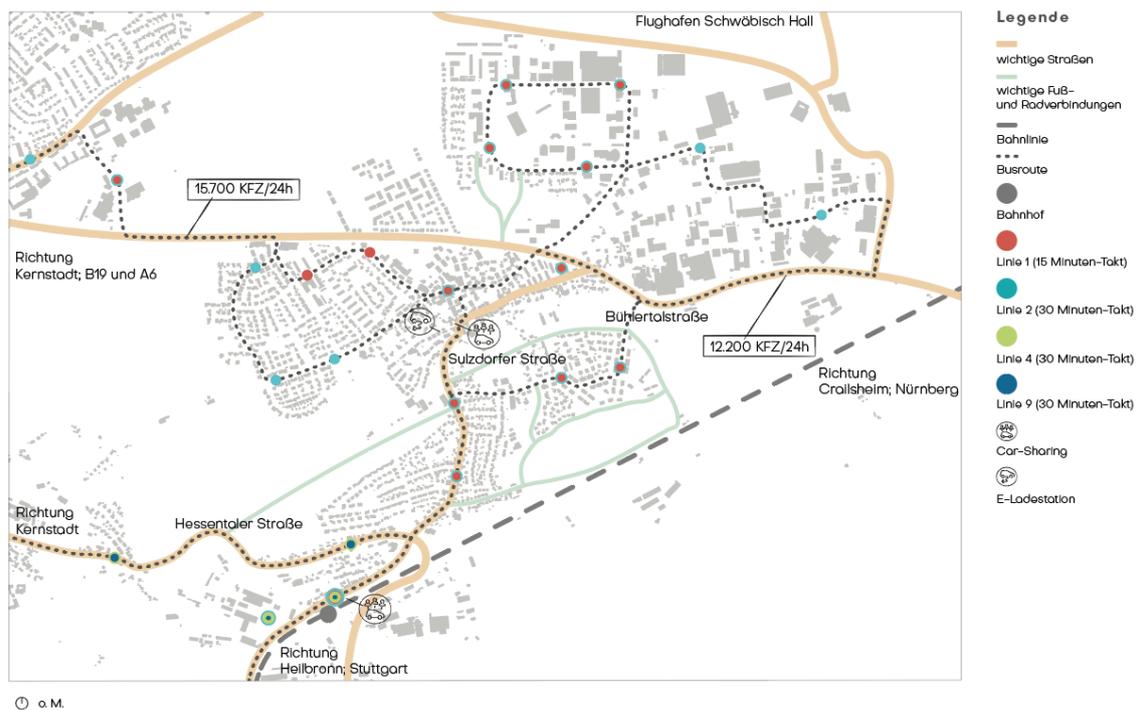
4.7 Mobilität

Die Mobilität des Schwäbisch Haller Stadtteils Hessental ist stark durch den motorisierten Individualverkehr dominiert. Wichtige Durchgangsstraßen sind die Bühlertalstraße, die südlich des Solparks verläuft und die Sulzdorfer Straße, die sich durch den historischen Kern zieht (Google (o. J.)). Des Weiteren verlaufen im Süden die Hessentaler Straße, die den Stadtteil mit der Kernstadt verbindet und weitere Straßen, die in umliegende Ortschaften führen.

(Google (o. J.)). Im Norden verlaufen weiter Landstraßen, die Hessental neben dem Flughafen und anderen Ortschaften auch mit der A6 verbinden, ohne dass dabei die Kernstadt passiert werden muss. (Google (o. J.)).

Der Flughafen Schwäbisch Hall, der nördlich der Hessentaler Gemarkung liegt, ist ein elementarer Verkehrsweg für ansässige Unternehmen, denen somit eine weltweite, flexible und vor Ort verfügbare Mobilitätsform zur Verfügung steht. Die Gelegenheiten für den schienengebundenen Verkehr sind durch den regionalen Knotenpunkt Schwäbisch Hall-Hessental, der den zentralen Bahnhof der Stadt darstellt, vorhanden. Ab Hessental können via Regionalzug die Städte Heilbronn und Stuttgart sowie die Städte Crailsheim und Nürnberg erreicht werden.

Abb. 7: Mobilität



Quelle: eigene Darstellung anhand der InfoMap der Stadt Schwäbisch Hall

Neben dem schienengebundenen öffentlichen Verkehr, bieten die über den ganzen Stadtteil verteilten Bushaltestellen, ein weiteres Mobilitätsangebot (Stadt Schwäbisch Hall 2022). Im gesamten Stadtteil verkehren die Linie 1 im 15-Minuten-Takt und die Linie 2 im 30-Minuten-Takt (R+T Verkehrsplanung GmbH 2022: 46). Des Weiteren verkehren die Linien 4 und 9 (ebenfalls zweimal pro Stunde) im Süden und verbinden den Bahnhof Hessental und seine nähere Umgebung auf direktem Wege mit der Kernstadt (R+T Verkehrsplanung GmbH 2022: 46). Dazu gibt es noch einzelne wichtige Fuß- und Radverbindungen, die Verbindungen im Ort und mit der Kernstadt herstellen (Mathieu 03.05.2023). Jedoch ist für das Radwegenetz der Stadt bzw. des Stadtteils noch ein gewisser Handlungsbedarf in Form von

Neu- und Ausbaumaßnahmen sowie Lückenschluss und bessere Beschilderung der Wege, vorhanden (R+T Verkehrsplanung GmbH 2022: 34).

Außerdem befinden sich am Hessentaler Bahnhof sowie in der Ortsmitte eine Car-Sharing Station, die aber gesamtstädtisch nur ein mageres Angebot mit sechs Autos vorzuweisen hat (Stadt Schwäbisch Hall 2022). Darüber hinaus befindet sich eine E-Ladestation im Kern (Stadt Schwäbisch Hall 2022). Die bereits oben angesprochene Dominanz des motorisierten Individualverkehrs wird durch Verkehrsbelastungen deutlich. Am östlichen Eingang auf der Bühlertalstraße verkehrten am Stichtag 12.200 KFZ, weiter Richtung Kernstadt waren es im gleichen Zeitraum sogar 15.700 KFZ (R+T Verkehrsplanung GmbH: 24). Trotzdem sind zumindest teilweise noch Kapazitätsreserven vorhanden (R+T Verkehrsplanung GmbH: 25). Die hohen verkehrlichen Belastungen entstehen unter anderem durch das stark positive Pendlersaldo des Landkreis Schwäbisch Hall, der täglich ein positives Pendlersaldo von über 8.500 zu verzeichnen hat (Regionalverband Heilbronn-Franken 2021: 1). Auch im Modal Split weist Schwäbisch Hall mit 59% einen im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlichen Anteil des motorisierten Individualverkehrs auf (R+T Verkehrsplanung GmbH: 16). Zudem zeigt sich in der Verfügbarkeit von Fahrrädern und Autos, dass nur 77% der Bevölkerung einen uneingeschränkten Zugang zu einem Fahrrad haben, jedoch 89% ein Auto nutzen können, ein weiterer Fakt der die Dominanz des PKWs in Hessental belegt (R+T Verkehrsplanung GmbH: 15).



Foto 2: Bahnhof Hessental;
Quelle: Annika Schuster 2023

4.8 Energie

In der Wärmeversorgung gibt es verschiedene Lösungen für klimaneutrale Wärmeversorgung. Schwäbisch-Hall setzt in Hessental neben eigenverantwortlichen Lösungen wie Wärmepumpen, auch auf die Fernwärmeanbindung. Die Fernwärmegebiete in Hessental sind in Abb.9 gekennzeichnet. Zu sehen ist auch, dass das Gewerbegebiet Solpark ebenfalls an die Fernwärme angebunden ist. (vgl. Stadtwerke Schwäbisch-Hall GmbH, o.J.)

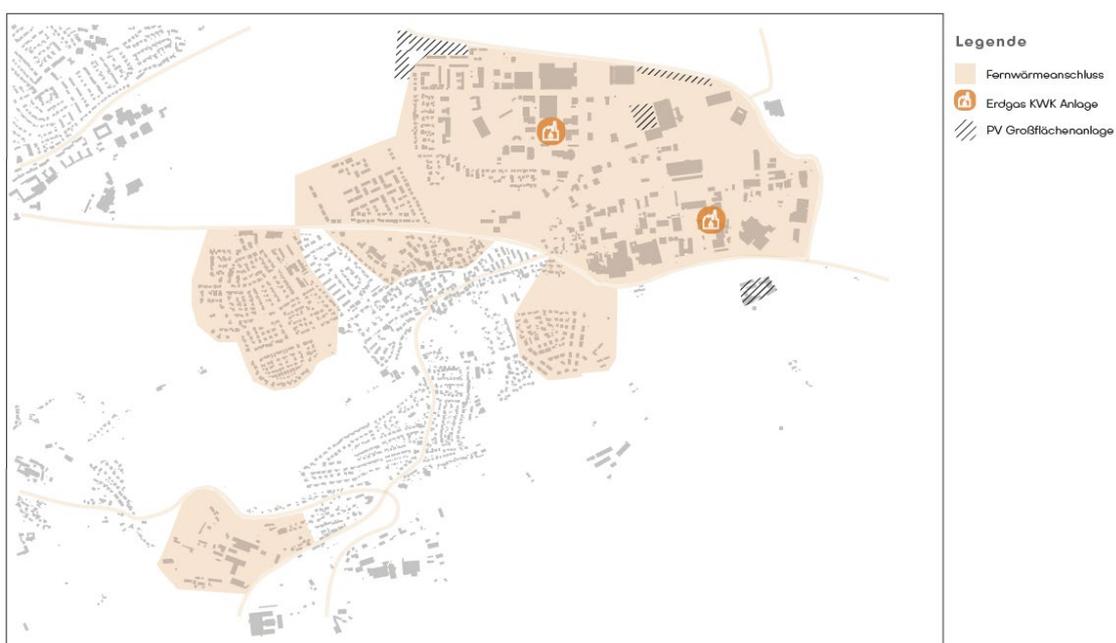
61% der Fernwärme in Schwäbisch-Hall wird durch erneuerbare Kraft-Wärme-Kopplung und Biomethan produziert (vgl. Stadtwerke Schwäbisch-Hall GmbH, o.J.). Ein anderer Energieträger für die Fernwärme ist Erdgas-KWK. Diese Erdgas-Kraftwerke will die Stadt zeitnah

auch auf Biomethan umrüsten und somit nachhaltiger, unabhängiger von Gas und klimafreundlicher werden (vgl. Stadtwerke Schwäbisch-Hall GmbH, o.J.). Hessental steuert mit zwei Erdgas-KWK-Kraftwerken Wärme für 808 Haushalte und Strom von 12.337 MWh pro Jahr bei (vgl. Stadtwerke Schwäbisch-Hall GmbH, o.J.).

Die Stromversorgung in Hessental wird größtenteils durch die Stadtwerke Schwäbisch-Hall gewährleistet. Auch hier spielen erneuerbare Energien eine große Rolle. Besonders PV ist in Hessental ein wichtiger Stromlieferant. Die Stadt betreibt in Hessental drei größere PV-Anlagen. Zwei liegen im Solpark, die erste als klassische Freiflächen-PV-Anlage und die zweite als flächenschonende Variante auf einer Lärmschutzwand. Die dritte Anlage liegt im Süden Hessentals als Dachanlage auf einem Hof. Diese Anlagen versorgen 409 Haushalte pro Jahr mit Strom und produzieren 1432,4 MWh pro Jahr. (vgl. Stadtwerke Schwäbisch-Hall GmbH, o.J.) Dazu kommen noch eigene PV-Hausanlagen, die jedoch in der Rundfahrt durch Hessental, eher seltener auftauchen. Des Weiteren besteht eine PV-Pflicht auf Neubaugebäuden (Mathieu 03.05.2023). Nichtsdestotrotz sind nicht alle Neubauten mit einer Anlage ausgerüstet. Neben den PV-Anlagen steuern noch die in Hessental existierenden Erdgas-KWK Anlagen Strom hinzu, bei der Umrüstung auf Biogas werden diese auch weitaus Klimaeffizienter Strom produzieren.

Der Strommix der Stadtwerke Schwäbisch-Hall besteht zu 38% aus Erneuerbaren Energien, gefolgt von 36% Erdgas, 18% Kohle und 8% aus sonstiger Stromzufuhr. Die Stadtwerke bieten aber auch das „PremiumStrom“ Angebot mit 100% Erneuerbarem Strom an. Weiter können Häuser über PV-Anlagen oder Blockheizkraftwerke klimaneutral, teilweise bis ganz autark betrieben werden. (vgl. Stadtwerke Schwäbisch-Hall GmbH, 2022)

Abb. 8: Energie



© o.M.

4.9 Soziale Infrastruktur

Schwäbisch-Hall Hessental zeichnet sich durch eine ambivalente Ausstattung der sozialen Infrastruktur aus.

Schule: Hessental verfügt über eine Grundschule mit einer Schüleranzahl von ca. 220 Schülern. Die Schule befindet sich in der Wirtsgasse, und damit relativ zentral in Hessental. Dieses denkmalgeschützte Gebäude ist an der Grenze seiner Auslastung. Es besteht aus zwei unterschiedlich alten Teilen, der älteste von vor 1950 und dem neueren Anbau. Dennoch muss ein Neubau, mit einer erhöhten Kapazität entstehen. Dieser ist wichtig um die Sicherung der Lehre und Betreuung, der vorhandenen und der im Zuge der Neubaugebiete, neu ins Gebiet ziehenden Kindern, zu gewährleisten. Ein solcher Neubau ist laut Herrn Christian Mathieu, Abteilungsleiter des Stadtplanungsamts Schwäbisch Hall, an der Straße „An den Wasenwiesen“ südlich des Waschbachs angedacht (Mathieu 03.05.2023). Dafür wird die bisherige Grundschule vollständig an den neuen Standort verlegt, um eine Verteilungsproblematik zu umgehen. Weiterführende Schulen befinden sich in einem Schulcampus im benachbarten Stadtteil von Schwäbisch-Hall, Kreuzäcker. Hier befinden sich eine Realschule, ein Gymnasium und eine Gemeinschaftsschule also ein hohes Bildungsangebot für die älteren Schüler, auch aus Hessental. (vgl. Grundschule Hessental, o.J.)

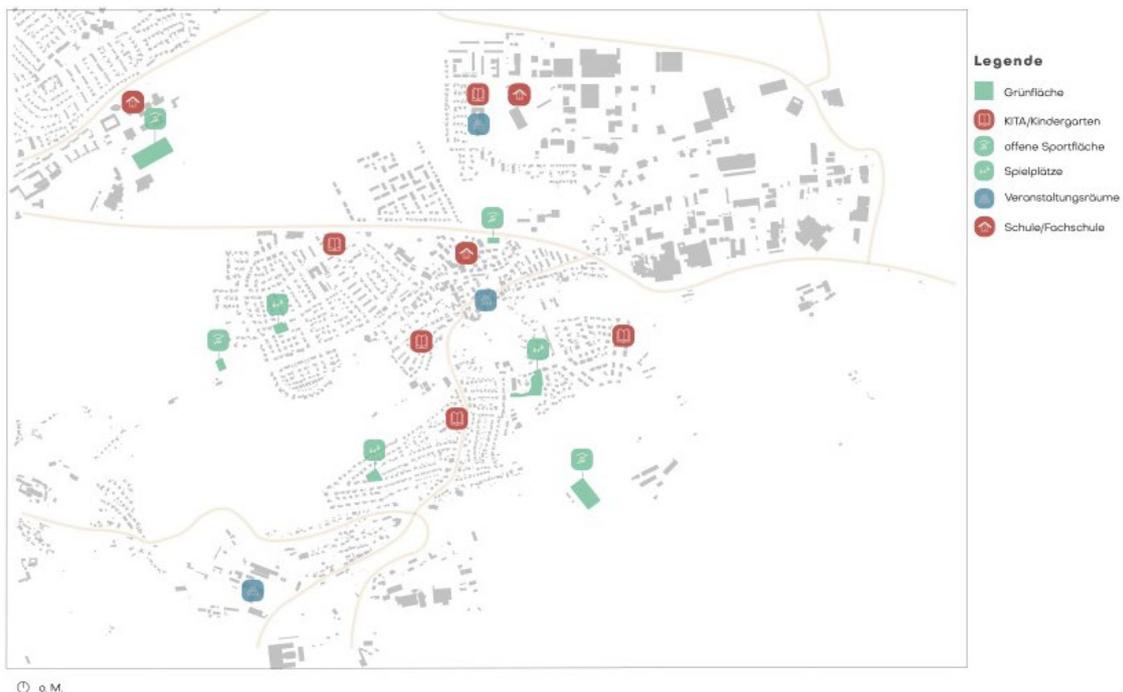
KITA/Kindergarten: Die quantitative Ausstattung mit KITAs/Kindergarten in Hessental ist sehr gut, während die qualitative Ausstattung besonders in Bezug auf Fachkräftemangel eher schlecht ist. Es befinden sich sechs KITAs/Kindergärten, die für die Kinderbetreuung von Kindern zwischen 0-6 Jahren ausgelegt sind, gut verteilt in jedem „Wohngebiet“. Das Betreuungsvolumen der KITAs/Kindergärten umfasst ca. 15-25 Kinder je Kita, also insgesamt ca. 180 Kinder, in öffentlichen, kirchlichen bzw. städtischen Einrichtungen. Da hier private Tagespflege, eigene Betreuung und auch ortsferne Betreuung dazukommen, ist die Auslastung hier sehr gut. Bei weiterem Wohnungsbau soll jedoch auch hier noch einmal aufgestockt werden. Das Betreuungsangebot in Hessental für KITAs und Kindergärten ist auch sozial teilweise abgedeckt. Die Stadt Schwäbisch-Hall bietet eine anteilige Zuschussung für Kinder im letzten Kindergartenjahr. (vgl. Schwäbisch-Hall, o.J.)

Berufsbildung: Auch zwei Berufsbildungszentren sind in Hessental, im Solpark, ansässig. Erstens das Berufsbildungswerk und zweitens eine Berufsschule des Beruflichen Fortbildungszentrum der Bayrischen Wirtschaft. Außerdem befindet sich in der Siedlung Kreuzäcker eine Außenstelle der Hochschule Heilbronn.

Spiel- und Sportplätze: An der Grundschule liegen eine Turnhalle und ein kleiner Sportplatz. Bei Verlegung der Grundschule muss über die mögliche Weiternutzung der bestehenden Gebäude und die z.B. für den Schulsport benötigte neue Infrastruktur, z.B. neue Sportanlagen am neuen Standort, nachgedacht werden. Des Weiteren befinden sich ein Vereinssportplatz im Süden Hessental. Aber auch für die Öffentlichkeit vorgesehene Sportanlagen gibt es in Hessental, beispielsweise ein Fußballplatz im Westen an der Straße Kühlläcker. Darüber hinaus sind drei Spielplätze in Hessental vorhanden, was angesichts der Größe des Stadtteils nur eine geringe Anzahl darstellt. Besonders im Ortskern fehlt es an solchen öffentlichen Angeboten. Bei einer Erweiterung der Siedlungsflächen, müsste auf jedenfalls über neue öffentliche Spielplätze nachgedacht werden. Die vorhandenen bieten jedoch schon eine gute Abdeckung der äußeren Siedlungsbereiche. (Verortung in der Abb. 9).

Veranstaltungsorte: Hessental besitzt drei Veranstaltungsorte. Der erste ist im Karl-Kurz Areal, in der alten Fassfabrik. Dieses Tagungs- und Veranstaltungszentrum wird in Zusammenarbeit mit Stadt Schwäbisch-Hall besonders für größere Tagungen und Firmenfeiern genutzt. Die zweite Veranstaltungshalle ist die „Kantine26“ im Solpark die hauptsächlich als Disco oder Partylocation dient. Durch die Lage im Gewerbegebiet, haben Anwohnende nur wenig mit Lärm oder Menschenansammlungen zu tun. Der dritte Veranstaltungsraum ist ein Gemeindezentrum der Evangelischen Kirche, der für kleine Feiern gemietet und genutzt werden kann. (vgl. Herr Mathieu); (vgl. Fassfabrik Schwäbisch-Hall, o.J.)

Abb. 9: Soziale Infrastruktur



Trotz einiger vorhandener Veranstaltungsorte und öffentlicher Treffpunkte, fehlt in Hessental ein Treffpunkt für den gesamten Stadtteil als Identifikationspunkt. Darüber hinaus wird die soziale Infrastruktur bei weiteren Neubauprojekten auch immer mehr an ihre Grenze stoßen.

So zeigt sich, dass die soziale Infrastruktur in Hessental zwar vorhanden, aber nicht unbedingt in ausreichendem Maße existiert.

4.10 Gemeinschaftsleben und Initiative Hessental

Das Gemeinschaftsleben in Hessental wird vorrangig von den sechs in Hessental ansässigen eingetragenen Vereinen, darunter Sport-, Musik- und Gärtnervereine, getragen. (Stadt Schwäbisch Hall, oJ) Neben dem Vereinsleben gibt es im Ort kaum kulturelle Veranstaltungen. Weiterhin auffällig ist die Segregation der verschiedenen, unterschiedlich gewachsenen Wohnquartiere im Ort, die ein öffentliches Leben schwierig macht. Allgemein gibt es im Ort wenig gemeinschaftliches Leben, nennenswert ist jedoch die Initiative Hessental.

Die Bürgerinitiative will laut eigenen Angaben Hessental "liebens- und lebenswerter" gestalten. Sie sei offen für andere Meinungen und ist bereit, diese in ihre Zielsetzungen zu integrieren. Hauptziele sind die Aufbesserung der Infrastruktur für den immer weiter wachsenden Ort und die Ertüchtigung der Hessentaler Grundschule. Die Initiative hat außerdem den Wunsch geäußert, dass ein Gutachten erstellt wird und ist Befürworter der Arbeit der Studierenden. (Initiative Hessental, oJ)

5 Akteur-Interview (Röwisch Wohnbau)

5.1 Einleitung

Im Rahmen des Projekts haben wir uns dazu entschieden, das Interview mit dem örtlich verankerten und regional etablierten Wohnbauunternehmen, der Röwisch Verwaltungsgesellschaft mbH, im Weiteren kurz „Röwisch Wohnbau“ zu führen.

A. Hintergrundinformationen zum Wohnbauunternehmen

Nach der Firmengründung 1978 begann das Unternehmen zunächst mit weniger umfassenden Tätigkeiten wie der Dachdämmung, des Garagenbaus, schließlich auch dem Rohbau von Einfamilienhäusern. Bereits ab 1982 erfolgte der Bau erster Mehrfamilienhäuser. Das Unternehmen konnte in den späten 80er- und frühen 90er-Jahren von der starken wirtschaftlichen Lage und den demographischen Entwicklungen im Zuge der Wiedervereinigung profitieren und stetig wachsen. Ab Mitte der 90er-Jahre folgte eine stärkere Fokussierung auf das heutige Tätigkeitsfeld; den hochwertigen Geschosswohnungsbau. Trotz einer

kurzen Phase der Stagnation und Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt Ende der 1990er-Jahre entschied die Röwisch Wohnbau den Großteil der eigenen Immobilien nicht zu veräußern und konnte so langfristige Finanzierungsgrundlagen schaffen.

Durch große Konkurrenz von Fertighaus-Firmen im Geschäftsfeld des Einfamilienhausbaus zog sich das Unternehmen bereits zum Anfang der 2000er-Jahre beinahe vollständig aus diesem Geschäftsfeld zurück und entwickelt und baut seitdem nahezu ausschließlich hochwertigen Luxus-Geschosswohnungsbau. Ebenfalls zu Beginn der 2000er-Jahre erfolgte die Erweiterung des Geschäftsgebietes auf den Großraum Stuttgart. Dort wird heute aufgrund klarerer Rahmenbedingungen und höherer Investitionskraft der Bevölkerung ein wachsender Anteil der Projekte realisiert.

Auch heute profitiert das Unternehmen weiterhin von der starken familiären wie unternehmerischen Verankerung in der Region Schwäbisch-Hall. So arbeitet das Unternehmen mit vielen regionalen Handwerksbetrieben und Partnern bereits seit vielen Jahren vertrauensvoll zusammen und gibt an, so hohe Qualitätsstandards halten zu können.

Im Jahr 2018 gründete die Familie Rößler die gemeinnützige Röwisch-Stiftung mit dem Zweck, sozialen Wohnungsbau in der Region zu fördern. Die Stiftung steht unter Verwaltung der Brüder Timo und Manuel Rößler, agiert aber unabhängig von der Röwisch Wohnbau.

2021 wurde Röwisch Wohnbau mit dem Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg als „Beispielhaftes Unternehmen“ ausgezeichnet.

B. Projektziel und Bedeutung des Interviews

Im Prozess der Erarbeitung eines integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts dient das qualitative Interview der Informationsgewinnung für eine umfangreiche Bestandsanalyse.

Durch die thematische Vertiefung unserer Gruppe mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ ist es erstrebenswert, mithilfe des Interviews ein tiefergehendes Verständnis zu diesem Themenbereich zu erhalten. Interessant ist insbesondere, wie die unternehmerische, wohnungsbauliche, städtebauliche und kommunalpolitische Lage in Schwäbisch-Hall Hessental aus Sicht eines lokalen Unternehmers der Baubranche eingeschätzt wird. Zusätzlich lassen sich auch aus den sonstigen Erzählungen und Anmerkungen des Interviewpartners wertvolle Einblicke und Einschätzungen zum sozialen und politischen Leben in Schwäbisch-Hall und Hessental gewinnen. Die starke regionale Verankerung und ein ausgeprägtes Netzwerk durch die unternehmerische Tätigkeit begünstigen das.

5.2 Methodik

A. Beschreibung des Interviewprozesses

Als Interviewpartner stand uns für über 60 Minuten am 03.05.2023 Timo Rößler, als geschäftsführender Gesellschafter und Sohn des Firmengründers zu Verfügung.

Timo Rößler arbeitet seit dem Jahr 2000 im Unternehmen, führt seit 2004 die Unternehmensgeschäfte und hat zudem in seiner Kindheit und Jugend ausführliche Erfahrungen im Unternehmen seines Vaters gesammelt.

Geführt wurde das Interview im Büro des Unternehmens in Hessental, seitens der Studierendengruppe haben fünf Personen am Interview teilgenommen, Fragen wurden jedoch überwiegend von zwei Studierenden der Gruppe gestellt.

Schwerpunktmäßig fokussierte sich die Fragen auf zukünftige Tätigkeiten des Unternehmens, soziale Schwerpunktsetzungen und die Röwisch-Stiftung, aber auch die räumliche Dimension des Wirkens in Schwäbisch Hall.

Das Interview wurde durch den sehr gesprächsfreudigen Timo Rößler im Ergebnis jedoch sehr frei geführt, dem Unternehmer wurde seitens der Interviewführung viel Raum zum Erzählen gelassen, konkrete Fragen vereinzelt eingestreut.

B. Auswertung des Interviews

Zur Ergebnissicherung wurde zusätzlich zu händisch angefertigten Mitschriften einiger Gruppenteilnehmer, im Einvernehmen mit Timo Rößler, das gesamte Interview als Audioaufnahme aufgezeichnet. Interessante, relevante und wichtige Punkte wurden im Nachgang gesammelt und hier konsolidiert zusammengefasst.

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



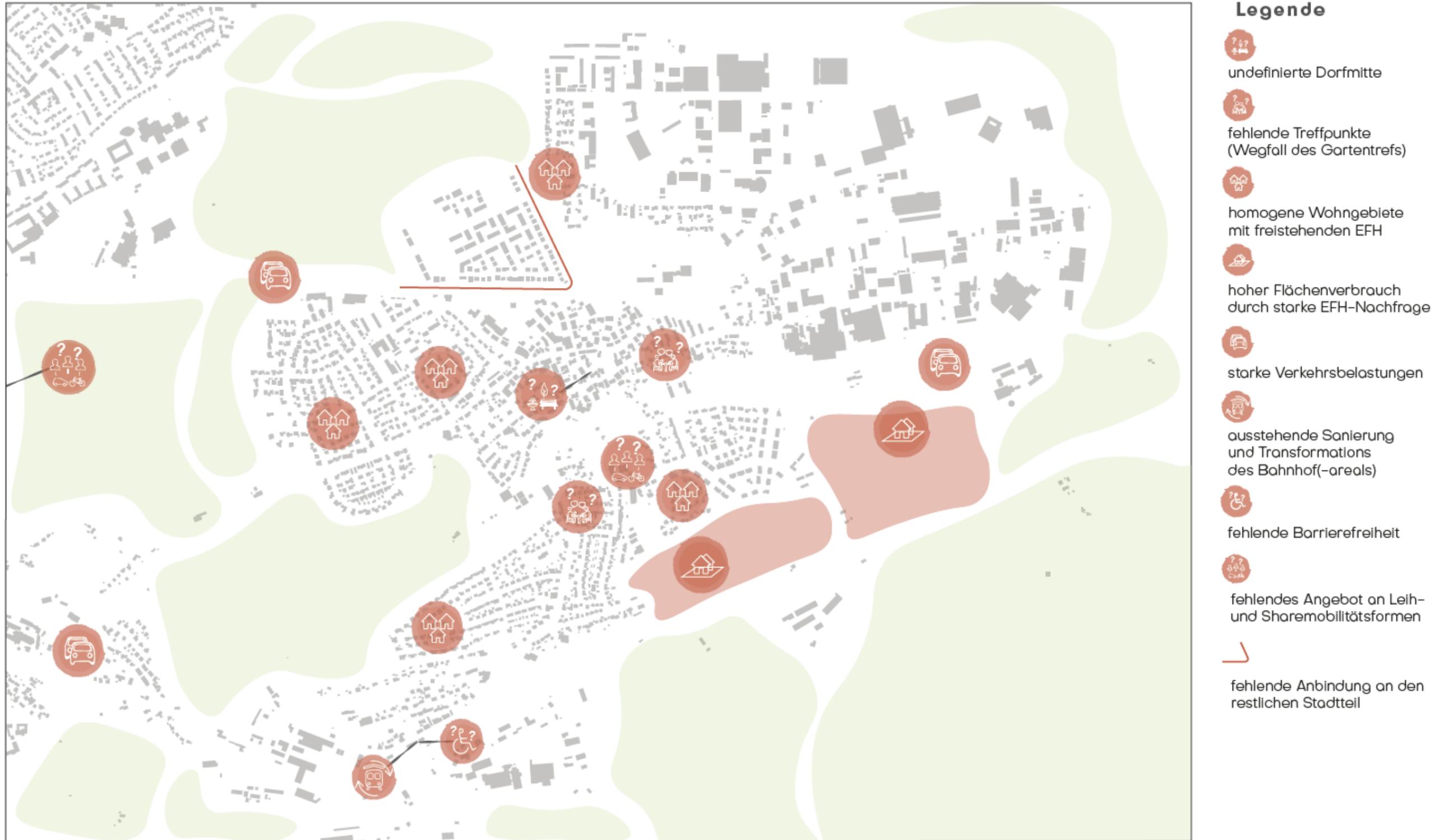
6.2 Schwächen

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)

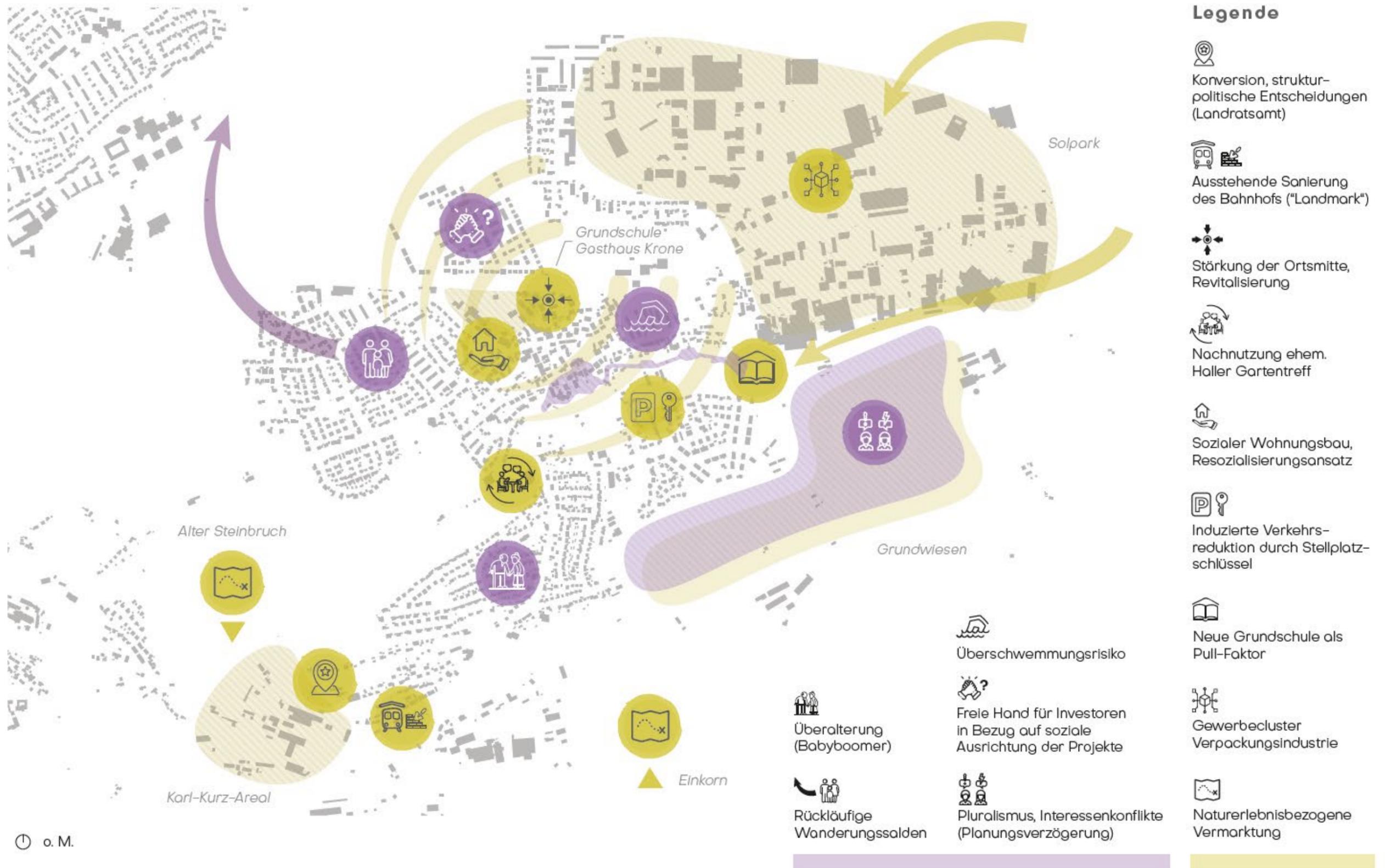


Foto 3 (l.): Karl-Kurz-Areal, Foto 4 (r.): Neubauvorhaben im Bereich Grundschule/ Gasthaus Krone



Quelle: Annika Schuster 2023 (l.), Marius Lahr 2023 (r.)

7 Zukunftswerkstatt

Die Zukunftswerkstatt ist ein von Robert Jungk entwickeltes *Demokratisierungsinstrument*, welches der Weiterentwicklung durch ständiges Experimentieren bedarf (vgl. JBZ nach Jungk). Ein solches partizipatives Format ist geeignet, um aus starren Denkmustern auszuweichen, übersehenes Wissen zu heben und Raum für nachhaltige, tragfähige Lösungen zu schaffen (JBZ). Darüber hinaus bietet die Zukunftswerkstatt trotz ihrer methodischen Offenheit eine stabile Struktur (ebd.). Hierbei können drei Phasen unterschieden werden, welche auch im Zuge unserer Projektarbeit durchlaufen wurden:

Während der Kritikphase galt es zunächst, die Erkenntnisse aus der SOWT-Analyse aufzubereiten. Hierzu sind Schwächen und Risiken nach städtebaulich-strukturellen bzw. soziostrukturellen Merkmalen unterschieden und sortiert worden. Dieses Vorgehen half dabei, sich die Herausforderungen Hessentals zu vergegenwärtigen sowie die darauffolgenden Arbeitsschritte vorzubereiten.

Foto 5: Ergebnisse der Kritikphase



Quelle: Moritz Tapp 2023

Ziel der anschließenden Utopiephase war es, die vorgebrachten Kritikpunkte ins Positive zu wenden und im Rahmen eines Brainstormings als Zukunftsziele zu definieren. Die entsprechenden Ergebnisse wurden auf einem Visionsplakat unter Verwendung von Zeitungsausschnitten collagiert bzw. frei Hand gezeichnet.

Foto 6: Ergebnisse der Utopiephase (Collage)



Quelle: Moritz Tapp 2023

Foto 7: Ergebnisse der Utopiephase (Handskizze)



Quelle: Moritz Tapp 2023

Den Schlusspunkt der Zukunftswerkstatt setzte die Realisierungsphase. In diesem Kontext wurden Zukunftsvisionen priorisiert sowie einschlägige Handlungsfelder definiert, welche auch graphisch umgesetzt wurden. Es gilt nun, die formulierten Ideen und Visionen auf ihre Machbarkeit hin zu überprüfen und entsprechende Handlungsoptionen herauszuarbeiten.

8 Leitbildentwicklung und räumliches Leitbild

8.1 Leitbildentwicklung: Hessental 2040 | ZusammenWachsen

Auf Grundlage der Ergebnisse der SWOT-Analyse werden Herausforderungen in allen Bereichen deutlich. Insgesamt kristallisiert sich jedoch heraus, dass die Probleme im infrastrukturellen Bereich, sowohl sozialer als auch technischer Art, liegen. Explizit zu nennende Punkte sind hier besonders die fehlenden Treffpunkte im Stadtteil, das teilweise unzureichende Nahversorgungsangebot, die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr und auch allgemein die fehlende Identität des Stadtteils.

Vor dem Hintergrund einer zentralen Herausforderung, in dem Teile der Bevölkerung neben den bereits genannten Punkten vor allem das extensive Flächenwachstum ohne parallel stattfindendes Wachstum der Versorgungs- und Infrastrukturangebote kritisieren, wurde im Anschluss an die Zukunftswerkstatt das Leitbild „Hessental – ZusammenWachsen“ formuliert.

Insbesondere verkörpert das Leitbild nachfolgende Punkte, denen bei der zukünftigen Stadtteilentwicklung Rechnung getragen werden soll:

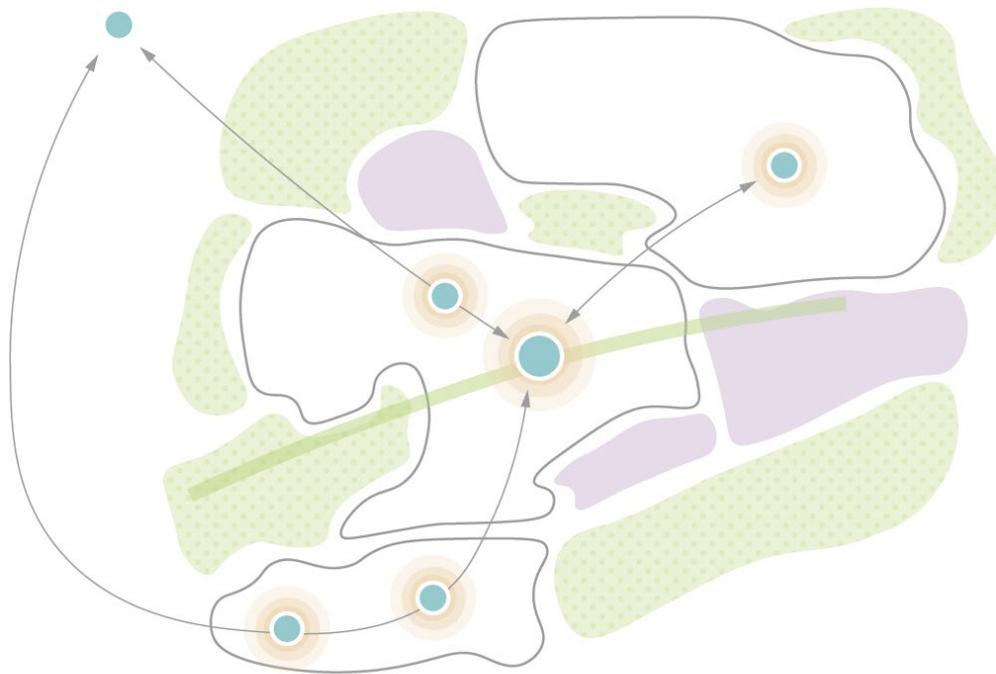
- Behutsames Wachstum des Siedlungskörpers (Siedlungsflächenwachstum im Einklang mit dem Wachstum von Infrastrukturen)
- Gesellschaftliche Tragfähigkeit der baupolitischen Entscheidungen durch gemeinsamen Entscheidungsprozess und Konsensbildung,
- Identität im Stadtteil entwickeln (Zusammenhalt und Wir-Gefühl in Hessental stärken),
- Gemeinsam an den zukünftigen Herausforderungen wachsen, nicht zuletzt in Kooperation mit der Kernstadt Schwäbisch Hall.

8.2 Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild greift die im Motto „ZusammenWachsen“ verankerten Prinzipien auf und verräumlicht diese. Impulse für das mehrdimensionale Wachstum ergeben sich dabei aus einer dezentralen, polyzentrischen Raumstruktur. Als Subzentren wurden (öffentliche) Räume ausgewählt, welche aufgrund ihrer aktuellen oder potentiellen Funktionen geeignet sind, um zukünftig als Ankerpunkte in Hessental zu fungieren. Hierzu zählen das Karl-Kurz-

Areal, der Bahnhof, die Ortsmitte (Einmündung Kirchstraße/ Sulzdorfer Straße), die alte Grundschule sowie das Gewerbegebiet „Solpark“. Über die nachhaltige Optimierung der Verkehrsinfrastruktur wird ferner die Anbindung der verschiedenen Hessentaler Siedlungsbereiche untereinander sowie die Verknüpfung mit der Kernstadt Schwäbisch Hall gestärkt. Unter der Prämisse eines behutsamen Siedlungswachstums ist das Ausschöpfen der Baulandreserven anzustreben. Im Übrigen sollte die Funktion der (freien) Landschaft als Erlebnis- und klimatischer Ausgleichsraum gewahrt bleiben.

Abb. 14: Räumliches Leitbild



9 Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept dient als gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument, indiziert Handlungsbedarfe und liefert lokal angepasste Lösungsansätze (vgl. BMUB 2016: 9). In diesem Sinne wurden für Hessental fünf verschiedenen Handlungsfelder integrativ betrachtet. Nachfolgend sind besondere Einzelqualitäten, ebenso wie Rückkopplungen und Synergien, im Detail beleuchtet.

Dabei stehen die Punkte der sozialen und technischen Infrastrukturen im Vorrang des Entwicklungskonzept. Vor allem die bessere Verknüpfung der einzelnen Siedlungskörper durch dezentrale Kristallisationspunkte wird angestrebt. Die fünf nachfolgenden Handlungsfelder verfolgen diesen Aspekt und führen diesen weiter aus.

- Handlungsfeld Freiraum: Vitale Räume
- Handlungsfeld Soziales: Sozial zusammenleben
- Handlungsfeld Mobilität: Zukunftsfähig mobil
- Handlungsfeld Versorgung: Hessental versorgt sich
- Handlungsfeld Siedlungsentwicklung: Nachhaltig wohnen und bauen

Handlungsfeldübergreifend wurden drei Schlüsselprojekte identifiziert, die für die zukünftige Entwicklung eine zentrale Rolle einnehmen werden. Diese tragen zu den im Leitbild verankerten Punkte, unter welchen die Entwicklung Hessentals stattfinden soll, in besonderem Maße bei.

9.1 Handlungsfeld Freiraum: Vitale Räume

Nach Reicher (2016: 100) sind öffentliche Räume für Städte von essentieller Bedeutung. Sie formulieren deren Gerüst und seien Gliederungselemente des Stadtraums. Die jeweilige Funktion oder Nutzung kann dabei variieren.

Vor dem Hintergrund des Defizits an Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkten in Hessental, sollte der Revitalisierung des öffentlichen Raums künftig besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Diesbezüglich empfiehlt es sich, an prädestinierten Stellen anzusetzen. Hierbei kommen in Hessental etwa das Karl-Kurz-Areal und das Bahnhofsgelände in Betracht. Darüber hinaus bieten sich für eine Aufwertung Bereiche in der Ortsmitte an; zum einen das Gebiet um die Grundschule, zum anderen der Parkplatz auf Höhe der Einmündung Kirchstraße/ Sulzdorfer Straße. In Verbindung mit der Weitläufigkeit des Stadtteils, welche sich aus der Vielzahl an Siedlungsbereichen sowie dem eigenständigen Gewerbegebiet ergibt, ist es naheliegend, die Qualitäten von öffentlichen Räumen in Hessental dezentral zu erschließen und zu nutzen. In Verbindung mit den Potentialen der übrigen Handlungsfelder, ist auch die Ausprägung von Polyzentren denkbar. Dies sorgt in den unterschiedlichen Siedlungsbereichen für eine ganzheitlich hohe Aufenthaltsqualität zugunsten der Bewohnerinnen und Bewohner. Damit sich sämtliche Bevölkerungsgruppen wohlfühlen, sollten spezifische Angebote gemacht werden. Einen besonderen Stellenwert haben dabei die Durchgrünung, der sensible Umgang mit der Ressource Wasser sowie die Verwendung ortstypischer Materialien im Rahmen von Baumaßnahmen mit ästhetischem Anspruch.

Die faktischen Nutzungen der verschiedenen Räume können dabei abweichen oder kombiniert werden. Eine solche Überlagerung von Funktionen ist beispielsweise am Parkplatz Kirchstraße/ Sulzdorfer Straße denkbar.

Klimatische Adaption und die Steigerung der urbanen Resilienz sind darüber hinaus im Kontext der freien Landschaft relevant. So gilt es, die nach Schwäbisch Hall abfließende Kaltluftschneise als wichtigen Ausgleichsraum freizuhalten. Ferner bietet sich das Umfeld des Einkorns für eine naturerlebnisbezogene Erschließung (Naturerlebnis- oder Baumwipfeldpfad). Mit Blick in die entgegengesetzte Himmelsrichtung, ist die Bebauung der Grundwiesen zu befürworten. Baulandreserven mit bestehendem Baurecht sollten unter Anwendung einer erhöhten baulichen Dichte ausgeschöpft werden.

9.2 Handlungsfeld Soziales: Sozial zusammenleben

Die in Hessental problematische Grundschulsituation ist der erste wichtige Anknüpfungspunkt des Handlungsfeldes. Die Verlegung der Grundschule, im Zuge des Neubaus, in die Straße „An den Wasenwiesen“ und die damit einhergehende Vergrößerung und Modernisierung ist wichtig, um den Bedarf im Bereich der Schulbetreuung sowie zukünftig wachsende Schülerzahlen zu bewältigen. Der neue Standort ist durch seine Lage auch geeignet, um die Schülerinnen und Schüler der zukünftigen Wohnbauentwicklung einzubeziehen und diese so in Hessental zu integrieren. Die Grundschule bildet so einen wichtigen Integrations- und Verknüpfungscharakter für die Schülerinnen und Schüler Hessentals.

Der Ausbau und die Modernisierung von dezentralen Spiel-, Sport- und Freizeitflächen ist ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Entwicklung sozialer Strukturen. So können neue Flächen zur Freizeitgestaltung in den einzelnen Siedlungsbereichen erschlossen, bestehende modernisiert und somit Treffpunkte für Jung und Alt geschaffen werden. Besonders im Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Freiraumflächen kann auch hier der soziale Charakter mit den neuen Grünflächen verbunden werden.

Die Verknüpfung und Interaktion zwischen den Siedlungsbereichen zu stärken, ist ebenfalls ein wichtiger Aspekt der Maßnahmen. So bildet das Schlüsselprojekt, ein Kultur- und Bürgerzentrum am alten Schulstandort einzurichten einen wichtigen Aspekt des Handlungsfeldes. Dadurch werden Menschen aus ganz Hessental erreicht und dies kann zu einer Vernetzung aller Altersgruppen beitragen. Auch neue Grünräume, Spielplätze oder neue Fahrradwege in Hessental führen zu einer besseren Verknüpfung der einzelnen Siedlungsräume.

9.3 Handlungsfeld Mobilität: Zukunftsfähig mobil

Im Bereich der Mobilität ist der Stadtteil Hessental besonders stark durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Viele Haushalte besitzen sogar zwei oder mehr Autos. Neben dem Straßenraum wird den anderen Verkehrsarten, namentlich dem Fuß- und Radverkehr nur geringfügig Platz eingeräumt. Weiter ist der öffentliche Nahverkehr zu betrachten, der

vor allem mit einer durchaus guten Busanbindung und Bustaktung zu punkten weiß. Der schienengebundene öffentliche Personennahverkehr spielt in dem Stadtteil eine gesamtstädtische Rolle, da der Bahnhof Schwäbisch Hall Hessental die Funktion eines Hauptbahnhofs einnimmt, zumindest was die Anbindungsqualität in andere zentrale Orte und Regionen betrifft. Letztlich anzumerken ist jedoch, dass das Zusammenspiel des Umweltverbunds bisher nur unzureichend gelingt, sodass das eigene Auto bisher nicht stehen gelassen oder sogar gänzlich abgeschafft werden kann.

Dort setzt das Handlungsfeld Mobilität an. Wie im Entwicklungskonzept bereits klar wird, stellt der Bahnhof Schwäbisch Hall Hessental und das umliegende Areal eins der drei Schlüsselprojekte dar. Damit soll der Grundstein gelegt werden, um die Mobilität und auch speziell das Mobilitätsverhalten bzw. das Bewusstsein zu ändern. Der Bahnhof soll in Zukunft eine regionale Knotenfunktion aller Verkehrsmittel einnehmen und die Menschen aus dem Stadtteil nachhaltig mobil machen.

Genau wie am Bahnhof auch sollen im Stadtteil, sowie auch in der Kernstadt Mobility Hubs entstehen. Diese bieten die Möglichkeit Elektroautos, Fahrrädern bzw. E-Bikes auszuleihen. Durch dieses Angebot sollen vor allem die Wege des Alltags bis vor die eigene Haustür mit dem Umweltverbund nachhaltig möglich sein. Daran anknüpfend ist, dass der Straßenraum zugunsten von Fuß- und Radverkehr angepasst wird. Denn ein Umstieg vom Auto auf genannte Fortbewegungsarten gelingt nur, wenn auch die entsprechende Infrastruktur vorhanden ist, diese Attraktivität besitzt und Nutzerfreundlichkeit vorweist.

Weiter sind auch abschnittsweise Temporeduktionen auf Tempo 30 vorgesehen. Dies soll speziell in der Ortsmitte und auf den Ortsdurchfahrten, im gesetzlichen Rahmen, geschehen. Einerseits trägt dies der vorher erläuterten Zielstellung zur Attraktivitätssteigerung des Fuß- und Radverkehrs Rechnung, andererseits reduziert es die erheblichen Verkehrsbelastungen auf den Ortsdurchfahrten.

Abschließend ist zu sagen, dass die gesetzten Entwicklungsziele zu dem großen Gesamtprojekt der Verkehrswende beitragen wird. Speziell im Bereich der Nachhaltigkeit und der Emissionen spielt der Verkehrssektor eine wichtige Rolle. Somit ist Hessental zukunftsfähig mobil.

9.4 Handlungsfeld Versorgung: Hessental versorgt sich

Hinsichtlich der Versorgung besteht ebenfalls Handlungsbedarf. Hierzu zählt sowohl Nah- als auch Energieversorgung, als auch das Gewerbe als Arbeitgeber und Stütze der Region.

Im Bereich der Nahversorgung ist dafür zu sorgen, dass die einzelnen Siedlungsbereiche mit Versorgungsinfrastruktur für den täglichen Bedarf abgedeckt sind. Hier gilt es, die potentielle sowie die bereits geschehene Siedlungsentwicklung zu beachten.

Allgemein muss das Wachstum der Versorgungsinfrastruktur an das Wachstum des Ortes angepasst werden und die Strukturen bei Bedarf erweitert werden. Hier ist auf die zu entwickelnden Flächen zu achten und das Handlungsfeld bei der Planung mitzudenken.

Im Bereich der Energieversorgung soll die PV-Anlagenpflicht bei Neubauten erweitert und durchgesetzt werden, zusätzlich können im Bestand PV-Anlagen angebracht sowie Potentialflächen für Freiflächen-PV ausgemacht werden. Ein möglichst großer Teil der Energie für den Ort, insbesondere für das Gewerbe im Solpark, soll selber produziert werden.

Das Gewerbe, das Ort und Region mit Arbeitsplätzen versorgt, ist ebenfalls wichtiger Anhaltspunkt. Hier soll im Solpark nachverdichtet und die Flächenpotentiale genutzt werden, außerdem bedarf es der Förderung des Bestands. Die im Regionalplan ausgewiesenen Flächenreserven können für die Erweiterung der Bestandsunternehmen oder für Neuansiedlungen genutzt werden. Der Solpark und Hessental als Wirtschaftsstandort ist zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Hessental soll zu einer Struktur hingeführt werden, in der es sich selber versorgen kann.

9.5 Handlungsfeld Siedlungsentwicklung: Nachhaltig wohnen und bauen

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil Schwäbisch-Hall Hessental besteht ein erheblicher Bedarf an gezielter Steuerung zur Förderung einer nachhaltigen und tragfähigen Siedlungsentwicklung. Angesichts des wachsenden Konkurrenzdrucks zwischen Landwirtschaft, Siedlungsbereichen, Energiegewinnung, Erholung und Naturschutz sollte der Fokus auf der doppelten bzw. dreifachen Innenentwicklung gegenüber der Neuinanspruchnahme von Siedlungsfläche liegen. Nichtsdestotrotz ist das Ausschöpfen bestehender Baulandreserven (rechtskräftige Bebauungspläne) unter Anwendung einer erhöhten baulichen Dichte (GFZ 1,0-1,2) zu befürworten. Schließlich wurde für das Jahr 2025 ein absoluter Neubedarf von 16,6 ha Wohnbaufläche ermittelt (vgl. Kapitel 4.5). In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sollte stets eine erhöhte bauliche Dichte (GFZ 1,0-1,2) bzw. eine verbindliche oder Mindestzahl an Vollgeschossen (\geq III) in qualifizierten Bebauungsplänen festgesetzt werden.

Hessental ist im Sinne des Landesentwicklungsplans prädestiniert, um Siedlungstätigkeit auch über die Eigenentwicklung hinaus zu vollziehen (Orientierung der Siedlungsentwicklung an zentralen Orten mit guter ÖV-Anbindung, Zuordnung Wohn- und Arbeitsstätten).

Die Annäherung an die vom Regionalplan festgelegte Bruttowohnminstdichte von 60 EW/ha soll dabei vordergründig über die Bebauung der Grundwiesen erreicht werden. Eine umfassende Arrondierung westlich des Sonnenrains kommt hingegen nicht in Frage, weil die dort verlaufende Grünzäsur „Schwäbisch Hall-Weckrieden/ Schwäbisch Hall-Hessental“ gemäß Regionalplan von Siedlungstätigkeit freizuhalten ist (Regionalverband Heilbronn Franken 2006 a: 82 ff.). Der Siedlungsabstand an der betreffenden Stelle entspricht teilweise nur knapp der festgelegten Mindestbreite einer Grünzäsur (400 m). Dies verleiht der bestehenden Grünzäsur bzw. ihrer Funktion einen besonderen Wert (ebd.).

Wie bereits angesprochen, sind auch Maßnahmen zur Innenentwicklung wie der bedarfsgerechte Austausch von Wohnraum, die Förderung der Umnutzung bzw. des Umbaus von Ein- zu Zweifamilienhäusern (z. B. Einliegerwohnungen) sowie die Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete in Form einer dreifachen Innenentwicklung notwendig und vielversprechend. Diese Maßnahmen ermöglichen auch eine Aufwertung des Wohnumfelds und der allgemeinen Wohnqualität. Ziel ist es, den sozialen Zusammenhalt im Stadtteil Hessental insbesondere durch eine intensivere Durchmischung der Wohnformen und innovative Maßnahmen zu stärken. Dies trägt der abzuwendenden Vereinsamung älterer Menschen sowie dem Remanenz-Effekt Rechnung. Bei der Erschließung neuer Siedlungsflächen sollen strenge Vorgaben hinsichtlich der angestrebten Dichte und einer nachhaltigen Gestaltung der Neubauten eine hohe Qualität und Naturverträglichkeit der zukünftigen Wohnbauprojekte gewährleisten. Insbesondere Vorgaben zum Umgang mit Energie, den verwendeten Baumaterialien sowie dem Regenwassermanagement und der Entwicklung der Naturräume innerhalb des Siedlungsbereichs sind angebracht.

Abb. 15: Entwicklungskonzept

ENTWICKLUNGSKONZEPT

Hessental 2040 | *ZusammenWachsen*



- 1** Transformation des Bahnhofsareals
- 3** Kultur- und Bürgerzentrum an altem Schulstandort

- 2** Transformation des Parkplatzes Kirchstraße / Sulzdorfer Straße, Entwicklung eines multifunktionalen Platzes

- Schulbildung zukunftsfähig gestalten
- Spiel-, Sport- und Erholungsstandorte vor Ort dezentral ausbauen
- Verknüpfung und Interaktion zwischen den Siedlungen stärken
- Versorgungsinfrastruktur an Wachstum anpassen
- Energieproduktion stärken, PV-Anlagen im Bestand und bei Neubau ausbauen
- Gewerbliche Nachverdichtung zugunsten bestehender Betriebe sowie Gebiets-erweiterung fördern
- Mobility Hubs mit gesamtstädtischer Leihinfrastruktur
- Abschnittsweise Tempo 30 zur Verkehrsberuhigung an Ortsdurchfahrten
- Straßenraumaufteilung zugunsten von Fuß- und Radverkehr anpassen
- Freiraum- und Baulandentwicklung nachhaltig gestalten
- Öffentlichen Raum revitalisieren, Aufenthalt ermöglichen, Treffpunkte schaffen
- Klimatische Ausgleichs- und Erholungsfunktion von Grünschnitten sichern
- Ausschöpfen der bestehenden Baulandreserven, Anstreben einer erhöhten baulichen Dichte
- Wohnformen mischen, bedarfsgerechte Wohnraumzuteilung und Innenentwicklung fördern

Siedlungsbereich	Gewerbe/ Industrie
Siedlungserweiterung (vor- und nachrangig)	Erweiterung Gewerbe
Grünfläche / Landwirtschaft / Wald	

Abb. 16 Handlungsfelder

Vitale Räume



- 1 Transformation des Bahnhofsareals
- 2 Transformation des Parkplatzes Kirchstraße / Sulzdorfer Straße: Entwicklung eines multifunktionalen Platzes

- Freiraum- und Baulandentwicklung nachhaltig gestalten, Baulandreserven mit bestehendem Baurecht ausschöpfen
- Öffentlichen Raum revitalisieren, Aufenthalt ermöglichen, dezentrale Treffpunkte schaffen, Durchgrünung vollziehen
- Grünverbindungen qualifizieren, klimatische Ausgleichs- und Erholungsfunktion von Grünschnitten sichern

Sozial zusammenleben



- 3 Kultur- und Bürgerzentrum an altem Schulstandort

- Schulbildung zukunftsfähig gestalten
- Spiel-, Sport- und Erholungsstandorte vor Ort dezentral ausbauen
- Verknüpfung und Interaktion zwischen den Siedlungsbereichen stärken

Zukunftsfähig mobil



- 1 Transformation des Bahnhofsareals
- 2 Transformation des Parkplatzes Kirchstraße / Sulzdorfer Straße: Entwicklung eines multifunktionalen Platzes

- Mobility Hubs mit gesamtstädtischer Leihinfrastruktur
- Straßenraumaufteilung zugunsten von Fuß- und Radverkehr anpassen
- Abschnittsweise Tempo 30 zur Verkehrsberuhigung an Ortsdurchfahrten

Hessental versorgt sich



- Versorgungsinfrastruktur an Wachstum anpassen
- Energieproduktion stärken, PV-Anlagen im Bestand und bei Neubau ausbauen
- Gewerbliche Nachverdichtung und Gebietserweiterung fördern

Nachhaltig wohnen und bauen



Ausschöpfen der bestehenden Baulandpotentiale, Anstreben einer erhöhten baulichen Dichte



Siedlungswachstum zwecks Freiraumschutz inkrementell vollziehen



Wohnformen mischen, bedarfsgerechte Wohnraumzuteilung und Innenentwicklung fördern

10 Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept weist konkrete Handlungsansätze auf, mit denen die im Entwicklungskonzept formulierten Ziele erreicht werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Maßnahmenkonzept schwerpunktmäßig Themen aufgreift wie die soziale Interaktion, die Schaffung von Treffpunkten und den öffentlichen Raum. Dadurch werden vorrangig die Handlungsfelder „Sozial zusammenleben“ und „Vitale Räume“ tangiert. Nichtsdestotrotz werden durch den integrativen Ansatz auch Wirkungen und Maßnahmen, die vorrangig anderen Handlungsfeldern zuzuordnen sind, berücksichtigt.

Neben den Schwerpunktzonen, die bereits im Entwicklungskonzept durch die Schlüsselprojekte definiert wurden und im nachfolgenden Kapitel umfangreich ausgearbeitet werden, zeigen sich im Maßnahmenkonzept weitere wichtige Standorte, die für die zukünftige Entwicklung maßgeblich sind. Diese Standorte sind das bereits multifunktional nutzbare Karl-Kurz-Areal, das Krone-Areal und auch der neue Schulstandort. Letzteres ist darüber hinaus notwendige Voraussetzung, um das Schlüsselprojekt am alten Schulstandort zu realisieren. Außerhalb des Siedlungskörpers stellen das bereits bekannte Ausflugsziel „Einkorn“, dessen Qualitäten und Attraktivität weiter gestärkt werden sollen und der Bereich um die Waschbach Ruinen Standorte dar, die Anknüpfungspunkte in der Natur für sportliche Aktivitäten und Naherholung bieten können.

In der nachfolgenden Abbildung und in der Maßnahmentabelle, können die Handlungsansätze räumlich betrachtet werden. Zudem wurde auch eine Priorisierung in Abhängigkeit der Kosten bzw. des Aufwands zu dem Nutzen festgelegt.

Abschließend ist anzumerken, dass der Maßnahmenkatalog keineswegs abschließend ist und vor allem in Bereich anderer Entwicklungsziele, die in Kapitel 10 formuliert wurden, noch konkrete Maßnahmen zur Umsetzung herausgearbeitet werden müssen. Zusätzlich sind auch lokale Entwicklungen und Gegebenheiten in den nächsten Jahren schwer zu prognostizieren, weshalb der Maßnahmenkatalog neben der Evaluation bereits durchgeführter Maßnahmen auch regelmäßige Anpassungen benötigen wird.

Abb.17: Maßnahmenkonzept

ZUSAMMEN HESSENTAL

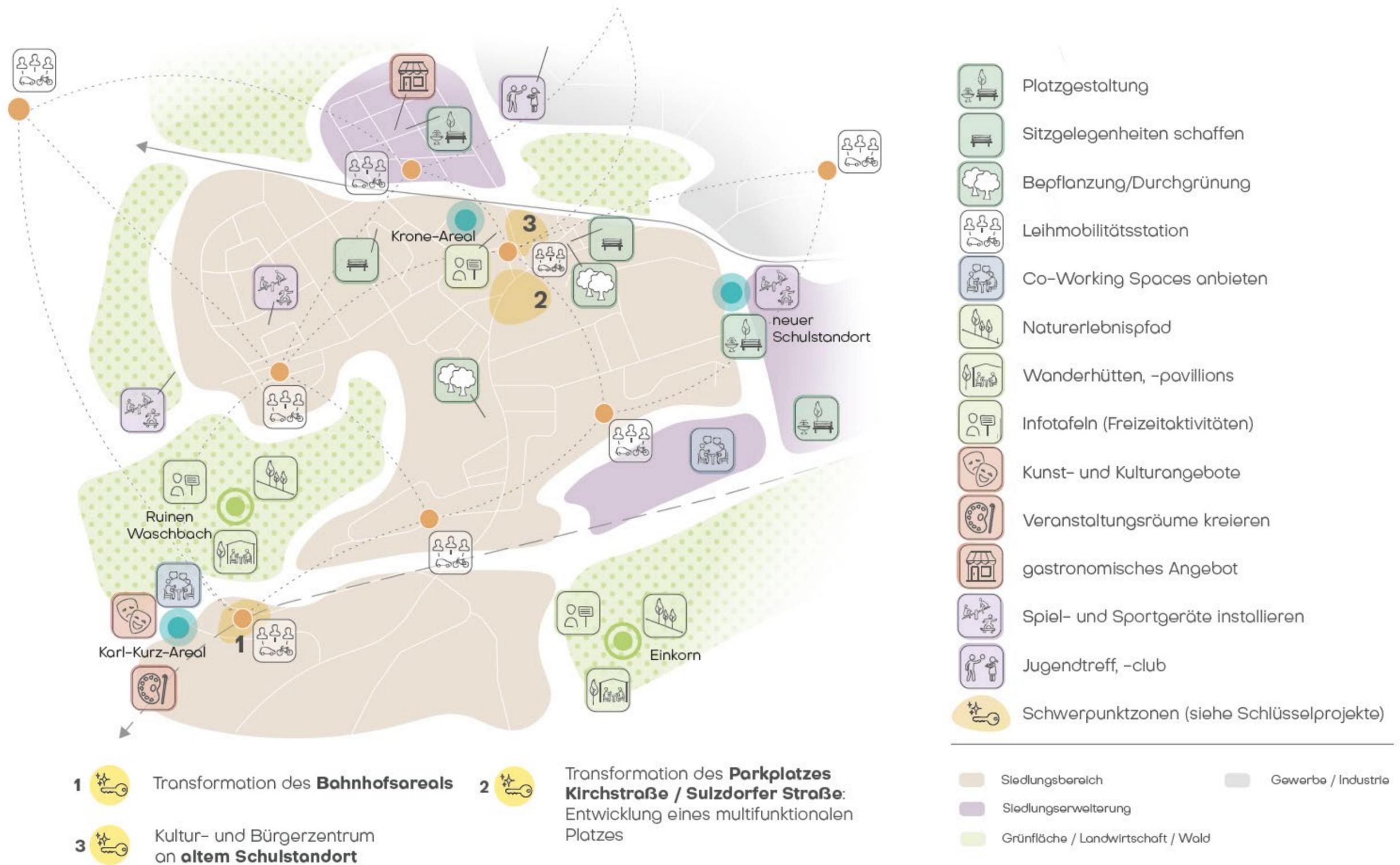


Abb. 18 Maßnahmentabelle

Maßnahme	Handlungsfeld/ Schlüsselprojekt	Ort	Priorisierung
Co-Working Spaces anbieten	Versorgung; alter Schulstandort	Karl-Kurz-Areal, Kultur- und Bürgerzentrum, Grundwiesenerweiterung	niedrig
Naturerlebnispfad	Freiraum	Einkorn, Ruinen Waschbach	niedrig
Wanderhütten, -pavillons	Freiraum	Einkorn, Ruinen Waschbach	niedrig
Gastronomisches Angebot	Versorgung; Grauwiesen-Platz und Bahnhof	Bahnhof, Grauwiesen-Platz, Kultur- und Bürgerzentrum	niedrig
Platzgestaltung	Freiraum/Soziales; Grauwiesen-Platz	Grauwiesen-Platz, Sonnenrain	mittel
Infotafeln (Freizeitaktivitäten)	Freiraum/Soziales	Einkorn, Ruinen Waschbach, Ortsmitte	mittel
Kunst- und Kulturangebote	Soziales; alter Schulstandort	Karl-Kurz-Areal, Kultur- und Bürgerzentrum	mittel
Veranstaltungsräume kreieren	Soziales; alter Schulstandort	Karl-Kurz-Areal, Kultur- und Bürgerzentrum	mittel
Leihmobilitätsstation	Mobilität; alle Schlüsselprojekte	Eine pro Siedlung	mittel
Spiel- und Sportgeräte installieren	Soziales; alter Schulstandort	Kultur- und Bürgerzentrum, neuer Schulstandort, bestehende Angebote	mittel
Jugendtreff, -club	Soziales; alter Schulstandort	Kultur- und Bürgerzentrum, Solpark	hoch
Sitzgelegenheiten schaffen	Freiraum/Soziales; alle Schlüsselprojekte	Gesamter Stadtteil	hoch
Bepflanzung/Durchgrünung	Freiraum; alle Schlüsselprojekte	Gesamter Stadtteil	hoch

11 Schlüsselprojekte

11.1 Bahnhofsareal

Das erste Schlüsselprojekt stellt mit dem Bahnhof ein Projekt dar, was sich bereits auf dem Radar städtischer Akteure und Akteurinnen befindet. Neben der Sanierung des Bahnhofs, soll auch das Umfeld städtebaulich neu geordnet und aufgewertet werden. Zentraler Aspekt ist hierbei die Ordnung des ruhenden Verkehrs, der in einem Mobility Hub strukturiert und in der Fläche komprimiert werden soll. Weiter wird das Angebot der Mobilitätsformen im Sinne des gesamtstädtischen Leihnetzes erweitert. Die weiteren Flächen in unmittelbarer Bahnhofsnähe sollen nachfolgend auch einer gemeinschaftlich-sozialen Nutzung zugeführt werden, wodurch Aufenthaltsqualität und ein attraktives Tor zur Stadt geschaffen wird. Darüber hinaus können zukünftig auch noch weitere Nutzungsarten, die sich in die Umgebung einfügen, im Bahnhofsumfeld Platz finden.

Abb. 19: Projekt Bahnhof

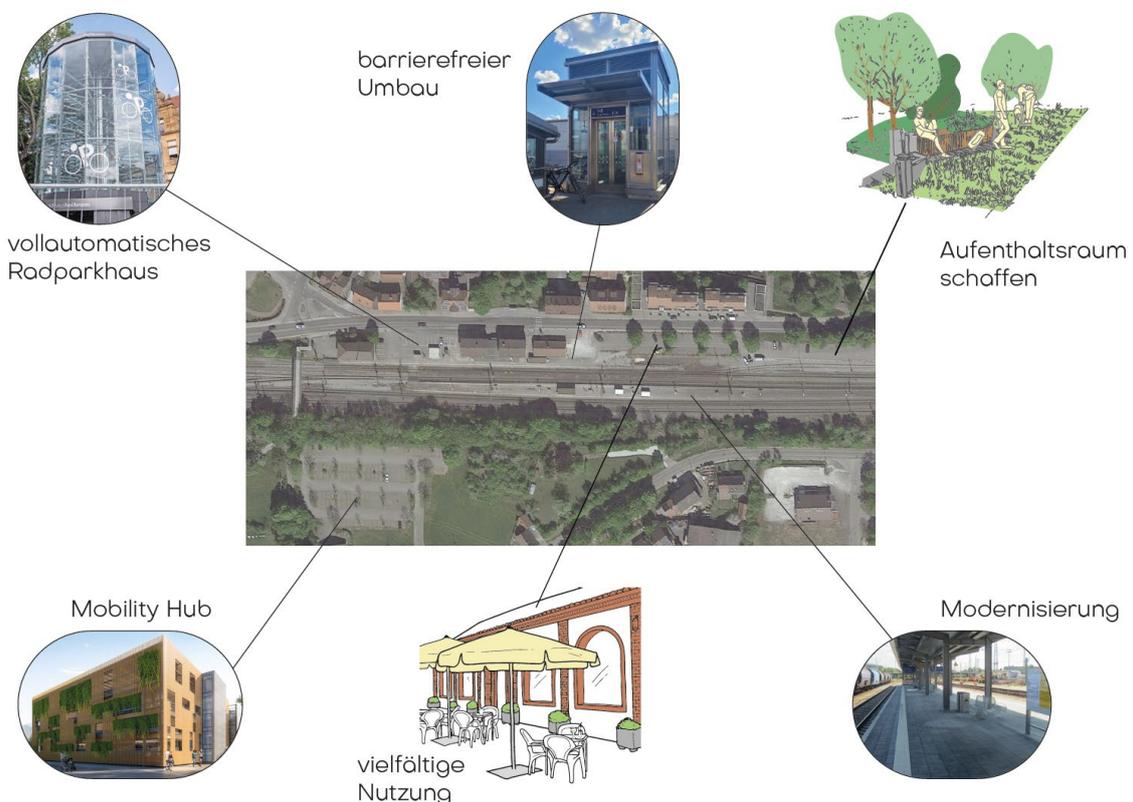
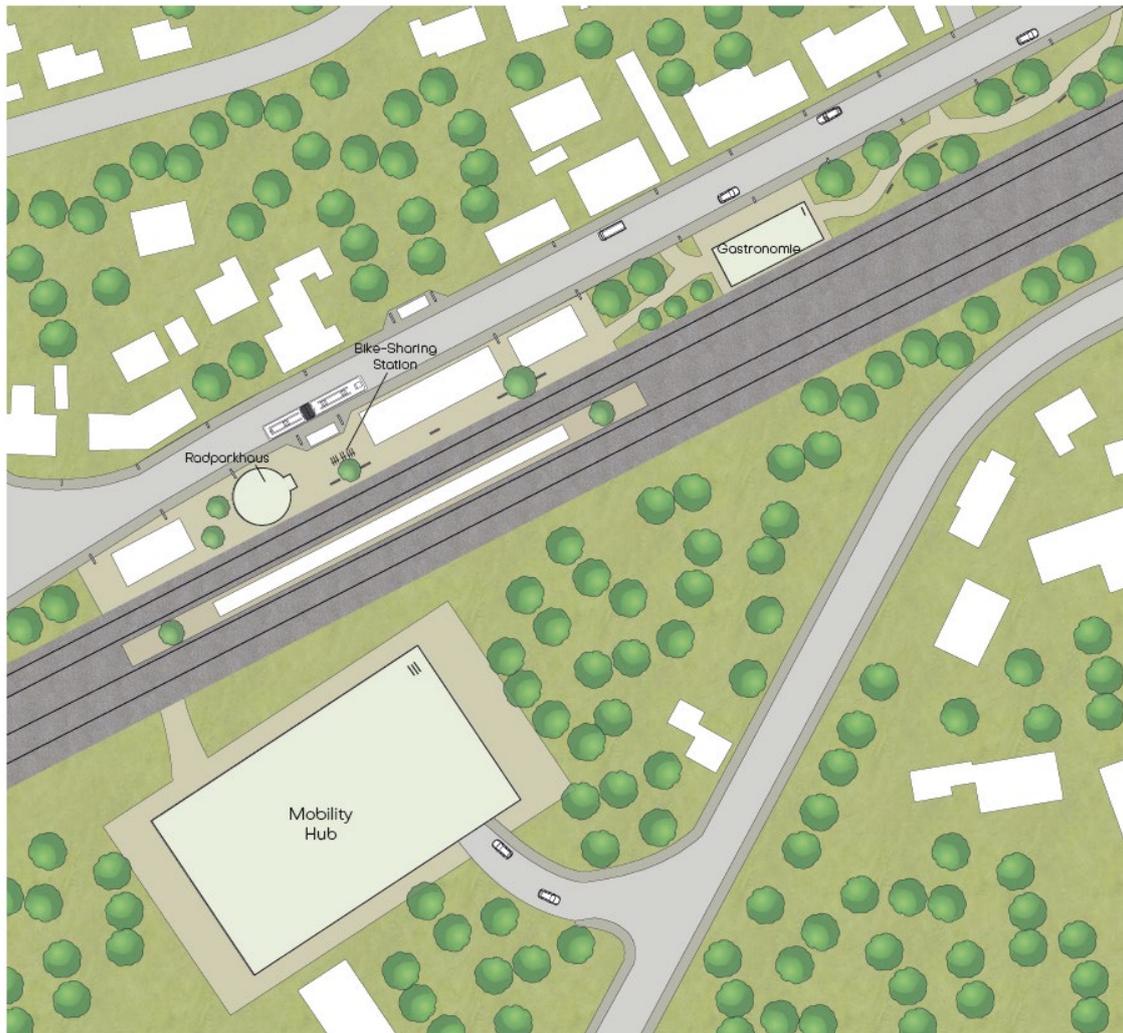


Abb. 20: Entwurf Bahnhofsbereich



11.2 Grauwiesen-Platz

Beim zweiten Schlüsselprojekt handelt es sich um die Transformation des Parkplatzes im Bereich der Einmündung Kirchstraße/ Sulzdorfer Straße. Die Fläche, die zurzeit vorwiegend zum Parken von Besuchern umliegender Einrichtungen verwendet wird, soll durch Umnutzung und Umgestaltung eine Aufwertung in Bezug auf die Aufenthaltsqualität erfahren. Durch Etablierung verschiedener Funktionen und Nutzungen soll der Platz ein belebter und beliebter Treffpunkt in der Ortsmitte Hessentals werden. Die multifunktionale Fläche verfügt dabei über eine Platznische (55 qm) mit Sitzgelegenheiten, Hochbeet, Wasserspiel und Wegeleuchten. Des Weiteren ist ein Teilbereich für das Anbieten von Street-Food durch mobile Dienstleister vorgesehen. Außerdem können an einer E-Bike-Station Fahrräder ausgeliehen, witterungsgeschützt abgestellt und aufgeladen werden. Das städtebauliche Ensemble, welches durch die y-förmige Stellung der umliegenden Gebäude geprägt ist, wird ferner durch den hochstämmigen Baumbestand aufgewertet.

Abb. 21: Grauwiesen-Platz

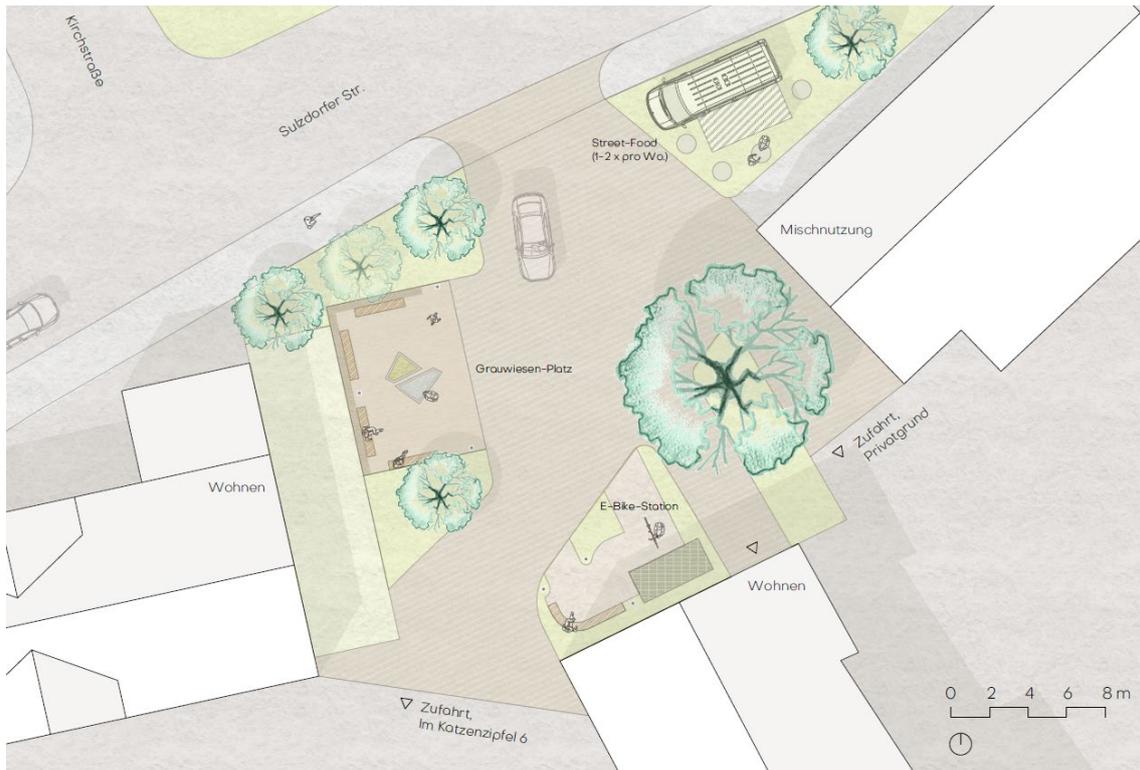
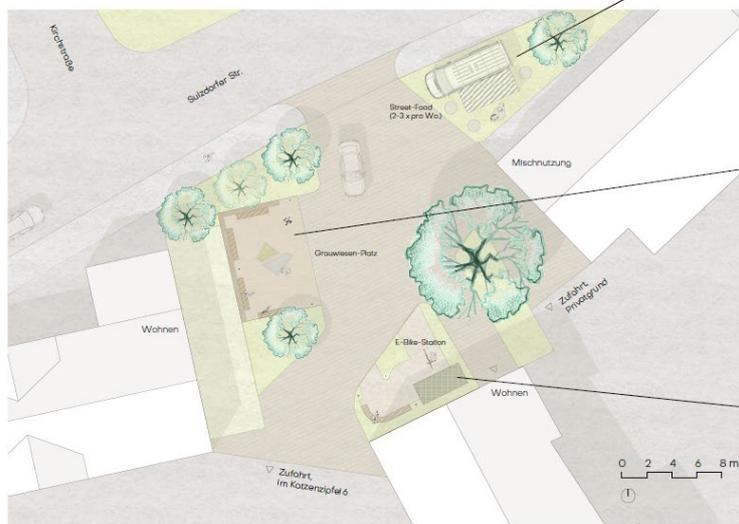


Abb. 22: Details Grauwiesen-Platz

DETAIL

Transformation des Parkplatzes
Kirchstraße / Sulzdorfer Straße



11.3 Kultur- und Bürgerzentrum

Das Dritte Schlüsselprojekt sieht ein Kultur- und Bürgerzentrum mit Bürgerpark in Hessental vor. Durch die Umsiedlung der Grundschule Hessental an den neuen Standort entsteht ein Gebäudeleerstand in guter Lage im Ortskern Hessentals. Die alte Grundschule besteht aus dem ältesten Bau mit drei Geschossen, zwei neueren dreigeschossigen Gebäuden, die durch einen modernen Eingangsbereich verbunden sind, sowie einem kleinen, eingeschossigen Nebenbau. Außerdem ist in direkter Umgebung eine Sporthalle vorhanden. Zwischen den Gebäuden liegt der Schulhof, auf dem viele, teils große Bäume stehen. Diese Gebäude sollen künftig umgenutzt werden. Die Turnhalle soll ausreichend ausgestattet sein, um verschiedenen Vereinen zur Verfügung zu stehen. Im eingeschossigen Gebäude ist eine behindertengerechte öffentliche Toilette vorgesehen, außerdem eine Reparatur- und Verleihstation für Fahrräder mit regelmäßig geöffneter, von allen nutzbare Fahrradwerkstatt, darüber hinaus gibt es Ladestationen für E-Bikes. Auf dem Schulhof soll ein „Bürgerpark“ entstehen, eine vielfältige nutzbare Erholungs- und Freizeitfläche für die Bürgerinnen und Bürger Hessentals, mit Spiel- und Wasserflächen, sowie Aufenthalts- und Sitzgelegenheiten. In den drei großen Gebäuden soll das eigentliche Kultur- und Bürgerzentrum entstehen, das auf dem ehemaligen Schulhof gegebenenfalls Außengastronomie bietet.

Abb. 23: Bestand Schulareal

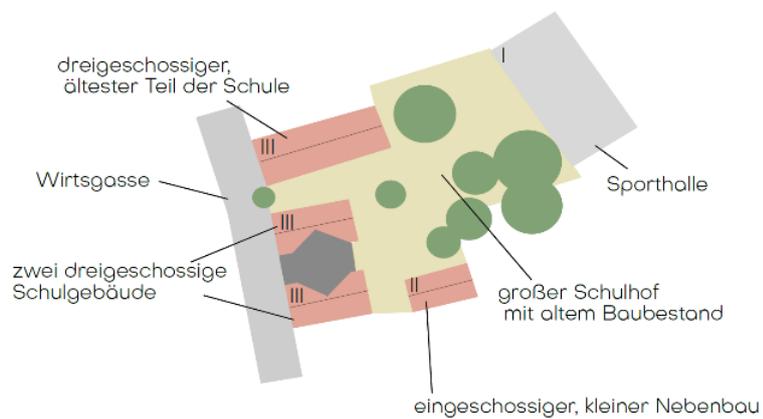
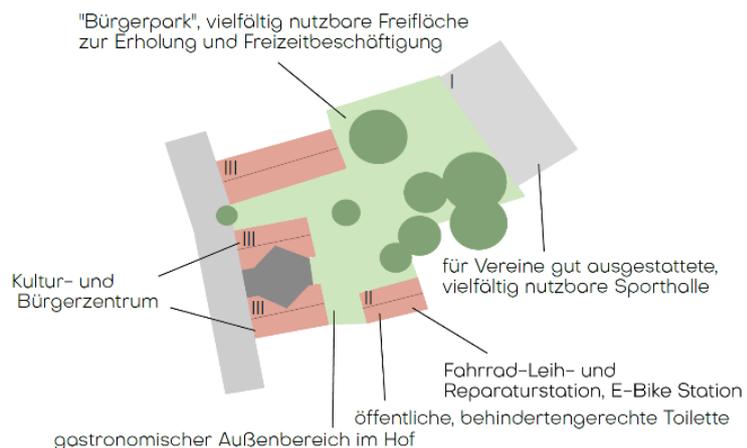


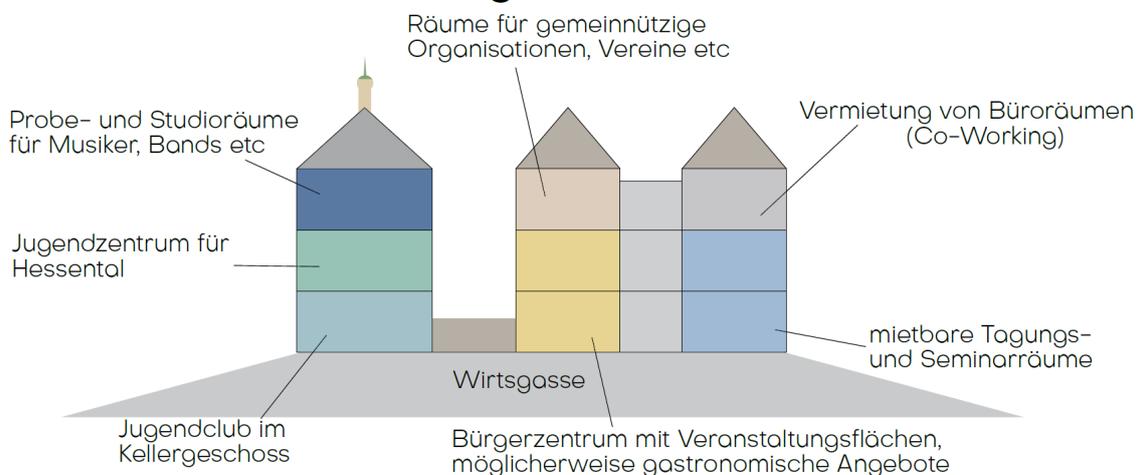
Abb. 24: Entwicklung Schulareal



Im Kultur- und Bürgerzentrum sollen verschiedenste Nutzungen Platz finden. Im alten Hauptgebäude der Schule soll im Untergeschoss ein Jugendclub angesiedelt werden, darüber soll ein Jugendzentrum Platz finden, das im Gegensatz zum alten Jugendraum im Solpark größer und besser gelegen ist. Zusätzlich sollen im oberen Geschoss Probe- und Produktionsräume für lokale Bands und Musiker entstehen. Im linken der beiden weiteren Gebäude soll das Bürgerzentrum entstehen, das Veranstaltungsflächen, Treffpunkte und gastronomische Angebote beherbergt. Hier können in mehreren Räumlichkeiten Theateraufführungen, Konzerte und Ausstellungen, sowie Workshops und Kurse stattfinden. Außerdem sollen dort Räume für Vereine und gemeinnützige Organisationen entstehen. Im dritten Gebäude entstehen frei mietbare Tagungs- und Seminarräume für unterschiedlichste Organisationen und Gruppen, im Obergeschoss ist zusätzlich die Vermietung von Büros als Coworking Spaces geplant.

Abb. 25: Nutzungskonzept Kultur- und Bürgerzentrum Hessental

Kultur- und Bürgerzentrum Hessental



Der Bürgerpark hinter der alten Grundschule soll eine vielfältig nutzbare Anlage werden. Der vorhandene Baumbestand wird durch Neupflanzungen ergänzt, es entstehen verschiedene Zonen, in denen diverse Nutzungen angesiedelt sind. Angrenzend an das Bürgerzentrum kann gastronomische Nutzung entstehen. In der gesamten Fläche sind verschiedene Grüninseln angesiedelt. Dort befinden sich Spiel- und Sportgeräte, Wasserspiele, Sitzgelegenheiten und weitere Angebote. Der Park soll allgemein eine Erholungsfläche und Treffpunkt in der Mitte Hessentals sein und durch die zentrale Lage als Verbindungspunkt verschiedener Quartiere agieren.

Abb. 26: Lupe Kultur- und Bürgerzentrum Hessental



12 Quellenverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (Hrsg.) (2021): Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg, https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/ARGE_Studie_Empirica_2021_Finaler_Bericht.pdf (zugegriffen am 10.05.2023).

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2021): Wegweiser Kommune Schwäbisch Hall (im Landkreis Schwäbisch Hall), <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/schwaebisch-hall-sha> (zugegriffen am 02.05.2023).

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.) (2016): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung, https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Programme-Vor2020/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Arbeitshilfe_ISEK.pdf?__blob=publication-File&v=4 (zugegriffen am 05.07.2023).

Erhardt & Kellner GmbH (Hrsg.) (o.J.) Deutschland123: Schwäbisch Hall Hessental: Gebäude-Statistik, <https://www.deutschland123.de/hessental-geb%C3%A4ude-statistik> (zugegriffen am 06.05.2023).

Fassfabrik Schwäbisch-Hall(o.J.): Veranstaltungs- und Tagungsräume <https://www.fassfabrik-sha.de/de/startseite> (Zugriff am 06.05.2023).

Grundschule Hessental(o.J.): Unsere Schule <https://gs-hessental.de/> (Zugriff am 07.05.2023).

Initiative Hessental (o.J.) <https://www.initiative-hessental.de/Startseite/> (zugegriffen am 04.05.2023).

Landesamt für Geografie, Rohstoffe und Bergbau (Hrsg.) (o. J.): Kocher-Jagst- und Hohenloher-Haller-Ebene, <https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/bodenkunde/kocher-jagst-hohenloher-haller-ebene#paragraphs-item-3235> (zugegriffen am 07.05.2023).

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (Hrsg.) (2022): Geoportal Schwäbisch Hall: Gisserver, <https://www.gisserver.de/schwaebischhall/> (zugegriffen am 08.05.2023).

Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg (Hrsg.) (2022): Daten zu Umwelt und Natur, <https://www.gisserver.de/schwaebischhall/gtiweb/Geoportal/#/?scaleat=16909,25832,556858.0431,5439712.2741&themes=ThStadtplan,internal:WMS:BW:LUBW:NL:LSG,internal:WMS:BW:LUBW:NL:GEO,internal:WMS:BW:LUBW:W:UESG,internal:WMS:BW:FVA:GBSW> (zugegriffen am 07.05.2023).

Landesbetrieb ForstBW vertreten durch die forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA BW) (2022): Daten zum Wald, <https://www.gisserver.de/schwaebischhall/gtiweb/Geoportal/#/?scaleat=16909,25832,556858.0431,5439712.2741&thes=ThStadtplan,internal:WMS:BW:LUBW:NL:LSG,internal:WMS:BW:LUBW:NL:GEO,internal:WMS:BW:LUBW:W:UESG,internal:WMS:BW:FVA:GBSW> (zugegriffen am 07.05.2023).

R+T Verkehrsplanung GmbH (Hrsg.) (2022): Gemeinsam mobiler - Das Mobilitätskonzept 2035 der Kommunen Michelbach, Michelfeld, Rosengarten, Schwäbisch Hall und Untermünkheim 221018_gemeinsam_mobiler_erster_Buergerworkshop__2_.pdf (schwaebischhall.de) (zugegriffen am 09.05.2023).

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg.) (2021): Gemeindedatenblatt Schwäbisch Hall, https://www.rvhnf.de/datenbl%C3%A4tter?file=files/content/Download/Gemeindedatenblaetter/Liste_C_2021/Schw%C3%A4bisch%20Hall%202021.pdf (zugegriffen am 29.04.2023).

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg.) (2006 a): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, https://www.rvhnf.de/files/content/Download/Regionalplan/rp2020_text.pdf (zugegriffen am 08.05.2023).

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg.) (2006 b): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Strukturkarte), <https://www.rvhnf.de/files/content/Download/Regionalplan/strukturkarte.pdf> (zugegriffen am 08.05.2023).

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg.) (2006 c): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Raumnutzungskarte), https://www.rvhnf.de/regionalplan-2020?file=files/content/Download/Regionalplan/RNK%20Liste%20C/SchwaebischHall_RNK.pdf (zugegriffen am 08.05.2023).

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg.) (2021): Gemeindedatenblatt 2021 Schwäbisch Hall https://www.rvhnf.de/datenbl%C3%A4tter?file=files/content/Download/Gemeindedatenblaetter/Liste_C_2021/Schw%C3%A4bisch%20Hall%202021.pdf (zugegriffen am 09.05.2023).

Reicher, Christa (2016): Städtebauliches Entwerfen, 4. Auflage, Wiesbaden: Springer Vieweg

Schwäbisch-Hall (o.J.): Betreuungsangebote im Überblick <https://www.schwaebischhall.de/de/bildung-betreuung/kindertagesbetreuung/betreuungsangebote> (Zugriff am 05.05.2023).

Stadt Schwäbisch Hall (2022): Geoportal Schwäbisch Hall: Gisserver <https://www.gisserver.de/schwaebischhall/> (zugegriffen am 09.05.2023).

Stadt Schwäbisch Hall (2022): Städtische Geofachdaten: Statistikdaten, Bodenrichtwertkarte, <https://www.gisserver.de/schwaebischhall/gtiweb/Geoportal/#/?scaleat=16909,25832,556858.0431,5439712.2741&themes=> (zugegriffen am 15.05.2023).

Stadt Schwäbisch Hall (Hrsg.) (2013): Stadtleitbild Schwäbisch Hall 2025, https://www.schwaebischhall.de/fileadmin/Dateien/1_Stadt/Dateien/140206_SHA_Stadtleitbild_Dokumentation.pdf (zugegriffen am 28.04.2023).

Stadt Schwäbisch Hall (Hrsg.) (o.J.a): Die Geschichte von Hessental <https://www.schwaebischhall.de/de/unsere-stadt/geschichte/geschichte-teilorte/hessental> (zugegriffen am 08.05.2023).

Stadt Schwäbisch Hall (Hrsg.) (o.J.b): Gedenkorte für Opfer des Nationalsozialismus in Schwäbisch Hall <https://www.schwaebischhall.de/de/unsere-stadt/geschichte/gedenkstaetten-fuer-ns-opfer>

(zugegriffen am 17.05.2023).

Stadt Schwäbisch Hall (Hrsg.) (o.J.c): Neugestaltung des Bahnhofs Hessental <https://www.schwaebischhall.de/de/unsere-stadt/stadtentwicklung/bahnhof-hessental> (zugegriffen am 09.05.2023).

Stadt Schwäbisch Hall (o.J.d) www.schwaebischhall.de/de/wirtschaft-handel/gewerbebauplaetze/solpark-hessental (Zugriff am 08.06.2023).

Stadt Schwäbisch Hall, (o.J.e) <https://www.schwaebischhall.de/de/wirtschaft-handel/gewerbebauplaetze/solpark-hessental> (zugegriffen am 08.05.2023).

Stadt Schwäbisch Hall, (o.J.f) Vereinsliste, <https://www.schwaebischhall.de/de/leben-freizeit/freizeit-sport/vereine> (zugegriffen am 04.05.2023).

Stadtwerke Schwäbisch-Hall GmbH (10.08.2021): Energetische Bewertung der Fernwärme des Wärmeversorgungssystems https://stadtwerke-hall.de/fileadmin/files/Downloads/Waerme/2021/Primaerenergiefaktor_Waermeverbund_Gesamt_SHA.pdf (Zugriff am 08.05.2023).

Stadtwerke Schwäbisch-Hall GmbH (2005): Unser Stromkennzeichen zuletzt geändert 2022 <https://stadtwerke-hall.de/stromkennzeichen/> (Zugriff am 05.05.2023).

Stadtwerke Schwäbisch-Hall GmbH(o.J.): Karte Energieerzeugung https://stadtwerke-hall.de/fileadmin/files/Downloads/UeberUns/Energieerzeugung/KarteEnergieerzeugung_interaktiv.pdf (Zugriff am 04.05.2023).

Wegweiser Kommune, 2021, <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/beschaef-tigungsanteil-im-1-sektor+beschaef-tigungsanteil-im-2-sektor+beschaef-tigungsanteil-im-3-sektor+beschaef-tigungsquote+hochqualifizierte-am-arbeitsort-1+hochqualifizierte-am-wohnort-1+existenzgruendungen+schwaebisch-hall-sha+baden-wuerttemberg+schwaebisch-hall-lk+2014-2021+tabelle> (zugegriffen am 08.05.2023).

Immobilien Scout GmbH (Hrsg) (2023) Wohnungsboerse: Mietspiegel Schwäbisch Hall 2023, <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Schwaebisch-Hall/940> (zugegriffen am 04.05.2023).

ZEIT ONLINE (2021): Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gesunken, https://www.zeit.de/wirtschaft/2021-02/einfamilienhaus-mehrfamilienhaus-wohnungen-statistisches-bundesamt-trend-ruecklaeufig?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F (abgerufen am 05.07.2023)

Gespräch mit Herrn Christian Mathieu, MATHIEU 03.05.2023
Leiter Stadtplanungsamt der Stadt Schwäbisch Hall, Schwäbisch Hall.

Gespräch mit Herrn Timo Rößler, RÖSSLER 03.05.2023
Geschäftsführender Gesellschafter Röwisch Wohnbau.