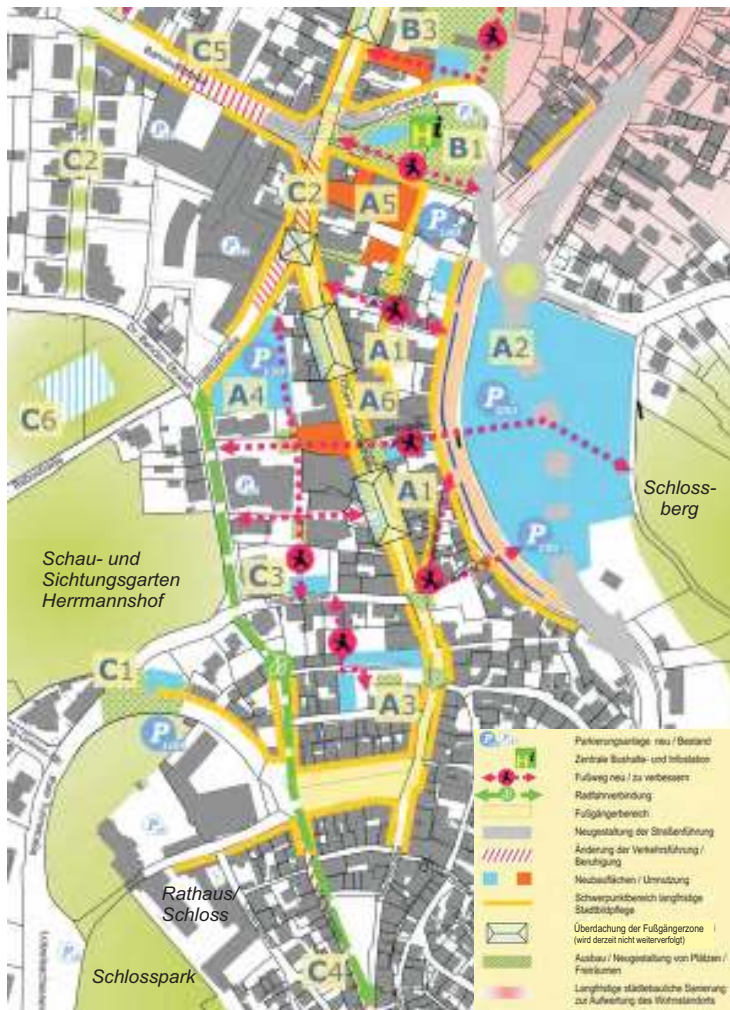




# Belebung und Erneuerung der Innenstadt im demographischen Wandel



© Stadt Weinheim - Amt für Stadtentwicklung 04/2009  
 Fotos und Grafiken:  
 ArGe Götz, Freitag, Pianezzola (Windeckg./ Steg)  
 ArGe Palm, Weber, Winkler (Fußgängerzone)  
 DC Commercial/ Fuchs PlanungsAG (W.-Galerie)  
 Familienheim Rhein-Neckar eG/  
 Planwerkstatt 96 (Schlossbergterrasse)  
 Wolf-Rüdiger Pfirang (Luftbilder)  
 Regioplan Ingenieure GmbH (Entwicklungskonzept)



## Das Innenstadtentwicklungskonzept

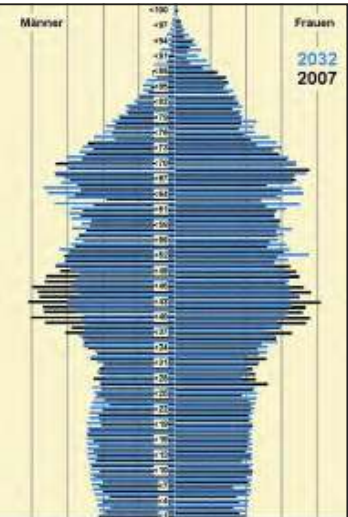
Im Jahr 2002 hat die Stadt Weinheim das Potential ihrer Innenstadt für eine nachhaltige wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung in einem Innenstadtentwicklungskonzept dargestellt. Ziel des Konzeptes ist es, die Innenstadt als Wohn- und Einkaufsbereich wieder attraktiver zu machen und langfristig zu stärken. Dies soll durch eine Verbesserung der Infrastruktur im öffentlichen Stadtraum geschehen. Seitdem verfolgt sie die zentralen Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele:

- ▶ **Die Ausweisung von Sanierungsgebieten (A1)** in der Innenstadt und längs der Hauptstraße.
- ▶ **Die Stärkung und Neubelebung des gesamten Gebietes als Wohnstandort**, insbesondere für ältere Menschen. Die Erhaltung und Entwicklung der Nutzungsvielfalt (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Dienstleistungen/ Verwaltung, Erholung/ Gastronomie) garantieren kurze Wegstrecken und eine Stärkung der Versorgungsfunktion für das Einzugsgebiet.
- ▶ **Die bauliche Entwicklung des Schlossbergareals (A2)** als neues Quartier zur Erweiterung der Innenstadt und dessen angemessene Einbindung in die umgebende Landschaft.
- ▶ **Die Verlängerung (C2) und Sanierung (A6) der Fußgängerzone** mit barrierefreiem Belag bis hin zum Dürreplatz (B1).
- ▶ **Die Entwicklung des Standortes des ehemaligen Kaufhauses „Birkenmeier“ (A5)** am neuen Beginn der Fußgängerzone (Dürreplatz) zu einem Geschäftshaus mit „Shop-in-Shop“-Konzept und Dienstleistungsunternehmen („Weinheim Galerie“).
- ▶ **Der Ausbau des Parkleitsystems** und die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze.

## Weinheim im Wandel

Seit einigen Jahren erfüllt die Stadt Weinheim ihre Funktion als Mittelzentrum bezüglich des Einkaufens nicht mehr: Die überdurchschnittliche Kaufkraft der Bevölkerung fließt zu großen Teilen in benachbarte Zentren ab.

Die Schließung bedeutender Kaufhäuser und die steigende Anzahl leerstehender Geschäfte führten zu einer starken Abnahme der städtebaulichen Qualität. Deshalb wollte die Stadt bereits mit dem Entwicklungskonzept für die Innenstadt auch auf die veränderten städtebaulichen und auch demographischen Bedingungen reagieren: Weinheim zählt seit Jahren zu den Städten in Baden-Württemberg mit dem höchsten Altersdurchschnitt. Dieser lag laut statistischem Landesamt im Jahr 1997 noch bei 42,4 Jahren und erhöhte sich bis 2007 um fast zwei Jahre auf 44,3. Allerdings ist Weinheims Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000 wieder von steigenden Einwohnerzahlen geprägt, weil mehr Menschen von außen nach Weinheim ziehen. Dennoch ist bereits heute fast ein Viertel der Gesamtbevölkerung Weinheims älter als 65 Jahre. In der Überlagerung der Altersstatistik (Abbildung oben) ist erkennbar, dass es im Jahr 2032 mehr Frauen und Männer im Alter über 50 Jahren gibt als im Jahr 2007 - in manchen Altersstufen sogar über 20% mehr.



Hierauf reagiert die Stadt insbesondere mit der neuen Nutzung des Schlossbergareals als zentralem Baustein des Innenstadtentwicklungskonzeptes: Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ entsteht im Herzen der Stadt ein neues, barrierefreies Wohnquartier mit Möglichkeiten zum Einkaufen. Diese Planungen werden auf der Rückseite ausführlicher beschrieben.

## Die „Weinheim Galerie“ mit Dürreplatz

Längere Zeit stand das stark sanierungsbedürftige Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Birkenmeier am Dürreplatz leer. 2005 entschied sich die DC Commercial aus Hamburg für den Kauf des Grundstücks zusammen mit mehreren Nachbarimmobilien, den Abriss aller Gebäude und den anschließenden Neubau eines modernen „Shopping-Center“. Die Planung des Architekturbüros Fuchs sieht in der „Weinheim Galerie“ etwa 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufs- und 4.000 m<sup>2</sup> Büroflächen mit Haupteingang zum Dürreplatz und Passage zur Hauptstraße vor. Das angrenzende Parkhaus soll an das Einkaufszentrum angeschlossen und auch insgesamt modernisiert werden.



Der Dürreplatz wird als Portal zur Fußgängerzone und als Haltepunkt des Stadtbusverkehrs barrierefrei neu gestaltet. Zunächst ist es jedoch erforderlich, den noch hier befindlichen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) an den 600m entfernten Hauptbahnhof zu verlegen.



# Das Schlossbergareal

Nach dem Umzug des Krankenhauses in den Neubau an der Röntgenstraße (1989) standen die alten Krankenhausgebäude zunächst leer. Zu Beginn der 90er-Jahre zogen vorübergehend Aussiedler und Asylanten ein, danach Teile der Stadtverwaltung. Seit 1995 versuchte die Stadt ergebnislos, das etwa 17.500 m² große Areal zu vermarkten. Im Jahr 2000 wurden dann die Gebäude abgerissen und die geräumte Fläche zunächst provisorisch als innenstadtnaher Parkplatz zur Verfügung gestellt. Nach Verlagerung der benachbarten Feuerwehr war eine bessere Vermarktung des damit fast 3 ha großen Schlossbergareals und eine zukunftsfähige Gesamtentwicklung möglich. 2007 wurden auch die ehemaligen Feuerwehrgebäude abgerissen.

## Bau einer neuen Straßentrasse – ein Quartier entsteht

Mit dem Bau eines Verkehrskreuzes an der Kreuzung Grindelbachstraße (L 3257)/ Dürrestraße und dem dafür notwendigen Abriss von drei Häusern wurde 2008 die Voraussetzung zur besseren Verteilung der Verkehrsströme geschaffen. Um die Grindelbachstraße vom Hauptverkehr zwischen Weinheim und dem Gorchheimer Tal zu entlasten, wurde im selben Jahr eine neue "eingehauste" Straßentrasse (Tunnel) für den Verkehr der L 3257 gebaut: Erst durch die Reduzierung von Emissionen, die sich aus der Verkehrsverlagerung und der Einhausung ergibt, gewann das Schlossbergareal für Wohnbebauung an Bedeutung. Jetzt realisiert die Familienheim Rhein-Neckar eG oberhalb der Tunnelebene nach den Plänen der Planwerkstatt 96 ein neues, innerstädtisches Quartier: Die „Schlossbergterrasse“.

Durch die neue Ebene oberhalb des Tunnels und durch einen Fußgängersteg werden kurze und attraktive Fußwege geschaffen. Die nun verkehrsberuhigte Grindelbachstraße soll 2010 umgestaltet werden, und die Stadt hofft auf eine Aufwertung der angrenzenden Grundstücke durch private Investitionen, die im Rahmen des Sanierungsgebietes "Innenstadt" gefördert werden können.



## Nutzungsvielfalt auf zwei Ebenen

Im Schlossbergareal ist eine Bebauung auf zwei Ebenen vorgesehen: Auf dem Niveau der Grindelbachstraße werden im November 2010 zwei Verbrauchermärkte mit zusammen ca. 2.600 m² Verkaufsfläche eröffnen und damit die Versorgungssituation der Innenstadt verbessern, die heute über nur einen einzigen Lebensmittelmarkt verfügt. Zwischen den Märkten und dem Kreisel wird ein zweigeschossiges Parkhaus mit über 230 öffentlichen Stellplätzen errichtet. Zukünftig soll es als "Burgengarage" an das Parkleitsystem der Stadt angeschlossen werden.

Auf der oberen Bebauungsebene werden bis 2010 an einem neuen, in die Straße "Am Schlossberg" mündenden Wohnweg über dem Tunnel ein Gebäude mit Dienstleistungsbetrieben ("Gesundheitspark") und 5 Stadthäuser mit je 8 Wohnungen gebaut. Oberhalb der Märkte und des Parkhauses entstehen bis Ende 2011 eine Wohnanlage mit etwa 50 Einheiten für "Betreutes Wohnen", Dienstleistungen für Senioren und ein Seniorenpflegeheim mit ca. 100 Plätzen.



## Barrierefreie Anbindung mittels Fußgängersteg und Aufzug

Etwa im Sommer 2011 können Fußgänger von der oberen Ebene ("Schlossbergterrasse") in etwa 6m Höhe die verkehrsberuhigte Grindelbachstraße überqueren und über die mit Treppen und Sitzstufen terrassenartig angelegten Flächen des Windeckgäßchens die nahe Fußgängerzone erreichen.

Über einen Aufzug, der in einem neuen Gebäude an der Hauptstraße vorgesehen ist, sollen auch die letzten ca. 6m barrierefrei überwunden werden können.



## Fußgängerzone

Mitten in der schmalen Hauptstraße öffnet sich seit 2006 zum Schlossbergareal hin ein kleiner, zunächst provisorisch angelegter Platz. Bereits im Jahr 2005 erwarb die Stadt hier ein baufälliges Haus und stellte mit dessen Abriss Flächen für den Anschluss des Fußgängersteiges sicher. Die entstandene Freifläche soll nach der Fertigstellung aller Baumaßnahmen als "Windeckplatz" den neuen Mittelpunkt der Fußgängerzone bilden.

Neben der neuen Wegebeziehung zwischen Schlossbergareal und Hauptstraße wird die Fußgängerzone bereits im Jahr 2009 bis zum Dürreplatz verlängert. Danach ist in vier Bauabschnitten schrittweise bis zum Jahr 2012 deren Sanierung geplant. Ein neuer Bodenbelag soll die Einkaufsstraße optisch aufwerten, aber auch praktische Vorteile bieten, z.B. beim Gebrauch von Rollatoren.

Für die Neugestaltung der Fußgängerzone und auch der Flächen am Windeckgäßchen wurden 2006 bzw. 2008 Ideenwettbewerbe durchgeführt, welche die Arbeitsgemeinschaften Palm/ Weber/ Winkler bzw. Görtz/ Freitag/ Pianezola für sich entschieden.

