

Gute Beispiele der Städtebauförderung in Hessen

Heppenheim: Hier spielt die Musik! - Das ehemalige Kaufhaus Mainzer in Heppenheim



Förderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen

Leerstand in unseren Innenstädten ist eine der großen aktuellen Herausforderungen sowohl in Hessen als auch in ganz Deutschland. Sowohl pragmatische als auch kreative Lösungen sind bei dieser Problematik essentiell und müssen feste Bestandteile der im Rahmen der Stadtentwicklung angewandten Instrumente sein. Wie können Kommunen reagieren, wenn historisch-repräsentative und stadtbildprägende Gebäude leerstehen, die sich zudem als beliebte Treffpunkte der Stadtbewohner auszeichneten? Eine der größten städtebaulichen Herausforderungen der Stadtentwicklung ist es, diese Gebäude zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Stadt Heppenheim hat es mit Unterstützung aus Bundes-, Landes- und europäischen Fördermitteln geschafft, ein solches „Mammutprojekt“ zu verwirklichen. Das ehemalige Kaufhaus Mainzer liegt zentral in der Innenstadt und stand nach vielen Eigentümerwechseln über 15 Jahre leer. Nach erfolgreicher Sanierung und Modernisierung beherbergt das Gebäude nun die städtische Musikschule, die Tourismusinformation sowie Teile der Stadtverwaltung. Dabei ist es gelungen, möglichst viel der originären Bausubstanz zu erhalten.





Erstrahlt im neuen Glanz: Das ehemalige Kaufhaus Mainzer
(Foto: ProjektStadt)

Heppenheim

„Ehemaliges Kaufhaus Mainzer“ – Neues Stadthaus / „Metzendorfhaus“

Eine wesentliche Herausforderung der Innenstadtentwicklung von Städten und Gemeinden ist die Revitalisierung großer leerstehender Immobilien in zentraler Lage. Von der Wiedernutzung des ehemaligen Kaufhauses Mainzer für Gemeinbedarfszwecke erhofft die Stadt Heppenheim einen entscheidenden Impuls für die weitere Entwicklung der gesamten Innenstadt.

In der über 110-jährigen Geschichte des Gebäudes gab es viele turbulente Phasen und Eigentümerwechsel, bis die Stadt Heppenheim das ehemalige Kaufhaus im Jahr 2015 ankaufte und es im Anschluss sanierte und modernisierte. Nach der gelungenen Fertigstellung konnten unter anderem die städtische Musikschule, die Touristeninformationsstelle, das Bürgerbüro sowie Teile der Stadtverwaltung in das „Neue Stadthaus“ einziehen. Sowohl aufgrund der Dimension des Projektes als auch aufgrund der Kombination aus EU-, Bundes- und Landesfördermitteln stellt das sogenannte „Metzendorfhaus“ ein bedeutendes gutes Beispiel der Städtebauförderung dar.

Die Stadt Heppenheim wird seit dem Jahr 2008 aus dem Förderprogramm **Aktive Kernbereiche in Hessen** gefördert. Die Umsetzung der Maßnahme **Ehemaliges Kaufhaus Mainzer** gehört zu den zentralen Schwerpunkten der städtebaulichen und funktionalen Inwertsetzung der Innenstadt. Die Bereitschaft zur Auseinandersetzung mit dieser Problemimmobilie war ein wesentlicher Grund für die Aufnahme der Stadt Heppenheim in das Förderprogramm.

Ein Stück Geschichte der Stadt Heppenheim

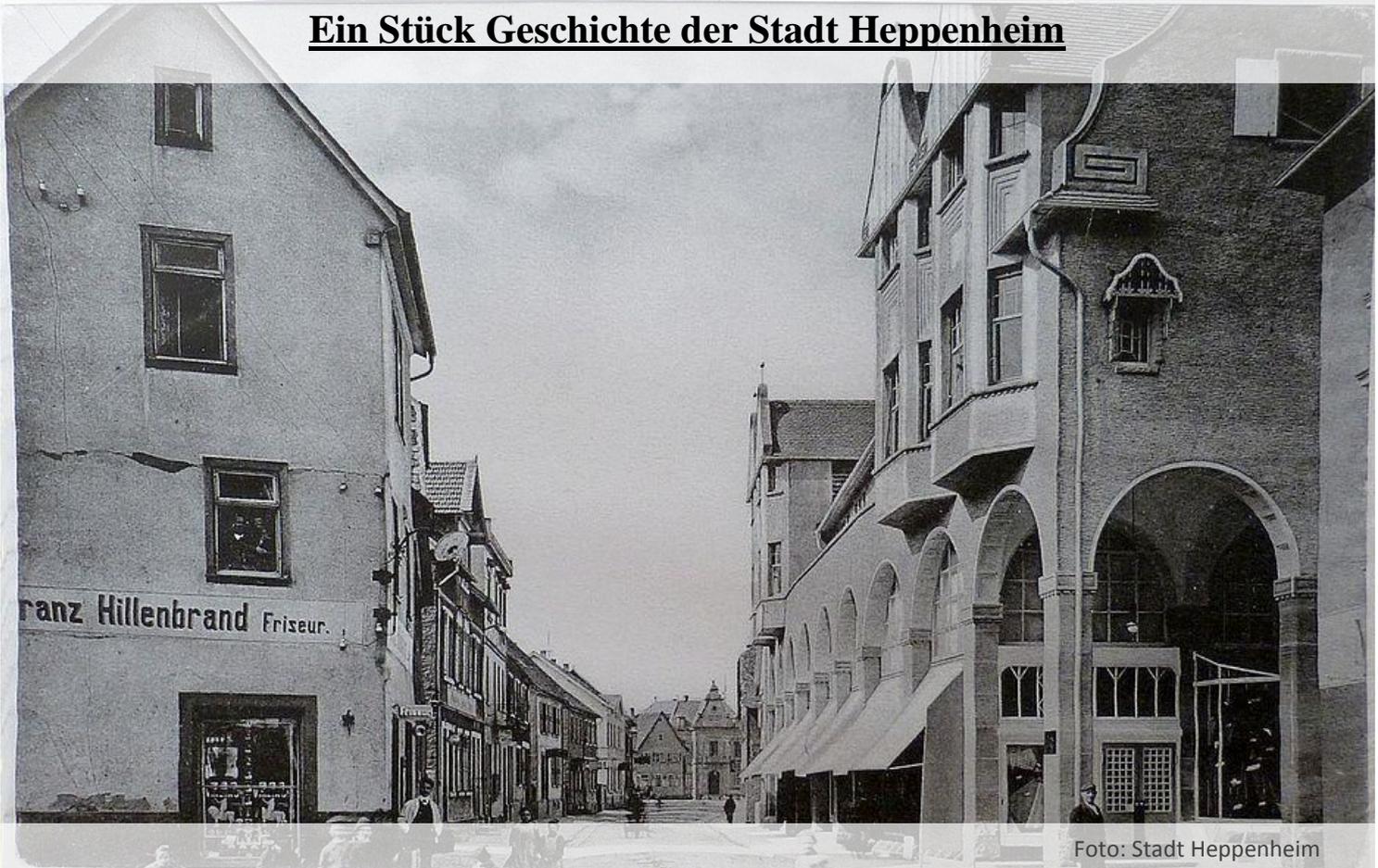


Foto: Stadt Heppenheim

Das Gebäude wurde in den Jahren 1906/07 von dem Architekten Heinrich Metzendorf für die jüdischen Brüder Berthold und Jakob Mainzer errichtet. Der Architekt hatte bereits im Jahr 1900 die neue Synagoge in Heppenheim erbaut.

Das Gebäude gilt als eines der ersten modernen Kaufhäuser in Deutschland und als Paradebeispiel der Reformarchitektur an der Bergstraße.

Das Kaufhaus enthielt in den unteren Geschossen Geschäftsräume und in den oberen Geschossen waren Wohnungen der Inhaberfamilie untergebracht. Im Kaufhaus wurden u.a. Textilien und Möbel angeboten. Außerdem gab es eine Bank und eine Immobilienabteilung. In den folgenden Jahren wurden wegen der Aufteilung der unteren Geschosse in mehrere Ladengeschäfte auch einige bauliche Veränderungen vorgenommen.



Während des Nationalsozialismus wurden die Wohnungen und Läden der jüdischen Inhaber verwüstet. Ein früherer Angestellter der Firma übernahm später Haus und Geschäft. Im Jahr 1953 erwarb Peter Metzendorf, ein Verwandter des Architekten, das Anwesen. Später war seine Tochter Doris Baumbusch Eigentümerin.

Im Laufe der Jahre, bedingt durch Nutzungsänderungen, resultierten später weitere Fassadenänderungen. Im Jahr 2001 wechselte das Kaufhaus in den Privatbesitz eines ortsansässigen Brüderpaares.

Die Stadt Heppenheim erwarb das Anwesen im Jahr 2015. Ziel des Umbaus – neben der Reaktivierung des langen Leerstands – war die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen, eine Musikschule zu implementieren sowie eine Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger sowie für Gäste der Stadt Heppenheim zu schaffen. Letzteres gelang durch die Integration von bürgernahen Diensten und Verwaltungseinheiten in dem Gebäude.

Im Gegensatz zu anderen historischen Kaufhäusern der Jahrhundertwende um 1900 war das Kaufhaus zu diesem Zeitpunkt noch weitgehend im Originalzustand erhalten und daher aus architektonischer und bauhistorischer Sicht von hoher Bedeutung. Auch aus städtebaulicher Sicht ist das Gebäude von großem Interesse. Direkt in der Fußgängerzone an der Kreuzung Friedrichstraße und Zwerchgasse/Wilhelmstraße stand der mächtige, mehrgeschossige Bau mehr als 15 Jahre leer und blockierte so die innerstädtische Entwicklung erheblich.



Die Beseitigung des Leerstands durch eine öffentliche Nutzung sollte den umgebenden Einzelhandel stärken und die Fußgängerzone in der Stadtmitte nachhaltig beleben. Das Projekt hat dabei einen besonderen Stellenwert für die Kreisstadt Heppenheim.



Momentaufnahmen des Kaufhauses Mainzer in seiner über 110-jährigen Geschichte
(Fotos: Stadt Heppenheim, ProjektStadt)

Vom Kaufhaus zum Stadthaus mit Musikschule

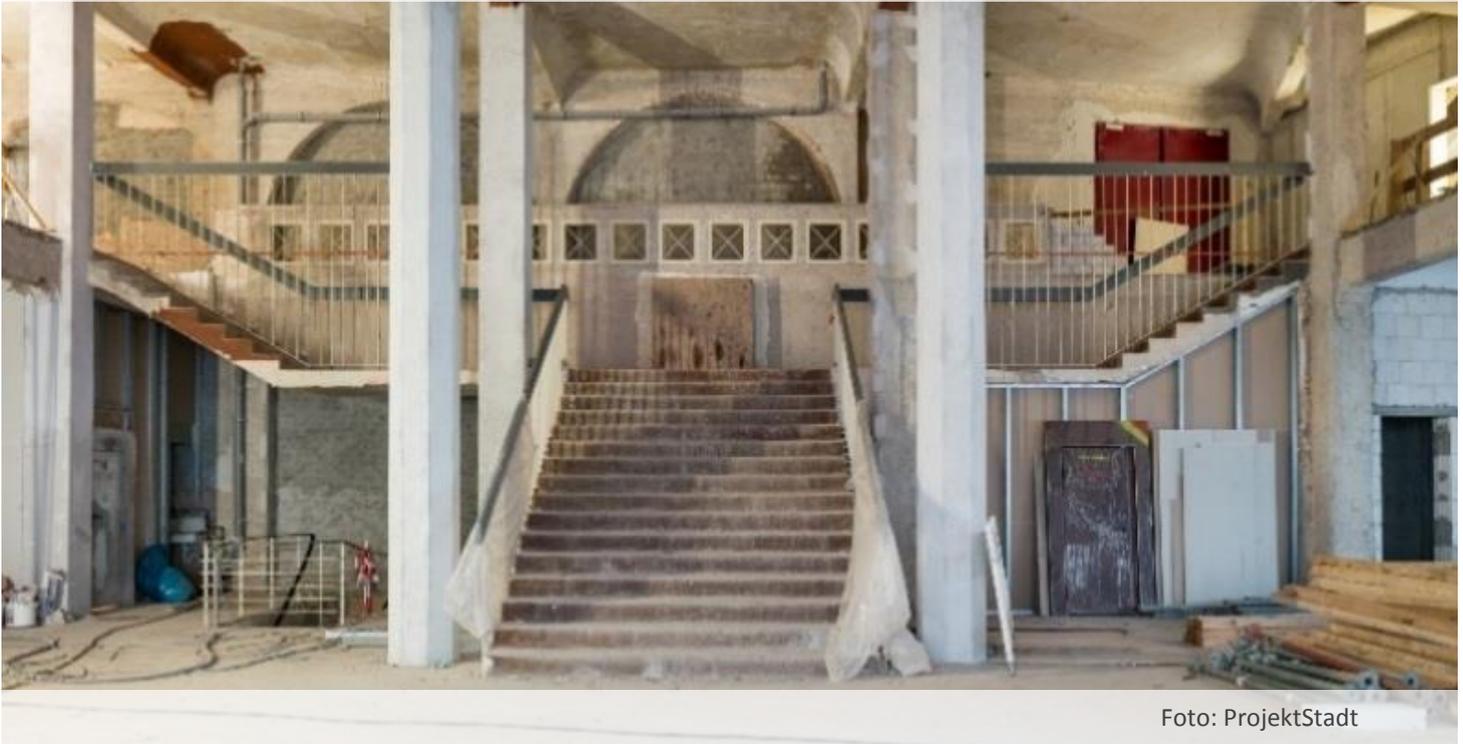


Foto: ProjektStadt

Nach dem Ankauf der Immobilie im August 2015 konnte im Frühjahr 2016 das Büro bauquadrat aus Michelstadt mit den Umbauplanungen beauftragt werden. Im September 2016 folgte schließlich der Antrag der Baugenehmigung. Im März 2017 begannen die umfangreichen Umbaumaßnahmen mit dem Aufstellen eines Bauzauns sowie dem Abbruch des Vordachs in der Friedrichstraße. Während der Bauarbeiten musste die Fußgängerzone verengt werden und daher der dort ansässige Wochenmarkt an das östliche Ende der Fußgängerzone ziehen.

Die Bausubstanz des gesamten Gebäudes war in einem sehr guten Zustand. Die Zwischendecke im Erdgeschoss, die in den 60er Jahren für das Möbelhaus eingezogen worden war, wurde entfernt. Hierdurch konnte der ursprüngliche Bauzustand wiederhergestellt werden und es entstand ein hoher, luftiger und lichtdurchfluteter Raum.

Im 1. Obergeschoss wurde an der Stelle, an der vorher eine Holzbalkendecke vorhanden war, eine provisorische Absturzsicherung eingebaut. Auf der Dachterrasse und somit über dem Treppenhaus im Erdgeschoss/Obergeschoss wurde eine Lichtkuppel angebracht. Die Terrasse ist nach Norden ausgerichtet und optisch getrennt zur Dachterrasse der Nachbarschaft. Im 3. Obergeschoss sorgen die dort installierten Akustikfächer für besseren Raumklang und Schallschutz in den zukünftigen Räumen der Musikschule.

Ende März 2019 konnten die ersten Fachbereiche der Stadtverwaltung in das neue Stadthaus einziehen. Am 10. Mai 2019 wurde das fertiggestellte und voll bezogene Gebäude feierlich eröffnet. Am Folgetag, dem Tag der Städtebauförderung 2019 hatten Bürgerinnen und Bürger sowie Interessierte erstmals seit ca. 18 Jahren die Gelegenheit, das Gebäude zu besichtigen.

Impressionen der Sanierungsarbeiten



Eine Erfolgsgeschichte der Städtebauförderung



Foto: ProjektStadt

Die Sanierung des ehemaligen Kaufhaus Mainzer stellt ein ganz besonderes gutes Beispiel im Programm Aktive Kernbereiche in Hessen dar. Die Bereitschaft zur Auseinandersetzung mit dieser Problemimmobilie war – nicht zuletzt aufgrund ihrer Beispielhaftigkeit für solch problematische Immobilien in anderen hessischen Städten und Gemeinden – ein wesentlicher Grund für die Aufnahme der Stadt Heppenheim in das Förderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen. Die über lange Jahre leerstehende Metzendorf-Immobilie bot ein Bild der Verwahrlosung in zentraler Lage direkt in der Heppenheimer Fußgängerzone. Der Zustand des ehemals repräsentativen Gebäudes erforderte dringend die Sicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz.

Allein durch die Ankündigung der Sanierung und Modernisierung dieses prägnanten Gebäudes in der Fußgängerzone am zentralen Kreuzungsbereich Friedrichstraße/Wilhelmgasse/Zwerchgasse konnten erste private Investitionen im Umfeld ausgelöst werden.

Insgesamt wurden, auch mit Hilfe flexibler Ansparmöglichkeiten, Fördermittel aus dem Programm Aktive Kernbereiche in Höhe von ca. **3,5 Millionen Euro** für die Maßnahme „Metzendorfhaus“ eingesetzt. Die Mittel wurden u.a. für den Ankauf und die Modernisierung verwendet.

Zusätzliche Fördermittel in Höhe von **zwei Millionen Euro** konnten durch den Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung im Rahmen des Operationellen Programms für die Förderung von Investitionen in Wachstum und Beschäftigung in Hessen (IWB-EFRE-Programm) akquiriert werden. Der Europäische Fonds für regionale Entwicklung dient dazu, Ungleichheiten zwischen verschiedenen Regionen zu beseitigen und den wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalt in der EU zu stärken. Die Stärkung der nachhaltigen Stadtentwicklung ist ein wesentlicher Schwerpunkt des IWB-EFRE-Programmes.

Gesamtausgaben

Ca. 9,3 Millionen Euro (aktuelle Kostenberechnung inkl. Ankauf neues Stadthaus und Tiefgarage Innenstadt), davon ca. 3,5 Millionen Euro aus dem Programm Aktive Kernbereiche und zwei Millionen Euro aus dem EFRE-Programm.

Weitere Informationen und andere gute Beispiele aus dem Programm Aktive Kernbereiche in Hessen unter

<http://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de/>

Bearbeitung

Zentrum Aktive Kernbereiche Hessen /
HA Hessen Agentur GmbH

Quelle und Fotonachweis

Stadt Heppenheim, ProjektStadt, HA Hessen Agentur GmbH. Foto Deckblatt: ProjektStadt
An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön!

Ansprechpartner

Kreisstadt Heppenheim

Herr Jörg Knapp
Friedrichstraße 21
64646 Heppenheim
Tel.: 05692 / 13-1130
E-Mail: knapp@stadt.heppenheim.de

ProjektStadt

Frau Jana Simon-Bauer
Geschäftsstelle Heidelberg:
Bergheimer Straße 147
69115 Heidelberg
Tel.: 06221 / 7253432
E-Mail: jana.simon@nh-projektstadt.de



Das neue Foyer nach der Sanierung! Auf den Fenstern im 1. OG ist die Geschichte der Familie Mainzer dokumentiert.
(Foto: ProjektStadt)