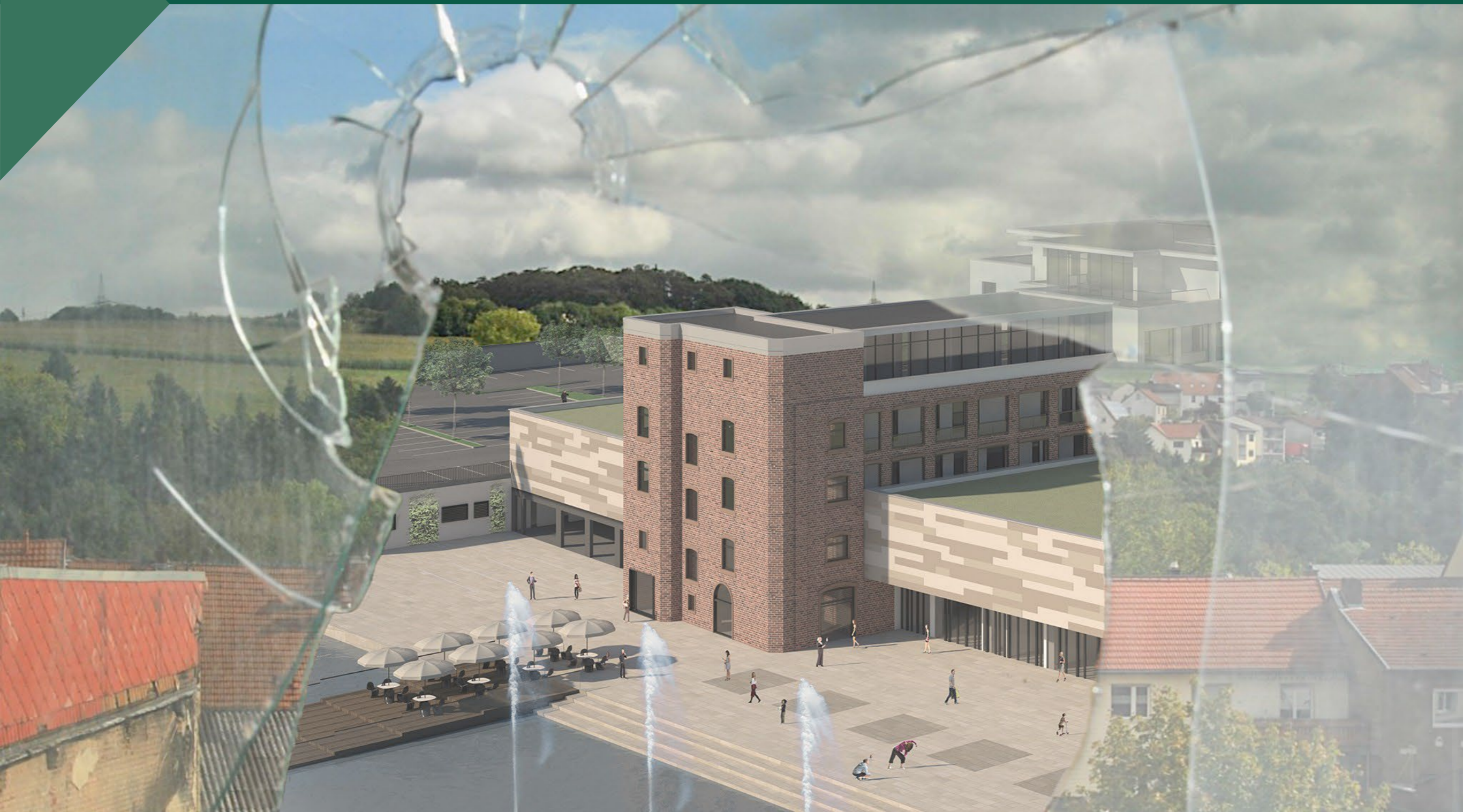


# Ortskern- und Innenstadtentwicklung im Saarland: Eine Liebeserklärung?



**"Ich liebe es, wenn ein Plan funktioniert"**

**(A-Team)**

**“Ortskernentwicklung ohne Kompromisse“**

# Die Ortsmitte Oberthal vor der Sanierung

Quelle: LVGL Saarland



1. Rückbau von 9 Gebäuden (Nr. 1 bis 9) von 1993 - 2011: „erstmal Platz schaffen“
2. ehem. Baustoffhandlung Weber; Imweiler Wies (Nr. 10)

# Hochwasser und Starkregen schon immer Thema



# konsequente Erneuerung seit den 1990ern

- 1990 Bau des Brühlzentrums
- 2000 Abriss altes Rathaus, Kaufhaus Weyrich
- 2009 Neugestaltung Brückbachplatz
- 2010 Neubau Rathaus
- 2014 Eröffnung Edeka in der Ortsmitte
  
- 2012 Chance auf letzten Baustein der Ortskernentwicklung, Grundstück Weber wird versteigert
- Gemeinde kauft (mit allen Problemen: Hochwasser, Altlasten..)
- **2012: Wettbewerb Kiwi: Sinnes- und Wassergarten, Verbindung von Innen nach außen, Intelligente Verknüpfung von Hochwasserschutz (dringend), Naherholungsanlage, Bebauung**

# konsequente Erneuerung seit den 1990ern

- Kiwi wird nicht weiter verfolgt, aber Oberthal hat ein „**Nationales Projekt des Städtebaus**“
- für Freianlage Wettbewerb
- für Restfläche Interessenbekundung
  
- Probleme in der Umsetzung durch immer größere Altlasten
- Lange Genehmigungsdauer für Hochwasserschutz
  
- **Mitte 2019 Einweihung, privates Projekt 2020 (Gesundheitszentrum und Wohnen)**





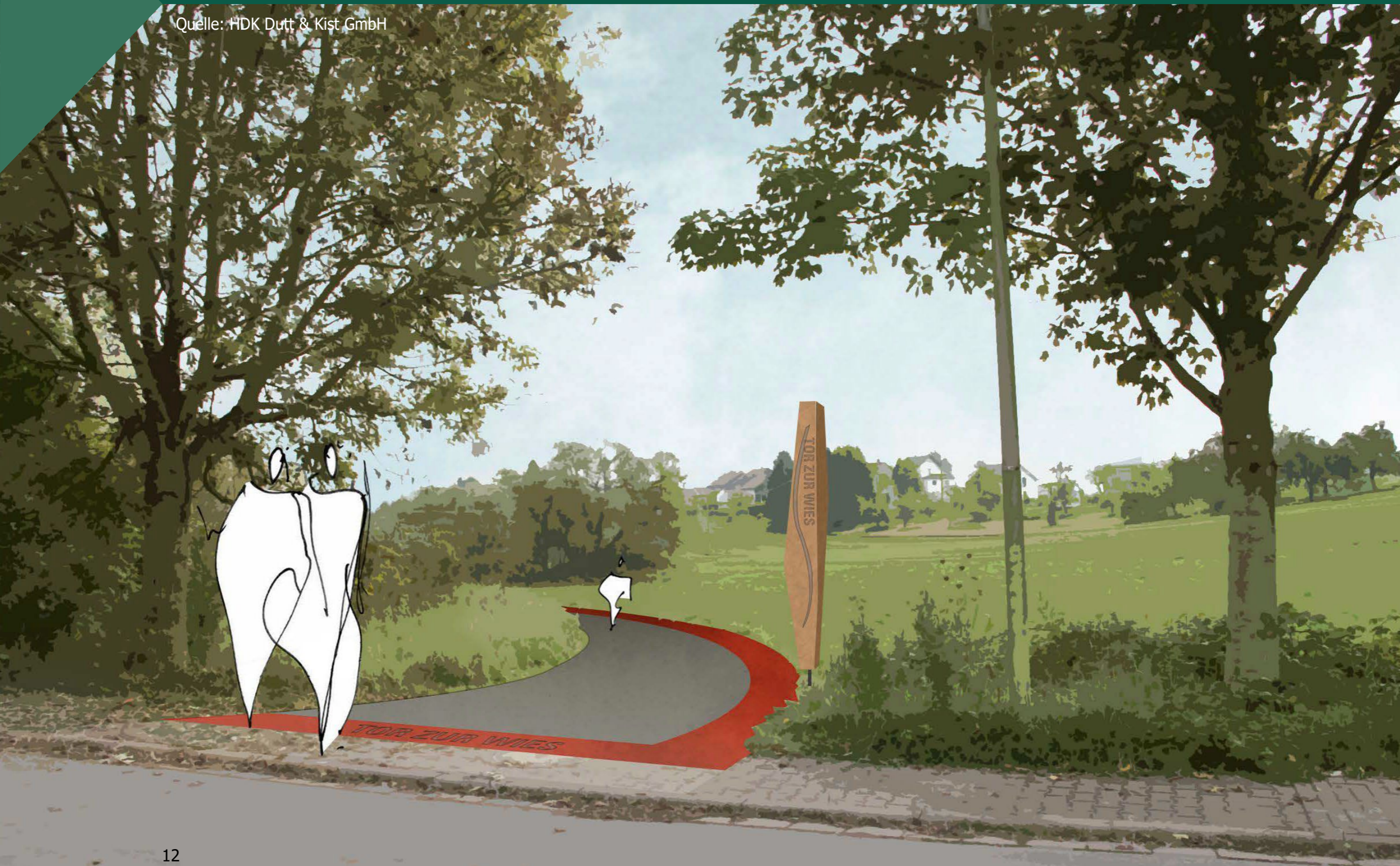




Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH



Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH













# Fakten

- ab 1986 städtebauliche Sanierungsmaßnahme
- Städtebauförderprogramme
  - ab 2014: Kleinere Städte und Gemeinden
  - ab 2020: Wachstum und nachhaltige Erneuerung
  - zugeteilte Städtebaufördermittel 2,8 Mio. €
- Imweiler Wies:
  - Gesamtkosten 1. und 2. BA ca. 4,6 Mio. €
  - davon ca. 2 Mio. € Städtebaufördermittel
  - und 1,9 Mio. € GAK Mittel

# Instrumente

- **Verschiedene Programmansätze und Förderquellen**
- Rahmenplan und ISEK
- Leerstandskataster
- **Erwerb von Grundstücken und leerstehenden Gebäuden**
- Abriss
- Bebauungspläne
- **Wettbewerbsverfahren Freianlage**
- **Investorenwettbewerb / Interessenbekundung**
- Neuordnung Verkehrssituation
- **Baumaßnahmen: Rathaus, Imweiler Wies, Gesundheitszentrum,...**

# Fazit



- Lebendiger und zukunftsfähiger Ortskern
- konsequent Abriss von maroder Bausubstanz und Neuordnung
- Neubauvorhaben wie Brühlzentrum als Handels- und Dienstleistungsstandort, neuer Einkaufsmarkt, neues Rathaus als Verwaltungszentrum, Gesundheitszentrum, Wohnen

# Fazit



- dazwischen attraktive Platz- und Straßenräume mit hoher Aufenthaltsqualität, die heute Image und Identität des Ortszentrums positiv prägen
- Hochwasserthema nachhaltig gelöst
- Weitestgehend barrierefrei

**““Highway to Höll“: Von der Brauerei über die Wurstfabrik und die Suche nach Reiferäumen für Käse zu einem der anspruchsvollsten Städtebauprojekte“**

Quelle: Gemeinde Illingen

















# Von der Fabrik in der Stadt zu mehr Innenstadt

- 2001 Aufgabe des Produktionsstandortes der Firma Höll
- 2002 - 2004 Investorenanfrage, Verhandlungen
- **Immer wieder brutale Entwicklungsabsichten von Investoren, die die Gemeinde abgelehnt hat**
- 2010 Brand und Teilabbruch
- 2011ff Wertgutachten; Machbarkeitsstudien
  
- 2012 Saarland Bau und Boden SBB wird Eigentümerin  
Gemeinsame Absichtserklärung zur Entwicklung der Fläche
- **2012 - 2014 ExWoSt-Forschungsfeld Innovationen für Innenstädte**

# Von der Fabrik in der Stadt zu mehr Innenstadt

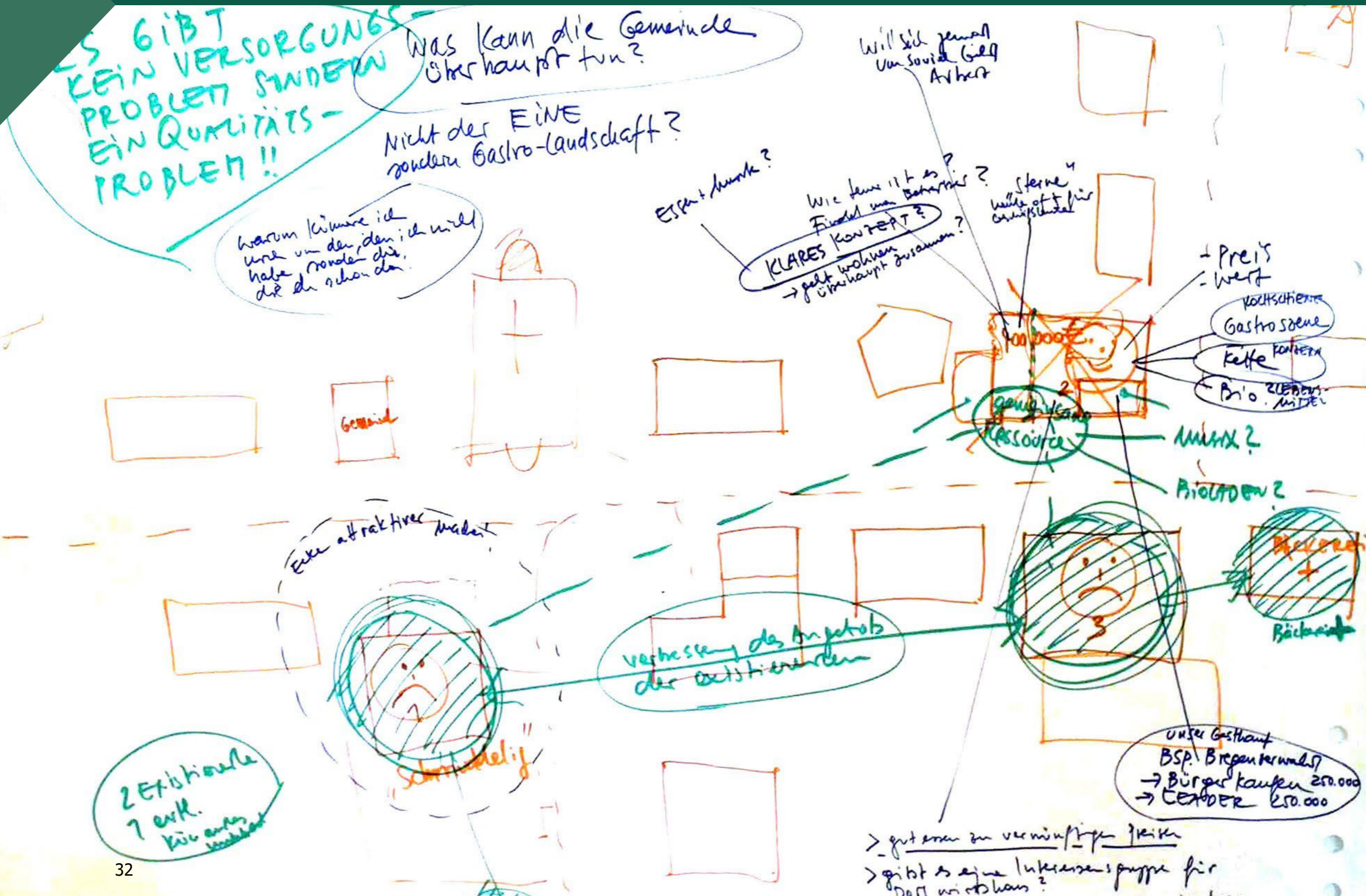
- 2013 Käserei Hirztaler sucht Reiferäume für Käse und entdeckt Katakomben
- Vorhabenträger erklärt Interesse an der Entwicklung der Industriebrache
- vor-ort-ideenwerkstatt®

# Vor-Ort-Ideenwerkstatt

Quelle: Gemeinde Illingen



# Vor-Ort-Ideenwerkstatt





# Von der Fabrik in der Stadt zu mehr Innenstadt

- **Aufnahme in das Zentrenprogramm / Erarbeitung integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für den Ortskern Illingen (ISEK)**
- 2014 Städtebaulicher Entwurf

# Städtebauliche Idee

Quelle: BLFP Frielinghaus Architekten, Gemeinde Illingen



# Von der Fabrik in der Stadt zu mehr Innenstadt

- **2015 Brauturm Galerie BTG erwirbt südlichen Teil der Brache**
- Städtebaulicher Vertrag zwischen BTG und Gemeinde
  
- **Gemeinde erwirbt mittleren Teil der Brache**
- Wettbewerb Freianlage Höll
  
- Fortschreibung des ISEK / Einrichtung Verfügungsfonds
- Beginn der Abrissarbeiten auf dem Höll-Areal

# Abrissparty



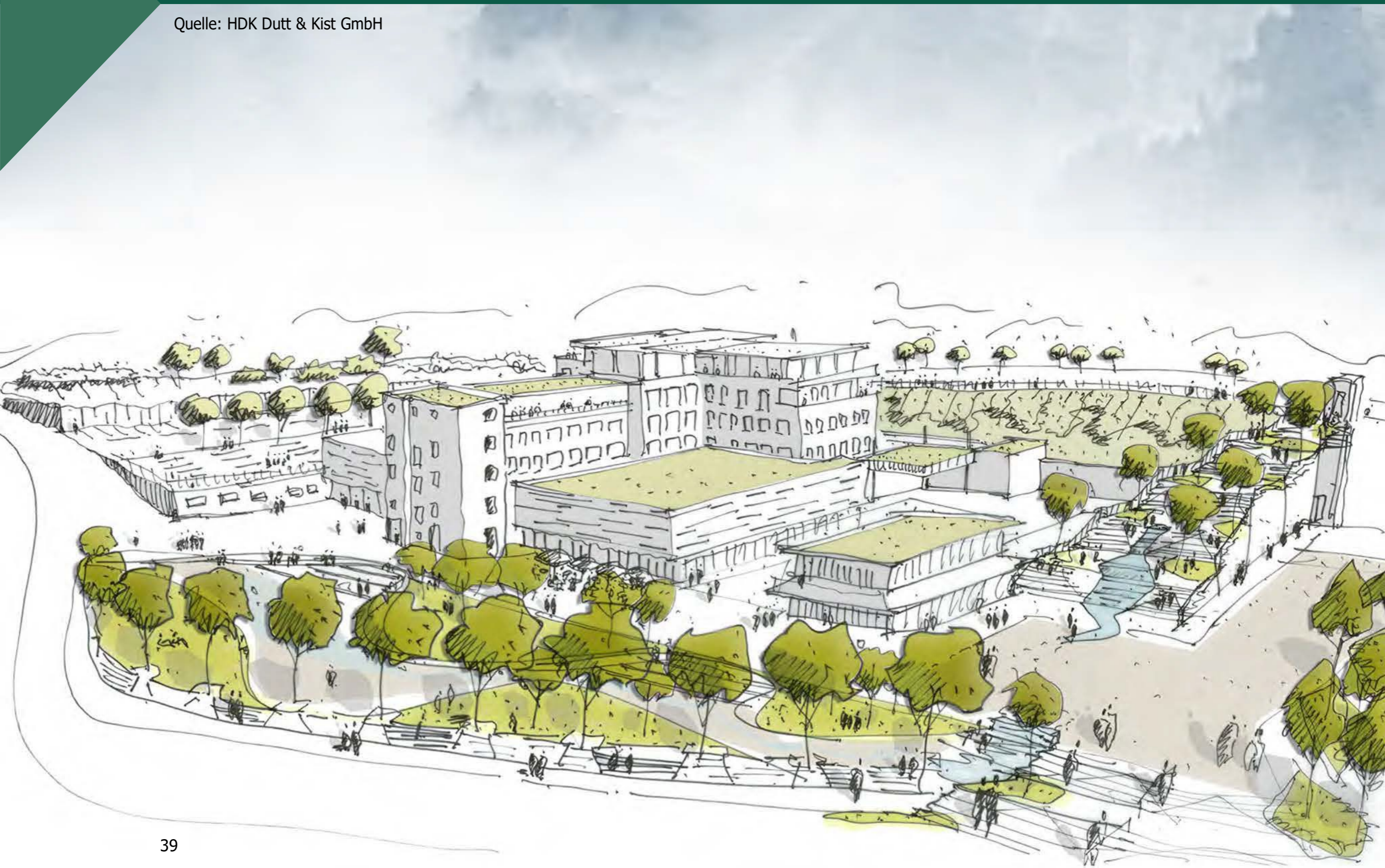


# Neue Ortsmitte

- Baubeginn der Brauturmgalerie (private Maßnahme, 2018)
- Förmliche Festlegung des Fördergebiets als Sanierungsgebiet / Fertigstellung der Brauturmgalerie
- Planung und Bau der "Freifläche Höllgelände" (Großteil fertig)

# Freianlage Höll - Brauturmterrasse

Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH



# Neue Ortsmitte





# Freianlage Höll - Eröffnung 1. BA



# Freianlage Höll - Eröffnung 1. BA



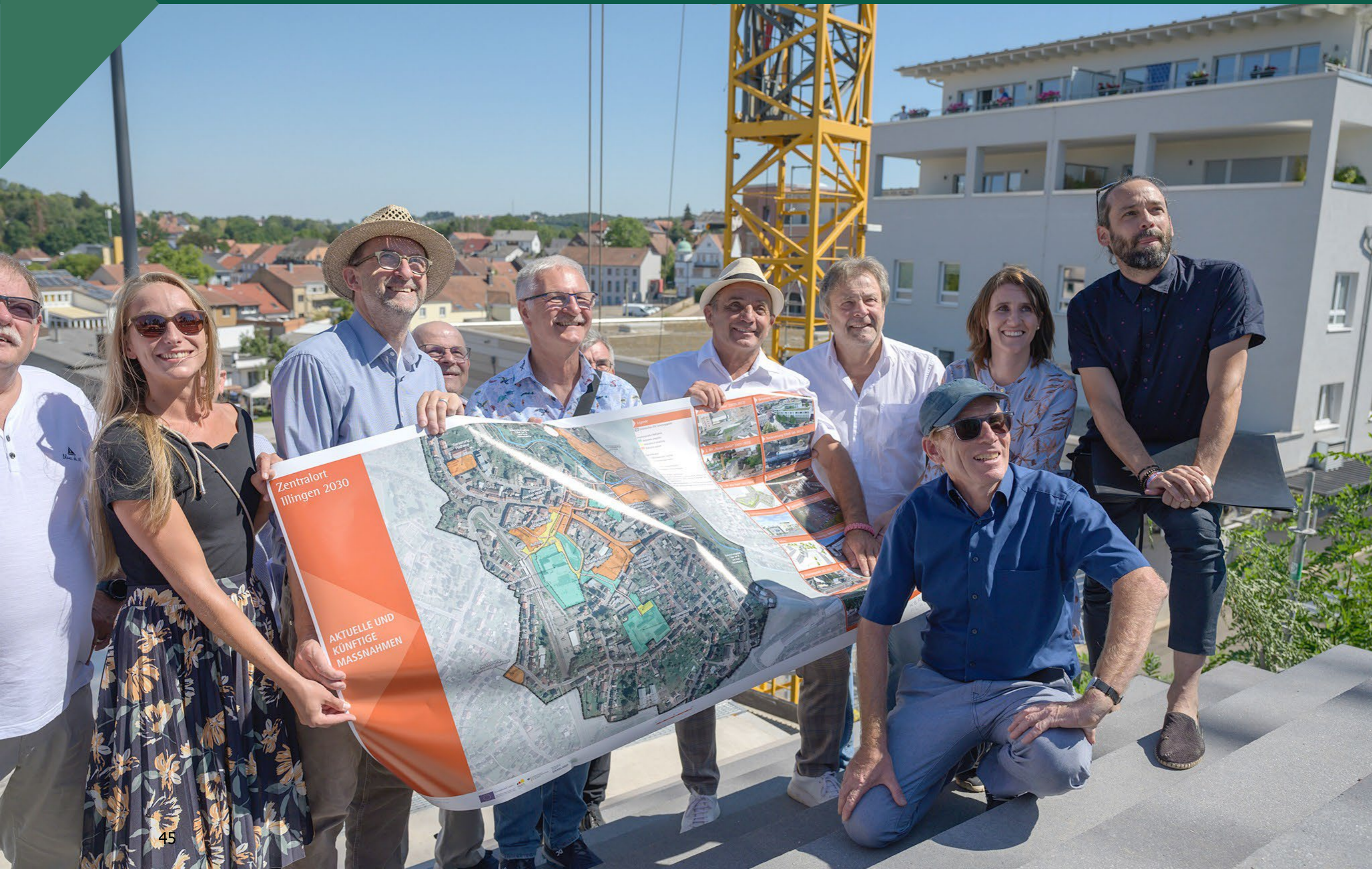
# Freianlage Höll - Eröffnung 1. BA



# Freianlage Höll - Eröffnung 1. BA



# Freianlage Höll - Eröffnung 1. BA



# TG-Dach Eigenleistung Instandhaltung



# Interessenbekundung

## Ihr Investitionsstandort Quartier Ecke Hauptstraße / Poststraße

Investitionsprojekt für ein innerörtliches Quartier gesucht  
Unverbindliches Interessenbekundungsverfahren



18.11.2021



## Die „Zahnlücke“ im Zentrum wird geschlossen

Konkrete Pläne, was den Bau eines neuen Quartiers in der Illinger Ortsmitte betrifft, wurden den Mitgliedern des Gemeinderats in der jüngsten Sitzung präsentiert.

VON MARC PRAMS

**ILLINGEN** Die Mitte stärken: Das ist eine der Aussagen, die der Illinger Bürgermeister Armin König (parteilos) immer und immer wieder betont. Weg von dem Gedanken, außerhalb, auf der grünen Wiese zu bauen, sondern im Ort bleiben, im Zentrum.

Und so betrachtet er die Pläne für den Bau eines neuen Quartiers an der Ecke Hauptstraße/Poststraße als logische Weiterentwicklung zur Brauturm-galerie, die auf dem ehemaligen Höllgelände entstanden ist. Auch im Gemeinderat, wo die Pläne unlängst präsentiert wurden (wir haben berichtet), gab es viel Lob für das Projekt.

40 möglichen Investoren sei das vorliegende Projekt gezeigt worden, am Ende sei die IFA Gesellschaft für

Immobilien mbH aus Schillingen der Kandidat mit dem am Ende größten Interesse gewesen. „Wir gehen fest davon aus, dass das mit diesem Partner funktioniert. Dann hätten wir alles, was wir uns städtebaulich vorgenommen haben, auch umgesetzt“, sagt König und spricht von der „Zahnlücke“ im Zentrum, die endlich geschlossen wäre.

„Die Größe des Projektes wird allein schon an der Anzahl der 240 neuen Parkplätze deutlich, die damit geschaffen werden“, sagt der Bürgermeister und denkt bereits weiter, indem er den Vorschlag macht, die Stellplätze auf dem Ober-

**„Betreutes Wohnen wird in Zeiten einer immer älter werdenden Gesellschaft zum Standortfaktor.“**

**Bürgermeister Armin König**  
zu den Plänen für das neue Quartier in Illingen

deck des Parkhauses anderweitig zu nutzen. „Die müssen weg.“

Das neue Quartier sieht unter anderem eine Gewerbefläche von 580 Quadratmetern vor. „Hier würden



In etwa so soll es später mal aussehen, das neue Quartier in der Illinger Ortsmitte, mit dem Neubau Ecke Hauptstraße/Poststraße. GRAFIK: IFA GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN



Das neue Quartier gilt als Weiterentwicklung zur Brauturm-galerie am linken oberen Grafikrand, die auf dem ehemaligen Höll-Gelände entstanden ist.

GRAFIK:  
IFA GESELLSCHAFT FÜR  
IMMOBILIEN

wir uns eine Filiale der Sparkasse wünschen“, sagt König. Hinzu kommen Einzelhandelsflächen mit Größen von 850, 1200 und 1900 Quadratmetern. Rossmann und Netto werden als mögliche Mieter gehandelt, der Name Action war ebenfalls zu hören. Die Wohnfläche wird mit 1400 Quadratmetern angegeben, betreutes Wohnen inklusive. Im Innenhof soll ein großer Spielplatz entstehen. „Betreutes Wohnen wird in Zeiten einer immer älter werdenden Gesellschaft zum Standortfaktor“, ist König sicher.

Auch bei Pascal Meiser, Leiter vom Fachbereich Wirtschaft, Umwelt und Entwicklung, stößt das Projekt auf viel Gegenliebe. „Wir kommen mit dem Vorhaben, die Ortsmitte zu stärken, dem entgegen, was von der Landesregierung gewünscht wird. Unser Vorteil ist sicherlich, dass wir auch über diese Fläche im Ortskern verfügen“, sagt Meiser.

Fachdienstleiterin Kimberly Dittke fügt hinzu, dass das neue Quartier das Zentrum stärken und beleben werde. Was Illingen bereits jetzt an Handel biete, sei vergleichbar mit

einem Mittelzentrum, meint König. Durch den Bau des neuen Quartiers werde der Ort noch urbaner. „Erkauft wird dies durch eine Verdichtung, aber die ist gewollt. Illingen war schon immer ein Zentrum. Es ist legitim, dass die Gemeinde städtischer wird, was übrigens zu einem Wohnkomfort mit kurzen Wegen führt und somit zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird“, betont König.

Eine klimagerechte Bebauung, städtebauliche Anbindung, Stellplätze im Gebäude, Wohnraum in

den oberen Geschossen und eine „belebende Nutzung im Erdgeschoss“; all diese Kriterien der Ausschreibung werden bei der jetzigen Planung erfüllt.

„Wir befinden uns allerdings noch ganz am Anfang“, betont Pascal Meiser. Bürgermeister Armin König geht davon aus, dass es noch rund fünf Jahre dauern wird, bis das Projekt umgesetzt ist.

Produktion dieser Seite:

Jennifer Klein

Jörg Wingertszahn



# Letzter Großer Baustein?



# Digitaler Zwilling

Quelle: © Kernplan GmbH



# Digitaler Zwilling

Quelle: © Kernplan GmbH

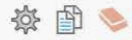


# Digitaler Zwilling



Quelle: © Kernplan GmbH

Metric



(m)	Sum (m)
13,31	
22,57	35,87

22.57 m

# Digitaler Zwilling

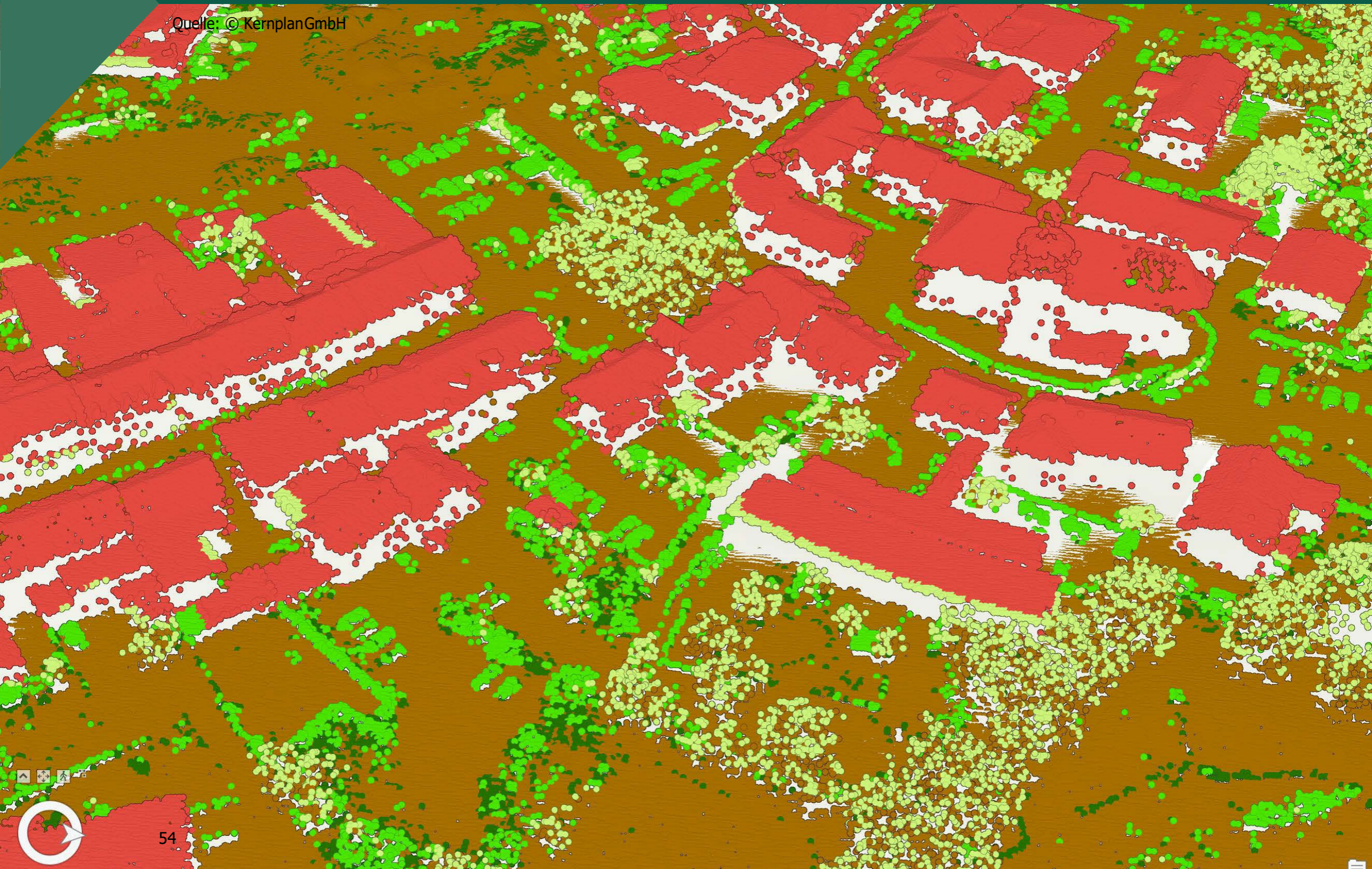
Quelle: © Kernplan GmbH



X	785033,13
Y	6339159,01
Z	268,65

# Digitaler Zwilling

Quelle: © Kernplan GmbH



## **Zentralort Illingen 2030**

- Gebietsgröße: 63,3 ha
- Städtebauförderung im Programmteil „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ seit 2008, ab 2020 Lebendige Zentren

## **Freifläche im Höllgelände**

- Gebietsgröße 1,8 ha
- 2012-2014 Förderkommune im ExWoSt-Projekt des Bundes „Innovationen für Innenstädte“
- Seit 2015 EFRE „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“, Förderperiode 2014-2020
- Aktive Zentren / Lebendige Zentren

# Fakten

- Entwicklungsdauer: ca. 20 Jahre
- zugeteilte Städtebaufördermittel 9,7 Mio. €
- zugeteilte EFRE-Mittel 3,7 Mio. €



# Instrumente

- Rahmenplan und ISEK
- **Ablehnung von Konzepten und Anfragen, die nicht 100% passen**
- **Intensive Bürgerbeteiligung, vor-ort-Ideenwerkstatt**
- Erwerb von Grundstücken und leerstehenden Gebäuden, Abriss
- Bebauungspläne
- Wettbewerbsverfahren Freianlage
- Interessenbekundung
- Baumaßnahmen
- **Einsatz Baukommission, Einsatz Beauftragter zur Abwicklung Fördermaßnahme**
- **Eigenleistung Bauhof**
- **Konzentration auf „Illingen City“**
- **Und ganz viel Werbung**

# Fazit



- Neuordnung und Vitalisierung der langjährigen Gewerbebrache Höll, Erhalt des ehemaligen Brauereigebäudes als multifunktionaler Gebäudekomplex
- Ausbau des Höll-Areals zu einem ergänzenden Versorgungsbereich und Gewährleistung der Erfüllung der zentralen Versorgungsfunktion, Wohnen

# Fazit



- Verknüpfung zum bestehenden Versorgungsbereich in der Hauptstraße
- Schaffung einer neuen zusätzlichen zentralen Ortsmitte als Standort des Wochenmarktes und als Veranstaltungs- und Begegnungsstätte

**„Von der Vergangenheit inspiriert, für die  
Zukunft gestaltet“**

# Newcomer

- Newcomer in der Städtebauförderung
- Bundestransferstelle Beispielkommune
- Stringente Planungs- und Umsetzungsphase
- Förderung private Investitionen

# Mehrfachbeauftragung Rathausplatz und Umfeld

Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH, Saarbrücken



# Mehrfachbeauftragung Rathausplatz und Umfeld

Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH, Saarbrücken



# Sanierung Rathaus





# Gestaltleitfaden, Modernisierungsrichtlinie

Städtebauliche Gesamtmaßnahme  
,Historisches Wallerfangen‘



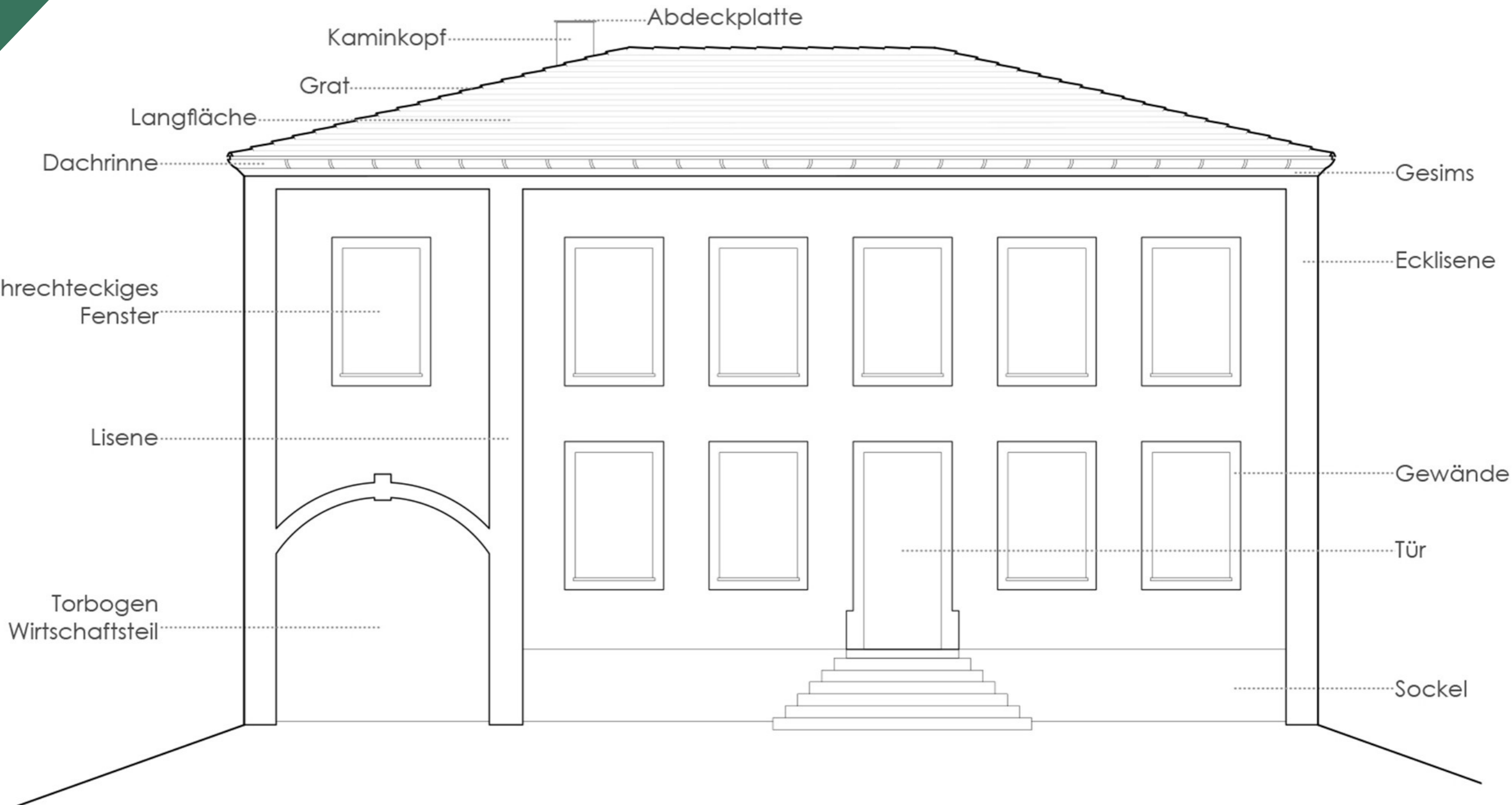
Gestaltungshandbuch

28.01.2020



# Gestaltleitfaden, Modernisierungsrichtlinie

Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH, Saarbrücken



# Private Sanierung, Sanierungsgebiet, Leitfaden



# Private Sanierung, Sanierungsgebiet, Leitfaden



56

# Private Sanierung, Sanierungsgebiet, Leitfaden

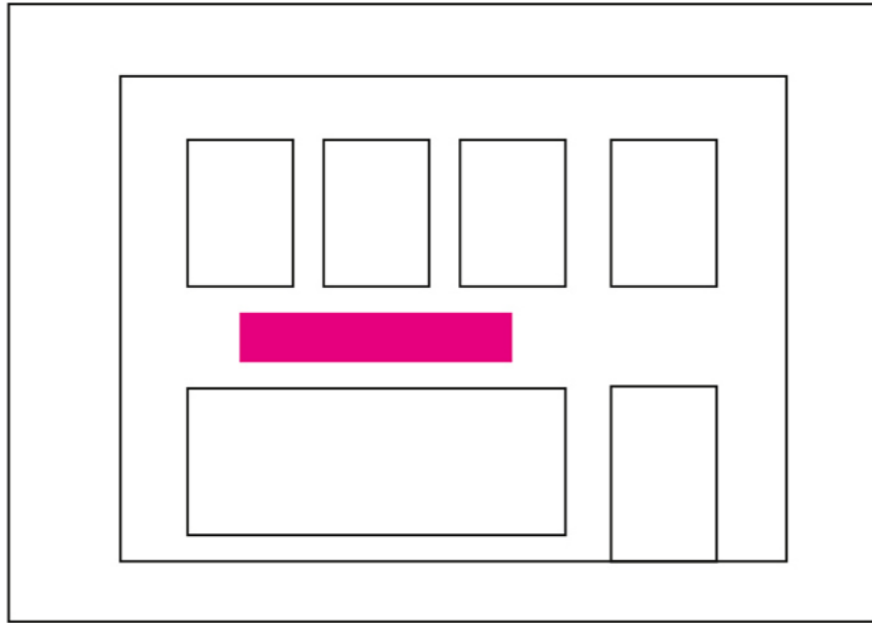


# Private Sanierung, Sanierungsgebiet, Leitfaden

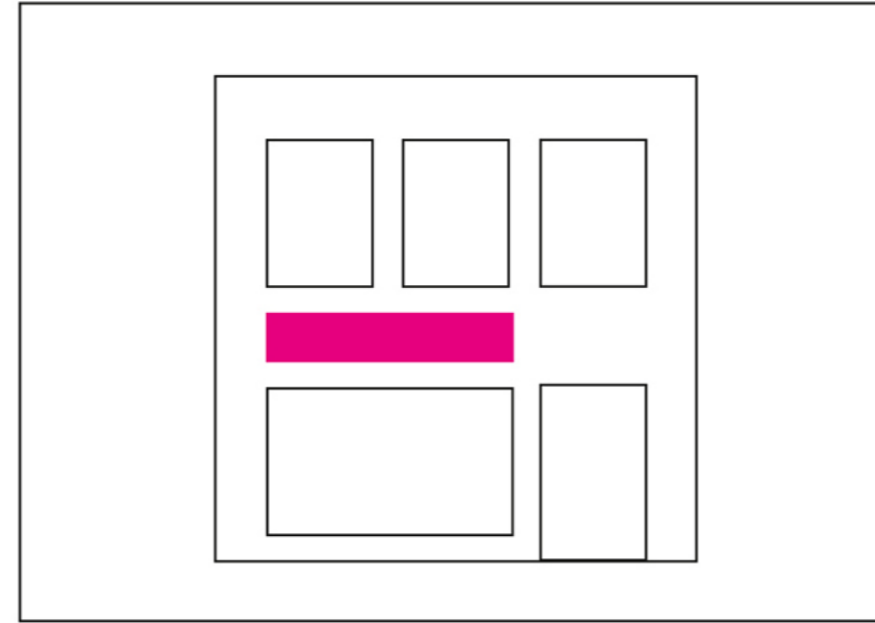


# Werbeanlagensatzung

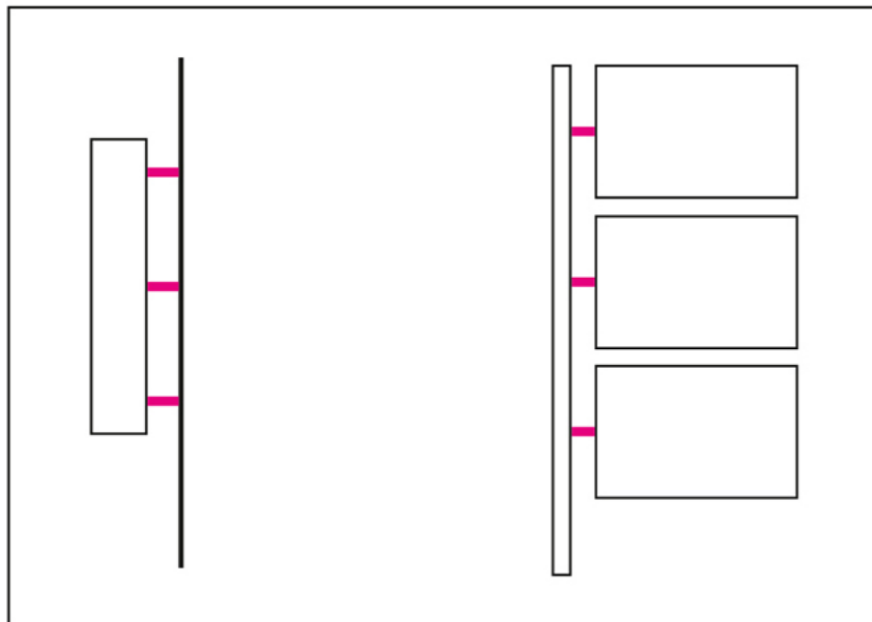
Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH, Saarbrücken



Integration in Fassadengliederung

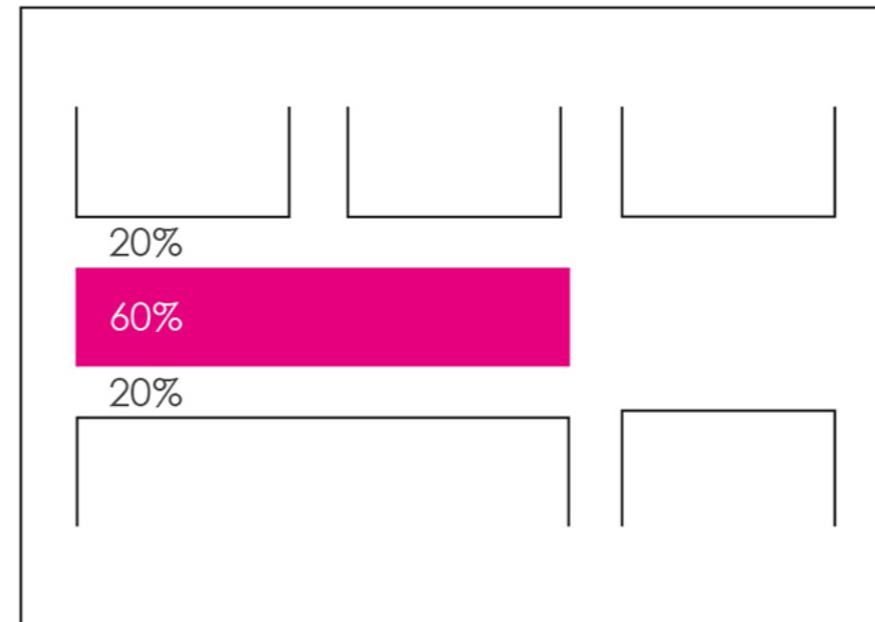


Maximalmal 75% der Gebäudebreite



Abstandshalter  
5-10 cm zum Gebäude

Abstandshalter  
5-10 cm zum Mast



Skizze

# Nachnutzungskonzept, Ankauf

## Begegnungsort „Alte Synagoge“

Ein offenes Haus für Kultur, Bildung und Gemeinschaft



Nachnutzungskonzept

04.02.2022



KERN  
PLAN



# Bundestransferstelle

## Historisches Wallerfangen

Städtebauförderung in der Gemeinde Wallerfangen  
Förderprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung  
der Stadt- und Ortskerne“

FORTSCHRITTE /  
ENTWICKLUNGEN  
SEIT 2021



16.11.2023



KERN  
PLAN

**Stadtentwicklung ist ein komplexer und vielschichtiger Prozess, der eine sorgfältige Planung und die Nutzung verschiedener Instrumente erfordert:**

- Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK)
- Städtebauförderung und sonstige Programme
- Partizipative Planungsverfahren
- Interessenbekundung, Mehrfachbeauftragung
- Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Städtebauliche Verträge
- Sanierungsgebiet
- Satzungen, Richtlinien, Leitfäden, Förderprogramme für Private / Eigentümer

# Fazit: Geheimnis des Erfolgs

**Vision, Geduld, Geld, Mitmacher**

# Fazit: Geheimnis des Erfolgs

**Entwicklungsstrategie und Durchhalten**

**Viele Wege führen zum Ziel, manchmal auch mit Umwegen**

**Keine übergroßen Entwicklungsgebiete, Laufzeit beachten**

**Weniger ist mehr, lieber wenige Projekte, dafür aber konsequent**

**Nachhaltigkeit fördern; Klimafolgenangepasst Bauen und Gestalten**

**Öffentliche Leitinvestitionen ziehen private Investition nach sich**

**Kommunikation**

**Stadt- und Ortskernentwicklung ist eine nie endende Daueraufgabe!**

K E R N  
A N

Gesellschaft für Städtebau  
und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen

Tel.: 0 68 25 / 4 04 10 70 · Fax: 0 68 25 / 4 04 10 79

[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · mail: [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)