

# **Anlage 012**

**zum Abschlussbericht ExpG-R**

**Ergebnisse Innenstadt-Workshops**



# In die Mitte das Rathaus Das Rathaus ohne Mitte Die Mitte ohne Rathaus?



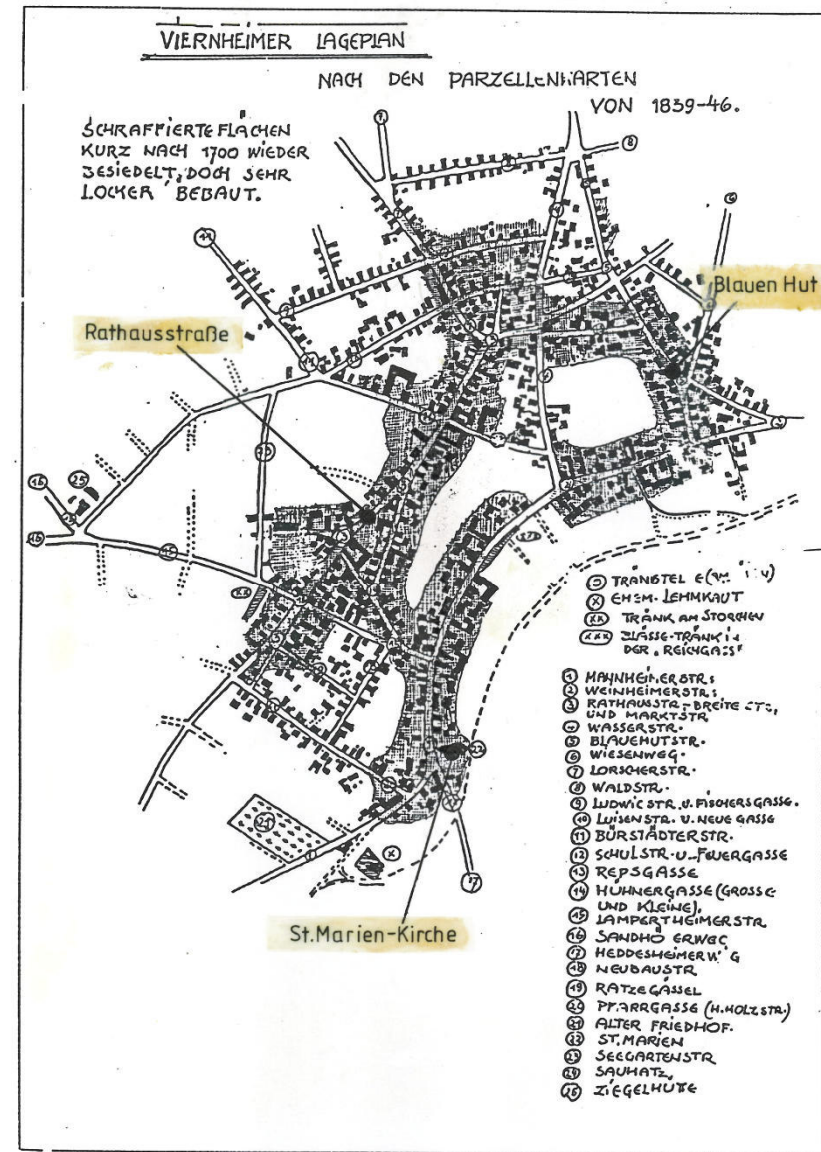


1. Historische Entwicklung
2. Übertragbare Ergebnisse diverser Workshops und Gutachten
3. Schlussfolgerungen für die städtebauliche Entwicklung



## Historische Entwicklung

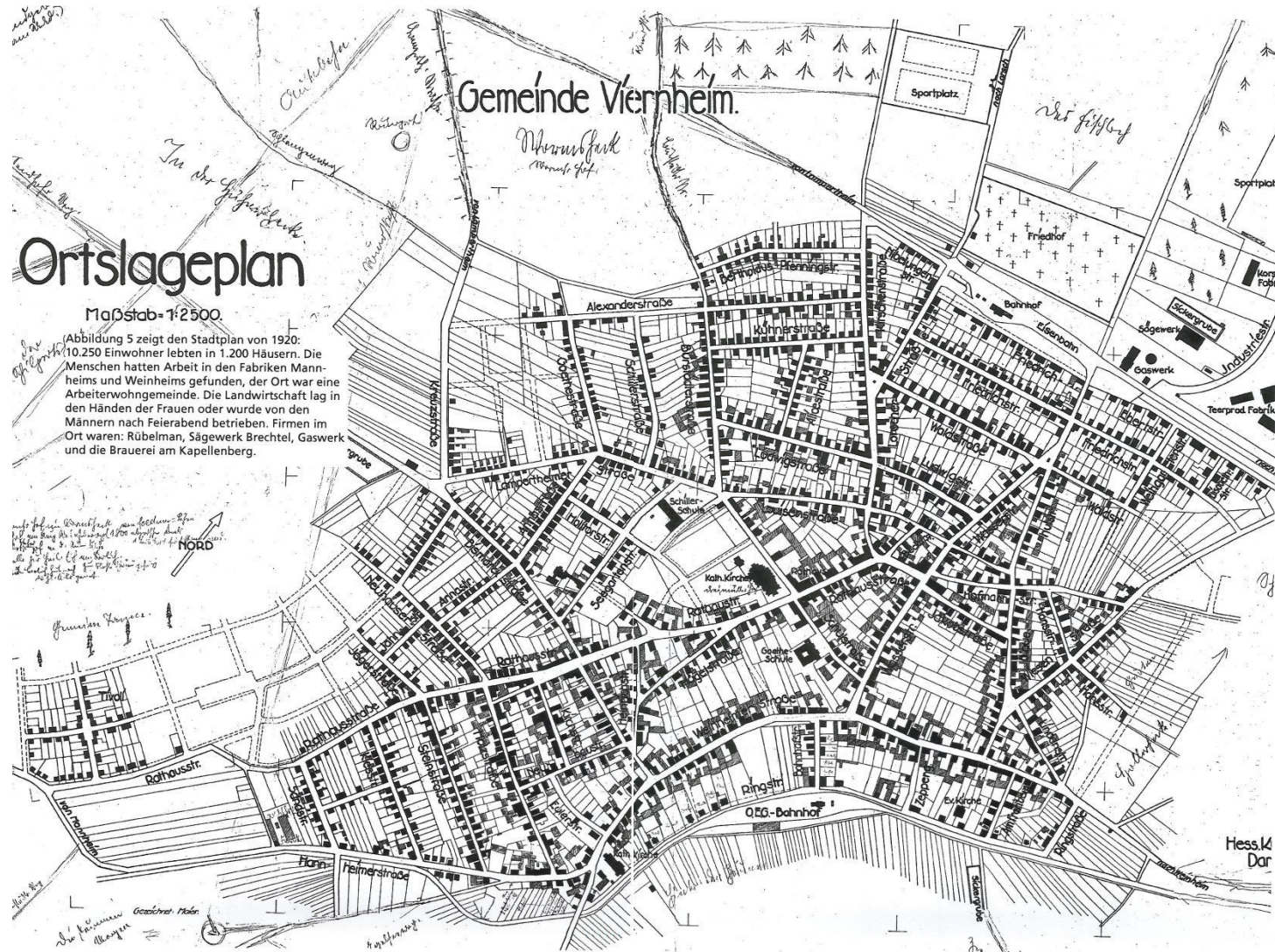
### Das größte Dorf Hessens





# Historische Entwicklung

Viernheim 1920





## Historische Entwicklung

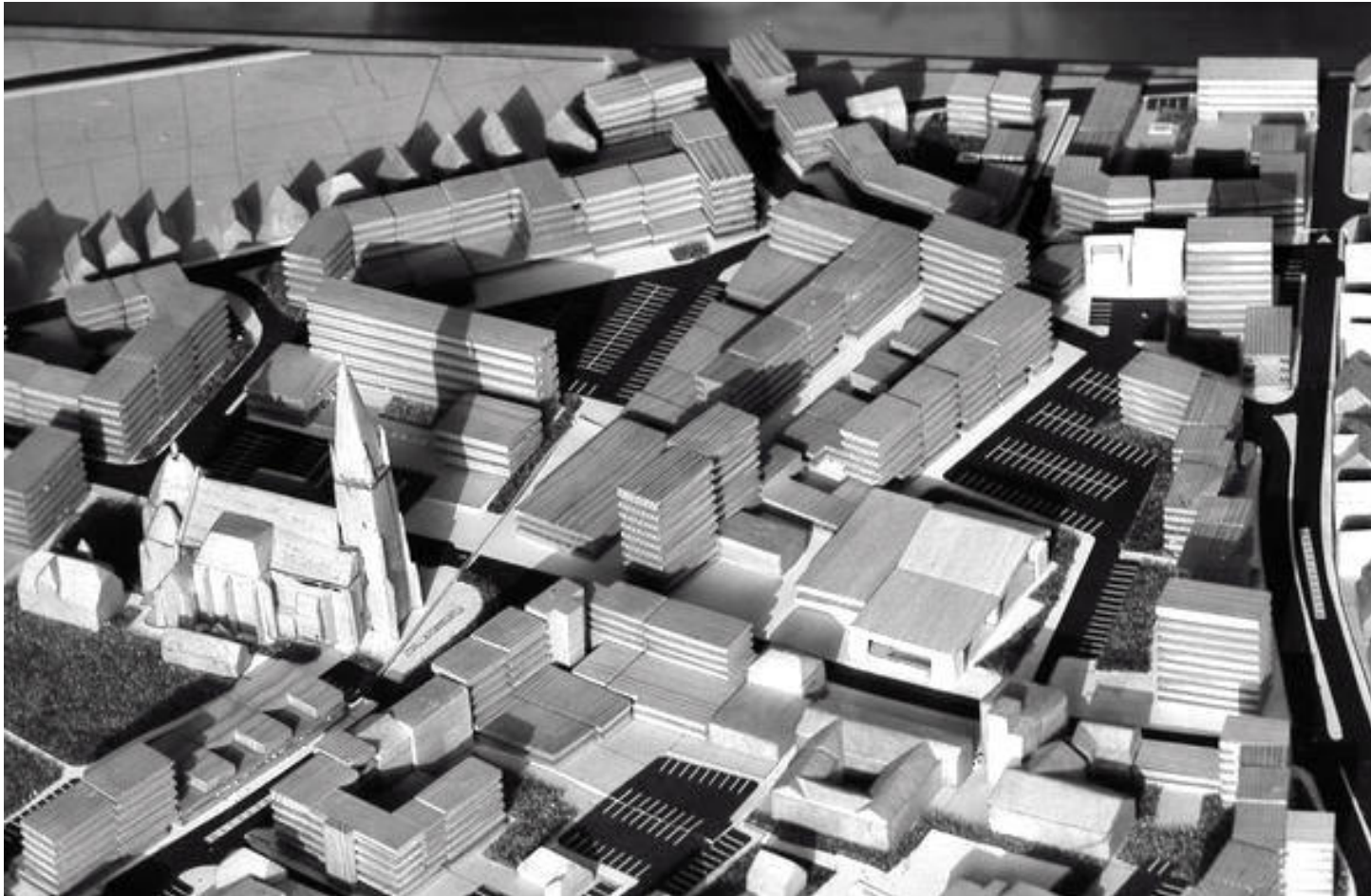
1940er-Jahre





## Historische Entwicklung

Leitbild 1960er-Jahre - Flächensanierung



## Historische Entwicklung

### Ergebnis der Flächensanierung





## Historische Entwicklung

### Ergebnis der Flächensanierung

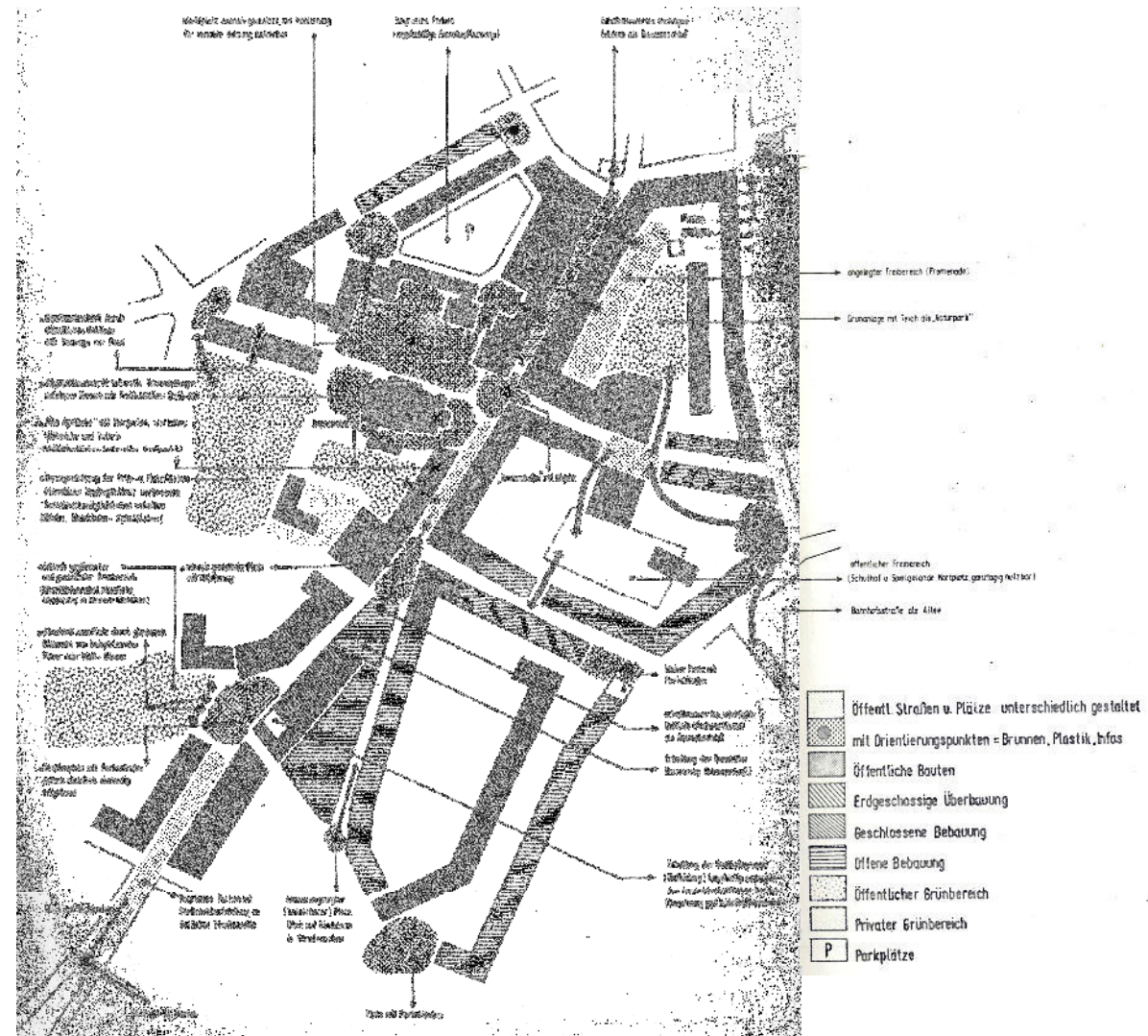






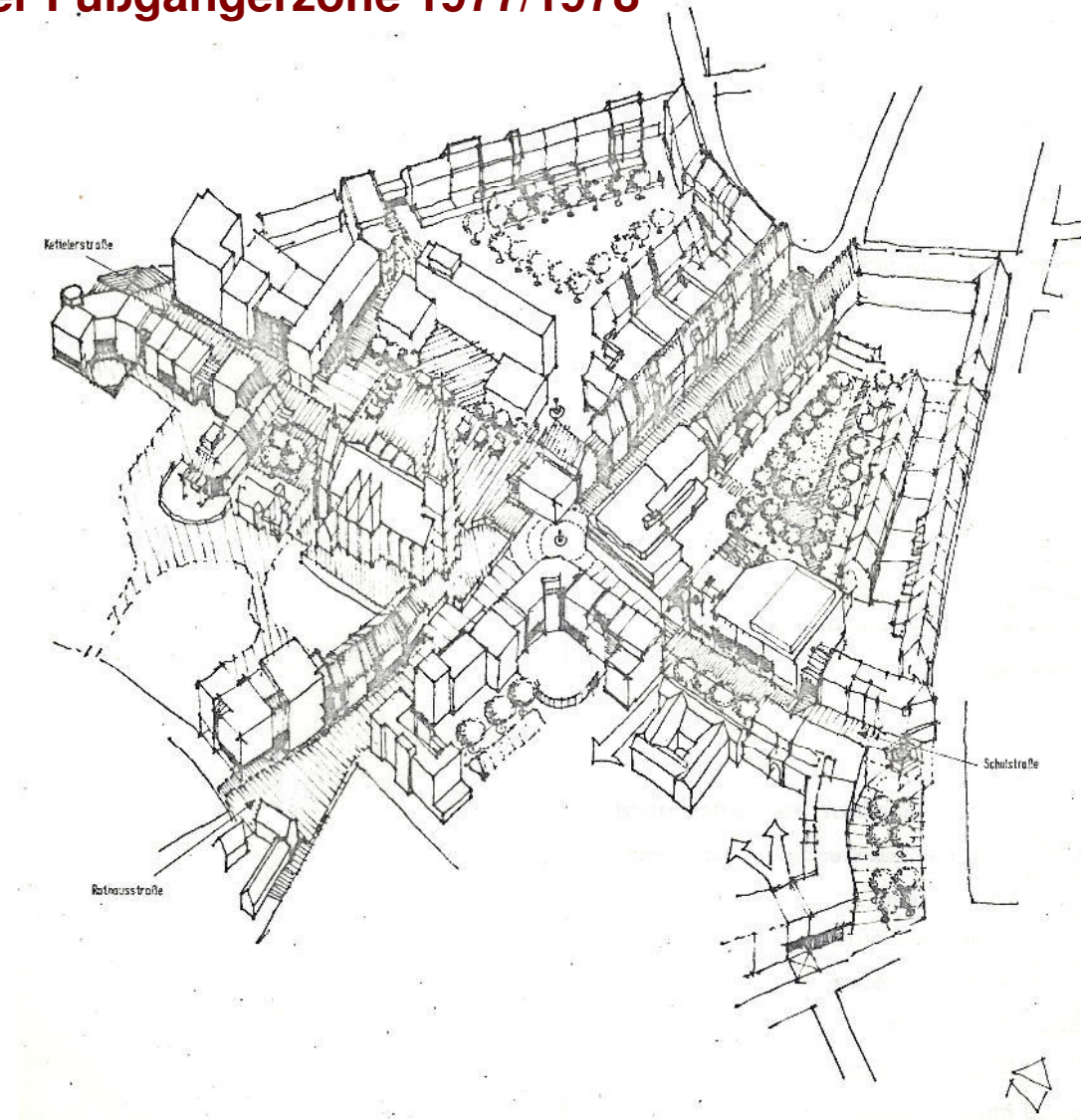
## Untersuchung Einrichtung einer Fußgängerzone 1977/1978

### Strukturkonzept 2



## Untersuchung Einrichtung einer Fußgängerzone 1977/1978

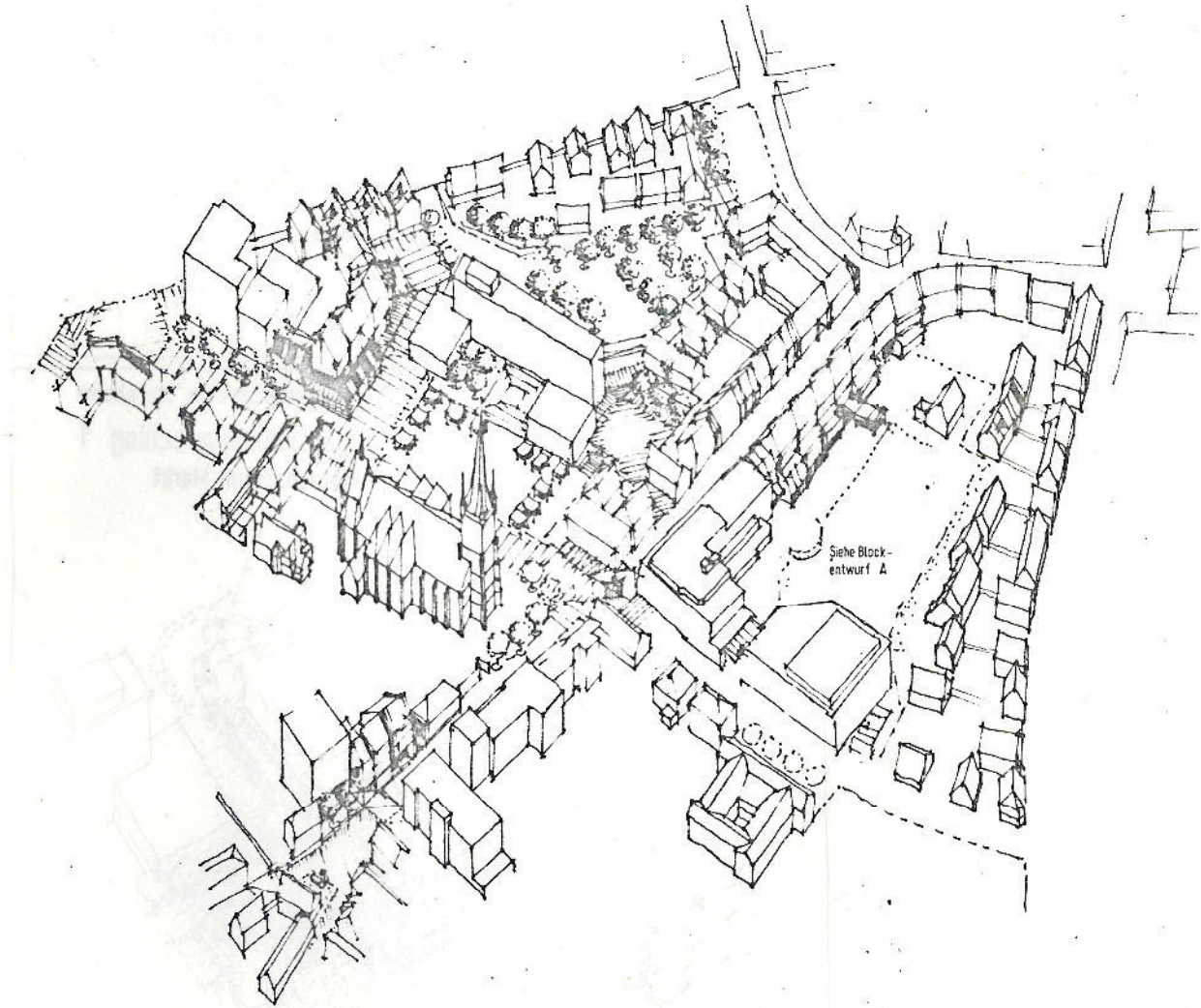
### Räumlich-bauliches Konzept 1





## Untersuchung Einrichtung einer Fußgängerzone 1977/1978

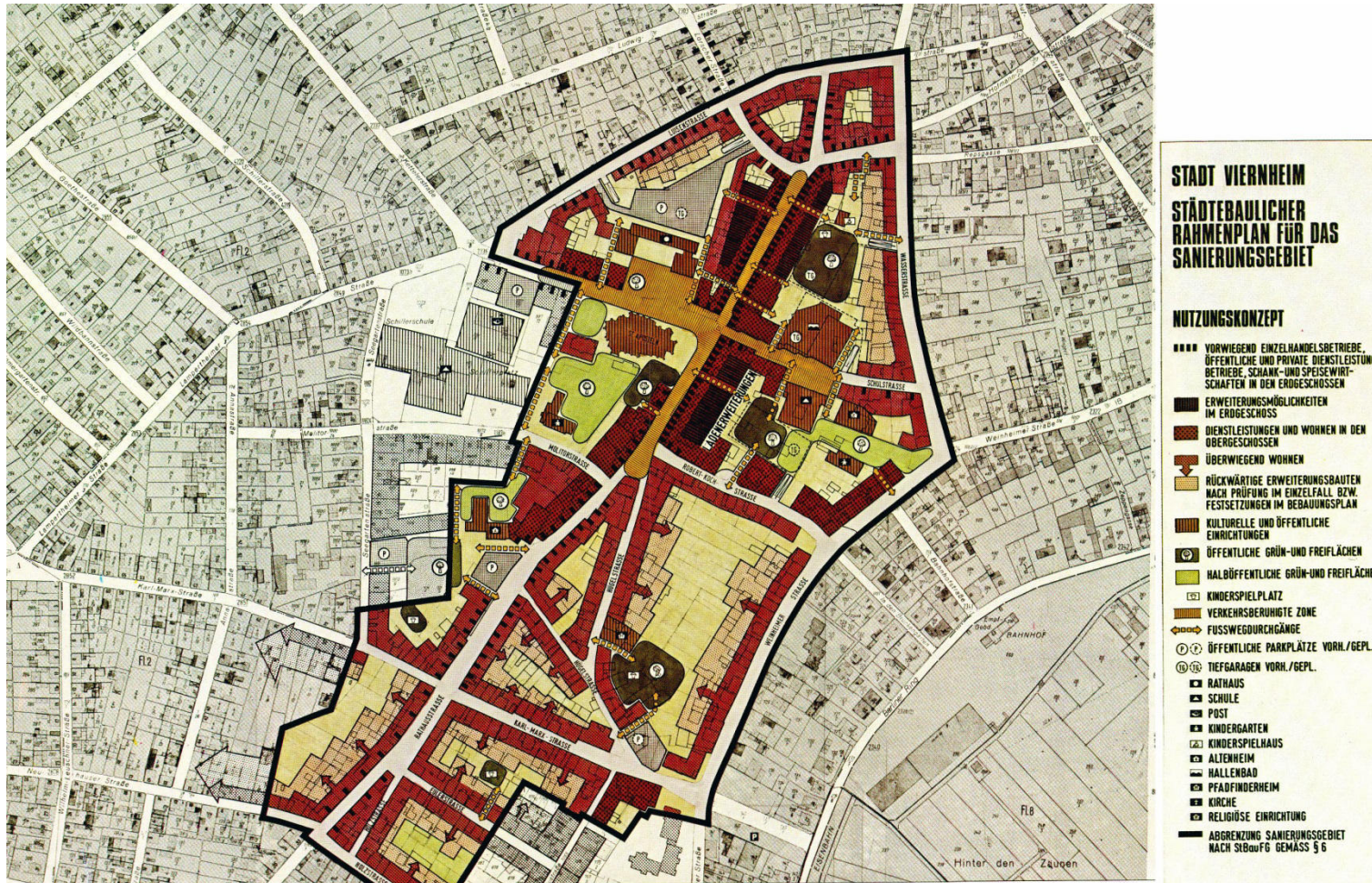
### Räumlich-bauliches Konzept





## Historische Entwicklung

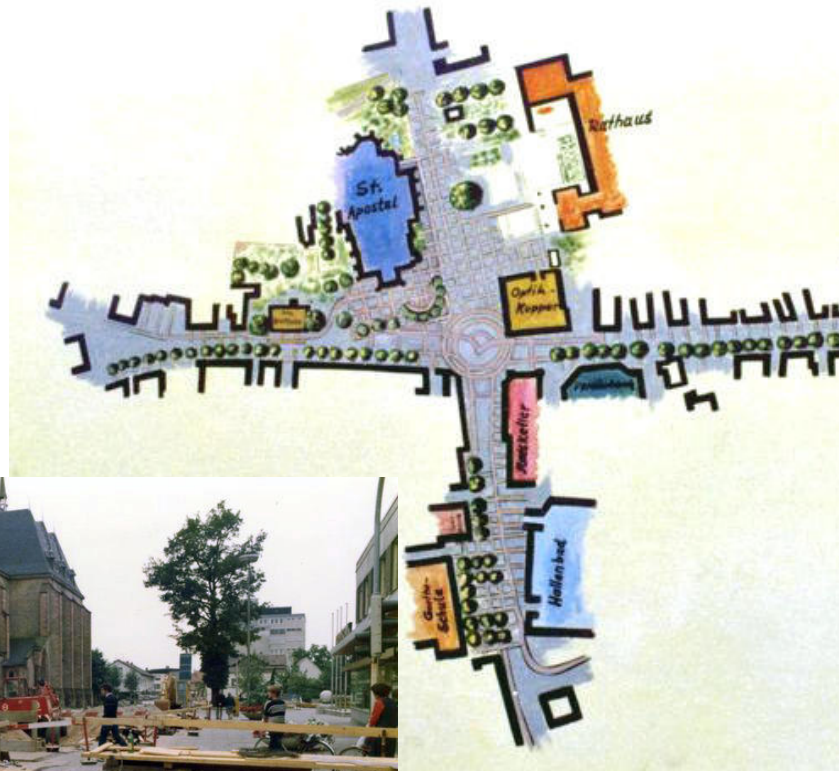
## Behutsame Stadterneuerung





## Historische Entwicklung

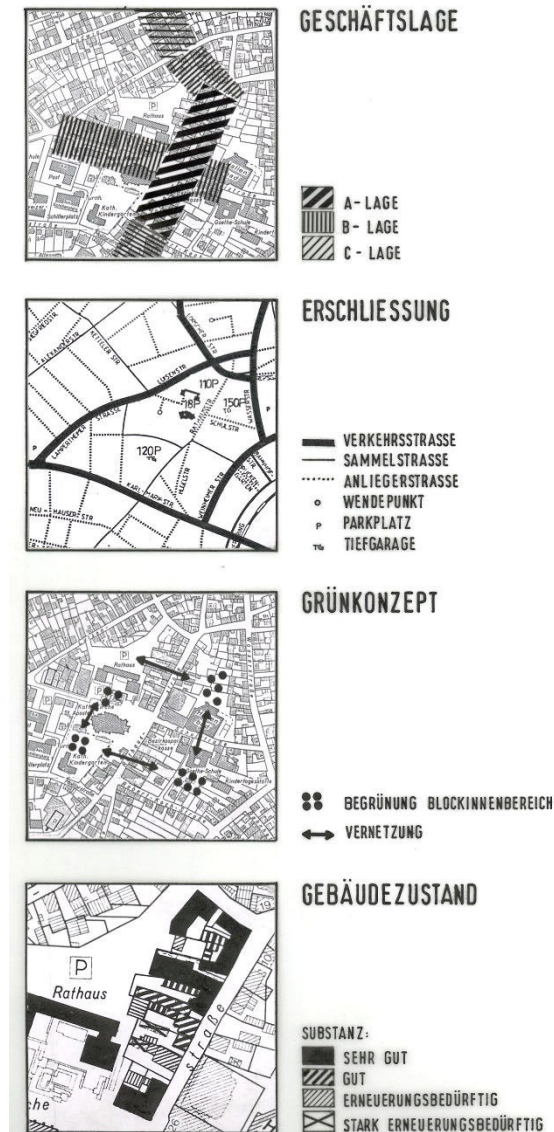
### Umsetzung der Stadterneuerung / Sanierung



## Workshop: Rathausblock 1990

### Anlass: Geänderte Rahmenbedingungen

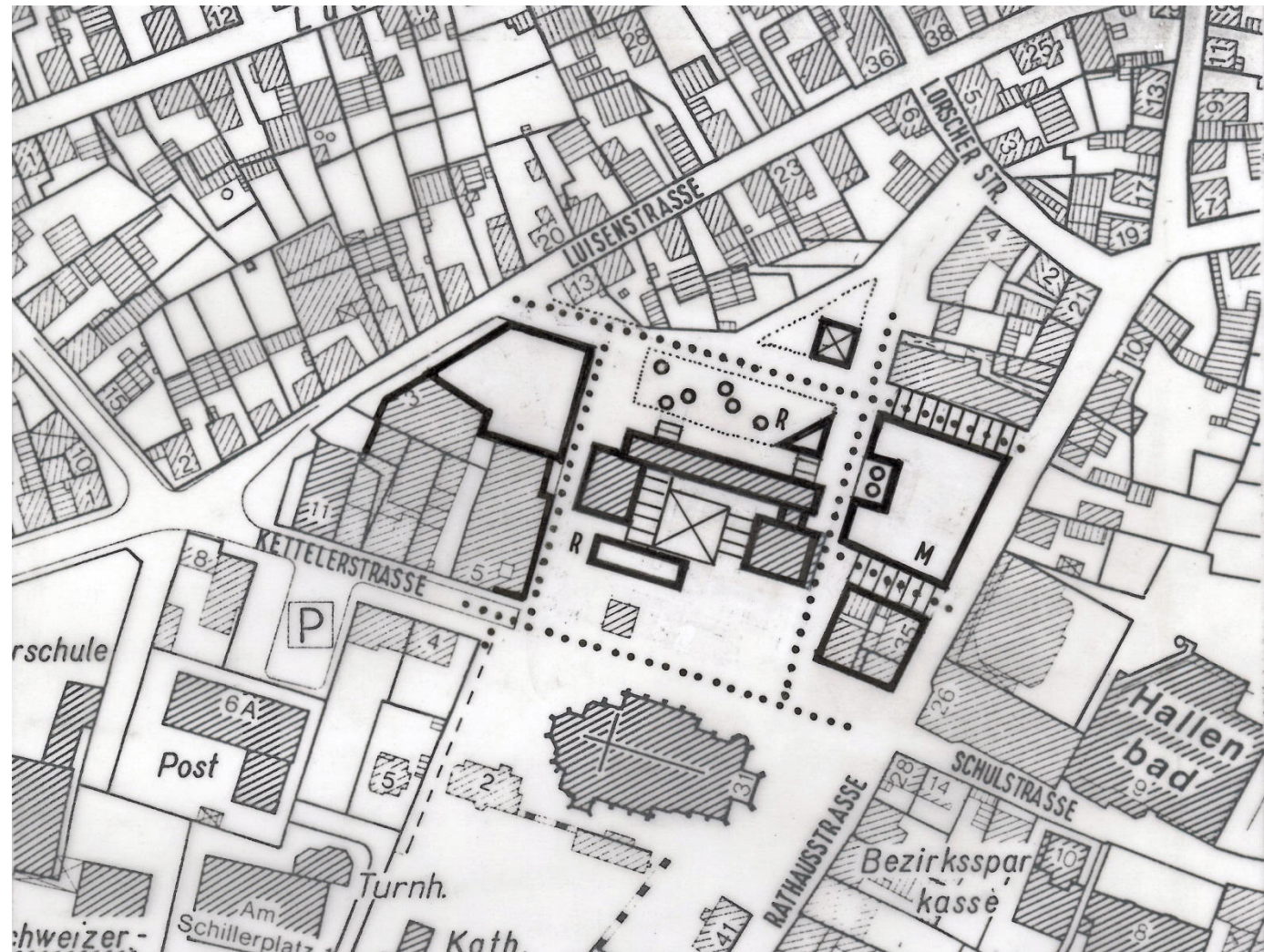
- Geschäftsflächenerweiterung: GfK-Gutachten 1988 / Ansiedlung eines Magneteten
- Rathuserweiterung: Büroräume, kleine Sitzungszimmer, Ausstellungsflächen, Öffentlichkeitsbereiche
- Erschließung: Umwandlung der verkehrsberuhigten Bereiche in eine Fußgängerzone, Tiefgarage, Parkplatzbewirtschaftung
- Grün- und Freiflächen: Schaffung und –vernetzung
- Gebäudezustand: mangelhafte angrenzende Gebäude





Workshop: Rathausblock 1990

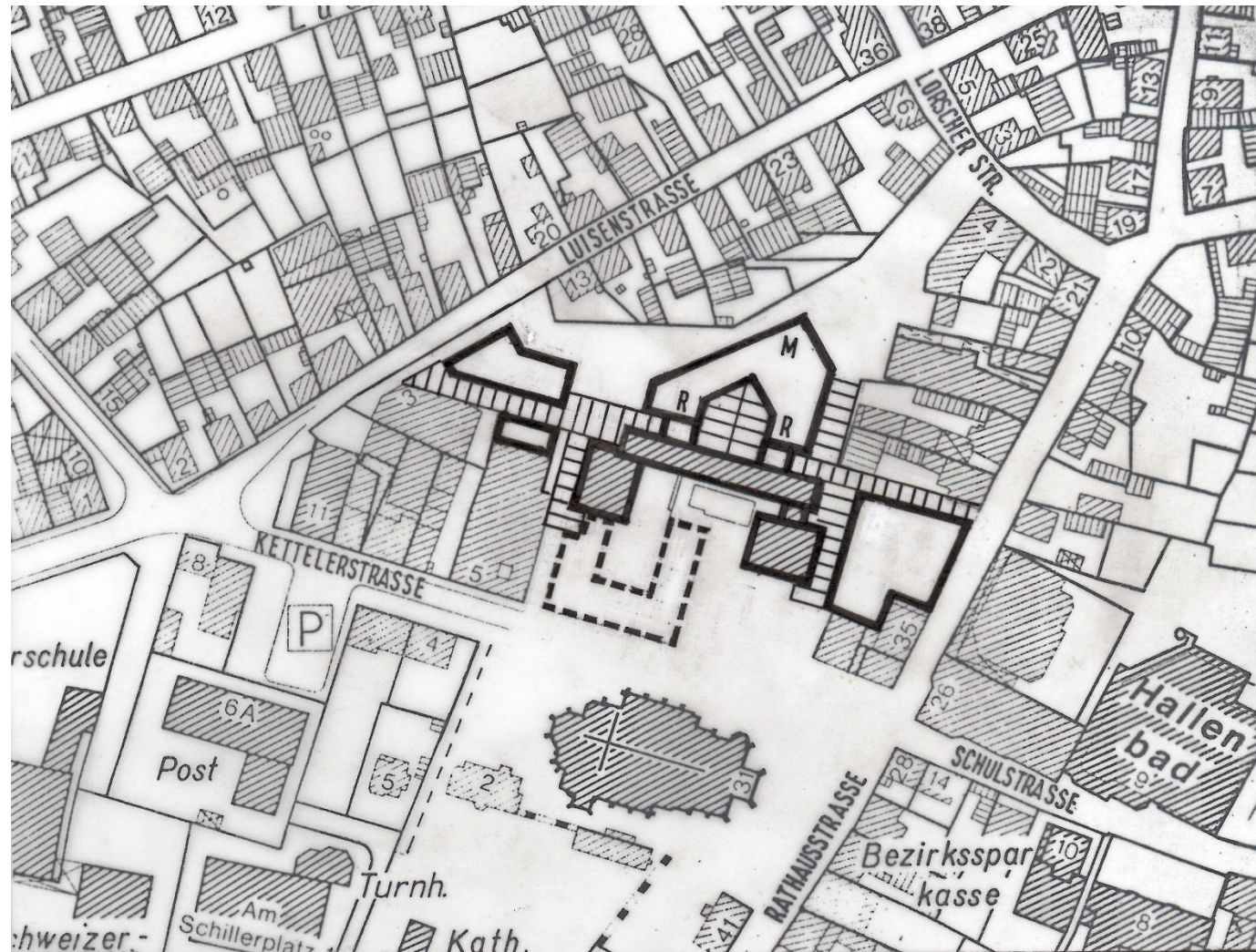
Lösungsansatz 1





Workshop: Rathausblock 1990

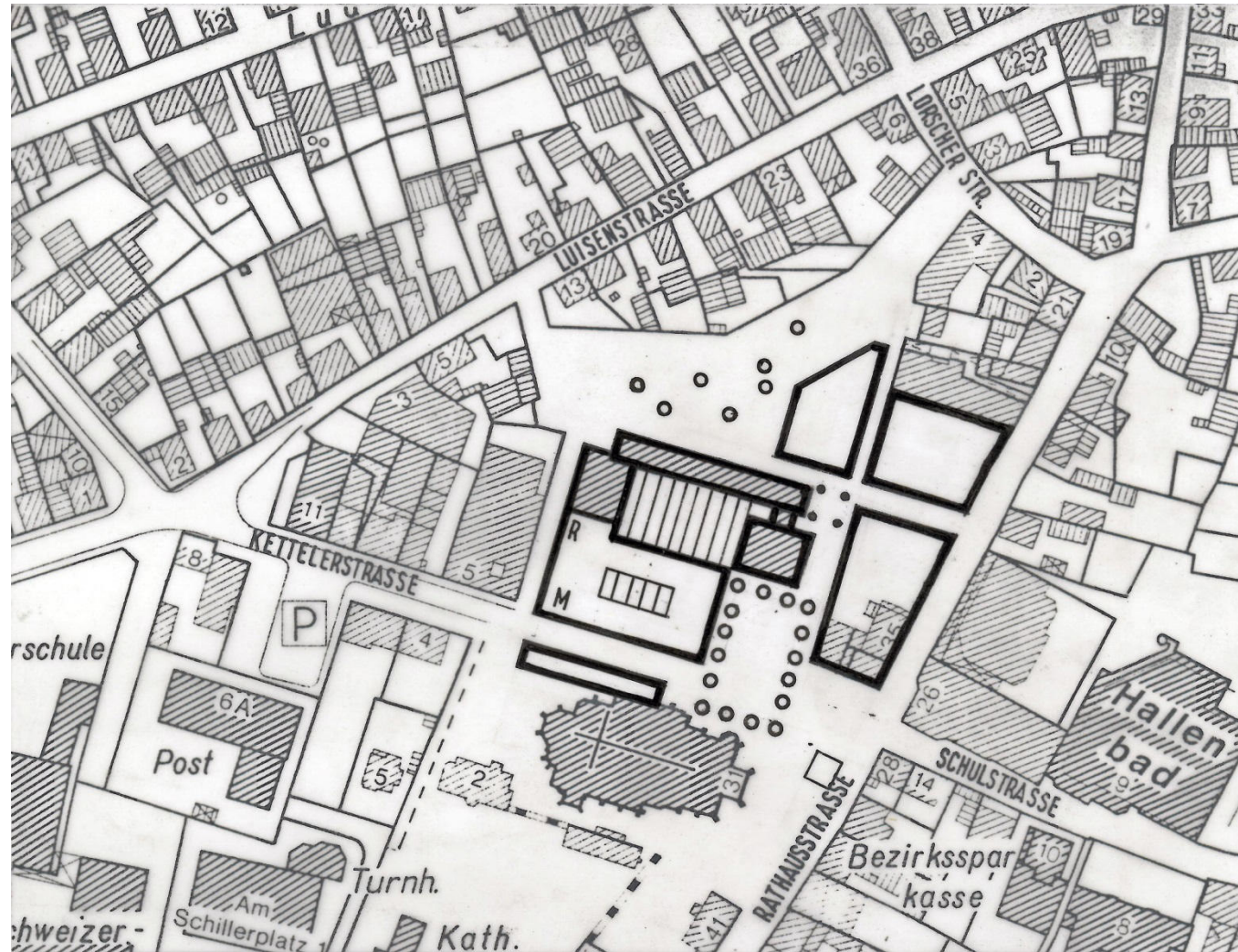
Lösungsansatz 2





Workshop: Rathausblock 1990

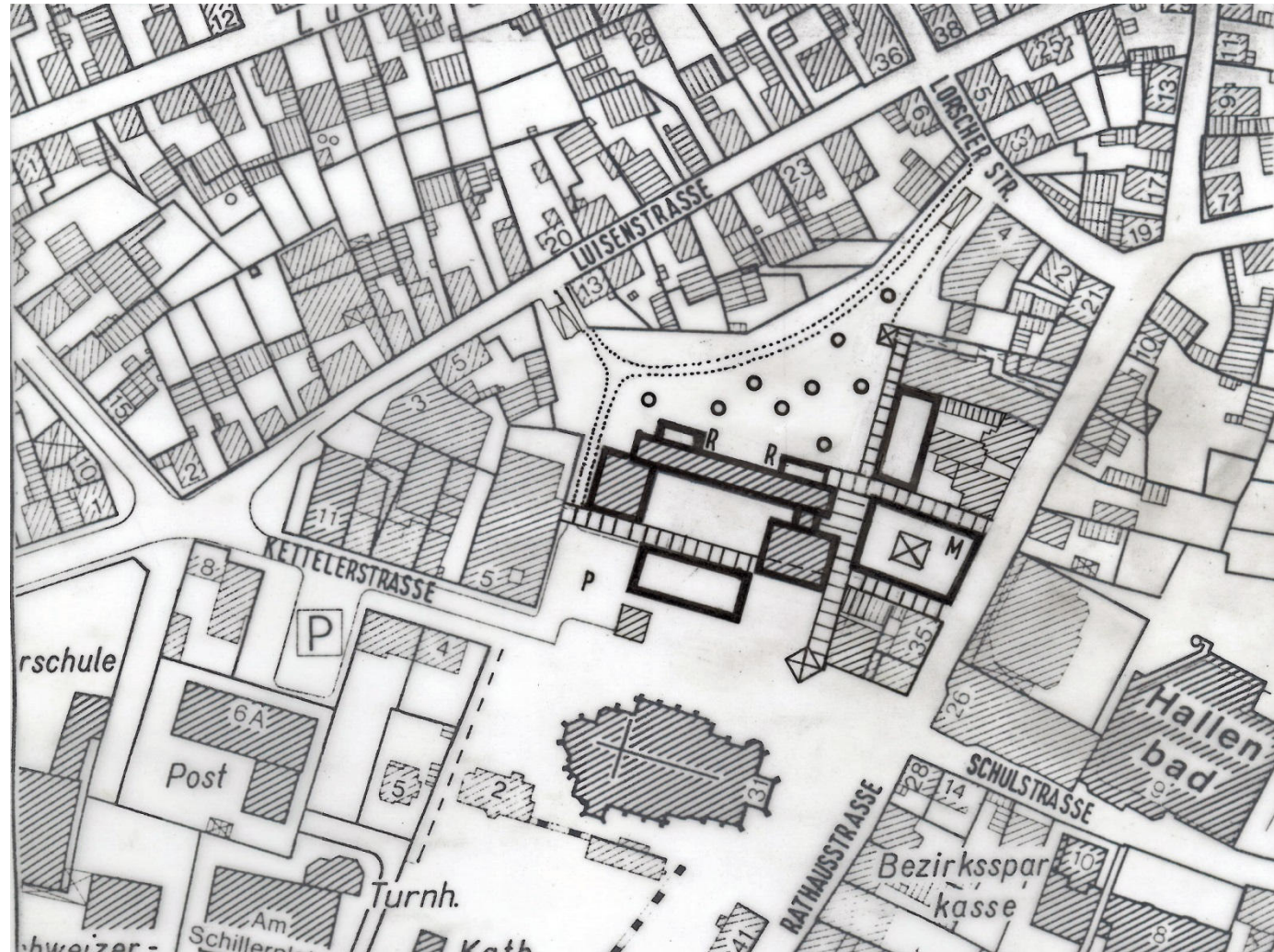
Lösungsansatz 3





Workshop: Rathausblock 1990

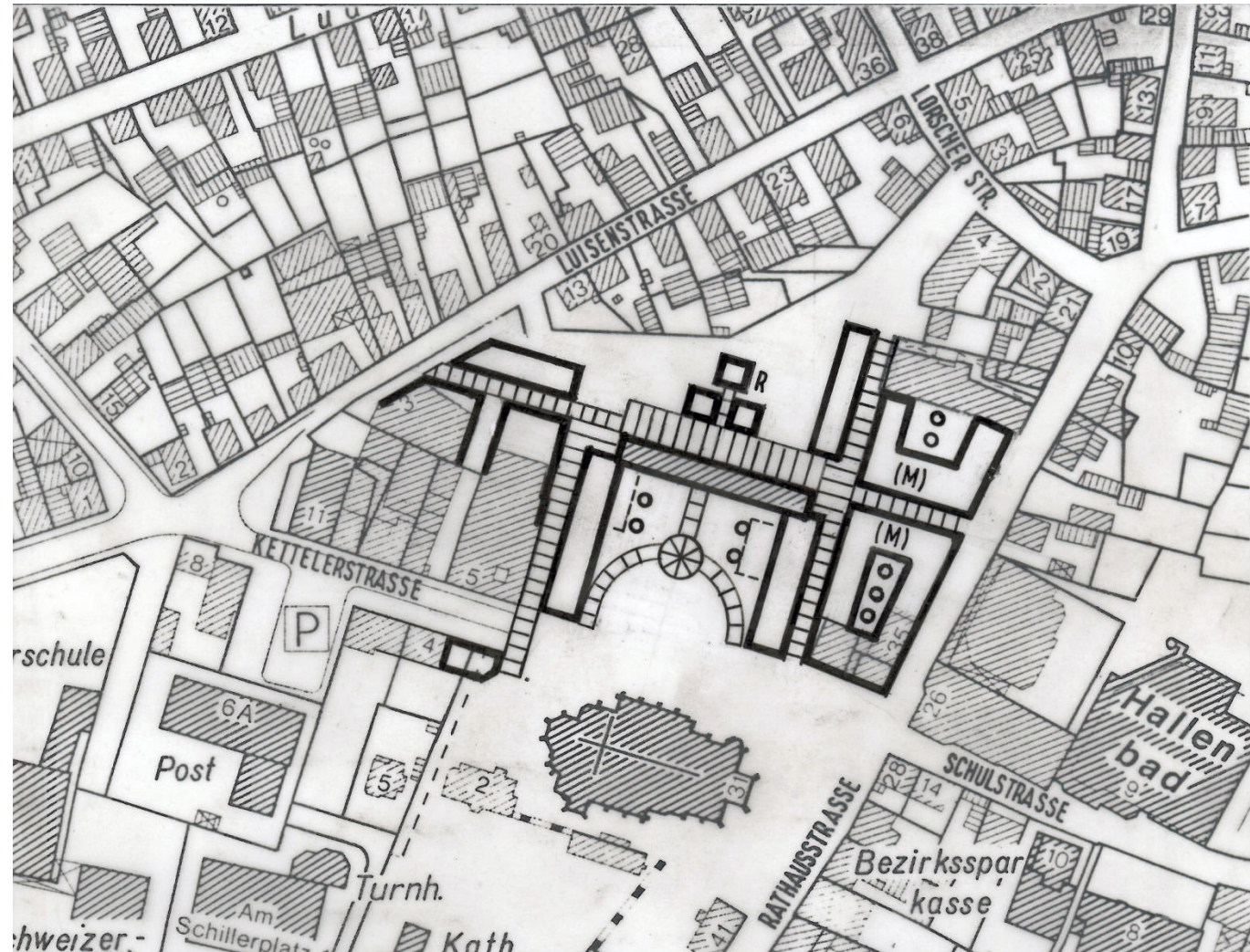
Lösungsansatz 4





Workshop: Rathausblock 1990

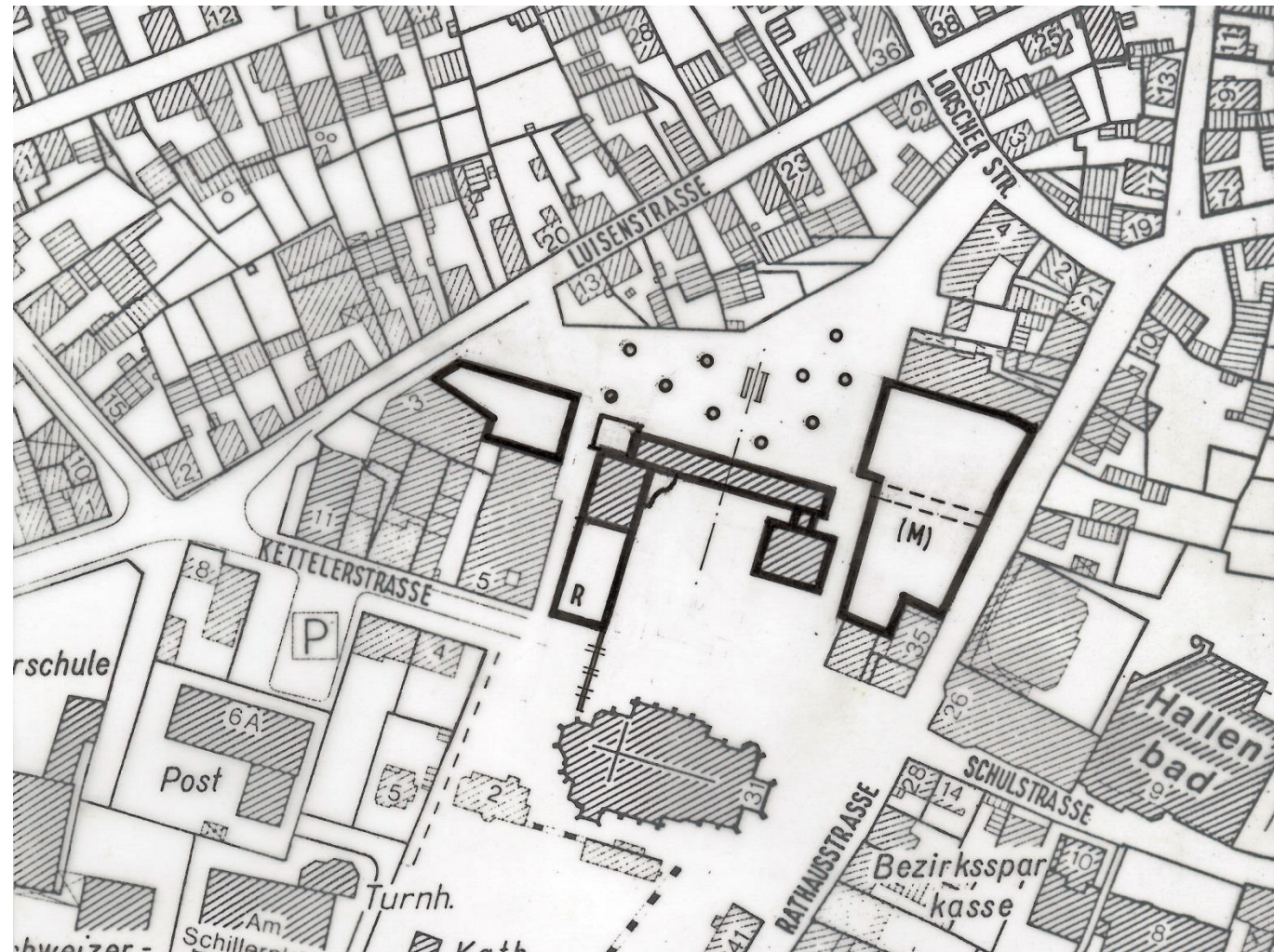
Lösungsansatz 5





Workshop: Rathausblock 1990

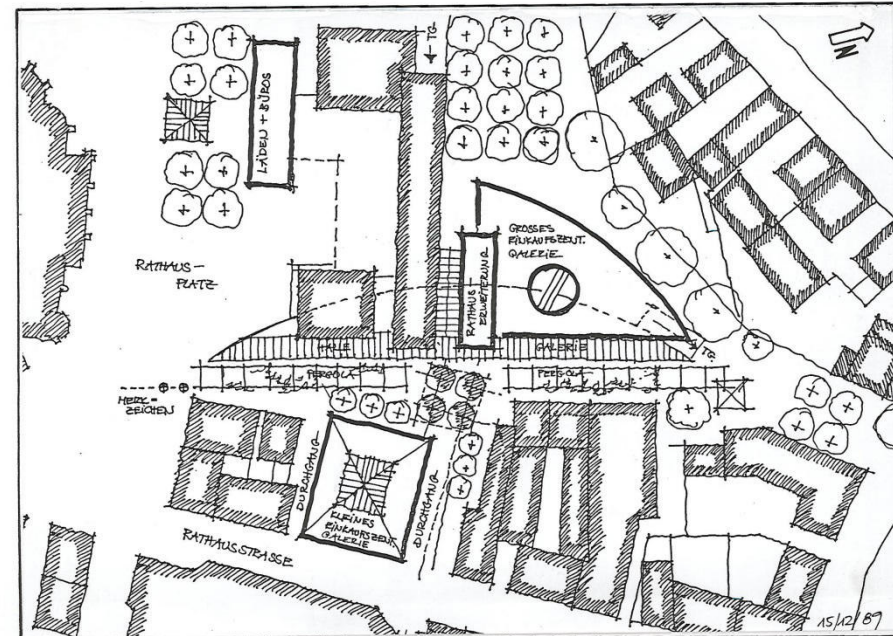
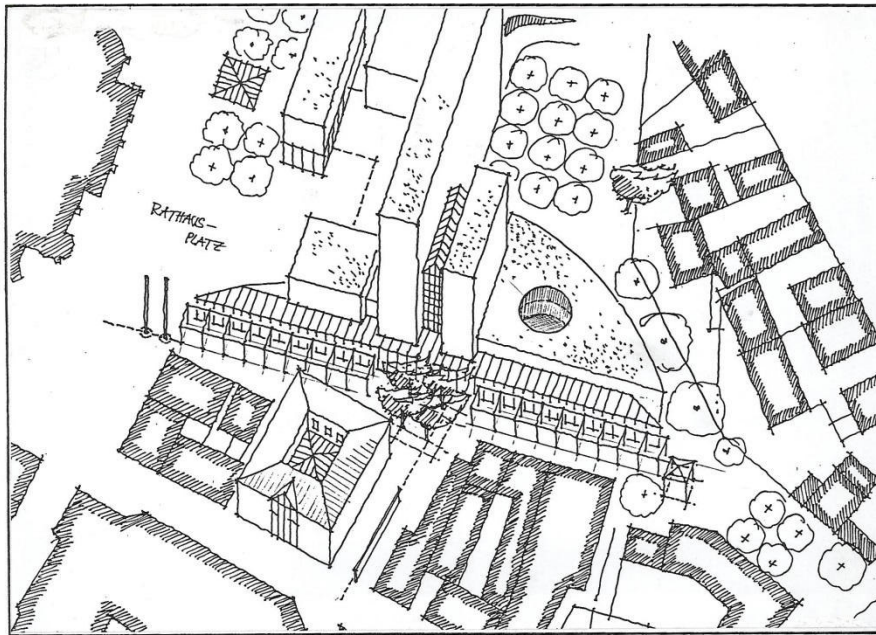
Lösungsansatz 6





## Workshop: Rathausblock 1990

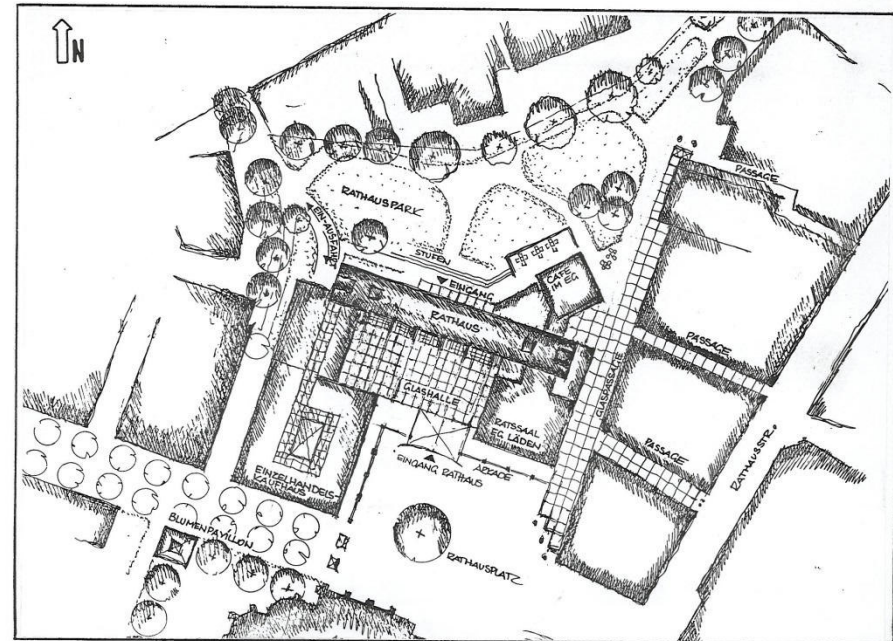
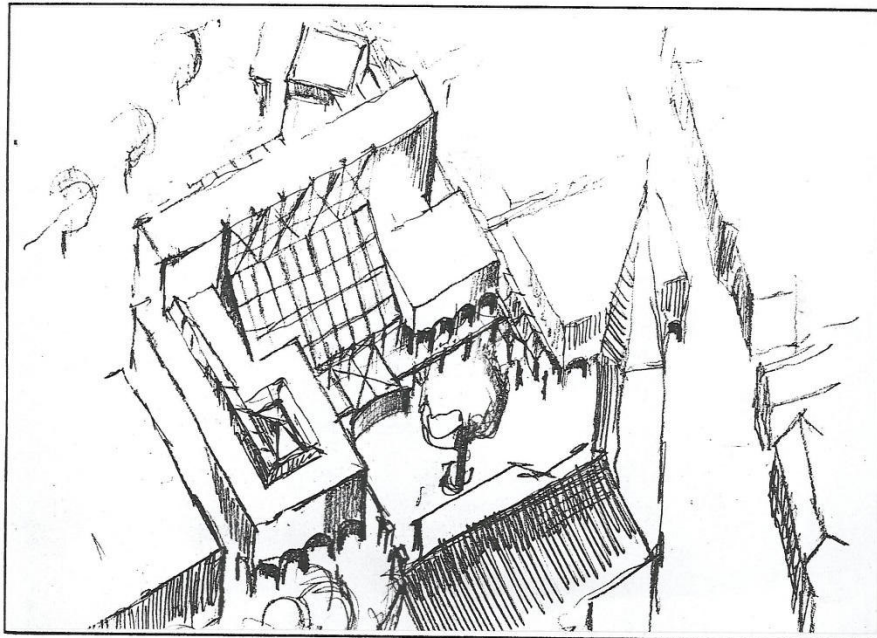
### Konzeptstudie A



- Rathuserweiterung an der Nordseite
- eingeschossige segmentförmige Glashalle an der Ostseite
- zweireihige Pergola als Fußgängerverbindung zwischen Apostelplatz und Rathausplatz
- Bau einer Tiefgarage unter nördlichem Rathausparkplatz
- Gewerblich genutzter Neubaukörper wird „Bürgermeisterflügel“ vorgelagert

## Workshop: Rathausblock 1990

### Konzeptstudie B

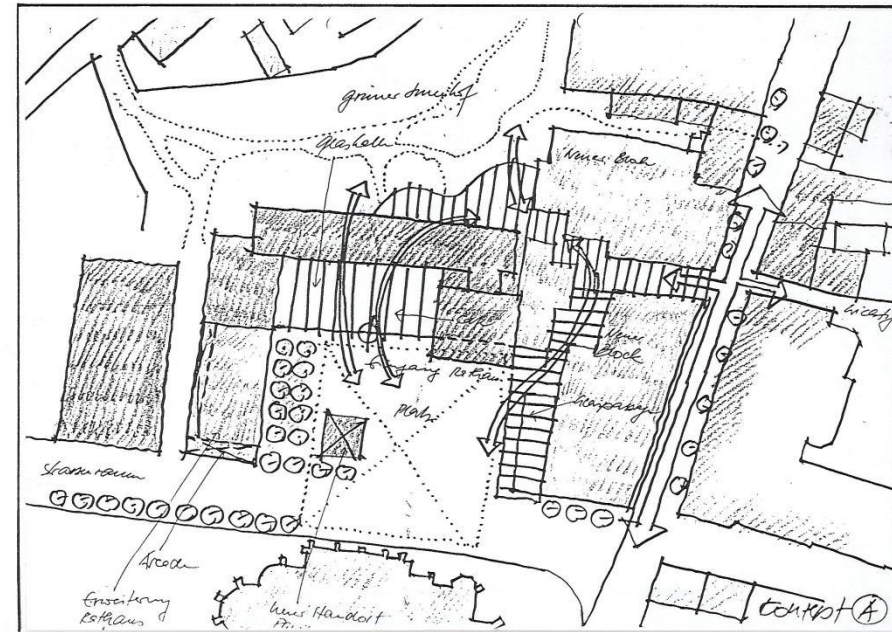
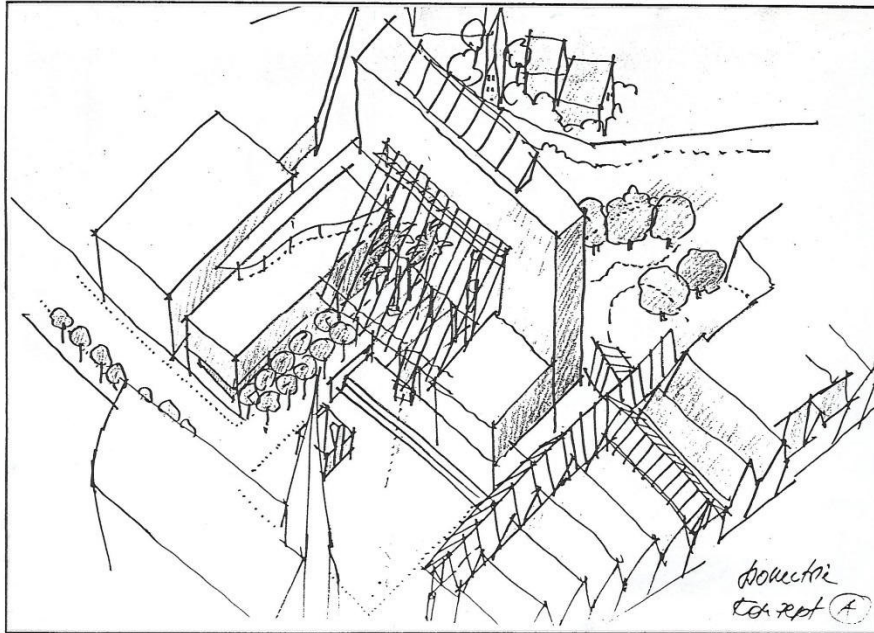


- Bürgeroffene Umgestaltung des Rathauses mit Orientierung zum Apostelplatz (zentraler Stadtmittelpunkt)
- dreigeschossiger gemischt genutzter Neubaukörper an bestehenden „Bürgermeisterflügel“
- Glashallenanbau zwischen Neubaukörper und Hauptzugang zum Apostelplatz
- zusätzliche Sitzungssäle an der Nordseite des Rathauses



## Workshop: Rathausblock 1990

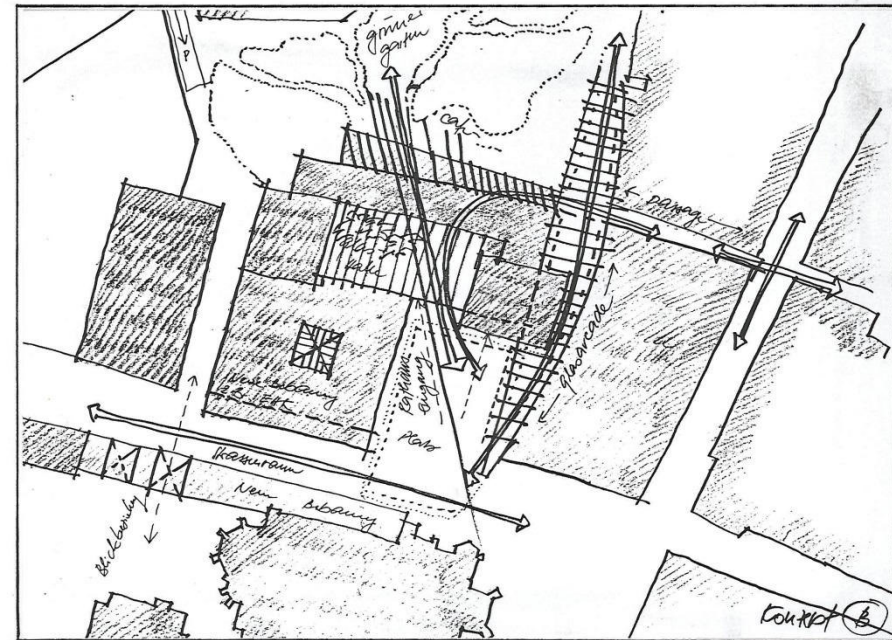
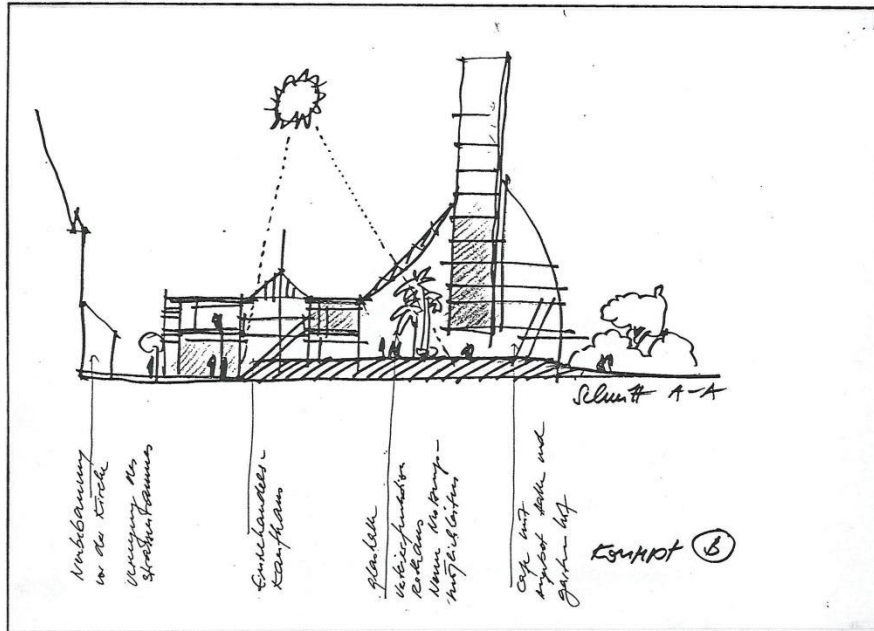
### Konzeptstudie Ca



- Vor das Rathaus eine mehrgeschossige Glashalle als Haupteingangsbereich
- Erweiterung „Bürgermeistertrakt“ um einen mehrgeschossigen gemischt genutzten Baukörper, Eingangsbereich unter dem Ratssaal als Café
- Aufstockung des bestehenden Rathauses um weitere Geschosse
- Im Osten Passage als Verbindung zwischen Apostelplatz und Rathausparkplatz
- Kein neuer Einkaufsmagnet

## Workshop: Rathausblock 1990

### Konzeptstudie Cb



- Anbau eines Kleinkaufhauses vor dem „Bürgermeisterflügel“
- Zwischen Rathaus und Einzelhandelsmagnet entsteht eine mehrgeschossige Glashalle
- Glaspassagen verbinden den Apostelplatz mit dem neuen Grünbereich des Rathausblocks
- Unter dem nördlichen Rathausparkplatz wird eine Tiefgarage gebaut



### Workshop: Rathausblock 1990

#### Schlussfolgerungen: Erscheinungsbild Stadtmitte / Grün- und Freiflächen

- Apostelplatz zu großflächig, räumlich nicht eindeutig genug begrenzt
- Rathaus liegt zu weit vom Platz abgerückt
- Rathaus ist als solitärer, eher anonym wirkender Verwaltungsbau konzipiert, besondere Prägnanz fehlt
- Rathausparkplatz ist ungenügend gestaltet
- Grundstücke östlich des Rathauses entsprechend der Geschäftslage untergenutzt
- Apostelplatz als zentraler Stadtplatz, Rathausparkplatz als innerstädtischer Grünraum, Vernetzung zu angrenzenden Grünräumen

## Workshop: Rathausblock 1990

### Schlussfolgerungen: Rathaus

- Interessantes, attraktives und bürgernahes Rathaus als Initialzündung zur Aufwertung der gesamten Stadtmitte
- Umgestaltung der Erdgeschosszone in einen Öffentlichkeitsbereich
- Stärkere Betonung des Haupteingangs (Vorverlegung / Eingangshalle)
- Verbesserung der östlichen Fußwegeverbindung
- Rathuserweiterung auf der Nord- und Südseite denkbar



### Workshop: Rathausblock 1990

#### Schlussfolgerungen: Einzelhandelsmagnet / Erweiterung Geschäftsflächen

- Wirkungsvollster Standort ist südlich des Rathauses, Belebung und Verbesserung der Raumwirkung, Anbindung der Kettelerstraße
- Rathaus muss als eigenständiges, wichtigstes Gebäude zur Geltung kommen
- Bereich östlich des Rathaus ebenfalls geeignet, aber schwierige Eigentumsverhältnisse / vorhandene Baustruktur
- Standort nördlich des Rathauses am wenigsten geeignet, Umlenkung der Passantenströme erforderlich
- Ausbau der Fußwegeverbindungen zur Aufwertung der vorhandenen Geschäftslagen durch Passagen, Arkaden, Pergolen
- Umgestaltung von Erdgeschossbereiches des Rathauses zu Einzelhandelsflächen

### Workshop: Entwicklung der Innenstadt 1990

#### Anlass: Diskussion über die Einrichtung einer Fußgängerzone

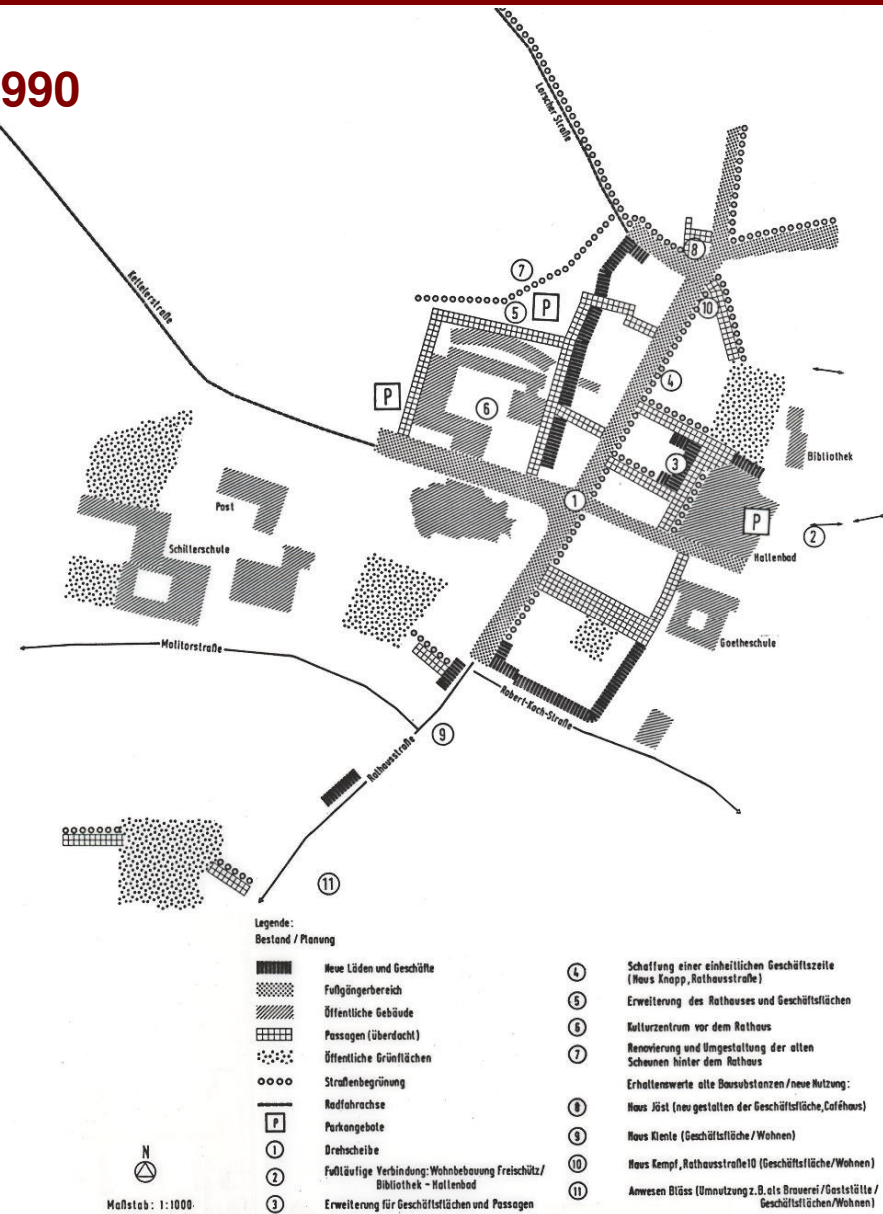
- Abgrenzung der Innenstadt erforderlich, Heterogenität überwinden, Mitte definieren
- Parkraumbewirtschaftungskonzept und attraktivere Tiefgaragen erforderlich, Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer
- Einzelhandels als Gegengewicht zum RNZ ausbilden, Erhöhung und Verbesserung des Einzelhandelsangebotes
- Deckung des täglichen Bedarfs ist das Standbein des ansässigen Einzelhandels, ist zu pflegen
- Einkaufen als Akt des sozialen Lebens benötigt ein entsprechendes Umfeld
- Mehr Grünflächen sollen entstehen
- Belebung der Innenstadt durch Cafés, Veranstaltungen, Konzerte etc.
- **Ziel: Stadt attraktiver gestalten mit besonderem Image, eigener Identität**





## Workshop: Entwicklung der Innenstadt 1990

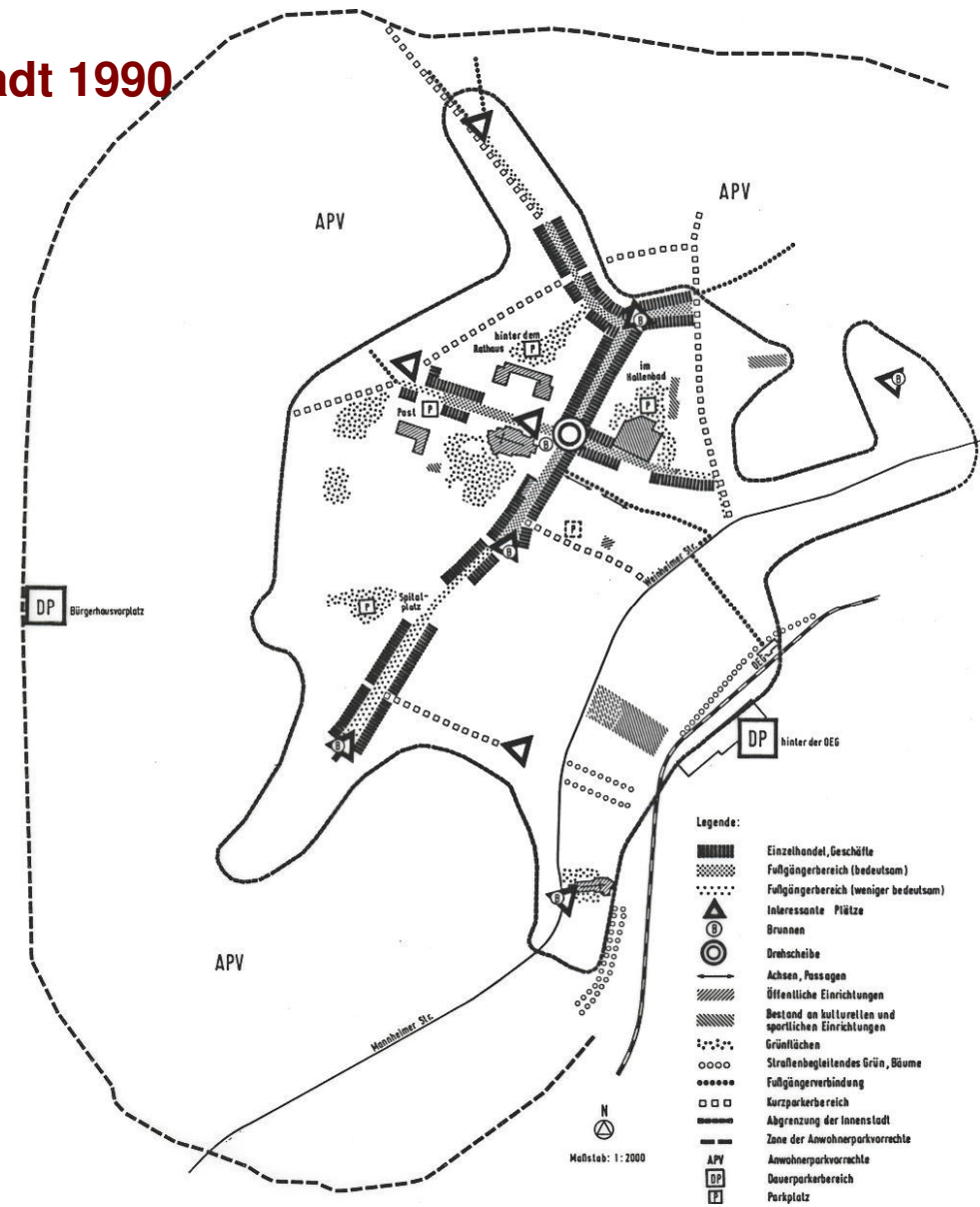
### Arbeitsgruppe 2





## Workshop: Entwicklung der Innenstadt 1990

### Arbeitsgruppe 3



## Workshop: Strukturwandel Innenstadt 1999

### Anlass: Situation der Viernheimer Innenstadt

- Ausgangspunkt: Innenstadt erfüllt in vielen Bereichen nicht den Anspruch an eine lebendige Stadtmitte
- Planungsaufgabe: Schwerpunkt waren drei öffentliche Gebäude Rathaus, Goetheschule und Hallenbad sowie das Umfeld der Alten Apotheke
- Ziel: Durch Sanierung- oder Nutzungsänderungen der öffentlichen Gebäude sowie durch die private Entwicklung im Bereich der Alten Apotheke soll ein deutlicher Strukturwandel der Innenstadt angeregt werden





## Workshop: Strukturwandel Innenstadt 1999

### Ergebnis Grundsatzdiskussion

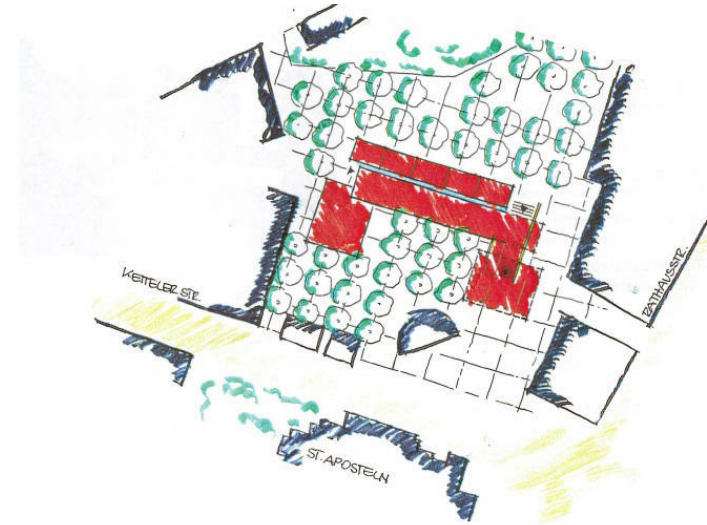
- Bekenntnis zur Kleinteiligkeit, Rückbesinnung auf Viernheimer Qualitäten (Wechselwirkung zu RNZ)
- Richtige Positionierung der Innenstadt, Schaffung eines „liebenswertes Ambientes“, neue Zielvorstellungen
- Vernetzung der beiden Pole RNZ und Innenstadt mittels Pendelverkehr
- Flankierende Maßnahmen wie Stadtmarketing, Existenzgründerbörsen erforderlich



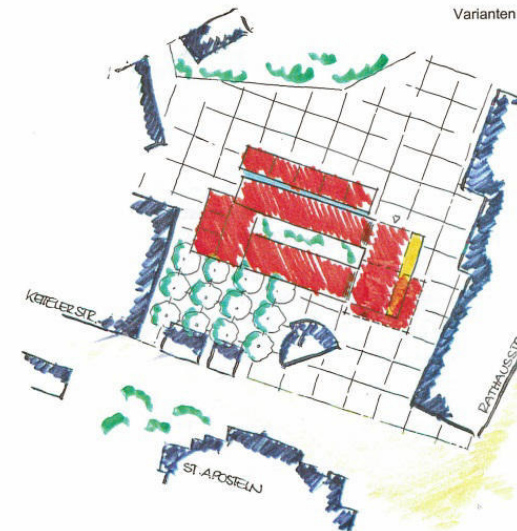
## Workshop: Strukturwandel Innenstadt 1999

### Gruppe 1

- Sanierung und Erweiterung des Rathauses auf der Nordseite zu einer zweibündigen Anlage
- Breiter ebenerdiger Zugang durch Absenkung des Haupteingangsniveaus im Osten
- Vorderer Raumabschluss auf der Höhe des Ratsaales, dadurch wird im EG ein Rundgang mit angegliederten öffentlichkeitsorientierten Bereichen ermöglicht



Varianten Rathauseweiterung





# Workshop: Strukturwandel Innenstadt 1999

## Gruppe 1

NEUE MITTE VIERNHEIM:

▷ Mitte für Viernheim

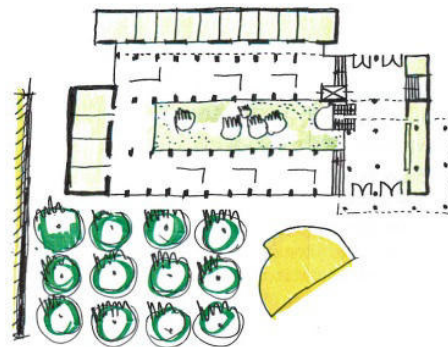
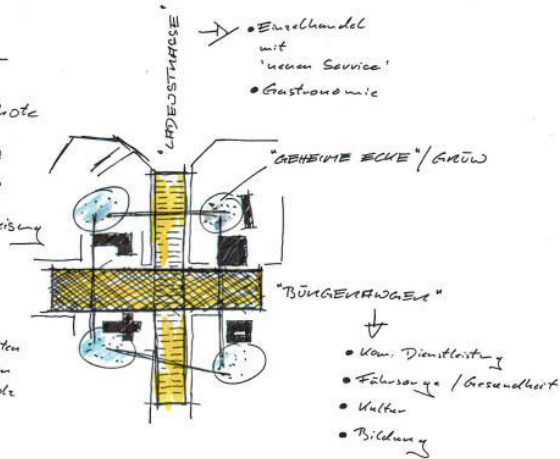
▷ Mischung d. Flächennutzungen

▷ Konzentration auf Grundstrukturen und durch Themenzuweisung

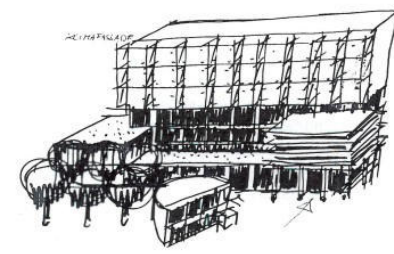
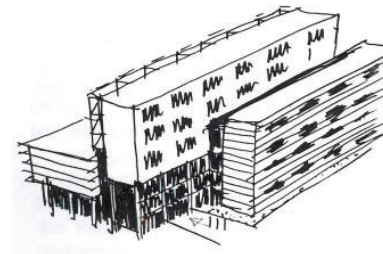
Öffentlicher Raum mit:

- ▷ Ruhe → Sitze / Bänke
- ▷ Aktion → Plätze / Tische
- ▷ Attraktivität → Grünfläche / Spiel

zentrale Cityachsen



Rathausweiterung



## Workshop: Strukturwandel Innenstadt 1999

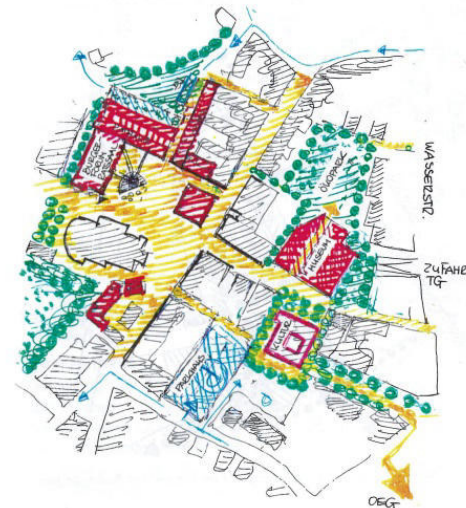
### Gruppe 2

- Sanierung und Erweiterung des Rathauses zur zweibündigen Anlage
- Abbruch des Ratsaales und Neubau eines Querriegel zur Verbesserung des Raumabschlusses am Apostelplatz
- Umwandlung des Rathausparkplatzes in eine Grünanlage und Ausbau einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Lorscher Straße
- Shuttle-Verbindung RNZ, Brundtland-Themenpark



Konzeptvariante 1 "Themenpark Scheunenareal":  
Abriss Hallenbad, zentrale Öffnung zur Schulstraße

Konzeptvariante 2 "Themenpark Scheunenareal":  
Abriss Hallenbad, Neubau eines Soiltärgebäudes  
an der Schulstraße



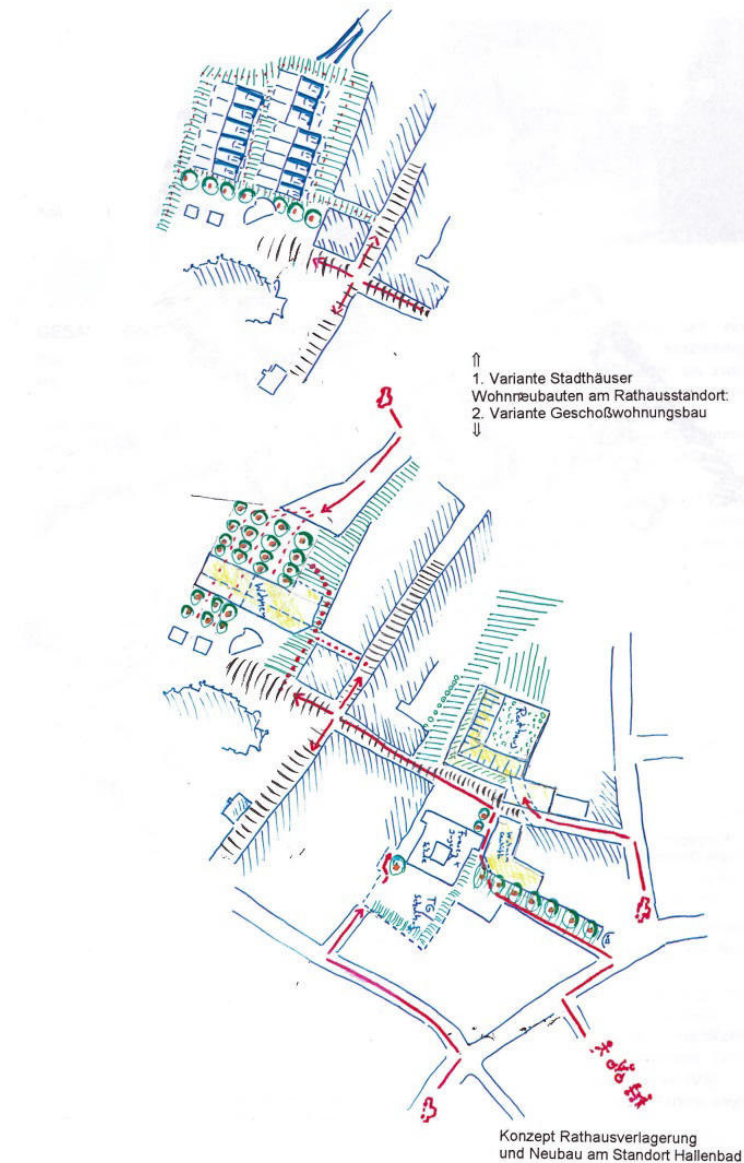
Konzeptvariante 3 "Themenpark Scheunenareal":  
Umnutzung Hallenbad zum Brundtland - Museum



## Workshop: Strukturwandel Innenstadt 1999

### Gruppe 3

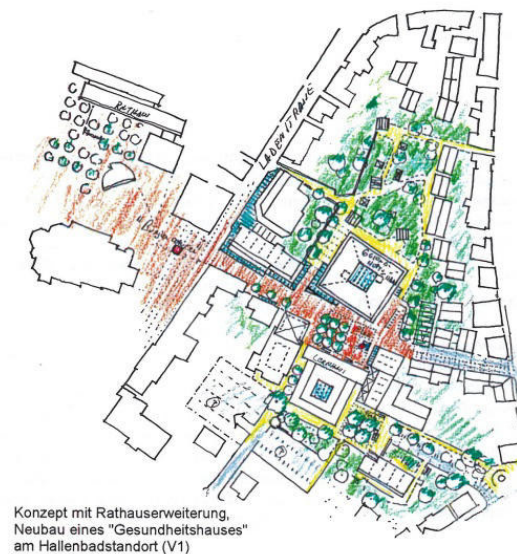
- Abbruch Rathaus / ggf. Verlagerung, Nutzung des Standortes für innerstädtisches hochwertiges Wohnen  
Fazit: Ansatz ungeeignet, da innerstädtisches Wohnen am Rathausstandort problematisch ist
- Abbruch des Hallenbads und Neubau des Rathauses am Standort Hallenbad unter Erhalt der vorhandenen Tiefgarage (oder alternativ)  
Fazit: ungeeignet wegen Flächenknappheit für notwendigen Raumbedarf



## Workshop: Strukturwandel Innenstadt 1999

### Gruppe 4

- Stadtmitte als Öffentlicher Raum / Gemeinsamer Ort, Grundstruktur Ladenstraße und Bürgeranger
- Verstärkung des kulturellen, sozialen Kerns als zukünftige Perspektive
- Gesundheitshaus, Lernhaus, Rathuserweiterung





## Workshop: Strukturwandel Innenstadt 1999

### Schlussfolgerungen

- Vorschläge zur Rathausenerweiterung positiv, Durchdringung von Kommerz und Rathaus problematisch
- Keine Verlagerung des Rathauses (an den Standort Hallenbad)
- Ausweisung von Wohnbauflächen statt Rathaus unrealistisch



## Strategiekonzept Rathaus: Sanierung / Erweiterung / Neubau

### Anlass: Ausgangssituation

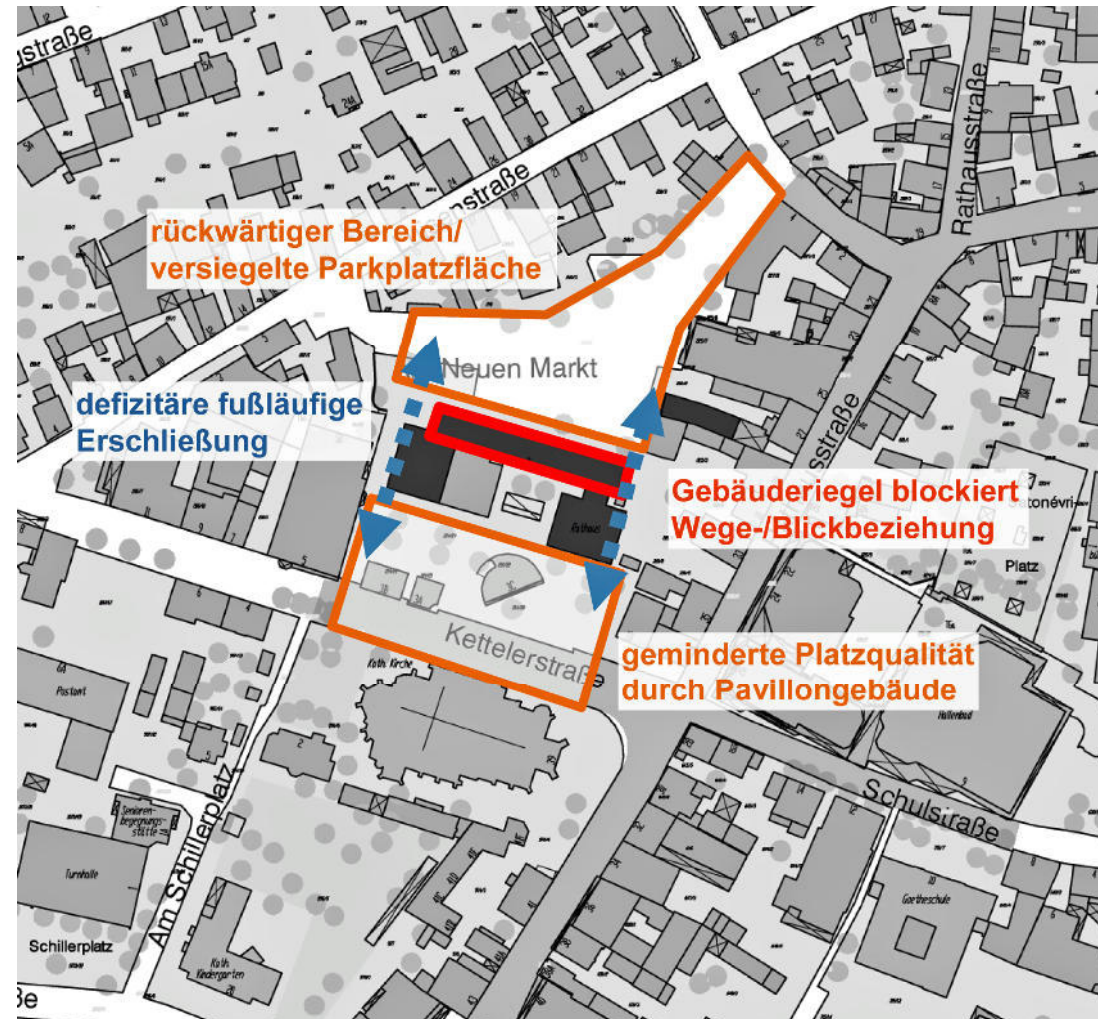
- städtebaulich prominente Lage
- verschiedene Szenarien denkbar (Sanierung – Abriss/Neubau)
- diverse Randbedingungen und Abhängigkeiten (Verwertung Grundstück bei Abriss, Lösung städtebaulicher Fragestellungen)
- Wirtschaftliche und gestalterisch überzeugende Lösung gefragt
- Ziel ist die Schaffung einer Grundlage für ein konkurrierendes Verfahren für Planung und ggf. Realisierung





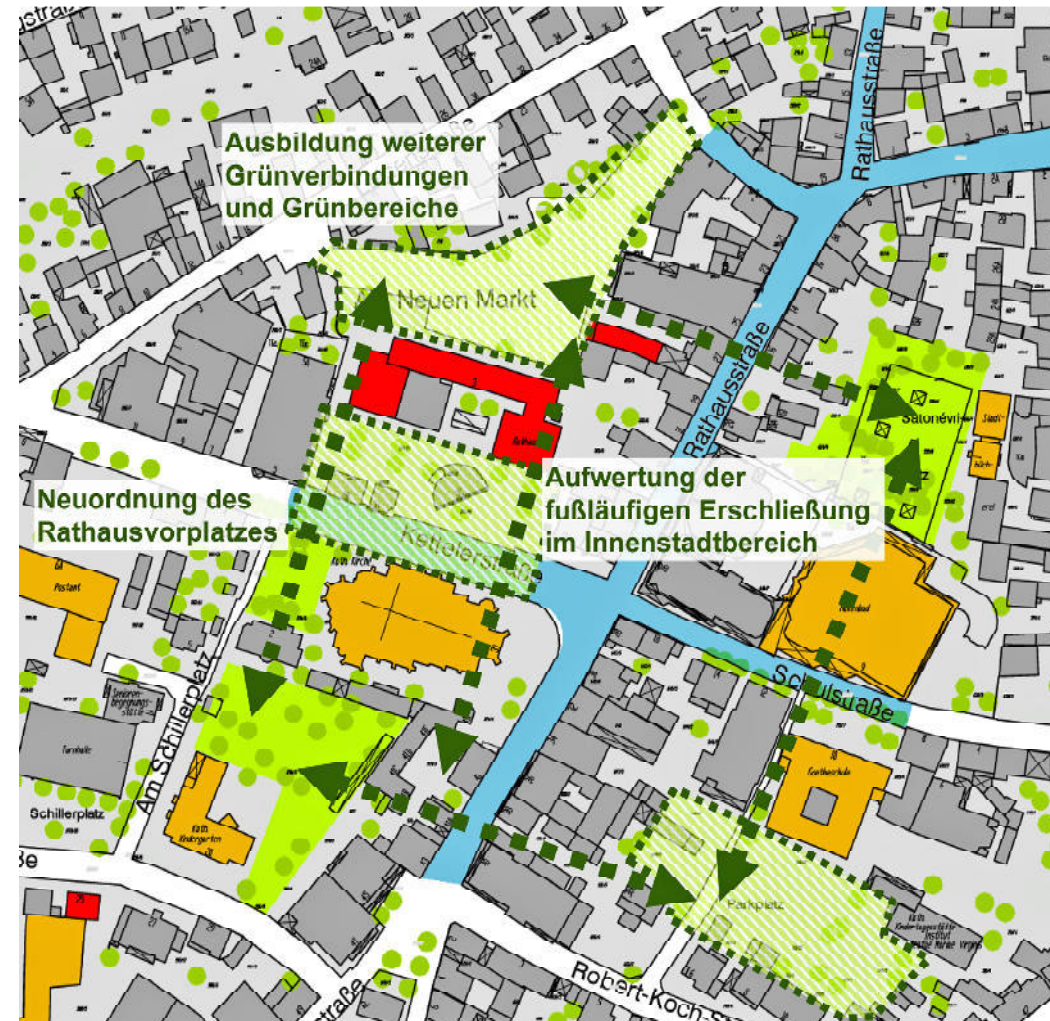
Strategiekonzept Rathaus: Sanierung / Erweiterung / Neubau 2007

Analyse



Strategiekonzept Rathaus: Sanierung / Erweiterung / Neubau 2007

Analyse





Strategiekonzept Rathaus: Sanierung / Erweiterung / Neubau 2007

Potenziale



Öffentliche Grün-Wege-Verbindung

Grüner Platz, introvertiert

Flächenpotenzial

Verkehrsberuhigung

Wegeverbindungen, Durchlässigkeit

Rathaus bildet neue Platzkanten

Städtischer Platz, extrovertiert

Raumkante aufnehmen

TG unter Rathausneubau



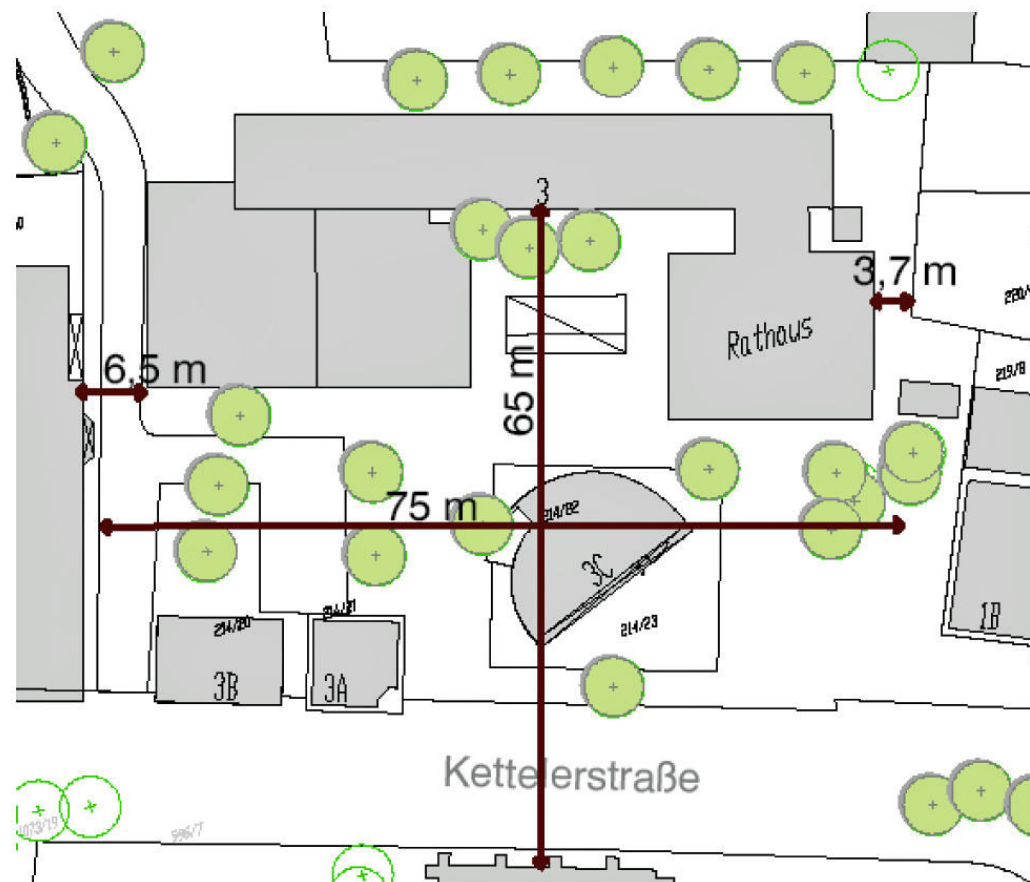
## Strategiekonzept Rathaus: Sanierung / Erweiterung / Neubau 2007

### Analyse Rathausvorplatz

> **Erschließung** erfolgt ausschließlich über den Platz im Süden, ist aber durch das davorliegende Café Drehscheibe verdeckt.

Der Zugang über die Rampe zwischen Pavillon und Café ist schwer auffindbar.

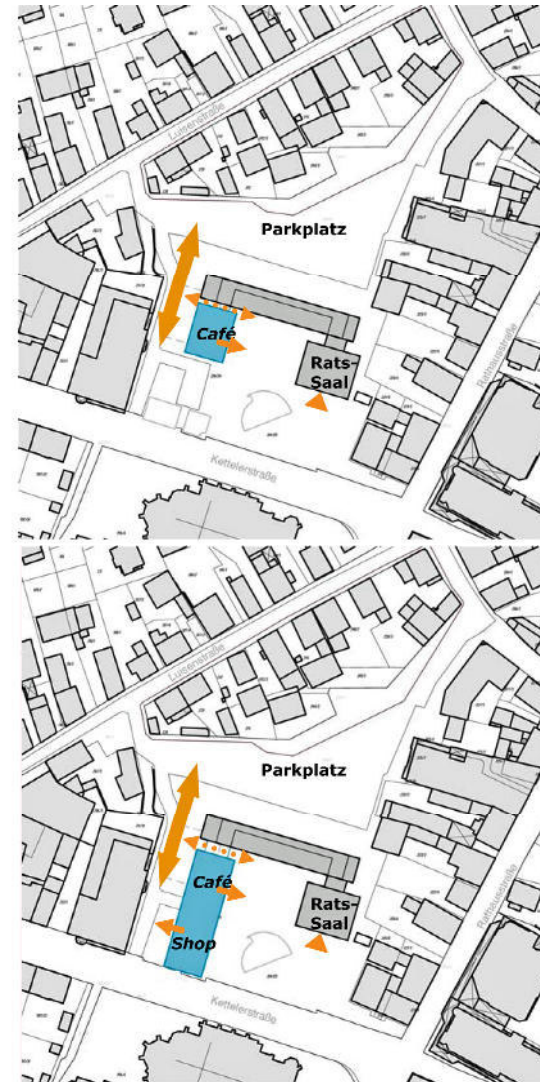
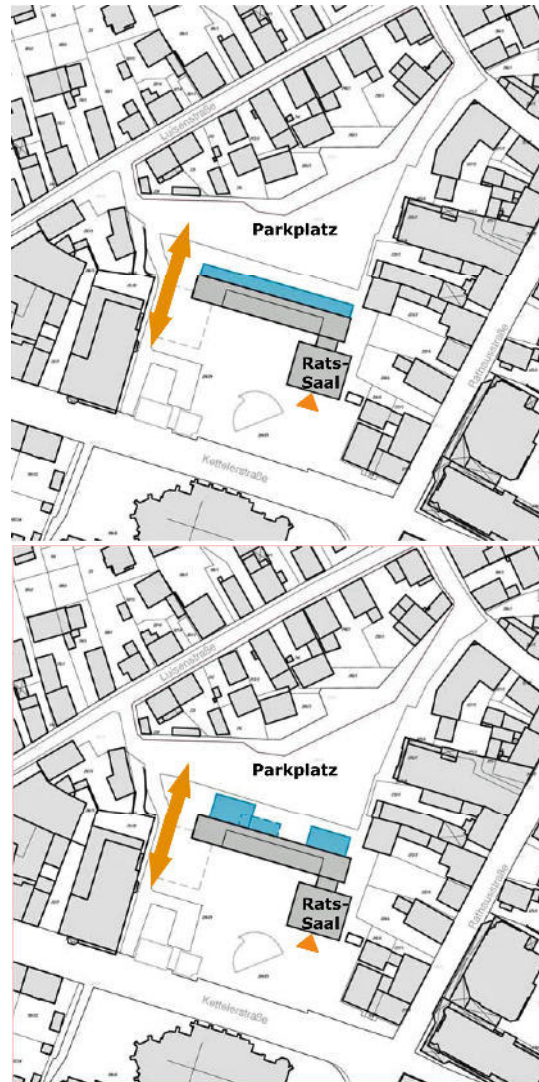
> **Adressbildung** erfolgt hauptsächlich über den städtebaulich dominanten Hauptbaukörper.





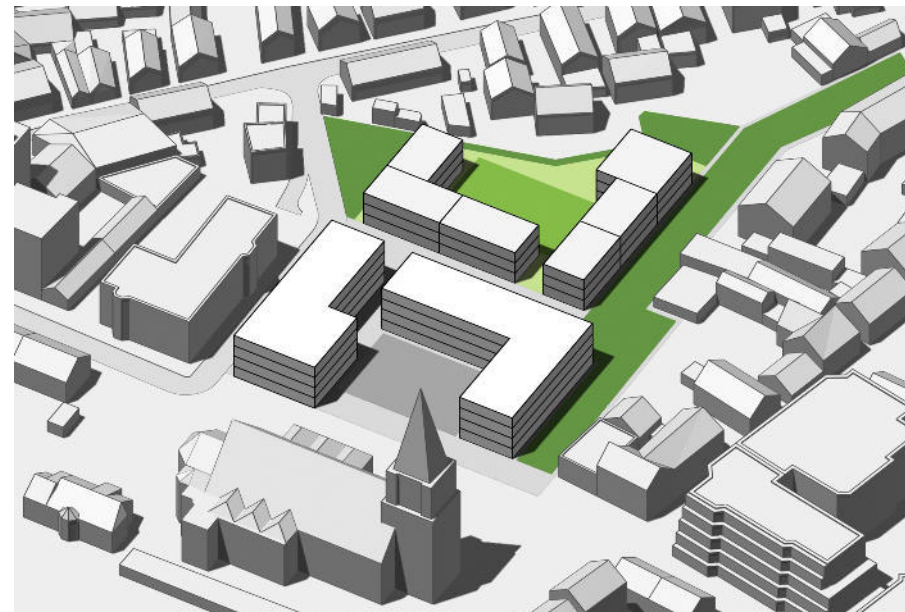
Strategiekonzept Rathaus: Sanierung / Erweiterung / Neubau 2007

Varianten  
Sanierung /  
Erweiterung



Strategiekonzept Rathaus: Sanierung / Erweiterung / Neubau 2007

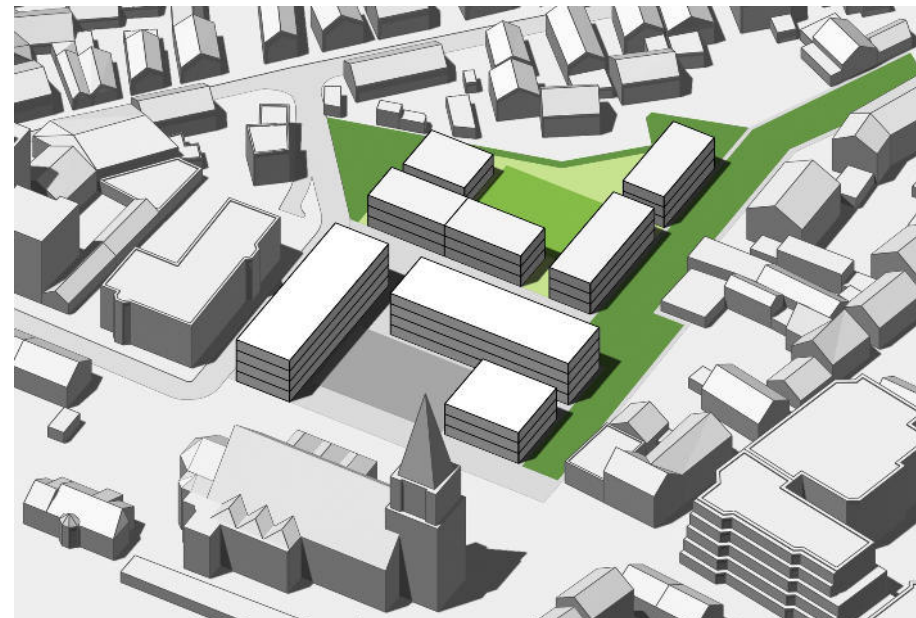
Neubauvarianten





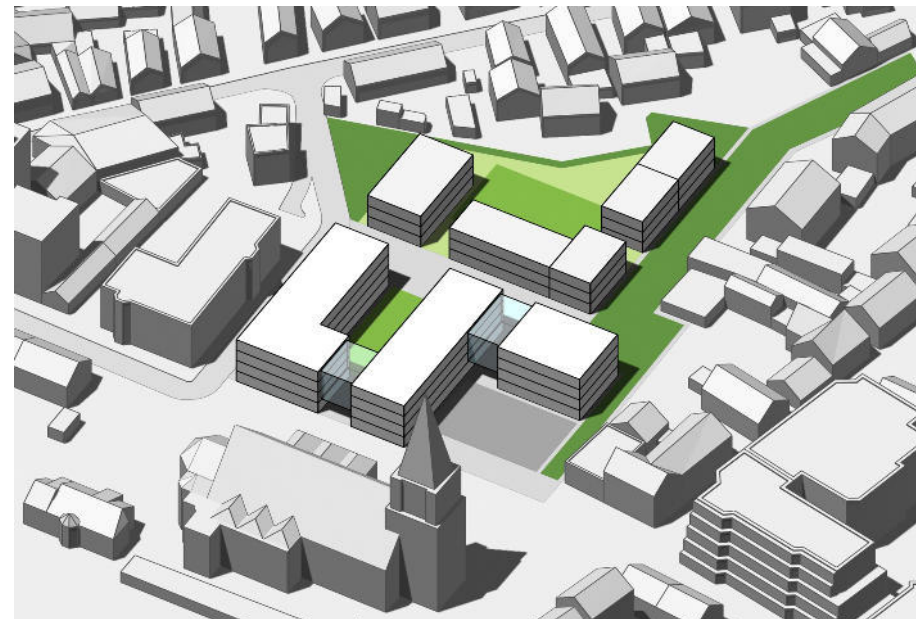
## Strategiekonzept Rathaus: Sanierung / Erweiterung / Neubau 2007

### Neubauvarianten



## Strategiekonzept Rathaus: Sanierung / Erweiterung / Neubau 2007

### Neubauvarianten





Strategiekonzept Rathaus: Sanierung / Erweiterung / Neubau 2007

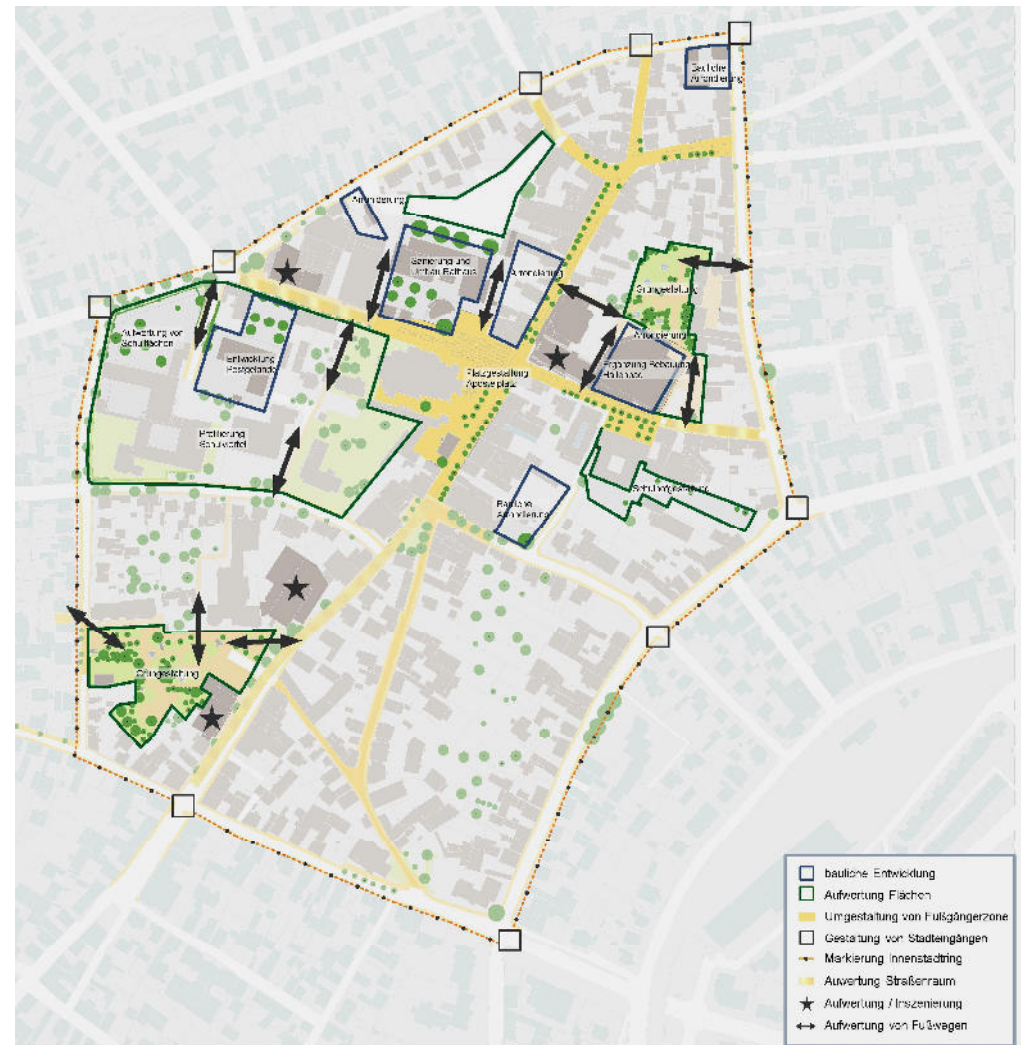
Neubauvarianten



## Integriertes Handlungskonzept 2010 – „Aktive Kernbereiche“

### Analyse

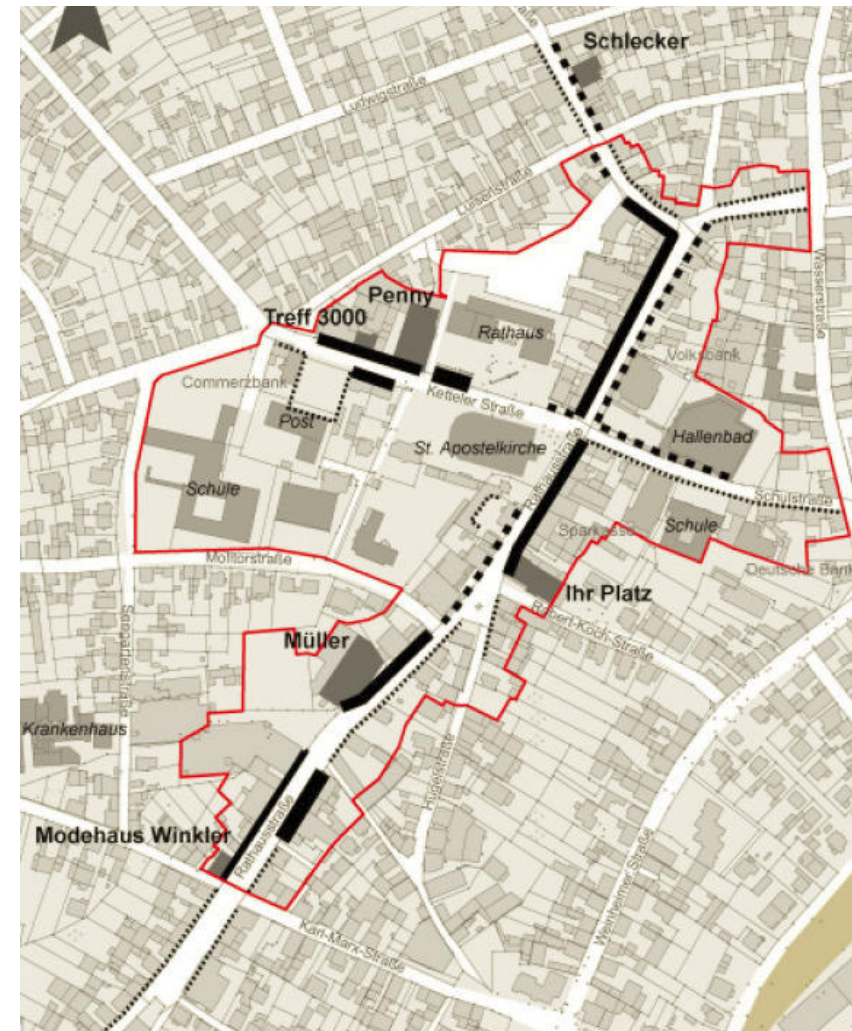
- Baustruktur der Innenstadt:  
„Stadt trifft Dorf“
- Öffentlicher Raum:  
enge Straßen und eine weite Mitte
- Verkehr:  
Stadtverkehr auf Dorfstraßen
- Nutzungen:  
Nutzungen wie Wohnen,  
Dienstleistungen, öffentlicher  
Nutzungen sowie der Nutzungsmix  
als besondere Stärke
- Aktivitäten und Veranstaltungen:  
Innenstadt als Schauplatz





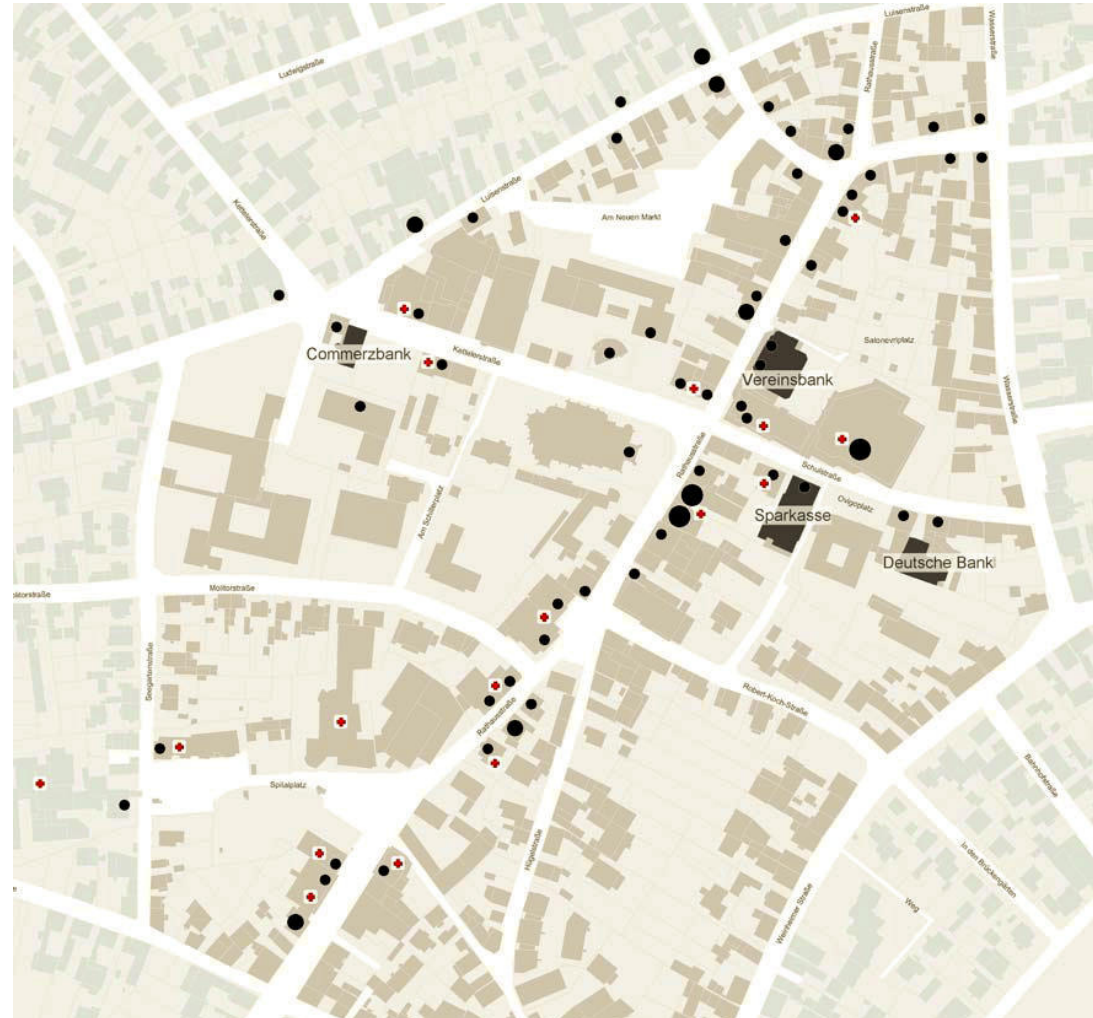
## Integriertes Handlungskonzept 2010 – „Aktive Kernbereiche“

Analyse:  
Einzelhandel



Integriertes Handlungskonzept 2010 – „Aktive Kernbereiche“

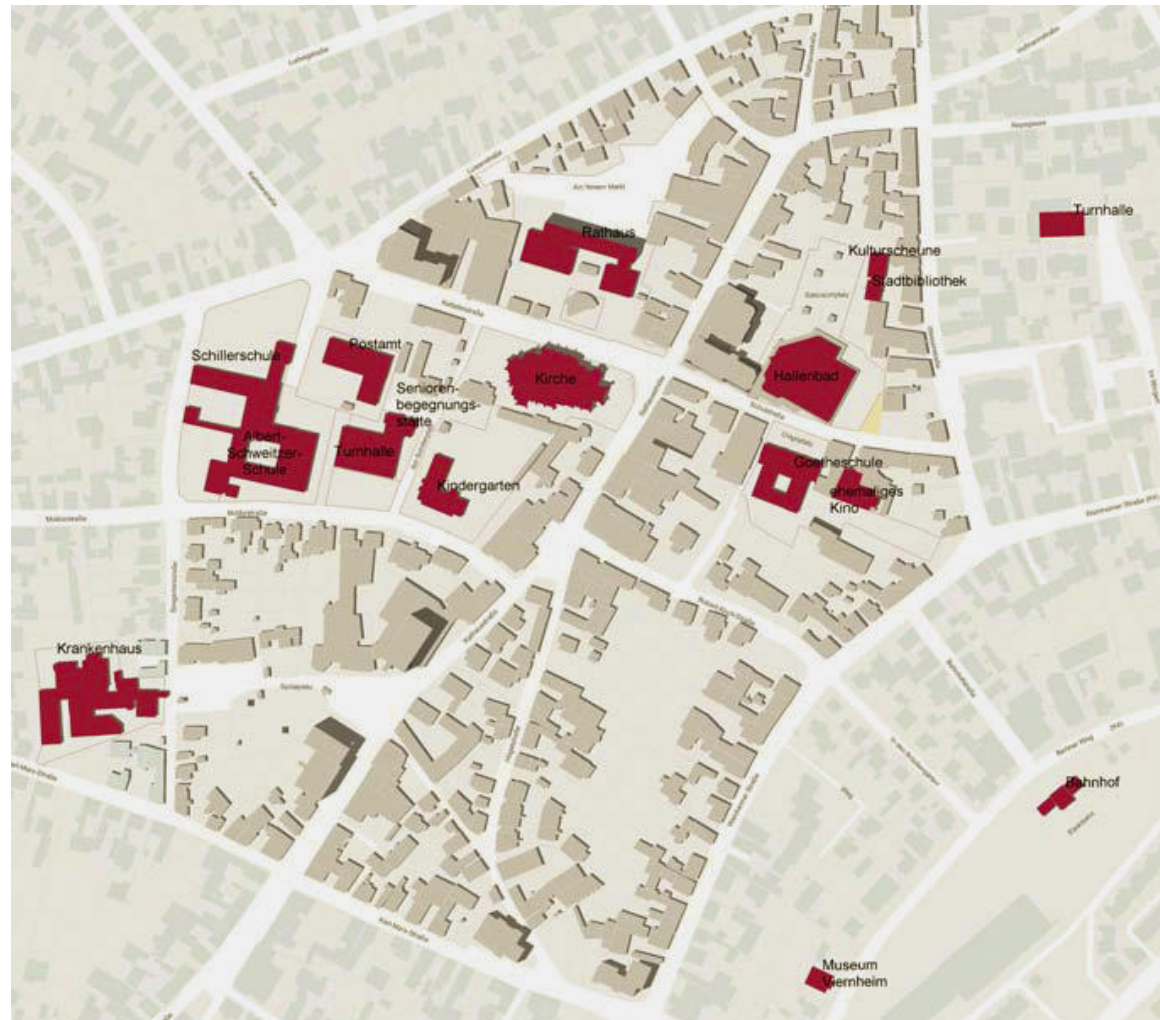
Analyse:  
Dienstleistungen





## Integriertes Handlungskonzept 2010 – „Aktive Kernbereiche“

Analyse:  
Öffentliche Nutzungen



## Integriertes Handlungskonzept 2010 – „Aktive Kernbereiche“

### Baustein Rathausquartier

- Rathausumbau /-sanierung
- Publikumsintensive Nutzungen im Erdgeschoss
- Attraktive Plätze und Passagen / Fußwegeverbindungen

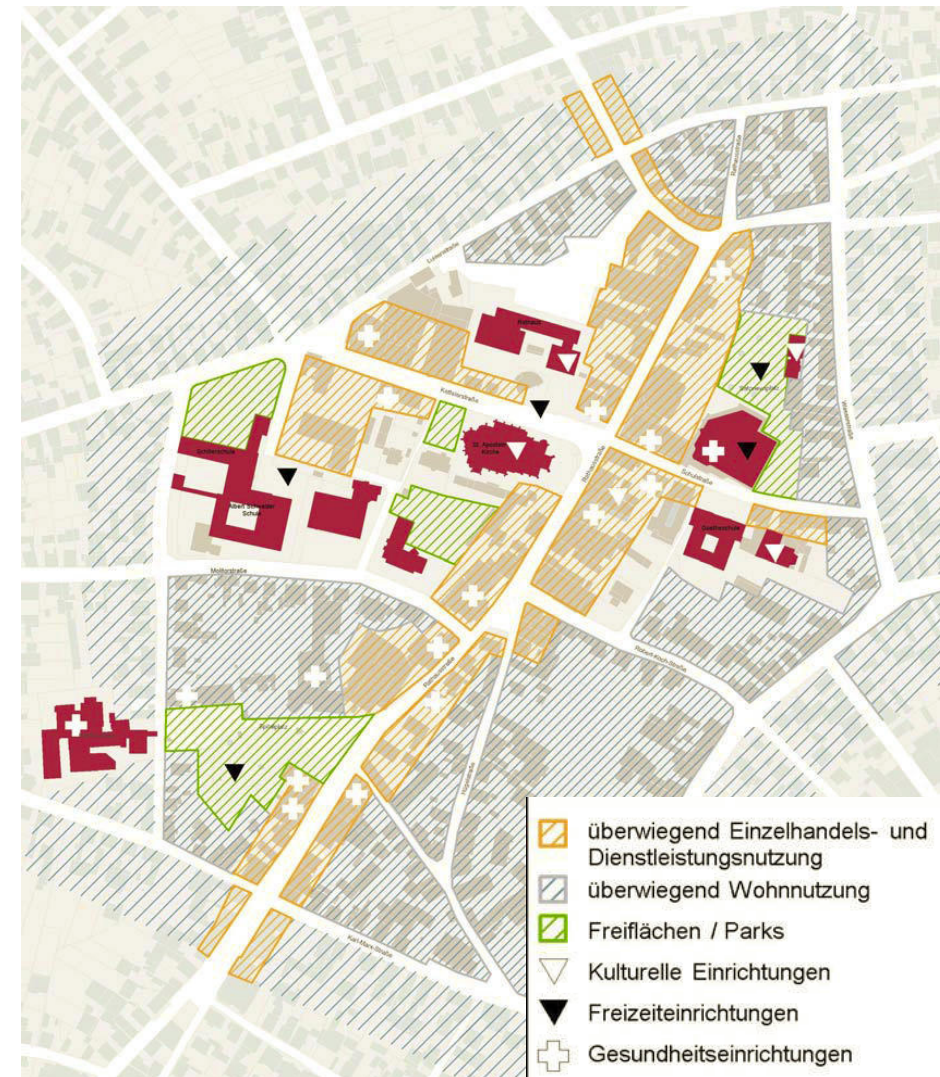




## Integriertes Handlungskonzept 2010 – „Aktive Kernbereiche“

### Baustein Nutzungsmix

- Sicherung der Innenstadt als Grundversorgungszentrum
- Profilierung des Einzelhandelsangebotes
- Stärkung der Wohnfunktion
- Gesundheitsstandort Innenstadt
- Vernetzung der öffentlichen Angebote / Beschilderung
- Sicherung der Innenstadt als Veranstaltungsstandort
- Schaffung eines Multifunktionssaales



## Schlussfolgerungen für die städtebauliche Nutzung

### Bestandssituation

- städtebauliche Situation nicht zufriedenstellend
- Umfeld getrennt in ein „qualitätsvolleres „Vorne“ und ein „minderwertigeres Hinten“
- ehemals überdimensionierte Vorplatz ist zergliedert mit unattraktiven Zwischenflächen, das Rathaus in zweite Reihe
- Parkplatz mit Gestaltungsmängeln und Rückseitenambiente
- Fußgängerverbindungen zwischen Neuem Markt und Apostelplatz sind unattraktiv

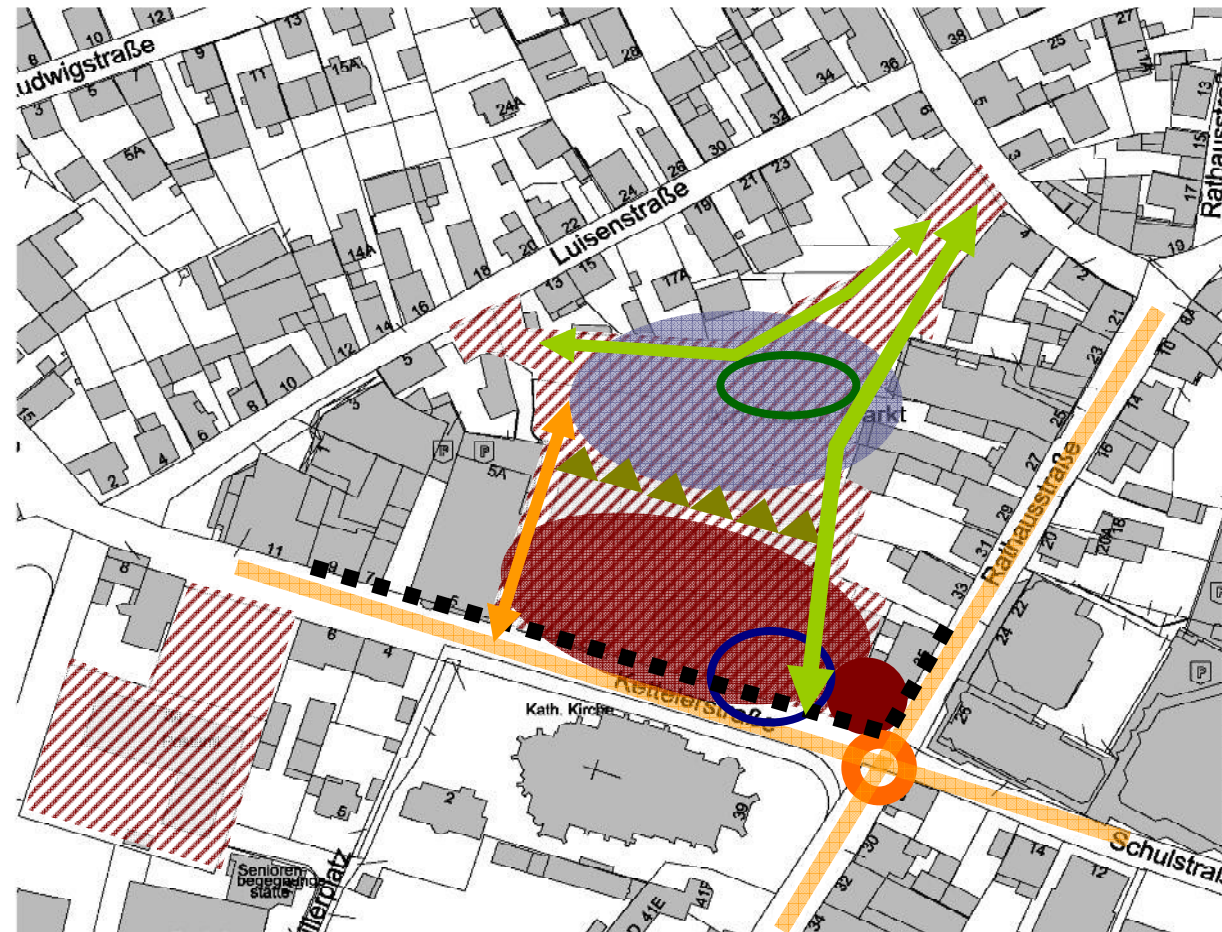




## Schlussfolgerungen für die städtebauliche Nutzung

### Denkansätze

- Denken Sie groß!
- Denken Sie klein!
- Denken Sie mittig!
- Denken Sie vielfältig!
- Denken Sie an ALLE!
- Denken Sie ans Geld!





## Städtebauliches rund um das Rathaus



Expertengruppe Rathaus 25.06.2014

