

## **Zusammenfassender Überblick über die Inhalte der**

### **Veranstaltung „Herxheim ist (m)eins im Dialog“ – Funktionswandel gemeinsam gestalten**

**Ort:** kl. Festhallensaal Herxheim

**Beginn:** 19.10 Uhr

**Ende:** 20.50 Uhr

**TN:** ca. 90 – 100 Teilnehmer

#### **Programm**

##### **1. Eröffnung**

Ortsbürgermeister Franz-Ludwig Trauth

##### **2. Praxis-Impulsvortrag**

Herr Clemens Weichs von der Wenne, Vorsitzender Entwicklungsagentur Unkel

Die besondere Bedeutung des Ortszentrum – Funktionswandel gemeinsam gestalten am Beispiel der Stadt Unkel

##### **3. Projektvorstellung Quartiersentwicklung Obere Hauptstraße 32-36, 45**

Franz-Ludwig Trauth, Ortsbürgermeister

Robin Fuchs, Geschäftsführer

Fuimo GmbH – Bauträger- und Projektentwicklungsgesellschaft

Stand der aktuellen Entwicklung des Quartiers „Obere Hauptstraße 32-36 + 45“

##### **4. Dialogrunde**

Moderation: Michael Kleemann, Büro Stadtimpuls

Integrierte Kommunal- und Projektentwicklung

##### **5. Zusammenfassung**

Erwin Welsch, Sprecher des Arbeitskreises Herxheim ist (m)eins

##### **6. Ausklang der Veranstaltung – Zeit für Gespräche**

## **1. Eröffnung, Herr Trauth:**

- Rückblick auf den Prozess der Zentrumsentwicklung in den vergangenen drei Jahren
- Installation eines Nutzungs- und Leerstandsmanagements Ende 2014, Überführung in ein professionelles Zentrumsmanagement für die Jahre 2016-2018
- Kernelemente des bisherigen Prozesses:
  - Image- und Marketingkonzept, sowie Herausarbeiten der drei Standortstärken „Kultur, Soziales, Gesundheit“,
  - Logoentwicklung
  - Durchführen mehrerer Veranstaltungsformate (Spielefest, Laurentiusfest)
  - Mehrfachbeauftragung an drei Planungsbüros für die Entwicklung von Ideen zur Zentrumsentwicklung
  - Beschluss von Leitlinien für die Erarbeitung eines Zentrumskonzepts
- Investorenauswahlverfahren für die Quartiersentwicklung Obere Hauptstraße sowie Architekturkonzept und Bebauungsplan
- Gründung Arbeitskreis „Herxheim ist m(eins)“
- Antragstellung zur Aufnahme der Gemeinde in das Städtebauförderprogramm
- Perspektive 2019/2020: Installation eines geförderten hauptamtlichen Zentrumsmanagements sowie einer externen städtebaulichen Beratung

## **2. Praxis-Impulsvortrag, Herr von Weichs**

- Vorstellung Clemens von Weichs
- Stadt Unkel
- Entwicklungsagentur Unkel
- Problemfelder
- Tätigkeiten Entwicklungsagentur
- Stärken und Schwächen der Entwicklungsagentur

## **3. Projektvorstellung Quartiersentwicklung Obere Hauptstraße, Herr Fuchs**

- Vorstellung Büro hausgemacht Architekten und der Fuimo GmbH, Robin Fuchs
- Schwarzplan des Quartiers „Obere Hauptstraße 32-36 +45“, städtebauliches Einfügen des Gesamtprojekts
- Flächennutzungen mit Gewerbe in den EG-Zonen zur Oberen Hauptstraße, Entwicklung von ca. 48 barrierefreien Wohneinheiten, z.T. für das Altenzentrum St. Joses, Parken in zwei Parkgeschossen im rückwärtigen Bereich, Entwicklung qualitativ hochwertiger Frei- und Aufenthaltsflächen im Hofbereich mit Möglichkeit der fußläufigen, über das Parkhaus barrierefreien Querungsmöglichkeiten
- Fassadenkonzepte mit zeitgemäßer Interpretation historischer Kernelemente (Lochfassade, Fensterraster mit Achsenbezügen, stehende Fensterformate, Satteldächer mit entsprechend steilen Ausbildungen, Anordnung und Größen von Dachaufbauten, etc.)

#### 4. Dialogrunde, Moderation Herr Kleemann

- **Franz-Ludwig Trauth**

Frage Moderator:

**Sie haben Ende 2014 einen Zentrumsentwicklungs- und diskussionsprozess als Bürgermeister in Herxheim initiiert. Ausgangslage war hierbei das Problem leerstehender Ladengeschäfte in der Ortsmitte. Wie bewerten Sie aus heutiger Sicht diese Problemstellung ?**

*Leerstehende Gewerbeflächen, die ursprünglich mit Einzelhandel belegt waren, können und sollen auch nicht 1:1 wieder mit Handelsnutzungen ersetzt werden. Leerstände im unmittelbaren Ortszentrum müssen strategisch nach den Herxheimer Standortfaktoren „Gesundheit, Kultur und Soziales“ gewerbe- oder dienstleistungsbezogen neu belegt werden. Veränderungen sind notwendig. Zum anderen müssen viele der ermittelten Leerstände außerhalb des eigentlichen Zentrums zwischen Lehrgasse und Speiertsgasse langfristig wieder in Wohnnutzungen überführt werden.*

Frage Moderator:

**Welche erreichten Meilensteine sind für Sie als Bürgermeister in den letzten 4 Jahren in Bezug auf die Zentrumsentwicklung am bedeutsamsten?**

*Ganz allgemein der gemeinsame Schulterschluss des Gemeinderats im Hinblick auf das Bekenntnis zu den Orts-Imageträgern „Kultur, Gesundheit und Soziales“ und diese der künftigen Zentrumsentwicklung allem als Leitkonsens voranzustellen. Im Einzelnen die beschlossenen Leitlinien für ein Zentrumskonzept, v.a. hierbei die Umgestaltung der Oberen Hauptstraße zu einer verkehrsberuhigten Straße mit verschiedenen Platzfolgen und anliegenden Impulsprojekten, wie z.B. die nun angeschobene Quartiersentwicklung und die Verlagerung des Bauhofs als Folge einer neuen, weiteren Wohnquartiersentwicklung. Und natürlich die beiden erfolgreichen Starts der neuen Bürgerformate, das Spielefest „Spiel und Spass uff de Gass“ im März sowie das neue Laurentiusfest unter dem Motto „Begegnen und Teilen“ im August 2017 mit den jeweils ebenso erfolgreichen Neuauflagen in diesem Jahr.*

Frage Moderator:

**Welche Chancen und Perspektiven sehen Sie konkret in der weiteren Zentrumsentwicklung für die Ortsgemeinde? Wie stehen Sie persönlich zum Thema „Funktionswandel“?**

*Als größte Chance, wenngleich dies auch eine ständige Herausforderung sein wird, sehe ich die Möglichkeit, Herxheim klarer und damit nachhaltiger im Geflecht starker kommunaler Nachbarschaften wie Landau oder auch Kandel zu positionieren. Hier wollen wir keine Konkurrenzen, sondern sinnvolle Funktionsteilungen und Spezifizierungen im regionalen Bezug. Als Wohnort ist Herxheim jetzt schon sehr attraktiv, auch wenn deutliche Verbesserungen in der ÖPNV-Anbindung noch zu erreichen sind. Handel und Gewerbe kann nur langfristig erfolgreich sein, wenn sinnvolle, kreative und gewinnbringende Verbindungen zu den genannten Standortpotenzialen gefunden werden können und sich eine Standortgemeinschaft als Zusammenschluss ziviler Akteure bildet und in allen relevanten Belangen zusammen mit der Ortsgemeinde an einem Strang zieht. Mit dem Arbeitskreis „Herxheim ist (M)eins“ wurde ein sehr erfolgsversprechender Anfang in die richtige Richtung*

*gemacht. Ich hoffe auf die baldige Aufnahme Herxheims in das Städtebauförderprogramm, um damit auch wieder professionelle Unterstützung im Zentrumsmangement erhalten zu können.*

▪ **Clemens von Weichs**

Frage Moderator:

**Welche Parallelen sehen Sie im derzeitigen Entwicklungsprozess zwischen Unkel und Herxheim?**

*In beiden Gemeinden werden die derzeitigen Veränderungsprozesse in der Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur sehr konkret greifbar. Es sind deshalb vergleichbare Aufgabenstellungen. Herxheim ist auf dem richtigen Weg. Die in Herxheim gesetzten Themen „Gesundheit, Kultur und Soziales“ sind hochaktuell und können ein gutes Grundgerüst für die notwendige Ortsprofilierung bilden. Unkel hat von der konsequenten Ausrichtung auf ein spezifisches Thema, die „Kulturstadt“, sehr profitiert und viele Akteure zum weitermachen bzw. Neudenken motiviert. Diese Chance sehe ich auch für Herxheim für die gefundenen Standortstärken.*

Frage Moderator:

**Welche Erkenntnisse sehen Sie im Entwicklungsprozess Unkel, die Sie aus Ihrer eigenen Erfahrung der Gemeinde und den Akteuren in Herxheim weitergeben können? Ist der Funktionswandel in Unkel „angekommen“ und welche konkreten Schritte werden zur weiteren Verstetigung in Unkel unternommen bzw. stehen in Aussicht ?**

*Alle Bürger sind anders, aber viele nehmen den Gedanken an. Die Haupteckkenntnis ist es, das gesetzte Thema konsequent und auf allen Ebenen strategisch und praktisch zu verfolgen und umzusetzen. Das ist in weiten Teilen mit gelungen – z.B. mit jährlichen überregionalen Kunst- und Kultur-Veranstaltungen Offene Ateliers, Kulturstadt Unkel – live + Design und Gestaltung, Kunst in Unkeler Höfen + Weinfest, Ausstellung Unkeler Kreativ, Carl Loewe Musiktage u.v.m. Andererseits sind die Mittel und Möglichkeiten einer Entwicklungsagentur als e.V. begrenzt, auch die Verknüpfung der Agentur mit der Ortsgemeinde hat noch viel Potenzial nach oben. Dies scheint in Herxheim mit dem neu gegründeten Arbeitskreis sowie der Erklärung des Themas zur „Chefsache“ des Bürgermeisters sehr gut gelungen zu sein!*

Fragen Publikum:

**Welche Probleme gab es mit dem Unkeler Verkehrskonzept? Kann Herxheim daraus lernen?**

*Die Ausgangssituation war eine andere. Die Hauptstraße wurde zur Fußgängerzone. Leider wurde das von vielen Autofahrern ignoriert. Durch verschiedene bauliche Maßnahmen konnte das unterbunden werden.*

**Gibt es öffentliche Toiletten in Unkel?**

*Es gibt einen Mangel, aber die die Toiletten der Turnhalle, der Kirche und Restaurants stehen Während der Öffnungszeiten zur Verfügung. Auch gibt es eine Karte auf der alle zugänglichen Toiletten verzeichnet sind. Optimal ist die Situation noch nicht.*

- **Erwin Welsch**

Frage Moderator:

**Sie haben als Ratsmitglied von Beginn an ebenfalls den Zentrumsentwicklungsprozess konstruktiv begleitet. Hatten Sie zu Beginn in Bezug auf die Problematik „Leerstände“ einen Perspektivenwechsel in Bezug auf den Funktionswandel auf der Agenda?**

*Der Fokus auf den Leerstand war der Anfang für die notwendige weitere Entwicklung. Erst dadurch konnte das Problembewusstsein – sowohl auf Ebene der Fraktionen im Rat als auch bei den Akteuren – für eine umfassendere Betrachtungsweise geweckt und entsprechende Ideen entwickelt werden.*

Frage Moderator:

**Wie beurteilen Sie als heutiger Sprecher des Arbeitskreises „Herxheim ist (m)eins“ das ehrenamtliche Engagement über die vergangenen vier Jahre? Welche Rolle kommt dem Arbeitskreis derzeit zu und wie stellen Sie sich ein langfristiges Standortmarketing in Herxheim mit der Herausarbeitung der Standortstärken „Gesundheit“, „Kultur“ und „Soziales“ vor?**

*Wir sind mit der Bürgerbeteiligung sehr zufrieden, aber es könnten sich natürlich immer noch mehr Bürger engagieren. Es gibt verschiedene Arbeitsgruppen, z. B. Erneuerung der Märkte, Image AG, Unternehmensstammtisch. Jeder kann mitmachen und auch nur so viel, wie er es zeitlich leisten kann und will. Der Arbeitskreis versteht sich zwar als Lückenfüller bis zum hauptamtlichen Citymanagement, aber auch danach wird ehrenamtliches Engagement nötig sein. Die Beachtung des Faktors „Gesundheit“ ist noch ausbaufähig.*

- **Robin Fuchs**

Frage Moderator:

**Warum wollen Sie in Herxheim investieren?**

*Wir wollen hier investieren, weil in Herxheim vieles richtig gemacht wurde, sogar viel besser als in anderen Gemeinden. Als Investor interessieren mich nicht nur die harten Faktoren eines Standorts, sondern auch die Dynamik eines Orts, das Veränderungspotenzial sowie eine aktive Gemeinschaft von Politik, Bürgern und Gewerbetreibenden, die aktiv die Ortsentwicklung gemeinsam gestalten. Herxheim ist zudem ein sehr beliebter Wohnstandort.*

Fragen Publikum:

**Wie viele Wohneinheiten entstehen im Quartier „Obere Hauptstraße“?**

*Derzeit sind 48 Einheiten, alle barrierefrei, mit ca. 45/80/110 qm Wohnflächen vorgesehen. Das kann sich aber noch leicht verändern.*

**Welche Formen des „Betreuten Wohnens“ wird es geben?**

*Wohngruppen und die Möglichkeit eigenständig zu wohnen und nur bestimmte Pflegeleistungen in Anspruch nehmen zu können.*

**Besteht die Möglichkeit, ein Programm einzuführen, das ältere Menschen, die bisher ein großes Haus bewohnen mit Familien, die bisher in kleineren Wohnungen wohnen, die Immobilie „zu tauschen“?**

*Das ist eine interessante Idee, die weiterverfolgt werden kann!*

**Werden im neuen Quartier nur private Parkplätze entstehen?**

*Es wird voraussichtlich insgesamt 72 Stellplätze geben. Ein Teil kann Geschäften vermietet werden, die diese Stellplätze dann für Ihre Kunden reservieren können.*

**Kommt eine Verkehrsberuhigung?**

*Die hintere Bebauung ist lärmtechnisch unproblematisch. Die Hauptstraße soll umgewidmet werden, um bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vornehmen zu können.*

**Wird es Gastronomie geben?**

*Gastronomie ist im denkmalgeschützten Gebäude angedacht.*

**Wird es nur Seniorenwohnungen geben?**

*Nein. Es sind derzeit 12 Wohneinheiten für das Altenzentrum St. Josef angedacht*

**Was wird abgerissen?**

*Alles außer das unter Denkmalschutz stehende Gebäude.*

**Es gibt schon genug Verkehr. Welche Maßnahmen sind diesbezüglich geplant?**

*Das Parkhaus wird von zwei Seiten angefahren. Der Verkehr verteilt sich also. Die Anzahl der Stellplätze im gesamten Bereich wird durch Begrenzungen im Bebauungsplan geregelt. Dazu wird ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt, in dem eine verträgliche Verkehrsabwicklung bestätigt werden muss. Ebenso prüft ein Lärmgutachter, ob es zu unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen – sowohl auf Seiten der neuen Bewohner, als auch auf Seiten der bereits bestehenden Bewohner – kommen kann. Wenn dies der Fall sein sollte, wird der Bebauungsplan auch hier entsprechende Regelungen treffen.*

**Ist das Denkmal ein Störfaktor?**

*Nein, auf keinen Fall. Im Gegenteil: das zu sanierende Gebäude wird ein wichtiger Identifikationspunkt im neuen Quartier sein. Geplant ist es, eine ansprechende Tagesgastronomie zu etablieren, die auch einen attraktiven Freisitz im neu entstehenden, durchgrüntem Quartiershof erhalten soll.*

**Warum wird es trotz Leerständen in der Hauptstraße weitere Gewerberäume im Quartier „Oberhauptstraße 32-36 + 45“ geben? Und es gibt zu wenig öffentliche Parkplätze für Die Gewerbeeinheiten bzw. die Gastronomie!**

*Die Gemeinde verfolgt das strategische Ziel, die gewerblichen Nutzungen im Zentrum auf den Bereich zwischen Holzgasse und Niederhohlstraße stark verdichtet zu konzentrieren, in diesem Bereich sollen dann auch künftig keine neuen Wohnnutzungen in den*

Erdgeschoßflächen zugelassen werden. Es ist nicht zwingend notwendig, dass in den Erdgeschoßflächen Einzelhandelsgeschäfte entstehen. Wichtig ist der Bezug zu den Ortsfaktoren „Gesundheit, Kultur, Soziales“.

## **5. Zusammenfassung, Erwin Welsch**

- Dank an die Podiumsteilnehmer, Herren von Weichs, Fuchs und Trauth, für ihre Bereitschaft, den Teilnehmern der Veranstaltung Rede und Antwort zu stehen.
- Dank an Herr Kleemann für die gelungene Moderation des Abends.
- Herrn von Weichs Input bezeichnete Herr Welsch als „Volltreffer“ für die 1. Dialogveranstaltung. Er ging auf die aufgezeigten Gemeinsamkeiten der beiden Gemeinden ein. Der Hinweis von Herrn von Weichs, wonach „Die MITTE prägt das Bild der Stadt – die Stadtmitte gehört den Bürgern“ bezeichnete er als ein starkes Bekenntnis zur Ortsmitte.
- Nachfragen und Bedürfnisse ändern sich – Herr von Weichs hat dies an Beispielen für die Stadt Unkel deutlich gemacht. Herxheim ist auf einem guten Weg und nach den Worten von Herrn von Weichs „in dem Entwicklungsprozesse weiter als Unkel“.
- Wohnnutzung, das wurde sowohl in Unkel, als auch in Herxheim erkannt, ist wichtig, um ein Ortszentrum zu beleben.
- Eine Aussage von Herrn Fuchs „Wir sind Entwickler und wir wollen das Quartier entwickeln!“ stellt Herr Welsch nochmals besonders heraus.
- Die von Herrn von Weichs aufgezeigte „Schwäche“, wonach die Entwicklungsagentur in Unkel sehr wenige organisatorische Verbindungen mit den Gemeindeinstitutionen hat, ist in Herxheim eine besondere Stärke. „Wir als Arbeitskreis sind mit unserer Organisationsstruktur Teil der Gemeinde“.
- „Mit der Ortsgemeinde und der Ortsspitze haben wir starke Partner und Persönlichkeiten an unserer Seite. Die Ortsspitze ist eng in unsere Arbeit eingebunden und offen für Neues“, so Welsch.
- Die Frage von Herrn von Weichs, „Was passt zu einem wirklich“ muss jede Gemeinde für sich beantworten. „Ein Konzept von der Stange gibt es nicht“ so Welsch.
- Mit dem AK erfüllen wir eine wichtige Brückenfunktion bis unsere ehrenamtliche Funktion durch einen hauptamtlichen Citymanager weitergeführt wird.
- Dank an die Teilnehmer für ihr Kommen, für das gezeigte Interesse und für das aktive sich Einbringen in den Entwicklungsprozess.
- Herr Welsch wies darauf hin, dass bis auf Herrn von Weichs, der heute Abend noch nach Hause fährt, alle Podiumsteilnehmer im Anschluss für Fragen zur Verfügung stehen.
- Ortsbürgermeister Herr Trauth dankt den Teilnehmern mit einem süßen Schokoküsse-Gruß aus Herxheim.

## **6. Ausklang der Veranstaltung – Zeit für Gespräche**

- Viele Teilnehmer nutzen zum Ausklang der 1. Dialogveranstaltung die Aufforderung zum persönlichen Gespräch. Im Foyer konnten viele Fragen, auch anhand der Pläne der Quartiersentwicklung, die auf Stellwände angepinnt waren, beantwortet werden.
- Die Teilnehmer der Dialogveranstaltung waren zum Ausklang von der Ortsgemeinde zu Laugenteilen, Wein sowie alkoholfreien Getränken eingeladen.

**Anlage:** PPP von Herrn von Weichs und Fotodokumentation

Landau / Herxheim , 13.12.2018