



**AKTUALISIERUNG  
GESAMTSTÄDTISCHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT –  
VERTIEFUNGSBEREICH MALTESERSCHLOSS**

**HEITERSHEIM**



## INHALT

1	EINLEITUNG .....	2
2	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG .....	2
3	LEITPROJEKTE .....	4
3.1	Die Leitprojekte im Vergleich – 2018 und heute .....	4
3.1.1	Malteserschloss (inkl. Schlossgarten) .....	5
3.1.2	Rathausareal.....	6
3.1.3	Hauptstraße (inkl. Lindenplatz).....	8
3.1.4	Ortskern Gallenweiler (inkl. Dorfplatz) .....	9
3.1.5	Hirschmatten II .....	11
3.1.6	Breitbandausbau .....	12
3.1.7	Flächennutzungsplan .....	13
3.1.8	Gesamtverkehrskonzept .....	14
3.1.9	Natur- und Klimaschutzkonzept.....	14
3.2	Gesamtfazit.....	15
4	SANIERUNGSGEBIET .....	16
4.1	Betrachtungsraum.....	17
4.2	Grundstücksverhältnisse .....	18
4.3	Bauliche Vorprägung.....	19
4.4	Gebäudenutzung.....	21
4.5	Gebäudezustand.....	22
4.6	Mitwirkungsbereitschaft.....	23
4.7	Maßnahmenkonzept .....	24
5	MALTESERSCHLOSS.....	25
5.1	Chancen, Synergien und Auswirkungen.....	25
5.1.1	Verkehrliche Anbindung .....	25
5.1.2	Räumlich-funktionale Verflechtungen .....	27
5.2	Nachnutzungskonzept Malteserschloss .....	29
6	WEITERES VORGEHEN.....	31
6.1	Leitprojekte .....	31
6.2	Städtebauförderung .....	32
6.3	Investorenauswahlverfahren .....	32

## 1 EINLEITUNG

Im Jahr 2018 ist das unter großer Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitete „Gesamtstädtische Entwicklungskonzept (GEK) Heitersheim“ vom Gemeinderat verabschiedet worden und es hat auch heute, rund vier Jahre nach seiner Fertigstellung die Aufgaben:

- als „Richtschnur“ eine orts- und themenübergreifende Perspektive für die Stadtentwicklung von Heitersheim aufzuzeigen,
- als Grundlage für die Städtebauförderung zu dienen,
- Transparenz bezüglich gemeindlicher Entscheidungen zu schaffen,
- Projektideen hinsichtlich ihres Umsetzungshorizonts zu priorisieren,
- weiterführende Konzepte sowie bürgerschaftliches Engagement auszulösen.

Zu berücksichtigen ist dabei stets, dass die Stadtentwicklung keinen statischen, sondern vielmehr einen dynamischen Charakter besitzt. Das bedeutet, dass sich zwar an den grundsätzlichen Aufgaben des GEK keine Veränderungen ergeben haben, es an der ein oder anderen Stelle aber dennoch einer Aktualisierung im Sinne einer räumlichen und/oder thematischen Vertiefung bedarf. So ist der Anlass für die vorliegenden Aktualisierung die anstehende Nachnutzung des Malteserschlosses. Es war zwar bereits im Rahmen der Erarbeitung des GEK bekannt, dass ein Wechsel anstehen würde, der genaue Zeitpunkt war allerdings noch nicht bekannt und es gab auch noch keine konkreten Nutzungsideen. Seitdem ist das Projekt jedoch erfolgreich weiterentwickelt worden und soll daher einer vertiefenden Betrachtung unterzogen werden.

Darüber hinaus gilt es die anderen sogenannten Leitprojekte aus dem GEK zu evaluieren, um die Stadtentwicklung nicht nur bezüglich des Schlosses, sondern auch hinsichtlich der anderen entwicklungsrelevanten Themen auf den Prüfstand zu stellen.

## 2 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Wie bereits im GEK, spielt die Beteiligung der Öffentlichkeit eine wichtige Rolle im Prozess, da durch die Informationen und Anregungen der Bürgerschaft die vorhandene lokale Expertise eingeholt und in die Konzeption einbezogen werden kann. Im Rahmen des GEK wurden folgende Veranstaltungen durchgeführt:



Gleichzeitig kann durch die Einbindung der Bevölkerung die Akzeptanz der Planung erhöht und somit die Voraussetzung für eine spätere Umsetzung geschaffen werden. Von besonderer Bedeutung ist dabei das durch Information und Beteiligung entstehende bürgerschaftliche Engagement, dass für das Projekt zielgerichtet eingesetzt werden kann. Der „Weg zum Ziel“ definiert somit auch weiterhin die Qualität der Ergebnisse.



Eindrücke aus der Beteiligung zum GEK Heitersheim, 2017/18

Um die im GEK etablierte breite Beteiligung und Information der Bevölkerung fortzuführen, hat die Stadt Heitersheim auch zu den im Rahmen des GEK erarbeiteten Leitprojekten verschiedene Informationen versandt und Veranstaltungen durchgeführt (Auszug):

- Ortskern Gallenweiler (inkl. Dorfplatz):
  - Information der Eigentümer/innen im Sanierungsgebiet „Ortskern Gallenweiler“ über die daraus auch für private resultierenden Möglichkeiten (Anschreiben vom 14.08.2018 und 04.06.2020)
  - Ortstermine mit dem Gemeinderat sowie den verschiedenen Nutzergruppen, Nachbarinnen und Nachbarn und dem Bürgerverein zur Dorfplatzgestaltung (10.02.2021 und 03.03.2021)
- Hauptstraße (inkl. Lindenplatz)
  - Workshops zur Zukunft der Innenstadt mit Vertreterinnen und Vertretern des Gewerbevereins, der Gastronomie, der Vereine sowie verschiedenen interessierten Personen (13.02. und 20.02.2019)
- Gesamtverkehrskonzept:
  - Einwohnerversammlung zur Vorstellung des E-Mobilitätskonzepts sowie Sachstandsbericht zum Bau der Nordumgehung (11.04.2019)
  - Einwohnerversammlung zum Verkehrskonzept (Stärkung des Radverkehrs und Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur, Optimierung Knotenpunkt Eisenbahnstraße, Uhlandstraße, Raiffeisenstraße) (22.03.2022)

Zur Zukunft des Malteserschlosses haben u. a. folgende Veranstaltungen stattgefunden:

- Einwohnerversammlung zu den Verhandlungsergebnisse zur internationalen Privatschule (04.10.2019)
- Einwohnerversammlung zur weiteren Vorgehensweise (27.10.2021)
- Einwohnerversammlung zum Sanierungsgebiet „Bereich Malteserschloss“ sowie zum Projektstand des Nachnutzungskonzepts (06.07.2022)

Die vorliegende Aktualisierung des GEK Heitersheim war außerdem Anlass zur Durchführung der „Bürgerinformationsveranstaltung zum Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) und zum Malteserschloss“ am 06.07.2022 in der Malteserhalle. Inhalte der Veranstaltung waren ein Sachstandsbericht zu den sogenannten Leitprojekten (s. Kapitel

3), Informationen zu der Gebietskulisse des Sanierungsgebiets und der damit zusammenhängen Fördermittel (s. Kapitel 4) sowie der Einbindung des Malteserschlosses in die Gesamtstadt (s. Kapitel 5.1), dem aktuellen Stand des Nutzungskonzeptes (s. Kapitel 5.2) sowie die Vorstellung des durch bürgerschaftliches Engagement getragenen Vereins „Brückenbauer“, das eine gemeinschaftliche Nutzung des Klostergartens anstrebt. Ergänzt wurden die verschiedenen Fachvorträge durch eine Plenumsdiskussion. So waren u. a. der Verkehr und die Organisation des ruhenden Verkehrs – beispielsweise bei größeren Veranstaltungen oder auch im Hinblick auf die anvisierten Einrichtungen zur Kinderbetreuung – oder die angestrebte Art der möglichst nachhaltigen Energieversorgung wichtige Themen, die seitens der Anwesenden intensiv diskutiert wurden.



Eindrücke aus der Bürgerinformationsveranstaltung zur Aktualisierung des GEK Heitersheim, 2022

Das Ziel der Veranstaltung war, die verschiedenen Konzeptionen unter Beteiligung der Bevölkerung inhaltlich weiter zu schärfen und in die anstehenden Arbeitsschritte – wie die vorliegende Aktualisierung des GEK Heitersheim mit dem Vertiefungsbereich Malteserschloss oder auch die Ausschreibung für die notwendige Investorensuche – einfließen zu lassen. Sicher ist, dass es aufgrund der Bedeutung des Malteserschlosses für die gesamte Stadt auch weiterhin eine entsprechende Information und Einbindung der Bevölkerung geben wird.

### 3 LEITPROJEKTE

#### 3.1 Die Leitprojekte im Vergleich – 2018 und heute

Im Rahmen des GEK Heitersheim wurden, basierend auf der Bestandsanalyse sowie den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung, insgesamt neun sogenannte Leitprojekte identifiziert. Es handelt sich bei diesen Projekten sowohl um Projekte mit einem konkreten Raumbezug als auch um konzeptionelle Projekte. Was dabei allen Projekten gemein ist, ist der Umstand, dass sie eine besondere Bedeutung für die Entwicklung von Heitersheim und mindestens Einfluss auf das angrenzende Quartier, wenn nicht sogar auf die Gesamtstadt haben. Es handelt sich hierbei um:

- Malteserschloss (inkl. Schlossgarten)
- Rathausareal
- Hauptstraße (inkl. Lindenplatz)
- Ortskern Gallenweiler (inkl. Dorfplatz)
- Hirschmatten II
- Breitbandausbau
- Flächennutzungsplan
- Gesamtverkehrskonzept
- Natur- und Klimaschutzkonzept

Im Zuge der vorliegenden Aktualisierung des GEK Heitersheim, vor allem im Hinblick auf die angestrebte Nachnutzung des Malteserschlosses, sind die damals benannten

Leitprojekte auf den Prüfstand gestellt worden. Ziel der Evaluierung war herauszufinden, welche der Projekte zwischenzeitlich bereits angefangen oder aber sogar beendet werden konnten, welche Projekte aufgrund finanziell und/oder personell knapper Ressourcen zunächst hintenangestellt oder aufgrund veränderter Rahmenbedingungen möglicherweise ganz von der Prioritätenliste gestrichen werden mussten.

Im Ergebnis hat die Überprüfung gezeigt, dass seit dem Abschluss des GEK Heitersheim im Jahr 2018 mit acht der insgesamt neun Leitprojekte begonnen wurde. Im Folgenden wird der konkrete Projektstand dargestellt.

### 3.1.1 Malteserschloss (inkl. Schlossgarten)

Der Steckbrief aus dem GEK Heitersheim beschreibt die Situation wie folgt:

*Das Malteserschloss ist das wichtigste Kulturdenkmal in der Stadt Heitersheim und als solches gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz eingetragen. Das Anwesen mit einer Gesamtfläche von rund 5 ha befindet sich in Besitz des Ordens der Barmherzigen Schwestern. Aktuell wird das Areal von verschiedenen Einrichtungen und Initiativen genutzt. Hierzu zählen die Schwestern des o. g. Ordens, der Verein Lebenshaus sowie der Caritasverband. Ein weiteres Gebäude steht aktuell leer und wird von der Stadt Heitersheim für die Unterbringung von Flüchtlingen und für andere soziale Zwecke genutzt. Allerdings werden die heutigen Nutzungen voraussichtlich bis etwa zum Jahr 2025 vollständig entfallen.*



Betrachtungsraum des Leitprojekts „Malteserschloss (inkl. Schlossgarten)“ (Auszug aus dem GEK Heitersheim, 2018)

Als notwendige Arbeitsschritte wurden definiert:

- Beauftragung einer detaillierten Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung des Gesamtensembles unter Berücksichtigung des angrenzenden Römerparks sowie der einzelnen Gebäudeteile. Gleichzeitig sollte diese Machbarkeitsstudie mögliche

Rochaden mit anderen Nutzungen (insbesondere im Hinblick auf die beengte Situation an der Hauptstraße 9 mit Feuerwehr, Bauhof, Stadtgärtnerei und Stadtverwaltung) prüfen. Hierbei kann auf verschiedenen bereits vorliegenden konzeptionellen Überlegungen aufgebaut werden.

- Frühzeitig Initiierung einer breiten öffentlichen Diskussion über die potenziellen Nachnutzungsmöglichkeiten.
- Suche nach Projektpartnern, die sich im Sinne des Ordens der Barmherzigen Schwestern dem Allgemeinwohl verpflichtet fühlen und der besonderen Bedeutung des Kulturdenkmals gerecht werden.
- Prüfung, ob es Fördermöglichkeiten gibt und somit ein Antrag auf Städtebauförderung erfolgen sollte.

Der aktuelle Projektstand stellt sich wie folgt dar:

- Abschluss des Kaufvertrags zwischen der Stadt Heitersheim und dem Orden der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul über den Erwerb der für die Nachnutzung des Malteserschlosses relevanten Grundstücke (2022)
- Erarbeitung und fortlaufende Anpassung einer Nachnutzungsstrategie für die Gesamtanlage des Malteserschlosses mit Projektpartnern, die sich dem Allgemeinwohl verpflichtet und der besonderen Bedeutung des Kulturdenkmals verpflichtet fühlen (läuft)
- Fortlaufende Information der interessierten Bevölkerung, u. a. im Rahmen von Informationsveranstaltungen (seit 2019)
- Überprüfung und ggf. Anpassung des im Jahr 2017 beschlossenen Sanierungsgebiets „Bereich Malteserschloss“ (in Bearbeitung)

**Fazit: Die im Rahmen des GEK Heitersheim definierten notwendigen Arbeitsschritte sind alle in Bearbeitung. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass es sich bei dem Projekt aufgrund seiner Bedeutung für die Gesamtstadt und seine Projekthistorie im Hinblick auf die zunächst geplante Privatschule, den damit einhergehenden Bürgerentscheid, den Rückzug der ursprünglichen Investorengruppe sowie die daraus resultierende notwendige Neuausrichtung um eine außergewöhnlich komplexe Aufgabe handelt, die einen entsprechend langen Projektzeitraum mit den dazugehörigen personellen und finanziellen Ressourcen in Anspruch nehmen wird. Das Leitprojekt „Malteserschloss (inkl. Schlossgarten)“ ist demzufolge in Bearbeitung.**

### 3.1.2 Rathausareal

Der Steckbrief aus dem GEK Heitersheim beschreibt die Situation wie folgt:

*Die Stadt Heitersheim steht vor der Schwierigkeit, dass sich die Stadtverwaltung – mit Ausnahme der Stadtgärtnerei – kompakt an der Hauptstraße 9 befindet und dort mittlerweile an ihre räumlichen Grenzen stößt. Der Standort ist daher voraussichtlich nicht mehr als gemeinsamer Standort für Feuerwehr, Bauhof und Stadtverwaltung zu halten. Hinzu kommt bereits heute die nicht optimale Situation, dass sich die Stadtgärtnerei in relativ weiter Entfernung westlich außerhalb der Stadt befindet. Bereits in zwei bis drei Jahren müsste zumindest die Feuerwehr ausgelagert und ein neuer Standort gefunden werden. Zusätzlich zur ausgelagerten Stadtgärtnerei zeigen sich weitere Nachteile, weil Stadtverwaltung, Bauhof, Stadtgärtnerei und Feuerwehr personell und technisch eng verknüpft sind. Darüber hinaus besteht in der Stadt Heitersheim hoher Druck auf den Wohnungsmarkt. Im Sinne des Flächensparens sollen dafür allerdings vor allem Innenentwicklungspotenziale, wie sie das Rathausareal bietet, genutzt werden.*



Betrachtungsraum des Leitprojekts „Rathausareal“ (Auszug aus dem GEK Heitersheim, 2018)

Als notwendige Arbeitsschritte wurden definiert:

- Durchführung einer Standortalternativenprüfung für Feuerwehr, Bauhof, Stadtgärtnerei und/oder Stadtverwaltung. Dabei ist zu beachten, dass die städtischen Dienstleistungen weiterhin möglichst kompakt und zentral zur Verfügung stehen sollten. Zu prüfen wäre daher nicht nur eine Verlagerung, sondern auch eine (Teil-)Neuordnung des jetzigen Standorts. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarkts sollte die Prüfung der Nach-bzw. Umnutzung vor allem vor dem Hintergrund der Standorteignung für das Wohnen stattfinden.
- Breite öffentliche Diskussion über die potenziellen Alternativstandorte sowie die möglichen Nachnutzungen.
- Prüfung von Fördermöglichkeiten im Hinblick auf eine mögliche Beantragung von Städtebaufördermitteln.

Der aktuelle Projektstand stellt sich wie folgt dar:

- Vorstellung eines möglichen Standorts für den Neubau von Feuerwehr und Bauhof (Unterer Gallenweilerweg) sowie einer Machbarkeitsstudie für die Verlagerung (2022)
- Erarbeitung eines Bebauungsplans zur Verlagerung von Feuerwehr und Bauhof an den Unteren Gallenweilerweg (läuft)
- Verlagerung von Stadtgärtnerei und Verwaltung momentan nicht notwendig
- Stadtgärtnerei soll am jetzigen Standort verbleiben
- Verwaltung kann aufgrund der Verlagerung von Feuerwehr und Bauhof ggf. am jetzigen Standort erweitert werden
- konkrete Nachnutzungsideen für den bisherigen Standort sollen aus personellen und finanziellen Kapazitätsgründen nach erfolgter Verlagerung von Feuerwehr und Bauhof erfolgen

**Fazit:** Die im Rahmen des GEK Heitersheim definierten notwendigen Arbeitsschritte konnten in Teilen bereits realisiert oder aber zumindest initiiert werden. Die konkrete Nachnutzung des Rathausareals soll aus Kapazitätsgründen allerdings erst nach Verlagerung von Feuerwehr und Bauhof erfolgen. Das Leitprojekt „Rathausareal“ ist demzufolge in Bearbeitung.

### 3.1.3 Hauptstraße (inkl. Lindenplatz)

Der Steckbrief aus dem GEK Heitersheim beschreibt die Situation wie folgt:

*Die Hauptstraße gilt nach wie vor als Haupteinkaufsstraße von Heitersheim. Die Lauf- lage hat sich allerdings aufgrund des Lebensmittelmarkts an der Poststraße und des Fachmarktcenters an der B 3 deutlich Richtung Westen verschoben. Aufgrund ihres Erscheinungsbilds mit einer angemessen proportionierten Bebauungsstruktur, deren Erdgeschosszonen für eine gewerbliche Nutzung ausgelegt sind, einem als angenehm empfundenen Straßenquerschnitt und dem Lindenplatz als zentralem Stadtplatz ist es aber dennoch die Hauptstraße, die als Stadtmitte angesehen wird. Der Geschäftsbesatz hat sich in den vergangenen Jahren allerdings deutlich verändert, da u. a. alteingesessene Unternehmen aus unterschiedlichen Gründen den Betrieb einstellen mussten, der nachfolgende Geschäftsbesatz teilweise nicht mehr die ursprüngliche Qualität aufweist und sich mancherorts Nutzungen angesiedelt haben, die für eine Innenstadt eher untypisch sind. Der Lindenplatz wiederum wird seiner Aufgabe als zentraler Stadtplatz aufgrund seiner Gestaltung nicht (mehr) gerecht.*



Betrachtungsraum des Leitprojekts „Hauptstraße (inkl. Lindenplatz)“ (Auszug aus dem GEK Heitersheim, 2018)

Als notwendige Arbeitsschritte wurden definiert:

- Etablierung eines aktiven Leerstandsmanagements in Kooperation von Stadt und privaten Initiativen, wie dem Gewerbeverein

- Nutzung möglicher finanzieller Anreize, indem beispielsweise die Einrichtung eines Business Improvement Districts (BID) o. ä. geprüft wird
- Prüfung von Neu- bzw. Umgestaltungsmöglichkeiten des Lindenplatzes
- Durchführung einer breiten Beteiligung zur Platzneu- bzw. Platzumgestaltung, beispielsweise im Rahmen eines Wettbewerbs

Der aktuelle Projektstand stellt sich wie folgt dar:

- Belegung der Hauptstraße durch Nachnutzungen (z. B. Wohnen in ehemaligen Wirtschaftsgebäuden)
- Vergrößerung des Lindenplatzes durch Gebäudeabriss (2018) und Aufwertung durch neue Stadtmöbel (bis Ende 2022)
- aufgrund der Corona-Pandemie konnten viele Maßnahmen und Aktionen, die den Einzelhandel in der Hauptstraße betreffen, nicht oder nur eingeschränkt durchgeführt werden bzw. stattfinden, sodass zusätzliche Möglichkeiten zur Belegung/Attraktivierung der Hauptstraße wie die Etablierung eines aktiven Leerstandsmanagements weiterhin zu prüfen und umzusetzen sind

**Fazit: Die im Rahmen des GEK Heimersheim definierten notwendigen Arbeitsschritte konnten insbesondere aufgrund der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Einschränkungen für den in der Hauptstraße ansässigen Einzelhandel bzw. die dort befindlichen Dienstleistungen nur in eingeschränktem Maße initiiert oder gar umgesetzt werden. Das Leitprojekt „Hauptstraße (inkl. Lindenplatz)“ ist demzufolge in Bearbeitung.**

#### 3.1.4 Ortskern Gallenweiler (inkl. Dorfplatz)

Der Steckbrief aus dem GEK Heimersheim beschreibt die Situation wie folgt:

*Der Ortskern von Gallenweiler hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Dort, wo früher die landwirtschaftlichen Betriebe das Bild des Dorfes geprägt haben, ist heute die Wohnnutzung dominierend. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass Gebäude- teile wie Scheunen und Ställe nicht mehr benötigt werden und teilweise bereits ungenutzt sind. Darüber hinaus besteht auch bei den Wohngebäuden teilweise erheblicher Sanierungsbedarf. Gleichzeitig hat der Druck auf den Wohnungsmarkt deutlich zugenommen und es besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Der Ortskern ist aber auch die soziale „Mitte“ des Dorfes. Von besonderer Bedeutung sind dabei das Bürgerhaus und der Dorfplatz. Letzterer entspricht in seiner derzeitigen Gestaltung allerdings nicht (mehr) den Anforderungen an eine vitale und attraktive Ortsmitte. Darüber hinaus gibt es in Gallenweiler keine Einkaufsmöglichkeiten und der Ortsteil ist stellenweise recht stark vom Durchgangsverkehr betroffen.*



Betrachtungsraum des Leitprojekts „Ortskern Gallenweiler (inkl. Dorfplatz)“ (Auszug aus dem GEK Heitersheim, 2018)

Als notwendige Arbeitsschritte wurden definiert:

- Eine dezidierte Bestandsaufnahme der aktuellen Situation durchführen und das Gespräch mit den privaten Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern suchen, um die Gebäudesanierung vorzubereiten.
- Das vorliegende Konzept zur Platzumgestaltung realisieren.
- Die Umgestaltungsmöglichkeiten des Eschbachs innerhalb der Ufermauern prüfen.
- Erneut Beantragung der Verkehrsberuhigung der Ortsdurchfahrt (L 129) (Tempo-30-Zone).
- Frühzeitige Information der Bürgerschaft über die anstehenden Vorhaben und Einbindung in das Verfahren.
- Prüfung und Beantragung bestehender Fördermöglichkeiten.

Der aktuelle Projektstand stellt sich wie folgt dar:

- Aufnahme des Ortskerns Gallenweiler in das Landessanierungsprogramm (2020)
- Umbau des Dorfplatzes inkl. Eschbach abgeschlossen (2022)
- Erneute Beantragung einer Verkehrsberuhigung der Ortsdurchfahrt (L 129) mit der Begründung abgelehnt, dass die rechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben seien.

Das Sanierungsverfahren trifft auf reges Interesse. Bislang konnten acht Vereinbarungen mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern abgeschlossen werden (sieben Modernisierungen / ein Abbruch). Die Investitionssumme beläuft sich dabei auf rd. 1.237.000 €. Die in diesem Zusammenhang vereinbarten Zuschüsse umfassen 206.500 €, von denen bislang rd. 82.000 € abgerufen (Stand 08/2022).

Darüber hinaus wird derzeit der seitens des Gemeinderats der Stadt Heitersheim initiierte „Städtebauliche und architektonische Leitfadens für das Bauen in Gallenweiler“ erarbeitet. Ziel dieses Leitfadens ist, das historische Ortsbild von Gallenweiler zu erhalten

und dafür Sorge zu tragen, dass sich Umbauten und Neubebauung bestmöglich in die Umgebung einfügen. Auf diese Weise sollen bau- und sanierungswillige Eigentümerinnen und Eigentümer für Themen der Ortsbildgestaltung sensibilisiert und ihnen eine Orientierungshilfe an die Hand gegeben werden.

**Fazit: Die im Rahmen des GEK Heitersheim definierten notwendigen Arbeitsschritte konnten teilweise bereits abgeschlossen werden. Hierzu zählt vor allem die Umgestaltung des Dorfplatzes. Die Sanierungsmaßnahmen hingegen werden noch einige Zeit in Anspruch nehmen, sind aber wie oben bereits dargestellt auf einem sehr guten Weg. Das Leitprojekt „Ortskern Gallenweiler (inkl. Dorfplatz)“ ist demzufolge noch in Bearbeitung.**

### 3.1.5 Hirschmatten II

Der Steckbrief aus dem GEK Heitersheim beschreibt die Situation wie folgt:

*Der Wohnungsmarkt der Stadt Heitersheim ist, wie in der gesamten Region, deutlich angespannt. Es gilt demzufolge Wohnraum zu schaffen, um auf die bestehende hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt reagieren zu können. Eine der zentralen Maßnahmen dabei ist die Entwicklung der letzten aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) resultierenden Wohnbaufläche. Es handelt sich hierbei um die zentral im Stadtgefüge liegende und rund 2,6 ha große, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen dem Wohngebiet Hirschmatten und dem Gewerbegebiet. Aufgrund seiner integrierten Lage soll diese Fläche vor allem einer verdichteten Bauweise mit Geschosswohnungsbau zugeführt werden. Vorgesehen ist zudem ein Grünzug in westlicher Richtung, der die Wohnbebauung optisch und funktional vom Gewerbegebiet trennt und gleichzeitig Naherholungsmöglichkeiten bietet. Auch ist eine in den Grünzug eingebettete Fuß- und Radwegeerschließung als Anknüpfung an die umliegenden Freiräume geplant.*



Betrachtungsraum des Leitprojekts „Hirschmatten II“ (Auszug aus dem GEK Heitersheim, 2018)

Als notwendige Arbeitsschritte wurden definiert:

- zeitnahe Durchführung von Gesprächen mit den Grundstückeigentümerinnen und -eigentümern, um die jeweiligen Verkaufsabsichten zu eruieren. Auch mit den Angrenzern sollte frühzeitig das Gespräch gesucht werden, um über das Vorhaben zu informieren.
- Abschließende Prüfung, welches Verfahren notwendig ist, um die angestrebte Entwicklung zu ermöglichen. So wurde zur Vorbereitung einer möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2015 die Durchführung der notwendigen vorbereitenden Untersuchung nach § 165 (4) BauGB beschlossen. Im Januar 2016 ist der Beschluss öffentlich bekanntgemacht und die Beteiligung der Behörden durchgeführt worden.
- Anfertigung eines städtebaulichen Entwurfs, um die möglichen Bebauungsvarianten zu prüfen. Diese Prüfung sollte vor allem vor dem Hintergrund der Schaffung von bezahlbarem und dennoch ökologisch nachhaltigem Wohnraum stattfinden.

Der aktuelle Projektstand stellt sich wie folgt dar:

- Beauftragung eines Erschließungsträgers (2020)
- Erarbeitung eines Lärmgutachtens sowie einer Bodenuntersuchung (2021)
- Erstellung eines Verkehrskonzepts (in Bearbeitung)
- Finalisierung des städtebaulichen Entwurfs (in Bearbeitung)

Für die Finalisierung des städtebaulichen Entwurfs, bedarf es zunächst noch der Klärung notwendiger Rahmenbedingungen. Sobald diese herbeigeführt werden konnte, können die finalen Gespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. Angrenzerinnen und Angrenzern stattfinden sowie die zur Gebietsentwicklung notwendige Verfahrensart festgelegt werden. Gleiches gilt für den Bebauungsplan. Auch dieser kann erst erstellt werden, wenn der städtebauliche Entwurf finalisiert ist.

**Fazit: Die im Rahmen des GEK Heitersheim definierten notwendigen Arbeitsschritte konnten in weiten Teilen angestoßen werden. Das Leitprojekt „Hirschmaten II“ ist demzufolge in Bearbeitung.**

### 3.1.6 Breitbandausbau

Der Steckbrief aus dem GEK Heitersheim beschreibt die Situation wie folgt:

*Der Breitbandausbau ist bereits seit mehreren Jahren ein Thema in der Stadt Heitersheim. Der Netzausbau erfolgt dabei fast ausschließlich durch die Telekom, die den Eigenausbau für das Stadtgebiet, einschließlich der Gewerbegebiete, bis Ende 2018 angekündigt hat. Dieser Netzausbau beinhaltet auch, dass voraussichtlich im zweiten und dritten Quartal 2018 die Kabelverzweiger mit Glasfaser angefahren und mit Vectoring-technik weitergeführt werden, d. h. dass eine Verbesserung der vielerorts noch vorhandenen Kupfer-Übertragung stattfinden wird. Sollte der Eigenausbau wie angekündigt stattfinden, wird dieser derzeit als marktsättigend angesehen. Dennoch ist angedacht, Leerrohre gemäß der Masterplanung mitzuverlegen, um den Druck auf die Marktteilnehmer aufrecht zu erhalten. Diese Verlegung könnte dann später über ein Betreibermodell oder aber über eine Verpachtung refinanziert werden. Darüber hinaus strebt Vodafone derzeit den Eigenausbau der Heitersheimer Gewerbegebiete mit FTTH an. Etwas anders stellt sich die Situation in Gallenweiler dar. Hier sind die Kabelverzweiger über die Bundesnetzagentur bislang von einer Firma belegt, sodass die Stadt in der Vergangenheit keine Eingriffsmöglichkeiten hatte. Es liegt zwar eine Verpflichtungserklärung vor, den Stadtteil flächendeckend mit 100 Mbit/s zu versorgen, aber noch ist nicht abschließend klar, ob der Betreiber bzw. dessen Nachfolgefirma dieser Verpflichtung nachkommen (kann).*

Als notwendige Arbeitsschritte wurden definiert:

- Prüfung, ob der jetzige Betreiber bzw. deren Nachfolgefirma dem Ausbauersprechen nachkommen (kann). Falls dies nicht der Fall ist, muss entschieden werden, ob entweder das Wirtschaftlichkeitsdeckungsmodell angewendet oder aber der Ausbau gemäß der Masterplanung und der Einstieg in das Betreibermodell des Landkreises stattfinden soll. Das Betreibermodell ist auf einen Beschluss des Landkreises im Jahr 2016 zurückzuführen, die Planung für ein sogenanntes Backbone-Glasfasernetz zu beginnen. Hierzu wären die jeweiligen Vor- und Nachteile beider Strategien abschließend gegeneinander abzuwägen.

Der aktuelle Projektstand stellt sich wie folgt dar:

- Anbindung der Stadt Heitersheim inkl. des Ortsteils Gallenweiler an das Glasfasernetz durch die Firma Unsere Grüne Glasfaser, kurz UGG (Fertigstellung voraus. Mitte 2023)

Derzeit befindet sich das Projekt noch in der Feinplanung. Nach Abschluss wird im direkten Anschluss ein detaillierter Bauzeitenplan erstellt, der über die Homepage der Gemeinde zur Verfügung gestellt wird.

**Fazit: Die im Rahmen des GEK Heitersheim definierten notwendigen Arbeitsschritte wurden aufgrund der tatsächlichen Situation noch einmal überprüft und bedarfsgerecht angepasst. So erfolgt der angestrebte Netzausbau nun flächendeckend durch die Firma Unsere Grüne Glasfaser, kurz UGG. Die wichtigsten Schritte zur Projektumsetzung konnten somit in die Wege geleitet werden. Das Leitprojekt „Breitbandausbau“ ist demzufolge in Bearbeitung.**

### 3.1.7 Flächennutzungsplan

Der Steckbrief aus dem GEK Heitersheim beschreibt die Situation wie folgt:

*Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der VVG Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach mit dem Zieljahr 2010 wurde im Jahr 1998 rechtswirksam. Insbesondere aufgrund konkreter Bauvorhaben wurde der FNP neun Mal punktuell geändert. Die dritte und fünfte Änderung beinhalteten zudem mehrere Gebiete, die als Bauflächen aufgenommen wurden. Des Weiteren wurde der FNP aufgrund beschleunigter Bebauungsverfahren zwei Mal berichtigt. Da das ursprüngliche Zieljahr mittlerweile überschritten worden ist, sollte der FNP zu einem passenden Zeitpunkt (teil-)fortgeschrieben werden.*

Als notwendige Arbeitsschritte wurden definiert:

- Ermittlung der Flächenreserven im aktuellen FNP sowie der Innenentwicklungspotenziale
- Durchführung einer Flächenbedarfsermittlung
- Ermittlung der Entwicklungswünsche/Entwicklungsflächen der einzelnen Mitgliedsgemeinden der VVG
- Darstellung einer gemeinsamen Einschätzung der VVG zur weiteren Vorgehensweise

Der aktuelle Projektstand stellt sich wie folgt dar:

- Ermittlung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale im Rahmen des GEK Heitersheim (2018)
- Durchführung punktueller Änderungen bzw. Berichtigungen des Flächennutzungsplans nach Bedarf

**Fazit: Die im Rahmen des GEK Heitersheim anvisierte Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist seitens der VVG Heitersheim – Ballrechten-Dottingen –**

**Eschbach derzeit nicht geplant. Das Leitprojekt „Flächennutzungsplan“ wird demzufolge für den Moment zurückgestellt.**

### 3.1.8 Gesamtverkehrskonzept

Der Steckbrief aus dem GEK Heitersheim beschreibt die Situation wie folgt:

*Ziel der Nordumgehung ist es insbesondere, den hohen Anteil an Durchgangsverkehr aus der Stadt herauszuhalten. Durch den Bau der Umgehungsstraße werden im Bestand somit (Flächen-)Potenziale frei, die es sinnvoll zu nutzen gilt. Auch die Straße Im Stühlinger bedarf einer näheren Betrachtung, da diese stark verkehrsbelastet ist. Da es sich hier allerdings in der Regel um keinen Durchgangsverkehr handelt, wird die Nordumgehung nur bedingt helfen, sodass es einer darüber hinausgehenden Betrachtung bedarf. Erste Untersuchungen liegen bereits vor. Gleichzeitig bestehen beim ruhenden Verkehr insgesamt und rund um den Bahnhof im Besonderen Missstände, die es zu beheben gilt. Dies betrifft u. a. die fehlende Barrierefreiheit. Darüber hinaus werden die vorhandenen Potenziale des Radverkehrs und anderer alternativer Verkehrsmittel noch nicht vollumfänglich genutzt.*

Als notwendige Arbeitsschritte wurden definiert:

- Erstellung eines Gesamtverkehrskonzepts, dass die einzelnen Verkehrsarten im Detail betrachtet und Entwicklungsempfehlungen ausspricht. Aufgrund der Bedeutung des Radverkehrs sollte diesem Thema ein zentraler Stellenwert beigemessen werden.
- Erstellung des Konzepts in enger Abstimmung mit den Nachbarkommunen, da einzelne Vorhaben ggf. eine interkommunale Lösung erfordern.
- Vertiefende Untersuchung besonders sensibler Stadtbereiche wie des Bahnhofs
- Erarbeitung städtebaulicher Lösungen für die durch die Nordumgehung freiwerdenden (Flächen-)Potenziale

Der aktuelle Projektstand stellt sich wie folgt dar:

- Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung mit Informationen über die bisher erfolgten Überlegungen zu den verschiedenen verkehrlichen Punkten, insbesondere zum Radverkehr (2022)
  - Stärkung des Radverkehrs und Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur
  - Optimierung des Knotenpunkts Eisenbahnstraße/Uhlandstraße/Raiffeisenstraße
- Einarbeitung der verschiedenen Anregungen und sukzessive Umsetzung im Rahmen des Gesamtverkehrskonzeptes (läuft)

**Fazit: Die im Rahmen des GEK Heitersheim definierten notwendigen Arbeitsschritte konnten in weiten Teilen angestoßen werden. Das Leitprojekt „Gesamtverkehrskonzept“ ist demzufolge in Bearbeitung.**

### 3.1.9 Natur- und Klimaschutzkonzept

Der Steckbrief aus dem GEK Heitersheim beschreibt die Situation wie folgt:

*Dem Natur- und Klimaschutz kommt eine zentrale Rolle in der Stadtentwicklung zu. Aus diesem Grund befindet sich die Stadt Heitersheim u. a. auch in der „Modellregion Biotopeverbund MarkgräflerLand (MOBIL)“. Ziel dieser Modellregion ist nicht, neue Schutzgebiete auszuweisen, sondern verschiedene Möglichkeiten zur freiwilligen Umsetzung auszuloten. Insgesamt soll die Landschaft für Tiere und Pflanzen wieder durchgängig nutzbar werden. Auch wurde in die vorhandenen Gewässerläufe, insbesondere in den zentralen Stadtbereichen, stark regulierend eingegriffen, sodass sie in der Regel keinen natürlichen Verlauf mehr aufweisen. Besonders bemerkbar macht sich dies bei den*

*zunehmenden Starkregenereignissen, da die Gewässer dann über die Ufer treten. Darüber hinaus gibt es zahlreiche weitere Maßnahmen, die ergriffen werden sollten, um die Natur und das Klima zu schützen.*

Als notwendige Arbeitsschritte wurden definiert:

- Prüfung, welche Konzepte benötigt werden, um eine ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung sicherstellen zu können. Empfohlen wird u. a. die Erstellung eines Klimaschutz- und eines Biotopverbundkonzepts.
- Erstellung der Konzepte in enger Abstimmung mit den Nachbarkommunen, da sich die Themen des Natur- und Umweltschutzes in der Regel nicht auf das Stadtgebiet begrenzen lassen, sondern auch darüber hinausragen. Beispielhaft genannt seien an dieser Stelle die Biotopstrukturen.
- Intensive Einbindung der Öffentlichkeit in den Prozess, da die Maßnahmen ohne Mitwirkung der verschiedenen Akteure nicht nachhaltig umgesetzt werden können.

Der aktuelle Projektstand stellt sich wie folgt dar:

- Vorlage einer umfangreichen PV-Strategie, insbesondere Einrichtung von PV-Anlagen auf stadteigenen Dächern wie dem Schulgebäude (abgeschlossen)
- PV-Kampagne „Dein Dach kann mehr“ durch Energieagentur (drei Veranstaltungen und Einzelberatungen von September bis November 2022)
- Erstellung eines Radverkehrskonzepts (s. Gesamtverkehrskonzept)
- Errichtung eines neuen Busbahnhofs mit Mobilitätsstation am Bahnhof, inkl. E-Ladestation, Lastenrädern, Radboxen u. ä. (Umsetzung voraus. 2024/25)
- Erarbeitung eines Biotopschutzkonzepts (läuft)

**Fazit: Die im Rahmen des GEK Heimersheim definierten notwendigen Arbeitsschritte konnten teilweise bereits umgesetzt oder aber zumindest initiiert werden. Das Leitprojekt „Natur- und Klimaschutzkonzept“ ist demzufolge in Bearbeitung.**

### 3.2 Gesamtfazit

Seit dem Abschluss des GEK Heimersheim im Jahr 2018 und den darin definierten neun Leitprojekten, befinden sich acht dieser Projekte in Bearbeitung und lediglich ein Projekt musste zurückgestellt werden.

Leitprojekt	Bearbeitungsstand
▪ Malteserschloss (inkl. Schlossgarten)	in Bearbeitung
▪ Rathausareal	in Bearbeitung
▪ Hauptstraße (inkl. Lindenplatz)	in Bearbeitung
▪ Ortskern Gallenweiler (inkl. Dorfplatz)	in Bearbeitung
▪ Hirschmatten II	in Bearbeitung
▪ Breitbandausbau	in Bearbeitung
▪ Flächennutzungsplan	zurückgestellt
▪ Gesamtverkehrskonzept	in Bearbeitung
▪ Natur- und Klimaschutzkonzept	in Bearbeitung

Zu berücksichtigen ist dabei die Besonderheit, dass es sich bei dem einzigen zurückgestellten Leitprojekt – der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans – um ein Projekt handelt, über dessen Fortentwicklung die Stadt Heimersheim keinen alleinigen

Einfluss hat, sondern es der Mitwirkungsbereitschaft der gesamten VVG Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach bedarf.

Es lässt sich demzufolge festhalten, dass die Stadt Heitersheim seit dem Abschluss des GEK Heitersheim in die Bearbeitung quasi aller Leitprojekte eingestiegen ist, die im Jahr 2018 gemeinsam von Politik, Verwaltung und der Öffentlichkeit definiert worden sind.

Aufgrund der Vielzahl der noch in Bearbeitung befindlichen Projekte, soll im Rahmen der Aktualisierung des GEK Heitersheim jedoch darauf verzichtet werden, neue Leitprojekte zu benennen. Dies würde die Stadt Heitersheim sowohl hinsichtlich der verfügbaren personellen als auch finanziellen Ressourcen überfordern. Als Projekt von besonderer Tragweite, das sicherlich noch über einen langen Zeitraum viele Kapazitäten binden wird, sei an dieser Stelle beispielhaft das Malteserschloss genannt. Aber auch die Attraktivierung der Hauptstraße mit der Nachnutzung der Standorte von Feuerwehr und Bauhof sowie die Entwicklung des Baugebiets „Hirschmatten II“, werden noch viel (Arbeits-)Zeit und Geld in Anspruch nehmen. Daher sollten sich alle beteiligten Akteurinnen und Akteure immer wieder in Erinnerung rufen, dass Stadtentwicklung nicht nur eine wichtige Gemeinschaftsaufgabe der Stadt und ihrer Bürgerinnen und Bürger, sondern vor allem auch eine Daueraufgabe darstellt, die einer steten Zuwendung bedarf.

#### 4 SANIERUNGSGEBIET

Gemäß Satzung vom 04.04.2017 ist der „Bereich Malteserschloss“ ein Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB. Ziel eines solchen Sanierungsgebiet ist es, städtebauliche Missstände und/oder funktionale Defizite zu beheben. Laut BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Sollte es also einzelne Grundstücke geben, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können diese aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

Der Vorteil für die privaten Vorhabenträger innerhalb eines förmlich abgegrenzten Sanierungsgebiets liegt in der Möglichkeit einer erhöhten Abschreibung sowie direkter Kostenzuschüsse durch die Stadt. Förderfähig sind dabei Modernisierungen und Restmodernisierungen sowie eventuell auch notwendige Abbrucharbeiten. Allgemein ist allerdings darauf hinzuweisen, dass bestimmte Vorhaben und Vorgänge in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet einer schriftlichen Genehmigung, einer sogenannten sanierungsrechtlichen Genehmigung, bedürfen. Der Vorteil für die Stadt wiederum ist die Möglichkeit, Fördermittel für die geplanten Maßnahmen einzuwerben. Wichtig ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass es sich bei dem Sanierungsgebiet „Bereich Malteserschloss“ demzufolge um ein förmlich beschlossenes Sanierungsgebiet, bislang allerdings ohne Fördermittel handelt.

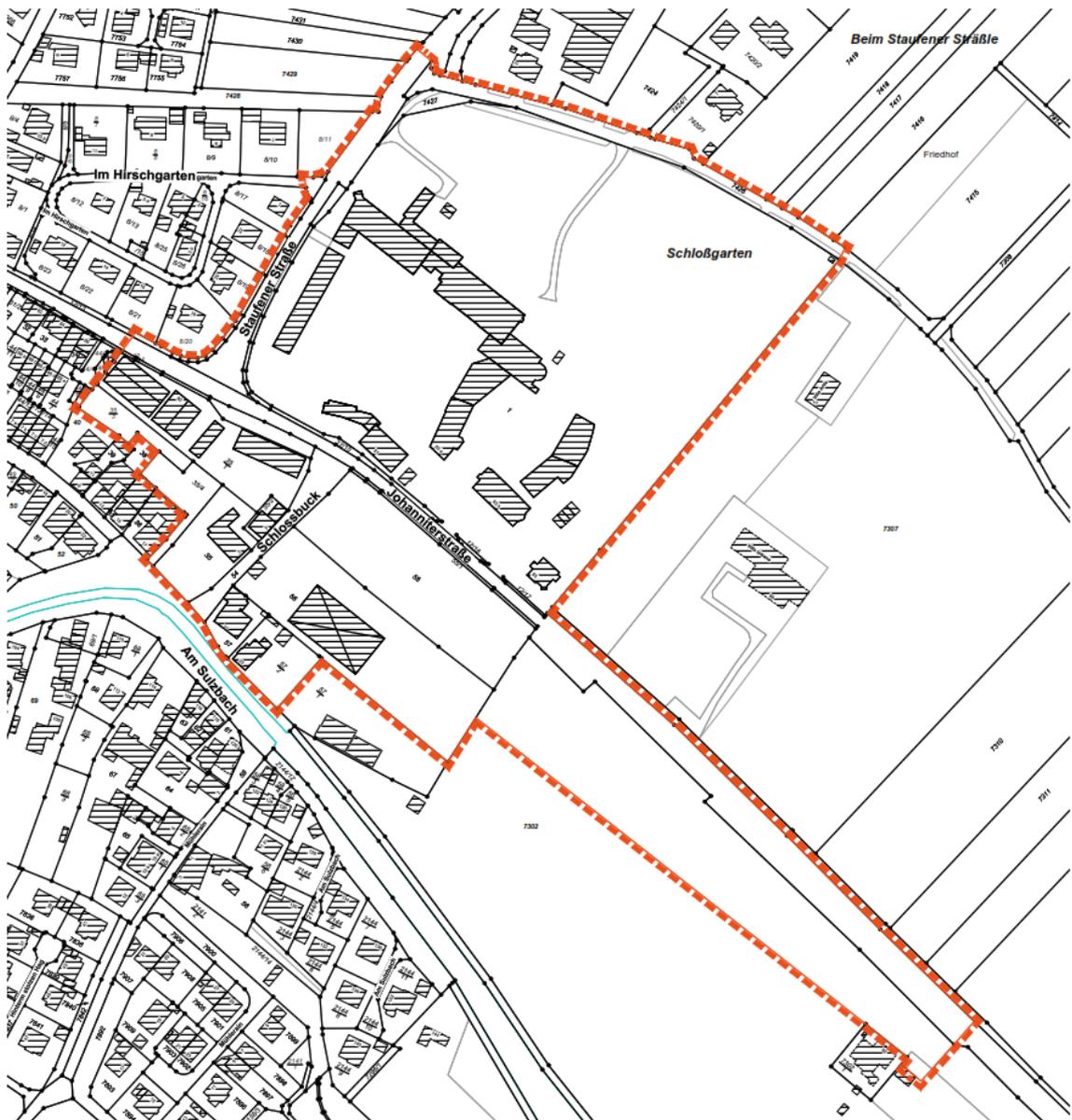
Des Weiteren wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2017 folgende Themen näher betrachtet und in Form von Plänen dargestellt:

- Betrachtungsraum
- Grundstücksverhältnisse
- Bauliche Vorprägung
- Gebäudenutzung
- Gebäudezustand
- Mitwirkungsbereitschaft
- Maßnahmen- und Neuordnungskonzept

Im Rahmen der Aktualisierung des GEK Heitersheim mit dem Vertiefungsbereich Malteserschloss sind diese Pläne entsprechend geprüft und hinsichtlich des für die weitere Planung relevanten Betrachtungsraums aktualisiert worden.



– aber eine wichtige Rolle spielen können. Für die weiteren Planungen wird der Betrachtungsraum daher wie folgt abgegrenzt:



 Grenze des räumlichen Betrachtungsraums

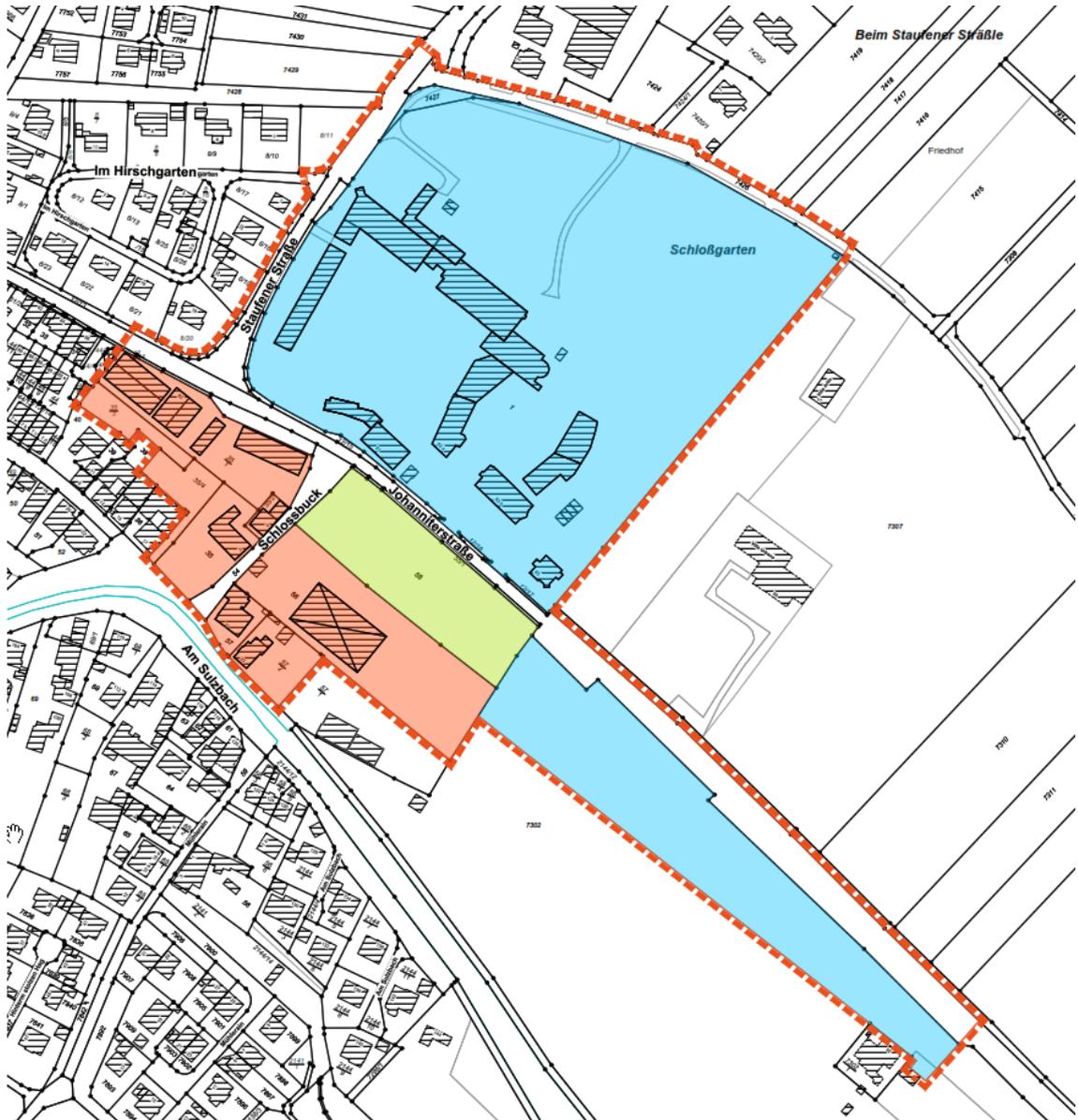
 zwischenzeitlich abgebrochenes Gebäude  
(vom Planer nachgetragen)

Betrachtungsraum für die weitere Planung „Bereich Malteserschloss“ (ohne Maßstab)

#### 4.2 Grundstücksverhältnisse

Im Gegensatz zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2017, hat die Stadt Heitersheim mittlerweile per Kaufvertrag die beiden Grundstücke mit den Flst. Nrn. 1 und 7427 erworben. Es handelt sich hierbei um die das Malteserschloss und den Schlosspark umfassenden Flächen sowie eine randliche Flächenarrondierung am nordwestlichen Grundstücksrand. Im Hinblick auf den für die weitere Planung angepassten Betrachtungsraum lässt sich sagen, dass sich die momentan zu Sport- und Freizeit Zwecken genutzten Flächen südöstlich des Malteserschlosses

(Dirt-Park, Teile des Fußballplatzes sowie das Schwimmbad mit den zugehörigen Stellplatzflächen) im Besitz der Stadt Heitersheim befinden. Ansonsten haben sich im Vergleich zum Jahr 2017 keine Veränderungen an den Grundstücksverhältnissen ergeben.



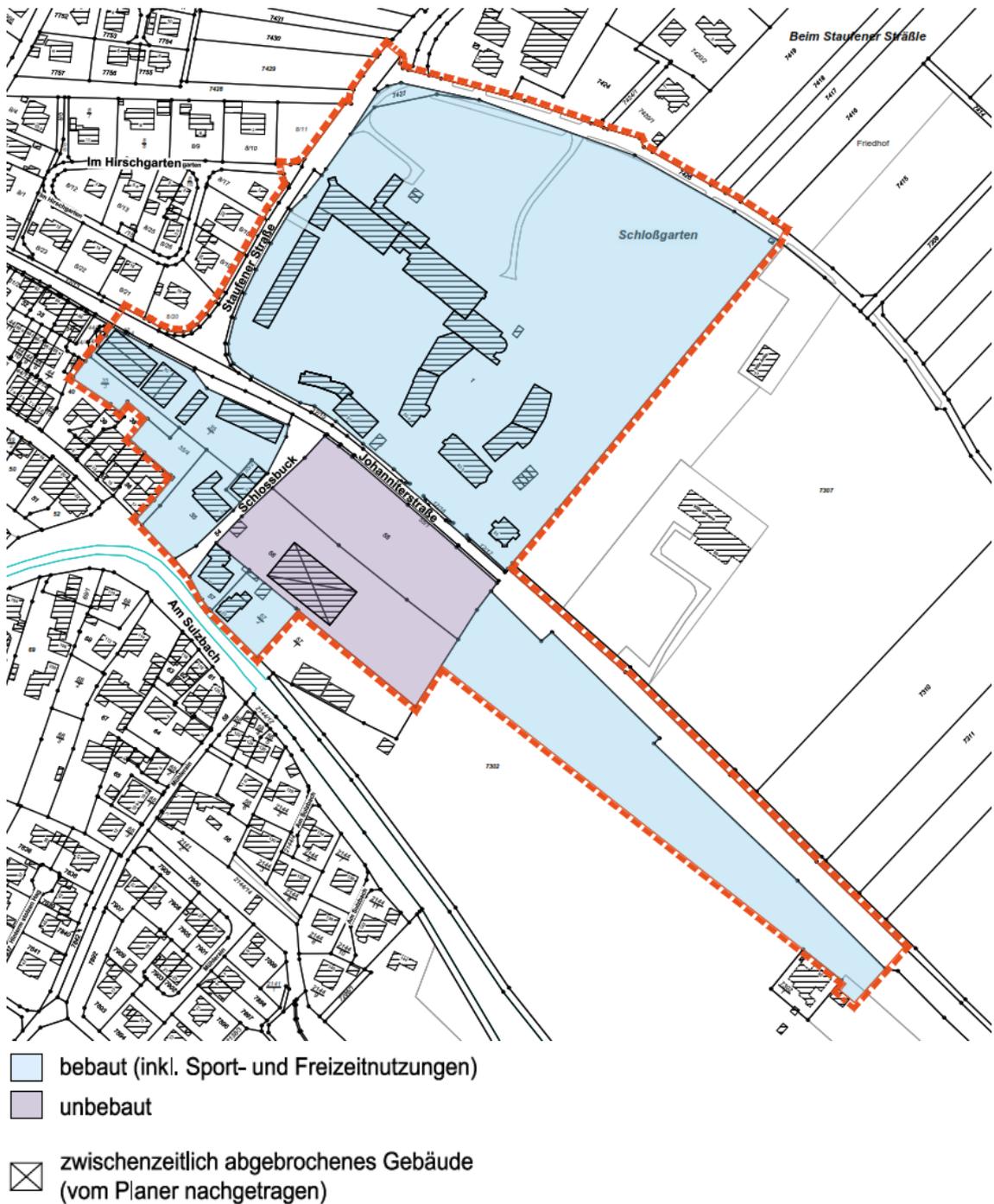
- Stadt Heitersheim
- Orden der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul
- Private
- zwischenzeitlich abgebrochenes Gebäude (vom Planer nachgetragen)

Grundstücksverhältnisse innerhalb des Betrachtungsraum „Bereich Malteserschloss“ (ohne Maßstab)

### 4.3 Bauliche Vorprägung

Für die weitere Planung ist es durchaus relevant zu wissen, welche Flächen eine bauliche Vorprägung aufweisen und welche bislang unbebaut sind. In diesem Zusammenhang sei jedoch darauf hingewiesen, dass auch die bislang unbebauten Grundstücke

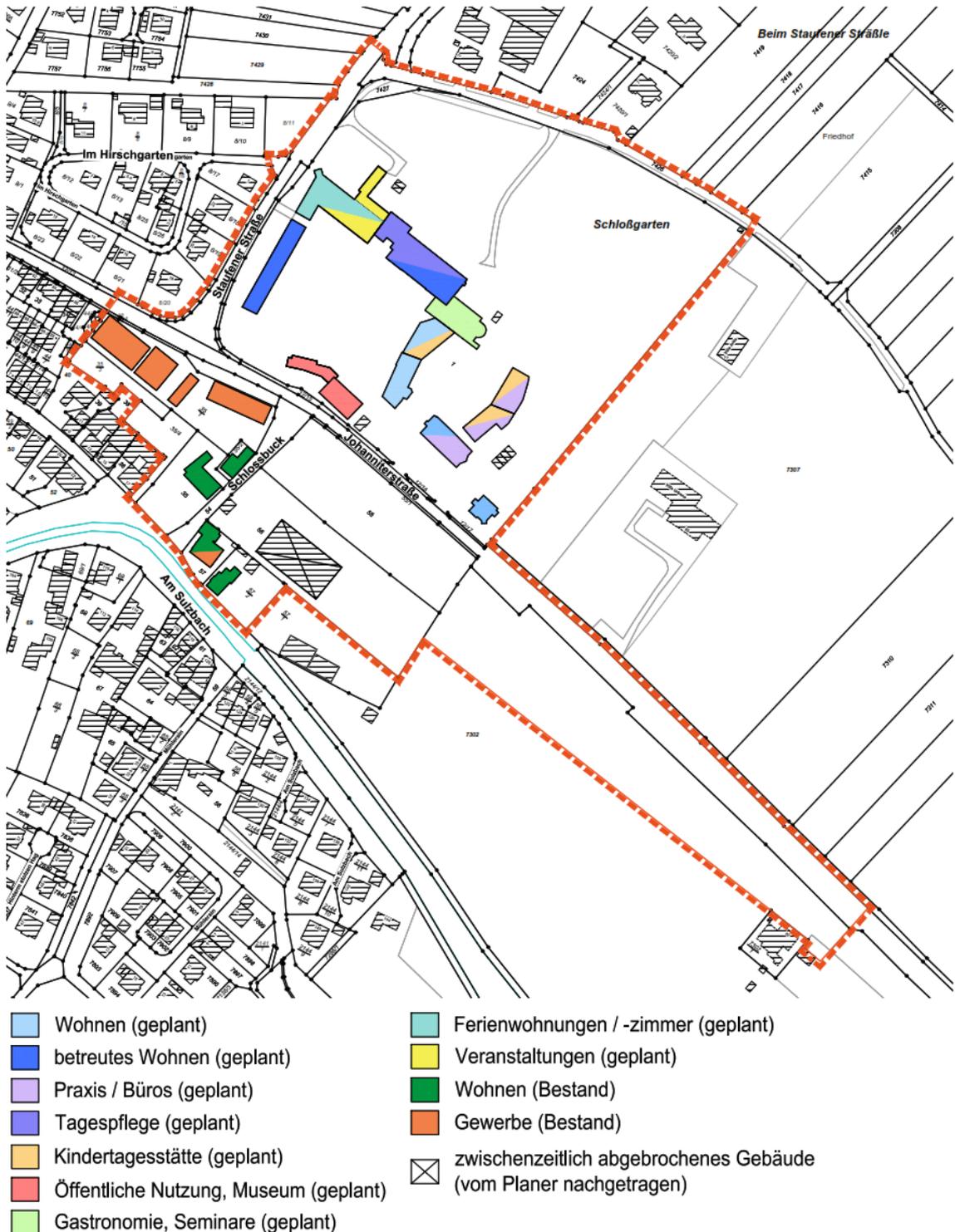
durchaus eine Nutzung aufweisen können. So wird beispielsweise das Grundstück unmittelbar südlich des Malteserschlosses landwirtschaftlich genutzt (Rebberg). Die bebauten Flächen wiederum verfügen nicht zwingend über Gebäude. So befinden sich beispielsweise südöstlich des Malteserschlosses auf den als bebaut gekennzeichneten Flächen der Dirt-Park, Teile des Fußballplatzes sowie des Schwimmbads inkl. der zugehörigen Stellplätze. Diese Nutzungen werden aus dem nachfolgenden Plan auf Grundlage des amtlichen Katasters nicht ersichtlich, führen jedoch zu einer deutlich erkennbaren baulichen Prägung dieses Bereichs.



Bebaute und unbebaute Grundstücke innerhalb des Betrachtungsraum „Bereich Malteserschloss“ (ohne Maßstab)

#### 4.4 Gebäudenutzung

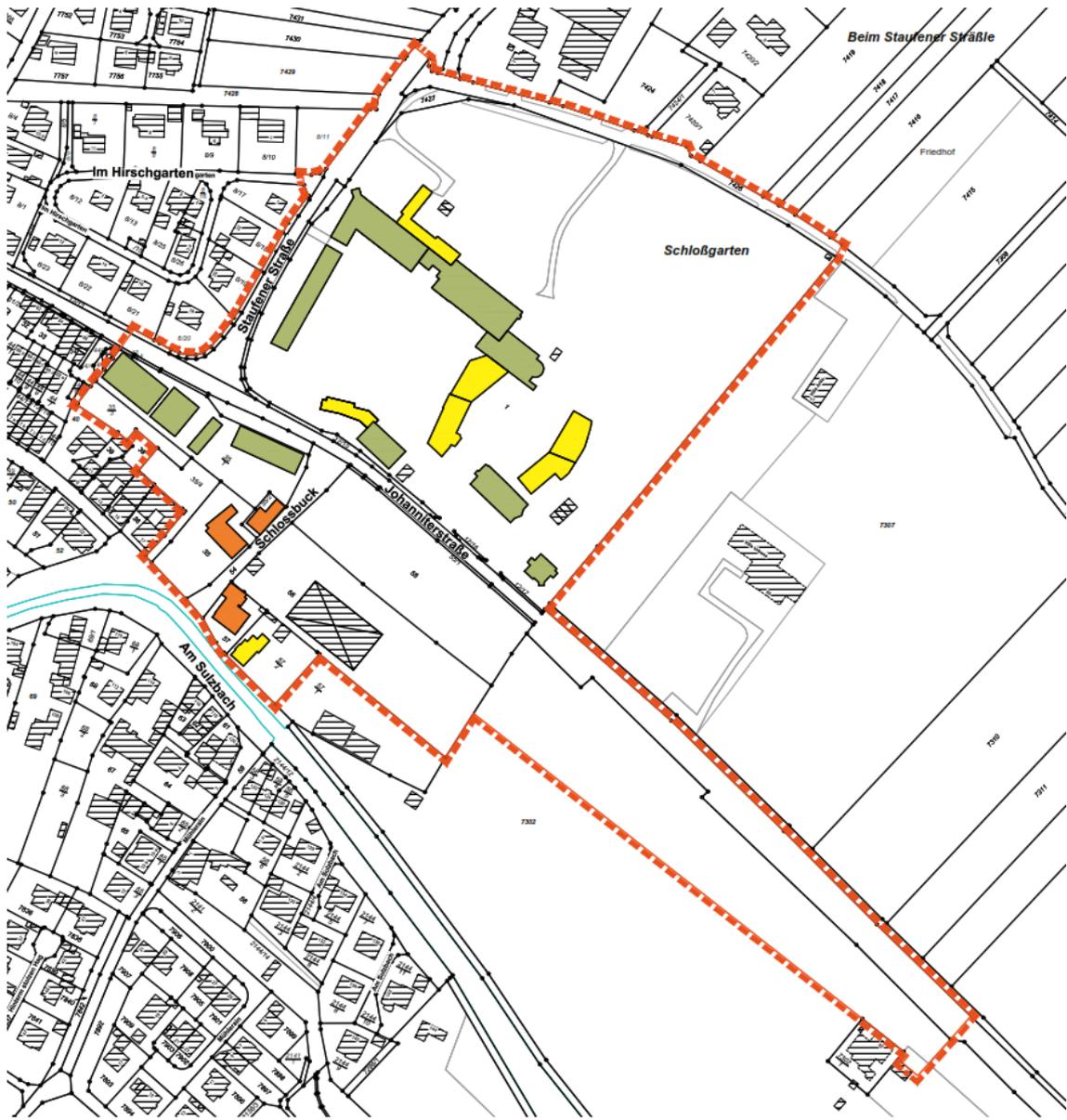
Hinsichtlich der Gebäudenutzung sind die vorliegenden Pläne hingehend aktualisiert worden, als dass die Gebäude des Malteserschlosses nicht mit ihrer aktuellen, sondern zukünftig geplanten Nutzung dargestellt werden. Diese Vorgehensweise wurde gewählt, da feststeht, dass der Orden der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul das Malteserschloss verlassen wird und sich somit eine funktionale Neuordnung des Gesamtareals ergeben wird. In der Umgebung hingegen haben sich, bis auf einen Gebäudeabriss (Gewächshaus) keine Nutzungsänderungen ergeben.



Gebäudenutzungen innerhalb des Betrachtungsraum „Bereich Malteserschloss“ (ohne Maßstab)

#### 4.5 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand ist ein wichtiges Indiz für die Sanierungsbedürftigkeit innerhalb des Betrachtungsraums. Im Vergleich zum Jahr 2017 haben sich allerdings keine relevanten Veränderungen ergeben. Es wurden lediglich kleine Anpassungen vorgenommen (Malteserschloss: Häuser Marien, Raphael, Stehwagen | Private: Schlossbuck 5, Badhausstraße 23). Der Gebäudezustand ist aber nicht das einzige Kriterium für das Sanierungsgebiet. Für den „Bereich Malteserschloss“ spielen vor allem der Umgang mit dem Denkmalschutz sowie die Neuordnung umliegender Flächen eine genauso wichtige Rolle.

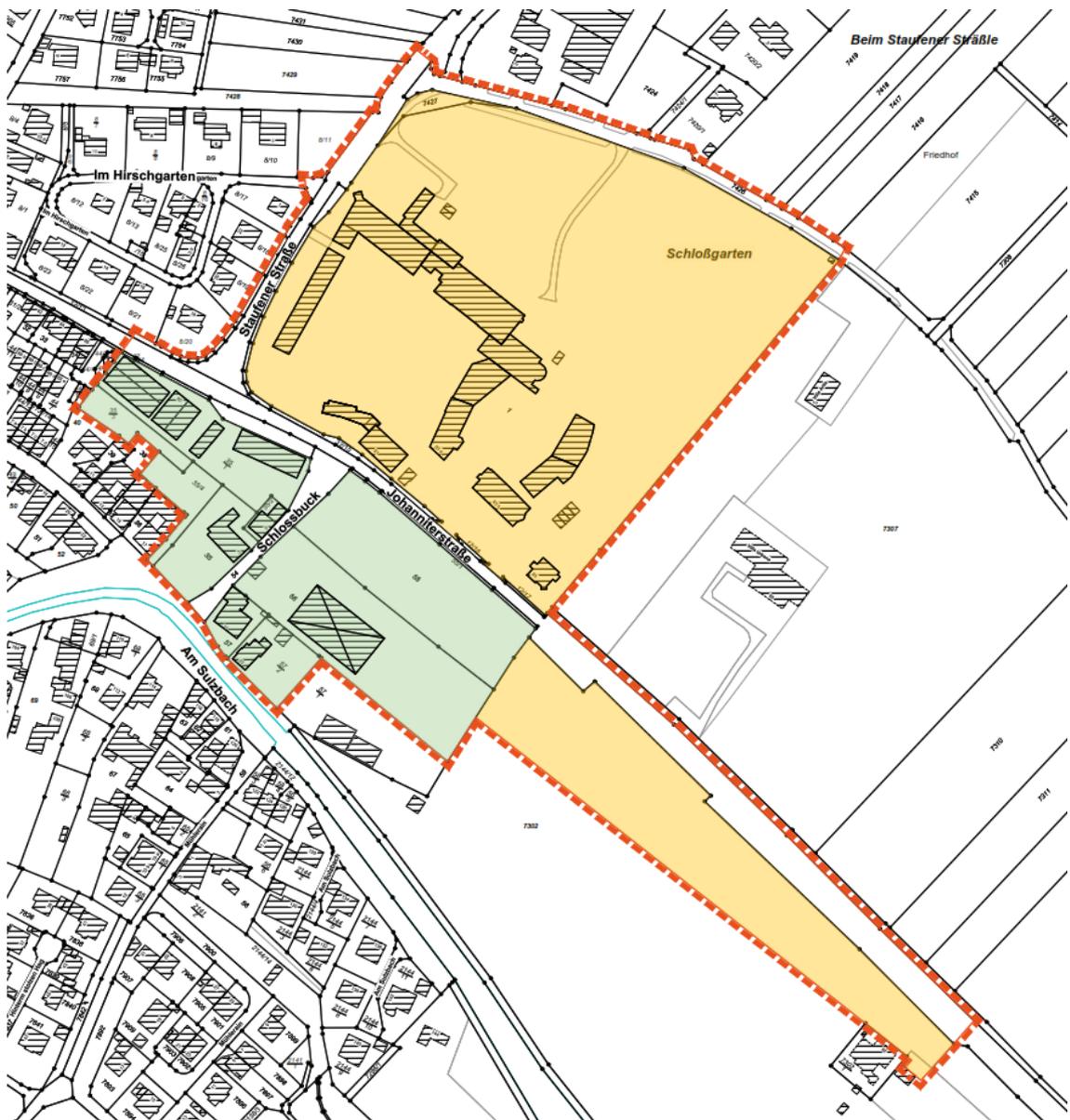


- Note 1 - 1,5
- Note 2 - 2,5
- Note 3 - 3,5
- Note 4 - 4,5
- Note 5
- zwischenzeitlich abgebrochenes Gebäude  
(vom Planer nachgetragen)

Gebäudezustand innerhalb des Betrachtungsraum „Bereich Malteserschloss“ (ohne Maßstab)

**4.6 Mitwirkungsbereitschaft**

Die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer ist ein wichtiges Kriterium für das Sanierungsgebiets, da nur dann die definierten Sanierungsziele erreicht werden können. Diese wurde daher im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2017 abgefragt. Seitdem sind hierzu keine gegenteiligen Stellungnahmen bei der Stadt Heitersheim eingegangen; auch nicht im Rahmen bzw. im Nachgang zu der öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung im Juli 2022, in der das „Sanierungsgebiet“ explizit thematisiert wurde. Es wird daher weiterhin von einer entsprechenden Mitwirkungsbereitschaft ausgegangen, zumal das Sanierungsgebiet bereits seit 2017 förmlich eingetragen ist. Es wurden bislang lediglich keine Fördermittel eingesetzt.

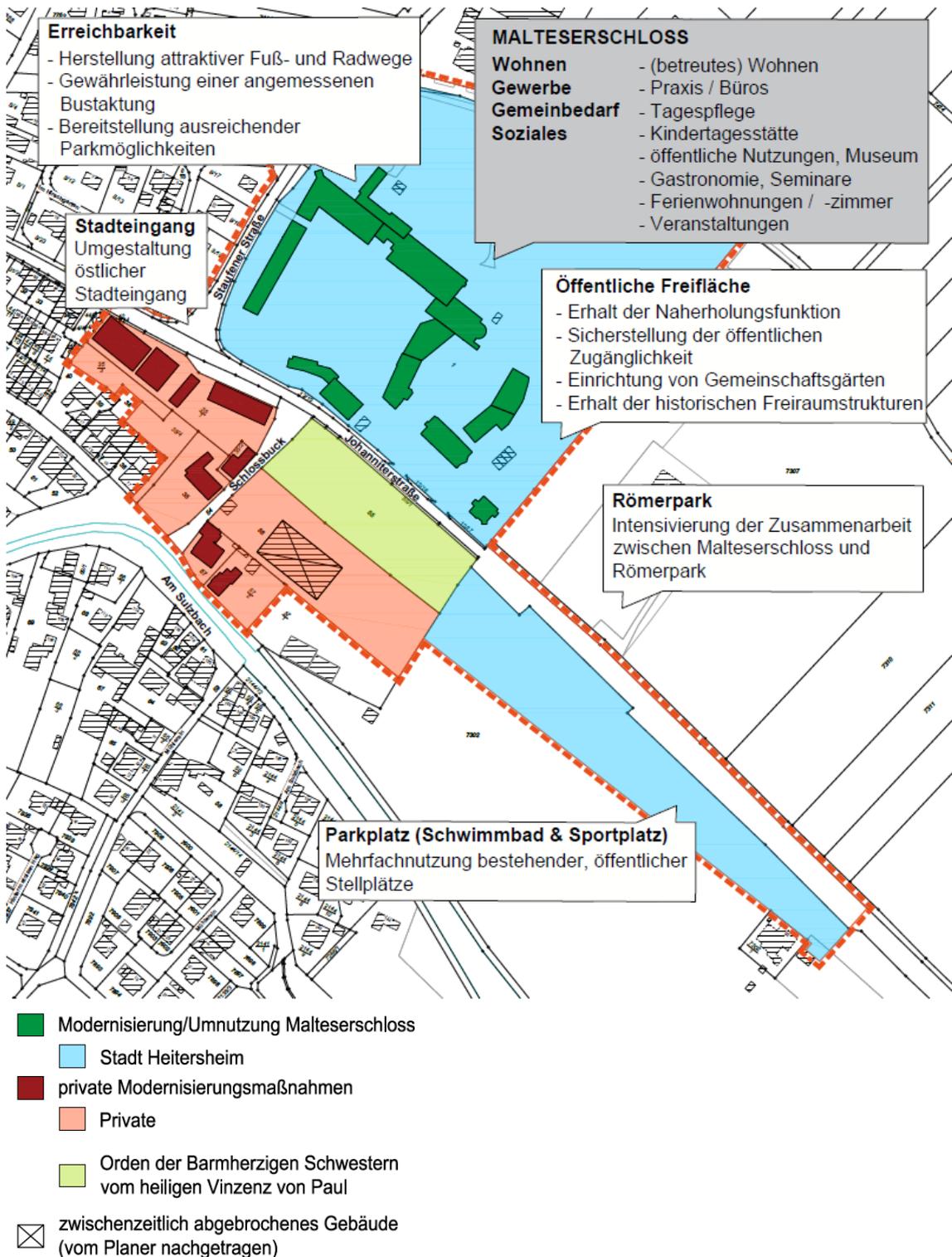


- mitwirkungsbereit
- Stadt Heitersheim
- zwischenzeitlich abgebrochenes Gebäude  
(vom Planer nachgetragen)

Mitwirkungsbereitschaft innerhalb des Betrachtungsraum „Bereich Malteserschloss“ (ohne Maßstab)

4.7 Maßnahmenkonzept

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2017 definierten Maßnahmen haben im Prinzip weiterhin Bestand. Anpassungen waren lediglich hinsichtlich der Abgrenzung des für die weitere Planung relevanten Betrachtungsraums sowie bezüglich des zwischenzeitlich erfolgten Grunderwerbs notwendig. Zudem konnten die Planungen für die angestrebte Nachnutzung der Gebäude des Malteserschlosses verfeinert werden.



Maßnahmenplan inkl. Grundstücksverhältnisse für den Betrachtungsraum „Bereich Malteserschloss“ (ohne Maßstab)

## 5 MALTESERSCHLOSS

Eines der wichtigsten Projekte für die Stadt Heimersheim ist aktuell die anstehende Nachnutzung des Malteserschlosses, nachdem die Stadt Heimersheim einen Kaufvertrag mit dem Orden der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul über das Grundstück und die Gebäude des Malteserschlosses abgeschlossen hat und der Orden das Areal bis Anfang 2023 verlassen haben wird. Um einen längeren Leerstand zu vermeiden, der sowohl eine finanzielle Belastung darstellen als auch der Gebäudesubstanz schaden könnte, laufen parallel zum Auszug der Schwestern bereits konkrete Planungen.

Wie im Steckbrief zum Leitprojekt „Malteserschloss (inkl. Schlossgarten)“ beschrieben, bedarf es einer Nachnutzung, die sich dem Allgemeinwohl verpflichtet fühlt und der besonderen Bedeutung des Kulturdenkmals gerecht wird. Konkretisiert worden ist dies über die Sanierungsziele, die das mögliche Nutzungskonzept wie folgt beschreiben:

- (betreutes) Wohnen
- Praxis / Büros
- Tagespflege
- Kindertagesstätte
- öffentliche Nutzungen, Museum
- Gastronomie, Seminare
- Ferienwohnungen / -zimmer
- Veranstaltungen

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Nutzungen, die auf den ersten Blick dem Allgemeinwohl nicht im klassischen Sinne verpflichtet sind, dem Leitgedanken dennoch entsprechen werden. So können die Büroräume beispielsweise an einen Sozialverband vermietet und die Ferienwohnungen barrierefrei ausgebaut werden, sodass diese auch für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen nutzbar sind. Arztpraxen können die notwendige medizinische Betreuung der Tagespflege übernehmen und das gastronomische Angebot sowie die Veranstaltungsräume stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Darüber hinaus wird die Stadt Heimersheim die Grundstücke ausschließlich über ein Erbbaurecht weitergeben, sodass das Grundstück und die Gebäude des Malteserschlosses im städtischen Eigentum verbleiben.

Bevor allerdings näher auf das Projekt eingegangen wird, bedarf es bei der Größenordnung des Gesamtprojekts „Malteserschloss“ einer näheren Betrachtung der mit der anstehenden Nachnutzung einhergehenden möglichen Chancen, Synergien und Auswirkungen für und auf die gesamtstädtische Entwicklung von Heimersheim.

### 5.1 Chancen, Synergien und Auswirkungen

#### 5.1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Malteserschloss stellt aufgrund seiner Geschichte und Größe einen wichtigen Baustein im Gesamtgefüge der Stadt Heimersheim dar. Seine Bedeutung wird umso größer, als dass sich durch den Auszug des Ordens der Barmherzigen Schwestern die Chance ergibt, das gesamte Areal deutlich stärker zu öffnen. Bisher war die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit auf die Freiflächen beschränkt. Die Gebäude selbst waren zu großen Teilen nur für eine vergleichsweise kleine Nutzergruppe zugänglich. Durch die angestrebten Nutzungen wird sich die Frequenz jedoch deutlich erhöhen. So ist beispielsweise hinsichtlich der geplanten Kindertagesstätte mit einem entsprechend hohen Aufkommen an Eltern zu rechnen, die ihre Kinder bringen und abholen werden. Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer müssen ihre zukünftig im Schloss befindlichen Arbeitsplätze erreichen und größere Veranstaltungen werden in diesem Zeitraum zu einem entsprechend hohen Besucherverkehr führen. Aus diesem Grund ist die verkehrliche Anbindung

des Schlosses sowohl im Hinblick auf den Pkw- als auch den Fuß- und Radverkehr sowie den ÖPNV eine wichtige Fragestellung für die zukünftige Stadtentwicklung.

#### **Bahnhof – Malteserschloss**

Die Lage am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Heimersheim führt zu einer relativ weiten räumlichen Distanz zum Bahnhof (rd. 2,5 km). Fußläufig ist diese Entfernung, insbesondere für Kinder und Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen, nur schwer zu bewältigen. Mit dem Fahrrad hingegen reduziert sich die Fahrzeit auf rd. 10 Minuten. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass die direkte Wegführung ausschließlich entlang der Hauptverkehrsachsen verläuft. Dies ist insbesondere hinsichtlich der Verkehrssicherheit ein Problem. Zudem würde dies aktuell noch voraussetzen, dass ein privates Fahrrad zur Verfügung steht. Allerdings plant die Stadt Heimersheim im Rahmen des Gesamtverkehrskonzepts eine Mobilitätsstation am Bahnhof, sodass zukünftig auch Leihräder zur Verfügung stehen könnten. Die ÖPNV-Verbindung wiederum wird über die beiden Buslinien 261 (Bahnhof – Poststraße – Lindenplatz – Katholische Kirche – Malteserschloss) und 7240 (Bahnhof – Poststraße – Lindenplatz – Katholische Kirche – Staufener Straße) sichergestellt. Die Fahrzeit beträgt jeweils rd. 5 Minuten. Mit dem Pkw benötigt man für die Strecke zwischen Bahnhof und Malteserschloss ebenfalls rd. 5 Minuten. Die Haupterschließung erfolgt über die zwei Hauptachsen Eisenbahnstraße – Hauptstraße – Johanniterstraße bzw. Eisenbahnstraße – Johanniterstraße.

#### **Hauptstraße – Malteserschloss**

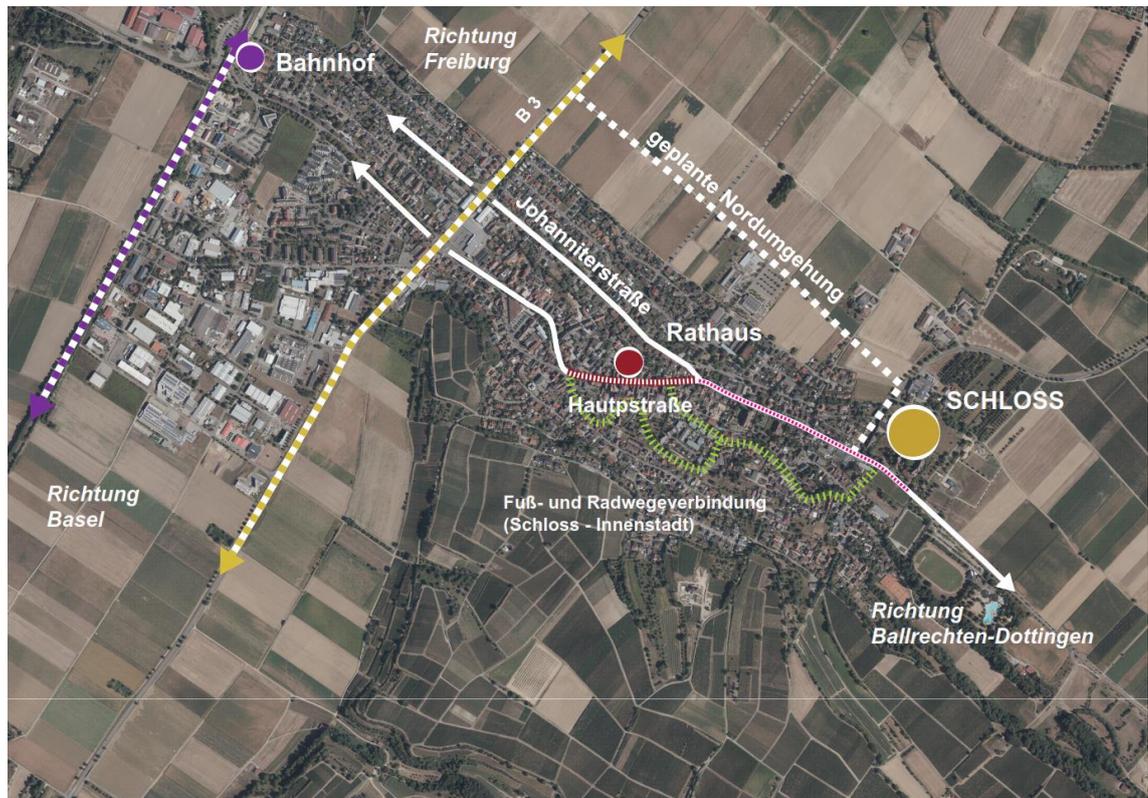
Neben der Anbindung des Schlosses an den Bahnhof spielt auch die Wegeverbindung zwischen dem Schloss und der Hauptstraße als Innenstadtlage mit den entsprechenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, Gastronomie und wichtigen öffentlichen Einrichtungen wie dem Rathaus eine zentrale Rolle. Da im Schloss zukünftig verstärkt gewohnt werden könnte und diese Wohnnutzung explizit auch auf Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen und ältere Menschen ausgelegt ist, sind die Fuß- und Radwegeverbindungen dabei von besonderer Bedeutung. Daher sollten die Möglichkeiten zur Attraktivierung der Johanniterstraße im Teilabschnitt zwischen Malteserschloss und östlichem Ende der Hauptstraße sowie für Alternativrouten entlang des Sulzbachs geprüft werden.

#### **Bundesstraße 3 – Malteserschloss**

Aufgrund seiner Lage am östlichen Siedlungsrand ist das Malteserschloss von Ballrechten-Dottingen problemlos über die Alfred-Löffler-Straße bzw. Johanniterstraße zu erreichen. Aus westlicher Richtung hingegen, d. h. von der B 3 aus, bedarf es immer der Querung des zentralen Siedlungskörpers über die Johanniterstraße oder aber die Straße Im Stühlinger und die Hauptstraße. Eine Entspannung der Situation könnte die geplante Nordumgehung bringen. Aufgrund des mit der Realisierung der Straße einhergehenden langwierigen Planungsprozesses, u. a. hinsichtlich der notwendigen Enteignungsverfahren, ist allerdings noch nicht absehbar, wann die Straße fertig gestellt sein wird. Bis dahin ist eine Ortsdurchfahrt für Besucherinnen und Besucher sowie Nutzerinnen und Nutzer der Malteserschlosses unumgänglich.

#### **Fazit**

Die Lage des Malteserschlosses ist grundsätzlich vorteilhaft, da es gut erreichbar ist und einen unmittelbaren Anschluss an den zentralen Siedlungskörper mit der Hauptstraße als Haupthandelslage aufweist. Gleichzeitig stellt es einen räumlich-funktionalen Übergang zu den östlich angrenzenden Freiraumnutzungen dar, deren Beziehungen untereinander zukünftig noch intensiviert werden sollen.



Verkehrliche Einbindung des Malteserschlosses (ohne Maßstab)

Aufgrund der Bedeutung des Schlosses für die Stadt Heitersheim, gehen im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung mit der geplanten Nachnutzung natürlich aber auch verschiedene Chancen, Synergien und Auswirkungen einher. Hierzu zählen:

- Verkehrsverlagerungen und eine damit einhergehende mögliche (Mehr-)Belastung innerörtlicher Quartiere durch Pkw-Verkehre
- zusätzliche Bedarfe im Bereich der ÖPNV-Anbindung (Bahnhof – Innenstadt – Schloss), beispielsweise in Form einer erhöhten Bus-Taktung und Leihrad-Systemen
- zusätzlicher Bedarf an attraktiven und sicheren Fuß- und Radwegen
- gesteigener Bedarf an Stellplätzen in räumlicher Nähe zum Schloss aufgrund der geplanten öffentlichen und privaten Nutzungen

### 5.1.2 Räumlich-funktionale Verflechtungen

Das Malteserschloss hat für das Selbstverständnis der Stadt Heitersheim immer schon eine wichtige Bedeutung gehabt. Funktional gab es bislang durch die eher private Nutzung eines Großteils der Gebäude durch den Orden der Barmherzigen Schwester, das Lebenshaus sowie die Werkstatträume der Caritas allerdings eher wenig Bezüge zu den angrenzenden Quartieren. Und auch die Freiräume wie der Kräuter- und Schlossgarten, obwohl öffentlich begehbar, waren einer privaten Bewirtschaftung vorbehalten. Durch die Nachnutzung des Schlosses soll nun eine größere Öffentlichkeit entstehen, wobei sich diese weiterhin auf bestimmte Gebäudeteile und die Freiräume beschränken wird, da geplante Nutzungen wie eine Tagespflege oder Kindertagesstätte nun mal keinen öffentlichen Charakter aufweisen können und sollen. Geplant ist, neben dem Fortbestand des Malteserschlosses aber eine Zunahme öffentlicher Nutzungen wie gastronomischer Angebote, Veranstaltungsräume und eine bürgerschaftlich organisierte, gemeinschaftliche Pflege der Gartenflächen. In diesem Zusammenhang ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass die potenziellen Nutzungen im Schloss in eine gewisse Nutzungskonkurrenz zu anderen Standorten in Heitersheim treten. Es ist daher frühzeitig

abzuwägen, welche Veränderungen sich im Stadtgefüge durch die angestrebte Nachnutzung des Malteserschlosses ergeben könnten.

### **Römerpark und Sportanlagen – Malteserschloss**

Unmittelbar an das Schloss grenzen die Flächen des Römerparks an. Daraus ergeben sich vielfältige Kooperationsmöglichkeiten zwischen den geplanten und den bestehenden Nutzungen. So können beispielsweise die jeweiligen Besucherinnen und Besucher, aber auch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Malteserschlosses sowohl die jeweiligen Freiflächen als auch gastronomischen Angebote nutzen und somit auf eine größere Angebotsvielfalt zurückgreifen. Dabei gilt, dass beide Einrichtungen vom Bekanntheitsgrad der jeweils anderen Einrichtung profitieren können und werden. Ähnliches gilt für die südlich der Johanniterstraße angrenzenden Sportanlagen. Auch hier eröffnet sich die Möglichkeit für Mehrfachnutzungen. So können u. a. die den Sportanlagen zugehörigen Stellplätze in den Abendstunden für größere Veranstaltungen im Malteserschloss genutzt werden. Die Gastronomie im Schloss kann wiederum auch von den Besucherinnen und Besuchern der Sportanlagen genutzt oder ein Tagesausflug durch den Besuch der geplanten Museumsnutzungen ergänzt werden.

### **Schulcampus – Malteserschloss**

Im Schloss soll das Wohnen zukünftig gestärkt werden. Es ist demzufolge mit einem entsprechenden Um- bzw. Zuzug wohnungssuchender Menschen zu rechnen. Für Familien mit Kindern ist demzufolge auch eine entsprechende Infrastruktur von großer Bedeutung. Eine Kindertagesstätte wird im Schloss selbst unterkommen. Bei den Schulen ist auf die bestehenden Einrichtungen zurückzugreifen. Im Hinblick auf die bereits heute schon bestehenden Mehrfachnutzungen öffentlicher Einrichtungen wie der Malteserhalle könnte sich die Lage durch die im Malteserschloss zukünftig zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten entspannen. Insbesondere für Vereine oder auch öffentliche Veranstaltungen der Stadt Heimersheim könnten hier weitere Optionen entstehen.

### **Innenstadt – Malteserschloss**

Im Zusammenspiel der Innenstadt, die im vorliegenden Fall als Bereich zwischen dem Rewe-Markt an der Poststraße und dem östlichen Ende der Hauptstraße definiert wird, mit dem Malteserschlosses ist zu beachten, dass eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Nutzungen erfolgen wird, aber auch Nutzungskonkurrenzen entstehen können. Vorteilhaft für die Innenstadt wird in jedem Fall der durch die Nachnutzung des Malteserschlosses wachsende potenzielle Kundenkreis. Das Malteserschloss wiederum wird von der bereits erfolgten Kundenbindung an den Standort Heimersheim profitieren können. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang aber natürlich auch, dass zusätzliche Nutzungen immer auch zu einer Nutzungskonkurrenz zwischen den Standorten führen können.

### **Fazit**

Durch die angestrebte Nachnutzung des Malteserschlosses wird sich der gesamte Bereich seiner Umgebung gegenüber deutlich stärker öffnen. Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings auch, dass aufgrund der geplanten Nutzungen sowohl räumliche als auch funktionale Nutzungskonkurrenzen entstehen können. So wäre es beispielsweise denkbar, dass die vorhandenen Stellplätze in Spitzenzeiten, d. h. wenn innerhalb und außerhalb des Schlosses größere Veranstaltungen gleichzeitig stattfinden, nicht ausreichen oder dass ein Gastronomiebetrieb, der sich im Schloss niederlässt, einen potenziellen Standort in der Hauptstraße nicht benötigt.



Räumlich-funktionale Verflechtungen des Malteserschlosses (ohne Maßstab)

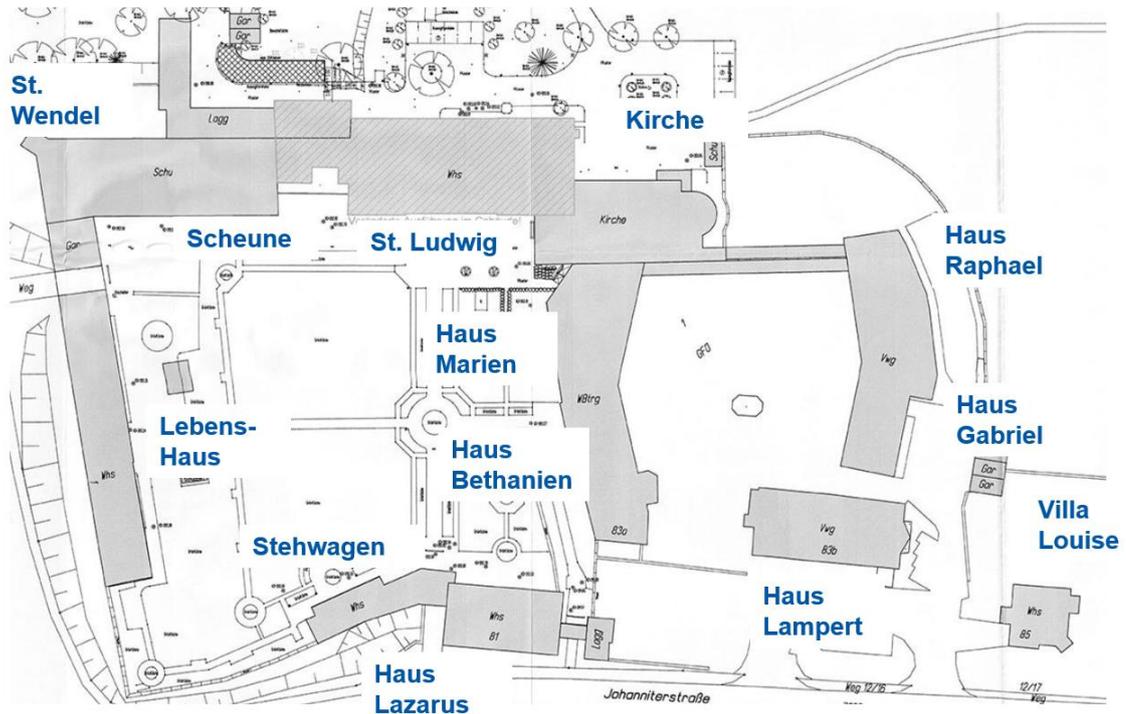
Durch die angestrebte Nachnutzung entstehen somit verschiedene Chancen, Synergien und Auswirkungen, die es zu berücksichtigen gilt. Hierzu zählen:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
- Förderung und Erhalt sozialer Einrichtungen
- Bereitstellung und Sicherung öffentlich nutzbarer Räume
- Ergänzung des gastronomischen Angebots
- Belebung der östlichen Hauptstraße (ggf. Verlagerung der Handelslagen)
- Förderung des Tourismus, u. a. durch Synergien mit dem Römerpark
- mögliche Nutzungskonkurrenz der verschiedenen Standorte (z. B. Innenstadt – Schloss)

## 5.2 Nachnutzungskonzept Malteserschloss

Die Nachnutzung des Malteserschlosses wird in zwei Phasen stattfinden. In der ersten Phase hat die Stadt Heitersheim die Liegenschaft erworben und über die Art und Zusammensetzung des angestrebten Nutzungskonzepts im Grundsatz entschieden. In der zweiten Phase ist die Vergabe in Erbbaurecht an einen Investor oder eine einheitlich auftretende gemischte Investorengruppe geplant. Einher geht damit auch der Verkauf der Gebäude an den Erbbaurechtnehmer (Konzeptausschreibung und Erbbaurechtsvertrag). Im Nachgang erfolgt dann die Durchführung des Städtebausanierungsverfahrens, die Restaurierung und Sanierung sowie der Umbau für die Umnutzung des Gebäudebestands.

Insgesamt verfügt das Malteserschloss über 13 Gebäude, inkl. Kirche und Scheune, die für eine Nachnutzung zur Verfügung stehen. Die potenziell vermietbaren Flächen variieren dabei zwischen rd. 200 m<sup>2</sup> (Stehwagen) und rd. 1.300 m<sup>2</sup> (Scheune).

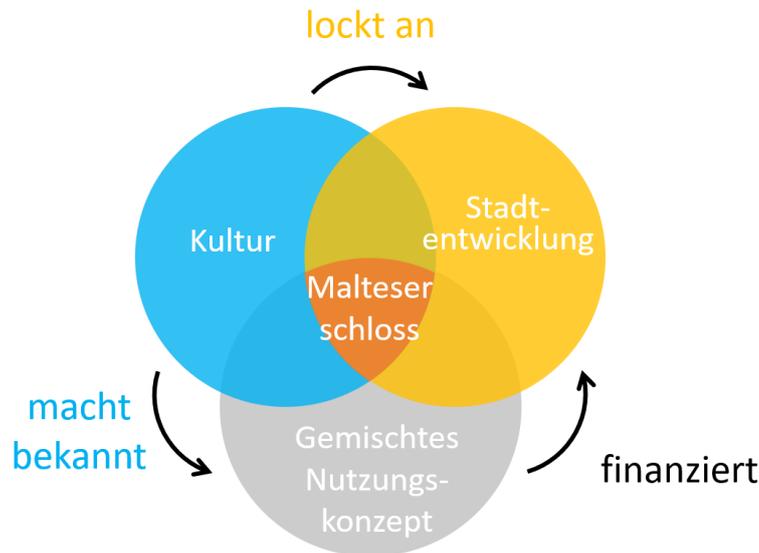


Gebäude des Malteserschlosses (Quelle: Büro Sutter<sup>3</sup>; ohne Maßstab)

Die geplanten Nutzungen sind dabei deckungsgleich mit den Sanierungszielen für das Schloss und verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Gebäudeteile:

Gebäude	Mögliche Nachnutzung
▪ St. Wendel	Ferienwohnungen
▪ Scheune	Gastronomie   Seminare   Ferienwohnungen
▪ Lebenshaus	Betreutes Wohnen
▪ Stehwagen	Öffentliche Nutzung
▪ Haus Lazarus	Öffentliche Nutzung
▪ St. Ludwig	Tagespflege   Pflegewohnen   Pflegeeinrichtung
▪ Kirche	Öffentlicher Raum   Gastronomie   Kultur
▪ Haus Marien	Kita   Flüchtlingsunterbringung
▪ Haus Bethanien	Asylbewerber
▪ Haus Raphael	Kita   Büros
▪ Haus Gabriel	Kita   Büros
▪ Haus Lampert	Praxis   Büros   Wohnen
▪ Villa Louise	Wohnen

Gemäß der Flächenkonzeption ergeben sich somit aus der geplanten Nachnutzung des Malteserschlosses die folgenden Synergieeffekte:



Visualisierung möglicher Synergieeffekte (Quelle: Büro Sutter<sup>3</sup>)

Neben den angestrebten sozialen Nutzungen sind bei der Nachnutzung des Malteserschlosses die Belange des Denkmalschutzes, eine qualitativ grüne und blaue Infrastruktur sowie eine nachhaltige Energieversorgung von besonderer Bedeutung. Aus diesem Grund haben u. a. bereits intensive Vorabstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege stattgefunden und es gibt intensive Gespräche mit dem Verein „Brückenaubauer“, der eine gemeinschaftliche Nutzung des Klostergartens und der umliegenden Freiflächen anstrebt, um diese langfristig in ihrer hohen Qualität zu erhalten. Hinsichtlich der Energieversorgung wurde festgelegt, dass die Gebäude den „Effizienzhausstandard Denkmal“ erreichen sollen. Darüber hinaus soll es ein Mieterstrommodell über Photovoltaik geben, sodass auch hier der Bedarf weitestgehend CO<sub>2</sub> neutral gedeckt werden kann. Das energetische Konzept im Sinne einer CO<sub>2</sub> neutralen Wärmeversorgung wird demzufolge ein zentrales Kriterium im Investorenauswahlverfahren darstellen (s. Kapitel 6).

## 6 WEITERES VORGEHEN

Um die im Rahmen des GEK Heimersheim und dessen Aktualisierung angestrebten Ziele zu erreichen, bedarf es verschiedener Arbeitsschritte. Hierzu zählen u. a. die kontinuierliche Weiterentwicklung der Machbarkeitsstudie in Abstimmung mit den Behörden sowie die Erstellung notwendiger Fachgutachten. Darüber hinaus sind die Bausteine

- Leitprojekte,
- Städtebauförderung und
- Investorenauswahlverfahren

zu bearbeiten, auf die aufgrund ihrer Bedeutung für das Gesamtprojekt im Folgenden näher eingegangen werden soll.

### 6.1 Leitprojekte

Wie bereits eingangs beschrieben, handelt es sich bei der Stadtentwicklung um eine Daueraufgabe, die steter Zuwendung bedarf. So wurde beispielsweise zu den Leitprojekten ausgeführt, dass sich diese – mit einer Ausnahme – alle in Bearbeitung befinden und viele, wie die Ortskernsanierung von Gallenweiler, auch einen recht weit fortgeschrittenen Bearbeitungsstand aufweisen. Noch sind sie allerdings nicht abgeschlossen und beanspruchen demnach auch weiterhin personelle und finanzielle Ressourcen. Es ist

demzufolge weiterhin eine zentrale Aufgabe der Stadt Heimersheim sowie ihrer Bürgerinnen und Bürger, kontinuierlich an der Umsetzung der Leitprojekte zu arbeiten.

Dabei darf nicht vergessen werden, dass neben den im GEK Heimersheim erarbeiteten und in der Aktualisierung bestätigten Leitprojekten viele weitere kommunale Aufgaben bearbeitet werden müssen, die ebenfalls einen entsprechenden Ressourcenbedarf aufweisen. Es wird daher sicherlich auch weiterhin einer Priorisierung der Aufgaben bedürfen und die Leitprojekte auch nicht immer an erster Stelle bearbeitet werden können.

Eine Sonderrolle nimmt aber sicherlich das Malteserschloss ein, da dieses nicht nur eine wichtige funktionale, sondern auch sehr emotionale Aufgabe in und für die Stadt Heimersheim übernimmt. Daher soll auf dieses im weiteren Vorgehen auch ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

## 6.2 Städtebauförderung

Im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet „Bereich Malteserschloss“ bedarf es für die geplante Antragstellung auf Städtebauförderung weiterer Abstimmungen mit den Bewilligungsbehörden. Formal ist das Gebiet gemäß § 142 BauGB zwar bereits ein Sanierungsgebiet; es wurden bislang allerdings keine Fördermittel beantragt und konnten dementsprechend auch noch nicht in Anspruch genommen werden. Für die Sanierung der historischen Bausubstanz sowie den geplanten Grunderwerb durch die Stadt Heimersheim ist eine Förderung jedoch essenziell, sodass es der eingangs angesprochenen Abstimmungsgespräche sowie der darauf folgenden formalen Antragstellung bedarf.

## 6.3 Investorenauswahlverfahren

Mithilfe des Investorenauswahlverfahrens soll ein Investor bzw. eine gemeinsam auftretende Investorengruppe gefunden werden, die alle Gebäude des Malteserschlosses – mit Ausnahme der beiden in öffentlicher Hand verbleibenden Gebäude Stehwagen und Haus Lazarus – im Sinne des Nachnutzungskonzeptes herrichten und betreiben werden. Gewisse Nutzungen wie die Kita, das betreute Wohnen, die Ferienwohnungen sowie die angestrebte Umnutzung der Kirche werden dabei als vom Investor bzw. der Investorengruppe zwingend zu erbringende Bausteine festgeschrieben. Darüber hinaus werden für die Angebotsabgabe verschiedene Kriterien definiert, die in einer vom Gemeinderat der Stadt Heimersheim festgelegten Reihenfolge gewichtet werden. Hierzu zählen u. a.

- der Nachweis über Erfahrungen in vergleichbaren Projekten,
- der Nachweis über gastronomische Erfahrungen,
- das Nutzungs- und Veranstaltungskonzept für die Kirche,
- die Einhaltung der Vorgaben des Denkmalschutzes,
- der Kaufpreis,
- die Bonität,
- die öffentliche Nutzung der Freibereiche sowie
- das energetische Konzept.

Der derzeitige Zeitplan sieht vor, das Verfahren noch dieses Jahr europaweit auszuschreiben und bis zum Frühjahr 2023 eine abschließende Entscheidung über den Investor bzw. die Investorengruppe herbeizuführen.