



Dezernat II

Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung

Datum 08.04.2022

Gz. 23.4/ke-61.43-
110869/2022

Telefon 56-3425

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Wirtschaftsausschuss	11.05.2022	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	19.05.2022	öffentlich

Anlagen

Antrag der CDU Fraktion vom 11.02.2022

Betreff

Heilbronner MarkthalleN**I. Antrag**Anträge der CDU-Fraktion

1. ein Betriebskonzept „Heilbronner MarkthalleN“ für einen Handelsplatz hochwertiger, regionaler landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Produkte, als Ort der lokalen Kulinarik, Identifikation, Zugehörigkeit, als betriebsamer Ort der Entdeckung und Begegnung und als Standort für Veranstaltungen zu entwickeln.

Das Betriebskonzept orientiert sich insbesondere an aktuellen Megatrends, ist zukunftsorientiert und von gesellschaftlicher und städtebaulicher Relevanz.

2. ein finanzielles Tragfähigkeitskonzept hierfür. Hinsichtlich der finanziellen Tragfähigkeitsstruktur des Projekts ist eine Gesamtbetrachtung maßgeblich. Insbesondere auch mittelbare und langfristige Querfinanzierungsmöglichkeiten, die sich aus dem Gesamtprojekt ergeben können, sind zu prüfen, zu monetarisieren und in das Tragfähigkeitskonzept einzustellen.

Insbesondere sind mögliche Querfinanzierungen durch

- a.) die Schaffung neuer Büroeinheiten über den MarkthalleN zur weitergehenden Konzentration von Verwaltungseinheiten und Reduzierung bisheriger Mietflächen sowie
- b.) durch die Schaffung von Wohn- und Gewerbeeinheiten über den MarkthalleN zur Vermietung und Verpachtung einzubeziehen.

3. Die Konzepte sind zweistufig und zwar räumlich auf dem Parkplatz Lohtorstraße zu konzipieren. Die erste Stufe umfasst die Nutzung im Rahmen der bisherigen Eigentumsflächen der Stadt. Die zweite Stufe erfolgt als eventuelle Ausbaustufe, sofern ein Erwerb der übrigen Flächen gelingen sollte.

Antrag der Verwaltung

4. Die Verwaltung empfiehlt, in einem ersten Schritt die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) mit Sitz in Ludwigsburg mit der Untersuchung der Heilbronner Innenstadt im Hinblick auf die Tragfähigkeit einer Markthalle zu beauftragen.

II. Sachverhalt

Das Areal Rosengasse ist die letzte größere innerstädtische Freifläche in überwiegend städtischem Eigentum. Sie hat das Potenzial, mit einem städtebaulich hochwertigen, klimaverträglichen Gebäudeensemble mit zeitgemäßem Nutzungskonzept bebaut zu werden. Bereits seit vielen Jahren werden die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals diskutiert. Aus verschiedenen Gründen (Eigentumsverhältnissen, anderen Großbaustellen in der Innenstadt usw.) wurde das Areal bislang keiner Bebauung zugeführt. Dies bietet für Heilbronn den Vorteil, über eine große innerstädtische Entwicklungsfläche im Herzen der Innenstadt zu verfügen.

Zahlreiche Facetten wie Eigentumsstruktur, Verkehr, Handel, Gewerbe, Gastronomie, Wohnen, Verwaltungszentralisierung und Klima sind bei der Entwicklung des Areals zu beachten und in ein zukunftsfähiges Gesamtkonzept zu bringen. Auf Grund der Komplexität ist die Verwaltung daher auch im Hinblick auf die Strukturen bereits vorhandener, qualitativ hochwertigen Nutzungen im Umfeld und dynamischen Entwicklungen in der Innenstadt der Ansicht, dass die Etablierung einer Markthalle einer fundierten Grundlagenuntersuchung bedarf.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) mit Sitz in Ludwigsburg war in den Jahren 2008 und 2019 mit dem Masterplan Innenstadt Heilbronn und im Jahr 2018 mit der 1. Gesamtfortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts beauftragt. Beide Untersuchungen nahmen Stellung zum Areal Rosengasse. Im Masterplan Innenstadt wurde die Verbindung *experimenta – Lohtorstraße – Harmonie* als Entwicklungsachse herausgearbeitet. Die Umsetzung der Umbaumaßnahme Lohtorstraße ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahme *Innenstadt Heilbronn* bis zum Jahr 2029 vorgesehen. Die Innenentwicklung des Areals Rosengasse wird in diesem Zusammenhang empfohlen. Als Ergebnis des Märkte- und Zentrenkonzepts wurde das Areal Rosengasse auf Grund der Lage abseits der präferierten Haupthandelsachsen Fleiner- und Sülmerstraße nur bedingt als geeignete Fläche für einen Handelsstandort gesehen.

Die GMA wird sich im laufenden Jahr mit der 2. Fortschreibung des Masterplans Innenstadt Heilbronn befassen. Da sich dadurch wichtige Synergien ergeben, soll der Auftrag zur Standortuntersuchung für ein Markthallenkonzept ebenfalls an die GMA vergeben werden.

Die Untersuchung erfolgt in drei Bausteinen unter Einbeziehung von Schlüsselgesprächen mit Experten vor Ort:

- Definition, Standortanforderungen, Kenndaten und Erfolgsfaktoren von Markthallen.
- Kennzahlen und Chancen für die Heilbronner Innenstadt und Identifizierung möglicher Standorte (Areal Rosengasse, Wollhaus, Käthchenhof u.a.).
- Rückwirkungen eines Markthallenkonzepts auf bestehende Strukturen wie dem Wochenmarkt, regionalen Anbietern, Biomärkten und weiteren Angeboten in der Innenstadt.

Die Verwaltung wird dem Gemeinderat die Ergebnisse dieser Untersuchung zur weiteren Entscheidungsfindung vorlegen.

III. Finanzwirtschaft

Die Mittel für das Vorhaben stehen im Haushaltsplan 2022 zur Verfügung. Der Auftrag wird im Rahmen der Bewirtschaftungsbefugnisse des Amtes für Liegenschaften und Stadterneuerung vergeben.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung.