



Ortskernsanierung
1991 - 2003

Reilingen



Feierstunde am
13. Mai 2003
zum Abschluss des
Sanierungsverfahrens

Ortskernsanierung fördert die Lebensqualität

Liebe Mitbürgerinnen,
liebe Mitbürger,

unsere Gemeinde kann in diesen Tagen auf nunmehr zwölf Jahre Ortskernsanierung zurückblicken. Mit dem Ende der Sanierungsmaßnahmen in diesem Teil unseres Ortskerns dürfen wir erfreut feststellen, dass wir die uns gesteckten Sanierungsziele erreicht, ja fast zu 100 Prozent erfüllen konnten. Ein Ziel, das nur durch Einsatz und Mitwirkung aller Beteiligten, insbesondere der betroffenen Grundstückseigentümer, erreicht werden konnte.

Ich freue mich, dass es uns auch in Zusammenarbeit mit der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH gelungen ist, die durch die Ortskernsanierung initiierte positive Entwicklung unserer Gemeinde in einer Dokumentation aufzuzeigen und zu veröffentlichen. Das ursprüngliche Bild unseres Sanierungsgebietes ist vielen von uns schon nicht mehr in Erinnerung.

Sanierung, Erhaltung und Erneuerung des alten Ortskerns war und ist eine vordringliche, im öffentlichen Interesse liegende, kommunale Aufgabe, ein Prozess von außerordentlicher Bedeutung für die Lebensqualität unserer Bürgerinnen und Bürger. Die Frage,



wie die unmittelbare Umgebung gestaltet ist, entscheidet auch in hohem Maße über das soziale Wohlbefinden. Die in den zurückliegenden Jahren durchgeführten Maßnahmen führten zu einer Verbesserung der Verkehrssituation und des Wohnumfeldes.

Positive Auswirkungen im Sinne einer effektiven Wirtschaftsförderung sind auch bei den an den Sanierungsarbeiten beteiligten örtlichen und regionalen Bau- und Ausbaubetrieben zu verzeichnen.

Eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der Sanierung war die reibungslose Zusammenarbeit aller beteiligten Behörden, wie z.B. das Wirtschafts- und

Finanzministerium des Landes Baden-Württemberg, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, dem Rhein-Neckar-Kreis, dem Stadtbauamt Hockenheim, aber auch der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH als Sanierungs- und Entwicklungsträger.

Allen, die zum Gelingen der Sanierungsmaßnahmen beigetragen haben, möchte ich herzlich danken. Mein Dank gilt auch meinem Amtsvorgänger Helmut Müller und den Damen und Herren des damaligen Gemeinderates für diese weitsichtige Entscheidung. Mit dem Abschluss der Ortskernsanierung hat die Gemeinde Reilingen die Weichen für die Zukunft gestellt.

Wenn unsere Arbeit auch in der Zukunft durch Zielstrebigkeit, Voraussicht, Ausdauer und eine positive Grundeinstellung unserer Bürgerinnen und Bürger bestimmt wird, werden sich weitere Erfolge einstellen. So hoffe ich, dass die anstehenden Aufgaben der Zukunft in diesem Sinne angegangen werden können.

A handwritten signature in cursive script that reads "Walter Klein".

Walter Klein
Bürgermeister



Erinnerungen an 1986: die Reilinger Ortsmitte mit der B 39 und dem Abzweig nach Hockenheim.

Gelungene Sanierung des Ortskerns

Reilingen, Spargelgemeinde zwischen Schwetzingen und Walldorf, hat schon seit Menschengedenken immer eine Menge zu bieten. Ausgehend von Bodenfunden, die eine Besiedlung der Gemarkung seit etwa 300.000 Jahren belegen, wurde die Gemeinde Ende des 13. Jahrhunderts erstmals urkundlich erwähnt.

Baustrukturell überliefert haben sich bis heute neben dem Ortsgrundriss als Straßendorf verschiedene historische Gebäude wie das Gasthaus „Zum Löwen“ als Dorfgemeinschaftshaus mit Heimatmuseum und verschiedene, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gehöfte als fränkische Hofanlagen. Zwischenzeitlich hat sich das ehemalige Bauerndorf zu einer vielseitig strukturierten Gemeinde mit hohem Wohnwert entwickelt. Aufbauend auf den Erfahrungen der Dorfentwicklungsplanung der 80er Jahre des vorherigen Jahrhunderts setzte die Ortskernsanierung in den 90er Jahren neue Impulse.

Mit der Aufnahme der Gemeinde in das Landessanierungsprogramm wurde zwischen 1991 und 2003 die Erneuerung des Ortskernes in Rekordzeit vorgenommen. Neben der deutlichen Verbesserung der kommunalen Infrastruktureinrichtungen wurde auch das gesamte öffentliche Wohnumfeld erneuert. Durch die Modernisierung privater



Bausubstanz sowie den Bau neuer Wohn- und Geschäftsgebäude erfolgte eine funktionale Aufwertung der Bebauung im Ortskern.

Die Landsiedlung Baden- Württemberg GmbH durfte als anerkannte Sanierungs- und Entwicklungsträgerin diesen Umstrukturierungsprozess maßgebend mitgestalten. Angefangen von der Programmaufnahme (vorbereitende Untersuchungen) über die Bauleitplanung (Erstellen der Bebauungspläne) bis zur Sanierungsdurchführung (städtebauliche Oberleitung, Beratung der privaten Bauherren und der Gemeinde bis hin zur Sanierungsabrechnung) brachten wir unsere Erfahrungen aktiv ein.

Dies geschah in einem konstruktiven Dialog mit dem Gemeinderat.

Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle Herrn Bürgermeister Walter Klein und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der beteiligten Ämter für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Zum Abschluss dieses Sanierungsverfahrens ist es uns ein besonderes Anliegen, allen Bürgerinnen und Bürgern, Behörden und Organisationen sowie allen Beteiligten der örtlichen und regionalen Architektur- und Ingenieurbüros, den Bauträgern und der Bauhandwerkerschaft für das gezeigte Engagement, für das entgegengebrachte Vertrauen sowie für die außergewöhnlich gute Zusammenarbeit während der letzten zwölf Jahre herzlich zu danken.

Die Landsiedlung Baden- Württemberg GmbH beglückwünscht die Gemeinde Reilingen zur gelungenen Sanierung des Ortskerns. Wir hoffen und wünschen, dass die Gemeinde Reilingen und ihre Bürgerschaft auch in Zukunft die Herausforderungen in gleicher Weise erfolgreich meistern kann.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'H. Köhler'.

Hans Köhler
Geschäftsführer
Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH



Veränderungen in der Hauptstraße zwischen 1926 und 2003 machen die Sanierungsmaßnahmen deutlich.

Keimzelle unserer sozialen Gemeinschaft

Die alten Dörfer und ihre gewachsenen Ortskerne bilden die Keimzelle unserer sozialen Gemeinschaft. Hier hat man seit alters her zusammen gewohnt, es haben sich Geschäfte für die tägliche Versorgung der Bewohner angesiedelt und in der Regel gibt es dort auch einen Platz mit Bänken, wo man sich zum Gespräch mit seinen Nachbarn trifft.

Diese alten Ortskerne sind heute jedoch in Gefahr, zu veröden. Nur wenn man es rechtzeitig schafft, die Wohnqualität auch in den alten Siedlungskernen zu erhalten, können junge Familien davon abgehalten werden, in die abseits liegenden Baugebiete abzuwandern.

Eine Ortsgemeinschaft lebt jedoch



gerade vom Nebeneinander und Miteinander der verschiedenen Generationen. Die Gemeinde Reilingen hat dies erkannt und rechtzeitig die Weichen für die Zukunft

gestellt durch eine vorbildliche Sanierung des alten Ortskernes. Es wurden hier sowohl bestehende private Gebäude - immer auch unter persönlichem Einsatz der Eigentümer - modernisiert als auch die Voraussetzung zum Bau neuer Wohnhäuser durch junge Familien geschaffen. Zusammen mit dem neuen Kindergarten und der Seniorenwohnanlage ist an alle Generationen gedacht und es steht so einer weiteren positiven Entwicklung Ihrer Gemeinde nichts mehr im Wege.

Gerlinde Hämmerle
Regierungspräsidentin

Beitrag zur Identifikation der Menschen

Um es vorweg zu nehmen, den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Reilingen, Herrn Bürgermeister Walter Klein und dessen Vorgänger im Amt, Helmut Müller, sowie den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten gratuliere ich zu der überaus gelungenen Sanierung des Ortskerns ihrer Heimat- und Wohn-gemeinde.

Sehr plastisch sehe ich noch die hoch frequentierten Straßenverbindungen nach Speyer und Hockenheim, deren Verkehr sich durch Reilingen zwängte. Der Neubau der B 39 war die logische Konsequenz. Hier ergriffen die Verantwortlichen, darunter verstehe ich die Bürgermeister, Gemeinderäte und die Bürgerschaft, die Chance, „ihrem Reilingen“ ein neues Profil zu verleihen. Den mutigen Entscheidungen im Gemeinderat folgte ein gefühlvolles Planungskonzept, welches die vorhandene, städtebaulich und historisch interessante, Bausubstanz berücksichtigte. Somit blieben die den Ort prägenden Ge-



bäude erhalten, und Reilingen hat seinen unverwechselbaren Charakter bewahrt.

Mit der Umsetzung der Planung wurde die vorhandene Infrastruktur ausgebaut. Auch an die Erhöhung der Wohnqualität wurde gedacht, zusätzlicher Wohnraum wurde im Sanierungsgebiet bereitgestellt.

Die Sanierung des Ortskernes ist

ein Beitrag zur Identifikation der Menschen mit ihrer Gemeinde,

Die Verwirklichung eines solchen Projektes lebt von den Gedanken und Ideen der unmittelbar betroffenen Bürgerinnen und Bürger, ihrem Gemeinderat und dem Bürgermeister. Ihnen und dem Zuschussgeber, dem Land Baden-Württemberg, möchte ich danken. Der Rhein-Neckar-Kreis wurde durch ein weiteres städtebauliches Kleinod bereichert.

Mögen Sie an Ihrem neuen Ortsmittelpunkt viel Freude haben und diesen, sei es durch kulturelle oder gesellschaftliche Aktivitäten, mit Leben erfüllen.

Dr. Jürgen Schütz
Landrat

Historische Wurzeln des Reilinger Ortskerns

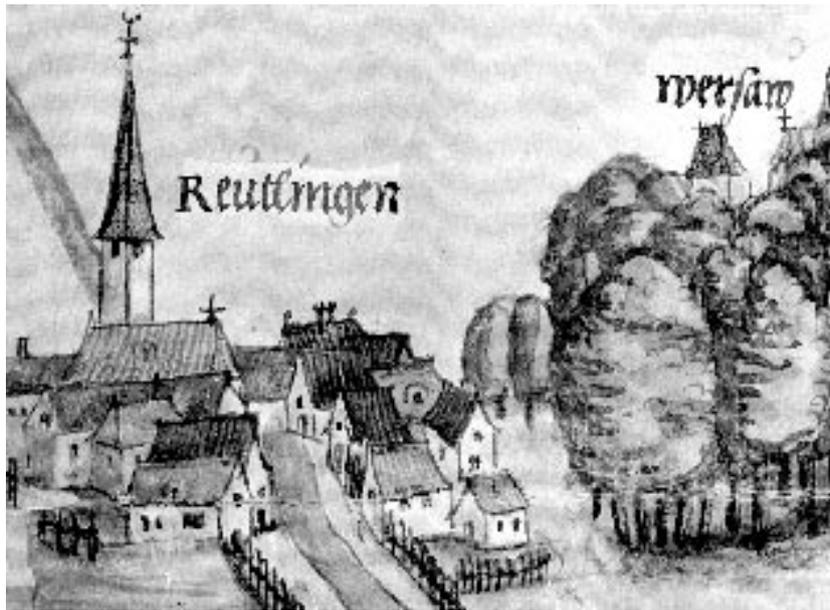
„Der Reilinger ist im Wirtshausbesuch äußerst mäßig. Ausnahmen kommen freilich vor. Das gesellige Leben hat sich in den letzten Jahrzehnten stark entwickelt. Reilingen ist längst nicht mehr das Bauerndorf.“
(Professor Hermann Krämer, 1912)

Die Reilinger Hauptstraße, vom historischen Gasthause „Zum Löwen“ (von Walldorf her gesehen) bis zum „Kreuzbäcker“, und von dort als Verlängerung der „Speyerer Weg“, entstanden schon in früherer Zeit. Entlang dieser alten Straße von Wiesloch nach Speyer erbauten die frühen Reilinger ihr Dorf. Und zwar so, dass die alten Häuser zunächst mit der Giebelseite zur Straße standen.

Reilingen entwickelte sich zu einem für die Rheinebene typischen Straßendorf, an welches sich später die Seitenstraßen (die „Gassen“) anschlossen. Die später erbauten Wege wurden allgemein „Straßen“ genannt oder im Laufe der Zeit in solche umbenannt. Als Beispiel seien die Kirchenstraße, Hockenheimer Straße oder Alte Friedhofstraße (während der NSDAP-Diktatur Hindenburgstraße) genannt.

Am breitesten ist die Hauptstraße im Unterdorf, mundartlich auch das „Paradies“ genannt. Hier befanden sich am Kraichbach eine Zollstation und ein Gasthaus (vermutlich „Zum Löwen“).

Die Häuser im Unterdorf stehen heute aber meist mit der Traufseite zur Straße und boten die



Die älteste Ortsdarstellung von Reilingen ist auf der kurpfälzischen Wildbankkarte von 1548 zu finden (oben). Eine weitere Ansicht stammt von der Hardtwaldkarte von 1782.

Möglichkeit, einen Wagen vor dem Haus abzustellen. Deswegen finden wir hier den breitesten Straßenraum, während man bei der anschließenden Verlängerung der Hauptstraße im Oberdorf die meisten Häuser wieder mit der Giebelseite zur Straße stellte.

Ortsbeschreibung von 1786

In der alte Ortsbeschreibung von Goswin Widder (1786) wird Reilingen so beschrieben:

„Ein ansehnliches Dorf, nächst dem alten Schloß Wersau am Ufer der Kraich. Man vermutet, dass dieses Dorf zu dem großen Wald Lußhardt zugehörig gewesen sei,

folglich es bei der da erfolgten Ausreutung (= Umwandlung des Waldes in Ackerland) entstanden sei. Außerhalb des Ortes steht die Wersauer Schlossmühle. Durch das Dorf zieht die von Wißloch nach Speier und weiter führende gemeine Landstraße und wird im Ort noch selbst Zoll erhoben. Es wohnen darin 118 Familien, so 642 Seelen ausmachen. An Gebäuden zählt man eine Kirche, ein Pfarr- und ein Schulhaus, dann 100 bürgerliche gemeine Häuser. So den Kirchenzustand betrifft haben die Katholischen unter dem Rathaus eine Kapelle, worin alle Sonn- und Feiertage durch den Kaplan von Hockenheim ein Gottesdienst gehalten wird. Den Reformierten ist die alte Kirche St. Wendelin in der Theilung zugefallen und mit einem Prediger versehen, der in die Klasse Wißloch gehöret, und die Filialkirche in Hockenheim mit zu besorgen hat. (...)

Das Dorfgericht ist mit einem Schultheißen, Schöffen und Gerichtsschreiber bestellt und führet im Siegel einen Schild, darin ein Haasenkopf zwischen zween Palmzweigen ligt (...)

Auf den Reilinger Straßen spielte sich vor und nach der Wende



zum 20. Jahrhundert ein reges landwirtschaftliches Leben ab. Am Straßenrand standen große Pumpbrunnen, welche zur Versorgung von Mensch und Tier, aber auch zum Feuerlöschen dienten. Morgens zog der Gänse- und Schweinehirt durch die Straßen und brachte das Vieh zur Gänswaid oder holte es von der Nachtwaid ab.

Das große Verkehrsaufkommen und der Schmutz bei Regenwetter machten es notwendig, dass die Hauptstraße gepflastert wurde. Ein (Pferde-)Omnibus befuhr einmal täglich die Strecke von Speyer bis zum Bahnhof von Wiesloch. Die Bahnlinie Mannheim-Graben-Neudorf wurde erst 1870 errichtet. Bis dahin betrug der Fußweg zum Bahnhof Wiesloch „2 Stund“, wie man heute noch an dem steinernen Wegweiser beim Friedhof lesen kann.

In seiner „Geschichte von Reilingen und Wersau“ (1912) berichtet Professor Hermann Krämer:

„Die Straßen im Ort waren noch bis ins 19. Jahrhundert hinein sehr mangelhaft. Jetzt ist die Hauptstraße in ihrer ganzen Länge gepflastert, die Seitenstraßen in recht gutem Zustand gehalten. Zu beiden Seiten der Haupt- und einiger Nebenstraßen sind Rinnen („Kannäl“), an manchen Straßen dagegen nur auf einer Seite. Kommt man von Walldorf her, so muss man vor dem Ortsetter über Brücken, die über den Kalt- und Kraichbach führen (inzwischen wurde nach 1930 der Bachlauf verkürzt, sodass nur noch eine Brücke, die frühere Zollbrücke, übrig ist). ... Trinkwasser erhalten wir aus hölzernen oder eisernen Pumpbrunnen ... Für die nächtliche Beleuchtung der Straßen ist seit Jahren recht gut durch das elektrische Licht gesorgt, das von Wiesloch hierher geleitet wird.“

In der Reilinger Ortsmitte gab es neben den Kirchen und der Schule sowie der Synagoge, der Post oder den Bäckereien zahlreiche Handwerksbetriebe und um 1912 sogar elf Gastwirtschaften. Die Bevölkerung konnte unter 20 Läden beim Einkaufen wählen. Ladenbesitzer und Wirte betrieben



Zu den ältesten fotografischen Ortsansichten gehört diese Aufnahme mit den Gasthäusern "Engel" und "Hirsch", sowie der damals neuen Wendelinskirche im Hintergrund. Das Foto unten zeigt den "Kreuzbäcker" um 1912.

in der Regel auch eine Landwirtschaft oder hatten einen sonstigen Nebenberuf, weil sie selten von ihrem Geschäft allein leben konnten.

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts sorgte die aufstrebende Zigarrenindustrie für viele dauerhafte Arbeitsplätze. Eine große Erleichterung für die Eltern waren die beiden Kinderschulen, die damals von den katholischen Schwestern

und den evangelischen Diakonissen geleitet wurden.

Die Reilinger Ortsmitte hat sich in den letzten 100 Jahren stark verändert, auch das gesellschaftliche Leben hat sich gewandelt. Aber eines hat sich über Jahrhunderte gezeigt: Unsere Ortsmitte ist ein lebendiges Stück der Gemeinde gewesen und geblieben.

Hier schlägt nach wie vor das Herz der Spargelgemeinde.



Auf dem Weg zur Ortskernsanierung

Die Gemeinde Reilingen entwickelte sich zunächst – wie viele Gemeinden in der Rheinebene – als Straßendorf. Der Ortsgrundriss im Jahr 1881 war weitgehend gekennzeichnet durch die beidseitige Bebauung entlang der heutigen Hauptstraße. Lediglich im Bereich der Hockenheimer Straße sowie der Ziegelstraße und Neugasse zeichneten sich bereits weitere bauliche Entwicklungen ab.

Anfänge der Dorfentwicklung

Erste städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wurden in den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts zu meist vorrangig im Bereich der „unteren“ Hauptstraße zwischen dem historischen Gasthaus „Zum Löwen“ und der Hockenheimer Straße durchgeführt.

Weiterentwicklung der Ortskernsanierung

Vor dem Hintergrund guter Erfahrungen in der Dorfentwicklung wurden bereits Mitte der 80er Jahre erste Überlegungen zur städtebaulichen Erneuerung des Ortskerns von Reilingen angestellt.

Das Sanierungsgebiet sollte im zentralen Ortskern den Bereich entlang der „mittleren“ Hauptstraße zwischen der Hockenheimer- und Gartenstraße umfassen.



Auf der Grundlage einer ersten Grobanalyse wurde 1987 auf Initiative des damaligen Bürgermeisters Helmut Müller beim Land Baden-Württemberg ein Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm gestellt, der jedoch erfolglos blieb.

Zur weiteren städtebaulichen Planung beschloss der Gemeinderat am 11.4.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern“.

Planungsziele

Dabei wurden die Planungsziele klar festgelegt:

„... Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die bestehende Ortstruktur im Wesentlichen zu er-

halten und neue Gestaltungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgestellten Leitsätze aufzuzeigen. Der Bebauungsplan soll ferner der Entflechtung bestehender Konfliktsituationen zwischen Landwirtschaft, Wohnbebauung und Gewerbe dienen...“

Sanierungs- und Entwicklungsträger

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH wurde als Sanierungs- und Entwicklungsträger mit vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Diese führten am 9. Dezember 1990 zu einer erneuten Antragstellung, die nach ihrer Genehmigung im April 1991 zur Programmaufnahme führte.

Am 3. Juni 1991 beschloss der Gemeinderat schließlich die Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Reilingen“.



Auf dem Ortsplan von 1881 (oben) stellt sich Reilingen noch als typisches kleines Straßendorf entlang der Haupt- und Hockenheimer Straße dar.

Auf der linken Karte ist der Abgrenzungsplan mit dem Sanierungsgebiet „Ortskern Reilingen“ dargestellt.

Städtebauliche Zielsetzungen und Sanierungsziele

Mit der Antragstellung zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm wurden erste Ziele der anstehenden städtebaulichen Erneuerung fixiert:

- Schaffen einer attraktiven Ortsmitte
- Erhöhen der Wohnqualität durch Modernisierung der bestehenden Gebäude
- Erhalten von ortstypischen Gebäuden
- Entkernen abbruchreifer Bausubstanz
- Schaffen von Wohnraum durch Neubauten
- Stärken der Ortsmitte durch Erhalt und Neuan siedlung von Geschäften
- Verkehrsberuhigung in den Hauptverkehrsstraßen durch Gestaltungsmaßnahmen

Diese Sanierungsziele wurden in Bebauungsplänen weiter konkretisiert und mit den betroffenen Grundstückseigentümern intensiv erörtert. Aus verfahrenstechnischen Aspekten wurden vier einzelne Bebauungspläne aufgestellt, die das Sanierungsgebiet räumlich abdeckten.

Die Bebauungspläne wurden laufend den aktuellen Entwicklungen angepasst und traten erst mit Abschluss des Sanierungsverfahrens in Kraft.

Einzelmaßnahmen

Neben der Förderung von privaten Modernisierungs- und Baumaßnahmen stand die Umsetzung ganzheitlicher Sanierungsziele in verschiedenen Neuordnungsbereichen im Mittelpunkt. Dort entstanden nach entsprechenden Abbrucharbeiten und städtebaulicher Neuordnung weitere neue Wohngebäude sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Kommunale Baumaßnahmen

Die Gemeinde Reilingen hat in-

nerhalb des Sanierungsverfahrens durch eigene Baumaßnahmen dazu beigetragen, dass sich die Infrastrukturausstattung im Sanierungsgebiet wesentlich verbesserte. Beispielhaft sei auf die Modernisierung und Erweiterung des Rathauses oder auf den Bau des Kindergartens und der Betreuten Seniorenwohnungen verwiesen.

Außerdem wurden die Schulgasse und die Hauptstraße komplett neu gestaltet. Die Hockenheimer- und Ziegelstraße erhielten einen neuen Fahrbahnbelag, zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Ortskerns wurden zahlreiche öffentliche Parkplätze angelegt. Durch weitere Erschließungsstraßen, beispielsweise im Bereich des Kattunischen Ecks, wurden gezielt die Voraussetzungen für den Bau neuer Wohnhäuser geschaffen.

Bilanzierung

In den zwölf Jahren seit 1991 konnte das Ortsbild durch Modernisierungsmaßnahmen nicht nur gewahrt, sondern auch behutsam weiter entwickelt werden. Neben der Gestaltung öffentlicher Straßen und der Schaffung von öffentlichen Parkplätzen durch die Gemeinde Reilingen haben vor

allem private Grundstückseigentümer durch ihre Modernisierungsmaßnahmen und private Investoren durch Neubaumaßnahmen zu einer stetigen Verbesserung des Ortsbildes und damit zum Erfolg des Sanierungsverfahrens beigetragen.

Alle Einzelmaßnahmen wurden letztendlich nur durch die erhebliche finanzielle Unterstützung des Landes Baden-Württemberg möglich. Gleichermaßen hat auch die Gemeinde Reilingen durch ihr finanzielles Engagement zum erfolgreichen Verlauf dieses Sanierungsverfahrens beigetragen.

Ausblicke

Mit Ablauf des Sanierungsverfahrens wurden im Ortskern die baulichen und gestalterischen Voraussetzungen zur Bewältigung zukünftiger Aufgaben geschaffen.

Der Ortskern präsentiert sich heute mit seinen infrastrukturellen Einrichtungen als tatsächlicher Mittelpunkt der Gemeinde.

Dank der durchgeführten Gestaltungsmaßnahmen bietet der Reilinger Ortskern nun ein attraktives Arbeits- und Wohnumfeld für alle Bürgerinnen und Bürger.

Zur Dokumentation

Diese Broschüre soll ausgewählte Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dokumentieren. Ein besonderer Schwerpunkt wird dabei auf die Gegenüberstellung der früheren und jetzigen Verhältnisse im Sanierungsgebiet gelegt:

Im Mittelpunkt zweier Berichte steht die Dokumentation der baulichen Veränderungen im Umfeld des Rathauses und im Bereich der Schulstraße.

Die vermessungstechnische Komplexität bei einer Grundstücksneuordnung dokumentiert ein Beitrag über den Neuordnungsbereich „Kattunisches Eck“.

Ein weiterer Bericht beschäftigt sich mit der Neuordnung im Quartier zwischen der Kirchen- und Ziegelstraße als Standort für neue Dienstleistungen, vielfältige Ladengeschäfte und Wohngebäude.

Im Mittelpunkt weiterer Dokumentationen steht der Bau des Kindergartens und der Betreuten Seniorenwohnanlage sowie die Gestaltung der im Sanierungsgebiet gelegenen Hauptstraße und der angrenzenden Kirchplätze.

Eine inhaltliche Abrundung erfolgt schließlich durch die Vorstellung verschiedener privater Modernisierungsmaßnahmen im Bild.

Die Entwicklung des Rathausumfeldes



Altes Schulhaus und Schulstraße vor Beginn der Modernisierung (1993).

Nachdem in den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts die Dorferneuerungsmaßnahmen im Bereich der „Unteren“ Hauptstraße im Vordergrund standen, sollten im Rahmen des Sanierungsverfahrens die westlich anschließenden Quartiere von der Hockenheimer Straße bis zur Neugasse städtebaulich erneuert werden.

Realisierungswettbewerb

Zeitlich parallel zur Aufnahme der Gemeinde in das Landessanierungsprogramm (1991) wurden die Vorbereitungen zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbes getroffen.

Ausgehend von den äußerst beengten Raumverhältnissen im alten Rathaus wurden von der Gemeinde u.a. folgende Wettbewerbsziele festgelegt:

- Schaffen einer funktionsgerechten Organisation der Diensträume für die Gemeindeverwaltung in den beiden bestehenden Gebäuden
- Herstellen eines ausreichenden Stellplatzangebots
- Gestaltung des Rathausumfeldes als repräsentatives Ortszentrum

Insgesamt beteiligten sich 31 Architekturbüros an diesem städtebaulichen Wettbewerb. Die meisten Arbeiten sahen die Realisierung von Anbauten, zumeist mit einer Nutzung als Bürgersaal vor. Parkplätze sollten bei diesen Arbeiten überwiegend in Tiefgaragen geschaffen werden.

Auch der vom Preisgericht in seiner Sitzung am 2. Oktober 1991 ausgewählte Preisträger sah einen foyerartigen Anbau an das alte Rathaus vor.

Aus wirtschaftlichen und finanziellen Erwägungen musste dieser Entwurf überarbeitet werden

- und dies, ohne die städtebauliche und architektonische Qualität zu gefährden. Der überarbeitete Entwurf mündete schließlich in die inzwischen realisierte Lösung.

Bauphase und Finanzierung

Zur weiteren Verbesserung der wirtschaftlichen Ausgangslage beschloss der Gemeinderat am 28. Februar 1994, die Maßnahme durch die Kommunale Wohnungsbau-Gesellschaft Reilingen mbH (KWG) verwirklichen zu lassen.

Hierzu übertrug die Gemeinde die Gebäude Hockeneimer Straße 1 und 3 (also Rathaus und das alte Schulgebäude) durch Erbbaupfandvertrag an die KWG, wobei die Gemeinde die modernisierten Räume wiederum anmietete.

Die Bauausführung erfolgte durch einen Generalübernehmer. Nach einer grundlegenden Modernisierung der beiden Gebäude wurde der Betrieb des neuen kommunalen Verwaltungszentrums mit einem „Tag der offenen Tür“ am 8. September 1996 offiziell aufgenommen.

Zur Finanzierung der Baukosten (rd. 4,5 Mio DM) wurde eine Förderung im Rahmen des Landes-sanierungsprogramms in Höhe von einer Million DM (Modernisierung des alten Rathauses)



Das erweiterte Rathaus mit Parkplatz prägen heute das Bild in der Reilinger Ortsmitte (2003).



Rathausvorplatz mit bäuerlich geprägter Umgebung vor der Sanierung und zum Abschluss der Maßnahme (unten).



eingesetzt. Der gesamte Umbau des ehemaligen Schulhauses wurde aus Mitteln der Denkmalpflege gefördert.

Rathausumfeld

Bis 1994 wurden von der Gemeinde beachtliche Grundstücke erworben, um ein großzügiges Rathausumfeld zu gestalten.

Die nicht erhaltungsfähige Bausubstanz auf den Grundstücken Hauptstraße 44 und 46 wurde abgerissen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich (mit Zufahrt von der Schulstraße) wurden dringend erforderliche öffentliche Stellplätze hergestellt.

In dieses Umfeld wurden weiterhin eine Trafostation, Fahrradabstellplätze sowie drei Garagen gestalterisch integriert. Mehrere Hochbeete bieten heute Raum

für jahreszeitliche Wechselbepflanzungen.

Entsprechende Rankhilfen aus Metall schaffen die notwendigen Voraussetzungen für eine ausgedehnte Fassadenbegrünung.

Der vordere Rathausplatz, angrenzend an den Straßenraum zwischen der Hockenheimer- und Hauptstraße (früher Parkplatz) wurde zum neuen Ortsmittelpunkt umgestaltet.

Nach dem Schaffen weiterer Ersatzparkplätze hinter dem Rathaus wurde der gesamte Platzbereich verkehrsfrei gestaltet.

In den folgenden Jahren konnte das Parkplatzangebot im Bereich der Hockenheimer Straße (hinter der ebenfalls neu gestalteten Bushaltestelle) weiter verbessert werden. 2002 wurde schließlich ein

weiterer Parkplatz im Bereich der Schulstraße angelegt.

Der Rathausplatz selbst ist in Rasterform mit 4x4 Meter großen Quadraten durch rote Pflastersteine gefasst. Im Mittelpunkt des Platzes steht eine Brunnenanlage mit 3,7 Meter Durchmesser. Die Brunnenwände sind mit vier Bronzereliefs verziert.

Seit der Fertigstellung der Baumaßnahme findet auf dem Rathausplatz regelmäßig ein Wochenmarkt statt.

Heute präsentiert sich das denkmalgeschützte Gebäudeensemble in einem attraktiv gestalteten Umfeld. Zusammen mit den beiden Kirchplätzen stellt der Rathausplatz einen großzügigen Begegnungsbereich für die gesamte Reilinger Bevölkerung dar.

Gelungene Beispiele der Ortskernsanierung





Vom „Schulgässel“ zur Schulstraße



Das ehemalige „Schulgässel“ mit Blick zur katholischen Wendelinskirche vor der Sanierung. Rechts im Bild ist das Josefshaus zu sehen.

Über viele Jahrzehnte hinweg wurde der westliche Bereich der Schulstraße zwischen der Kirchenstraße und dem Josefshaus fast ausschließlich als Fuß- und Radweg genutzt. Das „Gässel“ ermöglichte damit eine kurze Verbindung zum ehemaligen Schulhaus und rückte somit das dezentral in der Gemeinde gelegene öffentliche Gebäude stärker in den Mittelpunkt.

Neue städtebauliche Zielausrichtung

Bereits im Rahmen der 1991 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen wurde besonderes Augenmerk auf die Entwicklung der südlich an das „Schulgässel“ angrenzenden Grundstücke zwischen der evangelischen und katholischen Kirche gerichtet. Die in diesem Bereich vorhandene Bebauung erwies sich teilweise als deutlich baufällig. Außerdem wurde ein erhebliches funktionales Gefälle zwischen Rathaus

und den beiden Kirchengebäuden festgestellt. Neben dem fehlenden Baurecht erwiesen sich zudem die unzureichenden Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungsvoraussetzungen als deutliche Entwicklungshemmnisse.

Der im Rahmen der Sanierung aufgestellte Bebauungsplan „Ortskern-Schulstraße“ sah die Verbreiterung der Schulgasse von 2,5 auf 5,0 Meter zwischen der Kirchenstraße und dem Josefshaus sowie ergänzende Neubebauung im Bereich der Gartengrundstücke vor.

Die Planungen sahen weiterhin vor, zwischen den Kirchengebäuden einen Schwerpunkt für öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen zu bilden (lesen Sie dazu auch den Bericht über den Kindergarten und die Seniorenwohnanlage).

Maßnahmenschwerpunkte

Zwischen den Jahren 1994 und 1999 wurden die geplanten Maßnahmen realisiert. Zunächst er-



Kaum wieder zu erkennen ist dieser Straßenbereich nach der Sanierungsmaßnahme. Heute steht gegenüber dem Josefshaus der Kindergarten St. Josef.

warb die Gemeinde die beiden Anwesen Hauptstraße 54 und 56. Nach dem Abriss der teilweise seit mehreren Jahren unbewohnten Gebäude erfolgte eine Grundstücksneuordnung.

Der Abbruch eines ehemaligen Wohnheims für Arbeiter (Anwesen Hauptstraße 62) im Jahr 1994 und der in unmittelbarer Nachbarschaft stehenden Turmtrafostation im Jahr 1998 (die Stromversorgung wurde von Freileitungen auf Erdkabel umgebaut) ermöglichte den Endausbau und die damit verbundene Verbreiterung der Schulstraße. In diesem Zusammenhang führte die Gemeinde auch die notwendigen Sanierungsarbeiten im Tiefbaubereich durch. Gleichzeitig wurden die Ver- sowie die Entsorgungsanlagen im Untergrund an den neuen Gebäudebestand angepasst.

Die Straßengestaltungsarbeiten wurden begleitet durch weitere Hochbaumaßnahmen der Gemeinde, die an anderer Stelle vorgestellt werden.



Blick durch die Schulgasse in Richtung Rathaus zu Beginn der Sanierungsmaßnahme.

Außerdem haben mehrere private Grundstückseigentümer

durch zwischenzeitlich realisierte Wohnbaumaßnahmen zu einem harmonischen Gesamteindruck beigetragen. Inzwischen wurde die Schulgasse dem Bebauungsplan entsprechend ausgebaut.



Fußgänger und Fahrverkehr teilen sich im westlichen Bereich gleichberechtigt den Straßenraum. Als zentrales Gestaltungselement dient eine Aufpflasterung in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs auf der Höhe des Kindergartens St. Josef sowie des gegenüber liegenden Josefshauses.

Mit einem Kostenaufwand von seinerzeit rund 312.000 DM entstand ein attraktiv gestaltetes Wohnumfeld. Außerdem wurden die an anderer Stelle bereits genannten Sanierungsziele wie die Schaffung von gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen sowie öffentlicher Parkplätze realisiert.

Nach den Sanierungsmaßnahmen präsentiert sich die Schulstraße als verkehrsberuhigte Wohnstraße.

Das Kattunische Eck verändert sich

Beim Kattunischen Eck handelt es sich um ein städtebauliches Kleinquartier östlich des Rathauses zwischen dem Kleinen Hertenweg sowie der Hockenheimer- und Unteren Hauptstraße.

Sanierungsziele

Bereits im Rahmen der Aufstellung der Sanierungsziele wurde eine umfassende städtebauliche Neuordnung angestrebt. Die vorhandenen Mängel und Mißstände wurden wie folgt formuliert:

- Abbruch teilweise unbewohnter und unbewohnbarer Bausubstanz
- Entkernen ehemals landwirtschaftlich genutzter Schuppen und Scheunen
- Erschließen des Quartierinnenbereichs als Voraussetzung für Neubaumaßnahmen
- Neuordnen der kleinteiligen Grundstücksstruktur
- Auflösen von Überfahrtsrechten und Stockwerkeigentum
- Erhöhen der Wohnqualität durch Modernisierung erhaltenswerter Bausubstanz

Die sehr dicht überbauten Grundstücke mit teilweise privaten Zufahrten und gemeinschaftlichen Höfen ist aus dem Lageplan ersichtlich, der die Grundstücksstruktur im Jahr 1990, vor Eintritt in die Sanierung, zeigt. Erkennlich ist weiterhin der Nord-Süd



Katasterplan (Stand 1990)



Grundstück und Wohngebäude Ecke Hockenheimer Straße/Kleiner Hertenweg vor der Sanierungsmaßnahme.

verlaufende Graben zwischen dem Kleinen Hertenweg und der Hauptstraße, der in früheren Zeiten der allgemeinen Entwässerung des Gebietes diente.



Einmündung des Kleinen Hertenweges in die Hockenheimer Straße vor (1993) und nach der Neuordnung in diesem Bereich (rechts).

Gebäude erfolgte eine freiwillige Bodenordnung auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Ortskern-Kattunisches Eck“.

Vorangegangen war eine umfas-



Freiwillige Bodenordnung

Im Rahmen der Sanierungsdurchführung zwischen 1991 und 2000 wurde das gesamte Quartier komplett neu geordnet. Nach Abbruch der teilweise einsturzgefährdeten

sende vermessungstechnische Bestandsaufnahme durch das Vermessungsbüro Gebauer+ Best aus Heidelberg.

Dabei wurde festgestellt, dass die Flächenangaben im Grundbuch und im Liegenschaftskataster nicht mit den berechneten tatsächlichen Flächen übereinstimmten, sodass eine Flächenberichtigung notwendig wurde.



Katasterplan nach Neuordnung (2000)

Nach zahlreichen Verhandlungsgesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern konnte die Neuordnung im Rahmen von sogenannten Städtebaulichen Verträgen definiert und anschlie-



ßend durch Notarverträge vollzogen werden.

Die bauliche Bilanz innerhalb des Quartiers sieht wie folgt aus:



Blick vom Rathausvorplatz ins Kattunische Eck (1991). Heute hat sich das Bild entscheidend verändert (rechts).

- neun Haupt- und Nebengebäude wurden abgerissen
- drei Wohngebäude wurden grundlegend modernisiert
- zwei Erschließungswege realisiert
- drei Wohngebäude neu errichtet.

Außerdem entstanden zehn weitere Bauplätze für eine entsprechende Neubebauung im Bereich des Kleinen Hertenwegs.

Die freiwillige Bodenordnung erfolgte aus sanierungstechnischen Aspekten in zwei Abschnitten. Allein im westlichen Bereich zwi-

schen Graben und Hockenheimer Straße wurde das Gebiet zunächst in über 40 Einzelgrundstücke zerlegt - und danach wieder zu 20 neuen Grundstücken mit verän-



derten Grundstückszuschnitten zusammengesetzt. Angrenzend an den Neuordnungsbereich wurde von der Gemeinde Reilingen im Rahmen der Sanierung ein weiterer Parkplatz erstellt.



Hinterhöfe im "Kattunischen Eck" vor den Sanierungsmaßnahmen.

Das Kattunische Eck

Zu den Besonderheiten in Reilingen gehörte über Generationen hinweg das „Kattunische Eck“. Dort, wo heute in einem Kiosk die Postagentur untergebracht ist, stand ein Gebäude aus dem Jahre 1613, das ab 1836 als katholisches Schulhaus mit Lehrerwohnung erwähnt wurde. Später beherbergte das Gebäude den Landpolizeiposten und wurde schließlich noch als Wohnhaus genutzt, das 1968/69 zur Entschärfung der Kreuzung mit der damals durch den Ort verlaufenden Bundesstraße 39 abgerissen wurde.

Es war zugleich auch ein Teil eines Gebäudekomplexes, der seit Mitte des 19. Jahrhunderts als „Kattunisches Eck“ in der Bevölkerung überliefert ist.

Wie dieser Ortsbereich zu diesem Namen kam, ist nur noch schwer nachzuvollziehen.

Sicher ist nur, dass im späteren „Rieglergarten“ neben dem Schulhaus das alte Rathaus stand, das mit dem Neubau des heutigen Rathauses (1878) andersweitig genutzt wurde.

Noch zwei weitere Häuser gehörten zu diesem Bereich. Diese wurden vom Schuldiener und von den Mesnern der alten Wendelinskirche genutzt, die bis zu ihrem Abriss auf dem heutigen Rathausplatz stand.

In Kirchenbüchern ist zu lesen, dass Josef Krämer am 4. Mai 1869 mit dem Erzbischöflichen Generalvikariat einen Vertrag als Mesner unterzeichnete. Er, der wie viele seiner Vorgänger Weber von Beruf war, betrieb sein Handwerk im Mesnerhaus weiter.

Dies führte zu der - für viele Reilinger unverständlichen - Bezeichnung „kattunisches Eck“, oftmals auch als „katholisches Eck“ verballhornt.

Im Duden ist unter dem Begriff „Kattun“ zu lesen: „feinfädiges, leinwandbindiges Gewebe aus Baumwolle“.

Somit kann man davon ausgehen, dass die Menschen damals mit „Kattunischem Eck“ nichts anderes ausdrücken wollten, dass dort „kattunischer Stoff“, also baumwollener Stoff, hergestellt wurde.

Neuordnung zwischen Kirchen- und Ziegelstraße

Das Quartier zwischen der Kirchen- und der Ziegelstraße, das westlich an die katholische Kirche angrenzt, war während der gesamten Dauer der Sanierungsdurchführung einer der planerischen Schwerpunkte.

Raiffeisen-Dienstleistungszentrum

Ausgehend von einem Anfang der 90er Jahre eingerichteten Aus- und Übersiedlerwohnheim wurden zunächst Überlegungen zum Bau eines Einkaufsmarktes mit ergänzenden Ladengeschäften, Büros und Wohnungen angestellt. Diese Überlegungen waren räumlich auf das Grundstück Hauptstraße 84 beschränkt, obwohl die östlich angrenzende, teilweise schlechte Bausubstanz auch Anlass für weitergehende Planungen gab. Weitere Konkretisierungen scheiterten jedoch zunächst an der Grundstücksverfügbarkeit.

Erst der Erwerb mehrerer Schlüsselgrundstücke durch die damalige Raiffeisenbank Reilingen eG brachte neuen Schwung in die städtebaulichen Überlegungen. Auf der Grundlage der Planungen des ortsansässigen Architekturbüros F.H. und Ralf Bender entstand zunächst im östlichen Plangebiet das Raiffeisen-Dienstleistungszentrum Reilingen als Bankgebäude mit ergänzenden Büroflächen.

Nach Freiräumung der Gebäude



Deutlicher könnten die Veränderungen im "Quartier" nicht sein: "Hinterhof-Idylle" contra schmuckes Raiffeisen-Dienstleistungszentrum vom neuen Parkplatz aus gesehen. Im Hintergrund die katholische Wendelinskirche, die 2003 ihr 100jähriges Bestehen feiert.



Seit 2001 prägt der Neubau des Raiffeisen-Dienstleistungszentrums das Bild in der Ortsmitte. Rechts das unter Denkmalschutz stehende katholische Pfarrhaus. Der gleiche Bereich vor der Sanierungsmaßnahme (Foto unten).

wurde die gesamte Bausubstanz der Grundstücke Hauptstraße 74 - 80 abgerissen und die abgeräumten Einzelgrundstücke auch grundbuchrechtlich vereinigt. In diesem Zusammenhang konnten alte Grundbuch- (Badisches Stockwerkeigentum) und Überfahrtsrechte ersatzlos gestrichen werden. Anstelle der früheren „Hinterhofidyllen“ entstand ein modern geprägtes Stadtquartier.

Das in den Jahren 1999 und 2000 realisierte Bürogebäude beher-



bergt heute neben der Filiale der Volksbank Schwetzingen eG auch Büroräume einer Rechtsanwaltskanzlei und ein Steuerberatungsbüro. Im Dachgeschoss hat sich ein Architekturbüro eingerichtet.



Das Gebäude nimmt entlang der Hauptstraße die Gebäudekante des daneben stehenden katholischen Pfarrhauses auf, und rückt gleichzeitig - durch die Anordnung einer „Glasfuge“ - von diesem historischen Gebäudebestand ab.

Der dreigeschossige Baukörper dokumentiert mit einer klar gegliederten Fassade aus vorgehängten Sandsteinplatten und der Metall-dacheindeckung auf moderne Art die Verwandtschaft zum benachbarten Sandsteinmauerwerk und

der Schiefereindeckung des in unmittelbarer Nähe liegenden Kirchengebäudes.

Die innere Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei offene, transparent wirkende Treppen und Stege sowie einen Personenaufzug.

Dem Architektorentwurf liegt ein Energie einsparendes Konzept mit großzügig nach Südwesten verglasten Fensterflächen, optimierter Steuerung der Haustechnik und verbesserter Isolation zugrunde.

Areal Hauptstraße 84

Während der Baumaßnahmen konnte die Gemeinde Reilingen die leer stehenden Gebäude des Anwesens Hauptstraße 84 erwerben.

Der von der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH zwischenzeitlich erarbeitete rechtsverbindliche Bebauungsplan mit einer rückwärtigen



Der aktuelle Lageplan macht die Veränderungen im Quartierinnenbereich deutlich.

Erschließung und Bebauung durch mehrere Reihenhäuser sowie mit einer Neubebauung entlang der Haupt- und Ziegelstraße konnte nunmehr realisiert werden.

Hierzu verkaufte die Gemeinde das abgeräumte Grundstück an die FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH, die als Bauträger für eine Neubebauung sorgte. Die inzwischen erstellten sechs

Einfamilienhäuser bieten jungen Familien attraktives Wohnen mitten im Ortskern. Attraktive, vom Verkehr durch Spielpavillon und Carport-Anlage geschützte Freiflächen runden das Angebot ab.

Im Zusammenhang mit der gesamten städtebaulichen Neuordnung wurden entlang der Ziegelstraße erstmals geordnete Straßenverhältnisse mit beidseitig angelegten Gehwegen geschaffen. Außerdem entstand ein ausreichendes Stellplatzangebot.

Weiterhin ist der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses als Ersatzgebäude im Einmündungsbereich der Ziegel- in die Hauptstraße geplant. In dieses Gebäude ist die teilweise Integration des bestehenden Cafés durch einen Wintergarten vorgesehen.

Insgesamt ist es im Rahmen der Ortskernsanierung gelungen, dieses Quartier städtebaulich erheblich aufzuwerten.



Die Luftaufnahme von 1971 zeigt den Quartierbereich zwischen Ziegel- und Hauptstraße. Deutlich zu erkennen ist das Werk II der Firma Hopf GmbH sowie das daneben liegende Eiscafé. Dieser zentrale Bereich der Sanierungsmaßnahme hat sich inzwischen entscheidend verändert.

Bedarfsgerechte Neubauten für Kinder und Senioren

Die Sanierungsplanungen sahen von Anfang an vor, im unmittelbaren Umfeld der beiden Kirchengebäude einen räumlichen Schwerpunkt für öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen zu schaffen. Neben dem Bau von Betreuten Seniorenwohnungen war die Errichtung eines Kindergartens als Ersatz für die alte Einrichtung im Josefshaus vorgesehen.

Projektentwicklungsphase

Nach einer längeren Phase intensiver Grundstücksverhandlungen wurden 1994 und 1996 die beiden Grundstücke Hauptstraße 52 und 54 von einer Erbengemeinschaft sowie einer Einzelperson erworben.

Die Sanierungsziele lagen im Abbruch der vorhandenen Bausubstanz, der Neuordnung der Grundstücke und der bereits beschriebenen Neubebauung mit Gemeinbedarfseinrichtungen.

Kindergarten St. Josef

Zunächst wurde das gesamte Grundstück mit den teilweise verfallenen Scheunengebäuden vollständig abgeräumt.

Auf einer nördlichen Teilfläche von rund 13 Ar (mit entsprechender Erschließung von der Schulstraße) plante das Ortsbauamt einen vierzügigen Kindergarten als zweigeschossigen Gebäudekomplex mit südorientierter Freifläche.

Eine frühe konzeptionelle Überlegung, die Freibereiche des Kindergartens und der Seniorenwohnanlage gemeinsam zu nutzen, wurde aus verschiedenen Gründen wieder verworfen.

Im Sommer 1997 erfolgte der Spatenstich zum Bau dieser Einrichtung. Nach einer fast genau einjährigen Bauphase, Bauherrin war die Kommunale Wohnungsbau-gesellschaft Reilingen mbH, wurde das neue Kindergarten-gebäude am 10. Juli 1998 in die Betriebsträgerschaft der katholischen Kirchengemeinde überge-



Dort, wo einst mächtige Scheunen das Bild in der Schulstraße prägten, fügt sich heute der Kindergarten St. Josef harmonisch in die bebaute Umgebung ein.

ben. Die langfristige Konzeption mit vier Gruppen wurde in der Anfangsphase zunächst nicht umgesetzt. Vielmehr wurde der Betrieb zunächst mit zwei Regelgruppen gestartet.

Seniorenvilla Reilingen

Auch die Realisierung einer Betreuten Seniorenwohnanlage auf einem südlichen Teilgrundstück nahm einen längeren Planungszeitraum in Anspruch.

Als Investorin für dieses Projekt wurde die in Dossenheim ansässige FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH gewonnen, welche ab Mai 1999 mit der Realisierung von 24 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.165 m² begann.

Der Baukörper mit modernen Architekturelementen wurde außerhalb der üblichen Raumkanten erstellt und eröffnete dadurch eine attraktive Platzgestaltung vor und neben der evangelischen Kirche. Die gesamte Wohnanlage mit allen Wohnungen und Zugängen wurde komplett barrierefrei gestaltet. Zu jeder Wohnung konnte darüber hinaus ein Freibereich



in Form einer Loggia oder eines Balkons sowie ein Abstellraum im Keller zugeordnet werden.

Bau- und Finanzierungskonzept

Die intelligente Raumkonzeption ermöglichte so Wohnungsgrößen zwischen 34 m² als 1,5-Zimmerwohnung für den Ein-Personenhaushalt und 61,5 m² als Zwei-Zimmerwohnung für den Zwei-Personenhaushalt.

Die mit den Wohnungsgrößen unmittelbar zusammenhängenden Mieten ermöglichten es, allen sozialen Gruppen mit unterschiedlich hohen Renten- und Pensionseinkünften eine Wohnung im Betreuten Wohnen anzubieten.

Unterstützt wurde diese Zielsetzung durch die vom Land Baden-Württemberg gewährten zinsvergünstigten Darlehen der

Landeskreditbank Baden-Württemberg in Höhe von insgesamt 470.000 DM. Diese Mittel konnten in voller Höhe an Kapitalanleger bzw. Erwerber von Wohnungen in dieser Wohnanlage weitergegeben werden.

Weiterhin wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe eine Förderung für die Gemeinschaftsanlagen dieser Betreuten Seniorenwohnanlage (Pflegebau, Gemeinschaftsraum) in Höhe von rund 35.000 DM genehmigt, die vom Investor zur qualitätsvollen Gestaltung dieser Bereiche eingesetzt wurden.

Betreuungskonzept

Neben den baulichen Voraussetzungen stellt das Betriebs- und Betreuungskonzept ein wichtiger Faktor dar. Mit dem ambulanten Pflegedienst von Manuela Offenloch aus Hockenheim wurde ein für seine guten Leistungen bekannter Partner gewonnen. Die in der „Seniorenvilla Reilingen“ angebotenen umfangreichen Betreuungsdienstleistungen werden in Grund- und Wahlservice unterschieden.

Der Grundservice bietet den Bewohnern neben einer täglichen Präsenzzeit auch qualifizierte Hilfen bei der Organisation und Vermittlung von sozialkaritativen Leistungen und gesundheitsfördernden Maßnahmen sowie die Knüpfung sozialer Kontakte. Der vom Investor komplett mit einer Küche, Geschirr, Tischen und Stühlen ausgestattete Gemeinschaftsraum, der zur Gartenseite mit einer Terrasse angelegt ist, bietet den Bewohnern ein ansprechendes Ambiente für gesellige und kommunikative Begegnungen und Veranstaltungen.

Selbstverständlich ist auch eine qualifizierte Beratung und Hilfe bei Pflegeleistungen der älteren Bewohner durch eine qualifizierte Fachkraft gewährleistet. Diese Pflegeleistungen fallen unter die so genannten Wahlleistungen und beinhalten alle pflegerischen Leistungen und hauswirtschaftlichen



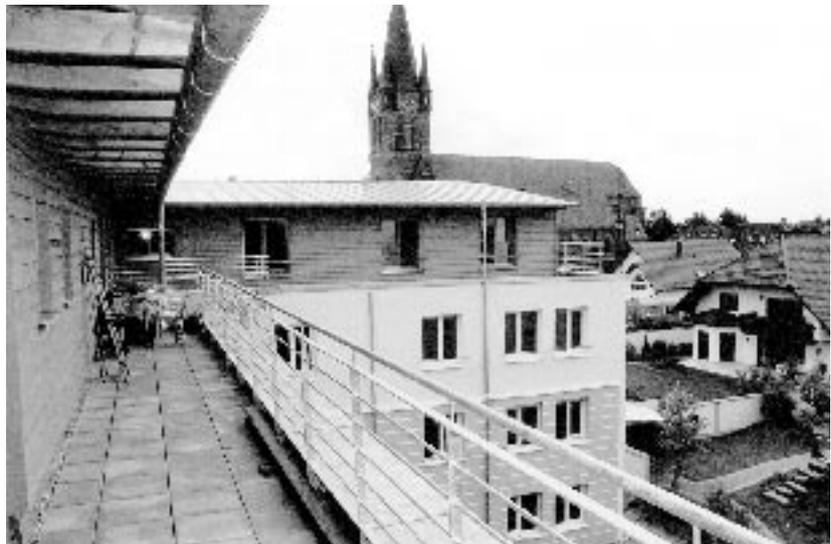
Dienste nach Maßgabe der gesetzlichen Pflegeversicherung. Diese Leistungen werden in der Regel von den Pflege- oder Krankenkassen übernommen.

Insgesamt wurde ein schlüssiges Bau- und Betriebskonzept realisiert, das sich auch bei der zügigen Vermarktung der Wohnungen außerordentlich bewährte.

Alle 24 Wohnungen mit einem Vertriebsvolumen von ca. 4,6 Mio. DM wurden innerhalb kürzester Zeit



Mit dem Bau der "Seniorenvilla" neben der evangelischen Kirche wurden die Situation für die ältere Bevölkerung deutlich verbessert. Die alte Bausubstanz wurde abgerissen, um einem modernen Zweckbau Platz zu machen.



noch vor der Fertigstellung des Projektes an Selbstnutzer und Investoren verkauft.

Dazu beigetragen hat auch das langfristige Engagement der Investorin, der FWD Hausbau GmbH, durch die Gewährung einer langfristigen Mietgarantie (bis zu zehn Jahren) sowie die

dadurch dokumentierte Verbundenheit zum Projekt auch in wirtschaftlicher Hinsicht.

Die „Seniorenvilla Reilingen“ ist seit der Bezugsfertigkeit der Wohnanlage an vollständig bewohnt, es werden sogar Wartelisten der Interessenten geführt.

Neugestaltung der Hauptstraße abgeschlossen

Durch den Bau der Ortsumgehung der Bundesstraße 39 ging bis Ende der 80er Jahre das Verkehrsaufkommen in der Reilinger Hauptstraße erheblich zurück. Erste Überlegungen zur grundlegenden Neugestaltung der Ortsdurchfahrt zwischen dem Rathaus und der Neugasse reichten bis in die 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts zurück. Wegen zahlreicher anderer Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet wurden die Gestaltungsarbeiten aber immer wieder zurückgestellt.

Da die als Landesstraße klassifizierte Hauptstraße trotz der Ortsumgehung regionale Verkehrsfunktionen wahrnimmt, wurden die Planungen intensiv mit dem Straßenbauamt in Heidelberg abgestimmt.

Im Jahr 2000 wurde schließlich die für das Sanierungsverfahren bedeutsame Gestaltungsmaßnahme mit einem Kostenaufwand von rund 1,1 Mio DM abgeschlossen. Die Kosten teilten sich das Land (vertreten durch das Straßenbauamt Heidelberg) als Baulastträger und die Gemeinde Reilingen.

Im Rahmen der Bauphase wurde die Fahrbahnbreite durchgehend auf 6,5 Meter zurückgebaut. Zur Sicherung des Verkehrsflusses wurden hauptsächlich im nördlichen Straßenrandbereich Längsparkbuchten in ausreichender Zahl für ein geordnetes Parken



Das Bild der (Oberen) Hauptstraße hat sich verändert. Dies machen die Aufnahmen von 1982 (oben) und 2003 deutlich.

angelegt. Durch den Rückbau des Straßenraumes konnten weiterhin die bestehenden Gehwege verbreitert werden. Zudem wurden verschiedene Querungshilfen (Ampeln oder Zebrastreifen) für die Fußgänger realisiert.

Die Gehwege wurden mit granitgrauem Betonpflaster, die Parkplätze wiederum anthrazit-grau abgesetzt. Die Straßenflächen

erhielten außerdem im Ortsbereich eine neue Schwarzdecke.

Die Einmündungen der Nebenstraßen wurden durch kleine Pflasterflächen gestalterisch abgesetzt. Zahlreiche Baumstandorte sorgen für eine entsprechende Aufenthaltsqualität.

Aus Gründen der einheitlichen Gestaltung wurde das bewährte Beleuchtungskonzept der Unteren Hauptstraße übernommen.



Die Hauptstraße als dörfliche Idylle 1934 (rechts) und im Jahr 2003. Reilingen hat sich in den Jahrzehnten zu einem schmucken Dorf entwickelt.



Kirchenvorplätze wurden attraktiv verändert

Bereits im Zuge der Planungen zur Neugestaltung der Ortsdurchfahrt wurde deutlich, dass eine zeitgemäße Gestaltung der beiden Kirchplätze fehlt.

Daher wurden durch den Sanierungsträger verschiedene Detailpläne zur Neugestaltung der beiden Kirchplätze erstellt. Ziel der Planungen war es, die beiden Kirchenvorplätze zusammen mit dem Rathausplatz als zentrale Gestaltungsräume in der Ortsmitte herauszustellen. Diese Planungsphase wurde von den beiden Kirchengemeinden konstruktiv begleitet.

Evangelische Kirche

Im Bereich der evangelischen Kirche sollten die beengten Platzverhältnisse verbessert werden. Hierzu wurde die ehemals befriedete Situation durch den Abbruch der Mauerreste vollends aufgelöst. Die räumliche Vergrößerung des Kirchenvorplatzes bis zur Straßenkante wurde durch eine geeignete Materialwahl unterstützt. Nunmehr ist der gesamte Vorplatz der evangelischen Kirche mit großformatigen roten Sandsteinplatten gestaltet.

Durch das Herstellen eines kombinierten Fuß- und Radweges zwischen dem Kirchengebäude und der daneben liegenden Seniorenwohnanlage erfolgte eine optische Vergrößerung des Platzes. Dank der zurückgesetzten Lage der Wohnanlage kommt der neue Vorplatz der evangelischen Kirche nunmehr voll zur Geltung.

Katholische Kirche

Eine ähnliche Planungskonzeption wurde im Bereich der katholischen Kirche gewählt, wobei auch hier der gesamte Vorplatzbereich mit einem Natursteinplattenbelag und eingestreuten Granitbändern entsprechend vergrößert wurde.

Beide Plätze grenzen sich durch die Hochbords und neu aufgestellten Metallpoller vom Straßenraum ab. Durch die gewählten hochwertigen



Wurde wieder zu einem Platz der Kommunikation: der Kirchenvorplatz von St. Wendelin.

Gestaltungselemente setzen sie sich zudem deutlich von den sonstigen Gehwegflächen ab und bestimmen somit zusammen mit dem Rathausplatz wesentlich die Aufenthaltsqualität im Bereich der Hauptstraße.

Finanzierung durch Spenden

Beide Gestaltungsmaßnahmen

wurden durch großzügige Spenden der Sparkasse Hockenheim, der damaligen Raiffeisenbank Reilingen eG, der Firmen Klaus Haag Bauträger GmbH und FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH, den Ingenieurbüros Gebauer, Braun und Bender sowie der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH finanziert.



Der Vorplatz der evangelischen Kirche wurde durch die Umgestaltung aufgewertet und vergrößert.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Nachdem bereits Ende der 80er Jahre des 20. Jahrhunderts eine Aufnahme in ein Sanierungsprogramm gescheitert war, wurden im Jahr 1990 durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH so genannte Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt.

Daraufhin wurde die Gemeinde Reilingen in das Landessanierungsprogramm zum Programmjahr 1991 aufgenommen.

Der Förderrahmen betrug bei Programmaufnahme zunächst 6,0 Mio DM.

Weitere Fördermittel bereitgestellt

Auf Grund des außerordentlich guten und zügigen Verlaufs des Sanierungsverfahrens wurden zwischen 1992 und 2001 in insgesamt vier Aufstockungen vom Regierungspräsidium Karlsruhe als Bewilligungsbehörde weitere 3,399 Mio DM bereitgestellt. Somit standen Fördermittel von 9,399 Mio DM, umgerechnet 4,805 Mio

"Es ist davon auszugehen, dass das örtliche und regionale Gewerbe mit einem Umsatz zwischen 24 und 28 Mio Euro an diesem Sanierungsverfahren partizipiert hat."

EUR, für Einzelmaßnahmen zur Verfügung.

Die Förderung des Landes wurde zu zwei Drittel als Zuschuss bewilligt, während das dritte Drittel aus Mitteln der Gemeinde Reilingen kofinanziert werden musste.

Die Fördermittel wurden verwaltungstechnisch in insgesamt 23 Auszahlungsanträgen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abgerechnet.

Die Gesamtabrechnung des Sanie-

rungsverfahrens wird im Frühsommer 2003 der Bewilligungsbehörde vorgelegt (siehe Tabelle).

Die Sanierungsförderung hat bei den Bau- und Ordnungsmaßnahmen nur einen Teil der tatsächlichen Kosten decken können. Insoweit sind tatsächlich viel höhere Beträge im Bauhaupt- und -nebgewerbe umgesetzt worden.

Volkswirtschaftliche Untersuchungen bei anderen Sanierungsverfahren belegen, dass der gesamtwirtschaftliche Umsatz das mindestens Fünf- bis Sechsfache der tatsächlichen Sanierungsförderung umfasst.

Insoweit ist davon auszugehen, dass das örtliche und regionale Gewerbe mit einem Umsatz von ca. 24 bis 28 Mio Euro an diesem Sanierungsverfahren partizipiert hat.

Kein anderes Förderprogramm löst solch starke, die Konjunktur fördernde, Impulse aus.

Kostengruppe	Gesamtaufwendungen nach Kostenart	Förderfähige Gesamtkosten in €
I	Vorbereitende Untersuchungen	14.571,82
II	Weitere Vorbereitung	129.695,99
III	Grunderwerbe	2.236.997,18
IV	Ordnungsmaßnahmen	1.891.974,88
V	Baumaßnahmen	1.139.328,25
VI	Sonstige Maßnahmen	0,00
VII	Honorare, Vergütungen	246.206,32
VIII	Summe der förderfähigen Kosten	5.658.774,44
IX	Summe der förderfähigen Einnahmen	930.538,19
	- Einnahmen aus Grundstückserlösen, Wertansätze	723.557,26
	- Ausgleichsbeträge	137.811,59
	- sonstige Einnahmen	69.169,34
X	Summe der förderfähigen Kosten	4.728.236,25
	- Anteil Land Baden-Württemberg	3.152.157,50
	- Anteil Gemeinde Reilingen	1.576.078,75
XI	Förderrahmen	4.805.633,00
	Noch nicht abgerechnete Baukosten	77.396,75

Stand: April 2003 (nach AZA-22)

Die Ortskernsanierung hat sich bezahlt gemacht

Reilingen - eine liebenswerte Wohngemeinde





Impressum

Herausgeber:
Gemeinde Reilingen

Verantwortlich:
Bürgermeister Walter Klein

Konzeption:
Norbert Geissel

Texte:
Ralf Bender
Philipp Bickle
Otmar A. Geiger
Norbert Geissel
Harry Haas

Bildnachweis:
Andrea Ballreich
Philipp Bickle
Otmar A. Geiger
Norbert Geissel
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Siegfried von Sagunski
Stuttgarter Flugdienst GmbH

Redaktion & Layout:
Josef Dufrin
Otmar A. Geiger

Anzeigen & Druck:
Druckerei Odenwälder Buchen

(c) Gemeinde Reilingen 2003

