

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Verwaltungs- und Kulturquartier Baumwollspinnerei - Fortschreibung 2023

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen (6)	<i>Datum</i> 20.11.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Anhörung	28.11.2023	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	30.11.2023	N
Stadtrat	Entscheidung	12.12.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Bereich der Baumwollspinnerei wird mit der darin enthaltenen Kosten- und Finanzierungsübersicht, vorbehaltlich der Zustimmung des Fördermittelgebers beim Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, beschlossen. Das Konzept dient als Grundlage zur Beantragung weiterer Fördermittel aus dem Förderprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten" und somit zur Umsetzung der einzelnen Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers Baumwollspinnerei.

### Sachverhalt

Bereits 2010 wurde im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West" ein teilräumliches Konzept für das Programmgebiet "Baumwollspinnerei" erstellt und 2014 fortgeschrieben.

Seit der letzten Fortschreibung im Jahr 2014 haben sich sowohl die äußeren als auch die inneren Rahmenbedingungen der Gesamtmaßnahme weiterentwickelt. Hierzu zählen u.a. die geänderte Nutzerstruktur des Ankergebäudes im Programmgebiet sowie der vollständige Erwerb der Immobilien durch die Stadt St. Ingbert. Zwischenzeitlich wurden auch die Städtebauförderprogramme von Bund und Ländern neu strukturiert. Die bisherigen Förderziele des Programms "Stadtumbau West" werden seit 2020 im neuen Programm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten" fortgeführt. Aufgrund dessen wurde im Oktober 2021 das Büro isoplan marktforschung Dr. Schreiber & Kollegen GbR, Saarbrücken, das bereits das ursprüngliche teilräumliche Konzept sowie die erste Fortschreibung erarbeitet hatte, mit der neuerlichen Fortschreibung beauftragt. Im Zuge der Fortschreibung erfolgt auch eine Anpassung an die aktuellen Förderbedingungen.

Ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), vormals teilräumliches Entwicklungskonzept, ist Fördervoraussetzung für den Erhalt von Städtebaufördermitteln. Die Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgte in enger Abstimmung mit dem Fördermittelgeber beim Ministerium für Inneres, Bauen und Sport.

Der Endbericht der Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes liegt nun vor. Dieser ist als Anlage beigefügt. Der Bericht enthält u.a. eine ausführliche Bestandsanalyse sowie Handlungsempfehlungen und Maßnahmen.

Aus der Fortschreibung des ISEK und der darin enthaltenen städtebaulichen Analyse hat sich insbesondere folgender Handlungsbedarf ergeben:

1. Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude im Programmgebiet als einmalige Zeugnisse der Industrialisierung und Öffnung für die Bevölkerung,
2. Anpassung der konkreten Umbau- und Sanierungsplanung für die Gebäude der Baumwollspinnerei und der JVA an die geänderte Nutzungsstruktur
3. Herrichtung des Hauptgebäudes der Baumwollspinnerei für Teile der Stadtverwaltung und das Albert-Weisgerber-Museum
4. Herrichtung der ehemaligen JVA für die zentrale Unterbringung der Musikschule in der Innenstadt
5. Aufwertung der fußläufigen Anbindung des Verwaltungs- und Kulturzentrums „Neue Baumwollspinnerei“ an die Innenstadt und die umgebenden Nutzungen (Schulen)
6. Verkehrsberuhigung und gestalterische Aufwertung der Alten Bahnhofstraße als Anbindung zur Kaiserstraße
7. Behebung von Leerständen (Alte Bahnhofstraße 24)
8. Aufwertung der umgebenden privaten Bausubstanz im Stadtumbaugebiet.

Neben den Zielen enthält die Fortschreibung des ISEK auch ein Maßnahmenkonzept, bei dem räumliche Handlungsschwerpunkte sowie Maßnahmetypen definiert wurden.

Die einzelnen Handlungsschwerpunkte werden im ISEK weiter beschrieben und erläutert sowie mit einem möglichen Zeithorizont versehen. Bestandteil des ISEK ist darüber hinaus eine Kosten- und Finanzierungsübersicht, in der die einzelnen Maßnahmen aufgelistet werden. In dieser Übersicht ist auch ein Zeithorizont für die einzelnen Maßnahmen aufgeführt, die Umsetzung kann jedoch bedarfsorientiert erfolgen.

Das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport wurde als Fördermittelgeber regelmäßig in die Erarbeitung der Fortschreibung einbezogen. Viele Anregungen seitens des Ministeriums wurden also bereits berücksichtigt. Nach Beschlussfassung durch die Gremien erfolgt jedoch noch eine abschließende Abstimmung mit dem Fördermittelgeber.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine.

### **Anlage/n**

1	ISEK Fortschreibung 2023
2	ISEK Fortschreibung 2023 - Anhang Beschlüsse SR

# Verwaltungs- und Kulturquartier Neue Baumwollspinnerei St. Ingbert



## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Fortschreibung 2023

Erarbeitet im Auftrag der



vorgelegt von



Entwurf, Stand: 16.11.2023

gefördert durch



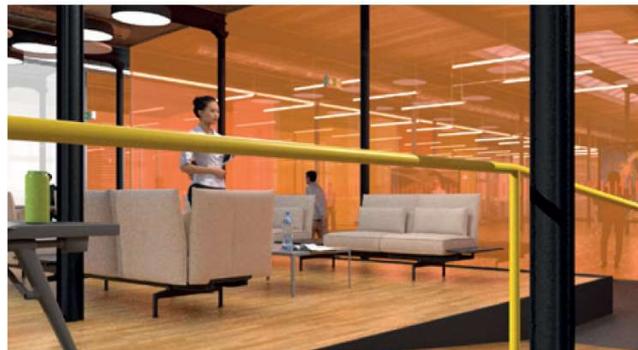
## Inhalt

<b>Inhalt .....</b>	<b>2</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Hintergrund und Aufgabenstellung.....</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass der Fortschreibung.....	5
1.2 Geändertes Nutzungskonzept .....	6
1.3 Untersuchungsgebiet.....	9
1.4 Aufbau und Methodik.....	10
1.5 Das Städtebauförderprogramm .....	12
1.6 Steckbrief der Stadt St. Ingbert.....	14
<b>2 Städtebauliche Bestandsanalyse .....</b>	<b>15</b>
2.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungen .....	15
2.2 Umwelt und Verkehr .....	28
2.3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur .....	32
2.4 Wirtschaft und Einzelhandel .....	33
2.5 Wohnungs- und Immobilienmarkt .....	34
<b>3 Stärken-Schwächen-Analyse.....</b>	<b>36</b>
3.1 Stärken.....	37
3.2 Schwächen und Risiken .....	37
3.3 Chancen und Potenziale.....	39
3.4 Perspektiven für das Fördergebiet.....	40
<b>4 Leitbild und Ziele .....</b>	<b>43</b>
4.1 Gesamtstädtische Ziele .....	43
4.2 Spezifische Ziele für das Fördergebiet.....	50
4.3 Handlungsbedarf 2023 .....	52
<b>5 Nutzungskonzept.....</b>	<b>53</b>
5.1 Das Konzept „Baumwollspinnerei mit Vernunft“ .....	53
5.2 Begründung.....	54

<b>6</b>	<b>Gebietsabgrenzung .....</b>	<b>58</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmenkonzept .....</b>	<b>60</b>
7.1	Handlungsschwerpunkt 1: Baumwollspinnerei .....	63
7.1.1	Vollständiger Erwerb der Baumwollspinnerei .....	64
7.1.2	Sanierung und Herrichtung Hauptgebäudes Baumwollspinnerei .....	65
7.2	Handlungsschwerpunkt 2: Ehemalige JVA .....	70
7.2.1	Sanierung und Herrichtung JVA-Gebäude für die Musikschule .....	71
7.3	Handlungsschwerpunkt 3: Freiflächen .....	72
7.3.1	Freiraumplanung Umfeld Baumwollspinnerei .....	72
7.3.2	Freiraumgestaltung Umfeld Baumwollspinnerei...	74
7.3.3	Freiraumplanung Umfeld Musikschule .....	75
7.3.4	Freiraumgestaltung Umfeld Musikschule.....	76
7.4	Handlungsschwerpunkt 4: Wegebeziehungen .....	77
7.4.1	Rückbau Trafogebäude.....	78
7.4.2	Parkraumkonzept .....	79
7.4.3	Detailplanung Straßenraum Alte Bahnhofstraße und Fußwegeverbindungen.....	81
7.4.4	Ausführung Neugestaltung Alte Bahnhofstraße und Fußwegeverbindungen.....	83
7.5	Handlungsschwerpunkt 5: Private Wohn- und Geschäftsbebauung .....	84
7.5.1	Fassadenprogramm .....	84
7.5.2	Gebäudeleerstandsprogramm.....	85
7.6	Querschnittsmaßnahmen .....	86
7.6.1	Fortschreibung des ISEK .....	87
7.6.2	Projektsteuerung .....	88
7.6.3	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung .....	89
<b>8</b>	<b>Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle.....</b>	<b>92</b>
8.1	Programmsteuerung .....	92
8.2	Beteiligung.....	92
8.3	Erfolgskontrolle.....	94
<b>9</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht.....</b>	<b>96</b>
<b>10</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>98</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsgebiet Baumwollspinnerei .....	9
Abbildung 2:	Denkmäler im Stadtumbaugebiet und dessen Umgebung .....	18
Abbildung 3:	Städtebauliche Beziehungen und Nutzungen .....	20
Abbildung 4:	Entwicklungsplan Raumkanten.....	24
Abbildung 5:	Klimaanpassungsmaßnahmen .....	31
Abbildung 6:	Ausschnitt Radwegenetz St. Ingbert.....	48
Abbildung 7:	Regelgrundriss der oberirdischen Geschosse .....	55
Abbildung 8:	Innenraumimpression .....	55
Abbildung 9:	Innenraumimpression .....	56
Abbildung 10:	Stadtumbaugebiet „Quartier Neue Baumwollspinnerei“ .....	59
Abbildung 11:	Räumliche Handlungsschwerpunkte.....	61
Abbildung 12:	Außenansicht (Vorplanung).....	66
Abbildung 13:	Untergeschoss (Vorplanung).....	66
Abbildung 14:	Erdgeschoss (Vorplanung).....	67
Abbildung 15:	1. Obergeschoss (Vorplanung).....	67
Abbildung 16:	2. Obergeschoss (Vorplanung).....	68
Abbildung 17:	2. Obergeschoss, Albert Weisgerber Museum .....	69
Abbildung 18:	Vorplanung: Umgestaltung Alte Bahnhofstraße.....	82



# 1 Hintergrund und Aufgabenstellung

## 1.1 Anlass der Fortschreibung

Die Stadt St. Ingbert setzt im Stadtteil Innenstadt eine Städtebaufördermaßnahme „Baumwollspinnerei“ im ehemaligen Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ um. Hierzu wurde 2010 ein „Teilräumliches Konzept für das Programmgebiet ‚Baumwollspinnerei‘“ erstellt und 2014 fortgeschrieben.<sup>1</sup>

Seit der letzten Fortschreibung haben sich sowohl die äußeren als auch die inneren Rahmenbedingungen der Gesamtmaßnahme weiterentwickelt.

- Die Nutzerstruktur und die geplanten Nutzungen des Ankergebäudes im Programmgebiet, der ehemaligen Baumwollspinnerei, haben sich geändert. Die Stadt hat das Gebäude Anfang 2022 vollständig erworben. Einige ursprünglich geplante Nutzungen haben sich als nicht tragfähig erwiesen. Dafür ist Raumbedarf für neue öffentliche Nutzungen entstanden.
- Die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes, das bisher in Privateigentum war, ist ins Stocken geraten. Nach dem vollständigen Erwerb durch die Stadt soll die Sanierung im Hinblick auf die geänderten Nutzungen fortgesetzt werden.
- Programmplanungsdokumente werden jetzt in Anlehnung an die Formulierungen im Baugesetzbuch als „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte“ (ISEK) bezeichnet. Die aktuellen Anforderungen an ein ISEK sind in einer Arbeitshilfe des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit von 2016 erläutert.<sup>2</sup> Die vorliegende Fortschreibung des Teilräumlichen Konzepts von 2014 zu einem ISEK berücksichtigt diese Anforderungen.
- Bund und Länder haben 2020 die Programme der Städtebauförderung neu strukturiert. Die bisherigen Förderziele des Programms „Stadtumbau West“ werden seit 2020 im neuen Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ weitergeführt. Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ unter-

---

<sup>1</sup> isoplan-Marktforschung: Teilräumliches Konzept für das Programmgebiet „Baumwollspinnerei“, Saarbrücken/St. Ingbert, 26.05.2010, und isoplan-Marktforschung: Teilräumliches Konzept für das Programmgebiet „Baumwollspinnerei“, 1. Fortschreibung 2014, Saarbrücken/St. Ingbert, 07.02.2014

<sup>2</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung: Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Berlin, 2016

stützt Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. Das ISEK wurde an die geänderten Förderbedingungen angepasst.

## 1.2 Geändertes Nutzungskonzept

### Ursprüngliche Konzeption

2010 war vorgesehen, das Gebäude der ehemaligen Baumwollspinnerei in einem Joint Venture zusammen mit einem privaten Investor zu betreiben. Stadt und privater Investor hatten ein Nutzungskonzept erstellt, das eine Reihe kultureller, schulischer, gastronomischer und Verwaltungsnutzungen vorsah, insbesondere:

- Albert-Weisgerber-Museum als kulturelle Ankernutzung
- Bildungsverwaltung der Stadt Sankt Ingbert
- Städtische Musikschule
- zentrales Foyer / Empfang mit Kartenverkauf Museum und Präsentation des Biosphärenreservats
- Multifunktionsraum für alle Nutzer des Gebäudes
- K4 fabrik (private Galerie und kulturaffine Nutzungen)
- Bistro und Café (Vermietung an privaten Betreiber)
- private Tanzschule
- Kommunales Kino (privater Verein)
- städtisches Jugendkultur- und Bildungszentrum.

Die Stadt St. Ingbert hatte beabsichtigt, nach einer vollständigen Sanierung durch den damaligen Eigentümer Teileigentum an den durch die Stadt zu nutzenden Gebäudeteilen zu erwerben.<sup>3</sup>

2014 wurde das Konzept aufgrund des Erwerbs der an das Grundstück der Baumwollspinnerei angrenzenden ehemaligen Justizvollzugsanstalt durch die Stadt erstmals angepasst.

Aufgrund verschiedener Unstimmigkeiten lag der Umbau und die Sanierung der alten Baumwollspinnerei durch den Privateigentümer seit 2018 brach. Auslöser war eine Prüfung des Landesrechnungshofes im Jahre 2018 und die hierin vorgetragene Kritik an der Projektstruktur und an dem Projektverlauf. Insbesondere drohten der Stadt bei einem Scheitern des Projekts Verluste aufgrund dann erforderlicher Rückzahlungen von Fördermitteln in Höhe von 6 Mio. € zzgl. Zinsen.

---

<sup>3</sup> Siehe ausführliche Beschreibung des ehemaligen Nutzungskonzepts in isoplan-Marktforschung 2014, a.a.O., S. 31ff.

Vom Landesrechnungshof wurde empfohlen, ein Lösungskonzept ohne den privaten Investor zu erarbeiten.

### **Sanierungsbedarf Rathaus**

Die Stadt St. Ingbert sieht sich einem erheblichen Renovierungs- und Sanierungsbedarf Ihres Rathauses ausgesetzt. Notwendige Arbeiten umfassen die Erneuerung der Gebäudetechnik, die Sanierung der tragenden Betonkonstruktion, das Beheben von Brandschutzmängeln, die Renovierung des Innenausbaus und das Beheben von Funktionsmängeln der Fassade. Die notwendigen Arbeiten machen eine vollständige Sanierung des Gebäudes erforderlich. Ein Rathausbetrieb während der Sanierung wäre nicht möglich. Zumindest für die Zeit der Sanierung des Rathauses bestünde Raumbedarf für die Verwaltung an anderer Stelle, und es würden zwei Umzüge fällig. Die Gesamtkosten sind so hoch, dass sich eine Sanierung für die Stadt St. Ingbert nicht mehr lohnt.

### **Albert-Weisgerber-Museum**

Der in St. Ingbert geborene Maler und Grafiker Albert Weisgerber (1878 - 1915) hinterließ ein umfangreiches Werk. Weisgerbers Stil ist zwischen dem deutschen Impressionismus und dem beginnenden Expressionismus einzuordnen. Die von den Nationalsozialisten als „entartete Kunst“ eingestuften Bilder wurden beschlagnahmt und in Auktionen verkauft. Durch diese Auktionen und weitere Ankäufe gelangte eine umfangreiche Sammlung von Werken Weisgerbers in den städtischen Kunstbesitz. Diese wurden 1992 der Albert-Weisgerber-Stiftung übereignet und bis 2007 im ehemaligen Landratsamt gezeigt. Das Gebäude im Eigentum des Saarpfalz-Kreises wird zwischenzeitlich anderweitig genutzt. Seit der Schließung des Albert-Weisgerber-Museums im ehemaligen Landratsamt werden neue Räumlichkeiten für eine angemessene Präsentation der Albert-Weisgerber-Sammlung gesucht. Geplant ist eine Unterbringung im Gebäude der Baumwollspinnerei.<sup>4</sup>

### **Handlungsoptionen**

Die Stadt St. Ingbert hat 2021 die Umsetzbarkeit und Kosten von fünf Handlungsoptionen für den Umgang mit der dargestellten Situation geprüft:

1. Fortsetzung des Status Quo mit Leerstand der Gebäude
2. Kündigung des Kaufvertrags durch die Stadt und Klage auf Rückabwicklung
3. Umsetzung des bisherigen Nutzungskonzepts und Betrieb durch die Stadt

---

<sup>4</sup> Quelle: Zusammenfassung nach [https://de.wikipedia.org/wiki/Albert\\_Weisgerber#cite\\_note-2](https://de.wikipedia.org/wiki/Albert_Weisgerber#cite_note-2), eingesehen am 14.04.2022

4. Gewerbliche Nutzung als Existenzgründerzentrum
5. Vollständiger Erwerb der ehemaligen Baumwollspinnerei durch die Stadt, Fertigstellung der Sanierung, Nutzung durch städtische Verwaltung und Albert-Weisgerber-Museum.

Unter Berücksichtigung aller Kosten und Einsparmöglichkeiten hat sich die Handlungsoption 5 mit der Bezeichnung „Baumwollspinnerei mit Vernunft“ als die kostengünstigste Lösung für alle drei Probleme herausgestellt (siehe Tabelle 1). Das präferierte Nutzungskonzept wird in Kapitel 5.1 beschrieben.

**Tabelle 1: Qualitative Bewertung der Varianten**

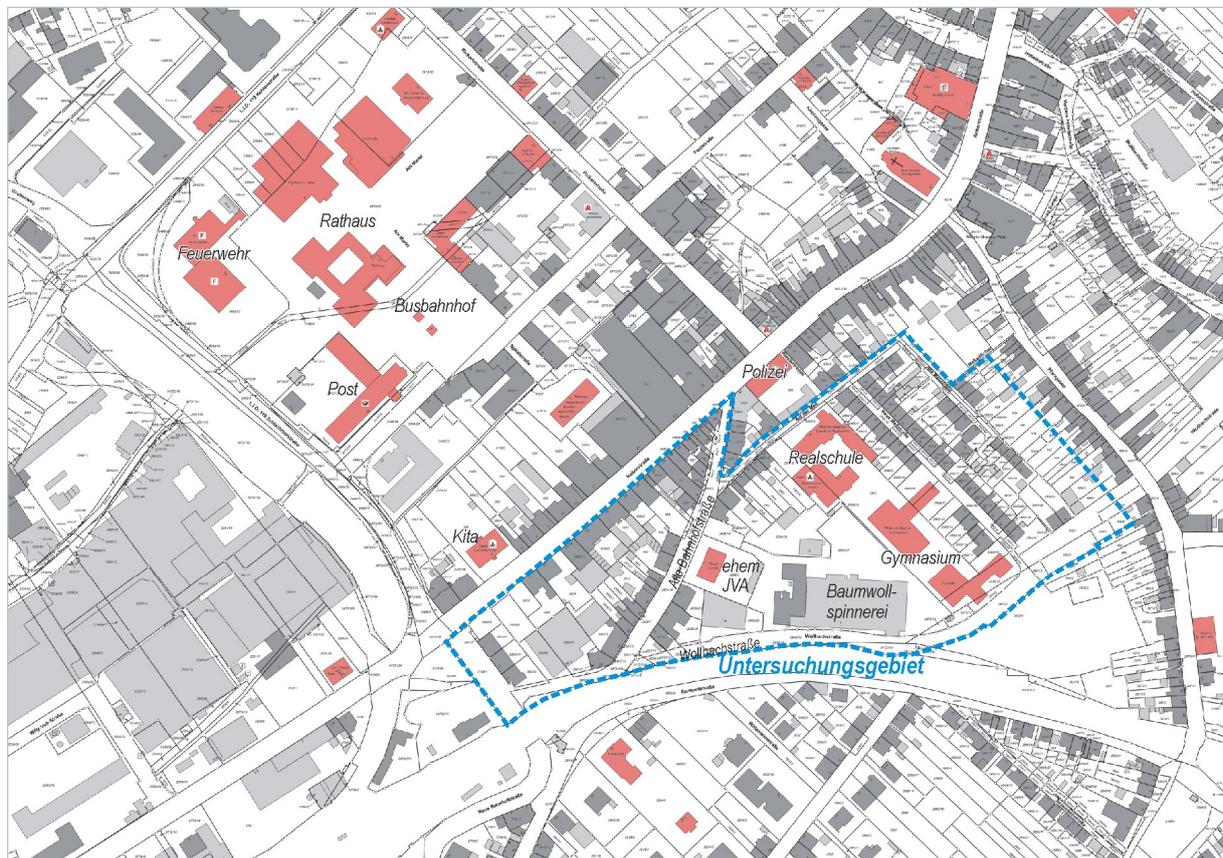
	Var 1	Var 2	Var 3	Var 4	Var 5
Investitionskosten	++	++	-	--	+
Betriebskosten	-	+	--	+	++
Förderung/ Rückzahlung	-	--	+	-	++
Anwalts- und Gerichtskosten	+-	--	+	+	+
Kultur	--	--	++	-	+
Wohnraumbeschaffung	--	--	--	--	++
Sanierung Rathaus	--	--	--	--	++
Entwicklung Innenstadt	--	--	++	+	++

Quelle: Stadt St. Ingbert, Erläuterungen zur Beschlussvorlage „Zukunft Alte Baumwollspinnerei“

### 1.3 Untersuchungsgebiet

In Abstimmung mit der Stadt St. Ingbert wurde für die vorliegende Fortschreibung des ISEK ein Untersuchungsgebiet mit einer Größe von ca. 6,4 ha abgegrenzt, das das bisherige Stadtumbaugebiet „Baumwollspinnerei“ mit seinen grundsätzlich bereits bekannten städtebaulichen Missständen umfasst. Dies sind insbesondere die Industriebrache der ehemaligen Baumwollspinnerei und das leer stehende Gebäude der ehemaligen Justizvollzugsanstalt (JVA). Das Untersuchungsgebiet liegt im Stadtteil St. Ingbert Mitte zwischen der Fußgängerzone der Innenstadt und der Bahnlinie Saarbrücken - Mannheim.

Abbildung 1: Untersuchungsgebiet Baumwollspinnerei



Entwurf: isoplan-Marktforschung, Kartengrundlage: Katasterkarte Stadt St. Ingbert

## 1.4 Aufbau und Methodik

Das vorliegende Dokument schreibt das bisherige „Teilräumliche Konzept Baumwollspinnerei, Fortschreibung 2014“ zum „ISEK Baumwollspinnerei 2022“ fort. Die Inhalte und die methodische Vorgehensweise der Fortschreibung wurden an den Empfehlungen der Arbeitshilfe des BMUB orientiert. Die inhaltliche Ausgestaltung und Detail-schärfe der einzelnen Arbeitsschritte wurde dabei an vorhandenen Vorarbeiten, vorliegenden Problemstellungen und den zur Verfügung stehenden Ressourcen ausgerichtet.<sup>5</sup>

Die vorliegende Fortschreibung basiert auf den Aussagen des Teilräumlichen Konzepts von 2014. Auf der Grundlage aktueller Planungen und konzeptionellen Aussagen der Stadt St. Ingbert und der Anforderungen der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung von 2021 mit den Förderbedingungen für das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ wurde die folgenden Aussagen des Teilräumlichen Konzepts von 2014 inhaltlich angepasst und ggf. neu formuliert:

### Städtebauliche Bestandsanalyse

- Aktualisierung der städtebaulichen und sozioökonomischen Bestandsanalyse des Programmgebiets
- Vertiefung der Aussagen zu Umwelt und Verkehr im Hinblick auf die stärker zu berücksichtigenden Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz

### Stärken-Schwächen-Analyse

- Fazit der aktualisierten Bestandsanalyse
- Darstellung von Perspektiven für das Fördergebiet

### Leitbild und Ziele

- Einordnung in die gesamtstädtische Entwicklungsplanung einschließlich der kommunalen Ziele zur Klimaanpassung
- Anpassung der 2014 formulierten spezifischen Ziele der Stadt für das Programmgebiet an die geänderten Rahmenbedingungen
- Beschreibung des aktuellen Handlungsbedarfs

### Nutzungskonzept

- Darstellung und Begründung des geänderten Nutzungskonzepts
- Überprüfung der Gebietsabgrenzung
- Überprüfung der räumlichen und thematischen Handlungsfelder
- Anpassung der Aussagen von 2014 an die geänderten Ziele und Maßnahmen

---

<sup>5</sup> BMUB 2016, a.a.O., S. 22

## **Maßnahmenkonzept**

Maßnahmensteckbriefe mit einer Darstellung der Einzelmaßnahmen nach folgenden Gesichtspunkten:

- Bezeichnung der Einzelmaßnahme
- Ausgangssituation
- Spezifische Ziele
- Maßnahmenbeschreibung
- Träger, beteiligte Akteure
- Kostenrahmen nach DIN 276
- Finanzierung
- Zeitplanung

## **Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle**

Aktualisierung der Aussagen zu folgenden Durchführungsmodalitäten:

- Programmsteuerung und Programmmanagement
- Beteiligung lokaler Akteure, Öffentlichkeitsarbeit
- Erfolgskontrolle
- Verstärkungspotenziale und -Ansätze

## **Kosten- und Finanzierungsübersicht**

- Kosten- und Finanzierungsübersicht nach Einzelmaßnahmen und Jahren

## **Anhang**

- aktuelle Stadtratsbeschlüsse

## 1.5 Das Städtebauförderprogramm

Im Jahr 2020 haben Bund und Länder das neue Städtebauförderprogramm **„Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“** aufgelegt. Das Programm unterstützt Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. Ziel ist eine Förderung von Wachstum und nachhaltiger Erneuerung dieser Gebiete zu lebenswerten Quartieren. Damit geht das neue Programm über das bisherige Programm Stadtumbau hinaus. Es setzt einen Schwerpunkt bei der Brachflächenentwicklung zur Entwicklung neuer Quartiere. Umweltbezogene und ökologische Aspekte wie die z.B. die Klimafolgenanpassung sollen noch stärker berücksichtigt werden.<sup>6</sup>

Für St. Ingbert relevante Handlungsfelder des Programms sind insbesondere:

- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischen-  
nutzung von Industrie- oder Militärbrachen einschließlich Nut-  
zungsänderungen,
- die Verbesserung des öffentlichen Raums
- die Anpassung und Transformation der städtischen Infrastruktur
- die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes
- den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Ge-  
bäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur.<sup>7</sup>

Zur Finanzierung heißt es im Internetauftritt des BMWSB:

*„Im Regelfall beteiligt sich der Bund mit einem Drittel an den förderfähigen Kosten, Land und Kommunen tragen ebenfalls jeweils ein Drittel der Kosten. Die Verwaltungsvereinbarung regelt darüber hinaus in Artikel 5 mögliche Abweichungen hiervon. Dabei sind für das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ folgende Regelungen von Interesse:*

- *Die Länder können für die Sicherung von Altbauten oder anderer das Stadtbild prägender Gebäude die Bundesmittel zu einem jeweiligen Bundes- und Landesanteil von bis zu 45 v.H. der förderfähigen Kosten einsetzen.*

---

<sup>6</sup> Quellen: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2021) vom 18.12.2020 / 29.03.2021, Artikel 8 (1); Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Internetauftritt zum Programm Wachstum und nachhaltige Entwicklung, eingesehen am 14.4.2022

<sup>7</sup> ebenda

- *Die Länder können bei der Förderung von Gesamtmaßnahmen von Kommunen in Haushaltssicherung bzw. Haushaltsnotlage und bei der Förderung interkommunaler Maßnahmen den kommunalen Eigenanteil auf bis zu 10 v.H. absenken (Erhöhung des Bundes- und Landesanteil auf bis zu 45 v.H. der förderfähigen Kosten).“<sup>8</sup>*

Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Es ist in ein ggf. bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten.

Das ISEK ist ein Steuerungs- und Koordinierungsinstrument bzw. Planungs- und Umsetzungskonzept. Grundlage ist eine Analyse der Herausforderungen und Potenziale des zu entwickelnden Quartiers. Unter Beteiligung lokaler Akteurinnen und Akteure ist es gemeinsame Ziel- und Handlungsgrundlage für das Quartier und bezieht dabei alle notwendigen Politik- und Handlungsfelder ein. Es soll Angaben zu zielorientierten integrierten Lösungsansätzen, zu konkreten geplanten Maßnahmen sowie zu Kosten und Finanzierung der geplanten Maßnahmen umfassen.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Internetauftritt des BMWSB, [https://www.staedtebauforderung.info/DE/Programme/WachstumNachhaltigeErneuerung/Grundlagen/grundlagen\\_node.html](https://www.staedtebauforderung.info/DE/Programme/WachstumNachhaltigeErneuerung/Grundlagen/grundlagen_node.html), eingesehen am 14.4.2022

<sup>9</sup> ebenda

## 1.6 Steckbrief der Stadt St. Ingbert

Indikator	Einheit	2011	2021	Veränderung
<b>Demografie</b>				
Bevölkerungsstand (31.12.)	Einw.	37.195	34.971	-6,0%
Fläche	km <sup>2</sup>	49,97	49,95	0,0%
Bevölkerungsdichte	Einw./km <sup>2</sup>	744	700	-5,9%
Anteil Personen unter 20 Jahren	%	16,6%	16,3%	-1,8%
Anteil Personen zwischen 20 und 65	%	58,9%	56,7%	-3,9%
Anteil Personen ab 65 Jahre	%	24,5%	27,1%	10,5%
Ausländeranteil	%	6,7%	10,0%	49,4%
Natürliche Bevölkerungsbewegung (Saldo)	Einw.	-177	-289	63,3%
Wanderungssaldo	Einw.	10	60	500,0%
<b>Bildungswesen</b>				
allgemeinbildende Schulen	Anzahl	11	10	-9,1%
Schüler/innen	Anzahl	3.951	3.506	-11,3%
<b>Wirtschaft und Beschäftigung</b>				
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (30.06)	SVB	15.636	18.236	16,6%
SVB am Arbeitsort je 1000 Einwohner	SVB/1000 E.	420,4	521,5	24,0%
davon in der Land- und Forstwirtschaft	%	0,1%	0,1%	42,1%
davon im produzierenden Gewerbe	%	46,1%	38,9%	-1,6%
davon im Handel, Gastgewerbe, Verkehr	%	18,3%	20,2%	28,7%
davon in sonstigen Dienstleistungen	%	35,4%	40,7%	34,0%
Gewerbeanmeldungen	Anzahl	321	261	-18,7%
Gewerbeabmeldungen	Anzahl	297	209	-29,6%
<b>Wohnungswesen</b>				
Wohnungsbestand insgesamt	Anzahl	19.547	19.001	-2,8%
Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	Anzahl	20	26	30,0%
davon in neu err. Ein- u. Zweifam.-häusern	Anzahl	21	14	-33,3%
<b>Öffentliche Finanzen</b>				
Gemeindesteuern	€ je Einw.	1.169	2.025	73,2%
Schlüsselzuweisungen	1.000 €	2.255	2.024	-10,2%
städtische Personalauszahlungen	1.000 €	16.631	25.235	51,7%
städtische Bauinvestitionen	1.000 €	2.879	4.571	58,8%
Kreisumlage	1.000 €	20.692	26.642	28,8%
Schuldenstand je Einwohner	€ je Einw.	765	939	22,7%

Quelle: Statistisches Amt Saarland, Saarländische Gemeindezahlen 2012 / 2022 und eigene Berechnungen

## 2 Städtebauliche Bestandsanalyse

### 2.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungen

#### Städtebauliche Struktur

Das Programmgebiet mit der ehemaligen Baumwollspinnerei und ihrem ehemaligen Baumwolllager, der ehemaligen JVA, zwei Schulen, Wohnstraßen und Teilen der zentralen Einkaufsstraße (Kaiserstraße) liegt am Südrand der Stadtmitte von St. Ingbert. Der Anfang der Fußgängerzone ist in 200 m fußläufig zu erreichen, das Rathaus und der Hauptbahnhof in 400 bis 500 m. Verwaltungen und sonstige öffentliche Einrichtungen, Forschungsinstitute (Fraunhofer-Institut für Biomedizinische Technik, IBMT) und Softwareunternehmen (SAP) befinden sich ebenfalls in wenigen 100 Metern Entfernung in Laufweite (siehe Abbildung 3 auf Seite 20).

Das Gelände der Baumwollspinnerei mit einem annähernd dreieckigen Grundriss umfasst drei historische Industriegebäude: Das derzeit ungenutzte, viergeschossige ehemalige Fabrikgebäude an der Wollbachstraße, das zurzeit privat genutzte ehemalige Baumwolllager westlich davon und ein deutlich kleineres, nicht mehr genutztes Traggebäude nördlich des Fabrikgebäudes.



Ehemalige Baumwollspinnerei  
(Südfassade Wollbachstraße)



ehemaliges Baumwolllager

Unmittelbar westlich grenzt die ehemalige Justizvollzugsanstalt (JVA) mit einem denkmalgeschützten, historischen Gebäude an das Gelände der Baumwollspinnerei.

Nach Westen wird das Programmgebiet in der Neuen Bahnhofstraße durch drei fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser aus der Nachkriegszeit begrenzt, von denen zwei in den letzten Jahren renoviert worden sind und das dritte derzeit saniert wird. Östlich schließt sich an die Baumwollspinnerei in der Alten und Neuen Meißstraße ein gründerzeitliches Wohnviertel mit überwiegend geschlossener, ein- bis dreigeschossiger Reihenhausbauung an, die sich auch westlich

in der Alten Bahnhofstraße fortsetzt. Im Süden grenzt das Programmgebiet an die Eisenbahnstrecke Saarbrücken - Kaiserslautern, die als städtebauliche Zäsur wirkt und durch zwei Unterführungen gequert werden kann.



Wohngebiet (Neue Meißstraße)



Moderne Wohn- und Geschäftshäuser  
(Neue Bahnhofstraße)

In unmittelbarer Nachbarschaft grenzen nordöstlich zwei Schulen an das Grundstück der Baumwollspinnerei (Albertus-Magnus-Gymnasium und Albertus-Magnus-Realschule). Der südwestliche Abschnitt der verkehrsberuhigten und durch innenstädtischen Handel und Dienstleistungen geprägten Kaiserstraße (Hausnummern 8-44) bildet den nördlichen Abschluss des Programmgebiets.



Albertus-Magnus-Gymnasium



Albertus-Magnus-Realschule

Nach Norden schließt sich an das Programmgebiet der durch Handel, Dienstleister und öffentliche Einrichtungen geprägte zentrale Versorgungsbereich von St. Ingbert-Mitte an. Östlich des Programmgebiets setzen sich die Wohngebiete mit dem ältesten Siedlungsbereich von St. Ingbert fort. Südlich der Eisenbahn schließen sich gründerzeitliche und neuere Wohngebiete an, und westlich des Programmgebiets dominieren gewerblich genutzte Flächen.



verkehrsberuhigter Bereich  
(Alte Bahnhofstraße Ecke Kaiserstraße)



Lückenschluss durch Nachkriegsbebauung  
(Kaiserstraße 20 - 24)

### Denkmalgeschützte und Stadtbild prägende Bausubstanz

Im Stadtumbaugebiet befinden sich im Umfeld der beiden denkmalgeschützten Gebäudekomplexe der ehemaligen Baumwollspinnerei und der früheren Justizvollzugsanstalt mehrere weitere denkmalgeschützte Gebäude, Ensembles und das Stadtbild prägende Gebäude. Die Fassade des 2013 noch stark sanierungsbedürftigen Denkmals Alte Bahnhofstraße 24 wurde mittlerweile saniert, es steht aber noch leer.



Justizvollzugsanstalt (Einzeldenkmal)



Alte Bahnhofstraße 20-24 (Ensembleschutz)

Zwei weitere Denkmale im Programmgebiet sind die gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäuser in der Kaiserstraße 26 und 30. Obwohl die wechselhafte Geschichte einige Lücken in die ehemals geschlossene Bebauung gerissen hat, sind im Programmgebiet zahlreiche weitere das Stadtbild prägende Gebäude erhalten, deren Fassaden überwiegend in einem guten Zustand sind. Im östlichen Teil der Kaiserstraße unmittelbar nördlich des Programmgebiets befindet sich eine Häufung weiterer Denkmäler. Es handelt sich um gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshäuser (siehe Abbildung 2).

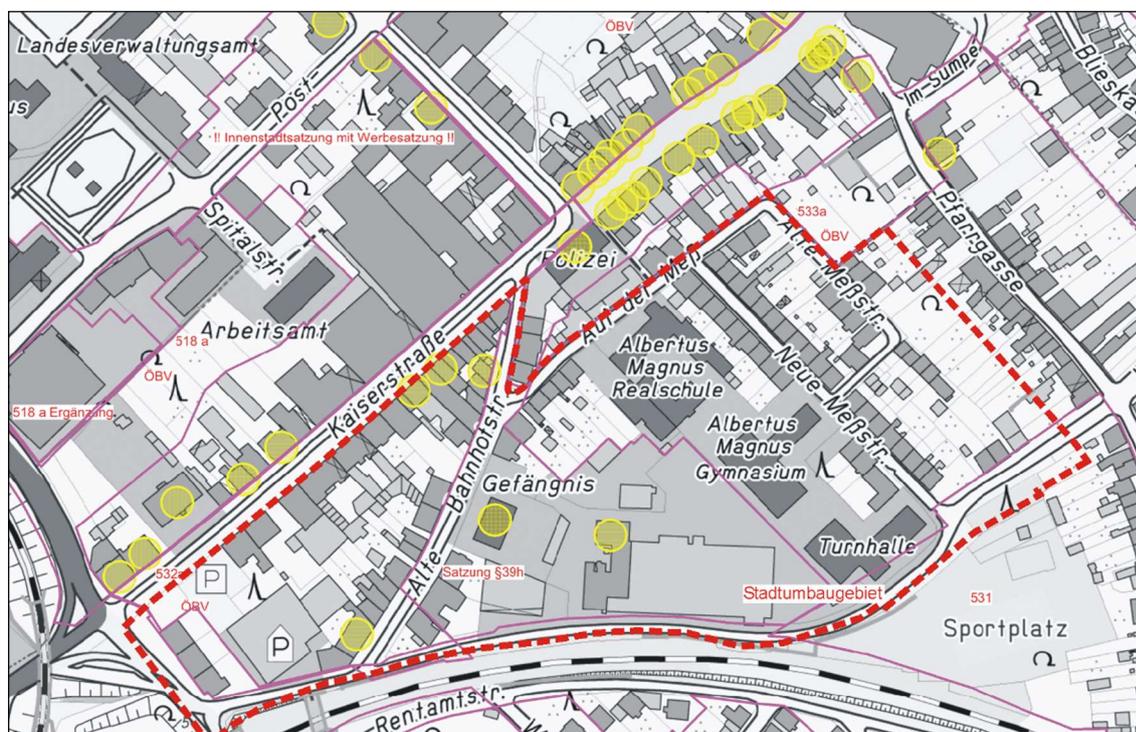


Kaiserstr. 30 (rechts, denkmalgeschützt)



Kaiserstr. 26 (denkmalgeschützt)

**Abbildung 2: Denkmäler im Stadtumbaugebiet und dessen Umgebung**



Quelle: Stadt St. Ingbert, Grenze des Stadtumbaugebiets durch isoplan-Marktforschung ergänzt

### Fußwegebeziehungen

Die Stadt St. Ingbert hat sich zum Ziel gesetzt, das Radverkehrs- und Fußwegenetz so weiter zu entwickeln, dass es auf die Belange des Alltags ausgerichtet ist. Der Fußgänger- und Radverkehr soll sich möglichst sicher bewegen können. Alle wichtigen städtebaulichen Bereiche für Arbeit, Ausbildung, Freizeit und Einkaufen sollen fußläufig erreichbar sein. Ausgehend von der Fußgängerzone sind Anbindungen an die Einrichtungen, die Fußgängerverkehre erzeugen, sicher-

zustellen. Dazu wird in Zukunft auch der Bereich der Baumwollspinnerei mit mehreren öffentlichen Nutzungen zählen. Da es nicht überall möglich ist, die Fußwege selbständig zu führen, sind in Mischbereichen mit Einrichtungen des fließenden und ruhenden Verkehrs dem Fußgänger entsprechende Räume durch Gestaltung und Verkehrsminimierung zur Verfügung zu stellen.<sup>10</sup>

Vom westlichen Zugang zum Gelände der Baumwollspinnerei gelangt man entlang dem Gelände der unmittelbar benachbarten ehemaligen JVA fußläufig über die Alte Bahnhofstraße nach rund 100 Metern auf die Kaiserstraße. Der nördliche Teil der Alten Bahnhofstraße mit verschiedenen Geschäften und Dienstleistern ist ab der Straße „Auf der Meß“ verkehrsberuhigt ausgebaut. Von der Kaiserstraße gibt es zahlreiche fußläufige Verbindungen zu den zentralen Einrichtungen und den Parkplätzen der nördlichen Innenstadt, die aufgrund der Topografie teilweise Treppen umfassen (siehe Fotos). Die Haupteinkaufsstraße von St. Ingbert ist in diesem Bereich verkehrsberuhigt und wird 30 Meter östlich zur Fußgängerzone.



Klostertreppe (fußläufige Verbindung nach Norden: Auf der Meß - Kaiserstr.)

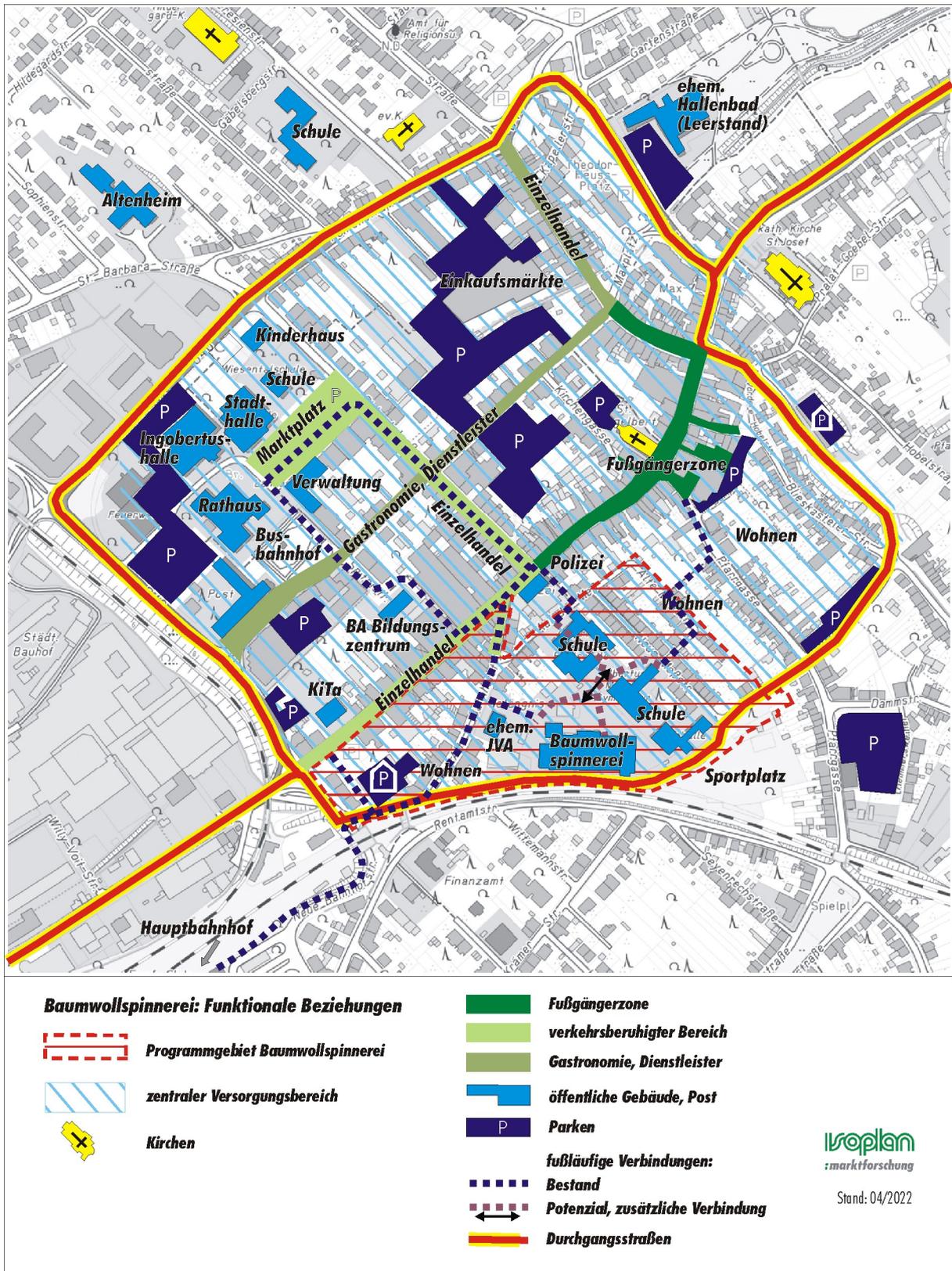


Messgässchen (fußläufige Verbindung nach Osten: Alte Meßstraße - Pfarrgasse)

Von Anfang der Fußgängerzone führt ein Fußweg mit Treppe zur Straße „Auf der Meß“ und zur Albertus-Magnus-Realschule (siehe Foto oben links). Durch einen Tordurchgang können Angehörige der Schule den Schulhof erreichen, der an das Gelände der Baumwollspinnerei angrenzt. Hier ist künftig eine fußläufige Öffnung vorgesehen, damit die Schüler direkt zum Gebäude der Baumwollspinnerei gelangen können. Vom Schulhof des Albertus-Magnus-Gymnasiums gibt es eine fußläufige Verbindung durch die Alte Meßstraße und das Messgässchen zur Pfarrgasse und damit zur östlichen Innenstadt. Westlich des Woolworth-Parkhauses gibt es eine fußläufige Verbindung der Wollbachstraße zur Kaiserstraße.

<sup>10</sup> vgl. Stadt St. Ingbert: Entwicklungsplanung Innenstadt, 1. Fortschreibung August 2006.

Abbildung 3: Städtebauliche Beziehungen und Nutzungen



Quelle: Entwurf: isoplan-Marktforschung, Kartengrundlage: Stadt St. Ingbert

Um die fußläufige Anbindung der Baumwollspinnerei an die Innenstadt zu verbessern, ist geplant, den Abschnitt der Alten Bahnhofstraße zwischen der Einmündung „Auf der Meiß“ und dem Zugang zur „Neuen Baumwollspinnerei“ ebenfalls verkehrsberuhigt auszubauen (siehe unten, Abbildung 3).

### Stadtgestalt

Das Quartier ist aufgrund seiner wechselhaften industrie- und siedlungsgeschichtlichen Entwicklung von gestalterischen Brüchen gekennzeichnet.

Das massive, viergeschossige Gebäude der ehemaligen Baumwollspinnerei dominiert zusammen mit dem westlich davon gelegenen ehemaligen Baumwolllager den Nordrand der Wollbachstraße östlich der Einmündung der Alten Bahnhofstraße. Es wirkt jedoch kaum als Fremdkörper, da es von Westen, Norden und Osten durch die Wohnbebauung weitgehend verdeckt wird.

Das historische Gebäude der ehemaligen Justizvollzugsanstalt unterbricht die Blockrandbebauung auf der Ostseite der Alten Bahnhofstraße, verdeckt aber - zusammen mit den Nachbargebäuden - dennoch den Blick auf das Industrieensemble der ehemaligen Baumwollspinnerei weitgehend.

Die Kaiserstraße und die Alte Bahnhofstraße sind von drei- bis viergeschossiger, ursprünglich gründerzeitlicher Blockrandbebauung geprägt. Die überwiegend im 2. Weltkrieg entstandenen Lücken wurden in der Nachkriegszeit überwiegend durch moderne Gebäude unterschiedlicher Geschosshöhe geschlossen (siehe z.B. Abbildungen auf Seite 17). Gebäude uneinheitlicher Geschosshöhe und Traufhöhe wurden jedoch auch schon in der Gründerzeit und davor errichtet.



Uneinheitliche Geschosshöhe (Kaiserstr. 8-10) Woolworth-Parkhaus

Westlich an das Stadtbild prägende, gründerzeitliche Wohnhaus Alte Bahnhofstraße 26 grenzt das renovierte Woolworth-Parkhaus in nüchterner Nachkriegs-Zweckarchitektur an. Durch die Renovierung

des Parkhauses wurde der Bereich im Vergleich zur letzten Bestandsaufnahme 2013 deutlich aufgewertet. Das Parkhaus befindet sich in Privatbesitz und steht für öffentliches Parken im Zusammenhang mit dem Verwaltungs- und Kulturzentrum Neue Baumwollspinnerei nicht zur Verfügung (zum Parkplatzbedarf siehe Kapitel 2.2).

Östlich grenzt an die ehemalige Baumwollspinnerei ein Ergänzungsbau der Albertus-Magnus-Realschule an. Dieser ist - ebenso wie das Albertus-Magnus-Gymnasium - ein Beton-Zweckbau ohne gestalterische Qualitäten. Die genannten Gebäude fügen sich nicht in das Stadtbild des östlichen Programmgebiets ein, das durch überwiegend renovierte, 1 ½- bis 2 ½-geschossige Reihenhaus-Wohnbebauung von vor dem ersten Weltkrieg geprägt wird.



Saniertes Wohnhaus Auf der Meß 20



Moderner Zweckbau  
(Albertus-Magnus-Gymnasium)

Einige historische Gebäude im Programmgebiet befinden sich nach wie vor in einem unsanierten Zustand (z.B. Kaiserstr. 10, siehe Abbildung auf der vorigen Seite). Die im Rahmen des Fassadenprogramms durch die Stadt St. Ingbert geförderte Restaurierung der historischen Bausubstanz in der City leistet in Verbindung mit den Regelungen der Gestaltungssatzung einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung der Innenstadt (z.B. Alte Bahnhofstr. 24, Auf der Mess 20). Dieses Potenzial sollte auch für eine Aufwertung der noch unsanierten Gebäude genutzt werden.

## Blickbeziehungen

Zwischen Baumwollspinnerei und dem Umfeld gibt es nur wenige wichtige Blickbeziehungen. So zeigt sich das Gebäude der Baumwollspinnerei auf der Wollbachstraße dem von Westen kommenden Betrachter in imposanter Größe. Blickbeziehungen zur Kaiserstraße werden durch die dazwischen liegende Bebauung unterbrochen und

sind ohne unverhältnismäßige Eingriffe nicht herzustellen. Ein Potenzial, das durch geringe Eingriffe in Wert gesetzt werden kann, stellt die derzeit nur durch Zäune und unkontrollierten Bewuchs beeinträchtigte Blickbeziehung zwischen den Schulhöfen der Albertus-Magnus-Schulen und der Baumwollspinnerei dar. Von der Alten Bahnhofstraße eröffnet sich eine interessante Blickbeziehung auf das ehemalige Industrieensemble erst unmittelbar am Zugang gegenüber der Hausnummer 8a (siehe Fotos oben).

Durch die Einbeziehung des stadt eigenen Gebäudes der ehemaligen JVA in die Gesamtkonzeption der Baumwollspinnerei entsteht die Chance, die Blickbeziehungen und die fußläufigen Beziehungen von der Alten Bahnhofstraße zur Baumwollspinnerei zu verbessern. Hierzu prüft die Stadt die Möglichkeit, das nicht Stadtbild prägende Nebengebäude der JVA mittelfristig abzureißen, sobald die dort verorteten Nutzungen anderweitig untergebracht werden können. Hier besteht jedoch kein vorrangiger Handlungsbedarf.



Mauer zwischen ehem. JVA und westlicher Zufahrt zur Baumwollspinnerei



Rückansicht der ehem. JVA und Südmauer

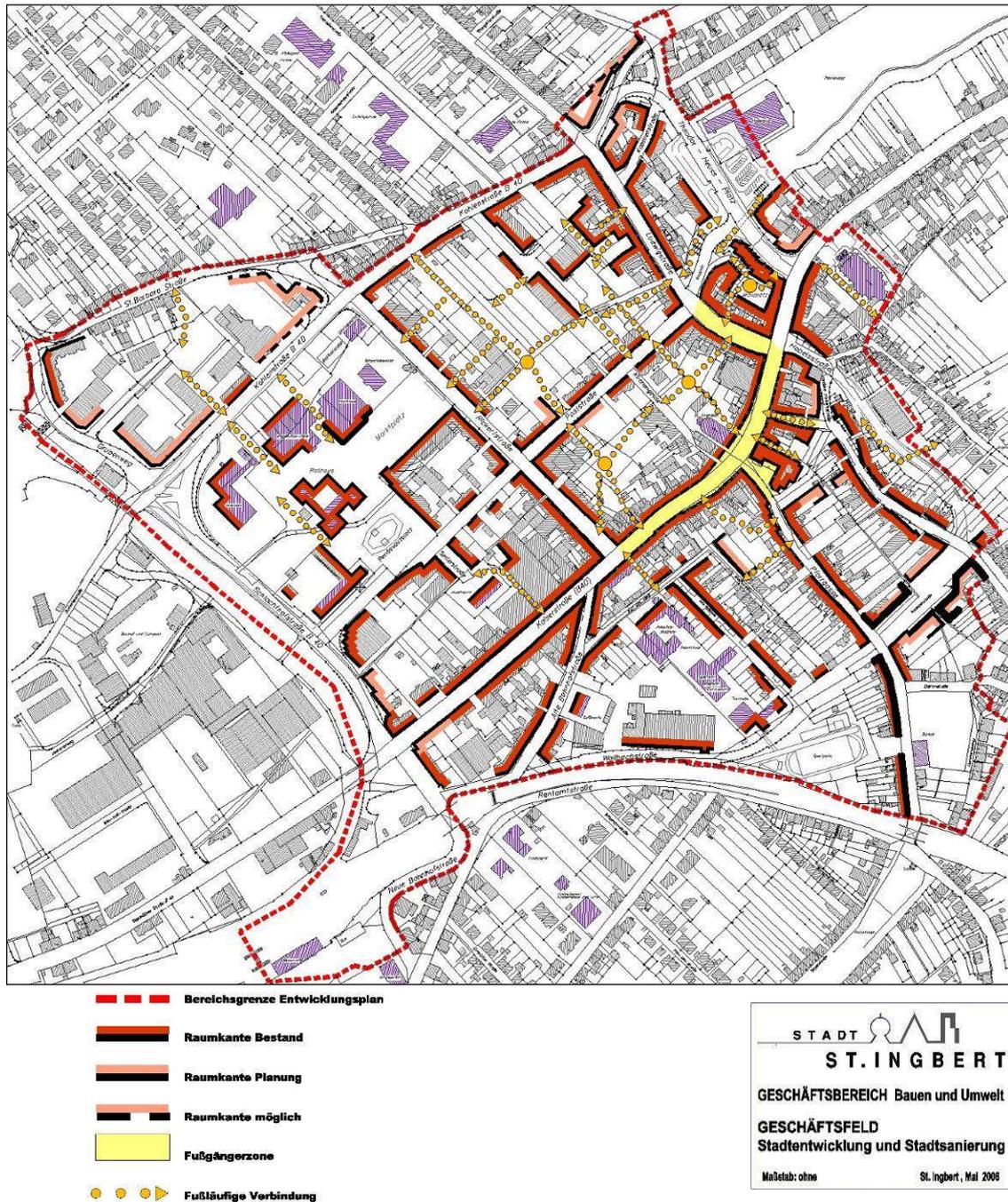
## Raumkanten

Das Programmgebiet ist an den meisten Stellen durch eine geschlossene Blockrandbebauung mit eindeutigen Raumkanten gekennzeichnet. Die Raumkante in der Alten Bahnhofstraße ist an mehreren Stellen durchbrochen (siehe Abbildung 4). Gegenüber der Zufahrt zur Baumwollspinnerei eröffnet eine Lücke in der Raumkante (zwischen Alter Bahnhofstr. 8a und 10) den Blick auf die saubere, aber schlichte Rückfront des Gebäudes Kaiserstr. 22. Die Baulücke wird als Parkplatz genutzt.

Das etwas zurückspringende, frei stehende Gebäude der ehemaligen JVA und die rechts und links des Gebäudes liegenden Einfahrten durchbrechen die ansonsten geschlossene Raumkante der östlichen Seite der Alten Bahnhofstraße. Die ausgewogenen Proportionen des

JVA-Gebäudes und die in etwa mittige Anordnung in der Lücke lässt diesen Bruch jedoch nicht störend erscheinen. Ein Schließen der unterbrochenen Raumkanten ist an den genannten Stellen kaum möglich und nicht vorgesehen. Der insgesamt geschlossene Eindruck der Bebauung der Alten Bahnhofstraße wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Abbildung 4: Entwicklungsplan Raumkanten



Quelle: Stadt St. Ingbert

Am westlichen Ende des Programmgebiets hingegen fehlt bislang eine räumliche Abgrenzung der Bebauung (Kaiserstr. 2-6). Der Blick fällt derzeit durch die als Parkplätze genutzten Baulücken auf das kürzlich sanierte Woolworth-Parkhaus (siehe Abbildung unten). Hier ist langfristig ein Lückenschluss beabsichtigt, um den provisorischen Charakter der derzeitigen Baulücken zu beheben und mit einer passenden Bebauung eine adäquate Eingangssituation in die Innenstadt herzustellen.



Kaiserstr. 2-6: Fehlende Raumkante



Woolworth-Gebäude (Kaiserstr. 23)

## Leerstände

Der größte durch die vorgeschlagenen Maßnahmen des teilräumlichen Konzepts zu behebende Leerstand ist die ehemalige Baumwollspinnerei, die derzeit komplett ungenutzt ist. Durch die Aufgabe der Nutzung als Justizvollzugsanstalt steht auch das Gebäude Alte Bahnhofstraße 11 seit 2012 leer (siehe Beschreibung in Kapitel 7.2).

Die unmittelbare Nähe zu den zahlreichen zentralen Nutzungen der Innenstadt stellt eine große Chance für eine Revitalisierung beider denkmalgeschützten Gebäude dar. Beide Gebäude befinden sich zwischenzeitlich vollständig im Eigentum der Stadt St. Ingbert. Die ursprünglich durch den ehemaligen Privateigentümer geplante Sanierung steht seit mehreren Jahren still. Durch den vollständigen Erwerb hat die Stadt St. Ingbert seit 2022 die Möglichkeit, die Sanierung zu Ende zu führen.

Die 2013 festgestellte Leerstandssituation in der Kaiserstraße hat sich leicht verbessert. Auf der Südseite stand im April 2022 nur noch ein Ladenlokal leer (Kaiserstr. 14), alle anderen Ladenlokale waren genutzt. Das Woolworth-Gebäude (Kaiserstr. 23, siehe Foto oben) wurde ab Anfang/Mitte 2022 saniert. Woolworth ist für die Zeit der Baumaßnahme vorübergehend in das benachbarte Ladenlokal (Kaiserstr. 25) umgezogen. Für die Zeit nach der Sanierung des

Woolworth-Gebäudes ist bisher noch kein neuer Nutzer für das temporär von Woolworth genutzte Ladenlokal gefunden worden. Das benachbarte Verwaltungsgebäude (Kaiserstr. 21) befand sich im April 2022 im Prozess der Renovierung. Hier sind Coworking-Spaces geplant.

Im Programmgebiet stand im April 2022 das ensemblesgeschützte Wohn- und Geschäftshaus Alte Bahnhofstr. 24 trotz einer Fassadenrenovierung nach wie vor leer. Das Nachbargebäude (Alte Bahnhofstraße 26) war augenscheinlich ebenfalls untergenutzt. Hier wirkt sich die Lage unmittelbar an der Bahnstrecke Frankfurt - Saarbrücken negativ auf die Wohnqualität aus.



Alte Bahnhofstr. 24 (vor der Fassadensanierung 2013 und Zustand im April 2022)

### Soziale-, Bildungs-, Kultur- und Sportinfrastruktur

Im Programmgebiet gibt es folgende Einrichtungen der sozialen, Bildungs-, Kultur- und Sportinfrastruktur:

- Albertus-Magnus-Realschule (Auf der Meß 16)
- Albertus-Magnus-Gymnasium (Neue Meißstraße 24)
- Albertus-Magnus-Ganztagsschule (Neue Meißstraße 34)
- Turnhalle (zu den Schulen gehörig).

Durch zwei geplante Maßnahmen (s.u.) wird die soziale, kulturelle und Bildungsinfrastruktur der Innenstadt in Zukunft deutlich aufgewertet:

- 1) Durch die Unterbringung des Albert-Weisgerber-Museums in dem Komplex der Baumwollspinnerei wird diese bedeutende Sammlung der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden. Dadurch wird das kulturelle Angebot in der Innenstadt aufgewertet.

- 2) Die Musikschule der Stadt St. Ingbert soll aus ihren bisherigen Standorten an einem Standort im Gebäude der ehemaligen JVA zusammengefasst werden. Die Verlagerung der Musikschule in den sanierten Gebäudekomplex wird zu einer Belebung der Umgebung führen.

### **Nutzungskonflikte**

Die Alte Bahnhofstraße ist durch dichte, zwei bis dreistöckige Zeilenbebauung von vor dem zweiten, teilweise vor dem ersten Weltkrieg geprägt. Die Lage zwischen Bahntrasse, Cityring und Industriebrache deutet auf eine geringe Wohnqualität mit Nutzungskonflikten zwischen der Wohnnutzung und anderen Nutzungen hin. Das Erscheinungsbild einiger Wohngebäude lässt ebenfalls nicht auf ein hohes Mietniveau schließen.

Östlich der Baumwollspinnerei und der Schulen schließt sich der älteste Siedlungskern von St. Ingbert an (Alte und Neue Meßstraße, Pfarrgasse). Hier dominiert eine überwiegend zweigeschossige Reihenbebauung mit alten Häusern, die meist von einer oder zwei Familien bewohnt werden. Trotz alter Bausubstanz erscheint hier die Wohnqualität und Wohnzufriedenheit höher, nicht zuletzt wegen der privaten Grünflächen in den Blockinnenbereichen und der innenstadtnahen Lage zu allen wichtigen Einrichtungen.

Zwischen der geplanten Nutzung der ehemaligen Baumwollspinnerei als Rathaus und Museum und der Wohnfunktion sind nur geringe Konflikte zu erwarten, da nur wenige Grundstücke in der Straße „Auf der Meß“ an das Gelände der Baumwollspinnerei grenzen.

Die Einbeziehung der ehemaligen JVA in die Planungen lässt das geplante Verwaltungs- und Kulturzentrum Neue Baumwollspinnerei näher an die Wohnbebauung der Alten Bahnhofstraße rücken. Eine Veränderung der Konfliktpotenziale aufgrund an- und abfahrender Nutzer ist jedoch nicht zu erwarten, da auch bisher schon ein Zugang von der Bahnhofstraße aus vorgesehen war. Aufgrund seiner äußerst dicken Wände ist eine erhöhte Lärmbelästigung durch die Nutzung der ehemaligen JVA als Musikschule nicht zu erwarten.

## 2.2 Umwelt und Verkehr

### Umweltauswirkungen

Durch die Revitalisierung der Baumwollspinnerei und der JVA werden eine langjährige Gewerbe- bzw. Militärbrache sowie ein leer stehendes Gefängnis neuen Nutzungen zugeführt. Für die Nutzungen werden keine neuen Flächen versiegelt. Die Revitalisierung ist die Ressourcen schonendste Form der Flächennutzung.

### Fließender Verkehr

Der Innenstadtbereich innerhalb des Cityrings ist weitgehend frei von Durchgangsverkehr. Die Wollbachstraße am Südrand des Programmgebiets nimmt den Durchgangsverkehr der Saarbrücker Straße / Kaiserstraße von West nach Ost auf, in der Gegenrichtung wird er durch die Kohlenstraße geleitet. Hierdurch ist das Programmgebiet für den MIV sehr gut angebunden. Die übrigen Straßen im Programmgebiet sind reine Wohnstraßen (Alte und Neue Messgasse, Auf der Meß, obere Alte Bahnhofstraße), in denen nur Ziel- und Quellverkehr durch die Anlieger und die Nutzer der Schulgebäude entsteht, oder verkehrsberuhigte Wohn- und Geschäftsstraßen (untere Alte Bahnhofstraße, Kaiserstraße).

Der fließende Verkehr in der Wollbachstraße wird durch die künftigen Besucher und Beschäftigten der Stadtverwaltung, des Albert-Weisgerber-Museums und der Musikschule zunehmen. Das Gebäude ist fußläufig vom Bahnhof und vom Busbahnhof in 3 bis 5 Minuten erreichbar. Ein Teil der Beschäftigten wird zu Fuß oder mit dem ÖPNV anfahren.

### Ruhender Verkehr

Die Stadtverwaltung beabsichtigt, ca. 220 Arbeitsplätze in die Baumwollspinnerei zu verlegen. Da in der Baumwollspinnerei vorwiegend Abteilungen der Stadtverwaltung untergebracht werden sollen, die nicht publikumsintensiv sind, wird der dadurch induzierte Besucherverkehr begrenzt sein. Besucher der geplanten Musikschule werden ebenfalls nur teilweise mit dem PKW anfahren, da es sich überwiegend um Jugendliche handelt. Die Besucherzahl des Albert-Weisgerber-Museums wird vergleichsweise gering sein.

Die Stellplatzplanung der Stadt sieht auf dem Gelände der Baumwollspinnerei Stellplätze für die Besucher und Beschäftigte vor. Darüber hinaus stehen entlang der Wollbachstraße südlich des Hauptgebäudes straßenparallel PKW-Stellplätze auf dem linken Seitenstreifen zur Verfügung. Ein Teil der benötigten Stellplätze kann auch an anderen Stellen der Innenstadt in fußläufiger Entfernung nachgewiesen werden, z.B. am bisherigen Rathaus (ca. 300 m Fußweg).

Die Parkplätze in der Alten Bahnhofstraße, der Alten und Neuen Meßstraße und der Straße Auf der Meß sollten Anwohnern und Kunden der Geschäfte und Dienstleister vorbehalten bleiben. Hier sollte eine entsprechende Regelung zum Anwohnerparken getroffen werden.

Mittelfristig soll die PKW-Nutzung durch Beschäftigte und Besucher des Verwaltungs- und Kulturzentrums Neue Baumwollspinnerei zugunsten des Umweltverbunds reduziert werden (siehe auch Kap. 4.1, Ziele des Mobilitätskonzepts)<sup>11</sup>. Dies soll z.B. durch die forcierte Bewerbung von Maßnahmen wie „Jobrad“ und „Jobticket“ sowie die Anbindung des Areals an den örtlichen ÖPNV und die Aufwertung der fußläufigen Beziehungen erreicht werden. Auch der Trend zu mehr Arbeiten im Home-Office lässt den Stellplatzbedarf für Mitarbeitende des Verwaltungs- und Kulturzentrums sinken. Damit wird durch die Gesamtmaßnahme ein Beitrag zu den Zielen des Klimakonzepts der Stadt St. Ingbert geleistet.

Dennoch werden auf dem Grundstück des Verwaltungs- und Kulturzentrums Parkplätze benötigt. Durch den geplanten Abriss des nicht mehr benötigten Trafohäuschens können zusätzliche Stellplätze auf dem Gelände untergebracht werden. Hier ist als Beitrag zum Klimaschutz und zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen die Errichtung eines Solar-Carports mit Ladestellen für E-Fahrzeuge geplant.

### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Stadt St. Ingbert hat 2020 ein Klimaanpassungskonzept für ihr Stadtgebiet erarbeiten lassen und beschlossen.<sup>12</sup> Neben übergeordneten Aussagen für eine klimaangepasste und nachhaltige Stadtplanung sind die folgenden Aussagen des Konzepts für das Stadtumbaugebiet relevant:

#### **Übergeordnete Planungsprinzipien**

- Öffentliches Gebäude als nachhaltiges Modellprojekt zu Klimaschutz und Klimaanpassung nutzen
- Eignung der Gebäude im Stadtumbaugebiet Baumwollspinnerei prüfen
- Bei Neubau oder Sanierung eines öffentlichen Gebäudes Gestaltungsprinzipien für klimaangepasste Gebäude anwenden (Albedo erhöhen, Dach-/Fassadenbegrünung, Gebäudeverschattung, sommerlicher Wärmeschutz, technische Gebäudekühlung, Anpassung Raumkonzept)

<sup>11</sup> Planersocietät Mobilität. Stadt. Dialog.: St. Ingbert, Klimaschutzteilkonzepts Zukunftsmobilität, Karlsruhe/Dortmund 2019/2020

<sup>12</sup> agl Hartz • Saad • Wendl: Klimaanpassungskonzept für die Stadt St. Ingbert, Saarbrücken, Juni 2020

- Heizung über Nahwärme / Holzsnitzel / Gas

#### **Albedo erhöhen:**

- Bei Renovierung/Sanierung von Gebäuden Material- und Farbwahl bedenken
- Bei Erneuerung von Straßen, Wegen, Plätzen bevorzugt helle Materialien einsetzen

#### **Innenhöfe entsiegeln und begrünen**

- Wo möglich und mit Nutzung kompatibel, Innenhöfe entsiegeln
- Wo möglich mit Bäumen verschatten
- Sonst Fassadenbegrünung fördern

#### **Parkplätze entsiegeln und verschatten**

- Asphaltierte Parkplätze entsiegeln (Bereich zw. Ludwig-, Kohlen-, Rickert- und Kaiserstraße)
- Bäume pflanzen bzw. vorhandene Bäume in ihrer Entwicklung stärken, ggf. durch großkronige, trockenheitsresistente Baumarten ersetzen
- Hellen wasserdurchlässigen Bodenbelag verwenden

#### **Starkregengefahren begegnen**

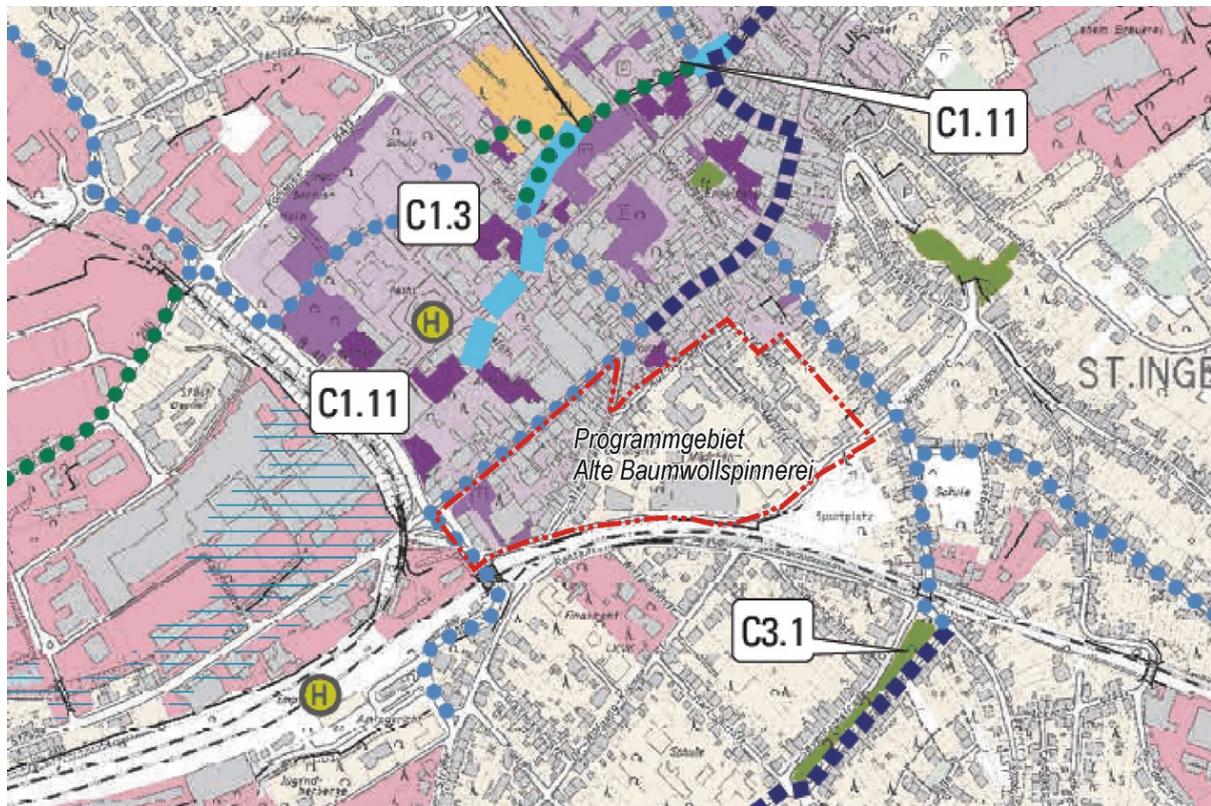
- Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen im Bereich der Parkplätze, in den Straßenräumen, auf Wegen und Plätzen, Schulhöfen etc.
- Um-/Einbau im Rahmen von erforderlichen Erneuerung/Sanierungsmaßnahmen

#### **Dach- und Fassadenbegrünung fördern**

- An geeigneten Gebäuden Dachbegrünung und Installation von grün-blauen Dächern vorsehen
- Ggf. mit Solardach kombinieren
- Fassaden wo möglich begrünen
- Potenziale im Programmgebiet prüfen

Der folgende Kartenausschnitt zeigt die konkreten Maßnahmen, die das Klimaanpassungskonzept für den Bereich des Stadtumbaugebiets Baumwollspinnerei vorschlägt.

Abbildung 5: Klimaanpassungsmaßnahmen



Quelle: Klimaanpassungskonzept St. Ingbert, Anlage 3: Maßnahmenkarte (Ausschnitt), Saarbrücken, Juni 2020, Eintrag Programmgebiet durch isoplan

## 2.3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Am 31.12.2021 waren im Programmgebiet „Baumwollspinnerei“ 252 Personen am Hauptwohnsitz gemeldet, davon 25 % nur mit ausländischer Staatsbürgerschaft (zum Vergleich: Stadt St. Ingbert gesamt: 35.213 Einwohner, davon 10,4 % nur mit ausländischer Staatsbürgerschaft).

Die Altersstruktur im Programmgebiet weicht aufgrund einer größeren Zahl junger Familien von der der Gesamtstadt ab: Der Anteil Erwachsener zwischen 25 und 40 Jahren liegt im Programmgebiet um mehr als sieben Prozentpunkte höher als in der Gesamtstadt, während der Anteil von Menschen im Rentenalter (>=65 Jahre) sieben Prozentpunkte unter dem städtischen Mittelwert liegt (vgl. Tabelle unten). Gegenüber 2013 ist der Anteil der Menschen im arbeitsfähigen Alter (18 bis 64 Jahre) im Programmgebiet um zwei Prozentpunkte gestiegen, während der Anteil der anderen Altersgruppen leicht gesunken ist. Dies beruht vor allem auf einer Zunahme des Anteils der 25- bis 40-Jährigen (Quelle: Meldeamt Stadt St. Ingbert).

Die Bevölkerung im Programmgebiet ist durch eine gemischte, stabile Sozialstruktur gekennzeichnet. Soziale Brennpunkte oder Problembe-  
reiche sind nicht bekannt.

**Tabelle 2: Altersstruktur Programmgebiet im Vergleich**

Alter von ... bis unter ... Jahren	Programmgebiet		Stadt St. Ingbert	
	Anzahl	%	Anzahl	%
75+	26	10,3%	4.651	13,1%
65-75	24	9,5%	4.836	13,7%
40-65	89	35,3%	12.931	36,5%
25-40	59	23,4%	5.778	16,3%
18-25	16	6,3%	2.123	6,0%
16-18	3	1,2%	532	1,5%
10-16	14	5,6%	1.740	4,9%
6-10	9	3,6%	1.143	3,2%
3-6	4	1,6%	892	2,5%
0-3	8	3,2%	763	2,2%
<b>Summe</b>	<b>252</b>	<b>100%</b>	<b>35.389</b>	<b>100,0%</b>
0-18	38	15,1%	5.084	14,4%
18-65	164	65,1%	20.670	58,7%
65+	50	19,8%	9.459	26,9%
<b>Summe</b>	<b>252</b>	<b>100,0%</b>	<b>35.213</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Meldedatei Stadt St. Ingbert. Stand: 31.12.2021, Einwohner am Hauptwohnsitz. Abweichungen von der Statistik des Statistischen Amtes des Saarlandes aufgrund unterschiedlicher Fortschreibungsmethoden.

## 2.4 Wirtschaft und Einzelhandel

Wirtschaftsbetriebe befinden sich im Programmgebiet in der Kaiserstraße und in der Alten Bahnhofstraße (Einzelhandel, Dienstleister, Praxen, Gastronomie). Die Alte Bahnhofstraße ist eine Innenstadt-Randlage mit einigen Nischenanbietern. Qualitativ kann in den letzten Jahren eine Aufwertung beobachtet werden. So hat sich gegenüber der ehemaligen JVA in der Alten Bahnhofstraße ein hochwertiger Naturkostladen angesiedelt, und an der Abzweigung in die Straße „Auf der Meß“ ein gehobener Friseursalon.

Im Programmgebiet konnten 2013 beobachtete Leerstände in der westlichen Kaiserstraße mit Einzelhandelsnutzungen gefüllt werden. Auf der nicht mehr im Programmgebiet liegenden nördlichen Straßenseite (Kaiserstr. 23) steht hingegen nach dem Umzug in das benachbarte Gebäude (Kaiserstr. 25) das ehemalige Ladenlokal von Woolworth bislang noch leer. Das seit über 10 Jahren leer stehende ehemalige Kaufhaus Sinn Kaiserstr. 21 wird derzeit saniert, hier sollen auf über 2.000 m<sup>2</sup> u.a. Co-Working-Flächen mit 130 Arbeitsplätzen und 25 Teamräumen entstehen.<sup>13</sup>



Naturkostladen Alte Bahnhofstr. 12



Salon Ganster, Auf der Meß 2

Bei der ehemaligen Baumwollspinnerei handelt es sich um eine seit Jahrzehnten brach liegende ehemals wirtschaftlich genutzte Immobilie. Die Revitalisierung dieser Fläche ist für die Entwicklung der Innenstadt von hoher Bedeutung. Durch die Lage in unmittelbarer Nähe des zentralen Einkaufsbereichs der Stadt St. Ingbert sind künftig intensive Wechselwirkungen zu erwarten.

Die künftigen Nutzer des geplanten Verwaltungs- und Kulturzentrums „Neue Baumwollspinnerei“ werden den südlichen Bereich der Innen-

<sup>13</sup> Quelle: [www.incrediblebase.com](http://www.incrediblebase.com), eingesehen am 19.04.2022

stadt positiv beleben. Hierdurch ist eine Zunahme der Passantenfrequenz in der westlichen Kaiserstraße und der Alten Bahnhofstraße zu erwarten, die den dort gelegenen inhabergeführten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zu Gute kommen wird. Zielgruppen der geplanten Nutzungen werden neben der gesamten Bevölkerung von St. Ingbert zum einen junge Menschen (Schüler der Musikschule) und zum anderen kunstinteressierte Bürger und Besucher der Stadt aus allen Altersgruppen sein. Hinzu kommen die Beschäftigten der Abteilungen des Rathauses, die in die Alte Baumwollspinnerei verlegt werden sollen, und deren Besucher.

## 2.5 Wohnungs- und Immobilienmarkt

Wohnungsmieten in St. Ingbert sind zwischen 2013 und 2021 für Wohnungen mit einfachem Wohnwert durchschnittlich um 13 % auf 4,50 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete gestiegen. Die Quadratmetermieten für Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert sind durchschnittlich um 42 % auf 8,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen.<sup>14</sup>

Die Baulandpreise sind in den letzten acht Jahren deutlich stärker gestiegen. Die Bodenpreise für voll erschlossene Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen 2021 in St. Ingbert zwischen 160 €/m<sup>2</sup> in mittlerer Lage und 365 €/m<sup>2</sup> in sehr guter Lage. Gegenüber 2013 sind sie damit um 33 bis 52 % gestiegen, was auf eine deutlich gestiegene Nachfrage am Grundstücksmarkt hindeutet.

Auch hier ist eine besonders hohe Steigerung der Bodenpreise in sehr guten Lagen zu beobachten. Nach der Landeshauptstadt Saarbrücken, in der die Grundstücke in sehr guten Lagen die Marke von 600 €/m<sup>2</sup> erreicht haben, liegt St. Ingbert bei den saarländischen Städten an zweiter Stelle. Baugrundstücke in einfachen und mittleren Lagen waren hingegen in Saarlouis und Perl im Mittel teurer als in St. Ingbert.<sup>15</sup>

Freistehende Einfamilienhäuser im Bestand erzielten 2021 je nach Wohnwert Durchschnittspreise zwischen 195.000 € und 520.000 Euro. Die Preise sind seit 2013 erheblich gestiegen. Anders als bei den Mieten sind die höchsten Steigerungen hier in den unteren Preissegmenten zu beobachten: Mit durchschnittlich 75 % bis 86 % gab es zwischen 2013 und 2021 bei einfachen Einfamilienhäusern (sowohl freistehend wie auch Reihenhäuser) rund doppelt so hohe Preissteigerungen wie im oberen Preissegment, dort stiegen die durchschnittlichen Preise „nur“ um 41 % bis 46 %.

<sup>14</sup> Immobilienverband Deutschland: Preisspiegel 2013 und 2021, Wohn- und Gewerbeimmobilien Saarland, Köln 2013, S. 9 und 2021, S. 15

<sup>15</sup> ebenda

Im Vergleich mit den größten 14 Städten im Saarland lagen die Immobilienpreise in St. Ingbert 2013 noch an zweiter Stelle hinter Saarbrücken. 2021 hatte Saarlouis St. Ingbert für Einfamilienhäuser mit mittlerem bis sehr gutem Wohnwert überholt. Eine Sondersituation stellte 2021 die Gemeinde Perl dar, in der aufgrund der hohen Nachfrage aus Luxemburg die Immobilienpreise teilweise mehr als doppelt so hoch sind wie in St. Ingbert.

Auch bei den Renditeobjekten zogen die Preise stark an. Wurde 2013 in St. Ingbert noch das 9- bis 12fachen der Jahresmiete erzielt, stieg dieser Faktor bis 2021 auf das 12,25- bis 16,75-fache. Damit wurden für Renditeobjekte in St. Ingbert nach Saarlouis und Saarbrücken die dritthöchsten Preise im Saarland erzielt.<sup>16</sup>

Eine kleinräumige Untersuchung des Wohnungsmarktes für das Programmgebiet, das weniger als 100 Wohngebäude umfasst, ist wenig sinnvoll.

---

<sup>16</sup> ebenda, S. 7-8 bzw. S. 18

### 3 Stärken-Schwächen-Analyse

Die städtebauliche Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets hat neben gebietsbezogenen Schwächen, Missständen und Konflikten auch gebietsspezifische Stärken ergeben, die bei der Überwindung der Problemlagen eine Hilfe sein können. Die identifizierten Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets werden in den folgenden Abschnitten als Fazit der Bestandsaufnahme zusammengefasst.

Die hierauf aufbauende, Ressort übergreifende SWOT-Analyse<sup>17</sup> ist ein zentraler Teil der Konzeptentwicklung zur Aufwertung des Untersuchungsgebiets und dient der Entwicklung einer Förderstrategie mit gebietsspezifischen Zielen und Maßnahmen zur Überwindung der Benachteiligungen und Missstände.

Neben der Analyse gebietsspezifischer Eigenschaften werden in der SWOT-Analyse auch übergeordnete Chancen und Risiken beleuchtet. Als *Chancen* für das Gebiet werden positive äußere Rahmenbedingungen verstanden, die eine Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung und Aufwertung des Gebiets ermöglichen, erleichtern und/oder unterstützen.

Mit dem Begriff *Risiken* sind äußere Rahmenbedingungen gemeint, die sich negativ auf das Untersuchungsgebiet auswirken können und/oder die Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung und Aufwertung des Fördergebiets behindern oder in Frage stellen können. Die Analyse weist identifizierte Risiken aus, die beachtet werden müssen, und ermittelt Strategien zur Vermeidung negativer Folgen der bestehenden Risiken bei der Umsetzung von Maßnahmen im Gebiet.

Ein Ergebnis der SWOT-Analyse ist die Identifikation von *Potenzialen* im Sinne von im Fördergebiet vorgefundenen, derzeit nicht genutzten, aber nutzbaren konkreten *Möglichkeiten* für Verbesserungen und Aufwertungen im Gebiet. Dabei ist zu beachten, dass nicht jede Schwäche automatisch ein Potenzial ist. Eine Bauruine ist beispielsweise zunächst eindeutig ein städtebaulicher Missstand und wird entsprechend unter der Kategorie „Schwächen“ aufgelistet. Sie kann zu einem Potenzial für das Gebiet werden, wenn es Interessenten und Mittel für einen Abriss der Bauruine und eine Neubebauung gibt.

---

<sup>17</sup> SWOT = englisch: strengths, weaknesses, opportunities, threats (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken)

### 3.1 Stärken

- Zentrale Lage des Fördergebiets am Südrand des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB)
- Fußläufig in wenigen Minuten vom Bahnhof und dem zentralen Busbahnhof erreichbar, Fußwegebeziehungen in den ZVB und die meisten umgebenden Wohngebiete
- Lage am inneren Stadtumgehungsring (Wollbachstr.), dadurch gute MIV- und ÖPNV-Erreichbarkeit
- Innenstadtbereich innerhalb des Cityrings ist weitgehend frei von Durchgangsverkehr
- Im Ostteil des Fördergebiets ruhiges Wohngebiet mit gut genutzter Wohnbebauung aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg, überwiegend in gutem Erhaltungs- und Pflegezustand
- Im Westteil Blockrandbebauung aus der Gründerzeit und der Nachkriegszeit, mit Ausnahmen überwiegend in gutem baulichen Zustand
- In der Kaiserstraße dichte und in der Alten Bahnhofstraße einzelne typische Innenstadtnutzungen (Handel, Dienstleister, Gastronomie)
- Rückgang der Ladenleerstände im Fördergebiet seit 2013
- Zwei Schulen im Programmgebiet
- Belebung durch Wohnnutzung in den Obergeschossen
- mehrere denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäude und Ensembles im Fördergebiet
- Fortschritte bei der Fassadensanierung seit 2013
- Intakte Sozialstruktur ohne akute Brennpunkte
- über dem städtischen Mittel liegender Anteil junger Erwachsener im Fördergebiet

### 3.2 Schwächen und Risiken

#### Nutzungen:

- Sanierungsbedürftiges Rathaus mit erheblichen baulichen Mängeln
- Funktionseinheiten der Stadtverwaltung sind dezentral im Stadtgebiet verteilt
- Musikschule ist derzeit an mehreren Standorten im Stadtgebiet verteilt

#### Städtebau:

- langjährige Leerstände zweier prominenter, denkmalgeschützter Gebäude im Fördergebiet (ehemalige Baumwollspinnerei und ehemalige Justizvollzugsanstalt)

- Stillstand der ursprünglich begonnenen privaten Sanierung der Baumwollspinnerei
- leer stehende oder untergenutzte gründerzeitliche Wohngebäude in der Alten Bahnhofstraße
- historisch zu begründende gestalterische Brüche
- fehlende oder uneinheitliche Raumkanten in Teilen des Fördergebiets (westliche Kaiserstraße, Wollbachstraße, Ostseite der Alten Bahnhofstraße), provisorischer Charakter von Baulücken (westliche Kaiserstraße)
- einige unsanierte historische Gebäude im Fördergebiet

#### **Verkehr, Umwelt:**

- Alte Bahnhofstraße nicht verkehrsberuhigt
- Zunahme des MIV im Umfeld des geplanten Verwaltungs- und Kulturzentrums durch Besuchende und Beschäftigte zu erwarten
- Zunahme des Parksuchverkehrs und der parkenden Fahrzeuge im Umfeld des geplanten Verwaltungs- und Kulturzentrums zu erwarten
- Fehlende fußläufige Beziehungen zwischen ehemaliger Baumwollspinnerei einerseits und ehemaliger Justizvollzugsanstalt sowie den benachbarten Schulen andererseits
- Lärmbelastung durch die Bahnstrecke Saarbrücken - Mannheim an Südrand des Fördergebiets

#### **Finanzielle Risiken für die Stadt:**

- Die Sanierung des Rathauses würde zu hohen Miet- und Umzugskosten bei einer vorübergehenden Verlagerung der Rathausnutzungen führen
- Drohende Rückzahlung von Fördergeldern bei Aufgabe der öffentlichen Nutzung der ehemaligen Baumwollspinnerei nach Ausscheiden des privaten Partners
- Zugesagte Städtebaufördermittel können aufgrund der n+2-Regelung verfallen, wenn sie nicht rechtzeitig abgerufen werden
- Es besteht die Gefahr, dass zu dem avisierten Verkaufspreis kein Käufer für das bisherige Rathausgebäude gefunden wird
- Bei Sanierungen historischer Gebäude können unvorhergesehene Arbeiten notwendig werden, die zunächst nicht absehbar waren und zu Kostensteigerungen und Bauverzögerungen führen
- Durch Materialverknappung und Lieferengpässe aufgrund ungeordneter Krisen können sich die Baukosten gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung erhöhen sowie Bauverzögerungen eintreten.

### 3.3 Chancen und Potenziale

Für das Programmgebiet wurden die folgenden Chancen und Potenziale zur Überwindung der festgestellten Schwächen und Risiken identifiziert:

- Denkmalgeschützte Gebäude bieten Raumpotenzial für einen neuen, zentral gelegenen Verwaltungs- und Kulturkomplex
- Zusammenführung fast aller städtischen Funktionseinheiten in einem Haus
- Potenzial für eine dauerhafte, adäquate Präsentation des Albert-Weisgerber-Museums
- Potenzial für eine zentrale Unterbringung der Musikschule in der Innenstadt von St. Ingbert
- Alle zu entwickelnden Flächen der ehemaligen Baumwollspinnerei und der ehemaligen JVA sind im Eigentum der Stadt St. Ingbert
- Es sind genügend Freiflächen für Aufenthaltsflächen und für Parkplätze vorhanden, ggf. auch im Umfeld des bisherigen Rathauses
- Die zwei historischen Gebäude sind nach einer entsprechenden Sanierung und Herrichtung für die genannten städtische Nutzungen geeignet, für die Gebäude an zentralem Standort gesucht werden
- Mit benachbarten Nutzungen sind keine nennenswerten Nutzungskonflikte zu erwarten
- Es sind Synergien zwischen der Verwaltungs- und Museumsnutzung zu erwarten (Personaleinsparung, optimale Raumausnutzung)
- Zentrale Lage des geplanten Verwaltungs-, Kultur- und Bildungszentrums „Neue Baumwollspinnerei“ in unmittelbarer Nähe des zentralen Versorgungsbereichs und aller wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Stadt St. Ingbert
- Belebung des südlichen/westlichen Innenstadtbereichs durch die neuen Nutzungen zu erwarten
- Es sind Kosteneinsparungen gegenüber allen Handlungsalternativen zur Unterbringung der Stadtverwaltung zu erwarten (siehe Kapitel 5.1)
- Die Revitalisierung bietet die Chance, keine neuen Flächen zu versiegeln, sondern brach liegende Liegenschaften aufzuwerten und wiederverwenden, dadurch Beitrag zum Klima- und Umweltschutz
- Durch die Einbeziehung des stadteigenen Gebäudes der ehemaligen JVA in die Gesamtkonzeption der Baumwollspinnerei entsteht die Chance, die Blickbeziehungen und die fußläufigen Beziehungen von der Alten Bahnhofstraße zur Baumwollspinnerei zu verbessern.

### 3.4 Perspektiven für das Fördergebiet

#### Baumwollspinnerei

Die ungenutzten Gebäude und Flächen der ehemaligen Baumwollspinnerei sind mit Abstand der größte städtebauliche Missstand in dem Fördergebiet. Um diesen Missstand zu überwinden, sucht die Stadt seit vielen Jahren eine adäquate neue Nutzung für das denkmalgeschützte Gebäude und Finanzierungsmöglichkeiten für die Sanierung und Herrichtung für eine neue Nutzung sowie die Öffnung und Aufwertung der Freiflächen.

Die ursprünglich geplante teils öffentliche und teils private Nutzung des Komplexes durch ein Kunst- und Kulturzentrum hat sich als nicht praktikabel erwiesen. Nicht zuletzt aus finanziellen Gründen hat die Stadt St. Ingbert nach einem mehrjährigen Baustopp daraufhin nach neuen Lösungen gesucht. Angesichts des Risikos, bei einer völligen Aufgabe des Projekts bereits in Anspruch genommene Fördermittel für Teilkauf und Sanierung der Baumwollspinnerei zurückzahlen zu müssen, wurde die Nutzungskonzeption völlig überarbeitet.

Unabhängig von den Vorgängen um die Baumwollspinnerei zeichnet sich immer deutlicher ein hoher Sanierungsbedarf des derzeitigen Rathauses ab. Eine Sanierung im laufenden Betrieb erscheint kaum praktikabel. In dieser Situation eröffnete das Gebäude der Baumwollspinnerei, an dem die Stadt bereits Teileigentum erworben hatte, die Chance auf eine Lösung beider Probleme bei gleichzeitiger Deckelung der insgesamt für die Stadt St. Ingbert entstehenden Kosten.

Die Stadt hat als günstigste Perspektive ermittelt, das Gebäude der Baumwollspinnerei vollständig zu erwerben und fertig zu sanieren. Entlang der Außenwände können natürlich belichtete Büroräume für rund 220 Beschäftigte der Stadtverwaltung hergerichtet werden. Der nicht natürlich belichtete Kern des Gebäudes eignet sich hervorragend zur Unterbringung des Albert-Weisgerber-Museums. Auch bei den Betriebskosten entstehen perspektivisch Synergien (z.B. Ticketverkauf, Bewachung, Hausmeisterdienste). Da weiterhin eine öffentliche Verwaltungs- und Kulturnutzung vorgesehen ist, müssen nach Abstimmung mit dem Fördermittelgeber bereits gewährte Zuschüsse nicht zurückgezahlt werden. Das neue Nutzungskonzept wird in Kapitel 5.1 beschrieben.

Ein verbleibendes Risiko besteht darin, dass im Zuge der Sanierung weitere kostentreibende Schäden an dem Gebäude entdeckt werden, mit denen bisher nicht gerechnet worden ist. Auf der anderen Seite wiegt angesichts der umfassenden Voruntersuchungen und der bereits durchgeführten Teilarbeiten am Baukörper die Chance auf Lösung der angesprochenen Probleme (Rathaussanierung, Leerstand der Baumwollspinnerei, drohende Rückzahlung von Fördermitteln) so hoch, dass die Stadt dieses begrenzte Risiko in Kauf nimmt.

Die Chance besteht an dieser Stelle darin, dass nach dem vollständigen Ankauf der bisher privaten Anteile die Gebäude auf dem Gelände der Baumwollspinnerei der Stadt gehören und dass eine Revitalisierung des leer stehenden Baudenkmals eine erhebliche Aufwertung des Programmgebiets und darüber hinaus der gesamten Innenstadt mit sich ziehen würde. Das jetzige Rathausgebäude könnte veräußert und z.B. zu Wohnungen und/oder Büros umgebaut werden. Im jetzigen Rathausgebäude würden nur Abteilungen mit viel Publikumsverkehr verbleiben. Alternativen wurden untersucht, aber als ungünstiger verworfen (siehe Kapitel 5.1).

### **Ehemalige Justizvollzugsanstalt**

Der Leerstand des denkmalgeschützten Gebäudes der 2012 aufgegebenen Justizvollzugsanstalt ist ebenfalls ein gravierender städtebaulicher Missstand im Fördergebiet. Bereits in der Konzeptfortschreibung von 2014 wurde als Perspektive zur Behebung dieses Missstands die Nutzung der ehemaligen JVA durch die Musikschule der Stadt St. Ingbert dargestellt. Die bisher auf mehrere Standorte im Stadtgebiet verteilte Musikschule soll perspektivisch in dem neuen Verwaltungs- und Kulturzentrum konzentriert werden.

Die Stadt hat das JVA-Gebäude daraufhin mit Hilfe der Städtebauförderung erworben und plant dessen Nutzung für die Musikschule. Darüber hinaus sollen auch Räume in den Gebäuden der ehemaligen Baumwollspinnerei für Zwecke der Musikschule genutzt werden.

### **Freiflächen**

Schon 2014 war eine gemeinsame Erschließung und Nutzung der Freiflächen durch die Nutzer der Musikschule und des Verwaltungs- und Kulturzentrums geplant. Nachdem die Stadt alleiniger Eigentümer beider Liegenschaften ist, sollen diese Pläne konkretisiert und durch die Stadt umgesetzt werden. Dazu gehört auch eine fußläufige Verbindung beider Grundstücke.

Perspektivisch lässt sich durch den Abriss des nicht unter Denkmalschutz stehenden und nicht mehr genutzten Trafohäuschens auf dem Gelände der ehemaligen Baumwollspinnerei noch mehr nutzbare Freifläche gewinnen.

Die Herrichtung und hochwertige Gestaltung der Freiflächen um den Gebäudekomplex und die fußläufige Erschließung in alle Himmelsrichtungen würde die Aufenthaltsqualität im Fördergebiet und damit in der gesamten südlichen Innenstadt deutlich erhöhen

### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der größte Beitrag der Gesamtmaßnahme zu Klimaschutz und Klimaanpassung ist die Revitalisierung einer bereits bebauten Brache mit

neuen Nutzungen statt der Errichtung zusätzlicher Gebäude auf bisher unbebauten Flächen. Dies ist ein Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Fläche. Dabei kann durch die Art der baulichen Maßnahmen ein Beitrag zur Steigerung der Klimaresilienz in der Innenstadt und ein Beitrag zum Klimaschutz durch die Nutzung erneuerbarer Energien und die Stärkung des Umweltverbunds (ÖPNV, Fahrrad, Fußgänger) geleistet werden.

Ein Risiko ist, dass sich bei der Sanierung Denkmalschutzbelange und Klimaschutzbelange widersprechen. Dies betrifft insbesondere die Wärmeisolierung der Außenhülle der Gebäude und die Gestaltung und Ausführung der Fenster und Türen. Lösungen für die von der Sache berechtigten, aber technisch nicht gleichermaßen realisierbaren Aufgabenstellungen könnten letztlich zu höheren Sanierungskosten führen. Dies sollte sowohl der Stadt als auch dem Fördermittelgeber, der diese Forderungen letztlich aufgeworfen hat, bewusst sein und in Abstimmung mit dem Denkmalschutz durch eine entsprechende Förderung der Mehrkosten kompensiert werden.

### **Fazit der Stärken-Schwächen-Analyse**

Neben dem langjährigen Leerstand der ehemaligen Baumwollspinnerei und der ehemaligen JVA ist das Problem der Sanierungsbedürftigkeit des städtischen Rathauses zu lösen.

Aufgrund finanzieller Abwägungen der Stadt hat sich das in Kapitel 5 dargestellte Konzept (Umzug von Teilen der Stadtverwaltung in das Gebäude der Baumwollspinnerei, Nutzung nicht besonnener Gebäude-Innenflächen für das Albert-Weisgerber-Museum und Nutzung der ehemaligen JVA durch die Musikschule) als die beste Lösung herausgestellt.

Aufgrund seiner zentralen Lage in der Innenstadt und der Größe des Gebäudes eignet sich das ehemalige Fabrikgebäude der Baumwollspinnerei nach einer entsprechenden Sanierung und Herrichtung sehr gut als Verwaltungs- und Museumsgebäude. Die Koppelung mit der Nutzung der ehemaligen JVA als Musikschule eröffnet weitere Synergien.

Die Revitalisierung brach liegender Gebäude ist eine nachhaltige und klimaschonende Alternative zur Unterbringung der genannten städtischen Nutzungen.

Der wesentliche städtebauliche Nutzen der Gesamtmaßnahme besteht darin, die Innenstadt durch die Ansiedlung der geplanten Nutzungen in denkmalgeschützten Gebäuden im Fördergebiet baulich, gestalterisch und funktional aufzuwerten und zu stabilisieren.

## 4 Leitbild und Ziele

### 4.1 Gesamtstädtische Ziele

#### Leitbild für die Stadtentwicklung

Die Stadt St. Ingbert orientiert ihre Stadtentwicklung an dem Leitbild der „jungen Stadt im Grünen“. Das städtebauliche Entwicklungskonzept benennt drei Oberziele:

- die Attraktivität der Stadt als überschaubarer familienfreundlicher Wohnort mit einer hohen Wohnqualität, einem guten Bildungsangebot und einem hohen Freizeitwert sowohl der Innenstadt als auch der Ortsteile zu erhöhen,
- seine Qualität als verkehrsgünstig gelegener Marktplatz und Wirtschaftsstandort insbesondere für zukunfts- und umweltorientierte mittelständische Betriebe durch die Bereitstellung attraktiver Gewerbeflächen und innovativer Qualifikationsangebote zu verbessern,
- sein Image und sein Angebot als überregional bekannter Kultur- und Freizeitstandort zu stärken, die dafür erforderliche Infrastruktur auszubauen und die Bereiche Kultur und Bildung stärker zu vernetzen.<sup>18</sup>

#### Bedeutung von Kunst und Kultur für die Stadtentwicklung

Die Stadt Sankt Ingbert setzt – wie im städtebaulichen Entwicklungskonzept verankert - in besonderem Maße auf den Faktor Kultur. Kunst und Kultur sind im Kern urbane Projekte und konstituierende Elemente von Stadt. Dies betrifft sowohl die weichen Standortfaktoren als auch die Fähigkeit von Kultur, Innovation zu erzeugen und zu unterstützen. In der zunehmenden Konkurrenz der Städte und Regionen ist es vor allem die Existenz dieser innovativen Milieus, die einzelnen Städten Marketingvorteile verschaffen.

Kunst und Kultur tragen in vielen Städten, deren Stadtbild und historische Ortskerne attraktiv aufgewertet wurden, zu einem wachsenden Städtetourismus bei. In St. Ingbert ist Kultur ein wesentlicher Bestandteil der städtischen Ansiedlungspolitik, nicht nur als Standortfaktor für potentielle Gewerbeansiedler, sondern auch als Basisangebot eines besonderen Stadtmilieus.

Des Weiteren wirken gerade der Erhalt und die Revitalisierung der vorhandenen Bausubstanz und hier vor allem der als Orte der Arbeit

---

<sup>18</sup> Mittelstadt St. Ingbert: Städtebauliches Entwicklungskonzept, Fortschreibung 2011, St. Ingbert/Saarbrücken, 15.02.2011, S. 100

verlorengegangenen Areale der Stadt in besonderem Maße identitätsstiftend und das profilbildend und -schärfend für die Stadt.

Aufgrund der besonderen Historie – Sankt Ingbert war zu Ende des 19. Jahrhunderts die größte Industriestadt in Bayern – sowie der Behutsamkeit nachfolgender Generationen von Stadtplanern profitiert Sankt Ingbert heute von einem Bestand gut erhaltener historischer Industriearchitekturen, die in hohem Maße positive Identifikationsmerkmale darstellen.

Im Hinblick auf die Unverwechselbarkeit des Stadtbildes sowie als Alleinstellungsmerkmal innerhalb des konkurrierenden Wettbewerbes der Kommunen untereinander sind der Erhalt und die Umnutzung dieser Ensembles als Leuchtturmprojekte der Stadtentwicklung anzusehen, die sowohl innerhalb der Kommune als auch weit in die Region hinein und darüber hinaus Strahlkraft entwickeln und somit im ureigentlichen Sinne Stadtmarketing darstellen.

Innerhalb eines ohnehin weitgehend homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes ist so - neben der Brauerei Becker wie auch dem fast vollständig erhaltenen Ensemble der Alten Schmelz - auch das Areal der Baumwollspinnerei erhalten geblieben. Erst 1995 ist es nach einem jahrzehntelangen, unbemerkten Dornröschenschlaf infolge des Rückzuges der Bundeswehr als bisherigem Nutzer sowie auch durch die Neuanlage der Wollbachstraße, wodurch das Gebäude erst im Stadtraum wahrnehmbar wurde, zunehmend in den Fokus des öffentlichen Interesses geraten.

Sämtliche vorgenannten Ensembles sind unmittelbar an die Innenstadt angebunden und leisten, je nach konzeptioneller Ausrichtung, wichtige Beiträge zur Stabilisierung und Belebung der Innenstadt.

### **Innenstadtentwicklung als integrierte Stadtentwicklungspolitik**

Die Innenstadtentwicklung ist eines der wichtigsten Ziele in der Stadtentwicklung. Die Innenstadt ist nicht nur die Visitenkarte der Stadt, sondern auch ein wichtiges Identifikationssymbol für alle Sankt Ingberter. Von der Qualität und Attraktivität des Stadtkerns hängt die heutige und künftige Wettbewerbsfähigkeit und Positionierung Sankt Ingberts als regionalem Mittelzentrum in besonderem Maße ab.

Ziel der integrierten Stadtentwicklungspolitik ist es, durch eine räumliche, zeitliche und sachliche Abstimmung und Vernetzung unterschiedlicher politischer Handlungsfelder und Fachplanungen angesichts vorgegebener finanzieller Möglichkeiten, das Zentrum nachhaltig aufzuwerten und zu stärken. Dies soll erreicht werden, indem an strategisch bedeutsamen Punkten in der Innenstadt oder ihrer unmittelbaren Nähe seine Funktion als Kommunikations-, Kultur-, Sozial-, Politik- und Wirtschaftszentrum gefestigt wird.

Der derzeit bedeutendste Baustein der integrierten Stadtentwicklung ist die nachhaltige Entwicklung des Areals der Baumwollspinnerei und der angrenzenden ehemaligen Justizvollzugsanstalt als neuer Schwerpunkt für Verwaltung, Kunst und Kultur. Die Alte Bahnhofstraße soll als direkte fußläufige Anbindung an die Innenstadt neu gestaltet werden. Die Revitalisierung der Alten Baumwollspinnerei leistet einen wesentlichen Beitrag zu den folgenden Zielen der Stadtentwicklung St. Ingberts:<sup>19</sup>

- Darstellung und Nutzung der überschaubaren Stadtgröße mit den Vorteilen einer Großstadt (Saarbrücken) in der Nähe
- Gezielte Pflege der historischen Bausubstanz und Darstellung der damit verbundenen Geschichte, exemplarische Erhaltung und Sanierung wichtiger Identifikationspunkte (u.a. Baumwollspinnerei, Alte Schmelz, ehemalige Becker-Brauerei)
- Anpassung der überlieferten Stadtgestalt an aktuelle Zukunftsaufgaben mit der notwendigen Sensibilität
- Stabilisierung der Innenstadt mit zukunftsgerechter Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen als unverwechselbares Bild von St. Ingbert und Kommunikationsschwerpunkt mit den Funktionen Handel, Verwaltung, Kultur und Freizeit
- Positionierung der Stadt St. Ingbert als Kulturstandort
- Vernetzung von regionalem und internationalem Angebot, identitätsstiftend für St. Ingberter Bürger und attraktiv für Besucher von außerhalb.

### **Leitziel der Klimaanpassung**

*„Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit zehn Jahren Planungsziel beziehungsweise Abwägungsbelang im Allgemeinen und besonderen Städtebaurecht. Beides muss also als gesetzliche Anforderung aus dem BauGB strategisch auf jeder Planungsebene verankert werden. Im Jahr 2020 wurden die beiden Handlungsfelder auch in die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung aufgenommen. In vorbereitenden Untersuchungen und ISEK müssen diese Themen systemisch integriert werden.“<sup>20</sup>*

Die Stadt St. Ingbert hat 2020 in einem umfassenden Klimaanpassungskonzept eine kommunale Gesamtstrategie zur Anpassung an

<sup>19</sup> Mittelstadt St. Ingbert: Städtebauliches Entwicklungskonzept, Fortschreibung 2011, St. Ingbert/Saarbrücken, 15.02.2011, S. 103 ff.

<sup>20</sup> empirica: Wissenstransfer Städtebauförderung. Dokumentation zum digitalen Werkstattgespräch am 11. August 2021 „Querschnittsthemen im ISEK“, Berlin/Bonn, September 2021, S. 6

den Klimawandel erarbeitet. Die Klimaanpassungsstrategie knüpft unmittelbar an zwei der drei Oberziele der Stadtentwicklung an: die Sicherung und Weiterentwicklung einer hohen Wohnqualität sowie die Bereitstellung eines attraktiven Wirtschaftsstandorts.

Das Programmgebiet der Baumwollspinnerei liegt im hoch verdichteten innenstädtischen Siedlungsbereich der Stadt St. Ingbert. Ausgehend von den zu erwartenden Klimawandelfolgen für St. Ingbert ist für das Programmgebiet der Alten Baumwollspinnerei insbesondere die Anpassung an steigende thermische Belastung in der Innenstadt und den stark versiegelten Gewerbegebieten ein relevanter Schwerpunkt des Klimaanpassungskonzepts.

Ein relevantes Leitziel ist die klimaresiliente Ausgestaltung der thermisch belasteten Siedlungsbereiche. So heißt es im Klimaanpassungskonzept:

*„Vor allem in den besonders wärmebelasteten Quartieren kann durch eine angepasste Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume die Aufenthaltsqualität im Freien und die Wohnqualität insgesamt verbessert werden. Dazu gehört, in den Freiräumen kühlende Effekte durch Vegetation oder Wasserverdunstung zu sichern und zu stärken oder durch eine angepasste Oberflächengestaltung das Aufheizen von Bauteilen oder Flächen zu reduzieren.“<sup>21</sup>*

Das Ziel kann nicht durch isolierte Maßnahmen im Programmgebiet erreicht werden, sondern muss im Gesamtzusammenhang einer übergeordneten, gesamtstädtischen Strategie zur Klimaanpassung gesehen werden. Hierzu gehören z.B. Maßnahmen wie das Offenhalten der klimaaktiven Freilandflächen und Stadtränder, die Stärkung der Klimaresilienz der Waldbestände und die Stärkung der Klimaresilienz der großen städtischen Park- und Grünanlagen. Darüber hinaus sollen insbesondere in der Innenstadt die innerstädtischen Bewegungsräume für die Langsamverkehre im Sinne des Klimaschutzes konsequent gefördert, ein stringentes Fuß- und Radwegenetz entwickelt und im Sinne der Klimaanpassung als grüne Wegeverbindungen gestaltet werden.<sup>22</sup>

### **Leitziele Zukunftsmobilität**

Die Stadt St. Ingbert hat ihre Stadtentwicklungsziele für die Mobilität im „Klimaschutzteilkonzept Zukunftsmobilität“ vom März 2019 dargelegt.<sup>23</sup> Aufbauend auf einer umfangreichen Bestandsaufnahme und

<sup>21</sup> Stadt St. Ingbert / agl: Klimaanpassungskonzept für die Stadt St. Ingbert, St. Ingbert/Saarbrücken, Juni 2020, S. 70

<sup>22</sup> ders, S. 73 und S. 82

<sup>23</sup> Planersocietät - Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation: Stadt St. Ingbert, Klimaschutzteilkonzept Zukunftsmobilität, Karlsruhe / Dortmund, Band 1, März 2019 und Band 2, Juli 2020

Analyse der Mobilitätssituation in St. Ingbert wurden unter Beteiligung der Öffentlichkeit und eines Projektbeirats grundsätzliche Aussagen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Verkehrsentwicklung in St. Ingbert formuliert.

Unter dem Leitbild einer „zukunftsorientierten Mobilität für St. Ingbert“ möchte die Stadt St. Ingbert eine Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung einschlagen, die die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer ausgewogen berücksichtigt sowie umwelt- und stadtverträglich ist.<sup>24</sup> Hierzu wurden fünf Oberziele und 21 Unterziele für die Verkehrsentwicklung bis 2030 formuliert.<sup>25</sup> Darauf basierend wurden Maßnahmen in fünf Handlungs- und Maßnahmenfeldern entwickelt (Fußverkehr und Barrierefreiheit, Radverkehr, ÖPNV, Kfz-Verkehr und Querschnittsthemen). Für das Stadtumbaugebiet „Baumwollspinnerei“ sind die folgenden verortbaren Ziele und Maßnahmen relevant:

### **Fußverkehr und Barrierefreiheit**

Im Sinne einer systematischen Fußverkehrsförderung sind für das Stadtumbaugebiet - insbesondere im Rahmen der Neugestaltung der Alten Bahnhofstraße - folgende Maßnahmenvorschläge des Mobilitätskonzepts zu beachten:

- Identifikation (künftig) stark frequentierter Fußwegeverbindungen
- barrierefreier Ausbau der Gehwege
- fußgängerfreundliche Querungen, ausreichende Anzahl Querungshilfen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Verschattung durch Hochgrün
- Wegweisung für Fußgänger zu wichtigen Zielen (neues Kultur- und Verwaltungszentrum; Albert-Weisgerber-Museum; Musikschule) im Rahmen eines Gesamtkonzepts für die Wegweisung

### **Radverkehr**

Parallel wurde ein Radverkehrskonzept als Grundlage für Verbesserungen im Radverkehr dienen soll. Das Radverkehrskonzept schlägt neben allgemeinen Maßnahmen zur Stärkung des Radverkehrs und Querschnittsmaßnahmen für das gesamte Stadtgebiet konkrete Maßnahmen für den Ausbau eines vollständigen Radwegenetzes vor. Das Stadtumbaugebiet wird im Rahmen des in der Stadt St. Ingbert im

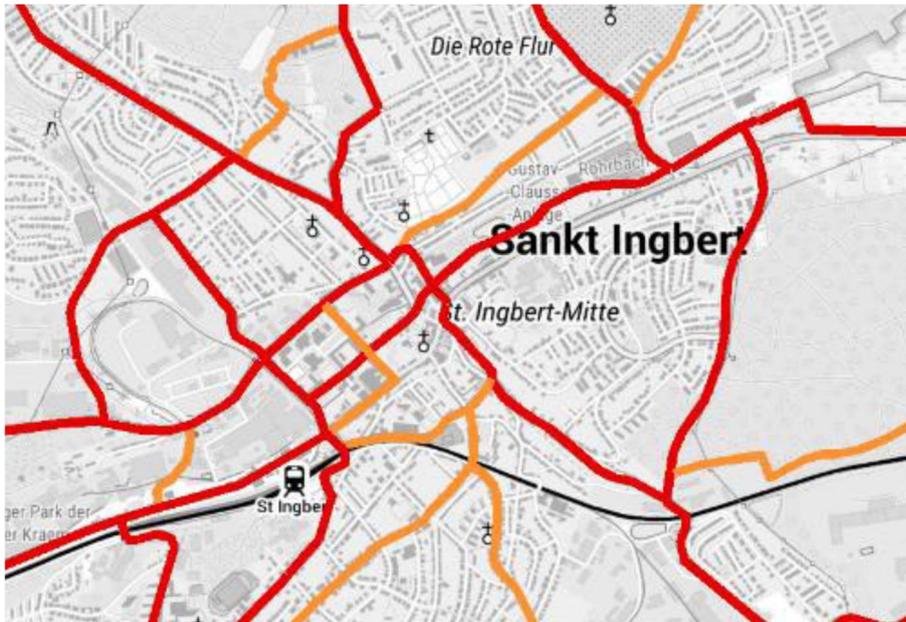
---

<sup>24</sup> ders., Band 2, S. 7

<sup>25</sup> ders., Band 1, S. 169

Norden, Westen und Süden von drei Radwegen tangiert (siehe Abbildung 6), für die jeweils konkrete Maßnahmen vorgeschlagen werden.<sup>26</sup>

**Abbildung 6: Ausschnitt Radwegenetz St. Ingbert**



Quelle: St. Ingbert, Klimaschutzteilkonzept Zukunftsmobilität, Band 2, S. 33

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV soll künftig eine Rückgratfunktion für den Umweltverbund darstellen und als Alternative zum Autoverkehr auftreten. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind übergeordnet und nicht im Stadtumbaugebiet verortet. Das Stadtumbaugebiet profitiert jedoch von den stadtweiten Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV durch eine bessere Erreichbarkeit ohne Pkw.

### Kfz-Verkehr

im Vordergrund der Handlungsansätze für den Kfz-Verkehr stehen Optimierungen der bestehenden Rahmenbedingungen und Verkehrsflüsse und damit eine umwelt- und stadtverträgliche Abwicklung des Kfz-Verkehrs. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Rad- und Fußwegeverbindungen sind Maßnahmen zur Aufwertung des Straßenraums in der Alten Bahnhofstraße zu planen. Der Durchgangsverkehr in der Wollbachstraße könnte perspektivisch gesenkt werden.

<sup>26</sup> Planersocietät - Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation: Stadt St. Ingbert, Radverkehrskonzept, Karlsruhe / Dortmund, Juli 2020, S. 75ff.

## Ruhender Verkehr

Es wird die Erarbeitung einer Parkraumstrategie vorgeschlagen. „Wichtigster Bestandteil der Parkraumstrategie sollte die Minderung der Parkraumkonflikte im öffentlichen Straßenraum durch eine Verlagerung des Parkens auf Parkplätze und insbesondere in Parkbauten sein, um gleichzeitig die Aufenthaltsqualitäten des öffentlichen Raums zu erhöhen und aktive Mobilitätsformen zu fördern.“<sup>27</sup> Konkrete Maßnahmen für das Programmgebiet werden nicht vorgeschlagen. Im Zusammenhang mit den Zielen und Maßnahmen des Mobilitätskonzepts für eine Stärkung des Umweltverbunds ist jedoch die Zahl und Lage der für das Verwaltungs- und Kulturzentrum notwendigen Stellplätze in Abstimmung mit der unteren Bauaufsicht neu zu berechnen und gegenüber der bisher angewandten Regelzahl (ein Stellplatz pro 40 m<sup>2</sup> Bürofläche) zu reduzieren.

---

<sup>27</sup> ders., Band 2, S. 76

## 4.2 Spezifische Ziele für das Fördergebiet

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Analyse (Kap. 2) wurden unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele (Kap. 4.1) spezifische Entwicklungsziele und Prioritäten der Stadt St. Ingbert für das Gebiet „Baumwollspinnerei“ und sein Umfeld abgeleitet. Diese basieren auf den Zielen von 2014 und wurden aufgrund der jüngsten Entwicklung (vollständiger Erwerb der ehemaligen Baumwollspinnerei und ihrer Nebengebäude durch die Stadt, Einbeziehung von Teilen der Stadtverwaltung in das Nutzungskonzept) angepasst.

### Beitrag zur Stadtentwicklung

- Entwicklung des Areals zum Verwaltungs- und Kulturzentrum „Neue Baumwollspinnerei“
- Beitrag zur Schärfung des Profils der Stadt St. Ingbert bei der eigenen Bevölkerung
- Ausstrahlung in die Region

### Städtebauliche Ziele

- Revitalisierung funktionslos gewordener Gebäude auf der Industrie- bzw. Militärbrache und in deren Umfeld an städtebaulich prominenter Stelle in der Innenstadt von St. Ingbert
- Städtebauliche Anbindung des Areals und der Baudenkmäler an die Innenstadt durch eine Aufwertung der fußläufigen Verbindungen
- Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität und Beiträge zu Klimaschutz und Klimaanpassung durch Aufwertung der umgebenden Bausubstanz

### Klima- und Verkehrsziele

- Reaktivierung einer Brache statt Versiegelung weiterer Flächen
- klimaresiliente Ausgestaltung des thermisch belasteten Programmgebiets
- Vorbildfunktion der öffentlichen Hand bei der CO<sub>2</sub>-sparenden Gebäudetechnik umsetzen
- Anbindung der revitalisierten Gebäude durch eine grüne Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Programmgebiet und der Innenstadt

### Zielgruppen

- Bevölkerung der Stadt St. Ingbert
- Besucher von außerhalb
- Musikschule: Schwerpunkt auf Jugendliche und Schüler

### **Nutzung der derzeit funktionslosen Gebäude**

- Öffnung des Haupt- bzw. Spinnereigebäudes und der ehemaligen JVA für die öffentlichen Nutzungen, öffentliche Zugänglichkeit
- Verlagerung von nicht publikumsintensiven Teilen der Stadtverwaltung aus dem jetzigen, sanierungsbedürftigen Rathaus in das Hauptgebäude der Baumwollspinnerei
- Adäquate Präsentation der Albert-Weisgerber-Sammlung
- Räumliche Konzentration der bislang dezentral untergebrachten Musikschule in den revitalisierten Gebäuden der ehemaligen Justiz-Vollzugsanstalt in der Innenstadt.
- Perspektivisch: Schaffung flexibel nutzbarer Räume für Konzerte, Aufführungen, Schulungen, Vorträge o.ä. der Musikschule, des Museums und/oder Stadtverwaltung (Baumwolllager)
- Abbruch des nicht mehr benötigten Trafohäuschens, dadurch Gewinn an Freiflächen

### **Beitrag zum Denkmalschutz**

- Erhalt der Erkennbarkeit der inneren, von den Metallpfeilern geprägten Struktur des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Baumwollspinnerei
- Verknüpfung zum industriellen und baugeschichtlichen Kontext durch Erhalt und Präsentation von Maschinen oder Originaleinbauten im Gebäude der ehemaligen Baumwollspinnerei
- Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen JVA und Neunutzung durch eine öffentliche kulturelle Einrichtung (Musikschule)

### **Finanzierung**

- Optimierung der Investitionskosten der Stadt für ihr Verwaltungsgebäude
- Optimierung der laufenden Kosten für den Unterhalt der städtischen Gebäude
- Einsparungen bei Personalkosten für das Albert-Weisgerber-Museum durch Unterbringung in der Neuen Baumwollspinnerei
- Kosteneinsparungen durch Zusammenfassung der Musikschule an einem Ort

### 4.3 Handlungsbedarf 2023

Die 2014 formulierten Programmziele sind bisher nicht erreicht worden. Der mehrjährige Stillstand der Baustelle hat eine Lösung für den städtebaulichen Missstand immer drängender werden lassen. 2022 hat die Stadt St. Ingbert durch den vollständigen Erwerb der ehemaligen Baumwollspinnerei einen Schlusstrich unter die bisherige Programmstruktur gezogen und zugleich einen Neuanfang des Projekts gestartet. Die Verantwortung für die weitere Umsetzung der dargestellten Ziele der Gesamtmaßnahmen liegt nun einzig bei der Stadt St. Ingbert.

Für das Programmgebiet ergibt sich 2023 aus der städtebaulichen Analyse folgender Handlungsbedarf:

1. Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude im Programmgebiet als einmalige Zeugnisse der Industrialisierung und Öffnung für die Bevölkerung
2. Anpassung der konkreten Umbau- und Sanierungsplanung für die Gebäude der Baumwollspinnerei und der JVA an die geänderte Nutzungsstruktur
3. Herrichtung des Hauptgebäudes der Baumwollspinnerei für Teile der Stadtverwaltung und das Albert-Weisgerber-Museum
4. Herrichtung der ehemaligen JVA für die zentrale Unterbringung der Musikschule in der Innenstadt
5. Aufwertung der fußläufigen Anbindung des Verwaltungs- und Kulturzentrums „Neue Baumwollspinnerei“ an die Innenstadt und die umgebenden Nutzungen (Schulen)
6. Verkehrsberuhigung und gestalterische Aufwertung der Alten Bahnhofstraße als Anbindung zur Kaiserstraße
7. Behebung von Leerständen (Alte Bahnhofstraße 24)
8. Aufwertung der umgebenden privaten Bausubstanz im Stadtbaugebiet.

## 5 Nutzungskonzept

### 5.1 Das Konzept „Baumwollspinnerei mit Vernunft“

Das Konzept „Baumwollspinnerei mit Vernunft“ verknüpft die Lösung von zwei Problemen der Stadt St. Ingbert, der ins Stocken geratenen Revitalisierung der Baumwollspinnerei und den hohen Sanierungsbedarf des Rathauses, unter Ausnutzung von Synergien in einer umsetzbaren Option.

Das Nutzungskonzept „Baumwollspinnerei mit Vernunft“ sieht folgende Nutzungen für die Gebäude und Flächen auf dem Gelände der ehemaligen Baumwollspinnerei und der ehemaligen JVA vor:

#### Ehemalige Baumwollspinnerei

- **Rathaus:** Verlagerung von ca. 220 städtischen Arbeitsplätzen aus dem Rathaus in das Hauptgebäude der ehemaligen Baumwollspinnerei; Nutzung nicht beleuchteter Innenflächen durch Besprechungsräume
- **Albert-Weisgerber-Museum:** Nutzung von nicht beleuchteten Innenflächen durch das Albert-Weisgerber-Museum
- **Gastronomie:** keine Gastronomienutzung mit Personal, stattdessen ggf. Aufenthaltsraum mit Getränkeautomaten im Nordwestteil des Gebäudes
- **Private Kulturnutzungen:** Aufgabe der ursprünglich geplanten privaten Kulturnutzungen wegen mangelnder Tragfähigkeit

#### Ehemalige Justizvollzugsanstalt

- **Musikschule:** Nutzung der ehemaligen JVA als Musikschule

#### Ehemaliges Baumwolllager

- **Derzeit** noch Nutzung durch den bisherigen Eigentümer. Räumung und Übergabe an die Stadt vertraglich vereinbart.
- **perspektivisch** Ergänzungsnutzungen im Zusammenhang mit der Musikschule und der Stadtverwaltung, wenn ggf. Nutzungen im Alten Rathaus nicht mehr bleiben können

#### Freiflächen und Wegeverbindungen:

- Abriss des ehemaligen Trafogebäudes
- Anlage eines Teils der notwendigen Stellplätze
- Gestaltung der Freiflächen gemäß den Vorgaben des Klimakonzepts
- Öffnung der Wegeverbindungen zu den benachbarten Schulen.

## Umgebende Wohn- und Geschäftsbebauung

- Förderung der Fassadensanierung (städtisches Förderprogramm)
- Förderung des Immobilienerwerbs durch junge Familien (städtisches Förderprogramm)

## 5.2 Begründung

Die Alte Baumwollspinnerei ist die einzige geeignete Immobilie im Portfolio der Stadt mit ausreichendem Flächenpotential zur Aufnahme von Teilen des Rathauses. Die Entfernung zum Bahnhof als Anknüpfungspunkt für Bahn- und Busverbindungen wie auch für Angebote der Mikromobilität beträgt ca. 5 Gehminuten, der Busbahnhof ist in 3 Minuten erreichbar. Das Grundstück der Baumwollspinnerei bietet ausreichend Raum zur Schaffung von Stellplätzen wie auch zur Anlage von gestalteten Freiräumen.

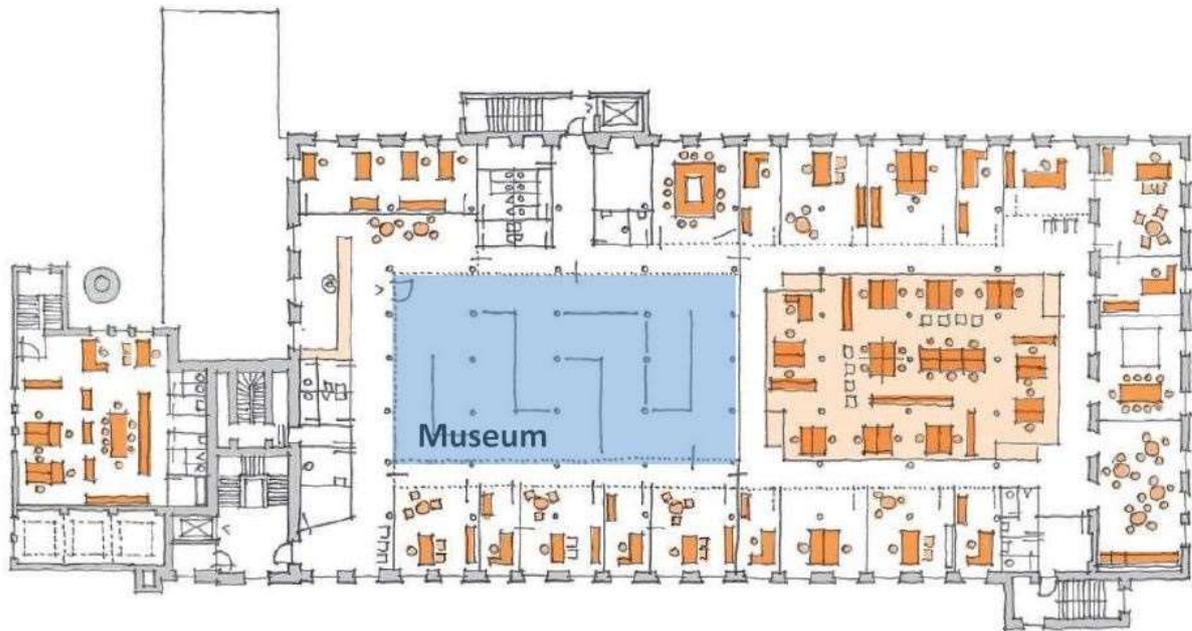
Eine Entwurfsstudie im Auftrag der Stadt kam zu dem Ergebnis, dass die offene Grundrissstruktur und der Loftcharakter der Alten Baumwollspinnerei einen idealen Rahmen für die Einrichtung von modernen, flexiblen, innovativen und zukunftsfähigen Arbeitswelten darstellen. Entlang der fensterbelichteten Fassadenzone können ca. 220 Büroarbeitsplätze zuzüglich Pausen- und Besprechungsräumen untergebracht werden.

Die innenliegenden Zonen des Grundrisses können in allen oberirdischen Geschossen durch das geplante Albert-Weisgerber-Museum genutzt werden (siehe folgende Abbildungen). Durch die Ausbildung der Ausstellung als „gläsernes Museum“ entsteht eine Synergie zwischen Verwaltung und Museum, die Bilder können aufgrund der gläsernen Wände jederzeit betrachtet werden. Infolge des geänderten Museumskonzeptes können die Betriebskosten optimiert werden.

Das ursprünglich geplante und im teilräumlichen Konzept von 2014 beschriebene Nutzungskonzept hat sich als nicht umsetzbar erwiesen. Die voraussichtlichen Betriebskosten der geplanten Kultur- und Bildungseinrichtungen haben sich aufgrund äußerer Einflüsse (v.a. Corona-Krise, gestiegene Energiepreise) über das darstellbare Maß erhöht. Aus diesem Grund hat die Stadt St. Ingbert das Nutzungskonzept des Gebäudeensembles grundlegend überarbeitet.

Der Ausstieg des privaten Investors aus dem Projekt und der Verkauf des gesamten Gebäudes der Baumwollspinnerei an die Stadt St. Ingbert eröffnet neue Nutzungsmöglichkeiten für das denkmalgeschützte Gebäude. Parallel sieht sich die Stadt St. Ingbert einem immer weiter steigenden Sanierungsbedarf des Rathauses ausgesetzt und muss hier zeitnah eine Lösung erarbeiten.

Abbildung 7: Regelgrundriss der oberirdischen Geschosse



Quelle: Stadt St. Ingbert / Schaus Decker Architekten 2021

Abbildung 8: Innenraumimpression



Quelle: Schaus Decker Architekten 2021

Die Nachnutzung der Alten Baumwollspinnerei als Standort für Organisationseinheiten der internen Verwaltung (Rathaus 2) in Verbindung mit dem Albert-Weisgerber-Museum wäre eine gelungene, intelligente und nachhaltige Revitalisierung der denkmalgeschützten Stockwerksfabrik. Das Konzept beseitigt einen gravierenden städtebaulichen Missstand (Leerstand der ehemaligen Baumwollspinnerei) unter Nutzung von Synergiepotenzialen. Alternative realistische Nachnutzungsideen sind derzeit nicht erkennbar.

Durch die Fertigstellung und Nachnutzung der Alten Baumwollspinnerei wäre die ansonsten geforderte Rückzahlung der bereits gewährten Fördergelder in Höhe von ca. 6,0 Mio. € (bis zu 8,1 Mio. € einschließlich Verzinsung) vermieden. Aufgrund der gegenüber dem ursprünglichen Nutzungskonzept gleichgebliebenen Nutzungen Verwaltung und Museum kann die Sanierungsmaßnahme aus Mitteln der Städtebau- und Tourismusförderung weiterhin bezuschusst werden. Möglichkeiten der Ausweitung der Förderung sind mit dem Fördergeber abgestimmt.

#### Abbildung 9: Innenraumimpressionion



Quelle: Schaus Decker Architekten 2021

Ein weiterer Kostenbeitrag wird durch die anderweitige Nutzung bisheriger Büroflächen im Rathaus sowie weiterer derzeit genutzter Immobilien (Landeszentralbank, Katasteramt) erzielt. Das Rathaus kann hierbei in Teilen gewerblich oder zu Wohnzwecken umgenutzt werden, wodurch eine weitere Belebung der Innenstadt erwartet werden

kann. Die publikumsintensiven Bereiche verbleiben im Rathaus 1 am Markt (Bürgerservicecenter).

Die Stadt St. Ingbert hat unter Berücksichtigung der beschriebenen positiven Effekte voraussichtliche Gesamtkosten zur Umsetzung des Konzeptes „Baumwollspinnerei mit Vernunft“ von ca. 13,95 Mio. € ermittelt.

Die Stadt St. Ingbert hat in der Stadtratssitzung vom 12.10.2021 beschlossen, das Konzept "Baumwollspinnerei mit Vernunft" umzusetzen und die verbleibenden Eigentumsanteile des privaten Eigentümers zum gutachterlich festgestellten Gesamtverkehrswert von 2,12 Mio. € zu erwerben. Damit wurde der bereits notariell beurkundete Kaufvertrag wirksam. Hinzu kommen Erwerbsnebenkosten von ca. 0,21 Mio. € und eine Umsatzsteuererstattung an den bisherigen Eigentümer von rund 0,77 Mio. €. Zudem wurde mit dem ehemaligen privaten Eigentümer ein dreijähriges Nutzungsrecht des Baumwolllagers vereinbart.

## 6 Gebietsabgrenzung

Die Verwaltungsvereinbarung 2021 von Bund und Ländern zur Städtebauförderung regelt in Artikel 8 die Rahmenbedingungen für eine Förderung aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Die räumliche Festlegung des Fördergebiets kann danach als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB, Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB oder Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB erfolgen.

### Gebietsumgriff

Das Fördergebiet der Baumwollspinnerei in St. Ingbert wurde 2010 durch die Stadt St. Ingbert als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB festgelegt. § 171 b (1) BauGB besagt, dass Stadtumbaugebiete in ihrem räumlichen Umfang so festzulegen sind, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.<sup>28</sup>

Das Stadtumbaugebiet „Baumwollspinnerei“ umfasst das Gelände der ehemaligen Baumwollspinnerei und der ehemaligen JVA, die dazugehörigen Freiflächen sowie alle umgebenden Bereiche, in denen fußläufige Anbindungen der neuen Nutzungen an die Innenstadt realisiert werden können (siehe Abbildung 10 auf S. 59).

Im Norden grenzt das Stadtumbaugebiet an das bestehende Sanierungsgebiet Innenstadt. Im Westen reicht es bis zur Neuen Bahnhofstraße, im Süden bis zur Grenze zwischen Wollbachstraße und Bahnkörper, und im Osten umfasst es die Neue und die Alte Meißstraße. Im Osten wurden Teile des Programmgebiets „Soziale Stadt“ dem Stadtumbaugebiet zugeschlagen. Eine Überschneidung des Stadtumbaugebiets mit anderen Fördergebieten wurde so vermieden.

Die Abgrenzung des Fördergebiets ist auch nach der beabsichtigten Änderung des Nutzungskonzepts sinnvoll und soll in den bisherigen Grenzen beibehalten werden. In dem beschriebenen Umgriff lassen sich die geplanten Maßnahmen der Städtebauförderung zweckmäßig durchführen. Das geplante Verwaltungs- und Kulturzentrum „Neue Baumwollspinnerei“ liegt innerhalb des Programmgebiets zentral an der inneren Ringstraße (Wollbachstraße) in der Nähe von Bahnhof, Fußgängerzone und dem Behördenzentrum am Markt. Das weitläufige Grundstück der Baumwollspinnerei von über 9.700 m<sup>2</sup> wird jen-

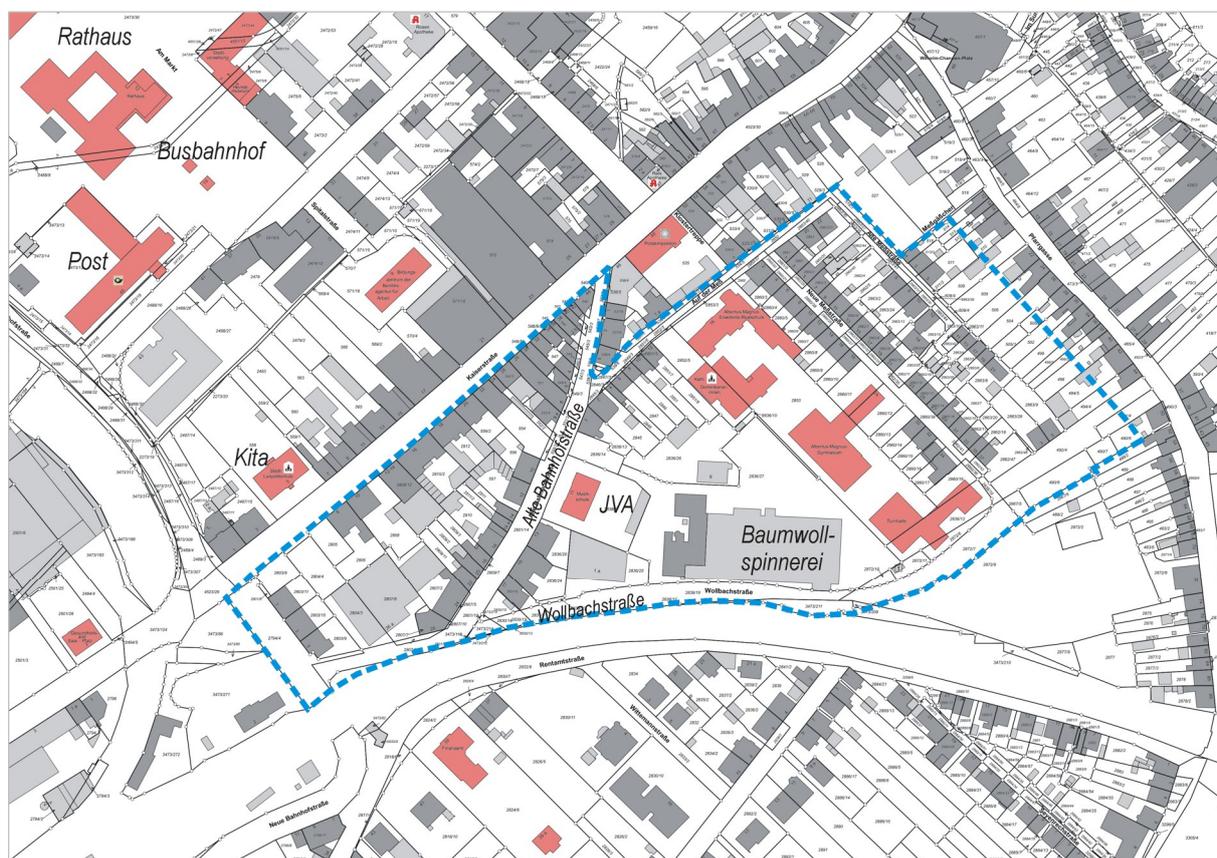
---

<sup>28</sup> Das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau“ wurde 2020 durch das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ ersetzt. Das Baugesetzbuch spiegelt noch nicht die neue Struktur der Städtebauförderprogramme wider. § 171b wird ersatzweise auf das neue Programm angewandt. Die Gebietsbezeichnung „Stadtumbaugebiet“ wurde beibehalten.

seits der Wollbachstraße von der Bahntrasse tangiert. Das Programmgebiet zeigt typische Innenstadtmerkmale und ist strukturell mit der Fußgängerzone als zentralem Einkaufsbereich und dem angrenzenden Verwaltungszentrum stark verflochten (siehe Kapitel 2.1, Abbildung 3). Funktionale Beziehungen und Wegebeziehungen vom Grundstück der ehemaligen Baumwollspinnerei zu den zentralen Einrichtungen der Innenstadt liegen im Programmgebiet.

Die dargestellte **Abgrenzung des Stadtumbauebiets** hat sich als zweckmäßig erwiesen und wird beibehalten. Das Stadtumbauebiet trägt die Bezeichnung „Quartier Neue Baumwollspinnerei“ (vgl. Abbildung 10).

**Abbildung 10: Stadtumbauebiet „Quartier Neue Baumwollspinnerei“**



Grafik: isoplan-Marktforschung, Hintergrundkarte: Katasterkarte Stadt St. Ingbert

## 7 Maßnahmenkonzept

Thematischer Handlungsschwerpunkt der Gesamtmaßnahme „Verwaltungs- und Kulturzentrum Neue Baumwollspinnerei - Kulturrathaus St. Ingbert“ sind alle baulichen Einzelmaßnahmen, die der Revitalisierung der Brachen, der gestalterischen Aufwertung der umgebenden Gebäude in Privatbesitz und der der Aufwertung des Umfelds und der Wegebeziehungen dienen. Hierzu zählen insbesondere alle Maßnahmen zur Sanierung und Herrichtung der Alten Baumwollspinnerei und der ehemaligen Justizvollzugsanstalt sowie die Neugestaltung der Alten Bahnhofstraße und des unmittelbaren Umfelds der beiden revitalisierten Gebäude.

### Räumliche Handlungsschwerpunkte

Die aus den in Kapitel 4 dargestellten Zielen abgeleiteten baulichen Einzelmaßnahmen im Programmgebiet der Baumwollspinnerei in St. Ingbert lassen sich in fünf räumlichen Handlungsschwerpunkten verorten (siehe Abbildung 11 auf der nächsten Seite):

1. **Baumwollspinnerei:** Ensemble der ehemaligen Baumwollspinnerei inkl. Nebengebäude (Baumwolllager; Trafohaus)
2. **JVA:** Gebäude der ehemaligen Justizvollzugsanstalt
3. **Freiflächen** im Umfeld der Baumwollspinnerei und der JVA
4. **öffentliche Straßenräume:** Wegebeziehungen zum Erreichen der Nutzungen (öffentlicher Straßenraum der Alten Bahnhofstraße und der Wollbachstraße; fußläufige Wegeverbindungen zwischen den Schulen und der ehemaligen Baumwollspinnerei).
5. **Private Wohn- und Geschäftsbebauung** im Umfeld der Baumwollspinnerei und der JVA

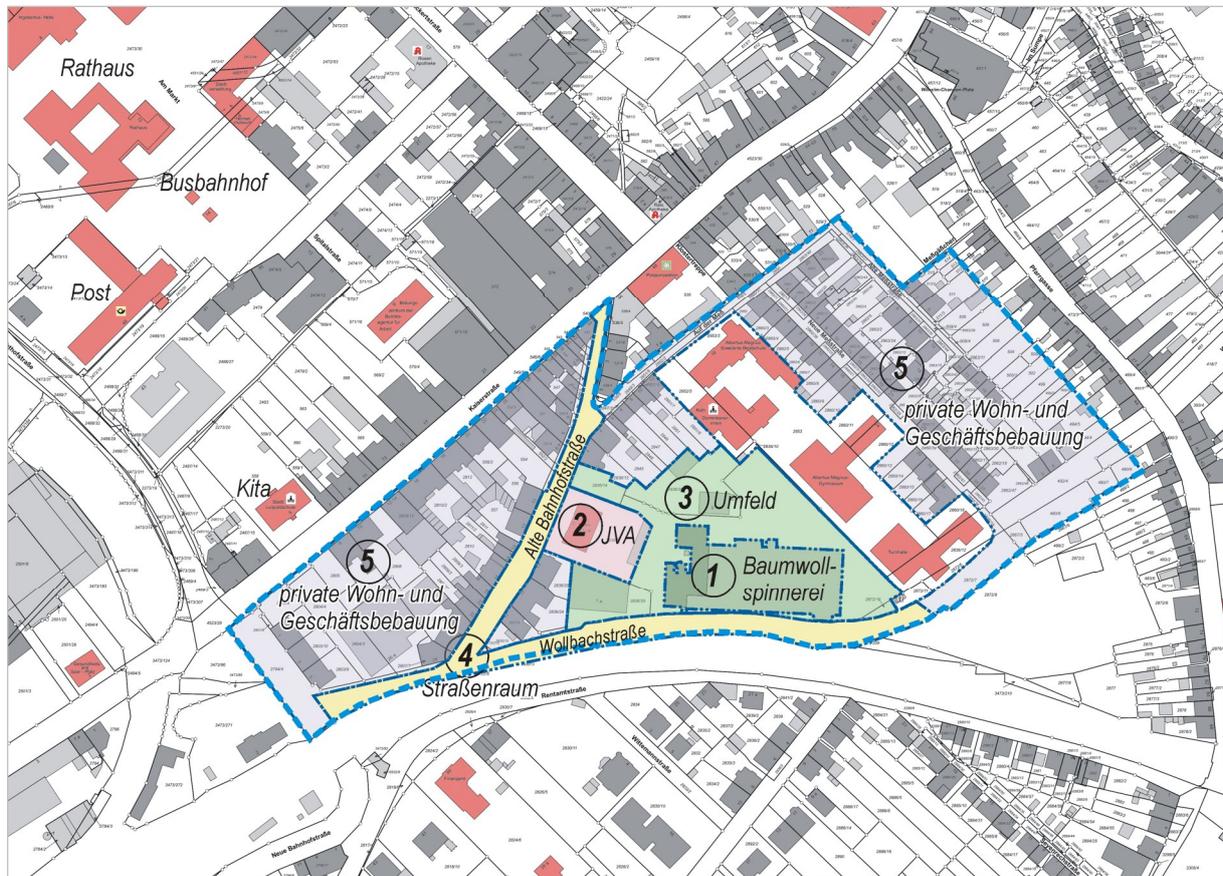
### Maßnahmetypen

Die geplanten Maßnahmen können darüber hinaus im Sinne der Förderlogik des Fördermittelgebers in vier Maßnahmetypen unterschieden werden:

- I. Vorbereitung von städtebaulichen Maßnahmen
- II. Ordnungsmaßnahmen
- III. Baumaßnahmen
- IV. sonstige Maßnahmen, Vergütungen für Sanierungsträger.

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der geplanten Einzelmaßnahmen nach Handlungsschwerpunkten und Maßnahmetypen.

Abbildung 11: Räumliche Handlungsschwerpunkte



Grafik: isoplan-Marktforschung, Hintergrundkarte: Katasterkarte Stadt St. Ingbert

**Tabelle 3: Maßnahmenübersicht**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>räumlicher Handlungs- schwer- punkt</b>	<b>Maß- nahmen- Typ</b>
1	Erwerb der Baumwollspinnerei	1	II
2	Sanierung und Herrichtung der ehem. Baumwollspinnerei	1	III
3	Herrichtung JVA-Gebäude für Musikschule	2	III
4	Abriss Trafogebäude	1	II
5	Freiraumgestaltung Umfeld Baumwollspinnerei	3	II
6	Freiraumgestaltung Umfeld Musikschule	3	II
7	Beschilderung eines kunst- und bauhistorischen Rundgangs in der Innenstadt	1 - 5	IV
8	Parkraumkonzept	4	I
9	Neugestaltung Alte Bahnhofstraße	4	III
10	Fassadenprogramm	5	III
11	Gebäude-Leerstandsprogramm	5	II
12	VgV Verfahren für Ingenieurbüros	1 - 5	I
13	Projektsteuerung	1 - 5	IV
14	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	1 - 5	IV

## 7.1 Handlungsschwerpunkt 1: Baumwollspinnerei

Handlungsschwerpunkt 1 umfasst die Baukörper des alten Industrieensembles der ehemaligen Baumwollspinnerei.

Dominanter Hauptbaukörper ist das 70m lange und etwa 30m tiefe dreigeschossige Fabrikgebäude, in klassischer Industrie-Architektur aus scharriertem Buntsandstein gemauert. An der westlichen Stirnseite schließen sich ein niedrigeres Maschinenhaus und das turmartige Kesselhaus an. Westlich des Hauptgebäudes befindet sich das Baumwolllager sich auf dem Gelände.

Das nicht mehr benötigte Trafohäuschen soll abgerissen werden. Dadurch werden zusätzliche Freiflächen gewonnen, die für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar gemacht werden sollen (siehe Kapitel 7.4.1).

Ebenfalls westlich schließt sich - derzeit durch ein Nebengebäude und eine Mauer von der Baumwollspinnerei getrennt - die ehemalige Justizvollzugsanstalt an. Die solide Bausubstanz der beschriebenen Gebäude, ihr guter Erhaltungszustand, die ästhetische Vielfalt der Details sowie unterschiedliche Baukörper mit großzügigen und spannungsreichen Raumstrukturen fordern eine lebendige Nutzungsvielfalt geradezu heraus.

Wie in Kapitel 5 dargelegt, soll die ehemalige Baumwollspinnerei zusammen mit der westlich angrenzenden ehemaligen Justizvollzugsanstalt zu einem Verwaltungs- und Kulturzentrum revitalisiert werden. Hierdurch wird nicht nur eine weitere Profilierung der Stadt als Familien-, Bildungs- und Kulturstandort, sondern darüber hinaus eine Belebung und nachhaltige Stärkung der Innenstadt erwartet.

Durch das geplante Kulturangebot (Albert-Weisgerber-Museum, Musikschule) kann in Verbindung mit der Verwaltungsnutzung ein einmaliger Ort entstehen, der in absoluter Zentrumslage eine Bereicherung des Angebotes für die Bevölkerung der Stadt St. Ingbert und darüber hinaus darstellt.

### 7.1.1 Vollständiger Erwerb der Baumwollspinnerei

Handlungsschwerpunkt	Handlungsschwerpunkt 1: Baumwollspinnerei												
Art der Maßnahme	II Ordnungsmaßnahme												
Ausgangssituation	Die Stadt hatte bereits 2012 die Teile der Baumwollspinnerei erworben, die nach dem ursprünglichen Konzept städtisch genutzt werden sollten. Die ursprünglich geplante Revitalisierung der Industriebranche in einer Private-Public-Partnership hat sich als nicht umsetzbar erwiesen. Um das Ziel der Beseitigung des städtebaulichen Missstands (Industriebranche) dennoch zu erreichen, und unter Ausnutzung von Synergien mit einem notwendigen Umzug von Teilen des Rathauses, hat sich die Stadt entschlossen, auch die restlichen, bisher in Privatbesitz befindlichen Teile des Gebäudes zu erwerben. Durch den vollständigen Erwerb der Liegenschaft wird die Stadt wieder handlungsfähig in Bezug auf die Sanierung des Gebäudes.												
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revitalisierung der Industriebranche „Baumwollspinnerei“</li> <li>• Herrichtung des Hauptgebäudes zum Kulturrathaus</li> <li>• Unterbringung von Teilen der Stadtverwaltung</li> <li>• Unterbringung des Albert-Weisgerber-Museums</li> <li>• Herrichtung der Freiflächen und Öffnung</li> </ul>												
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erwerb der Teile des Grundstücks mit den aufstehenden Gebäuden, die bislang in Privatbesitz waren (Baumwollspinnerei: 3. Etage, Eingangsbereich, Kohlenbunker; Baumwolllager; Trafogebäude)</li> <li>• Die ursprünglichen Architekturplanungen sind im Kaufpreis enthalten und können mit Anpassungen weiter verwendet werden.</li> <li>• Es wurde vereinbart, dass der ehemalige Eigentümer das Baumwolllager noch für maximal weitere 3 Jahre nutzen darf.</li> </ul>												
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Sankt Ingbert</li> <li>• bisheriger privater Eigentümer</li> </ul>												
Kostenrahmen nach DIN 276	<table> <tr> <td>Kaufpreis</td> <td>2,1 Mio. €</td> </tr> <tr> <td>Umsatzsteuerrückerstattung an Veräußerer</td> <td>0,8 Mio. €</td> </tr> </table>	Kaufpreis	2,1 Mio. €	Umsatzsteuerrückerstattung an Veräußerer	0,8 Mio. €								
Kaufpreis	2,1 Mio. €												
Umsatzsteuerrückerstattung an Veräußerer	0,8 Mio. €												
Finanzierung	<p>Kaufpreis: Städtebauförderung (Land/Bund: 2/3, Stadt: 1/3)          Umsatzsteuerrückerstattung: Städtischer Haushalt</p>												
Zeitplanung	<table> <tr> <td>2021</td> <td>Stadtratsbeschluss über Ankauf</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>Kaufvertrag (Notartermin)</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>Förderantrag gestellt</td> </tr> <tr> <td>2022/2023</td> <td>Erstellung HU Bau</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>Einreichung HU Bau an Fördergeber</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>Förderbescheid</td> </tr> </table>	2021	Stadtratsbeschluss über Ankauf	2021	Kaufvertrag (Notartermin)	2021	Förderantrag gestellt	2022/2023	Erstellung HU Bau	2024	Einreichung HU Bau an Fördergeber	2024	Förderbescheid
2021	Stadtratsbeschluss über Ankauf												
2021	Kaufvertrag (Notartermin)												
2021	Förderantrag gestellt												
2022/2023	Erstellung HU Bau												
2024	Einreichung HU Bau an Fördergeber												
2024	Förderbescheid												

### 7.1.2 Sanierung und Herrichtung Hauptgebäudes Baumwollspinnerei

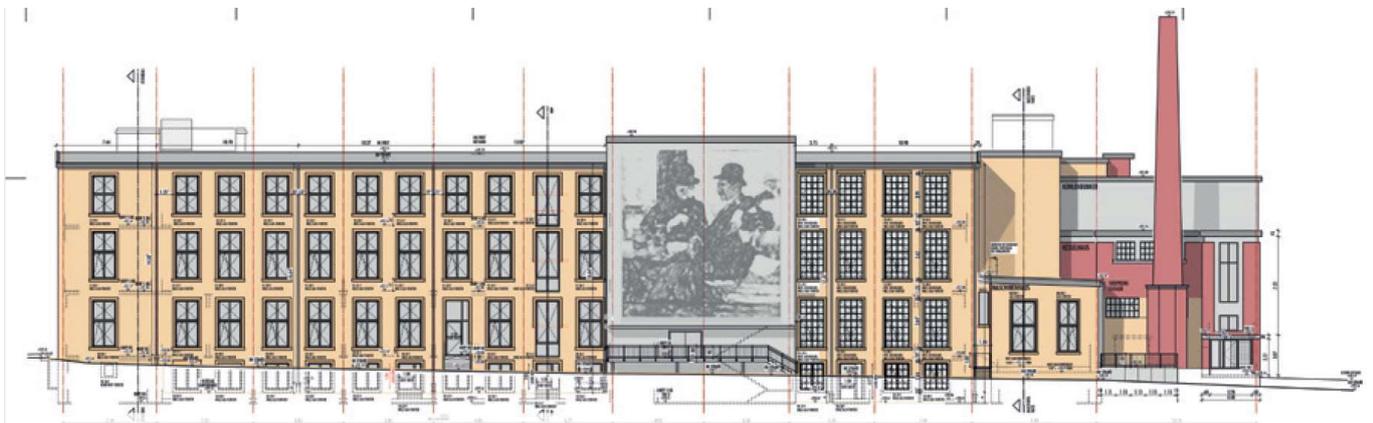
Handlungsschwerpunkt	Handlungsschwerpunkt 1: Baumwollspinnerei
Art der Maßnahme	I Vorbereitung von städtebaulichen Maßnahmen III Baumaßnahme
Ausgangssituation	<p>Die Sanierung des Baumwollspinnereigebäudes wurde zwischen 2012 und 2017 durch den damaligen privaten Eigentümer auf der Grundlage des Nutzungskonzepts von 2011 begonnen. Folgende Arbeiten wurden durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückbau nicht mehr benötigter Vorbauten (ehem. Kantine, WC-Anlage)</li> <li>• Instandsetzung des Dachs</li> <li>• Entölen der Decken, Entfernung des alten Innenputzes</li> <li>• Ertüchtigung des Brandschutzes gemäß Versammlungsstättenverordnung</li> <li>• statische Ertüchtigung der Decken und Wände inkl. Erstellen erforderlicher Durchbrüche</li> <li>• Sanierung der Sandsteinfassade des Hauptgebäudes</li> </ul> <p>Die Herrichtung folgender Gebäudeteile steht noch aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassade Anbau</li> <li>• Fenster</li> <li>• Innenausbau</li> <li>• Haustechnik (TGA).</li> </ul> <p>Aufgrund des geänderten Nutzungskonzepts müssen die vorliegenden Objektpläne angepasst und überplant werden.</p>
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revitalisierung der Industriebranche „Baumwollspinnerei“</li> <li>• Herrichtung des Hauptgebäudes zum Kulturrathaus</li> <li>• Unterbringung von Teilen der Stadtverwaltung</li> <li>• Unterbringung des Albert-Weisgerber-Museums</li> <li>• klimaangepasste und nachhaltige Sanierung</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Architektenleistungen</li> <li>• Bauleistungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fertigstellung Dach inkl. Dämmung</li> <li>- Prüfung und ggf. Instandsetzung Außenwände und Decken</li> <li>- Instandsetzung / Ergänzung / Erneuerung Fenster, Außentüren</li> <li>- ggf. Instandsetzung Treppenhäuser</li> <li>- Einbau der notwendigen Brandschutzeinrichtungen</li> <li>- Haustechnik auf den aktuellen Stand bringen (Heizung, Lüftung, Elektro, EDV, Wasser, Abwasser, Sanitärräume)</li> <li>- Innenausbau (Böden, nicht tragende Wände, Glaswände Museum, Innentüren)</li> </ul> </li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt St. Ingbert</li> <li>• Architekturbüro; Planer technische Gebäudeausstattung (TGA)</li> </ul>
Kostenrahmen nach DIN 276	<p>Planungskosten: 8,05 Mio. € (25 % d. Baukosten inkl. mittlerer Umbau-Zuschlag gem. § 36 HOAI)</p> <p>Baukosten: 38,3 Mio. € (Kostenrahmen nach DIN 276)</p>
Finanzierung	Städtebauförderung (Land/Bund: 2/3, Stadt: 1/3)
Zeitplanung	2022 - 2027
Planzeichnungen	Vorplanung siehe folgende Seiten

**Abbildung 12: Status Quo 06/2022**



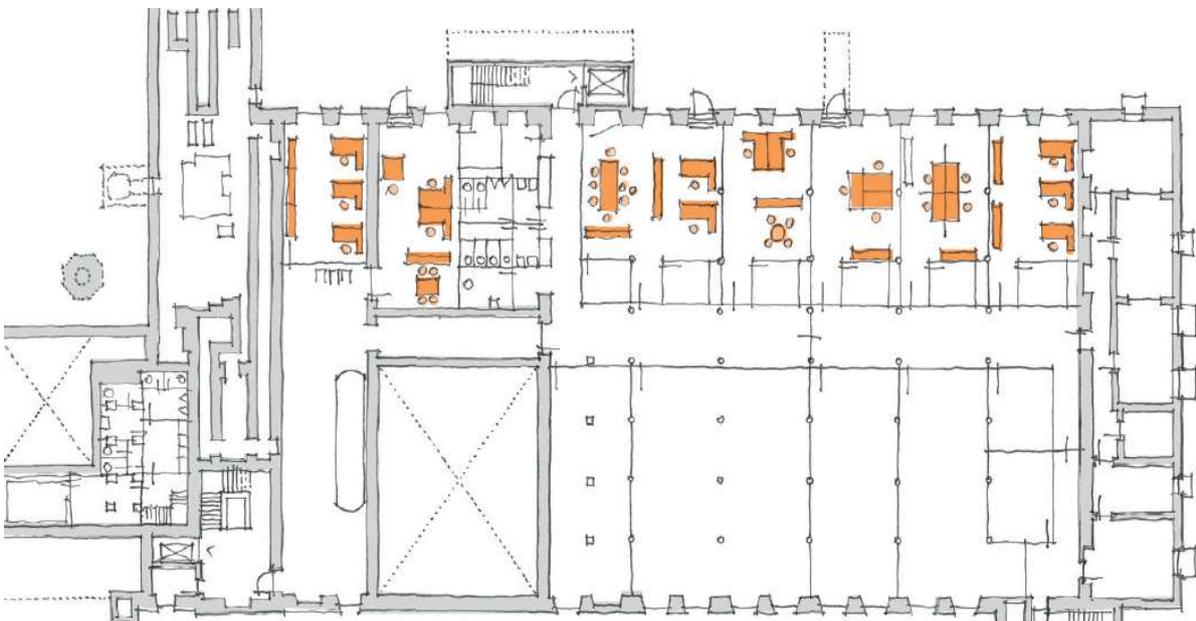
Foto: isoplan-Marktforschung

**Abbildung 13: Außenansicht (Vorplanung)**



Quelle: Schaus Decker Architekten 2021

**Abbildung 14: Untergeschoss (Vorplanung)**



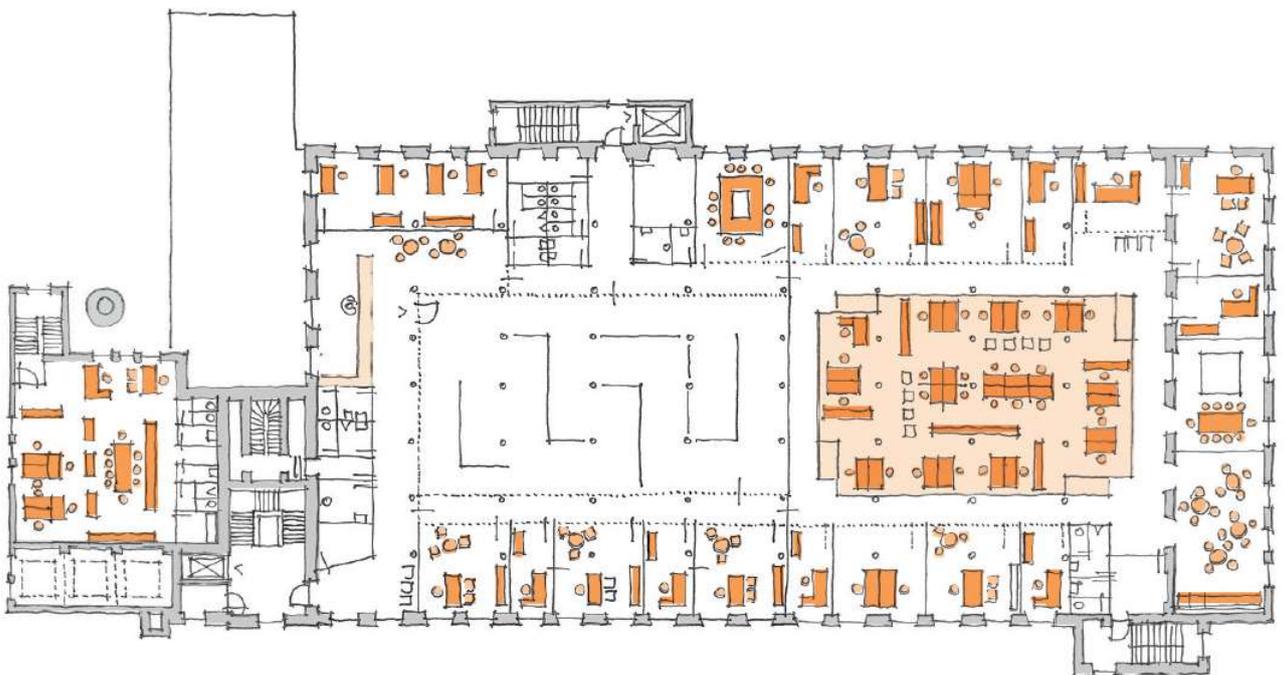
Quelle: Schaus Decker Architekten 2021

Abbildung 15: Erdgeschoss (Vorplanung)



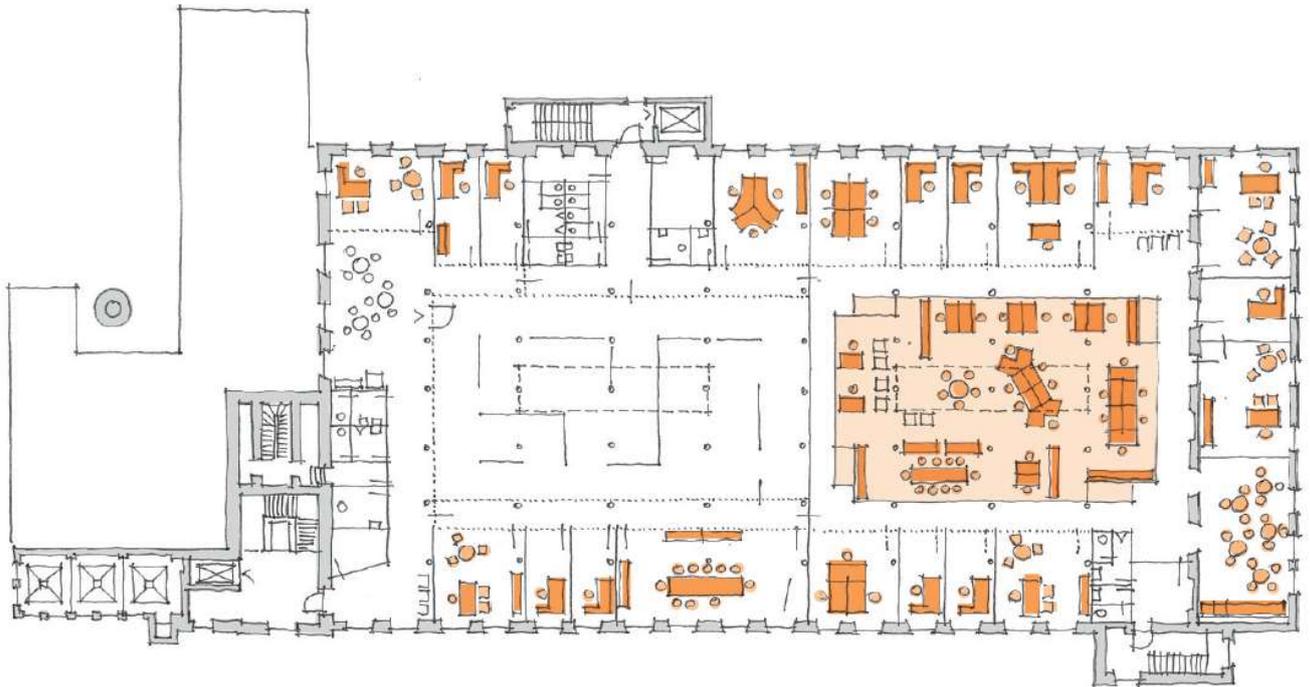
Quelle: Schaus Decker Architekten 2021

Abbildung 16: 1. Obergeschoss (Vorplanung)

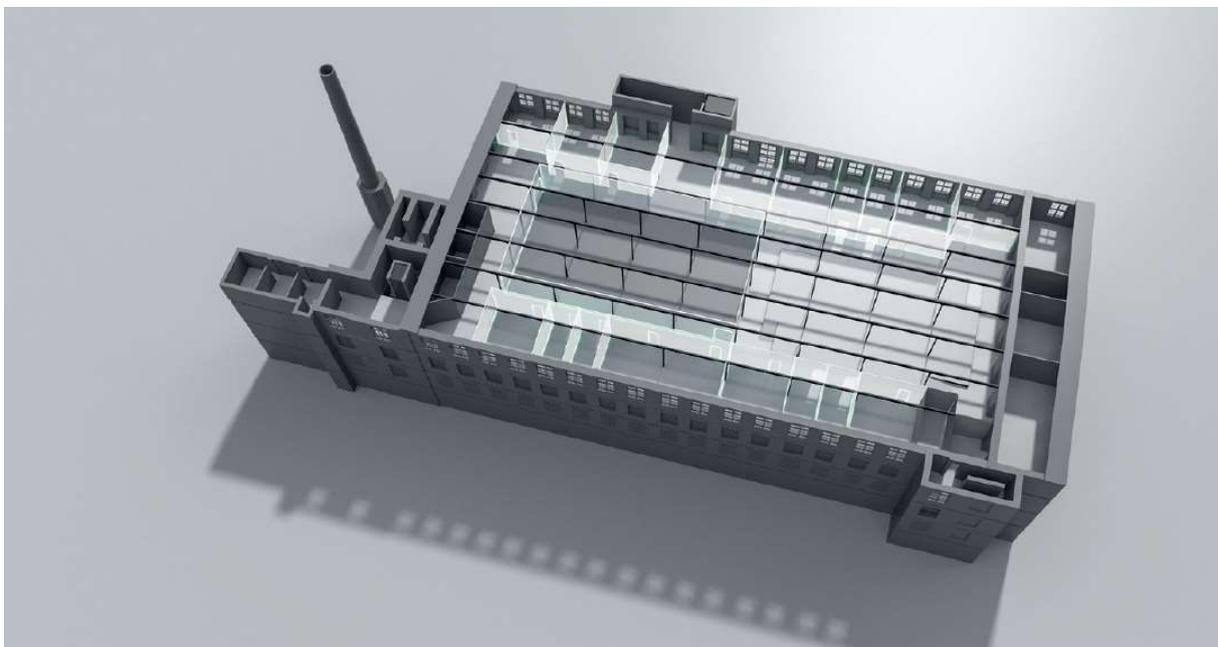


Quelle: Schaus Decker Architekten 2021

Abbildung 17: 2. Obergeschoss (Vorplanung)

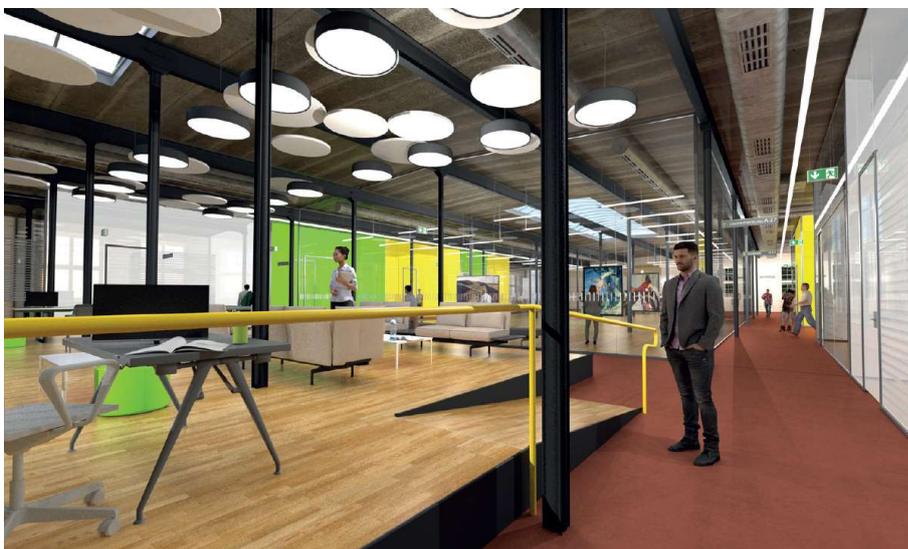


Quelle: Schaus Decker Architekten 2021



Quelle: Schaus Decker Architekten 2021

Abbildung 18: 2. Obergeschoss, Albert Weisgerber Museum



Quelle: Schaus Decker Architekten 2021

## 7.2 Handlungsschwerpunkt 2: Ehemalige JVA

Es bestehen Bestrebungen, die städtische Musikschule, die heute schon einen sehr guten Ruf in der Region genießt, im Rahmen interkommunaler Kooperationen weiter zu etablieren und zu stabilisieren. Ihr Angebot soll erweitert und inhaltlich stärker auf jugendliche Zielgruppen ausgerichtet werden. Dies bedeutet eine zunehmende Öffnung hin zu aktuellen Musikrichtungen, deren Unterrichtung Räume bedarf, die - nicht zuletzt infolge elektronischer Verstärkung - erhöhte schalltechnische Anforderungen an Probenräume stellen.



Die Bausubstanz und Raumstruktur der ehemaligen JVA, die westlich an die Alte Baumwollspinnerei angrenzt, weist eine sehr gute Eignung für die geplante Nutzung auf. Das Gebäude wird in Zukunft durch seine attraktive kulturaffine Nutzung als Nahtstelle zwischen dem Areal der Baumwollspinnerei und der Innenstadt wirken und beide enger miteinander verbinden.

Die Entscheidung für die Nutzung der ehemaligen JVA als Musikschule wurde durch folgende Erkenntnisse geleitet:

- Aufgrund der besonderen prominenten Lage im unmittelbaren Entree-Bereich des neuen Verwaltungs- und Kulturzentrums „Neue Baumwollspinnerei“ ist es zwingend erforderlich, dass die Stadt die zukünftige Entwicklung und Nutzung dieser Liegenschaft beeinflussen und steuern kann.
- Durch eine öffentliche kulturaffine Nutzung des Gebäudes an der Schnittstelle zur Innenstadt kann die Adressbildung des Verwaltungs- und Kulturzentrums „Neue Baumwollspinnerei“ wesentlich verbessert werden.
- Im Hinblick auf Entwicklungspotenziale des Verwaltungs- und Kulturzentrums „Neue Baumwollspinnerei“ stellt das Gebäude der ehemaligen JVA aufgrund seines Raumangebotes eine interessante Option dar.

Insgesamt leisten der Erwerb der ehemaligen JVA durch die Stadt und die geplante öffentliche und kulturaffine Nutzung aufgrund ihrer besonderen Lage einen wichtigen Beitrag zur räumlichen und inhaltlichen Arrondierung des Verwaltungs- und Kulturzentrums „Neue Baumwollspinnerei“.

### 7.2.1 Sanierung und Herrichtung JVA-Gebäude für die Musikschule

Handlungsschwerpunkt	Handlungsschwerpunkt 2: Ehemalige Justizvollzugsanstalt
Art der Maßnahme	I Vorbereitung von städtebaulichen Maßnahmen III Baumaßnahme
Ausgangssituation	Die ehemalige Justizvollzugsanstalt (JVA) in der alten Bahnhofstraße 12 wurde 2012 von der Stadt mit Hilfe von Städtebaufördermitteln erworben. Eine Förderung der Baumaßnahmen zum Umbau des Gebäudes für die Nutzung durch die Musikschule wurde beantragt. Der Antrag beinhaltet auch Aussagen zur Eignung des Gebäudes und Berechnungen zum Schallschutz. Die Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn wurde erteilt. Der Förderbescheid wurde durch den Fördermittelgeber angekündigt.
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herrichtung des Gebäudes zur Nutzung durch die Musikschule</li> <li>• Klimaangepasste Sanierung</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	<p>Architektenleistungen, Bauleistungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planung aufgrund der Nutzung als Musikschule unter Beachtung von Brandschutzauflagen, Fluchtwegen, Denkmalschutz, Prinzipien des klimaschonenden Bauens</li> <li>• Rückbau nicht mehr benötigter Einbauten</li> <li>• Anbau eines Erschließungsbauwerks</li> <li>• Instandsetzung Dächer inkl. Dämmung, ggf. aufbringen Solaranlage</li> <li>• Prüfung und ggf. Instandsetzung Außenwände und Decken</li> <li>• Instandsetzung / Ergänzung / Erneuerung Fenster, Außentüren</li> <li>• ggf. Instandsetzung Treppenhäuser</li> <li>• Einbau der notwendigen Brandschutzeinrichtungen</li> <li>• Haustechnik auf den aktuellen Stand bringen (Heizung, Lüftung, Elektro, EDV, Wasser, Abwasser, Sanitärräume)</li> <li>• Innenausbau (Böden, nicht tragende Wände, Innentüren)</li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt St. Ingbert</li> <li>• Architekturbüro</li> <li>• ausführende Firmen</li> </ul>
Kostenrahmen nach DIN 276	3,054 Mio. €
Finanzierung	2/3 Städtebauförderung, 1/3 Stadt St. Ingbert
Zeitplanung	2022 - 2023
Status Quo 06/2022	 <p>Foto: isoplan-Marktforschung</p>

## 7.3 Handlungsschwerpunkt 3: Freiflächen

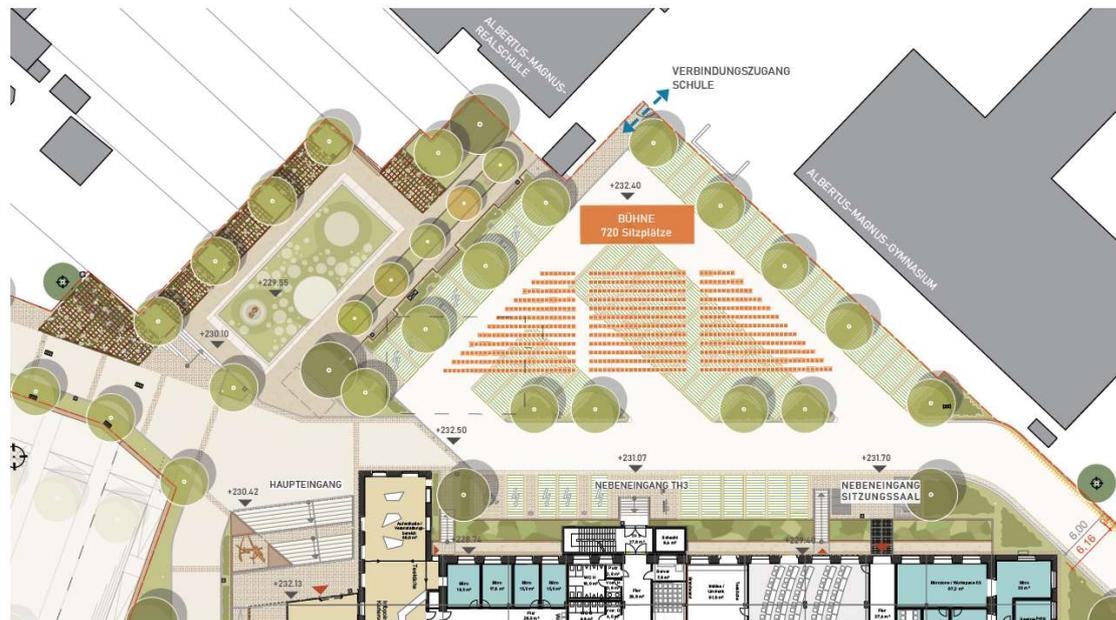
### 7.3.1 Freiraumplanung Umfeld Baumwollspinnerei

Handlungsschwerpunkt	Handlungsschwerpunkt 3: Freiflächen
Art der Maßnahme	I Vorbereitende Maßnahme
Ausgangssituation	Das Umfeld der ehemaligen Baumwollspinnerei ist über die Jahre des Leerstands und nach dem Rückbau des Trafogebäudes und nicht mehr benötigter Anbauten des Hauptgebäudes mit seinem Zustand als Industriebrache für die neue Nutzung als Verwaltungs- und Kulturzentrum nicht angemessen. Die Abbruchflächen ehemaliger Gebäude(-teile) sind teilweise versiegelt und für die geplante Nutzung nicht geeignet. Die Erschließung des Geländes für Fußgänger und PKW ist für die Nutzung als Verwaltungs- und Kulturzentrum nicht ausgelegt.
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Wegeverbindungen zwischen Innenstadt, Bahnhof und neuem Verwaltungs- und Kulturzentrum</li> <li>• Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen im Umfeld der Gebäude</li> <li>• Anlage der notwendigen Parkplätze für Beschäftigte und Besucher</li> <li>• Entsiegelung und Beschattung der Freiflächen durch Hochgrün als Klimavorsorgemaßnahme</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	Nach dem Rückbau des Trafogebäudes und der nicht mehr benötigten Gebäudeteile der ehemaligen Baumwollspinnerei sollen Zuwegungen, attraktive Aufenthaltsflächen und notwendige Parkplätze sowie Fahrradstellplätze und Ladestationen für E-Fahrräder auf dem Gelände hergerichtet werden (siehe Kap. 2.2 und 4). Die Einzelmaßnahme umfasst die entsprechende Freiraumplanung in inhaltlichem Zusammenhang mit der Freiraumplanung für die Musikschule. Die Ausführung der Arbeiten ist eine gesonderte Einzelmaßnahme.
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt St. Ingbert, Architekturbüro</li> </ul>
Kostenrahmen nach DIN 276	491.500 €
Finanzierung	2/3 Städtebauförderung, 1/3 Stadt St. Ingbert
Zeitplanung	2023

#### Planskizze



MULTICODIERUNG DES STELLPLATZBEREICHES - AUFFÜHRUNGEN



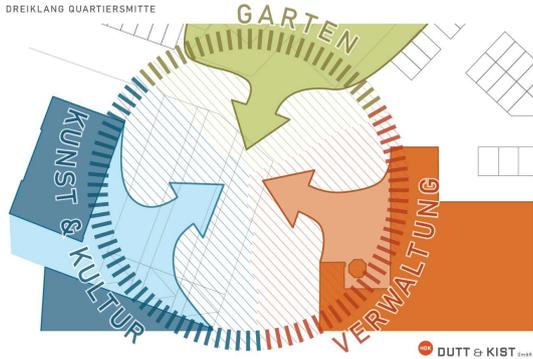
MULTICODIERUNG DES STELLPLATZBEREICHES - SCHULFESTE



### 7.3.2 Freiraumgestaltung Umfeld Baumwollspinnerei

Handlungsschwerpunkt	Handlungsschwerpunkt 3: Freiflächen
Art der Maßnahme	III Baumaßnahme
Ausgangssituation	Das Umfeld der ehemaligen Baumwollspinnerei ist über die Jahre des Leerstands und nach dem Rückbau des Trafogebäudes und nicht mehr benötigter Anbauten des Hauptgebäudes mit seinem Zustand als Industriebrache für die neue Nutzung als Verwaltungs- und Kulturzentrum nicht angemessen. Die Abbruchflächen ehemaliger Gebäude(-teile) sind teilweise versiegelt und für die geplante Nutzung nicht geeignet. Die Erschließung des Geländes für Fußgänger und PKW ist für die Nutzung als Verwaltungs- und Kulturzentrum nicht ausgelegt.
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Wegeverbindungen zwischen Innenstadt, Bahnhof und neuem Verwaltungs- und Kulturzentrum</li> <li>• Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen im Umfeld der Gebäude</li> <li>• Anlage der notwendigen Parkplätze für Beschäftigte und Besucher</li> <li>• Entsiegelung und Beschattung der Freiflächen durch Hochgrün als Klimavorsorgemaßnahme</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	Nach dem Rückbau des Trafogebäudes und der nicht mehr benötigten Gebäudeteile der ehemaligen Baumwollspinnerei sollen Zuwegungen, attraktive Aufenthaltsflächen und notwendige Parkplätze sowie Fahrradstellplätze und Ladestationen für E-Fahrräder auf dem Gelände hergerichtet werden (siehe Kap. 2.2 und 4). Die Einzelmaßnahme umfasst die Bauausführung entsprechend der Freiraumplanung.
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt St. Ingbert, Architekturbüro, ausführende Firmen</li> </ul>
Kostenrahmen nach DIN 276	3.085.000 €
Finanzierung	2/3 Städtebauförderung, 1/3 Stadt St. Ingbert
Zeitplanung	2025 - 2027
Status Quo 2022 Fotos: isoplan- Marktforschung, 14.11.2022	

### 7.3.3 Freiraumplanung Umfeld Musikschule

Handlungsschwerpunkt	Handlungsschwerpunkt 3: Freiflächen
Art der Maßnahme	I Vorbereitende Maßnahme
Ausgangssituation	Das Umfeld der ehemaligen Justizvollzugsanstalt ist mit seiner Einfriedung und durch die Zeit als Brache für die neue Nutzung als Musikschule nicht angemessen. Die Erschließung des Geländes für Fußgänger und PKW ist für die Nutzung als Musikschule nicht ausgelegt. Teile des Geländes sind befestigt, Teile sind Grünflächen.
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Wegeverbindungen zwischen der künftigen Musikschule und der Innenstadt, dem Bahnhof und dem neuem Verwaltungs- und Kulturzentrum Baumwollspinnerei</li> <li>• Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen im Umfeld der Gebäude</li> <li>• Entsiegelung und Beschattung der Freiflächen durch Hochgrün als Klimavorsorgemaßnahme</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach der Herrichtung des Gebäudes der ehemaligen JVA sollen Zuwegungen und attraktive Aufenthaltsflächen auf dem Gelände der JVA hergerichtet werden. Die Einzelmaßnahme umfasst die entsprechende Freiraumplanung. Die Ausführung der Arbeiten ist eine gesonderte Einzelmaßnahme.</li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt St. Ingbert, Architekturbüro</li> </ul>
Kostenrahmen nach DIN 276	120.500 €
Finanzierung	2/3 Städtebauförderung, 1/3 Stadt St. Ingbert
Zeitplanung	2023 - 2025
<p>Fotodokumentation: Status Quo 06/2022</p> <p>Foto: isoplan- Marktforschung</p>	
Grobplanung (Skizze)	

### 7.3.4 Freiraumgestaltung Umfeld Musikschule

Handlungsschwerpunkt	Handlungsschwerpunkt 3: Freiflächen
Art der Maßnahme	III Baumaßnahme
Ausgangssituation	Das Umfeld der ehemaligen Justizvollzugsanstalt ist mit seiner Einfriedung und durch die Zeit als Brache für die neue Nutzung als Musikschule nicht angemessen. Die Erschließung des Geländes für Fußgänger und PKW ist für die Nutzung als Musikschule nicht ausgelegt. Teile des Geländes sind befestigt, Teile sind Grünflächen.
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Wegeverbindungen zwischen der künftigen Musikschule und der Innenstadt, dem Bahnhof und dem neuem Verwaltungs- und Kulturzentrum</li> <li>• Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen im Umfeld der Gebäude</li> <li>• Entsiegelung und Beschattung der Freiflächen durch Hochgrün als Klimavorsorgemaßnahme</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach der Herrichtung des Gebäudes der ehemaligen JVA sollen Zuwegungen und attraktive Aufenthaltsflächen auf dem Gelände der JVA hergerichtet werden. Die Einzelmaßnahme umfasst die Ausführung der Freiraumgestaltung entsprechend der Freiraumplanung.</li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt St. Ingbert, Architekturbüro, ausführende Firmen</li> </ul>
Kostenrahmen nach DIN 276	430.000 €
Finanzierung	2/3 Städtebauförderung, 1/3 Stadt St. Ingbert
Zeitplanung	2026 - 2027
Status Quo 07/2022  Fotos: isoplan-Marktforschung	

## 7.4 Handlungsschwerpunkt 4: Wegebeziehungen

Die Revitalisierungen der Baumwollspinnerei und der JVA werben den zentral gelegenen innerstädtischen Altindustriestandort zu einem Verwaltungs- und Kulturstandort auf. Es darf erwartet werden, dass durch diese Maßnahme die Innenstadt von St. Ingbert eine deutliche Attraktivitäts- und Frequenzsteigerung erfährt.

Hierbei ist von wesentlicher Bedeutung, das Areal - derzeit in zweiter Reihe gelegen - und die Fußgängerzone als zentralem Einkaufsbereich zu verknüpfen und die Nahtstelle zur Stadt hin attraktiv zu gestalten.

Die Fußgängerzone bzw. der verkehrsberuhigte Bereich reicht derzeit über die Alte Bahnhofstraße bis auf wenige -zig Meter an den westlichen Zugang des Baumwollspinnereigeländes heran. Der südliche Abschnitt der Alten Bahnhofstraße vom Zugang bis zur Wollbachstraße soll künftig als fußläufige Verbindung vom Bahnhof zur Baumwollspinnerei dienen.

Aus diesem Grund ist vorgesehen, die Alte Bahnhofstraße zwischen der Straße „Auf der Meß“ und der Wollbachstraße durch einen niveaugleichen Straßenausbau mit beidseitiger Muldenrinne und Aufpflasterung zu einem verkehrsberuhigten Bereich umzugestalten (vgl. Plan unten). Die ehemalige JVA wird in das Konzept zur Aufwertung der Alten Bahnhofstraße einbezogen. Die Nutzer werden durch die verkehrsberuhigte Alte Bahnhofstraße fußläufig zu der geplanten Musikschule gelangen. PKW-Nutzer können die Parkplätze des gesamten Areals mit nutzen.

### 7.4.1 Rückbau Trafogebäude

Handlungsschwerpunkt	Handlungsschwerpunkt 1: Baumwollspinnerei
Art der Maßnahme	II Ordnungsmaßnahme
Ausgangssituation	Das ehemalige Trafogebäude auf dem Gelände der Baumwollspinnerei wird nicht mehr benötigt. Es steht zwar zusammen mit dem Hauptgebäude unter Ensembleschutz, stellt aber nach Einschätzung des Landesdenkmalpflegers kein Stadtbild prägendes, erhaltenswertes Gebäude dar. Um mehr Raum für Freiflächen zu gewinnen, soll das Trafogebäude zurückgebaut werden.
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revitalisierung der Industriebranche „Baumwollspinnerei“</li> <li>• Herrichtung der Freiflächen und Öffnung</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	<p>Bauleistungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückbau der elektrischen Anlagen im Trafogebäude</li> <li>• Abriss des Trafogebäudes</li> <li>• fachgerechte Entsorgung der anfallenden Materialien unter Berücksichtigung ggf. kontaminierter Materialien (z.B. Trafo-Öl)</li> <li>• Einebnung der entstehenden Freifläche, Vorbereitung für die künftige Nutzung</li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt St. Ingbert</li> <li>• Architekturbüro</li> <li>• ausführende Firmen</li> </ul>
Kostenrahmen nach DIN 276	300.000 €
Finanzierung	2/3 Städtebauförderung, 1/3 Stadt St. Ingbert
Zeitplanung	2024

Fotodokumentation: Status Quo 2010



Foto: isoplan-Marktforschung

### 7.4.2 Parkraumkonzept

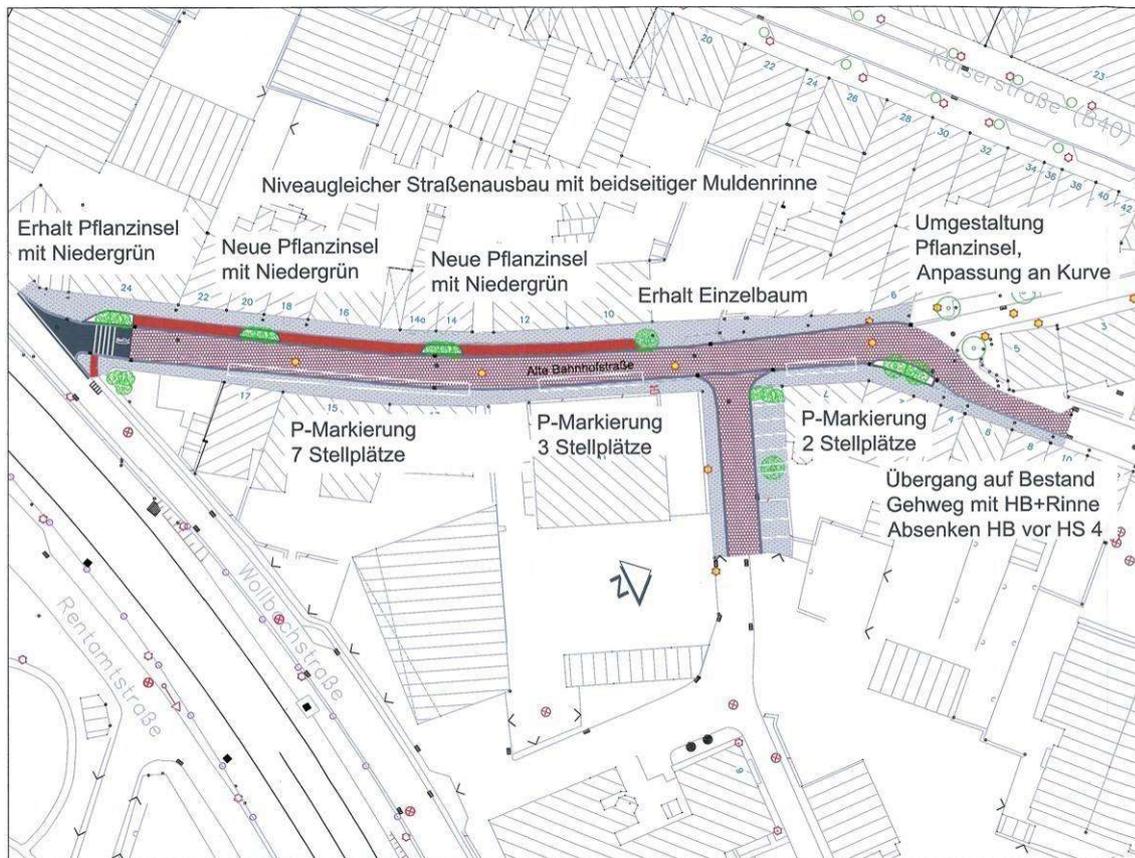
Handlungsschwerpunkt	Handlungsschwerpunkt 4: Wegebeziehungen
Art der Maßnahme	I Vorbereitende Maßnahme
Ausgangssituation	<p>Für die Beschäftigten und Besucher des Verwaltungs- und Kulturzentrums Neue Baumwollspinnerei und der Musikschule sind Parkplätze vorzuhalten. Die Umfeldplanungen sehen einen Teil der entsprechenden Stellplätze auf dem Gelände der Baumwollspinnerei vor. Ein Teil der benötigten Stellplätze kann auch an anderen Stellen der Innenstadt in fußläufiger Entfernung nachgewiesen werden, z.B. am bisherigen Rathaus (ca. 300 m Fußweg).</p> <p>Die Parkplätze in der Alten Bahnhofstraße, der Alten und Neuen Meßstraße und der Straße Auf der Meß sollten Anwohnern und Kunden der Geschäfte und Dienstleister vorbehalten bleiben. Durch ein Parkraumkonzept für das Fördergebiet soll eine entsprechende Regelung zum Anwohner- und Kundenparken getroffen werden.</p>
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ordnung des zu erwartenden ruhenden Verkehrs im neuen Verwaltungs- und Kulturzentrum und der Musikschule</li> <li>• Die Parkplätze in der Alten Bahnhofstraße, der Alten und Neuen Meßstraße und der Straße Auf der Meß sollen Anwohnern und Kunden der Geschäfte und Dienstleister vorbehalten bleiben</li> <li>• Hier soll eine entsprechende Regelung zum Anwohnerparken getroffen werden</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	<p>Erarbeitung eines Parkraumkonzepts:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ermittlung der benötigten Zahl von Stellplätzen</li> <li>• Lokalisierung der Stellplätze im Fördergebiet und dessen Umgebung</li> <li>• Erstellung eines Bewirtschaftungsplans</li> <li>• Errichten der entsprechenden Beschilderung und Kennzeichnung</li> <li>• Errichtung eines Solar-Carports mit Ladestellen für E-Fahrzeuge als Beitrag zum Klimaschutz und zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen</li> <li>• Maßnahmen zur Reduzierung des MIV (Jobticket etc.)</li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt St. Ingbert, Verkehrsplaner</li> </ul>
Grobkostenschätzung	30.000 €
Finanzierung	2/3 Städtebauförderung, 1/3 Stadt St. Ingbert
Zeitplanung	2024 - 2025
Status Quo 04/2022 Foto: isoplan-Marktforschung	



### 7.4.3 Detailplanung Straßenraum Alte Bahnhofstraße und Fußwegeverbindungen

Handlungsschwerpunkt	Handlungsschwerpunkt 4: Wegebeziehungen
Art der Maßnahme	I Vorbereitende Maßnahme
Ausgangssituation	<p>Vom westlichen Zugang zum Gelände der Baumwollspinnerei gelangt man entlang dem Gelände der unmittelbar benachbarten ehemaligen JVA fußläufig über die Alte Bahnhofstraße nach rund 100 Metern auf die Kaiserstraße. Der nördliche Teil der Alten Bahnhofstraße mit verschiedenen Geschäften und Dienstleistern ist ab der Straße „Auf der Meß“ verkehrsberuhigt ausgebaut.</p> <p>Um die fußläufige Erreichbarkeit der Baumwollspinnerei aufzuwerten, ist eine Umgestaltung der oberen Alten Bahnhofstraße auf der gesamten Länge im Sinne einer Verkehrsberuhigung sowie eine fußläufige Öffnung des Geländes zu den benachbarten Schulen vorgesehen.</p>
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fußläufige Erreichbarkeit aller wichtigen städtebaulichen Bereiche für Arbeit, Ausbildung, Freizeit und Einkaufen</li> <li>• fußläufige Anbindung der Baumwollspinnerei an die Fußgängerzone</li> <li>• in der Alten Bahnhofstraße dem Fußgänger entsprechende Räume durch Gestaltung und Verkehrsminimierung zur Verfügung stellen</li> <li>• Entsiegelung und Beschattung der Wegeflächen durch Hochgrün als Klimavorsorgemaßnahme</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	Nach der Herrichtung der Baumwollspinnerei als Verwaltungs- und Kulturzentrum und der JVA als Musikschule sollen die Alte Bahnhofstraße als eine der wesentlichen Zuwegungen zum Gelände hergerichtet werden. Angedacht sind auch Fußwegeverbindungen zu den benachbarten Schulen. Die Einzelmaßnahme umfasst die entsprechende Detail- und Ausführungsplanung. Die Ausführung der Arbeiten ist eine gesonderte Einzelmaßnahme.
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt St. Ingbert, Planungsbüro</li> </ul>
Grobkostenschätzung	150.000 €
Finanzierung	2/3 Städtebauförderung, 1/3 Stadt St. Ingbert
Zeitplanung	2025 - 2027
Fotodokumentation Status Quo 2022	
Foto: isoplan	

Abbildung 19: Vorplanung: Umgestaltung Alte Bahnhofstraße



Quelle: Stadt St. Ingbert / Büro Hans + Partner, 07/2008, unmaßstäblich verkleinert

#### 7.4.4 Ausführung Neugestaltung Alte Bahnhofstraße und Fußwegeverbindungen

Handlungsschwerpunkt	Handlungsschwerpunkt 4: Wegebeziehungen
Art der Maßnahme	III Baumaßnahme
Ausgangssituation	<p>Vom westlichen Zugang zum Gelände der Baumwollspinnerei gelangt man entlang dem Gelände der unmittelbar benachbarten ehemaligen JVA fußläufig über die Alte Bahnhofstraße nach rund 100 Metern auf die Kaiserstraße. Der nördliche Teil der Alten Bahnhofstraße mit verschiedenen Geschäften und Dienstleistern ist ab der Straße „Auf der Meß“ verkehrsberuhigt ausgebaut.</p> <p>Um die fußläufige Erreichbarkeit der Baumwollspinnerei aufzuwerten, ist eine Umgestaltung der oberen Alten Bahnhofstraße auf der gesamten Länge im Sinne einer Verkehrsberuhigung sowie eine fußläufige Öffnung des Geländes zu den benachbarten Schulen vorgesehen.</p>
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fußläufige Erreichbarkeit aller wichtigen städtebaulichen Bereiche für Arbeit, Ausbildung, Freizeit und Einkaufen</li> <li>• fußläufige Anbindung der Baumwollspinnerei an die Fußgängerzone</li> <li>• in der Alten Bahnhofstraße dem Fußgänger entsprechende Räume durch Gestaltung und Verkehrsminimierung zur Verfügung stellen</li> <li>• Entsiegelung und Beschattung der Wegeflächen durch Hochgrün als Klimavorsorgemaßnahme</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	<p>Nach der Herrichtung der Baumwollspinnerei als Verwaltungs- und Kulturzentrum und der JVA als Musikschule sollen die Alte Bahnhofstraße als eine der wesentlichen Zuwegungen zum Gelände hergerichtet werden. Angedacht sind auch Fußwegeverbindungen zu den benachbarten Schulen.</p> <p>Die Einzelmaßnahme umfasst die Ausführung der Baumaßnahmen gemäß der entsprechenden Planung.</p>
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt St. Ingbert, Freiraumplaner, ausführende Firmen</li> </ul>
Grobkostenschätzung	750.000 €
Finanzierung	2/3 Städtebauförderung, 1/3 Stadt St. Ingbert
Zeitplanung	2026 - 2027
<p>Fotodokumentation Status Quo 2022</p> <p>Foto: isoplan</p>	

## 7.5 Handlungsschwerpunkt 5: Private Wohn- und Geschäftsbebauung

### 7.5.1 Fassadenprogramm

Handlungsschwerpunkt	Handlungsschwerpunkt 5: Private Wohn- und Geschäftsbebauung
Art der Maßnahme	III Baumaßnahme
Ausgangssituation	Wie die städtebauliche Analyse in Kapitel 2 gezeigt hat, finden sich im Stadtumbaugebiet etliche Gebäude, deren Eigentümer erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen ihrer Fassaden vernachlässigen. Es besteht ein qualifiziertes öffentliches Interesse, das Stadtbild im Fördergebiet durch eine angemessene Fassadengestaltung aufzuwerten.
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung des Straßenbilds</li> <li>• Aufwertung modernisierungsbedürftiger Fassaden von Gebäuden in Privatbesitz</li> <li>• erhaltende Erneuerung ohne stärkere bauliche Eingriffe in die grundsätzliche Gebiets- und Nutzungsstruktur</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	Förderfähig sind Maßnahmen zur Instandsetzung, Gestaltung und Farbgebung von Hausfassaden, soweit diese vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. In die Förderung werden Maßnahmen einbezogen, die die Gestaltung des Gebäudes wesentlich verbessern und dessen Einfügen in das vorhandene Stadtbild bewirken. Die Förderung ist auf das Sanierungsgebiet gem. Kap. 6.2 begrenzt. Die Förderung beträgt 25 % der festgestellten förderungsfähigen Kosten – maximal jedoch 3.000,00 € pro Objekt. (siehe Merkblatt 2011 zur Förderung von Fassadensanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Wohn- und Geschäftsgebäude in St. Ingbert)
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt St. Ingbert, private Gebäudeeigentümer im Fördergebiet</li> </ul>
Kostenrahmen	20.000 € p.a. für Maßnahmen im Fördergebiet
Finanzierung	2/3 Städtebauförderung, 1/3 Stadt St. Ingbert
Zeitplanung	Neustart des Programms ab 2023 / 2024
Fotodokumentation Status Quo 2022 (Beispiel)  Foto: isoplan	

### 7.5.2 Gebäudeleerstandsprogramm

Handlungsschwerpunkt	Handlungsschwerpunkt 5: Private Wohn- und Geschäftsbebauung
Art der Maßnahme	II Ordnungsmaßnahme
Ausgangssituation	Im Sanierungsgebiet gibt es einzelne un- oder untergenutzte private Wohngebäude. Zugleich lässt sich eine kontinuierliche Abwanderung aus dem Innenstadtgebiet beobachten. Es besteht ein qualifiziertes öffentliches Interesse, die städtebaulichen Missstände zu beheben.
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>zur Vermeidung von dauerhaften baulichen Leerständen Anreize schaffen, damit junge Familien, d. h. Familien mit minderjährigen Kindern bzw. mit Kindern in der Ausbildung (Berufsausbildung, Studium usw.) im Stadtumbaugebiet verbleiben oder aber dorthin zuwandern</li> <li>Abbau von Wohngebäudeleerständen</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	Förderfähige Objekte sind ältere Bausubstanzen in den geschlossenen Ortslagen der Stadt St. Ingbert, die seit mindestens sechs Monaten leer stehen. Junge Familien, die innerhalb des Sanierungsgebiets seit mindestens sechs Monaten leer stehende Objekte im Sinne dieses Programms – insbesondere Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser – zur dauerhaften eigenen unmittelbaren Nutzung erwerben, sollen hierzu auf Antrag einen einmaligen Zuschuss erhalten. (siehe Richtlinien zum Programm zur Förderung junger Familien in der Stadt St. Ingbert, Gebäudeleerstandsprogramm vom 1. November 2013)
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadt St. Ingbert, private Gebäudeeigentümer im Fördergebiet</li> </ul>
Kostenrahmen	20.000 € p.a. für Maßnahmen im Fördergebiet
Finanzierung	2/3 Städtebauförderung, 1/3 Stadt St. Ingbert
Zeitplanung	Neustart des Programms ab 2023 / 2024
Status Quo 2022 (Beispiel)  Foto: isoplan- Marktforschung	

## 7.6 Querschnittsmaßnahmen

Neben den verortbaren Einzelmaßnahmen gibt es Querschnittsaufgaben, die das gesamte Fördergebiet betreffen. Hierzu zählen insbesondere das Programmmanagement bei der Stadt St. Ingbert und die Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung.

Der thematische Handlungsschwerpunkt „**Klimaschutz und Klimaanpassung**“ ist eine weitere Querschnittsaufgabe. Sie umfasst alle Beiträge von Einzelmaßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Hierzu trägt insbesondere die Revitalisierung von Brachen sowie die Entsiegelung und Begrünung innenstädtischer Wege, Plätze und Flächen bei. Darüber hinaus können etliche Vorschläge und Maßnahmenideen aus dem Klimaanpassungskonzept der Stadt St. Ingbert im Rahmen des ISEK im Umfeld der Neuen Baumwollspinnerei umgesetzt werden.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> agl Hartz • Saad • Wendl: Klimaanpassungskonzept für die Stadt St. Ingbert, Saarbrücken/St. Ingbert, Juni 2020, S. 123ff.

### 7.6.1 Fortschreibung des ISEK

Handlungsschwerpunkt	alle
Art der Maßnahme	I Vorbereitung von städtebaulichen Maßnahmen
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Untersuchungsgebiet war bereits früher ein Stadtumbaugebiet</li> <li>Nachdem die Umsetzung der geplanten Maßnahmen durch einen privaten Partner ins Stocken geraten ist, hat die Stadt die Baumwollspinnerei erworben und das Nutzungskonzept geändert.</li> <li>Als Grundlage der Fortsetzung der Städtebauförderung wird ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept als Fortschreibung des veralteten Teilräumlichen Konzepts von 2014 benötigt</li> <li>Zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen werden aktuelle Vorbereitende Untersuchungen im Sinne von § 141 BauGB benötigt</li> </ul>
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>inhaltliche und organisatorische Vorbereitung der Gesamtmaßnahme</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Städtebauliche Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets</li> <li>Begründung des Förderbedarfs</li> <li>Abgrenzung des Förder- / Sanierungsgebiets</li> <li>Ableitung von Zielen und einer Handlungsstrategie mit Einzelmaßnahmen zur Erreichung der Ziele für das Fördergebiet</li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadt St. Ingbert</li> <li>Planungsbüro</li> </ul>
Kostenrahmen nach DIN 276	12.500 €
Finanzierung	Stadt St. Ingbert
Zeitplanung	2021 - 2023
	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p><b>Verwaltungs- und Kulturzentrum „Neue Baumwollspinnerei - Kulturrahaus“ St. Ingbert</b></p>  <p><b>Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)</b> Fortschreibung 2023</p> <p>Erarbeitet im Auftrag der <span style="float: right;">vorgelegt von</span></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>STADT ST. INGBERT</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>isoplan marktforschung</p> </div> </div> <p>gefördert durch</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Ministerium für Innere, Bauern und Sport <b>SAARLAND</b></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>STÄDTEBAU- FÖRDERUNG</b></p> </div> </div> </div>

## 7.6.2 Projektsteuerung

Handlungsschwerpunkt	alle
Art der Maßnahme	I Vorbereitung von städtebaulichen Maßnahmen
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Untersuchungsgebiet war bereits früher ein Stadtumbaugebiet</li> <li>• Nachdem die Umsetzung der geplanten Maßnahmen durch einen privaten Partner ins Stocken geraten ist, hat die Stadt die Baumwollspinnerei erworben und das Nutzungskonzept geändert.</li> <li>• Zur Umsetzung der geplanten Einzelmaßnahmen wird eine schlagkräftige Programmkoordination innerhalb der Stadtverwaltung benötigt.</li> </ul>
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmkoordination</li> <li>• inhaltliche und organisatorische Durchführung der Gesamtmaßnahme</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erfordert eine schlagkräftige Organisationsstruktur. Diese soll die betroffenen Institutionen und Strukturen im Fördergebiet einbeziehen und miteinander vernetzen (Stadtverwaltung, Musikschule, Albert-Weisgerber-Museum). Darüber hinaus soll ein Sanierungsmanagement benannt werden, das die Aufgabe der Information der betroffenen Hauseigentümer und die Information der Bevölkerung übernimmt. Das Sanierungsmanagement soll in engem Austausch mit den zuständigen Ämtern der Stadtverwaltung die Koordination der Umsetzung des Programms übernehmen.</li> <li>• Die operative Programmsteuerung übernimmt ein Steuerungsteam aus Mitarbeitern aus den Geschäftsbereichen Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen, Kultur/Bildung/Familie, Finanzen und dem Sanierungsmanagement. Die Abrechnung der Einzelmaßnahmen übernimmt der Geschäftsbereich Finanzen.</li> <li>• Strategische Änderungen in der Programmdurchführung werden im Steuerungsteam vorbereitet. Für die konkreten investiven Projekte werden die betroffenen Fachressorts direkt eingebunden.</li> <li>• Die Federführung innerhalb der Stadtverwaltung liegt bei dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen.</li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• externer Projektsteuerer</li> <li>• Stadtverwaltung St. Ingbert, Stadtrat</li> </ul>
Auftrag nach EU Vergabe	770.000 €
Finanzierung	Haushalt der Stadt St. Ingbert
Zeitplanung	2022 - 2027

### 7.6.3 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

Handlungsschwerpunkt	Querschnittsmaßnahme
Art der Maßnahme	IV sonstige Maßnahmen, Vergütungen für Sanierungsträger
Ausgangssituation	Zur Erreichung der Ziele der Sanierung im Sanierungsgebiet ist es unabdingbar, dass die Bevölkerung im Fördergebiet informiert und beteiligt wird. Der Einzugsbereich der Musikschule und des Verwaltungs- und Kulturzentrums reicht über das Fördergebiet hinaus. Deshalb sind hierzu Informationsveranstaltungen für die gesamte Bevölkerung von St. Ingbert vorgesehen. Dies ist vor allem von Bedeutung, um die verlagerten und neuen öffentlichen Nutzungen (Musikschule, Albert-Weisgerber-Museum, Teile der Stadtverwaltung) bekannt zu machen und im Bewusstsein der Bevölkerung der Stadt St. Ingbert zu verankern.
Spezifische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Information und Beratung der Gebäudeeigentümer im Sanierungsgebiet über Möglichkeiten, Rechte und Pflichten, die sich für sie aus der Sanierung ergeben</li> <li>• Information der gesamten Stadtbevölkerung über das neue Verwaltungs- und Kulturzentrum</li> </ul>
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informations- und Beratungsangebote für Gebäudeeigentümer</li> <li>• Tage der offenen Tür zur Information der Bevölkerung über den Fortgang der Arbeiten in der Baumwollspinnerei</li> <li>• Pressearbeit</li> </ul>
Träger, beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt St. Ingbert, externes Büro</li> </ul>
Kostenrahmen nach DIN 276	5.000 € p.a.
Finanzierung	2/3 Städtebauförderung, 1/3 Stadt St. Ingbert
Zeitplanung	ab 2022
Fotodokumentation  Baumwollspinnerei  Foto: Stadt Giusi Faragone (4)  September 2022 Tag des offenen Denkmals 2022	

Fotodokumentation

Baumwollspinnerei

Foto: Stadt  
Giusi Faragone (2)

September 2022

Tag des offenen  
Denkmals 2022



Fotodokumentation

Baumwollspinnerei

Foto: Stadt  
Giusi Faragone (1)

September 2022

Tag des offenen  
Denkmals 2022



Fotodokumentation

Baumwollspinnerei

Foto: Stadt  
Maria Müller-Lang  
(3)

Mai 2023

Tag der  
Städtebauförderung



Fotodokumentation

JVA zur  
Musikschule

Foto: Stadt  
Margret Welsch

September 2023

Tag des offenen  
Denkmals 2023



## 8 Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle

### 8.1 Programmsteuerung

Die Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erfordert eine schlagkräftige Organisationsstruktur. Diese soll die betroffenen Institutionen und Strukturen im Fördergebiet einbeziehen und miteinander vernetzen (Stadtverwaltung, Musikschule, Albert-Weisgerber-Museum). Darüber hinaus soll ein Sanierungsmanagement benannt werden, das die Aufgabe der Information der betroffenen Hauseigentümer und die Information der Bevölkerung übernimmt. Das Sanierungsmanagement soll in engem Austausch mit den zuständigen Ämtern der Stadtverwaltung die Koordination der Umsetzung des Programms übernehmen.

Die operative Programmsteuerung übernimmt ein **Steuerungsteam** aus Mitarbeitern aus den Geschäftsbereichen Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen, Kultur/Bildung/Familie, Finanzen und dem Sanierungsmanagement. Die Abrechnung der Einzelmaßnahmen übernimmt der Geschäftsbereich Finanzen.

Strategische Änderungen in der Programmdurchführung werden im Steuerungsteam vorbereitet. Für die konkreten investiven Projekte werden die betroffenen Fachressorts direkt eingebunden.

Die Federführung innerhalb der Stadtverwaltung liegt bei dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen.

### 8.2 Beteiligung

Die komplexe Problemlage hat bereits während der Erarbeitung des ISEK die Initiierung eines Prozesses erfordert, der Verwaltung, übergeordnete Behörden, lokale Akteure und Bevölkerung informiert und einbezieht und über das reine Verfassen des Konzepts hinausgeht.

#### **Steuerungsgruppe**

Zur Koordination der ämterübergreifenden Zusammenarbeit wurde in St. Ingbert eine Steuerungsgruppe eingerichtet. Die Steuerungsgruppe trägt zu einer quartiersbezogenen Bündelung von Fachwissen und finanziellen Ressourcen innerhalb der Stadtverwaltung bei. Unter der Leitung des Leiters des Geschäftsbereichs Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen wurden die Programmstrategie entwickelt und diskutiert und Maßnahmen geplant. Die Steuerungsgruppe begleitet die Gesamtmaßnahme auch während der Umsetzung, überwacht den Programmfortschritt und diskutiert etwaige notwendige Änderungen an den geplanten Einzelmaßnahmen und deren Durchführung.

## **Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange**

§ 171 BauGB i.V. mit § 137 und § 139 BauGB bildet die rechtliche Grundlage für die Beteiligung der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger in der Vorbereitungsphase als auch bei der Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen.

§ 137 BauGB besagt, dass die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden soll. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

§ 139 BauGB Regelt die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger u.a. auch bei Stadtumbaumaßnahmen. Diese sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 1 bis 4 und 6 bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung auf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sinngemäß anzuwenden.

Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Die eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und bei der konkreten Maßnahmenplanung und der Fortschreibung des ISEK berücksichtigt.

## 8.3 Erfolgskontrolle

### Monitoring

Städtebauförderung ist eine gemeinsame Aufgabe von Bund, Ländern und Kommunen. Jede föderale Ebene beobachtet die Umsetzung der Programme und städtebaulichen Gesamtmaßnahmen nach eigenen Erfordernissen. Für den Bund betreibt das BBSR ein Monitoring-System zur Programmumsetzung. Rechtliche Grundlage für das Monitoring der Städtebauförderung sind die im Grundgesetz (Artikel 104b, Absätze 2 und 3) formulierten Regelungen zur Überprüfung der Verwendung der Finanzhilfen sowie zur Berichterstattungspflicht gegenüber Bundestag, Bundesregierung und Bundesrat über die Durchführung der Gesamtmaßnahmen. Bund und Länder haben sich darüber hinaus auf Standards zu den zu übermittelnden Daten verständigt und dies in den Verwaltungsvereinbarungen (VV) zur Städtebauförderung fixiert.

Die Basis des Monitoring-Systems bilden die in den Bundesprogrammen veröffentlichten Förderdaten zu jeder städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Die geförderten Kommunen stellen gemäß den Regelungen der Verwaltungsvereinbarung diese Daten bereit, die über die Länder dem Bund zur Verfügung gestellt werden. Das BBSR wertet die Daten aus, erstellt Berichte und wissenschaftliche Analysen und nutzt sie für die Politikberatung des Bundes.<sup>30</sup>

Mit den Begleitinformationen, die im Zuge der Programmaufstellung zu jeder Maßnahme erfasst werden, und dem 2014 eingeführten Monitoring-System, das ein Indikatorenset aus Input-, Output- und Kontextindikatoren zu den Maßnahmen der Städtebauförderung umfasst, ist der Datenumfang erheblich ausgeweitet worden. Auf der Bundesebene steht seither für ein differenziert angelegtes Berichtssystem zur Programmumsetzung ein breites Spektrum an Informationen zur Verfügung.<sup>31</sup>

### Evaluierung

*„Neben dem laufenden Monitoring nimmt die Evaluierung der Programme der Städtebauförderung einen wichtigen Stellenwert ein. Sie dient dazu, verfolgte Strategien und erreichte Fortschritte der Programmumsetzung in Bund, Ländern und Kommunen zu bewerten und*

---

<sup>30</sup> Quelle: [https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Grundlagen/MonitoringEvaluierung/monitoringevaluierung\\_node.html](https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Grundlagen/MonitoringEvaluierung/monitoringevaluierung_node.html), eingesehen am 26.07.2022

<sup>31</sup> Quelle: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/staedtebaufoerderung/informationen/monitoring.html#doc2820564body-Text1>, eingesehen am 26.07.2022

*Schlussfolgerungen für die zukünftige Programmgestaltung zu ziehen. Das BBSR unterstützt die Evaluierungen, indem es den Evaluatoren Daten aus dem Monitoring und Ergebnisse aus den Forschungsvorhaben zur Verfügung stellt. Das Evaluierungskonzept wurde 2010 mit den Ländern vereinbart.*<sup>32</sup>

Die Kommunen beteiligen sich an den Landes- und Bundesweiten Evaluierungen der Programme der Städtebauförderung, indem sie über das Monitoring-System (s.o.) Daten zu den Gesamtmaßnahmen und Einzelmaßnahmen an das BBSR übermitteln. Eine Evaluierung der Städtebaufördermaßnahmen auf kommunaler Ebene ist nicht verpflichtend, kann jedoch für die Kommune von Nutzen sein, um Ergebnisse und Wirkungen der eingesetzten kommunalen Eigenmittel festzustellen.

Der Bund hat in einer Arbeitshilfe für die Kommunen den Nutzen und Methoden der Evaluierung auf kommunaler Ebene erläutert.<sup>33</sup> Hierin werden methodische Hinweise für eine Evaluierung gegeben, die von Beginn an gemeinsam mit der Gebietsentwicklungsplanung durchgeführt werden sollte.

Städtebaufördermaßnahmen sind kein Selbstzweck, sondern sollen der Erreichung bestimmter, vorher vereinbarter Ziele dienen. Aufbauend auf kommunal abgestimmten Zielen und vermuteten Wirkungszusammenhängen werden im Rahmen der kommunalen Selbstevaluierung Bewertungsmaßstäbe für die Einschätzung der Zielerreichung festgelegt. Die hierfür erforderlichen Informationen sind festzulegen, Informationsquellen zu klären und die Erhebung der Informationen zu organisieren. Im Ergebnis können die Programmverantwortlichen in den Kommunen aufgrund der erhobenen Daten und anhand der vorher abgestimmten Maßstäbe den politischen Entscheidungsträgern und der Bevölkerung aufgrund der Evaluierung Rechenschaft über die Zielerreichung und die Wirksamkeit der eingesetzten kommunalen Mittel ablegen. Die für die Programmsteuerung verantwortlichen Personen oder von ihnen Beauftragte sollten eine solche kommunale Selbstevaluation von Anfang an planen, die entsprechenden Daten erheben und die Evaluation durchführen.

---

<sup>32</sup> [https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Grundlagen/MonitoringEvaluierung/monitoringevaluierung\\_node.html#doc3262112bodyText2](https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Grundlagen/MonitoringEvaluierung/monitoringevaluierung_node.html#doc3262112bodyText2), eingesehen am 26.07.2022

<sup>33</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Evaluierung der Städtebauförderung. Kommunale Arbeitshilfe, Berlin 2011

## 9 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für die Jahre 2021 bis 2027 wurde ein Kostenrahmen nach DIN 276 und Schätzungen der oben dargestellten Einzelmaßnahmen aufgestellt. Danach sind von 2021 bis 2027 Einzelmaßnahmen mit Gesamtkosten von rund 54.570 Mio. € vorgesehen. Die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt die Kosten- und Finanzierungsübersicht grob nach Einzelmaßnahmen und Jahren.<sup>34</sup>

Die in der folgenden Übersicht aufgelisteten und in diesem Konzept beschriebenen Maßnahmen zur Aufwertung des Sanierungsgebiets „Neue Baumwollspinnerei“, die im Zusammenhang mit dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ geplant und umgesetzt werden, umfassen Einzelmaßnahmen, die aus den oben genannten unterschiedlichen Quellen finanziert werden.

Die Kostenschätzungen basieren auf einer überschlägigen Ermittlung der Kosten der nachstehend benannten Einzelmaßnahmen.

Auf der folgenden Seite:

### **Tabelle 4: Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Kostengruppen:

- I Vorbereitung von städtebaulichen Maßnahmen
- II Ordnungsmaßnahmen
- III Baumaßnahmen
- IV Sonstige Maßnahmen, Vergütungen für Beauftragte

---

<sup>34</sup> Unabhängig von der Städtebauförderung hat das Land der Stadt St. Ingbert eine Bedarfszuweisung in Höhe von 1,7 Mio. € und einen weiteren Zuschuss von 0,9 Mio. € für die Gesamtmaßnahme zugesagt. Diese Bedarfszuweisung und der Zuschuss werden am Ende der Gesamtmaßnahme gewährt, um den Eigenanteil der Stadt zu senken. Sie wurden in der folgenden Tabelle nicht berücksichtigt.

---

Nr.	Bezeichnung	Handlungsraum	Kostengruppe	Kostenrahmen nach DIN 276 TEUR									Finanzierung				
				Summe bis 2027	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	ab 2028	Städtebauförderung	and. Förderg.	privat	Stadt	
1	Erwerb der Baumwollspinnerei	1	II	2.900	2.900									x			x
2	Planung Baumwollspinnerei	1	I	7.436			1.655	1.777	1.777	1.677	550			x			x
3	Sanierung u. Herrichtung Baumwollspinnerei	1	III	34.785			28	2.235	10.588	20.142	1.792			x	x		x
4	Abriss Trafogebäude	1	II	300				300						x			x
5	Planung JVA	2	I	478	66	149	123	140						x			x
6	Herrichtung JVA-Gebäude für Musikschule	2	III	2.576	46	307	1.062	1.161						x			x
7	Freiraumplanung Umfeld Baumwollspinnerei	3	I	493			124	123	123	123				x			x
8	Freiraumgestaltung Umfeld Baumwollspinnerei	3	II	3.085					1.542	1.543				x			x
9	Freiraumplanung Umfeld Musikschule	3	I	121			21			100				x			x
10	Freiraumgestaltung Umfeld Musikschule	3	II	430						215	215			x			x
11	Parkraumkonzept	4	I	30				30						x			x
12	Detailplanung Straßenraum Alte Bahnhofstraße	4	I	150					150					x			x
13	Ausführung Neugestaltung Alte Bahnhofstraße	4	III	750						375	375			x			x
14	Fassadenprogramm	5	III	100			20	20	20	20	20					x	x
15	Gebäude-Leerstandsprogramm	5	II	100			20	20	20	20	20					x	x
16	Fortschreibung des ISEK	1-5	I	13		3	10										x
17	VgV Verfahren für Ingenieurbüros	1-5	I	37		18	19							x			x
18	Projektsteuerung	1-5	IV	780		10	154	154	154	154	154						x
19	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	1-5	IV	6					2	2	2			x			x
	Summe			54.570	3.012	487	3.236	5.960	14.376	24.371	3.128						

\* Wohnungsbauförderung des Saarlandes, ZEP Kommunal