

Altstadt Herrenberg

1. Komplexität in der Stadtplanung

Ein Klärungsversuch nach dem Paradigmenwechsel im LEP'25
am Beispiel des Seeländer'

„Einkaufszentrum Innenstadt“, so lautete 2013 die Vision zu dem „durchdachten Gebäudekomplex mit dem gelungenen Nutzungskonzept“, wie es noch bei der Einweihung 2020 hieß. Das Seeländer soll die Altstadt stärken und Kaufkraft zurückholen. Als Teil der Erweiterung der Altstadtschale soll es Menschen zum Einkaufen in die Stadt bringen und die Erlebnisqualität der Innenstadt steigern. Soweit die Vorhersage.

Nach sechs Jahren lässt sich die Gründungsabsicht mit dem Status gut vergleichen und mit dem von der Landesregierung inzwischen bemerkten Anspruch an komplexe Leitplanung verbinden. Der 1. Bürgermeister konstatierte der Altstadt schon 2005 einen Ladenleerstand von 20 % und wies zu der Zeit noch dem Handel die alleinige Verantwortung zu. 15 Jahre später ging dann das Seeländer wohl mit der Vorstellung in Betrieb, dass die Stadt die Rahmenbedingungen wohl erst einmal verbessern sollte, bevor sich daran etwas ändern kann. Nach weiteren 5 Jahren hat sich die Situation sogar noch verschlechtert. In der Altstadt sind jetzt 33 % der Läden und 50 % der Wohnungen ungenutzt. Die halbe Stadt ist leer - trotz Seeländer.

Da nichts verspricht, daran etwas ändern zu können, stehen die Zeichen inzwischen auf Events und Kamouflage. Sie sollen tarnen, was sich nicht verbessern lässt, um die Altstadt attraktiv zu machen, nachdem ihr ja das Seeländer nicht helfen konnte. Und es scheint langsam zu wundern, warum trotz eifrig bekämpften Symptomen die Probleme nicht verschwinden wollen. Das ist schwer verständlich und vielleicht nur mit der Wucht und Macht der Entscheidung für das richtige Einkaufszentrum am falschen Ort zu erklären. Denn vor 13 Jahren, um die Einsicht führt heute kaum ein Weg vorbei, galt noch, komplexen Anforderungen an die Stadtentwicklung mit sektoraler Adressierung an einzelne Fachbereiche zu begegnen. KI konnte noch nicht helfen, die Fülle des Wissens für komplexe Lösungen zu strukturieren.

KI würde aber heute die Aufgabenstellung für den Planungswettbewerb Seeländer erleichtern und genauere Vorgaben ermöglichen, um folgende Mängel zu vermeiden:

- Damit eine Maßnahme nicht Platz greift, wo das Umfeld im Umbruch ist und noch keine Vorstellung über die weitere Nutzung existiert; insbesondere einer Stadthalle mit dem Mief der Nazizeit, die verdächtigere Städte wie Rottweil längst erneuert haben.

- Damit die Bewirtschaftung von geeignetem Grund&Boden langfristig vorbereitet werden kann und nicht zufällige Bestände städtebauliche Ziele beeinflussen und behindern.
- Damit alle städtebaulichen Einflüsse von der Entwicklungsgeschichte über soziokulturelle, wirtschaftliche und ökologische Entwicklungen, der Verkehrserschließung, einem gewissenhaften Benchmarking, der Finanzlage u.a. in all ihrer Komplexität erhalten bleiben und zu funktionsfähigen Lösungen führen können.
- Damit überliefertes Kulturgut auch weiterhin Identität stiften kann und im Graben vor der Stadtmauer nicht ein artifizieller See an das einstige See erinnern muss. Nun liegt der Aischbach tief unten, wo früher der Grund eines anderen Sees lag und sein Wasserspiegel oben zum Baden einlud, wie erzählt wird. Stattdessen besiegelt jetzt ein Staatspreis jede Diskussion.
- Damit nicht zweitrangige Vorschläge genügen müssen, wie der jetzige Lagenachteil des Seeländer' an der Stelle und dazu noch in der 2. Reihe.
- Damit keine Projekte anlaufen, bevor das kardinale Verkehrsproblem von Herrenberg gelöst ist, das die Stadt stranguliert und ihre Entwicklung hemmt.
- Damit nicht halbgare Standortbestimmungen von zufälligen Gelegenheiten abhängen müssen.
- Damit dominante städtebauliche Beziehungen und Verbindungen ihre Bedeutung in einem komplexen Bezugssystem erhalten und nicht vordergründigem Kalkül weichen müssen.
- Damit die Lage des Einkaufszentrums (EKZ) nicht zusätzlichen Verkehr erzeugt.
- Damit sich seine Lage aus dem Bestand herausentwickeln und mehrfachem Nutzen dienen kann und, wie jetzt, nicht mühsam um neue Bedeutung ringen muss.
- Damit die Lage der städtebaulichen Entwicklung dienen kann und sich einordnet statt isoliert sich selbst genügt.
- Damit hier nicht zersiedeln kann, was an anderer Stelle fehlt. Stichwort: städtebaulichen Veranlagungen folgen.
- Damit das neue EKZ seine Daseinsberechtigung nicht aus der Hilfestellung für die alte Stadt ableiten muss, wozu es gar nicht in der Lage ist. So kann keins von beiden dem anderen helfen, weil sie sich viel zu fremd sind, um eine Beziehung aufnehmen zu können.
- Damit EKZ und Altstadt nicht auseinanderfallen, wie sie sich jetzt beziehungslos gegenüberstehen, sondern an einem besser geeigneten Ort einander bedingen können. Beispiel Schwäbisch Hall, Aalen und Backnang: neues EKZ verlängert Altstadt nahtlos und setzt Dichte und überraschende Wechsel als Merkmal der Altstadt neu interpretiert fort.
- Damit Altstadt bleibt, was sie auszeichnet: umwehrt, gefangen, verschwiegen und dicht und eben gerade nicht von Sichtachsen zerschnitten wie neuerdings am Bronntor. Sonst geht ihr Charakter verloren, der nun verwässert und sie austauschbar macht.
- Damit Benchmarking Teil komplexer Planung wird und nicht länger als triviales Nachmachen diffamiert wird.
- Damit Benchmarking sonst nicht auffindbare Planungsparameter aufdecken kann wie: die Bedeutung absolut verkehrsfreier Altstädte oder das Geheimnis der 40 TEW-Marke, dass früher, was oben lag, attraktiver war aber heute besser unten liegt, die Entdeckung neuer Nutzungsstrukturen und Bedarfe, die Erfindung neuer Ladenkulturen oder der kolossale Wert der Altstadt als wertvolles Denkmal, das der Stadt erst eine Zukunft gibt.

- Schließlich hat die Gastronomie im Seeländer als Höhepunkt des Projektes bis heute noch keinen Pächter gefunden und wird es auch weiter nicht. Darauf hatten schon vorher alle Beispiele warnend hingewiesen.
 - Schließlich bleibt nicht nur ein Torso mit einer missglückten Geste zur Altstadt. Vielmehr stehen sich Seeländer und Altstadt sprachlos und unversöhnlich gegenüber. Keiner kann dem anderen helfen.
 - Schließlich deutet jetzt ein Mahnmal auf eine Entscheidung hin, die von vorn herein zum Scheitern verurteilt war, weil das Ergebnis stadtplanerisch nicht zu integrieren weiß, sondern dauerhaft spaltet.
 - Schließlich ist der Schaden auch deshalb so groß, weil er nun jeder besseren Lösung erst einmal im Wege steht.
 - Schließlich führt nicht nur Dennis Biomarkt ein kümmerliches Dasein und kann kaum dazu beitragen, den Kaufkraftabfluss in Herrenberg zu bremsen.
 - Schließlich zeigt das Benchmarking, wie richtig zwar die Entscheidung für ein EKZ in der Innenstadt ist. Zeigt aber auch, was hier schief gelaufen ist, und andernorts besser. Für geläuterte Erkenntnis ist es aber nie zu spät.
 - Schließlich bleibt die Erwartung, das Seeländer in die Planung des Stadthallenumfeldes mit anderen Aufgaben einzubinden.
-
- Warum muss der Aischbach so weit unten ein so kümmerliches Dasein fristen? Schließlich war der Ort als Seele bekannt und hätte, aufgestaut, daran anknüpfen können. Jetzt kommt er, hochgradig eutrophiert, aus der Landwirtschaft und wächst zu. Wobei noch das Verhältnis von Seele und ehemaligem Badeteich als städtebaulicher Hintergrund genauer zu klären ist.
 - Warum war nicht bekannt, dass ein Restaurant/Café in dieser Lage nicht funktioniert? Jetzt fragt ein Torso nach seinem Sinn.
 - Warum konnte das oben liegende Garagengeschoss Investitions- und laufende Kosten (Energie) ohne Not so sehr belasten? Ein alternatives Parkhaus wäre problemlos möglich gewesen, ohne die Ladenflächen einzuschränken (Ausschreibungsfehler). Im Zuge der Neuwidmung lässt es sich nachnutzen und ein eigenes Parkhaus an geeigneterer Stelle günstiger bauen.
 - Warum fehlt eine Initiative, die Grundstücke entlang der Seestraße auf irgendeine Art und Weise in städtischen Besitz zu bekommen, um die Stadt an der und anderen Stellen fach- und sachgerecht entwickeln zu können? Solange dort noch ein landwirtschaftlicher Betrieb besteht, fehlen Voraussetzungen, sie urban auszubauen.
 - Warum hegen Fachkreise noch immer die Erwartung, Altstadt und Seeländer könnten sich aufeinander zubewegen? Die Hoffnung trügt. Allzu unterschiedlich ist ihre Historie, als dass sie zueinander finden könnten. Im Gegenteil. Es gilt im Interesse einer abwechslungsreichen Stadtentwicklung die Unterschiede zwischen Nord- und Südseite der Altstadt zu respektieren, zu wahren und auszubauen, statt sie zu nivellieren.
 - Warum ist das Verständnis so gering, dass die Südseite weitaus bessere Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum bietet? Vermutlich wegen fehlender Vorstellungen, die Gartenallee (vormals Hindenburgallee) als ein solches zu entwickeln. Das dürfte sich mit Komplexitätserhaltender Planung ändern.

Die jüngste Stadtentwicklung von Verwaltung und GR wirft jedenfalls auch an anderen Stellen der Stadt mehr Probleme und Fragen auf, als sie beantwortet, wie z.B.:

- Die SEM Herrenberg Süd soll versprengtes Gewerbe mit einem Vollsortimenter an der Tübinger Straße mitbringen, statt einen der seltenen Fälle zu erhalten, der einer Stadt noch einen natürlichen Eingang lässt.
- Zudem greift dieses Vorhaben wieder einmal in bestehende Strukturen ein und besetzt, wie beim Seeländer, das Areal mit vollkommen fremden Nutzungen aus einem gegensätzlichen Milieu. Und das nur, weil halt sonst nichts anderes verfügbar scheint. Dabei ist dieser Ort Sport und Freizeit vorbehalten wie der besseren Ansiedlung der Tennisplätze, um deren jetzigen Standort später dem Wohnungsbau vorzuhalten.
- Der Sinn des Vollsortimenters an der Stelle steht ohnehin infrage, wenn die Gartenallee von der vormaligen Hindenburgstraße zum Einkaufszentrum in der Fußgängerzone wird und kaum noch Verkehr in der Tübinger Straße fließt.
- Eher stellt sich die Frage nach einem zentral gelegenen und daher urbanen Vollsortimenter samt TG zwischen Tübinger und Marienstraße statt des Wohnheims, der das ganze Quartier und seine Nachbarquartiere entwickeln hilft und eine Beziehung zum Hasenplatz aufbaut. Der Vollsortimenter an einem Endpunkt der Gartenallee würde das EKZ sinnvoll verstärken. Das wäre vorauschaude oder komplexe Stadtentwicklung.
- Alle Quartiere an der Tübinger Straße könnten dann von dort erschlossen werden, nachdem die B 296 als Umgehungsstraße außen herum führt. Die Marienstraße wäre vom Verkehr entlastet. Dasselbe gilt auch für die Entwicklung des Hasenquartiers mit Bücherei und VHS, das noch vollkommen unorganisiert ist, sowie für alle anderen Grundstücke an der Tübinger Straße.
- Soweit nur ein örtlich begrenzter Ausschnitt als Ausblick, von dem es noch sehr viele andere gibt wie z.B. das Stadthallenquartier oder das BayWa-Areal oder ganz zentral die Entwicklung der Gartenallee als Einkaufszentrum von Herrenberg so unmittelbar an der Altstadt wie es die Champions im Land in Aalen, Schwäbisch Hall oder Backnang exzellent vorgemacht haben.
- Um daran anzuknüpfen ist es sicher hilfreich, wenn eine zusätzliche Bahnunterführung die innerstädtischen Verkehrsbeziehungen verbessert. Verdächtig sind aber die vielen laufenden Bemühungen, die Nordseite der Stadt zu entwickeln, die darauf abzielen das Seeländer nachträglich zu rechtfertigen. Das hat den weiteren Ausbau von Wohnflächen in dem Bereich zur Folge. Auch das kann man gutheißen, wenn dort nicht entlang der gesamten Zeppelinstraße nicht schon Handel&Gewerbe ausgewiesen wäre. Wollte man die längst fällige Überarbeitung des gesamten Bereichs von dem Abzweig der Daimlerstraße im Osten bis zur Mündung der Zeppelinstraße in die Umfahrung im Westen mit Wohnbauflächen ergänzen, würde die Existenzfähigkeit der Stadt Herrenberg fundamental geschwächt. Wie sonst lässt sich der Ruf nach einem existenzfähigen Standort für Handel&Gewerbe befriedigen, wenn nicht dort? Die Stadtplanung sieht eher eine Aufstückelung in kleine Standorte an auseinanderliegenden Standorten vor im Binsenkolben und jetzt auch an der Tübinger Straße. Diese kleinteilige Verzettlung wäre typisch für den fortwährenden Niedergang von Herrenberg.

Rainfried Rudolf
 BUENA VISTA socialarchitecture
 im Auftrag von Startup!Herrenberg
 Herrenberg, 06. Mai 2026