

Altstadt Herrenberg

3, Der kurze Weg vom Denkmal zum Kunstwerk

Das Alleinstellungsmerkmal von Herrenberg

Die Ursprünge von Stadt und Schloss sind nicht dieselben. Heute deutet kaum noch etwas auf den Anfang der Stadt hin. Zerstörungen, Seuchen und Kriege haben sie immer wieder folgenreich heimgesucht. Die Erinnerung klammert sich an die Mauerreste einer 1228 erstmals bezeugten Burg zur Stauferzeit Friedrichs II. Von dort nahm die Besiedlung zu ihren Füßen ihren Lauf. Anlass bot der gedeihliche Weinbau, den die adeligen Herrscher wirtschaftlich nutzen wollten. Zwei Generationen später war der Marktflecken soweit aufgesiedelt, dass ihn Befestigung, Marktrecht und Kirche fortan absicherten. Auch, wenn manche Zeugen innerhalb der Stadtmauern noch so alt erscheinen, sind sie doch erst viel später hinzugekommen.

Eine stürmische Entwicklung jedenfalls, die Herrenberg, wie das ganze Land, während einer klimatischen Warmzeit nach der Völkerwanderung der Kaltzeit erfasste. Es verdankt seine Entstehung also den Vorzügen und Bedürfnissen aus einem Klimawandel heraus, der mittelalterlichen Klimaanomalie, in der der Wein gut gedieh. Er nährte die Menschen wie heute Cola, Fanta und Co. Nun misst die mittlere Jahrestemperatur wieder denselben Wert mit steigender Tendenz, nachdem sie während der kleinen Eiszeit etwa 1,5 °C darunter lag. Grund genug, den Weinbau wieder zu kultivieren. Nicht allein der Tradition wegen, sondern der wirtschaftlichen Diversifizierung und Vielfalt willen.

Inzwischen leiten Technologien eines neuen Zeitalters die wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung und lösen die industrielle Revolution des 19. und die Dienstleistungsgesellschaft des 20. Jahrhunderts ab. Mit ihnen wandeln die Städte im Land ihr Gesicht. Gewachsene Altstädte wie in Herrenberg verlieren ihren überlieferten Nutzen und unterliegen einer kulturellen Erosion, die sie ganz allmählich zu zerstören drohen. Sie gerät zur leblosen Kulisse für sprunghaft zunehmende Events, von denen die Kommunalverwaltung in diesem Maß missverständlich meint, sie ihren Bürgern zu schulden.

Als wolle sie die Entwicklung gar nicht einmal zum Besseren wenden, sondern begnügte sich damit, Kritik an den beklemmenden Zuständen abzuwenden, wo doch vergleichbare Städte weitaus besser dastehen und so gut wie keinen Leerstand zu verzeichnen haben. Dass Herrenberg vielleicht versäumt haben könnte, zur rechten Zeit die richtigen Schritte einzuleiten, um der Segregation zu begegnen. Denn inzwischen sind die Kosten für das Wohnen in der Altstadt

so weit gesunken, dass die soziale Schieflage Erhaltungsmaßnahmen in immer weitere Ferne rückt.

Und das Schlimme daran ist, die Versäumnisse haben immer weitere Kosten aufgetürmt, die die Reurbanisierung mit einfachen Mitteln inzwischen aussichtslos gemacht haben. Dass heute schon so viel Kapital nötig ist, wie es vermutlich nur noch mit einer Gentrifizierung der Altstadt zu erwirtschaften sein wird, um die Lage zu verbessern. Eine bittere soziale Erkenntnis zwar, die aber wegen der in Herrenberg herrschenden Verhältnisse unabwendbar geworden ist, wie im Rückspiegel des Benchmarkings nicht mehr zu übersehen ist. Ein Vorteil wäre, dass Herrenberg zum ersten Mal eine Gentrifizierung kontrolliert und zum Wohl aller in Angriff nehmen könnte.

Stattdessen versucht die Verwaltung mit der Altstadt als Spielstätte, gegen den Niedergang anzugehen. Zunehmende Leerstände von Läden (33%) und Wohnungen (50%) und eine Segregation, die ihren Kipppunkt bereits überschritten hat, verstärken offenbar das Bedürfnis. Indessen sind die Folgen nachlassender Erhaltung und Pflege nicht zu übersehen. Sie verschärfen den Eindruck von einer abgewirtschafteten Stadt. Für jeden Bewohner und Besucher inzwischen spürbar, braucht es aber besserer Mittel als eine zur Kulisse degradierte Altstadt zu bespielen. Sie bedarf einer substanziellen Transformation.

Die Forderung ist nicht neu. Mehr denn je kommt es darauf an, die Umformung der Altstadt mit Substanz zu füllen. Die Ursachen entwicklungsgeschichtlicher Veränderungen gehören diskutiert und gleichzeitig muss raffinierte Camouflage aufhören, darüber hinwegzutäuschen. Angesichts der unübersehbaren Zustände schadet alles andere dem Image der Stadt und bindet unnötig Kapazität, Zeit und Expertise, die an substanziell geeigneteren Stellen fehlen. Das Leitbild 2035 trägt eine Fülle von Einzelheiten zusammen, denen der konzeptionelle Zusammenhang fehlt, den ihm globale Piktos nicht geben können, weil ihnen die lokale Dimension fehlt. Sie einfach nur zu skalieren ist zu kurz gesprungen. Das Konzept ist inkonsistent und nach LEP'25 unfertig.

Je mehr die Altstadt Aufenthaltswert verliert, desto größer die Anstrengungen, sie vor weiterem Abstieg zu bewahren. Die Frage ist nach den Mitteln. Die Trostlosigkeit überspielen, bis Morbidität sie vollends aushöhlt, ist der eine Weg. Der andere ist, die Transformation zu suchen. Dieser Weg ist schwerer weil diffuser, solange es an Kontur fehlt. Darum ist die Planungssicherheit gering, wo es kaum Vorlagen, Beispiele oder Blaupausen gibt. Und der Prozess ist nicht einfach übertragbar. Hat doch jede Stadt ihre eigenen Probleme aber auch Potenziale.

Der Transformationsprozess setzt eine selbstkritische Bestandsaufnahme voraus, um daraus relevante Entwicklungslinien abzuleiten. Ein essenzieller Schritt, zu dem es mehr als ein Bürgerforum braucht, das basisdemokratisch nicht über den kleinsten gemeinsamen Nenner hinausfindet und kaum Schlüsse zu ziehen vermag. Würde aber die Gepflogenheiten in der Mitmachstadt zu prüfen voraussetzen, die noch alle Themen sektoral adressiert und von unangefochten verbreiteter fundamentaler Partizipation ausgeht.

Wo liegt dann die Antwort auf die Fragen nach der Zukunft von Herrenberg? Unterstützung kommt gerade vom LEP'25 und seiner Präambel. Sie weist auf

einen Paradigmenwechsel der Landesregierung bei der Leitplanung hin, der die Abkehr von sektoraler Planung manifestiert und zu einem komplexen Blick auf ihre Abläufe im Zeitalter von KI rät. Damit will sie widersprüchlichen und unfertigen Planungen entgegenwirken, wie sie sich in Herrenberg zum Beispiel zwischen Rahmenkonzept Innenstadt, IMEP und Planungswettbewerb öffentliche Räume offenbaren.

Um Widersprüche zu vermeiden, ist es unerlässlich, alle Planungsebenen stets zusammen und nicht voneinander getrennt zu betrachten. Was erst möglich wird, wenn sie alle demselben übergeordneten Planungsziel dienen. Das fehlt aber. Das Leitbild 2035 kann diese Erwartungen nicht erfüllen. Es besteht aus sektoral isolierten und bürokratisch verklausulierten Zielvorstellungen. Verbindungen, Beziehungen und Abhängigkeiten kommen darin nicht vor. Ein klares Indiz für eine Fehlsteuerung, die die einzelnen Kriterien noch isoliert bearbeitet, ohne sie zu vernetzen und miteinander in Beziehung zu setzen, wie es der LEP'25 vorschlägt.

So bleibt jede Integrationsleistung aus. Die Ergebnisse wenden sich gegeneinander und der Schaden ist groß. Ein ernsthaftes Thema, das ohne den notwendigen Perspektivwechsel erhalten bleibt. Problem ist, dass die übergeordnete Instanz der Landesregierung zwar Leitlinien formuliert, die lokalen Instanzen aber nicht darauf vorbereitet sind. Diese personelle und fachliche Lücke will „Startup!Herrenberg“ schließen helfen. Es bedient sich dabei des Demographischen Faktors von ü60. Die Situation ist von anderen betrieblichen Abläufen bekannt, bedarf aber noch der Organisation.

Danach kann „Startup!Herrenberg“ in eine Stadtentwicklung starten, die sich an den Leitlinien des LEP'25 orientiert. Die sämtliche Planungsebenen miteinander verknüpft und sie immer gleichzeitig bedient. In der das ausgearbeitete Stadtentwicklungskonzept allseits greifbar ist und frei von ideologischen Mindsets, objektiviert, eine verlässlichere Basis ist, wie sie bisher wenig bekannt war. Also kein Akt von Bevormundung, sondern ideologiefreie Planung, die aus der Fülle entwicklungsgeschichtlicher Fakten kommt. Dasselbe richtungsweisende Ergebnis erwartet sich „Startup!Herrenberg“ auch von den Leitlinien in die Zukunft, an denen die Initiative mitarbeiten will.

Am Beispiel der jüngsten Entwicklungen in der Altstadt mit dem Auftreten von Engel&Völkers hier ein Deutungsversuch: Das Unternehmen weitet sein Geschäftsfeld aus, indem es sich weiter spezialisiert. Es nimmt den Handel mit wertvoller Altbausubstanz gezielt ins Portfolio. Nicht zuletzt deshalb tritt das Unternehmen in allen Altstädten in prominenter Lage auf; ein Zeichen für Authentizität. Nun scheint es nur noch ein kleiner Schritt vom Handel mit Denkmälern hin zum Handel mit denselben Objekten als Kunstwerk. Damit würde aus dem Unternehmen für Immobilien ein Kunsthändler. Wie groß der Spielraum als Anreiz für Gewinne auch für andere ist, zeigt folgendes Beispiel.

In Herrenberg ist der Grundstückswert innerhalb der Stadtmauern um 40 % geringer als außerhalb. Im Grunde müsste es sich genau anders herum verhalten, denn außen gibt es kein Denkmal. Innerhalb verslumpt die Altstadt aber zusehends und verhindert jede denkbare Wertberichtigung. Warum? Die Antwort ist einfach. Die Altstadt befindet sich auf einer Abwärtsspirale von ausbleibender Pflege und Renovation bei mangelnder Aussicht auf Ertrag. Es fehlt an Impulsen, die eine erfolversprechende Perspektive bieten könnte. Es

gibt nichts, woran sich ablesen ließe, dass investieren wieder lohnt und Freude macht. Dafür braucht es geeigneterer Mittel als Events, die als einzige Konjunktur haben, aber leider nur abnutzen, solange die Hülle noch taugt.

Eigentumsfragen, so die Erzählung, sollen verhindern, dass sich daran etwas ändern könnte. Allenthalben mangelt es an Erhaltungswillen, solange die Motivation fehlt. Dafür braucht es weniger krause Ideen, aber mehr qualifizierte Leistung, wie sie mitmachen allein nicht bieten kann. Dafür braucht es spürbarer Spannung. Wie etwa zwischen Gegensätzen, vergleichbar dem Wertgefälle beiderseits der Stadtmauer, oder den verborgenen ideellen Werten aus Tradition, Ansehen, Geltung, Charakter, Prestige und Einzigartigkeit der Gebäude innendrin gepaart mit dem Sammlerwert der Rarität. Das fehlt draußen vollständig.

Angereichert um eine Erzählung, ein Narrativ, von einer sagenhaften Geschichte, wie sie unter den gegenwärtigen Umständen kaum vorstellbar ist. Aber mit um so reizvolleren Bildern illustriert, zeigt sich eine traumhaft schöne Stadt. Das Bild einer alten Stadt in neuem Glanz. In der das Alte nicht nur entstaubt und wieder hergerichtet ist, sondern ein vollkommen neues Leben in die alten Mauern eingezogen ist. Das die alten Gebäude angepasst und erneuert hat, das sich nicht scheut, sie überraschend zu interpretieren und ihnen völlig neue Seiten abgewinnt. Wo entgegen jeder wohl verstandenen Tradition das noch suchende Neue mit der Gewissheit und Sicherheit ehern traditioneller Werte behaust und bekleidet.

Bilder von Licht, Luft, Sonne, Grün und subtil kultivierter Altbausubstanz holen die Stadt aus mittelalterlich überholten Vorstellungen von Läden und Wohnungen heraus und eröffnen neue Zugänge in Transparenz und Offenheit. Sie entspricht jetzt dem heutigen Lebensgefühl und zeigt, wie tradiertes Handwerk Neuem das Vertrauen und Genie spendet, nach dem es selbst noch sucht. Das sind völlig neue Büro- und Ladenkonzepte in großartigem Fachwerk über zwei Geschosse und darüber Wohnungen unter klimaschützenden Dächern im Stil von Atstadtlofts, die so verglast und offen sind, dass in altes Fachwerk neues Lebensgefühl einziehen kann. Dazu gehört, die Stadt für Fußgänger durchlässig zu machen, ihnen lauschige Innenhöfe ein neues Stadtgefühl geben und viel Glas die Altstadt in der Zeit hält.

Die neue Altstadt kennt die herrschenden Verkehrsprobleme nicht mehr. Sie hat sie ausgekehrt. Und der gesamte ruhende Verkehr der Altstadt findet sich in Parkgaragen jenseits der Stadtmauern wieder. Neue Wege bieten sich an. Der Schlossberg ist mit einer Standseilbahn erschlossen, die Gäste auf das Schlossplateau zu einer Aussichtsplattform und Eventgastronomie befördert. Zwischen den Schenkelmauern führt der Weg durch einen mediterranen Garten hinauf und die Stadtmauer ist wieder begehbar. Wein gedeiht wieder an den Steillagen am Schlossberg und der Wildwuchs von Grün hat ein Ende, damit der Blick weit ins Land Bewohner und Besucher glücklich machen kann.

Soweit ein kurzer wie hier leider unvollständiger Einblick in die neue Altstadt von Herrenberg. Keine Utopie, sondern erfreuliche Realität, nachdem neue Maßstäbe und Entwicklungen die Grenzen von Eigentum, Übertreibung und Realitätsferne verschoben haben. Denn, seit die Altstadt unter Ensembleschutz steht, ist sie schon 44 Jahre lang ein Baudenkmal. Manche wenden ein, dass sie seither an Wert verloren habe. Ein Einwand, dessen Zusammenhang

widerlegt ist. Was dieselben Bürger nicht wahrhaben, ist der damit verbundene Wandel im Eigentumsrecht. Zwar nach wie vor unverändert, hat sich aber das ungeschriebene Verhältnis von den Pflichten zulasten der Rechte verschoben. Unter dieser unaufgelösten Gleichung leidet die Altstadt unnötig.

Was sollte den Verdacht schon nähren, die Altstadt sei ein Juwel und nicht etwa nichts wert? Es sind diese 800 Jahre Geschichte, in denen sie der Unbill mancher Verheerungen trotzte. So viel Widerstandskraft erwecken Achtung und Demut. Und solide muss wohl sein, was so viel Vertrauen schöpfen lässt. Was so reich an Erlebnissen und Geschichte ist, dem wenden wir uns gern aufmerksam zu, weil es uns wertvoll erscheint. In den handwerklichen Zeugnissen eines jeden Gebäudes der Altstadt verdichtete Erfolge, Niederlagen und Lehren der Altvorderen haben wir als Überlieferung zu schätzen gelernt. Ihren Wert wiegen wir oft und gern in Geld auf.

Denn wendete man den Blick von den Lasten des Denkmals zu seinen Vorzügen, brauchte man nur zu folgen, was Engel&Völkers heute vormachen: die Einzigartigkeit des Denkmalstatus nutzen und mit dem herausragenden Wert Handel treiben. Klar, dass das ohne andere Voraussetzungen nicht einfach so geht. Dazu gehört das bereits erwähnte Narrativ als eingängig erkennbare Klammer mit einer visuellen Vorstellung über den neuen Bedarf der Altstadt für Handel und Gewerbe, individuellem Wohnen für Liebhaber, weiter steigenden Freizeitansprüchen und als unübersehbares Leitbild für den Fremdenverkehr; vor allem aber eine grundlegende Neuorganisation des verheerenden Verkehrsproblems.

Zeitlich und inhaltlich aufeinander abgestimmte Planungsziele und ihre Finanzierungen zeigen in einer Matrix den Transformationsprozess mit seinen komplexen Beziehungen und Abhängigkeiten zwischen IBA'27, LGS'38, Windallee A81, Auslaufen der Kosten für den Schulausbau und anschließendem Ausbau der Westtangente zu den Kosten der i3opt; aber auch das multiple Narrativ mit seinen vielen Visualisierungen. Die Sanierung des Rathauses Marktplatz 1, als zweiten Impuls nach dem Fruchtkasten und sein Neubau hinter der Vogtei, tragen dazu bei, den Marktplatz mit seinen ausgezehrten aber angestammten Nutzungen wieder zu beleben, nachdem die Verwaltung an den falschen Ort ins Seeländer weggezogen ist.

Ergänzend kommt die Mitwirkung von Engel&Völkers mit ihrer Expertise auf der Suche nach Mäzenen für das Kunstwerk Altstadt hinzu. Sie lockt nicht nur die Aussicht auf gewaltige Wertsteigerung, sondern verlässliche Beständigkeit und allein der mit der Zeit zunehmende Wert historischer Substanz. Der Besitz gilt als Auszeichnung und hebt Renommee und Prestige des Eigentümers als Kümmerer um das kulturelle Erbe einer aus der Tiefe der Geschichte hervorgetretenen Altstadt. Einer Verantwortung, wie sie Protagonisten auszeichnet, die den Wert materialisierter Überlieferung zu schätzen und die Erinnerung daran hochzuhalten wissen. Die an der Transformation der Altstadt, wie einst OB Sprißler es nannte, teilhaben und sie mitgestalten.

Erweitert um die Ausschreibung von Wettbewerben für die Sanierung der Altstadtquartiere einem wesentlichen Teil der Wiederbelebung. Aktivitäten, die das immense Potenzial der Altstadt ins öffentliche Bewusstsein rücken, ohne es lange herbeizutreiben zu müssen. Je mehr der Prozess solcher Wettewerbe die Altstadt in das Interesse der Öffentlichkeit rückt, desto mehr wird sie

wieder ohne jede Animationsakrobatik aufgesucht. Genau das, was dazu beitragen wird, den schleichenden Identifikationsverlust für die Bürger so deutlich zu korrigieren, damit die Altstadt wieder wie selbstverständlich funktioniert. Allerdings nicht mehr wie zu Tante-Emma-Zeiten, sondern eben transformiert.

Diese Transformation kann allerdings nur mit einem entwickelten Verständnis von der Komplexität der Stadtplanung gelingen. Das Leitbild 2035 muss erst noch mit dem Verständnis des LEP'25 verknüpft werden, damit es seine Funktion erfüllen kann. Heute ist es nicht mehr als eine Stichwortsammlung, der noch alle multiplen Verbindungen zu Themen fehlen, von deren Verflechtung und Vernetzung Leitbild und Narrativ erst zu leben beginnen. Dem Haufen Gedanken wohnt noch kein Leben inne, solange ihm noch das ganze Netz an Nerven, Gewebe und Blutgefäßen fehlt, das alles zusammenbindet und zusammenhält. Solange unter den Organen Niere nicht weiß, wie es Bauspeicheldrüse geht und warum im Hirn gerade wie verrückt die Synapsen schalten und die Elektronen feuern.

Dann erst lebt die Altstadt wieder, fühlt sich warm und richtig an und zieht die Menschen in Stadt und Land in ihren Bann. (Mehr dazu in den Expertisen von „Startup!Herrenberg“ zur Stadtentwicklung.) In der jeder Tag zu einem Fest gerät und es der Überredungskunst ausgedachter Events nicht mehr bedarf. Weil ihre Anziehungskraft jetzt unwiderstehlich ist, nachdem sie die Transformation in finanzierbaren Etappen zwischen 2026 und 2038 zu neuem Leben erweckt hat. Und sie eindrücklich zeigt, wie ein Paradigmenwechsel, ausgelöst von dem LEP'25, aus einer Failed City ein Juwel auf dem Kunstmarkt macht. Nicht um seiner selbst willen, sondern der Erkenntnis: Eigentum an der Altstadt verpflichtet nicht nur, es ist gelebte Kultur. Eine schöne Geschichte!

Rainfried Rudolf
BUENA VISTA socialarchitecture
im Auftrag von Startup!Herrenberg
Herrenberg, 20. März 2026