

## Altstädte

### Denkmalgeschützte Freilichtmuseen oder moderne Dienstleistungszentren?

Zwei lustlose braune Pferde trotten vor einem Zweiradkarren mit eisenbereiften Rädern über holpriges Kopfsteinpflaster. Der junge Mann auf dem Kutscherbrett hält sie am langen Zügel. So schwimmen sie in der schmalen, von mittelalterlichen Häusern gesäumten Gasse förmlich in einem Strom von Menschen, die mit Jeans, bunten Hemden, Baseball-Mützen so gar nicht zu den Häuserfassaden passen. Wir erleben keine Zeitentransformation, sondern den Alltag eines Freizeitparks in den USA. Die künstliche Urbanität des Kulissenstädtchens zieht täglich Tausende von Besuchern an.

In unseren historischen Stadtquartieren können wir den Zeitraffer zwischen Geschichte und Moderne live erleben. Echte Urbanität wird aber auch hier nur entstehen, wenn die alten Häuser Hülle sind für neuzeitliche Wohnungen und attraktive Geschäfte. Denkmalpflege muß als wichtiger Teil eines Stadtentwicklungskonzepts eingebunden sein in einen Masterplan, der den Altstädten zumindest einen Teil der traditionellen Multifunktion zuweist.

Am Beispiel der Stadtsanierung in Bad Säckingen will ich unseren Weg zu dem Ziel aufzeigen, den Altstadtkern wieder zu einem Zen-



*Bad Säckingen – Blick auf die über 400 Jahre alte und längste Holzbrücke Europas mit dem St. Fridolinmünster*

trum privater und öffentlicher Dienstleistungen, aber auch der Kommunikation werden zu lassen.

Die Bad Säckinger Altstadt war ursprünglich eine von zwei Rheinarmen umflossene Insel. Die Gebäudeproportionen haben sich gegenüber der Merian-Darstellung von 1630 bis heute nur wenig verändert. Die wichtigsten Häuser erhielten ihre Grundform Ende des 17. Jahrhunderts, nachdem der größte Teil der Stadt durch den dreißigjährigen Krieg und einen großen Brand zerstört worden war. Der Stadtgrundriß mit Straßenräumen und Plätzen ist ebenfalls weitgehend in seiner mittelalterlichen Form erhalten. An der Rheinseite der Insel begrenzen zwei Türme – der Gallus- und der Diebsturm – die Stadt. Im südöstlichen Teil lag der geschlossene Bezirk des reichsunmittelbaren Damenstifts, den heute noch das Münster des hl. Fridolin krönt. Im Südwesten ragt das Schloß der Grafen Schönau auf, um das sich jene romantische Liebesgeschichte des Trompeters von Säckingen rankt, mit der Joseph Victor von Scheffel die Stadt weltberühmt gemacht hat.

Die alte gedeckte Holzbrücke im Süden trotz seit über 400 Jahren den Fluten des Rheins. Die Steinbrücke, an deren nördlichem Fuß das alte Bad zu sehen ist, verschwand 1830, als der rechte Rheinarm zugeschüttet wurde. Die Stadt erweiterte sich nach Norden. Der „Bauboom“ ergriff auch die Altstadt. Viele Gebäude wurden zunächst im Biedermeier-, später im Jugendstil umgestaltet.

Der Baubestand innerhalb des Inselbezirks ist als Ensemble 1961 in das Denkmalbuch des Landes Baden-Württemberg eingetragen worden. Er umfaßt ein Gebiet von 10 ha mit 212 Gebäuden. Die Altstadt, früher blutvoller Mittelpunkt pulsierenden Lebens, wurde in der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts mehr und mehr zu einem Problemgebiet. Die Bausubstanz verfiel. Die alteingesessene Bevölkerung zog in die Außenbezirke. Alte Menschen und sozial Schwache blieben zurück. Der Ausländeranteil stieg auf 44% der Altstadtbevölkerung.



*Die seit Inbetriebnahme der neuen Rheinbrücke verkehrsberuhigte Rheinbrückstraße, welche zur Holzbrücke führt, lädt zum Bummeln und Verweilen ein*



*Münsterplatz im Herzen der Altstadt mit seinen historischen Bauten*

## ZIELE DER STADTERNEUERUNG

Zu Beginn der 70er Jahre kam „Sanierungsbewußtsein“ auf. Die politisch Verantwortlichen, die Verwaltung, Architekten, Kunsthistoriker und vor allem die Bürgerschaft begannen zu entdecken, daß sich Säckingen typisch und unverwechselbar in der Altstadt darstellt und diese Identität auch bewahrt werden muß. Hauptziel der Sanierung und Modernisierung ist es, die Altstadt wieder zum kulturellen Mittelpunkt, zur bevorzugten Wohnlage und zum Zentrum privater und öffentlicher Dienstleistungen zu entwickeln.

Darüber hinaus wurde angestrebt,

- moderne Miet- und Eigentumswohnungen entstehen zu lassen, die auch für die bisher in der Altstadt wohnhafte Bevölkerung erschwinglich sind;
- in sozialen Einrichtungen, wie zum Beispiel einem Altenstift und der Begegnungsstätte im „Alten Hof“, ausländische Mitbürger und alte Menschen in das Leben der Altstadt einzubeziehen;

- großzügige Grünanlagen, Fußgängerzonen und Parkplätze zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität zu schaffen;
- die Altstadt mit dem neuen Kurzentrum zu vernetzen und die Arbeitsteilung im Dienstleistungsangebot festzulegen.

## GESTALTUNGSZIELE FÜR DEN ALTSTADTBEREICH

Für die gesamte Altstadt und für angrenzende Gebiete mit einer Fläche von 14 ha ist 1976 eine Gestaltungssatzung erlassen worden. Sie legt die allgemeinen und besonderen Gestaltungsziele für Gebäude, Straßenräume und Plätze fest. Bei Gebäudeerneuerungen im Gebiet der alten Rheininsel wird regelmäßig der älteste Befund wieder hergestellt. Im Inneren der Gebäude wird meist keine Rücksicht auf die ursprüngliche Raumaufteilung und die Geschoßhöhe genommen. Hier entstehen Wohnräume und gewerbliche Flächen, die den heutigen Anforderungen entsprechen. Besonders wertvolle Treppenhäuser, Stuckdecken

und Wandverkleidungen werden allerdings erhalten und sorgfältig restauriert.

Im Gegensatz dazu wurde im Gebiet des zugeschütteten Rheinbetts Flächensanierung betrieben. Hier entstand ein modernes Dienstleistungszentrum, das in Maßstab und Gliederung das Vorbild der gewachsenen Altstadt aufnimmt, sich aber in Materialwahl und Formensprache zur Architektur des 20. Jahrhunderts bekennt.

Die Gestaltungssatzung formuliert als wichtigste Einzelziele

- die Erhaltung der räumlichen Gliederung der Straßenzüge durch Verspringen der Gebäudefronten;
- die Erhaltung der Dachlandschaft durch unterschiedliche Traufhöhen, wechselnde Dachneigungen und Dachgaupen;
- die Fassadengestaltung durch unterschiedliche Breiten und kleinteilige Gliederung;
- ein Farbkonzept mit besonderer Berücksichtigung historischer Farbbefunde;
- das Verbot von Dachantennen für Fernseh- und Rundfunkempfang (in der ganzen Altstadt sind Kupferkoaxialkabel verlegt);

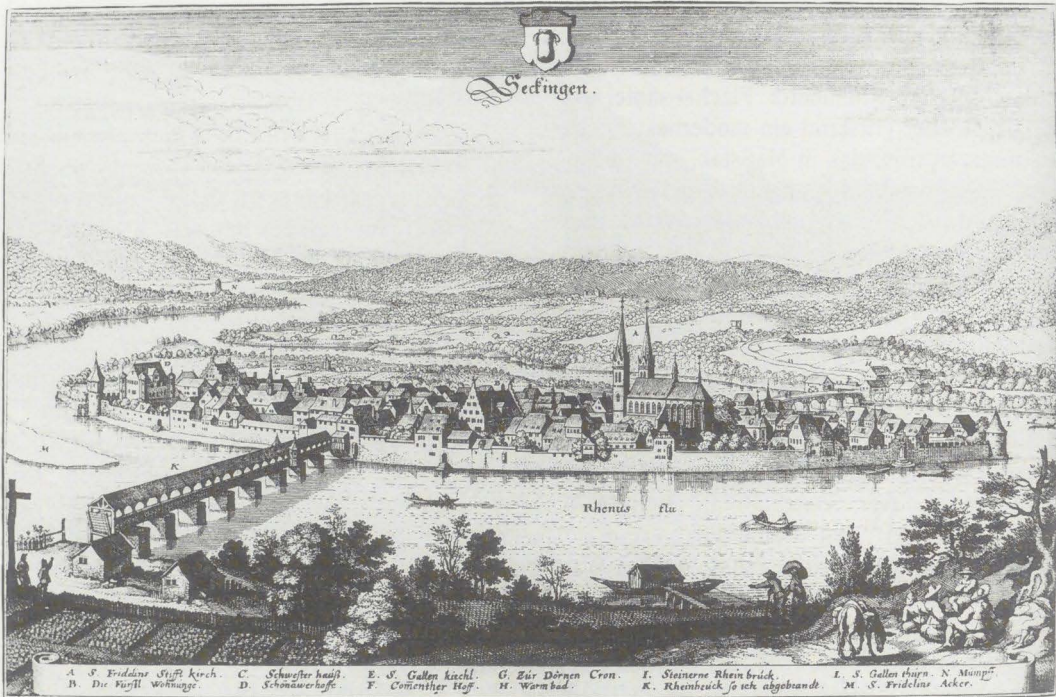


*Dachlandschaften der Altstadt, welche auch bei Neubauten in ihrer Vielfältigkeit und Gestaltung den Bauwerken der Vergangenheit angepaßt wurde*

- das Verbot oberirdischer Versorgungsleitungen;
- die Pflasterung der Straßen und Plätze mit Granit oder Porphyr.

## FAHRPLAN DER STADTERNEUERUNG

- 1972 Konsumbefragung einschließlich Bürgerbefragung über kommunalpolitische Prioritäten;
- 1972 Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbs für den Bereich der „Flächensanierung“; Ergebnis 1973;
- 1973 vorbereitende Untersuchung nach dem Städtebauförderungsgesetz;
- 1974 Aufnahme der Gebiete Altstadt I und II mit 4,2 ha Fläche in das SE-Programm (Subventionierung nach dem Städtebauförderungsgesetz);
- 1974 Sozialplan;
- 1974 Einschaltung eines Sanierungsträgers;
- 1975 rechtskräftige Bebauungspläne für das Gesamtgebiet;
- 1976 Gestaltungsplan für Grünanlagen;
- 1976 Gestaltungssatzung;
- 1977 erste Untersuchung über das Einkaufsverhalten im Einzugsgebiet der Stadt;
- 1977 Fertigstellung des Rheintal zentrums I mit einem Großkaufhaus, altengerechten Wohnungen, dem Sparkassenneubau, Geschäften und Tiefgaragen;
- 1978 zweite Konsumbefragung;
- 1979 Studie „Investitionsverhalten privater und öffentlicher Eigentümer in Stadterneuerungsgebieten“ (Institut für Stadtforschung, Berlin);
- 1980 zweiter Farbleitplan;
- 1980 umfassender Grünordnungsplan;
- 1980 Gestaltungskonzept für die verkehrsberuhigten Zonen;
- 1980 Kurortentwicklungsplan, Neufassung;
- 1980 Erarbeitung einer Konzeption zur Wohnumfeldverbesserung;
- 1982 Fertigstellung des Rheintal zentrums II mit dem Kursaal, Wohnungen, Geschäften und einer weiteren Tiefgarage;
- 1984 zweite Marktanalyse über das Einkaufsverhalten;
- 1985 Aufnahme in das Wohnumfeldprogramm für das Gebiet Altstadt III mit 7,9 ha;



Säckingen um 1640. Stich von Matthäus Merian.

- 1990 Abschluß und Dokumentation der Sanierung;
- 1996 neue Marktstruktur-Untersuchung;
- 1998 Aufnahme des Projekts „Lohgerbe“ in das Sanierungsprogramm.
- 2000 Beginn der Sanierung in der „Lohgerbe“.

## FINANZIELLE ABWICKLUNG

Die Bau- und Ordnungsmaßnahmen haben allein im förmlich festgestellten Sanierungsgebiet Altstadt I und II ca. DM 80 Mio. gekostet. Die Stadt trägt davon rd. DM 6 Mio. DM 8 Mio. geben Bund und Land als Zuschuß. Den weitest großen Teil der Investitionen – ca. DM 66 Mio. tragen Privatleute. In der ganzen Innenstadt hat sich die Bevölkerung von der Sanierungsidee anstecken lassen. Es gibt kaum noch ein Gebäude, das nicht außen und innen erneuert worden ist. Der Einsatz an privaten und öffentlichen Mitteln in diesem Gebiet wird auf rd. DM 25 Mio. geschätzt. Land und Stadt haben sich daran mit rd. DM 4 Mio. Förder-

geldern aus dem Programm zur Wohnumfeldverbesserung beteiligt.

Das Investitionsvolumen im Gebiet „Lohgerbe“ wird bei rd. DM 50 Mio. liegen. Zuschüsse von DM 3,72 Mio. sind beantragt (bewilligt sind bisher DM 2,4 Mio).

Für denkmalpflegerische Maßnahmen in Bad Säckingen wurden vom Land Baden-Württemberg seit 1977 rd. DM 2,5 Mio. bewilligt. Für die Renovierung des Münsters hat das Land Baden-Württemberg DM 9 Mio. eingesetzt.

## ERGEBNISSE DER STADTERNEUERUNG

### Einwohner und Arbeitsplätze

Die Einwohnerzahl im Sanierungs- und Erneuerungsgebiet ist um 20% angestiegen; die Zahl der Arbeitsplätze hat sich verfünffacht.

### Sozialstruktur

Die Sozialstruktur ist wieder ausgewogen. Der Ausländeranteil hat sich von 44% (1973) auf knapp 10% (1995) der Bevölkerung verrin-

gert (Ausländeranteil in der Gesamtstadt: 10,5%).

### Verkehr

Nach dem Bau der neuen Rheinbrücke ist die Innenstadt vom Durchgangsverkehr befreit. Großzügige Fußgängerzonen und verkehrsberuhigte Bereiche sind geschaffen worden.

Die Zahl der Parkplätze hat sich von 830 (1973) auf 1365 (1999) erhöht. Davon befinden sich rd. 600 in öffentlichen und privaten Tiefgaragen. Weitere 350 Parkplätze sind in dem Baugebiet Lohgerbe und zusätzliche 100 im Bahnhofsumfeld geplant.

### Einkaufszentralität

Die Einkaufszentralität der Innenstadt hat sich deutlich verbessert. Nicht zuletzt deshalb, weil es gelungen ist, neben einem seit Jahren ansässigen Kaufhaus ein weiteres anzusiedeln. Dieses – zunächst gegen den Widerstand der Einzelhändler in der Innenstadt errichtete großflächige Warenangebot – hat sich als Magnet erwiesen, der für die notwendige

zusätzliche Kundenfrequenz sorgt. Wichtig für die Entwicklung der innerstädtischen Dienstleistungszentralität ist, daß die Stadt keine neuen Supermärkte „auf der grünen Wiese“ zuläßt.

Die Angebots- und Nachfragestruktur des Einzelhandels sowie die Entwicklung der Kundenströme wurden seit 1972 in insgesamt vier Marktstudien untersucht. Mit diesen Marktanalysen sollten private Investitionsentscheidungen erleichtert und Weichen für eine Erhöhung der innerstädtischen Einkaufszentralität gestellt werden.

Die letzte Marktanalyse aus dem Jahr 1996 gab den Impuls zur Sanierung des „Lohgerbe-Areals“, in dem ein weiterer Magnetbetrieb angesiedelt und über 5000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen werden sollen.

### Tourismus

Im Rahmen der Marktuntersuchung der BBE Baden-Württemberg GmbH Beratungsgesellschaft Handel und Kommune aus dem Jahr 1996 wurden Kurgäste und Touristen interviewt. Auf die Frage: „Was gefällt Ihnen an Bad



Gesamtansicht der Altsadt vor der Sanierung. Aufnahme um 1970.



*Gesamtansicht der Altstadt nach der Sanierung*

Säckingen?“ nannten die meisten die Altstadt, die Brücke, das Münster und die gesamte Innenstadt.

In der gleichen Studie wird festgestellt, daß sich die Verbrauchsausgaben in Deutschland stärker in Richtung Dienstleistungen, Reisen und Freizeit verlagern werden. Unter den imagebildenden Faktoren nennt die Untersuchung an erster Stelle Stadtbild, Atmosphäre und Aufenthaltsqualität.

Mit den historischen Pfunden wuchert die Stadt auch bei ihrer Werbung.

Vielleicht waren wir auch deshalb von der allgemeinen Krise des Fremdenverkehrs in Baden-Württemberg nicht so sehr berührt wie andere Gebiete. Im privaten Übernachtungsgewerbe verzeichnen wir in den vergangenen Jahren jeweils zweistellige Zuwachsraten.

## **NEBEN- UND AUSSENWIRKUNG DER SANIERUNG**

Die sanierte Altstadt entwickelte sich im jungen Heilbad mit sprunghaft steigenden

Übernachtungszahlen als Magnet, der selbst die Anziehungskraft des neuen Kurzentrums übertrifft. Sie ist daher fest in die Kurortrahmenplanung einbezogen, gewissermaßen als zweiter Brennpunkt einer Stadtentwicklungselipse. Eine City-Bus-Linie verknüpft das Stadtzentrum mit allen Stadtteilen. Das Sanierungsgebiet wird mit umweltfreundlicher Energie aus einer der größten Elektrowärmepumpenanlagen Europas beheizt.

Die Bevölkerung ist nicht nur in der Altstadt, sondern auch in der Gesamtstadt in einer Zeit angestiegen, in der andere Mittelzentren Abwanderungsverluste hinnehmen mußten (1973: 14 824 Einwohner; 1978: 14 578, 1999: 16 230 Einwohner). Diese positive Entwicklung ist auch auf die Wiederbelebung des Stadtkerns zurückzuführen. Die Folgekosten für den Einsatz privater Gelder sind vergleichsweise gering zu dem, was wir uns in anderen Bereichen der Daseinsvorsorge aufladen.

Heute ist die Altstadt eine erste Adresse in Bad Säckingen. Mit der Fertigstellung des Kur- und des großen Wohn- und Geschäftsan-

lage im alten Rheinbett ist sie wieder zur Drehscheibe des Handels und der menschlichen Begegnungen geworden. Gleichzeitig ist mit der Stadterneuerung auch ein Stück Stadtkultur wieder lebendig geworden. Oswald Spengler schreibt in seinem Buch „Der Untergang des Abendlandes“ mit Blick auf die Städte der Antike: „Es ist eine ganz entscheidende . . . Tatsache, daß alle großen Kulturen Stadtkulturen sind . . . Weltgeschichte ist die Geschichte des Stadtmenschen . . . Die Stadt ist Geist“. Nicht die Einwohnerzahl bestimmt, wer Stadt in diesem Sinne ist. Zu allen Zeiten gab es kleine Städte mit einem hohen Grad an Organisation und viel größere unorganisierte Siedlungen ohne städtischen Charakter.

Wir haben in Bad Säckingen versucht, Überkommenes mit dem Stilempfinden unserer Tage in Einklang zu bringen. Die architektonischen und menschlichen Maßstäbe des historisch

Gewachsenen wurden beachtet. Stätten organisierter sozialer Kontakte sind geschaffen worden. Treffpunkte für alt und jung, für Ausländer und Einheimische. Deshalb schlägt das Herz von Bad Säckingen wieder in der Altstadt und die Bürger sind stolz auf diese Renaissance ihrer städtebaulichen und kulturellen Vergangenheit. Mehr nämlich als in den Neubaugebieten entdecken sie hier das Besondere, das Unverwechselbare, die Identität ihrer Stadt, die ihren Bewohnern den Weg zur Identifikation mit Bauwerken und Menschen ebnet.

Anschrift des Autors:  
Dr. Dr. h. c. Günther Nufer  
Rathausplatz  
79702 Säckingen