

**Heidenheims neue Mitte
15 Jahre planen und
bauen auf dem Neff-Areal**

Wolfgang Heinecker

Heimat- und Altertumsverein
Heidenheim an der Brenz e.V.

Jahrbuch

1995/96

Jahrbuch 1995/96
des Heimat- und Altertumsvereins Heidenheim an der Brenz e.V.
Auszug

**Heidenheims neue Mitte 15 Jahre planen und
bauen auf dem Neff-Areal**

Wolfgang Heinecker

Herausgegeben vom Heimat- und Altertumsverein Heidenheim an der Brenz e.V.
Bearbeitet von Helmut Weimert

© Heimat- und Altertumsverein Heidenheim an der Brenz e.V., 1996, eBook-Version 2026

Jeder Aufsatz aus dem Jahrbuch wurde als eBook und PDF aufgearbeitet. Es wurde die Rechtschreibung dieser Zeit belassen. Die Aufsätze sind auf unserer Homepage

<https://hav-heidenheim.de>

zum kostenlosen Download bereitgestellt.

Die neuen Jahrbücher in Buchform werden nur noch in einer kleinen Auflage gedruckt. Die älteren Jahrbücher sind nur noch in wenigen Exemplaren verfügbar. Bei Bedarf bitte beim Vorstand anfragen.

Aus Mangel an Verfügbarkeit der Originalfotografien mussten wir die Bilder aus dem Buch übernehmen, was leider Qualitätsverluste verursacht hat. Sollten wir in irgend einer Weise Zugriff auf die Originalbilder erhalten, werden wir sie ersetzen.

Inhaltsverzeichnis 1995/1996

	Vorträge, gehalten beim 7. Heidenheimer Archäologie-Colloquium am 13. November 1995:
Gerhard Fingerlin	Neues zur Archäologie der Alamannen
Matthias Knaut	Ostwürttemberg im frühen Mittelalter
Stefan F. Pfahl und Martin G. Schinker	Ein gläserner Fischbecher aus Langenau-Göttingen
Gabriele Seitz	Abschied von Sontheim. Rückblick auf die archäologischen Untersuchungen in Sontheim/Brenz – „Braike“
Martin Kreder	Schnaitheimer Pfarrer bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts
Rudi Bahlinger und Martin Kreder	Älteste Schnaitheimer und Aufhausener Familiennamen vor 1600
Michael Friedow	Der Familienname Burr
Peter Michael Sträßner	Sieben Schlüssel zum Wasserschloß von Aufhausen
Ursula Angelmaier	Neues zur Eglinger Pfarrkirche
Bernhard Häck	Eine Felsbildgalerie in Königsbronn, Kreis Heidenheim/Brenz
Günther Paas	Die Turngemeinde Heidenheim, gegr. 1846, in den Revolutionsjahren 1848/49
Alexander Usler	Geschichte der neuen Schranne in Giengen
Karl Müller	Die vermutlich ältesten Aufnahmen von Schnaitheim und deren Informationswert
Markus Baudisch	100 Jahre allgemeine Berufsbildung für Frauen im Landkreis Heidenheim
Veit Ginzler	Mit Präpositionen und Adverbien reisen. Ein kleiner heimatkundlicher Ausflug.
Gottfried Odenwald	Georg Elser und Karl Kuch, zwei Königsbronner. Erwägungen zum Hintergrund des Münchener Attentats.
Gerhard Schweier	Heidenheim unter amerikanischer Militärregierung
Martin Hornung	Die Eingemeindung von Oggenhausen vor 25 Jahren
Norbert Pfisterer	Die Lokalzeitung in der Medienlandschaft - Der Leser und das Blatt haben sich gewandelt
Wolfgang Heinecker	Heidenheims neue Mitte - 15 Jahre planen und bauen auf dem Neff-Areal
Helmut Weimert	Neugestaltung des Museums Schloß Hellenstein, Heidenheim
Wolfgang Hellwig	Der Heimat- und Altertumsverein Heidenheim in den Jahren 1995/96
	Autorenverzeichnis

Heidenheims neue Mitte 15 Jahre planen und bauen auf dem Neff-Areal

Wolfgang Heinecker

Eines der größten Bauvorhaben in der Geschichte der Stadt wurde am 6. Juli 1996 von der Grundstücks- und Baugesellschaft Heidenheim AG an die Eigentümer und Mieter übergeben. Die beiden Wohn- und Geschäftshäuser am neuen Friedrich-Degeler-Platz und das Eugen-Loderer-Altenzentrum der Arbeiterwohlfahrt an der Helmut-Bornefeld-Straße wurden vom Wirtschaftsminister und stellvertretenden Ministerpräsidenten Walter Döring gar als „Jahrhundertbauwerk“ bezeichnet. Auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei Neff ist so etwas wie „Heidenheims neue Mitte“ entstanden. So jedenfalls lautet der Titel einer aus Anlaß der Übergabe herausgegebenen Broschüre, deren Inhalt zur Planungs- und Baugeschichte und zur Vertragskonstruktion hier auszugsweise wiedergegeben wird.

Die Organisatoren der feierlichen Übergabe hatten sich den 6. Juli 1996 bewußt ausgesucht, weil die Stadt an diesem Wochenende von weit mehr als 10.000 Besucherinnen und Besuchern des „Internationalen Straßenfestes“ bevölkert war, die bei dieser Gelegenheit einen ersten Eindruck von den großen Veränderungen zwischen Rathaus und Brenzstraße bekommen sollten. Nicht immer scheint das Heidenheimer Lebensgefühl von Festlaune geprägt gewesen zu sein, mindestens was die mehrfach verzögerte Fertigstellung des Alten Rathauses (heute Elmar-Doch-Haus) betrifft. Denn genau 150 Jahre früher steht im Gemeinderatsprotokoll vom 3. Juli 1846 wörtlich: „Ferner ist bestimmt worden, daß der Einzug in das Rathaus ohne alle und jede Feierlichkeiten, die nur mit Kosten verbunden seien, vor sich gehen solle.“

„Stadt ist das Zusammenwachsen von Solitären zu einem Ganzen.“ So äußern sich die Architekten Prof. Dr. Horst Höfler und Prof. Lutz Kandel in ihrem Grußwort zur Übergabe ihrer Bauwerke. Deshalb, so schreiben sie weiter, hätten sie drei eigenständige Gebäude mit unterschiedlichem Erscheinungsbild gebaut, wobei die Differenzierung der Bauformen kein Selbstzweck sei. Durch die Abfolge farbig und räumlich differenzierter Fassaden ergebe sich ein lebendiges Ensemble, das nicht abweise, sondern an vielen Stellen dazu einlade, die jeweiligen Gebäude-„Schwellen“ zu überschreiten. Und sie stellen den Zusammenhang zur vorhandenen Bebauung und Nutzung her, wenn sie schreiben: „Dieses Stadtquartier als Abfolge von Durchgängen, Arkaden, kleinen und großen Plätzen, einer glasgedeckten Pflanzhalle und grünen Innenhöfen macht dem städteräumlichen Angebot der Altstadt keine Konkurrenz, sondern ergänzt es mit den städtebaulichen und formalen Ausdrucksmitteln unserer Zeit.“

Als das Preisgericht des Architektenwettbewerbs unter dem Vorsitz von Prof. Eberhard Weinbrenner, Nürtingen, am 17. März 1992 zusammentrat, war es sich der Tatsache bewußt, daß die den Teilnehmern gestellte Aufgabe schwer war: der Schatten des Rathauses, die Nachbarschaft zum Gefängnis, der Durchgangsverkehr auf der B 466, hohe Anforderungen an die Qualität der Freiräume wegen der Innenstadtlage, Andienung und innere Erschließung, Tiefgaranzufahrt, das Zusammenspiel der verschiedenen Funktionen innerhalb der Altenhilfeeinrichtung und vieles andere mehr mußte bedacht werden. Die besten Lösungen aller gestellten Probleme enthielt der Entwurf der Architekten Höfler und Kandel.

Mit einer markanten Großform – so stellte das Preisgericht fest – wird das Gebäude dem innerstädtischen Charakter der Situation gerecht; sie steht der großen Masse des Rathauses adäquat entgegen. Daß „Großform“ nicht gleichbedeutend mit „Klotz“ zu sein braucht, läßt sich an dem gegliederten Baukörper ablesen. Die drei Finger des Altenzentrums, die von der „Handwurzel“ entlang der Helmut-Bornefeld-Straße ausgehen, lösen die Baumasse auf und schaffen dennoch ein übersichtliches, kostensparend zu bauendes System, bilden gut belichtete und ruhige Innenhöfe und garantieren kurze Wege innerhalb des Pflegebereichs und zwischen den Funktionsräumen. Im Ergebnis fasziniert das Kammsystem beim Großteil der betreuten Altenwohnungen im dritten und vierten Obergeschoß nicht nur durch die Ausrichtung nach Süden, sondern auch durch den freien Blick zum Schloß.

Das Eugen-Loderer-Altenzentrum nimmt etwa ein Drittel der gesamten Überbauung in Anspruch. Rechnet man die 30 betreuten Altenwohnungen hinzu, die allerdings nicht von der AWO übernommen, sondern von der GBH direkt vermarktet bzw. vermietet worden sind, steht für Zwecke der Altenhilfe die Hälfte des Gesamtkomplexes zur Verfügung. Das Altenzentrum alleine kostet fast 20 Millionen Mark. Davon finanziert die Stadt mit knapp 7 Millionen den größten Anteil. 4,3 Millionen zahlt das Land und 2,8 Millionen der Landkreis. Die AWO bringt selbst 1,5 Millionen ein, wobei das Geld aus dem geplanten Verkauf eines Grundstücks am Schnaitheimer Laiberberg (Josef-Märkel-Heim) kommt. Die fehlenden 4,1 Millionen werden am Kapitalmarkt beschafft. Weitere Kosten in Höhe von 7 Millionen Mark trägt die Stadt für die Ablösung der Brauereigebäude, die Grunderwerbsteuer, den Abbruch, den Erbbauzins, das Gutachterverfahren (Architektenwettbewerb), den Ankauf

einer noch nicht endgültig feststehenden Zahl von Tiefgaragenplätzen und die Außengestaltung (Helmut-Bornefeld-Straße, Christianstraße, Friedrich-Degeler-Platz).

Das dem Altenzentrum südlich vorgelagerte Wohn- und Geschäftshaus in der Form eines großen Tortenstücks fällt durch das Spiel mit unterschiedlichen Dachformen, eine schräge, das auskragende Obergeschoß stützende Säule und die Transparenz der Geschäftsräume im Erdgeschoß auf. Wer das Gebäude von der Nordseite durch das Cafe betritt, steht in einem drei Stockwerke hohen Wintergarten, der auch Blickfang für eine Arzt- und eine Krankengymnastikpraxis ist. Penthouse-Atmosphäre erster Güte mit herrlichem Blick zum Schloß, zum Totenberg und zur Pauluskirche durch über drei Meter hohe Glasfronten bieten die Eigentumswohnungen im Dachgeschoß. Ebenfalls Läden, Dienstleistungseinrichtungen und Eigentumswohnungen enthält das sich nahtlos dem Landesgirokassen-Gebäude anschließende zweite Wohn- und Geschäftshaus, das nun den Friedrich-Degeler-Platz flankiert.

Mit dem Abbruch der Brauerei und der Wohnhäuser neben der Landesgirokasse war endlich „Platz da“, um in der Innenstadt eine Fläche zu gestalten, die sich für Feste, künstlerische und sportliche Darbietungen, Kundgebungen und Versammlungen eignet. Die Hauptstraße, in der Stauferzeit lediglich als Straßenmarkt ausgebildet und in dieser Form bis heute erhalten geblieben, war auch nach dem Ausbau zur Fußgängerzone kein Ersatz für den fehlenden Marktplatz. Eines der Anliegen der Stadt war es daher, das Brauereigelände nicht bis zum letzten Quadratmeter zuplanen zu lassen, sondern für die Realisierung eines möglichst gut gemischten Konzepts, bei dem die öffentliche Nutzung einen hohen Anteil haben sollte, die Zügel selbst in die Hand zu nehmen. Der Erbbaurechtsvertrag als eigentumsähnliches Recht an dem Grundstück und der unter städtischer Regie veranstaltete Architektenwettbewerb dienten diesem Zweck. Dieser Platz zwischen den beiden neuen Wohn- und Geschäftshäusern wird nach einem am 24. Mai 1995 gefaßten Gemeinderatsbeschluß künftig nach Friedrich Degeler benannt. Friedrich Degeler, ein bodenständiger Heidenheimer, lebte von 1902 bis 1989. Er erlernte nach dem Abitur das Küferhandwerk, legte 1927 die Meisterprüfung ab und übernahm den elterlichen Betrieb. Nach dem Krieg wurde er Innungsoberrmeister und stieg 1962 zum Präsidenten der Handwerkskammer Ulm auf, ein Ehrenamt, das er 17 Jahre lang tatkräftig und erfolgreich ausgeübt hat. Friedrich Degeler gehörte dem Heidenheimer Gemeinderat und dem Kreistag an. 1968 wurde er mit großer Mehrheit zum Landtagsabgeordneten gewählt. Neben vielen Auszeichnungen, die ihm das Handwerk, das Land und die Bundesrepublik verliehen haben, trug er den Ehrenring der Stadt Heidenheim. Die Übernahme zahlreicher öffentlicher Ämter, die Wucht seiner rhetorischen Begabung und sein Humor ließen ihn zu einer markanten Persönlichkeit und einem unverwechselbaren Original werden. Mit einem Weindorf unter der Bezeichnung „Küferfest“, erstmals veranstaltet vom 22. bis 25. August 1996, soll eine Tradition begründet werden, die den Bezug zwischen dem Namensstifter und dem neuen Platz herstellt.

Wo die Christianstraße noch bis ins Jahr 1993 – eingezwängt zwischen den hohen Fassaden des Rathauses und der Brauerei eher einer Schlucht glich, die durch die Betonrampe der Tiefgarage zudem nicht gerade aufgewertet wurde, öffnet sich nun der Friedrich-Degeler-Platz. In einem eleganten Bogen weicht das Wohn- und Geschäftshaus zurück und schafft so zusammen mit der neu angelegten Sitztreppe und einer Baumreihe entlang der Tiefgarageneinfahrt eine völlig neue und einladende städtebauliche Situation. Die Christianstraße und der bestehende Rathaus-Vorplatz wurden in die Gestaltung einbezogen, so daß sich eine große zusammenhängende Fläche ergibt. Dem Friedrich-Degeler-Platz schließt sich nach Norden eine bis zur Brenzstraße durchgehende Passage an. Die Passage öffnet den Zugang zum Altenzentrum ebenso wie zur verglasten Rückseite des Wohn- und Geschäftshauses, in dem sich unter anderem ein Cafe befindet. Eine weitere neu angelegte Passage wird das Gelände zwischen der Grabenstraße und der Helmut-Bornefeld-Straße durchziehen und sollte die Eigentümer motivieren, die Rückseiten der Gebäude entlang der Grabenstraße aufzuwerten.

Für die in der Helmut-Bornefeld-Straße wegen der Bauarbeiten gefällten 40jährigen Linden, die nur die westliche Straßenseite gesäumt hatten, wurde ein mehr als vollwertiger Ersatz in Gestalt einer Allee gepflanzt, die nun zum schattenspendenden Bindeglied zwischen dem Park rund um die Pauluskirche und dem Baumbestand auf der Fläche zwischen Amtsgericht und Finanzamt geworden ist. Zudem hat die neue Allee auch kosmetische Funktion, weil sie das städtebaulich leider recht deplazierte Gefängnis verdeckt. Bei der Übergabefeier am 6. Juli 1996 nützte Oberbürgermeister Helmut Himmelsbach die Anwesenheit des stellvertretenden Ministerpräsidenten Walter Döring, um darauf hinzuweisen, daß es nicht mehr länger darstellbar sei, „daß mitten in unserer Stadt ein mit Stacheldraht umzäuntes Gebäude steht, das die weitere Stadtentwicklung ganz empfindlich beeinträchtigt“. Die in der Helmut-Bornefeld-Straße weggefallenen oberirdischen Parkplätze wurden durch Tiefgaragenplätze in entsprechender Zahl ausgeglichen.

Die Stadt Heidenheim hatte sich 1991 durch einen Erbpachtvertrag gerade erst in den Besitz des Brauereigrundstücks „Neff“ gebracht, da beschloß der Gemeinderat noch im Dezember des selben Jahres unter einer Auswahl renommierter Architekturbüros einen beschränkten Realisierungswettbewerb zur Bebauung der knapp 6.000 Quadratmeter großen Fläche zu veranstalten. Bald darauf konnte die Stadt zusätzlich ein benachbartes Anwesen (neben dem Landesgirokassen-Gebäude) erwerben, so daß sich den Planern schließlich

eine städtebaulich hochinteressanten Sanierungsaufgabe von gut 7.000 Quadratmetern anbot. Die Eile war geboten, denn die Stadt mußte unabhängig vom Stand der Planung von Anfang an den Pachtzins aus dem Erbpachtvertrag bezahlen. Außerdem war für eine fristgemäße Antragstellung auf die grundsätzlich zugesagten Landesmittel eine baureife Planung nötig. Die Fläche ist ein innerstädtisches Filetstück, das es in Heidenheim in Bezug auf die Größe und die exponierte Lage kein zweites Mal mehr gibt und für das in den Jahren davor intensiv nach einer befriedigenden Lösung gesucht wurde.

In der denkbar kurzen Zeit von einem viertel Jahr vergab das Preisgericht je einen zweiten Preis an die Architektengruppe Wittmann (mit den freien Architekten Bertsch, Friedrich und Kalcher) aus Heidenheim und an die freien Architekten Prof. Dr. Horst Höfler und Prof. Lutz Kandel aus Stuttgart. Den Beschluß, den überarbeiteten Entwurf von Höfler & Kandel zu realisieren, faßte der Gemeinderat auf Empfehlung des Preisgerichts am 30. April 1992. Das Preisgericht sah „Vorteile neben der insgesamt überzeugenden städtebaulichen Grundkonzeption vor allem in der guten Funktionalität des Pflegebereichs und der betreuten Altenwohnungen“.

Zurecht richtete sich das Hauptaugenmerk bei Entwurf und Feinschliff der Pläne darauf, daß das Altenzentrum, das ganz bewußt mitten in die Stadt hineingestellt wurde, alle Ansprüche befriedigen konnte. Die damit zusammenhängende, intensiv geführte Diskussion dürfte einer der Gründe dafür sein, daß im Zusammenhang mit dem gesamten Wohn- und Geschäftshaus meist nur vom Altenzentrum gesprochen wird, obwohl auf den Pflegebereich nur etwa ein Drittel des Bauvolumens und der Baukosten entfallen. Rechnet man die 30 betreuten Altenwohnungen hinzu, besteht etwa die Hälfte des Gesamtkomplexes aus Altenhilfeeinrichtungen. Für die andere Hälfte waren von Anfang an Ladengeschäfte, ein Cafe, Praxen und Eigentumswohnungen vorgesehen.

Die den Architekten gestellte Aufgabe ging zum einen von der Tatsache aus, daß das städtische Altenheim in der Voith-Siedlung (seit 1995 in der Betriebsträgerschaft der AWO) nicht zum Pflegeheim hätte umgebaut werden können und statt dessen ein neues Pflegeheim mit etwa der gleichen Bettenzahl geschaffen werden sollte. Zum anderen mußte berücksichtigt werden, daß die Stadt für das Altenzentrum eine dezentrale Struktur ins Auge gefaßt hatte.

„Postverwalter W. Abele, dahier, hat um Erteilung der persönlichen Berechtigung zum Betrieb einer Bierbrauerei und Branntweinbrennerei nachgesucht; der Gemeinderat hat das Gesuch befürwortet; Einsprachen wurden keine vorgebracht. Da das Oberamt mit dem anliegenden Beschluß des Gemeinderats vom 15. August des Jahres einverstanden ist, wird beschlossen, dem Postverwalter Abele dahier die persönliche Berechtigung zum Betrieb einer Bierbrauerei und Branntweinbrennerei gegen ein Konzessionsgeld von Einhundertzehn Gulden zu erteilen. Heidenheim, den 5. September 1862, Kgl. Oberamtmann, gez. Schickhardt.“ Mit dem Text dieser Urkunde beginnt die Geschichte der Brauerei „Neff“, wobei die Geschichte des Namens „Neff“ eigentlich erst auf das Jahr 1889 datiert, als Georg Neff aus Heppenheim nach dem Tod des zeitweiligen Besitzers Christoph Köhler als Geschäftsleiter in die Firma eingetreten war.

1890 wurde die Firma in „Brauereigesellschaft Gg. Neff vormals Aktien-Brauerei“ umgewandelt. Der Absatz betrug rund 9.000 Hektoliter. Das Geschäft wuchs rasch, so daß im Jahre 1896 Neubauten und Neueinrichtungen erforderlich geworden waren. Damals entstand das Gesicht der Brauerei, wie es im wesentlichen bis zuletzt Bestand hatte. In einer zum 100jährigen Jubiläum erschienenen Festschrift heißt es nicht ohne Stolz, daß die Brauerei zum Ende des vergangenen Jahrhunderts „zu den am besten neueingerichteten des Landes“ gehört habe. 1962 stand das Unternehmen bereits unter der Leitung von Georg Neff jun. und Heiner Neff, der dritten und letzten Generation der Heidenheimer Brauereibesitzer. Ihren hohen technischen Stand behielt die Brauerei durch laufende Investitionen, bis im Jahre 1982 das letzte „Feuer“ unterm Sudkessel erlosch. Der markige Ruf des Zechers „Ex!“ galt zum Bedauern vieler treuer Stammkunden der ganzen Brauerei: „Neff ex!“

Mit dem Ende der Brauerei begann eine zehnjährige Überlegungs- und Planungsphase, die schließlich in einen Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Heidenheim und der Familie Neff mündete. Rückblickend mag diese Zeitspanne kurz erscheinen, für die Beteiligten – Eigentümer, Stadt, Planer und eine ganze Reihe potentieller Investoren – war es eine „Unendliche Geschichte“; wie in Michael Endes Traumland „Phantasien“ erschien der „Standort auf Sinn-Suche“ immer wieder in anderer Gestalt, wobei mit jeder neuen Projektidee die Meinungsverschiedenheiten eher zu- als abnahmen. 1986 zitierte die „Heidenheimer Zeitung“ den damaligen Oberbürgermeister Martin Hornung, der laut und deutlich „So nicht!“ gepoltert hatte, war doch das „Schuhkarton-Ensemble“, das da dem Gemeinderat vorgestellt werden sollte, gar zu dicht gestapelt. Hotel, Einzelhandelszentrum, Dienstleistungen, Großkaufhaus, Wohnungen, sogar der Erhalt der Bausubstanz für kleingewerbliche und kulturelle Zwecke waren ein ums andere mal ohne greifbares Ergebnis in die Diskussion eingeführt worden.

Kennzeichnend für die unterschiedliche Interessenlage der Eigentümer und der Stadt war z. B. die Gemeinderatssitzung am 24. Juni 1986. Die städtischen Vorgaben, möglichst viele Fachgeschäfte und ein Hotel unterzubringen, sah OB Hornung in der damals verhandelten Bauvoranfrage zwar erfüllt, aber statt der

erwünschten 35 erschienen die 19 geplanten Wohnungen als zu wenig. Auch in städtebaulicher Hinsicht war der Gemeinderat erkennbar unzufrieden, wurde doch in dieser Sitzung u. a. beschlossen, daß das Grundstück nur zu maximal zwei Drittel bebaut werden dürfe und daß die Baumasse in mehrere Baukörper gegliedert werden müsse. In seinem Beschluß, mit dem die Verwaltung beauftragt wurde, diese Zielvorstellungen zu konkretisieren und sie danach dem Investor zur Verfügung zu stellen, forderte der Gemeinderat außerdem eine Verbindung des Areals mit der Grabenstraße (Passage) und Freiflächen, die einen möglichst optimalen Bezug zum Rathaus herstellen sollten. Fast auf den Tag genau zehn Jahre nach diesem Gemeinderatsbeschluß wurde schließlich ein Objekt übergeben, daß diesen Vorgaben aufs Haar genau entsprach.

Eine weitere Episode war dem Neff-Areal im Zusammenhang mit Standortuntersuchungen für die Stadthalle beschieden. Am 28. Januar 1988 hatte der Gemeinderat beschlossen, einen Saalbau beim Konzerthaus auf seine Realisierungsmöglichkeiten untersuchen zu lassen. Doch hielt man sich für alle Fälle eine Hintertüre offen: Sollte die eingesetzte Arbeitsgruppe einen Konzerthaus-Anbau als untauglich ansehen, müsse sie sich als Alternative mit dem Neffschen Grundstück befassen. Gut ein Jahr später, am 15. Februar 1989, legte die Verwaltung ihre Berichte im Gemeinderat vor und kam zu dem Ergebnis, daß sich das Brauereigelände zwar nach Fläche und Lage für eine Stadthalle eigne, allerdings zum Preis hoher Realisierungskosten. Besonders interessant ist an dieser Stelle eine Randbemerkung, die sich in den Monaten danach zum Hauptthema der Diskussion mausern sollte, heißt es doch im Sitzungs-Vortrag wörtlich: „Ferner würde dieser Standort beim Bau einer Stadthalle für andere wichtige öffentliche Zwecke (z. B. Altenzentrum und öffentliche Dienstleistungen) nicht mehr zur Verfügung stehen.“

Im Jahr 1989 kündigte der damalige Innenminister Schlee ein drittes Stadtentwicklungs-Programm an. Gleichzeitig zeichnete sich ein steigender Bedarf für Altenpflegeplätze ab, den das bestehende städtische Altenheim nicht hätte decken können; Sanierung und Ausbau hätten zudem keine befriedigende Lösung gebracht. So begann sich für das Neff-Areal endlich eine Zweckbestimmung abzuzeichnen, auf die konzentriert hingearbeitet werden konnte. Die Rahmenbedingungen waren günstig, denn der Konsens für ein solches Vorhaben war breit und die Eile, die wegen der in Aussicht stehenden staatlichen Förderung geboten war, beschleunigte die Verhandlungen.

Allerdings waren diese Verhandlungen zwischen der Eigentümerfamilie und der Stadt alles andere als einfach. Obwohl die Eigentümer mehrfach erklärt hatten, daß sie an einem Verkauf des Grundstücks aus steuerlichen Gründen nicht interessiert seien, beauftragte der Gemeinderat am 1. Juni 1989 die Verwaltung damit, ein Kaufangebot für maximal fünf Millionen Mark zu unterbreiten. In der selben Sitzung hatte die Verwaltung versucht, eine Kompromißformel auf den Weg zu bringen, die schließlich zwar nicht zum Erwerb des Geländes, wohl aber eines Erbbaurechts geführt hätte. Ein Erbbaupertrag gibt dem Erwerber ein eigentumsähnliches Recht, vor allem kann er dieses Recht wie ein Grundstück an Dritte (z. B. Wohnungseigentümer) weiterverkaufen.

Am 19. Juli 1990 stimmte der Gemeinderat dem gut ein Jahr alten Kompromißvorschlag unter dem Vorbehalt einer Förderung nach dem Stadtentwicklungsprogramm dann doch zu, weil die Kaufverhandlungen nicht das gewünschte Ergebnis gebracht hatten. In langwierigen Gesprächen wurden Lösungen für eine ganze Reihe komplizierter Probleme erzielt. Das auf 33 Jahre befristete Erbbaurecht sollte zwar der Stadt das Recht geben, nach dessen Ablauf das Grundstück samt Gebäude zu kaufen, aber natürlich nur zu einem angemessenen Preis. Vom aktuellen Wert des Grundstücks mußte der Wert der Brauereigebäude abgezogen werden, um schließlich aus dem reinen Bodenwert einen angemessenen Erbauzins ermitteln zu können.

Vor dem Gerstetter Notar Walter Böhringer konnte am 19. Februar 1991 endlich die 23 Seiten dicke Urkunde über den Erwerb des Erbbaurechts errichtet werden. Es beginnt mit der Eintragung im Grundbuch, die am 16. April 1992 vorgenommen wurde, und endet nach Ablauf von 33 Jahren. Vor allem in § 27 des Erbbaurechtsvertrags steckt viel Mühe, denn er regelt, wie nach diesen 33 Jahren der Wert des Grundstücks ermittelt wird. Demnach bestellen Eigentümer (Neff) und Erbbauberechtigte jeweils eigene Sachverständige, die den Verkehrswert ermitteln sollen. Weichen beide Schätzwerte voneinander ab, soll der Mittelwert gelten, aber nur, wenn der höhere Schätzwert nicht mehr als 15 Prozent über dem niedrigeren liegt. Ist die Abweichung größer, wird von einer neutralen Stelle ein dritter Sachverständiger bestellt und danach der Durchschnitt aller drei Werte berechnet.

Mit dem Grundbucheintrag hatte die Stadt das Staffelholz von den Eigentümern übernommen, doch war damit das Rennen noch lange nicht gelaufen. Als nächster Läufer mußte ein geeigneter Bauträger gewonnen werden, denn die Stadt selbst konnte schon aus haushaltstechnischen Gründen nicht die gesamte Strecke alleine bewältigen. Zum Zeitpunkt der Gemeinderatsitzung am 26. März 1992 stand zwar bereits fest, daß die Arbeiterwohlfahrt Betreiber des Altenzentrums wird, doch war sie nicht bereit, das Altenzentrum selbst zu bauen, sondern erst in fertiggestelltem Zustand zu kaufen. Noch weniger wäre es Sache der AWO gewesen, den Wohn- und Geschäftsbereich und die Tiefgarage zu bauen.

Schließlich bot sich als Bauträger die GBH an, deren Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit außer Frage stand und die vor allem in der Lage war, die gesamte Baumaßnahme in einer Hand zu halten. Zwar wollte die

GBH sichergestellt wissen, daß das Altenzentrum tatsächlich ins Eigentum der AWO übergeht bzw. nicht am Bauträger hängenbleibt, für die übrigen Gebäudeteile (nämlich Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnflächen einschließlich der betreuten Altenwohnungen) war die GBH aber bereit, das Verwertungsrisiko selbst zu tragen. Zum Zeitpunkt der Übergabe im Juli 1996 sollte sich zeigen, daß die GBH die Marktchancen dieses Vorzeigobjekts richtig eingeschätzt hat, denn alle zum Verkauf angebotenen Flächen haben inzwischen ihren Eigentümer gefunden. Einer Vorgabe des Gemeinderats folgend, durften von den 30 betreuten Altenwohnungen nur 15 verkauft werden, die anderen 15 werden von der GBH vermietet.

Mit allzu viel Ballast wollte sich die GBH freilich nicht auf ihre Etappe begeben, schließlich war das Vorhaben – mit Gesamtkosten von 55 Millionen Mark das bei weitem größte in der Geschichte des Wohnungsbauunternehmens – schon schwer genug. Deshalb verlangte die GBH, daß die Stadt das Grundstück baureif übergeben sollte. Die Stadt mußte also zuerst die bestehenden Gebäude abbrechen und zum Teil als Sondermüll (z. B. bituminierte Korkplatten) entsorgen lassen. Auch mit archäologischen Funden war zu rechnen. Tatsächlich fanden die Ausgräber einen bemerkenswert gut erhaltenen römischen Keramikbrennofen, der fachgerecht konserviert und abtransportiert wurde, um ihn später einmal öffentlich zugänglich machen zu können.

Den Vertrag zur Weitergabe des Erbbaurechts an die GBH brachte der Gemeinderat mit seinem Beschluß vom 30. April 1992 auf den Weg. Nach diesem Vertrag sollte das Erbbaurecht der GBH gehören (sie mußte zum gleichen Zeitpunkt natürlich auch die Zahlung des Erbbauzinses übernehmen), sobald die alte Bausubstanz abgetragen und die archäologischen Untersuchungen beendet sein sollten, spätestens ab 1. Januar 1994. Tatsächlich haben die Abbrucharbeiten sogar bis zum Frühjahr 1994 gedauert, wobei der nasse Winter, der den Schürmannbau in Bonn hatte „absaufen“ lassen, auch die Grube, in der einst die Brauerei gestanden hatte, mit einem türkisfarbenen funkelnden See („Loch Neff“ scherzte die „Heidenheimer Zeitung“) auffüllte.

Soweit es das Altenzentrum (ohne die betreuten Altenwohnungen) alleine betrifft, waren besondere Sicherungen nötig, daß mit der Fertigstellung des Gebäudes der Staffellauf ohne Unterbrechung fortgesetzt werden konnte. Denn mit einer Reihe von Verträgen mußte rechtlich ausgeschlossen werden, daß das Altenzentrum scheitert, wenn die AWO unvorhersehbar nicht zum Kauf in der Lage wäre.

Noch vor der Suche nach einem Bauträger und vor Beginn des Realisierungswettbewerbs stellte der Gemeinderat am 25. April 1991 mit dem sog. Kleeblattmodell, also einem Altenzentrum mit Dependancen in Schnaitheim und Mergelstetten, die Weichen. Unter den ursprünglich drei Bewerbern um die Betriebsträgerschaft blieb bis zur Gemeinderatssitzung am 10. Juli 1991 der Kreisverband der Arbeiterwohlfahrt übrig, mit dem die Stadt einen Vorvertrag abschloß, dem der Gemeinderat am 28. November 1991 zugestimmt hat und der am 18. Dezember 1991 unterzeichnet wurde. Damit stand dem Bau des Altenzentrums nichts mehr im Wege, die Finanzierung und das Raum- und Funktionsprogramm konnten konkretisiert werden. Das Altenzentrum stellte gleichzeitig den Kernbereich des gesamten Bauvorhabens dar, für das nun ebenfalls die ersten Realisierungsschritte möglich waren.

An die Stelle des Vorvertrags trat 1993 ein geänderter Vertrag, der unter anderem die Kostenkalkulation enthielt und das sog. Erwerbermodell konkretisierte, das von allen Beteiligten (Stadt, Bauträger, Betreiber und Zuschußgeber) wegen der schnelleren Realisierbarkeit bevorzugt worden war. Das bedeutete in der Praxis, daß die GBH das Altenzentrum zuerst bauen sollte, um dann zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit mit der AWO einen Kaufvertrag abzuschließen. Mit dem Kauf des Altenzentrums sollte die AWO den Antrag auf die Landesförderung stellen, die zuvor Sozialministerium und Landeswohlfahrtsverband in Aussicht gestellt hatten.

Parallel zu den mit der AWO abgeschlossenen Verträgen verpflichtete sich die Stadt gegenüber der GBH zur Gewährträgerschaft, vom Gemeinderat am 29. April 1993 beschlossen. Dahinter verbirgt sich nichts anderes als eine Garantie gegenüber der GBH, wonach die Stadt das Altenzentrum übernehmen mußte, wenn die AWO aus irgendwelchen Gründen nicht dazu in der Lage sein sollte.

In einem Vertrag vom 11. Mai 1994 verpflichtete sich die Stadt außerdem gegenüber der GBH, das Ankaufsrecht am gesamten Grundstück, das sie nach Ablauf des Erbbauvertrags hat, tatsächlich auch auszuüben (Ankaufsverpflichtung). Im selben Vertrag verpflichtet sich die GBH, alle Gebäudeteile und anteiligen Grundstücksflächen, die nicht zum Altenzentrum gehören, unmittelbar danach der Stadt abzukufen bzw. die heutigen Teilerbbaurechtsnehmer (Eigentumswohnungen und Geschäfte) in diesem Sinne zu verpflichten.

Ein Kleeblatt mit drei Blättern ist das Urmodell für die Konzeption des Altenzentrums, mit dem die AWO den Gemeinderat von ihrer Eignung als Betreiberin überzeugen konnte. Das von ihr vorgelegte Raum- und Funktionsprogramm sieht nämlich drei Teileinrichtungen mit dezentraler Struktur vor, wobei mit der Inbetriebnahme des Eugen-Loderer-Altenzentrums im August/September 1996 zunächst nur das erste Kleeblatt entfaltet wurde, das gleichzeitig auch die Zentrale enthält. Bei Bedarf wird auf dem „Kronen“-Grundstück in Schnaitheim das zweite Blatt realisiert. Ob das ursprünglich vorgesehene dritte Blatt in Mergelstetten noch gebraucht wird, kann man heute bezweifeln, ging doch dort in der Zwischenzeit ein privates Alten- und Pflegeheim in Betrieb.

Die Zentraleinrichtung besteht im Kern aus zwei Pflegegruppen mit insgesamt 50 Pflegeplätzen. Für alle Bewohner stehen Einzel- oder Doppelzimmer jeweils mit Naßzelle zur Verfügung. Die Zimmer sind nach Süden orientiert und öffnen sich jeweils in die von den drei „Fingern“ des Gebäudes gebildeten Innenhöfe. Dadurch sind Licht, Luft und Ruhe gleichermaßen gewährleistet. Die Pflegestationen befinden sich im ersten und zweiten Obergeschoß. Im ersten Obergeschoß ist zusätzlich eine Kurzzeitpflegegruppe mit zehn Plätzen für Menschen untergebracht, die nur vorübergehend in der Einrichtung wohnen und gepflegt werden. Jede der insgesamt drei Pflegegruppen hat Funktionsräume für Therapie und Aktivierung und einen Speiseraum. Darin drückt sich ein bewohnerorientiertes Wohn- und Pflegekonzept aus, denn wichtige therapeutische Angebote und alltägliche Verrichtungen wie Essen, Feiern und Begegnung finden in der jeweiligen Wohnpflegegruppe statt; das verkürzt die Wege und erhöht die Wohnlichkeit im Pflegebereich. Die alten Menschen sollen „wie daheim“ leben können.

Für die gerontopsychiatrische Versorgung erkrankter Bewohnerinnen und Bewohner wurde im Erdgeschoß eine interne Tagesgruppe eingerichtet, die einen abgeschlossenen Bereich besitzt, der gut über den Aufzug erreichbar ist und einen eingefriedeten Innenhof hat. Eine weitere gerontopsychiatrische Einrichtung wird im Erdgeschoß als externe Tagesgruppe geführt. Diese Gruppe hat einen eigenen Eingang und ist einschließlich eines ebenfalls eingefriedeten Innenhofs räumlich von den anderen Funktionsbereichen abgetrennt.

Entlang der Helmut-Bornefeld-Straße befinden sich architektonisch sehr attraktive Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume (Haus-im-Haus-Konzept). Das Erdgeschoß enthält außerdem eine Cafeteria, Küche, Wäscherei, Verwaltung, Organisation und Heimleitung.

Die betreuten Altenwohnungen (je 15 als Eigentum bzw. zur Miete) befinden sich im dritten und vierten Obergeschoß über dem Altenzentrum. Alle haben herrliche Aussicht über die Dächer der Altstadt, zum Schloß und zur Michaelskirche oder zur Pauluskirche und zur Peterskirche auf dem Totenberg. Die Bewohnerinnen und Bewohner können bei Bedarf Hilfe- und Serviceleistungen des Altenzentrums (z. B. Mahlzeiten) in Anspruch nehmen. Sie profitieren vor allem von der erstklassigen Lage des Altenzentrums mitten in der Stadt und nicht zuletzt von den Dienstleistungseinrichtungen und Praxen, die in den beiden neuen Wohn- und Geschäftshäusern südlich des Altenzentrums entstanden sind.

Wenn der Slogan „Freunde fürs Leben“ in irgendeinem Zusammenhang seine Berechtigung hat, dann bei den Zielen, die sich der auf Initiative von Alt-OB Hornung gegründete „Förderverein Altenzentrum e. V.“ für seine Arbeit gesetzt hat. Mag das architektonische und funktionelle Konzept des Altenzentrums noch so perfekt, die städtebauliche Integration noch so ansprechend und die Lage noch so zentral sein, ohne Kontakte zur Außenwelt fehlt den Bewohnerinnen und Bewohnern ein ganz entscheidender Beitrag zur Lebensqualität. Diese Kontakte systematisch zu entwickeln und mit Betreuungsangeboten durch die aktiven Mitglieder sicherzustellen, hat sich der Förderverein u. a. vorgenommen.

Dem Verein geht es dabei um die Mitgestaltung einer modernen und bedürfnisorientierten Altenhilfe sowohl für die gesunden als auch für die kranken und pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Im einzelnen handelt es sich um einen Besuchsdienst, einen Begleitdienst z. B. bei Einkäufen, Arzt- und Behördenbesuchen, gemeinsame Ausfahrten und die Arbeit mit den Angehörigen. Die hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit der eigentlichen Pflege in der Regel mehr als ausgelastet sind, werden in dem gemeinsamen Anliegen unterstützt, Verbindungen zwischen den offenen, teilstationären und stationären Angeboten herzustellen.

Die Arbeit hat für den Förderverein freilich nicht erst nach der Einweihung des Neubaus am 27. September 1996 begonnen. Konstituiert hat er sich schon am 21. Mai 1992, der Eintrag ins Vereinsregister war am 15. Juli 1992. Zur erweiterten Vorstandschaft gehörte bei der Gründung auch der im vergangenen Jahr verstorbene Ehrenbürger Eugen Loderer. Ihm zu Ehren trägt das Altenzentrum künftig seinen Namen. Mit ihrem am 9. Februar 1995 verstorbenen Ehrenbürger Eugen Loderer hat die Stadt Heidenheim einen Mann verloren, der sich nicht nur als mächtiger Vorsitzender der IG Metall, die er von 1972 bis 1983 geführt hat, und als Präsident des internationalen Metallarbeiter-Bundes großes Ansehen und hohen Respekt erworben hat. In seiner Heimatstadt Heidenheim, in der er geboren wurde und in die er bald nach dem Eintritt in den Ruhestand zurückkehrte, war er zudem sehr beliebt. Sein Einsatz für die Interessen der „kleinen Leute“, sein persönliches Bekenntnis zur eigenen Herkunft aus der Arbeiterschaft und seine demokratische Gesinnung haben dazu beigetragen. Eugen Loderer bekam 1984 das Ehrenbürgerrecht seiner Heimatstadt, eine Auszeichnung, die er aus seiner engen Verbundenheit mit Heidenheim gerne angenommen hat. Am 24. Mai 1995 beschloß der Gemeinderat eine weitere Ehrung. Die Arbeiterwohlfahrt hatte schon vor diesem Beschluß der Absicht zugestimmt, das von ihr zu betreibende Altenzentrum nach Eugen Loderer zu benennen. Der ausschließlich soziale Auftrag, dem sich das Altenzentrum verpflichtet sieht, ist nach dem Willen des Gemeinderats in hohem Maße geeignet, den Namen Eugen Loderers zu tragen.

Schon seit seiner Gründung beschäftigte sich der Förderverein intensiv mit dem künftigen Altenzentrum, zunächst um sich in die Detailplanung einzubringen und kräftig mit der Sammelbüchse zu klappern. Bis zur Einweihung hatte der Förderverein 350.000 Mark gesammelt, eine Summe, die durch viele Kleinbeträge, aber auch durch einige fünfstellige Großspenden zusammengekommen ist.

Mit dem Geld hat der Förderverein vor allem geholfen, die Ausstattung und technische Infrastruktur des Altenzentrums zu verbessern. Bei einer ganzen Reihe von Geräten und Ausstattungsgegenständen, die den alten Menschen das Leben erleichtern und die Pflegekräfte bei ihrer anspruchsvollen Arbeit unterstützen, werden keine öffentlichen Fördermittel gewährt oder sie werden nur zu einem Teil gefördert.