

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Gebietsbezogene integrierte städtebauliche
Entwicklungskonzepte

Fortschreibung 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Stadtentwicklung	4
1.1. Lage im Raum, übergeordnete Planungen	4
1.2. Siedlungsstruktur und -entwicklung	5
1.3. Klima und Umwelt	5
1.4. Bevölkerungsentwicklung	6
1.4.1. Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zum Bevölkerungsstand bis zum Zensus 2011	6
1.4.2. Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Heidenheim	7
1.5. Wohnungsbestand und -bedarf	8
1.6. Wirtschaft und Arbeit	9
1.7. Grün und Freiraum	10
1.8. Verkehr, Mobilität und Versorgung	10
1.9. Digitalisierung und Smart City	11
1.10. Bildung und Betreuung	12
1.11. Integration und soziale Einrichtungen	12
1.12. Kultur und Freizeit	13
1.13. Zusammenleben in der Stadtgesellschaft, Partizipation	13
1.13.1. Zusammenleben in der Stadtgesellschaft	13
1.13.2. Bürgerschaftliches Engagement	14
1.14. SWOT-Analyse	15
2. Zielentwicklungsprozess des ISEK	16
2.1. Historischer Zielentwicklungsprozess	16
2.2. Abgeschlossene Maßnahmen	18
3. Aktuelle Ziele und Maßnahmen des ISEK	19
4. Digitales Stadtentwicklungskonzept – Smart City Strategie	25
4.1. Zielbilder, Handlungsfelder und Maßnahmenbündel	26
4.2. Zusammenhang zwischen ISEK – DSEK für eine integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung	28
5. Sanierungsgebiete	28
5.1. Zusammenhang ISEK und Sanierungsgebiete	28
5.2. Abgeschlossene Sanierungsgebiete	31
5.3. Aktuelle Sanierungsgebiete: Heidenheim-Oststadt	32
5.4. Aktuelle Sanierungsgebiete: Schnaitheim-Hagen	36
5.5. Aktuelle Sanierungsgebiet: Innenstadt/Rathaus	38
6. Ausblick	40
7. Quellenverzeichnis	42

Vorbemerkung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Heidenheim liegt nicht als abgeschlossenes Planwerk vor. Es setzt sich vielmehr aus mehreren miteinander verknüpften und aufeinander aufbauenden Konzepten, Zielkatalogen und Maßnahmenplänen zusammen. Im Hinblick auf die Stadterneuerung werden nachfolgend die wichtigsten Bausteine zusammengetragen. Damit wird dokumentiert, dass die Stadtentwicklung in Heidenheim ebenso zielgerichtet wie konsequent betrieben wird und ein wesentliches Element dieser Stadtentwicklung die städtebauliche Erneuerung in den verschiedenen Sanierungsgebieten war und ist.

Am 14.05.2013 hat der Gemeinderat der Stadt Heidenheim das ISEK erstmals beschlossen, ebenso seine jährliche Fortschreibung. Die elfte Fortschreibung liegt hier nun vor. Die Attraktivität der (Innen-)Stadt, die „Stadt der kurzen Wege“, ein vielfältiges Wohnungsangebot, Energieeinsparung, Aufwertung vorhandener Bausubstanz und Identifikation mit dem Quartier seien bereits hier als Motive genannt, mit den Instrumenten der städtebaulichen Erneuerung zu arbeiten.

Neben diesen allgemeinen Themen haben besonders die Corona-Pandemie und der Angriffskrieg auf die Ukraine neue Aufgaben und Herausforderungen für die Stadtentwicklungsplanung mit sich gebracht. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie, die ab Mitte März 2020 und dann erneut von November 2020 bis Mai 2021 zu einem nahezu vollständigen Stillstand des öffentlichen Lebens geführt haben, sind zwischenzeitlich zu überblicken. Es hat sich gezeigt, dass das ISEK nicht die Maßstabs- und Handlungsebene ist, auf der direkte und konkrete Ausführungen dazu erforderlich wären. Auf Ebene des ISEK können jedoch gesamtstädtische Ziele und Leitplanken justiert werden, die die Stadtstruktur und das städtische Leben resilienter gegenüber derartigen Ereignissen machen. Wesentlich stärkere Verwerfungen wird voraussichtlich der am 24.02.2022 begonnene russische Angriffskrieg auf die Ukraine verursachen- Verwerfungen, die sich auch auf die Stadtentwicklung auswirken dürften. Es zeigen sich u.a. ein enormer Preisanstieg und Lieferprobleme im Bausektor, was zu Verzögerungen und Verunsicherungen seitens der Akteure führt und die Notwendigkeit zur Bereitstellung von Wohnraum und sozialen Unterstützungsangeboten für Geflüchtete.

Das fortgeschriebene ISEK gliedert sich in drei wesentliche Abschnitte:

- **Grundlagen der Stadtentwicklung** zeigen themenspezifisch die Ausgangssituation Heidenheims (z. B. bei Freiräumen oder Bildung) und was in diesem Zusammenhang in der Vergangenheit bereits getan wurde (z. B. Aufstellung und Umsetzung von Fachkonzepten, Partizipation) und ganz allgemein Einfluss auf die Stadtentwicklungsplanung nimmt.
- **Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen** des ISEK werden dargestellt, erläutert und ggf. auch in Kontext zueinander gestellt. Das Digitale Stadtentwicklungskonzept (DSEK, auch als „Smart City Strategie“ bekannt) ist an dieser Stelle integriert und zeigt Schnittstellen zum ISEK auf.
- Abschließend folgt ein **Ausblick** auf anstehende Meilensteine und geplante Maßnahmen aus dem ISEK.

1. Grundlagen der Stadtentwicklung

1.1. Lage im Raum, übergeordnete Planungen

Die Stadt Heidenheim liegt am nordöstlichen Ausläufer der Schwäbischen Alb an der östlichen Grenze des Landes Baden-Württemberg zu Bayern. Geprägt wird sie vom Brenztal, in dem der Stadtkern liegt, und der angrenzenden Mittelgebirgslandschaft.

Mit derzeit ca. 50.600 Einwohner:innen ist sie eines der vier Mittelzentren der Region Ostwürttemberg, die – als einzige Region in Baden-Württemberg – kein Oberzentrum hat. Vielmehr sollen die vier Mittelzentren Aalen, Ellwangen, Heidenheim und Schwäbisch Gmünd jeweils teilweise oberzentrale Funktionen übernehmen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Ulm, südlicher Ausgangspunkt der Entwicklungsachse gemäß Landesentwicklungsplan, die über Giengen, Heidenheim, Aalen und Ellwangen führt. Heidenheim liegt gemeinsam mit Aalen im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum.

Die Entwicklungsachse entspricht der Lage der wichtigsten Verkehrsverbindungen, der A 7, der B 19 und der Brenzbahn. Die Ost-West-Verbindung gewährleistet die B 466.



Abbildung 1: Orthophoto Heidenheim an der Brenz (Quelle: Stadt Heidenheim 2017)

1.2. Siedlungsstruktur und -entwicklung

Das Siedlungsgebiet Heidenheims umfasst circa 107 km² Fläche, welche sich topographisch sehr abwechslungsreich gestaltet. Zur Stadt Heidenheim gehören die Kernstadt, die beiden Stadtteile Schnaitheim und Mergelstetten, die direkt an die Kernstadt anschließen sowie die stärker ländlich geprägten Teilorte Oggenhausen, Großkuchen, Kleinkuchen, Nietheim und Rotensohl. Diese Teilorte haben keinen direkten baulich-räumlichen Anschluss an die Kernstadt oder die Stadtteile Schnaitheim und Mergelstetten.

Der Hauptsiedlungskörper erstreckt sich entlang der Brenz an einer Nord-Süd-Achse sowie entlang einer Ost-West-Achse. An zahlreichen Stellen zieht sich der Siedlungskörper über die Hanglagen in die Höhen (z. B. Mittelrain, Hansegisreute, Reutenen, Osterholz etc.). Die abwechslungsreiche Topographie mit den verschiedenen Höhenlagen und teils großen Steigungen macht eine endlose Siedlungsentwicklung und -ausdehnung jedoch nicht möglich.

In den letzten Jahren fokussierte sich die Stadtentwicklung auf die Leitidee einer „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dies zeigt sich auch in der Flächenneuausweisung bzw. Rücknahme von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 2029 mit Beschluss vom 25.07.2016 und neuen Quartiersentwicklungen im Innenbereich. Als Beispiele seien an dieser Stelle Entwicklungen in Schnaitheim-Hagen, das Ploucquet- und WCM-Areal oder das Brenzpark-Quartier genannt. Neubau-Quartiere „auf der grünen Wiese“ beschränkten sich zuletzt auf ein überschaubares Maß: z.B. Erweiterung Reutenen-Süd, Stauferfeld, Fürsamen.

1.3. Klima und Umwelt

Das Klima in Heidenheim ist eher kontinental als atlantisch beeinflusst. Das langjährige Temperaturmittel liegt bei 7° C, die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge bei 880 mm. Die Kernstadt, die im Brenztal liegt, kühlt auch an Tagen größter Sommerhitze nachts dank der Wälder, die auf den umgebenden Hängen wachsen, wieder ab. Andererseits sind – wenn auch mit abnehmender Tendenz – im Winter extrem tiefe Temperaturen nicht selten. Problematisch können insbesondere windarme Wetterlagen in den Wintermonaten werden, wenn sich Nebel bildet und kein Luftaustausch mehr stattfindet. Dann reichert sich die Luft vor allem im Brenztal mit Schadstoffen aus Kfz-Motoren und Heizungsanlagen an.

Etwa 60 % der Gemarkungsfläche sind mit Wald bedeckt (Land Baden-Württemberg: 37,9 %). Er dient gleichermaßen als Erholungs- wie als Wirtschaftswald. Vor allem im westlichen Teil liegt er überwiegend in Schutzgebieten, die sich teilweise auch überlagern. Ein weiteres prägendes, wenn auch nicht so ausgedehntes Landschaftselement, sind die Wacholderheiden, die durch die Wanderschäfferei entstanden sind. Sowohl kommunale Maßnahmen als auch der Einsatz des ehrenamtlichen Naturschutzes sorgen dafür, dass die Heideflächen offen bleiben und nicht verbuschen.

Die gesamte Gemarkung Heidenheims liegt in der Wasserschutzzone III, Teile gehören auch zur Zone II und zur Zone I. Die Nutzung von Erdwärme ist daher nicht zulässig, das Versickern von Niederschlagswasser im besiedelten Bereich nicht uneingeschränkt möglich.

18,4 % der Gemarkungsfläche sind Siedlungs- und Verkehrsflächen. Dieser Anteil liegt über dem Landeswert von 15,0%. Aber auch der Anteil der Erholungsflächen ist höher (9,9 % im Vergleich zu 6,6 % auf Landesebene) (StaLa 2026e).

Die Stadt Heidenheim setzt sich seit Jahrzehnten für mehr Klimaschutz ein. Im Jahr 1994 wurde das kommunale Energiemanagement für die städtischen Liegenschaften eingeführt. Im Jahr 2012 hat die Stadt Heidenheim zum Thema „Klimaschutz“ im Rahmen der werkSTADT einen Bürgerbeteiligungsprozess durchgeführt. In diesem Rahmen konnten Bürger:innen aktiv Vorschläge für den Klimaschutz einbringen.

Darüber hinaus setzt die Stadtverwaltung auf kleinere Wärmeverbünde mit Blockheizkraftwerken, auf den Ausbau des ÖPNV und des Radwegenetzes sowie auf die Verwendung nachwachsender Rohstoffe. Zudem stellt die Stadt neben städtischen Dachflächen auch pachtweise Grundstücke für

private Betreiber zum Ausbau von Photovoltaikanlagen zur Verfügung. Der Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Dächern geht stetig voran. Meist geschah das im Zuge von Sanierungen am jeweiligen Gebäude. Mit Stand 2024 gibt es 18 PV-Anlagen auf städtischen Dächern, die rund 352 Megawattstunden Strom erzeugt haben. Daneben gibt es 11 Kraft-Wärmekopplungsanlagen, welche 1.375 Megawattstunden Strom produzieren.

Im Rahmen des Innenstadtwettbewerbs im Sanierungsgebiet „Innenstadt/Rathaus“ wurde u.a. die sogenannte Hitzeplanung thematisiert. Der Siegerentwurf sieht vor allem im Bereich des Rathausquartiers Flächenentsiegelung und Pflanzungen vor. Parallel zur Grabenstraße ist auch eine große Fläche vorgesehen, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und durch die die Überflutungsgefahr verringert werden soll. Der Schatten der Bäume soll für eine höherer Aufenthaltsqualität sorgen. Durch die umfassende Modernisierung des Heidenheimer Rathauses (ebenfalls Sanierungsgebiet „Innenstadt/Rathaus“) wird eine Energieeinsparung von voraussichtlich 46 % erwartet.

2018 ist die Stadt Heidenheim der „Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ und 2019 dem 2. Klimaschutzpaket des Landes Baden-Württemberg beigetreten. Damit verpflichtet sich die Stadt u.a. die Kommunalpolitik an den von der UN beschlossenen 17 Zielen zum Wohlergehen künftiger Generationen auszurichten und eine Vorbildfunktion einzunehmen, den CO₂-Ausstoß zu senken und sich als klimaneutrale Verwaltung aufzustellen. Erste Maßnahmen waren u.a. die Anschaffung von E-Autos und E-Bikes als Dienstfahrzeuge. Hinzu kommt die Durchführung einer Kommunalen Wärmeplanung (KWP), die per Landesgesetz für große Kreisstädte und Stadtkreise verpflichtend ist. 2024 beschloss der Gemeinderat die KWP und die Maßnahmen, die in den Folgejahren zu priorisieren sind: Energetische Sanierungskampagne im gesamten Stadtgebiet; Konzeptionierung für den Wärmenetzausbau der Stadtwerke Heidenheim; Machbarkeitsstudie zur Flusswärmenutzung an der Brenz; möglicher Aufbau von neuen Wärmedienstleistungen (z.B. Wärmecontracting für Privatkunden); Entwicklung eines gemeinsamen Kommunikationskonzeptes zur Wärmeplanung für die Stadt Heidenheim und die Stadtwerke Heidenheim.

Klima bzw. Klimaschutz und -folgenanpassung ist weder ein sektoral noch räumlich abgrenzbares Handlungsfeld. Vielmehr ist es eine Querschnittsaufgabe mit der wir uns als Stadt und Gesellschaft in der Vergangenheit und Zukunft intensiv beschäftigen – auch wenn es nicht immer ausdrücklich und explizit benannt ist. Klimaschutz und -folgenanpassung findet sich in der Architektur, der Energieversorgung, der Freiraumgestaltung, dem Mobilitäts- und Einkaufsverhalten o.ä. wider.

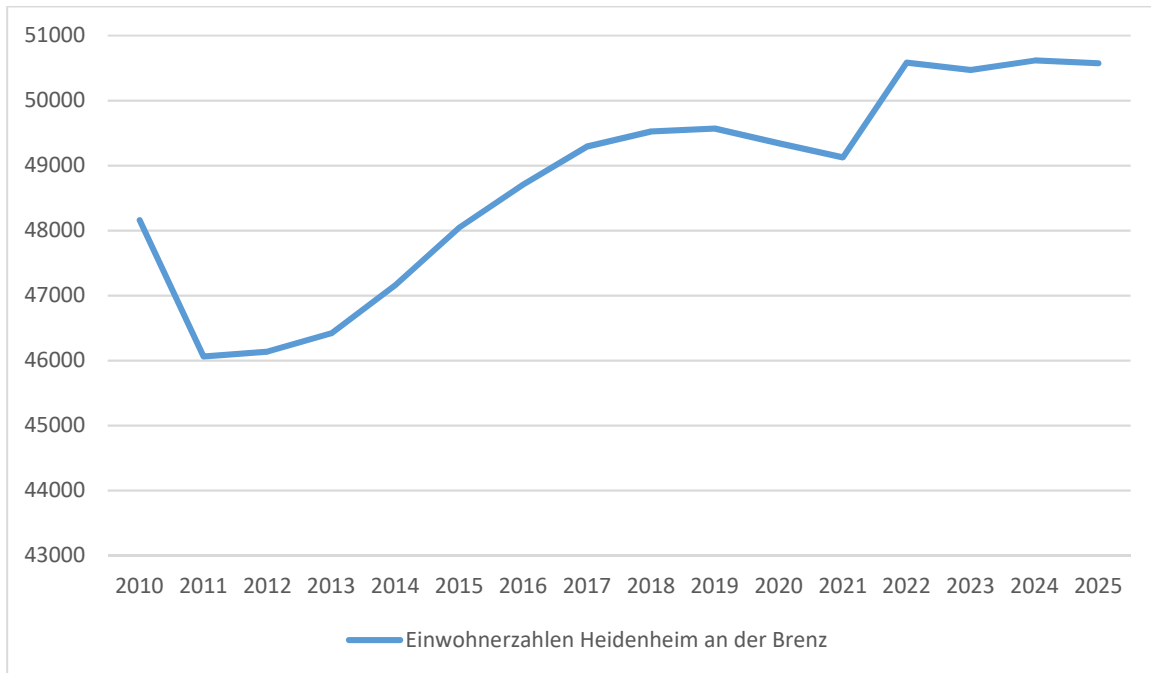
1.4. Bevölkerungsentwicklung

1.4.1. Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zum Bevölkerungsstand bis zum Zensus 2011

Ausgehend von knapp 42.000 Einwohner:innen im Jahr 1950 gab es in der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Heidenheim zwei Spitzen. Die erste liegt im Jahr 1965 mit ca. 52.700, die zweite im Jahr 1993 mit ebenfalls ca. 52.700 Einwohner:innen. Dürfte der Zuwachs bis 1970 noch sowohl Geburtenüberschuss als auch Wanderungsgewinnen zu verdanken gewesen sein, so war der Höchstwert des Jahres 1993 voraussichtlich ausschließlich von Zuzügen verursacht, bedingt durch den Zusammenbruch des Ostblocks und die Anziehungskraft Heidenheims wegen eines verhältnismäßig hohen Anteils an industriellen Arbeitsplätzen.

Der Rückgang seit 1993 auf ca. 48.100 Einwohner:innen im Jahr 2010 (ein Stand, den es zuletzt etwa Mitte der 1950er Jahre sowie Mitte der 1980er Jahre gab) setzt sich aus Sterbeüberschüssen und Wanderungsverlusten zusammen. Wie für viele Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg lag auch für Heidenheim das Ergebnis des Zensus 2011 weit unter dem Wert des Vorjahres. Lag die Einwohnerzahl 2010 noch bei 48.164, sank sie durch das Zensus-Ergebnis 2011 auf 46.063 Einwohner:innen. Seither verzeichnet die Stadt wieder ein Wachstum – mit einigen kleineren Schwankungen und pendelt sich bei circa 50.600 Einwohner:innen ein (siehe Tabelle 1). Der Zensus 2022 hatte keine so einschneidenden Auswirkungen auf die Einwohnerzahl wie noch vergleichsweise der Zensus 2011.

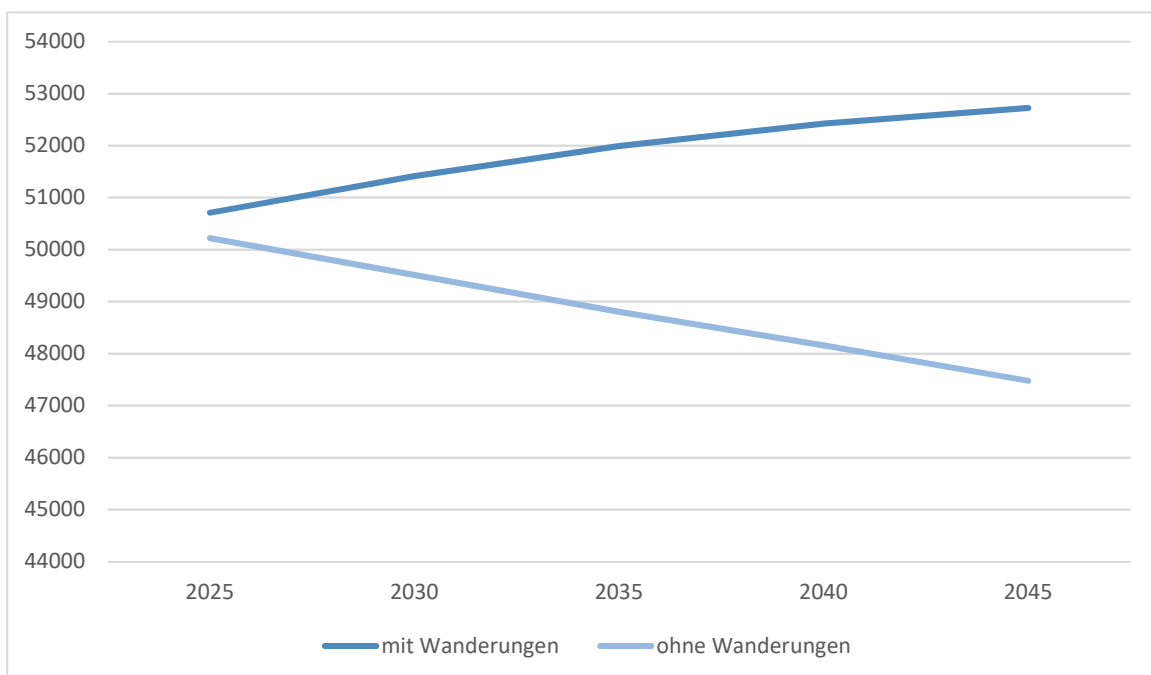
Tabelle 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen Heidenheim an der Brenz von 2010-2025 (Quelle: StaLa 2026a)



1.4.2. Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Heidenheim

Wagt man bezüglich der Einwohnerentwicklung einen Blick in die Zukunft, so kann es laut den Vorausberechnungsmöglichkeiten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg zu zwei Verläufen kommen. Werden in die Vorausberechnung Wanderungen, also Zu- und Fortzüge nach/von Heidenheim, berücksichtigt, so wächst die Bevölkerung kontinuierlich auf 52.725 Menschen (siehe Tabelle 2). Im Zieljahr 2045 ist das folglich ein Plus von etwa 2000 Menschen (Quelle: StaLa 2026b).

Tabelle 2: Bevölkerungsvorausberechnung für Heidenheim an der Brenz mit/ohne Wanderungen (Basisjahr 2023, StaLa 2026b, c)



Bei einer Vorausberechnung ohne Wanderungen bestimmt sich die Bevölkerungsentwicklung aus der Differenz zwischen Geburts- und Sterbefällen. Im Falle Heidenheims zeigt Tabelle 2 deutlich, dass es langfristig einen Sterbeüberschuss gibt, d.h. dass im selben Zeitraum mehr Menschen

sterben als geboren werden. Infolge dessen wäre ohne Wanderungen von einem Bevölkerungsrückgang auf 47.478 Menschen auszugehen (Quelle: StaLa 2026c). Die Vorausberechnungen zeigen eine Tendenz auf, jedoch noch keine finalen Aussagen. Die Zahlen können allgemein und insbesondere auch in Heidenheim als Grundlage für weitere (Infrastruktur-)Planungen dienen.

In der jüngsten Vergangenheit stabilisiert und wächst die Bevölkerung Heidenheims leicht. Dies ist auch auf die positiven Wanderungsbewegungen in Verbindung mit den vielen Maßnahmen der vergangenen Jahre in den Bereichen städtebauliche Erneuerung, Bildung und Betreuung, Kultur sowie Sport und Freizeit zurückzuführen. Hinzu kommt die Aufnahme von geflüchteten Menschen.

1.5. Wohnungsbestand und -bedarf

Zu beobachten war jahrelang ein entspannter Wohnungsmarkt. Dies traf vor allem auf das untere und mittlere Ausstattungs- und Preisniveau zu, was insbesondere auf den großen Wohnungsbestand der Vonovia (vormals GAGFAH GROUP) zurückzuführen war. Auch der Abriss von ca. 180 Wohnungen im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt Voithsiedlung“ hatte sich nicht negativ ausgewirkt. Defizite gab es allerdings bei höherwertigen Wohnungen. Dies spürte auch die Vonovia, die seit geraumer Zeit sukzessive Maßnahmen zur Aufwertung ihres Bestandes (energetische Sanierung, Grundrissänderungen, moderne Sanitäreinrichtungen etc.) durchführt, aktuell u.a. im Sanierungsgebiet „Oststadt“. Abgeschlossene und laufende Neubaumaßnahmen erweitern das Wohnungsangebot mit Wohnungen unterschiedlichen Zuschnitts im oberen und mittleren Marktsegment. Weitere Wohnungen, die die Belange von nur vorübergehend in Heidenheim lebenden Personen (Studenten, Firmen-Mitarbeitende) berücksichtigen, sind verteilt im ganzen Innenstadtgebiet ebenfalls entstanden bzw. entstehen derzeit. Nicht zu vernachlässigen sind die vielen (privaten) Modernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten, bei denen Wohnverhältnisse verbessert werden und z. T. auch neuer Wohnraum entsteht.

Angesichts der wachsenden Einwohnerzahl und des Zuzugs von Flüchtlingen sowie von Personen aus Mitgliedsstaaten der Europäischen Union ab 2015 entstand eine neue Nachfrage nach Wohnraum im unteren Preissegment. Als Reaktion auf die sich verändernde Situation hat die Stadt Heidenheim mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.06.2016 die „Grundstücks- und Wohnungsbau-GmbH Heidenheim (GWH)“ gebildet. Die Stadt Heidenheim sieht sich daher verpflichtet, sich bei Bedarf verstärkt der Aufgabe des (sozialen) Wohnungsbaus zu widmen. Eine erste Maßnahme war der Bau eines Mehrfamilienhauses in den Flachsäckern in Aufhausen. Aktuell entstehen in Schnaitheim zwei weitere Wohngebäude mit 35 Mietwohnungen im Kleehof-Quartier. Alle Wohnungen sind mietpreisgebunden. Festzuhalten bleibt, dass Heidenheim nicht zu den von der Landesregierung per Verordnung festgelegten „Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ gehört, weshalb die Mietpreisbremse nicht angewandt werden kann.

Die Stadtwerke Heidenheim AG ist mit der Baugesellschaft Heidenheim GmbH ebenfalls im Wohnungsbau tätig. Realisiert wurden zunächst Studentenappartements an der Härtsfeldstraße („Waldhorn Apartments“). Die Planungen für das Gelände des ehemaligen Schlachthofs im Sanierungsgebiet „Oststadt“ (mittlerweile bekannt als „Brenzpark Quartier“) sind abgeschlossen. Der dazugehörige Bebauungsplan „Kurze Straße“ trat 2023 in Kraft und mit dem Bau wurde 2024 begonnen. Hier soll eine gemischte Nutzung entstehen (siehe Kap. 5.3). Im Sanierungsgebiet „Schnaitheim-Hagen“ realisiert ein Investor auf umzunutzenden Flächen ebenfalls neue Wohnungen (siehe Kap. 5.4).

Mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Eichert / Klinikum“ wurden die Voraussetzungen für den Bau von ca. 350 Wohneinheiten geschaffen. Im Haintal soll auf der Grundlage des Ergebnisses einer Planungskonkurrenz ein neues Gebiet mit gemischten Wohnformen (ca. 400 Wohneinheiten) entstehen. Das Bebauungsplanverfahren läuft derzeit. Die Prüfung neuer Wohnbauflächen läuft aktuell. Die Ergebnisse aus Kapitel 1.4 zeigen, dass die Heidenheimer Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich kontinuierlich wächst und somit auch der Wohnungsbedarf. Die Aufgabe der Stadtentwicklung ist es daher dafür zu sorgen, dass es für unterschiedliche Zielgruppen und Lebensabschnitte ein entsprechendes, bedarfsgerechtes Wohnungsangebot gibt.

1.6. Wirtschaft und Arbeit

Durch die Industrialisierung groß geworden, galt Heidenheim lange als Arbeiterstadt. Jedoch ist es auch in Wirtschaftsbereichen wie dem produzierenden Gewerbe immer wichtiger geworden, abseits der „klassischen“ produzierenden Tätigkeiten Unternehmensbereiche wie Vertrieb, Marketing oder Forschung und Entwicklung zu stärken. Die Zahlen und der Vergleich mit der Landesebene zeigt, dass das produzierende Gewerbe für Heidenheim als Arbeits-/Arbeiterstadt von Bedeutung ist (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen in % (Quelle: StaLa 2026d)

	Wirtschaftsbereiche					
	Produzierendes Gewerbe (Wirtschaftszweige B-F)		Handel, Verkehr und Gastgewerbe (G-I)		Sonstige Dienstleistungen (J-U)	
	Stadt Heidenheim	Land Baden-Württemberg	Stadt Heidenheim	Land Baden-Württemberg	Stadt Heidenheim	Land Baden-Württemberg
2013 ¹⁾	39,4	36,8	15,2	20,1	45,3	42,7
2015	37,3	36,2	15,9	20,2	46,7	43,1
2020	34,4	35,6	14,2	20,1	51,2	43,8
2025	35,0	33,7	15,3	19,7	49,5	46,1

¹⁾ Erstes ISEK

Der Vergleich der Zahlen für die Stadt Heidenheim mit denen für das Land Baden-Württemberg zeigt einige interessante Erkenntnisse:

- Der Anteil der im produzierenden Gewerbe Beschäftigten in der Stadt Heidenheim lag und liegt über dem Wert für das Land Baden-Württemberg. Voraussichtlich bedingt durch die Folgen der Corona-Pandemie sank der Wert für die Stadt Heidenheim unter den des Landes Baden-Württemberg. Mittlerweile erholten sich die Heidenheimer Werte und stiegen wieder an, während auf Landesebene der prozentuale Anteil von Beschäftigten weiter sank.
- Im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe verändern sich die Prozentzahlen – bei unterschiedlichen Anteilen an der Gesamtheit in der Stadt und im Land – kaum.
- Weitestgehend spiegelbildlich zum Bereich produzierendes Gewerbe verläuft die Entwicklung der Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich sonstige Dienstleistungen (z. B. Gesundheitsberufe, freiberufliche Dienstleistungen oder Information und Kommunikation). Dabei liegt in der Stadt Heidenheim der Prozentsatz über dem des Landes Baden-Württemberg. Jedoch ging der Anteil in Heidenheim zwischen 2020 und 2025 zurück und auf Landesebene stieg der Anteil im gleichen Zeitraum.

Um mit den anhaltenden Entwicklungen und Trends der „Start-up-Szene“ in Baden-Württemberg Schritt halten zu können und sich den regionalen Erfordernissen anzupassen, hat der Gemeinderat der Stadt Heidenheim am 20.09.2018 die Einrichtung eines TECHNOLab beschlossen. Es wird als Zentrum für Hightech-Prototypen-Entwicklung und Ideenplattform für Tüftler und Forscher, Start-ups und Industriebetriebe dienen (Maker-Werkstatt, Co-Working-Space). Eröffnet wurde es im Jahr 2019. Im heutigen Dock33 wird diese Idee immer noch weitergelebt und bietet den verschiedenen Akteuren aus Wirtschaft und Industrie Räumlichkeiten für unterschiedliche Zwecke.

Die Bedeutung Heidenheims als Arbeitsort lässt sich am Einpendlerüberschuss ablesen. Laut dem Verkehrsentwicklungsplan 2035 sind ca. 60% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Einpendler, was die Bedeutung der Stadt als Wirtschafts- und Arbeitsstandort über die Gemarkungsgrenze hinaus unterstreicht.

Im Landkreis Heidenheim lag zu Beginn des Jahres (Stand: Januar 2026) die Arbeitslosenquote bei 5,1% und was einen Rückgang von 0,1% bedeutet. Im Vergleich mit anderen Landkreisen liegt der Landkreis im Mittelfeld: der Kreis Mannheim hat mit 8,3% den höchsten und der Kreis Biberach

mit 3,0% die niedrigste Arbeitslosenquote. Zahlen auf Gemeindeebene sind nicht vorhanden (Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2026).

1.7. Grün und Freiraum

Auf die naturräumliche Einbettung und landschaftliche Lage Heidenheims wurde bereits in den vorherigen Kapiteln mehrfach verwiesen (vgl. Kap. 1.1-1.3). Die Siedlungsstruktur und Größe der Stadt machen es möglich, dass u.a. Wälder und Heidelandschaften sehr wohnortnah liegen. Diese Freiräume stellen allgemein ein niederschwelliges Freiraum- und Erholungsangebot für verschiedene Ziel- und Altersgruppen dar (Spazieren gehen, Fahrrad fahren, Joggen etc.). Teilweise ziehen sie sich fast bis in die Innenstadt. Der Schlossberg ist als Ziel zum Spazieren gehen oder Aufenthalt schon immer sehr beliebt.

Darüber hinaus sind die Erlebbarkeit der Brenz und der Brenzpark zentrale Freiraumelemente in Heidenheim. 2006 richtete die Stadt Heidenheim die Landesgartenschau aus – ein wichtiger Schritt und Impulsgeber für die Stadtentwicklung. Im Anschluss erfolgte die Weiterentwicklung zum heutigen Brenzpark. Es finden dort regelmäßige Veranstaltungen wie das Brenzpark Open-Air statt. Seit jeher prägt er das Stadtbild und ist mittlerweile unabkömmlich für das städtische Freiraumangebot. 2026 feiert der Brenzpark 20-jähriges Jubiläum. Wasser ist ein belebendes Element mit vielen optischen und ökologischen Qualitäten. Daher war und ist es das Ziel, die Brenz sichtbar, zugänglicher und erlebbarer zu machen. Die Stadt setzte in den vergangenen Jahren zahlreiche Bausteine und Maßnahmen um. Egal ob punktuell an konkreten Standorten oder über einen längeren Abschnitt hinweg (z. B. entlang dem Bereich an der Stadtwaage/Ploucquet-Areal) – der Fluss wird besser in den Stadtkörper eingebunden und oftmals mit neuen Grünelementen aufgewertet. Neben dem Brenzpark und den Orten an der Brenz gibt es weitere, kleinere Grünflächen und Plätze wie den Ostplatz oder die Dorfoase Oggenhausen für die Stadtgesellschaft. Die Neugestaltung des Rathausplatzes und die Rathaussanierung läuft bereits seit einigen Jahren. Auch 2026 gehört es zu den zentralen Maßnahmen, die sich in der Umsetzung befinden. Die Neugestaltung umfasst auch ein Begrünungskonzept, das das Quartier langfristig aufwertet und Schwammstadt-Prinzipien verfolgt: viel Begrünung, hoher Entsiegelungsgrad, Regenwasserspeicherung und -versickerung vor Ort.

1.8. Verkehr, Mobilität und Versorgung

Die überörtliche verkehrliche Anbindung wurde bereits in Kapitel 1.1 beschrieben. Die beiden genannten Bundesstraßen 19 und 466 führen mitten durch die Stadt und weisen laut Verkehrsentwicklungsplan 2035 (VEP) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von jeweils über 22.000 Kfz auf. Sie weisen damit die höchsten innerörtlichen Belastungen auf (vgl. VEP 2035: 62f). Der Durchgangsverkehr macht im Vergleich zum Zielverkehr nur einen geringen Anteil aus. Dies haben die Analysen des Verkehrsentwicklungsplans ergeben. Um eine attraktive Alternative zum Kfz zu bieten und als Beitrag zum Umweltschutz (siehe Kap.1.3) wurde bereits 2003 ein Stadtbussystem mit Takt-Verkehr im Rendezvous-System eingeführt. Die Fahrgastzahlen in den Stadtbussen stiegen Jahr für Jahr, nahmen zwischendurch ab und sind nun konstant. Der Anteil des ÖPNV am Modal-Split beträgt 7% (vgl. VEP 2035: 12f). Ergänzend zum Verkehrsentwicklungsplan ist im Jahr 2020 eine Untersuchung zu einem barrierefreien Aufgang zum Schloss hinzugekommen, mittlerweile eine Machbarkeitsstudie für eine Seilbahn. Diese kam zu dem Schluss, dass die Seilbahn zwar technisch umsetzbar wäre, die ermittelten Fahrgastpotenziale jedoch für eine Deckung der Investitions- und Betriebskosten nicht ausreichend wären.

Zusammen mit Straßenbaumaßnahmen investiert die Stadt Heidenheim jedes Jahr in den Ausbau des Radwegenetzes, auch wenn aufgrund der Topografie das Fahrrad als Verkehrsmittel vermutlich nie die Bedeutung erlangen wird wie in Städten, die in der Ebene liegen. Dennoch macht sich die Pedelec-Nutzung mittlerweile auch bei den sogenannten Alltagsradlern bemerkbar (Anteil am Modal-Split: 12%). Um den Radverkehr zu fördern, hat der Gemeinderat der Stadt Heidenheim in seiner Sitzung am 26.03.2015 das Radverkehrsentwicklungskonzept beschlossen.

Um die Schwierigkeiten, die mit der Erschließung von Hanglagen verbunden sind, für Fußgänger zu überwinden, gehören in Heidenheim straßenunabhängige Fußwege seit je her zum Stadtbild. Auch sie leisten einen Beitrag zur Stadt der kurzen Wege.

Die Stadt der kurzen Wege sollte es nach Möglichkeit auch bei der Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs geben. Lücken sind hier im Stadtteil Mergelstetten, Heckental, Mittelrain, Galgenberg, in Aufhausen und auf dem Zanger Berg festzustellen. Mit der Ansiedlung eines REWE-Markts in der Paul-Hartmann-Straße in Mergelstetten kann diese Lücke teilweise geschlossen werden. Die Ladenstandorte bestimmen im Wesentlichen die Betreiber, die sich ausschließlich an wirtschaftlichen Kriterien orientieren. Die Kommune hat bedingt Einfluss, sie kann aber mit den Mitteln wie dem Einzelhandelsgutachten und der Bauleitplanung Fehlentwicklungen verhindern. So sind alte Bebauungspläne in Gewerbegebieten geändert worden, um den großflächigen Einzelhandel an den nördlichen und westlichen Stadteingängen, wo bisher noch eine ungehinderte Ansiedlung möglich war, einzudämmen. In Grundstückskaufverträge in diesen Gebieten nimmt die Stadt Heidenheim als Verkäuferin die Liste der zentrenrelevanten Sortimente auf, die dort nicht verkauft werden dürfen.

Die geplante Ansiedlung eines Elektronikfachmarkts am Stadtrand vor etlichen Jahren konnte durch Verhandlungen in das Einkaufszentrum in der Innenstadt umgelenkt werden. Zur Stärkung der Innenstadt, für die dort Arbeitenden und jetzt und künftig dort Wohnenden wurde im Jahr 2015 im Sanierungsgebiet „Ploucquet-Areal“ ein hochwertiger Vollsortimenter fertig gestellt. Ähnlich wie beim Verkehrsentwicklungsplan war auch beim Thema Einzelhandel ein neues Gesamtkonzept erforderlich. Der Gemeinderat der Stadt Heidenheim hat den entsprechenden Beschluss am 25.01.2018 gefasst.

Anders als viele andere Städte kann Heidenheim auf eine Trinkwasserversorgung aus eigenen Quellen zurückgreifen. Wie die Trinkwasserversorgung ist auch die Energieversorgung Aufgabe der Stadtwerke Heidenheim AG. Sie konnte im Jahr 2024 rund 152.700 Durchschnittshaushalte (3.000 kWh Jahresverbrauch) mit Strom aus erneuerbaren Energien versorgen (Quelle: Stadtwerke Heidenheim 2025).

1.9. Digitalisierung und Smart City

Zur Versorgung der Stadt gehört auch die Bereitstellung der digitalen Infrastruktur für verschiedene Lebensbereiche. Die rasant zunehmende Digitalisierung des (Alltags-)Lebens und der Wirtschaft erfordert eine flächendeckende Breitbandbereitstellung. Mit dem Breitband-Ausbau mit Priorität auf Schulen und Gewerbegebieten sollten hierfür die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden. Zuletzt wurden in Heidenheim und Großkuchen über das „Weiße-Flecken-Programm“ zahlreiche Betriebe, Haushalte, Schulen und öffentliche Gebäude an das Breitbandnetz angeschlossen werden. Auch die zunehmende WLAN-Versorgung im öffentlichen Raum oder die immer stärkere Digitalisierung des Verwaltungshandelns gehören dazu.

Heidenheim beschäftigt sich selbständig und auch in interkommunaler Zusammenarbeit mit Aalen seit vielen Jahren mit Themen der Digitalisierung. 2020 wurden sie dann zusammen als Städtetzwerk als eines von 32 Modellprojekten in das Bundesförderprogramm „Modellprojekte Smart Cities“ aufgenommen (vgl. Stadt Aalen und Stadt Heidenheim (2024): Smart City Strategie. Digitales Stadtentwicklungskonzept: 18f). Der Projektzeitraum läuft noch bis 2027.

„Smart City ist ein Sammelbegriff für gesamtheitliche Entwicklungskonzepte, die sich mit der zukunftsfähigen Entwicklung von Städten beschäftigen. Ziel der Smart City Initiative ist es, Städte effizienter, technologisch fortschrittlicher sowie umwelt- und ressourcenschonender zu gestalten. (ebd.: 5)“. Die allgemeinen Ziele und Intention der Smart City Strategie (digitales Stadtentwicklungskonzept (DSEK)) und die Verbindung und Synergien zum ISEK werden in den Kapiteln 4.1 und 4.2 differenzierter dargestellt.

1.10. Bildung und Betreuung

Heidenheim verfügt über die üblichen Schulformen, deren Träger überwiegend die Stadt, teilweise auch der Landkreis und private bzw. öffentlich-rechtliche Organisationen sind: zehn Grundschulen, eine Grundschulförderklasse, drei Sonderschulen, zwei Werkrealschulen, eine Gemeinschaftsschule, zwei Realschulen, fünf allgemeinbildende Gymnasien, drei berufsbildende Gymnasien, acht private Schulen und fünf berufsbildende Schulen.

Die Volkshochschule, die Musikschule der Stadt Heidenheim, die Seniorenakademie, das Haus der Familie sowie der Heidenheimer Standort der DHBW mit aktuell rund 2.400 Studierenden sind weitere Elemente des Bildungsstandorts Heidenheim. Mit dem Erweiterungsbau der DHBW auf dem WCM Süd-Areal wurde der Hochschulcampus ausgebaut.

Mit 38 Kindertageseinrichtungen in unterschiedlicher Trägerschaft bietet Heidenheim ein breitgefächertes Bildungs- und Betreuungsangebot, in das entsprechend den strategischen Zielen in den vergangenen Jahren seitens der Stadt hohe Investitionssummen geflossen sind. Als Beispiele seien das Kinderhaus Damaschkestraße im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt Voithsiedlung“, die beiden Bildungshäuser in Mergelstetten und in der Oststadt und die 2015 in Betrieb gegangene Kindertageseinrichtung St. Josef im Sanierungsgebiet „Ploucquet-Areal“ genannt. Vier Schulkindergärten mit Sonderpädagogik kommen hinzu.

Zahlreiche Kooperationen von Kindergärten und Schulen mit Institutionen und Firmen sowie die „Zukunftsakademie Heidenheim“ ergänzen die „pädagogische Grundversorgung“. Ziel der Zukunftsakademie ist es, Kinder und Jugendliche für Mathematik, Informatik, Naturwissenschaft und Technik zu begeistern und Talente zu fördern. Um die Handlungsfelder der nächsten Jahre abzustecken, hat der Gemeinderat der Stadt Heidenheim nach intensiven Vorbereitungen am 19.09.2013 den Schulentwicklungsplan 2020 beschlossen.

1.11. Integration und soziale Einrichtungen

Das Thema Integration hat – nicht zuletzt in Verbindung mit der in den Schulen angestrebten Inklusion – in den letzten Jahren an Gewicht zugenommen. Auch die Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention trägt dazu bei. Unabhängig davon wird Integration in Heidenheim mit unterschiedlichen Trägern gefördert. So bemüht sich die Stadt Heidenheim seit vielen Jahren, beim Straßenneu- und -umbau den Belangen sowohl der Geh- als auch der Sehbehinderten gerecht zu werden (was sich manchmal gegenseitig ausschließt). Der barrierefreie (Um-)Bau von Bushaltestellen und öffentlicher Gebäude gehört ebenfalls seit Jahren zum städtischen Aufgabengebiet. Barrierefrei ist auch die Homepage der Stadt Heidenheim. Einrichtungen der Lebenshilfe, der Nikolauspflege und des Landkreises Heidenheim tragen, abhängig vom Grad der Behinderung, zur Integration geistig und körperlich Behinderter, Sprachbehinderter, Sehbehinderter und Blinder bei.

Auf Anregung der Fokusgruppe 13 b der „werkSTADT Heidenheim“ konnten ebenfalls einige Ideen umgesetzt bzw. ihre Umsetzung in die Wege geleitet werden. Als Beispiel sei hier nur genannt, dass die Stadt Heidenheim seit 2012 barrierefreie Stadtführungen für mobilitätseingeschränkte Personen anbietet.

Schließlich hatte sich die Stadt Heidenheim mit einem Zuschuss von über 1,5 Mio. Euro an die Deutsche Bahn AG für den barrierefreien Umbau des Bahnhofs Heidenheim engagiert und den Fußgängersteg in Schnaitheim barrierearm neu errichtet.

Soziale Einrichtungen in unterschiedlicher Trägerschaft kümmern sich um eine Vielzahl verschiedenster Belange in der ganzen Stadt. Pflegeheime gehören ebenso zu diesen Einrichtungen wie ökumenische Sozialstation oder Tafelladen. Hinzu kommen Vereine, die Kinder mit unterschiedlichen Lernschwierigkeiten helfen, Einrichtungen speziell für psychisch Kranke, Institutionen, die bei Problemen mit der Ausbildung helfen und vieles mehr.

Im Jahr 2015 ist schwerpunktmäßig das Thema Integration von Flüchtlingen hinzugekommen, welches in den nächsten Jahren städtische Einrichtungen (Kindergärten, Schulen etc.) ebenso beschäftigen wird wie Arbeitgeber, Kirchen, Vereine und viele Institutionen mehr. Die Einstellung von

Integrationsmanagern und einer Integrationsbeauftragten belegen, wie wichtig dieses Thema für die Stadt Heidenheim und das städtische Zusammenleben ist.

1.12. Kultur und Freizeit

Ebenso wie Bildung und Betreuung sind Kultur und Freizeit längst wichtige Standortfaktoren für die Lebens- und Arbeitswelt. Entsprechende Pläne und Konzepte, deren Maßnahmen bereits erledigt oder die aktuell bearbeitet werden, tragen zur Stärkung dieses Bereichs bei. Freizeitwert und Naherholung konnten durch den Umbau des Geländes der Landesgartenschau 2006 in den Brenzpark wesentlich verbessert werden. Der relativ kompakte Grundriss der Stadt Heidenheim ermöglicht Zugang auf kurzen Wegen zu den umgebenden Wäldern und Freiflächen. Modernisierung und Neubau von Sportanlagen auf der Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen Sportentwicklungsplans sind in vielen Teilen abgearbeitet.

Im kulturellen Bereich stand die Weiterentwicklung der Opernfestspiele im Mittelpunkt, die 2010 begonnen hat. Der Ausbau zur Festspielstadt wird dabei ganz bewusst als Baustein der Stadtentwicklung eingeordnet. Ein Konzept hierzu hat der Gemeinderat der Stadt Heidenheim in seiner Sitzung am 20.02.2014 beschlossen und der Umsetzungsplanung dazu am 23.07.2015 zugestimmt. Quantität und vor allem Qualität der Aufführungen sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Ebenso hat der Gemeinderat in derselben Sitzung der Konzeption „Historische Museen“ zugestimmt.

Seit Jahren war der Bedarf nach einer neuen Bibliothek mit zeitgemäßer Ausstattung und angemessenen Räumen, mit Platz für neue Medien und in barrierefreier Bauweise definiert. Mehrere Standorte wurden (entsprechend gemeinderätlichen Beschlüssen) untersucht und wieder verworfen, weil sie nicht geeignet waren. Mit dem ehemaligen Gefängnisareal in der Stadtmitte wurde der ideale Ort für die neue Stadtbibliothek gefunden. Für den Bau wurde ein zweiphasiger Realisierungswettbewerb durchgeführt, am 10.11.2017 wurde die neue Stadtbibliothek eröffnet. Die Zahl der Besucher war im ersten vollen Jahr am neuen Standort ca. viermal so hoch wie im letzten vollen Jahr am alten Standort, die Einrichtung ist nicht mehr aus der Stadt wegzudenken. In der neuen Stadtbibliothek ist zudem das Kreismedienzentrum untergebracht.

1.13. Zusammenleben in der Stadtgesellschaft, Partizipation

1.13.1. Zusammenleben in der Stadtgesellschaft

Das Zusammenleben in der Stadtgesellschaft befindet sich unter mehreren Aspekten in Veränderungsprozessen. Demographischer Wandel, Individualisierung von Lebensstilen, Auflösung von (klassischen) Familienstrukturen und stärkere Fokussierung auf Work-Life-Balance stellen die Frage, wie wir (miteinander) leben und wer sich wann wie um wen kümmert/kümmern kann. Denn gerade im Bereich Pflege und Care-Arbeit können nicht alle Dienste und Leistungen von professionellen Anbietern übernommen werden – umgekehrt kann sich nicht jede(r) solche Angebote leisten. Hier setzte das Projekt „caring community“ an. Sie ist „eine sorgende, fürsorgende Gemeinschaft in einem Stadtteil, in der jeder Mensch Verantwortung übernimmt und übernehmen kann“ (Quelle: Landesengagementstrategie Baden-Württemberg, Ministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Senioren 2014). In drei Stadtteilen (Zanger Berg, Mittelrain, Großkuchen) gab es von 2016 bis Juni 2018 Pilotprojekte mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Noch während dieser Pilotphase wurde das Projekt mit dem Preis „Quartier 2020“ ausgezeichnet. Im Juli 2018 hat der Gemeinderat der Stadt Heidenheim die Verstetigung und Erweiterung unter dem Titel „In guter Nachbarschaft“ beschlossen. Insbesondere geht es darum, die gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen auf weitere Stadtteile zu übertragen. Mittlerweile sind die Erfahrungen in Stadtteilarbeit am Mittelrain, am Zanger Berg und in der Oststadt sowie zeitweilig in der Innenstadt übergegangen. Stadtteilkordinatoren und -kordinatorinnen sind Ansprechpartner und stellen eine Schnittstelle zwischen Bewohnerschaft und Verwaltung dar. In den genannten Stadtteilen gibt es zudem Stadtteiltreffs, als Begegnungsstätte und Ort für Veranstaltungen. Das Bürgerhaus in der Innenstadt steht als Treffpunkt für Initiativen aus der Bürgerschaft zur Verfügung und trägt zu mehr Teilhabe und Beteiligung bei.

1.13.2. Bürgerschaftliches Engagement

Das bürgerschaftliche Engagement in Heidenheim hat verschiedene Fassaden. Neben dem direkten sozialen Engagement im Quartier und in der Nachbarschaft, engagieren sich in Heidenheim überdurchschnittlich viele Bürger:innen ehrenamtlich in Vereinen oder bei partizipativen Prozessen. Dabei ist wie in der gesamten Gesellschaft zu beobachten, dass die jahrzehntelange Mitarbeit in Vereinen sich verändert – unter anderem auch, weil die Menschen berufsbedingt häufiger umziehen als früher oder die Vereinbarkeit mit Beruf und Familie komplexer wird –, die Bereitschaft, sich in einem klar abgegrenzten, zeitlich überschaubaren Projekt zu engagieren aber zunimmt.

Bereits in der Vergangenheit sollte das bürgerschaftliche Engagement stärker von Verwaltungsseite koordiniert und unterstützt werden. Hierzu hat die Stadt Heidenheim im März 2009 die Koordinierungsstelle „Ich für uns“ eingerichtet, um auch dem Ziel der generationengerechten Stadt einen Schritt näher zu kommen. Sie war direkt dem Oberbürgermeister zugeordnet, was die Bedeutung des bürgerschaftlichen Engagements für das tägliche Zusammenleben unterstrich. Mittlerweile ist das Thema unter der Überschrift „Demografie und Gesellschaft“ dem Fachbereich Familie, Bildung und Sport zugeordnet. Der Bereich nimmt sowohl Angebote von Menschen entgegen, die etwas für andere tun wollen, als auch registriert er Personen und Vereinigungen, die zu bestimmten Themen Unterstützung suchen. Er stellt Kontakte her, schafft ein Netzwerk, betreibt Öffentlichkeitsarbeit, organisiert Informationsvermittlung und stellt Infrastruktur für Projekte bereit. In diesem Bereich wird 10 Jahre nach dem Start richtet sich die Aufmerksamkeit nun auf die Verankerung der ehrenamtlichen Arbeit in den Stadtteilen und die Verstetigung und Ausweitung der Quartiersarbeit.

Bürgerbeteiligung ist nichts Neues, sondern insbesondere in der planenden Verwaltung aufgrund gesetzlicher Vorgaben Alltagsgeschäft. Die formalen Beteiligungsmöglichkeiten werden vor allem bei Bebauungsplanverfahren eingesetzt, aber oftmals nur bedingt von der Bürgerschaft genutzt. Nicht zuletzt die Erfahrungen aus dem Projekt Stuttgart 21 hatten daher mit dazu geführt, dass landesweit nach anderen, neuen Beteiligungsmodellen gesucht wurde. Inzwischen ist es keine Seltenheit, dass formelle und informelle Beteiligungsmöglichkeiten miteinander kombiniert und angeboten werden (z.B. Ausstellungen, Informationsabende, Bürger-Werkstätten).

Einen völlig anderen Weg, abseits der formellen, strikt geregelten Beteiligung, hat Heidenheim 2011 eingeschlagen. Unter dem Titel „werkSTADT Heidenheim – wie wir in Zukunft Stadt sein wollen“ wurde ein einmaliger Prozess durchgeführt, bei dem repräsentativ, aber zufällig ausgewählte Bürger:innen, Vertreter:innen von Kirchen, Institutionen, Vereinen etc. in einem Open-Space-Verfahren Themenfelder benannten, priorisierten und vertiefend bearbeiteten. Die erarbeiteten Themen beschäftigten sich mit verschiedenen Aspekten einer lebenswerten Stadt und Stadtentwicklung. Die Arbeitsergebnisse wurden in den

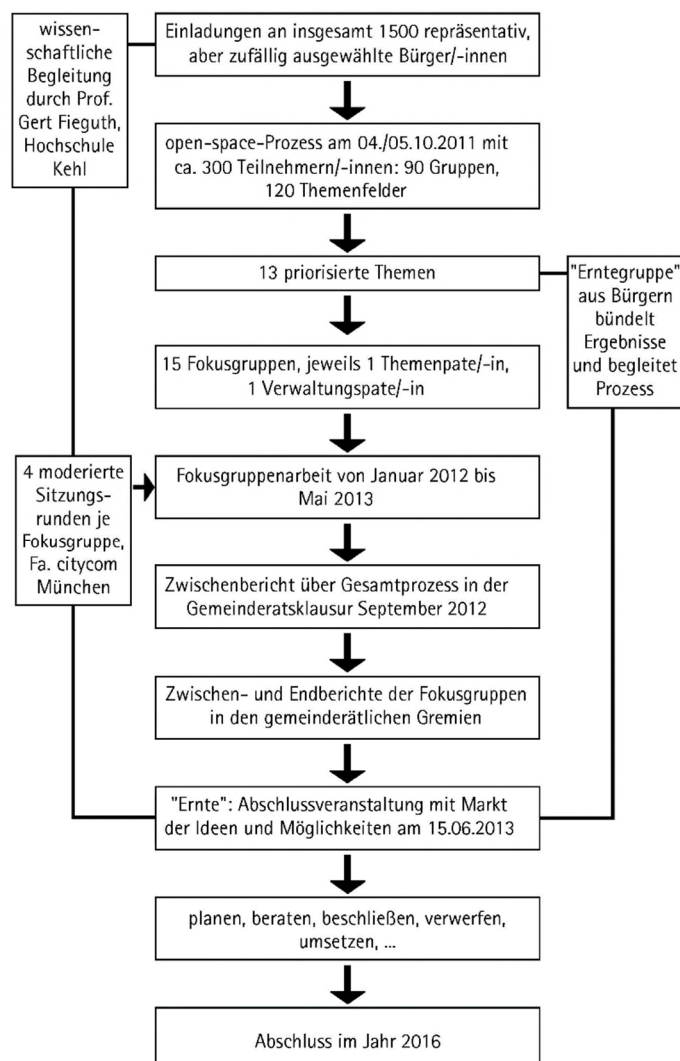


Abbildung 2: Ablaufdiagramm "werkSTADT Heidenheim" (Quelle: Stadt Heidenheim o.J.)

städtischen Gremien präsentiert. Es gab eine hohe Übereinstimmung zwischen den Themen, die Gemeinderat und Verwaltung bearbeiteten, und denen, die sich beim „werkSTADT“-Prozess herauskristallisierten. Im Raum standen u.a. Themen wie: „Brenz für Jung und Alt“, „Rad-/Fußgänger-verkehr/ÖPNV“, „WCM-Areal nutzen“ oder „Haus der Bildung“.

Abbildung 2 zeigt den Ablauf des Prozesses. Nachdem zwei Drittel der Handlungsempfehlungen umgesetzt werden konnten, wurde Ende 2016 im Gemeinderat der Stadt Heidenheim der letzte Bericht abgegeben (siehe auch: Homepage Stadt Heidenheim – Menü – Leben – Werkstadt).

Aufgrund der Corona-Pandemie mit ihren monatelangen Einschränkungen und sogar Verboten von Versammlungen mussten Bürgerbeteiligungen in das Jahr 2021 verschoben oder völlig neu gestaltet werden. Dies galt für den Verkehrsentwicklungsplan ebenso wie für die Smart City Strategie und den städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Rathausquartier, Grabenstraße, Hauptstraße, Hintere Gasse“. Die Pandemie eröffnete langfristig aber auch die Möglichkeit über die Durchführung von hybriden bzw. digitalen Beteiligungsformaten neu nachzudenken.

Bereits in der Klausur 2019 wurde dem Gemeinderat ein Konzept für eine neue Bürgerbeteiligung unter der Überschrift „#HeidenheimGemeinsamDigital“ vorgestellt, dass die Entwicklung von Smart City-Elementen in den Blick nimmt. Ziel war es, mit den Bürger:innen die Lebensqualität steigernde Smart City-Bausteine und die Grundlage für ein digitales Stadtentwicklungskonzept zu erarbeiten. Dafür kamen digitale und analoge Bürgerbeteiligungsmodelle zum Einsatz, deren Ergebnisse in das finale digitale Stadtentwicklungskonzept einfließen.

Beim Beteiligungsprozess für den städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Rathausquartier, Grabenstraße, Hauptstraße, Hintere Gasse“ konnten Bürger:innen sich digital oder analog zu der Gestaltung und zu den Nutzungsmöglichkeiten der Innenstadt äußern. Über eine digitale Plattform und eine Infoveranstaltungen (Vorträge, anschließend Innenstadtrundgang) wurden die Bürger:innen über den Umfang, Ziele und Vorgehensweise der Planung informiert. Zu den Themenstationen (Grün/Wasser, Bewegung (Fußgänger, Fahrrad), Gestaltung (Beleuchtung/Beläge), Begegnung/Aufenthalt (Möblierung), Nutzung im öffentlichen Raum: Markt, Straßenfest) konnten sich die Teilnehmenden im Foyer der Bibliothek an den Ständen (Bilder von den Themenstationen) mittels Postkarten äußern. Die Veranstaltung wurde per Video aufgezeichnet - sowohl der Informations- teil, als auch der Spaziergang. Anschließend wurden die Videos geschnitten und auf die Beteiligungsseite gestellt. So hatten auch Bürger:innen, die nicht teilnehmen konnten, die Möglichkeit, sich per Bild und Ton umfassen zu informieren. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, Äußerungen und Vorschläge erfolgten durch einen externen Dienstleister. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung flossen in die Auslobung zum Wettbewerb ein.

Im Zusammenhang mit den Sanierungsgebieten „Schnaitheim Hagen“, „Oststadt“ und „Innenstadt“ hat die Stadt Heidenheim 2022 und 2023 jeweils zu Stadtteilspaziergängen eingeladen, die für die gesamte Bürgerschaft offen waren und an denen der Oberbürgermeister und einige Verwaltungsmitarbeiter teilnahmen. Stadtteilspaziergänge gibt es darüber hinaus jährlich auch in Stadtteilen ohne Sanierungsgebiet. Die konkreten Routen richten sich nach den aktuellen Projekten und Bedarfssituationen.

Es ist auch weiterhin das Ziel, im Rahmen der Stadtentwicklung und bei ganz konkreten Projekten und Themen Beteiligungsformate anzubieten. Die Form und Ausführung richten sich nach den themen- und zielgruppenspezifischen Anforderungen der Projekte.

1.14. SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse stammt ursprünglich aus dem Wirtschaftssektor und dient dazu Stärken (S=Strenghts), Schwächen (W=Weaknesses), Chancen (O=Opportunities) und Risiken (T=Threats) aus verschiedenen Perspektiven zu erfassen, zu analysieren und für den eigenen Zweck zu nutzen (vgl. BMI 2026). Im Falle des ISEKs dient die Analyse-Methode dazu, einen Überblick über die in Kapitel 1 (Grundlagen der Stadtentwicklung) benannte Ist-Situation zu geben. Stärken und Chancen stehen für Qualitäten und Möglichkeiten, die sich der Stadt Heidenheim in der Vergangenheit, Gegenwart oder potenziell in der Zukunft bieten. Schwächen und Risiken können sich negativ auf den Lebens- und Arbeitsort Heidenheim oder die bekannten Stärken und Chancen auswirken.

Tabelle 4: SWOT-Analyse ISEK (Quelle: Stadt Heidenheim 2026)

Stärken	Schwächen
• Naturräumliche Lage im Brenztal • Waldreiche Landschaft mit Mehrwert für Klima und Freizeit • Kurze Wege (zu Fuß und mit Rad) zu Grün- und Naherholungsräumen (Brenzpark, Schlossberg, Krätzental) • Wirtschaftsstandort mit zahlreichen großen Arbeitgebern • Bevölkerungswachstum: Zeichen der Attraktivität als Arbeits- und Lebensstandort • Aktive Wohnraumentwicklung der Stadt Heidenheim u.a. über Tochtergesellschaften • Stadtbussystem als Alternative zum Kfz • Breit aufgestellte Bildungs- und Betreuungslandschaft • Opernfestspiele, Museen, Stadtbibliothek • Jahrzehntelange Widmung der Stadterneuerung	• Topographie: begrenzte Siedlungserweiterungsmöglichkeiten • Erhöhtes Einpendleraufkommen – hohes Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten • Wettersituation (Herbst/Winter: zahlreiche Nebeltage; kalte, teils schneereiche Winter)
Chancen	Risiken
• Konversionsflächen: Quartiersentwicklung im Innenbereich – Flächensparen im Außenbereich • Erlebbarmachen der Brenz/des Brenzufers für attraktiveren öffentlichen Raum • Aufwertung Rathausumfeld für eine attraktivere Innenstadt • Ausbau des Radwegenetzes • Smart City-Bausteine für eine lebenswerte, digitalisierte Stadt • DHBW: Ausbildung hochqualifizierter Fachkräfte vor Ort (Weiterentwicklung des Hochschul-/Innovationscampus) • Stadtteilarbeit und -treffs: Miteinander, Zusammenhalt, Toleranz fördern • Kontinuierliche Nutzung von Beteiligungsformen zu verschiedenen Themen	• Bevölkerungswachstum: Bereitstellung von zu wenig oder nicht bedarfsgerechtem Wohnraum • Siedlungserweiterungen in Hanglage: erhöhte bzw. kostenintensivere Erschließungsmaßnahmen • Erfolg der Stadterneuerung/Sanierungsgebiete ist stark angewiesen auf privates Engagement • Verlust von Arbeitsplätzen/großen Arbeitgebern mit regionaler Bedeutung • Mangel an personellen und finanziellen Ressourcen zur Bearbeitung relevanter Aufgaben

Jedoch sind die dargestellten Aspekte nicht starr und fix. Vielmehr schafft es einen Überblick, wo die Stadtentwicklung langfristig ansetzen muss, um Positives zu verstetigen und angemessen zu nutzen. Aus Stärken und Chancen kann auch eine Schwäche oder ein Risiko werden (z.B. Fehlplanungen und -verortungen beim Radwegenetausbau oder Attraktivitätsverlust als Wirtschaftsstandort) – gleichzeitig können Schwächen oder Risiken in Stärken umgewandelt oder als Chancen genutzt werden.

2. Zielentwicklungsprozess des ISEK

2.1. Historischer Zielentwicklungsprozess

Zu Beginn der 2000er-Jahre gab es mehrere Projekte und Maßnahmenpakete, die das Stadtbild und Stadtleben nachhaltig veränderten. Im Rahmen der Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplans sind das Stadtbussystem eingeführt und die B466 verschmälert worden. Das Maßnahmenpaket zur Innenstadtentwicklung umfasste u.a. den Bau eines neuen Jugendhauses und die Schlossbergentwicklung. Mit der Umsetzung der Landesgartenschau 2006 entsteht ein neues, identitätsstiftendes Stück Innenstadt, das positive Auswirkungen auf das Stadtbild und die Selbstwahrnehmung durch die Bürgerschaft hatte. Diesen Schwung galt es zugunsten der weiteren Stadtentwicklung mitzunehmen. Bis zu diesem Zeitpunkt basierte die Stadtentwicklung vorwiegend auf punktuellen Projekten und Maßnahmen – weniger auf einer gesamtstädtischen Strategie oder Zielsetzung.

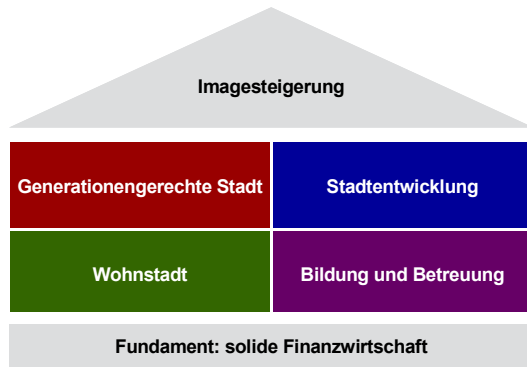


Abbildung 3: Strategische Ziele 2012 (Quelle: Stadt Heidenheim 2012)

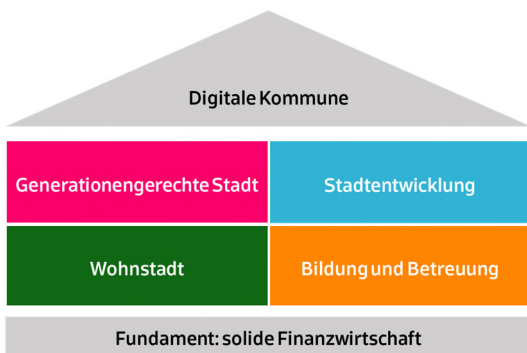


Abbildung 5: Strategische Ziele 2018 (Quelle: Stadt Heidenheim 2018)

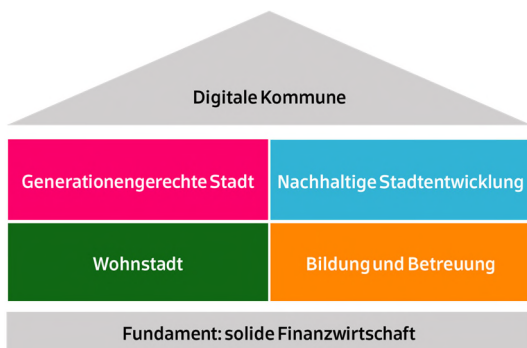


Abbildung 4: Strategische Ziele 2019 (Quelle: Stadt Heidenheim 2019)

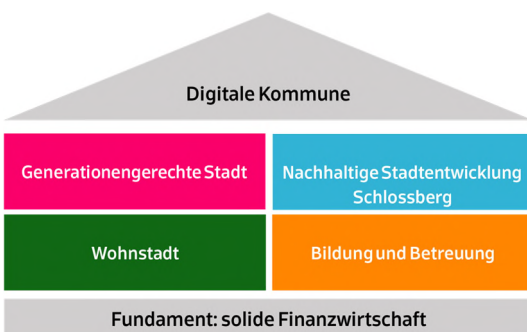


Abbildung 6: Strategische Ziele 2020 (Quelle: Stadt Heidenheim 2020)

Beginnend mit dem Jahr 2005 haben sich Gemeinderat und Verwaltung in der jährlichen Klausurtagung strategische Ziele gesetzt, denen jeweils konkrete Maßnahmen zugeordnet wurden.

Seither wird Jahr für Jahr überprüft, welche Ziele erreicht oder noch aktuell sind. Manche Themenfelder sind – zumindest inhaltlich – von Anfang an bis heute erhalten geblieben, andere sind vollständig abgearbeitet und wurden durch neue ersetzt, bei wieder anderen wurden Schwerpunkte verlagert. Die strategischen Ziele wurden über mehrere Jahre graphisch sinnbildlich als eine Art Haus dargestellt.

Von 2005 bis 2022 wurde dabei stets eine „solide Finanzwirtschaft“ als Fundament formuliert. Bis 2012 bildete das Ziel der „Imagesteigerung“ das Dach, das übergeordnet über den anderen Bausteinen sitzt und die weiteren Bausteine unter sich zusammenfasst. Bis 2018 bildeten einzelne Projekte und Aufgaben die zentralen Schwerpunkte (Opernfestspiele, Evaluation bisheriger Konzepte und Maßnahmen usw.), so dass weniger die übergeordneten Ziele und deren Weiterentwicklung im Fokus standen.

2018 stieß das Ziel einer „Digitalen Kommune“ neu hinzu und löste die „Imagesteigerung“ als übergeordneten Schwerpunkt ab. Es geht dabei um die digitale Verwaltung (interne Prozesse), E-Government (öffentlich-rechtliche Beziehungen zu Bürger:innen und Unternehmen in Kommunikation und Dienstleistung) und die Veränderungen bei Mobilität, Infrastruktur, Versorgung etc. als Folge des Lebens in einer digitalisierten Welt.

Über die Jahre hinweg bildeten vier Bausteine das zentrale Konstrukt der Stadtentwicklung:

- Generationengerechte Stadt
- Stadtentwicklung (Weiterentwicklung zu nachhaltige Stadtentwicklung & Schlossberg)
- Wohnstadt
- Bildung und Betreuung

Die strategischen Ziele wurden in den Gemeinderatsklausur 2022 grundlegend geändert, neu bestimmt und um das Ziel einer lebenswerten und charmanten Innenstadt gestellt (Abbildung 7). Denn diese bildet den räumlichen und gesellschaftlichen Kern des Stadtlebens und bündelt verschiedene Einrichtungen, Institutionen, Dienstleistungen etc. an einem Ort. Die Ziele sind miteinander verbunden und jeder Sektor trägt zu dieser lebenswerten Stadt bei und profitiert auch von ihr. Die vier strategischen Ziele waren:

- Lebenswerte und charmante Innenstadt
- Wirtschaft fördern
- Mobilität gestalten
- Stadtgesellschaft stärken
- Wohnraum schaffen



Abbildung 7: Strategische Ziele 2022 (Quelle: Stadt Heidenheim 2022)

Die Stadtentwicklung wurde in den letzten gut 20 Jahren auf der Grundlage von Zielen und, darauf aufbauend, Konzepten und Maßnahmen betrieben. Dabei wurde immer deutlicher, dass Stadtentwicklung nicht allein aus baulichen Maßnahmen besteht.

Es gehören auch Maßnahmen dazu, die in Menschen investieren, sei es bei der Bildung, der Integration oder auch dem bürgerschaftlichen Engagement. Zwischen allen diesen Zielen, Konzepten und Maßnahmen gibt es immer wieder Zusammenhänge und Verknüpfungen, die sich auf mehrere Zielsetzungen oder Handlungsfelder auswirken.

2.2. Abgeschlossene Maßnahmen

VERKEHR UND MOBILITÄT

- Erstellung Verkehrsentwicklungsplan 2035
- Radverkehrsentwicklungskonzept

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

- „Maßnahmen zur Innenentwicklung“
- Sanierungsgebiete
- Neubau Congress-Centrum mit Hotel
- Flächennutzungsplan 2029
- Neubau Stadtbibliothek

FREIRAUM UND KLIMA

- Landesgartenschau 2006 und Umbau zum Brenzpark

- Integriertes Klimaschutzkonzept
- Bausteine für eine erlebbare Brenz

WIRTSCHAFT UND ARBEIT

- Einzelhandelskonzept
- Masterplan Innenstadt

BILDUNG UND BETREUUNG

- Ausbau Kindertageseinrichtungen
- Erweiterung des Ganztagsbetriebs in Schulen
- Sprachförderungsmodelle
- Kooperationsprogramme mit Institutionen und Wirtschaft
- Bildungshäuser, Zukunftsakademie
- Schulentwicklungsplan 2020
- Caring Community: Quartiersmanagement durch bürgerschaftliches Engagement

KULTUR UND FREIZEIT

- Umsetzung Sportentwicklungsplan, Neubau und Modernisierung von Sporteinrichtungen
- Umbau Albstadion zur Voith-Arena
- Modernisierung des Naturtheaters
- Aufwertung des Wildparks
- Festspielstadt/Kulturentwicklungsplan

3. Aktuelle Ziele und Maßnahmen des ISEK

Im Jahr 2026 haben sich die strategischen Ziele nicht unweigerlich verändert. Sie sind übergeordnet dieselben geblieben – gegebenenfalls haben sich Veränderungen an der inhaltlichen Ausrichtung oder Gewichtung ergeben. Es können neue Projekte hinzugekommen sein oder Maßnahmen sich weiterentwickelt oder verändert haben.

Im Kern steckt weiterhin die strategische Ausrichtung einer „lebenswerten und charmanten Innenstadt“. Daran hat sich nichts verändert und soll auch weiterhin für die Kontinuität in der strategischen Ausrichtung stehen, aber auch aufzeigen, dass es sich um eine langfristige Zielrichtung und stadtplanerische Aufgabe handelt. Vielmehr geschehen hier die Veränderung und Feinjustierung auf Ebene von Konzepten und Maßnahmen. Eine „lebenswerte und charmante Innenstadt“ ist flankiert von denselben Zielen wie bisher: „Wirtschaft fördern“, „Mobilität gestalten“, „Stadtgesellschaft stärken“, „Wohnraum schaffen“.

In früheren Zielsetzungsprozessen galt eine solide Finanzwirtschaft als Fundament. In den strategischen Zielen 2022 fehlte das Ziel und wurde nun wieder unter einer ähnlichen Betitelung „Finanzen sichern“ aufgenommen. Eine stabile Finanzlage ist als Basis enorm wichtig für die Umsetzung von Zielen, Maßnahmen und konkreten Projekten.



Abbildung 8: Strategische Ziele 2026 (Quelle: Stadt Heidenheim 2026)

Nachfolgend werden die aktuellen Ziele näher erklärt und die damit verbundenen Maßnahmen dargestellt.

Lebenswerte und charmante Innenstadt



Dem Ziel einer lebenswerten und charmanten Innenstadt liegt vor allem eine funktionale und baulich-räumliche Vision zugrunde. Aus baulich-räumlicher Sicht steht die Aufwertung und Repräsentativität des städtebaulichen Erscheinungsbilds, die Modernisierung der Gebäudesubstanz und die Gestaltung des öffentlichen Raums im Fokus. Sie ist Treffpunkt, Lebens- und Begegnungsraum für ihre Bewohnerschaft und Besucher:innen. Überdies ist und soll sie ein Aushängeschild für die Gesamtstadt sein und ist, räumlich betrachtet, oftmals der erste Ort den Menschen von außerhalb sehen, besuchen und wahrnehmen. Die Innenstädte bleiben den Menschen meist als das Bild der jeweiligen Stadt in Erinnerung. Funktional vereinen Innenstädte eine Vielzahl an Nutzungen, Einrichtungen, Institutionen, Dienstleistungen etc. in sich. Sie sind quasi der Inbegriff eines nutzungsgemischten Quartiers.

Entsprechend ist es das Ziel in Heidenheim, die Innenstadt einerseits lebenswert und charmant zu gestalten und sich als solche nach Außen mit zeit- und ortsgemäßigem Städtebau und Architektur zu präsentieren. Andererseits gilt es langfristig die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aufrecht zu erhalten und den Bedarfen der Heidenheimer:innen gerecht zu werden.

Zur Umsetzung des Ziels wurden folgende Maßnahmen angestoßen oder bereits umgesetzt:

- **Sanierungsgebiet Innenstadt/Rathaus:** Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme dient der Umsetzung von privaten und kommunalen Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände. Die Laufzeit ist derzeit auf April 2029 angesetzt. Zu den zentralen Aufgaben gehört die Umgestaltung öffentlicher Freiflächen unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und hoher Aufenthaltsqualität und architektonische Maßnahmen rund um das Rathaus und das Elmar-Doch-Haus. Darüber hinaus werden private Eigentümer:innen finanziell und durch Sanierungsberatungen bei der Umsetzung eigener Maßnahmen unterstützt.
- **Durchführung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für Rathaus und Rathausumfeld:** Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens erfolgt derzeit der Umbau des Rathauses mit einer funktionalen Neuorientierung (u.a. energetische Sanierung). Gleichzeitig finden dort, wo möglich, erste Baumaßnahmen im Rathausumfeld statt, das langfristig in Kombination mit der Grabenstraße einen innerstädtischen Freiraum mit Vielfalt, Begegnung und klimaangepassten Strukturen darstellen soll.
- **Vision Elmar-Doch-Haus und Umfeld:** Mit der Vision soll das Elmar-Doch-Haus und sein räumliches Umfeld stärker betont und in seiner Funktion hervorgehoben werden. Die Freistellung des Elmar-Doch-Hauses stellt das Hauptgebäude besser in den Fokus. Anstelle des Anbaus entsteht ein Platz, der u.a. durch eine geplante Gastronomie bespielt werden kann. Die Sanierung des Elmar-Doch-Hauses läuft bereits.
- **Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung:** Die Erstellung des kommunalen Wärmeplans ist abgeschlossen und durch den Gemeinderat beschlossen. Hierin sind auch Maßnahmen mit Wirkung auf die Innenstadt enthalten (siehe ausführliche Erläuterung am Ende des Kapitels unter „Klimaschutz und -anpassung“).
- **Glasfaserausbau mit Fokus auf Gewerbegebiete und Schulen:** Der Glasfaserausbau läuft und konzentriert sich zunächst auf Gewerbegebiete und Schulen. Hier soll die Grundlage geschaffen werden, um den heutigen Anforderungen an den Unternehmens- und Bildungsstandort gerecht zu werden.
- **Neubau Hochschul-Campus:** Die DHBW wird um einen Erweiterungsbau auf dem WCM-Süd-Gelände ergänzt. In direkter Nachbarschaft laufen aktuell die Planungen für den sogenannten Pixel-Campus. Ein Innovations-Hub, der eine Schnittstelle zwischen Hochschule, Absolventen, Unternehmen, Forschung und Erfindergeist bilden soll. Das hochschul- und wirtschaftsorientierte Angebot wird um Gastronomie und Freizeit ergänzt.

- **Smart City:** Zusammen mit der Stadt Aalen arbeitet die Stadt an der Umsetzung der Smart City-Idee (angestrebt bis 2027). Gewisse Teilprojekte wie der digitale Abfahrtsmonitor „appgefahren“ oder ein Dashboard zur Sichtbarmachung und Nutzung vorhandener und gesammelter Datensätze sind umgesetzt. Weitere Projekte sind in der Planung.
- **Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ):** Mit der Umsetzung des ZIZ-Förderprogramms sollten v.a. gestalterische und kulturelle Angebote für die attraktive Innenstadt gefördert und umgesetzt werden. Bekannte Ideen aus dem Stadtbild sind installierte Rundbänke in der Hauptstraße, temporäre Pflanzbeete mit integrierten Sitzmöglichkeiten, die Sandskulpturen in der Hinteren Gasse oder die Kulturkiste. Das Förderprogramm ist mittlerweile abgeschlossen.
- **Kulturelle und musikalische Angebote:** In Heidenheim gehört zu einer lebenswerten Stadt auch ein vielfältiges Kultur- und Musikangebot. Lange etablierte oder neue Veranstaltungen bereichern das städtische Leben. Auch dieses Jahr finden wieder diverse Veranstaltungen wie das Lichtkunstfestival, die Opernfestspiele, oder die Musikreihe „Kultur in der City“ statt.
- **Markenbildung und Innenstadtkampagnen:** Mit der Stadtmarke „Heidenheim – Wir lieben's aktiv!“ ist ein wiedererkennbarer Slogan entstanden, der signalisiert, wie viel die Stadt in den Bereichen Kultur, Lebensqualität, Sehenswürdigkeiten und Freizeit zu bieten hat.

Wirtschaft fördern



Im Rahmen des strategischen Ziels soll Heidenheim als Wirtschaftsstandort stabilisiert und weiterentwickelt werden, indem die geeigneten Rahmenbedingungen für die Ansiedlung, Erweiterung und Expansion für Unternehmen geschaffen werden und auch Existenzgründungen und Innovationen ihren Platz finden. Eine stabile, diversifizierte und wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur hat kurz- wie langfristig positive Auswirkungen auf die Stadtgesellschaft und das soziale Gefüge sowie die Gewerbesteuererinnahmen zur Finanzierung diverser Aufgaben und Projekte.

Heimische, lokale Unternehmen soll weiterhin eine Chance auf Entfaltung gegeben werden – ansiedlungswillige Unternehmen können hier eine neue Heimat finden. Die Vielfalt an Wirtschaftsakteuren (von der Friseurmeisterin über den mittelständischen Handwerksbetrieb bis hin zu einem Global Player) stellt ebenso vielfältige Anforderungen an den Wirtschaftsstandort, denen es gerecht zu werden gilt – in Heidenheim soll die Wirtschaft dementsprechend gefördert werden.

Zur Umsetzung des Ziels wurden folgende Maßnahmen angestoßen oder bereits umgesetzt:

- **Verkauf von Gewerbegrundstücken:** Derzeit steht eine begrenzte Anzahl von Gewerbegrundstücken unterschiedlicher Größe zum Verkauf, im Mittelfeld in Oggenhausen, in den Stäffeleswiesen in Mergelstetten und in den Tieräcker.
- **Entwicklung von Gewerbegebieten:** Mit der Entwicklung neuer Gewerbegebiete sollen zusätzliche und neu aufkommende Flächenbedarfe gedeckt werden und das ohnehin begrenzte Angebot (unbebauter) Gewerbegrundstücke ergänzen. In der nahen Zukunft steht die Entwicklung des Gebiets „Bohnäcker“ am südlichen Stadteingang in Mergelstetten im Fokus. Als nächster Schritt steht die Erschließung des Gebiets an.
- **Dock33:** Das Dock33 stellt Räumlichkeiten für Start-Ups, Existenzgründungen, Innovationsaustausch und Besprechungen bereit. Die räumliche Nähe zur Hochschule und das historisch-produktive Ambiente bietet darüber hinaus ideale Voraussetzungen als Austauschplattform zwischen jungen und etablierten Unternehmen. Nach dem Auszug der Zukunftsakademie stehen Räumlichkeiten leer. Aufgrund der Nachfrage soll das Dock33 weiter ausgebaut und das Raumangebot erweitert werden.
- **Kontaktnüpfung und Austausch:** Weiterhin gibt es auch direkte Gespräche und Vor-Ort-Besuche bei (interessierten) Gewerbetreibenden. So soll die Vermarktung von Flächen und

Bedarfsabfrage von Flächenanforderungen effizienter erfolgen.

- **B-Plan „Campus an der Brenz“:** Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan zum „Campus an der Brenz“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Standortentwicklung mit hochschulaffinen Nutzungen, zur Technologieförderung sowie für Forschung und Entwicklung.

Mobilität gestalten



Mobilität bewegt jeden von uns tagtäglich – im wortwörtlichen und übertragenen Sinne. Die nachhaltige Gestaltung und der Ausbau der verschiedenen Mobilitätsarten und Verkehrswege (Kfz, Bus und Bahn, Fahrrad, zu Fuß gehen etc.) in Heidenheim ist das zukunftsgerichtete Ziel. Grundlage dieser Zielsetzung bilden diverse Konzeptionen für die Gesamtstadt: Verkehrsentwicklungsplan, Lärmaktionsplan, Radverkehrsentwicklungskonzept, digitales Stadtentwicklungskonzept. „Mobilität gestalten“ bedeutet daher einerseits bekannte Probleme und Thematiken wie Verkehrslärm und -belastung vor allem durch den

MIV anzugehen, aber andererseits auch neue, alternative Mobilitätsformen zu fördern, miteinander zu vernetzen und zu bewerben.

Zur Umsetzung des Ziels wurden folgende Maßnahmen angestoßen oder bereits umgesetzt:

- **Testversuch zur verkehrsberuhigten Innenstadt:** In Kombination mit dem strategischen Ziel „lebenswerte und charmante Innenstadt“ erfolgte der Testversuch einer verkehrsberuhigten Innenstadt. Zum einen sind an verschiedenen Stellen Poller angebracht worden, zum anderen wurde ein Durchfahrtsverbot für die Grabenstraße getestet. Vor dem Hintergrund der langfristigen Umgestaltung des Rathausumfelds und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, soll die Grabenstraße einen stärkeren Fußgängerzonen-Charakter erhalten.
- **Einrichtung dezentraler E-Ladestationen im Stadtgebiet:** Ein wichtiger Aspekt in der Förderung von E-Mobilität ist eine flächendeckende (Lade-)Infrastruktur. In der Vergangenheit entstanden z.B. Ladestationen am Naturtheater, gegenüber dem Jobcenter oder die Gas-tankstelle bei den Stadtwerken.
- **Mitwirkung am Mobilitätspakt Aalen-Heidenheim 2030:** Zusammen mit verschiedenen Akteuren der Region Ostwürttemberg arbeitet die Stadt Heidenheim an der Umsetzung des Mobilitätspakts. Über sechs Handlungsfelder hinweg ist es das Ziel der Akteure, die Verkehrsprobleme zu verringern und die Region besser an andere Wirtschaftsräume und -standorte anzubinden (u.a. vernetzte Mobilität).
- **Mitwirkung an der Interessensgemeinschaft Brenzbahn:** Die Stadt Heidenheim engagiert sich für den Ausbau der Brenzbahn zwischen Ulm-Heidenheim-Aalen, u.a. mit dem Ziel der Taktverdichtung und Elektrifizierung. Somit soll ein besserer Anschluss an die Bahnstrecke Stuttgart-Ulm und den Flughafen Stuttgart gelingen. Eine Taktverdichtung kann folglich auch eine Attraktivitätssteigerung für den ÖPNV bedeuten und gegebenenfalls Menschen zum (gelegentlichen) Umstieg auf die Bahn bewegen.
- **Straßenausbau und -sanierung:** Daneben gilt es aber auch dort, wo der Bedarf auftritt, Bestandsstraßen zu sanieren, um die Funktionsfähigkeit aufrechtzuerhalten und Gefahrenstellen zu beseitigen. Neue Straßen werden vor allem dort (aus)gebaut, wo neue Quartiere entstehen oder dies aufgrund einer veränderten Verkehrssituation notwendig wird.

Stadtgesellschaft stärken



Ob Senior oder Kleinkind, Auszubildende oder Geschäftsführer:innen, Musikliebhaber:innen oder Sportenthusiasten – sie alle sind Teil der Heidenheimer Stadtgesellschaft und machen diese zu etwas Einzigartigem. Die „Stadtgesellschaft stärken“ bedeutet daher, auf die Bedürfnisse der verschiedenen Alters- und Zielgruppen einzugehen und die richtigen und wichtigen Rahmenbedingungen im Bereich Bildung, Betreuung, Familie, Senioren und Freizeit zu setzen. Eine starke und unterstützte Stadtgesellschaft macht die Stadt lebenswerter, charmanter und sie kümmert sich auch gegenseitig umeinander.

Zur Umsetzung des Ziels wurden folgende Maßnahmen angestoßen oder bereits umgesetzt:

- **Stadtteilarbeit/-treffs im Mittelrain, Zanger Berg und in der Oststadt:** Aktuell gibt es Stadtteilarbeit bzw. Stadtteiltreffs im Mittelrain, in der Oststadt und am Zanger Berg. Neben den Stadtteilkordinatorinnen engagieren sich auch Ehrenamtliche für ihre Stadtteile. Die Stadtteilkoordination und -treffs sind eine Anlaufstelle und Treffpunkt für alle Bewohner:innen des Stadtteils. Außerdem gibt es immer wieder kleine Projekte und Veranstaltungen.
- **Neubau, Sanierung oder Erweiterung von Kindertageseinrichtungen:** Ein quantitativ und qualitativ hochwertiges Betreuungsangebot ist für die Bedürfnisse der Stadtgesellschaft, die Alltagsplanung und das Aufwachsen der Kinder wichtig. Daher erweitert, saniert oder baut die Stadt Heidenheim Kindertageseinrichtungen, um den aktuellen und künftigen Anforderungen gerecht zu werden. In jüngster Vergangenheit wurden u.a. der Jurtenkindergarten Moldenberg und das Bildungshaus Mittelrain eröffnet – der Hölderlinkindergarten wird aktuell erweitert.
- **Sanierung Karl-Rau-Halle:** Die Karl-Rau-Halle ist hochfrequentiert. Um den Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzung durch Schulen, Vereine und Veranstaltungen gerecht zu werden, wird die Halle derzeit innen wie außen saniert. Es geht u.a. um die barrierefreie Erschließung, die Erneuerung von Dach und Fassade.
- **Fortlaufende Investitionen in Kinderspielplätze:** Die Investition in die Instandhaltung und den Umbau/die Umgestaltung der Kinderspielplätze im Stadtgebiet ist eine kontinuierliche Aufgabe Stadtverwaltung.

Wohnraum schaffen



Die Thematik des Wohnens beschäftigt die Stadtplanung, Stadtpolitik und Stadtgesellschaft seit jeher und ist Kernthema vieler fachlicher wie politischer Diskussionen. Das strategische Ziel „Wohnraum schaffen“ betrifft daher auch alle Stadt- und Ortsteile Heidenheims gleichermaßen. Jedoch ist die alleinige quantitative Zielerreichung nicht erfolgsversprechend. Wohnraum schaffen bedeutet auch auf unterschiedliche Bedürfnisse unterschiedlicher Alters- und Zielgruppen einzugehen und die Heterogenität finanzieller Voraussetzungen zu berücksichtigen. Wie eingangs im Kapitel „Grundlagen der Stadtentwicklung“ dargestellt, ist von einer kontinuierlichen Bevölkerungszunahme bis 2045 auszugehen. Die Wohnraumschaffung und -aufwertung ist daher eine essentiell wichtige Aufgabe über die nächsten Jahre. Heidenheim engagiert sich im Wohnungsbau auf verschiedenen Maßstabsebenen und unterstützt auch private Grundstückseigentümer:innen bei der Sanierung von Bestandsimmobilien.

Zur Umsetzung des Ziels wurden folgende Maßnahmen angestoßen oder bereits umgesetzt:

- **Durchführung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen:** In den Sanierungsgebieten Schnaitheim-Hagen, Oststadt und Innenstadt/Rathaus gehört es zu den wichtigen Aufgaben, Wohnraum zu schaffen und durch energetische Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden die Wohnqualität zu steigern. Zahlreiche private wie kommunale Maßnahmen wurden bereits durchgeführt oder laufen derzeit (siehe hierzu auch Kapitel 5). Finanzielle Anreize werden durch die Bereitstellung von Städtebaufördermitteln gesetzt.
- **Entwicklung Staufferfeld Oggenhausen:** Im Südosten des Teilorts Oggenhausen entsteht seit vielen Jahren das Wohngebiet „Staufferfeld“. Die Aufsiedlung läuft und noch verfügbare

städtische Grundstücke wurden bzw. werden vermarktet. Im Gebiet entstehen fast ausschließlich Einfamilienhäuser.

- **Entwicklung Hinter den Gärten und Langgewand Großkuchen:** In Großkuchen lag der Fokus der Wohnraumentwicklung der letzten Jahre auf zwei kleineren Bereichen: „Hinter den Gärten“ in der Nähe der Grundschule und „Buchhaldeblick“ am östlichen Ortsrand. Beide Quartiere schließen direkt an die Bestandsbebauung an – sie ergänzen das Angebot an Baugrundstücken. In der Umsetzung entstehen hier meist Einfamilienhäuser.
- **Entwicklung Reutenen-Süd und Kornbaindt in Mergelstetten:** Das Wohngebiet Reutenen wird derzeit um den Abschnitt Reutenen-Süd erweitert – angestrebt sind ca. 95 neue Wohneinheiten, die sich mit einer Ausnahme auf Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser aufteilen. Mit der Entwicklung des Kornbaindt wird ein Bereich erschlossen, der bis dahin mehr in zweiter Reihe lag und verschiedene Bebauung und Infrastruktur begrenzt war. Hier entstehen bzw. können Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Aufgrund der innerörtlichen Lage sind auch an den Bestand angelehnte Nutzungen wie Dienstleistungen, Handel oder nicht störendes Gewerbe möglich.
- **Entwicklung Baderhölzle, Haintal/Hardtwald, Schlosspark, Brenzparkquartier:** In der Kernstadt Heidenheim sind mehrere Quartiere in Realisierung bzw. in Planung. Es handelt sich hierbei um Quartiere, mit einem großen Wohnraum-Angebot. Während im Bereich Baderhölzle vor allem Doppel- und Reihenhäuser neu realisiert wurden, sollen in den anderen Quartieren vorzugsweise Miet- und Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Größen und Anzahl an Zimmern entstehen. Teilweise handelt es sich um Transformations- bzw. Konversionsflächen, teilweise werden auch bisher unbebaute Flächen entwickelt. Mit dem Bau im Brenzparkquartier und im Schlosspark wurde bereits begonnen. Je nach Umsetzung sind über 800 Wohneinheiten möglich.
- **Entwicklung Kleehef, Schäfer-Areal, Flachsäcker in Schnaitheim/Aufhausen:** Auch in Schnaitheim und Aufhausen laufen derzeit Quartiersentwicklung zur Schaffung von mehr Wohnraum. Im Kleehef, nördlich der IHK, sind derzeit 35 mietpreisgebundene Wohnungen im Bau. Auf der ehemaligen Zigaretten-Fabrik Schäfer realisiert ein privater Investor ein Wohnquartier und langfristig ist im Bereich Flachsäcker eine Wohngebietserweiterung vorgesehen.

Das Angebot ist und soll breitgefächert sein und die Bedürfnisse unterschiedlicher Menschen abdecken. In den Teilorten und auch z.B. in Mergelstetten umfasst das Angebot oftmals Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, die sich auf diese Weise baulich und funktional gut in den Bestand eingliedern. In der Kernstadt entstehen im Vergleich eher Geschosswohnungsbauten mit einem Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen und ergänzen das Wohnungsportfolio.

Finanzen sichern



Heidenheim steht wie viele Kommunen deutschlandweit vor der Aufgabe, weitsichtig, klug und effizient mit den Finanzen umzugehen – in Zeiten, in denen die kommunalen Aufgaben mehr und komplexer werden, aber Ressourcen knapp werden. Das strategische Ziel dient dazu, eine stabile Finanzsituation zu schaffen, um die anderen strategischen Ziele auf eine gute Grundlage aufzubauen. Es geht hierbei vor allem um die Frage, wie die Ausgaben- und Einnahmenseite optimiert werden kann. Die Generierung von Einnahmen

kann z.B. durch Verkäufe von Wohn- und Gewerbegrundstücken erfolgen.

Klimaschutz und -anpassung

Klimaschutz und -anpassung sind keine expliziten strategischen Ziele. Dieses Handlungsfeld ist mittlerweile gerade bei stadtplanerischen Überlegungen und baulichen Entwicklungen nicht mehr wegzudenken (Dachbegrünungen, Entsiegelung von Flächen, Erhalt von Bäumen/Sträuchern oder Pflicht zur Pflanzung, PV-Pflicht etc.). Sie findet sich daher regelmäßig in diversen Konzepten, Planungen und konkreten (baulichen, freiraumplanerischen und energetischen) Maßnahmen wider.

2016 entstand ein integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Heidenheim, das zusätzlich ein Teilklimaschutzkonzept für die Stadt Heidenheim enthält. Dieses ist seit 2016 beschlossen und enthält zur Umsetzung diverse Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge.

Ein weiteres, wichtiges Element des Klimaschutzes ist die Erstellung und Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung zur klimaneutralen Wärmeversorgung und Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2040. Dieses Ziel ist im Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) verankert.

Die Stadtkreise und großen Kreisstädte waren dazu verpflichtet, bis zum 31.12.2023 im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung (KWP) einen kommunalen Wärmeplan aufzustellen und dieses spätestens alle sieben Jahre fortzuschreiben. Der Heidenheimer Gemeinderat beschloss hierzu den Abschlussbericht am 14.05.2024. Die KWP dient als langfristiges Planungsinstrument mit einem Maßnahmenkatalog, in dem fünf konkrete Maßnahmen priorisiert wurden, mit deren Umsetzung in den nächsten fünf Jahren begonnen werden soll. Hinzu kommt eine kleinräumige Einteilung von sogenannten Eignungsgebieten. Eignungsgebiete zeigen auf, wo sich welche Energieversorgungstechnologien vorrangig eignen. Jedoch ist eine Nutzung dieser Technologie nicht verpflichtend.

Zu den priorisierten Maßnahmen gehören:

- **P1 - Energetische Sanierungskampagne im gesamten Stadtgebiet** (u.a. Erweiterung des bestehenden Beratungsangebots von Kreis Heidenheim und Stadtwerke)
- **P2 – Konzeptionierung für den Wärmenetzausbau der Stadtwerke Heidenheim** (u.a. Gesamtkonzept für den Fernwärmeausbau und die Transformation der Erzeugungsanlagen)
- **P3 – Machbarkeitsstudie Abwasserwärmenutzung an der Kläranlage Schnaitheim** (u.a. Systemvergleich zentrale Abwassernutzung und Abwassernutzung an Hauptsammlern sollte enthalten sein)
- **P4 – Möglicher Aufbau von neuen Wärmedienstleistungen**
- **P5 – Entwicklung eines gemeinsamen Kommunikationskonzepts für Stadt Heidenheim und Stadtwerke Heidenheim**

4. Digitales Stadtentwicklungskonzept – Smart City Strategie

Neben dem ISEK gibt es seit wenigen Jahren auch ein DSEK: ein digitales Stadtentwicklungskonzept, das in Zusammenarbeit der Städte Heidenheim und Aalen entstand. In beiden Städten mit ausgeprägter Wirtschafts- und Hochschullandschaft ist die Erwartungshaltung hoch, was die digitale Entwicklung zur Steigerung von Standortattraktivität und Lebensqualität angeht (DSEK 2024: 18ff). Hinzu kommt eine große Bandbreite an Anforderungen, die unterschiedliche Themenfelder, Stadtgesellschaft, Wirtschaft etc. an die unbebaute und bebaute Stadt stellen und es zu bewältigen gilt. Diese sind auch digitaler Natur, weswegen die Städte Heidenheim und Aalen in der Vergangenheit bereits Erfahrungen im Digitalisierungsprozess und bei der Umsetzung von Smart City-Bausteinen sammelten. Es war nun das erklärte, gemeinsame Ziel, darauf die weitere Zusammenarbeit aufzubauen, um für identifizierte Problemstellungen Lösungsansätze zu finden. Ohne zusätzliche Unterstützung und den Ausbau des fachbezogenen Wissens ist dieser Kompetenzausbau im Bereich Smart City/Digitalisierung jedoch nicht möglich. Dies war die Initialzündung, um sich 2020 als Städtetzwerk für das Förderprogramm „Modellprojekte Smart Cities“ zu bewerben.

Ende 2020 wurde das Bewerberduo neben 31 anderen Städten und Regionen ausgewählt. Der Projektzeitraum läuft seither bis 2027. Den beiden Städten steht insgesamt eine Summe von 17,5 Mio. Euro zur Verfügung, wovon ein Eigenanteil von 35% aus dem eigenen Haushalt aufzubringen ist. Das Smart City-Projekt gliedert sich in zwei Phasen. Aktuell läuft die Phase B, in der es gilt, die definierten Ziele, Strategien und Maßnahmen umzusetzen.

Die Erarbeitung des DSEK ist Teil dieses Projekts und bildet den Rahmen, indem es alle Themen und Wirkungsbereiche der Verwaltung einbezieht und Lösungsansätze mit digitalen Technologien zu aktuellen Problemstellungen gibt (vgl. Stadt Aalen und Stadt Heidenheim 2024: 20). Das DSEK ist im Rahmen eines breiten Beteiligungsprozesses entstanden. In den nachfolgenden Kapiteln werden die Zielbilder, Handlungsfelder und Maßnahmenbündel übersichtlich und nachvollziehbar dargestellt (siehe Kap. 4.1) und die Verbindung zum ISEK näher erläutert.

4.1. Zielbilder, Handlungsfelder und Maßnahmenbündel

Den Kern der Smart City Strategie bilden die Zielbilder, Handlungsfelder, Maßnahmenbündel und Teilprojekte. Diese Komponenten machen die zukunftsorientierte, digitale Transformation der Städte visuell greifbar und bilden eine Umsetzungsstrategie, die über den eigentlichen Projektzeitraum von 2027 hinaus Wirkkraft entfalten (vgl. Stadt Aalen und Stadt Heidenheim 2024). Zielbilder, Handlungsfelder und Maßnahmenbündel bauen aufeinander auf, stehen in Verbindung miteinander und stellen teilweise Synergien zwischen einzelnen Zielbildern, Handlungsfeldern und Maßnahmenbündeln her.

Zuoberst stehen drei **Zielbilder**. Sie bilden eine langfristige Vision, dessen Zukunftszustand angestrebt wird. Auf diese Weise wird ein Handlungs- und Orientierungsrahmen klar definiert, innerhalb dessen sich die Akteure bewegen sollen. Für Heidenheim und Aalen sind die Zielbilder „**Innovativ resiliente Städtedatenstruktur**“, „**nachhaltig klimabewusste Städte**“ und „**vernetzte lebenswerte Stadträume**“ angestrebt.

Jedes Zielbild ist mit mehreren sektoral betrachteten **Handlungsfeldern** verbunden. Für das DSEK sind „Mobilität“, „Teilhabe“, „Innenstadt“, „Wissenstransfer“, „Leben in der Stadt“, „Gesundheit“, „Klima, Umwelt, Nachhaltigkeit, Energie“ und „(Daten-)Infrastruktur“ benannt. Die Handlungsfelder können sich in mehreren Zielbildern wiederfinden und sind nicht einem der Zielbilder vorbehalten.

Die **Maßnahmenbündel** fassen Teilprojekte, Aufgaben etc. zusammen, durch deren Umsetzung Heidenheim räumlich-baulich, infrastrukturell und funktional näher an die Erreichung der Zielbilder rückt und die digitale Transformation vorantreibt.

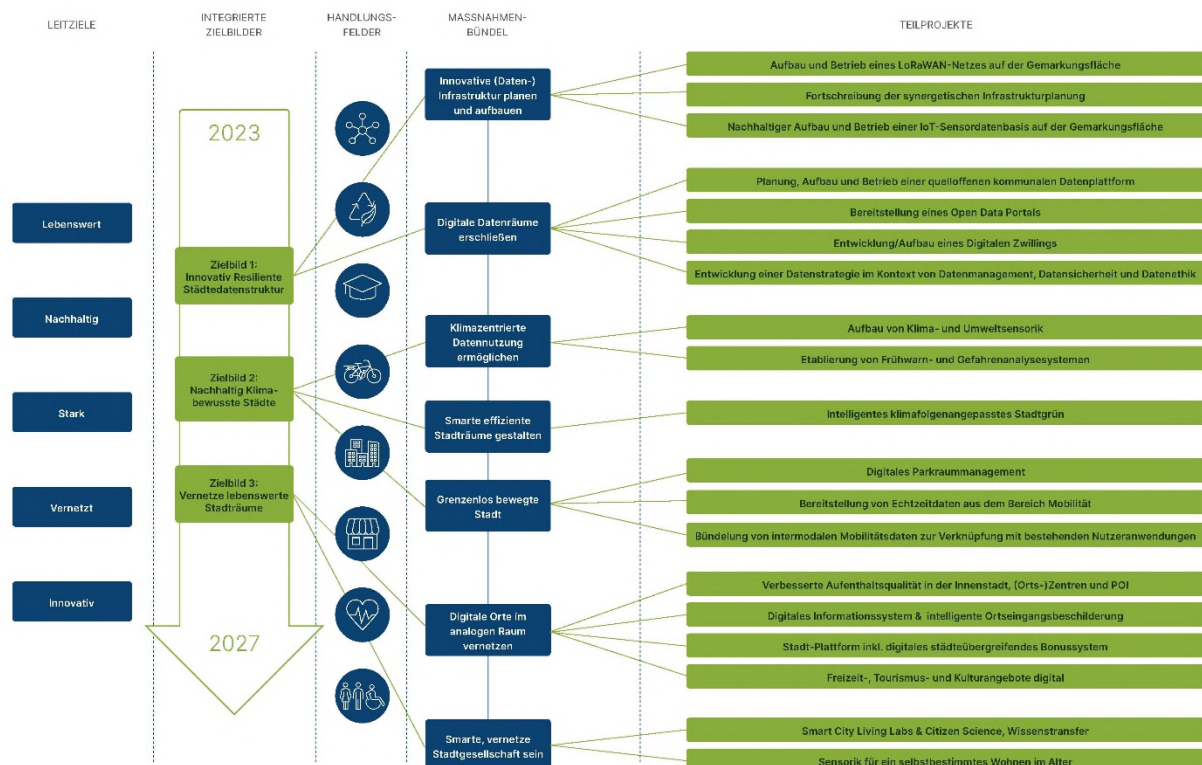


Abbildung 9: Zielbilder und Zusammenhang mit Handlungsfeldern und Maßnahmenbündel (Stadt Aalen und Stadt Heidenheim 2024)

Zielbild: Innovativ resiliente Städtedatenstruktur

Die Umsetzung und Etablierung der Smart City in Heidenheim fußt auf einer innovativ resilienten Städtedatenstruktur. Die Datenstruktur bietet unterschiedlichen Ziel- und Nutzer:innengruppen Anknüpfungspunkte: für Wirtschaftsakteure kann es ein wichtiger Standortfaktor und Vorteil in der effizienten Betriebsführung sein; die Verwaltung kann ihre Handlungsweise oder Planungsentscheidungen auf der Datenstruktur aufbauen; und auch Bürger:innen bringt es Vorteile in der Inanspruchnahme von Services, Dienstleistungen und macht die Beteiligung an der Stadtgestaltung transparenter. In der laufenden Umsetzungsphase stehen die Themen Datenschutz, Cybersicher-

heit und Datenstrategie mit im Mittelpunkt. Mit dem Zielbild sind die Handlungsfelder „(Daten-)Infrastruktur“, „Klima, Umwelt, Energie, Nachhaltigkeit“ und „Wissenstransfer“ eng verbunden. Die konkrete Umsetzung des Zielbilds basiert auf zwei Maßnahmenbündeln: „Innovative (Daten-)Infrastruktur planen und aufbauen“ sowie „digitale Datenräume erschließen“ (vgl. Stadt Aalen und Stadt Heidenheim 2024).

Projekte

Im Rahmen dieses Maßnahmenbündels wird aktuell (2026) eine **Urbane Datenplattform** als einheitlicher städtischer Datenraum für alle im Rahmen der Smart City geplanten Anwendungen umgesetzt. Diese beinhaltet alle relevanten im Projekt generierten Daten sowie die Anbindung von Drittsystemen und Fachverfahren. Diese Daten können durch Verschneidung angereichert und individuell für die jeweilige Nutzung ausgespielt werden.

Zur Erhebung eigener Daten durch unterschiedlichste Sensorik wurde ein eigenes **Sensordaten-netz** (LoRaWAN) für die Stadt Heidenheim aufgebaut. Dieses ermöglicht die Ausbringung von kostengünstiger, wartungsarmer und energieeffizienter Sensorik im gesamten Stadtgebiet, ohne auf externe, bisher in dieser Form auch nicht vorhandene, Infrastruktur angewiesen zu sein und bietet die Grundlage für einen Großteil der Smart City Anwendungsfälle.

Zielbild: Nachhaltig klimabewusste Städte

Städte sehen sich aktuell und auch langfristig mit der Aufgabe konfrontiert, dem Klimawandel zu begegnen und Klimafolgen möglichst zu reduzieren und zu vermeiden. Durch die schnell eintretenden Veränderungen und nur bedingt vorhersehbaren Extremwetterereignisse stehen Stadtverwaltung, Wirtschaft und Stadtgesellschaft unter Handlungsdruck. Daher ist es das erklärte Ziel, die Städte nachhaltig und klimabewusst zu gestalten. Im Rahmen des Konzepts soll zunächst die Ist- und Bestandssituation erfasst und Grundlage eines Datenpools werden. Mit diesen Daten sollen planbare Lösungsvorschläge erarbeitet werden können im Umgang mit Extremwetterereignissen, Grünflächen- und Risikomanagement. Heidenheim kann sich so langfristig resilienter aufstellen und hochwertige Lebens- und Arbeitswelten schaffen und erhalten. Infolge dessen sind v.a. die Handlungsfelder „(Daten-)Infrastruktur“, „Klima, Umwelt, Energie und Nachhaltigkeit“, „Mobilität“ und „Leben in der Stadt“ zu fokussieren. Zur Vorbereitung und Umsetzung nachhaltig klimabewusster Städte sind die Maßnahmenbündel „klimazentrierte Datennutzung ermöglichen“, „smarte effiziente Stadträume gestalten“ und „grenzenlos bewegte Stadt“ mit ihren Teilprojekten anzugehen.

Projekte

Als Leuchtturmprojekt im Bereich Mobilität wurde der **Abfahrtsmonitor** für die Stadt Heidenheim realisiert. Dieser fördert die Nutzung des ÖPNV durch Echtzeitanformationen, die einfach und übersichtlich visualisiert werden. Der Zugang ist durch den einfachen Scan von QR-Codes niederschwellig und ohne Installation weiterer Software möglich. Darüber hinaus bietet der Abfahrtsmonitor die Möglichkeit, unterschiedliche Verkehrsmittel zu vergleichen und effizient zu kombinieren. In einem weiteren Schritt wurden die Spieltags-Shuttlebusse für Heimspiele des 1. FC Heidenheim eingebunden und sind voll in die Routenplanung integriert.

Zielbild: Vernetzte lebenswerte Stadträume

„Der analoge Raum ‚Stadt‘ soll in diesem Zielbild durch ‚digitale Orte‘ lebenswerter werden. [...] Ziel ist es, allen Mitgliedern der Stadtgesellschaft den Zugang, zu digitalen Lösungen schrittweise näher zu bringen und die Menschen zur Nutzung der digitalen Stadt zu befähigen“ (Stadt Aalen und Stadt Heidenheim 2024: 127). Die digitalen Angebote sollen auf bestehenden Strukturen aufbauen und neue, weitere Möglichkeiten schaffen, die das Alltagsleben vereinfachen (z.B. Bürgerinformationsplattform, Freizeitanwendungen). Grundlage bildet hier ebenso die digitale Städtedateninfrastruktur. Die Bürger:innen müssen für die digitale Stadt und deren Mehrwert sensibilisiert und Kompetenzen und Fähigkeiten, falls noch nicht vorhanden, geschaffen werden. Wissen und Wissensangebote sind hier unabdinglich. Hierdurch rücken „Teilhabe“, „Wissenstransfer“, „Leben in der Stadt“, „Innenstadt“ und „Gesundheit“ in den Fokus. Auf die Zielerreichung kann über verschiedene Maßnahmenbündel hingewirkt werden: „digitale Orte im analogen Raum vernetzen“ und eine „smarte, vernetzte Stadtgesellschaft sein“.

Projekte

Aktuell (2026) befindet sich in einem fortgeschrittenen Entwicklungsstadium die Umsetzung der **Digitalen Kultur- und Freizeitangebote** in enger Zusammenarbeit mit den beteiligten Akteuren. Ziel ist, eine zentrale Anlaufstelle für alle Freizeit- und Kulturangebote im Bereich der Stadt zu schaffen und allen Nutzenden die Möglichkeit zu geben, die für sie attraktivsten Kultur- und Freizeitangebote zu filtern. Darüber hinaus wird für die Stadt als Anbieterin von Angeboten die gezielte Bewerbung einzelner Veranstaltungen auf Basis z.B. der bisherigen Ticketverkäufe ermöglicht.

Ein **Digitales Informationssystem** im Außenraum des Stadtbereichs wird die Ausspielung sowohl von Smart-City-Daten als auch Veranstaltungen ermöglichen und damit eine deutlich erhöhte Sichtbarkeit und bedarfsgerechte Nutzbarkeit der geschaffenen digitalen Angebote realisieren.

4.2. Zusammenhang zwischen ISEK – DSEK für eine integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung

Das ISEK und das DSEK verfolgen im Kern ihrer Sache dasselbe Ziel: die Gestaltung und (Weiter-)Entwicklung Heidenheims zu einer nachhaltigen und lebenswerten Stadt. Die Herangehensweise und der Blickwinkel unterscheiden sich. Während im ISEK der Ansatz stärker auf räumlich-baulichen und funktionalen Bausteinen liegt, fokussiert das DSEK den Entwicklungsprozess auf digitale, daten- und technologiebasierte Bausteine, die wiederum Auswirkungen auf die baulich-räumliche Umwelt haben können. Im Entstehungsprozess beider Konzepte waren diverse Fachbereiche und die Öffentlichkeit beteiligt, sich und ihre Expertise einzubringen. Auch die Stadtplanung konnte sich so im Smart-City-Prozess einbinden (im damaligen Erarbeitungsprozess des ISEK war das Thema Digitalisierung noch nicht so weit fortgeschritten bzw. Smart City noch kein Thema). Die mit den Zielbildern verknüpften Maßnahmenbündel und Teilprojekte können einen positiven Effekt auf die weitere räumlich-funktionale Stadtentwicklung haben und dieser als Grundlage dienen (z.B. Erfassung von Gefahrenstellen und besonders risikogefährdeter Bereiche bei Extremwetterereignissen, die für die klimaangepasste Stadt- und Freiraumgestaltung nützlich sind). Losgelöst davon existieren mit ISEK und dem DSEK zwei unabhängige Konzepte, die die Stadtentwicklung und Verbesserung der Lebens- und Arbeitswelt anvisieren.

5. Sanierungsgebiete

5.1. Zusammenhang ISEK und Sanierungsgebiete

Das ISEK ordnet als Planungs- und Steuerungsinstrumente Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen für die nächsten 10 bis 15 Jahre in einen gesamtstädtischen Kontext ein. Das ISEK bildet regelmäßig den Handlungsrahmen und die Grundlage für weitere sektorale und räumliche Entwicklungsplanungen. Aus dem ISEK lässt sich gebietsscharf der Handlungsbedarf ableiten und hält bereits zahlreiche Maßnahmen und Aufgaben für die Planung bereit. Dies ist insbesondere bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen hilfreich und sinnvoll, da aus dem ISEK und den vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Missstände benannt und verortet werden. Darüber hinaus können Ziele, Maßnahmen und Zuständigkeiten zur funktionalen und baulich-räumlichen Aufwertung abgeleitet werden. Als „roter Faden“ und zur Herstellung von Synergien zwischen ISEK und Sanierungsgebieten entsteht eine transparente Argumentationsgrundlage und der Einsatz von Finanzierungsmitteln lässt sich somit effizienter planen. Mithilfe sogenannter Städtebaufördermittel sollen für die Kommunen und privaten Grundstückseigentümer:innen finanzielle Anreize geschaffen werden. „Das ISEK ist Fördervoraussetzung für alle Programme der Städtebauförderung und wichtiger Baustein für die Mittelbündelung von EU-, Bundes- und Landesprogrammen“ (BMWSB 2024).

Die gebietsspezifischen Sanierungsziele leiten sich aus den übergeordneten ISEK-Zielen ab und werden thematisch und räumlich näher konkretisiert. Die jährliche ISEK-Fortschreibung gewährleistet, dass die Ziele stets den aktuellen Anforderungen und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklungs- und Sanierungsplanung entsprechen oder so zielorientiert gearbeitet werden kann.

Die Sanierungsgebiete weisen unterschiedliche Gebietskulissen auf, jedoch berufen sie sich alle auf diese gemeinsamen Ziele:

- Bausubstanz bewahren und aufwerten
- Öffentlichen Raum verbessern
- Die Wohnfunktion in der (Innen-)Stadt stärken
 - Dadurch die „Stadt der kurzen Wege“ erhalten und fördern
- Energetische Gebäudesanierung bzw. Neubau mit modernen Energiestandards
 - Dadurch Energieeffizienz verbessern und Luftbelastung reduzieren
- Neuausweisung von Wohnbauland im Außenbereich reduzieren

Zum letztgenannten Ziel „Neuausweisung von Wohnbauland im Außenbereich reduzieren“ ist anzumerken, dass im Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim – Nattheim (Zieljahr 2029) knapp 16 Hektar neue Wohnbauflächen auf Heidenheimer Gemarkung ausgewiesen wurden, welche überwiegend Arrondierungs- und Ergänzungsflächen im direkten Anschluss an bestehendes Siedlungsgebiet sind. Davon waren bereits knapp vier Hektar im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 enthalten, aber noch nicht durch Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Gegenüber dem Flächennutzungsplan von 1994 wurden 53,64 Hektar Wohnbauflächen gestrichen.

In Soziale-Stadt-Gebieten (in Heidenheim: „Oststadt“), welche seit 2020 unter dem Programmnamen „Sozialer Zusammenhalt“ fortgeführt werden, kommen Aufbau und Stärkung des sozialen Zusammenhalts hinzu.

Diese Ziele leiten sich aus den in Kapitel 2 allgemein formulierten Zielen ab und konkretisieren sie. Neben den Zielen, die für alle Sanierungsgebiete gelten, gibt es je Sanierungsgebiet thematisch und räumlich spezifische Zielsetzungen. Diese sind in den nachfolgenden Unterkapiteln (Kap. 5.3-5.5) benannt.

Seit 1977 gab bzw. gibt es daher insgesamt elf Sanierungsgebiete in der Stadt Heidenheim. Abbildung 10 zeigt die genaue Verortung der Sanierungsgebiete im Stadtgebiet. Drei dieser Fördermaßnahmen laufen derzeit noch: „Schnaitheim-Hagen“, „Oststadt“ und „Innenstadt/Rathaus“. Für das jüngste Gebiet wurden im Jahr 2021 die Sanierungssatzung beschlossen.

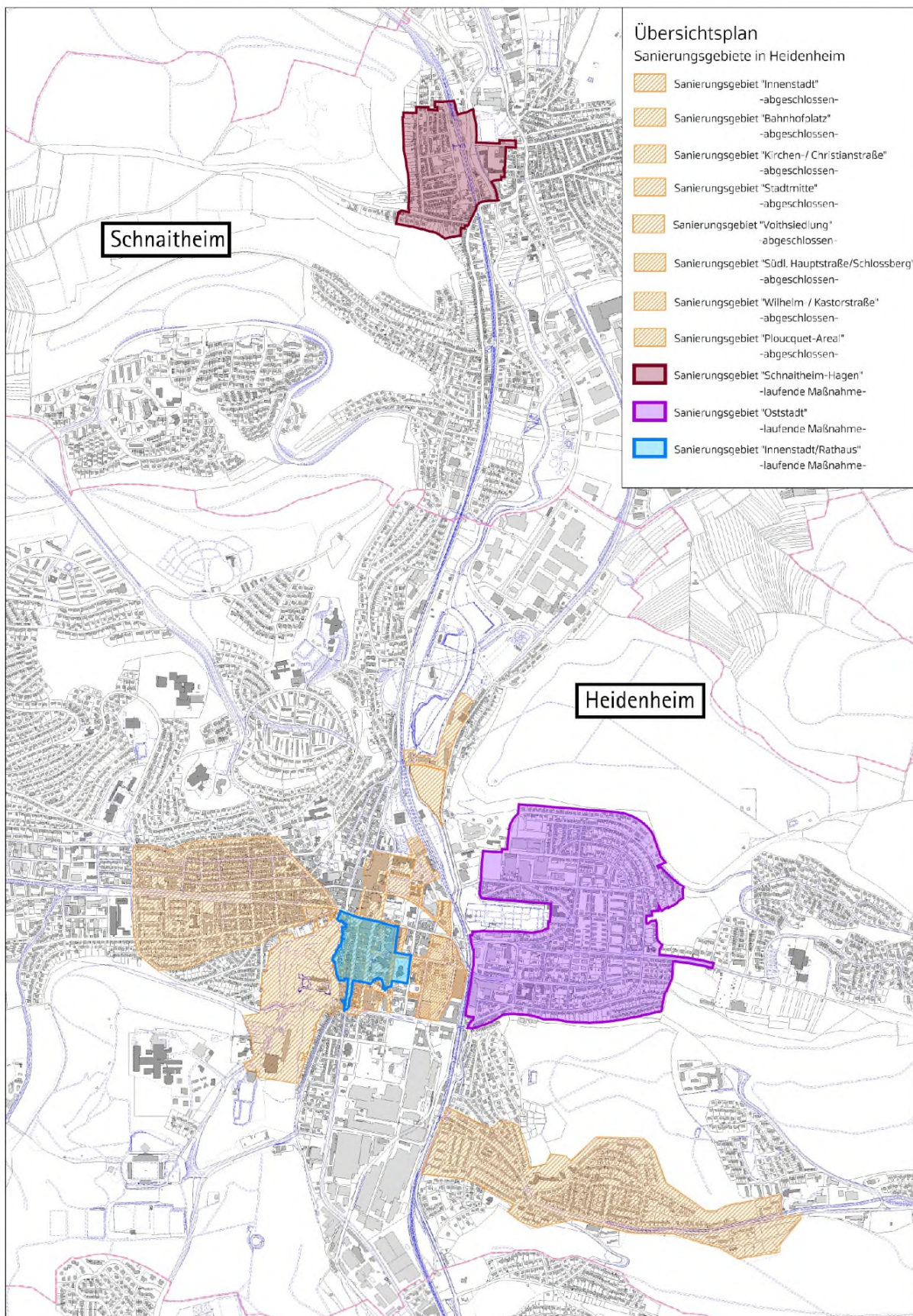


Abbildung 10: Übersicht abgeschlossene und laufende Sanierungsmaßnahmen (Quelle: Stadt Heidenheim 2026)

5.2. Abgeschlossene Sanierungsgebiete

Insgesamt acht Sanierungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit durchgeführt und sind bereits abgeschlossen. Zu den abgeschlossenen Sanierungsgebieten gehören:

- Sanierungsgebiet „Innenstadt“
- Sanierungsgebiet „Bahnhofplatz“
- Sanierungsgebiet „Kirchen-/Christianstraße“
- Sanierungsgebiet „Stadtmitte“
- Sanierungsgebiet „Voithsiedlung“
- Sanierungsgebiet „Südl. Hauptstraße/Schlossberg“
- Sanierungsgebiet „Wilhelm-/Kastorstraße“
- Sanierungsgebiet „Ploucquet-Areal“

Besonders die letzten vier abgeschlossenen Sanierungsgebiete zeigen auf, welche Themen gerade in den letzten Jahren in der Stadtentwicklungsplanung relevant waren, bearbeitet wurden und teilweise bis heute im Heidenheimer Stadtbild sichtbar sind.

Sanierungsgebiet „Voithsiedlung“

Sanierungsziele:

- Vorbeugung baulicher und sozialer Niedergang
- Entgegenwirken von bereits eingetretenen negativen Entwicklungen
- Familien- und Generationengerechtigkeit
- Erweiterung Angebot Bildung und Betreuung
- Verbesserung Aufenthaltsqualität und Stadt der kurzen Wege

Maßnahmen und Projekte:

- Sanierung von Straßen
- Erneuerung des Friedrich-Voith-Platzes, Umgestaltung des Hofes der Friedrich-Voith-Schule mit Bau eines Kleinspielfelds
- Neubau Kinderhaus (Weiterentwicklung zum Familienzentrum)
- Private (energetische) Gebäudemodernisierungen, Gebäudeabbrüche
- Stadtteilstadt, Straßenfest, Bürgerverein „Unsere Voith-Siedlung e.V.“ und Stadtteilzeitung
- Jugendtreff „Move“

Sanierungsgebiet „Südl. Hauptstraße/Schlossberg“

Sanierungsziele:

- Realisierung Schlossbergentwicklung
- Funktionale Stärkung der südlichen Hauptstraße als Teil der Fußgängerzone
- Bautechnische und ästhetische Verbesserung der südlichen Hauptstraße als Teil der Fußgängerzone
- Aufenthaltsqualität stärken, Außendarstellung verbessern, Stadtqualität steigern und Tourismus ausbauen

Maßnahmen und Projekte:

- Abriss Ausflugsgaststätte und Neubau des Congress- Centrums mit Hotel und Neugestaltung des Umfelds
- Modernisierung des Naturtheaters
- Erweiterung der Angebote im Wildpark
- Neubau des Fußballstadions („Voith-Arena“)
- Ausdehnung des Programms der Opernfestspiele mit Kernspielstätte Schloss Hellenstein (Erarbeitung Masterplan)
- Erarbeitung Rahmenplan zur Neuordnung des öffentlichen Raums für die südliche Hauptstraße (keine Umsetzung)
- Schaffung neuer Wohnraum durch Umwandlung ungenutzter Gewerbeeinheiten
- Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Geschäfte

Sanierungsgebiet „Wilhelm-/Kastorstraße“

Sanierungsziele:

- Umgestaltung und optische Aufwertung der Bundesstraße B 466 im Bereich Clichy- und Wilhelmstraße
- Technische, funktionale und optische Aufwertung von Straßenverkehrsanlagen
- Wohnen in der Innenstadt attraktiver machen
- Flächen sparen im Außenbereich
- Steigerung der Stadtqualität

Maßnahmen und Projekte:

- Straßenbaumaßnahmen zur Verringerung der Trennwirkung Clichy- und Wilhelmstraße
- Neugestaltung der Ritteranlagen
- Förderung des Grunderwerbs zur Erweiterung des Schulhofs an der Bergschule
- Errichtung eines öffentlich zugänglichen Spielplatzes auf gepachtetem Privatgelände
- Einrichtung Bewohnertreff
- Private Gebäudemodernisierungsmaßnahmen

Sanierungsgebiet „Ploucquet-Areal“

Sanierungsziele:

- Umnutzung gewerbliche Konversionsflächen zu einem neuen, nutzungsgemischten Innenstadtkwartier (Ploucquet) und zu einem Bildungsquartier (WCM)
- Beitrag zur Stadt der kurzen Wege
- Schaffung von Wohnraum, Ausbau von Versorgungs- und Betreuungsinfrastruktur
- Erlebbarkeit des Brenzuferns und Stärkung der Aufenthalts- und Stadtqualität
- Verbesserung Außendarstellung
- Beitrag zum Klimaschutz aufgrund teilweiser Entsiegelung bisheriger Industrieflächen und Grünflächengestaltung
- Erweiterung der Bildungslandschaft

Maßnahmen und Projekte:

- Neubau Stadtbibliothek (inkl. Stadtarchiv und Kreismedienzentrum)
- Neubebauung Ploucquet-Areal und An der Stadtwaage mit verschiedenen Wohnformen, u.a. mit altengerechten Wohn- und Betreuungsformen
- Neubebauung WCM-Areal, v.a. im Bereich Bildung durch die Erweiterung der Dualen Hochschule (DHBW) und weiterer Bildungs- und Forschungseinrichtungen
- Ansiedlung des Voith-Ausbildungszentrums
- Neubau Kindertageseinrichtung St. Joseph
- Renaturierung Brenz
- Ansiedlung Lebensmittelmarkt

5.3. Aktuelle Sanierungsgebiete: Heidenheim-Oststadt

Die Ziele, die insbesondere in den beiden „Soziale-Stadt“-Gebieten „Voithsiedlung“ und „Wilhelmstraße / Kastorstraße“ angestrebt wurden, gelten auch für das neue Sanierungsgebiet „Oststadt“.

Im Frühjahr 2015 wurde die Programmaufnahme bewilligt, ab Herbst 2015 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Am 30.06.2016 hat der Gemeinderat der Stadt Heidenheim die Sanierungsatzung beschlossen. Die Laufzeit des Sanierungsgebiets endet derzeit zum 30.04.2027.

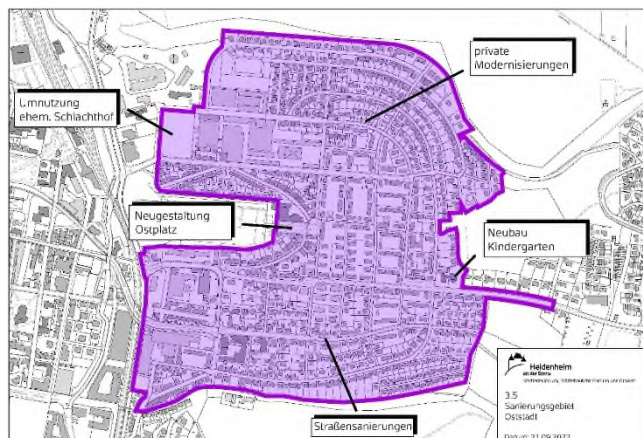


Abbildung 11: Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Oststadt“
(Quelle: Stadt Heidenheim 2015)

Mit dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ unterstützen Bund und Länder Kommunen dabei, die Wohn- und Lebensqualität in städtebaulich benachteiligten Quartieren zu verbessern. Durch Investitionen in das Wohnumfeld, die soziale Infrastruktur und ergänzende soziale Maßnahmen sollen die Stadtteile kinder-, familien- und altengerecht gestaltet, Bildungschancen gestärkt, die lokale Wirtschaftskraft verbessert, die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund erleichtert sowie der gesellschaftliche Zusammenhalt gefördert werden.

Zur kontinuierlichen Information der Bewohnerschaft des Sanierungsgebiets wurde in der Oststadt ein Stadtteillbüro eingerichtet. Dieses befindet sich in den Räumlichkeiten des Kinderschutzbundes Heidenheim e. V. in der Robert-Koch-Straße 28 und bietet seit September 2016 regelmäßige Sprechstunden an.

Im nichtinvestiven Bereich konnten seit Beginn der Programmlaufzeit ebenfalls wesentliche Fortschritte erzielt werden. Einen zentralen Beitrag dazu leistet das Oststadt Netzwerk, dem unter anderem die Stadtteilkoordination, der Kinderschutzbund, die Zinzendorfkirchengemeinde sowie weitere lokale Akteure angehören.

Ein weiteres Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die nachhaltige Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfelds in der Oststadt, ohne dabei neue Wohnbauflächen auszuweisen. Der Schwerpunkt liegt auf der Modernisierung und energetischen Sanierung des bestehenden Gebäudebestands sowie auf der Aufwertung des öffentlichen Straßenraums und der Umgestaltung von Plätzen.

Maßnahmen

Straßenumgestaltungen

Seit Beginn der Sanierungsmaßnahme sind Straßenumgestaltungsarbeiten in der Römerstraße und Römerplatz, Lessingstraße, Leintalstraße, Schmittenbergstraße, Paradiesstraße, Humboldtstraße, Querstraße, Bühlstraße sowie Josef-Weiss-Straße durchgeführt worden. Derzeit sind noch Umgestaltungen in den Straßen Alter See, Friedenstraße, Bühlstraße West sowie in der St.-Peter-Straße vorgesehen bzw. in Umsetzung.

Private Modernisierungsmaßnahmen

Auch private Eigentümer:innen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung der Oststadt. Zahlreiche Gebäude wurden bereits modernisiert, weitere Maßnahmen befinden sich in Planung. Die Stadt unterstützt diese Entwicklungen durch Hinweise zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, um energetische Sanierungen zu fördern und damit zur Verbesserung der städtischen Energiebilanz beizutragen. Eigentümer:innen haben die Möglichkeit für ihre privaten Modernisierungsmaßnahmen Städtebaufördermittel in Anspruch zu nehmen. Insgesamt wurden hierzu 144 Modernisierungsverträge mit privaten Eigentümer:innen abgeschlossen werden. Davon wurden 121 bereits fertiggestellt und abgerechnet. Nicht eingerechnet ist hier der Vertrag mit der Vonovia, auf dessen Grundlage mehrere Gebäude modernisiert werden.

Brenzpark-Quartier

Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet Oststadt sind die Flächen des ehemaligen Schlachthofs sowie die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Gebäude zwischen Meeboldstraße, Kurze Straße und Seestraße als Bereich für eine städtebauliche Neuordnung ausgewiesen.

Im Februar 2019 erwarb die Wohnpark Brenzpark GmbH, eine Tochtergesellschaft der Stadtwerke Heidenheim AG, das ehemalige Schlachthofgelände von der Stadt Heidenheim mit dem Ziel, eine zum Stadtteil passende Nutzung zu entwickeln. In der Folge wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das als Grundlage für die weitere Planung diene (siehe Abbildung 12). Der bisher gewerbliche Neuordnungsbereich ist mittlerweile geräumt. Auf dessen Grundlage wurde mittlerweile die bauliche Gestaltung konkret geplant (siehe Abbildung 13).

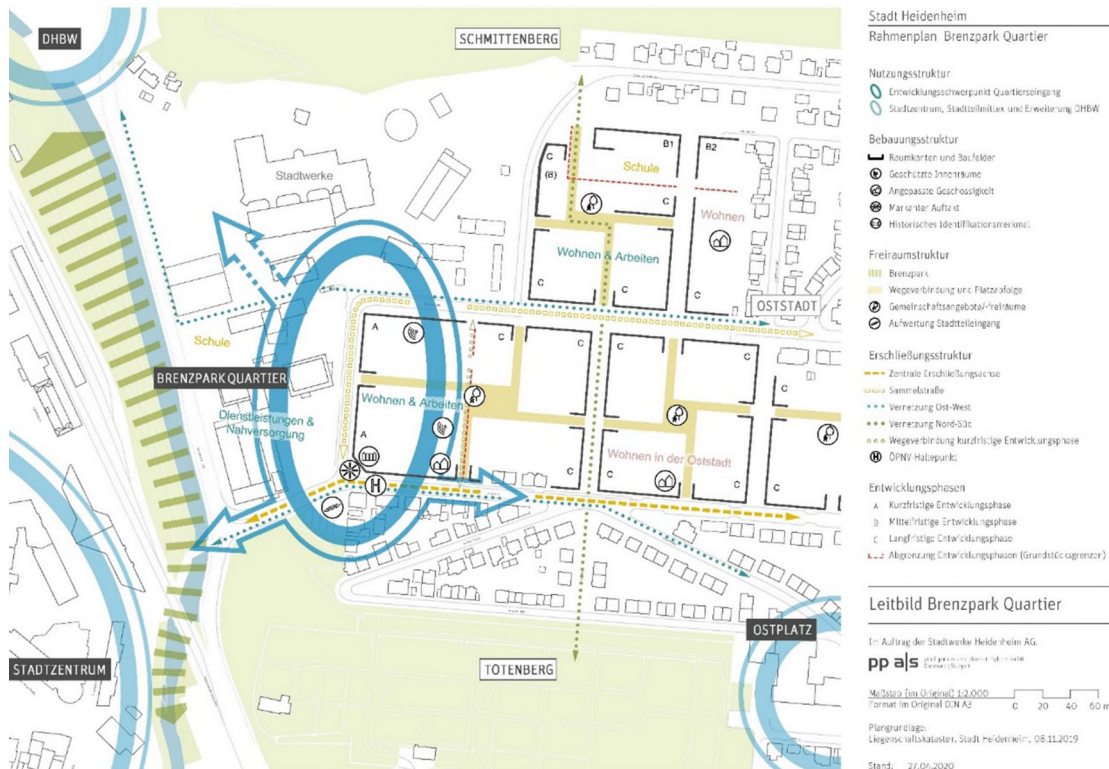
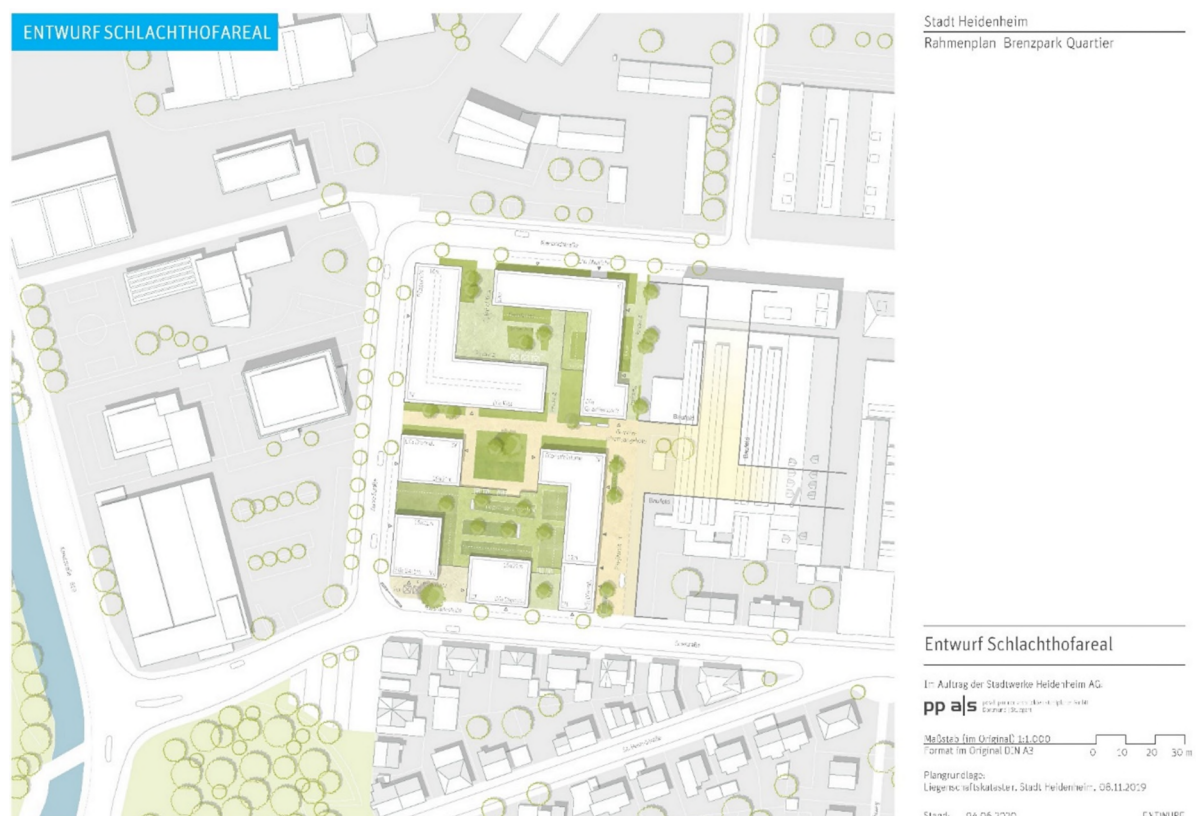


Abbildung 12: Leitbild Brenzpark Quartier (Quelle: Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH)

Mehrere mehrgeschossige Einzelgebäude bilden eine aufgelockerte Blockrandbebauung, in deren Inneres begrünte Freibereiche entstehen sollen. Die Bebauung bildet den Übergang zwischen der sehr kleinteiligen, wohngeprägten Bebauung im Süden Richtung Totenberg und der grobkörnigeren, aufgelockerten Gewerbebebauung. Den überwiegenden Anteil des neugeplanten Quartiers machen Wohnungen aus. Daneben entstehen aber auch Gewerbeeinheiten oder Räume für Ladengeschäfte und Arztpraxen.



Auf Basis des daraus entwickelten Rahmenplans wurde anschließend ein Bebauungsplan erstellt. Das erforderliche Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen. Am 09.09.2024 fand der Spatenstich für das Projekt statt. Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung sowie des Bebauungsplans ist die städtebauliche Integration und Weiterentwicklung des Areals im Kontext der Heidenheimer Oststadt.

„Neugestaltung Ostplatz“ (Soziale Integration im Quartier des Landes Baden-Württemberg IBW)

Für die Neugestaltung des Ostplatzes hat die Stadt Heidenheim im Juni 2022 einen Antrag für das Investitionsprogramm Soziale Integration im Quartier 2022 des Landes Baden-Württemberg gestellt und bewilligt bekommen. Der Ostplatz – einer der wenigen öffentlichen Plätze des Quartiers – wurde attraktiv und naturnah umgestaltet. Die erarbeiteten Vorschläge der Arbeitsgruppe „Ostplatz“ wurden bei der Sanierung berücksichtigt. Der neu gestaltete Platz bietet künftig genügend freie Fläche für Feste und Veranstaltungen. Die Umgestaltung wurde aus dem Investitionspakt Baden-Württemberg (IBW) mit rund 480.000 € Finanzhilfen bezuschusst.

„Neubau des Zinzendorf-Kinderhauses“ (Investitionspakt Soziale Integration im Quartier - SIQ)

Um den Bedarf an den Betreuungsplätzen in der Oststadt abzudecken, hat die Stadt Heidenheim in Kooperation mit der Evangelischen Kirche das neue Zinzendorf-Kinderhaus errichtet und in Betrieb genommen. Die neue Tagesstätte wurde am 17.04.2019 offiziell eingeweiht.

Modernisierung der Bühlturnhalle (Investitionspakt Sportstätten IVS)

Die Maßnahme wurde im Mai 2025 mit Hilfe der Fördermittel fertiggestellt und für die Benutzung freigegeben. Im Zuge der umfassenden Sanierung der Halle wurden zahlreiche Maßnahmen zur energetischen, sicherheitstechnischen und funktionalen Verbesserung umgesetzt. Durch all diese Maßnahmen wurde nicht nur der energetische Standard der Halle deutlich angehoben und Einsparpotenzial geschaffen, sondern auch die Aufenthaltsqualität für den Vereins- und Breitensport

Abbildung 13: Entwurf Schlachthofareal (Quelle: Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH)

erheblich verbessert. Zudem trägt die neue, außenwirksame Gestaltung der Fassade zur städtebaulichen Aufwertung der Oststadt bei.

„Oststadttreff“ (Nichtinvestive Städtebauförderung NIS)

Das Teilprojekt Oststadttreff wird im Rahmen des NIS 2022 vom Kinderschutzbund in Kooperation mit der Zinzendorfkirchengemeinde im Jahr 2023 fortgesetzt. Das Projekt knüpft an die positiven Vorerfahrungen des Projektes „Bunte Oststadt – interkulturelle Stadtteilarbeit für Kinder, Jugendliche und Familien“ (NIS 2018) an. Der Kinderschutzbund Heidenheim e.V. hat von 2019 bis 2022 das Stadtteilprojekt „Bunte Oststadt“ umgesetzt. Das Projekt war Teil der sogenannten nichtinvestiven Städtebauförderung (NIS 2018) des Landes Baden-Württemberg. Das Projekt „Bunte Oststadt“ setzte sich aus zwei Bausteinen zusammen. Zum einen handelte es sich um einen Stadtteiltreff, bei dem sich Menschen aller Altersgruppen und Nationalitäten zwanglos begegnen können, und zum anderen um ein Schülerpatenprojekt. Trotz der noch anhaltenden pandemiebedingten Einschränkungen zu Beginn des Jahres 2022 konnten sich beide Teilprojekte positiv weiterentwickeln. Der Oststadttreff findet wöchentlich statt.

5.4. Aktuelle Sanierungsgebiete: Schnaitheim-Hagen

Das Sanierungsgebiet „Schnaitheim - Hagen“ liegt – anders als die bisherigen Sanierungsgebiete – nicht in der Kernstadt Heidenheim, sondern im Stadtteil Schnaitheim. Der Auslöser für die Überlegung, für dieses Gebiet Fördermittel zu beantragen und ein Sanierungsgebiet zu initiieren, waren die Bedürfnisse und Wünsche von Bürger:innen, die bei einer von der SPD-Gemeinderatsfraktion im November 2013 organisierten Bürgerwerkstatt artikuliert wurden. Im Frühjahr 2015 wurde die Programmaufnahme (Stadtumbau West) bewilligt, ab Herbst 2015 wurden die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Am 12.05.2016 hat der Gemeinderat der Stadt Heidenheim die Sanierungssatzung beschlossen.

Die Laufzeit wurde bereits einige Male verlängert. Derzeit endet das Sanierungsgebiet am 30.04.2027 ggf. bis 30.04.2028.

Mit dem Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ unterstützen Bund und Länder die Kommunen dabei, den demographischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandel in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind, zu bewältigen. In Baden-Württemberg konzentriert sich das Förderprogramm in erster Linie auf die Wiederbelebung brachliegender Flächen und die Stärkung von Innenstädten und Ortszentren durch Bestandserneuerung.

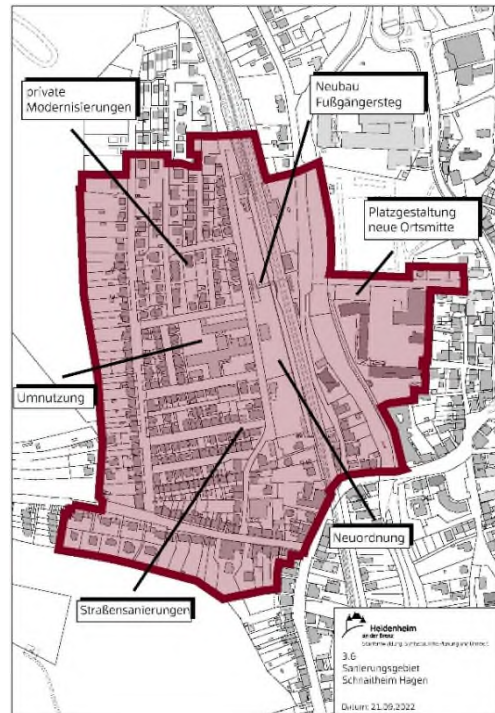


Abbildung 14: Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Schnaitheim-Hagen“ (Quelle: Stadt Heidenheim 2022)

Zusammen mit den städtebaulichen Analysen (vorbereitenden Untersuchungen) ergeben sich die sanierungsrelevanten Ziele, einen multifunktional nutzbaren Ortsmittelpunkt zu schaffen, Wegeverbindungen zwischen den Teilbereichen östlich und westlich der Bahnlinie zu stärken und die Bahngleise besser zugänglich zu machen.

Dazu kommen die Umnutzung von Gewerbeflächen und Bahnbrachen (v.a. das Schäfer-Areal und die Fläche zwischen Bahnlinie und Fabrikstraße), die dringend notwendige Erneuerung öffentlichen Straßenraums einschließlich seiner funktionsgerechten Neuordnung und die Modernisierung der Bausubstanz. All dies dient den Zielen der Generationengerechtigkeit, der energetischen Erneuerung und der Flächenersparnis im Außenbereich.

Maßnahmen

Umgestaltung Querstraßen

Die Umgestaltung der Herterstraße, der Eberhardstraße, der Fabrikstraße, der Georgstraße sowie der Turnstraße wurde inzwischen abgeschlossen. Derzeit erfolgt die Umgestaltung der Jakobstraße im Abschnitt zwischen Turnstraße und Schäferstraße.

Umbau Fischerweg / Am Jagdschlößle mit Platzgestaltung

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität wurde der Fischerweg zu einem multifunktional nutzbaren Ortsmittelpunkt umgestaltet, der nun auch als attraktive Veranstaltungsfläche genutzt werden kann. Die Straße „Am Jagdschlößle“ wurde im Zuge der Neugestaltung barrierefrei ausgebaut. Die Gehwege wurden auf das Niveau der Fahrbahn abgesenkt. Aufgrund des hohen Radverkehrsaufkommens wurde hier zudem die erste Fahrradstraße Heidenheims eingerichtet.

Fußgängersteg

Am 23.03.2017 beschloss der Technik- und Umweltausschuss den Abbruch des Fußgängerstegs. Hintergrund dieser Entscheidung war der bauliche Zustand des Stegs, der so stark beeinträchtigt war, dass ein Abfallen einzelner Bauteile nicht ausgeschlossen werden konnte. Zwischenzeitlich wurde der Fußgängersteg barrierearm neu errichtet.

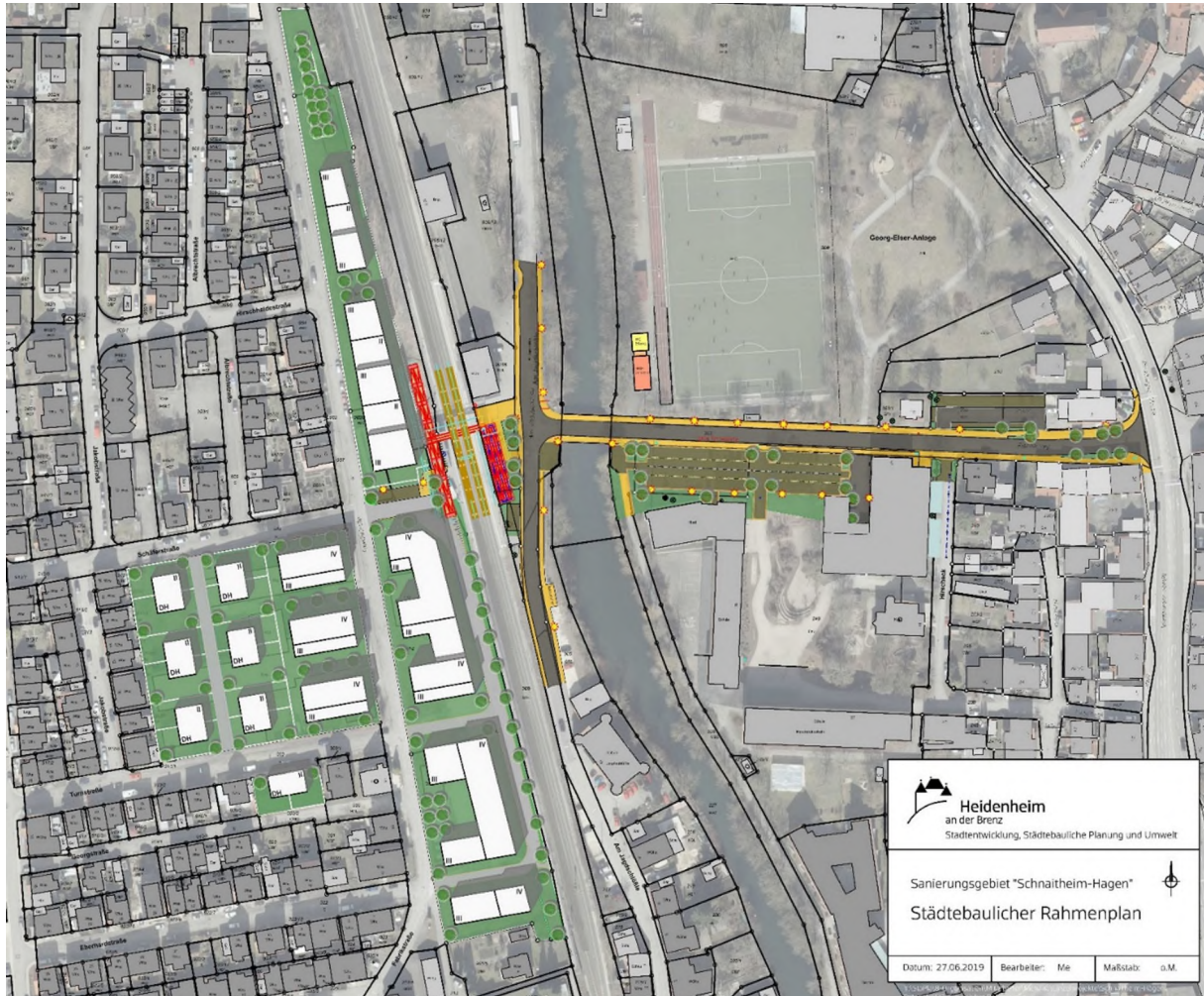


Abbildung 15: Städtebaulicher Rahmenplan (Quelle: Stadt Heidenheim 2019)

Private Modernisierungsmaßnahmen

Auch private Eigentümer:innen tragen zur Aufwertung Schnaitheim-Hagens bei: Einige Gebäude wurden bereits modernisiert. Die Stadt unterstützt diese Entwicklungen durch Zuschüsse, um energetische Sanierungen voranzutreiben und so zur Verbesserung der städtischen Energiebilanz beizutragen. Insgesamt wurden insgesamt 19 Modernisierungsverträge mit privaten Eigentümer:innen abgeschlossen werden. Davon wurden 12 bereits fertiggestellt und abgerechnet.

Entwicklung Schäfer-Areal und westlich der Bahnschiene

Zur Weiterentwicklung der Sanierungsziele wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, den der Gemeinderat der Stadt Heidenheim am 25.07.2019 beschlossen hat (siehe Abbildung 15). Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme sollen die bestehenden Mängel auf dem „Schäfer Areal“ (zwischen Turn-, Fabrik-, Schäfer- und Jakobstraße) sowie auf dem „Areal westlich der Bahnschiene“ (zwischen Fabrikstraße und den Bahngleisen) behoben werden. Der städtebauliche Entwurf für beide Bereiche wurde auf Grundlage des beschlossenen Rahmenplans in enger Abstimmung mit der Stadt entwickelt.

Das Areal der ehemaligen Zigarrenfabrik wurde von einem privaten Investor übernommen und entsprechend dem Rahmenplan mit unterschiedlichen Wohnformen bebaut. Die Errichtung mehrerer Doppelhäuser und drei Mehrfamilienhäusern ist nahezu abgeschlossen. Der gleiche Investor beabsichtigt, auch die Fläche westlich der Bahnschiene zu erwerben und zu entwickeln. Für dieses

Areal ist ein Anteil von mindestens 25 % sozialem Wohnungsbau vorgesehen. Das Bebauungsplanverfahren befindet sich in Bearbeitung, auf dem Stand der erneuten Auslegung.

5.5. Aktuelle Sanierungsgebiet: Innenstadt/Rathaus

In der Innenstadt zeigten sich Handlungsnotwendigkeiten, die mit Hilfe eines Sanierungsgebietes bewältigt werden sollen. Dabei stehen Themen auf der Agenda, die bei der ersten Sanierung vor 30-40 Jahren naturgemäß wenig bis gar nicht behandelt wurden. Als Stichworte seien Barrierefreiheit, Wohnungsbau, demografischer Wandel und Wandel im Einzelhandel, Belebung des öffentlichen Raumes für alle Generationen und damit neue Funktionalitäten für öffentliche Flächen genannt. Heidenheim hat beispielsweise keinen wirklichen innerstädtischen Platz für Veranstaltungen aller Art. Verknüpft ist insbesondere dieses Thema mit der dringend erforderlichen Sanierung des Rathauses. Hier entstehen Wechselbeziehungen zwischen der Nutzung des Foyers, der Fassadengestaltung und der Nutzung, Funktion und Gestaltung des Rathausumfelds. Auch neue Verknüpfungen sind zu stärken, die durch den Bau der Bibliothek und die Konversion auf dem Ploucquet-Areal in den Fokus rückten.

Das Sanierungsgebiet wurde mit Beschluss von 15.06.2021 vom Gemeinderat beschlossen und läuft noch bis 30.04.2029. 2024 wurde ein Programmwechsel vollzogen. Das Gebiet „Innenstadt/Rathaus“ ist nun Teil des Bund-Länder-Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung. Das Programm setzt inhaltlich auf die Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Gebieten, die von städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. Weitere Förderschwerpunkte liegen auf der Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder minder genutzter Flächen sowie der Sicherung und Verbesserung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Integration in den Quartieren.

Maßnahmen

Private Modernisierungsmaßnahmen

Auch in der Innenstadt werden laufend Beratungsgespräche für Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen geführt und fünf entsprechende Verträge wurden unterzeichnet. Fünf Maßnahmen sind abgeschlossen.

Rathausquartier

Am 25.07.2019 hat der Gemeinderat der Stadt Heidenheim die Durchführung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Rathausquartier, Grabenstraße, Hauptstraße, Hintere Gasse“ und am 12.12.2019 den dazu geplanten Beteiligungsprozess für Bürger:innen, Einzelhändler:innen und Eigentümer:innen beschlossen.

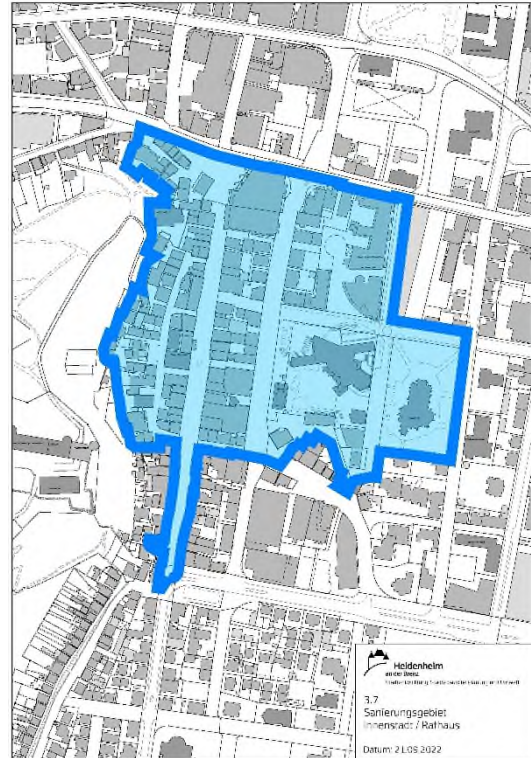


Abbildung 16: Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Innenstadt/Rathaus (Quelle: Stadt Heidenheim 2022)



Abbildung 17: Siegerentwurf Realisierungswettbewerb Rathausquartier

Beide Beteiligungsprozesse –Wettbewerb und Sanierungsgebiet- liefen zeitlich und inhaltlich eng miteinander verzahnt ab, so dass beide Projekte voneinander profitierten (vgl. Kap. 1.13). Am 15.06.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Heidenheim den Satzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet gefasst. Den Siegerentwurf des Wettbewerbs (siehe Abbildung 17) hat die Jury am 20.05.2022 ausgewählt, am 23.06.2022 wurden dem Gemeinderat der Stadt Heidenheim alle Wettbewerbsbeiträge vorgestellt. Zwischenzeitlich wurde mit der Detailplanung begonnen.

Zur weiteren Förderung des strategischen Ziels einer lebenswerten und charmanten Innenstadt sowie vor dem Hintergrund des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel, des veränderten Freizeitverhaltens und der sich rasant wandelnden Konsumgewohnheiten ist eine hohe Aufenthaltsqualität in der Innenstadt wichtiger denn je. Mit Hilfe des Förderprogramms „Zukunftsfähige

Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) eröffnete sich der Stadt Heidenheim die Möglichkeiten, die funktionalen und strukturellen Schwächen im Bereich der Innenstadt durch koordinierte Maßnahmen anzugehen. Im Sinne der Verbesserung von Aufenthalts- und Verweilqualität im Stadtzentrum, entstand ein Gestaltungsleitfaden im innerstädtischen Bereich, um so die Innenstadt als Visitenkarte Heidenheims konsequent weiterzuentwickeln. Das Förderprogramm ist Ende 2025 ausgelaufen.

Elmar-Doch-Haus mit Anbau

Das denkmalgeschützte Elmar-Doch-Haus soll in seiner funktionalen und architektonischen Qualität gestärkt und als Teil der Fußgängerzone hervorgehoben werden. In der öffentlichen Sitzung im Januar 2025 hat der Gemeinderat mit großer Mehrheit beschlossen, das Elmar-Doch-Haus künftig gastronomisch zu nutzen. Planungsleistungen wurden ausgeschrieben und vergeben.

Nach Abschluss eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens hat der Gemeinderat entschieden mit dem Café Extrablatt einen Pachtvertrag abzuschließen. Die Eröffnung ist für Ende 2028 vorgesehen. Dies stellt einen bedeutenden Schritt dar, um das gastronomische Angebot in der Fußgängerzone zu erweitern, die Innenstadt aufzuwerten und eine breite Zielgruppe anzusprechen.

Der Anbau am Elmar-Doch-Haus wurde bereits abgebrochen. Durch den Rückbau kommt das denkmalgeschützte Elmar-Doch-Haus nun besser zur Geltung, da es freigestellt ist und durch entsprechende Sanierung, Stadtraumgestaltung und Belebung in Szene gesetzt werden kann. Der angrenzende Platz, der künftig als Veranstaltungsort genutzt werden soll, wird das Stadtbild bereichern. In Kombination mit dem historischen Gebäude und der Silhouette von Schloss Hellenstein im Hintergrund entsteht eine einzigartige Atmosphäre.

Grunderwerb Hauptstraße 32 („Café Sonnleitner“) und Hauptstraße 30

Am 22.07.2021 hat der Gemeinderat dem Erwerb der Immobilie in der Hauptstraße 32 („Café Sonnleitner“) zugestimmt. Durch diesen Kauf soll perspektivisch das denkmalgeschützte Elmar-Doch-Haus wieder vollständig freigestellt werden. Der Kaufvertrag wurde abgeschlossen, die Übergabe des Gebäudes erfolgte am 31.12.2022. Der Abbruch des Gebäudes ist für das Programmjahr 2026 vorgesehen.

In Verbindung mit der Vision um das Elmar-Doch-Haus ist auch parallel der Abbruch des benachbarten Gebäudes Hauptstraße 30 geplant. Mit Kaufvertrag vom 08.08.2025 hat die Stadt das Gebäude erworben.

6. Ausblick

In das Integrierte Stadtentwicklungskonzept sind die verschiedenen strategischen Ziele und die damit verbundenen Maßnahmen und Projekte einbezogen. Dadurch zeigt sich ein breiter Blumenstrauß an Themen die die Stadtgesellschaft, Verwaltung, Politik und Wirtschaft jeden Tag bewegen. Es wird aber auch klar, dass die meisten Themen nicht losgelöst voneinander betrachtet und unbehandelt werden können, sondern komplexe Zusammenhänge und Verbindungen bestehen. Die integrierte Betrachtungsweise ist in der Konsequenz unabdingbar. Derzeit sind zahlreiche Maßnahmen und Projekte über alle Ziele hinweg in der Realisierung und beschäftigen uns teilweise noch über Monate, ggf. Jahre. Nichtsdestotrotz zeigt ein Blick in die Zukunft, dass die Aufgaben nicht weniger werden und auch neue hinzukommen.

Bezogen auf eine **„lebenswerte und charmante Innenstadt“** wird uns die Rathaussanierung und die Umgestaltung des Rathausumfelds auch im nächsten Jahr beschäftigen. Gleiches gilt für die Umsetzung der Vision zum Elmar-Doch-Haus. Wie jedes Jahr stehen altbekannte und neue Veranstaltungsplanungen aus dem Bereich Kunst und Kultur an, die die Innenstadt mit Leben erfüllen. Das Smart City-Projekt geht in seine „heiße Phase“ der Umsetzung, die bis 2027 angesetzt ist.

Um dem Ziel **„Wohnraum schaffen“** gerecht zu werden, müssen die angestoßenen Wohnbauprojekte weitergeführt und, je nach Realisierungsstand, abgeschlossen werden. Unter den aktuellen Bauprojekten sind insbesondere auch solche mit Fokus auf bezahlbaren Wohnraum. Der Markt bleibt zu beobachten und zu prüfen, ob und wie der neue Wohnraum angefragt und angenommen wird, um Rückschlüsse für die weiteren Planungen schließen zu können.

Mit der Schaffung von neuem Wohnraum verändert und entwickelt sich die Stadtgesellschaft weiter, in dem z.B. Studierende, Familien, Senioren, Arbeitssuchende oder Wirtschaftstreibende sich neu ansiedeln. Neue oder mehr Heidenheimer:innen bedeutet aber auch, dass die **Stadtgesellschaft gestärkt** werden und soziale Angebote vorhanden sein müssen. Der Rechtsanspruch Ganztagesbetreuung in der Grundschule ab 2026 ist eine Aufgabe, die bewältigt und bedarfsgerecht umgesetzt werden muss. Mit der Entwicklung neuer Stadtquartiere wie dem Brenzparkquartier oder dem Schlosspark steigt auch der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Infolge dessen steht auch der Ausbau der Kindergartenlandschaft an.

Während an zahlreichen Stellen in Heidenheim neue Wohnquartiere entstehen sind die Flächen in Gewerbegebieten nahezu ausgeschöpft – noch vorhandene Flächen sind derzeit in der Vermarktung. „**Wirtschaft fördern**“ heißt jedoch auch, genügend und adäquate Flächen für Gewerbetreibende anzubieten. Für das Gebiet „Bohnäcker“ laufen derzeit die Vorbereitungen für die Erschließung. Das Dock33 bietet nach dem anstehenden Umbau zusätzliche Räumlichkeiten und Arbeitsplätze. Langfristig ist zu prüfen, wie mit der weiteren Gewerbeflächenentwicklung umzugehen ist (interkommunale Gewerbegebiete, Neuausweisung von Flächen im FNP/B-Plänen, Nachverdichtung/Neuausrichtung von Bestandsgebieten etc.).

Da wir uns alle jeden Tag aus unterschiedlichen Gründen fortbewegen und Güter von A nach B transportiert werden müssen, beschäftigt uns das Thema der Mobilität auch im nächsten Jahr. Im Bereich „**Mobilität gestalten**“ sind Maßnahmen aus dem Smart City-Projekt angestrebt, etwa die smarte urbane Logistik. Themen wie ein Mobility Hub oder der Innenstadtunnel werden weiterverfolgt.

Grabenstraße
Opernfestspiele **Vision Elmar-Doch-Haus**
Dock33 **Entwicklung Bohnäcker**
Sanierung Waldfreibad Sanierungsgebiete Smarte urbane Logistik **Lärmaktionsplan**
DHBW-Campus-Erweiterung **Sanierung Karl-Rau-Halle**
Ganztagesbetreuung Grundschüler **Smart City** Rathaussanierung
Kläranlage Mergelstetten **Open Library**
Vermarktung Gewerbeflächen **Bezahlbarer Wohnraum**
Schulentwicklungsplan

7. Quellenverzeichnis

BMI – Bundesministerium des Innern, 2026: SWOT-Analyse. URL: https://www.orghandbuch.de/Webs/OHB/DE/OrganisationshandbuchNEU/4_MethodenUndTechniken/Methoden_A_bis_Z/SWOT_Analyse/swot_analyse_node.html (abgerufen am 12.03.2026)

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2024: Definition, Ziele und Aufgaben eines ISEK. URL: https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Praxis/ArbeitshilfenLeitfaeden/ISEK/0_Einstieg/Definition/definition_node.html#definition (abgerufen am 24.02.2026)

Bundesagentur für Arbeit, 2026: Arbeitsmarkt im Überblick – Monatsbericht Januar 2026 – Baden-Württemberg, Land. URL: https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbe-reich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Baden-Wuerttemberg.html?nn=25856&year_month=202601 (abgerufen am 26.02.2026)

Stadtwerke Heidenheim, 2025: Geschäftsjahresabschluss 2024. URL: https://www.stadtwerke-heidenheim.de/unternehmen/news-presse/neuigkeiten/geschaeftsjahresabschluss-2024.html?lang=* (abgerufen am 23.03.2026)

Stadt Aalen und Stadt Heidenheim, 2024: Smart City Strategie. Digitales Stadtentwicklungskonzept.

StaLa – Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach, 2026a: Bevölkerungsstand, Gebietsfläche und Bevölkerungsdichte (ab Gemeindeebene). URL: https://daten.statistik-bw.de/genesisonline/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1774276144506&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=11111_0001&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf#ab-readcrumb (abgerufen am 23.03.2026)

StaLa – Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach, 2026b: Vorausberechnung für Heidenheim mit Wanderungen bis 2045. URL: https://daten.statistik-bw.de/genesisonline/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1774531300929&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12421_0001&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf#abreadcrumb (abgerufen am 26.03.2026)

StaLa – Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach, 2026c: Vorausberechnung für Heidenheim ohne Wanderungen bis 2045. URL: https://daten.statistik-bw.de/genesisonline/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1774531300929&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12421_0001&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf#abreadcrumb (abgerufen am 26.03.2026)

StaLa – Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2026d: A VI 5-j (2). Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in den Gemeinden Baden-Württembergs am 30. Juni 2025. Veröffentlichung: 11. Februar 2026. URL: <https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/arbeit/sozialversicherungspflichtig-beschaeftigte/> (abgerufen am 25.03.2026)

StaLa – Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2026e: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung (Stand 2024). URL: [https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/bevoelkerung-und-gebiet/](https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/bevoelkerung-und-gebiet/gebiet/), abgerufen am 27.03.2026)