

NH | ProjektStadt
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

ProjektStadt
Stadtentwicklung
Projektentwicklung
Consulting
NH



Stadtumbau Kernstadt Witzenhausen

Wege vom Stadtentwicklungskonzept zur Investition – Bürgerversammlung 1.März 2018

Das erwartet Sie heute

19.00 Uhr

Begrüßung

II Was ist Stadtumbau?

II Das ISEK – Basis für den Entwicklungsprozess

III Fragen

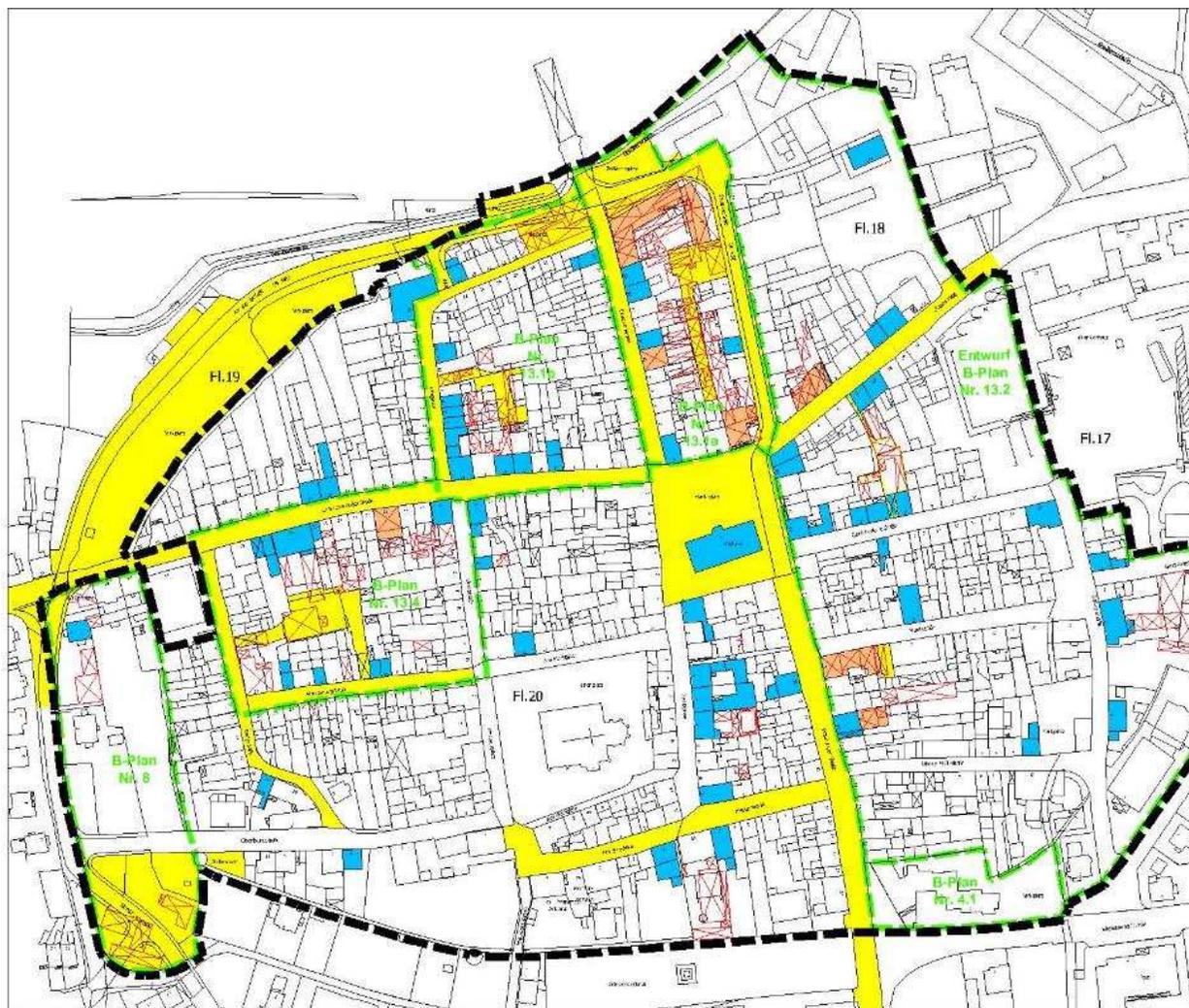
IV Welches Projekt ist Ihnen am wichtigsten?

ca. 20.30 Uhr

Ende der Veranstaltung

Was ist Stadtumbau in Hessen?

Erinnern Sie sich noch? Stadtsanierung in Witzenhausen



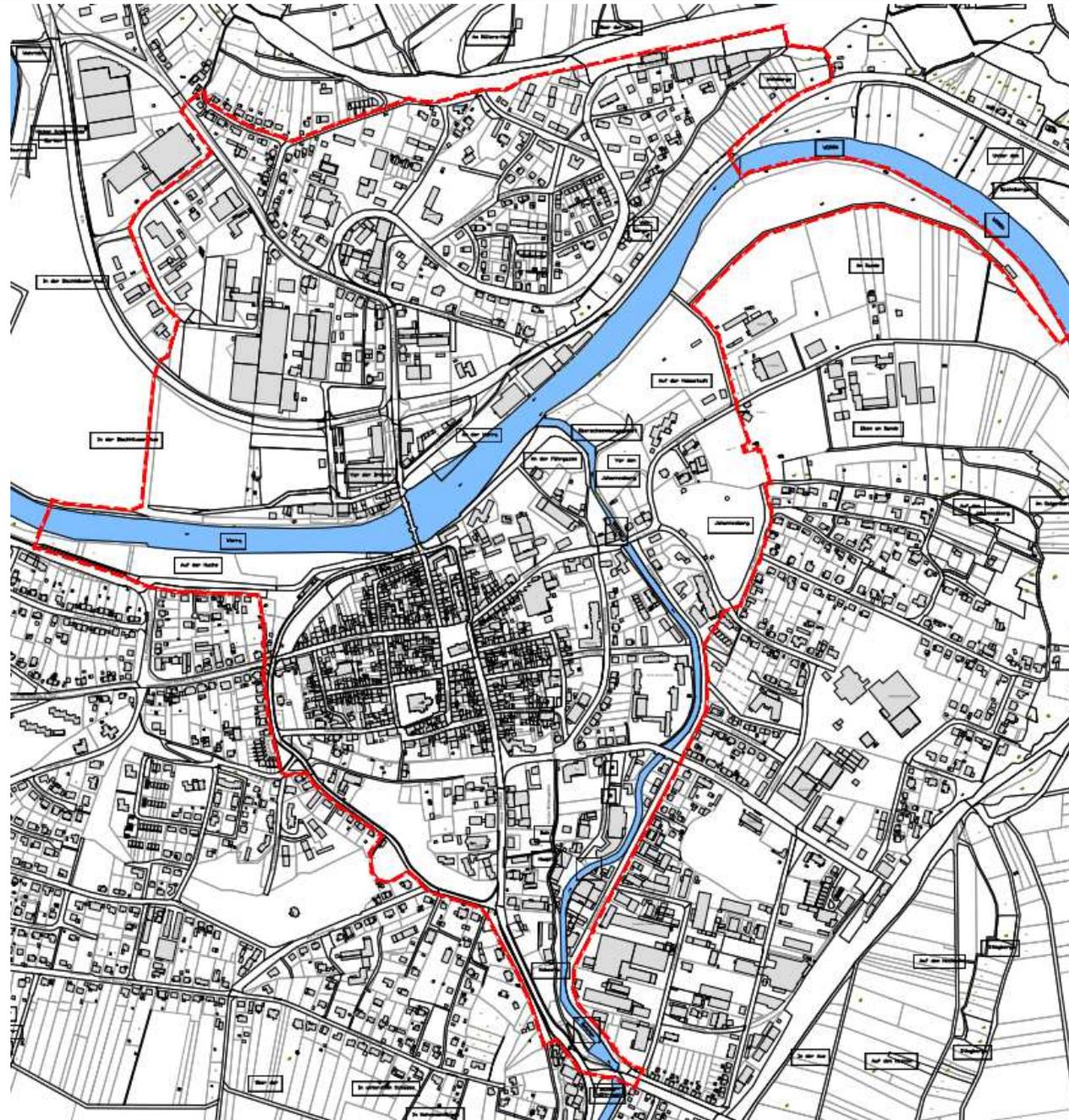
eingesetzte Fördermittel:

Grunderwerb:	2,5 Mio. EUR
Rückbau:	0,6 Mio. EUR
Erschließung:	1,5 Mio. EUR
Gebäude:	6,8 Mio. EUR

Das Förderprogramm Stadtumbau in Hessen

■ Anlass, Förderaspekte

- bauliche, infrastrukturelle und klimatische Herausforderungen
 - Klimaschutz und Klimaanpassung
 - Anpassung an demografische und wirtschaftsstrukturelle Veränderungen
 - Stärkung von Grün- und Wasserflächen („grüne und blaue Infrastruktur“)
-
- Modernisierung / Instandsetzung / Zwischennutzung
 - Umgestaltung von Straßen / Plätzen / Freiräumen
 - Verlagerung von Betrieben / Rückbau von Gebäuden
 - Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung



Stadtumbaugebiet „Kernstadt“

Stadtumbauprozess über 10 Jahre

■ ISEK als Basis

- Ergebnis eines intensiven Beteiligungsprozesses
- Erarbeitung zentraler Handlungsfelder und Projekte
- formuliert umfangreiche Projektideen („Strauß der Möglichkeiten“)
- Umsetzung hängt von vielen Faktoren ab (z.B. Politik, Haushalt, Fördermittelgeber, Kooperationsbereitschaft von Eigentümern und Akteuren)

■ Projekt- und Maßnahmenförderung

- Drittförderung Bund/Land/Stadt
- Förderung unrentierlicher Kosten (öffentliche und private Projekte)
- Jährlich zu stellender Programmantrag

■ Beteiligung

- Lokale Partnerschaft Multiplikator in die Stadtgesellschaft
- projektbezogene Bürgerbeteiligung

Herausforderungen in Witzenhausen

- zunehmende Überalterung
- fehlende Angebote für barrierefreies und bezahlbares Wohnen
- teilweise energetisch und baulich schlechte Bausubstanz, Leerstände



An der Bohlenbrücke



Ermschwerder Straße



Walburger Straße

Herausforderungen in Witzenhausen

- wenig Bezug zum Fluss



Herausforderungen in Witzenhausen

- private Freiräume mit Gestaltungsbedarf
- untergenutzte Grünflächen oder Baulücken



Nordbahnhofstraße



Blockinnenbereich Carl-Ludwig-Straße



Blockinnenbereich Kniegasse

Herausforderungen in Witzenhausen

- Freiflächen mit Entwicklungspotenzial



Garagen und Parkplatz an der Werraue



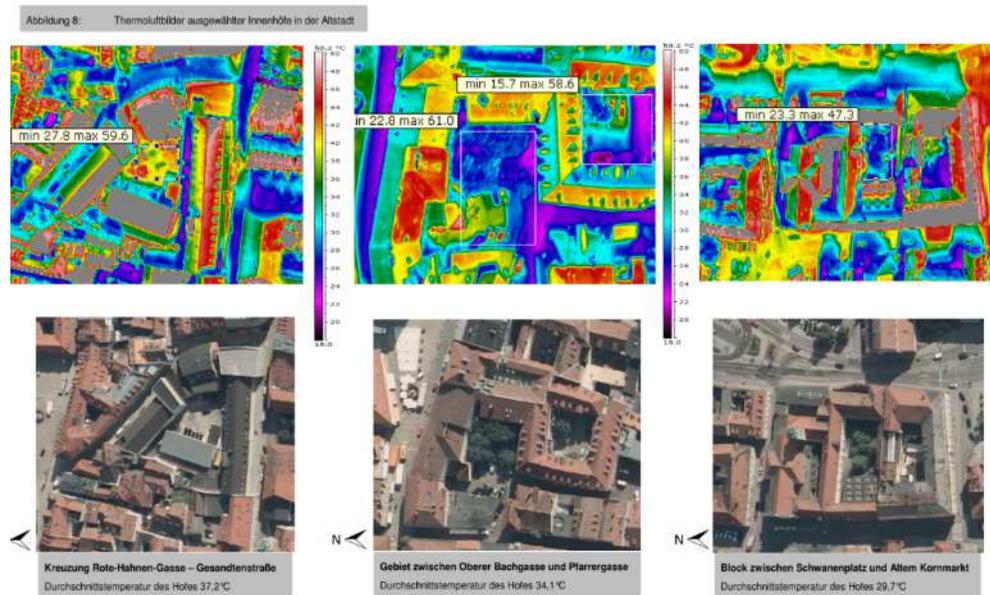
Nördlicher Brückenkopf



Am Diebesturm

Herausforderungen in Witzenhausen

- dichte, versiegelte Höfe



aus Regensburg: Klimaanpassungsstrategien, Thermografie-Luftbilder 2010

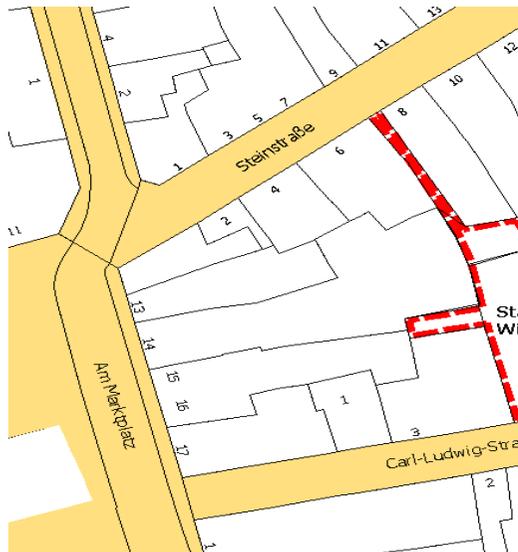


Versiegelungsgrad in den rückwärtigen Bereichen

Herausforderungen in Witzenhausen

- dichte, versiegelte Höfe

Carl-Ludwig-Straße



Herausforderungen in Witzenhausen

- versiegelte Garagenhöfe



Oberburgstraße



Marktgasse



Walburger Straße/
Obere Mühlstraße



Herausforderungen in Witzenhausen

- größere ungenutzte Gewerbeflächen / Brachen
- Leerstände



Gewerbe- und Brachflächen B 80 / Unter den Brückenbergen



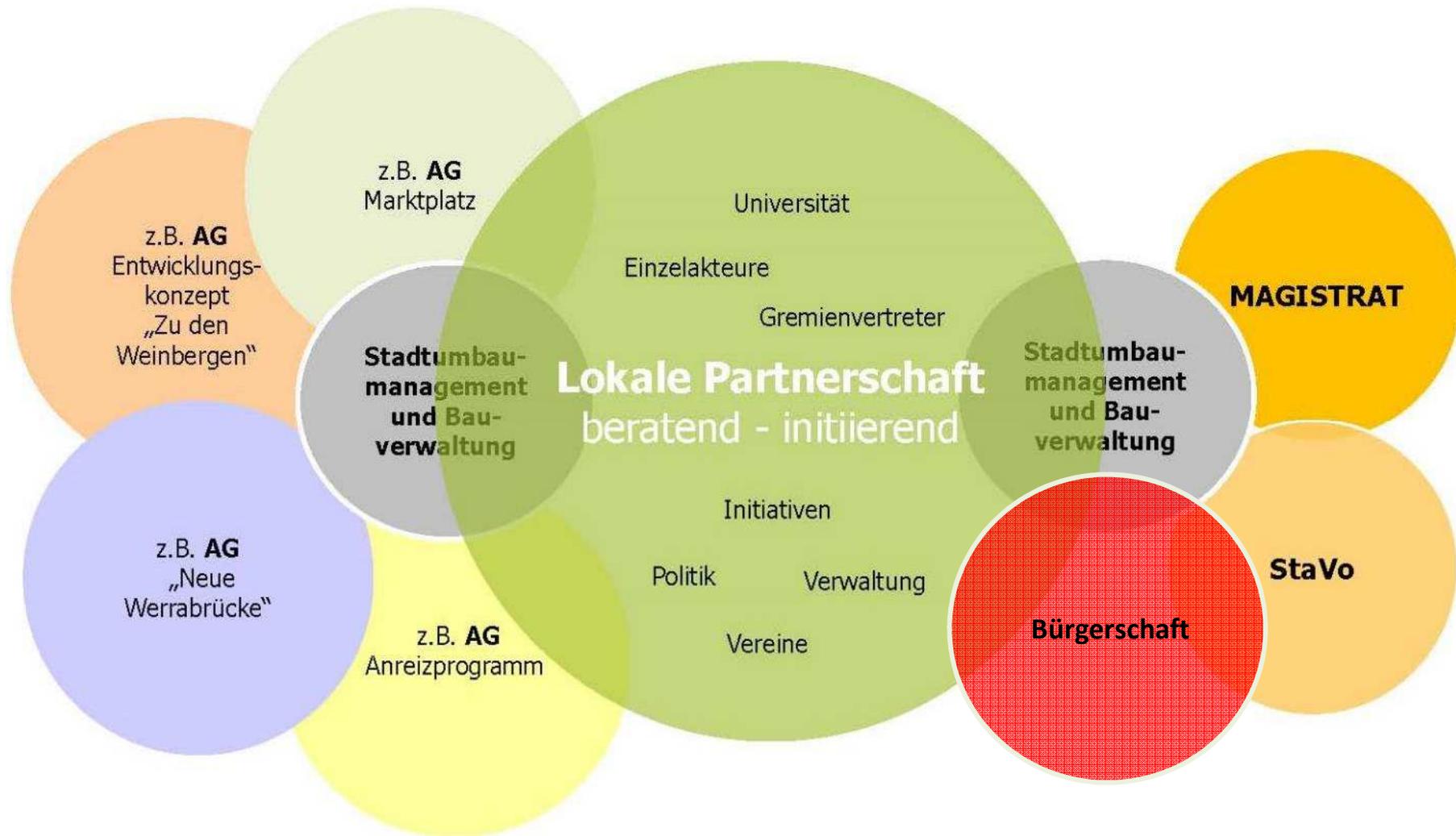
„Zigarrenfabrik“

Fördermittel (2016 und 2017)

Maßnahme	Kosten
Vorbereitung der Maßnahmen	160.000 EUR
Steuerung und Öffentlichkeitsarbeit	50.000 EUR
Grunderwerb	100.000 EUR
Erschließung	170.000 EUR
Gestaltung von Freiflächen	920.000 EUR
Modernisierung/Instandsetzung von Gebäuden	120.000 EUR
Anreizprogramme	100.000 EUR
Summe	1.620.000 EUR

Beteiligung

Beteiligung



die lokale Partnerschaft

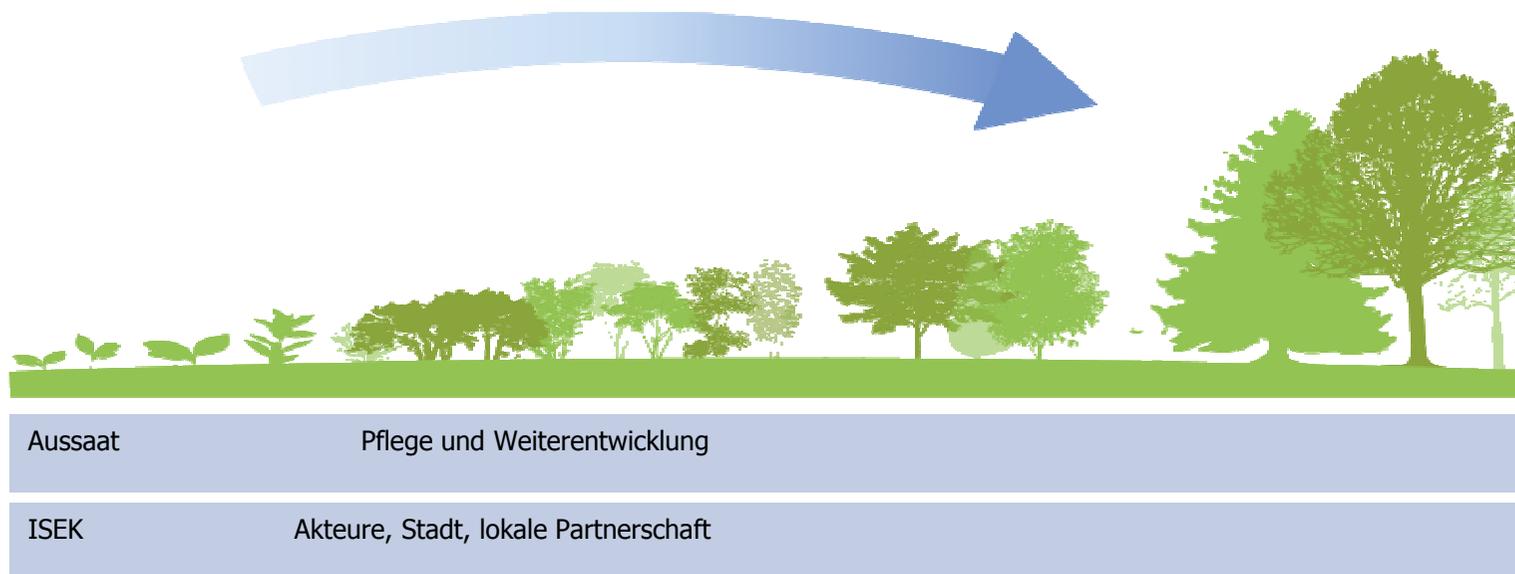
- Vorbereitung von größeren Projekten und Maßnahmenansätzen
- Mit-Initiierung von Projekten aus dem ISEK und Einbringung neuer Projektideen
- Beratung der jährlich anzumeldenden Projekte und Kosten
- Multiplikator in die Stadtgesellschaft

Bürgerbeteiligung

- umfangreiche Beteiligung im Rahmen des ISEK
- projektbezogene Bürgerbeteiligung
- Veranstaltungen (z.B. Tag der Städtebauförderung)
- Pressemitteilungen
- Internetseite der Stadt

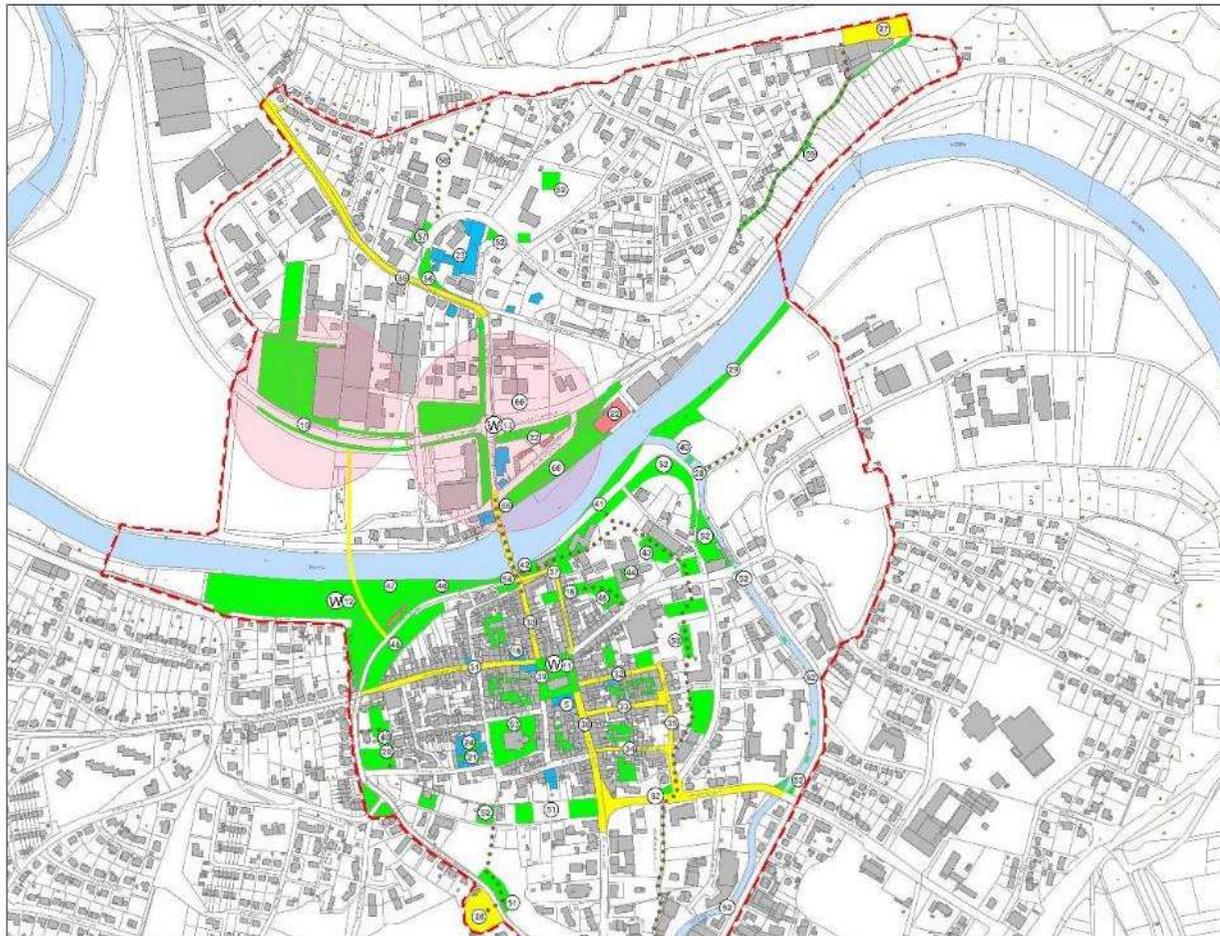
Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung

- ISEK als Fundament
- umsetzbare Projekte mit verlässlichen Akteuren
- Prozessbegleitung durch lokale Partnerschaft und Bürgerbeteiligung



Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept

Das ISEK...



Hochschule
WITZENHAUSEN
Witzen liegt in unserer Natur.

ISEK Witzenhausen

Maßnahmenplan

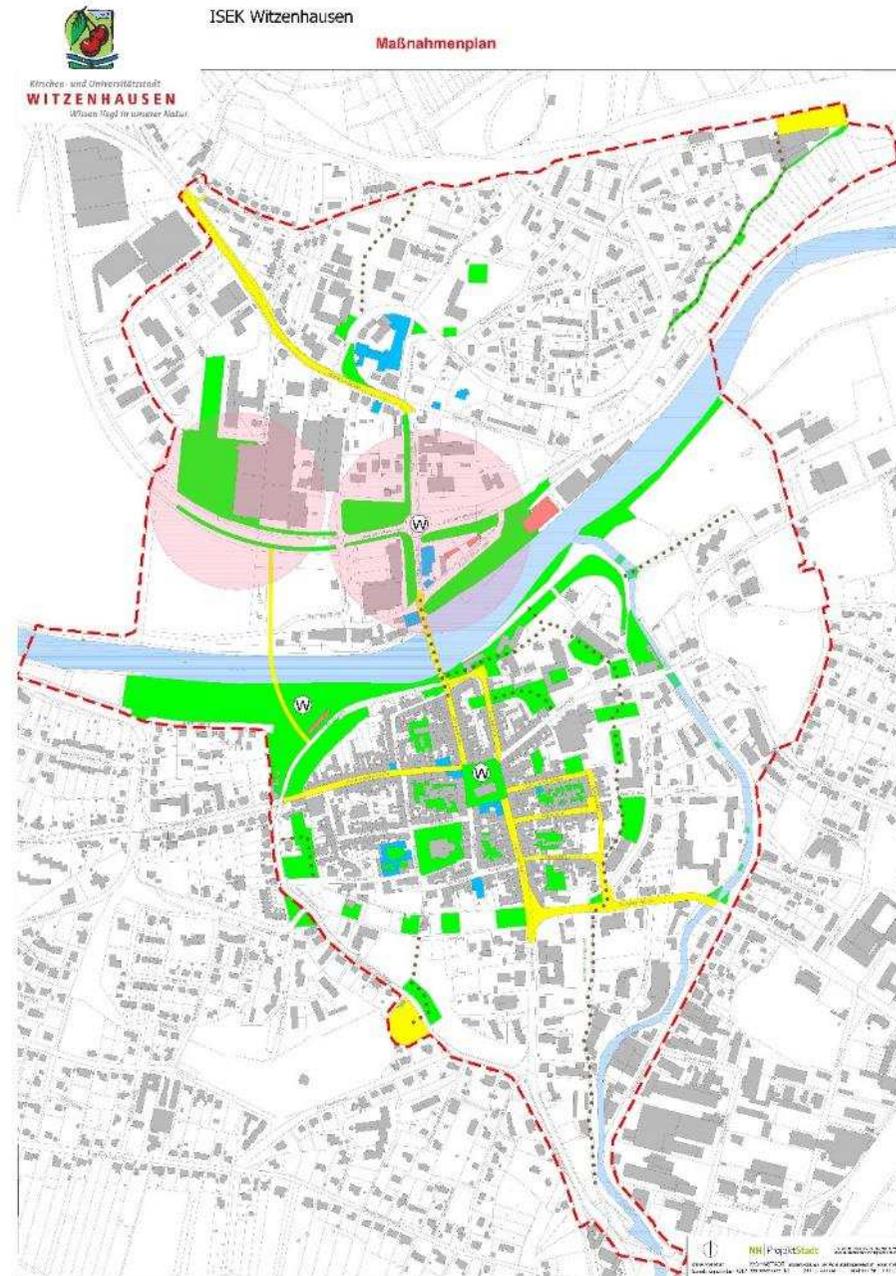
LEGENDE

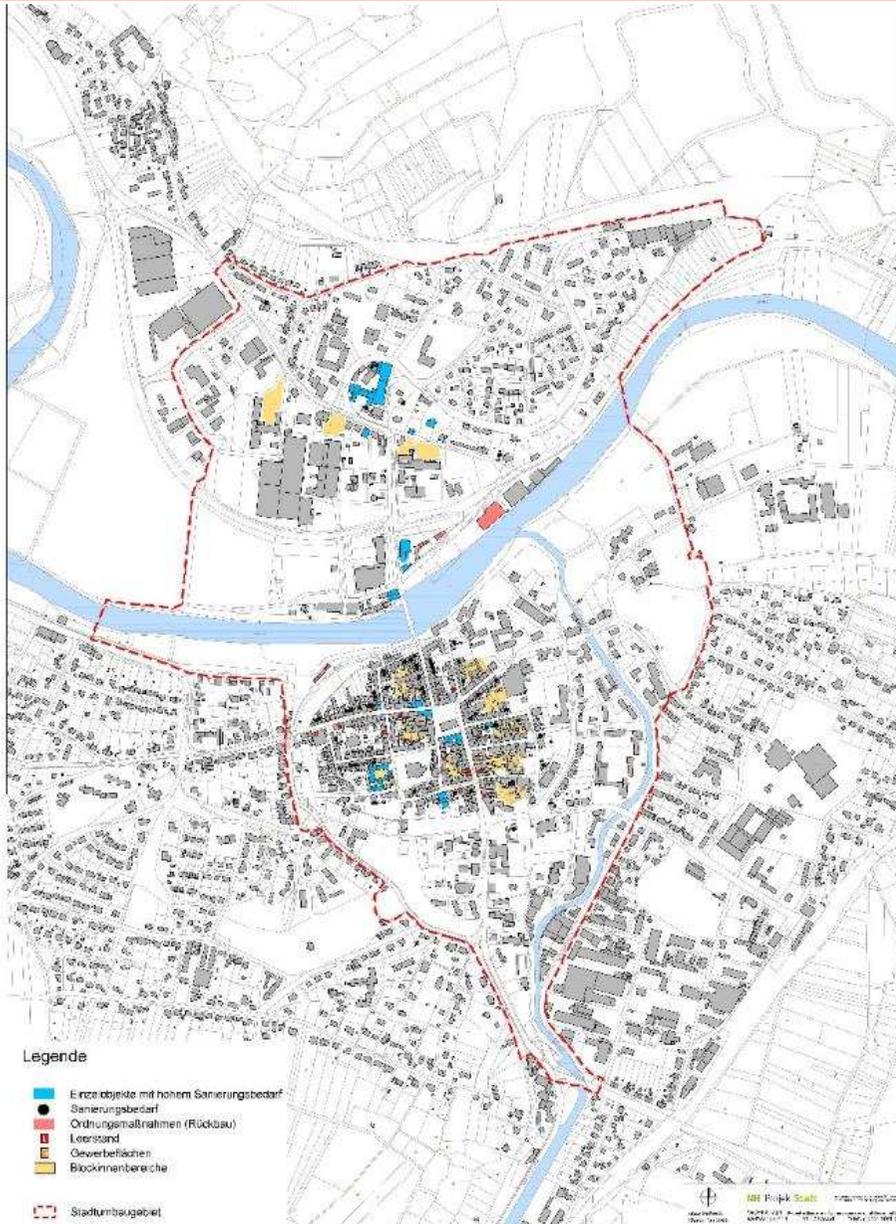
- Erschließungsmaßnahmen
- Aufwertung / Wohnumfeldverbesserung
- Wegeverbindungen verbessern
- Einzelobjekte mit hohem Sanierungsbedarf
- Ordnungsmaßnahmen
- Städtebaulicher Entwicklungsbereich (Neuordnung / Nachverdichtung / Begrünung)
- Durchführung Wettbewerb
- Maßnahmen (vorortbar)

- ...ist Ergebnis eines intensiven Beteiligungsprozesses
- ...erarbeitet zentrale Handlungsfelder und Projekte
- ...formuliert umfangreiche Projektideen („Strauß der Möglichkeiten“)

Handlungsfelder:

- Sanierungsbedarf & Leerstand
- Öffentlicher Freiraum & Stadtgrün
- Verkehr & Mobilität
- Brachflächen & Gewerbe





- Wohnraumbedarfsanalyse
- Leerstandmanagement
- Stadtumbaubüro mit Beratungsangebot –
Veranstaltungen

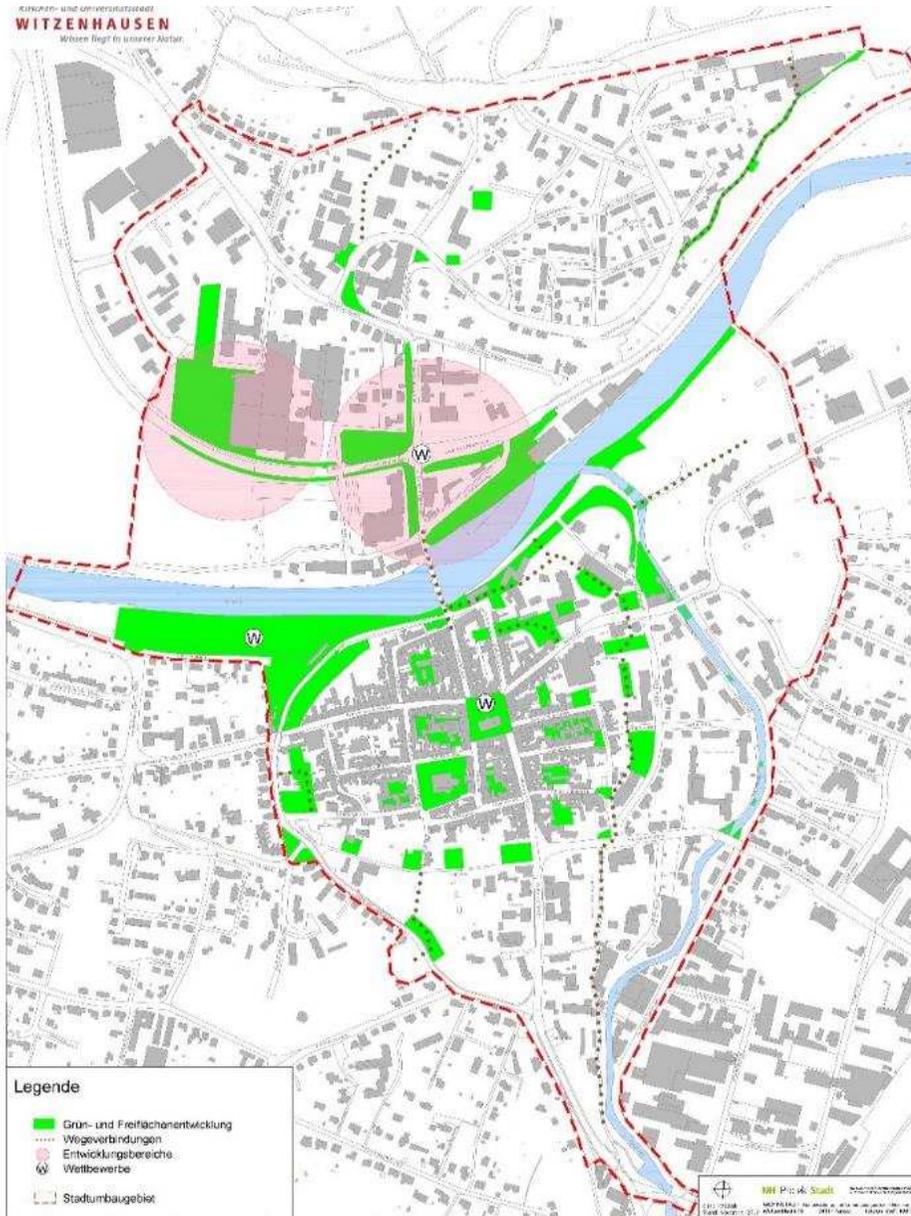


- „Anreizprogramm“
energetische Bestandsmodernisierung und Wohnumfeld
- Förderung von Einzelobjekten hoher Sanierungsbedarf
- Ordnungsmaßnahmen (z.B. Gewerbe „Unter den Weinbergen“, Garagen „An der Schlagd“)



Handlungsfeld 2 - Öffentlicher Raum & Stadtgrün

ZIELE

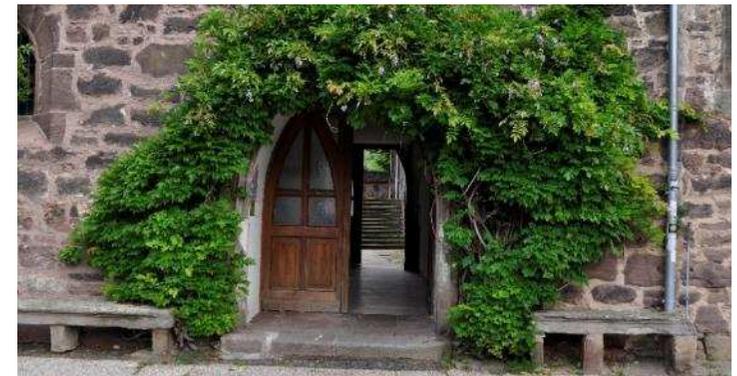


- Marktplatz Wettbewerb und Umgestaltung
- Kirchplatz
- Neugestaltung Zollamtsplatz –
Zugang Campus Steinstraße
- Weg Weinbergterrassen



Aufwertung Campus Steinstraße

- „Klosterweg“ Steinstraße / Stubenstraße
- Neugestaltung Klosterinnenhof
- Aufwertung Parkplatz Steinstraße



Entlang der Stadtmauer - Freiräume und Wege

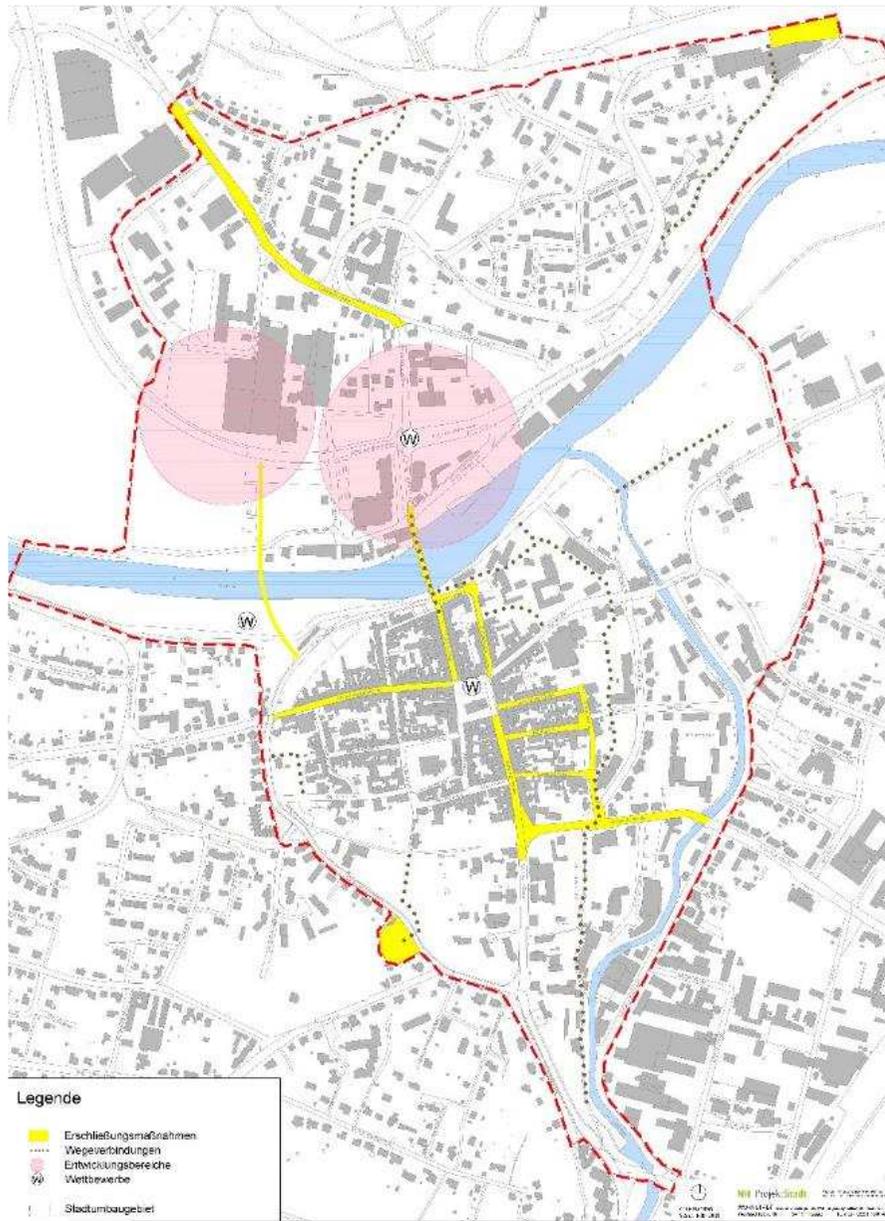
- Parkplatz „An der Schlagd“
- „Mauergärten“ Hinter der Burgstraße
- Weg und öffentlicher
„Freiraum Stadtmauer DRK“
- Stadtpark Teilbereichsgestaltungen
- „Grüne Bausteine“



Aufenthaltsbereiche an Werra und Gelster

- Wassertretstelle Gelster
- Aufenthaltsbereich Werratreppen (Werra-Damm)
- Werra Promenade mit Uferpark
- Freifläche „Werra Aue“
(Kanu-Anleger, Sportangebot)
- Platz Brückenkopf Süd
- Platz Brückenkopf Nord „Weinbergplatz“





- Neuanlage ZOB
- Mobilitätsstation
- Wettbewerb „Neue Werrabrücke“
- Neue Gelsterbrücke – Anknüpfung Treidelpfad

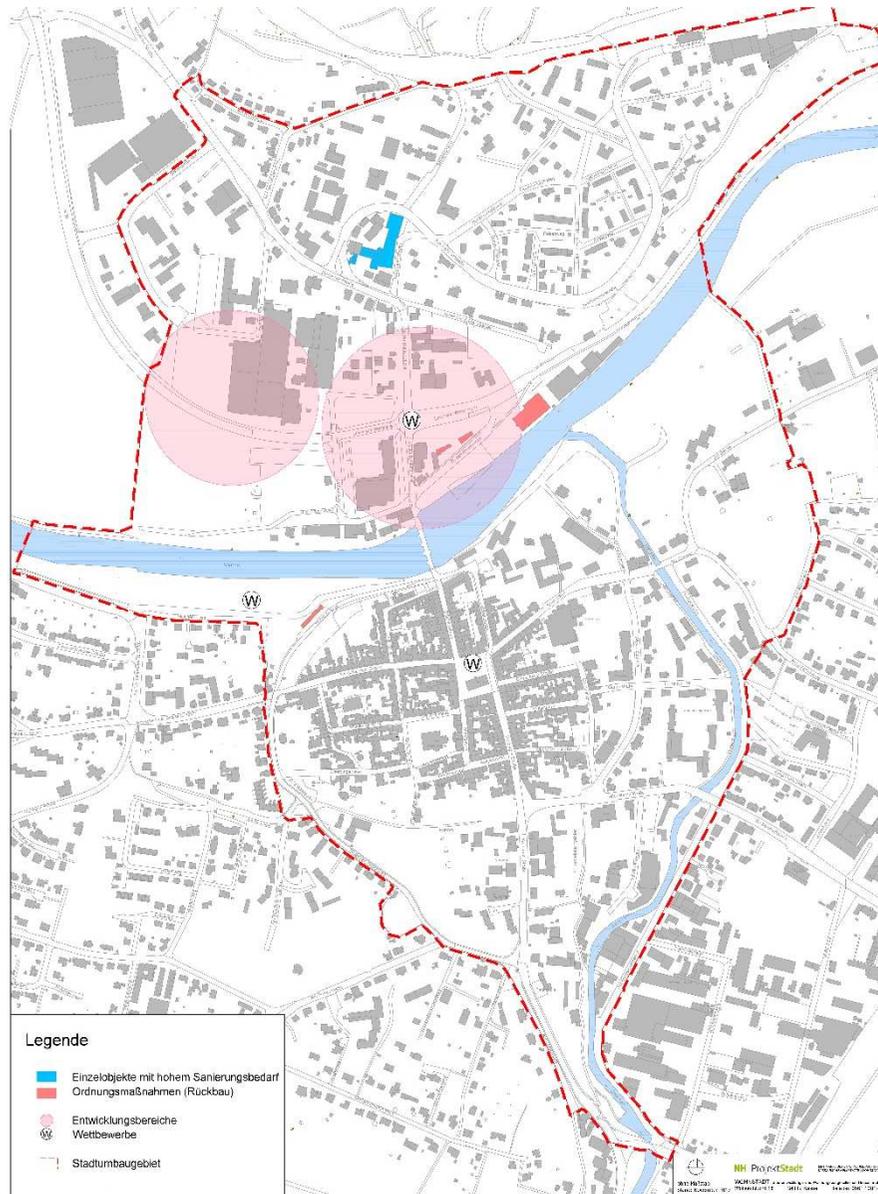


- Brückenstraße, Ermschwerder Straße
- Mühlenstraße, Obere Mühlenstraße,
Gelsterstraße
- Stubenstraße
- Walburger Straße
- Mündener Straße



- Parkraumentwicklungskonzept
- Begrünung Parkplätze





- Gewerbeflächenentwicklungskonzept
- Städtebauliches Entwicklungs-
und Gestaltungskonzept Ortseingang B80
- Konzept Einzelhandel und Dienstleistung
Altstadt
- Bürgerhaus Neubau



Sie haben bestimmte Fragen ?



Kirschen- und Universitätsstadt
WITZENHAUSEN
Wissen liegt in unserer Natur.

ISEK Witzzenhausen

Maßnahmenplan

LEGENDE

-  Erschließungsmaßnahme
-  Aufwertung / Wohnumfeldverbesserung
-  Wegeverbindungen verbessern
-  Einzelobjekte mit hohem Sanierungsbedarf
-  Ordnungsmaßnahmen
-  Städtebaulicher Entwicklungsbereich (Neuordnung / Nachverdichtung / Begrünung)
-  Durchführung Wettbewerb
-  Maßnahmen (verortbar)

 Stadtbaugebiet



NH ProjektStadt

Städt. Hochbauamt
Stand: November 2017

WOHNSTADT
Wohnbauamt
Stand: November 2017



Welches Projekt ist mir am wichtigsten?

Sie können Punkte verteilen!

- pro Handlungsfeld bis zu fünf Punkte
- pro Projekt 0 bis zu fünf Punkte

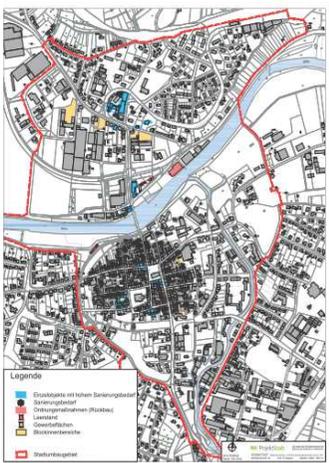
- Auswertung und Analyse in der Lokalen Partnerschaft
- Einarbeitung der Ergebnisse unter Wertung fachlicher, wirtschaftlicher und zeitlicher Aspekte



WITZENHAUSEN
Stadt im Landkreis Bamberg

ISEK Stadtumbau Witzhenhausen - Bürgerversammlung
HF Sanierungsbedarf & Leerstand





Legende

- Eventort mit hohem Barockwert
- Barockgebiet
- Übergangsbereich (Platz)
- Leerstand
- Örtlichkeiten
- Barockensemble
- Stadtkerngebiet

	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
Historische Bausubstanz	Historische Bausubstanz und markante Stadtstruktur stellen Identität.	Leerstände und Sanierungsbedarf insbesondere in im historischen Kernbereich, weniger zentrale Freiflächen die oftmals versiegelt und als Parkplätze genutzt sind. Viele Wohnungen sind aufgrund der Rahmenbedingungen der historischen Bausubstanz nicht barrierefrei, haben Modernisierungsbedarf und weisen ungeeignete Grundrisse und Enkulturationsstrukturen auf.	Durch die Förderung der Sanierung von Gebäuden wird die Attraktivität in neue Nutzungen gefördert sowie die Aufwertung von privaten Freizeitanlagen durch Rückbau von Nebengebäuden, Umbau von Läden zu Barockhotels (Wohnungen) und Qualifizierung des öffentlichen Wohnraumbereichs, geringe Wohn- und Gewerbenutzungen zu sichern und neu zu etablieren.	Altlast ist nur schwer einschätzbar, wie viele Eventortener bereit sind, zu investieren.
Besondere Wohnprojekte	Inhalten zu besonderen Wohnprojekten (Wohngruppenhäuser, Gemeinschaftlich Wohnen). Hierzu hat bereits eine Zukunftscharta statt in Witzhenhausen stattgefunden.	Die Initiatoren weisen keine geringsten Ansprüche auf. Ohne Unterstützung in den Bereichen: Moderation des Entwicklungsprozesses und fachliche und Vermittlung geeigneter Objekte und Finanzierungsmöglichkeiten, gestaltet sich eine Projektrealisierung vermutlich schwierig.	Der Stadtumbauprozess bietet Möglichkeiten, Initiatoren bei der Projektentwicklung und Begleitung anzubieten und Finanzierungsquellen mit Förderunterstützung zu erschließen. Die Zusammenarbeit bzw. Projektentwicklung könnte fortgeführt werden.	Wenige Akteure mit letztlich sehr unterschiedlichen Vorstellungen starten in den Prozess. Im Laufe der Projektentwicklung besteht schließlich eine Kerngruppe übrig, hierfür sind ein längerer Atem und eventuelle geeignete Schlüsselakteure nötig, da die Realisierung eines solchen Projektes eine sehr komplexe Aufgabe darstellt.
Energetisches Quartierskonzept	Förderpotenzial aus dem Energetischen Quartierskonzept und dem Stadtumbau können gekoppelt werden.	Abgrenzung- bzw. Kopplungsmöglichkeiten der Fördermittel wurden bisher noch nicht detailliert abgeklärt. Das Verfahren muss noch mit dem Fördermittler abgeklärt werden.	Mit einer Kampagne, für die Bürger nachvollziehbare Fördermittelstrukturen, geeignete Förderungen im Stadtumbau-Überprogramm, Einwohnereinführung und KfW-Förderung, kann eine attraktive Förderung von Maßnahmen erreicht werden.	Es entstehen Parallelstrukturen und die Beratungsangebote kann nicht zielgerichtet und in passibler Form angeboten werden, was die Projektrealisierung erschwert.
Handel und Gewerbe	Engpass für lokale Einzelhandelsbetriebe und gewerbliche Betriebe, die die Kernstadt bislang machen - Verein Handel und Gewerbe	Leer stehende Läden- und Gewerbestellen. Die Entwicklung gemeinsamer Handlungsansätze ist aufgrund der Vielfalt der Akteure schwierig.	Der Stadtumbauprozess bietet Möglichkeiten, Handlungsmöglichkeiten im weiteren Partnerdialog gemeinsam mit den Akteuren zu erörtern und ggf. Nutzungsoptionen für Leerstandsfläche und weitere Verbesserungen für den Einzelhandel zu erörtern.	Aufgrund von Differenzen zwischen einzelnen Akteuren wird hinsichtlich einer koordinierten Zusammenarbeit erschwert. Eine sachorientierte Zusammenarbeit sollte wieder etabliert werden.
Zwischennutzungen	Es gibt Nutzungsansätze für Zwischennutzungen (z.B. Kunstausstellung, Atelier, Meeting, Werkstatt, Repair Café, „Café einer Kunstsparte“, „Zwischenverkauf“, „Kassal“ von selbst hergestellten Produkten).	Es gibt keine Anlaufstelle, die zwischen den Beteiligten der hier stehenden Geschäftsführern und den Initiatoren vermittelt können.	Eine zentrale Anlaufstelle vermittelt zwischen Angebot und Nachfrage, so entstehen qualitätsvolle temporäre Nutzungen, die sich positiv auf das Stadtbild auswirken und in einigen Fällen zu längerfristigen Nutzungen führen können.	Der häufige Wechsel von temporären Nutzungen schafft Unsicherheit, es entstehen zu wenige dauerhafte Lösungen.
Einzelhandel	Es gibt noch eine gewisse Vielfalt von Einzelhandels- und Versorgungsgeschäften in der Altstadt.	Die Fachvergabegebiete sind in der Regel nicht barrierefrei. Die Ladengeschäfte im 10. Straßenzug barrierefreie Wohnangebote an EG sind. Es gibt aber eine Reihe von Läden, die hier stehen.	Durch ein Ladenklima hier stehen und aufgrund der räumlichen Rahmenbedingungen kann langfristige Nutzung mehr zu erwarten ist und die Einrichtung einer barrierefreien Wohnung sinnvoll, könnten solche Umwidmungen ins Auge gefasst werden.	Momentan gibt es keine Analyse des aktuellen Wohnungsverhältnisses und der aktuellen Bedürfnisse.
Besondere Wohnraumangebote in der Nordstadt	Die Nordstadt bietet ergänzende Wohnraumangebote zur Altstadt mit eigener Dynamik und Entwicklungspotenzial. Eine Reihe hier stehender Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser wurde bereits saniert, es gibt Angebote im Bereich sozialer Wohnungsbau.	Die strukturelle Anbindung an die südlichen Stadtviertel weist Defizite auf. Es gibt wenig Aufwertungsmaßnahmen im Wohnbereich. Einige Objekte mit hohem Sanierungsbedarf prägen das Stadtbild und auch die 11. Durchgriffen am gegenüberliegenden Gewerbeterrassen im Umfeld.	Förderung der Sanierung von Schlüsselobjekten sowie ggf. Rückbau und Neuanordnung ermöglichen Neuentwicklungen durch Neuentwicklung. Finanzierungsleistungen im Hinblick werden das öffentliche Wohnraum auf.	Da sich die meisten Flächen in Privatbesitz befinden, können die Gestaltungspläne kaum beeinflusst werden.

Projekte - ihre Meinung ist gefragt!

1) Erstellung einer Wohnraumbedarfsanalyse	
2) Einrichtung eines Leerstandsmanagements	●
3) Einrichtung eines Stadtumbauzentrums mit Beratungstelle	
4) Anreizprogramm (energetische Bestandsoptimierung und Wohnumfeld)	
5) Förderung von Einzelobjekten mit hohem Sanierungsbedarf	
6) Ordnungsaufnahmen (z.B. Gewerbe „Unter den Weinbergen“, Garagen Werra-Aue)	

NH | ProjektStadt
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



... Vielen Dank und einen guten Nachhauseweg!