



Stadtsanierung / Städtebauförderung

# Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept LZ-I Zentrale Innenstadt

ISEK LZ-I  
Programm Lebendige Zentren

Sitzung HA 06.09.2021



**12.07.2021 Stadtrat**

**Vorinformation zu ISEK LZ-I Zentrale Innenstadt  
Aufbau und Inhalte**

**Ab 19.07.2021 Sommerferien**

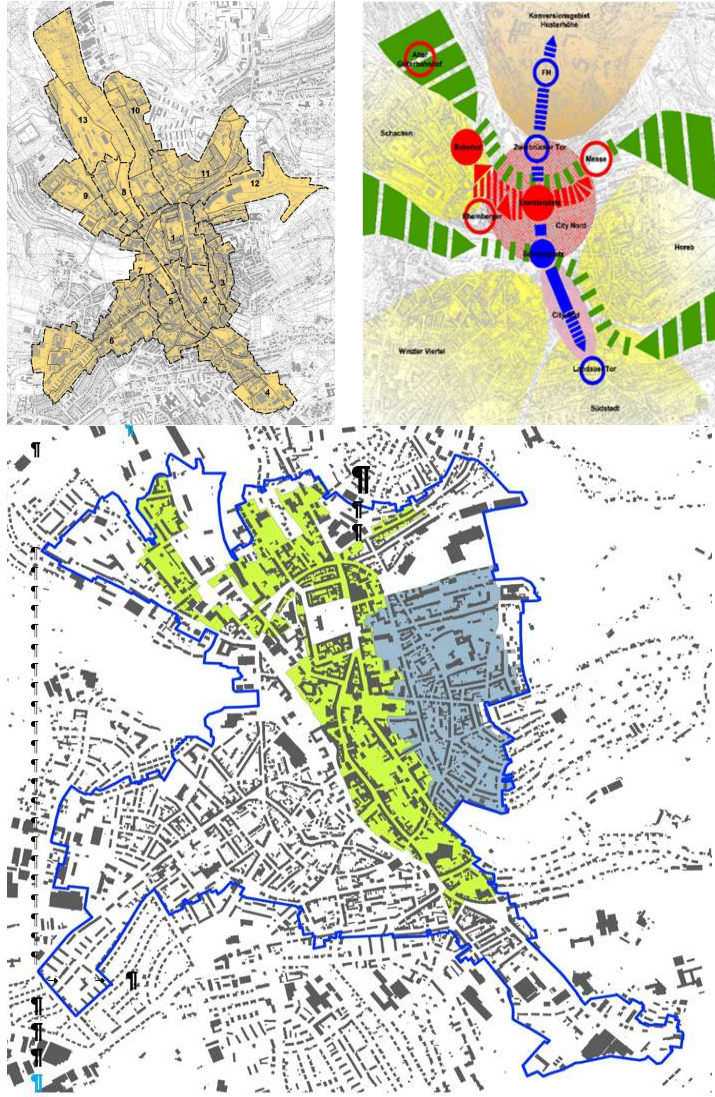
**Möglichkeit der Durchsicht der Inhalte des ISEK durch Ratsmitglieder  
Teil I Analyse und Teil II Konzept**

**06.09.2021 HA Vorberatung**

**ISEK LZ-I und Modernisierungsrichtlinien**

**13.09.2021 SR Beschluss**

**ISEK LZ-I und Modernisierungsrichtlinien**



## VU für ISTEK 2001-2002

### Fazit:

Flächendeckender Handlungsbedarf nicht umsetzbar, deshalb Strategie mit:

- Impulsprojekten
- Gezielter Einbindung Private Investitionen
- Prioritätensetzung
- Neue Standbeine wie Tourismus, Wohnen

## VU für die Sanierungsgebiete

**Horeb, Zentrale Innenstadt und auch Winzler Viertel 2015-2018**

- Im wesentlichen deckungsgleich
- Ziel Aktualisierung / Evaluierung und flächendeckender Ansatz durch Einbeziehung privater Immobilien
- ✓ Mehrfache Beteiligung, Infos und Workshops
- ✓ Eigentümerbeteiligung 2015+2018
- ✓ VU-Bericht + Rahmenplan



## TEIL I: Analyse

### Vorbereitende Unters. / Städtebaul. Analyse

1. Rahmenbedingungen / Handlungsanlass
  2. Durchgeführte Untersuchungen / Vorgehen
  3. VU Gebietsabgrenzung / Verdachtsgebiet
  4. Beteiligungen / Partizipation
  5. Städtebauliche Beurteilung / Analyse  
Sanierungsgebietsausweisung
  6. Sanierungsverfahren
  7. Abgrenzungsvorschläge für SAN + StBF
- 
8. Gebietsbezogene Städtebauliche Analyse
  9. Darstellung Stärken und Schwächen  
Missstände und Entwicklungspotentiale
  10. Anhang  
Pläne, Tabellen, etc. im Originalformat

## TEIL II: Konzept

### ISEK / Rahmenplan

1. Strategie / Leitidee
2. Rahmenplan / Maßnahmen
  - Zielsetzung Baublöcke
  - Zielsetzung Gebiet
 Handlungsfelder / Entwicklungsziele / Maßnahmen
3. Kosten- Finanzierungsübersicht
4. Erfolgskontrolle und Monitoring
  - Maßnahmenplan / jährlich mit Kofi
  - Sachstand private Modernisierung
  - Leerständen und Nutzungen
  - Statistiken Bevölkerung, Umzugsverh., etc.
5. Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
6. Anhang  
Pläne, Tabellen, etc. im Originalformat





- Klare Zielvorgabe der Stadtentwicklung PS seit 20 Jahren (ISTEK, STEK)

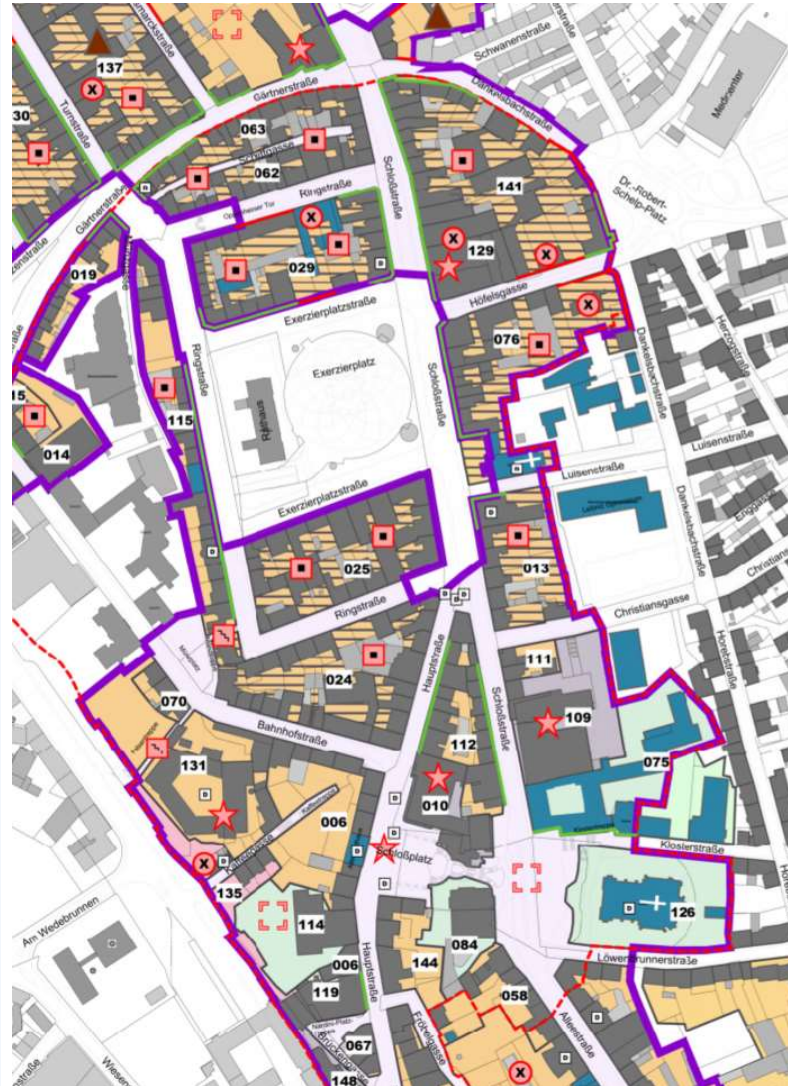
**mit den Entwicklungszielen:**

- Erhalt vorhandener Innenstadtqualitäten
- Qualitative Verbesserung EH-Strukturen
- Umstrukturierungsbereiche: Funktionale  
Neubelebung Immobilien + öffentl. Raum
- Reaktivierung von Flächen- und  
Gebäudepotentialen
- Stärkung aller Innenstadtfunktionen
- Attraktivierung Wohnen und Wohnumfeld...

### + Stärkung der Stadt als Mittelzentrum! (Förderprogramm Lebendige Zentren)



# Rahmenplan



## Rahmenplan

## Blockbezogene Entwicklungs- und Zielaussagen

### Zeichenerklärung

#### 1 Gebietsabgrenzungen

- Abgrenzung SANZOVU Zentrale Innenstadt
- Abgrenzung Sanierungs-/Fördergebiet STZ-1 Zentrale Innenstadt

#### 2 Nachrichtliche Übernahmen

- Einzelhandelskonzept 2017: Zentraler Versorgungsbereich – Hauptzentrum
- Denkmalschutz: Denkmalzone im Sinne des DSchG
- Denkmalschutz: Kulturdenkmal im Sinne des DSchG

#### 3 Baustruktur

- Gebäude mit Bewertung (siehe Analyseplan)
- Gebäude ohne Bewertung
- Gebäude mit öffentlicher Funktion

#### 4 Städtebauliche Ziele

##### 4.1 Baublockbezogene funktionale Zielschwerpunkte

Nähere Angaben siehe blockspezifische Analyse VU-Bericht

##### 000 Nr. Baublock

- Erhalt der vorhandenen Nutzungsstruktur.
- Erhalt und Verbesserung der Wohnbaustruktur oder Entwicklung zum Schwerpunkt Wohnen. Blockinnenbereich: Priorität Freiraum zur Wohnnutzung oder diese nicht störend.
- Umstrukturierung der best. Mischbaustruktur zum Schwerpunkt Wohnen auch im EG-Bereich im Sinne der Innenstadtentwicklungsstrategie. Blockinnenbereich: Priorität Freiraum zur Wohnnutzung oder diese nicht störend.
- Erhalt und Verbesserung der Mischbaustruktur mit Einzelhandel / Dienstleistung (i. d. R. EG-Zone) gem. Einzelhandelskonzept 2017 oder Entwicklungsziel zu dieser Nutzungsstruktur.
- Entwicklung der best. Mischbaustruktur zum Schwerpunkt wohnverträgliche Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe im EG-Bereich im Sinne der Innenstadtentwicklungsstrategie. Blockinnenbereich: Priorität Freiraum zur Wohnnutzung oder diese nicht störend.
- Funktionale Verbesserung oder Umstrukturierung der bestehenden Gewerbaubaustruktur im Sinne der Innenstadtentwicklungsstrategie.
- Neuordnung des Blocks / Teilbereiche des Blocks anstreben.
- Nach Möglichkeit Rückbau von Gebäuden / Entseelung.

##### 4.2 Bereichs- und objektbezogene Zielschwerpunkte

- Erhaltung Blockrandbereich
- Städtebauliche Aufwertung Blockrandbereich
- Entwicklung und Aufwertung der städtebaulichen und funktionalen Orientierungs- und Identifikationsobjekte
- Entwicklung sowie funktionale und gestalterische Aufwertung der öffentlichen und privaten größeren Plätze
- Ordnungsmaßnahme städtebaulich sinnvoll
- Mängelbeseitigung und gestalterische Aufwertung der Treppenanlage





Maßnahmen sind Handlungsfeldern zugeteilt:

Handlungsfeld / Maßnahmenbereich A

**Konzepte / städtebauliche Planungen / GIS-Unterstützung**

Handlungsfeld / Maßnahmenbereich B

**Management / Moderation / Beteiligung / Kooperation/ Beratung  
und Prozessbegleitung**

Handlungsfeld / Maßnahmenbereich C

**Erhalt und Stärkung der Quartiersfunktionen: Wohnen /  
Dienstleistung / Handwerk / Image (Innen- und Außendarstellung)**

Handlungsfeld / Maßnahmenbereich D

**Attraktivierung Öffentlicher Raum / Öffentliche Einrichtungen /  
Stadtgestalt und Baukultur**



Handlungsfeld / Maßnahmenbereich A

**Konzepte / städtebauliche Planungen / GIS-Unterstützung**

**Ansatz / Schwerpunkt:**

**Einbeziehung und Abgleich der Maßnahmen mit bestehenden übergeordneten Konzepten**

- STEK
- ISTEK
- GIS-Datenbanken Stadtumbau / Sanierung
- Einzelhandelskonzept
- Verkehrsentwicklungsplan etc.

**Maßnahmenprofil** = bei allen Maßnahmen Angaben zu:

- Bezeichnung (A 01) > auch in Kofi + Plan
- Kurztext: Maßnahmen- und Aufgabenbeschreibung
- Umsetzung Jahr Beginn + Laufzeit (Prioritäten)
- Zuständigkeiten
- Kofi-Nr. / Kostengruppe
- Kosten bei Ansatz in Städtebauförderung, etc.

Beispiel:

A 01	ISEK LZ-I Zentrale Innenstadt / VU Erstellung, Ansatz: Externe Leistung Zuarbeit + Vorber. Untersuchung	2020 Fortschreibung	61 / extern	1.1.1	20.000,-
A 02	STEK Stadtentwicklungskonzept 2007 – Gesamtstadt -	ab 2007 dauerhaft	61	ohne	keine
A 03	ISTEK 2003 Innenstadtentwicklungskonzept 2003 - VU-Bereich Innenstadt - 2001 -	ab 2003 dauerhaft	61	ohne	keine





Handlungsfeld / Maßnahmenbereich B

**Management / Moderation / Beteiligung / Kooperation / Beratung und Prozessbegleitung**

**Ansatz / Schwerpunkte:**

- Koordinierung der Gesamtentwicklung und der Maßnahmen Vernetzung aller Innenstadtakteure
- Maßnahmenabgleich und Optimierung öffentlicher und privater Zuständigkeiten

**Beispielhafte Maßnahmen:**

- Lenkungsausschuss (Gesamtkoordinierung)
  - Festlegung Arbeitsstruktur zur Umsetzung
- Bauamtsleiterkonferenz > insbes. Baumaßnahmen
- Citymanagement
- Modernisierungsberatung
- Einzelhandelsberatung
- Öffentlichkeitsarbeit / Partizipation EH, ET, Bew.
- Grünflächenmanagement etc.

**Bei allen Maßnahmen Angaben wie vor**

wichtig: Aufgabendefinition für Akteure

Beispiel:

	Maßnahme	Zeitraum	Maßnahmenkategorie	Maßnahmenpriorität	Maßnahmenbudget
B 05	<b>Öffentlichkeitsarbeit</b> Kommunikation Externe Leistungen und Aufträge, Infomaterial, Raummieten etc.	ab 2018 dauerhaft Laufzeit	10.6, 20.1 CM / 61 / andere	1.2.7	160.000.-
B 06	<b>Workshops FGZ</b> zur Beteiligung im Rahmen Attraktivierung der FGZ / ZVB	2020	61 / CM / PM / 23 / 66 / extern	1.2.8	15.000.-



Handlungsfeld / Maßnahmenbereich C

**Erhalt und Stärkung der Innenstadtfunktionen: Handel / Handwerk / Dienstleistung / Tourismus / Wohnen / Image (Innen- und Außendarstellung)**

**Ansatz / Schwerpunkte:**

Städtebauliche Weiterentwicklung von bestehenden Baustrukturen und Flächen mit der Reaktivierung von Bestandspotentialen unter Nutzung der Stärken

- Stärkung / Entwicklung guter Lagen / Obj. im ZVB
- Umstrukturierung von Problemlagen und Objekten unter Einbeziehung Großimmobilien / Leerständen
- Erhalt und Stärkung aller Innenstadtfunktionen
- Einbeziehung Tourismus als weiteres Standbein
- Imageverbesserung

**Beispielhafte Maßnahmen:**

- Förderung Gebäudemodernisierung
- Ordnungsmaßnahmen zur Neuentwicklung u. a. ehem. Kaufhalle, frühere Stadtkasse, etc.
- Imagebroschüre
- Aktivierung von Baulandpotentialen, etc.

Beispiel:

C 03	<b>OM Schlossstraße 21-23</b> Ordnungsmaßnahme - ehem. Kaufhalle -	2020	69 / 20.1 / 32 / 66	2.4.3	1.000.000.-
C 04	<b>OM Ringstraße 3</b> Ordnungsmaßnahme - ehemals Stadtkasse -	2023	69 / 20.1 / 65.1 / 32 / 66	2.4.4	300.000.-
C 05	<b>Entwicklung Projekt „Schuhstadt“</b> - Begleitung -	2018 – 2022	23 / 69 / 20.1	ohne	keine



Handlungsfeld / Maßnahmenbereich D

## Attraktivierung Öffentlicher Raum / Öffentliche Einrichtungen / Stadtgestalt und Baukultur

### Ansatz / Schwerpunkte:

- Bewahrung und der Qualitäten des öffentl. Raums und öffentlicher Einrichtungen die zur Stärkung der Zentralen Innenstadt und des ZVB beitragen.
- Weiterentwicklung und Behebung von funktionalen und gestalterischen Schwächen und Missständen.
- Konzentration von wichtigen öffentlichen und für die Versorgung wichtiger Einrichtungen auf den ZVB und die Innenstadt

### Beispielhafte Maßnahmen:

- Verschiedene Ordnungsmaßnahmen mit gezielter öffentlicher Folgenutzung
- Umstrukturierung der Fußgängerzone in 4 Abschnitten mit unterschiedlichen Funktionen
- Aufwertung von öffentlichen Räumen und Plätzen
- Attraktivierung von Grünflächen und Freibereichen mit starkem ökologischen Ansatz
- Instandsetzung von Treppenanlagen, etc.

Beispiel:

D 09	<b>Freianlage Fröbelgasse 15</b> Nachnutzung Bereich OM D 08	2023 – 2024	66 / 69	2.5.3.5	150.000.-
D 10	<b>Fröbelgassentreppe</b> <b>Instandsetzung</b> WKB (davon Eigenanteil 36%) Sanierung historische Treppenanlage i.V.m. Denkmal Realschule	2020	66 / 67	2.5.2.1	360.000.- WKB KG E 1.10.1.5
D 11	<b>Fröbelgasse Straßenausbau</b> WKB (davon Eigenanteil 36%) Hinweis > D09 + D10	2024	66 / 67	2.5.9.1	370.000.- WKB KG E 1.10.1.3





## Maßnahmenprofil Handlungsfeld D: Öffentlicher Raum / Einrichtungen / Stadtgestalt D 12 Vorflächengestaltung Realschule

### Maßnahmenbeschreibung / Ziel:

Die sehr beengten Verhältnisse im Gehwegbereich vor dem Eingang zur Realschule stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Häufig kommt es zu Konflikten von Schülern (Fußgänger) mit fließendem und ruhendem Verkehr. Die Eingangssituation soll nach Umbau und Sanierung der denkmalgeschützten Realschule neu gestaltet werden. Der öffentliche Straßenraum im Vorbereich der Schule soll durch starke Aufweitung des Gehwegbereichs eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten und funktional auch einen Aufenthaltsraum für Schüler, Lehrer und Eltern bereitstellen. Mit dem funktionsbezogenen Fahrbahnversatz (ähnlich dem derzeitigen Baustellenzustand) wird auch für die lange gerade Fahrbahn der Alleestraße automatisch eine Verkehrsberuhigung erreicht. Es wird eine Straßenraumbegrünung möglich und insgesamt auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

### Durchführung:

Beauftragung einer Vorentwurfsplanung. Planung unter Einbeziehung der unteren Denkmalpflege und Abstimmung mit dem Fördergeber. Koordinierung über Lenkungsgruppe / BAK.



Flächenbezug qm: <b>300 qm + Angleichung</b>	Maßnahmenträger: <b>Stadt PS</b>	zuständig Verwaltung: <b>66 / 69 / DS</b>	zeitliche Umsetzung geplant: <b>2020</b>
Kalkulation: ohne WKB. Punktueller Umbau deshalb nicht mit Obergrenzendekelung kalkuliert Kostenschätzung Fachamt		Kosten STBF: <b>200.000.- €</b>	Bearbeitung: <b>kurzfristig</b> Kofi-Nr.: <b>2.5.3.4</b>

## Anlage zu Teil II

## Maßnahmenübersicht nach Handlungsfeldern

## Maßnahmenprofile für jede Maßnahme

### Wesentliche Angaben zur Maßnahme:

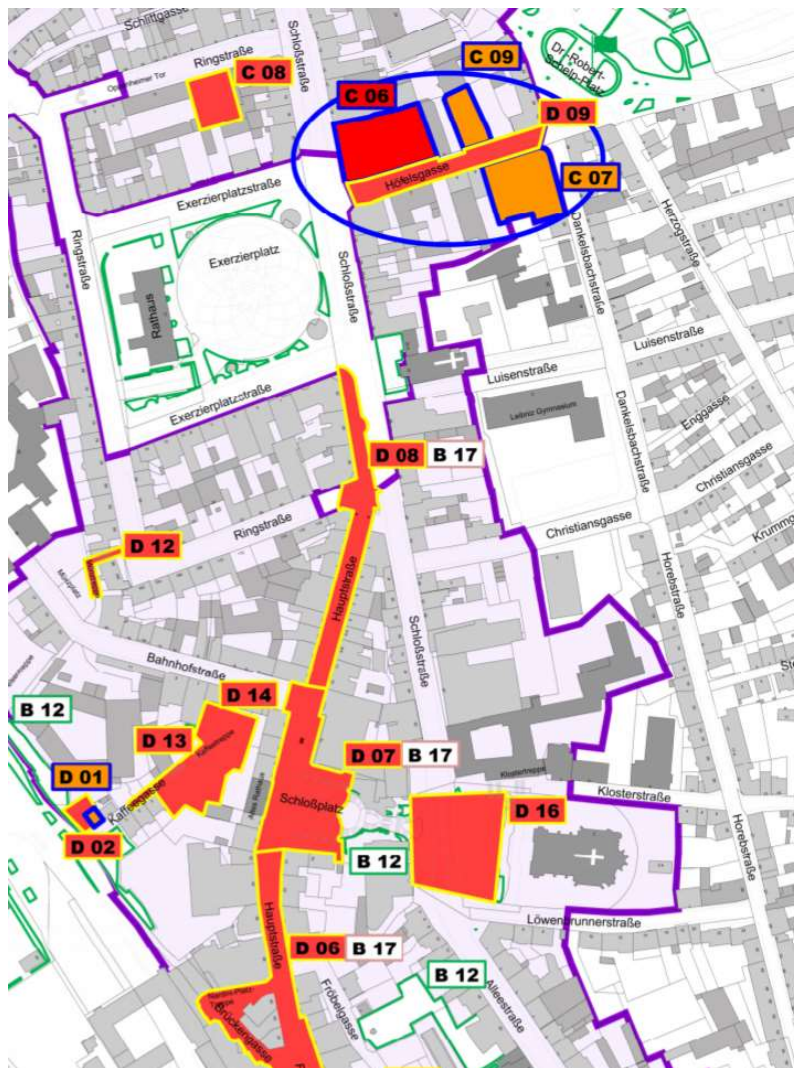
- Kurzbeschreibung und Zielsetzung
- Ggfs. Kalkulationsansatz
- Flächenangaben zur Nachvollziehbarkeit
- Angaben zur Umsetzung
- Priorisierung durch Maßnahmenbeginn und Laufzeit
- Kosten
- Kofi-Bezeichnung > durchlaufende Nummer

### Fortschreibung jährlich mit Kofi-Erstellung dabei Kennzeichnung von:

- Maßnahmen mit Kofi-Ansatz Antragsjahr
- Neue Maßnahmen
- entfallende Maßnahmen



# Maßnahmenplan



## Maßnahmenplan / Antragsjahr

### Inhalt: Lagebezogene Maßnahmen

- Jährliche Fortschreibung mit Kofi
- Status der Maßnahmen aus Förderung
- Kennzeichnung Maßnahmen aus Antrag

### Zeichenerklärung

#### Gebietsabgrenzungen

- Abgrenzung SAN20VU Zentrale Innenstadt
- Abgrenzung Sanierungs-/Fördergebiet STZ-I Zentrale Innenstadt

#### Lagebezogene Maßnahmen gem. Handlungsfeld

- Maßnahmen – noch umzusetzen
- Maßnahmen – in Umsetzung
- Maßnahmen – bereits umgesetzt
- Maßnahmen – wird nicht mehr umgesetzt
- Kostenansatz in aktueller KOFI
- Maßnahmen ohne Städtebauforderung

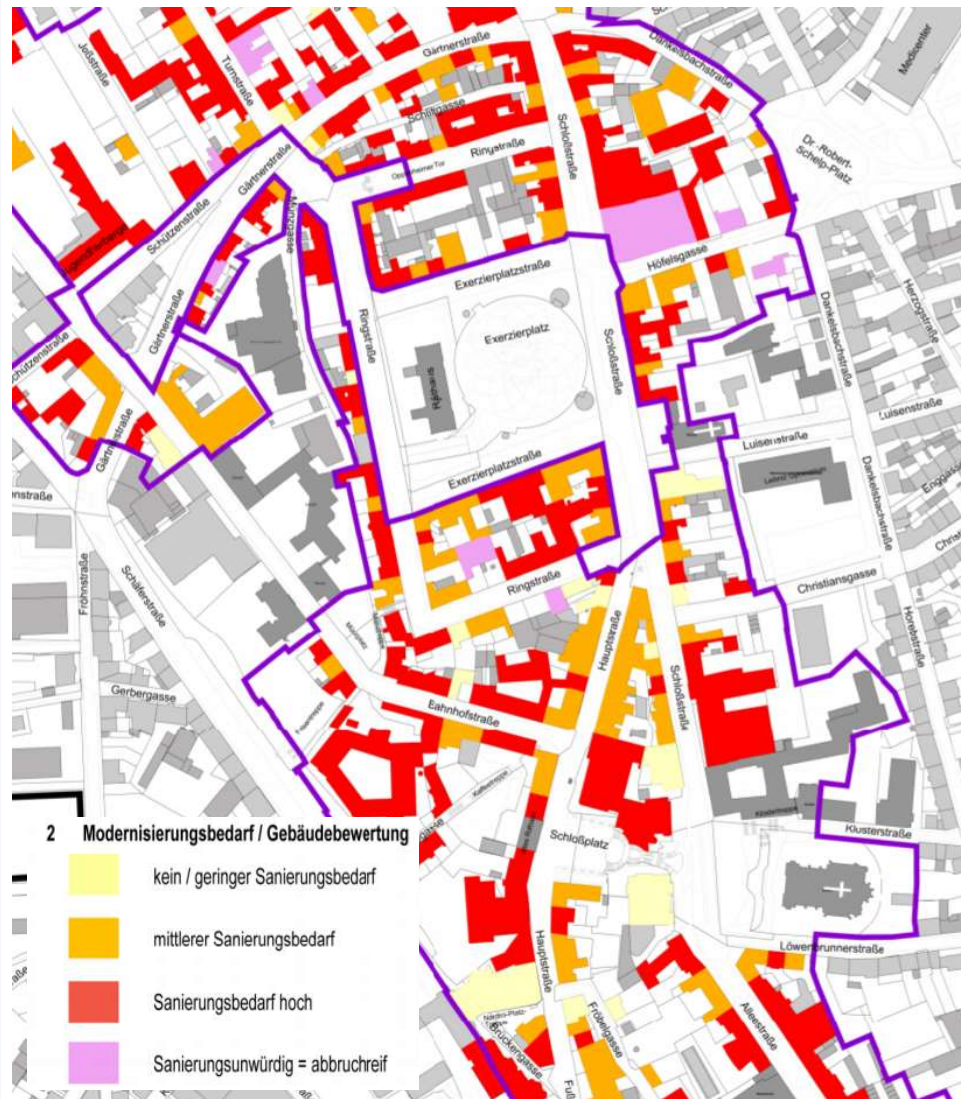
#### Lagebezogene Daueraufgaben

- B 12 Grünflächenmanagement (67)
- B 17 Straßenausbauprogramm WKB (66.2) D 05 – D 08

#### Nachrichtlich

- Impulsprojekte umgesetzt





## Bewertung / Gebäudezustand

Bewertung Bauzustand	Objekte LZ-I
ohne / geringer Mod.-bedarf	29
mittlerer Mod.-bedarf	214
<b>hoher Mod.-bedarf</b>	<b>426</b>
abbruchreif	17
bewertete Objekte	686

**Objekte Richtlinienverfahren:**  
mit sichtbarem Mod.-Bedarf:

**LZ-I: 426 (686)**

**Objekte Einzelabstimmung:**  
Zur Klärung des Förderbedarfs  
LZ-I: 243