

RITTMANNSPERGER ARCHITEKTEN GMBH



RITTMANNSPERGER ARCHITEKTEN GMBH

Tätigkeitsfelder

Städtebau



Stadtumbau
Schlangenbad / Bad Schwalbach



Stadtumbau
Idstein-Nord, Idstein-West



Aktive Kernbereiche
Grebenstein



Stadtumbau
Neustadt an der Weinstraße



Soziale Stadt
Schifferstadt

Hochbau

Schloss Kranichstein
Sanierung, Erweiterung, Neubau



Darmstadt 2014

**Herzogin Anna Amalia
Bibliothek**
Sanierung, Erweiterung, Neubau



Weimar 2005

Schloss Stolberg im Harz
Sanierung, Erweiterung, Neubau



Stollberg seit 2003

Amts- und Landgericht
Sanierung und Instandsetzung



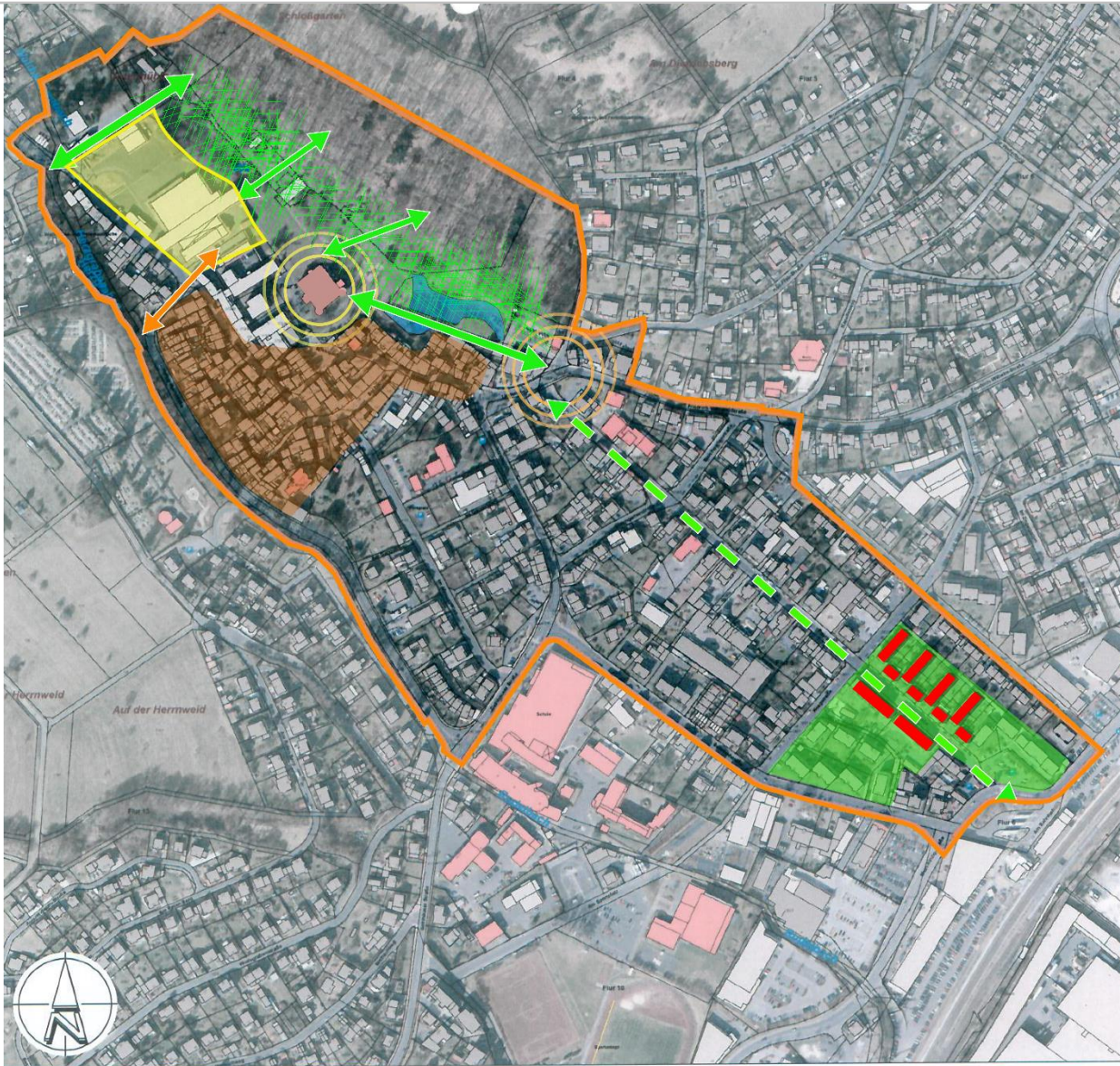
Darmstadt 2010

Altes Rathaus Bonn,
Energetische Sanierung



Bonn 2011

Erste inhaltliche Schwerpunkte



Schloss

Schlossumfeld

- Rentkammer
- Marstall
- Sudhaus
- Verwaltungsgebäude am Obertor

Freifläche Brauerei

- Bestandsgebäude
- Bestandsmauer

Altstadt

- Einzelkulturdenkmäler
- Denkmalzone / Ensembleschutz
- Altstadtmauer

Schlosspark

- Gehölzbestand, Wiesen
- Schlossteich
- Bachlauf

Poststraße

- Verbindungselement Bahnhof - Altstadt
- Gebäudebestand / Einzelhandel
- Stadteingang „Tor zur Stadt“
- Auftakt Altstadt „Tor zur Altstadt“

Geschosswohnungsbau

- Genossenschaft „preisgünstiges Wohnen“
- Freiraum und Wohnumfeld

STADTRÄUME ATTRAKTIV VERBINDEN



Idstein



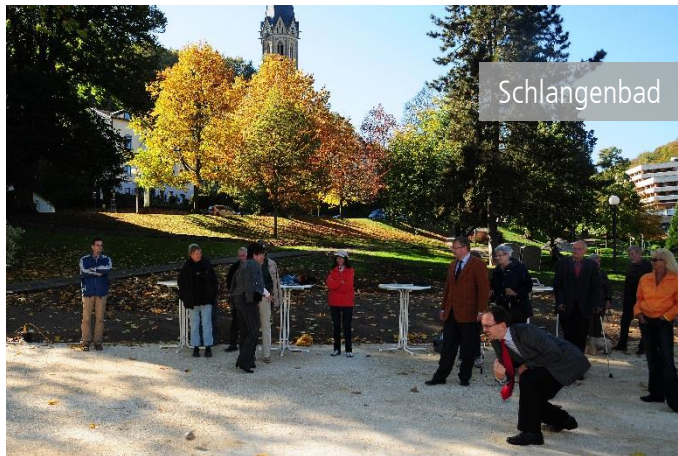
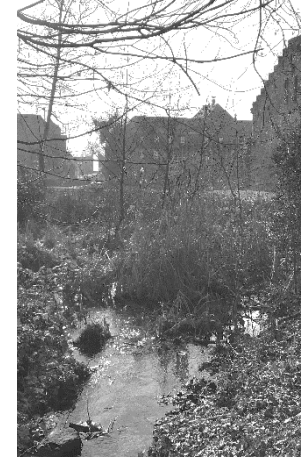
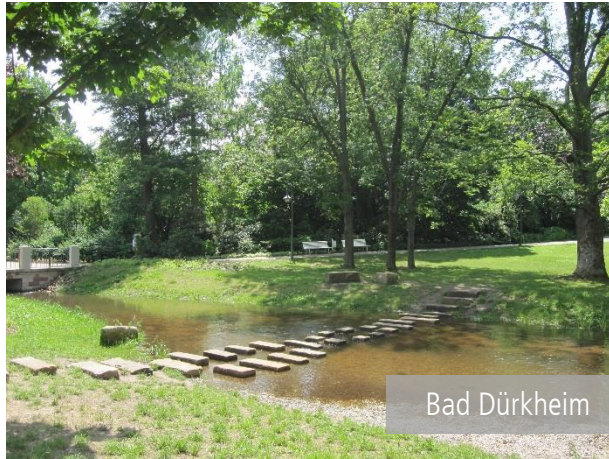
Pfungstadt



Pfungstadt

FREIRÄUME FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT GESTALTEN

Multifunktionalität und Ästhetik



NEUE QUARTIERE SENSIBEL ENTWICKELN

Neubau im historischen Kontext



HISTORISCHE SCHÄTZE WIEDERBELEBEN



Groß-Umstadt



Groß-Umstadt



VIelfÄLTIGE STADTRÄUME STÄRKEN

Integration vieler Funktionen, Herausarbeiten stadtgestalterischer Potenziale



RIITMANNSPERGER IN DER REGION



Westliches Meißnerland
Stadtumbau seit 2009

Grebenstein
Aktive Kernbereiche ISEK 2010

Bad Nauheim
Stadtsanierung seit 2008

Idstein
Stadtumbau seit 2008

Schlangenberg Bad-Schwalbach
Stadtumbau seit 2009

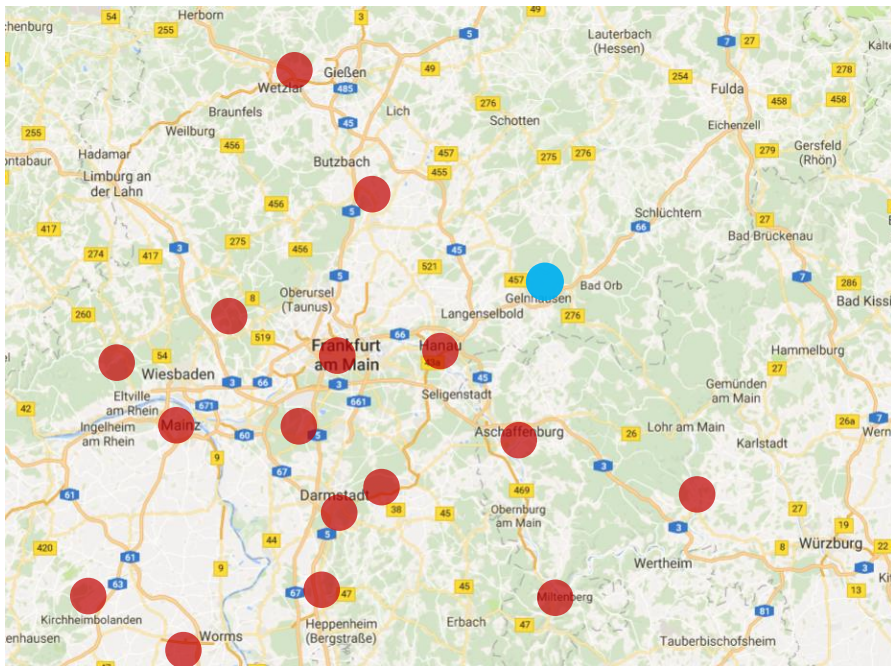
Mörfelden Walldorf
Aktive Kernbereiche seit 2010

Neustadt a.d. Weinstraße
Stadtsanierung / Stadtumbau seit 1995

Wetzlar
Stadtumbau seit 2017

Miltenberg
Stadtsanierung seit 2012, Stadtumbau seit 2014

Marktheidenfeld
Stadtsanierung seit 1986



BEARBEITUNGSTEAM



Ulrike Hesse

Architektin (AKH)
bei Rittmannsperger seit 2014
Pfungstadt, Groß-Umstadt, Marktheidenfeld,
Schifferstadt, Wetzlar



Michael Böhme

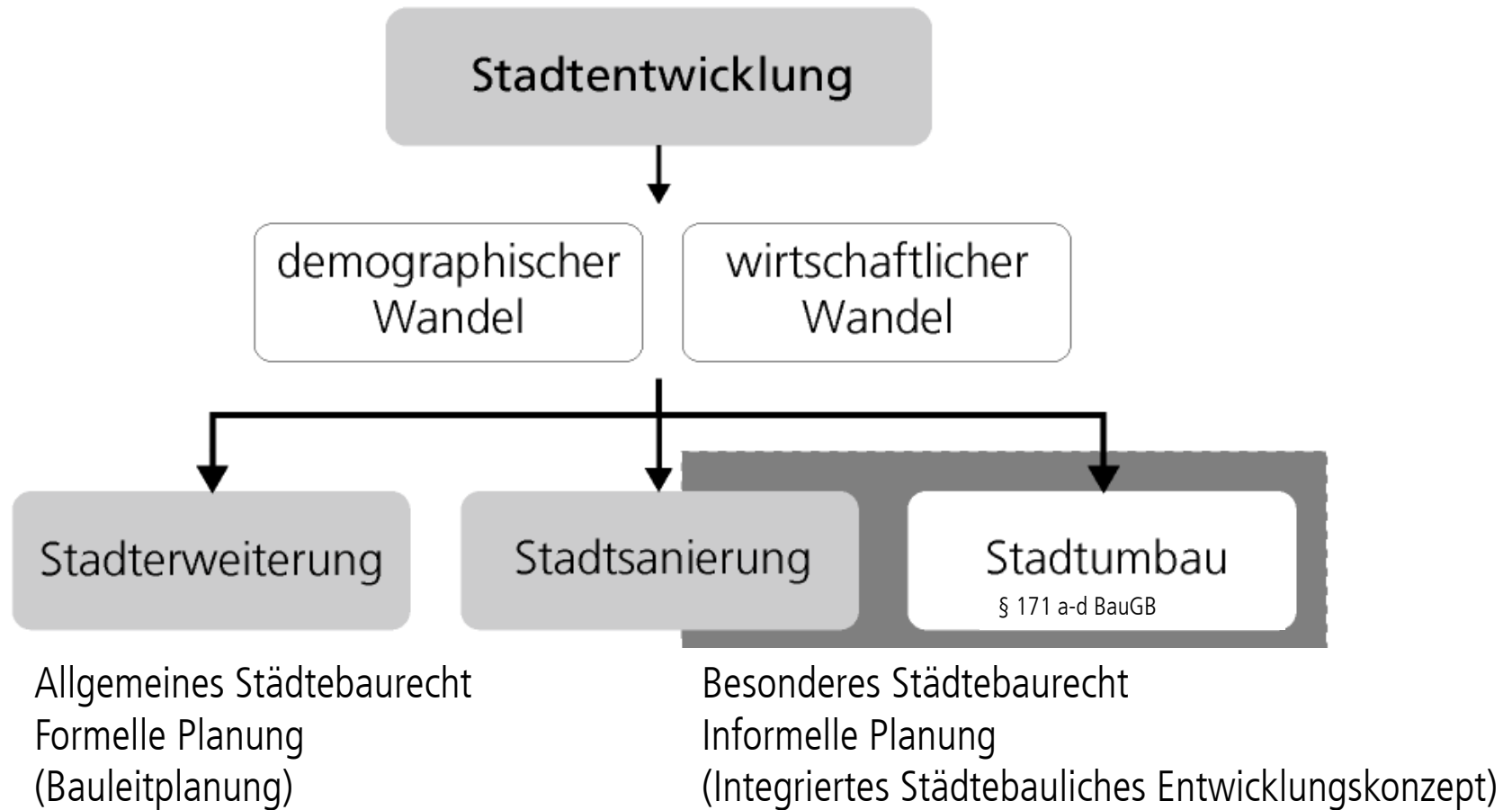
Städtebauarchitekt und Immobilienökonom
bei Rittmannsperger seit 2008
Idstein, Bad Nauheim, Mörfelden-Walldorf, Bad Schwalbach,
Schlangenberg, Miltenberg, Wetzlar

Grundsätzlich stehen der Projektleitung alle Experten unseres interdisziplinär aufgestellten Unternehmens aus den Abteilungen Hochbau, Städtebau und Freiraumplanung sowie Steuerung und Fördermittelmanagement zur Verfügung.

DAS FÖRDERPROGRAMM STADTUMBAU IN HESSEN

BAURECHT UND FÖRDERRECHT

Der Stadtumbau im Rahmen der Stadtentwicklung



STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Programmübersicht



Städtebauförderung

von Bund, Ländern und Gemeinden

Städtebauliche
Sanierung und
Entwicklung
(bis 2012)

Soziale Stadt

Stadtumbau

Aktive Stadt- und
Ortsteilzentren

Städtebaulicher
Denkmalschutz

BAURECHT UND FÖRDERRECHT

2. Kapitel, 3. Teil Stadtumbau §171 a BauGB Stadtumbaumaßnahmen (Auszug)

- (2) Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.
- (3) Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass
 1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,
 2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
 3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
 4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
 5. einer anderen Nutzung nicht zufühnbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
 6. brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
 7. innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

BAURECHT UND FÖRDERRECHT

3. Teil Stadtumbau §171 b BauGB städtebauliches Entwicklungskonzept

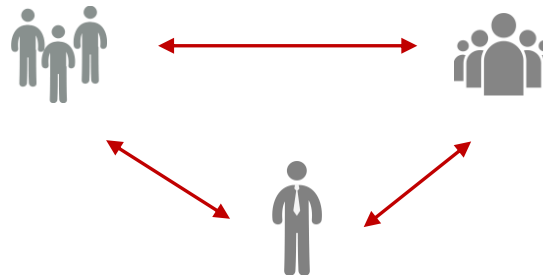
- (1) Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.
- (2) Grundlage für den Beschluss nach Absatz 1 ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171a Abs. 3) im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
- (3) Die §§ 137 und 139 sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen entsprechend anzuwenden.
- (4) Die §§ 164a und 164b sind im Stadtumbaugebiet entsprechend anzuwenden.

- (3) Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger
- (4) Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und Hinweis auf Verwaltungsvereinbarungen

BAURECHT UND FÖRDERRECHT

Der Stadtumbau im Rahmen der Stadtentwicklung

- Schritt 1: Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) 
- Schritt 2: Abstimmung des ISEK mit dem Fördermittelgeber und den Beteiligten 
- Schritt 3: Beschluss des Stadtumbaugebietes incl. ISEK durch die Stadtverordnetenversammlung 
- Schritt 4: Beginn der Umsetzungsphase (Zeitraum 10-14 Jahre)



ISEK
½ Jahr

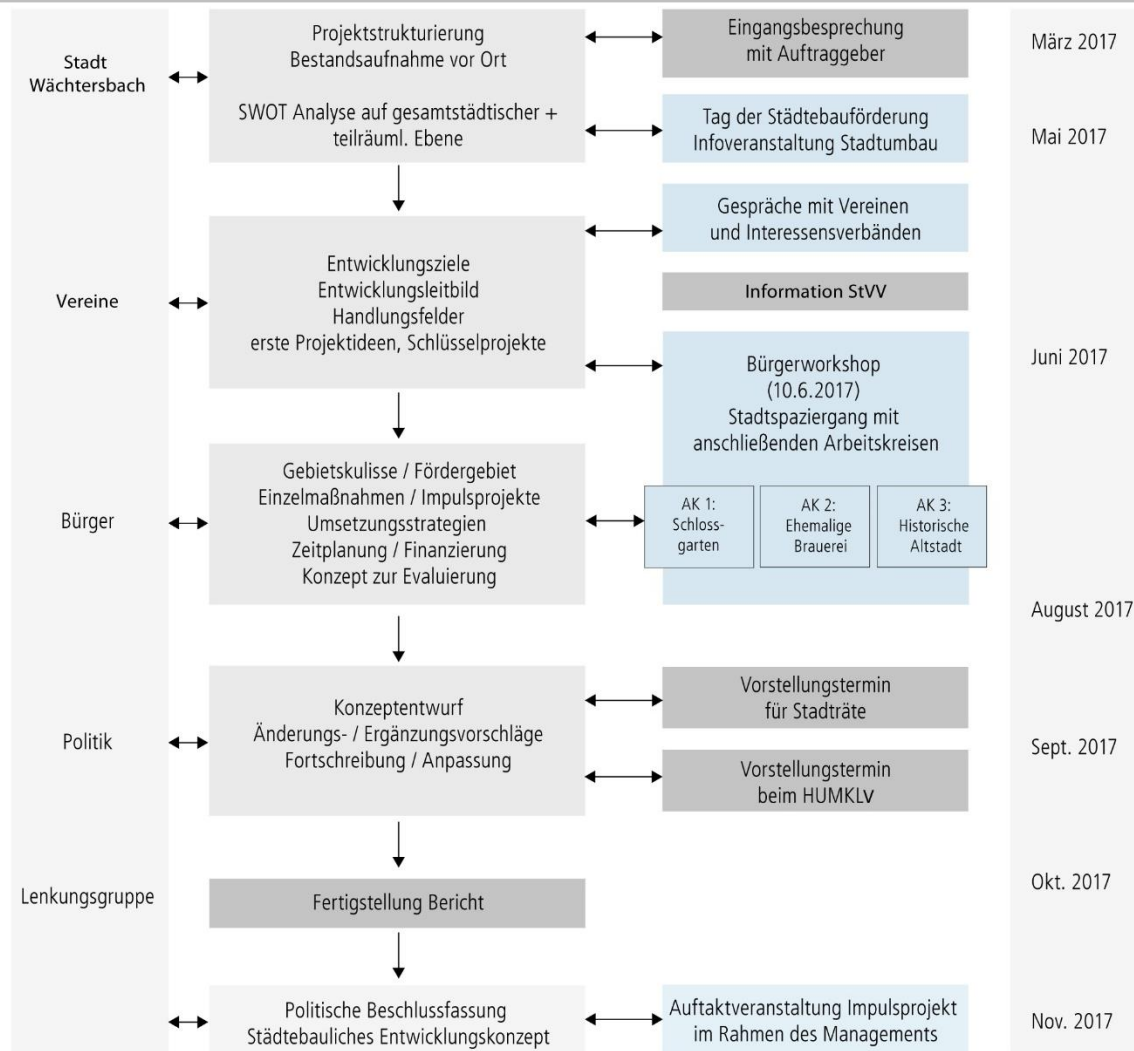
Umsetzungsphase*
10-14 Jahre

* in Abhängig von der Aufteilung der Fördermittelverteilung

DAS INTEGRIERTE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT

PLANUNGSPROZESS

Ablauf und Beteiligung im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept



Beteiligungsformate

Information →

Interview ↔

Workshop ↔

Information →

Information →

BETEILIGUNG IM STADTUMBAU

Entwicklung des ISEK und Umsetzungsbegleitung

Konzeptphase

Ideen

Bürgerinformation

Wünsche

+

Befürchtungen

Interviews Vereine

Vorstellungen

+

Meinungen

Bürgerworkshop in Arbeitskreisen

Vorschläge

- Schlosspark
- Ehemalige Brauerei
- Historische Altstadt

Ziele

Prioritäten

Dokumentation / Abwägung / Begründung

ISEK

Ideenpool

Umsetzungsphase

Detaillierung in Arbeitskreisen

- Schlosspark
- Ehemalige Brauerei
- Historische Altstadt

Vorschlag

Regelmäßige Lenkungsgruppe

Empfehlung

Bauausschuss

Beschluss

DAS INTEGRIERTE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT WÄCHTERSBBACH

1. Der Stadtcheck - SWOT-Analyse maßgeblicher Handlungsfelder
2. Zukunftsaufgaben und Lösungsansätze
3. Partizipativ erarbeitetes Leitbild / Zukunftsbild
4. Aufgaben- und Maßnahmenkatalog
 1. Beschreibung der thematischen Einzelmaßnahmen
 2. Verortung räumlicher Maßnahmen in einer Karte
5. Projektübersicht: Maßnahmen- und Zeitplan
6. Kosten- und Finanzierungsübersicht
7. Dokumentation der Organisations- und Beteiligungsstruktur

MASSNAHMENKATALOG

Beispiel: Projektbeschreibung und Übersichtsplan

Integriertes Handlungskonzept Schifferstadt
Maßnahmen und Projekte



7.2 Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Familie, Jugend und Senioren

(7) Begegnungsstätte Stadtmitte

Aus der Bestandsanalyse geht hervor, dass es in Schifferstadt an einer zentralen Gemeinbedarfseinrichtung mangelt und die räumlichen Möglichkeiten für soziale Initiativen, ehrenamtliche Tätigkeiten und Freizeit- und Bildungsaktivitäten sowohl qualitativ als auch quantitativ nicht ausreichend sind (s. Kapitel 4.1 und 4.4).

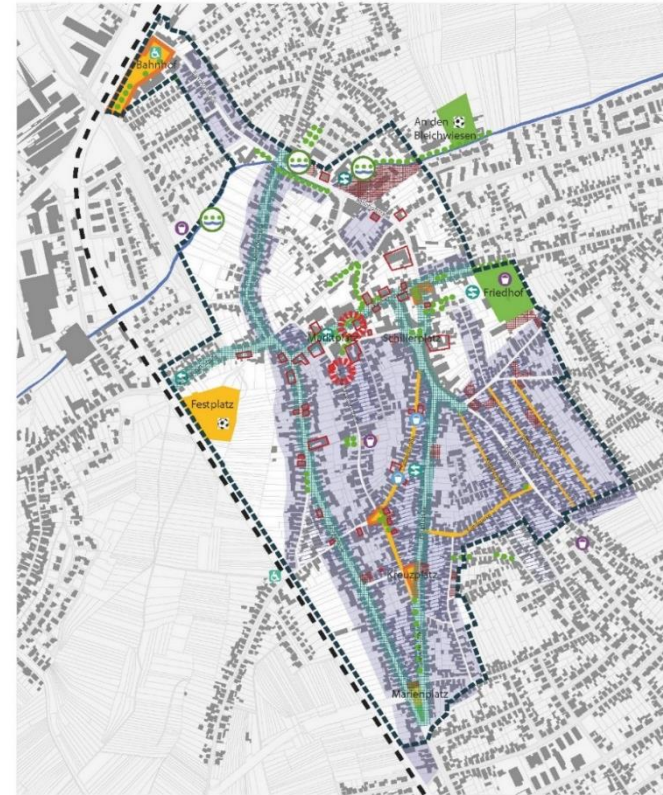
Dem vielfach geäußerten Wunsch in der Bürgerschaft nach einem Treffpunkt für alle Generationen und Kulturen soll mit einer Begegnungsstätte Rechnung getragen werden. Dazu ist ein gut zugeschnittenes Raumprogramm mit qualitativ hochwertiger und bedarfsgerechter technischer Ausstattung nötig. In drei Veranstaltungen setzten sich die Bürger parallel zur Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes mit Nutzungskonzepten und Raumforderungen auseinander. (Dokumentation im Anhang)

Bereits 2002 erwarb die Stadt Schifferstadt das zentrale Anliegen des „Ochsen“ mit dem Ziel der Einrichtung einer Begegnungsstätte. Die Lage inmitten einer Konzentration von sozialer Infrastruktur (Bibliothek, Haus der Vereine, Schule, Kirche, Pfarrzentrum etc.) weist eine besondere Eignung des Standorts für diese Nutzung aus. Aufgrund der angespannten Haushaltslage und politischer Uneinigkeit konnte das Projekt jedoch bis heute nicht verwirklicht werden. Die Sanierung des teilweise leer stehenden Anwesens (vgl. Analyse 4.3) als Begegnungsstätte wurde als ein mögliches Starterprojekt von der ADD befürwortet, es konnte jedoch kein politischer Konsens zu einer Umsetzung als solches gefunden werden.

Der Aufbau einer Begegnungsstätte bleibt als räumliche Basis für viele weitere Nicht-investive Projekte dieses Konzeptes zentrale Maßnahme im Rahmen der Sozialen Stadt. Sie beinhaltet ein Quartierscafé, Räume für Seminare und Kurse sowie einen multifunktional nutzbaren Veranstaltungsraum in barrierefreier Ausführung als Austauschort für alle Kulturen und Altersstufen.

Hinsichtlich der Förderung ist zu beachten, dass diese nur im Rahmen einer Gemeinbedarfseinrichtung erfolgt und rentierliche Nutzungen nicht gefördert werden.

BEGEGNUNGSSTÄTTE STADTMITTE	
Ziel	Zentrale soziale Infrastruktur und Raum für vielfältige soziale Angebote und Nachbarschaftshilfen/Ehrenamt
Teilprojekte	- Nutzungskonzept und Kostenaufstellung - Vergleichsberechnung Sanierung – Neubau - Sanierungsmaßnahme: Planungsleistung, Bauwerk, Lfd. Sach- und Nebenkosten
Bezug zu Maßnahmen	(8) bis (14), (17) bis (21)
Beteiligte / Maßnahmenträger	Stadt Schifferstadt
Zeitliche Einordnung	kurzfristig
Priorität	Sehr hoch
Finanzierungswege	Städtebauförderung: Gemeinbedarf- und Folgeeinrichtungen



Maßnahmenvorschläge und Gestaltkonzept

Legende

- Schwerpunkte der Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen (vgl. Ortslagenplan)
- Bereiche zur Erhaltung der Baumsubstanz durch Modernisierungsinvestitionen der Gebäude
- Neugestaltung von Platz- und Straßenräumen (Einzelmaßnahmen, Außenbereich)
- Plätze mit Potenzial zu Aufenthaltsqualität/Quartierstreffpunkte
- Neugestaltung von Grünflächen
- Sicherung des vorhandenen Baumbestands
- Städtebauliche Aufwertung des Hofbuchs
- Gestaltung der Freizeitanlagen besonders für Kinder
- Wasserspielergeräte
- Bolz-/Ballplätze
- Fußwegverbindungen
- Barrierefreier Ausbau Unterführung
- Neuordnung des Verkehrs
- Behebung von Verkehrskonflikten
- Städtebauliche Neuordnung, Schließung von Baulücken
- Erhalt und denkmalgerechte Gestaltung und Nutzung von Kulturdenkmälern
- Schwerpunkte sozialer Infrastruktur/Begegnungszentrum/Quartiersmanagement



MASSNAHMEN EINES ISEK

Formulierung von Aufgaben und Maßnahmen, Erhaltung von Entwicklungsspielräumen

→ Missstand / Potenzial

→ Ziel

→ Aufgabe / Maßnahme

Thematisches Beispiel

Historische Bausubstanz,
Bauliche Mängel an privaten
Gebäuden,
Vermehrter Leerstand,
Veraltete Wohnstandards



Revitalisierung der
Altstadt,
Verbesserung des
Stadtbaus



Städtebauliche Beratung
Privater Hauseigentümer,
Anreizförderung für
Sanierungen /
Modernisierungen

Räumliches Beispiel

Wirtschaftlicher
Strukturwandel alte Brauerei,
Verstellung des ehemaligen
Schlosshofes durch
funktionalen Nutzbau



(Wieder-)herstellung
eines attraktiven
Schlossumfelds

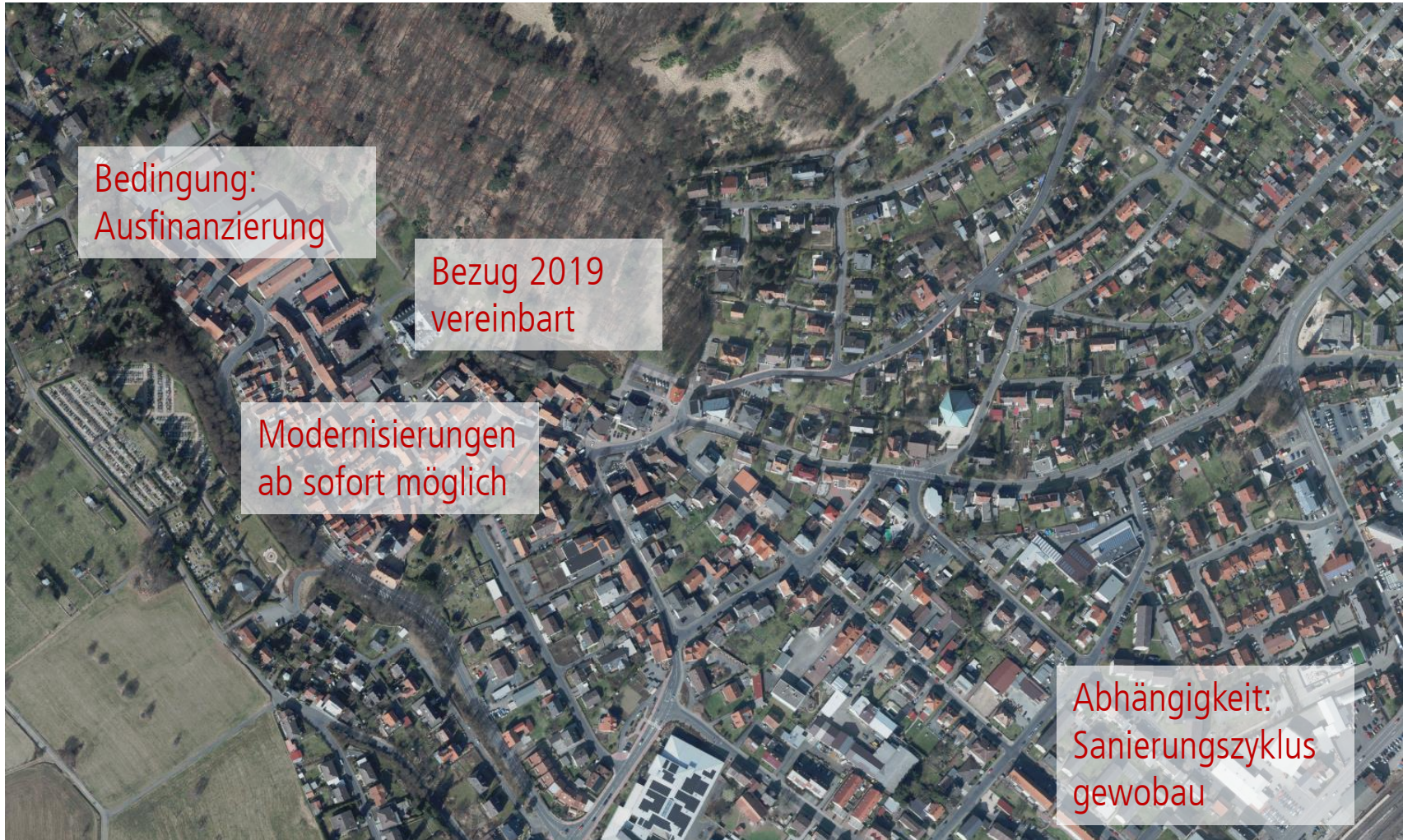


Rückbau des Sudhauses,
Gestaltung einer
multifunktionalen
Freifläche

Detaillierung Freifläche in der
Umsetzungsphase:
Verortung von Einzelfunktionen,
Ausgestaltung (Material, Produkte)

ZEIT-MASSNAHMEN-PLANUNG

Übersicht und Priorisierung



KOSTEN- UND FINANZIERUNGSPLANUNG

Nach Kostengruppen des Landes

A Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)										
Nummer der Maßnahme gem. Konzept	Kostengruppen	Gesamt Soll/€	2016 Ist/€	Restmittel Vorjahre Ist/€	kurzfristig				mittelfristig Soll/€	langfristig Soll/€
					Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€		
1.	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme				2016	2017	2018	2019	2020 bis 2023	2024 bis 2026
1.1	Vorbereitung nach § 171e BauGB	60.000	0	0	40.000	0	0	0	20.000	0
1	Erarbeitung Integriertes Handlungskonzept (pauschaler Kostenansatz)	40.000			40.000					
2	Fortschreibung Integriertes Handlungskonzept / Verstärkungskonzept (pauschaler Kostenansatz)	20.000							20.000	
1.2	Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen	152.000	0	0	4.000	13.000	12.500	12.500	55.000	55.000
4	Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation (pauschaler Kostenansatz: 5.000 €/Jahr)	46.000			1.000	5.000	5.000	5.000	15.000	15.000
7a	Nutzungskonzept / Kostenaufstellung Begegnungsstätte (Beteiligungsveranstaltungen pauschaler Kostenansatz)	6.000			3.000	3.000				
6	Kommunaler Verfügungsfonds für Kleinmaßnahmen (20 Maßnahmen à 5.000€)	100.000				5.000	7.500	7.500	40.000	40.000
1.3	Städtebauliche Planung	72.000	0	0	0	32.000	0	0	40.000	0
38	Gestaltungsrichtlinie / Gestaltungssatzung (pauschaler Kostenansatz)	40.000							40.000	
32	Verbesserung und Erweiterung der Spielflächenangebote (3 Stück à 50.000€)	150.000					50.000		50.000	50.000
47	Nachfolgenutzung Stadtfriedhof – Generationenpark (12.000qm x 80€/qm)	960.000								960.000
58	Behindertengerechte Öffentliche Toilettenanlage (pauschaler Kostenansatz)	150.000							150.000	
3.5	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
Kostengruppen		Gesamt Soll/€			Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	mittelfristig Soll/€	langfristig Soll/€
AS3	Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen	6.027.000			0	1.033.000	1.090.000	1.040.000	1.004.000	1.860.000
Kostengruppen		Gesamt Soll/€			Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	mittelfristig Soll/€	langfristig Soll/€
4.	Sonstige Maßnahmen/Vermögenswerte				2016	2017	2018	2019	2020 bis 2023	2024 bis 2026
AS4	Summe der Ausgaben der sonstigen Maßnahmen/ Vermögenswerte	0			0	0	0	0	0	0
A	Summe sämtlicher Ausgaben einschl. der Vermögenswerte (AS1 bis AS4)	14.791.000			64.000	1.244.000	1.232.500	1.182.500	4.973.000	6.095.000

DAS INTEGRIERTE STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Funktion und Chance

- Förderbasis für die nächsten Jahre
- Abstimmung von tragenden Maßnahmen mit der Bevölkerung
- Vorbereitung der Maßnahmenumsetzung gemeinsam mit den Vereinen / Interessengruppen bereits in der Konzepterarbeitung
- Langfristige Förderperspektive schafft Planungssicherheit
- Förderung von Investitionen in den öffentlichen Raum
- Stärken der Identifikation mit dem Quartier über Beteiligung und Teilhabe
- Überführung der historischen Baustruktur in zeitgemäße Wohnformen
- Aufwertung des Stadtbildes über Anreize zu Einzelprojekten

KONTAKTE

Individuelle Beratung – persönlich und verbindlich



Hans Rittmannsperger

Geschäftsführender Büroinhaber

hans.rittmannsperger-da@rittmannsperger.de
Fon (06151) 9680-20



Ulrike Hesse

Planung und Projektmanagement

ulrike.hesse-da@rittmannsperger.de
Fon (06151) 9680-36



Michael Böhme

Prozessesteuerung und Projektentwicklung

michael.boehme-da@rittmannsperger.de
Fon (06151) 9680-32

WIR SIND FÜR SIE DA

Rittmannsperger Architekten GmbH



Rittmannsperger Architekten GmbH
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt

Fon (06151) 96800 Fax (06151) 968012
Web www.rittmannsperger.de
E-Mail info-DA@rittmannsperger.de