



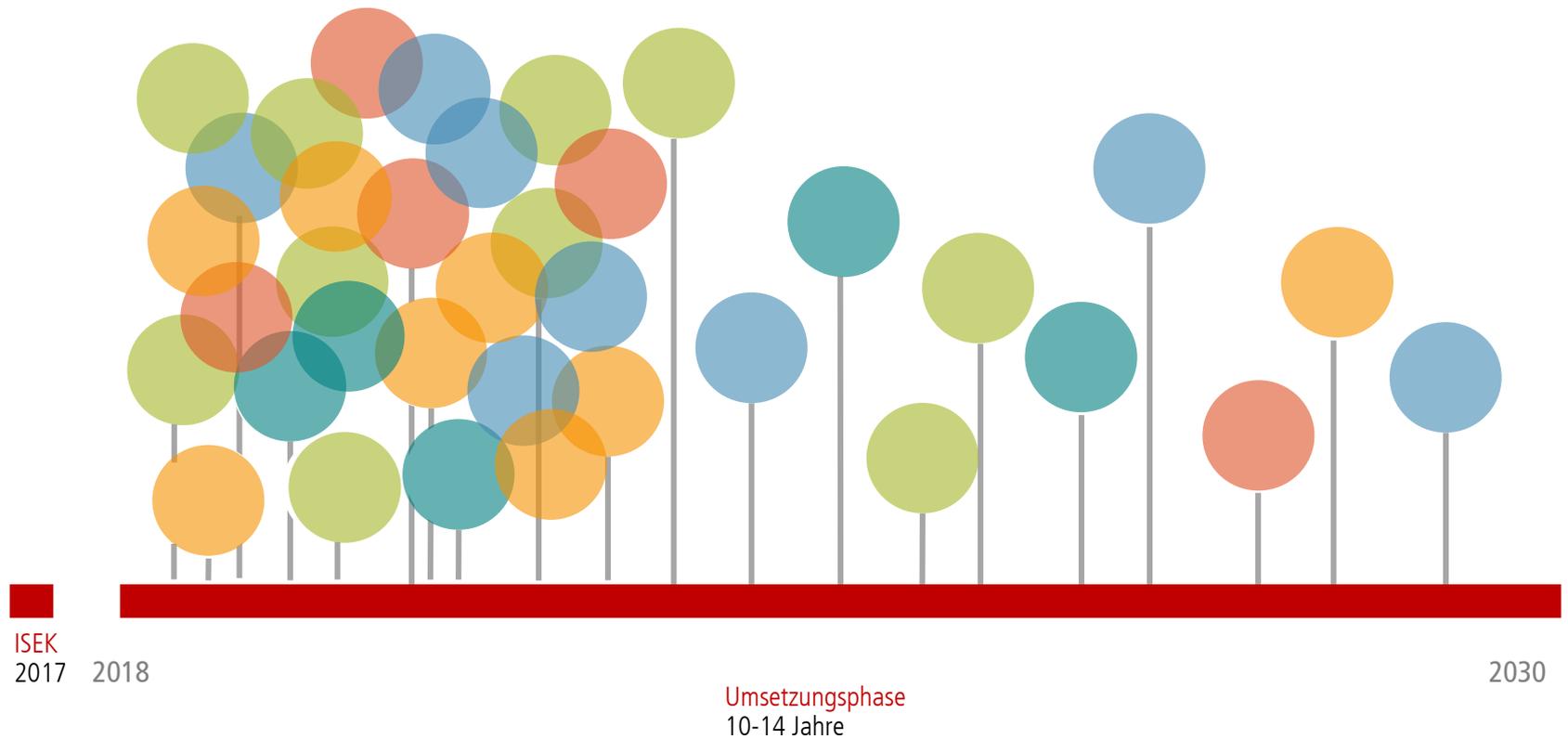
Präsentation Stadtumbau Wächtersbach
„Historischer Stadtkern Wächtersbach“

Aktueller Sachstandsbericht zur
Bürgerinformationsveranstaltung
am 21.08.2019



Rittmannsperger
Architekten

STADTUMBAU IM 3. JAHR



LAUFENDE PROJEKTE

Im Stadtumbau Wächtersbach



2018

2020

INHALT

Zur Informationsveranstaltung am 21. August 2019

Projektentwicklung altes Amtsgericht

Transformation ehemaliges Brauerei-Areal

- Schlosshof (Umnutzung der Gebäude Marstall / Rentamt / Querriegel)
- Kuhstall (Teilrückbau und Neubau Altstadtparkhaus)
- Neuzeitliche Gewerbehallen

- Quartiersentwicklung (Schlossquartier)

- Schlosspark

Förderprogramme

- Anreizprogramm
- Lokale Ökonomie

Altstadt

- Freiraumkonzept Altstadt
- Vorbereitende Untersuchung zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes

PROJEKTENTWICKLUNG ALTES AMTSGERICHT

Kommunales Einzelkulturdenkmal



Ausgangssituation

- Kommunales Gebäude
- Einzelkulturdenkmal
- Nutzungsverpflichtung
- Mindernutzung
- großer Gartenanteil

VISION, aber welche ?

UMNUTZUNG ALTES AMTSGERICHT

Ein Transformationsprojekt als Impuls und Identitätsstifter



bauKULTUR



Quelle VOX:

„Ihr seid alt und wir sind jung“



Ziele:

**Zusammenlernen und Für einander da sein, sowie
Erhalt und Wiederbelebung der
historischen Bausubstanz**

UMNUTZUNG ALTES AMTSGERICHT

Ein Transformationsprojekt mit Beispielcharakter

Transformationsziele:

- Schaffung einer neuen Identität
- Aufhebung der mindergenutzten Bestandssituation
- Erhalt und denkmalgerechte Sanierung sowie Erweiterung im Erdgeschoss
- Deckung des U3-Bedarfs
- Verankerung einer Tagespflege im Zentrum
- Schaffung eines generationsübergreifenden Angebotes



UMNUTZUNG ALTES AMTSGERICHT

Ein Transformationsprojekt mit Beispiel Charakter



INHALT

Zur Informationsveranstaltung am 21. August 2019

Projektentwicklung altes Amtsgericht

Transformation ehemaliges Brauerei-Areal

- Schlosshof (Umnutzung der Gebäude Marstall / Rentamt / Querriegel)
- Kuhstall (Teilrückbau und Neubau Altstadtparkhaus)
- Neuzeitliche Gewerbehallen

- Quartiersentwicklung (Schlossquartier)

- Schlosspark

Förderprogramme

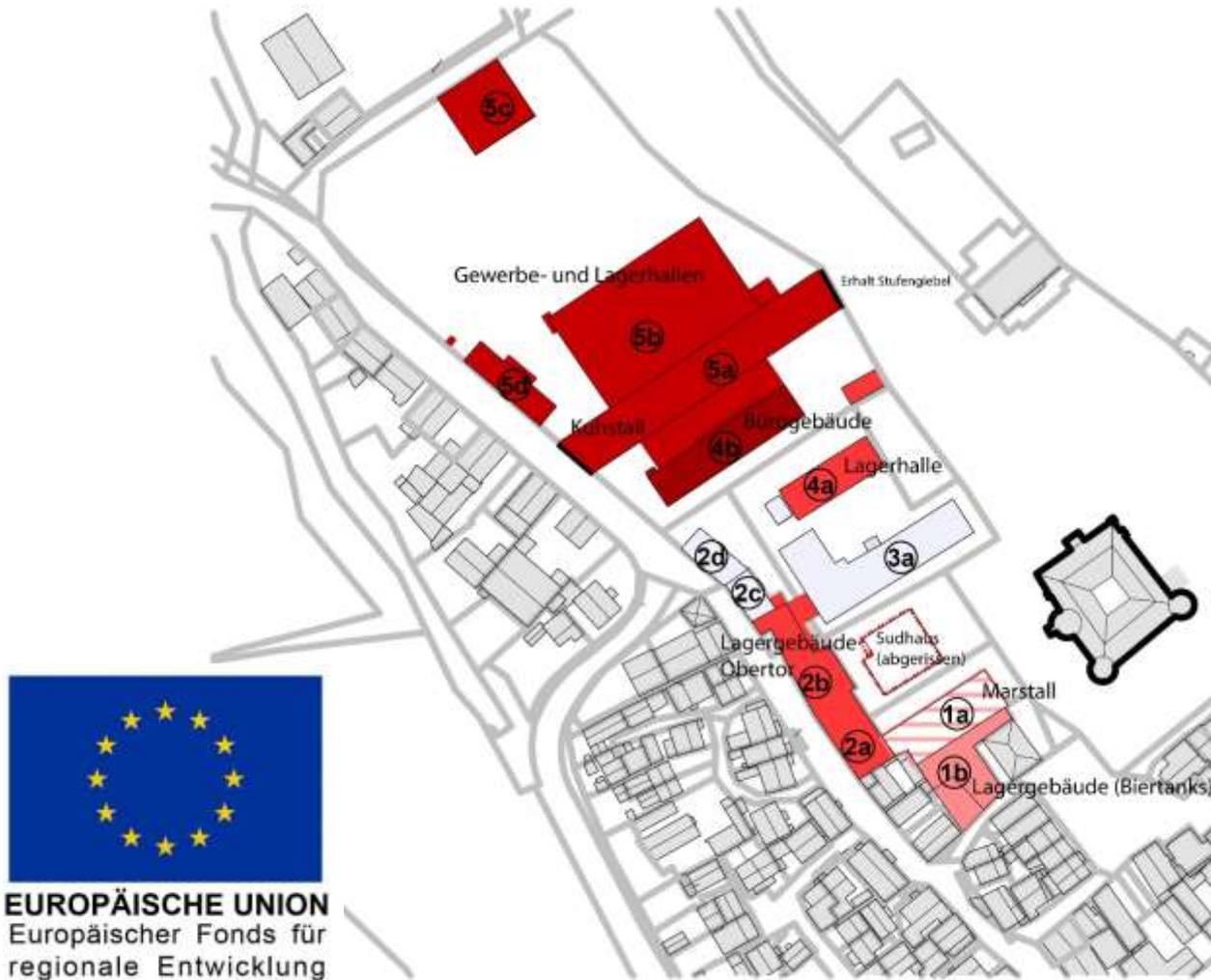
- Anreizprogramm
- Lokale Ökonomie

Altstadt

- Freiraumkonzept Altstadt
- Vorbereitende Untersuchung zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes

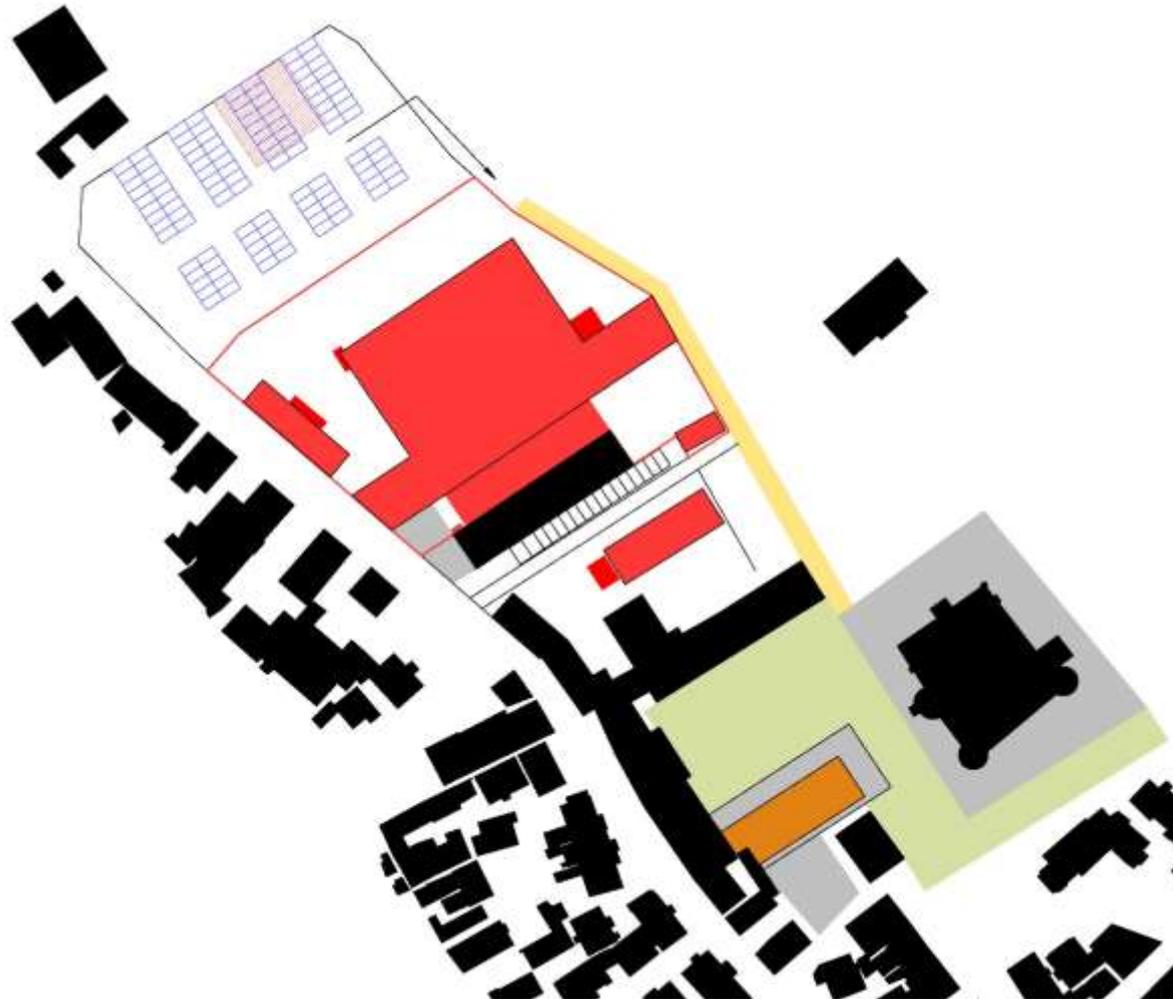
RÜCKBAU DER GEWERBEHALLEN

Stufenweiser Rückbau 2018-2023



TRANSFORMATION DES EHEMALIGEN BRAUEREI-AREALS

Etappierung in Abschnitten



RÜCKBAU TANKLAGER

Freilegung Marstall, Vorbereitung Parkplatz, Konzeptionierung Nachnutzung



21.08.2019 - Stadtbau wächtersbach - Historischer Stadtkern

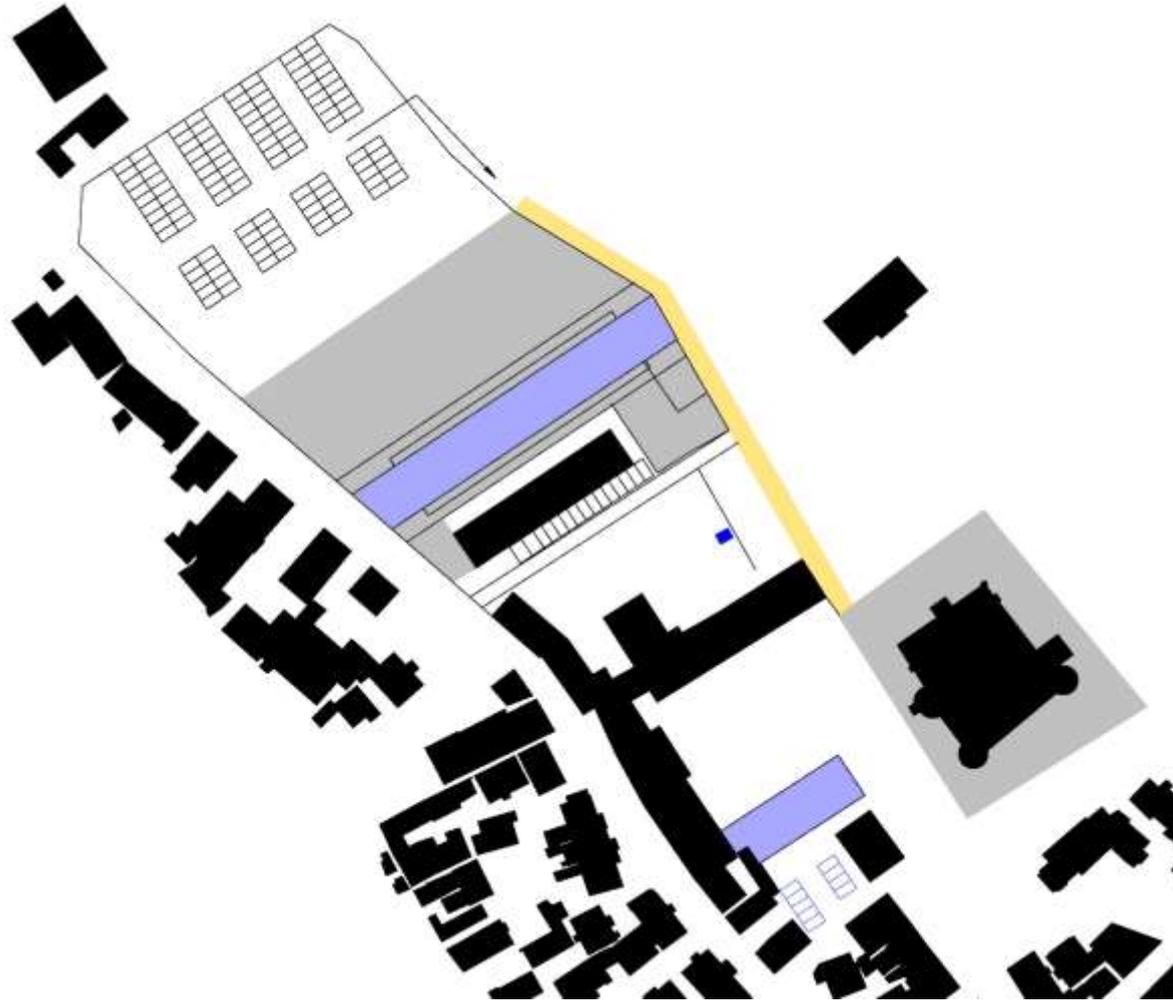
TRANSFORMATION DES EHEMALIGEN BRAUEREI-AREALS

Parken hinter dem Prinzessinnenhaus



TRANSFORMATION DES EHEMALIGEN BRAUEREI-AREALS

Planung Altstadtparkhaus und Beginn Sanierung Marstall



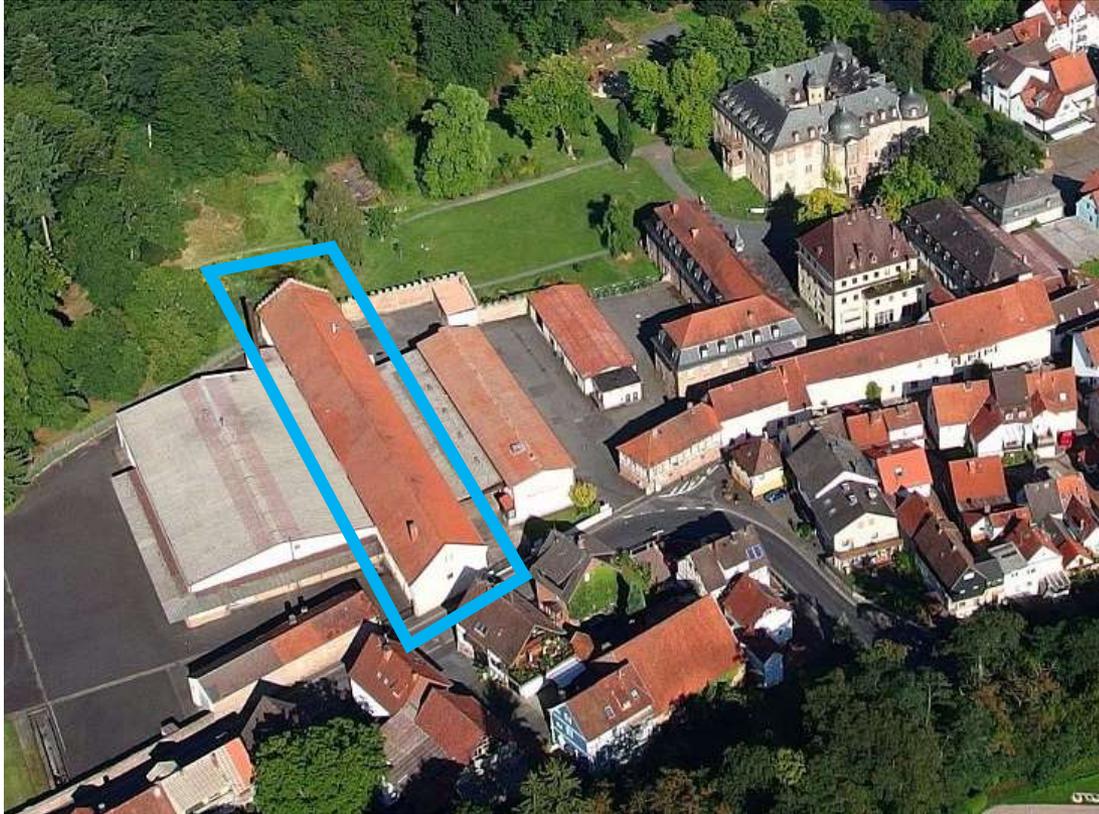
ZWISCHENLÖSUNG PARKEN

Entfernungen Rathaus Alt – Neu



ALTSTADTPARKHAUS IM EHEMALIGEN KUHSTALL

Bestand: städtebaulich markante Figur des leerstehenden Kuhstalls



Städtebaulich markante Struktur des ehemaligen Kuhstalls (Leerstand) als Zäsur zwischen historischem Bestand (rechts) und Neuentwicklung (links)

ALTSTADTPARKHAUS IM EHEMALIGEN KUHSTALL

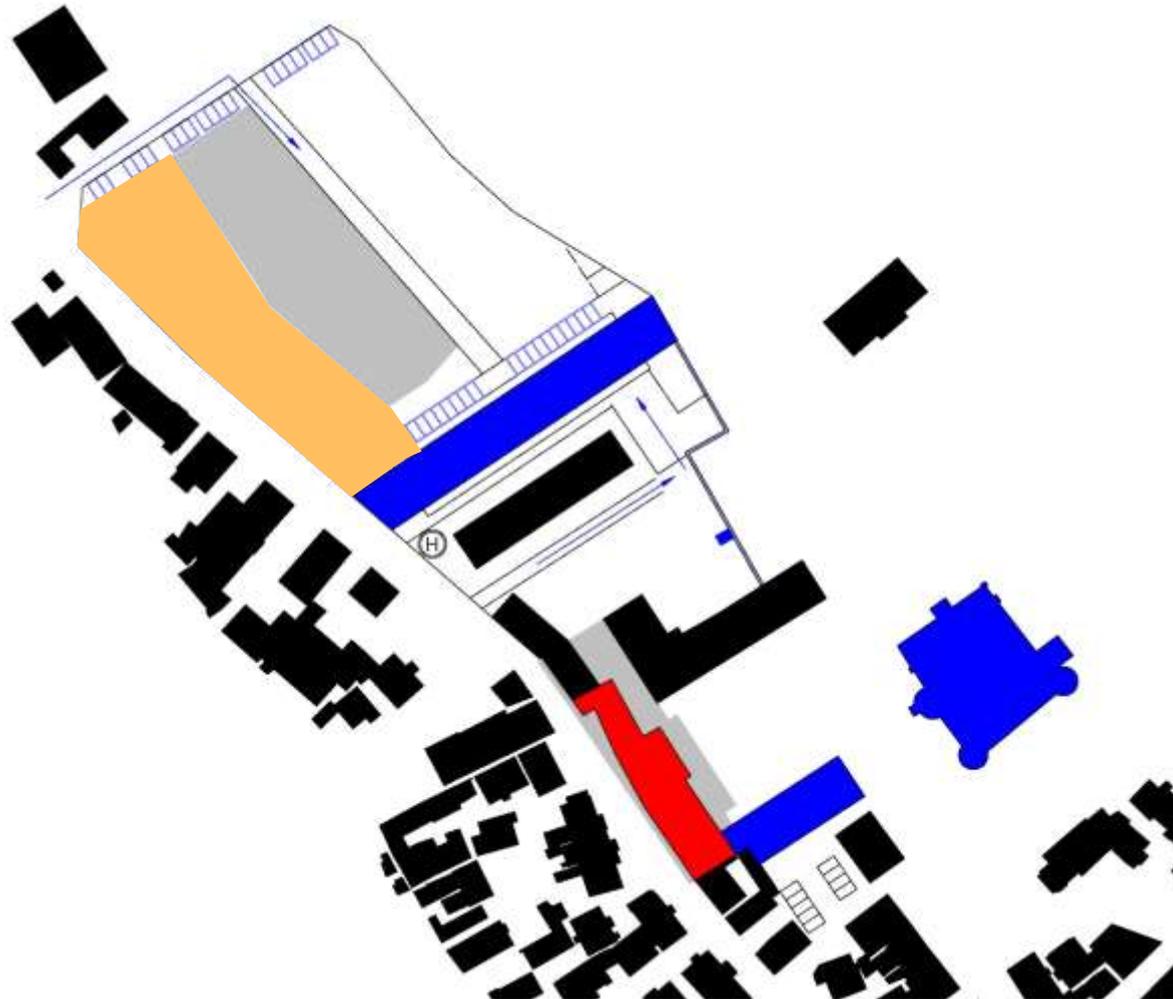
Bestand: Prägende Elemente (Giebel, Dachfläche) am Kuhstall

Historischer Giebel des ehemaligen Kuhstalls
sowie Bruchsteinmauer
sind prägende raumbildenden Elemente



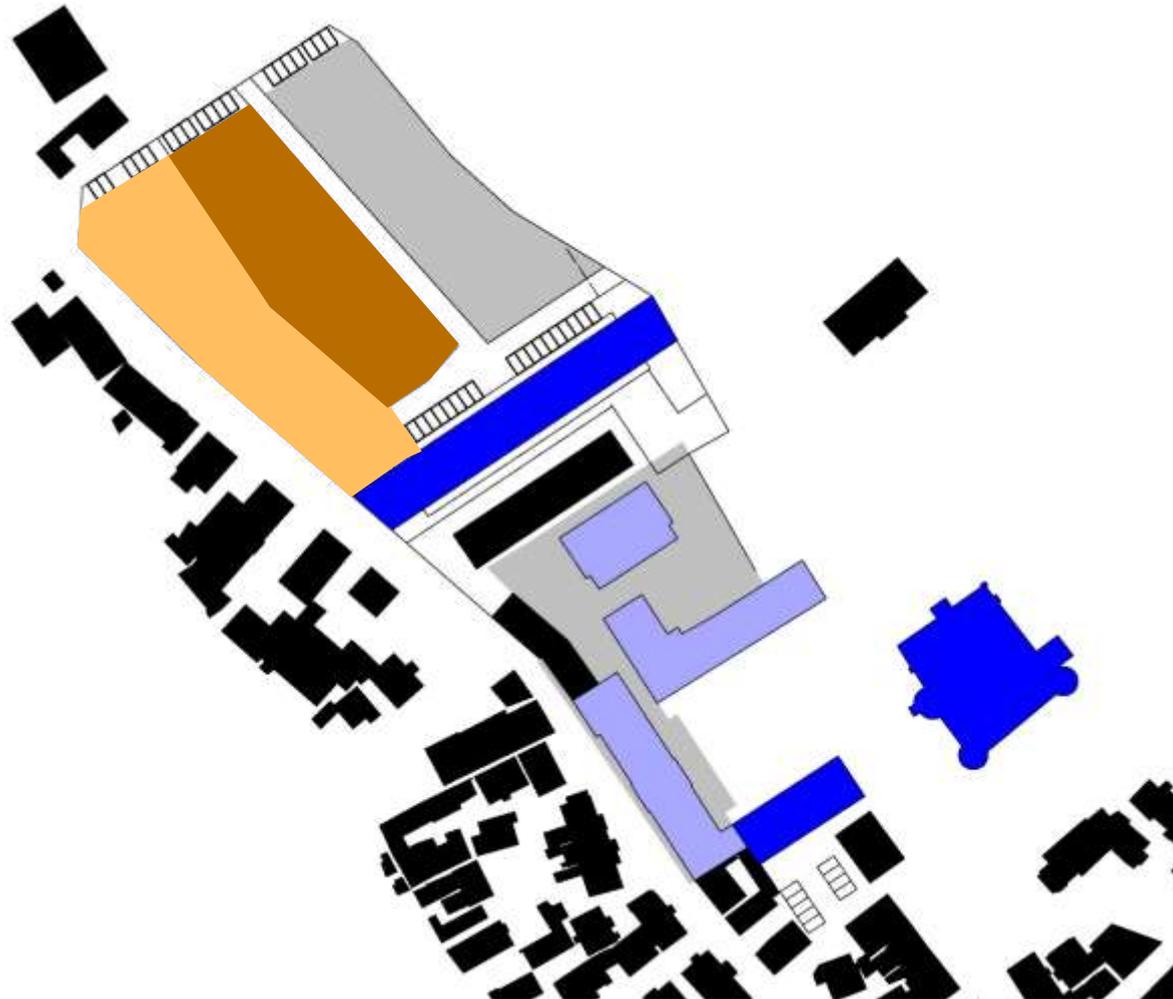
TRANSFORMATION DES EHEMALIGEN BRAUEREI-AREALS

Etappierung in Abschnitten, Konzeptionierung Querriegel, Sanierung Rentamt



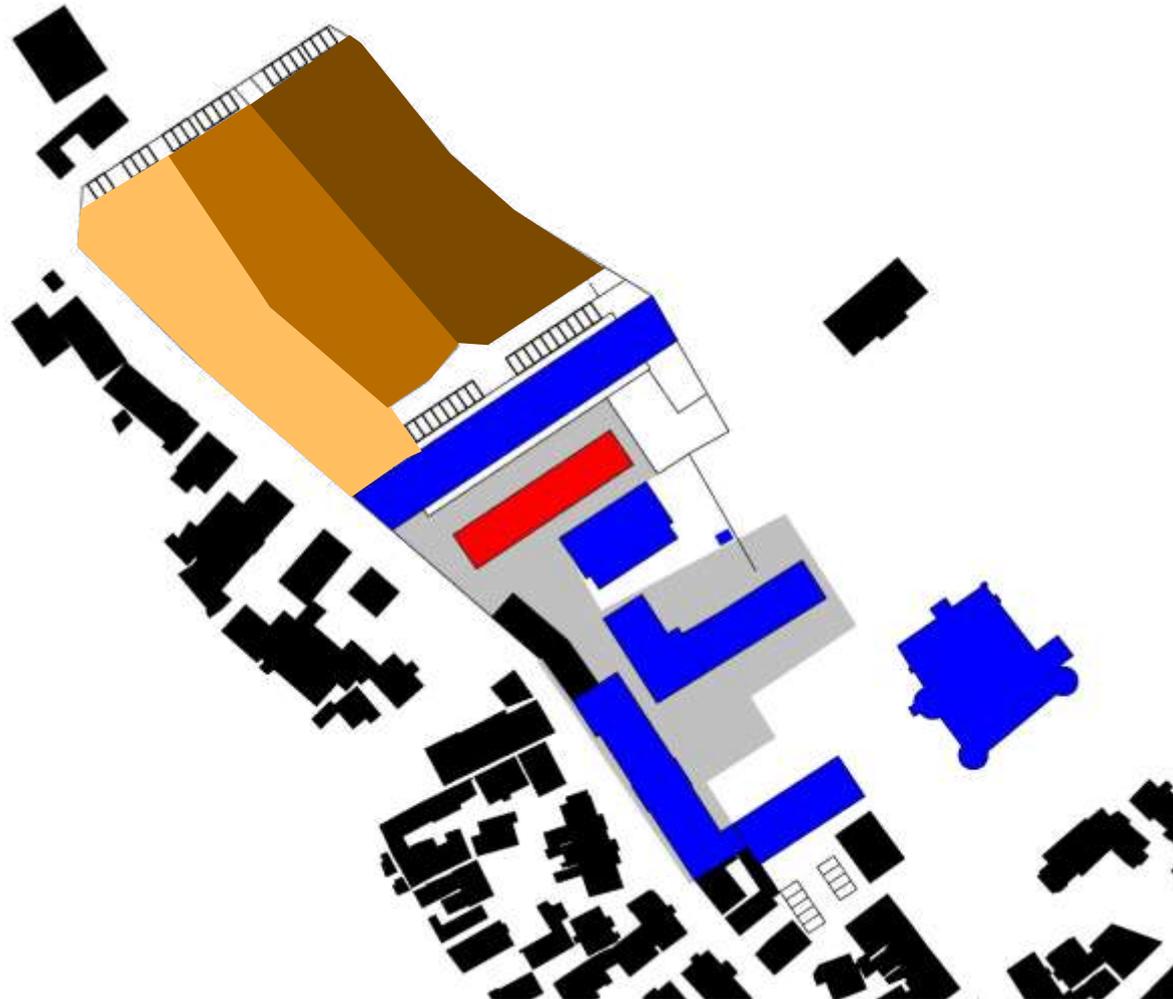
TRANSFORMATION DES EHEMALIGEN BRAUEREI-AREALS

Etappierung bauliche Umsetzung, Querriegel, Rentamt, optional Neubauten



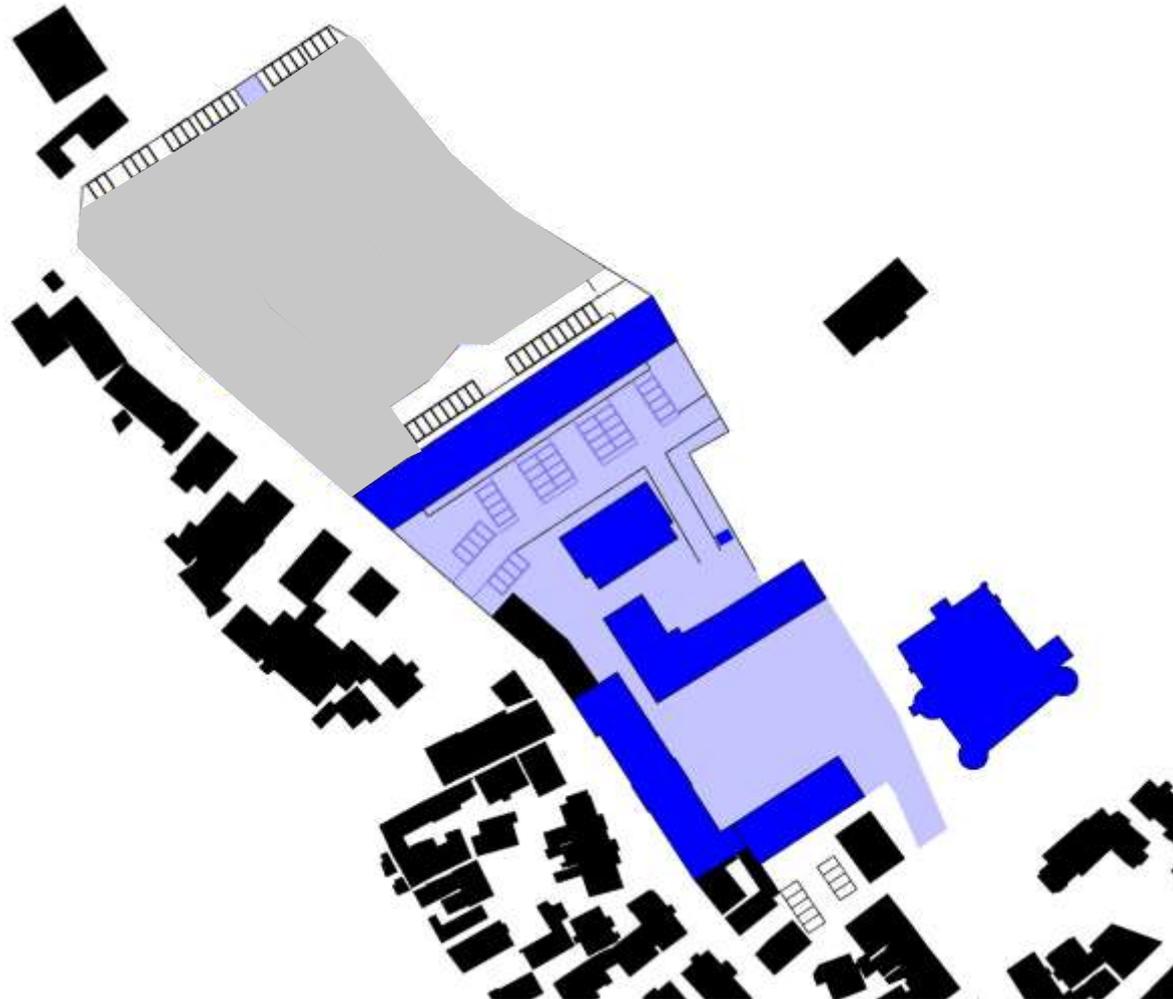
TRANSFORMATION DES EHEMALIGEN BRAUEREI-AREALS

Rückbau Provisorium Ärzte und Bezug Ärztehaus, Inbetriebnahme Querriegel Rentamt



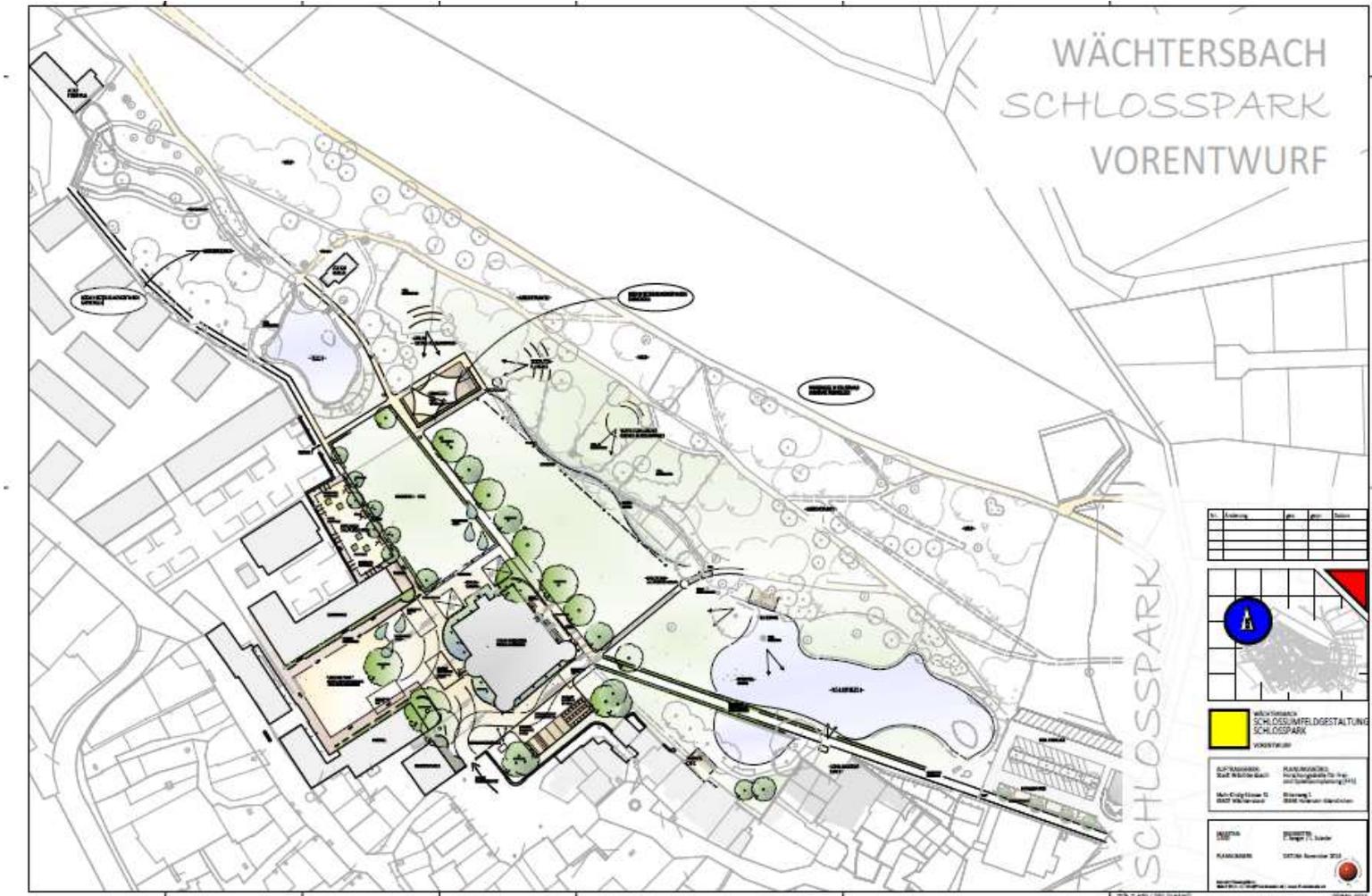
TRANSFORMATION DES EHEMALIGEN BRAUEREI-AREALS

Fertigstellung Freianlagen



SCHLOSSPARK – NUTZUNGSKONZEPT

Vorstellung im Arbeitskreis Januar 2019 als „Raumprogramm“ der Ausschreibung



SCHLOSSPARK – VERÖFFENTLICHUNG LEITKONZEPT LFD

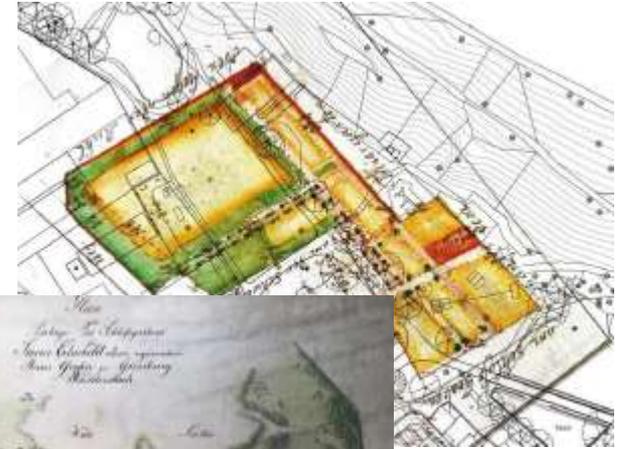
Städtische Homepage

Schlossgarten Wächtersbach Gartendenkmalpflegerisches Leitkonzept

Auftraggeber:
Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Auftragnehmer:
Sommerlad · Haase · Kuhli Landschaftsarchitekten

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Hans-Werner Kuhli
Malte Helbing



Sommerlad · Haase · Kuhli 
Landschaftsarchitekten
Landesstraße 16, 35082 Gießen, Telefon: 0641 82088-0, Telefax: 0641 82088-99

SCHLOSSPARK – LAUFENDE AUSSCHREIBUNGEN

- Planung Sanierung Damm und Teiche
- Planung Schlosspark und Parkpflegewerk
- Umfeldgestaltung Schloss 2019/2020 nur temporär!



INHALT

Zur Informationsveranstaltung am 21. August 2019

Projektentwicklung altes Amtsgericht

Transformation ehemaliges Brauerei-Areal

- Schlosshof (Umnutzung der Gebäude Marstall / Rentamt / Querriegel)
- Kuhstall (Teilrückbau und Neubau Altstadtparkhaus)
- Neuzeitliche Gewerbehallen

- Quartiersentwicklung (Schlossquartier)

- Schlosspark

Förderprogramme

- Anreizprogramm
- Lokale Ökonomie

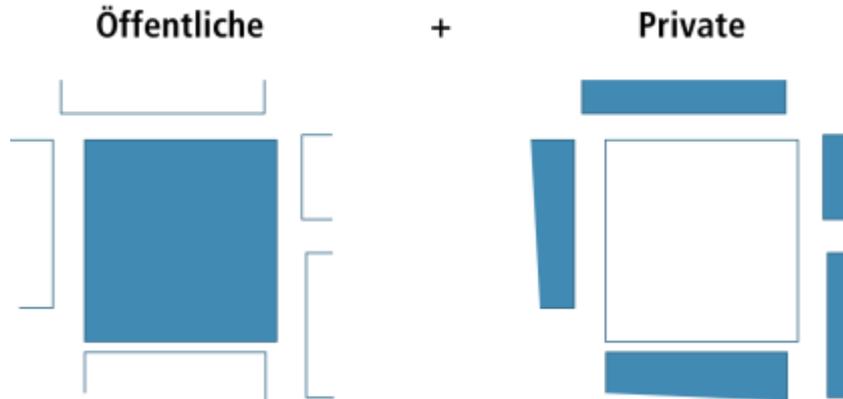
Altstadt

- Freiraumkonzept Altstadt
- Vorbereitende Untersuchung zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes

ANREIZFÖRDERUNG IM STADTUMBAUGEBIET

Förderfähige Gegenstände

- Modernisierung und Sanierung von Geschäftsflächen in der Erdgeschosszone
- Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden
- Modernisierung und Sanierung der Straßenfassaden
- Schaffung oder Qualifizierung gebäudebezogener Freiflächen



ANREIZFÖRDERUNG IM STADTUMBAUGEBIET

Marktheidenfeld – Umbau Leerstand in Wohngebäude



ANREIZFÖRDERUNG IM STADTUMBAUGEBIET

Groß Umstadt – Umbau Wohngebäude



ANREIZFÖRDERUNG IM STADTUMBAUGEBIET

Bad Dürkheim – Umbau Erdgeschoss Ladenzone



ANREIZFÖRDERUNG IM STADTUMBAUGEBIET

Miltenberg – Modernisierung und Sanierung von Geschäftsflächen in der Erdgeschosszone



ANREIZFÖRDERUNG IM STADTUMBAUGEBIET

Förderung und Finanzierung

→ Ziel: Anregung Privater zu Investitionen

Förderung:

- Bis zu 50% der förderfähigen Kosten
- Max. 20.000 €

Finanzierung:

- ca. 30 % Kommunale Mittel
- ca. 70 % Bund-Landes-Mittel

- Für den Eigentümer besteht ein kostenneutrales umfassendes Beratungsangebot durch das Stadtumbaumanagement
- Über das EFRE-Programm „Lokale Ökonomie“ können auch Gewerbenmieter eine Erst-Beratung in Anspruch nehmen.
- Idee eines kommunalen Ergänzungsprogramms für Kulturdenkmäler / Ensembleschutzzone (Prüfauftrag zur Ausfinanzierung)

ANREIZFÖRDERUNG IM STADTUMBAUGEBIET

Antragsunterlagen Homepage Stadt

Stadt Wächtersbach
Antrieb • Haushalt • Lebenshilfe • Kultur • Wirtschaft • Wächtersbach • Wächtersbach • Wächtersbach • Wächtersbach • Wächtersbach

Anreizprogramm
03.08.2019

STADTUMBAU IN HESSEN

Verfahrensablauf

1. Beratungsgespräch durch das Stadtbaumanagement (SUA) - Klärung förderfähiger Gegenstände, formale Bedingungen, städtebauliche Beratung
2. Antragstellung Formular (in: Anlagen) (notariarische, Planunterlagen)
3. Prüfung Antrag durch das SUA mit Erstellung eines Fördererwises
4. Erstellung einer Fördervereinbarung durch das SUA (Unterstützt Eigentümer)
5. Beratung und Beschluss der Fördervereinbarung (inkl. Förderung durch die Maßnahme) (Unterstützt Stadt)
6. Umsetzung der Maßnahme durch den Antragsteller
7. Einreichung der Rechnungen und Veranschlagsschritte durch den Antragsteller
8. Prüfung der Rechnungen und Festsetzung förderfähiger Kosten durch das SUA
9. Auszahlung der Mittel durch die Stadt

KIP
Kommunales Investitionsprogramm Wächtersbach

WACHTERSBAU
AUF DER ZWISCHENFAHRT ZUM WOHNGEHT

Wächtersbach
[Logo]

Kontakt Daten

Verfahrensablauf

Antragsunterlagen

LOKALE ÖKONOMIE FÜR GEWERBETREIBENDE

Eine Chance für Wächtersbach

→ Ziel: Anregung Gewerbetreibender zu Investitionen

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Landesentwicklung

HESSEN



EFRE-Förderung 2014-2020



Forschung, Entwicklung und Innovation, Klimaschutz,
Wettbewerbsfähigkeit und nachhaltige Stadtentwicklung



Die Strategie Europa 2020 wurde im Jahr 2010 vom Europäischen Rat mit dem Ziel wirtschaftlichen Wachstums und Arbeitsplätze zu schaffen. Sie bildet den innovationspolitischen und strategischen Rahmen der Europäischen Union, um Antworten auf die großen gesellschaftlichen Herausforderungen zu liefern, die sich den europäischen Staaten stellen:

- Klimawandel,
- demografische Entwicklung,
- Gesundheit und Ernährungssicherheit,
- Ressourcennutzung und Energieeffizienz,
- Zugang zu Informationen und
- Mobilität.

Revitalisierung von Stadtgebieten und lokale Ökonomie

Mit Hilfe der EFRE-Mittel sollen insbesondere Brachflächen beseitigt und/oder leerstehende Gebäude oder Gebäudekomplexe neuen Nutzungen zugeführt werden. Die Revitalisierung solcher Brachen trägt zur Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich, zur Verbesserung von Stadtbild und Aufenthaltsqualität sowie zur Erhöhung der Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Stadt oder ihrem Stadtteil bei. Negative wirtschaftliche und soziale Entwicklungen werden gestoppt und positive Entwicklungsimpulse gegeben. Durch Begrünungs- und Entleerungsmaßnahmen soll die Umwelt- und Lebensqualität in den gefährdeten Gebieten nachhaltig verbessert werden.

Maßnahmen zur Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung können Gebäude, technische Anlagen und Infrastrukturen betreffen.

LOKALE ÖKONOMIE WÄCHTERSACH

Ablauf einer Fördermaßnahme im Programm



AKTUELLER STAND

- Antrag auf Förderung im Programm Lokale Ökonomie (EFRE-Mittel) soll bis Ende des Jahres 2018 gestellt werden ✓
- Dazu u.a. erforderlich:
 - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Stadtumbau Historischer Stadtkern Wächtersbach“ ✓
 - Kommunale Förderrichtlinie ✓
 - Gebietsabgrenzung ✓
 - Projektbeschreibung ✓
 - Finanzierungsplan ✓
- Antragsformulare

INHALT

Zur Informationsveranstaltung am 21. August 2019

Projektentwicklung altes Amtsgericht

Transformation ehemaliges Brauerei-Areal

- Schlosshof (Umnutzung der Gebäude Marstall / Rentamt / Querriegel)
- Kuhstall (Teilrückbau und Neubau Altstadtparkhaus)
- Neuzeitliche Gewerbehallen

- Quartiersentwicklung (Schlossquartier)

- Schlosspark

Förderprogramme

- Anreizprogramm
- Lokale Ökonomie

Altstadt

- Vorbereitende Untersuchung zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes
- Freiraumkonzept Altstadt

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG NACH § 141 BAUGB

Vorschlag zum Untersuchungsgebiet blau markiert, Stadumbaugebiet grün markiert



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG NACH § 141 BAUGB

Anlass und Zielsetzung

Fachlicher Anlass:

Schaffung eines Rechtsinstrumentes um Entwicklungsprozess zu begleiten

Umsetzungsziele:

- **private Investitionen anregen**
- **städtebaulich beraten**
- **qualitätsvoll entwickeln**

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG NACH § 141 BAUGB

Ablauf gemäß BauGB

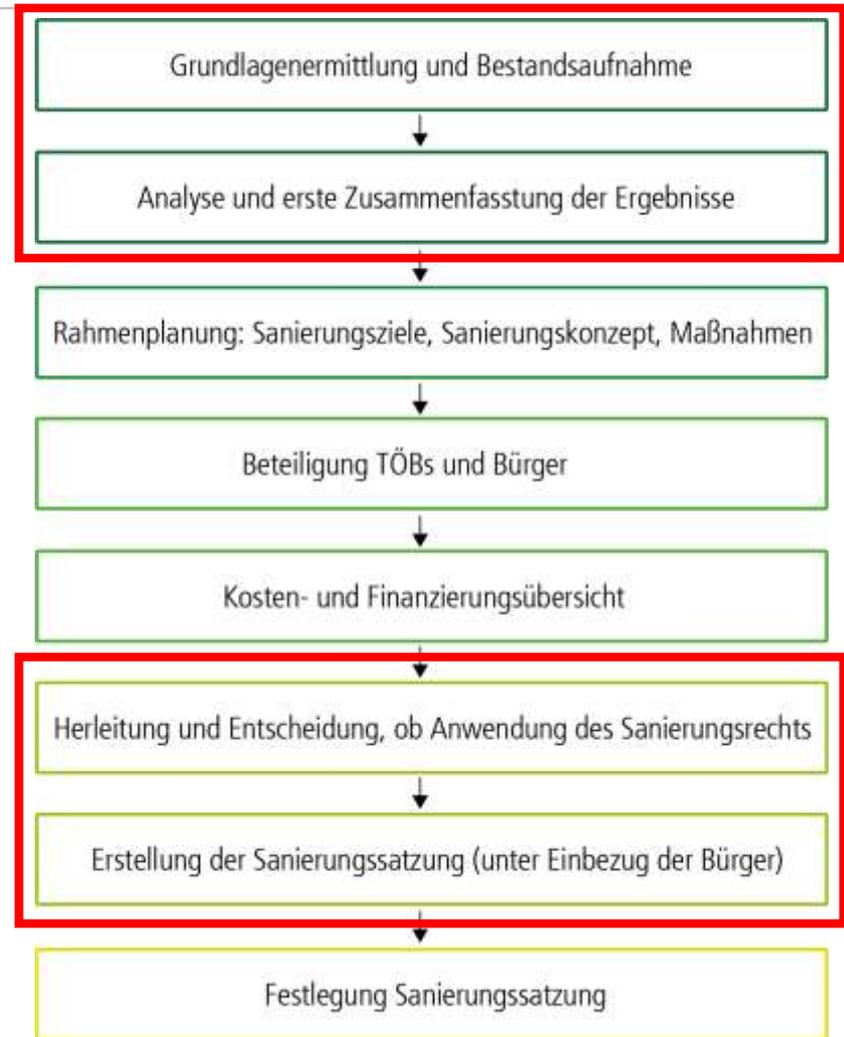
Detaillierte Aufnahme der Bausubstanz und der qualifizierte Nachweis von städtebaulichen Missständen



Aufstellung von Zielsetzungen und Rahmenplanung



Klärung und Empfehlung zum Verfahren sowie der geeigneter Instrumente wie z.B. Vorkaufsrecht, Kaufpreisprüfung, sowie weitere Grundbucheintragungen



FREIRAUMKONZEPT ALTSTADT

Übergreifendes Gestaltungskonzept (Bodenbeläge, Möblierung, Bepflanzung, Beleuchtung)



AUSBLICK AUF KOMMENDE VERANSTALTUNGEN

- Oktober 2018 – Arbeitskreis Brauerei
- Oktober 2018 – Lenkungsgruppe Stadtumbau
- Jahresbeginn 2020 – Beteiligung Vorbereitende Untersuchung

STADTUMBAU IM 3. JAHR

