



Stadt Eschwege

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

ISEK „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ - Maßnahmenkatalog -



HERAUSGEBER:

Magistrat der Kreisstadt Eschwege
Obermarkt 22
37269 Eschwege

BEARBEITUNG:

Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft
Hessen mbH / ProjektStadt
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel

BEARBEITUNGSTEAM:

Projektleitung:
M.Sc. Dominik Reimann

Projektmitarbeit:
M.Sc. Karolin Stirn
B. Sc. Sebastian Block

**PROJEKTSTADT**

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

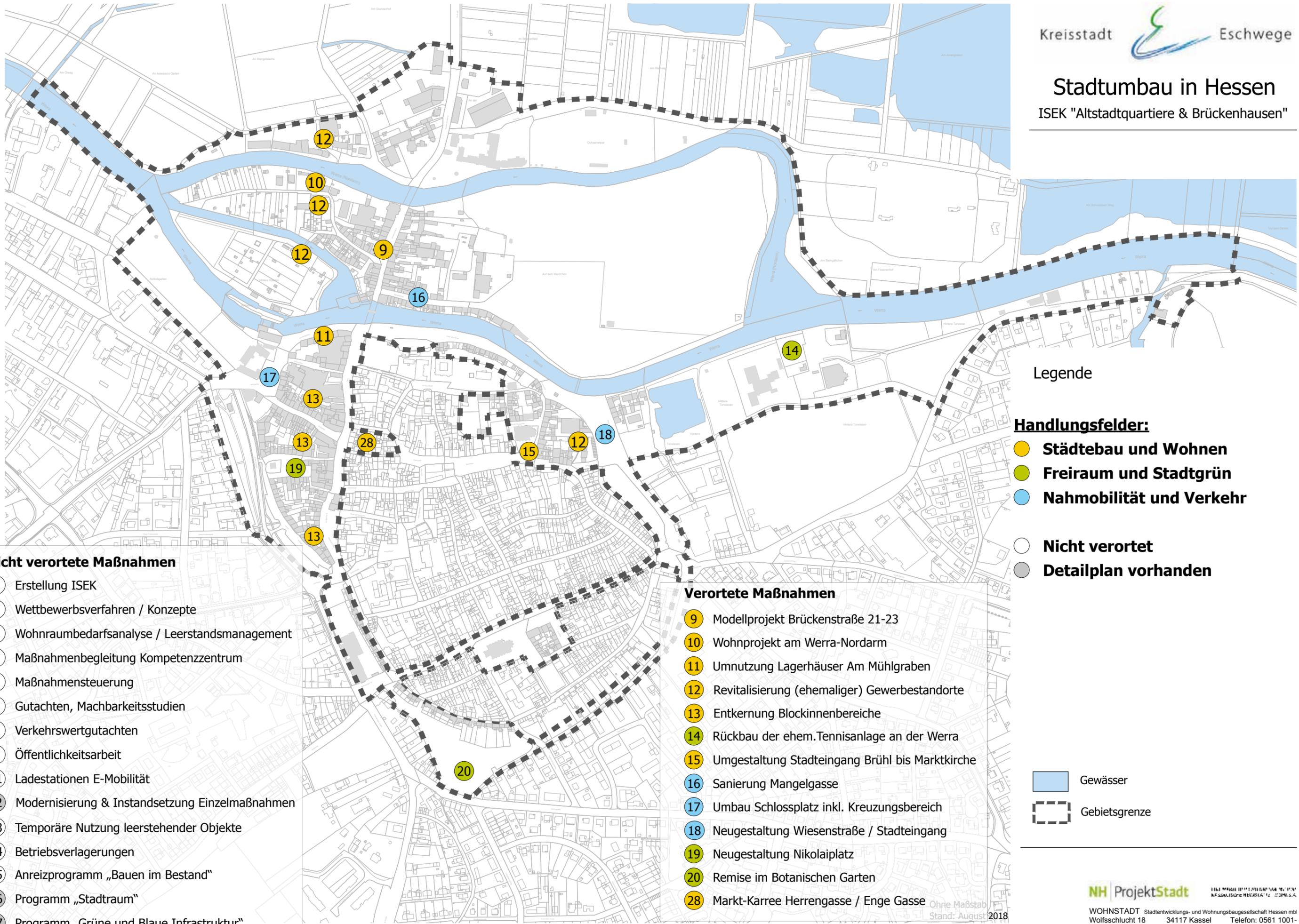
Kassel 22.07.2019

**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"



Legende

- Handlungsfelder:**
- Städtebau und Wohnen
 - Freiraum und Stadtgrün
 - Nahmobilität und Verkehr
 - Nicht verortet
 - Detailplan vorhanden

- Nicht verortete Maßnahmen**
- 1 Erstellung ISEK
 - 2 Wettbewerbsverfahren / Konzepte
 - 3 Wohnraumbedarfsanalyse / Leerstandsmanagement
 - 4 Maßnahmenbegleitung Kompetenzzentrum
 - 5 Maßnahmensteuerung
 - 6 Gutachten, Machbarkeitsstudien
 - 7 Verkehrswertgutachten
 - 8 Öffentlichkeitsarbeit
 - 21 Ladestationen E-Mobilität
 - 22 Modernisierung & Instandsetzung Einzelmaßnahmen
 - 23 Temporäre Nutzung leerstehender Objekte
 - 24 Betriebsverlagerungen
 - 25 Anreizprogramm „Bauen im Bestand“
 - 26 Programm „Stadtraum“
 - 27 Programm „Grüne und Blaue Infrastruktur“

- Verortete Maßnahmen**
- 9 Modellprojekt Brückenstraße 21-23
 - 10 Wohnprojekt am Werra-Nordarm
 - 11 Umnutzung Lagerhäuser Am Mühlgraben
 - 12 Revitalisierung (ehemaliger) Gewerbestandorte
 - 13 Entkernung Blockinnenbereiche
 - 14 Rückbau der ehem. Tennisanlage an der Werra
 - 15 Umgestaltung Stadteingang Brühl bis Marktkirche
 - 16 Sanierung Mangelgasse
 - 17 Umbau Schlossplatz inkl. Kreuzungsbereich
 - 18 Neugestaltung Wiesenstraße / Stadteingang
 - 19 Neugestaltung Nikolaiplatz
 - 20 Remise im Botanischen Garten
 - 28 Markt-Karree Herrengasse / Enge Gasse

- Gewässer
- Gebietsgrenze

Ohne Maßstab
Stand: August 2018

Einzelmaßnahmenbeschreibung

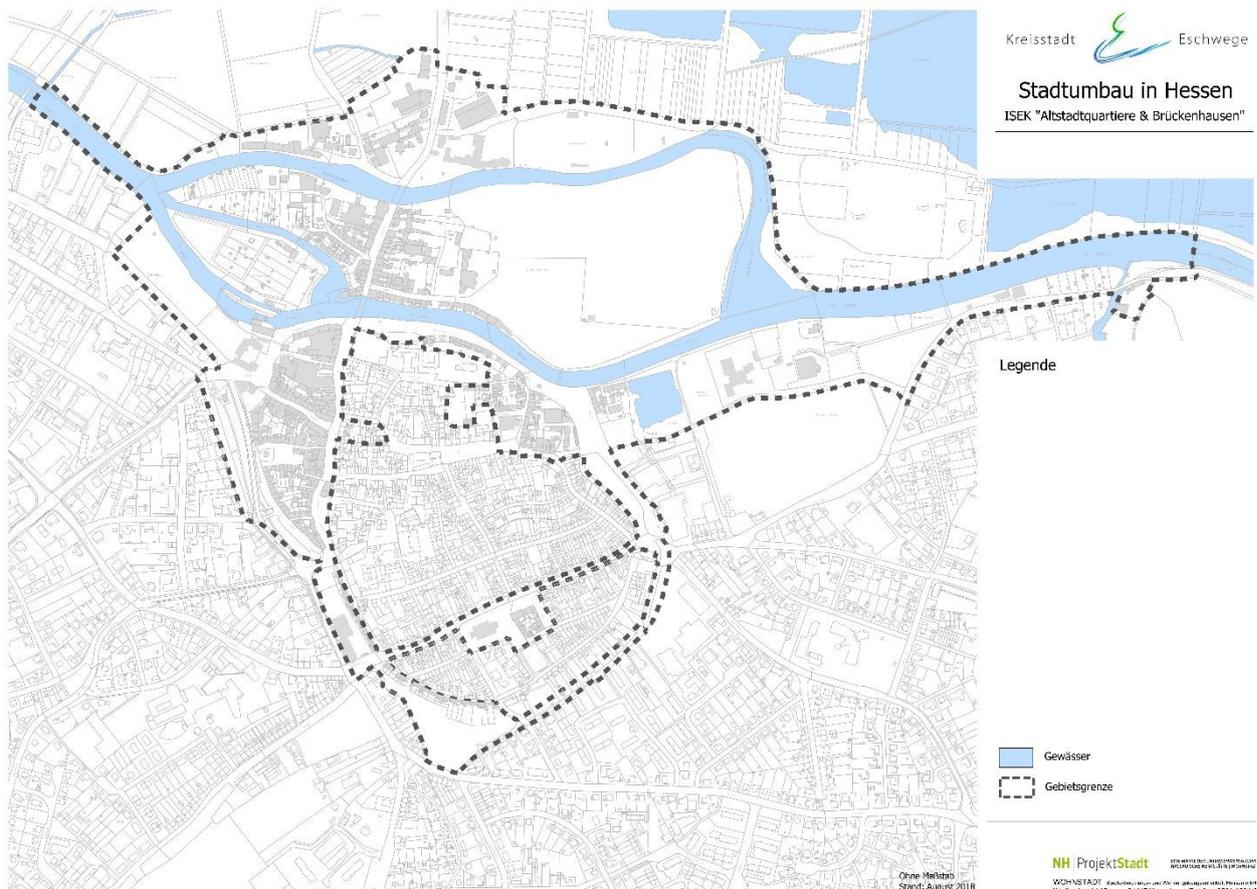
I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	ISEK
Maßnahmennummer	1
Durchführungszeitraum	2018
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Stadt
Nutzer der Maßnahme	Privat / Öffentlich / Stadt



II. Maßnahmenbeschreibung

Ziel ist die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) nach der Regelgliederung für das Stadtumbaugebiet im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau in Hessen“ für die Kreisstadt Eschwege als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung im Stadtumbaugebiet.



Stadtumbaugebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ Eschwege

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Wettbewerbsverfahren / Konzepte
Maßnahmennummer	2
Durchführungszeitraum	2018-2025
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Private Eigentümer / Stadt
Nutzer der Maßnahme	Privat / Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Im Untersuchungsgebiet gibt es einige abgängige oder bereits brachgefallene Großstrukturen und Flächen, zu denen auch private, rückwärtige Bereiche zählen. Um eine nachhaltige Entwicklung für diese Bereiche anzuschließen, sollen in einem ersten Schritt Wettbewerbe (städtebauliche Ideenwettbewerbe oder Realisierungswettbewerbe) und detailliertere Quartierskonzepte zur Revitalisierung der Liegenschaften und Flächen bzw. der Quartiere durchgeführt werden.

Durch die Bestandsanalyse und die durchgeführten Akteurs-Beteiligungen (Schlüsselgespräche, Zukunftswerkstatt, Projektwerkstatt, Familien-Forum und Crowdmapping) wurden folgende Bereiche für die Durchführung von einem Wettbewerbsverfahren identifiziert:

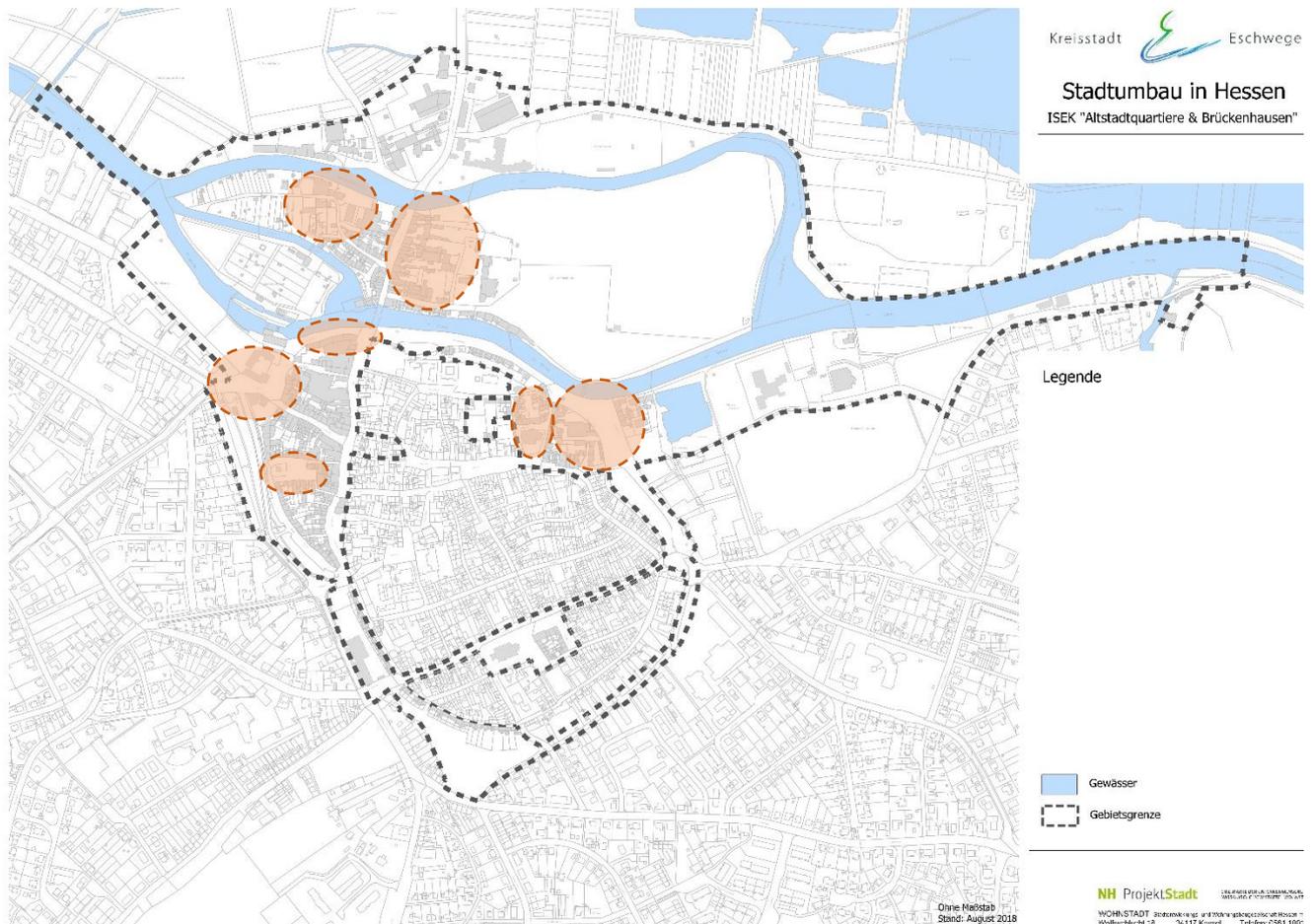
- Quartier Nikolaiplatz
- ehemaliger Busbahnhof / Kreuzung und Stadteingang Wiesenstraße mit angrenzender Bebauung
- Kreuzung / Stadteingang Schlossplatz
- Quartiersentwicklung in den Bereichen Marktkirche, Bremer Straße, Forstgasse und Brückenstraße
- Nachnutzungskonzepte der Lohgerberhäuser, einzelner Fachwerkgebäude, ehemaligen Gewerbes, leerstehender Objekte (Einzelhandel / Wohnen)
- Verkehrskonzept
- Freiraum- und Grünkonzept

Im fortlaufenden Prozess können weitere Verfahren, Konzepte und Wettbewerbe folgen.

Ziele / Planung

- Um eine nachhaltige Entwicklung für die Bereiche und ihr Umfeld anzuschließen, zu steuern und um eine zukunftsfähige Entwicklung vorzubereiten sowie die beste bauliche und gestalterische Lösung zu finden, sollen in einem ersten Schritt städtebauliche Ideenwettbewerbe für die Revitalisierung von Brachflächen bzw. Hochbau-Realisierungswettbewerbe für eine Standortentwicklung im Bestand bzw. im Neubau durchgeführt werden.
- Hierzu gehören neben Vorschlägen für städtebauliche Lösungen auch architektonische Vorschläge (Fassadenlösungen) und die Formulierung nachhaltiger energetischer Standards. Zudem spielt auch die Gestaltung von (neuen) Freiflächen eine wichtige Rolle, um das Mikroklima als auch die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen zu verbessern.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Eschwege „Altstadtquartiere und Brückenhausen“



Lage der konkreten Bereiche für ein Wettbewerbsverfahren

Arbeitsstand

Weitere Wettbewerbsverfahren können im Laufe des Stadtumbauprozesses erst dann initiiert werden, wenn sich in den jeweiligen Bereichen konkretere Entwicklungsperspektiven ergeben. Dabei werden die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen einbezogen.



Projektwerkstatt: Die Ideenansätze werden weiter ausformuliert und rege diskutiert.

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Wohnraumbedarfsanalyse / Leerstandsmanagement
Maßnahmennummer	3
Durchführungszeitraum	2019-2020 2019-2027
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Private Eigentümer / Stadt
Nutzer der Maßnahme	Privat / Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Wohnraumbedarfsanalyse

Ist- Situation / Problemlage

Im Untersuchungsgebiet gibt es sehr unterschiedliche Wohnraumangebote: in der historischen Altstadt in Fachwerkgebäuden, mit wenig Freiflächenangebot, in Reihen- oder Einfamilienhäusern insbesondere im Bereich der Neustadt, aber auch in größeren Einzelobjekten im Geschosswohnungsbau. Wohnungsleerstand ist eher selten wenn aber konzentriert und oftmals gepaart mit größerem Sanierungsbedarf. Welche konkreten Wohnungsgrößen und Ausstattungen vorliegen und in welchen Bereichen Bedarf besteht, konnte im Rahmen der ISEK Erstellung allerdings nicht im Detail ermittelt werden. Es besteht aber die Vermutung, dass aufgrund der demographischen Entwicklung durchaus Bedarf von 1 bis 2 Zimmerwohnungen bestehen könnte.

Ziele / Planung:

- Um eine nachhaltige, bedarfsorientierte Entwicklung des Wohnraumangebotes in der Kernstadt zu ermöglichen, soll die aktuelle Situation analysiert und aktuelle und künftige Bedarfe ermittelt werden
- Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse dienen einer gezielten Wohnraumentwicklung

Projektstand:

Die Wohnraumbedarfsanalyse soll bis spätestens 2020 vorliegen, damit Folgemaßnahmen initiiert werden können.

Leerstandsmanagement

Ist- Situation / Problemlage

Die Bestandsaufnahme hat im Untersuchungsgebiet insbesondere im Bereich der Ladenlokale und gastronomischen Nutzungen in den Erdgeschosszonen 15 Leerstände ergeben. Mehrere Einzelobjekte stehen auch komplett leer, einige davon mit hohem Sanierungsbedarf. Insbesondere in Bezug auf den künftigen demografischen Wandel und die Weichenstellung für die Anpassung des vorhandenen Wohnraumangebotes an künftige Anforderungen (Wohnraumbedarfsanalyse) soll ein Leerstandsmanagement auf Basis der gemachten Erfahrungen und der neu ermittelten Grundlagen aufgelegt werden. Die Beobachtung des Wohnungsmarktes lässt den Schluss zu, dass Angebot und

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Eschwege „Altstadtquartiere und Brückenhausen“

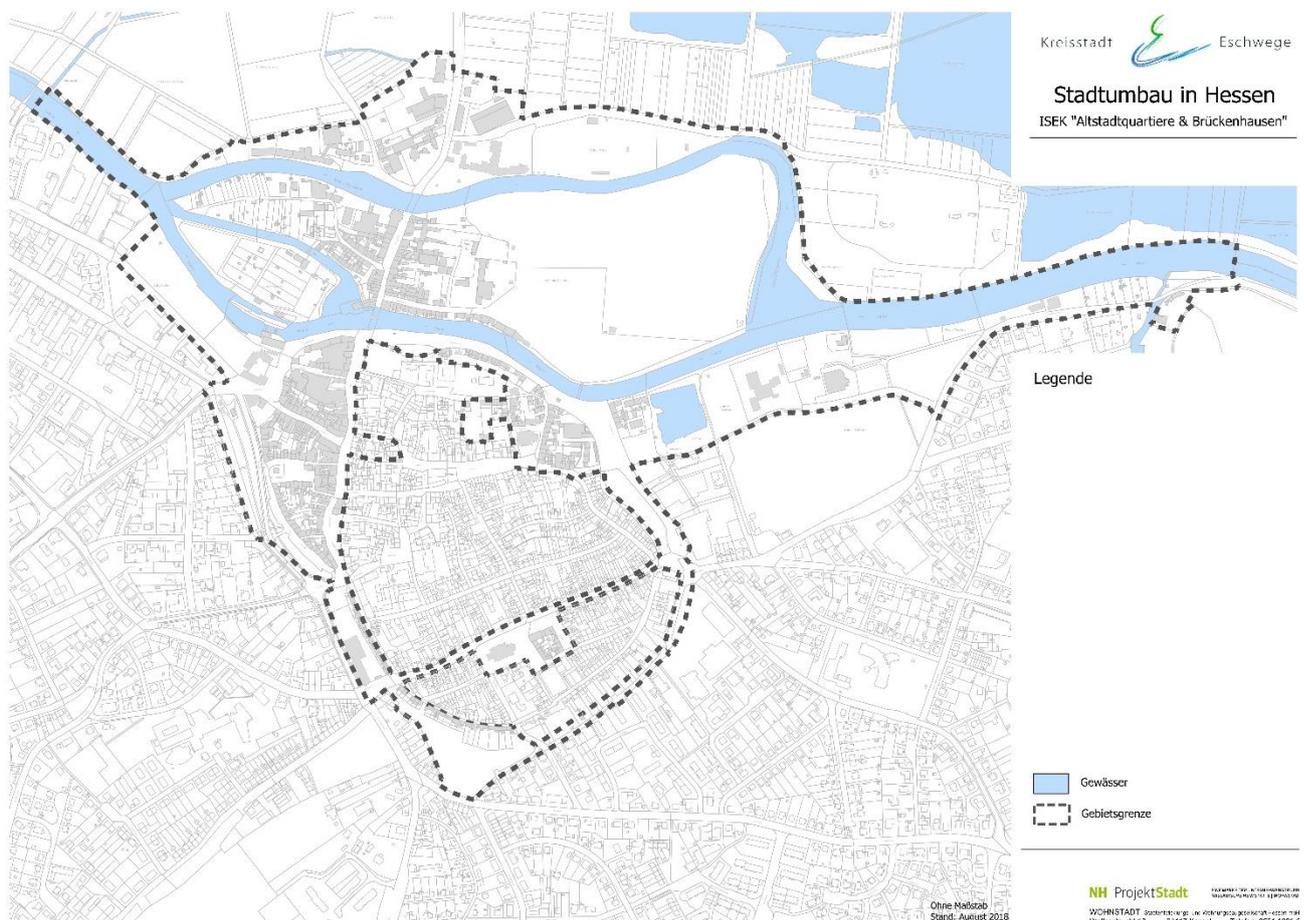
Nachfrage in keinem ausgeglichenen Verhältnis stehen, da die Nachfrage das Marktangebot übersteigt. Die ausdrückliche Zielsetzung ist es, die Wohnnutzung im Untersuchungsgebiet zu stärken. Dafür ist eine sachgerechte Analyse erforderlich.

Ziele / Planung:

Ziel wäre es, die Leerstandssituation im Überblick zu behalten und Möglichkeiten zu eröffnen, auf Eigentümer von leer stehenden Objekten zuzugehen. Fördermöglichkeiten im Rahmen des Stadtumbaus könnten aufgezeigt werden und es könnte eine Beratung erfolgen, die Neuordnungs- und Sanierungsmaßnahmen am ermittelten Bedarf (Wohnraumbedarfsanalyse) orientiert, um längerfristig tragfähige Nutzungen zu ermöglichen.

Projektstand:

Das Leerstandsmanagement soll im Anschluss an die Wohnraumbedarfsanalyse aufgebaut werden. Sobald dieses vorliegt und Mittel zur Umsetzung eines Leerstandsmanagements eingesetzt werden können (voraussichtlich ab 2019) soll dessen Aufbau erfolgen



Stadtumbaugebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ Eschwege

Einzelmaßnahmenbeschreibung

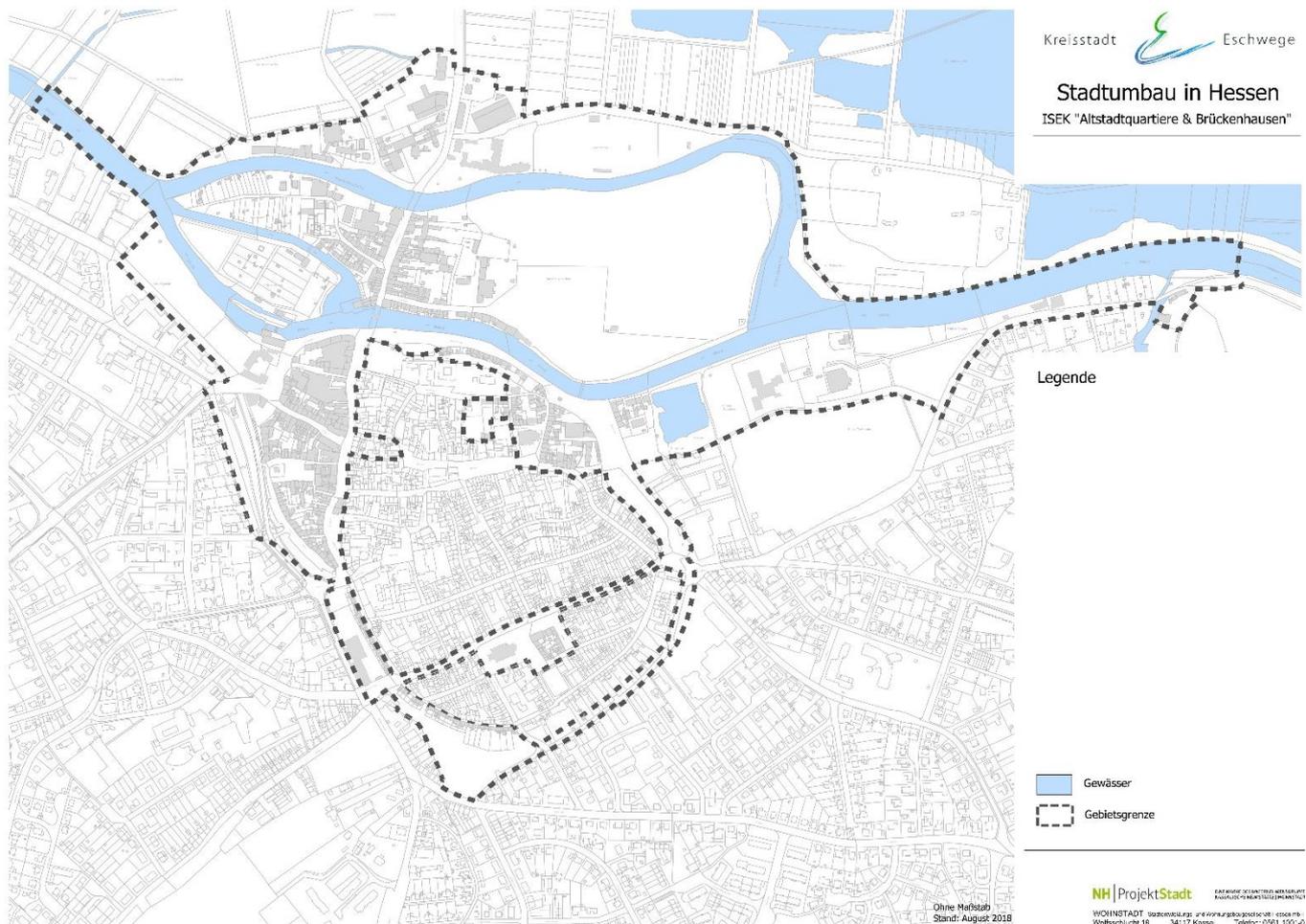
I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Maßnahmenbegleitung Kompetenzzentrum
Maßnahmennummer	4
Durchführungszeitraum	2017 - 2027
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Stadt
Nutzer der Maßnahme	Stadt



II. Maßnahmenbeschreibung

Kosten für das Kompetenzzentrum (Hessen-Agentur) im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau in Hessen.



Stadumbaugebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ Eschwege

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Maßnahmensteuerung
Maßnahmennummer	5
Durchführungszeitraum	2018-2028
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	
Nutzer der Maßnahme	Stadt / Bürger



II. Maßnahmenbeschreibung

Zur Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) soll in Eschwege für das Stadtumbaugebiet „Östliche Kernstadt“ ein Stadtumbaumanagement (SUM) eingesetzt werden. Dieses soll die städtebaulich-funktionale Entwicklung des Stadtumbaugebietes begleiten, steuern und Maßnahmen und Projekte im Quartier gezielt initiieren und umsetzen.

Das SUM soll Anlaufstelle für alle Akteure wie Bürger, Vereine, Initiativen, Kreative, Gewerbetreibende und Eigentümer sein und bestehende Strukturen, Netzwerke und Initiativen in die Arbeit einbinden. Es soll Anfragen, Anregungen und Wünsche aufnehmen und gegebenenfalls an zuständige Stellen weiterleiten. Das SUM informiert zu aktuellen Entwicklungen und unterstützt konkrete bauliche, soziale und kulturelle Ideen, Strategien und Projekte und berät zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.

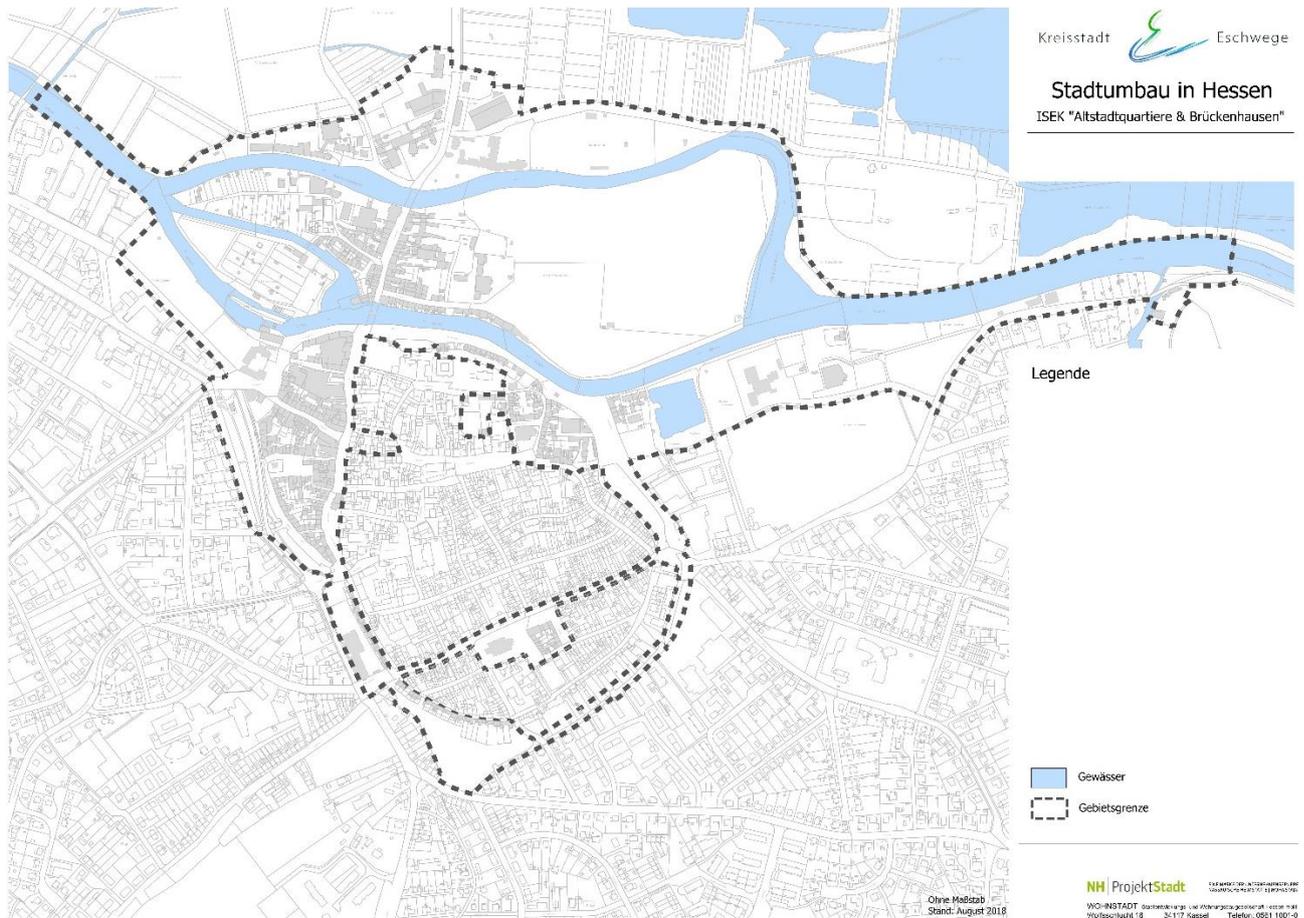
Als Stadtumbaubüro soll ein derzeitiger Leerstand genutzt werden, welcher direkt im Planungsgebiet verortet ist.

Die zentralen Aufgaben des Stadtumbaumanagements umfassen:

- die Steuerung, Organisation und Moderation der Projekte,
- die Koordinierung aller Beteiligten (Entscheidungsträger, Fachbehörden, Fachplaner, Lenkungsgruppen, Bürger usw.)
- Abstimmung mit dem HMUKLV und dem Kompetenzzentrum Stadtumbau Hessen
- das Aktivieren und Einbinden lokaler Akteure,
- die Moderation und Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Interessen im Stadtumbau,
- die Umsetzung sowie Controlling der im Integrierten Handlungskonzept entwickelten Maßnahmen (finanzielle und zeitliche Überwachung),
- das Anstoßen von Prozessen und die Bündelung aller relevanten Aktivitäten,
- Beratung und Betreuung von Eigentümern, Investoren etc.,
- das Betreiben eines Stadtumbau-/Quartiersbüros,
- ggf. die Fortschreibung des Stadtumbaukonzepts,
- die Öffentlichkeitsarbeit und Berichterstattung,
- das Monitoring und die Evaluation des Stadtumbauprozesses,
- Fördermittelberatung, und Förderantragsstellung und Abrechnung
- Fördermittelabrufe / Treuhänder

Die Maßnahmensteuerung und somit das Stadtumbaumanagement werden für die Stadt Eschwege zunächst mit 66.000 € / Jahr angesetzt und für eine Laufzeit von 10 Jahren veranschlagt.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Eschwege „Altstadtquartiere und Brückenhausen“



Stadtumbaugebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ Eschwege

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Gutachten und Machbarkeitsstudien
Maßnahmennummer	6
Durchführungszeitraum	2018 - 2027
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Private Eigentümer / Stadt
Nutzer der Maßnahme	Privat / Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Im Untersuchungsgebiet gibt es einige Problemstellungen, bei denen es aus städtebaulichen, verkehrstechnischen oder auch umwelttechnischen Gründen erforderlich ist, klärende bzw. vertiefende Gutachten und Machbarkeitsstudien zu erstellen, die im Zeitrahmen des ISEK nicht belastbar geklärt werden konnten.

Im Rahmen der Bestandsanalyse und der durchgeführten Akteurs-Beteiligungen wurden folgende Problem- und Aufgabenstellungen identifiziert, für die die Erstellung vorbereitender Gutachten und Machbarkeitsstudien erforderlich ist.

- Machbarkeitsstudie „Brückenstraße 21-23“ (Maßnahme wurde bereits beantragt)
- Machbarkeitsstudie „Bremer Straße 12“ (Maßnahme wurde bereits beantragt)
- Machbarkeitsstudie Tankstellengelände AVIA (u. a. Altlastengutachten)
- Machbarkeitsstudie Nikolaiplatz
- Verkehrsgutachten u. a. für „Kreuzung Schlossplatz“, „Bereiche Wiesenstraße / Torwiese / Brühl“
- Machbarkeitsstudie für die Sanierung von Lohgerberhäuser
- Gutachten zur Revitalisierung von Objekten und Flächen
- Gutachten zur Nutzbarmachung des Werraufers

Im Laufe des Prozesses können sich noch weitere Bereiche ergeben, wo ebenfalls ein Gutachten oder eine Machbarkeitsstudie erforderlich ist. Derzeit lassen sich diese aber noch nicht benennen und werden bei Bedarf nachträglich beantragt.

Ziele / Planung

Mit den geplanten Gutachten möchte die Stadt Eschwege die Voraussetzungen schaffen, die erforderlich sind, um zukunftsfähige und tragbare Entwicklung zur Verbesserung der städtebaulichen Situation anzuschieben, die bisher aufgrund von Baulichkeiten oder anderer beeinträchtigender Rahmenbedingungen insoweit vorbelastet waren, dass eine Entwicklung bis dato erschwert oder unmöglich war.

Arbeitsstand

Die jeweiligen Anträge werden im Laufe des Stadtumbauprozesses – wenn sich in den jeweiligen Bereichen konkrete Entwicklungsvorhaben ergeben – gestellt.

Einzelmaßnahmenbeschreibung

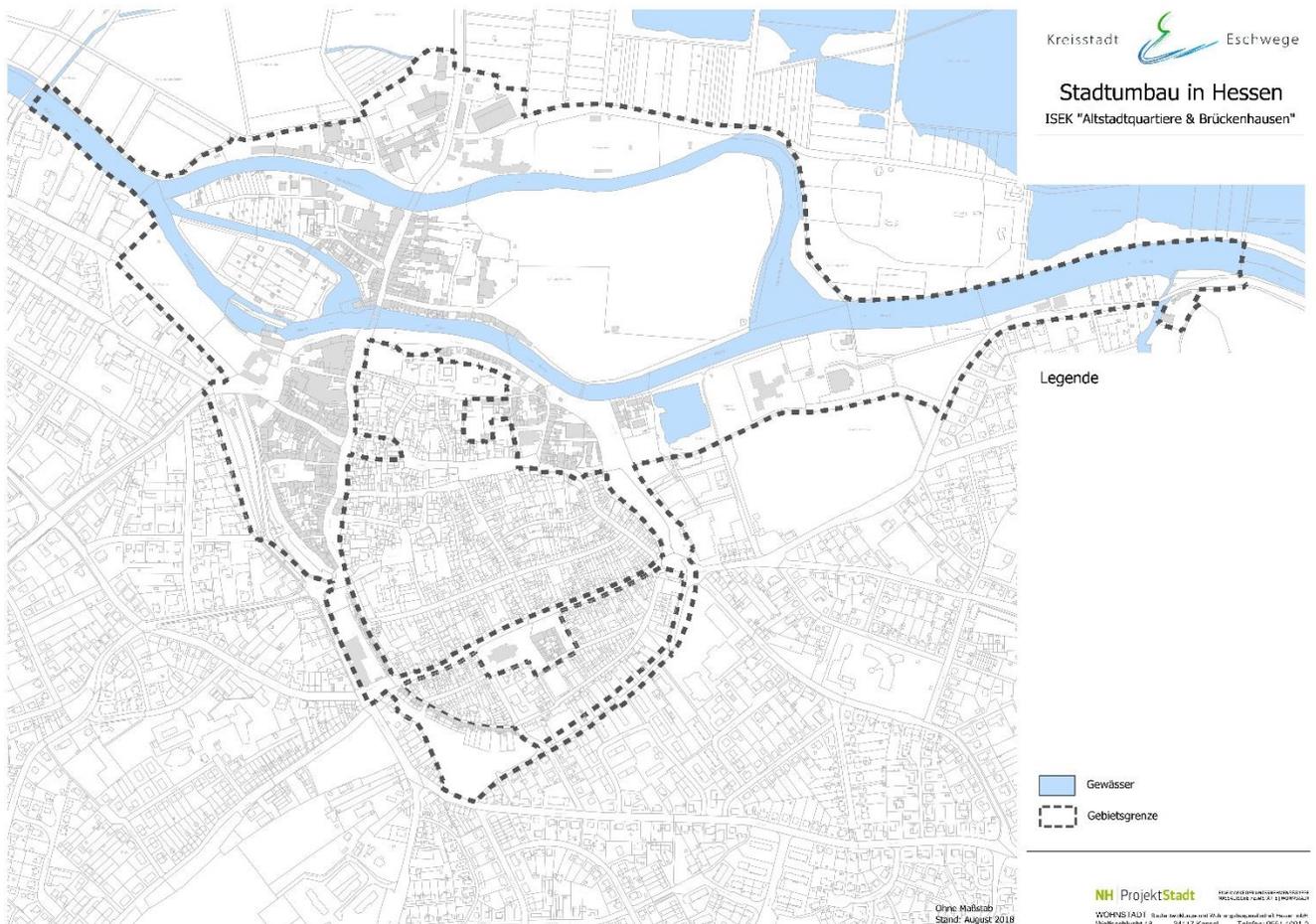
I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Verkehrswertgutachten
Maßnahmennummer	7
Durchführungszeitraum	2019-2027
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Private Eigentümer / Stadt
Nutzer der Maßnahme	Privat / Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Im gesamten Stadtumbaugebiet wird es im Rahmen der Entwicklung einzelner untergenutzter Flächen und Objekten erforderlich, Verkehrswertgutachten zu erstellen. Die Verkehrswerte sollten dabei konzeptbezogen, z.B. im Rahmen deduktiver Verkehrswertermittlungsverfahren erarbeitet werden, um eine den Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung entsprechende städtebauliche Entwicklung ermöglichen zu können. Gegebenenfalls ist hierfür auch der Grund- oder Zwischenerwerb durch die Stadt Eschwege erforderlich bzw. zielführend.



Stadtumbaugebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ Eschwege

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Modellprojekt Brückenstraße 21-23
Maßnahmennummer	9
Durchführungszeitraum	2018-2025
Träger der Maßnahme	Private / Investoren / Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Private Eigentümer
Nutzer der Maßnahme	Privat / Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Bei den Gebäuden der Brückenstraße 21-23 handelt es sich um einen großvolumigen und leerstehenden Gebäudekomplex eines ehemaligen Lohgerberhauses, welches aus dem 19. Jh. entstammt. Die, als Einzelkulturdenkmal ernannten, Gebäude bestehen aus einer Lager- und Produktionsstätte und einem Wohngebäude des Jugendstiles. Aufgrund der Lage und Kubatur des Gebäudes, direkt an der Mündung an die Bremer Straße gelegen, ist das Gebäude im Bereich der Brückenstraße besonders stadtbildprägend.



Die Immobilie ist im Besitz einer Privatperson, welche die Immobilie allerdings nicht mehr halten kann. Aus diesem Grund lasten auf der Immobilie Grundschulden, die bei Übernahme gezahlt werden müssen. Dies erschwert einen Erwerb durch Investoren. Gleichzeitig sind die Ausgestaltungen der Räume innerhalb der Immobilie nicht mehr zeitgemäß und eine Nachnutzung durch Beschaffenheit, aber auch durch, über die Zeit des Leerstandes entstandene Schäden an der Bausubstanz, aus Sicht von Investoren nicht lohnenswert.

bauliche Perspektive

Angesichts der Bauqualität, des Bauzustands und der heutigen Anforderungen an den energetischen Standard wäre im Falle einer Sanierung der Liegenschaft zu klären, inwiefern diese wirtschaftlich darstellbar ist (Machbarkeitsstudie). Aufgrund des langen Leerstandes der Immobilie und starken Beeinträchtigungen der inneren Gebäudesubstanzen und heutigen Standards an Räumlichkeiten ist ebenfalls zu klären, wie mit der Immobilie, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, umzugehen ist.



Der zur Straßenseite gewandte Bereich der Fassade, weist starke Schäden auf. Dazu sind Teile der Dacheindeckung abgängig und stellen ein Sicherheitsrisiko bei starkem Wind dar. Im Bereich des Haupteinganges, der auch der Zugang zur rückwärtigen Hofsituation ist, stellt das nur provisorische Tor ein Sicherheitsrisiko dar.

Die Gesamtwirkung der Gebäude ist in Hinblick auf den baulichen Kontext der Nachbargebäude als negativ zu bewerten.

Nicht auszuschließen wäre ein Teilrückbau. Alternativ sollte sicherlich auch über den kompletten Rückbau und eine neue Standortentwicklung nachgedacht werden, die der kleinteiligen mittelalterlichen Stadtstruktur gerecht wird und die im Altstadtbereich nachgefragte Nutzungen optimal anbieten kann. Dies muss in enger Absprache mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde geschehen.

Nutzungsperspektive

Das Gebäude soll idealerweise als Modellprojekt im Umgang mit alten Fachwerkbeständen genutzt werden. Dabei soll besonderer Wert auf die energetische Sanierung im Fachwerkbestand gelegt und die Räumlichkeiten einer Umnutzung überführt werden, die zukünftig barrierefreien Wohnraum schafft. Flankierend sollen die rückwärtigen Bereiche entsiegelt und umweltfreundlich entwickelt werden.

Als Modellprojekt sollen Interessenten die Möglichkeit erhalten in Form einer „offenen Baustelle“ Informationen über fachgerechte Fachwerksanierungen zu erhalten.

Ziele / Planung

- Beispielhafter Umbau eines denkmalgeschützten Fachwerkgebäudes und Überführung dessen in eine Wohnnutzungsfunktion mit hohen energetischen Standards
- Attraktivierung des Erscheinungsbilds der Brückenstraße
- Schaffung neuer privater Freiraum- und Grünstrukturen und Entsiegelung der Blockinnenbereiche
- Einführung eines Beispielprojektes als Impuls für eine Sanierung des Eigenheims, bei dem Interessierte die Möglichkeit haben etwas über Fachwerksanierung zu lernen („Mustersanierung Fachwerk“)
- Nachnutzungskonzept für innovative Wohn- oder Arbeitsformen

Arbeitsstand

Die Stadt Eschwege steht im engen Austausch mit dem Eigentümer. Der Eigentümer steht einer Entwicklung, in welcher Form auch immer, offen entgegen. Um das Projekt umsetzen zu können, wird auch ein Ankauf (Zwischenerwerb) durch die Stadt Eschwege in Erwägung gezogen.

Hinweis

Gemäß Nr. 9.4.4 RiLiSE sind beim Zwischenerwerb lediglich die Ausgaben der Zwischenfinanzierung (insbesondere Zinsausgaben) förderfähig.

Gemäß Nr. 9.5.2 RiLiSE ist der Abriss von Einzeldenkmälern und historischen Gebäuden nicht förderfähig.

Die Maßnahme wurde bereits 2017 mit dem Aufnahmeantrag beantragt.



Lage des leerstehenden Lohgerberhauses Brückenstraße 21-23 mit anliegendem Wohnhaus in Brückenhausen

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Wohnprojekt am Werra-Nordarm
Maßnahmennummer	10
Durchführungszeitraum	2018-2020
Träger der Maßnahme	Projektentwicklungsgesellschaft ESCHWEGE mbH Beabsichtigt: Eigentümermodell
Eigentümer der Maßnahme	Projektentwicklungsgesellschaft ESCHWEGE mbH
Nutzer der Maßnahme	Wohnungssuchende



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Umschlossen von den Flussarmen der Werra liegt Eschweges altes Lohgerberviertel Brückenhausen. Schmale Gassen, hohe Handwerkshäuser, offene und versteckte Höfe, gepflasterte Wege und Plätze verbinden sich zur Inselbebauung im Fluss, die sich mit ihren Fronten bis zu den Werra-Armen erstreckt. Das große Potenzial dieses städtebaulichen Kleinods soll nun gehoben werden.

In diesem ehemaligen „Industrieviertel“ befindet sich in der Bremer Straße das Gebäude der früheren Maschinenfabrik Richard Zippel & Co. KG, direkt am Ufer des Nordarms an der Werra gelegen. Nach mehreren Zwischennutzungen steht das große Fabrikgebäude jetzt seit längerem leer. Mit der gegenüberliegenden, durch einen Übergang verbundenen, „Brandruine Tischlerei Harbich“ zeigt sich Brückenhausen aber leider von seiner vernachlässigten Seite. Im Zuge der Vernachlässigung des gesamten „Industrieviertels“ hat auch die Sozialstruktur des Gebietes einen Segregationsprozess erfahren.



Bremer Straße 12



„Brandruine ehemalige Tischlerei Harbich“

Ziele / Planung

Das leerstehende Fabrikgebäude soll nun einer Wohnnutzung zugeführt werden, unter Aufrechterhaltung der Gebäudesubstanz. Mit einer Grundstücksfläche von 1.636 m² und einer BGF von rund 1.600 m² soll das Fabrikgebäude durch einen behutsamen Umbau und eine behutsame Umgestaltung zu einer charismatischen Wohnanlage „Loft-Wohnen am Werra-Nordarm“ umgewandelt werden, mit geräumigen, luftigen Wohnungen mit unkonventionellem Charakter. Die Umwidmung und Wiederbelebung des industriellen Erbes soll zu einer neuen Ästhetik im „Industrieviertel“ führen, die modernem Wohnen am Wasser angemessen ist und damit zur Qualitätsverbesserung des Gesamtquartiers sowie zur Umkehr des Segregationsprozesses beitragen. Die Nutzung von Regenwasser sowie Wassernutzung zur Energie-, Wärme- und Kältengewinnung in der Stadt sind Aspekte, um die Lösungsansätze auch hier kreisen könnten.

Arbeitsstand

Die Projektentwicklungsgesellschaft ESCHWEGE mbH hat zunächst den Grunderwerb getätigt.

Als nächster Schritt steht in 2018/19 die Erstellung einer Machbarkeitsstudie an, die die Prüfung der Gebäudesubstanz, die notwendigen Rückbaumaßnahmen, die bauliche Realisierbarkeit und Nutzbarmachung, mögliche Raumkonzepte sowie die Freiflächengestaltung und die betriebswirtschaftliche Untersuchung einschließlich Rentierlichkeitsberechnung zum Gegenstand hat.

Im Rahmen einer Gesamtbetragsberechnung wurden förderfähige Kosten in Höhe von 950.000,00 Euro für die Modernisierung ermittelt. Bei den förderfähigen Kosten für die Aufwertung des Wohnumfeldes geht man 100.000,00 Euro aus.

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Umnutzung Lagerhäuser am Mühlgraben
Maßnahmennummer	11
Durchführungszeitraum	2018-2022
Träger der Maßnahme	Private / Investoren
Eigentümer der Maßnahme	Private Eigentümer
Nutzer der Maßnahme	Privat / Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Am Rande der Altstadt, an der Nahtstelle Stadt/Fluss, gegenüber des von den Flussarmen der Werra umschlossenen alten Lohgerberviertels Brückenhausen, liegt idyllisch aber vergessen an exponierter Stelle das große, stadtbildprägende Lagerhaus am Mühlgraben. Dieses denkmalgeschützte Lagerhaus, ehemaliges „Stapelhaus“ steht seit mehr als 40 Jahren größtenteils leer. Ein Teil der Gebäude wird in den Erdgeschossbereichen noch als Warenannahme zwischengenutzt.

Bedingt durch die Digitalisierung der Gesellschaft und den Trend zum Online-Handel ist die Einkaufsfunktion der Innenstadt, an deren Ende das Lagerhaus steht, stark in Gefahr weiter an Bedeutung zu verlieren, nicht ohne städtebaulichen Folgen auch für die Innenstadt der Kreisstadt. Diesem Strukturwandel muss sich die Stadtentwicklung stellen. Das heißt, neue Nutzungsideen sind gefordert.

Ziele / Planung

Das leerstehende denkmalgeschützte Lagergebäude soll einer gemischten Nutzung zugeführt werden, unter Aufrechterhaltung der Gebäudesubstanz. Das 4- bzw. 5-stöckige Lagerhaus könnte durch einen behutsamen Umbau und eine behutsame, aber moderne Umgestaltung zu einem charismatischen Ort an der Werra umgewandelt werden, mit geräumigen, luftigen Wohnungen mit unkonventionellem Charakter mit Blick auf die Werra, mit Co-Workingspace für Kreative und Start-ups sowie mit Ausstellungs-/Multifunktionsräumen für bspw. Kunstausstellungen und öffentlichen Veranstaltungen. Die Umwidmung und Wiederbelebung des industriellen Erbes soll zu einer neuen Ästhetik am Rande der Einkaufsstadt führen, die modernem Leben und Arbeiten am Wasser angemessen ist und damit zur Qualitätsverbesserung des Erscheinungsbilds an der Nahtstelle Stadt/Fluss beitragen.

Arbeitsstand

Als nächster Schritt steht in 2018/19 die Erstellung einer Machbarkeitsstudie an, die die Prüfung der Gebäudesubstanz, die notwendigen Rückbaumaßnahmen, die bauliche Realisierbarkeit und Nutzbarmachung, mögliche Raumkonzepte sowie die Freiflächengestaltung und die betriebswirtschaftliche Untersuchung einschließlich Rentierlichkeitsberechnung zum Gegenstand hat.

Im Rahmen einer Gesamtbetragsberechnung wurden förderfähige Kosten in Höhe von ca. 2.300.000,00 Euro bei Gesamtkosten von 3.500.000,00 Euro für die Modernisierung ermittelt. Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist man bei den Veranstaltungsräumen im Jahr von ca. 10 Veranstaltungen mit 100 Euro Einnahmen pro Veranstaltung ausgegangen. Für die Wohnflächen wurden 6 €/m² und für die Büroflächen 4€/m² angesetzt. Bei den förderfähigen Kosten für die Aufwertung des Wohnumfeldes geht man 100.000,00 Euro aus.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Eschwege „Altstadtquartiere und Brückenhausen“



Blick von dem andern Werrauerfer auf die Lagergebäude



Denkmalgeschützte Lagergebäude Am Mühlengraben

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Revitalisierung (ehemaliger) Gewerbestandorte - (Zwischen)Erwerb, Freilegung und Neuordnung
Maßnahmennummer	12
Durchführungszeitraum	2018-2027
Träger der Maßnahme	Private / Investoren / Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Private Eigentümer
Nutzer der Maßnahme	Privat / Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Die gewerblichen Großstrukturen im Stadtumbaugebiet sind insbesondere an den Stadteingängen gelegen und beeinträchtigen durch die Kubatur und den starken visuellen Kontrast zu den Altbeständen der historischen Fachwerkbauung Eschweges das Stadtbild. Durch die Standorte gehen zudem wichtige Raumkanten verloren, welche die Stadteingangssituationen optisch stark beeinträchtigen.

Zu nennen sind die Quartiere:

- „Hinter der Mauer“
- „Eschenweg“
- „Mangelgasse“
- „Bremer Straße“

Die Freiraumstrukturen dieser Bereiche werden von versiegelten und gepflasterten Flächen dominiert. Es handelt sich hier meist um Hof- und Parkplatzflächen. Der hohe Versiegelungsgrad wirkt sich negativ auf das Mikroklima aus.

Defizite:

- Ausgedehnte mindergenutzte Gebäude und Freiflächen in unmittelbarer Nähe der Innenstadt und der Wohnstandorte
- im Bereich der Stadteingänge dominieren Gewerbestandorte das Stadtbild
- durch die nahezu vollständige Versiegelung der Flächen wird das Mikroklima negativ beeinträchtigt
- fehlende Raumkanten durch Bauhöhenunterschiede insbesondere in den Stadteingangsbereichen und damit einhergehende Beeinträchtigung des Stadtbildes
- Inanspruchnahme attraktiver Wohnbau- und Entwicklungsflächen durch mindergenutzte Gewerbestandorte
- (Teil-)Leerstände wirken sich negativ auf das Stadtbild aus

Ziele / Planung

- Entwicklung neuer tragfähiger Nutzungsprofile, dabei Minimierung von Nutzungskonflikten, insbesondere im Bereich „Hinter der Mauer“ und „Mangelgasse“
- Entwicklung eines neuen tragfähigen Nutzungskonzeptes (Bestand oder Neubau) im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs, dabei Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen den derzeitigen monofunktionalen Großstrukturen und der angrenzenden Wohn- und Geschäftsbebauung sowie Entwicklung eines Gebietserschließungskonzeptes einschließlich eines attraktiven öffentlichen Umfelds
- Neuordnung und Erschließung der minder genutzten Grundstücksflächen, dabei auch Gesamträumliche Planung „Wiesenstraße“, die an das Quartier „Hinter der Mauer“ angrenzt
- Schaffung neuer Freiraum- und Grünstrukturen
- Erhaltung und Stärkung von Standorten denkmalgeschützter Bebauung
- Zwischenerwerb



Fehlende Raumkanten Hinter der Mauer



Untergenutzte Lagerhäuser am Eschenweg



Gewerbebrache an der Bremer Straße



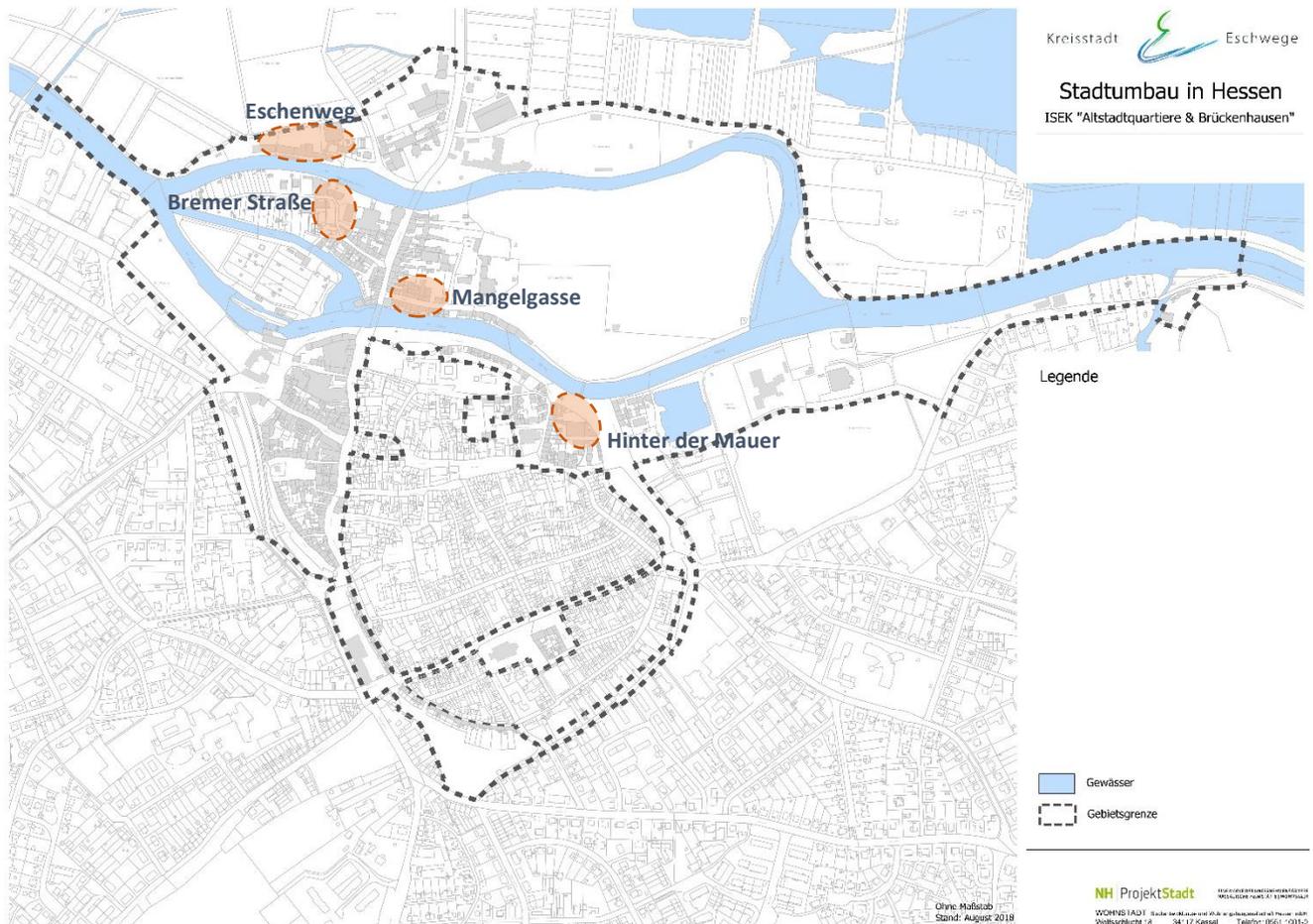
Leerstand in der Mangelgasse



AVIA Tankstelle: städtebauliche fehlplatziert

Arbeitsstand

Im Vorfeld sind tragfähige Konzepte (Nachnutzungskonzept, städtebaulicher Ideenwettbewerb um das gesamte Potential dieser Flächen zu entdecken. Um eine Entwicklung anzuschieben, ist es ggf. notwendig, einen Zwischenerwerb der Flächen durch die Stadt Eschwege zu tätigen.



Lage der Gewerbequartiere im Stadtumbaugebiet

Kostenansatz

Der Kostenansatz für die derzeit benannten Bereiche wurde über die aktuellen Bodenwerte (für einen eventuellen Zwischenerwerb) und möglichen Abbruchkosten von 20€ pro m³ ermittelt.

Hinweis

Gemäß Nr. 9.4.4 RiLiSE sind beim Zwischenerwerb lediglich die Ausgaben der Zwischenfinanzierung (insbesondere Zinsausgaben) förderfähig.

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Entkernung Blockinnenbereiche
Maßnahmennummer	13
Durchführungszeitraum	2018-2027
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Private
Nutzer der Maßnahme	Private/Mieter/Anwohner



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Die Blockinnenbereiche im Stadtumbaugebiet charakterisieren sich durch eine Vielzahl von untergenutzten Nebengebäuden und Scheunen, sowie einen hohen Verdichtungsgrad. Besonders in den Bereichen Brückenhausen und in der Kernstadt wird dies deutlich. Vegetationselemente sind nur selten aufzufinden. Zudem ist eine Vielzahl der Nebengebäude im gesamten Gebiet baulich abgängig.

Durch die hohe Versiegelung in diesen Bereichen wird das Mikroklima in den Wohngebieten massiv negativ beeinträchtigt und es besteht ein hohes Überhitzungspotential in den Sommermonaten.



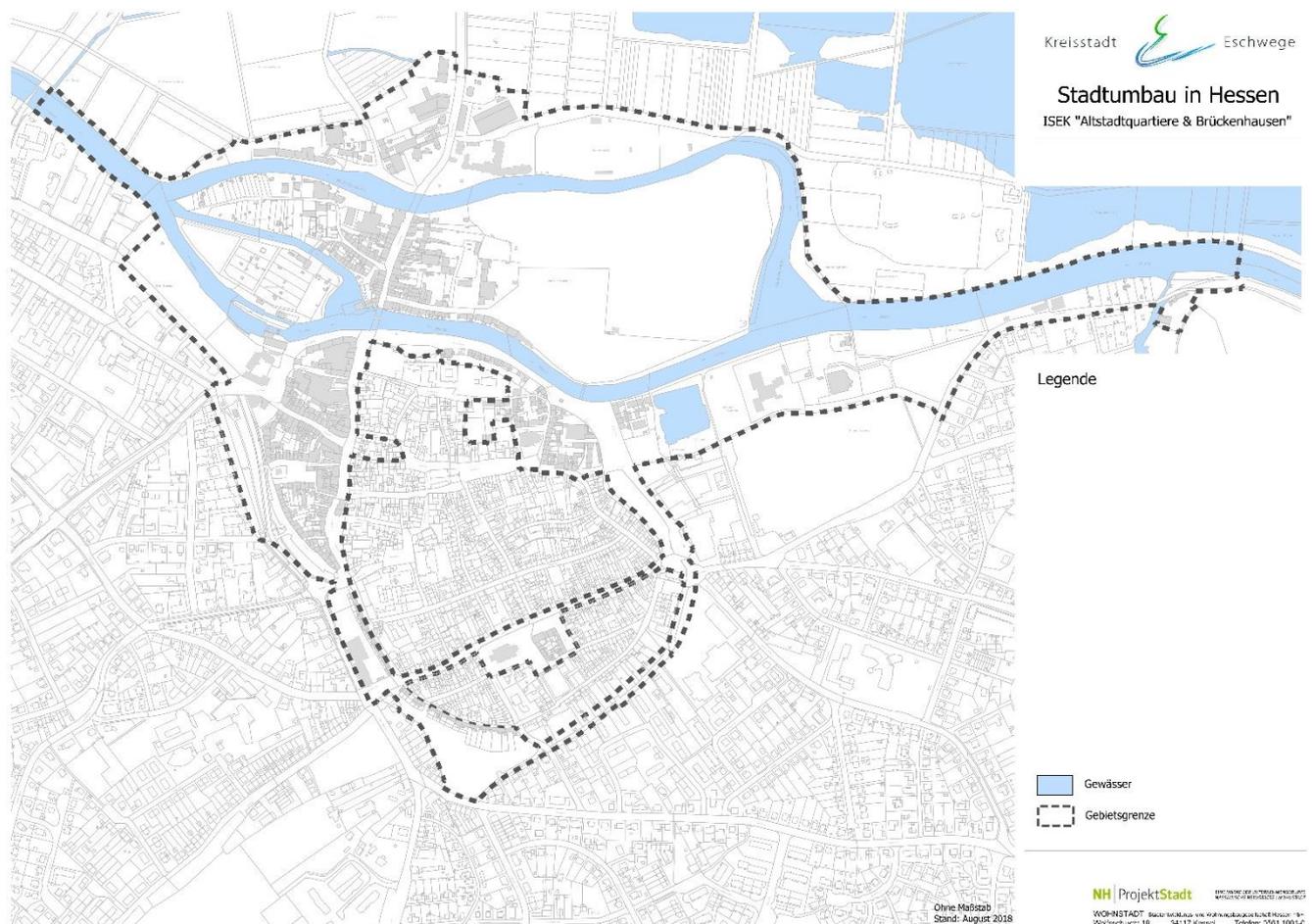
Ziele / Planung

Ziel ist die Entkernung der Blockinnenbereiche einhergehend mit einer Entwicklung der Bereiche zu Grün- und Vegetationsflächen (Anreizprogramm Haus- und Hof) im gesamten Stadtumbaugebiet.

Arbeitsstand

Im Rahmen der Schlüsselgespräche und Veranstaltungen wurden bereits erste Interessen bekundet eine solche Maßnahme wahrnehmen zu wollen.

Bezüglich der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Brückenhausen ist ein städtebaulicher Ideenwettbewerb auszuschreiben. Eine solche Maßnahme kann in Zukunft noch folgen.



Stadtumbaugebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ Eschwege

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Rückbau der ehemaligen Tennisanlage an der Werra
Maßnahmennummer	14
Durchführungszeitraum	2018-2019
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Stadt
Nutzer der Maßnahme	Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Die Tennisanlage an der Werra wurde vom ansässigen Tennisverein aufgegeben. Die Plätze machen einen verwahrlosten Eindruck und auch das Vereinsheim ist abgängig. Durch die direkte Lage im Bereich des Sport- und Freizeitgeländes „Torwiese“ soll diese Fläche eine Nachnutzung erfahren.



ehemalige Tennisanlage an der Werra

Ziele / Planung

Hinsichtlich der Entwicklung der Fläche ist geplant, die gesamte Tennisanlage zurückzubauen und das „Grüne Band“ entlang der Werra fortzuführen. Dabei soll die Fläche wieder als eine Grünfläche im Sport- und Freizeitgelände erlebbar gemacht werden. Dabei wird ebenfalls eine Verbesserung der Wegeföhrung angestrebt.

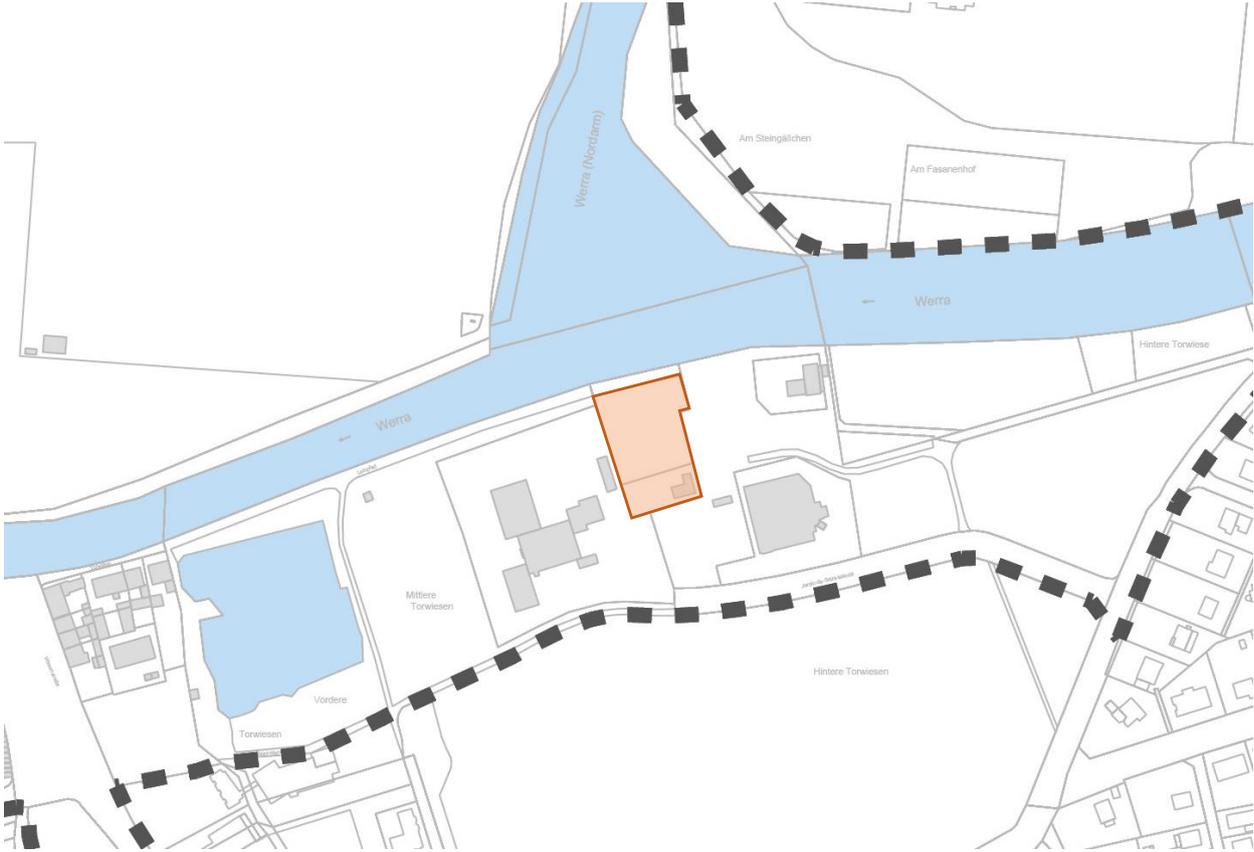
Arbeitsstand

Der Erwerb der Anlage wird durch den Besitzer und der Stadt Eschwege durch ein Grundstückstauschgeschäft durchgeführt. Dabei wird eine Fläche in der Nähe des Werratalsees zur Verfügung gestellt. Durch den Tausch wird sich auch eine Attraktivierung des Tourismus in diesem Bereich erhofft.

Ein Angebot für den Rückbau der Anlage liegt bereits vor. Die Abrisskosten für das Vereinsheim liegen derzeit nur als Schätzung vor. Ein Gutachten steht noch aus.

Die Maßnahme war bereits Gegenstand des Programmantrags 2018.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Bad Hersfeld „Östliche Kernstadt“



Lage der Tennisanlage im Stadtumbaugebiet

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Umgestaltung Stadteingang Brühl bis Marktkirche
Maßnahmennummer	15
Durchführungszeitraum	2019-2023
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Stadt
Nutzer der Maßnahme	Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Der untere Bereich des „Brühl“ markiert auf östlicher Seite den Stadteingang zur Innenstadt über die Wiesenstraße. Der Stadteingang wird in diesem Bereich durch eine Tankstelle geprägt, die an ein historisches Fachwerklager angebaut wurde. Dadurch verliert der Stadteingang seinen Charakter als solcher, da die Tankstelle die Raumkante auflöst. Entlang des „Brühl“ finden sich die ersten Ausläufer des Einzelhandels in Richtung Innenstadt und Marktplatz. In diesem Bereich stehen jedoch die meisten Erdgeschossnutzungen leer. Auch Fassaden in diesem Bereich sind stark abgängig und beeinträchtigen das Stadtbild. Parkende Autos im Bereich der Marktkirche und eine mangelhafte Aufenthaltsqualität auf dem Platz und rund um die Marktkirche beeinträchtigen das Bild zusätzlich.

Die Entwicklung dieses Bereiches muss aus städtebaulich nachhaltiger Sicht zusammen mit den Bereichen des ehemaligen Busbahnhofes und der Kreuzungssituation der Wiesenstraße gedacht werden, da sich diese im Kontext des Stadteinganges gegenseitig bedingen.



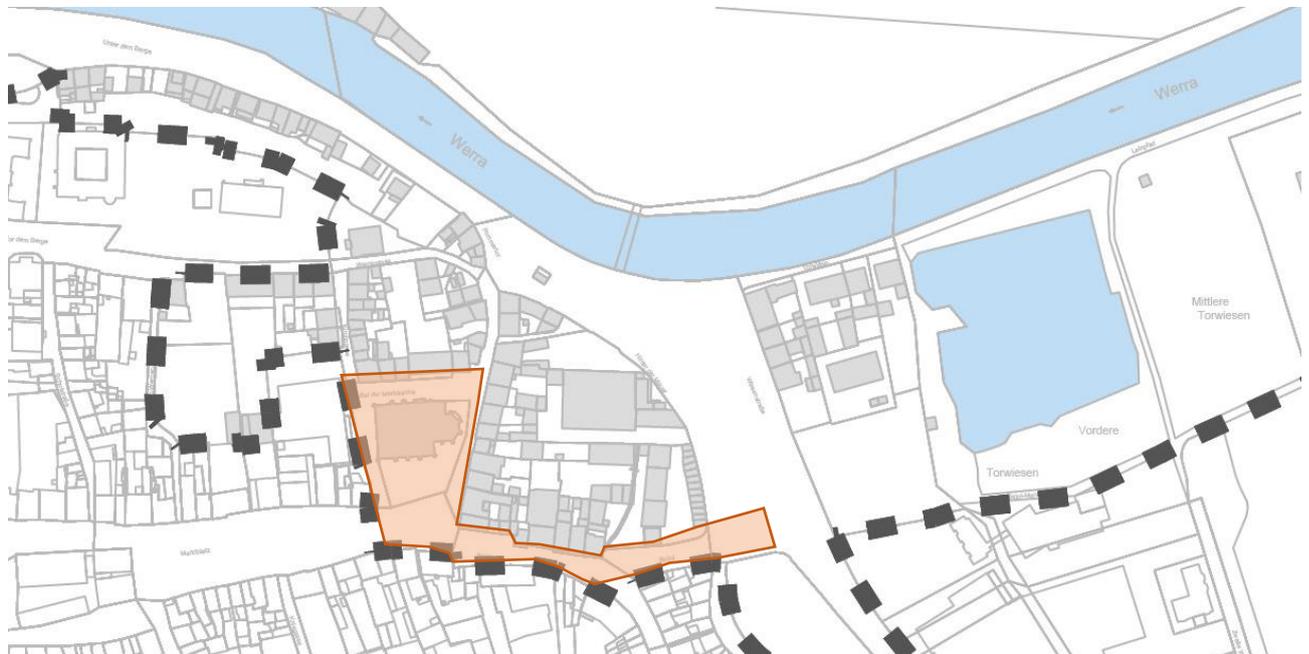
Ziele / Planung

Ziel dieser Maßnahme ist die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Neuorganisation der Erschließung und des ruhenden Verkehrs, sowie die Herausarbeitung des Stadteinganges und damit zusammenhängende Orientierungsmöglichkeiten. Durch die Attraktivierung des Bereiches sollen Anreize geschaffen werden, die Erdgeschossbereiche nachhaltig zu beleben und dem Sanierungsstau entgegenzuwirken.

Arbeitsstand

Der Bereich des Stadteingangs Brühl muss im Kontext der Neugestaltung Kreuzung Wiesenstraße inklusive ehemaligen Busbahnhof (Projektblatt19) gesehen werden, um eine städtebaulich sinnvolle Lösung herzuleiten. Eine genaue Analyse des Quartiers soll gesondert vom ISEK zusätzlich durch Machbarkeitsstudie und städtebaulichen Ideenwettbewerb erfolgen.

In Folge der weiteren Planungen können weitere Maßnahmen resultieren.



Stadteingang Brühl und Bereich Marktkirche

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Sanierung Mangelgasse
Maßnahmennummer	16
Durchführungszeitraum	2019-2023
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Stadt
Nutzer der Maßnahme	Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Die Mangelgasse verbindet die „Brückenstraße“ mit dem „Werdchen“, welches als öffentlicher Parkplatz und Großveranstaltungen genutzt wird. In der Straße herrscht ein erheblicher Sanierungsstau. Da die Straße während den Großveranstaltungen (Open Flair und Johannisfest) neben der Tränenbrücke als einzige Verbindung gilt, ist eine Verbesserung der Gestaltung und Aufwertung der Nutzungen ein wichtiger Beitrag zur Attraktivierung des Stadtbildes. Zudem ist der Zustand der Gehwege für fußläufige Verkehre durch zu kleine Breiten eingeschränkt. Auch in Bezug auf Barrierefreiheiten sind Verbesserungspotentiale erkennbar.



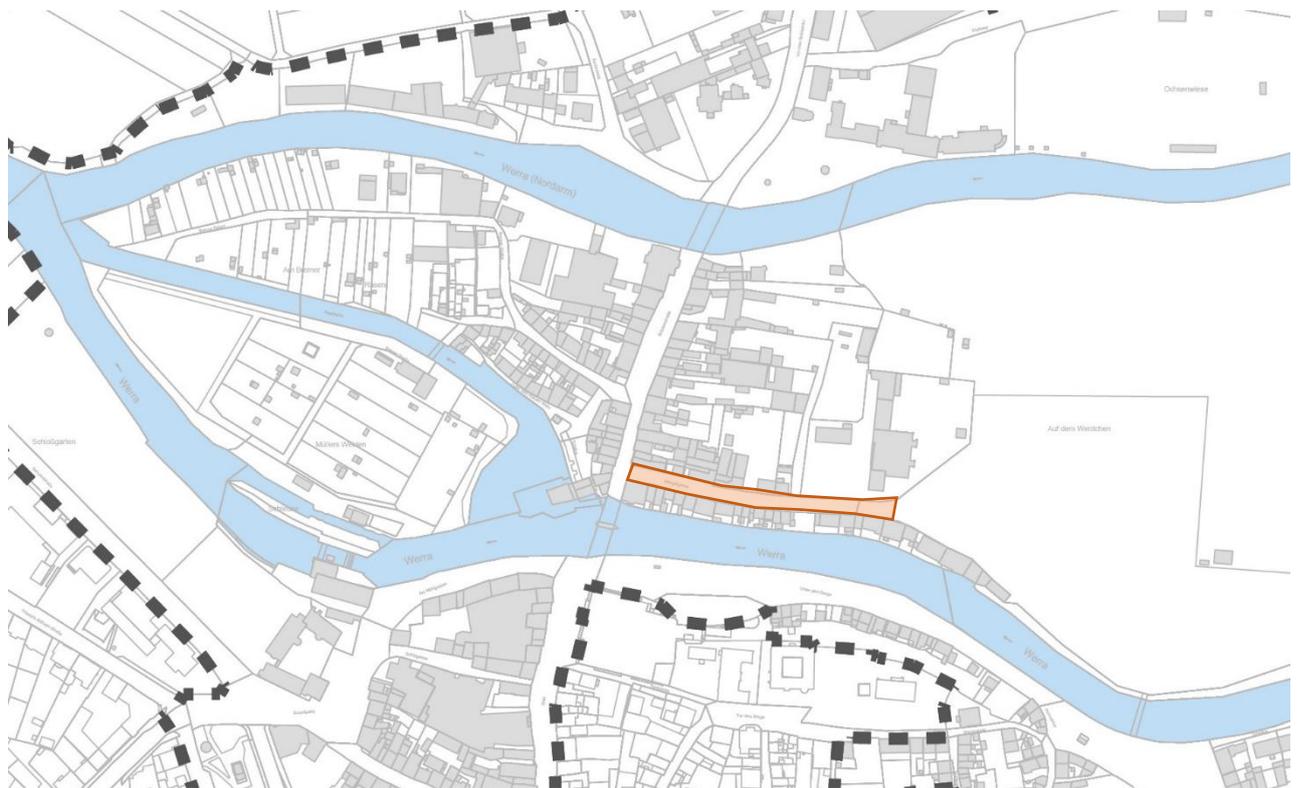
Ziele / Planung

Ziel der Maßnahme soll es sein eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu schaffen und dem Sanierungsstau effektiv entgegenzuwirken. Bei einer Entwicklung der rückwärtigen Bereiche – östlich der Brückenstraße – zur Wohnflächenentwicklung (Projektblatt 2) kann der Mangelgasse eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier zu Teil werden. In diesem Zuge bestünde jetzt schon die Möglichkeit die Mangelgasse baulich auf weitere bauliche Maßnahmen, die in Zukunft folgen können vorzubereiten.

Im Laufe des Stadtumbauprozesses können weitere Maßnahmen folgen.

Arbeitsstand

Aktuell wird die Brückenstraße in ihrer kompletten Länge saniert. Nach der Fertigstellung können dann Planungen bezüglich der Sanierung Mangelgasse erfolgen. Eine Entwicklung der rückwertigen Bereiche der Brückenstraße ist dabei zu berücksichtigen. Für eine nachhaltige Entwicklung sind daher weitere Planung auf Quartiersebene (städtebauliche Wettbewerbe, Machbarkeitsstudien) erforderlich.



Lage der Mangelgasse im Stadtumbaubereich

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Umbau Schlossplatz inklusive Kreuzungsbereiche
Maßnahmennummer	17
Durchführungszeitraum	2019-2022
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Stadt
Nutzer der Maßnahme	Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Die Kreuzung am Schlossplatz, entstehend aus der Bahnhofstraße, Schlossplatz, An den Anlagen und Reichensächser Straße bildet den Stadteingang am Landgrafenschloss im Westen vom Stadtumbaugebiet.

Die Straße besitzt eine überproportionale Breite, welche trotz der starken Frequentierung durch PKW-Verkehre in diesem Bereich unangemessen ist. Zudem ist die Verkehrsführung für Besucher schwer nachvollziehbar und erschwert die Orientierung in Richtung Altstadt.

Hinsichtlich der Nutzung durch Fuß- und Radverkehre in diesem Bereich ist festzustellen, dass besonders lange Wartezeiten durch Ampelphasen entstehen und mehrere „gefährliche Zwischenstopps“ innerhalb des Kreuzungsbereiches getätigt werden müssen, um die Kreuzung zu queren. Diese Verkehrsteilnehmer werden hier stark beeinträchtigt.

Auch in dem Bereich Schlossplatz, unterhalb des Kreuzungsbereiches, ist eine Querung aufgrund großer Straßenbreiten, hoher Frequentierung durch den fließenden Verkehr, eingeschränkte Sicht durch die Kurve entlang der Werra (Am Mühlgraben) und fehlender Sicherung bis zum Stad nicht möglich. Die Kreuzung und der Schlossplatz sind in diesem Fall als Barriere in Richtung Innenstadt zu begreifen.

Der Schlossplatz selber, welcher als westlicher Stadteingang über die Forstgasse begriffen wird, ist geprägt von ruhenden Verkehren und ist gestalterisch nicht als Stadteingang herausgearbeitet. Die Bushaltestelle ist in diesem Teilabschnitt aufgrund der Kurvensituation nicht barrierefrei.



Kreuzung Schlossplatz





Kreuzung Schlossplatz



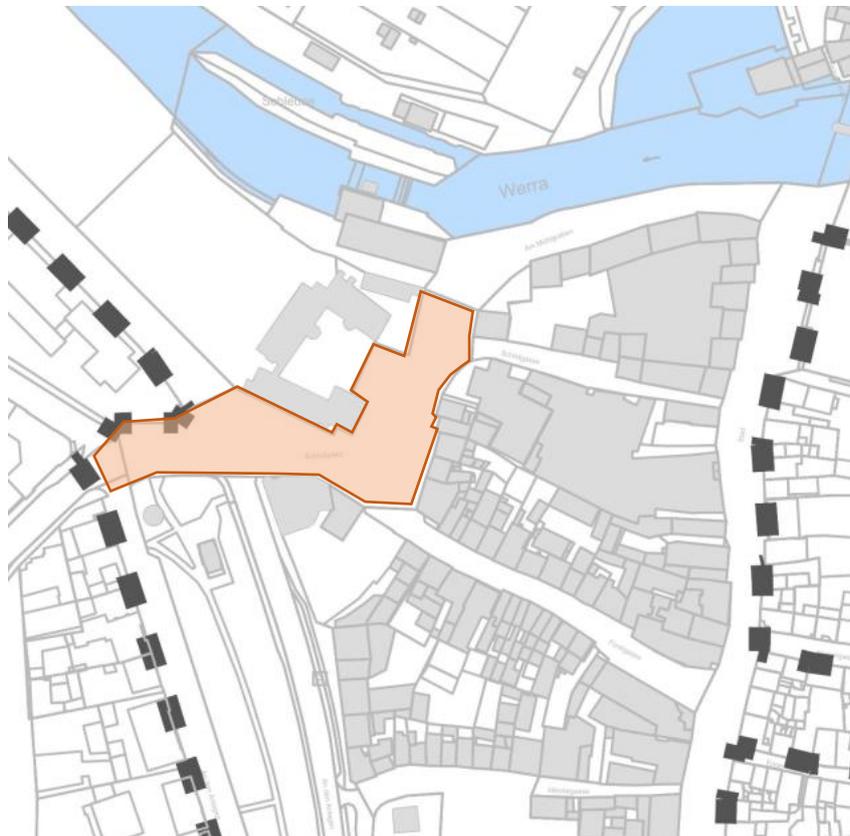
Ziele / Planung

Ziel der Maßnahme soll es sein, eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu schaffen und der Einschränkung der Bewegungsmöglichkeiten effizient durch Abbau von Barrieren entgegen zu wirken. Auch soll die Verkehrsführung der Kreuzung in diesem Bereich überarbeitet und zeitgemäß erneuert werden. Dabei soll ein Schwerpunkt auch auf der Gleichstellung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer liegen. Die Barrierefreiheit muss in ihrer Gesamtheit mitgedacht werden.

In diesem Zuge soll auch der Schlossplatz selber, gemeinsam mit der Kreuzung, entwickelt und als Stadteingang herausgestellt werden. Dazu ist eine Neuordnung des Parkraums notwendig.

Arbeitsstand

Die Kostenermittlung beruht auf der Annahme, dass die Straße überwiegend dem innerörtlichen Durchgangsverkehr dient.



Umbau Kreuzungsbereich Schlossplatz

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Neugestaltung Kreuzung Wiesenstraße inklusive Stadteingänge ehemaligen Busbahnhof, Brühl und Pommertor
Maßnahmennummer	18
Durchführungszeitraum	2019-2024
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Stadt
Nutzer der Maßnahme	Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Der Bereich Wiesenstraße im Bereich ehemaliger Busbahnhof mit den Stadteingängen Brühl und Pommertor weist durch seine überproportionalen Straßenräume und mangelnde Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehre eine erhebliche Barrierewirkung auf. In diesem Kontext ist auch der ehemalige Busbahnhof zu nennen, der durch wildes Parken und ungeordnete Flächennutzungen zusätzlich als Barriere begriffen wird. Bezogen auf die Funktion des Bereiches als Stadteingang ist auch die Beschilderung und Wegeführung als defizitär zu betrachten, da die Orientierung für Besucher der Stadt deutlich erschwert wird. In diesem Bereich wird die Orientierung durch fehlende Raumkanten „Hinter der Mauer“ und am „Brühl“ und „Pommertor“ zusätzlich beeinträchtigt. Die vorhandenen Nutzungsstrukturen (Tankstelle und Gewerbe) prägen ebenfalls diesen Bereich negativ.

Der ehemalige Busbahnhof wird derzeit als innenstadtnaher, inoffizieller Parkplatz genutzt, wo Autos ungeordnet abgestellt werden. Dabei werden auch die Grünstreifen im Bereich „Hinter der Mauer“ mit genutzt. Dadurch wird der Teilbereich als sehr unruhig und unfertig charakterisiert. Der Stadteingang am „Brühl“ wird durch die parkenden Autos und fehlende, raumprägende Elemente und klare Gliederung des Bereiches verdeckt. Dabei ist auch die allgemeine Versiegelung des Bereiches als Defizit zu nennen.

Die Entwicklung dieses Bereiches muss aus städtebaulicher Sicht zusammen mit der Umgestaltung des Stadteingangs „Brühl“ gedacht werden, da sich diese im gesamträumlichen Kontext gegenseitig bedingen.



Kreuzung Wiesenstraße, ehemaliger Busbahnhof

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Eschwege „Altstadtquartiere und Brückenhausen“



ehemaliger Busbahnhof



Wiesenstraße in Richtung Pommertor und Tränenbrücke zum Werdchen

Ziele / Planung

Ziel dieser Maßnahme ist die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Neuorganisation der Erschließung und des ruhenden Verkehrs, sowie die Herausarbeitung des Stadteinganges und damit zusammenhängende Orientierungsmöglichkeiten. Durch einen gesamt-konzeptionellen Ansatz sollen besonders die Zugänglichkeit und das Erscheinungsbild des Stadteinganges und die Verbindung zu den Naherholungsbereichen optimiert, sowie eine Verbesserung und Begrünung der Parkflächen erfolgen.

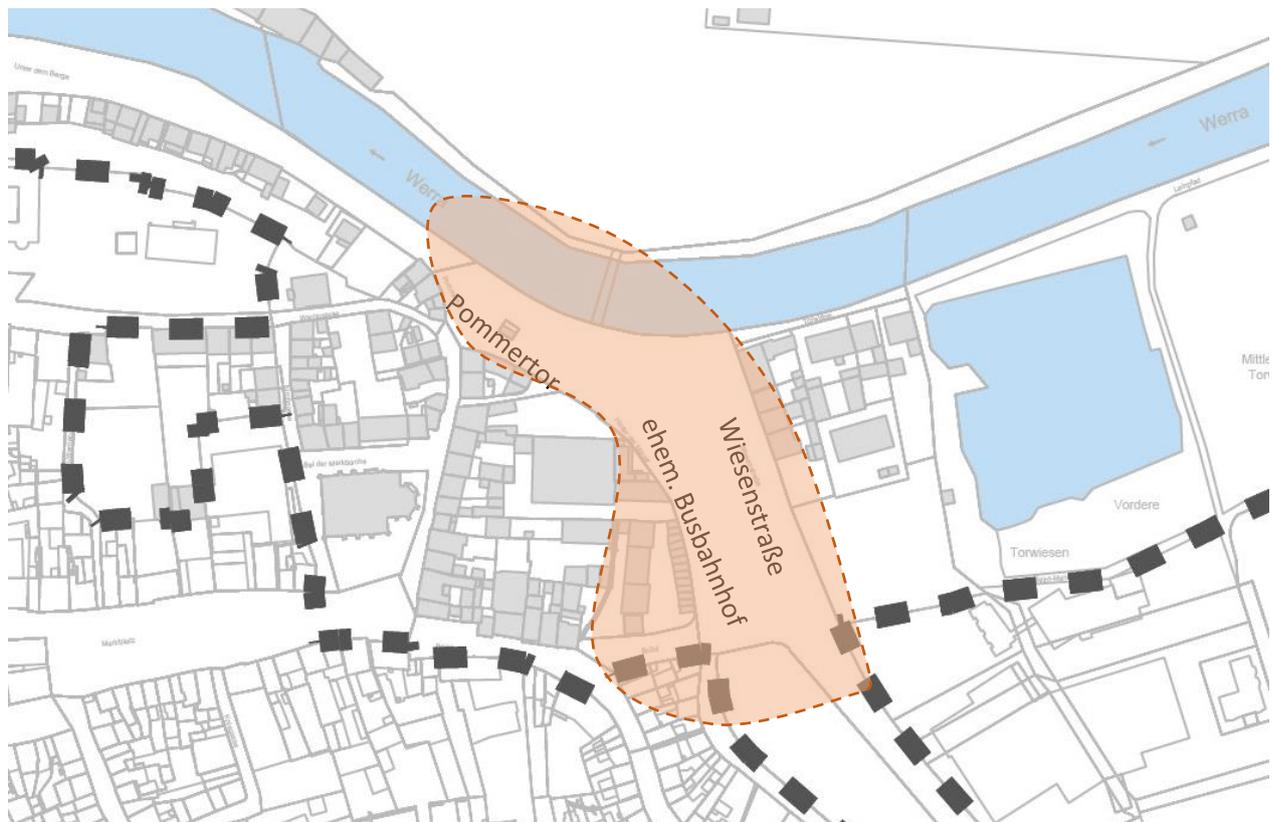
Im Zug der angedachten Umgestaltung des ehemaligen Busbahnhofes und der Optimierung der Nutzungsstrukturen soll besonders der Stadteingang hervorgehoben werden, so dass Wegebeziehungen und Orientierung in dem Bereich für Fuß- und Radverkehr verbessert werden. So erhalten die Passanten und Fußgänger mehr Raum zum Bewegen. Dabei sind insbesondere die Belange der mobilitätseingeschränkten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen, um die Barrierefreiheit sicherzustellen.

Zur Stärkung der Raumkante ist auch ein neuer Baukörper, der sich in die städtebaulichen Gegebenheiten anpasst, denkbar.

Arbeitsstand

Dieser Bereich wurde besonders intensiv in den Beteiligungsveranstaltungen diskutiert. Der allgemeine Konsens war, dass der Bereich Kreuzung Wiesenstraße inklusive ehemaligen Busbahnhof und Pommertor im Kontext mit dem Stadteingangs Brühl (Projektblatt15) gesehen werden muss, um eine städtebaulich sinnvolle Lösung herzuleiten. Ebenfalls sind die Anbindungen Richtung „Torwiese“ und dem „Werdchen“ bei der Umgestaltung mit zu denken, um eine Verbesserung der Anbindung in die Altstadt zu erreichen. Eine genaue Analyse des Quartiers soll gesondert vom ISEK zusätzlich durch Machbarkeitsstudie und städtebaulichen Ideenwettbewerb erfolgen.

In Folge der weiteren Planungen können weitere Maßnahmen resultieren.



Neugestaltung Kreuzung Wiesenstraße inklusive ehemaligen Busbahnhof und Pommertor

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Neugestaltung Nikolaiplatz
Maßnahmennummer	19
Durchführungszeitraum	2018-2021
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Stadt
Nutzer der Maßnahme	Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Der Nikolaiplatz liegt im westlichen Bereich des Stadtumbaugebietes und zeichnet sich baulich durch einen Blockrandbebauung und den Nikolaiturm aus, der im oberen Bereich des Platzes steht. Der Platz markiert einen Stadteingang von „An den Anlagen“ in die Fußgängerzone „Stad“.

Gegenwärtig wird der Platz in der Innenstadt als Parkplatz genutzt und ist, unter Ausnahme des Grünstreifens um den Nikolaiturm, vollständig versiegelt. Besonders in den Sommermonaten weist der Platz dadurch eine enorme Überhitzung auf. Durch fehlende Vegetationselemente wird das Potential hinsichtlich der besonderen historischen Qualität und der möglichen Aufenthaltsqualität nicht ausgeschöpft.

Außerdem weisen viele der umliegenden Gebäude einen hohen Sanierungsstau auf, welcher den Platz in seiner Qualität zusätzlich negativ beeinträchtigt.

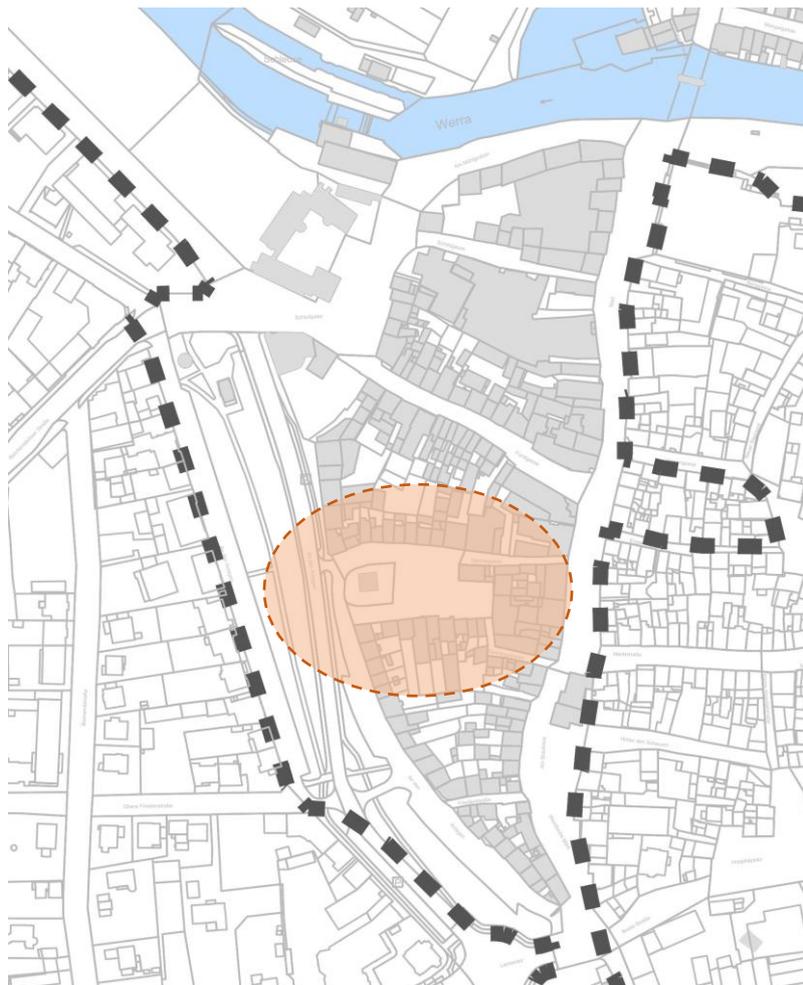


Ziele / Planung

Ziel der Planung soll es sein den Platz mit einer Aufenthaltsqualität auszustatten, die der Bebauung gerecht wird. Hinsichtlich der Parkplatzflächen kann es hierbei zu Neuordnungen kommen. In einem ersten Schritt sollen, in Form eines Ideenwettbewerbs, auch die angrenzenden Gebäude und die rückwertigen Blockinnenbereich in die konzeptionelle Planung mit betrachtet werden. Dabei sollen Vegetationselemente zum Einsatz kommen und Bereiche des Platzes und eventuell in den angrenzenden Blockinnenbereichen entsiegelt werden.

Arbeitsstand

In den Beteiligungsprozessen wurde der Nikolaiplatz wiederholt thematisiert. Dabei ist den Bürger/innen besonders wichtig, den Nikolaiplatz als Eingang in die Innenstadt zu attraktiveren. Besonders die Anwohner haben sich für eine Neuordnung der Stellplatzflächen ausgesprochen. In einem ersten Schritt soll ein städtebaulicher und architektonischer Ideenwettbewerb mit anschließender Machbarkeitsstudie umgesetzt werden. Dabei sollen vor allem die Anwohner mit in den Prozess eingebunden werden.



Bereich Nikolaiplatz im Stadtumbaugebiet

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Remise im botanischen Garten
Maßnahmennummer	20
Durchführungszeitraum	2018-2019
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Stadt
Nutzer der Maßnahme	Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Der Botanische Garten Eschwege bietet eine für Städte dieser Größenordnung ungewöhnliche Vielfalt fremdländischer und einheimischer Baum- und Straucharten, er geht zurück auf die Ansiedlung eines Bauernhofes vor 1880 an dieser Stelle. Schon 1910 kaufte die Stadt Eschwege Teilflächen und erweiterte den Besitz, um Pläne eines „grünen Ringes“ rund um die Eschweger Innenstadt zu realisieren.

Das Areal wird von Familien und öffentlichen Bildungseinrichtungen genutzt. Daher wurde der Park unter diesen Gesichtspunkten mit pädagogischen und sozialen Aspekten weiterentwickelt.



Ziele / Planung

Ziel der Planung ist es, eine Remise im botanischen Garten zu realisieren, die einen geschlossenen Raum schafft um, zusätzlich zum gegenwärtigen Angebot des Vereins, Kurzvorträge und Fortbildungsveranstaltungen abzuhalten und besuchen zu können, sowie gleichzeitig auch ein Materiallager zu schaffen um die Qualität der Veranstaltungen im Freien zu steigern. Es handelt sich bei dem geplanten Neubau in der Parkanlage also um eine Gemeinbedarfsanlage. Um dem Defizit an

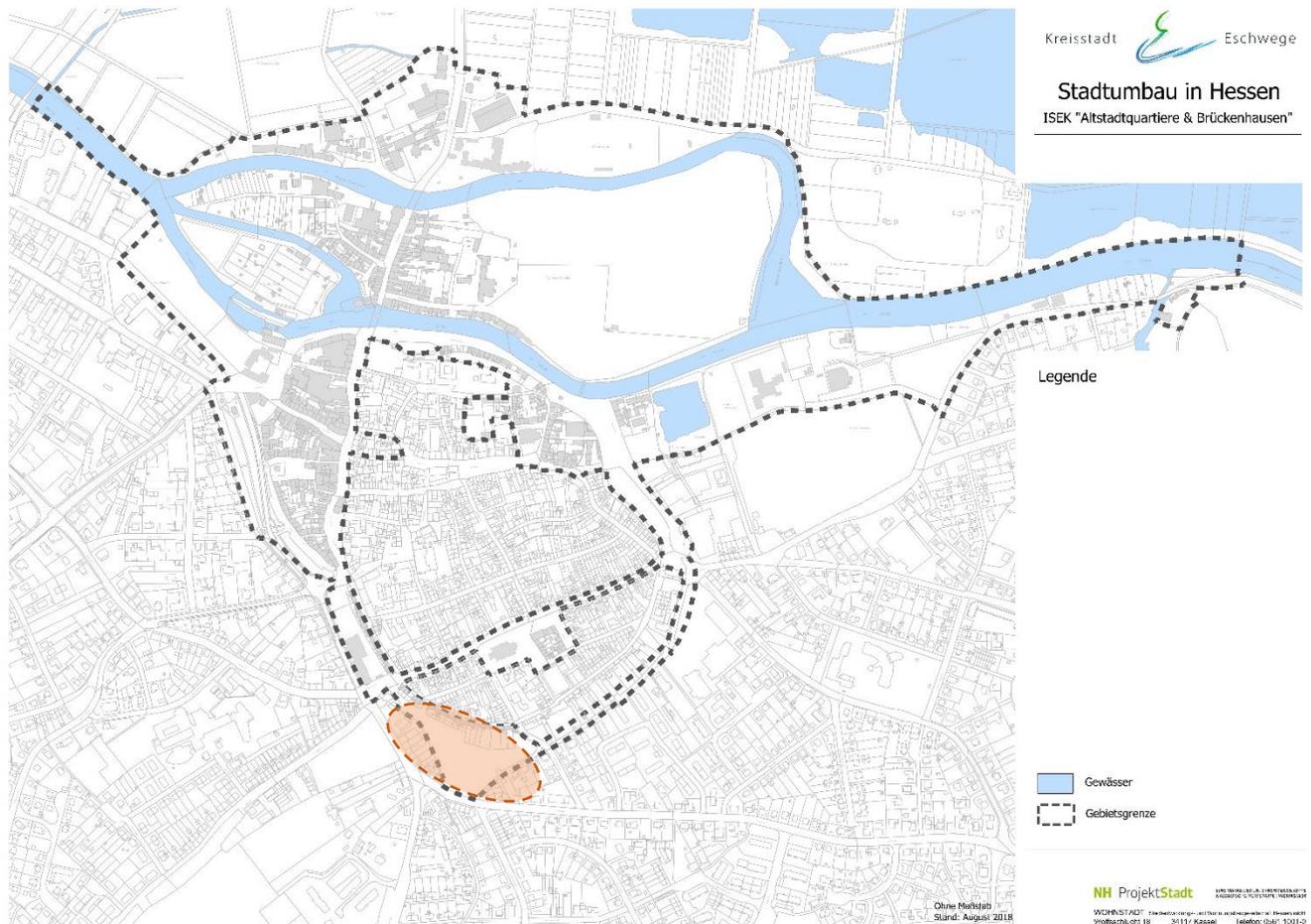
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Eschwege „Altstadtquartiere und Brückenhausen“

sanitären Anlagen im und um den Park entgegenzuwirken, soll auch eine Sanitäreanlage in das Gebäude integriert werden.

Mit der Maßnahme soll der grüne Innenstadtring weiter gestärkt werden und eine Ausdifferenzierung der Angebote erfahren.

Arbeitsstand

Die Maßnahme wurde im Programmjahr 2018 angemeldet. Die planerische Vorbereitung des Vorhabens hat bereits in diesem Jahr begonnen. Im Jahr 2019 soll die Maßnahme umgesetzt werden.



Lage des botanischen Gartens im Stadtumbaugebiete

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Ladestationen E-Mobilität
Maßnahmennummer	21
Durchführungszeitraum	2020-2022
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Stadt
Nutzer der Maßnahme	Öffentlich

II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Seit 2011 gibt es in der Stadt Eschwege ein regionales E-Bike-Verleihsystem. Zudem bietet die Stadtwerke Eschwege GmbH die Möglichkeit an, einen Stromtarif für E-Mobilität zu wählen. Derzeit zählt die Stadt Eschwege in der Gesamtstadt drei Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Im Zuge des Stadtumbaus und in Hinsicht auf die Klimaschutzziele besteht der Wunsch das Versorgungsnetz durch Neubau weiterer Ladestationen auszubauen.

Ziele / Planung

Ziel der Planung ist es, weitere Ladestationen für Elektrofahrzeuge (E-Bike / E-Auto) zu integrieren und so einen Anreiz zu schaffen, das Netz für umweltfreundliche Mobilitätsformen zu stärken. Besonders für den Tourismus mit dem „E-Bike“ soll Eschwege gestärkt werden, da viele Besucher und Anwohner bereits ein Fahrrad mit Antriebshilfe nutzen. Mit der Erweiterung des Netzes wäre ein weiterer Grundstein Eschweges in Richtung klimafreundliche Stadt getan.

Arbeitsstand

Eine genaue Verortung der Stationen soll in einem ersten Schritt durch ein Verkehrskonzept ermittelt werden.

Hinweis:

Der vorrangige Einsatz von Verkehrsinfrastrukturförderung (einschließlich Rad- und Nahmobilitätsförderung) ist zu prüfen und zu dokumentieren. Das Ergebnis ist im betreffenden Jahresantrag darzustellen.

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung Einzelmaßnahmen
Maßnahmennummer	22
Durchführungszeitraum	2018-2027
Träger der Maßnahme	Private / Investoren / Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Private / Stadt
Nutzer der Maßnahme	Private / Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Im Plangebiet gibt es mehrere Gebäude wie zum Beispiel in der Forstgasse, am Nikolaiplatz, der Mangelgasse oder Brückenstraße, die als private Einzelmaßnahmen gegebenenfalls einer Förderung der unrentierlichen Kosten bedürfen. Hierbei handelt es sich um umfangreichere Einzelmaßnahmen bspw. in den Bereichen energetische Sanierung, Leerstandsbelegung, Stärkung des Wohnens, Sicherung und Stärkung kultureller und sozialer Intuitionen sowie Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung.

Durch einen Förderanreiz sollen auch Maßnahmen angeschoben werden, die maßgeblich für das Stadtbild und die Baukultur in Eschwege sind.

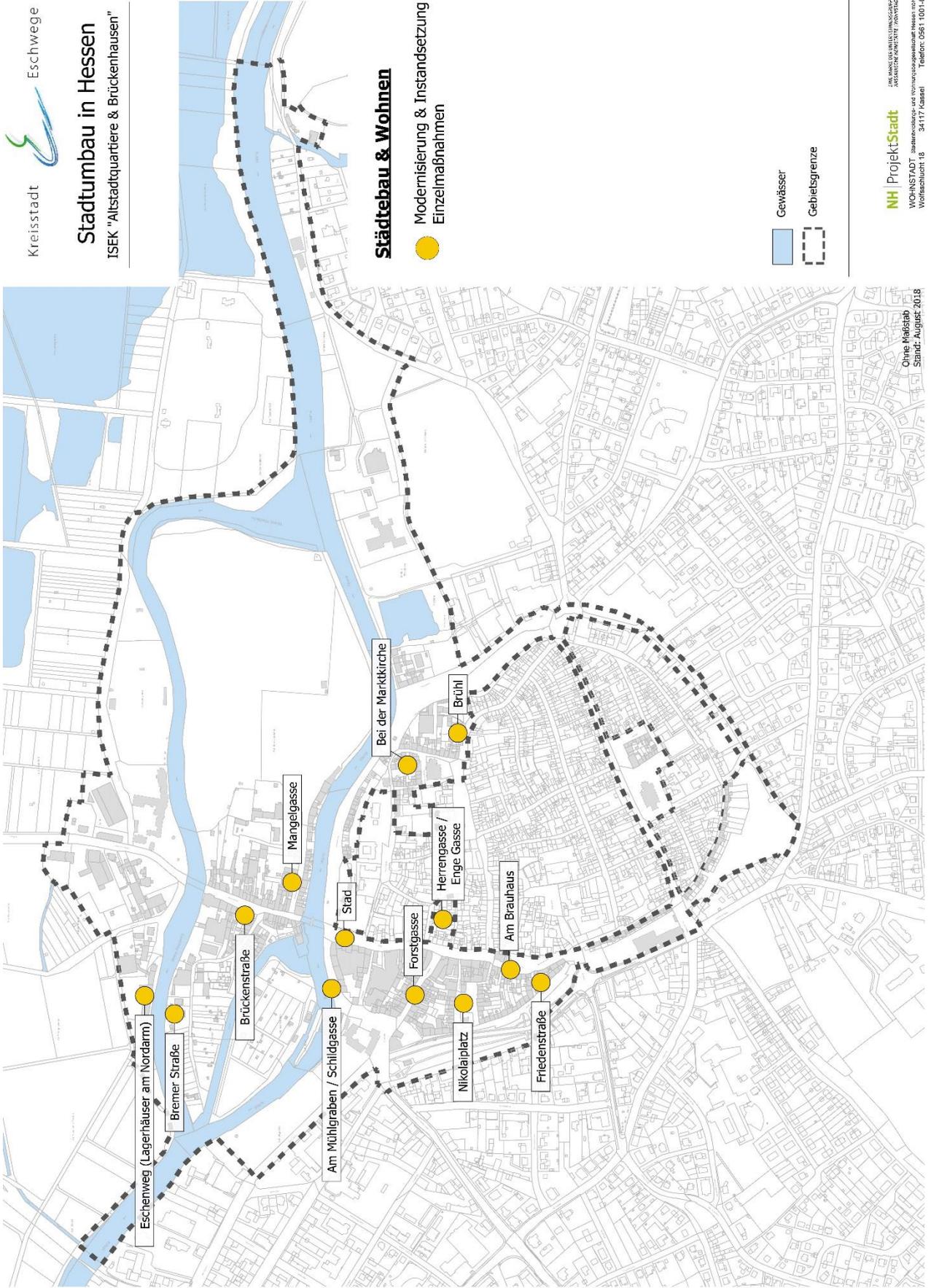


Brühl, Forstgasse, Nikolaiplatz

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Eschwege „Altstadtquartiere und Brückenhausen“



Mangelgasse, Brückenstraße



Städtebau & Wohnen
 Modernisierung & Instandsetzung
 Einzelmaßnahmen

Gewässer
 Gebietsgrenze

Schwerpunkte der Einzelmaßnahmen

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Temporäre Nutzung von leerstehenden Objekten
Maßnahmennummer	23
Durchführungszeitraum	2019-2027
Träger der Maßnahme	Private / Investoren / Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Private / Stadt
Nutzer der Maßnahme	Private / Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Innerhalb des Stadtumbaugebietes gibt es in einigen Bereichen (besonders am Brühl, Forstgasse, Friedenstraße und in der Brückenstraße/Mangelgasse) erhebliche Leerstände, die das Stadtbild aufgrund der prominenten Lagen an stark frequentierten Straßen und Stadteingängen nachhaltig negativ prägen. Hierbei wird die Wirkung durch „konzentrierten Leerstands“ weiter verstärkt.

Ziele / Planungen

Ziel soll es sein leerstehende Laden- und Wohnflächen mit temporären Nutzungen zu bespielen und somit einer negativen Beeinträchtigung des Gesamtbildes entgegen zu wirken.

Ein Beispiel dafür stellt die Stadt Bad Karlshafen dar, in der eine „Leerstandsoffensive“ ins Leben gerufen worden ist, die zum Zweck hat Schaufenster dekorativ auszugestalten. Auch können temporäre Ausstellungen in solchen Objekten einen Platz finden.

Als eine erste temporäre Nutzung könnte das Stadtumbaubüro einen derzeitigen Leerstand wieder beleben.

Arbeitsstand

Primär soll sich das zu beauftragende Leerstandsmanagement, in enger Absprache mit dem Stadtumbaumanagement, dieser Aufgabe annehmen.

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Betriebsverlagerung
Maßnahmennummer	24
Durchführungszeitraum	2019-2027
Träger der Maßnahme	Private / Investoren / Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Private Eigentümer
Nutzer der Maßnahme	Privat / Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Die gewerblichen Großstrukturen im Stadtumbaugebiet sind insbesondere an den Stadteingängen gelegen und beeinträchtigen durch die Kubaturen und den starken visuellen Kontrast zu den Altbeständen der historischen Fachwerkbebauung Eschweges das Stadtbild. Durch die Standorte gehen zudem wichtige Raumkanten verloren, welche die Stadteingangssituationen optisch stark beeinträchtigen.

Zu nennen sind in diesem Zuge im Wesentlichen die Bereiche

- „Eschenweg“
- „Brühl“
- „Mangelgasse“
- „Hinter der Mauer“



Ziele / Planung

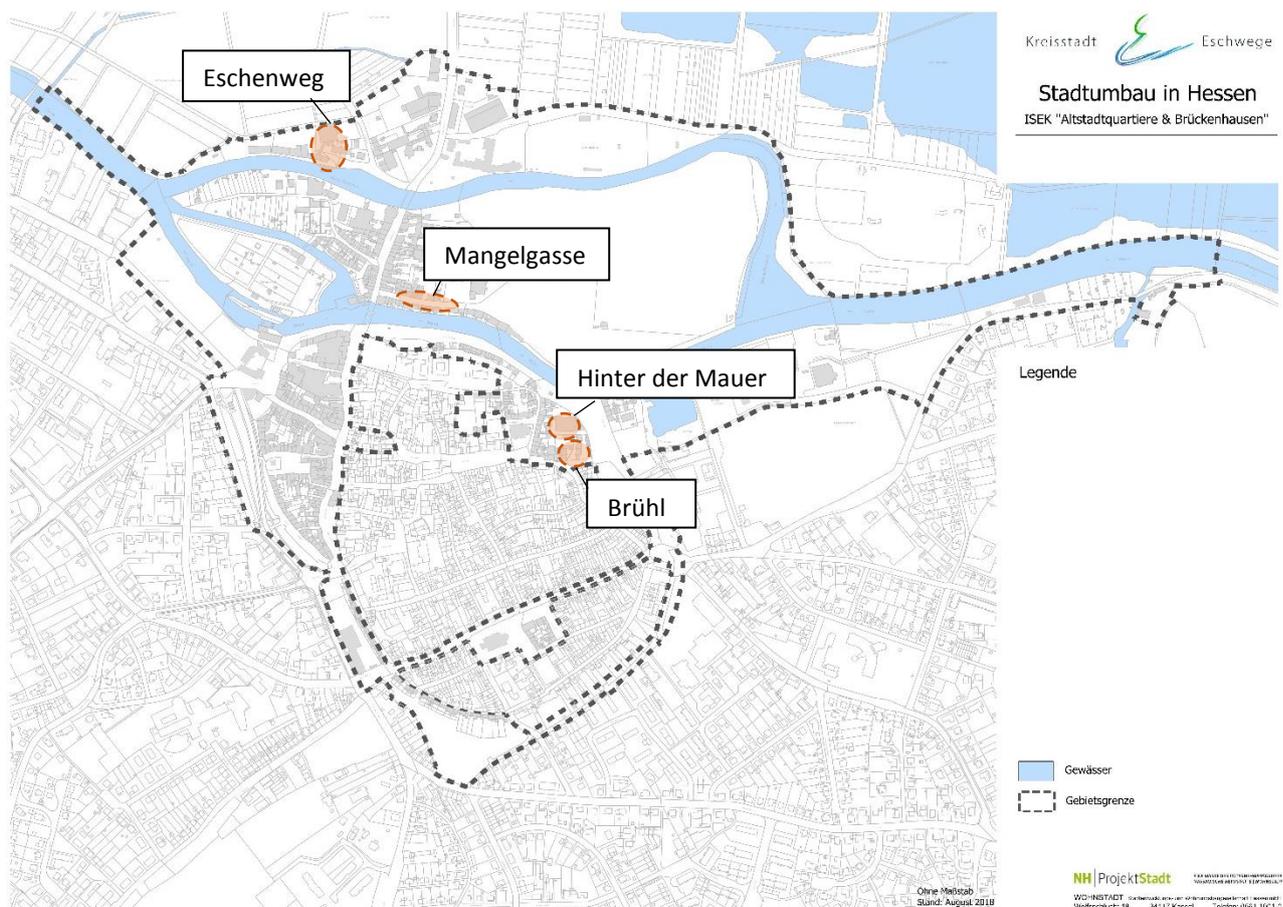
Ziel soll es sein die derzeitigen Gewerbestandorte so zu verlagern, dass die Flächen für weitere Planungen wieder zur Verfügung stehen und eine zukunftsfähige Planung ermöglicht werden kann. Dabei sollen die Flächen einer nachhaltigen, gemischten Nutzung überführt werden, welche den jeweiligen Standorten angemessen sind.

Im Zuge des Stadtumbauprozesses können noch weitere Betriebsverlagerungen hinzukommen, die heute noch nicht absehbar sind.

Um eine Entwicklung anzuschieben, ist es ggf. notwendig, einen Zwischenerwerb der Flächen durch die Stadt Eschwege zu tätigen.

Arbeitsstand

Durch das Stadtumbaumanagement sollen die geplanten Entwicklungen/Vorhaben in den nächsten 10 Jahren mit den Eigentümern für die jeweiligen Objekte erörtert werden. Dabei sollen zusammen mit den Eigentümern und der Stadt Eschwege Entwicklungsmöglichkeiten diskutiert werden die einer nachhaltigen Entwicklung entsprechen.



Lage der Gewerbestandorte im Stadtumbaubereich

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Anreizprogramm „Bauen im Bestand II“ (Haus und Hof)
Maßnahmennummer	25
Durchführungszeitraum	2018-2027
Träger der Maßnahme	Private
Eigentümer der Maßnahme	Private / Investoren
Nutzer der Maßnahme	Privat



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

In den Altstadtquartieren und Brückenhausen wurden ca. 50 Gebäude mit Sanierungsbedarf nach Augenschein kartiert (Karte: Nutzung Analyse). Diese Objekte sollen energieeffizient und barrierearm modernisiert und instand gesetzt werden, um hier eine Leerstandsentwicklung oder Trading Down – Effekte zu vermeiden und so die Bestände in ihrer Nutzung zu stabilisieren.

Hinzukommen Leerstände insbesondere bei Ladengeschäften im Erdgeschoss der Altstadtbebauung sowie in Brückenhausen. Darüber hinaus finden sich einzelne komplett leer stehende Gebäude, diese sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt.

Eine Unterstützung von Sanierungswilligen durch Mittel aus dem Anreizprogramm ggf. ergänzt durch Mittel aus der energetischen Quartierssanierung (KfW) könnte jedoch den entscheidenden Beitrag liefern, um tätig zu werden. Die im denkmalgeschützten Bereich befindlichen (Wohn-)Gebäude werden im Rahmen der Vorgaben der Denkmalschutzbehörde behutsam saniert.

Weiterhin soll im Rahmen des Gesamtkontextes zwischen Stadt-Klima und Klimaschutz der Einsatz von Gründächern und eine Entsiegelung und Begrünung der Blockinnenbereiche in die Umsetzungen einbezogen werden.

Ziel:

- Einzelnen Sanierungswilligen fehlt es oft an ausreichenden Investitionsmitteln, um die notwendigen Sanierungsaufgaben zu bewältigen, in manchen Fällen erhöhen sich die Anforderungen durch denkmalrelevante Vorgaben. Durch die Unterstützung aus dem Anreizprogramm soll ein entscheidender Impuls zur Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gegeben werden.
- Gefördert werden sollen Maßnahmen zur energetischen Sanierung (z.B. Fassade, Fenster, Dachbodendämmung, Dachsanierung) und zur Modernisierung der Gebäudeinfrastruktur (z.B. Bäder, Heizungen), zur Entsiegelung und Begrünung von Innenhofbereichen und zur Aufwertung des Wohnumfeldes sowie der Verbesserung der klimatischen Situation.
- Im Einzelfall können auch Grundrissänderungen oder barrierefreie Erschließungen von ehemals als Ladengeschäft genutzten Einheiten oder eine Zusammenlegung von Ladenflächen Sinn ergeben.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Eschwege „Altstadtquartiere und Brückenhausen“

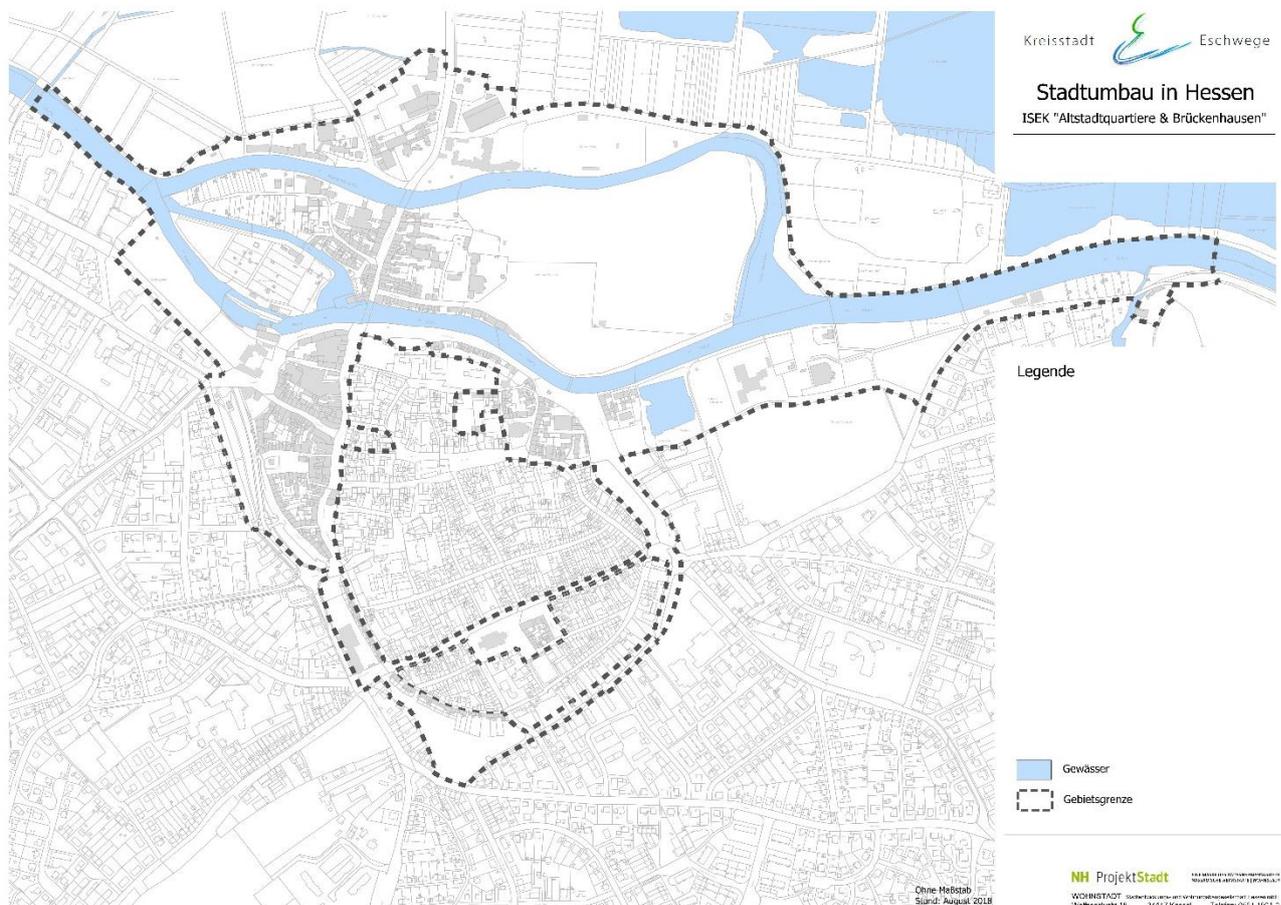
- Ziel des Anreizprogramms ist die nachhaltige baulich-gestalterische und funktionale Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Gebäude im Fördergebiet zur langfristigen Sicherung als Standort für Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Tourismus, Kultur und Freizeit.
- Ziel der Förderung ist die Attraktivitätssteigerung für die Funktionen Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Tourismus, Kultur und Freizeit. Hierzu ist durch geeignete Gestaltungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen die funktionale Entwicklung des Fördergebietes unter Berücksichtigung der historischen Struktur zu fördern

Kostenansatz:

Die überschlägige Ermittlung der förderfähigen Kosten könnte wie folgt aussehen: 2.400.000 € Investitionskosten 25% maximale Förderung, Höchstbetrag 20.000 €. Es wird von 30 Maßnahmen ausgegangen. Dieser Ansatz ist im laufenden Stadtumbauprozess ggf. anzupassen.

Arbeitsstand:

Bis Mai 2019 sollen die Details zur Förderung in der Richtlinie zum Anreizprogramm zusammen mit der Lokalen Partnerschaft entwickelt werden. Dabei soll die vorhandene Richtlinie „Bauen im Bestand“ an die neue RiLiSE angepasst und optimiert werden. Nach Inkrafttreten soll Mitte 2019 mit ersten Maßnahmen begonnen werden.



Anreizprogramm „Bauen im Bestand“ im gesamten Fördergebiet

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Programm Stadtraum
Maßnahmennummer	26
Durchführungszeitraum	2018-2027
Träger der Maßnahme	Stadt / Vereine
Eigentümer der Maßnahme	Stadt / Vereine
Nutzer der Maßnahme	Privat / Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Die Analyse hat ergeben, dass insbesondere im Bereich der öffentlichen Plätze ein Handlungsbedarf zu sehen ist. Dieser Handlungsbedarf bezieht sich insbesondere auf die Ausgestaltung und die Funktion der Plätze im Kontext zur Lage und Bedeutung in der Gesamtstadt.

Es gilt die Plätze in ihrer Funktion aufzuwerten und bereits bestehende Qualitäten nachhaltig zu stärken und für die Zukunft zu sichern. In Anbetracht auf die hohen Versiegelungsgrade der Plätze spielen besonders die Entsiegelung und Neuordnung, sowie Nutzung von Vegetationselementen im Kontext Klimaschutz und Klimaanpassung eine zentrale Rolle.

Eine Sicherung der Qualitäten ist beim „Sophiengarten“ und beim „botanischen Garten“ angedacht, eine Verbesserung sollte insbesondere in den Bereichen „Nikolaiplatz“, „Pommertor/Busbahnhof“ und im „Umfeld Marktkirche“, aber auch in anderen Bereichen (siehe Karte), erfolgen.

Weitere Handlungsbedarfe sind:

- Werraufferstationen mit Freizeitaktionen für Jung und Alt
- Ökologische Aufwertung Parkplatz „Wiesenstraße“
- Neugestaltung und Aufwertung Schlossplatz
- Sicherung und Stärkung „Grüner Stadt-Ring“
- Funktionale Aufwertung Quartiersplatz Neustadt

Eine funktionale Aufwertung kann unter anderem durch bessere Fuß- und Radwegeverbindungen, neue Sitzgelegenheiten, Wegeleitsysteme und Verbesserung eines barrierefreien Zugangs erfolgen.

Im Verlauf des Stadtumbauprozesses können weitere Maßnahmen folgen.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Eschwege „Altstadtquartiere und Brückenhausen“



Neugestaltung und Aufwertung Schlossplatz



Gestalterische und funktionale Aufwertung Pommertor / Busbahnhof



Neugestaltung Nikolaiplatz



Sicherung und Aufwertung Sophiengarten



Werrauferpark mit Freizeitstationen für Jung und Alt



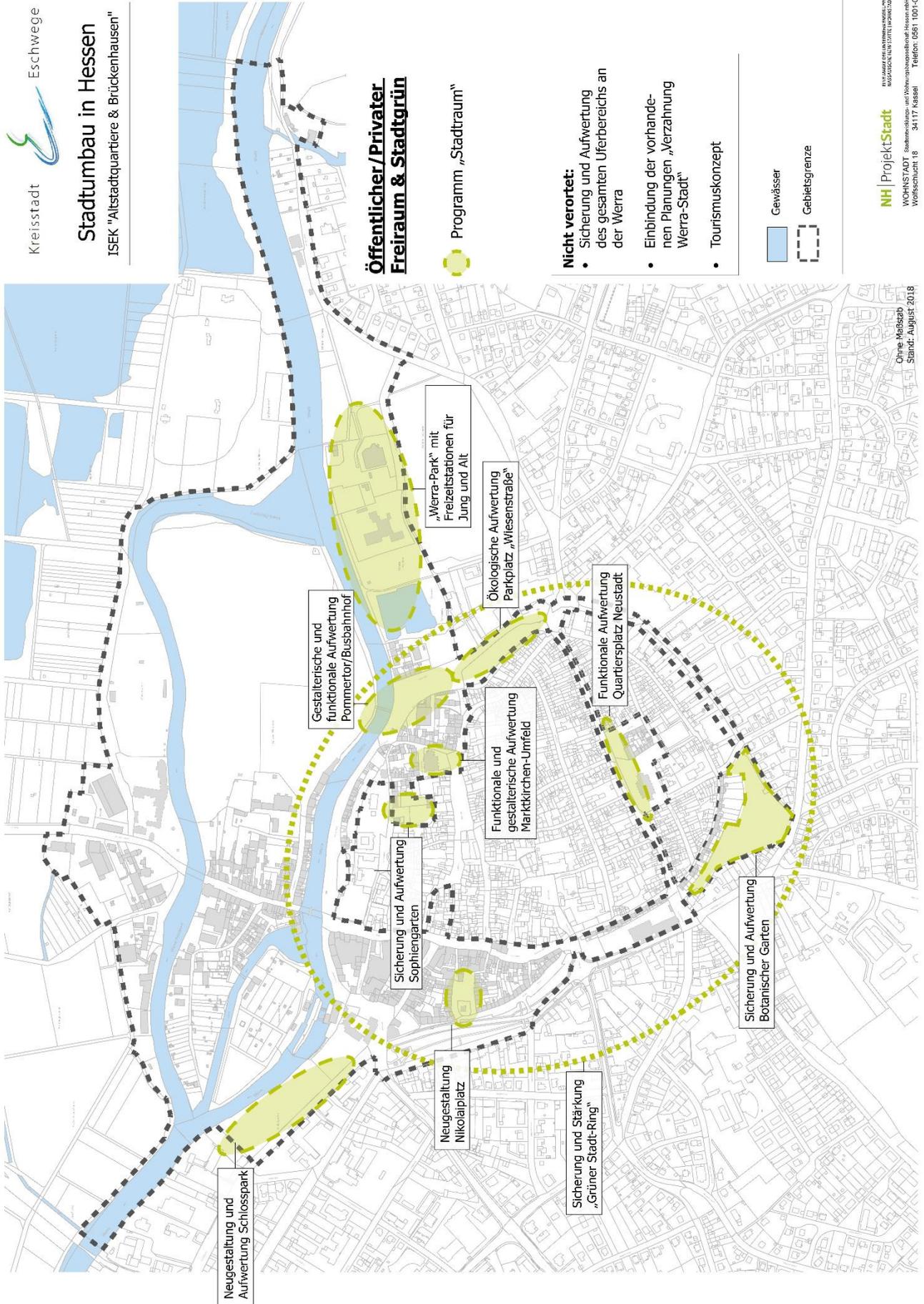
Funktionale und gestalterische Aufwertung MarktKirchenumfeld



Sicherung und Aufwertung botanischer Garten



Funktionale Aufwertung Quartiersplatz Neustadt



Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	Programm Grüne und blaue Infrastruktur
Maßnahmennummer	27
Durchführungszeitraum	2018-2027
Träger der Maßnahme	Stadt
Eigentümer der Maßnahme	Stadt
Nutzer der Maßnahme	Privat / Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Die Analyse hat ergeben, dass insbesondere im Bereich der Wegebeziehungen für Fuß- und Radverkehre ein Handlungsbedarf zu sehen ist. Dabei liegt der Schwerpunkt der Handlungsbedarfe im Bereich des Werdchens und Brückenhausen und den Querungsmöglichkeiten der Werra.

Die Qualitäten der Inselform und des Werraufers gilt es über den Stadtumbau weiter hervorzuheben und auszuarbeiten, sodass die Potentiale der besonderen Flusssituation voll ausgeschöpft und die Freiraumqualitäten weiter ausdifferenziert werden können.

Besonderer Fokus liegt dabei auch auf der Nord-Süd Verbindung im Bereich des Werra-Nordarms zum Werdchen und die Weiterentwicklung der Wegebeziehungen und Verbindungen zwischen Werdchen und Brückenhausen, aber auch der Gesamtstadt. Zudem soll das Werraufer stärker erlebbar gemacht und begehbar sein.

Auch im Bereich Müllers Weiden soll ein Rundweg ermöglicht werden, da die Insel besondere Freiraumqualitäten aufweist, jedoch durch die private Schrebergartennutzung bisher vom öffentlichen Raum weitestgehend unerschlossen ist.

Die Schwerpunktbereiche im Programm „Grüne und blaue Infrastruktur“ sind demnach:

- Verlängerung Werrauferweg Richtung Stadtbahnhof
- Stärkung Aufenthaltsqualität Unter dem kleinen Wehr
- Fußgängerbrücke(n) über Nordarm
- Funktionale und ökologische Aufwertung Werdchen
- Aufwertung Flächen am Wehr mit Zugang
- Aufenthaltsplatz am Wehr
- Fußgängerüberweg an der Schabe
- Süduferbereich: Promenade & Zugang zur Werra

Im Verlauf des Stadtumbauprozesses können weitere Maßnahmen folgen.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Eschwege „Altstadtquartiere und Brückenhausen“



Aufwertung der Flächen am Wehr mit Zugängen



Funktionale und ökologische Aufwertung Werdchen



Stärkung Aufenthaltsqualität Unter dem kleinen Wehr

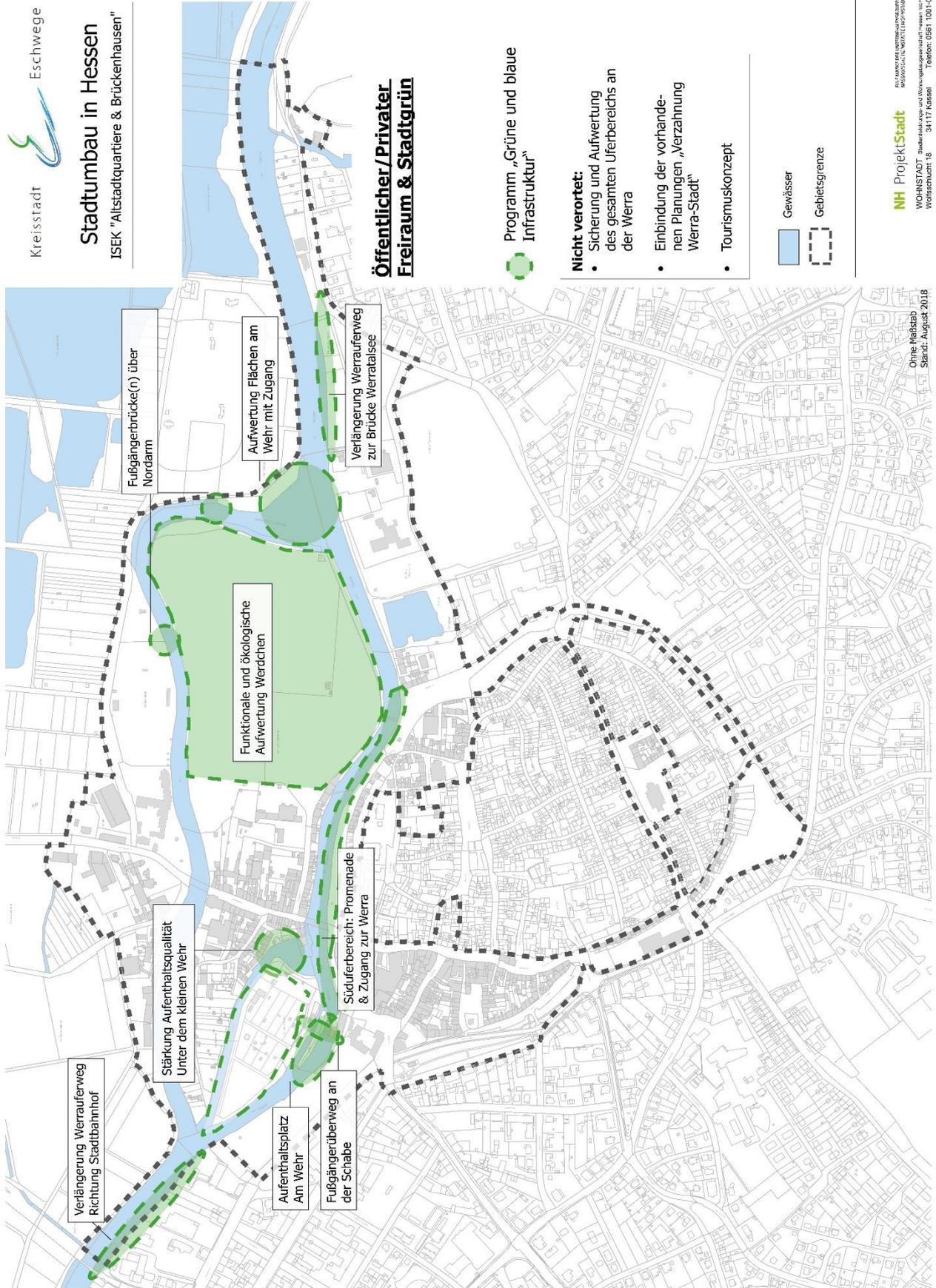


Fußgängerüberweg an der Schabe (Schleuse)



Süduferbereich: Entwicklung Promenade & Verbesserung Zugang zur Werra





Ohne Maßstab
Stand: August 2018

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	„Markt-Karree“ Herrengasse / Enge Gasse
Maßnahmennummer	28
Durchführungszeitraum	2018-2027
Träger der Maßnahme	Private / Investoren
Eigentümer der Maßnahme	Private
Nutzer der Maßnahme	Private / Öffentlich



II. Maßnahmenbeschreibung

Ist- Situation / Problemlage

Durch die Grundhafte energetische Sanierung und Modernisierung des „Markt-Karrees“ zwischen Herrengasse und Enge Gasse kann eine nachhaltige und beispielhafte Innenstadtentwicklung in Sachen Klimaschutz und Klimaanpassung gegeben werden.

Klimaschutz:

Im Gebiet gibt es laut dem Integrierten energetischen Quartierskonzept – Altstadt Eschwege (2016) hohe Energieeinsparpotenziale. Die vorgesehene Modernisierung von mind. 11 Bestandsgebäuden im „Markt-Karree“ zwischen Herrengasse und Enge Gasse soll eine energetische Sanierung u.a. mit Dämmmaßnahmen insbesondere im Dachbereich, Austausch der Gebäudetechnik gegen energiesparende Technologien sowie einem Austausch der Fenster umfassen. Geprüft werden sollen die Einsatzmöglichkeiten einer PV, dies hängt jedoch auch von der Zustimmung der Denkmalpflege ab. Durch diese Maßnahmen wird weniger CO² emittiert, was dem Klimaschutz dient. Darüber hinaus dient auch der Barriere arme Ausbau dem Klimaschutz, dadurch, dass mobilitätseingeschränkten Menschen eine Teilhabe ermöglicht wird ohne weite Wege in die Innenstadt mit dem Auto zurücklegen zu müssen.

Klimaanpassung:

Das „Markt-Karree“ zwischen Herrengasse und Enge Gasse ist zu 100% versiegelt (siehe Luftbild). Zwischen den 11 Bestandsgebäuden spannt sich im Erdgeschoss das Flachdach eines mehrere Gebäude umfassenden Ladengeschäfts. Hierauf soll eine Dachbegrünung aufgebracht und den Hausbewohnern der Dachbereich zugänglich gemacht werden – für sie soll ein nutzbarer grüner Dachgarten entstehen. Dies hat gleich mehrere positive Effekte: es beseitigt eine Hitzeinsel im Blockinnenbereich, wirkt hemmend auf den Wassereintrag in die Kanalisation bei Starkregen und verbessert die Luftqualität in der dicht bebauten Altstadt.

Durch die Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort findet eine Innenentwicklung statt, die den Landverbrauch minimiert und der Zersiedelung der Landschaft entgegen wirkt. Durch die Schaffung begrünter Flächen im Blockinnenbereich findet eine ökologische Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes statt. Die Stärkung des unmittelbaren Wohnumfeldes und der Blockinnenbereiche stellt neben der Stärkung der stadtnahen Naturräume aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Siedlungsdichte in der Altstadt ein zentrales Element zur Stärkung der blau-grünen Infrastruktur in Eschwege dar.

Die Maßnahme besitzt Modellcharakter, was die Begrünung von Blockinnenbereichen und die häuserübergreifende energetische Modernisierung in einem „Markt-Karree“ in Eschwege betrifft.

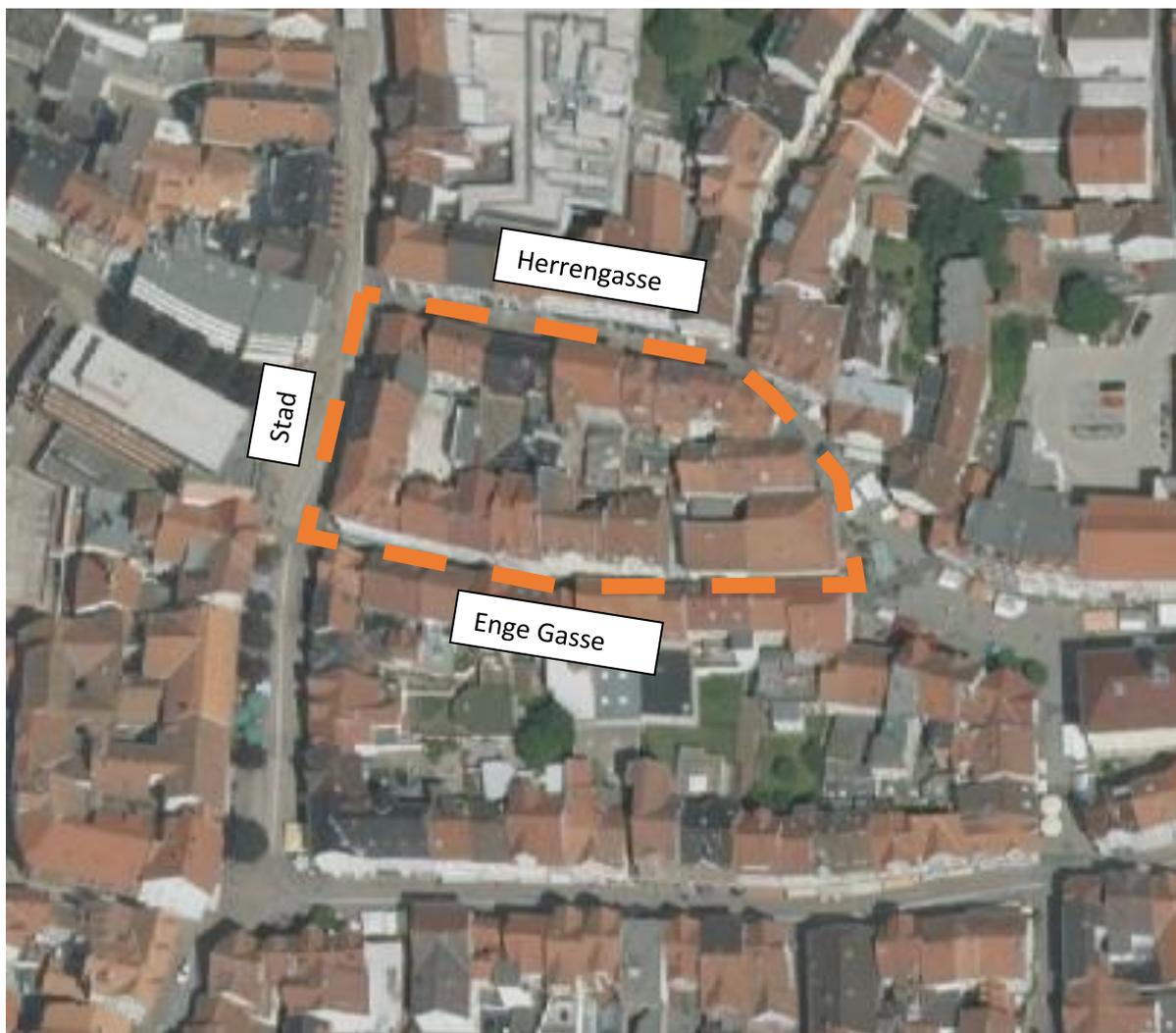
Ziele / Planung

- Beispielhafte Sanierung / Modernisierung eines „Markt-Karrees“ welches zum Teil denkmalgeschützte Fachwerkgebäude innehat.
- Entgegenwirkung des steigenden Leerstands im Altstadt kern
- Attraktivierung des Erscheinungsbilds der Altstadt
- Schaffung neuer privater Freiraum- und Grünstrukturen innerhalb des „Markt-Karrees“
- Nachnutzungskonzept für innovative Wohn- oder Arbeitsformen

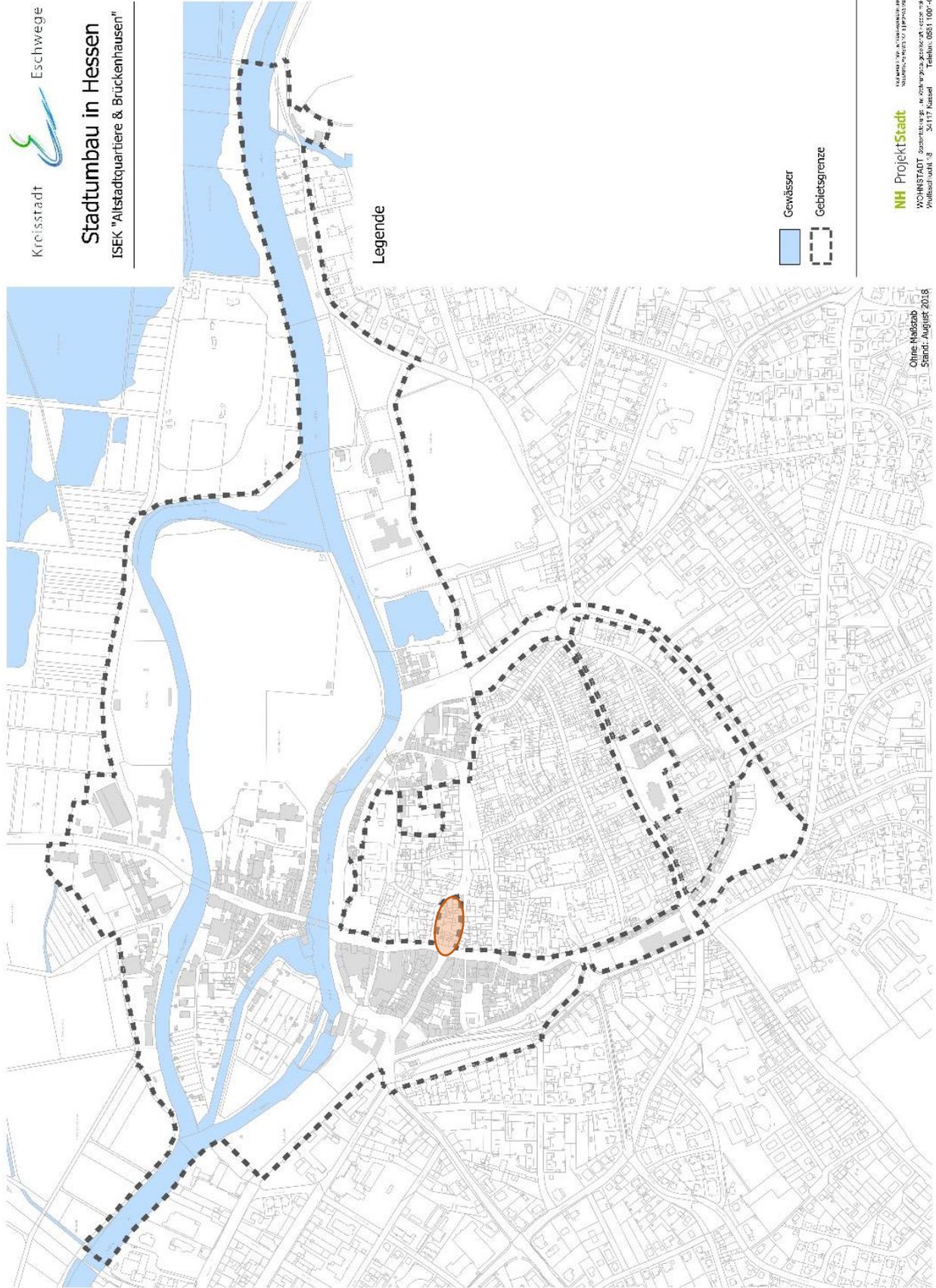
Arbeitsstand

Die 11 Bestandsgebäude gehören einem Eigentümer. Dieser ist gewillt alle Gebäude zu veräußern.

Die Stadt Eschwege hat daraufhin mit einem potenziellen Kaufinteressenten über dessen Vorstellungen zur Entwicklung gesprochen. Der Interessent ist gewillt die 11 Bestandsgebäude zu erwerben, um das „Markt-Karree“ im Ganzen zu sanieren und modernisieren.



Luftbild: Verortung „Markt-Karree“ Herrengasse und Enge Gasse“





Stadt Eschwege

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

ISEK „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ - Maßnahmenkatalog -

