Stadt Eschwege

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

ISEK „Altstadtquartiere und Brückenhausen"

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

Fotografie:
Karsten Socher Fotografie (www.KS-Fotografie.net)
Seite: 16, 17, 21, 23, 25, 26, 28, 29, 40, 60, 63, 67

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Kassel 03.04.2020

STADTUMBAU
IN HESSEN

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Inhalt

Zusammenfassung 4

Einleitung 6

1 Analyse 12

1.1 Räumliche Ebene Gesamtstadt 12
- Aussagen zur Regional- und Flächennutzungsplanung 12
- Geschichte und Entwicklung der Siedlungsstruktur 12
- Überörtliche Erschließung 12
- Demografische Entwicklung 13
- Wirtschaftsstruktur 14
- Klimaschutz, Stadtklima und Klimaanpassung 15
- Grüne und Blaue Infrastruktur 15
- Biodiversität 15
- Flächeninanspruchnahme im Außenbereich 18
- Entwicklung im Innenbereich 19
- Wohnraumentwicklung 19

1.2 Räumliche Ebene Fördergebiet 22
- Lage des Untersuchungsgebiets in der Stadt und historische Entwicklung 22
- Wirtschaftliche Entwicklung (Gewerbe und Einzelhandel) 26
- Städtebauliche Struktur 26
- Bebauungsstruktur 27
- Nutzungsstruktur 30
- Eigentümer- und Grundstücksstruktur 39
- Freiraum (Grüne und Blaue Infrastruktur) 40
- Wasserschutz 41
- Stadtklima und Klimaanpassung 41
- Besondere Umweltbelastungen 41
- Verkehrserschließung 47
- Stadtbild und Quartiersgestaltung 52
- Denkmalschutz 52
- Vorliegende Konzepte, Gutachten, Planungen 55
- Weitere Konzepte und Strategien 56

2 SWOT-Analyse 58

3 Fördergebiet 60

4 Maßnahmenkonzept 64

4.1 Leitbild / Ziele 64

4.2 Entwicklungspotenziale 65

4.3 Handlungsfelder 67

5 Einzelmaßnahmen 80

6 Zeit- und Finanzierungsplan 83

7 Organisations- und Beteiligungsstruktur 91
7.1 Kommunikationsstruktur 91
7.2 Stadtumbaumanagement 92
7.3 Lokale Partnerschaft 93
7.4 Ausweisung des Fördergebietes 94

8 Anhang
Dokumentationen Bürgerbeteiligungen
Lokale Ökonomie Konzept

Zusammenfassung

Zentral in der Mitte von Deutschland gelegen befindet sich die Stadt Eschwege mit ihrer historischen Altstadt und den technologischen Gewerbegebieten am Ufer der Werra. Über die Funktion eines Mittelzentrums und die damit einhergehende Aufgabe als Versorgungs- und Arbeitstandort, welcher für rund 21.500 Menschen eine Heimat bietet. Darüber hinaus besitzt die Stadt Eschwege durch ihre Lage im „Eschweger" Becken einen abwechslungsreichen Natur- und Naherholungsraum, der jährlich viele Touristen anzieht, welche die Kombination aus Natur und Fachwerk zu schätzen wissen.

Historisch bedingt besitzt die Stadt einen sehr hohen Anteil an historischen Fachwerkstrukturen, deren historischer Nutzen neben Wohnnutzungen in der Innenstadt besonders im Bereich Brückenhausens auch gewerblichen Ursprungs war. Diese Strukturen sind auch heute noch zu großen Teilen vorhanden.

Besonders an den Rändern der Stadt, wo die bisherige Flächeninanspruchnahme gering ausfiel, siedelten sich gewerbliche Nutzungen an, die auch heute noch bestehen und in das Untersuchungsgebiet für den Stadtumbau fallen. Besonders oberhalb von Brückenhausen und am östlichen Rand der Kernstadt sind solche Strukturen zu finden. Der Versiegelungsgrad dieser Flächen von nahezu 100 % schloss sich an den Verdichtungsgrad der Innenstadt durch die historisch bedingte Baudichte und Innenhofversiegelung an. Während der überwiegende Teil der Altstadt im Rahmen des ersten Stadtumbauprozess bereits eine Aufwertung erfahren hat, die Fußgängerzone aufgewertet und Bestände saniert worden sind, bleiben städtebauliche und funktionale Defizite in den angrenzenden Bereichen der Altstadtquartiere und Brückenhausen bestehen.
Im Zeitraum des kommenden 14-jährigen Stadtumbauprozesses soll das Untersuchungsgebiet eine Aufwertung erfahren, die in der Lage ist auf den bereits abgeschlossenen Stadtumbau aufzubauen, die Lebensqualität zu erhöhen und die Stärken Eschweges in verschiedenen Bereichen weiter herauszuarbeiten. An Ende des Stadtumbaus sollen, durch eine bessere Nutzungsmischung, Attraktivierung der Altstadtgrenzen und dem Bereich Brückenhausen erreicht, eine Klimaanpassung vorangebracht, eine Verbesserung der Lebensqualitäten herbeigeführt und die Bedeutung des Grünraums in den Außenbereichen gestärkt werden.

Trotz des für die Stadt Eschwege prognostizierten Bevölkerungsverlusts, ist eine abschwächende Nachfrage nach Wohnraum nicht zu erwarten. Dem insgesamt schrumpfenden Landkreis Werra-Meißner stehen demografische Trends gegenüber, die in Form einer Verkleinerung der Haushaltsgrößen und einer Alterung der Bevölkerung die Nachfrage nach kleinem Wohnraum in städtischen Lagen ansteigen lassen. Um die anhaltende Wohnraumnachfrage auch zukünftig bedienen zu können, gilt es Potentiale im Baubestand zu aktivieren und nicht mehr zeitgemäße Fachwerkbestände dahingehend zukunftsfähig auszustatten.
Die Leerstände im Bereich des Wohnsektors zeigen, dass viele der Wohnungen nicht mehr den Ansprüchen genügen, welche die Menschen an sie stellen. Besonders in Brückenhausen wird dies deutlich. Das Resultat zeichnet sich durch heruntergekommene und zum Teil stark sanierungsbedürftige Fachwerkbauten ab. Insbesondere dies hatte in Brückenhausen einen Funktionsverlust zufolge, welcher die Lebensqualität des Standortes schwächt und das Stadtbild nachhaltig prägt. Im Sinne der Innenentwicklung gilt es die Standorte zu revitalisieren und eine Entwicklung in diesen Bereichen zu befördern.
Die Maßnahmen des Handlungsfelds „Städtebau und Wohnen" beinhalten somit Sanierungs-, Rückbau- und Neubauvorhaben, die gemäß der zentralen Lage einem gemischtgenutzten Quartier, bestehend aus einem differenzierten Wohnungsangebot und einer kleinteiligen Gewerbestruktur, zugutekommen sollen. Das Untersuchungsgebiet soll hierdurch neu geordnet, aufgewertet und die Eingangsbereiche zur Altstadt im Gebiet attraktiver gestaltet werden. Im Zusammenhang mit dem Sanierungsrückstau und ersten Ansätzen von „trading-down-Effekten" ist eine Imageaufwertung von Brückenhausen eines der wesentlichen Entwicklungsziele.

Einhergehend mit genannten Maßnahmen soll auch das Bestreben des Klimaschutzes aufgegriffen und verfolgt werden, indem eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden oder kompensiert werden soll. Auch eine angemessene Durchgrünung von öffentlichen als auch privaten Flächen ist von besonderer Bedeutung – nicht nur aufgrund der optischen Komponente – sondern auch wegen der Klimaanpassung in den zurzeit stark versiegelten Blockinnenbereichen und Plätzen.

Der rund um die Altstadt verlaufende Grüngürtel soll in dieser Hinsicht weiter in seiner Funktion gestärkt und Plätze neu geordnet werden um eine kontinuierliche Begrünung der Randbereiche der Altstadt zu gewährleisten. Im Bereich der privaten Blockinnenbereiche gilt es ebenfalls eine Durchgrünung zu erreichen und das Bewusstsein der Bürger/innen zu aktivieren, da stark verdichtete Innenhofbereiche von Überwärmungstendenzen betroffen sind, die insbesondere im Sommer spürbar sind.
Eine Aktivierung der Bürgerschaft kann somit nicht nur einen Vorteil für das Mikroklima der Stadt bedeuten, sondern z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünungen einen Beitrag zur Stadtgestaltung leisten. Innerhalb des Handlungsfelds „Freiraum und Stadtgrün" sind dies wichtige Bestandteile zur Entwicklung der grünen und blauen Infrastruktur.

Zuletzt erfordern eine starke Verkehrsbelastung sowie ungeordnete Verkehrsverhältnisse entgegensteuernde Maßnahmen im Untersuchungsgebiet. Den größten Einfluss bewirkt der rund um die Altstadt verlaufende Stadtring, der neben einer trennenden Wirkung innerhalb des Untersuchungsgebiets dieses zusätzlich von umgebenden Stadtquartieren abschneidet. Entsprechend dominiert der motorisierte Individualverkehr insbesondere am Rand der östlichen und westlichen Kernstadt, sowie der Brückenstraße. Die Stadteingänge in die Innenstadt werden in diesen Bereichen in ihrer Nutzung stark beeinträchtigt.
Die verkehrliche Nutzung geht zudem mit einem entsprechenden Parkdruck einher, der darin mündet, dass die Freiflächen vor den Stadteingängen der Parkraumnutzung bereitgestellt worden sind. Dies stellt einen Nutzungskonflikt zwischen der Fußgängerzone und der Aufenthaltsqualität und ihren Besuchern sowie Autofahrern dar. Daraus resultierendes ungeordnetes Parken in anderen Ausweichbereichen als Folge dessen ist an mehreren Stadteingängen (ehemaliger Busbahnhof) zu beobachten.
Bei der Modernisierung des Verkehrsnetzes müssen auch Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr berücksichtigt werden, um dessen Anteil im „Modal Split" zu erhöhen. Wegeverbindungen sowie alternative Verkehrsmittel nebst zugehöriger Infrastruktur müssen so attraktiv gestaltet sein, sodass für Nutzer im alltäglichen Gebrauch ein Mehrwert im Vergleich zur Wahl des PKW erkannt wird. Dabei ist besonders auch eine freundliche und einladende Gestaltung zu beachten.
Die Maßnahmen des Handlungsfeldes „Nahmobilität und Verkehr" sehen hierfür eine Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes im Untersuchungsgebiet vor. Bei allen Maßnahmen muss immer auch der Punkt der Barrierefreiheit mitgedacht werden. Besondere Defizite in diesem Schwerpunktthema sind im Bereich des „Schlossplatz" und der „Wiesenstraße" am ehemaligen Busbahnhof erkennbar.

Die aufgezeigten Handlungsfelder machen deutlich, dass der Umfang der Maßnahmen durch eine Vielzahl von Akteuren getragen und zur Umsetzung gebracht werden muss. Der gesamte Stadtumbauprozess muss aus diesem Grund unbedingt als kooperatives Verfahren gestaltet und gestützt werden, in dem öffentliche, private und zivilgesellschaftliche Akteure gemeinschaftlich an der Weiterentwicklung der „Altstadtquartiere und Brückenhausen" mitwirken.
Schon zu Beginn des ISEK-Prozesses erfolgten daher Gespräche mit Schlüsselakteuren im Quartier sowie eine frühzeitige Ansprache verschiedener Nutzergruppen. Auch in den anschließenden Beteiligungsveranstaltungen galt es, möglichst viele Bewohner und Interessierte in den Prozess einzubeziehen, um deren Entwicklungsvorstellungen für die „Altstadtquartiere und Brückenhausen" aufgreifen zu können. Zusätzlich wurde eine Internetplattform (www.eschwege-mitgestalten.de) mit „Crowd-Mapping" eingerichtet, auf der Bewohner eigene Ideen, Vorschläge und Probleme aufzeigen und diskutieren konnten. Diese Vorschläge wurden dann in der Projektwerkstatt diskutiert und in die Maßnahmenbildung miteinbezogen.

Schließlich wird die Umsetzung des ISEK durch eine „Lokale Partnerschaft" begleitet. Diese Partnerschaft wird auf Seiten der Bewohner von Stellvertretern besetzt, die im Sinne der Öffentlichkeit als örtliche Experten fungieren und diese vertreten.

Als zentrale Anlaufstelle für Bewohner sowie zur Organisation des Prozesses wird darüber hinaus ein Stadtumbaumanagement eingerichtet, das in zentraler Lage ein Projektbüro im Stadtumbaugebiet beziehen wird. Es bereitet die Projekte vor, führt die im Rahmen des ISEK-Prozesses initiierte Öffentlichkeitsarbeit fort, erweitert das Akteurs-Netzwerk und steht Bewohnern sowie Eigentümern beratend zur Seite.

Einleitung

Aufgabe und Inhalt des ISEK

Die Kreisstadt Eschwege wurde mit dem Gebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ durch den Aufnahmebescheid vom 1. November 2017 in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ aufgenommen. Auf der Grundalge des Bescheids hat der Fachbereich Wirtschaft und Stadtentwicklung der Kreisstadt Eschwege den Auftrag zur Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für das Gebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ vergeben.

Das definierte Untersuchungsgebiet sieht sich vermehrt mit Herausforderungen konfrontiert, die seine Funktion als innerstädtischen Versorgungsbereich aber vor allem als Wohnstandort gefährden können. Mit Hilfe der Städtebauförderung sollen die im ISEK formulierten Maßnahmen zur Bewältigung der identifizierten Herausforderungen und städtebaulichen Missstände umgesetzt werden und so zur Schaffung zukunftsfähiger städtebaulicher Strukturen im Untersuchungsgebiet beitragen.

Fördervoraussetzung für den Stadtumbauprozess ist die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Dieses Konzept bildet die Grundlage für den 14-jährigen Stadtumbauprozess, in dessen Ausarbeitung die Bürger, als Experten vor Ort, aktiv miteinbezogen werden sollen. In Form einer ergebnisorientierten Analyse des Untersuchungsgebiets erfasst das ISEK städtebauliche, freiraumbezogene, funktionale und sozialräumliche Defizite und bietet hierfür konkrete sowie lokal abgestimmte Lösungen an. Dabei beruht die Untersuchung nicht auf einer alleinigen Betrachtung des Quartiers, sondern erfolgt unter Einbeziehung der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen. Politik, Verwaltung sowie Bürgern und öffentlichen Einrichtungen steht somit ein Orientierungsrahmen zur Verfügung, der langfristig die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebiets sicherstellen soll.

Mit der Erarbeitung des ISEK hat die Kreisstadt Eschwege die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit ihrer Entwicklungssparte ProjektStadt beauftragt.

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 81,5 Hektar vom südlich gelegenen Botanischen Garten bis zum nördlichen Brückenhausen hin zum Brückentor und vom westlichen Schlosspark über die Torwiesen bis hin zum Werratalsee (siehe: Karte Gebietsabgrenzung). Den Entwicklungsschwerpunkt für das neue Stadtumbauprogramm bilden der Eschweger Altstadtring mit innerstädtischen Grünflächen und angrenzenden Stadtquartieren mit hohem Entwicklungsbedarf, die Grün- und Freiflächen auf dem Werdchen und entlang der Werra, die Werra selbst und der Werra-Nordarm sowie das ehemalige Lohgerber-Viertel auf der Insel Brückenhausen.

Während im Rahmen des ersten Stadtumbauprzesses Teile der Altstadt erneuert wurden, ist das aktuelle Untersuchungsgebiet noch durch vielfältige städtebauliche Missstände und Funktionsverluste geprägt. Ein sehr hoher Versiegelungsgrad – bedingt durch ehemals gewerbliche Nutzungen, unsanierte und ungeordnete Bausubstanz und (Teil-)Leerstände, eine starke Verkehrsbelastung und ungeordnete Verkehrsverhältnisse - besonders bei Stadteingängen – sowie Nutzungskonflikte, entstanden durch die historische Entwicklung der Stadt, prägen das Bild des Stadtumbaugebietes.

Als Mittelzentrum im ländlichen Raum hat sich die Kreisstadt Eschwege vielfältigen Herausforderungen zu stellen. Um den Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt als attraktiver und zeitgemäßer Wohnstandort mit ansprechenden Wohnumfeld und den Anforderungen im Rahmen des demografischen Wandels entsprechen zu können, bedarf es umfassender Anpassungen im vorhandenen Gebäudebestand bezüglich der Barrierefreiheit, der energetischen Standards und der Ansprüche an ein gesundes Wohnklima.
In den Quartieren fehlt es zudem an verfügbaren, den Wohnungen zugeordneten Stellplätzen als auch Grünflächen. Die Freiraumqualität im Gebiet ist zwar gegeben, allerdings verbesserungswürdig da die vorhandenen Grünflächen unzureichend an die Wohnquartiere angebunden sind. Das Verkehrsregime bedarf einer Neuorganisation, um Hindernisse im Straßenraum für den Fuß- und Radverkehr abzubauen, um die Stadt der kurzen Wege weiterhin zu stärken.

Methodik der Beteiligung

Die gesamte Erarbeitung des ISEK basiert auf einem umfangreichen und differenzierten öffentlichen Beteiligungsprozess. Niederschwellige Angebote wie Gespräche mit „Schlüsselakteuren" und Stadtteilspaziergang wurden kombiniert mit partizipativen und moderierten Beteiligungswerkstätten wie die Zukunfts- und Projektwerkstatt. Ebenfalls wurden mit einem „Forum-Familie" in der Fußgängerzone Familien und Jugendliche mit in den Prozess eingebunden. Die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in der Konzeptphase stellt einen wichtigen Eckpfeiler dar. Im Internet wurde mit der integrierten Informations- und Beteiligungsplattform der wer|denkt|was GmbH ein zentraler Einstieg und Überblick für alle interessierten Personen in den räumlichen Entwicklungsprozess geschaffen. Durch die Freischaltung der Online-Plattform www.eschwege-mitgestalten.de am 26. Juni 2018 haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit gehabt, ihre Ideen und Kommentare rund um den Stadtumbau in Eschwege digital einzubringen. Neben Seiten mit bürgerfreundlich aufbereiteten Hintergrundinformationen bildet die interaktive kartenbasierte Online-Beteiligung („Crowd-Mapping") das Herzstück der digitalen Plattform.

Durch einen offenen Prozesseinstieg ohne Rahmenvorgaben konnten Vorbehalte ausgeräumt und umsetzungsorientierte Maßnahmen gemeinsam mit den Bürger*innen entwickelt werden.

Werratalsee
Brückentor
Nordarm
Brückenhausen
Werdchen
Schlosspark
Sophien-
gärtchen
Nikolaiplatz
Sport- und
Freizeitgelände
Torwiese
Altstadt
Neustadt
Anknüpfung
Grünverband
Botanischer-
Garten

Analyse
Räumliche Ebene Gesamtstadt

1 Analyse

1.1 Räumliche Ebene Gesamtstadt

Aussagen zur Regional- und Flächennutzungsplanung

Die Kreisstadt Eschwege wird im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum im ländlichen Raum klassifiziert. Die Stadt dient primär als Wohnsiedlungs- und Gewerbestandort mit besonderen Aufgaben im Dienstleistungsbereich. Aufgrund dieser Qualitäten und der Entwicklung Eschweges als High-Tech-Standort im Bereich des Maschinenbaus weist die Stadt eine besondere Zentralität als Arbeitsstandort auf. Neben diesen positiven wirtschaftlichen Entwicklungen tritt die Kreisstadt Eschwege auch immer mehr als Tourismusstadt in den Vordergrund.
Die Kreisstadt Eschwege besitzt, aufgrund der Lage zwischen den Städten Kassel, Bad Hersfeld, Göttingen und Eisenach eine wichtige Versorgungsfunktion im ländlichen Raum. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Eschwege aus dem Jahr 1979 besitzt auch heute noch seine Gültigkeit. Darin konzentriert sich die Mischnutzung besonders auf den historischen Stadtkern mit der Innenstadt und die süd-westlichen Bereiche um den Stadtbahnhof. Südlich und westlich der Innenstadt befinden sich große Wohngebietsflächen. Im Nord-Westen der Stadt erstreckt sich ein Industrie- und Gewerbegebiet. Nord-Westlich der Werra sind Flächen zu finden, die vorrangig der Landwirtschaft vorbehalten bleiben. Während nördlich der Werra keine Wohnbebauung stattfindet, ist der südliche und westliche Teil von Eschwege durch Flächen und Baugrundstücke geprägt, die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vorbehalten sind. Sonderbauflächen befinden sich vor allem im direkten Umfeld zur Kernstadt, die sich südlich der Werra erstrecken.

Geschichte und Entwicklung der Siedlungsstruktur

Die Stadt Eschwege wird im Jahr 974 erstmalig erwähnt. Die Siedlung entstand sukzessiv um den heutigen Schulberg mit dem bis heute bestehenden Karlsturm, der als Teil des ehemaligen Damenklosters bestehen blieb. Die Stadt spielte in der Zeit des 16. Jh. eine wichtige Rolle in der Landgrafschaft und hinterließ der Stadt Eschwege das Renaissanceschloss, welches heute den Eingang der Altstadt aus Westen prägt. Bereits im Jahr 1821 ist das Schloss der Sitz der Kreisverwaltung des damaligen Landkreises Eschwege. Mit Anbruch des 19. Jahrhunderts stieg Eschweges Bedeutung als Handels- und Industriestandort an. Durch die günstige Lage am Wasser, der Werra, siedelten sich insbesondere in Brückenhausen Lederfabrikationen und Textilhersteller mit Gerbereien an. Kurz vor dem Ersten Weltkrieg gelang es der Stadt Eschwege sich auch über die Stadtmauern hinaus auszudehnen. 1875 folgte dann ein Bahnanschluss der Stadt an das Schienennetz. 1930 zählte die Stadt jedoch erst 12.000 Einwohner.

Mit Ende des Zweiten Weltkrieges erlebte Eschwege einen starken Bevölkerungszuwachs, durch welchen die Stadt Eschwege im Jahr 1973 fast 24.000 Einwohner zählte. In den Folgejahren sank die Bevölkerungszahl jedoch stetig ab.

Überörtliche Erschließung

Die, in Ost-West Richtung verlaufende, B249 ist die wichtigste überregionale verkehrliche Verbindungsachse, die den Untersuchungsraum schneidet. Sie dient als Anbindungsstraße zur B27, die einen Nord-Süd Verlauf hat und führt in Richtung Osten in das Bundesland Thüringen.
Im Süden des Plangebietes knüpft in der Nähe der Altstadt die B452 an und bildet neben der B27 eine weitere Verbindungsstraße zu der neuen, sich im Bau befindlichen A44. Diese bietet Anschluss in Richtung des Oberzentrums Kassel in Ost-West Richtung.
Der neue Stadtbahnhof bietet den Anschluss an den regionalen Nahverkehr, die Cantus Verkehrsgesellschaft unter anderem nach Kassel und Göttingen über Eichenberg. Die Bahnstrecken verlaufen in Nord-Süd-Richtung und bieten zudem Anschluss an Bad Sooden-Allendorf und Bebra.
Der öffentliche Personennahverkehr wird in Eschwege über die Nahverkehr-Werra-Meißner GmbH betrieben. Der Stadtbus versorgt mit fünf Linien das Eschweger Stadtgebiet stündlich bis halbstündlich. Allgemeine Anlaufstelle aller Busse ist der Stadtbahnhof. Zudem werden die Buslinien durch Allgemeine-Sammel-Taxen ergänzt, die auf Anruf bestellt werden können. Neben den Stadtbussen ist Eschwege auch an das regionale Busliniennetz angebunden, welches die Stadt mit den umliegenden Ortschaften vernetzt.

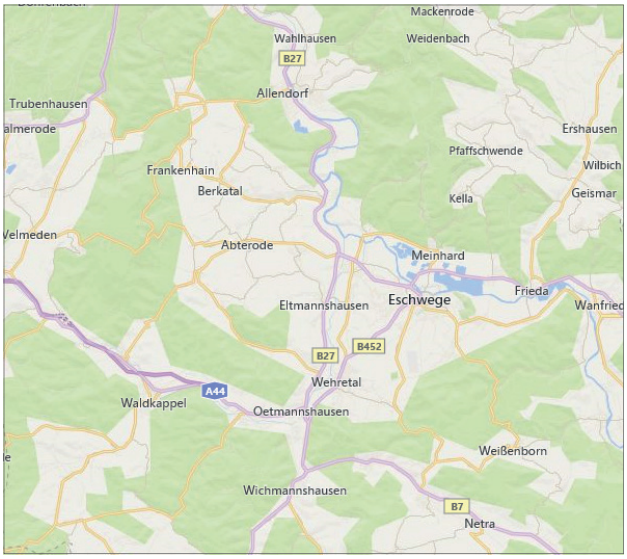
Demografische Entwicklung

In Eschwege leben zum Ende des Jahres 2015 rund 19.932 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte liegt somit bei rund 309 Einwohnern pro km². (Gemeindedatenblatt Eschwege: 2016). Laut Einwohnerspiegel der Kreisstadt Eschwege zählt diese zu Beginn des Jahres 2018 21.517 Einwohner. Davon sind 20.018 mit Haupt-, und 1499 mit Nebenwohnsitz gemeldet. Betrachtet man die Prognose der HessenAgentur aus dem Jahre 2016, ist davon auszugehen das die Bevölkerungszahlen im regionalen Vergleich bis zum Jahr 2030 um bis zu 8,8% (vgl. Jahr 2011) sinken werden. Trotz der prognostizierten sinkenden Einwohnerzahlen ist die Entwicklung der Einwohnerzahlen in Eschwege aktuell als positiv zu bewerten. Zum Ende des Jahres 2018 leben rund 21.500 EW in der Stadt (davon 19.991 mit Erstwohnsitz), was einen Anstieg der Einwohnerzahl auf den Stand des Jahres 2015 bedeutet. Die Stadt Eschwege unterliegt in der Einwohnerentwicklung also einer wachsenden Tendenz, während die Einwohnerzahl im Werra-Meißner-Kreis insgesamt abnimmt.

Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungsentwicklung entgegen der Prognose der HessenAgentur verlaufen wird und der Bevölkerungsrückgang gegenüber dem Werra-Meißner-Kreis vergleichsweise gering ausfallen dürfte.

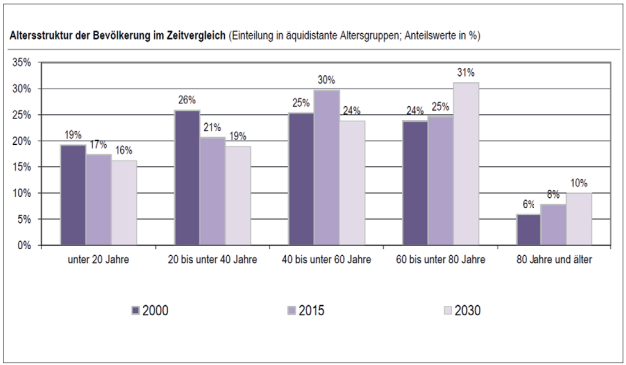
Betrachtet man die demografische Entwicklung in diesem Zusammenhang ist auffällig, dass die Zusammensetzung der Altersgruppen sich verschiebt und die Bevölkerungsstruktur älter wird. Die Prognose der HessenAgentur geht davon aus, dass der Altersdurchschnitt von 44,1 Jahren im Jahr 2000 und 46,9 Jahren (2015) auch weiterhin dem Trend folgt und weiter ansteigt. Sie rechnet mit einem Altersdurch-schnitt von 49,5 Jahren bis 2030. Diese Prognose liegt leicht unter der Prognose vom gesamten Werra- Meißner-Kreis (50,6 Jahre), aber über dem gesamthessischen Durchschnitt von 46,7 Jahren.

Im Jahr 2030 wird laut Prognostizierung der HessenAgentur mehr als jeder dritte Bewohner ein Alter über 60 Jahren haben. Aus dem zunehmenden Anteil der älteren Bevölkerung wird sich in Zukunft ein erhöhter Bedarf an seniorengerechten Angeboten im Wohn-, Dienstleistungs- aber auch im Freizeitbereich abbilden.



Verkehrliche Erschließung der Stadt Eschwege

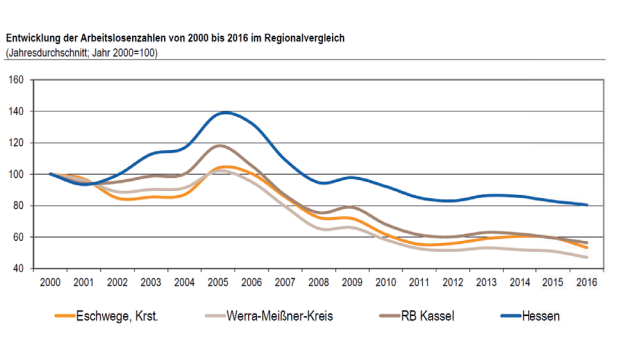
Lage der Kreisstadt Eschwege im Werra-Meißner Kreise



Altersstruktur der Bevölkerung im Zeitvergleich

Wirtschaftsstruktur

Durch die zentrale Lage in der Mitte Deutschlands hat die Kreisstadt Eschwege neben ihrer Rolle als Wohnstandort und Versorgungsbereich und zentraler Einkaufsstadt mit Fachwerkstadtinnenstadt gerade als zentraler Arbeitsplatzstandort mit hoher Beschäftigungszentralität stark an Bedeutung zugenommen. Eschwege ist mittlerweile ein fester Technologie-Standort für Unternehmen mit dem Branchenschwerpunkt im Sonder-/ Werkzeugmaschinenbau mit modernen Entwicklungs- und Anwenderzentren mit innovativen Produktionstechnologien. Zu diesen Firmen zählen unter anderem Präwema Antriebstechnik, Stiebel Eltron, Sahm und Baumer Thalheim. Dabei vollzog sich ein Strukturwandel von der Industrie alter Prägung durch die Grenzlage hin zu einem modernen Technologiestandort. Viele der angeführten Firmen sind Technologieführer, zum Teil Weltmarktführer, in ausgewählten Technologienischen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist



Entwicklung der Arbeitslosenzahlen im Zeitvergleich

in den letzten Jahren bis 2016 stark gestiegen und hat dabei den Verlust von über 2000 Arbeitsplätzen wieder aufgeholt und befindet sich derzeit nur bei 7% unter dem Wert aus dem Jahr 2000. Auch die Arbeitslosenzahl in der Kreisstadt Eschwege ist seit dem Jahr 2000 bis heute gesunken und bewegt sich unter der 5 % Marke.

Die hohe Anziehungskraft des Mittelzentrums bestätigen auch die Pendlerbewegungen der Kreisstadt. Die Stadt besitzt einen hohen Einpendlerüberschuss. Dabei ist die Zahl der Einpendler seit dem Jahr 2000 stets mehr als doppelt so hoch wie die Zahl der Auspendler (HessenAgentur: 2017). Den 6.000 Einpendlern stehen im Jahr 2016 ungefähr 3.000 Auspendler gegenüber, was die Annahme einer positiven Entwicklung in der Wirtschaft zulässt.

In der Innenstadt von Eschwege sind viele der zentralen Sortimente für die Versorgung in einem verhältnismäßig breiten Angebot vorhanden. Die Zahl der Einzelhändler beläuft sich dabei auf 260 Ladeneinheiten, weitere 240 Einheiten fallen in den Bereich der Dienstleistungs- und Gastronomiebereiche (Einzelhandelskonzept Eschwege: 2009). Im Bereich der Ladengrößen ist zu sagen, dass besonders durch die alten Fachwerkstrukturen eine relativ kleinteilige Struktur zu verzeichnen ist. Die überwiegende Anzahl von Ladengeschäften hat eine Verkaufsfläche zwischen 50 und 200m². Eine Konzentration des Einzelhandels findet in der Fußgängerzone in den Straßen „Stad", „Herrengasse", „Enge Gasse" und der „Marktstraße" statt. Außerdem ist eine Konzentration am „Marktplatz" und „Obermarkt" feststellbar. Einer Verbesserung bedürfen die Bereiche der „Forstgasse" und „Brückenstraße", die von Leerständen betroffen sind und in welchen die Gefahr eines „trading-down" Effektes durch untergenutzte Erdgeschossflächen gegeben ist.

Die Stadt Eschwege hat im Januar 2003 die NIWE (Netzwerk-Initiative-Wirtschaft-Eschwege) gegründet und wird von der Stabsstelle Wirtschaftsförderung betreut. Dabei handelt es sich um ein Unternehmensnetzwerk, dessen Aufgabe es ist als Motor und Initiator, Kooperativ die Technologien des Wirtschaftsraumes voranzubringen und die Wirtschaftsfähigkeit der Unternehmen zu stärken. Besonderes Augenmerk liegt zu diesem Zweck auf der Kooperation der Unternehmen untereinander, der Vernetzung und auf der überbetrieblichen Aus- und Weiterbildung sowie der Förderung des Fachkräftenachwuchses. Dabei unterstützt die NIWE Projekte durch zusätzliche Förderungen. Mittlerweile fasst die Initiative mehr als 60 Klein- und Mittelständige Unternehmen in der Region Eschwege mit insgesamt mehr als 2200 Mitarbeitern (Kreisstadt Eschwege: 2018). Neben der NIWE besteht auch die Möglichkeit direkt über die Wirtschaftsförderung Eschwege Hilfe in allen Bereichen des eigenen Unternehmens zu bekommen.

Überregionale Bekanntheit erlangte Eschwege besonders durch das, seit 1985 stattfindende, „Open Flair" Festival, was mittlerweile jedes Jahr bis zu 25.000 Besucher aus ganz Deutschland nach Eschwege zieht. Zudem ziehen die vielen Sehenswürdigkeiten und Feste wie das jährliche „Johannisfest", der Campingplatz am Werra-See und der Kurztriathlon „WerraMan" aber auch die historische Altstadt immer mehr Besucher in die Fachwerkstadt Eschwege.

Klimaschutz, Stadtklima und Klimaanpassung

Im Zeichen des Klimaschutzes ist Eschwege seit einigen Jahren sehr engagiert. Zum einen steht das Thema der E-Mobilität im Zeichen der zukunftsorientierten Fortbewegung. Öffentliche E-Bike Ladestationen werden bereits an zwei Stellen in der Stadt angeboten. Außerdem bieten die Stadtwerke Eschwege einen günstigen Tarif für den Strom für Elektroautos an. Eschwege ist eine von wenigen Städten in Deutschland, die sich Mitglied des Projektes „100 Prozent EE-Regionen" nennen darf. Das Ziel ist es dabei, die gesamte Energieversorgung der Stadt auf erneuerbare Energien umzustellen.

Durch die eigene Erzeugung von Strom durch Wasserkraft an der Werra an zwei Standorten, ist es der Kreisstadt Eschwege gelungen den CO2-Ausstoß um mehr als 2.000 Tonnen pro Jahr zu verringern.
Zudem bemühte sich die Stadt Eschwege in den vergangenen Jahren die Themen Stadtklima und Klimaanpassung durch konzeptionelle Maßnahmen aufzuarbeiten und weiterzuentwickeln.
Dazu zählen die Integrierten Energetischen Quartierskonzepte für die Kernstadt (Modellprojekt: Werra-Meißner-Kreis) und Brückenhausen. Beide Bereiche liegen im Stadtumbaugebiet und die darin erarbeiteten Maßnahmen stehen daher auch im Fokus.

Grüne und Blaue Infrastruktur

Eschwege liegt mit seiner Altstadt und Brückenhausen unmittelbar an der nördlich verlaufenden Werra und ihrem Seitenarm. Aufgrund der gewachsenen Strukturen der Eschweger Innenstadt sind die Grünen Infrastrukturen zu-meist nur außerhalb der ehemaligen Stadtmauer anzutreffen. Ein unterbrochener Grüngürtel umgibt den Innenstadtring von „An den Anlagen" und setzt sich im Süden des Untersuchungsgebietes, mit einer Größe von ca. 25.000m², durch den Botanischen Garten fort. Dieser Park wird seit Dezember 2004 eh-renamtlich von dem Förderkreis „Botanischer Garten Eschwege e.V." gepflegt und entwickelte sich zu einer Begegnungsstätte mit Freizeitangeboten und Veranstaltungen.
Im Osten der Stadtmauern gegenüberliegend des ehemaligen Busbahnhofes erstrecken sich entlang der Werra die Torwiesen mit ihren Freizeitangeboten und dem Schwanenteich sowie einer Sportanlage. Daran anschließend ist der Leuchtberg mit weiteren Freizeitangeboten gelegen.
Im Norden von Eschwege ist durch den Kiesabbau bis 2016 eine Seenlandschaft entstanden. Der Werratalsee, zweit größter See in Hessen, lädt zu verschiedenen (Sport-)Aktivitäten u.a. mit einem Ruderleistungszentrum und der Naherholung ein.
Nördlich der Werra liegen auf der Werrainsel und Brückenhausen viele private Gartenanlagen und das Werdchen mit einer Größe von 14 ha, wovon ca. 1/3 des Areals teilversiegelte Flächen aufweist. Die historische Baumformation auf dem Werdchen selber steht als Teil der Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Zudem befindet sich im Westen der Innenstadt entlang der Bahnhofstraße, direkt am Schloss gelegen der Schlosspark und die Schleuse mit der Stadtbibliothek.

Wie in den meisten Altstadtquartieren mit dichter Bebauung, besonders in Blockinnenbereichen, fehlt es auch in der Eschweger Altstadt an privaten Freiräumen an vielen Stellen gänzlich. Besonders innerhalb der bestehenden Strukturen sind (besonders im Norden und Westen der Stadt) viele versiegelte Bereiche zu finden, die Hitze aufstauen und so das Stadtklima beeinträchtigen. Ein negatives Beispiel dafür ist in diesem Zusammenhang der Nikolaiplatz. Eine Ausnahme stellt der im Jahr 1997 neu gegründete Sophiengarten dar, der die Funktion eines öffentlich zugänglichen Gartens mit öffentlichen Veranstaltungen direkt gegenüber vom Karlsturm erfüllt.

Biodiversität

In Bezug auf die biologische Vielfalt lässt sich das Stadtgebiet in fünf Bereiche gliedern:

1. Werra-Ufer
2. Gartenanlagen
3. Städtische Plätze
4. Botanischer Garten und Sophiengarten
5. Anlagen

Mit ihren vielen verschiedenen, sehr differenzierten Bereichen, hat die Stadt Eschwege ein großes Pontential im Bereich der Biodiviersität und weist eine starke Differenziertheit auf.

1. Werra-Ufer

Durch die Lage Eschweges an der Werra und die besonderen Alt-Arme, sowie die damit zusammenhän-genden Inselbildungen und Grünräume an den Uferbereichen hat sich ein wertvolles Biotop entwickeln können. Insbesondere die Bereiche um die „Haarlache“ sind von be-sonderer Bedeutung für die Biodiversität, da durch die untergenutzten Flächen in diesem Bereich Wild-wuchs entstehen konnte, der ein hohes Potential für eine große Artenvielfalt im Bereich der Tiere als auch Pflanzen aufweist.

Fast alle Bereiche entlang der Werra, welche im Untersuchungsgebiet liegen, sind künstlich befestigt worden. Obwohl in diesen Bereichen begrünte Randstreifen im Uferbereich vorhanden sind, wird so der Lebensraum von Organismen eingeschränkt.

Neben der Wasserkraftanlage Schlossmühle wurde ein Fischpass (Fischtreppe) errichtet, um Fischen und Lebewesen der Werra die Möglichkeit zu bieten, das Wehr mit Schleuse und der Wasserkraftanlage Strom auf- und abwärts zu umgehen.

2. Gartenanlagen

Gartenanlagen bieten aufgrund der geringen Bewirtschaftung und Nutzungsintensität, ein hohes Potential für verschiedenste Tier- und Pflanzenarten. Durch die große Flächeninanspruchnahme im Bereich der „Haarlache“ und auf dem „Werdchen“ sind die Flächen besonders wertvoll für ein großes Artenspektrum. Durch die geringen Versiegelungsgrade in diesem Bereich und die unmittelbare Nähe zu den Wasserflächen der Werra werden die positiven Standortbedingungen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten zusätzlich intensiviert.

3. Städtische Plätze

Im Bereich der baulichen Anlagen und Plätze ist die Biodiversität und biologische Vielfalt eher negativ zu beurteilen. Teilweise finden sich zwar Grünelemente, jedoch sind diese sehr vereinzelt und bieten keine Lebensräume für Tiere. Zudem ist die Auswahl der Pflanzen stark begrenzt und Rasenflächen werden stetig gemäht und bieten somit keinen besonderen Lebensraum. Besonders im Innenstadtbereich sind kaum Vegetationselemente vorhanden. Große Teile der Platzbereiche sind ganzheitlich versiegelt und bieten keinen Raum für Vegetation und Lebensräume für Tierpopulationen.

4. Botanischer Garten und Sophiengarten

In den Bereichen des Botanischen Gartens und des Sophiengartens liegt der Fokus auf einer möglichst natürlichen Entwicklung der Vegetation und einer großen Artenvielfalt, insbesondere auch für Pflanzensorten, die kaum noch in Stadtbereichen aufzufinden sind. So soll bspw. eine Streuobstwiese im Botanischen Garten angelegt werden, die Platz für alte Apfelsorten bieten soll. Gleichzeitig werden durch Gehölze, Büsche und Sträucher, aber auch wuchernde

Befestigung der Randbereiche der Werra an der Haarlache

Bauliche Befestigung der Uferbereiche an der Werra

Kleingartenanlage in Brückenhausen am Werdchen

Rasenflächen besondere und einzigartige Lebensräume innerhalb der Altstadt geschaffen. Der Sophiengarten bietet in seiner Anlage eine große Artenvielfalt an verschiedenen Blumenvegetationen und Kräutern. Durch die große Vegetationsvielfalt bietet der Hinterhofbereich, auch durch die verschiedenen Rückzugmöglichkeiten in den Fachwerkbebauungen, eine gute innerstädtische Heimat für verschiedenste Insektenarten.

5. Anlagen

Die Anlagen im Süd-Westen der Innenstadt stellen aus ökologischer Sicht keinen geeigneten Lebensraum für vielfältige Tierpopulationen dar. Aufgrund der Nutzungsintensität durch den Menschen und der Pflege des Bereiches, dienen lediglich die Bäume als Lebensraum für Tierpopulationen, die durch den fließenden Verkehr in diesem Bereich und die damit einhergehende Geräuschkulisse zusätzlich beeinträchtigt wird. Neben der passiven Beeinträchtigung

Kleingartenanlage auf der Werra Insel

Versiegelte Flächen am Werdchen

Nikolaiplatz

Sophiengarten

Platz vor der Marktkirche mit Blick auf den Marktplatz

„Insektenhotel“ im Botanischen Garten

der Autoverkehre, ist auch die Frequentierung des Areals durch Passanten die sich abseits der Wege bewegen, ein negativer Faktor für die Artenvielfalt. Die Bepflanzung des Areals erweist sich zudem als nicht ausdifferenziert.

Flächeninanspruchnahme im Außenbereich
Seit dem Flächennutzungsplan 1979 erfolgten in der Kreisstadt Eschwege nur moderate Flächenentwicklungen in den Außenbereichen. In der Stadtplanung wurde konsequent die Strategie der Innenentwicklung verfolgt, um die erforderlichen Wohnbedarfe zu decken. Mit der Neugestaltung des Bahnhofumfeldes nördlich des Bahnhofes wurden bestehende Industriebrachen abgerissen. Hier entsteht ein neues Wohnquartier „Werraufer-Park“ mit bis zu 5 Stadtvillen, die in mehreren Bauabschnitten realisiert werden.

Auch wird eine Entwicklung der Areale westlich des Stadtbahnhofes und im Planungsgebiet angestrebt.

Ergänzend ist ein neues Baugebiet im Außenbereich geplant, welches mit ca. 30 Häusern und einer Grundfläche von ca. 600m², Raum für moderne Gebäude schaffen soll. Das Neubaugebiet wurde dabei mit der Maßgabe ausgewiesen, nur Energiesysteme zuzulassen, die CO^2-neutral sind. Die Versorgung soll über ein kaltes Nahwärmenetz erfolgen. Die Ausweisung dieses Neubaugebietes soll als Zeichen für die hoch gesteckten Klimaziele der Gemeinde dienen und den Willen verdeutlichen, mit dem die Stadt das Ziel erreichen möchte.

Der neue Stadtbahnhof

Entwicklung im Innenbereich

Auch nach den Bemühungen der Kreisstadt Eschwege, die Innenentwicklung in den letzten Jahrzehnten zu stärken, finden sich in den Innenbereichen immer noch Leerstände und Brachflächen sowie ungenutzte Bereiche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Auch die Gestaltung bzw. der Zustand einzelner Gebäude ist teilweise einer Entwicklung hinderlich. Um nachfrageorientierte Wohnraumbedarfe zukünftig abzudecken und gleichzeitig eine Innenentwicklung anzustreben, können zunächst gewerbliche Brachflächen oder leerstehende Blockinnenbereiche und rückwärtige Gebäudestrukturen, die nicht der Wohnnutzung dienen, einer Nutzungsänderung und Entwicklung zugeführt werden.

Zu nennen sind in diesem Zuge die ehemals gewerblich genutzten Flächen in der „Bremer Straße" in Brückenhausen. Die dort liegende Gewerbebrache hat das Potential in eine Wohnnutzung zugeführt zu werden. Außerdem befinden sich nördlich des Werra-Nordarm einige Gewerbestrukturen, die einer Umnutzung überführt werden können, da diese derzeit nur von Zwischennutzungen belegt sind. Dabei handelt es sich um alte Hallen, die derzeit als Lagerflächen genutzt werden.

Beispielhafte Standorte im Gebiet:

- Bremer Straße
- Eschenweg
- Hinter der Mauer
- Mangelgasse

Fahrradgeschäft - „Hinter der Mauer"

Gewerbliche Brachfläche - Bremer Straße 27

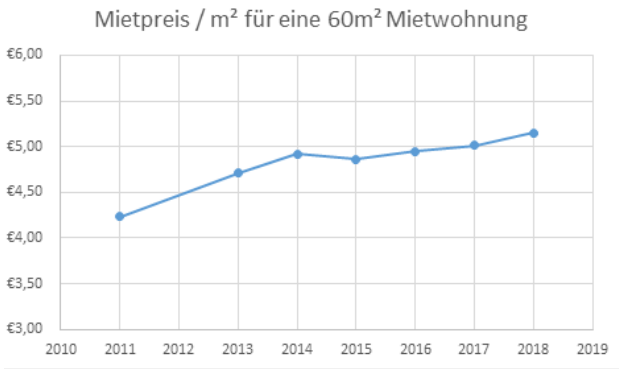
Wohnraumentwicklung

Laut des Regionalplan Nordhessen 2009 war in Eschwege für den Zeitraum von 2002 bis 2010 ein negativer Wohnungsbedarf von -249 Wohnungen im Neubedarf prognostiziert. Dies würde bedeuten, dass es in der Kreisstadt Eschwege einen Wohnungsüberhang gab und sich der Wohnraumbedarf mehr als vollständig aus dem Bestand realisieren ließ. Dem ist, durch die vorherschenden Baustrukturen, in der Realität nicht so. Zeitgleich wurde im Regionalplan aber auch ein Ersatzbedarf von 125 Wohneinheiten prognostiziert. Dieser kommt dadurch zustande, dass bestimmte Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt aus wirtschaftlichen Gründen oder aufgrund des Alters aus dem aktiven Wohnungsmarkt ausscheiden. Ein Nachholbedarf bestand laut Regionalplan nicht.

Für den Zeitraum von 2010 bis 2020 besteht laut Regionalplan Nordhessen 2009 ein negativer Neubedarf von rund -323 Wohnungen. Eine Steigerung seit der Schätzung des Vorgängerintervalls. Auch die Ersatzbedarfe weisen eine Erhöhung von 125 auf 156 Wohnungen auf. Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose und der daraus resultierenden Entwicklung der Haushaltszahlen wird bereits ein negativer Neubaubedarf dargestellt. Das bedeutet, dass der Bedarf bereits vollständig im Bestand gedeckt ist und ein Neubau von Wohnungen daher auf Grundlage dessen nicht zwangsläufig notwendig sei. Das Angebot in den Teilsegmenten des Wohnungsmarktes in Eschwege ist jedoch eingeschränkt. So besteht zum Beispiel ein hoher Bedarf an barrierefreien, kostengünstigen Wohnungen für Alleinstehende und Senioren. Gleichzeitig besteht aber auch ein Bedarf an modernen und zeitgemäßen Wohnungen zwischen 80 und 120 Quadratmetern. Viele Wohnungen entsprechen nicht den heutigen Wohnstandards, sodass viele Rentner/innen aus Eschwege „auswandern" auf der Suche nach einer adäquaten Wohnung. Diese Nachfrage lässt sich in der Kernstadt durch die überwiegenden Fachwerkstrukturen bisher nur schwer abdecken. Im Rahmen der Flüchtlingswelle wurde das großes Potential zur Unterbringung großer Familien in der Kernstadt genutzt, da diese insbesondere

kostengünstige Wohnungen mit hohen Quadratmeterzahlen bietet und daher für die Unterbringung von großen Familien geeignet ist. Wie in vielen anderen Bereichen zieht es auch in Eschwege die Einwohner aus der Kernstadt als Wohnstandort heraus in die Außenbereiche. Aufgrund dessen und weil die Wohnungen den heutigen Wohnansprüchen nicht genügen, sind die Mieten in der Kernstadt niedriger als in den Randbereichen und der Wohnungsdruck ist vergleichsweise niedrig.
Bei der Neuvermietung von Wohnungen liegen laut dem „Regionalen Konjunkturbericht Nordhessischer Wohnungsmarkt 2013“ die Mietpreise bei ungefähr 4,74 €/m² im Jahr 2012.

Betrachtet man die Mietpreisänderungen auf Immobilienportalen, so ist eine Veränderung von 4,40€ - 4,94€ /m² im Jahr 2016 auf eine Bandbreite von 4,17€ - 8,65€ /m² ersichtlich. Dabei ist auch eine starke Nachfrage von 3-Zimmer-Wohnungen feststellbar, die im Vergleich mit dem Werra-Meißner-Kreis überproportional ist. Eine Nachfrage von größeren Wohnungen fällt dagegen sehr gering aus.



Veränderung der Mietpreise für eine 60m² Wohnung
(www.wohnungsbörse.net, Stand November 2018)

Analyse
Räumliche Ebene Fördergebiet

1.2 Räumliche Ebene Fördergebiet

Lage des Untersuchungsgebiets in der Stadt und historische Entwicklung

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Randbereiche der Kernstadt mit ihrem Grüngürtel sowie den Stadtteil Brückenhausen mit dem angrenzenden Werdchen und den Gartenanlagen sowie den nördlichen Ortseingang (nördlich der Werrainsel).
Zudem wurde auch der Grünbereich der „Torwiese" (östlich der Innenstadt) mit den Naherholungsflächen und verschiedenen Freizeitnutzungsangeboten in das Untersuchungsgebiet mit einbezogen. Eine Ausnahme ist der Bereich um die Straße „Neustadt" und dem Quartier um die Neustädter Kirche als besonderer Bereich der Innenstadt, welcher in das Untersuchungsgebiet einbezogen worden ist. Der östliche Teilbereich des Untersuchungsgebietes ist geprägt durch Mischnutzungen der Außenbereiche der Innenstadt und große Verkaufsflächen durch die beiden Einkaufszentren Schlossgalerie und Stad-Center im Bereich der Straße „Stad". Die Bereiche südlich greifen die „Alexander-von-Humbold-Schule" und den angrenzenden Grüngürtel „An den Anlagen" mit auf und schließen auch das Areal des Botanischen Gartens mit ein, welcher in besonderem Maße als innerstädtischer Naherholungsort genutzt wird.
Im nördlichen Bereich schließt das Untersuchungsgebiet das Industriegebiet mit den Autohäusern und Zwischennutzungen ein, in welchem auch das Seniorenheim „DiaCom" Eschwege gGmbH ansässig ist. Die gewerbliche Funktion des Bereichs zwischen den beiden Werra-Armen ist mit dem Entstehen größerer Gewerbestandorte in der Stadt in den letzten Jahren sowie wegen der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund des städtebaulichen Umfeldes ebenfalls gesunken, was sich in Leerständen von Gewerbeimmobilen im Gebiet manifestiert.

Der auf der Werrainsel befindliche Stadtteil Brückenhausen wird von der stark befahrenen Brückenstraße mit der Kernstadt verbunden und dient mit verschiedenen Ausnahmen primär als Wohngebiet. Das sich ebenfalls auf der Insel befindliche Werdchen, dient als Festplatz der Stadt Eschwege und wird ganzjährlich für Veranstaltungen wie das Johannisfest und das Festival „Open Flair" genutzt. Den Rest des Jahres erfüllt das Werdchen die Funktion eines städtischen Parkplatzes. Auch die Kleingärten nördlich des „Werdchens" und an der Schleuse machen in diesem Bereich einen großen Teil der Struktur aus. Prägend für Brückenhausen sind insbesondere die hohen Anteile historischer Fachwerkhäuser und die organisch gewachsenen Innenbereiche mit den rückwärtigen Anlagen. Mischnutzungen und Verkaufsflächen haben ihren Schwerpunkt im Bereich der Brückenstraße.

Die Vorstadt Brückenhausen entstand in der Mitte des 16. Jh. auf der Werrainsel. Das Quartier gilt als einer der ältesten Eschweger Industrie- und Gewerbestandorte. Seit Beginn des 19. Jh. siedelten sich vor allem Müller, Lohgerber, Schuster und Leimsieder an. Die gewerblichen Nutzungen fanden teilweise in den Obergeschossen mehrstöckiger Wohnhäuser statt, von denen einzelne noch immer existieren. Noch heute ist das Quartier durch eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. Der überwiegende Teil der Bebauung ist als Gesamtanlage nach hessischem Denkmalschutzgesetz geschützt.

Die östlichen Ausläufer des Untersuchungsgebietes dienen der Naherholung. Außerhalb des Untersuchungsgebietes grenzt ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern direkt an diesem Bereich an.
Innerhalb der Anlage befinden sich die „DJH Jugendherberge Eschwege", einige Sportplätze, die Einrichtung „WerraMED Rehabilitationssport Eschwege e.V." sowie einige kleinere Wassersportvereine entlang der Leuchtbergstraße.

Bilck auf den Stadteingang im Norden von Brückenhausen

Blick vom Nikolaiturm auf das westliche Altstadtquartier

Der Botanische Garten im Süden des Stadtumbaugebietes

Kreuzungsbereich am Schlossplatz

Blick auf das Seniorenheim vom Werdchen

Historischer Fachwerkbestand in der Brückenstraße

Wirtschaftliche Entwicklung (Gewerbe und Einzelhandel)

Der Einzelhandel im Untersuchungsgebiet konzentriert sich stark auf den westlichen Innenstadtbereich (Fußgängerzone „Stad"). Dort lassen sich mit den beiden Einkaufszentren die meisten Mischnutzungen des Untersuchungsgebietes verorten. Diese sind in den Blockinnenbereichen zwischen den Blockrandbebauungen errichtet worden. In der Forstgasse befinden sich auffällig viele Betriebe, die der Gastronomie zuzuordnen sind, während das Angebot in der Fußgängerzone „Stad" mit den Angeboten an Geschäften verschiedenster Nutzungen sehr viel differenzierter ausfällt.

Am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes ist es über die Zeit zu einer branchenspezifischen Ansiedlung von Autohändlern gekommen, die in diesem Bereich große Flächen in Anspruch nehmen.
In dem, im Jahr 2009 erstellten, Einzelhandelskonzept für die Eschweger Innenstadt stellte sich heraus, dass die Befragten insbesondere ein nicht befriedigtes Nachfragepotential an Bekleidungsgeschäften aufweisen. Auch Elektrofachmärkte wurden als defizitärer Bereich herausgestellt. Dieser Nachfrage ist die Stadt nachgegangen und behob das Defizit zum Teil. Laut der damaligen Umfrage vermissten rund ein Drittel der Befragten ein solches Angebot in Eschwege.

Die Bindungskraft der Geschäfte im Untersuchungsgebiet ist besonders in den Bereich „Stad" relativ hoch. Durch die Nähe zur, außerhalb des Planungsgebietes befindlichen Innenstadt, aber auch durch die gute fußläufige Erreichbarkeit von den jeweiligen Wohnstandorten bietet der Bereich ein hohes Potential für die Bewohner.
Defizite in der wirtschaftlichen Entwicklung lassen sich in Brückenhausen feststellen. Dort gibt es keinen lokalen Nahversorger und viele der Ladengeschäfte entlang der Brückenstraße stehen leer oder besitzen spezielle Nutzungen wie Antiquariate oder Second-Hand-Läden. Eine fußläufige Erschließung durch die Nähe zur Innenstadt ist zwar gegeben, jedoch muss für größere Einkäufe die motorisierte Anbindung dienen, da es auch keine Nahversorgung in der Altstadt gibt.

Bezüglich der Qualität von Gewerbe und Einzelhandel weist besonders das Quartier westlich der Innenstadt eine große Heterogenität auf. Während entlang der Forstgasse fast nur Gastronomiebetriebe zu finden sind und ein „trading-down" Effekt ersichtlich wird, sind an der Ecke Forstgasse/Stad Banken, Ärzte und Anwälte angesiedelt. Diese Nutzung geht an der Fußgängerzone „Stad" über in ausdifferenzierte Einzelhändler. In diesem Bereich ist eine stabile Nutzungsstruktur erkennbar.

Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur im Untersuchungsgebiet erweist sich als äußerst heterogen. Die beiden Quartiere, angrenzend „An den Anlagen" / „Nikolaiplatz" sind vorwiegend durch geschlossene Blockrandbebauungen geprägt, deren Innenbereiche durch rückwärtige Nebengebäude überbaut wurden. Diese stehen in großen Teilen leer oder sind abgängig. Die nicht überbauten Flächen sind im nördlichen der beiden Quartiere zu großen Teilen versiegelt, während der Blockinnenbereich des südlichen Quartiers einen Vegetationsanteil besitzt und von den Bewohnern als rückwärtige private Grünanlage genutzt wird. Bei dem Quartier gegenüber des Schlossplatzes wird die Blockrandbebauung fortgesetzt. In diesem Bereich wurden die gesamten Blockinnenbereiche einer

Versiegelter Blockinnenbereich nördlich des Nikolaiplatzes

Private Grünanlagen südlich des Nikolaiplatzes

neuen Nutzung überführt. Innerhalb des Quartiers findet heute ein Einkaufszentrum mit Parkhaus seinen Platz. Das Quartier im Osten der Altstadt, am ehemaligen Busbahnhof gelegen, zeichnet sich ebenfalls durch eine (offene) Blockrandbebauung aus, die allerdings in Richtung Wiesenstraße geöffnet ist und einer Tankstelle und einem Fahrradgeschäft als Verkaufsfläche dient. Auch hier lassen sich in den Blockinnenbereichen vornehmlich versiegelte Flächen und untergenutzte rückwärtige Bebauungen feststellen.
Die Bebauung in Brückenhausen wird durch die Brückenstraße bestimmt. Auch hier handelt es sich um eine Blockrandbebauung, die sich allerdings besonders östlich dadurch auszeichnet, dass Grundstücke ohne erkennbare Grenzen enden. Besonders in diesem Bereich befinden sich viele untergenutzte und zum Teil abgängige Nebengebäude. Der Versiegelungsgrad ist jedoch gegenüber den Quartieren nahe der Innenstadt vergleichsweise gering. Auch das Gewerbegebiet nördlich der Werrainsel orientiert sich stark an der Straße „Vor dem Brückentor" und dem Eschenweg. Zwischen den Gewerben sind vereinzelt Wohnbebauungen zu finden, die eine offene Bauform zulassen. Bautypologisch ist die Bebauung in diesen Bereichen jener der Einfamilienhäuser zuzuordnen.

Bezüglich der Straßen im Untersuchungsgebiet lässt sich sagen, dass insbesondere der Bereich der Kreuzung am Landgrafenschloss stark überdimensioniert ist und einen großen Flächenverbrauch aufweist. Auch der Bereich der Wiesenstraße zeichnet sich durch diese Überdimensionierung und die angrenzenden Parkplätze aus. In diesem Bereich ist der Versiegelungsgrad dadurch besonders hoch.

Bebauungsstruktur
Die Bebauungsstruktur lässt sich im Untersuchungsgebiet in verschiedene Bereiche aufteilen. In den Teilbereichen nördlich von Brückenhausen aber auch Brückenhausen selber wird die bauliche Struktur geprägt durch:

- geschlossene Blockrandbereiche beidseitig entlang der Brückenstraße, der Südseite Mangelgasse sowie des östlichen Teils der Bremer Straße mit überwiegend durch Nebengebäude überbauten rückwärtigen Grundstücksbereichen
- geschlossene Blockstruktur im Bereich zwischen Herrengasse und Enger Gasse mit überbauten Blockinnenbereich
- gewerbliche Strukturen westlich und östlich der Brückenstraße, teilweise saniert oder in Nutzung, teilweise leerstehend
- durch die gewerblichen Großstrukturen nördlich der Werra
- größere Gartenbereiche im Westen des Untersuchungsgebietes
- historischen Teilbereich um die ehemalige Schlossmühle mit Wehr

Schwarzplan

Die Bautypologie im Teilbereich Brückenstraße ist überwiegend geprägt durch 2- bis 4- geschossige vorgründerzeitliche Fachwerkbauten in geschlossener Blockrandbebauung. Die rückwärtigen Bereiche sind überwiegend in erheblichem Umfang mit Nebengebäuden überbaut, die teilweise leer stehen, von Gewerbe (Tischlerei, Dachdecker) genutzt werden bzw. auch eine Umnutzung erfahren.
Der überwiegende Anteil der Bebauung stammt aus vorgründerzeitlichen Bauepochen, darunter existieren noch heute einige ‚Lohgerberhäuser‘ als Zeugnisse der frühen gemischten Wohn- und Gewerbestruktur im Gebiet. Um die Wende zwischen dem 19. und 20 Jh. wurden nur vereinzelte, aber dafür aufgrund ihrer Größe stadtbildprägende, Wohn- und Gewerbeobjekte errichtet. Dazu zählen vor allem die Gebäude Brückenstraße 2, Brückenstraße 33/35, das ehemalige Elektrizitätswerk (heute E-Werk) in der Mangelgasse 19 und das Modellprojekt Brückenstraße 21-23. Da Brückenhausen weitgehend von Zerstörungen während des II. Weltkrieges verschont blieb, präsentiert sich der Stadtteil noch weitgehend in seiner historisch gewachsenen Struktur. In der Nachkriegszeit wurden nur einige wenige Gebäude im Gebiet errichtet. Die Baustruktur wird überwiegend durch Fachwerkgebäude geprägt. Bautypologie und Baualter führen dazu, dass die im Plangebiet vorhandenen Grundrissstrukturen der Gebäude sowie ihre innere Erschließung überwiegend nicht den Ansprüchen von Wohnungssuchenden entsprechen, sodass das Quartier bislang nicht von der in der Innenstadt feststellbaren Wohnraumnachfrage profitieren kann. Entlang der Mangelgasse oder der Bremer Straße stehen die Gebäude hingegen auf Grundstücken, die nicht wesentlich größer als die Grundfläche des Hauses sind. Es fehlt an wohnungsbezogenen Freiflächen und Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrzeugen auf den Grundstücken, so dass parkende Autos den öffentlichen Straßenraum belasten.

Die überwiegende Zahl der Gebäude entlang der Brückenstraße sowie einige Gebäude entlang der Mangelgasse, der Bremer Straße und „Unter dem kleinen Wehr“ sind als Einzelkulturdenkmale geschützt.
Die Bereiche „Bremer Straße“ und „Müllers Weiden“ sind überwiegend mit Gartenhäusern und Gartenhütten bebaut. Zwischen diesen Kleinbauten stehen zwei feste Wohngebäude. Ein Teil der Gärten erscheint verwildert und die Nutzung aufgegeben, während andere Parzellen mit einem baulichen Aufwand umgestaltet wurden, was an die Gestaltung von Ferienhausgrundstücken erinnert. Im Übergangsbereich zur

Brückenstraße 2

Historisch gewachsene Baustrukturen aus der Gründerzeit

Das „E-Werk“ - Mangelgasse 19

Brückenstraße 21-23

Bebauung im Kernbereich von Brückenhausen sind einzelne Parzellen mit Garagen in Leichtbauweise bebaut. Das Mischgebiet nördlich der Werra wird bestimmt durch die städtebauliche Großstruktur des Seniorenwohnheims DiaCom am Brückentor sowie von eingeschossigen Gewerbehallen. Im Westen des Teilbereichs neben dem Gebrauchtwagenzentrum liegen die kleinteiligen Hallen des ehemaligen DM-Baustoffhandels, die seit der Nutzungsaufgabe teilweise verfallen. Für eine gewerbliche Reaktivierung des Geländes wäre voraussichtlich aufgrund des Zustands und der Dimensionierung der Nebengebäude ein Abriss erforderlich. Zwischen den Gewerbebauten liegen vereinzelte Wohngebäude unterschiedlicher Typologie und unterschiedlicher Baualter, vom Einfamilienhaus, über Reihenhäuser bis zum mehrgeschossigen Mietshaus aus der Zeit der vorletzten Jahrhundertwende bis in die 1970er Jahre. Die Gewerbe- und Wohngebäude stammen überwiegend aus dem frühen 20. Jh. Das Seniorenwohnheim wurde seit den 1950er Jahren in Abschnitten erweitert. Die Objekte „Vor dem Brückentor 1, 4 und 6" sowie die Heiliggeistkapelle sind als Einzelkulturdenkmale geschützt. Der östliche Bereich „Torwiese" lässt sich durch einen sehr großen Grünanteil sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten beschreiben. Dabei finden sich innerhalb der Grünräume Gebäude mit großen Kubaturen in offener Bebauungsstruktur. Entlang der Leuchtbergstraße endet das Untersuchungsgebiet mit einer Kleingartenanlage in 1- und 2- geschossiger Bauweise. Insgesamt findet in dem Bereich, bis auf das Wohnquartier an der Wiesenstraße mit einer offenen Blockrandbebauung und einigen rückwärtigen Nebengebäuden, keine Wohnbebauung statt.

Die Quartiere um den Nikolaiplatz zeichnen sich in großen Teilen durch eine geschlossene Blockrandbebauung in Fachwerkbauweise aus. Dabei handelt es sich um eine Typologie von 2-3-geschossigen Häusern. Insbesondere am Nikolaiplatz sind viele der dortigen Gebäude denkmalgeschützt. Der Nikolaiturm, der deutlich über die Gebäudehöhen hinausragt prägt historisch beide Quartiere. Zum Bereich „Stad" hin durchbricht das Gebäude der Deutschen Bank mit der Architektur der 60er Jahre, sowie das Parkdeck aus den 60er Jahren mit einer Mischnutzung im Erdgeschoss durch ihre Kubaturen und Architektur das einheitliche Stadtbild.

Auch hier führen die Bautypologie und das Baualter dazu, dass einige Nutzungen nicht mehr realisierbar oder attraktiv für Nachnutzungen sind und Gebäude

Flächen des Autohauses am Brückentor

Bebauungsstruktur am Nikolaiplatz

Abgängiges Gebäude auf „Müllers Weiden"

Parkdeck am Nikolaiplatz

in den Leerstand übergehen. Besonders deutlich wird dies bei den Gebäuden, am Nikolaiplatz, in der Brückenstraße und Friedenstraße.
Entlang der Forstgasse handelt es sich um Gebäude mit 3-stöckiger Bebauung im Fachwerkbestand. Im Blockinnenbereich des nördlichen Quartiers wurde ein Einkaufszentrum realisiert, das an die länglichen, schmalen Grundstücke der Forstgasse anschließt. Das Einkaufszentrum ist in der Topografie unpassend, durch die Lage im Blockinnenbereich und die Ein- bis Zweigeschossige Bauweise allerdings nicht stadtbildstörend. Im Nord-Westlichen Bereich wurde ein Parkhaus mit Parkdeck realisiert, welches die Blockrandbebauung durchbricht und diese in Richtung Schlossplatz öffnet.

In Richtung Stad wird ebenfalls die Blockrandbebauung verfolgt, allerdings wechseln sich die Gebäudehöhen ab und moderne Elemente finden durch Zusammenführung von Erdgeschossbereichen ihren Weg in das Stadtbild.

Rund um die historische Marktkirche finden sich Wohnnutzungen im Fachwerkbestand wieder. Entlang der Straße „Bei der Marktkirche" lassen sich Gebäude mit drei bis viergeschossiger Bauweise erkennen, die jedoch in ihrem Erscheinungsbild Sanierungsbedarfe aufweisen. Im südlichen Bereich der Marktkirche beginnt die Innenstadt, zu der man über den Stadteingang „Brühl" gelangen kann. Für den motorisierten Verkehr wurden auf dem Vorplatz der Marktkirche Stellplätze eingerichtet, welche das Bild durch die geparkten Autos in diesem Bereich aufgrund dessen dominieren. Die Erdgeschossflächen für den Einzelhandel rund um die Marktkirche und am Brühl sind stark untergenutzt.
Im Altstadtbereich zwischen Herrengasse und Enger Gasse handelt es sich um einen dicht bebauten Block, der rd. 0,5 ha. groß ist. Derzeit stehen dort 11 Häuser en bloc zum Verkauf, die zusammenhängend entwickelt werden können. Die Gebäudesubstanz ist gut erhalten, allerdings ist eine Modernisierung der Grundrisse und im Bereich Barrierefreiheit notwendig. Besonders der stark überformte Blockinnenbereich bedarf einer Entsiegelung und/oder einer Fassadenbegrünung zur Klimaanpassung.

Nutzungsstruktur
Im Bereich der Nutzungen handelt es sich insgesamt um ein heterogenes Gebiet, welches sich jedoch in den Bereichen der Innenstadt homogenisiert.
In der Karte „Nutzung Bestand (EG)" lässt sich erkennen, dass das Stadtumbaugebiet in den Teilbereichen nördlich der Werra in großen Teilen als Gewerbegebiet genutzt wird. Dabei sind die dominierenden Nutzungen solche aus der Automobilbranche. Vereinzelt lassen sich Wohnbebauungen und mit dem Seniorenheim ein sozialer Dienstleister nennen.

In Brückenhausen zeichnet sich die Bebauung in großen Teilen durch eine dominante Wohnbebauung aus, die entlang der Brückenstraße im EG teilweise Ladenflächen aufweist. Im nördlichen Bereich Brückenhausens ist zudem das Hotel „Villa Ponte Wisera" ansässig. Allerding sind in diesem Bereich viele der Verkaufsflächen von Leerstand betroffen. Entlang der Bremer Straße sind zwei Gebäude mit Dienstleistungsnutzungen (Ausländerbehörde des Werra-Meißner-Kreis) sowie ein handwerklicher Betrieb zu verzeichnen. In der Mangelgasse ist mit dem Kulturfabrik e.V. im „E-Werk" seit 2009 ein kulturelles Zentrum entstanden. Die Kulturfabrik versteht sich dabei als „kulturelles Netzwerk" in Eschwege und Umgebung. Die Nutzungsstrukturen in Brückenhausen lassen sich aufgrund der sehr durchmischten Nutzungstypen als heterogen beschreiben.

Die Quartiere im Nord-Westen der Fußgängerzone „Stad" mit den beiden Einkaufszentren sind in ihrer Nutzungsstruktur sehr homogen. In diesen Bereichen lassen sich in den Erdgeschossen fast ausschließlich Nutzungstypen des Einzelhandels und der Gastronomie feststellen. Vereinzelt stehen Büroräume zur Verfügung. Als gesonderter Bereich ist dabei die Forstgasse zu betrachten, die durch die Quartiere verläuft. In dieser Straße haben sich über die Zeit viele gastronomische Nutzungen angesiedelt, die das Bild in dem Bereich prägen. Dennoch wird das Bild von Einzelhändlern durchbrochen. An der Kreuzung „Stad / Forstgasse" befindet sich zudem die Deutsche Bank Filiale. Die Nutzungsstruktur ist daher in diesem Teilbereich zwischen den Quartieren als heterogen zu bewerten, wenngleich auch der Gastronomie eine besondere Rolle zukommt. Ein möglicher „trading-down" Effekt durch konzentrierten Leerstand ist jedoch in diesem Bereich erkennbar.
Um den Platz am Nikolaiturm herum zeichnet sich eine Wohnbebauung ab, die bis auf das Hotel Altstadtgasthof Krone sehr homogen verläuft. In diesem Quartier ist zudem ein Friseur mit seinem Geschäft ansässig. Auffallend ist jedoch, dass dieses Quartier in besonderem Maße von Leerständen betroffen ist, der sich in der nördlichen Blockrandbebauung wiederfinden lässt.

Entgegen dem nördlichen Bereich der Straße „Stad“, welche eine Homogenität durch Einzelhandelsstrukturen besitzt, ist der südliche Bereich des Stad mit dem Beginn der Straße „Am Brauhaus“ durch heterogene Strukturen gekennzeichnet. Hier finden sich neben reinen Wohnnutzungen auch eine Vergnügungsstätte, Dienstleistungen und Büronutzungen, Einzelhandel und Gastronomie, sowie ein kleiner Nahversorger wieder.

Forstgasse

Fußgängerzone „Stad“

„Heiliger Geist Kapelle“ - Brückentor

Hotel „Ponte Wisera“ - Brückenstraße 33-35

Verkehrssituation am Stadteingang „Brühl“

Kreisstadt Eschwege

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Nutzung Bestand

Legende

- Wohnen
- Einzelhandel
- Arzt / Gesundheit / Pflege
- Vergnügung
- Gastronomie / Hotelerie
- Gewerbe / Handwerk
- Dienstleistung / Büro
- Soziales / Kultur / Verwaltung
- Parkhaus (öffentlich / privat)
- Garage / Lager / Scheune
- Leerstand / Teilleerstand
- Mischnutzung

Gebietsgrenze

Ohne Maßstab
Stand: Juli 2018

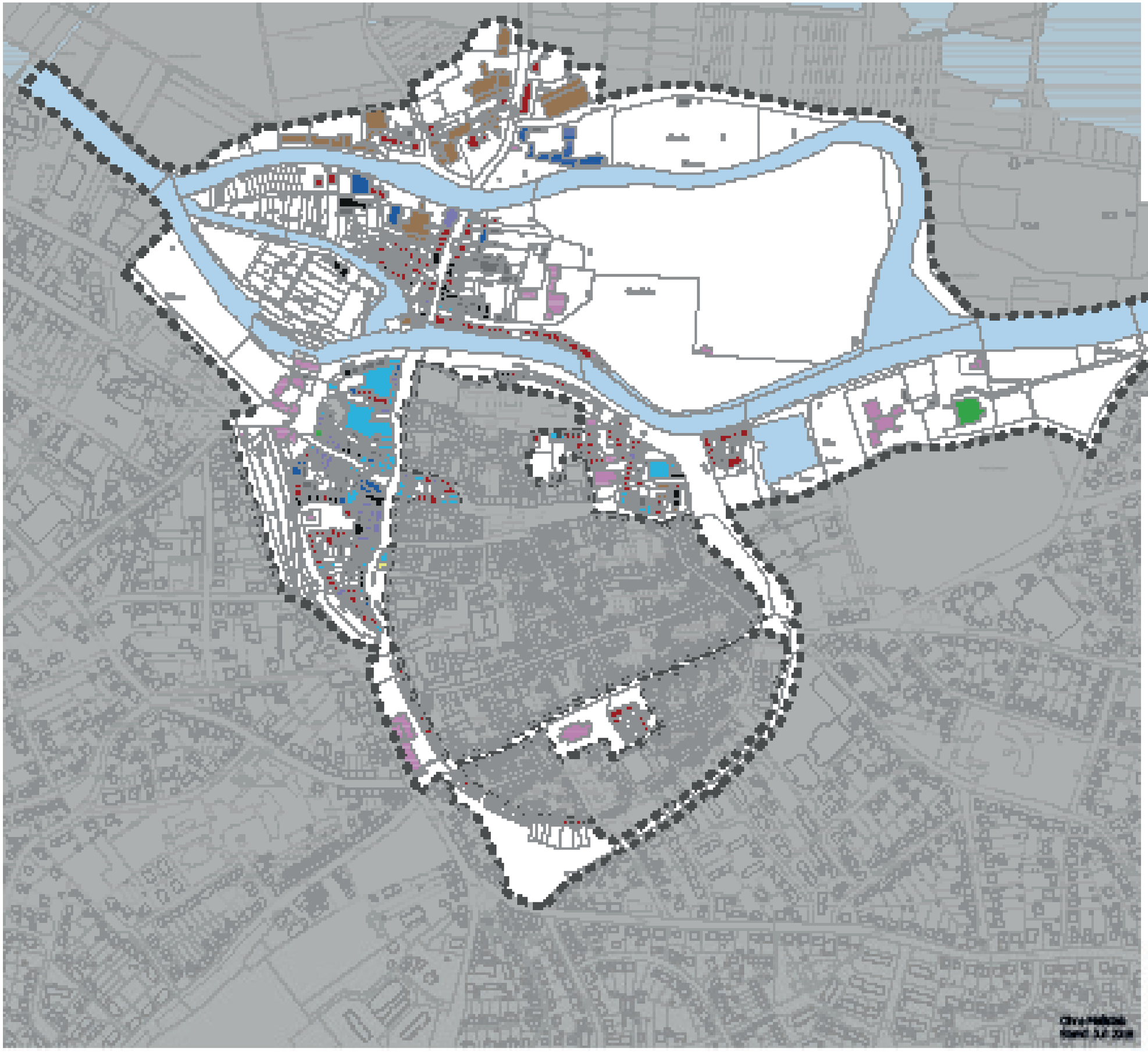
NH ProjektStadt
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

Kreisstadt Eschwege

Stadtumbau in Hessen

[illegible]

Nutzung Bestand (DS)



Legende

- Wohnen
- Mischgebiet
- Amt / Verwaltung / Pflege
- Versorgung
- Kultureinrichtung / Religion
- Gewerbe / Handwerk
- Dienstleistung / Büro
- Gastronomie / Kultur / Vermietung
- Parkfläche öffentlich / privat
- Energie / Lager / Schienen
- Landwirtschaft / Tiefbewirtschaft
- Nichtnutzung

Plangebiet

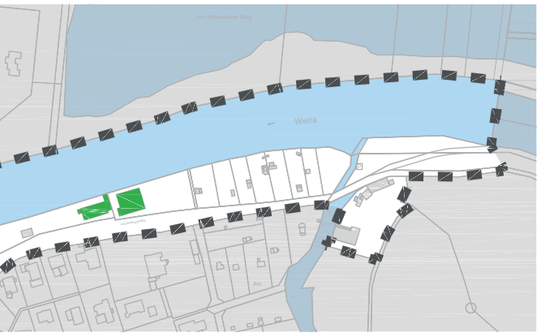
MH ProjektStadt

Kreisstadt Eschwege

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Nutzung Analyse



Legende

- Entwicklungs- / Umnutzungspotenzial
- Flächen mit Entwicklungspotenzial
- stabile Nutzungsstruktur
- potenziell gefährdete Nutzungsqualität
- geringe Nutzungsqualität
- Restnutzung / unangemessene Nutzung
- aktueller/baldiger (Teil-)Leerstand
- Gewässer
- Gebietsgrenze

Ohne Maßstab
Stand: Juli 2018

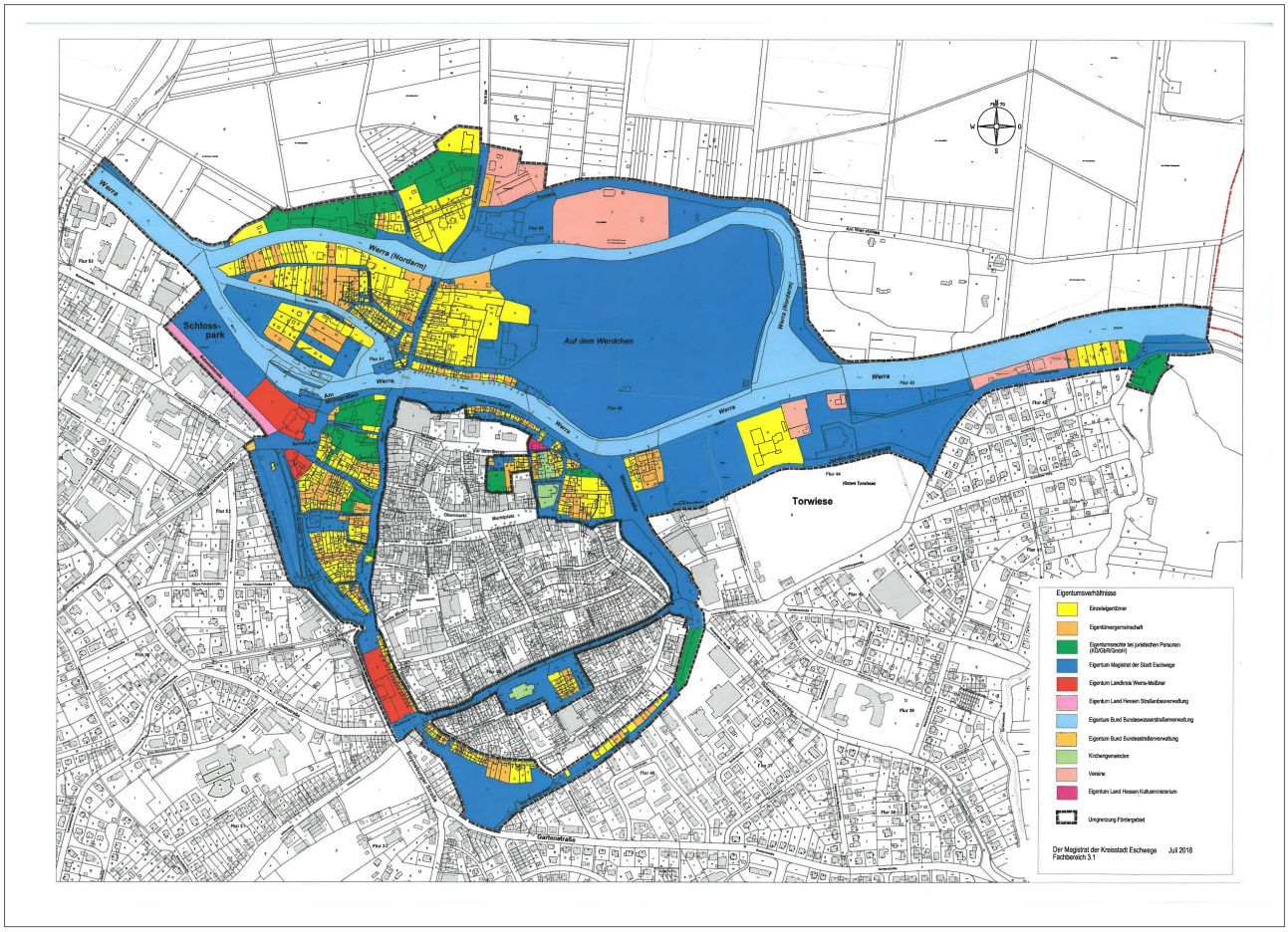
NH ProjektStadt
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

Eigentümer- und Grundstücksstruktur
Die Immobilien und Flächen befinden sich in dem Bereich des Stadtumbaugebietes überwiegend im Besitz von privaten Eigentümern. Dabei ist die Eigentümerstruktur in den Siedlungsgebieten sehr kleinteilig geprägt, während sie in den Grünbereichen und dem Innenstadtring sehr großräumige Strukturen aufweist.

Die Flächen für verkehrliche Erschließungen und die Infrastrukturen als auch Fußwege im Gebiet befinden sich im Besitz des Magistrat der Stadt Eschwege.
Bis auf einige Ausnahmen befinden sich alle Wohn- und Geschäftsgebäude im privaten Eigentum oder gehören einer Eigentumsgemeinschaft. Einige wenige Immobilien und Flächen um die Marktkirche sind der evangelischen Kirchengemeinde zuzuordnen. Weitere Bereiche an den Torwiesen und am Brückentor sind in Vereinsbesitz, das Schloss, die Schule und das Grundstück für den Verwaltungsneubau (ehemals Schlosshotel) sind in Besitz des Werra-Meißner-Kreises.

Die Wasserflächen der Werra sind dem Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung zuzuordnen. Die Bahnhofstraße ist als einzige Straße im Eigentum des Landes Hessen.

Einige Bereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes in zentraler Lage der Innenstadt – konkret zu nennen sind die beiden Einkaufszentren am „Stad", der Sophiengarten, als auch das Gebäude der Deutschen Bank – sind derzeit in Besitz juristischer Personen. Dezentral, am Brückentor gelegen, gilt dies auch für einige Bereiche des Gewerbegebietes. Dort handelt es sich um das Autohaus an der Straße „Am Brückentor" und die Gewerbe und Industriegebiete (siehe FNP) entlang des Werra-Nordarms.



Eigentümer- und Grundstücksstruktur

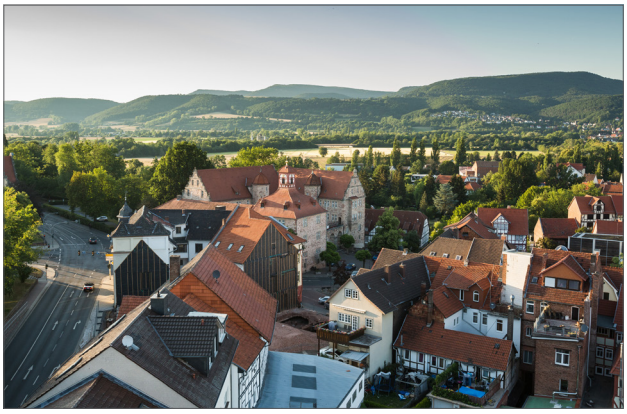
Freiraum (Grüne und Blaue Infrastruktur)

Die Kreisstadt Eschwege besitzt mit ihrer Werrainsel (Brückenhausen), die durch die Teilung der Werra in diesem Segment entstanden ist eine besondere Qualität im Bereich der blauen Infrastruktur. Diese gilt es weitergehend zu stärken. Der Bereich des Werdchens, als große Grünfläche in Brückenhausen weist ein großes Potential auf. Großräumige Grünanlagen, wie die Torwiesen im Osten des Gebietes südlich der Werra und der Botanische Garten dienen der Naherholung im Gebiet. Innerhalb der Innenstadt jedoch sind kaum öffentliche Grünflächen vorhanden. Besonders die Bereiche um die Marktkirche, Neustädter Kirche und den Nikolaiturm besitzen solche Potentiale, die allerdings noch kaum genutzt worden sind. Auch die kleine Insel mit dem Wehr, Müllers Weiden und nördlich des Schlosses weisen eine besondere Qualität auf, sind jedoch ungenutzt.

Die meisten innenstadtnahen Flächen werden derzeit als Stellplätze für den Automobilverkehr in Anspruch genommen. Blockinnenbereiche sind in den seltensten Fällen mit Vegetationselementen ausgestattet, sondern weisen zumeist eine starke Versiegelung auf, die dem Mikroklima im Stadtinneren schaden und ein hohes Überwärmungspotential bilden.

Als Qualität ist der Altstadtring zu sehen, der entlang der Straßenführung für Lebensqualität sorgt. So ist beispielsweise die Straße „An den Anlagen" mit ihrer Fußgängerführung im Parkcharakter zu nennen. Dieses grüne Band wird allerdings an einigen Stellen unterbrochen. Besondere Defizite sind im Bereich der Straße „Brühl" zu erkennen, wo die Grünflächen am ehemaligen Busbahnhof teilweise dem unkontrollierten Parken weichen müssen. Die Verbindung mit der „Torwiese" und dem „Werdchen" (Tränenbrücke) ist in diesem Bereich, auch wegen der stark überdimensionierten Fahrbahn, unzureichend.

Entlang der Werra gibt es einige Spazierwege, die allerdings sehr linear verlaufen und in den meisten Fällen keine Rundwege bilden. Die Werra wird derweil durch die Vereine an der „Torwiese" zum Angeln und befahren des Wassers mit Ruderbooten genutzt. Im öffentlichen Raum nahe der Innenstadt (Quartiere um den Nikolaiplatz) sind nur sehr vereinzelt Vegetationselemente zu finden. Eine Entwicklung der vorhandenen öffentlichen sowie privaten Freiräume ist zu empfehlen. Außerdem ist zu prüfen, weitere direkte Fußwegeverbindungen zu schaffen und die Wegebeziehungen der unterschiedlichen Grünflächen weiter zu stärken, um die Aufenthaltsqualitäten rund um die Werra erlebbarer zu machen. 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 Versieglungsgrades und der Siedlungsdichte in der Altstadt ein zentrales Element zur Stärkung der blau-grünen Infrastruktur in Eschwege dar.



Quartiere mit hohem Versiegelungsgrad

Private Kleingartenanlage auf „Müllers Weiden"

Hoher Versiegelungsgrad durch Parkplatz- und Verkehrsnutzung an der „Wiesenstraße" - ehemaliger Busbahnhof

Wasserschutz
Laut Messungen vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie wurde die Gewässerqualität des Südufers des Werratalsees (direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet) im Jahr 2017 als „mangelhaft" eingestuft und ein Badeverbot verhängt, welches derzeit noch Bestand hat. Am Ostufer dagegen wurde eine ausreichende Wasserqualität festgestellt. In diesem Bereich wird jedoch trotzdem vom Baden abgeraten (Stand Juli 2018). Grund für die Bewertung ist eine vermehrte Blaualgenbildung im Bereich des Badestrandes.

Teile der Werra sind durch den städtebaulichen Denkmalschutz geschützt. Bauliche Maßnahmen müssen demzufolge neben der Wasserbehörde auch mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Stadtklima und Klimaanpassung
Der Versiegelungsgrad, insbesondere in den Blockinnenbereichen, ist sehr hoch, was ein Überhitzungspotential und eine Minderung der Lebensqualität der Bewohner zur Folge hat. Zudem nehmen überdimensionierte Straßen einen großen Teil des direkten Außenbereiches der Kernstadt ein. Besonders bei einer dichten Altstadtstruktur mit einer dichten Bebauung und engen Gassen ist eine Überhitzung einzelner Quartiere keine Seltenheit. Auch die öffentlichen Plätze im Bereich der Innenstadt wie beispielsweise der „Nikolaiplatz" oder der „Neustädter Kirchplatz" sind zu großen Teilen versiegelt. In diesem Bereich ist eine Zunahme der Temperatur, besonders in den Sommermonaten, zu spüren.

Durch die Werra ist das Stadtklima und die Durchlüftung der Stadt insgesamt als positiv zu bewerten. Dennoch ist die starke Versiegelung im Bereich der Innenstadt ein Problem, dass es für eine zukunftsorientierte Planung und Erhalt von Lebensqualitäten zu lösen gilt. Besonders die Pflanzung von Vegetationselementen oder die Schaffung wassergeführter Bereiche ist zu prüfen.

Der Block zwischen „Herrengasse" und „Enge Gasse" ist zu 100% versiegelt. Zwischen den 11 Bestandsgebäuden spannt sich im Erdgeschoss das Flachdach eines mehrere Gebäude umfassenden Ladengeschäfts. Hierauf soll eine Dachbegrünung aufgebracht werden. Den Hausbewohnern soll 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 diese Maßnahmen wird weniger CO^2 emittiert, was dem Klimaschutz dient. Darüber hinaus dient auch der barrierearme Ausbau dem Klimaschutz, dadurch, dass mobilitätseingeschränkten Menschen eine Teilhabe ermöglicht wird ohne weite Wege in die Innenstadt mit dem Auto zurücklegen zu müssen.

Besondere Umweltbelastungen
Im Bereich des Untersuchungsgebietes sind keine gravierenden Umweltbelastungen feststellbar.
Die, im Kapitel Stadtklima und Klimaanpassung thematisierten Themenfelder der Überhitzung durch Versiegelung, wirken sich jedoch trotzdem immens auf das Mikroklima einzelner Bereiche aus. Auch die starke Frequentierung der Hauptverkehrsstraßen durch das Gebiet ist als Umweltbelastung einzustufen, jedoch ist das Ausmaß durch die Werra und die anliegenden Grünflächen um diese Achsen vertretbar. Lediglich in der Brückenstraße sind Lärm und Abgase, als auch Lieferverkehre eine stärkere Belastung für die Anwohner. Dies ist besonders in den Zeiten von Veranstaltungen wie dem „Open Flair" auf dem „Werdchen" der Fall.

Insbesondere im Rahmen der durchgeführten Zukunftswerkstatt war das „Werdchen" mit den Wegebeziehungen und den Belastungen für die Anwohner während Großveranstaltungen von diesen thematisiert worden. Dabei ist in besonderem Maße auf Beeinträchtigungen durch Anlieferverkehre hingewiesen worden.

Kreisstadt Eschwege

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Freiraum Bestand

Legende

- öffentliche Verkehrsflächen
- private Verkehrs- und Hofflächen
- öffentliche (Verkehrs-) Grünflächen
- private Grünflächen
- private unversiegelte Flächen
- Gebäude innerhalb der Gebietsgrenze
- Gewässer
- Gebietsgrenze

Ohne Maßstab
Stand: August 2018

NH ProjektStadt
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

Kreisstadt Eschwege

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Freiraum Analyse

Ohne Maßstab
Stand: August 2018

Legende

- hoher Versiegelungsanteil öffentlicher Flächen
- hoher Versiegelungsanteil privater Flächen
- unzureichende fußläufige Verbindung / eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit
- Straßenraum mit fehlender Aufenthalts- und/oder Gestaltungsqualität
- private Freifläche mit Gestaltungs- und/oder Nutzungsdefizit
- von Stellplatzanlagen dominierte Freiflächen
- Stadtgrün mit Gestaltungs- und/oder Nutzungsdefizit
- Gewässer
- Gebietsgrenze

NH ProjektStadt
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

Verkehrserschließung

MIV

Die Erschließung des Untersuchungsgebietes erfolgt über die, für das Gebiet relevanten, Hauptverkehrsachsen der Brückenstraße in Nord-Süd Richtung, mit der Straße „Unter dem Berge" und „Schlossplatz" sowie die Straße „An den Anlagen" und die „Wiesenstraße". Dabei führen diese Straßen um die historische Altstadt herum. Fußläufig sind die Altstadt und die Altstadtquartiere durch die Fußgängerzone erreichbar, die sich von der Forstgasse im Osten des Gebietes und über die Fußgängerzone „Stad" aus Nord-Süd Richtung von den Stadteingängen aus erstreckt.

Die stark frequentierten Straßen im Gebiet ist der Bereich Schlossplatz bis Wiesenstraße entlang der Werra im nördlichen Teil der Innenstadt und die Brückenstraße, die als Verbindung in Nord-Süd Richtung durch Brückenhausen und das Brückentor verläuft. In den Quartieren der Innenstadt ist der Autoverkehr durch die kleinräumlichen Strukturen der Altstadt und die Fußgängerzone im Bereich der Forstgasse stark reduziert. Die Funktion des Innenstadtgebietes dient den Bewohnern, als auch den Besuchern primär als Parkplatzfunktion. Diese findet südlich insbesondere in den Bereichen des Nikolaiplatzes und den offiziellen Parkplatzbereichen entlang des Straßenbereiches „An den Anlagen" statt. Östlich werden die Bereiche am Schlosspark und dem Eingang der Forstgasse als Parkplätze genutzt. Zudem dient das Parkhaus im Stad 27-29 mit seinem Eingang von der Straße „Schlossplatz" als Parkmöglichkeit. Nördlich der Innenstadt dienen insbesondere der ehemalige Busbahnhof und die östlich anschließenden Anlagen als öffentliche Stellplätze. In Brückenhausen wird zudem der Platz des Werdchen mit seinen Flächen als innenstadtnaher Parkplatz genutzt. Anwohner parken, aus verschiedensten Gründen, meistens jedoch nah an ihrem Wohnhaus, was sich in Eschwege dadurch bemerkbar macht, dass viele Bereiche, insbesondere der Bereich um die Marktkirche, durch parkende Autos geprägt und dominiert werden.

ÖPNV

Die ÖPNV-Erschließung ist durch das Busnetz mit ausreichenden Haltestellen im Bereich des Untersuchungsgebietes gesichert. Das Verkehrsunternehmen Nahverkehr Werra-Meißner GmbH bietet in diesem Bereich fünf Stadtbuslinien an, die rund um die Innenstadt einen getakteten Betrieb mit ihren Fahrzeugen gewährleisten. Im Bereich der Haltestellen weist die Haltestelle „Schlossplatz" große funktionale Defizite auf. Die Busse können hier aufgrund der Krümmung des Straßenbereiches nicht vollkommen an die Haltestelle und den Gehweg heranfahren. Das Einsteigen wird also insbesondere für Senioren mit Rollatoren aber auch für Kinderwägen erheblich erschwert. Zudem können Autos während des Haltens nur schwer an den stehenden Bussen vorbeifahren, was in diesem Bereich zu Rückstaus führt. Ein barrierefreier Umbau ist im Rahmen der Umgestaltung des Schlossplatzes geplant.

Durch die parkenden Autos und die allgemein schmalen Gehwege und Gassen in den Bereichen Marktkirche wird die fußläufige Erreichbarkeit und Qualität stark eingeschränkt. Auch in diesem Bereich ist die Nutzung von Kinderwagen und Rollatoren stark erschwert beziehungsweise kaum möglich.

Fuß- und Radverkehr

Durch das Untersuchungsgebiet hindurch verlaufen die Radwegeverbindungen und Radwanderwege R7 und der Werratal-Radweg (WTR). Diese führen in Nord-Süd Richtung durch das Untersuchungsgebiet hindurch. Auch in Richtung Osten, entlang der Torwiesen zum Leuchtberg, verläuft ein Radwanderweg aus dem Untersuchungsgebiet heraus.

In dem Bereich der „Wiesenstraße / Torwiese" ist aufgrund der Führung der Straße eine Orientierung für Fahrradfahrer, die stadteinwärts fahren schwierig. Obwohl in diesem Bereich als einziger Übergang die Tränenbrücke über die Werra führt, ist die Wegeführung stark verbesserungswürdig. Zudem handelt es sich bei der Wiesenstraße um eine der stark befahrenen Straßen. In diesem Bereich mangelt es für den Fuß- und Radverkehr an Querungsmöglichkeiten. Ein Stück weiter südlich am Brühl, dem östlichen Stadteingang liegt eine ähnliche Situation vor. Der Straßenraum in diesem Bereich ist überdimensioniert und aufgrund der Abbiegerspuren sehr breit. Eine sichere Querungsmöglichkeit in Form einer Lichtsignalanlage (LSA) oder eines anderweitig gestalteten Querungsweges fehlt. Die vorhandene Verkehrsinsel im Bereich der Tränenbrücke bietet die Möglichkeit die Straße zu queren, doch ist die Sicht auf kommende Fahrzeuge (und umgekehrt) aufgrund der Kurvengestaltung eingeschränkt.

Auch die Querung der Straße am Schlossplatz ist für Fußgänger mit dem Ziel der Innenstadt schwierig. Die Straße ist stark befahren und eine Querung nur in dem Kreuzungsbereich und im neu gestalteten Bereich der Brückenstraße möglich. Es müssen dement-

sprechend weite Wege zurückgelegt werden um die Straße queren zu können. Dazu kommt die Vorrangstellung des MIV im Bereich der Kreuzung. Auch hier sind die Verkehrsflächen sehr breit und es müssen zur Querung der Straße zwei Ampelphasen abgewartet werden, da es keine direkte Querung gibt, sondern ein Zwischenstopp auf einer Verkehrsinsel eingeplant wurde, um den MIV im Kreuzungsbereich zu beschleunigen. Die Führungen an diesen Stellen sind stark verbesserungswürdig und benötigen neue städtebauliche und verkehrstechnische Konzeptionen.
Zudem fehlt es in bestimmten Bereichen der Werra an Überquerungsmöglichkeiten, um die Wege der Bewohner zu verkürzen. Besonders im Bereich der Rundwege fehlt es im westlichen Teil von Brückenhausen an Wegebeziehungen für die fußläufige Erschließung. Um die Innenstadtbereiche herum ist die fußläufige Erreichbarkeit insgesamt als ausbaufähig zu bewerten, da es allgemein an Querungsmöglichkeiten und sicheren Wegeverbindungen in die Innenstadt mangelt. Betroffen ist davon auch die Brückenstraße, bei der ebenfalls der Straßenverkehr den Raum dominiert und Fußgänger die Nachsicht haben. Im gesamten Bereich findet sich kaum eine Verkehrsberuhigung. Allerdings wird die Brückenstraße ab Herbst 2018 umgebaut mit dem Ziel, die vorher genannten Defizite der Begehbarkeit und Gestaltung, als auch der verkehrlichen Situation zu beheben.

mangelnde Querungsmöglichkeiten an der Wiesenstraße

durch ruhenden Verkehr dominierte Gassensituation an der Marktkirche

Situation am Stadteingang „Schlossplatz“

Kreisstadt Eschwege

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Verkehr Bestand / Analyse

Legende

- Radwegeverbindung
- Fußwegeverbindung
- fehlende Verbindung
- fehlende Anbindung an andere Quartiere
- Fußgängerzone
- Haltepunkte ÖPNV (Radius 300 m)
- Stellplätze öffentlich
- inoffizielles Parken
- Stellplätze privat
- Gebietsgrenze

Ohne Maßstab
Stand: Juli 2018

NH ProjektStadt
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

Stadtbild und Quartiersgestaltung
Beispielhaft sind hier die Gebäude genannt:

- Sanierungs- und Instandsetzungsbedürftige Objekte der Brückenstraße 1, 3, 5, 7
- Brückenstraße 20
- Brückenstraße 21-23 (Modellprojekt)
- Mangelgasse 9
- Eschenweg 1 (Lagerhäuser am Nordarm)
- Bei der Marktkirche 12
- Brühl 11 (Tankstelle AVIA am Lagerhaus)
- Am Mühlgraben 17 / Schildgasse 9 (Lohgerberhäuser)
- Forstgasse 11+13
- Stad 9 (Gasthaus zur Krone)
- Stad 35-45 (Fachwerkbebauung)
- Block zwischen Herrengasse und Enger Gasse

Die, in der Liste genannten Gebäude, stellen sich nach äußerem Erscheinungsbild und ihrer Lage in der Stadt als ortsbildprägend heraus.
Besonderes Augenmerk fällt unter anderem auf die Gebäude am „Brühl 11". Dort ist direkt am Stadteingang eine Tankstelle (AVIA) integriert worden. Die Kubatur in Verbindung mit der Gründerzeitbebauung ist stadtbildstörend und gliedert sich nicht in die umliegenden Bebauungen ein. Auch die Gebäude Brückenstraße 21-23 bringen die historische Entstehung der Stadt Eschwege zum Ausdruck, haben über die Zeit jedoch keine Sanierung erfahren und sind dementsprechend in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

Da die Kernstadt von Eschwege mit mehr als 1.000 Fachwerkhäusern fast ausschließlich aus historischen Gebäuden besteht und sehr kleinteilige Parzellierungen aufweist, bietet die Innenstadt eine hohe Aufenthaltsqualität für Bewohner, aber auch für Besucher der Stadt. Die genannten Gebäude befinden sich zum Teil in den Eingangsbereichen der Stadt oder an der Vielzahl von Plätzen, die in der Innenstadt zu finden sind.

Insbesondere die Stadteingänge im Osten am „Brühl", im Nord-Westen entlang der „Forstgasse" als auch am „Nikolaiplatz" im Westen sind als besonders stadtbildprägende Orte auszumachen, da die Gassensituationen und Kleinteiligkeit der Altstadt hier besonders gut zur Geltung kommen und einen Weg in das Innere der Altstadt ermöglichen.
Der Nikolaiplatz, als Stadteingang, wirkt durch die Nutzung als Parkplatzfläche trostlos und ist von Besuchern nicht als solcher wahrnehmbar. Eine ähnliche Situation wurde mit der Tankstelle bereits am „Brühl" festgestellt. In diesem Bereich ist auch das Umfeld der Marktkirche zu nennen, welches derzeit „optisch" losgelöst von dem angrenzenden Marktplatz negativ das Stadtbild prägt. Mit einer einheitlichen baulichen und gestalterischen Anbindung der Marktkirche an den Markplatz würde das Stadtbild in diesem Bereich nachhaltig gestärkt.

Auch auf der Werrainsel (Brückenhausen) entlang der Brückenstraße gibt es viele Gebäude, welche aufgrund ihrer Lage unmittelbar an der Durchgangsstraße und dem Werraufer ins Auge fallen und aufgrund der baulichen Mängel oder Fassadengestaltungen stadtbildstörend zu nennen sind.

Denkmalschutz
Die Altstadt von Eschwege steht, mit dem hohen Bestand an historischer Fachwerkbebauung in der Altstadt nach §2 Abs.2 des hessischen Denkmalschutzgesetzes als Gesamtanlage, unter Denkmalschutz. Weiter wurden auch das Schloss und der angrenzende Schlosspark zusammen mit der Schlossmühle und der Stauanlage als Einzelkulturdenkmäler in der Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt. Als Besonderheit lässt sich ebenfalls herausstellen, dass der Teilbereich des Flusses entlang der Altstadt und Brückenhausen auch unter Denkmalschutz steht, da er das Stadtbild in besonderer Art und Weise prägt.

Die denkmalgeschützte Gesamtanlage, welche die gesamte Innenstadt umfasst, zieht sich auch in Teile von Brückenhausen hinein. So sind die gesamten Straßenbereiche und die Bebauungsstrukturen entlang des Werraufers Teil der Gesamtanlage. Auch die zweite Brücke am Brückentor steht unter Denkmalschutz. Am Brückentor selber fasst die Gesamtanlage die Kapelle und das gründerzeitliche Lohgerberhaus mit ein.

Sowohl in den Bereichen der Altstadt, als auch in Brückenhausen und am Brückentor lässt sich eine hohe Dichte an Einzelkulturdenkmälern feststellen. Dabei handelt es sich zumeist um stadtbildprägende Fachwerkgebäude aus der Gründerzeit, aber auch um Strukturen wie das ehemalige Kloster und das alte Schloss, welche von der Entstehungsgeschichte Eschweges zeugen.

Marktkirche

Einzelkulturdenkmäler Brückenstraße 21-23

Brühl 11 - Denkmalgeschützte Gebäude mit Tankstelle

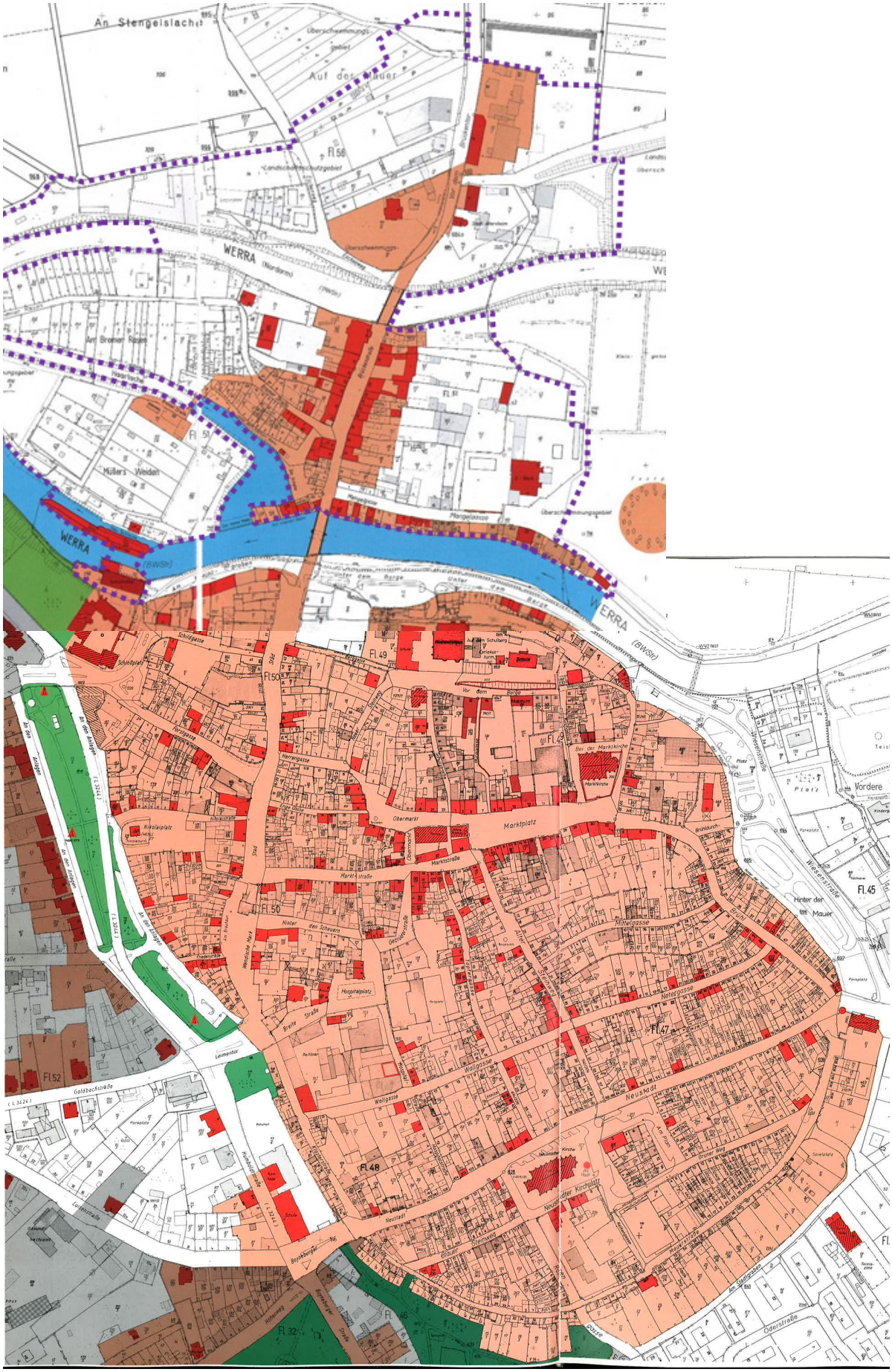
Gebäudezeile mit Einzelkulturdenkmälern an der Brückenstraße

Denkmalgeschütztes Eckhaus am „Stad“

Denkmalgeschütztes Lohgerberhaus „Vor dem Brückentor 6“

Das Schloss als Einzelkulturdenkmal

Im Hintergrund: Die Neustädter Kirche als Einzelkulturdenkmal



Auszug aus der Denkmaltopographie der Stadt Eschwege in: „Werra-Meißner-Kreis II - Stadt Eschwege“. S.53. 1992. Kassel

Vorliegende Konzepte, Gutachten und Planungen

Flächennutzungsplan

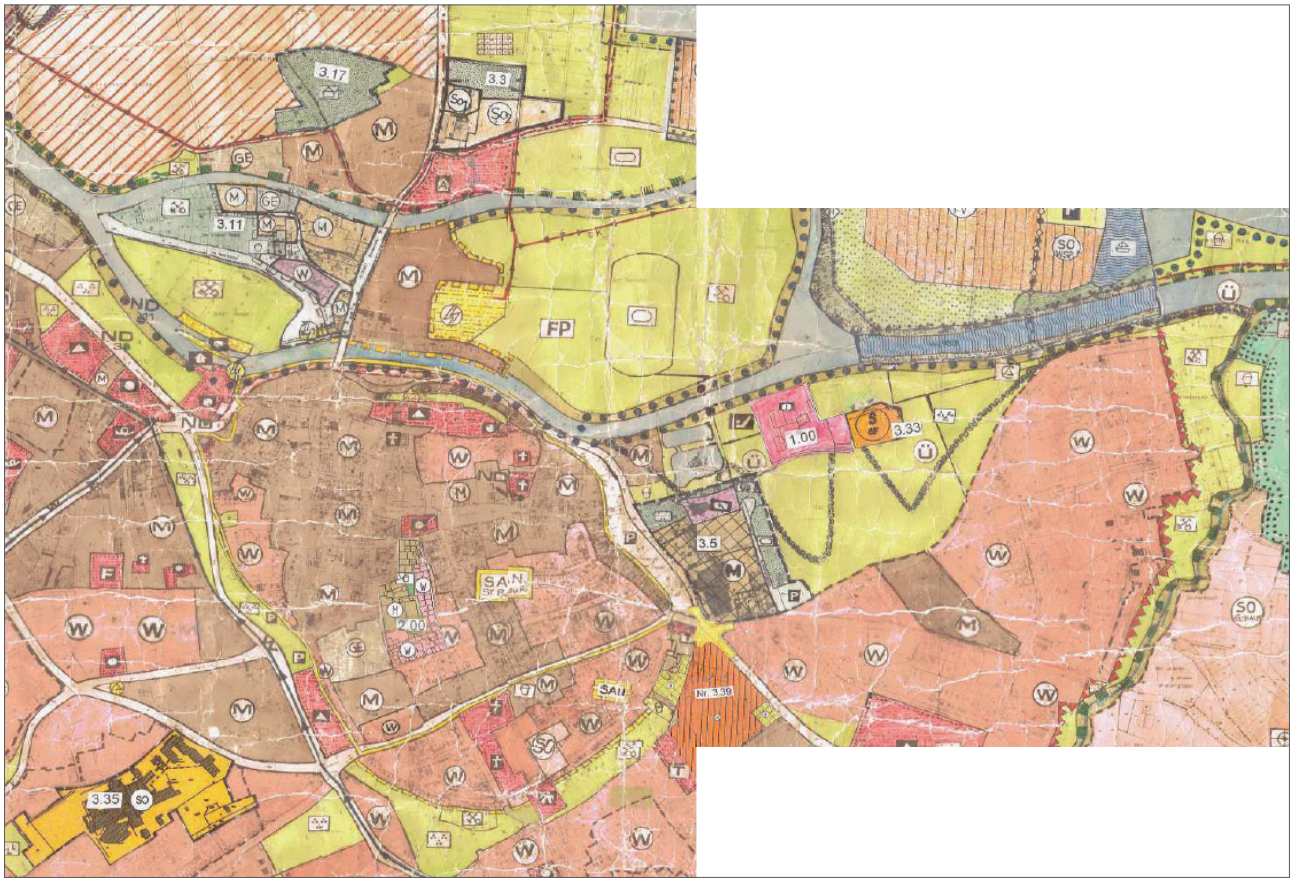
In dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschwege von 1979 sind die Bereiche der Kernstadt, die im Planungsgebiet liegen als Mischnutzungen ausgewiesen. Dies trifft sowohl auf den westlichen Bereich mit der Straße Schlossplatz und der Forstgasse zu, als auch auf den vorderen Bereich am ehemaligen Busbahnhof einschließlich der Bereiche um die Marktkirche. Als Wohnnutzung festgelegt wurden lediglich die Bereiche östlich der Straße „An den Anlagen" um dem Nikolaiplatz. Das Quartier nördlich des Nikolaiplatzes wird an den Flurstücken, die zur Forstgasse gehören getrennt. Dort beginnt das bereits beschriebene Mischgebiet.

Im Bereich Brückenhausen wird die Flächenzuweisung etwas kleinteiliger. Dort ist der gesamte bebaute Bereich östlich der Brückenstraße als Mischnutzung dargestellt. Einzige Ausnahme ist das E-Werk, welches an dieser Stelle als Versorgungsanlage gekennzeichnet ist. Im westlichen Teil der Brückenstraße dagegen ist ein reines Wohngebiet im Bereich der „Schabe" festgelegt. Darüber ist Mischnutzung ausgewiesen und ein kleiner Bereich fällt unter die Kategorie Gewerbegebiet. Die kleine Werrainsel mit der Stauanlage (welche ebenfalls eine Versorgungsanlage nach FNP ist) ist mit der Nutzung „Eigentums- und Pachtgärten" kategorisiert. Am Brückentor zeichnet sich wieder eine großflächige Kategorisierung durch Mischnutzungen ab. An der östlichen Grenze des Untersuchungsgebietes schließt daran ein Gewerbegebiet an.

Aussagen rechtskräftiger Bebauungspläne

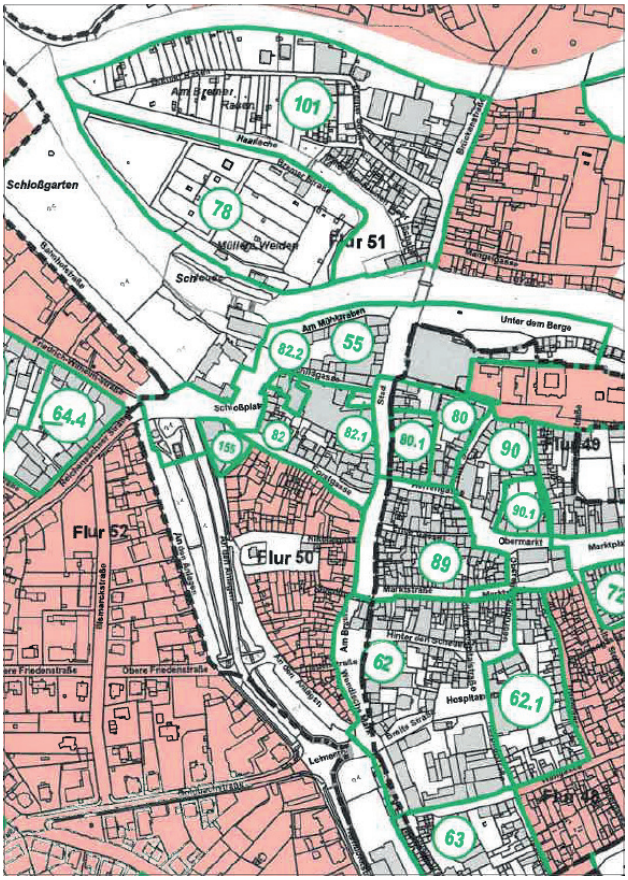
Für die meisten Bereiche des Untersuchungsgebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 01 vom 07.12.1967. Dazu zählen die Bereiche der Quartiere um den Nikolaiplatz, die Bereiche des ehemaligen Busbahnhofes und der Verlauf entlang der Werra.

In Brückenhausen umfasst er den Bereich der bebauten Strukturen östlich der Brückenstraße mit der Grenze zum Werdchen und der unbebauten Bereiche. Am Brückentor werden fast alle Bereiche mit dem Plan abgedeckt. Ausnahme bildet das Autohaus im obersten Norden und die Reithallen mit dem Lohger-



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Eschwege

berhaus an der Straße „Vor dem Brückentor". Dort gelten die Bebauungspläne 134, 134.1 und 102 (Ost nach West).
An den Torwiesen gilt für das Mischgebiet der Bebauungsplan 3, für die gesamte „Torwiese" mit Ausnahme der Rehabilitationssportzentrums „WerraMed" mit dem Bebauungsplan 71.1, der Bebauungsplan 115.



Ausschnitt der Bebauungspläne der Kreisstadt Eschwege

Weitere Konzepte und Strategien
Im Laufe der Jahre hat die Stadt Eschwege sich in vielen Bereichen mit der Entwicklung der Stadt beschäftigt und in verschiedenen Themenfeldern Strategien entwickelt um die Stadt zukunftsfähig zu gestalten.

Einzelhandelskonzept (2009)
Das Einzelhandelskonzept diente dem Zweck Defizite und Potentiale in der Versorgung Eschweges herauszuarbeiten. Dabei ist sich Eschwege der Bedeutung als Mittelzentrum im ländlichen Raum bewusst und strebt eine zukunftsorientierte Entwicklung an, die insbesondere die Stärkung der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbestände sichern soll.

Integriertes Energetisches Quartiers Konzept (IEQK) Altstadt (2016), IEQK Brückenhausen (2018)
Im Fokus der Stadt stehen seit vielen Jahren die Innenentwicklung und die Gestaltung einer lebendigen Innenstadt. Mit dem, im Jahr 2016 und 2018 erstellten, integrierten energetischen Quartierskonzepten für die Kernstadt und Brückenhausen wurden neue Ziele für die Entwicklung in Hinblick auf eine energetische Stadtsanierung definiert.

Die Schwerpunkte der Konzepte wurden in Handlungsfeldern mit spezifischen Maßnahmen niedergeschrieben:

- Städtebau
- Altersgerechtes Wohnen
- Energetische Maßnahmen
- Verkehr und Mobilität
- Bewusstseinsbildung und Vernetzung
- Quartiersentwicklung

Im Stadtumbauprozess sin diese beiden Konzeptionen besonders bei anstehenden Quartiersentwicklungen zu berücksichtigen.

Verkehrskonzept (2011)
Im Jahr 2011 wurde von der Kreisstadt Eschwege ein Verkehrskonzept erstellt, welches die Verkehrssituation in der nördlichen Altstadt und Brückenhausen untersuchen sollte. Dabei lag der Schwerpunkt der Untersuchung auch auf den Gründen für den Besuch, dem Fahrtzweck und der Nachfragestruktur der Verkehre, die im Untersuchungsgebiet fließen.

Ziel des Konzeptes war die Bewertung der Knotenpunkte und Kreuzungen, die rund um die Innenstadt liegen und die Verkehrsströme leiten. Der Schwerpunkt lag in der Erhebung allerdings besonders auf der nördlichen, an der Werra gelegenen Straßenführung „Brückenstraße / Am Mühlgraben (Schlossplatz) / Unter dem Berge".

Es ist vorgesehen, für das Stadtumbaugebiet, ein Verkehrskonzept mit den Schwerpunkten Fuß- und Radwegeverbindungen und Aufwertung der Straßenräume auf Grundlage des Verkehrskonzept aus dem Jahr 2011 zu erstellen.

Wohnraumentwicklungsstrategie (2010)
Bereits im Jahr 2010 hat die Stadt Eschwege eine Wohnraumentwicklungsstrategie verabschiedet.
Diese sieht die starke Fokussierung auf die Innenentwicklung und Entwicklung im Bestand vor. Dabei sind die grundlegenden Ziele der Stadt:

- die Eigentumsförderung um Zuzugsbewegungen zu generieren
- die Aufwertung des Bestandes zur Sicherung der Lebensqualität
- Rückbau in den Außenbereichen
- Vermeidung von Neubauten ohne städtebauliche Integration
- Stärkung der Einbindung der Bevölkerung in die Entwicklung
- Qualitätssicherung öffentlicher Bereiche durch forcierte Öffentlichkeitsarbeit
- Gewährleistung zukunftsorientierter Wohnformen (für Familien und Senioren)

Zu Beginn des Stadtumbauprozesses soll eine Wohnraumbedarfsanalyse für das Stadtumbaugebiet als Grundlage für das Stadtumbaumanagement aber auch für ein Leerstandsmanagement in Auftrag gegeben werden.

2 SWOT-Analyse

In diesem Kapitel liegt der Fokus auf der Zusammenfassung der Ergebnisse der Analyse. Dabei werden insbesondere die Stärken (S), Schwächen (W), Chancen (O) und Risiken (T) des Untersuchungsgebietes anhand der ortsspezifischen Gegebenheiten untersucht und herausgestellt. Die SWOT-Analyse dient als Grundlage für die Entwicklung der Maßnahmen und Strategien, die im nachfolgenden Kapitel erarbeitet werden. Vorweg zu nehmen ist, dass es sich bei dem Stadtumbaugebiet um eines in einer ländlichen

STÄRKEN

- direkter Bezug zur Innenstadt
- gute Erreichbarkeit und Anbindung zu umliegenden Quartieren
- Stadt der kurzen Wege
- historische Bausubstanzen als Charakteristika des Gebiets
- durch große Vielfalt der Gegebenheiten ist eine differenzierte Ausarbeitung von funktionalen Schwerpunktfeldern möglich
- bauliches Entwicklungspotential durch abgängige Hinterhofbereiche
- sehr gute Anbindung an Tourismusrouten und Freizeitangebote
- gute Ausdifferenziertheit von Einzelhandelssortimenten
- große Fachwerkbestände als besonderes Merkmal / Charakteristika der Stadt können als Imageträger genutzt werden
- Leben an und mit der Werra
- Werratalsee in unmittelbarer Umgebung
- Familienfreundliche Stadt – Familienbüro
- lebendige Vereinskultur und Bürgerinitiativen

CHANCEN

- Nutzung von Innenstadtnahen Plätzen als städtische Naherholungsräume (Vegetationselemente und Entsiegelung)
- Neustrukturierung von Blockinnenbereichen und damit einhergehende Aufwertung der Flächen, Neunutzungen
- Schaffung nachfrageorientierter Wohnraumangebote
- Verbesserung der Wegebeziehungen im gesamten Areal und damit eine bessere Vernetzung aller Teilbereiche des Gebietes
- Imagesicherung und Verbesserung durch Sanierung / Neubau von abgängigen Gebäuden und Fassaden
- Erschließung von Freiräumen im Bereich der Werra und damit einhergehende Aufwertung des Potentialraumes

Region handelt und dementsprechend, übereinstimmend mit der Analyse, einem Schrumpfungsprozess ausgesetzt ist. Zudem befinden sich in dem Gebiet besonders hohe Dichten an historischer Bausubstanz - mit zum Teil sehr hohem Sanierungsstau - mit der umgegangen werden muss. Diese Faktoren stellen besondere Anforderung an die Entwicklung des Gebietes und sind in die Planung mit einzubeziehen.

SCHWÄCHEN

- stark abgängige Bausubstanzen in Blockinnenbereichen und rückwärtigen Arealen
- massive Teilleerstände in einigen Bereichen, insbesondere der Stadteingänge
- Stadteingänge nicht klar erkennbar, verwirrende Wegeführung
- unzureichende Fuß- und Radverkehrsanbindung in die Innenstadt
- hoher Versiegelungsgrad durch Verkehrs- und Abstellflächen, als auch Blockinnenbereiche
- hohe Barrierewirkung durch den Innenstadtring
- „trading-down“-Effekte im Bereich der Forstgasse, Brückenstraße und Friedenstraße erkennbar
- „Wildes“ Parken in und um die Eingänge zur Innenstadt
- fehlende fußläufige Wegebeziehungen und Rundwege zur Naherholung
- Müll im öffentlichen Raum beeinflusst das Stadtbild negativ

RISIKEN

- Imageverluste durch andauernden Zerfall von Bausubstanzen und Verschlechterung des städtischen Erscheinungsbildes (besonders im Bereich Brückenstraße, Brühl, Forstgasse und Nikolaiplatz)
- „trading-down“ Effekte im Einzelhandel (im sichtbaren Erdgeschoss)
- zunehmende Leerstände im Bereich des Einzelhandels und des Wohnens
- Verschlechterung des Image einzelner, bereits defizitärer Bereiche (bspw. Brückenhausen, Quartier Marktkirche/Pommertor)
- Verfall stadtbildprägender Gebäude und steigende Sanierungskosten
- weitere Verschmutzung öffentlicher Plätze
- zunehmende Dominanz des ruhenden Verkehrs

3 Fördergebiet

Das vorgeschlagene Fördergebiet umfasst die westliche Kernstadt Eschweges mit dem Schloss und dem Nikolaiplatz sowie die Fußgängerzone „Stad“. Weiter wird auch der Grüngürtel mit dem Botanischen Garten in dem Gebiet eingefasst. Die Quartiere um die Marktkirche und die östlich angrenzenden „Torwiesen“ runden das Stadtumbaugebiet ab. Mit dem „Werdchen“ und Brückenhausen wird das Gebiet um die Werra und die besondere Inselsituation mit aufgenommen. Nördlich von Brückenhausen endet das Stadtumbaugebiet mit den baulichen Anlagen „Vor dem Brückentor“ und der Bebauung entlang des Werra-Nordarms.
Während die Innenstadt Eschweges schon Bestandteil verschiedener anderer Programme war, unter anderem des Stadtumbau I, weist besonders das Untersuchungsgebiet noch viele städtebauliche Missstände auf. Dabei gelten Aufenthaltsqualitäten, Sanierungsstau und Leerstand, hohe Versiegelungsgrade in Blockinnenbereichen aber auch im öffentlichen Raum sowie ungeordnete Verkehrsverhältnisse zu den Defiziten, die in der Analyse dargestellt worden sind. In diesen Bereichen ist ein großes Potential durch eine kontrollierte Entwicklung zu erkennen.

Aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum gilt es jetzt schon, die Innenstadtbereiche und die unmittelbar umliegenden Quartiere attraktiv und zukunftsgerecht zu gestalten, mit dem Ziel eine positive Entwicklung in den nächsten Jahrzehnten anzustreben.

Die unmittelbare Lage des Untersuchungsgebietes an solch positiven Freiraumqualitäten gilt es weiter auszuarbeiten und in ihrer Funktion zu stärken, aber auch eine gesunde Nutzungsmischung und Entwicklung im Gebäudebestand der Fachwerke zu etablieren und Anreize zur Investition - in von Sanierungsstau betroffenen Quartieren - anzuregen.

Eine Entwicklung von Brückenhausen und den Außenbereichen der Innenstadt wird auch auf gesamtstädtischer Ebene zu einer Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Aufenthaltssituationen beitragen können. Zudem wurde das Gebiet der Herrengasse dem Stadtumbaugebiet hinzugefügt. Dieses Gebiet befand sich zwar innerhalb der Gebietsabgrenzung des Stadtumbau I, jedoch wurden in diesem Bereich keinerlei Maßnahmen umgesetzt. Entsprechend bedarf es in diesem Zuge weiterer Zuwendung.

Blick von der Innenstadt auf Brückenhausen

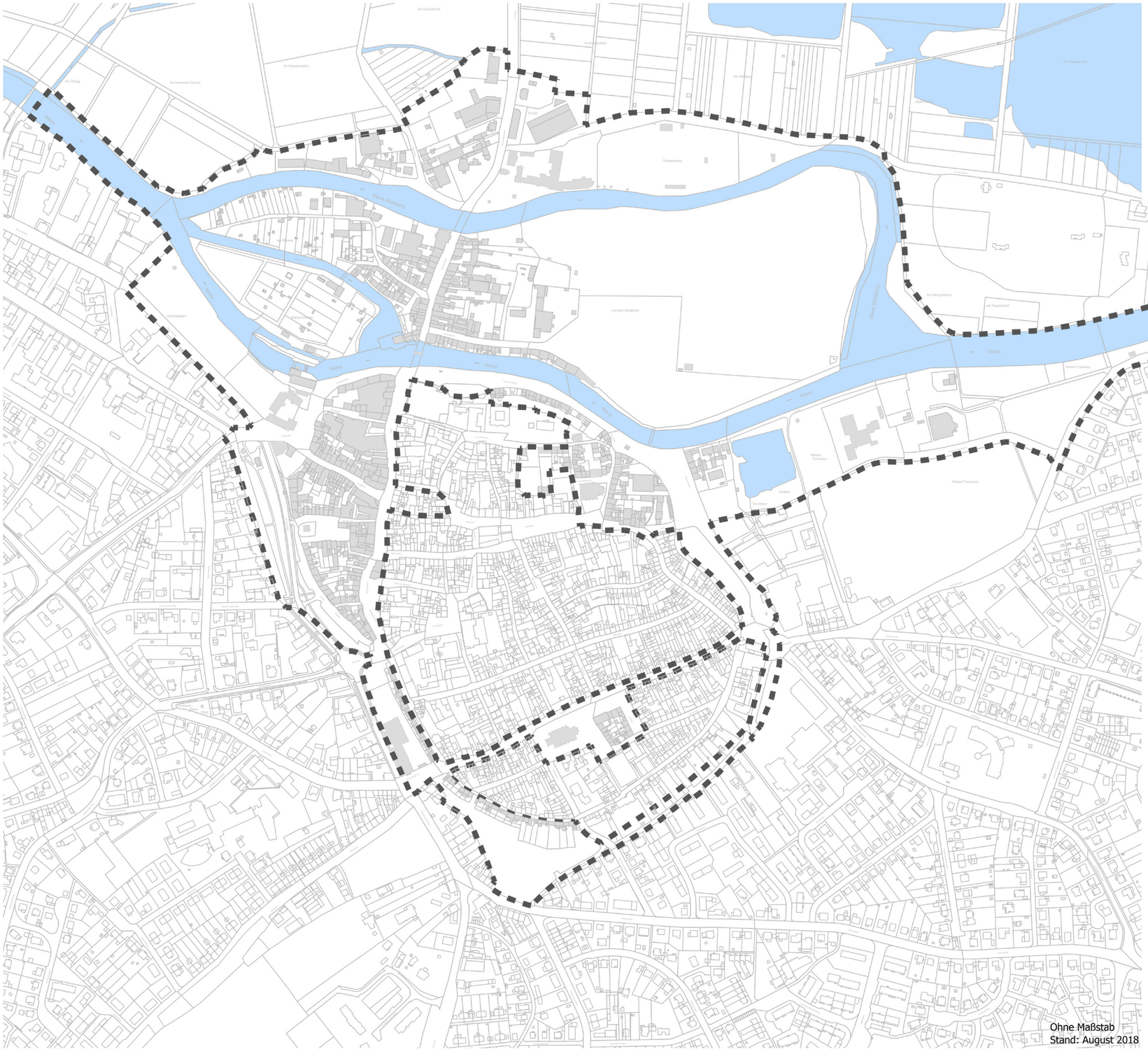
Nutzungskonflikt im Bereich des Schlossplatzes

Abgängige rückwärtige Bebauung in Brückenhausen

Kreisstadt Eschwege

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"



Ohne Maßstab
Stand: August 2018

Legende

- Gewässer
- Gebietsgrenze

NH | ProjektStadt
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

Maßnahmenkonzept

4 Maßnahmenkonzept

Aus den beschriebenen städtebaulichen Missständen leiten sich vorerst verschiedene Leitbilder, Ziele und Maßnahmen ab, die im Folgenden beschrieben werden. Die Schwerpunkte im Maßnahmenkonzept werden auf die Anpassung an den demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, die Stärkung grüner und blauer Infrastruktur (auch Biodiversität) sowie die Revitalisierung von Brachflächen und Gebäuden gelegt.

4.1 Leitbild / Ziele

Die übergeordnete Leitlinie ist die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Altstadtquartiere im Randbereich der Kernstadt und Brückenhausen als urbane Wohnquartiere mit qualitativen und abwechslungsreichen Freiraumstrukturen und Förderung des Einzelhandels. Eine Basis hierfür ist eine hohe Wohndichte. Sie macht nicht nur die Kernstadt lebendig, sondern stärkt auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Versorgungsangebote als auch Dienstleistungseinrichtungen, Kultur und Soziales und sichert so ihren Fortbestand.

Um eine entsprechende Lebensqualität zu sichern, gilt es in erster Linie den Bestand so zu qualifizieren, dass ein adäquates Angebot für alle Bewohner und Nutzer im Stadtumbaugebiet gewährleistet werden kann. Zudem sollen, um der Nachfrage an kostengünstigem Wohnraum gerecht zu werden, neue Quartiere im Bereich Brückenhausen entwickelt und damit einhergehende Infrastrukturangebote und neue Nutzungsstrukturen befördert werden. Als weiterer Schritt soll auch eine Stärkung des Image in Brückenhausen durch neue Nutzungsstrukturen und die Stärkung bereits bestehender Strukturen erfolgen. Dabei steht die Erlebbarkeit als Insel in direkter Beziehung zu der Ausrichtung der Maßnahmen, um die Identität und das Alleinstellungsmerkmal von Brückenhausen zu fördern und neu auszurichten.

Innerstädtische (Fachwerk-)Strukturen sind von hoher Dichte und einem entsprechenden Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Im Hinblick auf Überwärmung und Schadstoffbelastung sind deshalb für die Zukunft Klimaanpassungsstrategien erforderlich. Hierfür können rückwärtige Bereiche in Brückenhausen aber auch in den Altstadtquartieren als durchgrünt, gemischt genutzte Quartiere mit neuen Wohnungsbaupotentialen qualifiziert werden. Dabei besteht das Potential, dass die verbliebenen gewerblichen Brachflächen umgewidmet und in diesen Bereichen neues Stadtgrün (Stadtplätze) analog zur benachbarten Werra und dem „Werdchen" geschaffen werden, um eine Grünbeziehung der verschiedenen Bereiche zu erreichen.

Anhand der Analyse des Stadtumbaugebietes hat sich als weiteres Ziel auch die bauliche und gestalterische Aufwertung der, sich im Untersuchungsgebiet befindlichen, Stadteingänge herausgestellt. Besonders auch hinsichtlich der fußläufigen Erschließung und Orientierung sollen hier bauliche und visuelle Verbesserungen vorgenommen werden um die Besucher effizienter in das Stadtinnere zu leiten.

Zudem sollen Grünräume aufgewertet, attraktiver gestaltet und nutzbar gemacht werden. Dabei spielt in besonderem Maße auch die Wegebeziehung und Erschließungsmöglichkeit dieser Räume eine wichtige Rolle. Insbesondere der Grüngürtel soll als Angebot an die Bewohner gestärkt und Brückenhausen dahingehend qualifiziert werden. Dabei gilt es Aktivitäten und Möglichkeiten zu schaffen und vorhandene Angebote zu stärken, die den Raum erlebbar machen. Die Qualitäten Eschweges, welche durch die besondere Ausgangslage mit der Werra entstehen, sollen zudem weiter gestärkt werden. Da diese einen besonderen Wert in den Bereichen Aufenthaltsqualität, Stadtklima und Tourismussektor in sich trägt und als Alleinstellungsmerkmal in Kombination mit der Insel Brückenhausen dient.

Ein weiteres Ziel ist die energetische Modernisierung der Bausubstanz und die Qualifizierung oder Schaffung wohnungsnaher Freiflächen und barrierefreie, auf demografische Entwicklungen ausgerichtete Weiterentwicklung der baulichen Bestände. Dabei sollen höchste gestalterische und klimaschonende Anforderungen an Sanierungs- und Nachnutzungskonzepte gestellt werden. Schließlich soll das Verkehrsnetz an besonders wichtigen Knotenprunkten für alle Verkehrsteilnehmer eine Modernisierung bzw. Umbaumaßnahmen sowie das Mobilitätsangebot eine klimafreundliche Gestaltung erfahren. Es ist darauf zu achten, dass die soziale Durchmischung in diesem Bereich erhalten bleibt.

Die dargestellten Handlungsfelder und Maßnahmen verfolgen im Grundsatz die Zielsetzung, den Wohn- und Arbeitsstandort insofern weiter zu qualifizieren, als das die Menschen in Eschwege ge-

halten und neue Bewohner jeden Alters für die Stadt gewonnen werden können. Die Altstadtquartiere, vor allem aber Brückenhausen, können dabei Modellcharakter entfalten, wenn es im Stadtumbau gelingt, hier besondere städtebauliche Qualitäten mit Blick auf Wohn- und Aufenthaltsqualität im gewachsenen Innenstadtbereich zu entwickeln.

Von der Regionalplanung werden folgende Entwicklungsziele formuliert: Aufgrund der regionalen Bedeutung Eschweges als Mittelzentrum soll sich die Stadt im Bereich des Wohnens, des Fremdenverkehrs und der Tages- und Wochenenderholung weiter entwickeln. Im Bereich des Wohnungsbaus sieht der Regionalplan in Eschwege für den Zeitraum 2010 bis 2020 ein Bedarf an 330 Wohneinheiten. Daraus wird ein Wohnbaulandbedarf bis 2020 von 10 Hektar errechnet (nur Stadt). Der prognostizierte Bedarf setzt sich allerdings nur aus der Verbesserung derjenigen Wohnverhältnisse, die heute nicht der angestrebten Norm entsprechen (Nachholbedarf) und aus dem Ersatz für durch Abriss, Umnutzungen oder Zusammenlegung verlorengegangene Wohnungen (Ersatzbedarf) zusammen.

Der, auf der Bevölkerungsentwicklung und der damit zusammenhängenden Entwicklung der Haushaltszahlen beruhende, Neubaubedarf wird dagegen bereits mit einer negativen Zahl prognostiziert. Das bedeutet, dass sich die Wohnungsnachfrage bezogen auf die Einwohnerzahl bereits vollständig im Bestand realisieren lässt und kein Neubau notwendig würde. Es wird angenommen, dass sich der Wohnraumbedarf gänzlich im Bestand realisieren lasse. Doch sind die Bedürfnisse aufgrund der gegebenen demografischen Entwicklung und den vorhandenen kleinteiligen Fachwerkstrukturen nicht mit dem Wohnraumangebot im Untersuchungsgebiet kompatibel, da die Altstadtwohnungen den Ansprüchen an Barrierefreiheiten und Raumbedarfe nicht gerecht werden. Diese Bedarfe müssen demnach durch Neubauten oder Sanierungen im Bestand bzw. durch Neuordnungen (Zusammenlegung von Grundstücken, (Teil-)Abriss) abgedeckt werden.

Mit den Zielen und Leitbildern werden auch die, schon im Stadtumbau I, formulierten Ziele berücksichtigt, weiter entwickelt und verfolgt. Die Stadt Eschwege beabsichtigt, mit dem noch zu beauftragenden Stadtumbaumanagement, zu Beginn eine Leitbilddiskussion durchzuführen, um entsprechende Leitbilder und Ziele nochmals für den Stadtumbauprozess zu schärfen.

4.2 Entwicklungspotenziale

Klimaschutz und Klimaanpassung
Das Fördergebiet besitzt große Entwicklungspotentiale im Bereich der Klimaanpassung. Durch umfangreiche Entsiegelungs- und Begrünungsmöglichkeiten kann durch die Fortführung der Wegebeziehungen und Erschließungsmöglichkeiten eine Weiterentwicklung des „Grün-Gürtels" rund um die Altstadt erfolgen. Die in dem Stadtumbaugebiet bestehende Versiegelung kann durch weitere Vegetationselemente sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum deutlich reduziert werden.

Die Kreisstadt Eschwege wurde bereits 2004 in das Bund-Länder Programm „Stadtumbau West" aufgenommen. Dieses beschäftigte sich mit der Innenstadt und Brückenhausen, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf dem demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel im Stadtkern gelegt wurde.
Zudem wurde im Jahr 2016 ein „Energetisches Quartierskonzept" für die Kernstadt und 2018 für Brückenhausen erstellt, bei dem sich vertieft mit den Themen energetische Bestandssanierung, Bestandsentwicklung, Flächenentsiegelung und Durchgrünung beschäftigt wurden. Durch die mögliche Ausweisung Brückenhausens als Sanierungsgebiet und die Aussicht auf Förderung durch den Stadtumbau wird hier eine entsprechende Dynamik erwartet.

Wohnungsbau
Die gewerblichen Brachflächen und leerstehende Einzelhandelsflächen in der Bremer Straße, Mangelgasse, Forstgasse, Herrengasse und Enger Gasse und im Bereich der Brückenstraße und die möglichen Standortverlagerung einzelner Unternehmen könnten den dringenden Bedarf an innerstädtischem, nachfrageorientierten Wohnraum bedienen. Die Lage unmittelbar neben bzw. in der Altstadt und Brückenhausen dienen als gute Standortvoraussetzungen aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Stadtkern und der Nahversorgung. Die „Stadt der kurzen Wege" kann so weiterentwickelt werden. Angesichts des steigenden Altersdurchschnittes und der zunehmenden Nachfrage durch Geflüchtete besonders im Segment des bezahlbaren Wohnens (hier überwiegend große Wohnungen) sind auch zukünftig entsprechende Nachfragepotentiale zu erwarten.

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand werden bereits seit dem 1. Stadtumbauprozess mit Nachdruck verfolgt. Das damalige Anreizpro-

gramm „Bauen im Bestand“ soll daher fortgeführt, optimiert und auf die neue RiLiSE angepasst werden. Ein weiterer Anreiz kann die Kombination mit KfW-Mitteln aber auch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes und der damit verbunden Möglichkeit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steuerlich gelten zu machen sein.

Qualifizierung des öffentlichen Raums

Der öffentliche Raum muss im Gebiet funktional und gestalterisch eine Aufwertung erfahren. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Marktkirche, Schlossplatz und des „ehemaligen Busbahnhofes“ an der Wiesenstraße, mit den sich stark überlagernden Verkehrsnutzungen, aber auch den Bereich „An den Anlagen“ und Nikolaiplatz. Der konzeptionelle Ansatz sieht auch neue private Grünflächen im Blockinnenbereich der Quartiere Nikolaiplatz sowie „Bremer Straße“ vor und strebt die Etablierung von öffentlichen Grünräumen auf „Müllers Weiden“ an. Gleichwohl muss bei der Entwicklung weiterer Wohnungsangebote der Stellplatzbestand optimiert und ergänzt werden. Die Entlastung des Straßenraums von parkenden Autos wird sich positiv auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums auswirken und zu einer höheren Nutzungsqualität für alle Verkehrsteilnehmer führen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Qulaifizierung des öffentlichen Raums

Wohnungsbau (© Constantin Meyer, Köln)

4.3 Handlungsfelder

Die Leitsätze und Entwicklungspotentiale wurden in drei zentrale Handlungsfelder integriert, die zudem die Ergebnisse der Bestands- und SWOT-Analyse sowie der Bürgerbeteiligungen aufnehmen und in Entwicklungsprozesse mit einem Zeitraum von 15 Jahren überführen. Die konkrete Beschreibung der einzelnen Maßnahmen erfolgt im Anschluss in Kapitel 5 Einzelmaßnahmen.
Die in den drei Handlungsfeldern formulierten Handlungsansätze sind so gewählt, dass sie möglichst handlungsfeldübergreifend in Verbindung stehen und gegenseitige Wechselwirkungen auslösen. Klimaschutz und Klimaanpassung sind als Querschnittsthemen in den Handlungsfeldern integriert und werden bei den Einzelmaßnahmen immer flankierend berücksichtigt.
Die Handlungsfelder wurden in den verschiedenen Bürgerbeteiligungen erläutert, diskutiert und dokumentiert. Die Zusammenfassungen der einzelnen Beteiligungsformate mit Handlungs- und Maßnahmenansätzen sind im Anhang beigefügt und Bestandteil des ISEK.

Projektwerkstatt am 29.08.2018

Städtebau und Wohnen

Die historischen Altstadtquartiere und Brückenhausen sind bereits oder werden in den nächsten Jahren einem Generationswechsel unterliegen. Es gibt neue Anforderungen durch die älter werdende Bevölkerung. Aufgrund der historischen Baustruktur (z.B. Treppen vor den Eingängen, schmale Türbreiten, mehrgeschossige Grundstruktur mit innenliegenden Treppen, kleine Bäder) sind viele der Altstadtgebäude nicht barrierefrei. Die Qualität des Wohnumfeldes (Versorgungssituation, private Freiflächen sowie öffentliche Freiflächen und Plätze) hat hohe Bedeutung für die Wohnqualität. Insbesondere im Altstadtgebiet gibt es in Bezug hierauf jedoch Defizite.

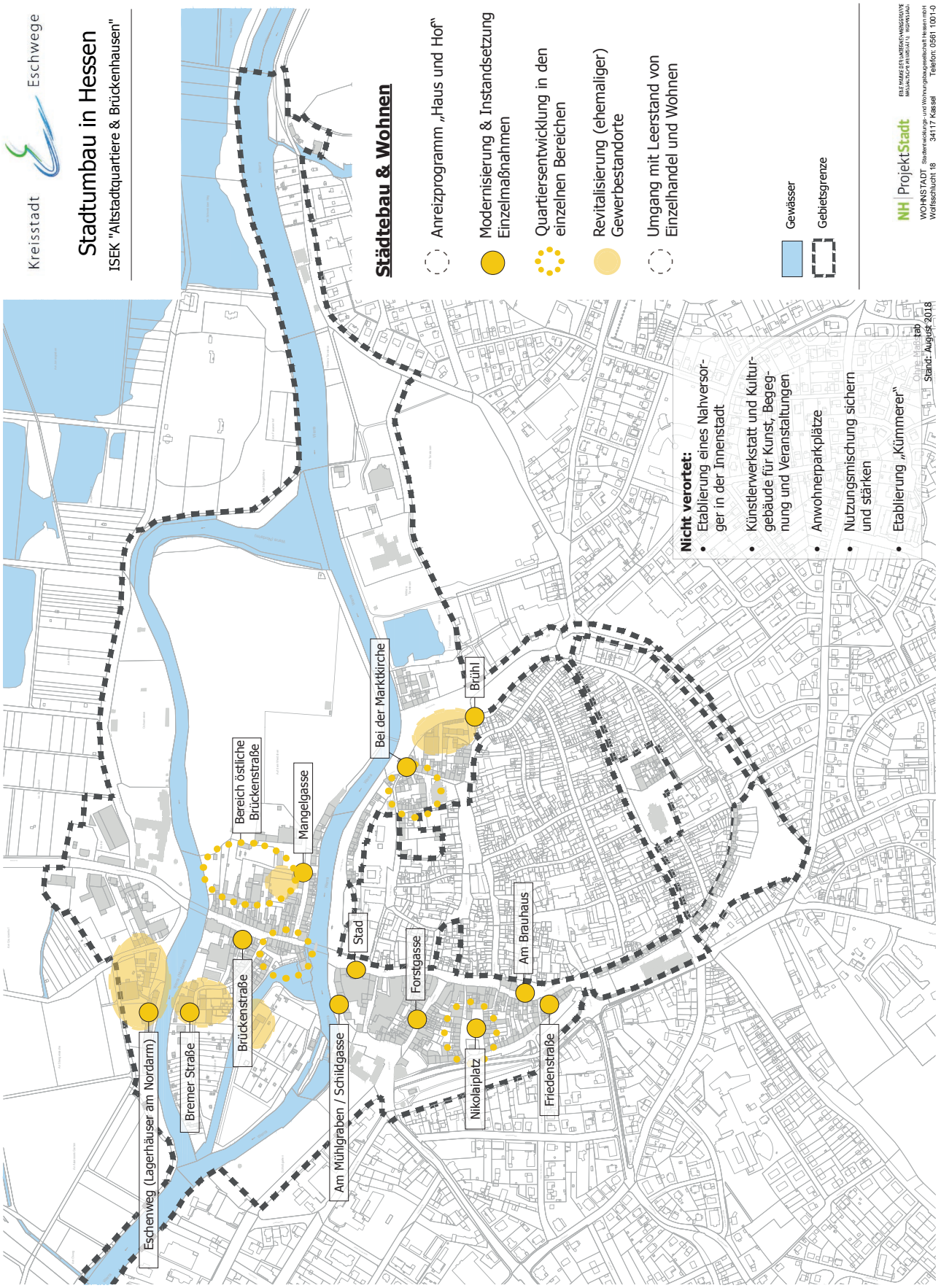
Bereits in den energetischen Quartierskonzepten wurde die energetische Sanierung der Gebäude im Altstadtgebiet als wichtige Zielsetzung herausgearbeitet. Außerdem wurden Bedarfe bei der Anpassung der vorhandenen Gebäudestrukturen (barrierefreies, altengerechtes Wohnen) und bei der Aufwertung des Wohnumfeldes (Entsiegelung und Begrünung) festgestellt. Öffentlichkeitsarbeit, Beratung und Förderung sind in diesem Zusammenhang nötig, um Anreize für die Eigentümer zu schaffen, um an ihren Gebäuden Sanierung- und Umbaumaßnahmen vorzunehmen.

Die vorliegende Untersuchung hat gezeigt, dass es im Bereich der Altstadtquartiere und Brückenhausen eine Konzentration von Leerständen und hohem Sanierungsbedarf gibt. Betroffen sind insbesondere die Straßenzüge Brückenstraße, Forstgasse und Nikolaiplatz. Weitere Häufungen ergeben sich Am Brauhaus und Friedenstraße sowie Bei der Marktkirche und Brühl. Weitere Einzelobjekte finden sich über das Untersuchungsgebiet verteilt. Leerstehende Gewerbeflächen wie bspw. im Eschenweg, Bremer Straße und Mangelgasse kennzeichnen das Stadtbild.

Leerstand muss dabei nicht immer auf eine mangelnde Nachfrage zurückgeführt werden, sondern kann auch mit dem Modernisierungsbedarf, einer unzeitgemäßen Grundrissgestaltung oder fehlender Investitionsbereitschaft zusammenhängen, die durch Fördermöglichkeiten geweckt werden können. In welchen Bereichen konkreter Bedarf besteht, muss jedoch noch eingehender untersucht werden.

Ziele:

- zielgruppenorientierte Wohnraumbedarfsermittlung gemeinsam mit potenziellen Trägern, Akteursgruppen und Entwicklungsgesellschaften
- Städtebauliche und stadtgestalterische Neuordnung von Grundstücksflächen u. a. mit dem Ziel einer Nachverdichtung und der Schaffung von Grünräumen (doppelte Innenentwicklung)
- ein attraktives städtebauliches Bild soll die Funktion von und die Identifikation mit der Innenstadt und Brückenhausen stärken
- Sanierung und Modernisierung von Gebäuden mit erheblichem Sanierungsstau
- Beseitigung städtebaulicher Missstände durch störende Neben- und nicht ortsbildprägende Wohngebäude im Einzelfall
- Herausarbeiten und Vermitteln ortstypischer, baulicher Merkmale der Stadt Eschwege (Fachwerkstruktur)
- Verwendung ortsüblicher, regionaler Baustoffe bei der Sanierung von Gebäuden



Maßnahmenfeld „Städtebau und Wohnen“

Freiraum und Stadtgrün

Die Qualität des privaten und öffentlichen Wohnumfeldes bestimmt neben dem baulichen Zustand der Gebäude entscheidend die Wohnqualität und damit die längerfristigen Chancen auf dauerhafte Nutzung von Immobilien. In Eschwege finden sich in den Altstadtquartieren aber vor allem in Brückenhausen im Bereich des Werra-Ufers viele Handlungsansätze. Zu nennen sind überwiegend bebaute und versiegelte Innenhöfe, mangelnde Aufenthaltsqualitäten in Grünanlagen (bspw. auf dem Werdchen, An den Anlagen, Werraufer-Zugänge, Unter dem kleinen Wehr) und auf Plätzen (Umfeld Marktkirche, Nikolaiplatz, Kirchplatz, Schlossplatz) sowie versiegelte, nur in Teilen begrünte Parkplätze.

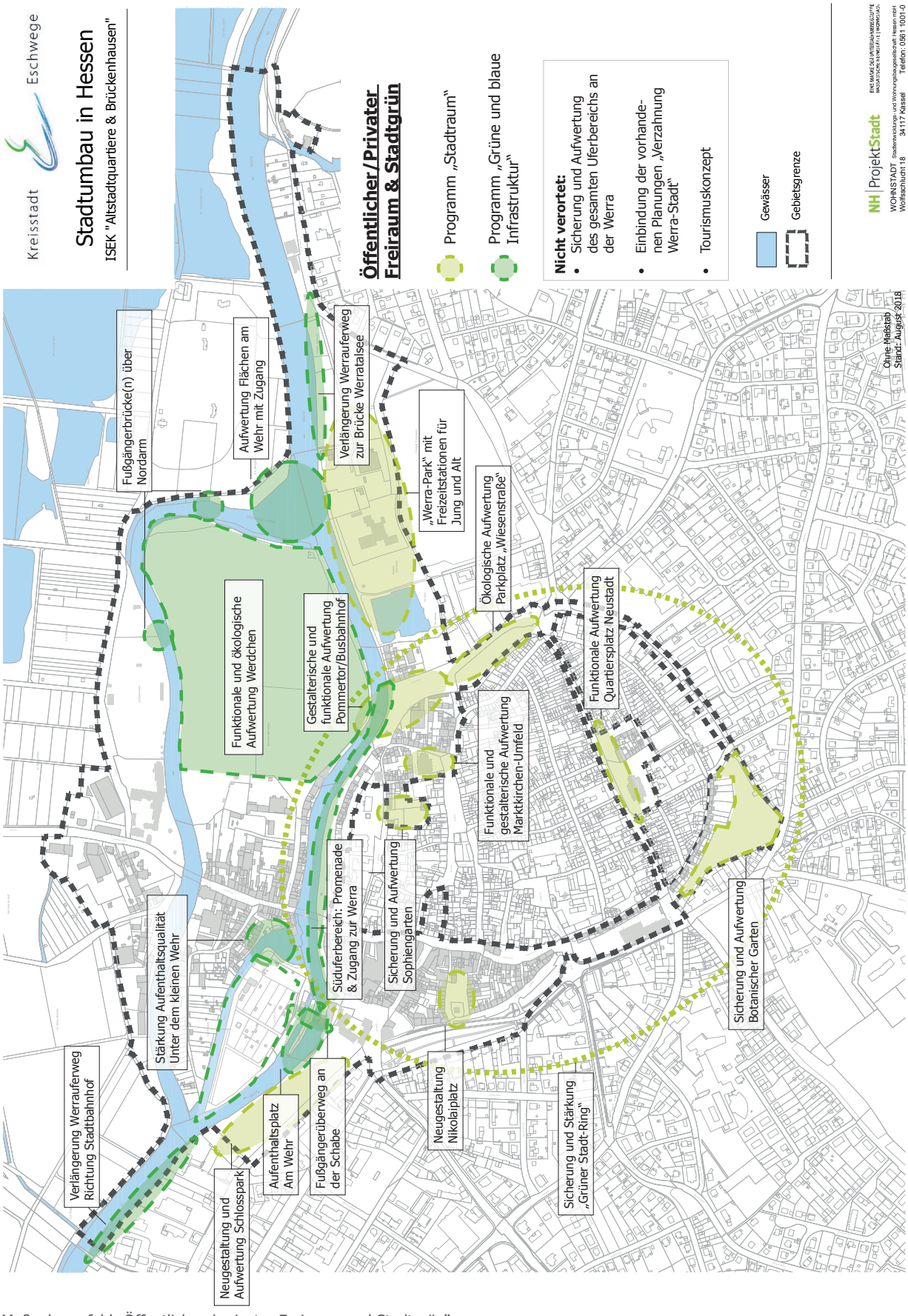
Den öffentlichen Freiflächen kommt im verdichtet bebauten historischen Altstadtkern mit wenig privaten Freiflächen besondere Bedeutung zu. Potentiale sind hier insbesondere entlang der Werra, entlang des „Grün-Rings“ und auf dem Gelände des Werdchen zu finden. Innenhof - und Fassadenbegrünung sowie die Begrünung von Parkplätzen verbessern nicht nur die Freiraumqualität, sondern auch das Mikroklima.

Durch eine Öffnung, Aufwertung und Vernetzung vorhandener, sowie die Erschließung bzw. Nutzbarmachung neuer Bereiche können diese weichen Standortfaktoren nachhaltig verbessert werden.

Ziele:

- Entsiegelung und Begrünung von Hof- und Freiflächen zur Wohnumfeldverbesserung
- Schaffung neuer Quartiersplätze und Grünflächen
- Verwendung heimischer Pflanzen bei der Gestaltung des öffentlichen Raums/ klimaorientierte Gestaltung des öffentlichen Raums
- Anpassung der Grün- und Freiflächen sowie Wegeverbindungen an die Bedürfnisse aller Generationen (erhöhtes Sicherheitsbedürfnis, Barrierefreiheit)
- Optimierung der Beleuchtung des öffentlichen Raums unter energetischen Gesichtspunkten sowie Sicherheitsbedürfnissen (Vermeidung von „dunklen Ecken“)
- Anlegen von Sitzgelegenheiten an geeigneten Stellen zum Pausieren
- familienfreundliche Stadt (kindgerechte Aufenthaltsbereiche, Spielplätze, Ruhezonen und sichere Verkehrswege)

- Herausarbeitung der Stadteingänge und Neuordnung von Parkplatzflächen
- Ökologische Aufwertung der vorhandenen Grün- und Freiräume



Maßnahmenfeld „Öffentlicher / privater Freiraum und Stadtgrün“

Nahmobilität und Verkehr

Mit der Umsetzung erster Maßnahmen des städtebaulichen Konzeptes „Verzahnung Innenstadt-Werra" ist die Stadt Eschwege auf einem guten Weg zu einer attraktiven Straßenraumgestaltung. Bei jeder Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen steht dieses Thema aktuell auf der Agenda, was im Detail bedeutet zu prüfen, ob der Fuß- und Radwegeverkehr in ausreichendem Maße berücksichtigt wurde bzw. ob es bspw. noch Verbesserungen in Bezug auf Vernetzung, Querungshilfen, Radabstellmöglichkeiten und Angebote für E-Mobilität gibt.

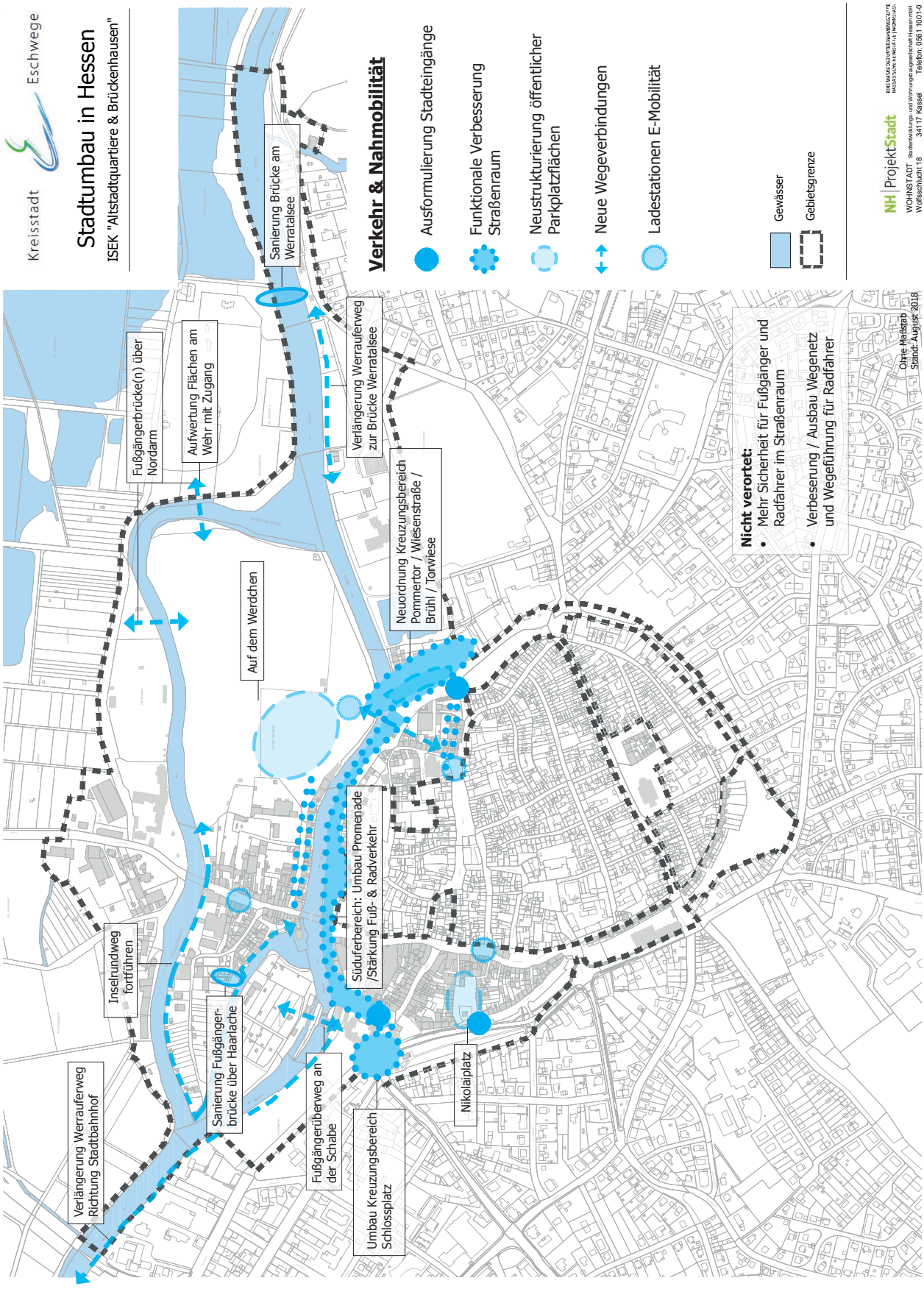
Handlungsbedarf besteht dabei weiterhin bei der Reduzierung von Barrieren baulicher wie auch verkehrlicher Art. Der laufende und angestrebte Ausbau und die Verbesserung des ÖPNV- Angebotes kann ebenfalls im Sinne eines klimafreundlichen Verkehrs genutzt werden. Zentrale Projekte für eine bessere Erschließung der Altstadt und Brückenhausen sind die Bereiche Schlossplatz und ehemaliger Busbahnhof an der Wiesenstraße inklusive Pommertor in Richtung Werdchen.

Diese Projekte können - wenn Sie weiter verfolgt werden - in positiven Sinne die Verkehrsstruktur und die Entwicklung der Freiflächenstrukturen an der Werra entscheidend beeinflussen.

Ziele:

- Erarbeitung eines gesamtstädtischen Verkehrskonzepts vor dem Hintergrund der angestrebten Brachflächenreaktivierung und verkehrlicher Neuordnung verschiedener Bereiche
- Aufwertung der Rad- und Fußwegeverbindungen sowohl innerhalb des Gebietes als auch in angrenzende Siedlungs- und Naherholungsbereiche hinein
- Sanierung und Umgestaltung schadhafter Straßen- und Platzflächen
- Optimierung und Konzentration von Stellplatzflächen im gesamten Untersuchungsgebiet
- Sicherer und barrierefreier Ausbau/Modernisierung der Straßenräume
- Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs im Innenstadtbereich / Ausbau innerstädtischer Verbindungswege
- Ausbau der Radabstellanlagen und E-Bike-Stationen

- Umstellung der Dienstfahrzeuge der städtischen Mitarbeiter/innen auf umweltfreundlichere Elektrofahrzeuge
- Angebot von Pedelecs für Dienstfahrten der städtischen Mitarbeiter/innen innerhalb der Kernstadt schaffen
- Mittelfristige Umstellung der Stadtbusse auf Elektrobetrieb, durch eventuell kleinere Busse für die jeweiligen Stadtteile



Maßnahmenfeld „Verkehr und Nahmobilität“

Kreisstadt Eschwege

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Defizite

Bereich „Brückenhausen“

- unbefriedigende Verkehrsführung für alle Beteiligten
- unzureichende Straßenraumgestaltungen (Vegetationselemente)
- hoher Versiegelungsgrad und Parksuchverkehr, der sich auf die Seitenstraßen ausweitet
- abgängige Gebäude und Fassadengestaltungen
- Leerstände und wenig frequentierte Geschäfte
- Sanierungs- und Instandhaltungsrückstau, besonders in den rückwärtigen Bereichen aber auch in den Seitenstraßen
- Rückwärtige Bereiche großflächig ungenutzt und verfallen, Versiegelung im Bereich der Hinterhöfe und rückwärtiger Flächen
- fehlende Wegeverbindungen für Fußgänger

Bereich „Werraufer und Werdchen“

- die Aufenthaltsqualität am Werraufer ist derzeit stark durch Verkehre und mangelnde Aufenthaltsqualitäten geprägt
- Bebauungen entlang der Werra sind stark sanierungsbedürftig und weisen Anzeichen eines Sanierungsstaus auf
- südlich der Werra sind fehlende Raumkanten und Leerstände zu verzeichnen
- Das Werraufer entlang der Schleuse ist für Fußgänger unzugänglich
- Der Stadteingang am Pommertor ist nicht als solcher erkennbar (fehlende Beschilderung / Raumkanten)

Bereich „Westliche Kernstadt“

- Verkehrssituation für MIV ausgelegt, fußläufige Erschließung mangelhaft - unzureichende Verkehrsführung
- Einschränkung der Orientierung durch Nutzung der Stadteingangsbereiche als Parkflächen (Schlossplatz, Nikolaiplatz)
- abgängige Gebäude und Fassadengestaltungen am Nikolaiplatz
- „minderwertige“ Nutzungen im Bereich der Forstgasse (trading-down)
- starke Versiegelungsgrade in den Blockinnenbereichen, fehlende Vegetationselemente
- Rückwärtige Bebauungen teilweise nicht genutzt und abgängig
- durch starke Bebauungen und fehlende Zugänge sind viele Gebäude in Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt (Brandschutz, Fluchtwege etc.)
- Im Bereich des Stadteingangs an der Forstgasse und Nikolaiplatz sind steigende Leerstände zu erkennen

Bereich „Marktkirche und Busbahnhof“

- Überproportionale Straßenräume und mangelnde Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehre im Bereich Wiesenstraße und Pommertor
- Barrierewirkung des Straßen- und Parkraumes am ehemaligen Busbahnhof und der Wiesenstraße
- durch unklare Raumkanten und wildes Parken fällt die Orientierung schwer
- unangemessene Nutzungsstrukturen im Eingangsbereich der Straßen Stad und Brühl
- unzureichende Wegeführung in die Innenstadt (Pommertor / Eingang Brühl bis Fußgängerzone)
- (Teil)Leerstände und Sanierungsstau in den Straßen Brühl, Bei der Marktkirche und Kirchgasse
- Parksituation Rund um die Marktkirche ist problematisch, Einschränkung der fußläufigen Erreichbarkeit – negative Auswirkung auf das Stadtbild

Gewässer

Gebietsgrenze

Ohne Maßstab
Stand: August 2018

NH ProjektStadt
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

Kreisstadt Eschwege

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Potentiale

Bereich „Brückenhausen“

- Steigerung der Nutzbarkeit und Begehbarkeit des Werdchens durch neue Rundwege und Wegeverbindungen
- Imageverbesserung durch „Branding“ wichtiger und einzigartiger Räume (Werdchen, Inselsituation)
- Entlastung der Brückenstraße von Zulieferverkehren ggf. über eine weitere Brücke, dadurch kann Lebensqualität erhalten und gesteigert werden
- Neuordnung von rückwärtigen Gebäuden und Schaffung von neuen Flächen für weitere Entwicklungen
- Neue Vegetationselemente im Zuge von Umbaumaßnahmen
- Umnutzung / Bespielung von vorhandenen, derzeit kaum genutzten Freiräumen und Plätzen (bspw. Schabe / Unter dem kleinen Wehr / Müllers Weiden / Werdchen)
- Etablierung von öffentlichen Nutzungsformen
- Brückenhausen als Potential u.a für Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum und neuen Arbeitsplätzen bspw. Start-Ups

Bereich „Werraufer und Werdchen“

- Verbesserung der Wegebeziehungen an verschiedenen Stellen ggf. auch durch den Neubau von Fußgängerbrücken
- Errichtung/Erarbeitung eines Rundweges um die Aufenthaltsqualitäten zu erhöhen und den Tourismus zu stärken (Bewegungslandschaft)
- Promenade entlang des südlichen Werraufers
- Schaffung von Sitzgelegenheiten und Mülleimern
- Gesamtkonzeptioneller Ansatz zur Entwicklung der Bereiche „Mangelgasse“ und „Rückwärtige Bereiche Brückenstraße“ zur Aufwertung des Stadtteils
- große Grünflächenbereiche und Freiräume als Qualitäten des Stadtteils herausarbeiten
- Werraufer und somit die Werra erlebbarer machen (Zugänge an und in den Fluss)

Bereich „Westliche Kernstadt“

- Verbesserung der Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer durch Rückbau der Verkehrsflächen und einem neuen Verkehrskonzept
- Schaffung von Vegetationselementen und Stärkung der Blickbeziehung Stadteingang – Schloss
- Fortsetzung der Präsenz des Grünrings durch vielfältige Freizeitangebote (Spiel-/Fitnessplätze o.ä. Angebote)
- Entwicklung der Speicherhäuser zur Aufwertung des Werraufers bzw. Stadtbildes
- Weiterentwicklung der Wegebeziehungen beim Schlosspark aus Richtung Stadtbahnhof entlang der Werra bis zum Leuchtberg
- Neuordnung des Nikolaiplatzes und der gegenwärtigen Parkplatzsituation (auch Aufwertung Stadteingang)
- Beleuchtungskonzept für Plätze als „Hingucker“
- Gesamtstädtisches Parkraumkonzept zur Regelung des ruhenden Verkehrs

Bereich „Marktkirche und Busbahnhof“

- die Weiterentwicklung des Grüngürtels kann die Möglichkeit bieten die Innenstadt zu fassen und hier den Stadteingang zu stärken
- Entwicklung von Raumkanten zur Fassung des Raumes entlang des ehemaligen Busbahnhofes
- Neuordnung des Parkraumes „ehemaliger Busbahnhof“ unter Einbezug von Vegetationselementen
- Verbesserung des Wegeleitsystems zur Stärkung der Ortseingänge
- um die Marktkirche herum ist eine Stärkung des Kirchvorplatzes erforderlich und möglich (einhergehend mit Barrierefreiheit)
- enge Gassen und Fachwerkbebauungen in Kombination mit der Kirche und naher Innenstadt haben Potential den Charme zu vermitteln, der Eschwege ausmacht
- „Leerstandsbörse“ zur Vermittlung von Interessenten und Angebotsimmobilien
- Ausformulierung eines stadtbildprägenden Stadteinganges
- Gesamtkonzeptioneller Ansatz „Quartier Marktkirche“

Gewässer

Gebietsgrenze

Ohne Maßstab
Stand: August 2018

NH ProjektStadt
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

5 Einzelmaßnahmen

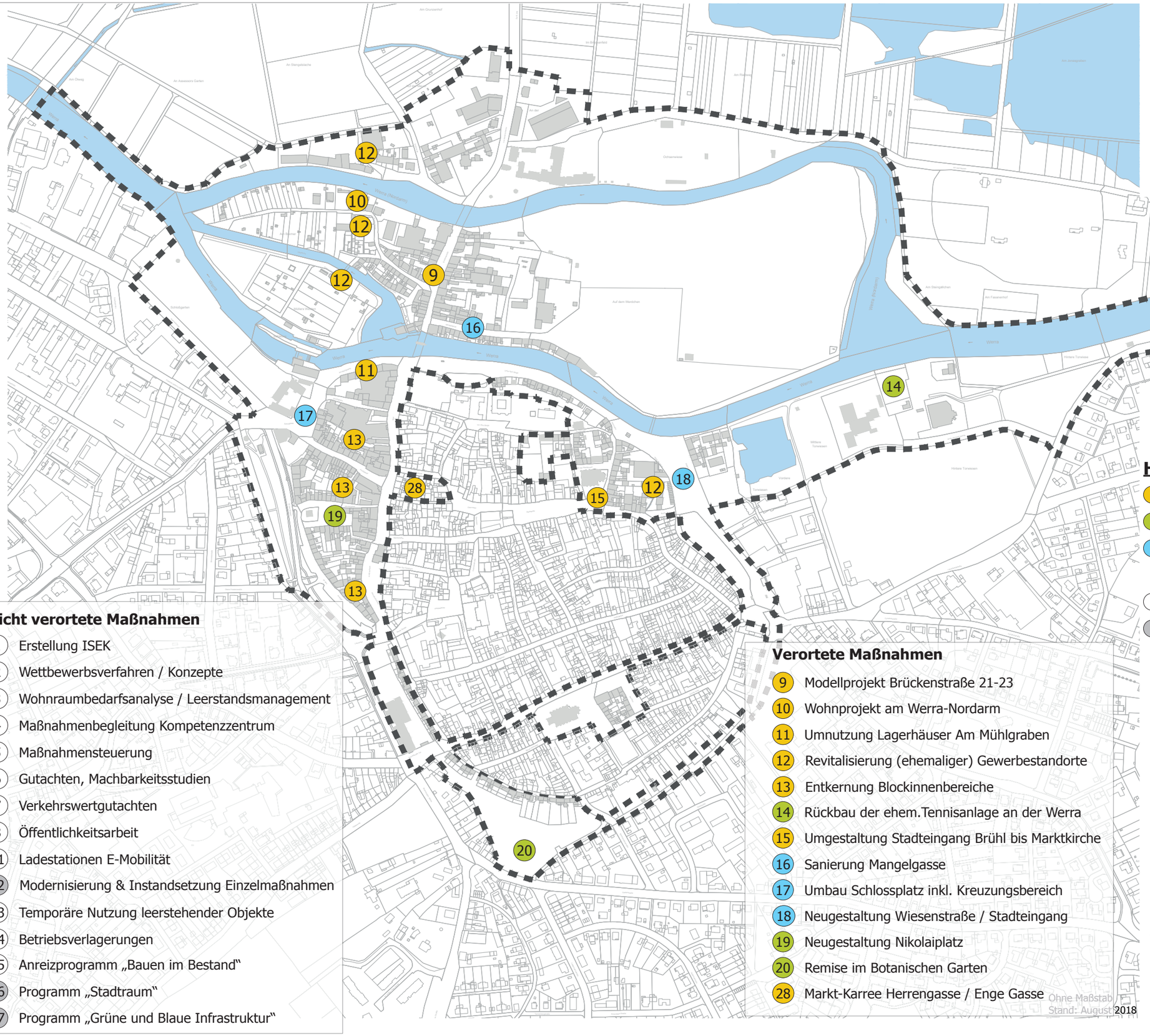
Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung anhand von separaten Projektblättern befindet sich im beigefügten eigenständigen Maßnahmenkatalog.

Auf der nächsten Seite folgt eine Gesamtübersicht der Maßnahmen mit entsprechender Verortung im Fördergebiet.

Kreisstadt Eschwege

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

NH ProjektStadt
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE WOHNSTADT
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-

6 Zeit- und Finanzierungsplan

Die zur Aufwertung des Fördergebietes „Altstadtquartiere und Brückenhausen" entwickelten baulichen Maßnahmen sind direkte Antworten auf die, in der Analyse sowie in den Bürger-Werkstätten und in der Online-Beteiligung herausgearbeiteten Defizite innerhalb des Fördergebietes. Viele der Maßnahmen sollen, besonders im Bereiche der Revitalisierung von Fachwerkbeständen sowie Brach- und Innenhofflächen, mit Pilotcharakter realisiert werden. Die erfolgreiche Umsetzung soll also im Sinne von Vorzeigeprojekten andere Eigentümer zur Nachahmung anregen. Das örtliche Engagement soll auch finanziell herausgefordert werden.

- Durch die, schon vor Beginn des Stadtumbauprozess durch den Stadtumbau I, von der Kreisstadt Eschwege durchgeführte, Innenstadtsanierung ist seit Jahren bereits ein Entwicklungsprozess in der Innenstadt im Gang. Somit ist bereits ein Grundgerüst für den anstehenden ca. 14-jährigen Stadtumbauprozess vorhanden, auf dem sich aufbauen lässt.

- Die entwickelten gebäudebezogenen Maßnahmen konzentrieren sich auf das gesamte Fördergebiet. Besonders die Entwicklung der Stadteingänge sowie klimatische und funktionale Anpassungen im Freiraum und den Blockinnenbereichen stehen im Fokus. Diese Bereiche sind in den Bürger-Werkstätten und die rege Onlinebeteiligung (Crowd-Mapping) immer wieder durch die Teilnehmer der Veranstaltungen als Bereiche beschrieben worden, die das weitere Standortumfeld allein aufgrund ihres Zustandes negativ belasten. Diese Maßnahmen sollen also zielgerichtet aktuell schwierige Teilstandorte aufwerten. Die gesamte Altstadt und Brückenhausen soll in diesem Zuge von einer Aufwertung durch die Maßnahmen vor allem vom Anreizprogramm „Bauen im Bestand" im Untersuchungsgebiet profitieren.

- Die Maßnahmen zur Verbesserung der Freiraumqualitäten greifen die örtlichen Potentiale auf. So sind Aufwertungen im Wohnumfeld insbesondere in den Blockinnenbereichen rund um den Nikolaiplatz und das Quartier der östlichen Brückenstraße, aber auch in den Bereichen um die Marktkirche möglich. Das Programm „Stadtraum" (Projektblatt 26) soll vor allem für die Verbesserung von öffentlichen Freiräumen durch bspw. Vegetationselementen und ökologische Aufwertung von Grünräumen eingesetzt werden. Das Programm „Grüne und Blaue Infrastruktur" (Projektblatt 27) hat vor allem die Verbesserung der Wegebeziehungen für Fuß- und Radverkehr und die Aufwertung des gesamten Werraufer-Bereichs im Stadtumbaugebiet zum Ziel.

Anmerkung

Die Kosten der Gesamtmaßnahme überschreiten die im Rahmen des Programms „Stadtumbau in Hessen" zu erwartende Förderung. Zu Sicherstellung der Gesamtfinanzierung sind daher Akquisitionen von Fördermitteln aus weiteren Förderprogrammen und die Bereitstellung kommunaler Mittel über den verpflichtenden Eigenanteil hinaus erforderlich.
Die Kosten der Maßnahmen mit hoher Priorität belaufen sich auf ca. 10,5 Mio. Euro Bund/Land-Mittel.

Zeitplanung

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Priorität 1-3	Handlungsfeld	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Erstellung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	1	Vorbereitung														
2	Wettbewerbsverfahren und Konzepte	1	Vorbereitung														
3	Wohnraumbedarfsanalyse / Leerstandsmanagement (5 Jahre)	1	Vorbereitung														
4	Maßnahmenbegleitung Kompetenzzentrum	1	Vorbereitung														
5	Maßnahmensteuerung	1	Vorbereitung														
6	Gutachten, Machbarkeitsstudie	1	Vorbereitung														
7	Verkehrswertgutachten	3	Vorbereitung														
8	Öffentlichkeitsarbeit	1	Vorbereitung														
9	Modellprojekt Brückenstraße 21-23	1	Städtebau und Wohnen														
10	Wohnprojekt am Werra-Nordarm	1	Städtebau und Wohnen														
11	Umnutzung Lagerhäuser Am Mühlgraben	2	Städtebau und Wohnen														
12	Revitalisierung (ehmaliger) Gewerbestandorte	2	Städtebau und Wohnen														
13	Entkernung Blockinnenbereichen (Abriss Nebengebäuden)	2	Städtebau und Wohnen														
22	Modernisierung und Instandsetzung Einzelmaßnahmen	1	Städtebau und Wohnen														
23	Temporäre Nutzung von leerstehenden Objekten	2	Städtebau und Wohnen														
24	Betriebsverlagerungen	3	Städtebau und Wohnen														
25	Anreizprogramm "Bauen im Bestand"	1	Städtebau und Wohnen														
28	„Markt-Karree" Herrengasse / Enge Gasse	2	Städtebau und Wohnen														
16	Sanierung Mangelgasse	2	Nahmobilität und Verkehr														
17	Umbau Schlossplatz inklusive Kreuzungsbereiche	1	Nahmobilität und Verkehr														
18	Neugestaltung Kreuzung Wiesenstraße inklusive Stadteingänge ehemaligen Busbahnhof, Brühl und Pommertor	1	Nahmobilität und Verkehr														
21	Ladestationen E-Mobilität	2	Nahmobilität und Verkehr														
14	Rückbau der ehemaligen Tennisanlage an der Werra	2	Freiraum und Stadtgrün														
15	Umgestaltung Stadteingang Brühl bis Marktkirche	1	Freiraum und Stadtgrün														
19	Neugestaltung Nikolaiplatz	1	Freiraum und Stadtgrün														
20	Remise im botanischen Garten	2	Freiraum und Stadtgrün														
26	Programm "Stadtraum"	1-2	Freiraum und Stadtgrün														
27	Programm "Grüne und Blaue Infrastruktur"	1-2	Freiraum und Stadtgrün														

ISEK Eschwege "Altstadtquartiere und Brückenhausen"
Maßnahmenkonzept
(generiert aus Projektansätze Aufnahmeantrag (PA), Zukunftswerkstatt (ZW) 24.07.18, Schlüsselgespräche (SG), Eigene Analyse der Potentiale EAP)

Nr.	Maßnahmenansatz	Quelle	KG nach RiLiSE	geschätzte Gesamtkosten	geschätzte förderfähige Kosten Stadtumbau	geschätzte Förderung B/L Stadtumbau (67,00 v. H.)	kommunaler Eigenanteil (33,00 v. H.)	andere Förderprogramme	private Finanzierung	Priorität 1-3	Handlungsfeld
1	**Erstellung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept** (ISEK)	PA	I. Vorbereitung der Maßnahmen	80.000,00 €	80.000,00 €	53.600,00 €	26.400,00 €	0,00 €	0,00 €	1	Vorbereitung
2	**Wettbewerbsverfahren und Konzepte** (u. a. für Nikolaiplatz, Ehemaliger Busbahnhof / Wiesenstraße, Stadteingänge, rückwertige Innenquartiere, Quartiersansätze (bspw. Marktkirche), Lohgerberhäuser, Verkehrskonzept, Nachnutzungskonzepte, Freiraum- und Grünkonzept)	ZW	I. Vorbereitung der Maßnahmen	350.000,00 €	350.000,00 €	234.500,00 €	115.500,00 €	0,00 €	0,00 €	1	Vorbereitung
3	**Wohnraumbedarfsanalyse / Leerstandsmanagement** (5 Jahre)	PA	I. Vorbereitung der Maßnahmen	100.000,00 €	100.000,00 €	67.000,00 €	33.000,00 €	0,00 €	0,00 €	1	Vorbereitung
				530.000,00 €	**530.000,00 €**	**355.100,00 €**	**174.900,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**		
4	**Maßnahmenbegleitung Kompetenzzentrum**	PA	II. Steuerung	125.000,00 €	125.000,00 €	83.750,00 €	41.250,00 €	0,00 €	0,00 €	1	Steuerung
				125.000,00 €	**125.000,00 €**	**83.750,00 €**	**41.250,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**		
5	**Maßnahmensteuerung** (Umsetzungs- und Finanzierungsmanagement für 10 Jahre)	PA	II. Steuerung	660.000,00 €	660.000,00 €	442.200,00 €	217.800,00 €	0,00 €	0,00 €	1	Steuerung
6	**Gutachten, Machbarkeitsstudie** (u.a. für Lohgerberhäuser, Revitalisierung von Objekten und Flächen, Straßen- und Grünräume, Werraufer)	PA	III. Vergütung für Beauftragte	150.000,00 €	150.000,00 €	100.500,00 €	49.500,00 €	0,00 €	0,00 €	1	Vorbereitung
7	**Verkehrswertgutachten**	EAP	III. Vergütung für Beauftragte	100.000,00 €	100.000,00 €	67.000,00 €	33.000,00 €	0,00 €	0,00 €	3	Vorbereitung
				910.000,00 €	**910.000,00 €**	**609.700,00 €**	**300.300,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**		
8	**Öffentlichkeitsarbeit**	PA	IV. Öffentlichkeitsarbeit	100.000,00 €	100.000,00 €	67.000,00 €	33.000,00 €	0,00 €	0,00 €	1	Öffentlichkeitsarbeit
				100.000,00 €	**100.000,00 €**	**67.000,00 €**	**33.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**		
9	**Modellprojekt Brückenstraße 21-23**									1	Städtebau und Wohnen
	Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudekomplexes	PA	X. Mod./Inst. von Gebäuden	4.300.000,00 €	2.000.000,00 €	1.340.000,00 €	660.000,00 €	0,00 €	2.300.000,00 €		
	(Zwischen)Erwerb Gebäude + Baufläche Brückenstraße 21-23 (Baufläch: ca. 1.500 m² x 60 €/m²) (Gebäude ca. 110.000 €)	EAP	V. Grunderwerb	20.000,00 €	20.000,00 €	13.400,00 €	6.600,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Neuordnung (Teil-)Abriss (ca. 2.500 m³ x 80,00 €/m³)	EAP	VI. Ordnungsmaßnahmen	200.000,00 €	200.000,00 €	134.000,00 €	66.000,00 €	0,00 €	0,00 €		
				4.520.000,00 €	**2.220.000,00 €**	**1.487.400,00 €**	**732.600,00 €**	**0,00 €**	**2.300.000,00 €**		
10	**Wohnprojekt am Werra-Nordarm**									1	Städtebau und Wohnen
	Modernisierung und Instandsetzung	PA	X. Mod./Inst. von Gebäuden	2.700.000,00 €	980.000,00 €	656.600,00 €	323.400,00 €	0,00 €	1.720.000,00 €		
	Entsiegelung und Freiflächengestaltung / Werrazugang	PA	VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnu	100.000,00 €	100.000,00 €	67.000,00 €	33.000,00 €	0,00 €	0,00 €		
				2.800.000,00 €	**1.080.000,00 €**	**723.600,00 €**	**356.400,00 €**	**0,00 €**	**1.720.000,00 €**		
11	**Umnutzung Lagerhäuser Am Mühlgraben**									1	Städtebau und Wohnen
	Modernisierung und Instandsetzung	PA	X. Mod./Inst. von Gebäuden	3.500.000,00 €	2.200.000,00 €	1.474.000,00 €	726.000,00 €	0,00 €	1.300.000,00 €		
	Entsiegelung und Freiflächengestaltung	PA	VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnu	100.000,00 €	100.000,00 €	67.000,00 €	33.000,00 €	0,00 €	0,00 €		
				3.600.000,00 €	**2.300.000,00 €**	**1.541.000,00 €**	**759.000,00 €**	**0,00 €**	**1.300.000,00 €**		
12	**Revitalisierung (ehmaliger) Gewerbestandorte**									2	Städtebau und Wohnen
	(Zwischen)Erwerb Bauflächen "Quartier Hinter der Mauer" (ca. 4.500 m² x 95,00 €/m²)	EAP	V. Grunderwerb	20.000,00 €	20.000,00 €	13.400,00 €	6.600,00 €	0,00 €	0,00 €		
	(Zwischen)Erwerb Mangelgasse 5-9 (ca. 3.000 m² x 60,00 €/m²)	EAP	V. Grunderwerb	20.000,00 €	20.000,00 €	13.400,00 €	6.600,00 €	0,00 €	0,00 €		
	(Zwischen)Erwerb Bauflächen "Bremer Straße" (ca. 2.800 m² x 60 €)	EAP	V. Grunderwerb	20.000,00 €	20.000,00 €	13.400,00 €	6.600,00 €	0,00 €	0,00 €		
	(Zwischen)Erwerb Bauflächen "Eschenweg" (ca. 2.800 m² x 50 €/m² + ca. 5.000 m² x 48€/m²)	EAP	V. Grunderwerb	20.000,00 €	20.000,00 €	13.400,00 €	6.600,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Freilegung (Abriss) und Neuordnung "Quartier Hinter der Mauer" (ca. 6.5000 m³ x 20,00 €/m³)	EAP	VI. Ordnungsmaßnahmen	130.000,00 €	130.000,00 €	87.100,00 €	42.900,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Freilegung (Abriss) und Neuordnung "Eschenweg" (ca. 14.000 m³ x 20,00 €/m³)	EAP	VI. Ordnungsmaßnahmen	280.000,00 €	280.000,00 €	187.600,00 €	92.400,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Freilegung (Abriss) und Neuordnung "Bremer Straße" (ca. 3.500 m³ x 20,00 €/m³)	SG	VI. Ordnungsmaßnahmen	70.000,00 €	70.000,00 €	46.900,00 €	23.100,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Freilegung (Abriss) und Neuordnung Mangelgasse 5-9 (ca. 4.500 m³ x 20,00 €/m³)	SG	VI. Ordnungsmaßnahmen	90.000,00 €	90.000,00 €	60.300,00 €	29.700,00 €	0,00 €	0,00 €		
				650.000,00 €	**650.000,00 €**	**435.500,00 €**	**214.500,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**		
13	**Entkernung Blockinnenbereichen (Abriss Nebengebäuden)**	PA	VI. Ordnungsmaßnahmen	**300.000,00 €**	**300.000,00 €**	**201.000,00 €**	**99.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	2	Städtebau und Wohnen

14	**Rückbau der ehemaligen Tennisanlage an der Werra**	PA	VI. Ordnungsmaßnahmen	**80.000,00 €**	**80.000,00 €**	**53.600,00 €**	**26.400,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	2	Freiraum und Stadtgrün
15	**Umgestaltung Stadteingang Brühl bis Marktkirche** (4.000 m² x 200 €/m²)	PA	VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeld	**800.000,00 €**	**800.000,00 €**	**536.000,00 €**	**264.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	1	Freiraum und Stadtgrün
16	**Sanierung Mangelgasse** (2.000 m² x 180 €/m²)	ZW	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	**360.000,00 €**	**270.000,00 €**	**180.900,00 €**	**89.100,00 €**	**0,00 €**	**90.000,00 €**	3	Nahmobilität und Verkehr
17	**Umbau Schlossplatz inklusive Kreuzungsbereiche**	PA									
	Umbau Kreuzungsbereich Schlossplatz		VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	**800.000,00 €**	**400.000,00 €**	**268.000,00 €**	**132.000,00 €**	**400.000,00 €**	**0,00 €**	1	Nahmobilität und Verkehr
	Umbau Schlossplatz		VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeld	**800.000,00 €**	**800.000,00 €**	**536.000,00 €**	**264.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	1	Freiraum und Stadtgrün
				1.600.000,00 €	**1.200.000,00 €**	**804.000,00 €**	**396.000,00 €**	**400.000,00 €**	**0,00 €**		
18	**Neugestaltung Kreuzung Wiesenstraße inklusive Stadteingänge ehemaligen Busbahnhof, Brühl und Pommertor** (8.400 m² x 200 €/m²)	ZW								1	Nahmobilität und Verkehr
	Neugestaltung Kreuzung Wiesenstraße		VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	**680.000,00 €**	**340.000,00 €**	**227.800,00 €**	**112.200,00 €**	**340.000,00 €**	**0,00 €**	1	Nahmobilität und Verkehr
	Neugestaltung Stadteingänge ehemaligen Busbahnhof, Brühl und Pommertor		VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeld	**1.000.000,00 €**	**1.000.000,00 €**	**670.000,00 €**	**330.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	1	Nahmobilität und Verkehr
				1.680.000,00 €	**1.340.000,00 €**	**897.800,00 €**	**442.200,00 €**	**340.000,00 €**	**0,00 €**		
19	**Neugestaltung Nikolaiplatz** (3.000m² x 220€/m²)	PA	VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeld	**700.000,00 €**	**700.000,00 €**	**469.000,00 €**	**231.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	1	Freiraum und Stadtgrün
20	**Remise im botanischen Garten**	SG	IX. Neubau von Gebäuden	**224.000,00 €**	**224.000,00 €**	**150.080,00 €**	**73.920,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	2	Freiraum und Stadtgrün
21	**Ladestationen E-Mobilität**	SG	IX. Neubau von Gebäuden	**100.000,00 €**	**100.000,00 €**	**67.000,00 €**	**33.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	2	Nahmobilität und Verkehr
22	**Modernisierung und Instandsetzung Einzelmaßnahmen** (ca. 10 Gebäude insbesondere in der Brückenstraße, Am Mühlgraben, Forstgasse, Lager- und Lohgärberhäuser, Umnutzung von Ladenflächen)	SG	X. Mod./Inst. von Gebäuden	**10.000.000,00 €**	**2.000.000,00 €**	**1.340.000,00 €**	**660.000,00 €**	**0,00 €**	**8.000.000,00 €**	1	Städtebau und Wohnen
23	**Temporäre Nutzung von leerstehenden Objekten**	ZW	XI. Zwischennutzung	**100.000,00 €**	**100.000,00 €**	**67.000,00 €**	**33.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	2	Städtebau und Wohnen
24	**Betriebsverlagerungen**	PA	XII. Verlagerung oder Änderung von Betrieben	300.000,00 €	300.000,00 €	201.000,00 €	99.000,00 €	0,00 €	0,00 €	3	Städtebau und Wohnen
				300.000,00 €	**300.000,00 €**	**201.000,00 €**	**99.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**		
25	**Anreizprogramm "Bauen im Bestand":** Bestandsmodernisierung Energetische Sanierung, Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung und Begrünung von Hofflächen etc.	PA	XIV. Anreizprogramm	**2.400.000,00 €**	**600.000,00 €**	**402.000,00 €**	**198.000,00 €**	**0,00 €**	**1.800.000,00 €**	1	Städtebau und Wohnen
26	**Programm "Stadtraum"** (u. a. für Aufwertung Öffentlicher Stadtraum, Barrierefreiheit, Sitzbänke, Wegeleitsystem, Sicherung und Stärkung Grüner Stadtring, Ökologische Aufwertung Quartier Neustadt und Torwiese - siehe Karte Stadtraum)	ZW	VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeldmaßnahmen	**1.000.000,00 €**	**1.000.000,00 €**	**670.000,00 €**	**330.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	1	Freiraum und Stadtgrün
27	**Programm "Grüne und Blaue Infrastruktur"** (u. a. für Ökologische Aufwertung Werraufer und Werdchen, Öffentliche Grünräume/Stadtgrün, Fußgängerbrücken Haarlache und Nordarm, Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung, Ausbau Inselrundweg - siehe Karte Grüne und Blaue Infrastruktur)	ZW	VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeldmaßnahmen	**2.000.000,00 €**	**2.000.000,00 €**	**1.340.000,00 €**	**660.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	1	Freiraum und Stadtgrün
28	**„Markt-Karree“ Herrengasse / Enge Gasse**	SG	X. Mod./Inst. von Gebäuden	**4.000.000,00 €**	**1.000.000,00 €**	**670.000,00 €**	**330.000,00 €**	**0,00 €**	**3.000.000,00 €**		
29	**Lokale Ökonomie**			300.000,00 €				150.000,00 €	150.000,00 €		
			Gesamt	**39.179.000,00 €**	**19.929.000,00 €**	**13.352.430,00 €**	**6.576.570,00 €**	**890.000,00 €**	**18.360.000,00 €**		39.179.000,00 €
			geschätzte förderfähige Kosten der Maßnahmen mit Priorität 1		**10.500.000,00 €**						
			geschätzte förderfähige Kosten der Maßnahmen mit Priorität 2-3		**10.500.000,00 €**						

Zusammenfassung nach Kostengruppen (förderfähige Kosten)

Voraussichtliche Kosten (in Euro)

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Abfinanzierung der Bescheide				
	Kostengruppen		**Start bis 2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	
I.	Vorbereitung der Maßnahmen	530.000,00 €	100.000,00	80.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	25.000,00	25.000,00					530.000,00
II.	Steuerung	125.000,00 €	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00					125.000,00
III.	Vergütung für Beauftragte	910.000,00 €	75.000,00	160.000,00	100.000,00	90.000,00	85.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00			910.000,00
IV.	Öffentlichkeitsarbeit	100.000,00 €	10.000,00	8.500,00	11.500,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00					100.000,00
V.	Grunderwerb	100.000,00 €				20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00							100.000,00
VI.	Ordnungsmaßnahmen	1.150.000,00 €		45.000,00	150.000,00	150.000,00	250.000,00	250.000,00	100.000,00	55.000,00							1.000.000,00
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	1.010.000,00 €				150.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	110.000,00							1.160.000,00
VIII.	Gestaltung von Freiflächen/Wohnumfeld	6.500.000,00 €		35.000,00	250.000,00	750.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	750.000,00	750.000,00	500.000,00	500.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	65.000,00	6.500.000,00
IX.	Neubau von Gebäuden	324.000,00 €		224.000,00			50.000,00		50.000,00								324.000,00
X.	Modernisierung/Instandsetzung	8.180.000,00 €	2.000.000,00	1.085.000,00	600.000,00	1.150.000,00	1.300.000,00	900.000,00	300.000,00	200.000,00	200.000,00	145.000,00	100.000,00	100.000,00	50.000,00	50.000,00	8.180.000,00
XI.	Zwischennutzung	100.000,00 €			25.000,00	25.000,00	25.000,00		25.000,00								100.000,00
XII.	Verlagerung/Änderung von Betrieben	300.000,00 €			50.000,00		100.000,00	50.000,00	100.000,00								300.000,00
XIV.	Anreizprogramm	600.000,00 €			100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00					600.000,00
XV.	Verfügungsfonds	0,00 €															0,00
	Summe:	**19.929.000,00 €**	**2.197.500,00**	**1.650.000,00**	**1.349.000,00**	**2.507.500,00**	**3.302.500,00**	**2.772.500,00**	**1.847.500,00**	**1.337.500,00**	**837.500,00**	**782.500,00**	**440.000,00**	**440.000,00**	**350.000,00**	**115.000,00**	**19.929.000,00**

7 Organisations- und Beteiligungsstruktur

Im nachfolgenden Kapitel werden verschiedene Aspekte der Organisation des Stadtumbauprozesses behandelt. Eine wichtige Umsetzungsvoraussetzung liegt in der Einrichtung eines Stadtumbaumanagements, welches notwendige Koordinierungsaufgaben übernehmen und vor allem Informations- und Kooperationsnetzwerke mit den Akteuren im Quartier aufbauen und pflegen soll. Die „Lokale Partnerschaft" bindet wichtige Akteure in den Stadtumbauprozess mit ein, sorgt für einen stetigen Wissensaustausch und gilt als wichtiger Bestandteil auf dem Weg zur Umsetzung der gesteckten Ziele.

Die Stadt Eschwege wird Teile des Fördergebietes (Brückenhausen) förmlich als Sanierungsgebiet festlegen und wird die Maßnahmen im umfassenden Verfahren durchführen. Diese Festlegung verschafft den privaten Haus- und Grundstückseigentümern die Möglichkeit, steuerliche Erleichterungen für Investitionen in den Gebäudebestand geltend zu machen.

7.1 Kommunikationsstruktur

Der Prozess zur Aufwertung der „Altstadtquartiere und Brückenhausen" soll breit in der Öffentlichkeit kommuniziert werden. Erfahrungen aus anderen Stadtumbauprozessen haben gezeigt, dass eine Sensibilisierung der Bewohner und Akteure für die Programmumsetzung sich zum einen nur längerfristig und zum anderen nur durch eine kontinuierliche Ansprache der Akteure über verschiedene Medien erreichen lässt. Während der Konzepterstellung wurden bereits mehrere Gespräche mit Schlüsselakteuren (Multiplikatoren) geführt, um das Verständnis des Stadtumbauprogramms zu vermitteln. Darauf aufbauend stellt sich dann bei Personen, die dem Stadtumbauprozess grundsätzlich eine positive Wirkung unterstellen, das gewünschte private Engagement ein. Die etwas verhalten und abwartend agierenden Akteure, die vielleicht auch eine gewisse Skepsis dem gesamten Vorhaben gegenüber an den Tag legen, sind nur aufbauend auf einer öffentlichkeitswirksamen Kommunikation durch einen bilateral erfolgenden Vertrauensaufbau zu erreichen.

Die Kommunikationsstruktur basiert deshalb vor allem auf folgenden Säulen:

- einer (wieder)erkennbaren und permanent verwendeten Wort- und Bildmarke, die den Erneuerungsprozess symbolisiert und möglichst als Signet auch dauerhaft für die Quartiere als Ganzes steht, so dass die Symbolik auch nach Ablauf der Programmumsetzung im Sinne einer Marke weiterverwendet werden kann
- einer kontinuierlichen und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der örtlichen Lokalpresse, die ein echtes Interesse an dem Standort entwickeln muss und mit vielen sowie v.a. positiven Nachrichten den Standort immer wieder ins Bewusstsein der Öffentlichkeit rückt
- einem sinnvollen Einsatz unterschiedlicher Medien; hierbei ist die gesamte bestehende Palette, angefangen von Flyern und Handzetteln über Plakate und Broschüren bis hin zu einer im Sinne eines Portals aufgearbeiteten Internetpräsentation
- dem Einsatz von örtlichen Multiplikatoren und Meinungsführern als Sprachrohr des Gesamtprozesses, hier können auch für verschiedene Aspekte unterschiedliche Personen für öffentliche Äußerungen eingesetzt werden, bspw. der erfolgreiche örtliche Einzelhändler nimmt Stellung zu Maßnahmen im Bereich Einzelhandel oder ein Eigentümer der eine Sanierung durchgeführt hat nimmt Stellung zur Abwicklung durch das Stadtumbauprogramm usw.
- eine wichtige Rolle spielt hierbei auch die Lokale Partnerschaft, welche so zusammengesetzt ist, dass aus allen Alltags- und Lebensbereichen Vertreter vorhanden sind. Diese Stellvertreter können auch im Sinne von örtlichen Experten jeweils eigene Themenfelder besetzen und in der Öffentlichkeit vertreten
- der Durchführung von Workshops, Planungswerkstätten etc. zu räumlich abgegrenzten Themenstellungen wie z.B. Beleuchtung, Platzgestaltung, Stadtteil-Identität oder einer Quartiersentwicklung um zum einen eine hohe Qualität der Maßnahmen zu gewährleisten und das örtliche „know-how" einzubinden sowie die bestehenden Ansprüche der Bewohner und Akteure hinreichend zu berücksichtigen
- einer gepflegten Internetplattform, die aktive Teilnahme zwischen den offiziellen Werkstätten zulässt und dessen Inhalt aktiv in eben diesen diskutiert wird. Wurde bereits für die Konzeptphase mit der Internetseite www.eschwege-mitgestalten.de eingerichtet und soll für den Stadtumbauprozess weitergeführt werden

- das Stadtumbaumanagement koordiniert die gesamte Öffentlichkeitsarbeit in Absprache mit der städtischen Verwaltung und übernimmt eine entscheidende Vermittlerfunktion zwischen Stadt und Bevölkerung

7.2 Stadtumbaumanagement

Der weitere Entwicklungsprozess soll durch ein Stadtumbaumanagement koordiniert und vorangetrieben werden. Das Stadtumbaumanagement soll in zentraler Lage im Fördergebiet ein Stadtumbaubüro beziehen. Die Räume dienen als Büro-, Arbeits- und Besprechungsraum. Es ist Anlauf- und Kontaktstelle für die Akteure und die interessierten Eigentümer und Bewohner im Quartier. Von hier werden Informations- und Kooperationsnetzwerke geknüpft und in möglichst enger Zusammenarbeit einzelne Aktivitäten und Projekte entwickelt, beraten und umgesetzt. Zugleich führt das Stadtumbaumanagement eine intensive Öffentlichkeitsarbeit für den Erneuerungsprozess im Quartier durch.

Aufgaben des Stadtumbaumanagements
Besetzt werden soll das Büro mit einem zu beauftragenden externen Dienstleister. Zu den Aufgaben des Stadtumbaumanagements im Einzelnen gehören:

- die Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Das Stadtumbaumanagement ist damit die verantwortliche Instanz vor Ort, die darauf achtet, dass das im ISEK für die Programmlaufzeit definierte Arbeitsprogramm zur Aufwertung der „Altstadtquartiere und Brückenhausen" realisiert wird.
- die Information von interessierten Eigentümern und Bewohnern im Quartier zum Stadtumbauprozess. In wöchentlichen Sprechstunden können sich Interessierte im Büro informieren, Pläne einsehen und Anregungen zu einzelnen Projekten oder zum Gesamtprojekt vorbringen.
- die Vernetzung und Zusammenarbeit mit den bestehenden Initiativen und Netzwerken. Die Zusammenarbeit mit den unterschiedlichen Initiativen ist im Zuge des Stadtumbauprozesses weiter zu führen und zu intensivieren. Die Zusammenarbeit sollte sich sowohl auf den Gesamtzusammenhang des Entwicklungsprozesses als auch auf einzelne Projekte beziehen.
- die Vermittlung zwischen Politik, Verwaltung und lokalen Akteuren. Die Entwicklung und Umsetzung des Gesamtprogramms und einzelner Projekte ist von Entscheidungen auf unterschiedlichen Ebenen der Stadtverwaltung und Kommunalpolitik abhängig. Ebenso sind private Projekte und Aktivitäten auf den Arbeits- und Entscheidungsebenen der Stadt zu berücksichtigen. Die notwendige Vermittlungsarbeit soll über das Stadtumbaumanagement geleistet werden.
- die Unterstützung der privaten Haus- und Grundeigentümer. Handlungsbereiten Eigentümern, die bauliche Maßnahmen an ihren Gebäuden planen, ist eine Beratung und Unterstützung für ihr geplantes Vorhaben anzubieten. Einen Schwerpunkt dabei nimmt die Beratung zur Beantragung von öffentlichen Mitteln zur Förderung der geplanten Maßnahmen ein. Dabei kommen die bestehenden Förderansätze im Rahmen der Wohnungsbauförderung und der KfW-Förderung in Betracht. Vorhandene Beratungsressourcen beispielsweise in den Fachämtern der Stadtverwaltung sind in den Beratungsansatz einzubeziehen. Neben der Beratung der handlungsbereiten Eigentümer nimmt die Ansprache und Information der übrigen Eigentümer einen besonderen Stellenwert ein. Hierzu können schriftliche Informationen verschickt oder öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen und Eigentümerforen durchgeführt werden.
- die Unterstützung der Einzelhändler. Im Bereich der Fußgängerzone, Forstgasse und Brückenstraße sind mehrere formale und informelle Zusammenschlüsse von Einzelhändlern aktiv. Sie sind in ihren standortbezogenen Aktivitäten zu unterstützen. Dabei ist auszuloten, wie Kooperationen zwischen den unterschiedlichen Zusammenschlüssen aussehen können, welche gemeinsamen Aktivitäten entfaltet werden können und wie die bisher weniger aktiven Gewerbetreibenden in die Bemühungen zur Standortaufwertung und das Stadtteilmarketing einbezogen werden können.
- die Öffentlichkeitsarbeit, die im Zusammenhang mit der Programmumsetzung zu leisten ist. Dabei gilt es, die Identifikation der Unternehmen und Bewohnerschaft mit ihrem Standort und ihrem Quartier zu stärken, den Zusammenhalt zu betonen, die Potenziale darzustellen und dies mit Formen der Öffentlichkeitsarbeit sowie der Beteiligung von Geschäftsleuten, der ansässigen Institutionen und Einrichtungen sowie der Bewohner zu koppeln.

Anbindung des Stadtumbaumanagements an die Stadtverwaltung

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept sieht verschiedene Aufgabenbereiche mit unterschiedlichen Anforderungen an das Stadtumbaumanagement vor, die es zu erfüllen gilt. Der Fortgang bei einzelnen Projekten ist im Vorfeld nur schwerlich vorauszusehen, da dies wesentlich von der Mitwirkungsbereitschaft einzelner Akteure abhängig ist. Der Arbeitsprozess sollte von daher offen und flexibel angelegt sein. Diese Vorgehensweise erfordert einen hohen Bedarf an Abstimmungen mit der Stadtverwaltung.

Eine unmittelbare Anbindung erfolgt in Eschwege über die Stadtverwaltung und für den Stadtumbauprozess zuständigen Fachbereich 3.1 – Wirtschaft und Stadtentwicklung. In enger Zusammenarbeit wird die Abstimmung des Stadtumbauprozesses und der einzelnen, konkreten Arbeitsschritte vorgenommen. Hier ist auch das Projektbegleitende Controlling zu verorten, das einen Überblick auf Maßnahmenstände und Finanzmittelverwendung sicherstellt. Über den Bereich Stadtplanung werden projektbezogen die verschiedenen Fachverwaltungsstellen mit einbezogen und das Verwaltungshandeln koordiniert. Zudem ist das Stadtumbaumanagement für die Erstellung der erforderlichen Projektdokumentationen im Rahmen der Berichtserstattung und die Programmevaluation verantwortlich.

7.3 Lokale Partnerschaft

Eine zentrale Bedeutung für den Erfolg des Stadtumbauprozesses „Altstadtquartiere und Brückenhausen" hat die intensive Einbindung und Vernetzung der örtlichen Akteure. Die unterschiedlichen Interessen sind abzustimmen, Eigeninitiativen der Privaten sind zu wecken und zu unterstützen sowie die lokalen Ressourcen für den Entwicklungsprozess zu bündeln.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eschwege wird die Einrichtung der Lokalen Partnerschaft für den Stadtumbauprozess im Fördergebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen" beschließen. Die Rolle als Träger von privaten und zivilgesellschaftlichen Initiativen und Projekten ist dabei eine wesentliche Funktion der „Lokalen Partnerschaft", da eine erfolgreiche Entwicklung nicht allein durch öffentliches Handeln erreicht werden kann. Vielmehr bedarf es eines hohen privaten und zivilgesellschaftlichen Engagements. Dieses Gremium soll die relevanten Akteure, wie Unternehmer, Einzelhändler, Grundstücks- und Immobilieneigentümer, Bewohner sowie Vertreter von Kultur- und Sozialeinrichtungen zusammenführen und in den Stadtumbauprozess einbeziehen. Auch die Entwicklung und Umsetzung der einzelnen Maßnahmen ist wichtiger Bestandteil des Aufgabenspektrums. Die Mitglieder der Lokalen Partnerschaft sollen idealerweise drei- bis viermal im Jahr zusammen kommen um sich abzustimmen.

Aufgaben und Kompetenzen der Lokalen Partnerschaft

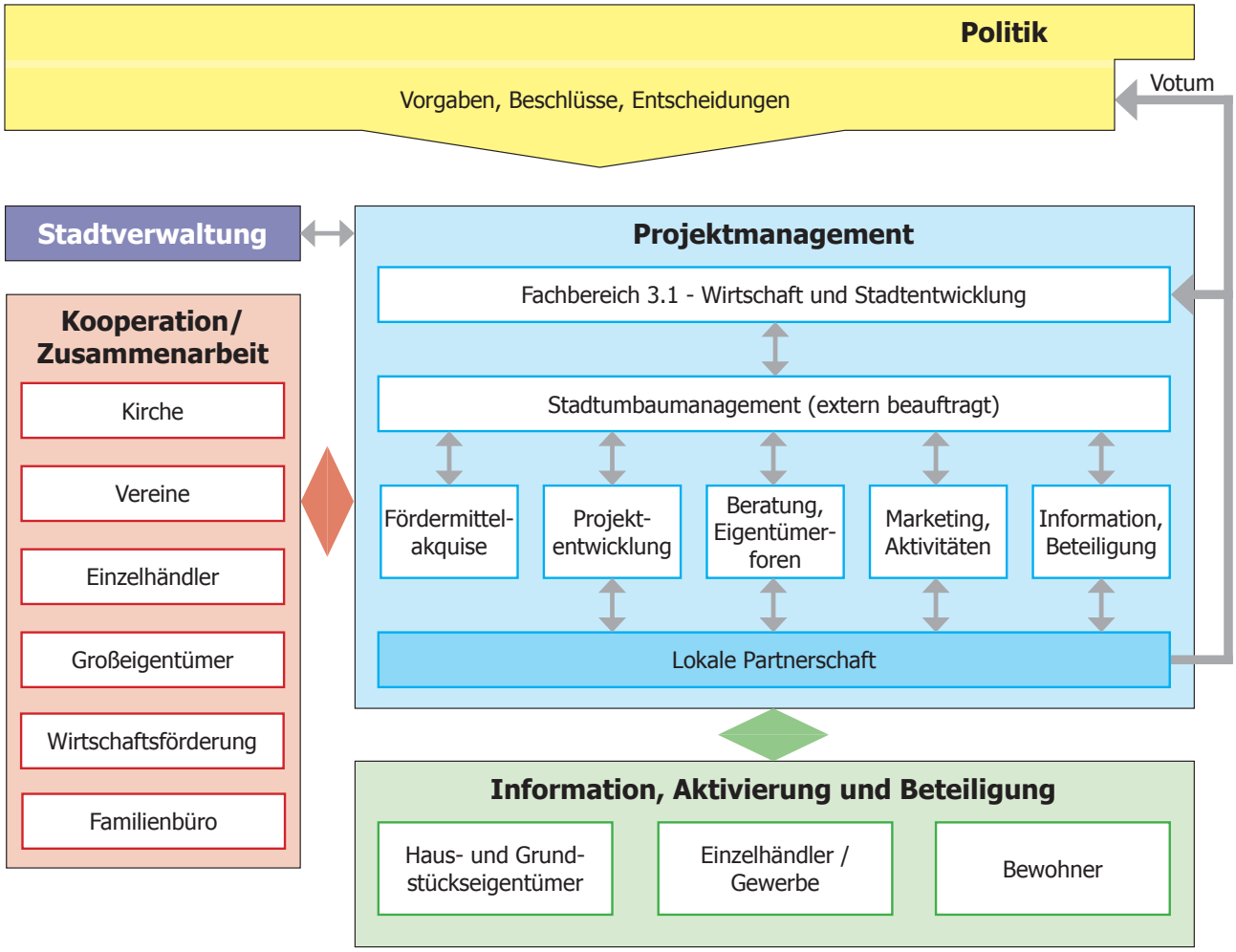
Die Aufgaben und Kompetenzen des Gremiums resultieren aus dessen Funktion als lenkende Begleitung und Unterstützung der Quartiersentwicklung. Hierzu gehören im Einzelnen:

- Die Mitwirkung an der Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) durch Beratung und Information von Planern, Verwaltung und Entscheidungsträgern (Expertenfunktion)
- Die Funktion als Multiplikator im jeweils eigenen Wirkungskreis (Multiplikatorenfunktion)
- Im Einzelfall auch die Übernahme der Trägerschaft für eigene Initiativen und Projekte zur Unterstützung des Entwicklungsprozesses (Trägerfunktion)
- Die Beteiligung an sämtlichen die Entwicklung des Quartiers betreffenden Entscheidungen. Hierzu gehören Beschlüsse zur Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, zur Zeit-, Maßnahmen- oder Fördermittelplanung
- Entwicklung und Umsetzung der prozessbegleitenden Kommunikationsstrategie
- Die fachliche Vertretung von einzelnen Themenbereichen als inhaltliche Schwerpunkte der lokalen Partner
- Die Rückkopplung der Ergebnisse der Evaluation

7.4 Ausweisung des Fördergebietes

Das im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept definierte Fördergebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ soll nach § 171b Abs. 2 BauGB als Stadtumbaugebiet ausgewiesen werden. Die Ausweisung wird entsprechend durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eschwege politisch beschlossen. Der räumliche Umfang und die vorgenommene Abgrenzung des Fördergebietes sind so gewählt, dass er den städtebaulichen Funktionszusammenhang mit seinen wesentlichen Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen des Quartiers umfasst und sich die geplanten Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Somit ist gewährleistet, dass die Ziele des Stadtumbau „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ erreicht werden.

Darstellung der Organisations- und Beteiligungsstruktur



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

Fotografie:
Karsten Socher Fotografie (www.KS-Fotografie.net)
Seite: 16, 17, 21, 23, 25, 26, 28, 29, 40, 60, 63, 67

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Kassel 03.04.2020

STADTUMBAU
IN HESSEN

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

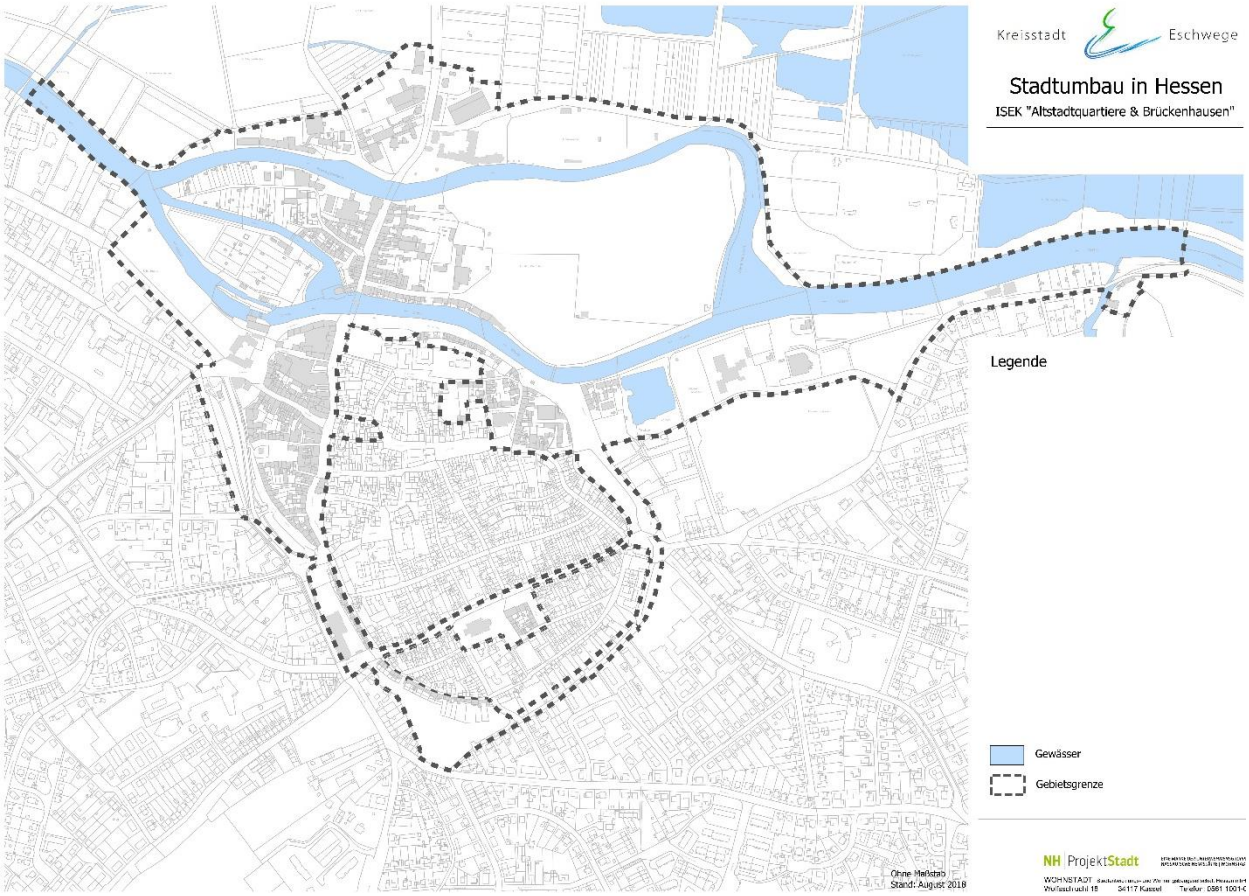
Einzelmaßnahmenbeschreibung

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

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**80.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**80.000,00**
Förderpriorität:	**hoch**

	Kostenart	EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme	80.000,00	Erstellung ISEK
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**80.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

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 anzuschieben, sollen in einem ersten Schritt Wettbewerbe (städtebauliche Ideenwettbewerbe oder Realisierungswettbewerbe) und detailliertere Quartierskonzepte zur Revitalisierung der Liegenschaften und Flächen bzw. der Quartiere durchgeführt werden.

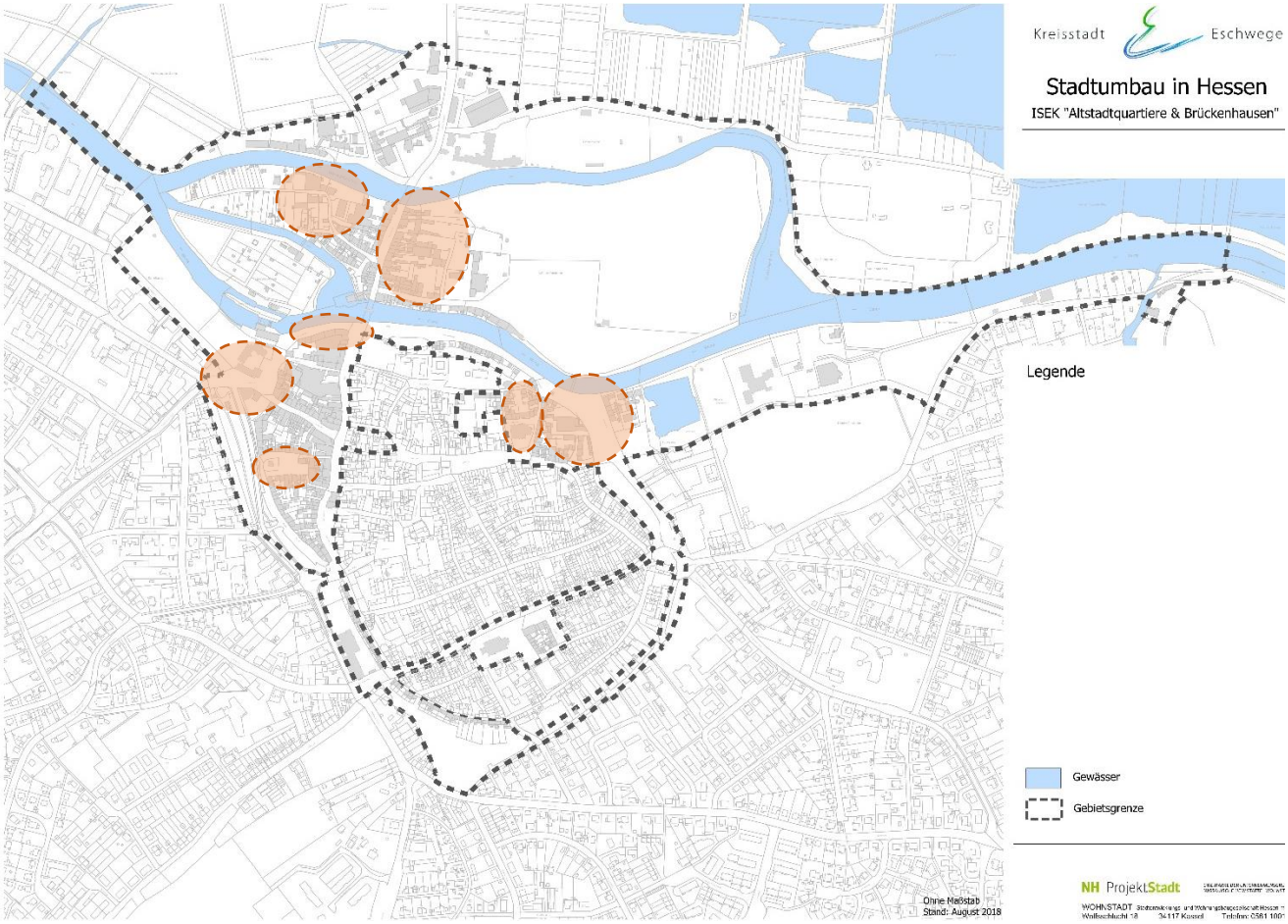
Durch die Bestandsanalyse und die durchgeführten Akteurs-Beteiligungen (Schlüsselgespräche, Zukunftswerkstatt, Projektwerkstatt, Familien-Forum und Crowdmapping) wurden folgende Bereiche für die Durchführung von einem Wettbewerbsverfahren identifiziert:

- 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 anzuschieben, 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.



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.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**350.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**350.000,00**
Förderpriorität:	**hoch**

	Kostenart	EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme	350.000,00	Wettbewerb
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**350.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

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 künftige 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

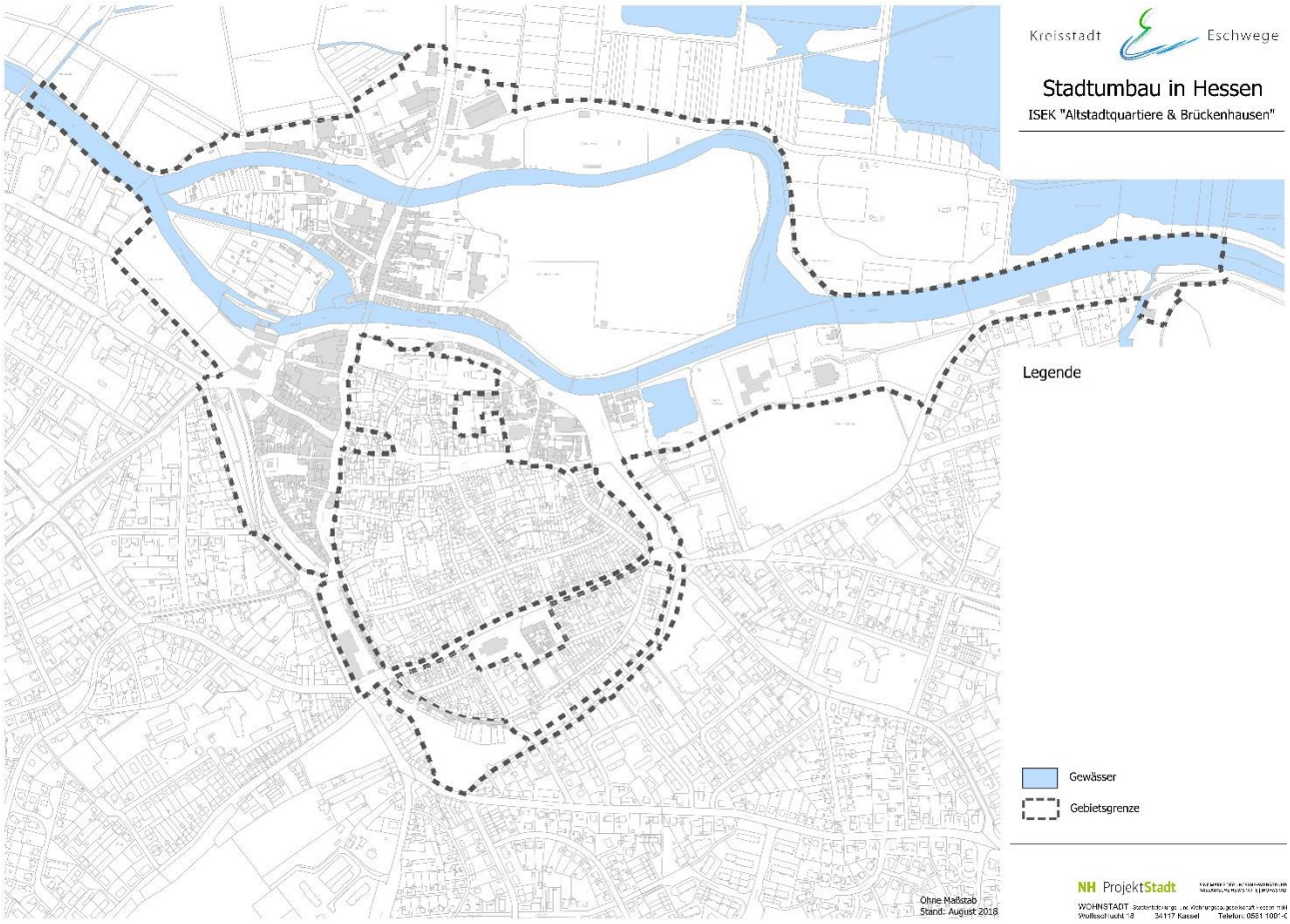
Nachfrage in keinem ausgeglichenen Verhältnis stehen, da die Nachfrage das Marktangebot übersteigt. Die ausdrückliche Zielsetzung ist es, die Wohnnutzung im Untersuchungsgebiet zu stärken. Dafür ist eine sachgerechte Analyse erforderlich.

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 Neuordnung- 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

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**100.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**100.000,00**
Förderpriorität:	**hoch**

	Kostenart	EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme	35.000,00 75.000,00	Wohnraumbedarfsanalyse Leerstandsmanagement
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzug		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**100.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

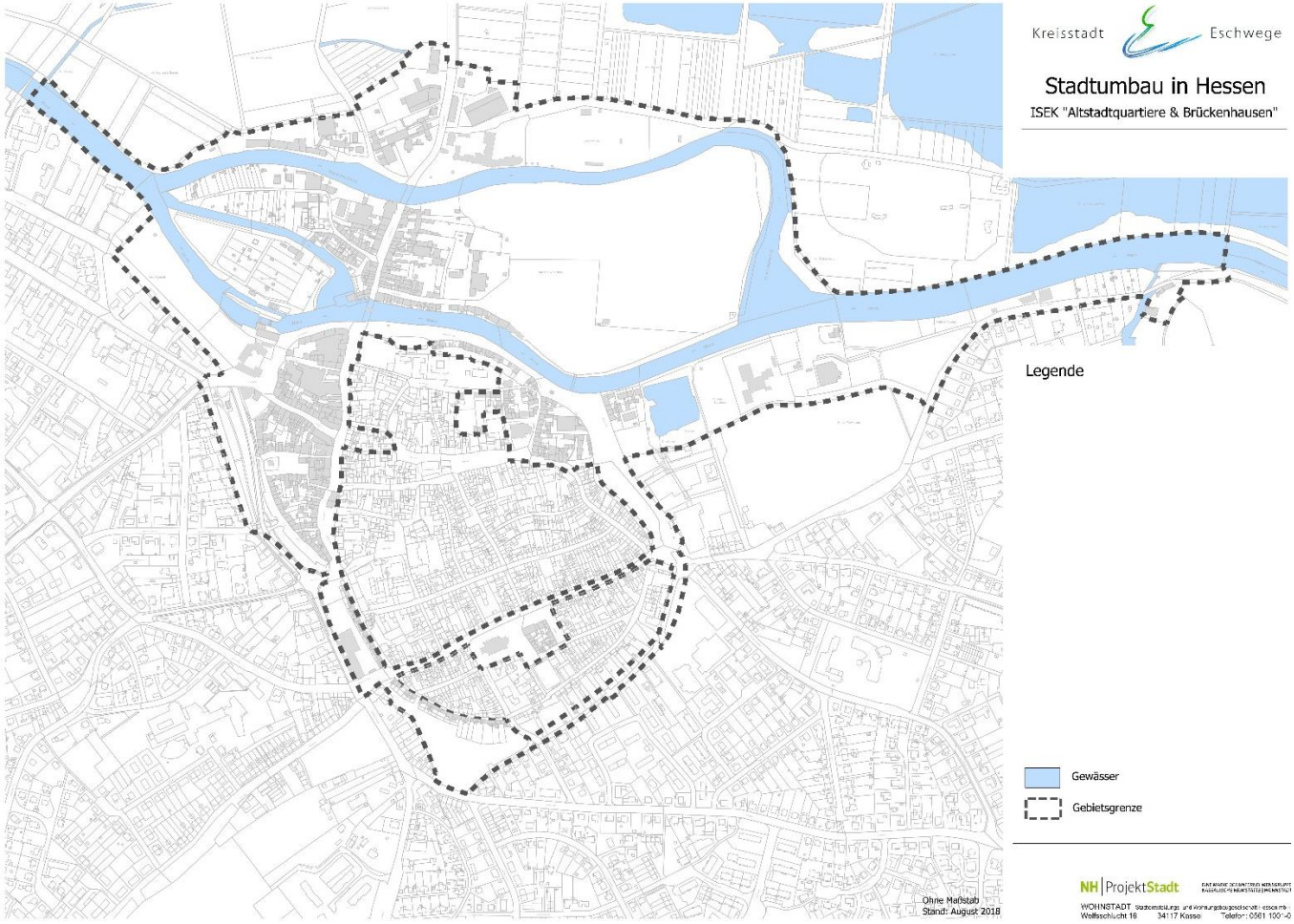
Einzelmaßnahmenbeschreibung

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.



Stadtumbaugebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ Eschwege

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**125.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**125.000,00**
Förderpriorität:	**hoch**

	Kostenart	EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung	125.000,00	Kompetenzzentrum
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**125.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

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.

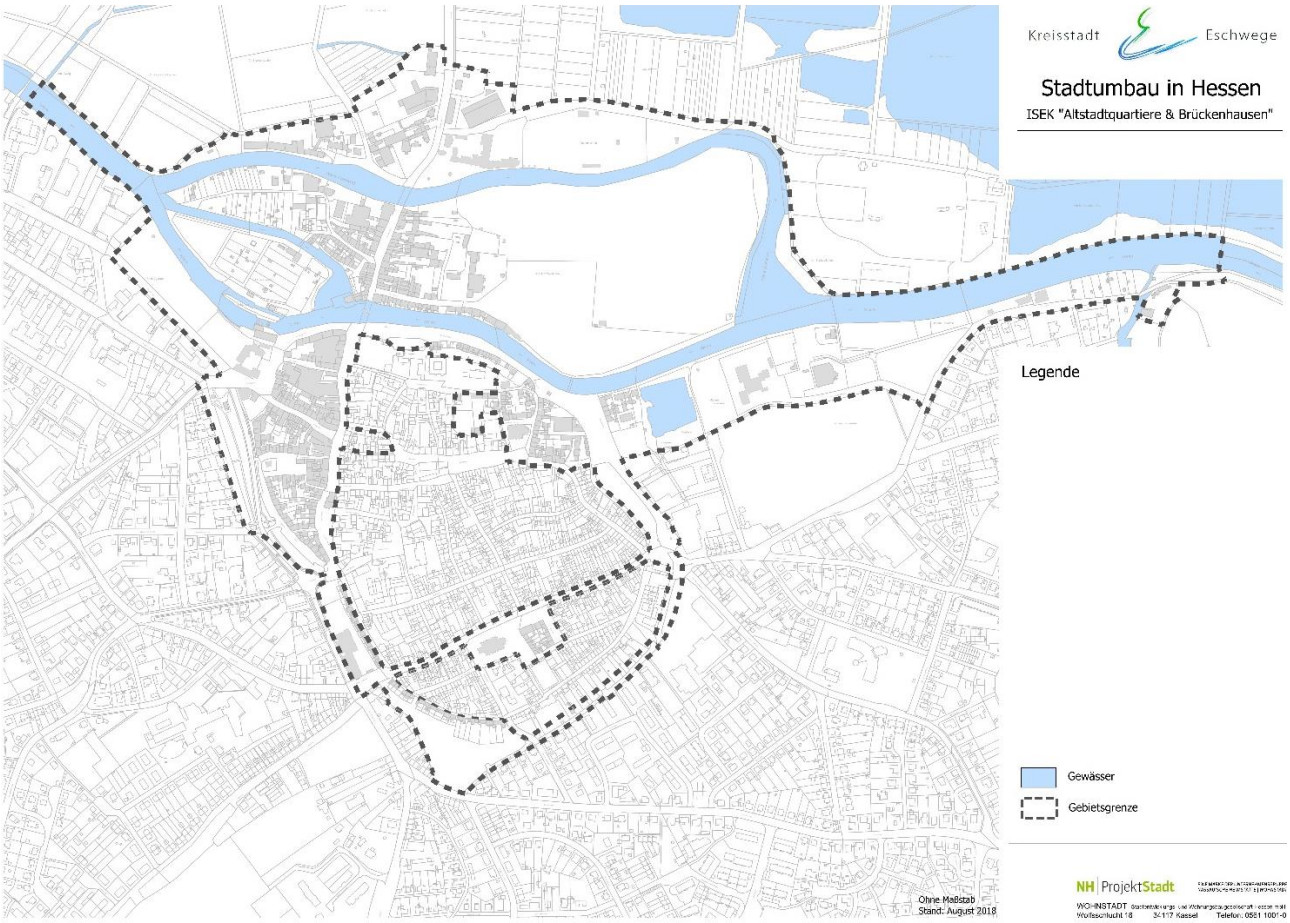
Das SUM soll Anlaufstelle für alle Akteure wie Bürger, Vereine, Initiativen, Kreative, Gewerbetreibende und Eigentümer sein und bestehende Strukturen, Netzwerke und Initiativen in die Arbeit einbinden. Es soll Anfragen, Anregungen und Wünsche aufnehmen und gegebenenfalls an zuständige Stellen weiterleiten. 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.



Stadtumbaugebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ Eschwege

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**660.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**660.000,00**
Förderpriorität:	**hoch**

	Kostenart	EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte	660.000,00	inkl. Treuhänder
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**660.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

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.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**150.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**150.000,00**
Förderpriorität:	**hoch**

Kostenart		EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte	150.000,00	
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**150.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

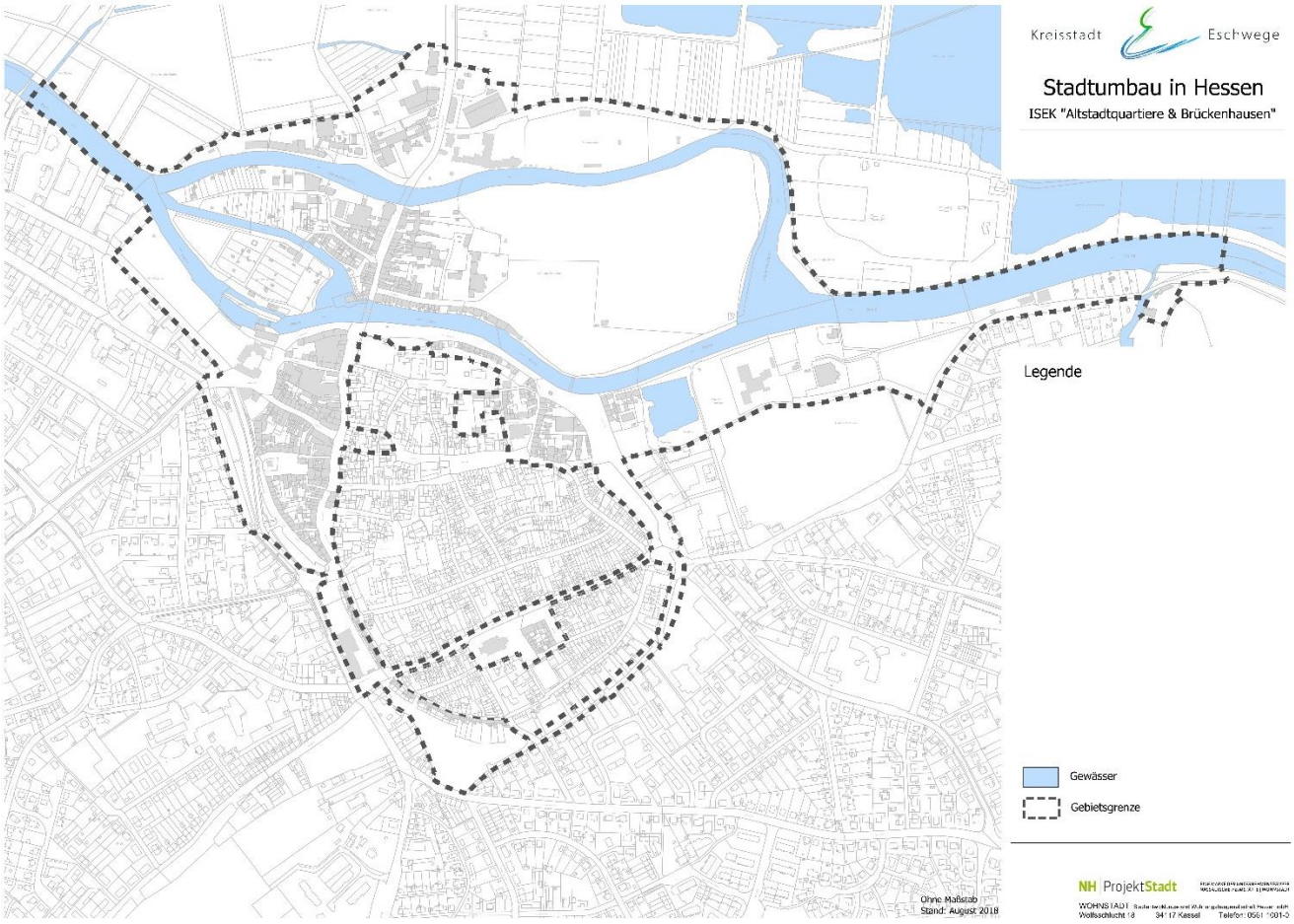
Einzelmaßnahmenbeschreibung

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

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**100.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**100.000,00**
Förderpriorität:	**niedrig**

Kostenart		EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte	100.000,00	Verkehrswertgutachten
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**100.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

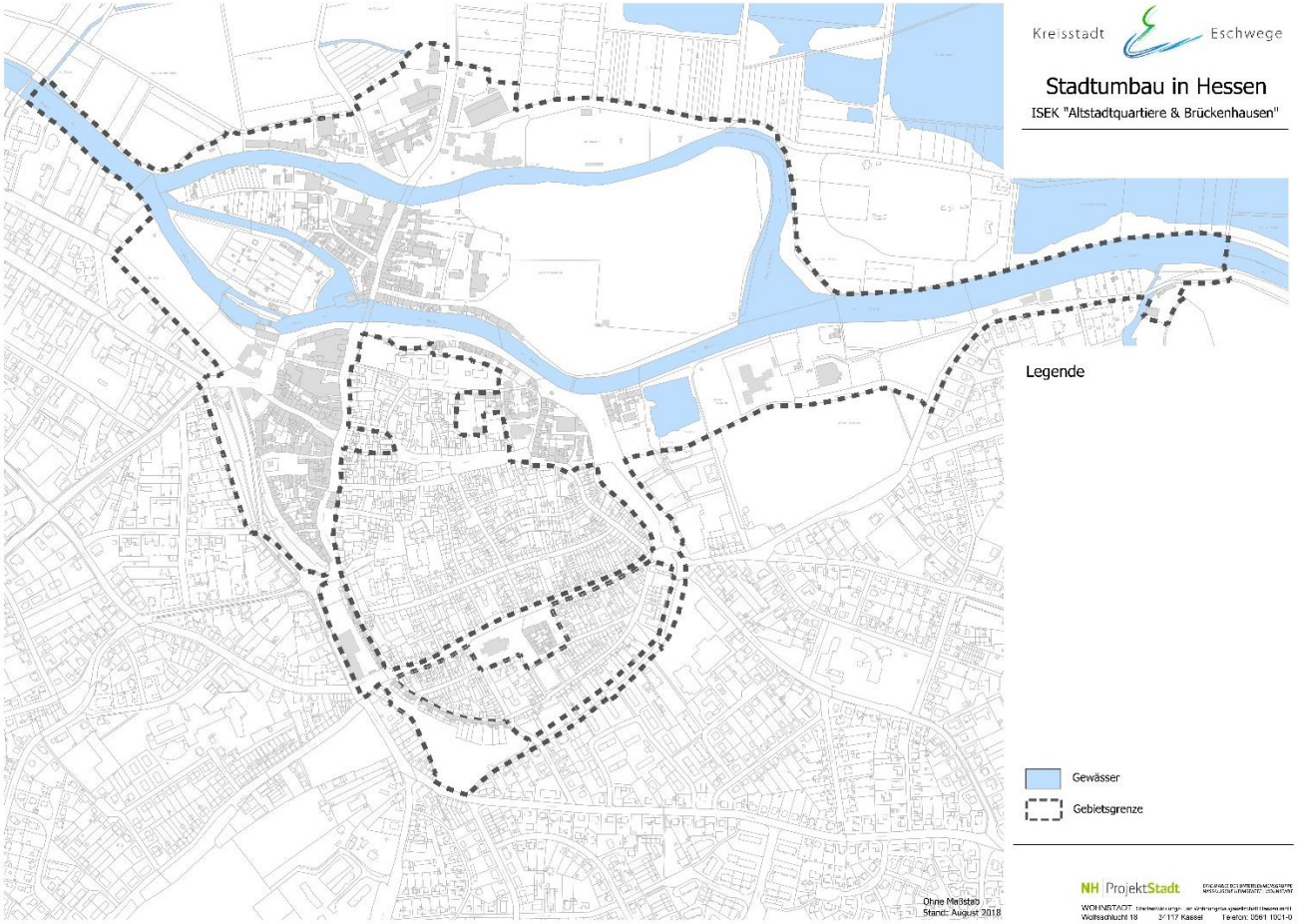
Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	**Öffentlichkeitsarbeit**
Maßnahmennummer	**8**
Durchführungszeitraum	**2017-2025**
Träger der Maßnahme	**Stadt**
Eigentümer der Maßnahme	**Stadt**
Nutzer der Maßnahme	**Privat / Öffentlich / Stadt**

II. Maßnahmenbeschreibung

Die Stadt Eschwege verfolgt das Ziel, den Stadtumbauprozess transparent zu gestalten. Alle Informationen sollen durch verschiedene Medien und Veranstaltungen an die Öffentlichkeit - allen voran an die Akteure im Planungsgebiet - weitergeben werden. Nur durch eine stetige Öffentlichkeitsarbeit ist der Stadtumbauprozess nachhaltig und zukunftsfähig zu gestalten. Kosten im Bereich Öffentlichkeitsarbeit können z.B. sein: Entwicklung und Pflege eines Internetauftritts oder Onlinebeteiligungsformaten (wie bereits das Crowdmapping zur Konzepterstellung), Erstellung von Plakaten, Flyern und Broschüren, Durchführung von prozess- und projektbegleitenden Bürgerbeteiligungsveranstaltungen oder die Teilnahme am Tag der Städtebauförderung. Eine Kooperation mit dem ansässigen „Medienwerk“ in Brückenhausen ist beabsichtigt.



Stadtumbaugebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ Eschwege

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**100.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**100.000,00**
Förderpriorität:	**hoch**

	Kostenart	EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit	100.000,00	Öffentlichkeitsarbeit
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**100.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

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 allerding 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

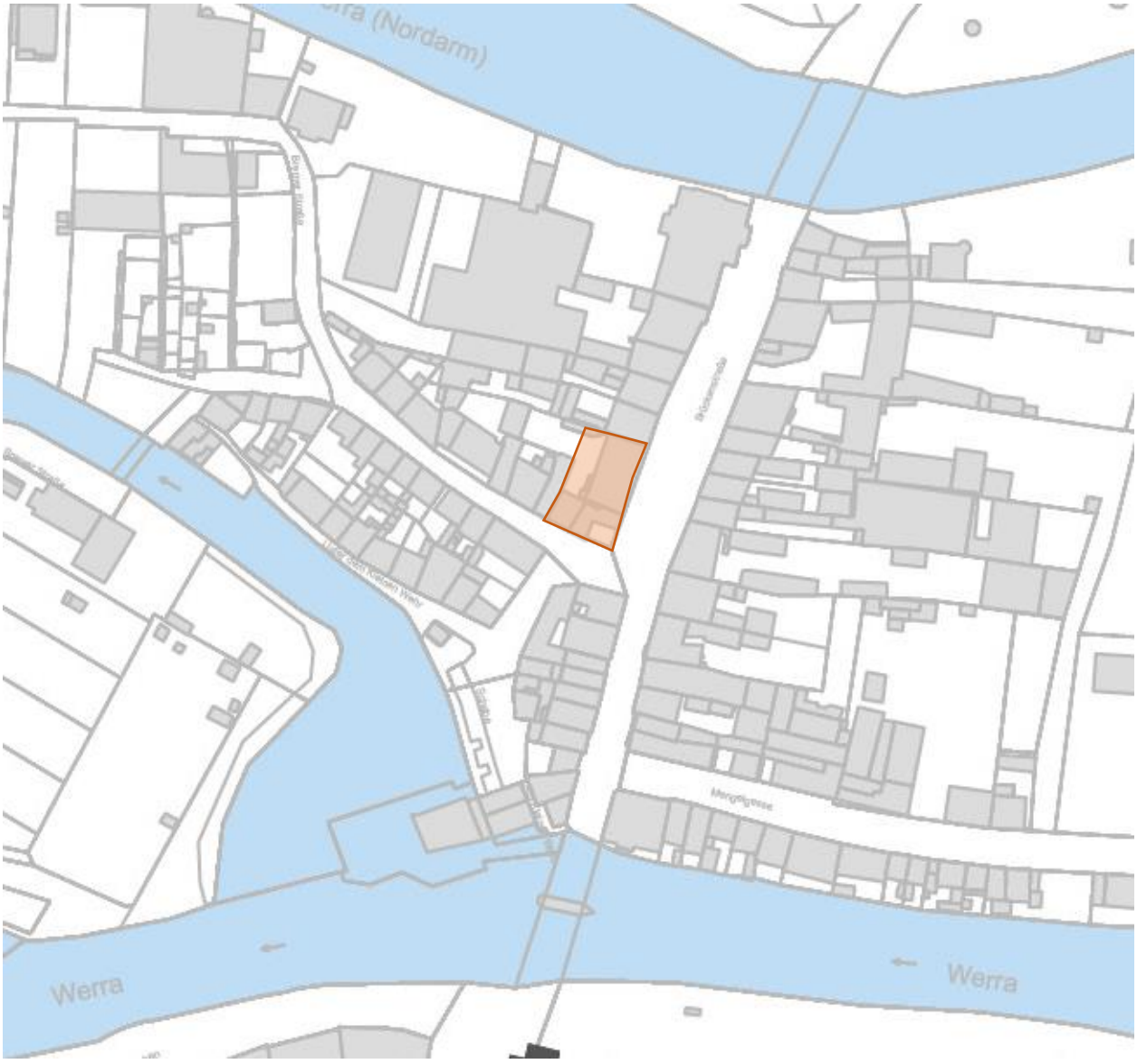
Die Stadt Eschwege steht im engen Austausch mit dem Eigentümer. Der Eigentümer steht einer Entwicklung, in welcher Form auch immer, offen entgegen. Um das Projekt umsetzten zu können, wird auch ein Ankauf (Zwischenerwerb) durch die Stadt Eschwege in Erwägung gezogen.

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

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**4.520.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**2.220.000,00**
Förderpriorität:	**hoch**

	Kostenart	EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken	20.000,00	Zinsausgaben, etc.
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken	200.000,00	Teilabriss
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude	4.300.000,00	2.000.000,00 € förderfähige Kosten
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzug		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**4.520.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung
	2.300.000,00	

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 gegenüberliegen, 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 Kältegewinnung 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.

Lage des Wohnprojektes am Werra-Nordarm in Brückenhausen

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**2.800.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**1.080.000,00**
Förderpriorität:	**hoch**

	Kostenart	EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme	30.000,00	Machbarkeitsstudie
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat	100.000,00	Aufwertung Wohnumfeld
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude	950.000,00	Umnutzung Fabrikgebäude
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**1.080.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung
	1.720.000,00	

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. Kunstaustellungen 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.

Blick von dem anderem Werraufer auf die Lagergebäude

Denkmalgeschützte Lagergebäude Am Mühlengraben

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**3.500.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**2.300.000,00**
Förderpriorität:	**Hoch**

	Kostenart	EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme	30.000,00	Machbarkeitsstudie
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich	50.000,00	Aufwertung Wohnumfeld
	Privat	50.000,00	Aufwertung Wohnumfeld
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige	2.170.000,00	Umnutzung Lagerhäuser
XI.	Zwischennutzug		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**2.300.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung
	1.200.000,00	

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 Fachwerkbebauung 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

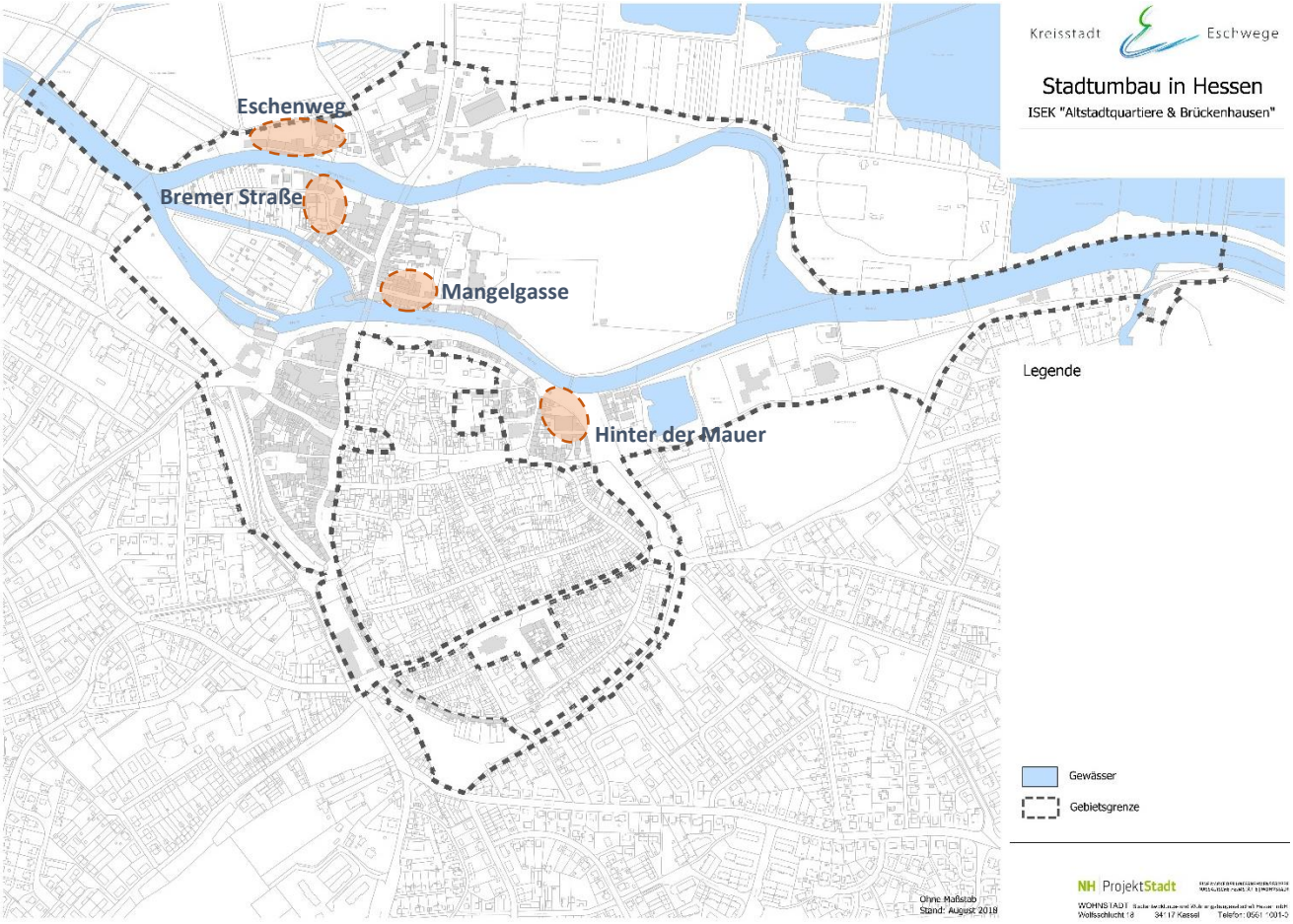
Gewerbebrache an der Bremer Straße

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.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**650.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**650.000,00**
Förderpriorität:	**mittel**

Kostenart		EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken	80.000,00	Zinsausgaben
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken	570.000,00	Neuordnung
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**650.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

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.

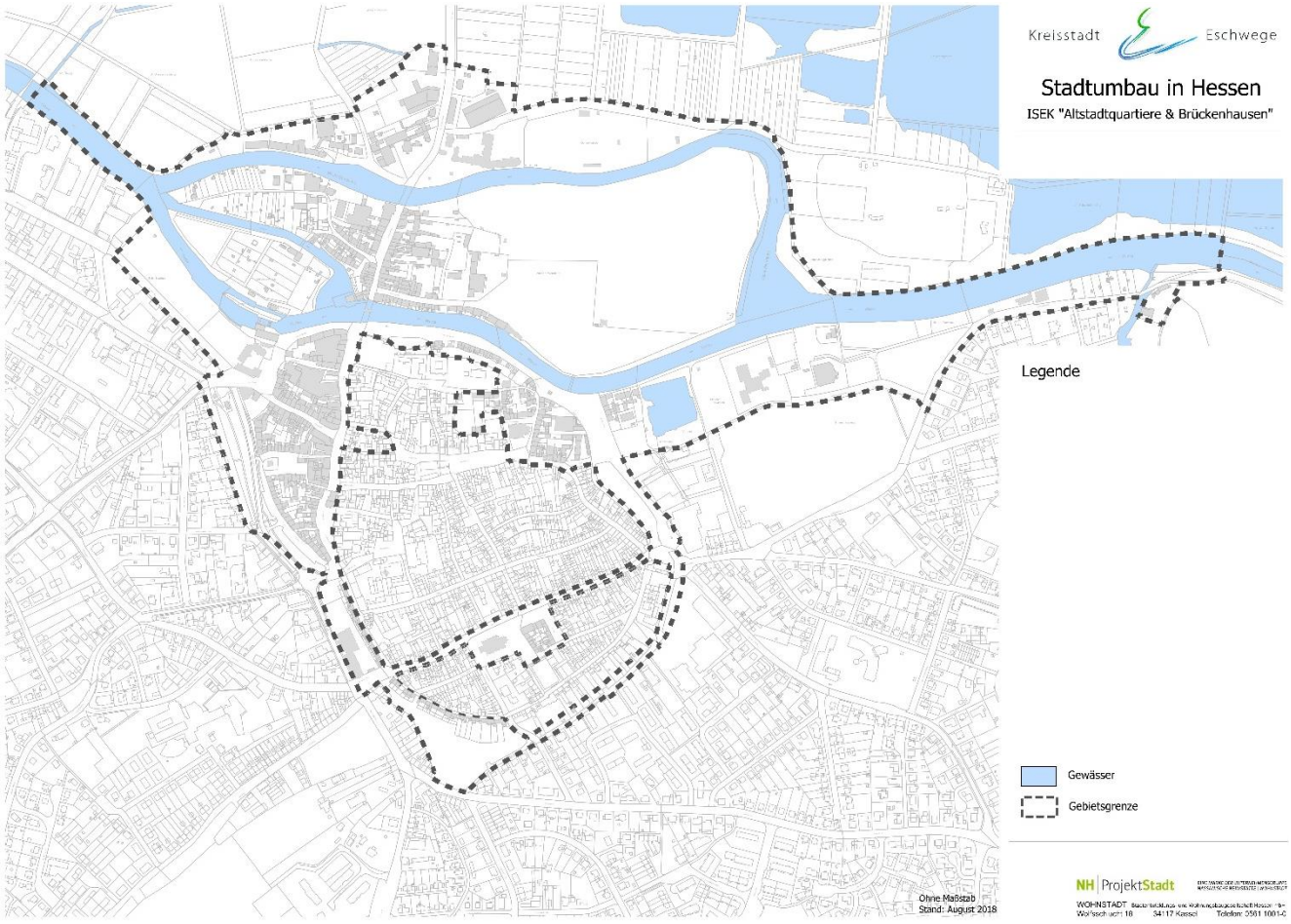
Ziele / Planung

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

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**300.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**300.000,00**
Förderpriorität:	**mittel**

	Kostenart	EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken	300.000,00	Entsiegelung Blockinnenbereiche
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzug		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**300.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

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

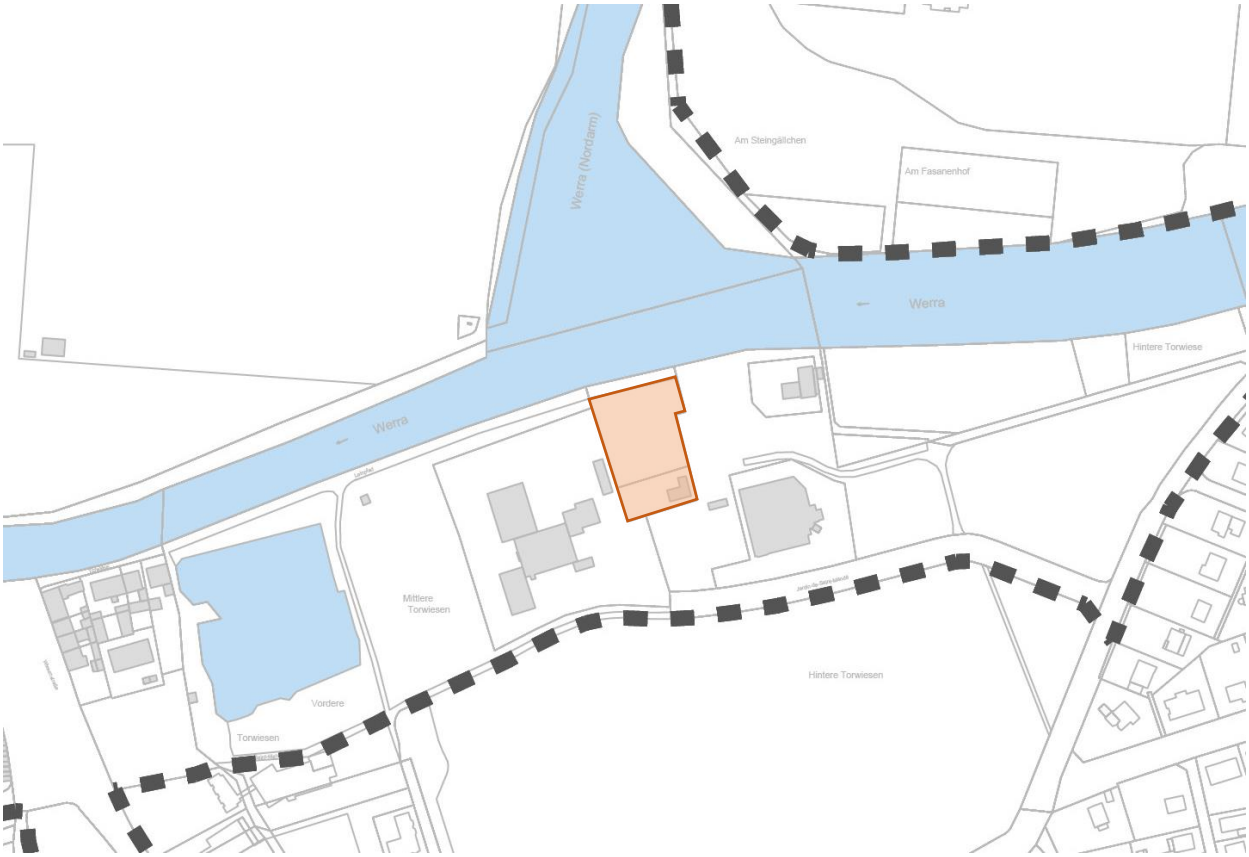
Hinsichtlich der Entwicklung der Fläche ist geplant, die gesamte Tennisanlage zurückzubauen und das „Grüne Band“ entlang der Werra fortzuführen. Dabei soll die Fläche wieder als eine Grünfläche im Sport- und Freizeitgelände erlebbar gemacht werden. Dabei wird ebenfalls eine Verbesserung der Wegeführung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



Lage der Tennisanlage im Stadtumbaugebiet

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**80.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**80.000,00**
Förderpriorität:	**mittel**

Kostenart		EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken	45.000,00	Rückbau Tennisanlage
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich	35.000,00	Wiederherstellung Grünflächen
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**80.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

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.

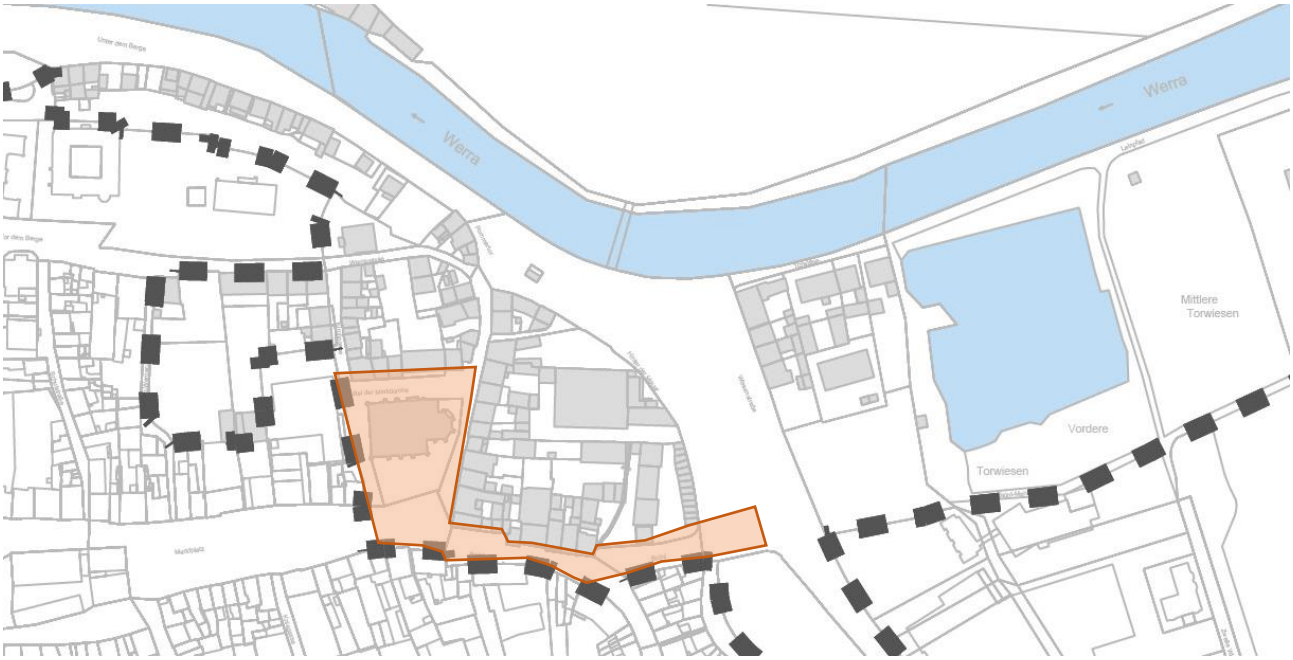
Ziele / Planung

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

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**800.000,00** (4.000 m² x 200 €/m²)
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**800.000,00**
Förderpriorität:	**mittel**

Kostenart		EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich	800.000,00	Aufwertung Marktkirchenumfeld
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**800.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

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.

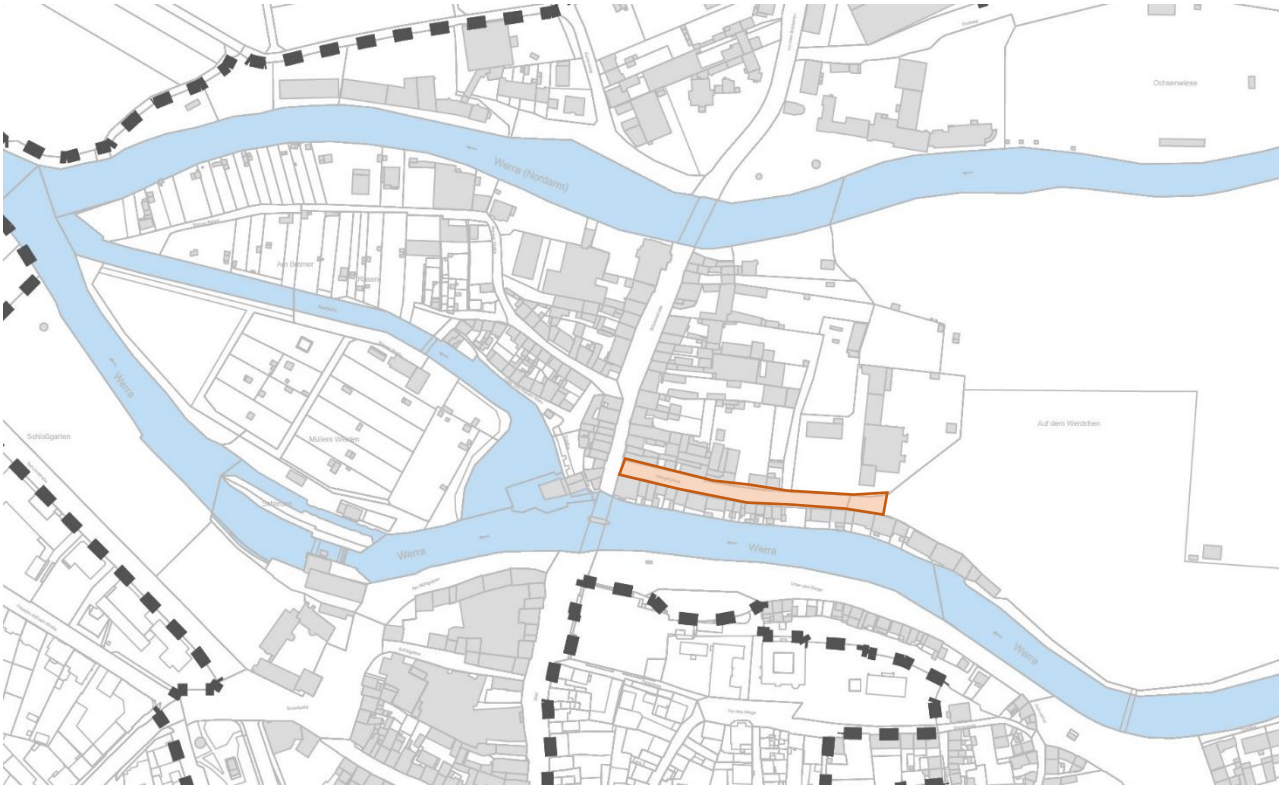
Ziele / Planung

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 Stadtumbaugebiet

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**360.000,00** (2000 m² x 180€/m²)
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**270.000,00**
Förderpriorität:	**niedrig**

Kostenart		EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	**270.000,00**	Umgestaltung / Neustrukturierung
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**270.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung
		90.000,00

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

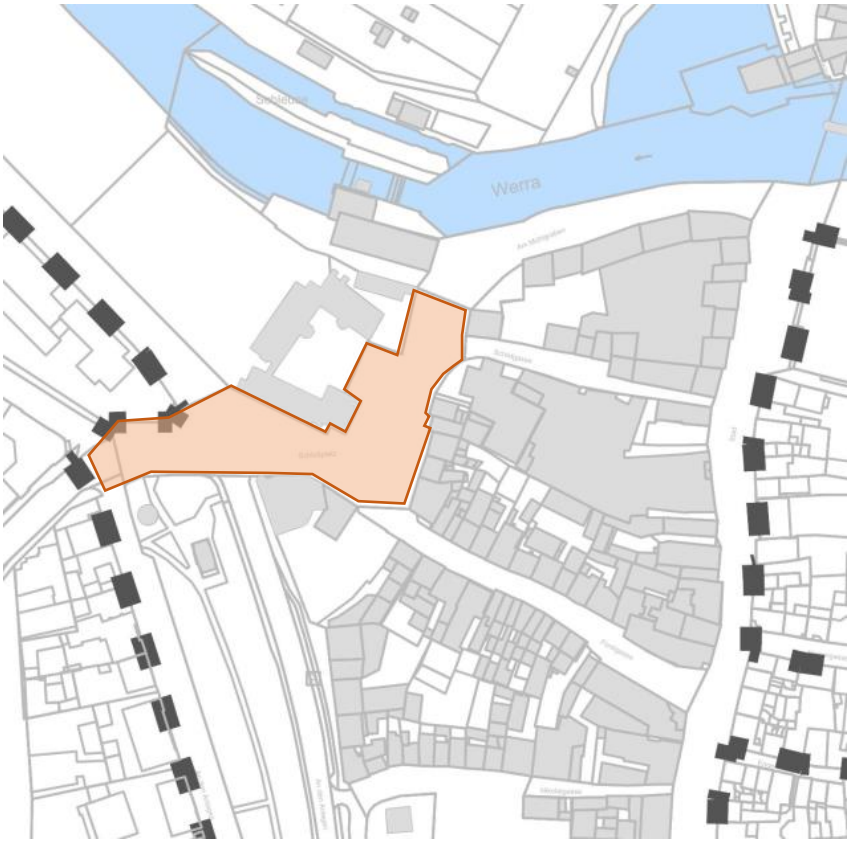
Ziele / Planung

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

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**1.600.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**1.200.000,00**
Förderpriorität:	**hoch**

Kostenart		EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	400.000,00	Umgestaltung / Neustrukturierung
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich	800.000,00	Umbau Schlossplatz
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		1.200.000,00	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung
400.000,00 (VIF)		

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

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 gesamtkonzeptionellen 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.

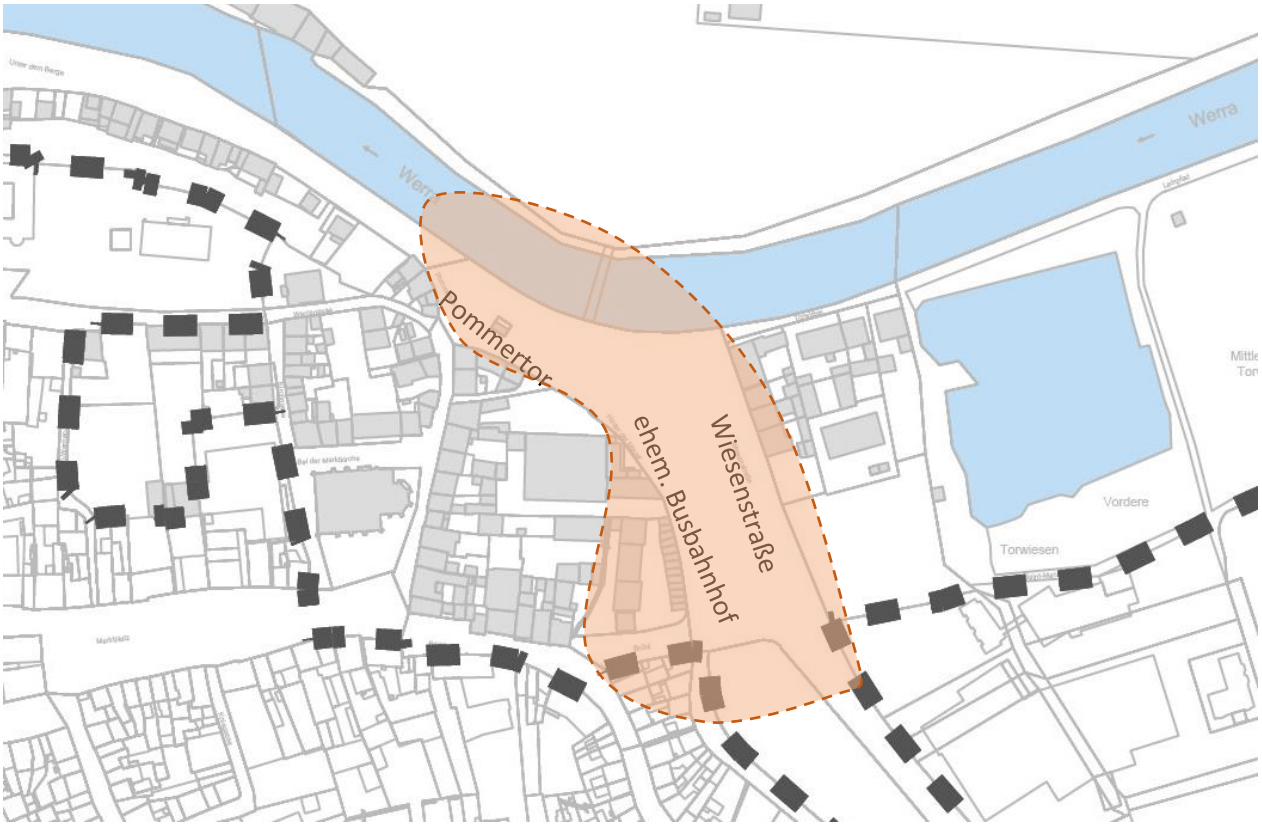
Im Zug der angedachten Umgestaltung des ehemaligen Busbahnhofes und der Optimierung der Nutzungsstrukturen soll besonders der Stadteingang hervorgehoben werden, so dass Wegebeziehungen und Orientierung in dem Bereich für Fuß- und Radverkehr verbessert werden. So erhalten die Passanten und Fußgänger mehr 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 Pommerntor

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**1.680.000,00 (ca. 8400n² x 200€/m²)**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**1.340.000,00**
Förderpriorität:	**hoch**

Kostenart		EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	340.000,00	Umgestaltung / Neustrukturierung
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich	1.000.000,00	Stadteingänge / ehem. Busbahnhof
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		1.340.000,00	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung
340.000,00 (VIF)		

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.

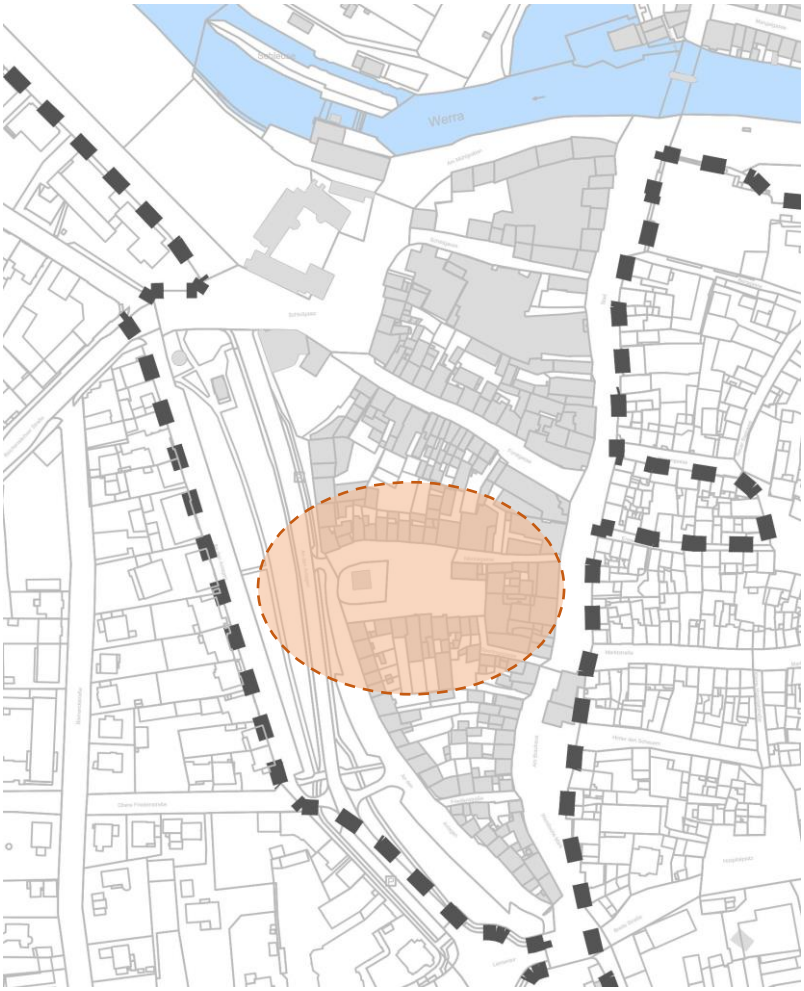
Außerdem weisen viele der umliegenden Gebäude einen hohen Sanierungsstau auf, welcher den Platz in seiner Qualität zusätzlich negativ beeinträchtigt.

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

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**700.000,00 (3.200 m² x 220€/m²)**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**700.000,00**
Förderpriorität:	**hoch**

Kostenart		EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich	700.000,00	Umgestaltung / Neustrukturierung
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**700.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

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

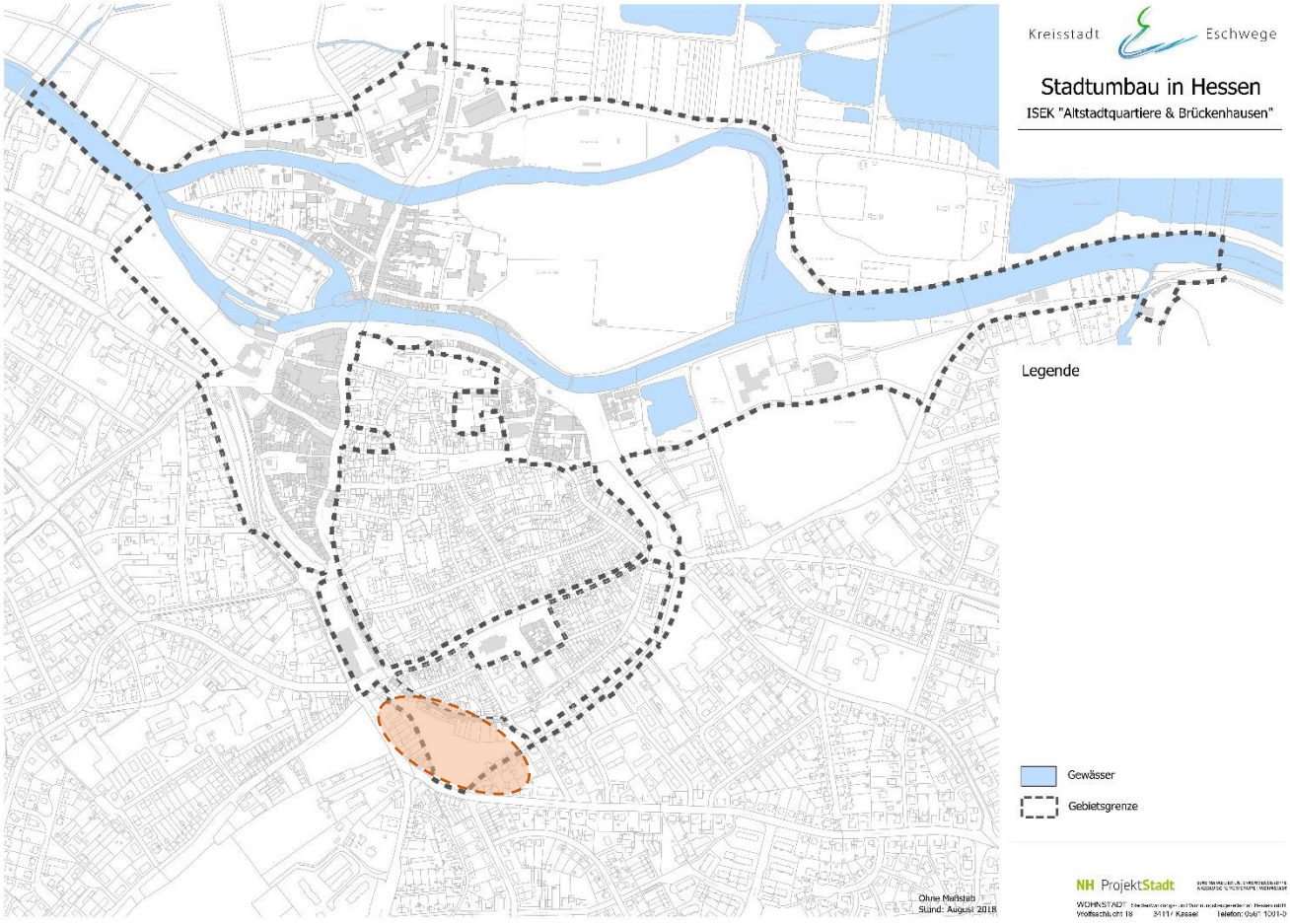
Ziel der Planung ist es, eine Remise im botanischen Garten zu realisieren, die einen geschlossenen Raum schafft um, zusätzlich zum gegenwärtigen Angebot des Vereins, Kurzvorträge und Fortbildungsveranstaltungen abzuhalten und besuchen zu können, sowie gleichzeitig auch ein Materiallager zu schaffen um 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

sanitären Anlagen im und um den Park entgegenzuwirken, soll auch eine Sanitäranlage 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

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**224.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**224.000,00**
Förderpriorität:	**hoch**

Kostenart		EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen	224.000,00	Aufwertung öffentlicher Raum
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzug		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**224.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

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 Versorgungsnetzt 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.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**100.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**100.000,00**
Förderpriorität:	**mittel**

Kostenart		EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige	100.000,00	
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**100.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

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**

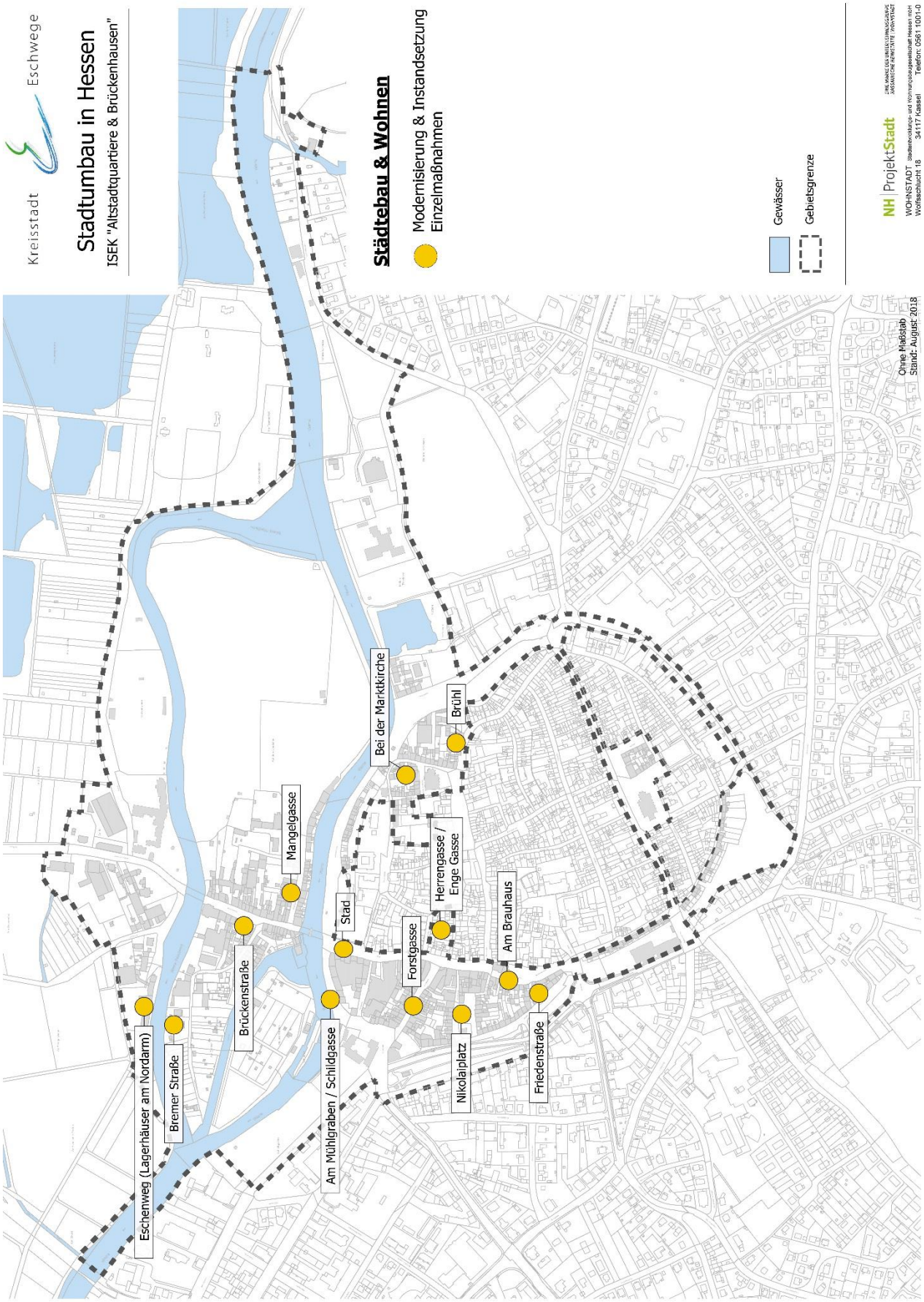
II. Maßnahmenbeschreibung

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, Leerstandsbelebung, 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

Mangelgasse, Brückenstraße



Schwerpunkte der Einzelmaßnahmen

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**10.000.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**2.000.000,00**
Förderpriorität:	**hoch**

	Kostenart	EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude	1.000.000,00	
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige	1.000.000,00	Umnutzung Lagerhäuser, Gewerbe
XI.	Zwischennutzug		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**2.000.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung
	8.000.000,00	

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.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**100.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**100.000,00**
Förderpriorität:	

	Kostenart	EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude	100.000,00	
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**100.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

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

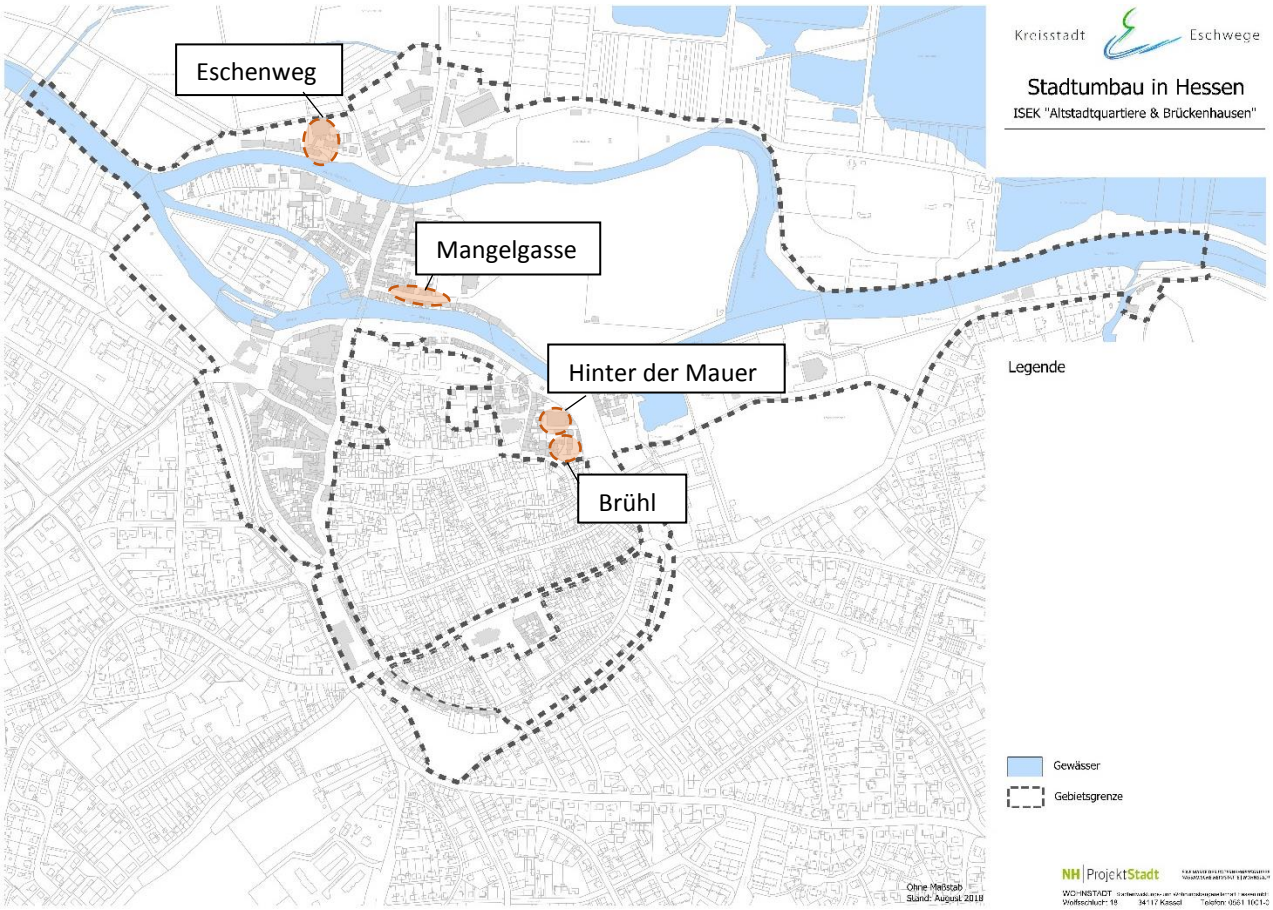
Ziel soll es sein die derzeitigen Gewerbestandorte so zu verlagern, dass die Flächen für weitere Planungen wieder zur Verfügung stehen und eine zukunftsfähige Planung ermöglicht werden kann. Dabei sollen die Flächen einer nachhaltigen, gemischten Nutzung überführt werden, welche den jeweiligen Standorten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

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**300.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**300.000,00**
Förderpriorität:	

Kostenart		EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	300.000,00	
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**300.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

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.

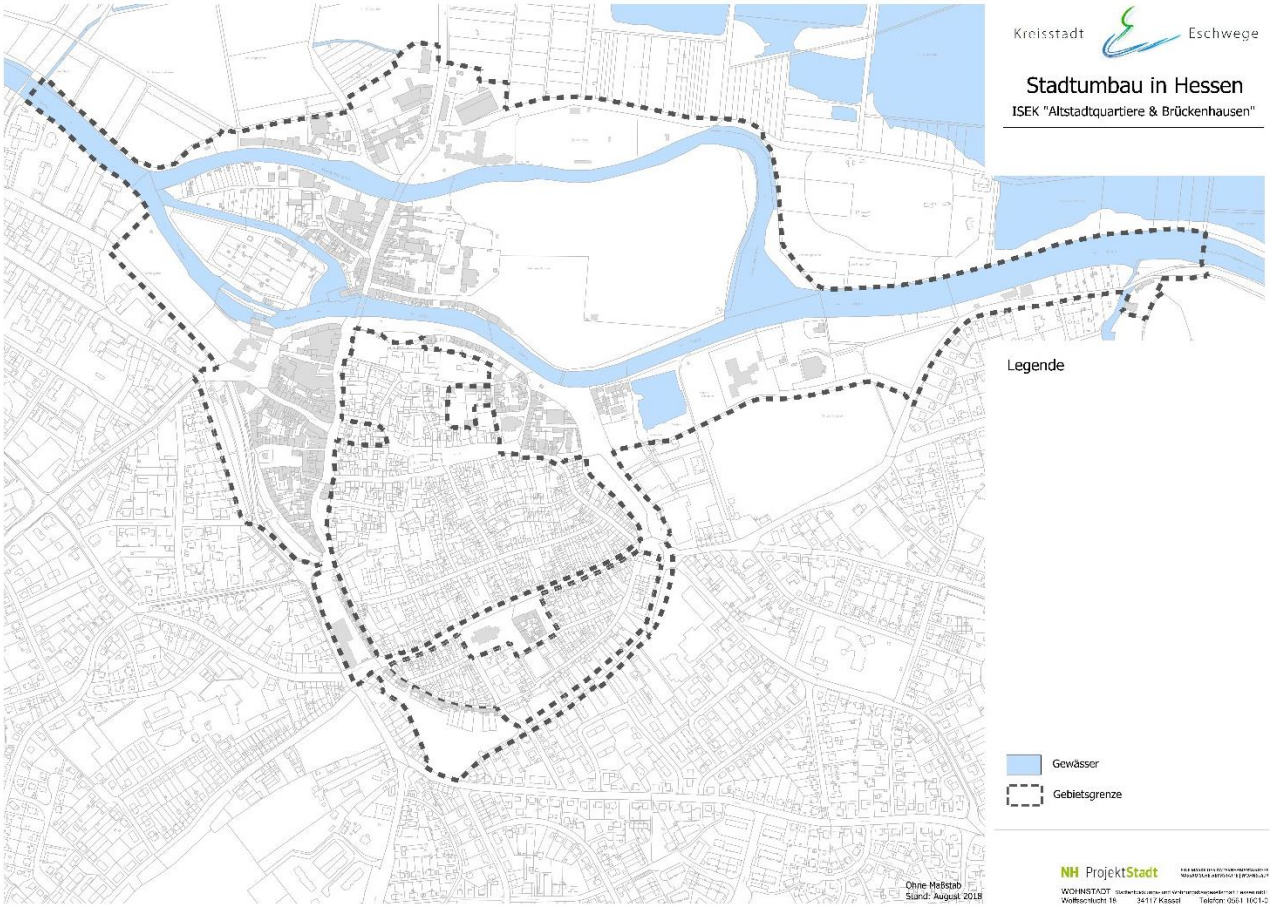
- Ziel des Anreizprogramms ist die nachhaltige baulich-gestalterische und funktionale Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Gebäude im Fördergebiet zur langfristigen Sicherung als Standort für Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Tourismus, Kultur und Freizeit.
- Ziel der Förderung 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

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**2.400.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**600.000,00**
Förderpriorität:	**hoch**

Kostenart		EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm	600.000,00	max. 25 % Förderung
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**600.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung
	1.800.000,00	

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:

- Werrauferstationen 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.

Neugestaltung und Aufwertung Schlossplatz

Gestalterische und funktionale Aufwertung Pommertor / Busbahnhof

Neugestaltung Nikolaiplatz

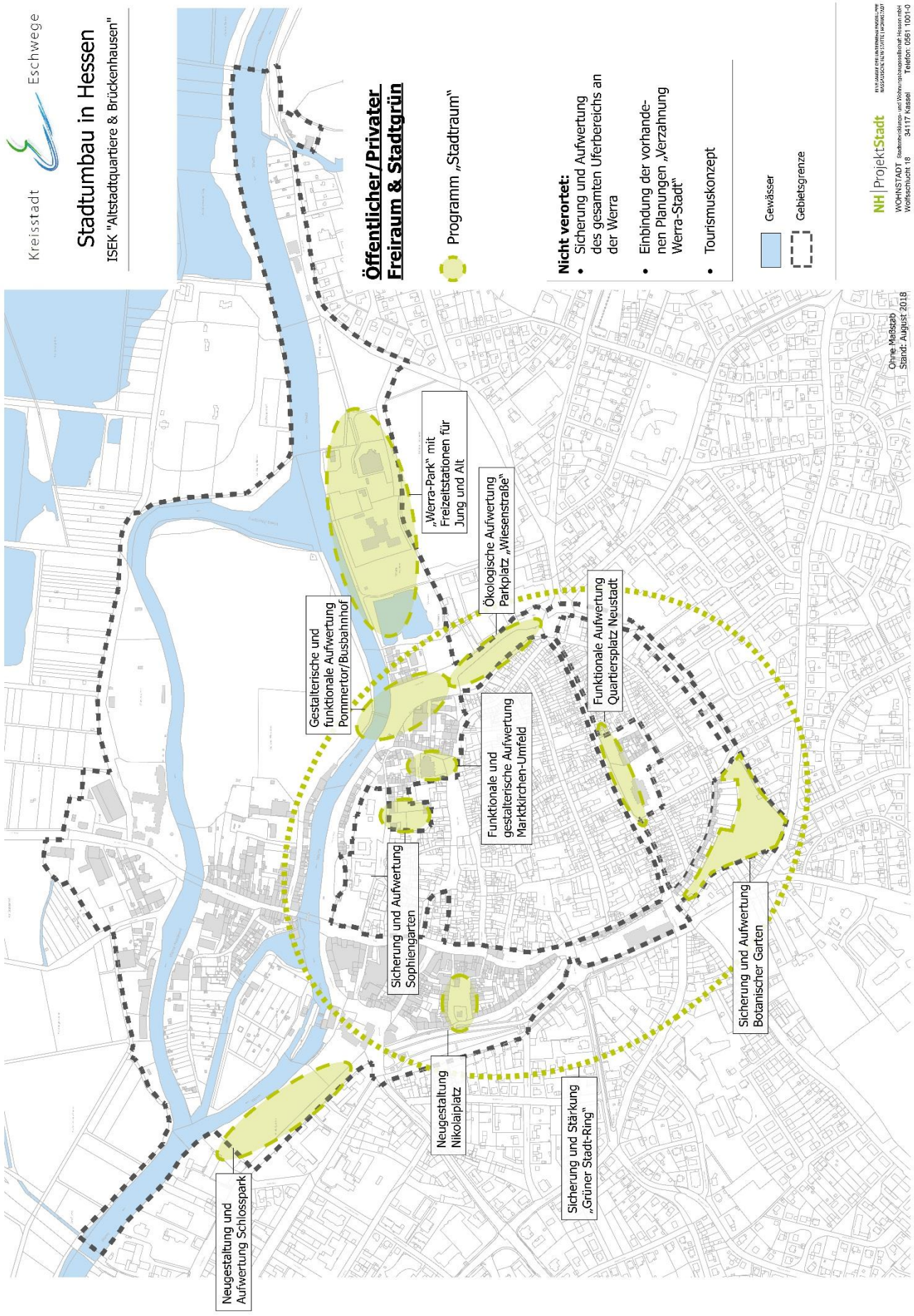
Sicherung und Aufwertung Sophiengarten

Werrauferpark mit Freizeitstationen für Jung und Alt

Funktionale und gestalterische Aufwertung Marktkirchenumfeld

Sicherung und Aufwertung botanischer Garten

Funktionale Aufwertung Quartiersplatz Neustadt


Kreisstadt Eschwege
Stadtumbau in Hessen
ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"
Öffentlicher/Privater Freiraum & Stadtgrün
Programm „Stadtraum“
Nicht verortet:
• Sicherung und Aufwertung des gesamten Uferbereichs an der Werra
• Einbindung der vorhandenen Planungen „Verzahnung Werra-Stadt“
• Tourismuskonzept
Gewässer
Gebietsgrenze
NH | ProjektStadt
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsgesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0
Ohne Maßstab
Stand: August 2018
Neugestaltung und Aufwertung Schlosspark
Neugestaltung Nikolaiplatz
Sicherung und Stärkung „Grüner Stadt-Ring“
Sicherung und Aufwertung Sophiengarten
Gestalterische und funktionale Aufwertung Pommertor/Busbahnhof
„Werra-Park“ mit Freizeitstationen für Jung und Alt
Ökologische Aufwertung Parkplatz „Wiesenstraße“
Funktionale und gestalterische Aufwertung Marktkirchen-Umfeld
Funktionale Aufwertung Quartiersplatz Neustadt
Sicherung und Aufwertung Botanischer Garten

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**1.000.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**1.000.000,00**
Förderpriorität:	**mittel**

Kostenart		EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich	1.000.000,00	
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**1.000.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

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 Inselsituation 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.

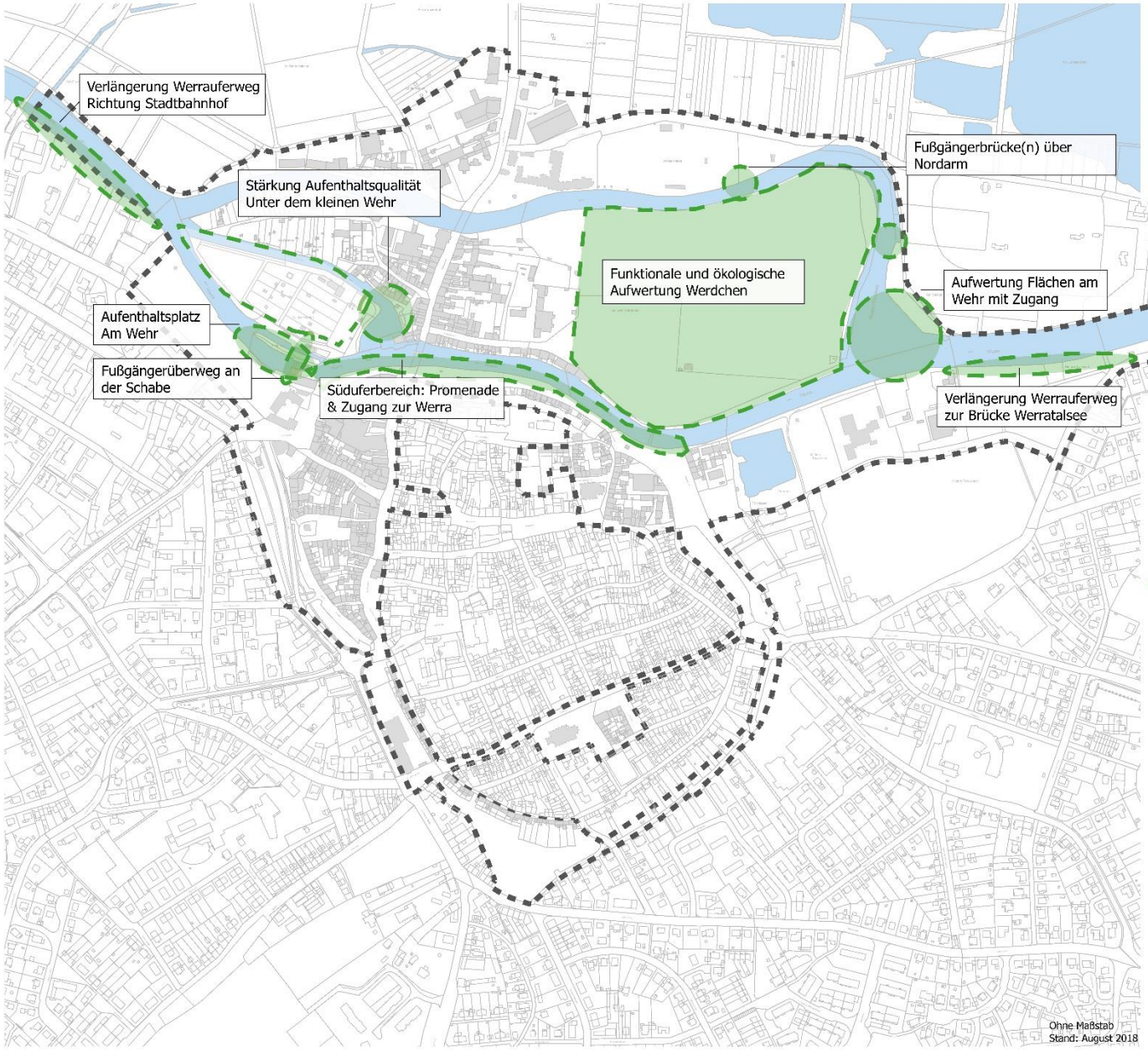
Aufwertung der Flächen am Wehr mit Zugängen

Funktionale und ökologische Aufwertung Werdchen

Stärkung Aufenthaltsqualität Unter dem kleinen Wehr

Fußgängerüberweg an der Schabe (Schleuse)

Süduferbereich: Entwicklung Promenade & Verbesserung Zugang zur Werra



Kreisstadt Eschwege

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Öffentlicher/Privater Freiraum & Stadtgrün

Programm „Grüne und blaue Infrastruktur“

Nicht verortet:

- Sicherung und Aufwertung des gesamten Uferbereichs an der Werra
- Einbindung der vorhandenen Planungen „Verzahnung Werra-Stadt“
- Tourismuskonzept

Gewässer

Gebietsgrenze

NH ProjektStadt

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**3.000.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**3.000.000,00**
Förderpriorität:	**mittel**

Kostenart		EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich	3.000.000,00	
	Privat		
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**3.000.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung

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 hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erzielt werden. Der Bereich befand sich bereits innerhalb der Gebietsabgrenzung des Stadtumbau I. Allerdings wurden in diesem Zuge keine Maßnahmen umgesetzt, die dieses Gebiet betreffen. Umso größer ist nun der, auf die Maßnahme bezogene, Handlungsbedarf.

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 Enger 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-Anlage, dies hängt jedoch auch von der Zustimmung der Denkmalpflege ab. Durch diese Maßnahmen wird weniger CO^2 emittiert, was dem Klimaschutz dient. Da in den Förderrichtlinien eine Förderung von PV-Anlagen jedoch ausgeschlossen ist, gilt es an dieser Stelle ggf. weitere Förderangebote zu akquirieren. Darüber hinaus dient auch der barrierearme Ausbau dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, 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 stattfinden 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, welche die Inanspruchnahme von Boden reduziert 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 Versieglungsgrades 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.

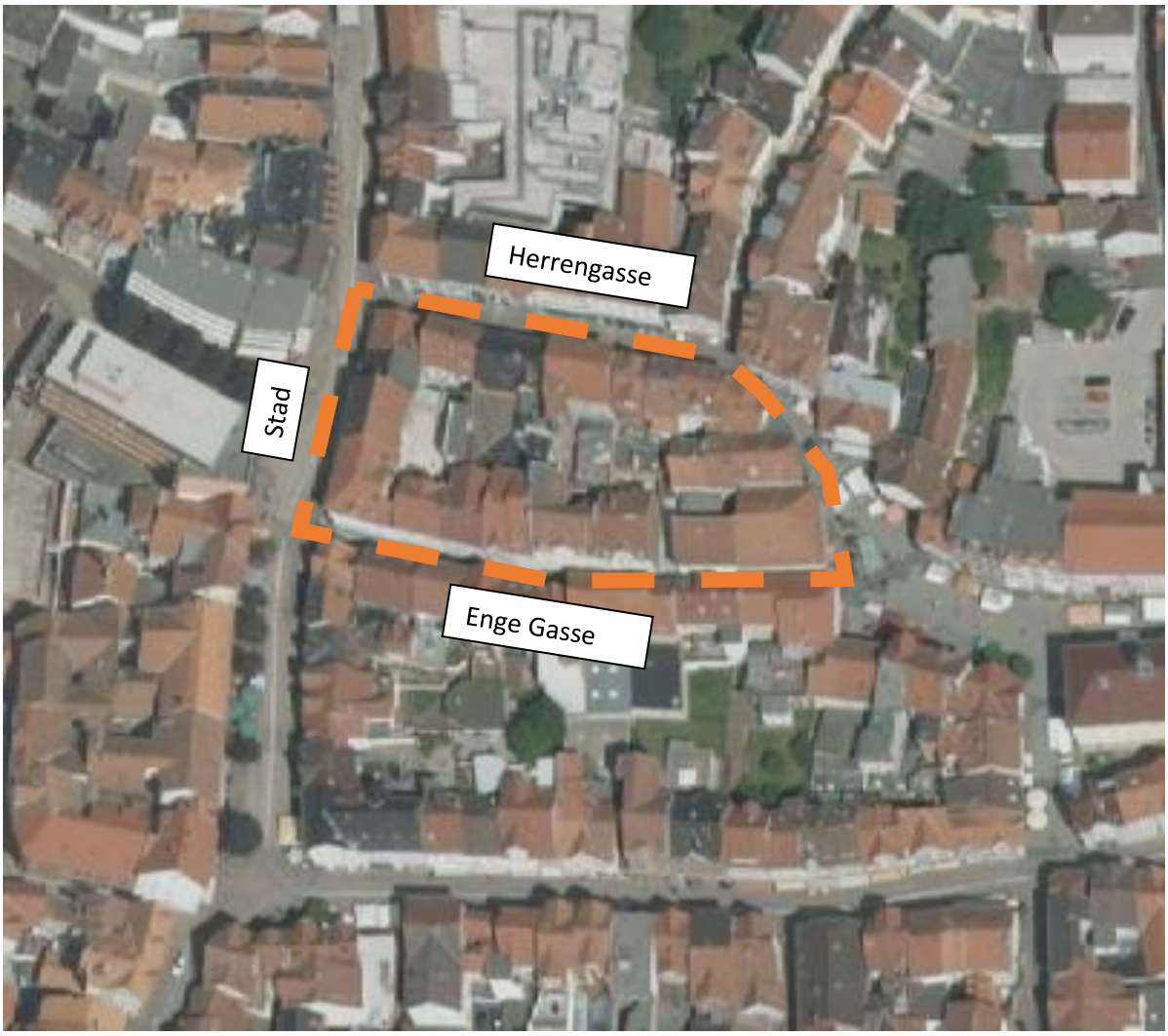
Ziele / Planung

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

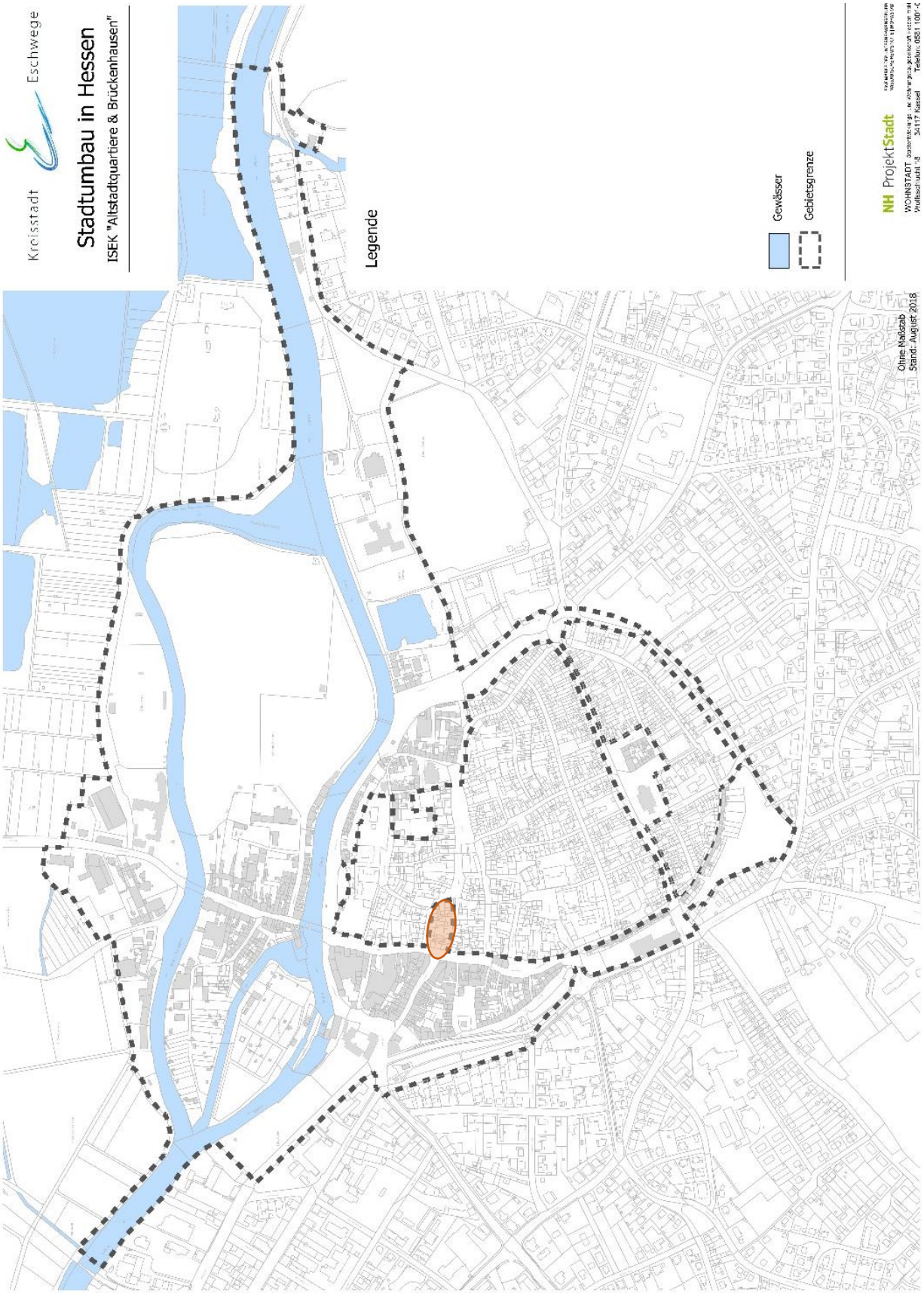
Arbeitsstand

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“


Kreisstadt Eschwege
Stadtumbau in Hessen
ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"
Legende
Gewässer
Gebietsgrenze
NH ProjektStadt
Ohne Maßstab
Stand: August 2018

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	**4.000.000,00**
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):	**1.000.000,00**
Förderpriorität:	**hoch**

Kostenart		EUR	Erläuterung
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
II.	Steuerung		
III.	Vergütung für Beauftragte		
IV.	Öffentlichkeitsarbeit		
V.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Öffentlich		
	Privat	200.000,00	Begrünung versiegelter Flächen
IX.	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
X.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude	600.000,00	
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige	200.000,00	Ladenlokale
XI.	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
XIII.	Anreizprogramm		
XIV.	Verfügungsfond		
Summe		**1.000.000,00**	

Sonstige Finanzierungsquellen (in EUR):		
Anderes Förderprogramm	Private Finanzierung	Kommunale Finanzierung ohne Förderung
	3.000.000,00	

Anhang

Lokale Ökonomie Konzept

Stadt Eschwege

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
Dipl. Ing. Hyazinth Stein

Projektbearbeitung:
M.Sc. Marvin Coker
cand. M.Sc. Viktor Laier

Layout:
cand. M.Sc. Viktor Laier

Kassel, 31.03.2020

Inhalt

	Einleitung	**4**
1.	**Bestehende Konzepte und Planungen**	**6**
2.	**Analyse**	**10**
2.1	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	10
2.2	Erscheinungsbild und Branchenstruktur	15
2.3	Gebäudesanierung und Leerstände	18
2.4	Bisherige Ansätze zur Förderung der lokalen Ökonomie	23
2.5	SWOT Analyse	24
3.	**Projektansätze zum Umgang mit Leerständen**	**26**
4.	**Projektblatt Lokale Ökonomie**	**30**
4.1	Ausgangslage	30
4.2	Aktueller Stand	32
4.3	Leitziele der lokalen Ökonomie	32
4.4	Handlungsfelder	33
4.5	Handlungsbedarfe und Maßnahmen	33
	Quellenverzeichnis	**35**

Einleitung

Kleine und mittlere Unternehmen sind der wichtigste Wirtschaftsfaktor in Deutschland. In Hessen gehören über 99 Prozent der Unternehmen zum Mittelstand. Deshalb haben kleine und mittlere Unternehmen eine zentrale Bedeutung für Beschäftigung, Ausbildung, Versorgung, Innovation und Wirtschaftsleistung. Sie sind das Rückgrat der hessischen Wirtschaft und Jobmotor Nummer eins. Die Schaffung von Rahmenbedingungen, damit sie ihr Entwicklungs- und Innovationspotenzial voll entfalten können, ist deshalb eine bedeutende Aufgabe für die Stadt Eschwege.

Im Bereich der Gründungsförderung will die Stadt Eschwege deshalb Maßnahmen zur Steigerung der Gründungsbereitschaft, z. B. durch Wettbewerbe oder die Bereitstellung von Räumlichkeiten, unterstützen. Potenzielle Gründerinnen und Gründer sollen auf ihrem Weg von der Geschäftsidee bis zum erfolgreichen Markteintritt begleitet werden. Außerdem soll ihnen Beteiligungskapital zur Verfügung gestellt werden, wenn sie auf Basis von Businessplänen und Analysen die nachhaltige Tragfähigkeit und Kapitaldienstfähigkeit ihres Geschäftsmodells nachweisen können. Gefördert werden sollen auch Maßnahmen, die Infrastrukturen für Gründerinnen und Gründer schaffen und verbessern.

Zudem sollen betriebliche Investitionen zur Errichtung und Erweiterung von Betrieben gefördert werden. Zusätzlich soll ein Beratungsangebot für kleine und mittlere Unternehmen unterstützt werden, das bei der Entwicklung neuer Produkte und Dienstleistungen, der Erschließung neuer Märkte und bei der Beantragung von Fördermitteln unterstützt. Ein Beratungsangebot für Existenzgründerinnen und -gründer und junge Unternehmen soll ebenfalls aus EFRE-Mitteln finanziert werden.

Übergeordnetes Ziel der Stadt Eschwege ist es dabei ihre Funktion als Mittelzentrum im Werra-Meißner-Kreis weiter zu festigen und die lokale Ökonomie der Stadt zu stärken.

1. BESTEHENDE KONZEPTE UND PLANUNGEN

1. Bestehende Konzepte und Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 und Fortschreibung 2019

Unter Berücksichtigung der interkommunalen und regionalen Bezüge stellt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 künftige Entwicklungschancen für den Einzelhandelsstandort Eschwege dar. Aufbauend auf einer Analyse der damaligen Angebotssituation wurde ein Konzept für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Eschwege bis zum Jahr 2020 vorgelegt.
Der Erhalt und die Stärkung der regionalplanerischen Funktion als Mittelzentrum wurden dabei als vorrangige Ziele festgelegt. Als Voraussetzung hierfür wurde die Sicherung der ansässigen zentrenprägenden Dienstleistungsangebote, welche zur Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung beitragen, genannt. Mit der Ausnahme des Nahversorgungszentrums Am Dünzebacher Tor wird eine Konzentration des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorgeschlagen, um die Ausbildung von Konkurrenzstandorten zu vermeiden. Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsunternehmen soll im Haupt- und Nahversorgungszentrum nur unter Betrachtung städtebaulicher und versorgungsfunktionaler Erfordernisse erfolgen. Zur Stärkung der mittelzentralen Funktion des Hauptzentrums wurde außerdem eine Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen durch die Belegung der Einzelhandelsflächen mit hochwertigen und zentrentypischen Nutzungen empfohlen.

Unter Anderem wurden innerhalb des Konzeptes folgende Ziele entwickelt:

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
- Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche
- Stärkung und Entwicklung des Hauptzentrums Innenstadt
- Erhalt und Ausbau der Nahversorgung
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet
- Umgang mit Streu- und Nebenanlagen

Da die Erstellung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes mittlerweile schon über 10 Jahre her ist, hat die Stadt Eschwege im Jahr 2019 beschlossen dieses fortzuschreiben. Innerhalb dieses Zeitraumes kam es u. a. zu einer Veränderung der Angebots- und Nachfragestruktur im Stadtgebiet, zu Neueröffnungen und Schließungen von strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben sowie zu einer Veränderung der Bevölkerungszahlen und der privaten Verbrauchsausgaben. Angesichts dessen erschien eine Aktualisierung der primärstatistischen Daten aus dem Jahr 2008 sowie eine Überprüfung der konzeptionellen Ziele, Modelle und Leitsätze notwendig. Auf weitere konkrete Inhalte wird im Rahmen der Analyse des Lokale Ökonomie Konzeptes eingegangen.

Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet Eschwege – Brückenhausen 2018

Die Vorbereitende Untersuchung (VU) für das Sanierungsgebiet in Brückenhausen wurde im Jahr 2018 durchgeführt. Die VU wurde erstellt um wesentliche Beurteilungsgrundlagen zusammenzutragen um festzustellen, ob die Notwendigkeit besteht ein Sanierungsgebiet auszuweisen. Schwerpunkte der VU waren insbesondere der Städtebau, die Erschließung, die Freiflächen, die Nutzungen und der Klimaschutz.
Das Untersuchungsgebiet der VU umfasste den denkmalgeschützten Kernbereich von Brückenhausen. Auf Grundlage der in diesem Rahmen durchgeführten Analysen wurden wesentliche Ziele für die Entwicklung von Brückenhausen formuliert.

Energetisches Quartierskonzept für den Werra-Meißner-Kreis 2016

Im Jahr 2016 wurde ein energetisches Quartierskonzept für den Werra-Meißner-Kreis erstellt. Die Kernstadt von Eschwege war dabei einer der Untersuchungsräume. Aufbauend auf dem Leitbild der Stadt Eschwege wurden quartiersbezogene Handlungsfelder und Maßnahmen für den Stadtkern entwickelt. Die Themen Städtebau, Altersgerechtes Wohnen, Energetische Gebäudesanierung, Erneuerbare Energien, Wärmeversorgung, Verkehr und Mobilität sowie die Bewusstseinsbildung und Vernetzung waren hierbei zentrale Handlungsfelder.

Regionales Entwicklungskonzept Werra-Meißner 2014-2020

Darüber hinaus hat der Verein für Regionalentwicklung (VfR) ein regionales Entwicklungskonzept erarbeitet. Darin wurde ein Leitbild entwickelt, dass folgende drei Punkte beinhaltet:

- die Entwicklung der Lebensqualität als umfassender Begriff für Daseinsvorsorge, Arbeiten, Wohnen, Energie und Klimaschutz, Natur und Freizeit
- die Nachhaltigkeit der Entwicklung, mit dem strategischen Ansatz zur Ressourcenschonung für Ökologie, Wirtschaft und soziale Gerechtigkeit
- die Menschen, die im Sinne des Bottom-Up-Ansatzes ihre Region aktiv mit gestalten und in Netzwerken arbeiten

Zudem wurden verschiedene Handlungsfelder definiert. Im Handlungsfeld Regionale Wertschöpfung spielten dabei insbesondere die Förderung von Existenzgründungen, die Sicherung von Unternehmensnachfolgen sowie der Fachkräftemangel eine wichtige Rolle.

Stadtumbau: Innenstadtkonzept 2012

Im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau wurde ein Konzept zur Umgestaltung des öffentlichen Raums erstellt. Hauptziel des Konzeptes war es, ein durchgängiges Erscheinungsbild in der Kernstadt zu schaffen. Dazu wurde eine Art Ausstattungskatalog bzw. ein Möblierungskonzept entwickelt. Das Konzept enthält zudem u. a. Vorschläge zur Freiflächengestaltung, der Begrünung und der Beleuchtung. Das Beleuchtungskonzept wurde bereits umgesetzt. Jedoch ist bisher keine durchgehende Gestaltung innerhalb der Kernstadt wahrnehmbar. Um das Erscheinungsbild zu stärken und die Fußgängerzone attraktiver zu gestalten sind weitere Maßnahmen notwendig. Die notwendigen gestalterischen Grundlagen hierfür wurden bereits entwickelt, es ist geplant die darin enthaltenen Maßnahmen in den nächsten Jahren sukzessive umzusetzen.

2. ANALYSE

2. Analyse

2.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Bebauungsstruktur in der Kernstadt ist geprägt von einer dichten, mittelalterlichen Stadtstruktur. Überwiegend zeichnet sich die Kernstadt durch Blockrandstrukturen aus, deren Innenhöfe zumeist stark verdichtet sind. Daher weist der Stadtkern als Einzelhandelsstandort einige Nachteile gegenüber den dezentral gelegenen Standorten auf. Beispielsweise stehen in der Innenstadt nur wenige Entwicklungsflächen zur Verfügung und die Gebäudestruktur und damit auch die Ladenflächen sind zumeist kleinteilig. Hinzu kommen relativ hohe Bodenpreise und eine schwierige Stellplatzsituation.

Die stärkste Konzentration von gewerblichen Flächen lässt sich innerhalb des Lokale Ökonomie Untersuchungsgebietes feststellen (siehe Plan S.13), weshalb dieses auch so gewählt wurde. Hauptgeschäftsbereiche sind dabei insbesondere die Straßenzüge Stad, Marktstraße, Herrengasse, Enge Gasse, Forstgasse, Brückengasse sowie der Obermarkt und der Marktplatz. Die Gebäude entlang der Hauptgeschäftsbereiche sind dabei zumeist mischgenutzt und in der Regel befinden sich gewerbliche oder gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss, während in den oberen Geschossen gewohnt wird. Aufgrund der unterschiedlichen Bauzeiten weist die Geschossigkeit, sowohl in Brückenhausen als auch in der Kernstadt, eine Differenziertheit auf. Insgesamt wirkt sie jedoch stimmig. Der Durchschnitt liegt bei drei bis vier Geschossen.

Abb. 1: Auftakt zur Hauptgeschäftsstraße Stad

Der Einzelhandel konzentriert sich vor allem im zentralen Teil der Kernstadt. Die Hauptader bildet die Fußgängerzone, welche sich entlang des Straßenzuges Stad befindet. Sie verläuft in nord-südlicher Ausrichtung und endet südlich auf Höhe der Marktstraße. Entlang der Fußgängerzone ist eine sehr heterogene Nutzungsstruktur vorzufinden. In den Erdgeschossen befinden sich dabei zumeist unterschiedlichste einzelhandelsbezogene Nutzungen. Vereinzelt findet man auch gastronomische sowie dienstleistungsbezogene Nutzungen vor.

In denen vom Stad aus nach Osten verlaufenden Straßenzügen ist heute der mittelalterliche Straßengrundriss noch erkennbar. Während der Stad breit ausgebaut ist, weisen die Herrengasse und Enge Gasse einen schmalen Querschnitt auf. Deshalb besitzen die engen Straßenräume noch immer ihren historischen Charme.

Abb. 2: Enge Gasse

Abb. 3: Marktstraße

Die Brückenstraße knüpft nördlich an die Straße Stad an. Hier lassen sich nur noch vereinzelt gewerbliche Nutzungen erkennen. Sie ist jedoch durch die stadteinleitende Funktion sehr präsent im Stadtgefüge. Durch den Verlauf der Werra sowie durch die Straße Schlossplatz/ Unter dem Berge besteht eine gewisse Zäsur zwischen diesen Bereichen.

Die dichte Innenstadtstruktur führt dazu, dass sich im Untersuchungsgebiet keinerlei Grünflächen wiederfinden lassen. Die einzige größere zusammenhängende Grünfläche in räumlicher Nähe des Zentrums bildet der Grüngürtel entlang der ehem. Stadtbefestigung. Dieser kann das Defizit jedoch nur geringfügig kompensieren. Die im ISEK vorgeschlagene Entwicklung einer Promenade entlang der Werra wird deshalb als sinnvolle Maßnahme betrachtet, um mehr Grün in die Stadt zu bringen und der Einkaufszone einen angemessenen Auftakt zu bieten.

In der Bestandsaufnahme innerhalb des Lokale Ökonomie Gebietes wurden alle Erdgeschosse der zu den Hauptgeschäftsstraßen orientierten Gebäude kartiert. Erhoben wurden die Erdgeschossnutzungen der Gebäude an der Brückenstraße, am Stad, an der Forstgasse, an der Herrengasse, an der Enge Gasse, am Marktstraße, am Obermarkt sowie am Marktplatz. Insgesamt wurden die Erdgeschossnutzungen von 256 Gebäuden kartiert. Die Nutzungen der Erdgeschosse wurden dabei in folgende zehn Nutzungskategorien eingeteilt:

- Einzelhandel (107),
- Dienstleistung (41),
- Gastronomie (33),
- Gesundheit und Pflege (8),
- Soziales und Kultur (4),
- Hotellerie (1),
- Vergnügung (1),

- Wohnen (35),

- Leerstand Ladenlokal (17),
- Leerstand Gebäude (9).

Auch in der Verteilung der Nutzungen lassen sich verschiedene Schwerpunkte erkennen. Der Stad bildet eindeutig das Einzelhandelszentrum innerhalb der Kernstadt. Dieser Schwerpunkt zieht sich, mit Ausnahme von einigen gastronomischen-, sozialen- und kulturellen- sowie dienstleistungsbezogenen Angeboten auch durch die Herrengasse, die Enge Gasse und die Marktstraße. Der Obermarkt sowie der Marktplatz hingegen weisen einen heterogenen Nutzungsmix auf. In der Forstgasse lässt sich zudem ein gastronomischer Schwerpunkt erkennen. Die Brückenstraße bildet in diesem Kontext einen Sonderfall. Hier lassen sich neben wenigen einzelhandels- und dienstleistungsbezogenen Nutzungen sowie einem Hotel überwiegend Leerstände verzeichnen. Aufgrund dessen ist insbesondere in der Brückenstraße zweifelhaft ob der Einzelhandel in diesem Bereich noch Zukunft hat. Deshalb soll für die Brückenstraße bzw. Brückenhausen eine Neuprofilierung erfolgen und der Schwerpunkt eher im Bereich Kunst und Kultur gesetzt werden.

Kreisstadt Eschwege

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen" - Lokale Ökonomie Konzept

EG Nutzung Bestand

Legende

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Gesundheit und Pflege
- Soziales und Kultur
- Hotellerie
- Vergnügung
- Leerstand (Ladenlokal)
- Leerstand (Gebäude)
- Wohnen
- Gebäudeleerstand Wohnen

Untersuchungsgebiet Lokale Ökonomie

Ohne Maßstab
Stand: Januar 2020

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

2.2 Erscheinungsbild und Branchenstruktur

Die Stadt Eschwege verfügt laut dem Regionalplan Nordhessen 2009 über eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Damit übernimmt die Stadt Funktionen der mittel- bis langfristigen Versorgung der umliegenden Städte und Gemeinden sowie die der Stadt selbst. Durch die großen Entfernungen zu den nächstgelegenen Oberzentren entstehen günstige Rahmenbedingungen für den örtlichen Einzelhandel.

Die Kaufkraftkennziffer der Kreisstadt Eschwege ist seit dem Jahr 2007 von 97,5 auf 92,85 gesunken. Die Spannweite der Kaufkraftkennziffern in den benachbarten Kommunen liegt zwischen 86,96 und 96,42. Damit befindet sich Eschwege in Bezug auf die Kaufkraft immer noch im oberen Mittelfeld.

Die gewerblichen Standorte in Eschwege lassen sich in drei unterschiedliche Lagen untergliedern. Zum einen finden wir gewerbliche Ansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen vor. Dieser Typ der gewerblichen Ansiedlung liegt in der Peripherie und stellt sich zumeist in Form von Gewerbe- und Industriegebieten dar. Diese Standorte sind stark autokundenorientiert (z.B. Kaufland und toom; Thüringer / Niederhoner Straße). Zum anderen gibt es gewerbliche Ansiedlungen in städtebaulich integrierten Lagen. Diese Standorte befinden sich zumeist innerhalb des wohnorientierten Stadtgefüges und beinhalten überwiegend einzelhandelsbezogene Nutzungen (z.B. Herkules E-Center; Augustastraße). Der letzte Lagetyp lässt sich gut unter dem Stichwort zentraler Bereich zusammenfassen. Das prägende Merkmal ist die Konzentration von zentrenrelevanten Funktionen und Nutzungen. Dieser Bereich bündelt unterschiedliche Angebote und besteht aus einer städtebaulichen Einheit (Kernstadt Eschwege).

Das Warensortiment in Eschwege kann zudem in drei Bedarfsstufen (kurzfristig, mittelfristig und langfristig) unterteilt werden. Innerhalb der drei Bedarfsstufen wird wiederum zwischen 17 Warengruppen unterschieden.

Warengruppe	Verkaufsfläche *in m²*	Anteil an Gesamtbestand
Nahrungs- und Genussmittel	14.650	15,2% *
Blumen (Indoor) / Zoo	2.650	2,8%
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	2.900	3,0%
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.900	2,0%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**22.100**	**23,0%**
Bekleidung	9.750	10,1% *
Schuhe / Lederwaren	2.200	2,3%
GPK / Haushaltswaren	1.850	1,9%
Spielwaren / Hobbyartikel	900	0,9%
Sport und Freizeit	2.550	2,6%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**17.200**	**17,9%**
Wohneinrichtung	3.750	3,9%
Möbel	12.300	12,8% *
Elektro / Leuchten	1.550	1,6%
Elektronik / Multimedia	1.600	1,7%
Medizinische und orthopädische Artikel	1.250	1,3%
Uhren / Schmuck	250	0,3%
Baumarktsortimente	31.050	32,3% *
Gartenmarktsortimente	5.100	5,3%
Überwiegend langfristiger Bedarf	**56.800**	**59,0%**
Summe (inkl. Sonstiges)	**96.250**	**100,0 %**

Abb.4: Warengruppenspezifische Verkaufsfläche
(Fortschreibung Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes 2019, 18)

Auf gesamtstädtischer Ebene nehmen die Warensortimente der Bedarfsstufe langfristiger Bedarf (z.B. Baumarktsortimente, Möbel, Gartenmarktsortimente usw.) 59 % der Gesamtfläche des Einzelhandels ein. Gefolgt von der Verkaufsfläche der Warensortimente des kurzfristigen Bedarfs (z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel usw.), welche 23 % der Gesamtfläche einnehmen. Den geringsten Anteil an der Gesamtfläche nehmen mit 18 % die Warensortimente des mittelfristigen Bedarfes (z.B. Bekleidung, Schuhe und Lederwaren usw.) ein. Insbesondee das Sortiment an Bekleidung ist im Vergleich zu vorherigen Erhebungen gestiegen, was teilweise aus dem Neubau der Schlossgalerie hervorgeht.

Die Gesamtverkaufsfläche ist im Durchschnitt rund 320 qm pro Betrieb groß. Auffällig ist zudem, dass mit 4,8 qm VKF/EW eine sehr hohe Verkaufsfläche je Einwohner festgestellt werden konnte, was positiv zu bewerten ist. Dies resultiert jedoch vor allem aus den größeren gewerblichen Ansiedlungen außerhalb der Kernstadt. Insgesamt konnten die Einzelhandelbetriebe im Jahr 2018 etwa 222,8 Mio. EUR Umsatz erwirtschaften.

Weitere Entwicklungen, welche die lokale Ökonomie in Zukunft beeinflussen könnten sind eine stagnierende Einwohnerzahl sowie ein Rückgang der Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe. Gleichzeitig lässt sich durch die Entwicklungen im Einzelhandel feststellen, dass die Gesamtverkaufsfläche und die Verkaufsfläche je Einwohner im allgemeinen weiterhin wachsen.

Kernstadt

Die Angebotsstruktur innerhalb der Kernstadt deckt alle Bedarfsstufen ab. Beim langfristigen Bedarf liegt der Angebotsschwerpunkt im Bereich Schmuck und Medizin. Beim mittelfristigen Bedarf im Bereich der Bekleidung und beim kurzfristigen Bedarf im Bereich Bücher, Zeitungsartikel sowie im Gesundheits- und Pflegebereich. Darüber hinaus lässt sich in der Kernstadt ein breit gefächertes Warensortiment feststellten.

Zu den bedeutendsten Einzelhändlern in der Kernstadt zählen unter anderem Vockeroth in der Schlossgalerie, Rossmann, Woolworth, C&A, dm, Adler und Sport Ammann. Ergänzend dazu bietet der Standort eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten. Mit ca. 8.355 qm nimmt das Bekleidungssegment fast die Hälfte der Gesamtvertriebsfläche von 19.610 qm ein. Insgesamt ist der Geschäftsbereich der Kernstadt im Vergleich zur Region relativ vielfältig. Ebenso konnte festgestellt werden, dass der Wochenmarkt sehr belebt ist und von den Besuchern gerne genutzt wird. Er findet ein mal wöchentlich auf dem Marktplatz und dem Obermarkt statt. Die nachhaltige Sicherung und der Ausbau des Angebotes wird als Aufgabe der Lokalen Ökonomie gesehen. (Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019)

Nördlich der Werra in Brückenhausen befindet sich darüber hinaus ein weiterer Wohn- und Gewerbestandort. Das Wohnungsangebot bedient hier überwiegend das preisgünstigere Segment. Gründe dafür dürften in erster Linie die Lage im Überschwemmungsgebiet der Werra, die Emissionen der Kraftfahrzeuge, welche durch die Brückenstraße fahren, sowie die Gebäudestruktur im Gebiet sein. Nichtsdestotrotz weisen einzelne laufende oder jüngst vorgenommene Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden (z.B. Brückenstraße 2, Bremer Straße 14) darauf hin, dass der Standort eine gewisse Attraktivität als innenstadtnaher Wohnstandort hat. Insbesondere entlang der Brückenstraße sowie der Mangelgasse befinden sich zudem noch einige gewerbliche sowie einzelhandelsbezogene Nutzungen. Durch die Konzentration der Geschäfte im Stadtkern, hat dieser Bereich jedoch seine Versorgungsfunktion verloren. Dies wiederum wird im Stadtbild durch die Zunahme von Leerständen und steigenden Sanierungsbedarfen deutlich.

Gleichzeitig ist der Festplatz in Brückenhausen ein regional bedeutender Veranstaltungsort, welcher während neun Monaten im Jahr regelmäßig für Märkte und Veranstaltungen genutzt wird. Des Weiteren findet hier einmal jährlich neben dem Johannisfest das überregional bekannte Musikfestival „Open Flair" statt. Zudem verwaltet, organisiert und vermietet der Verein Kulturfabrik e.V. die historische Maschinen-Halle des E-Werks als Veranstaltungshalle sowie weitere Teile des Gebäudes als Büro-, Tagungs-, Studio-, Lager- und Proberäume.

Der öffentliche Raum innerhalb des Untersuchungsgebietes wirkt nicht besonders modern. Es lässt sich eine Vielzahl von unterschiedlichen Bodenbelägen feststellen, da die Straßenzüge unabhängig voneinander, zu unterschiedlichen Zeiten erneuert wurden sind. Ebenso ist eine Barrierefreiheit nur bedingt gegeben. Zudem werden die städtischen Plätze innerhalb der Kernstadt zumeist durch eine Parkplatznutzung überformt. Dies betrifft zum Beispiel den Schlossplatz im Westen, den Wendischen Markt im Süden und zum großen Teil auch den Marktplatz. Hierdurch gehen große Teile des öffentlichen Raumes und damit auch viel Aufenthaltsqualität verloren. Auch der Obermarkt weist trotz seiner prominenten Lage Gestaltungsdefizite auf.

Abb. 5: Forstgasse

Abb. 6: Obermarkt

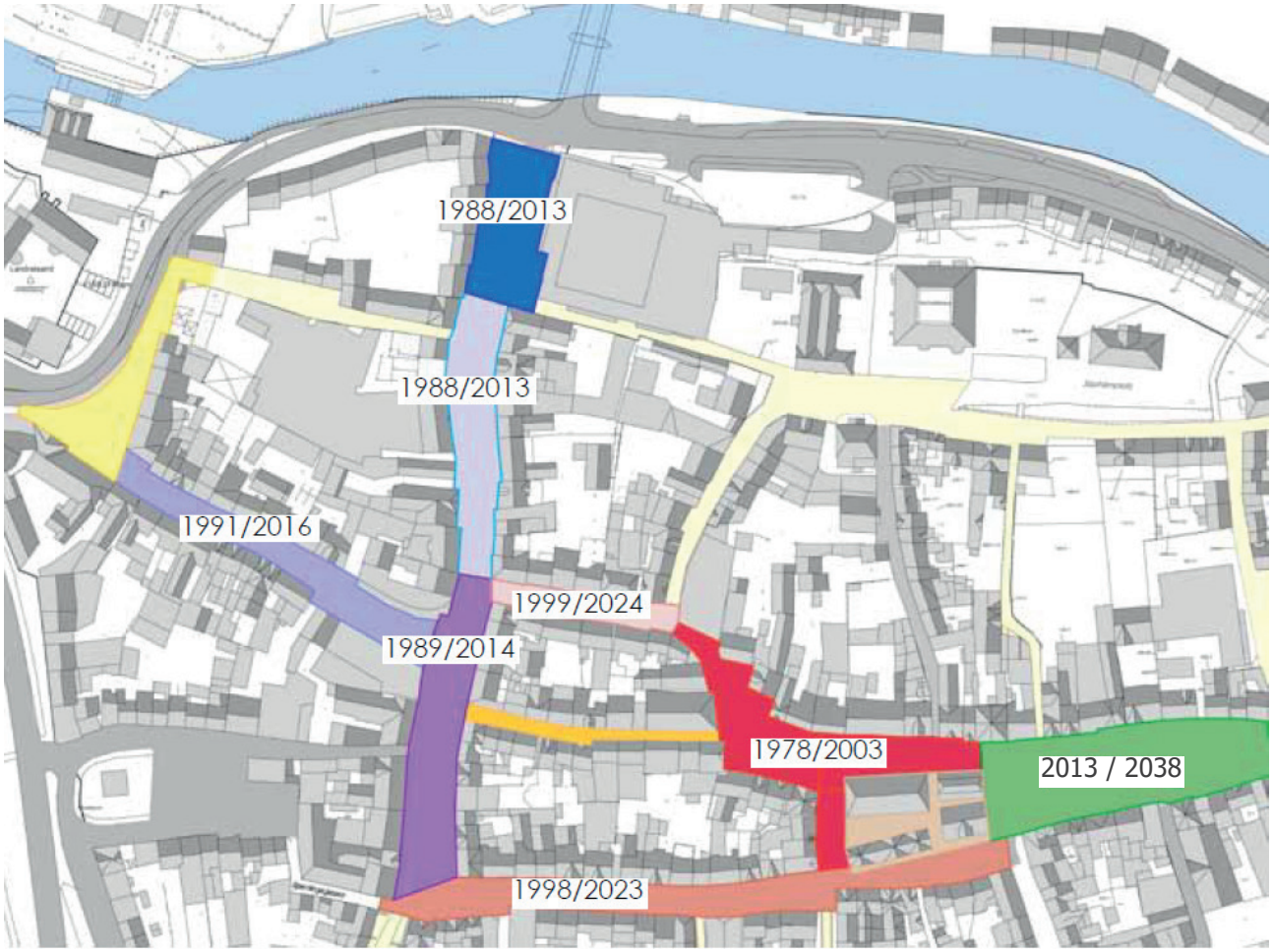


Abb. 7: Zweckbindungsfristen der öffentlichen Räume
(Gnüchtel Triebswetter Landschaftsarchitekten 2012, 28 /
Aktualisierung der Bindungsfrist Marktplatz 2020)

Fazit

Die Phase der altersbedingten Schließung von Läden hat in Eschwege bereits stattgefunden. Jedoch besteht weiterhin die Herausforderung mit den zumeist kleinteiligen Ladenflächen sowie der engen Struktur und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten in der Kernstadt umzugehen. Aufgrund dessen bestehen in der Kernstadt erschwerte Bedingungen für die Schaffung von größeren zusammenhängenden und modernen Ladenflächen, welche zur Erfüllung der heutigen Anforderungen an gewerbliche Nutzungen benötigt werden.

Eine gewisse Konkurrenzsituation zwischen dem Einzelhandelsstandort Kernstadt und den Einzelhandelsstandorten in nicht integrierter Lage oder auf der „Grünen Wiese" besteht meistens. Jedoch wird diese in Eschwege dadurch reduziert, dass das Warensortiment in der Kernstadt eher auf den kurz- bis mittelfristigen Bedarf abzielt und die Standorte außerhalb der Kernstadt sich auf den langfristigen Bedarf bzw. Nahversorgungsangebote konzentrieren.

Insgesamt weist die Einzelhandelsstruktur eine gute Grundversorgung auf. Nach den Erkenntnissen der Analyse im Rahmen der Erstellung des Lokale Ökonomie Konzeptes sollte jedoch insbesondere das Angebot in dem Segment der Bekleidung für junge Menschen weiter ausgebaut werden.

Trotz des Rückgangs der gewerblichen Nutzungen in der Kernstadt sowie dem moderaten Rückgang der Einwohner kommt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu dem Ergebnis, dass die Stadt ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht wird. Zudem wird ein Anstieg der einzelhandelsrelevanten Umsätze prognostiziert.

2.3 Gebäudesanierung und Leerstände

Nach Angaben aus dem Integrierten energetischen Quartierskonzept von 2016 wurden ca. 76% der Gebäudesubstanz innerhalb der Kernstadt vor dem Jahr 1900 erbaut. Dennoch lassen sich nur vereinzelt Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf erkennen. Bei einigen der Gebäude mit Sanierungsbedarf, hauptsächlich an der Marktstraße und am Marktplatz, sind zudem bereits Sanierungs- und oder Umbaumaßnahmen vorgesehen. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild ergeben sich insbesondere durch die sanierungsbedürftigen Gebäude in der Brückenstraße 21 und 23 sowie in der Forstgasse 11 und 13. In der Brückenstraße wurden bereits Mittel für eine Sanierung der Gebäude 21 und 23 beantragt. In der Forstgasse besteht von der Stadt aus das Interesse an einem Rückbau, da hier eine Anbindung zwischen Forstgasse und Schlossgalerie geschaffen werden soll.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 23 gewerbliche Leerstände erhoben. Nach Rücksprache mit der Stadt konnte jedoch festgestellt werden, dass bereits für acht der Leerstände konkrete Nachnutzungen gefunden wurden. Beispielsweise wird das ehem. Ladenlokal der Apotheke am Obermarkt 8 zukünftig als Infopoint genutzt und das Gebäude am Obermarkt 12 soll zu einer Wohnnutzung umgenutzt werden. Somit reduziert sich die Anzahl der bestehenden Leerstände auf 15.
Von diesen 15 Leerständen stehen vier gesamte Gebäude und 11 Ladenlokale leer. Diese verteilen sich über die Brückenstraße, die Forstgasse, den Stad, die Herrengasse und die Enge Gasse sowie die Marktstraße und den Marktplatz. Eine Konzentration von Leerständen lässt sich vor allem in der Brückenstraße, der Herrengasse und der Enge Gasse erkennen.

Im Durchschnitt beträgt die Grundfläche der Leerstände ca. 84,3 qm. Die einzelnen Ladengrößen bewegen sich dabei zumeist zwischen 33 qm und 133 qm. Im Stad 11-13 befindet sich mit rund 375 qm einer der größten leerstehenden Ladenlokale. Sowohl für die kleineren als auch für die großen Ladenflächen ist es dabei häufig schwierig Nachnutzungen zu finden. Zum einen sind die Flächen zumeist nicht den heutigen Anforderungen entsprechen ausgestaltet und zum anderen werden sie häufig nicht barrierefrei erschlossen. Positiv zu bewerten ist jedoch, dass die meisten leerstehenden Ladenlokale große Schaufenster hin zur Hauptgeschäftslage aufweisen.

Darüber hinaus wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes immer wieder Ladenlokale festgestellt, welche eher eine Lager- oder Ausstellungsfunktion haben. Diese Ladenlokale öffnen zum Teil gar nicht oder weisen nur sehr eingeschränkte Öffnungszeiten auf.

Ebenfalls lässt die Gestaltung der Schaufenster häufig deutliche Mängel erkennen.

Das Stadtbild wird hierdurch an einigen Stellen (bspw. Forstgasse, Brückenstraße) negativ beeinflusst. Generell besteht bei einigen Gewerbetreibenden erheblicher Verbesserungsbedarf in der Gestaltung der Ladenflächen und der Schaufenster sowie in der Auswahl des Warensortimentes. Gleichzeitig konnten jedoch auch sehr positive und innovative Beispiele festgestellt werden (u.a. Schlossgalerie, Adler, C&A und Jack Wolfskin).

Mit Hilfe der Lokalen Ökonomie kann dazu beigetragen werden die architektonische Gestaltung der Schaufenster zu verbessern. Dabei sollte jedoch, darauf geachtet werden, dass die Erdgeschosszonen mit den Obergeschossen (insbesondere bei Fachwerkhäusern) korrespondieren.

Abb. 8: Leerstehendes Ladenlokal in der Brückenstraße 20

Abb. 9: Leerstehendes Ladenlokal in der Markstraße 17

Abb. 10: Leerstehendes Ladenlokal in der Forstgasse 11

Abb. 11: Leerstehendes Ladenlokal am Stad 11-13

Kreisstadt Eschwege

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen" - Lokale Ökonomie Konzept

Gewerbliche Leerstände

Legende

- Leerstand (Ladenlokal)
- Leerstand (Gebäude)
- Leerstand in Entwicklung
- Wohnleerstand (Gebäude)

Untersuchungsgebiet Lokale Ökonomie

Ohne Maßstab
Stand: Januar 2020

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

2.4 Bisherige Ansätze zur Förderung der lokalen Ökonomie

Hauptaufgabe der Wirtschaftsförderung ist die Umsetzung einer strategieorientierten Wirtschafts- und Technologiepolitik. Übergeordnete Ziele sind die Stärkung der Innovationskraft der Unternehmen und der Einkaufsstadt. Somit ist die Wirtschaftsförderung zentraler Ansprechpartner für alle Unternehmer in Eschwege. Derzeit liegt der Schwerpunkt auf der Förderung von innovativen Geschäftsideen sowie Start Up´s. Bereits in den vergangenen Jahren konnten junge Unternehmer mithilfe des Programms „Durchstarten" ihre Geschäftsidee realisieren. Mit der Übernahme der ersten sechs bis zwölf Monatsmieten durch die Wirtschaftsförderung in Form der Projektentwicklungsgesellschaft Eschwege mbH können Jungunternehmer hierbei ihre Geschäftsidee ausprobieren. Um diese Förderung in Anspruch zu nehmen müssen sich die Unternehmer zunächst mit ihrer Geschäftsidee bei der Projektentwicklungsgesellschaft Eschwege mbH vorstellen. Eine Jury, bestehend aus den Aufsichtsratsmitgliedern der Projektentwicklungsgesellschaft entscheidet dann auf Grundlage weiterer Unterlagen ob eine Förderung stattfindet. Durch diesen Ansatz konnten sich bisher bspw. die Social Media Agentur Maalia und die Entwicklerinnen der Protein-Backmischung Make Cake auf dem Markt etablieren. Dadurch, dass das Start Up Make Cake ihre Waren auch über den Onlinehandel vertreibt, wird hier zudem eine Verknüpfung zwischen Online- und Offlinehandel hergestellt, was für bestimmte Branchen in Zukunft ein unerlässlicher Ansatz sein wird.

Im Jahr 2003 wurde zudem von der Wirtschaftsförderung der Kreisstadt Eschwege das Unternehmensnetzwerk für den Wirtschaftsraum Eschwege gegründet. Die NIWE versteht sich als flexibles, kreatives Kooperationsnetzwerk welches ohne starre Struktur und ohne Mitgliedsbeiträge, rein auf freiwilliger Basis agiert. Die NIWE fördert sowohl den persönlichen Kontakt und Erfahrungsaustausch zwischen den Unternehmen als auch die kooperative Zusammenarbeit und unterstützt überbetriebliche Aktivitäten. Darüber hinaus erleichtert die NIWE die Suche nach regionalen Partnern, fördert die überbetriebliche Ausbildung im Netzwerkverbund und kümmert sich um den Fachkräftenachwuchs. Eines der jüngsten Projekte der NIWE ist das Trainingszentrum Industrie 4.0.

In Zusammenarbeit mit der Firma Präwema Antriebstechnik konnte ein Trainingszentrum 4.0 für die Industrie, vor allem im Bereich Robotik und Additive Fertigung, eingerichtet werden. Unter anderem wurden bspw. 3D Drucker und ein Roboter erworben. In Zukunft soll somit Auszubildenden die Möglichkeit gegeben werden, sich frühzeitig mit neuen Fertigungstechniken auseinanderzusetzen, deren Bedienung zu erlernen und entsprechende Zertifikate zu erwerben. Ziel des Ansatzes ist es, den Standort Eschwege auf die Digitalisierung vorzubereiten und hierdurch den Standort langfristig auch noch attraktiver für junge Leute zu machen. Der Fokus liegt im Bereich des Maschienenbaus. Die Strategie ist Teil eines integrierten wirtschafts- und entwicklungspolitischen Programms der Kreisstadt als Wirtschaftsmetropole im Werratal.

Im August 2010 wurde von der Wirtschaftsförderung der Stadt Eschwege zudem die Projektentwicklungsgesellschaft Eschwege gegründet. Zu den Aufgaben der Gesellschaft zählt vor allem die Durchführung von Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsmaßnahmen, die Verbesserungen der städtebaulichen und/oder strukturellen Entwicklung der Stadt hervorbringen. Hierzu erwirbt, veräußert und erschließt die Projektentwicklungsgesellschaft Grundstücksflächen innerhalb der Stadt. Aber auch der Umgang mit Leerständen zählt zu den zentralen Aufgaben. Ziel der Projektentwicklungsgesellschaft in diesem Handlungsfeld ist es, zum einen Leerstände zu entwickeln und zum anderen in der Innenstadt neue und interessante Angebote zu schaffen.

Außerdem wurde in Zusammenarbeit mit den Gewerbetreibenden und den Bürgern von der Stadt eine Sondernutzungssatzung sowie eine Sondernutzungsgebührensatzung entwickelt. Die Sondernutzungssatzung wurde von der Stadt zuletzt im Jahr 2013 aktualisiert und regelt die Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums. Sie bildet zugleich die rechtliche Grundlage für die Gestaltungsrichtlinie, mit der das Erscheinungsbild innerhalb der Altstadt vereinheitlicht und weiter gestärkt wird. Danach dürfen bspw. Gastronomen, die Mobiliar im öffentlichen Raum aufbauen, sich nur der Formen, Farben und Materialien bedienen, welche durch die Gestaltungsrichtlinie vorgegeben werden. Auch die einheitliche Farbe der Sonnenschirme ist darin verankert. Ebenfalls wird bspw. die Anzahl und Größe von möglichen Werbeanlagen im öffentlichen Raum geregelt.

2.5 SWOT Analyse

<table>
<tr><th>STÄRKEN</th><th>SCHWÄCHEN</th><th>CHANCEN</th><th>RISIKEN</th></tr>
<tr><td>Historische Bausubstanz</td><td>Keine Flächenreserven</td><td>Nutzungsmix als Grundlage für eine Stadt der kurzen Wege</td><td>Zunahme von Leerständen durch demografischen Wandel</td></tr>
<tr><td>Nutzungs-durchmischung</td><td>Zu kleinteilige Ladenflächen</td><td>Erhalt der mittelzentralen Funktion</td><td rowspan="2">Zunehmende Leerstände im Teilbereich Brückenhausen führen zu „Trading-down" Effekten</td></tr>
<tr><td>Guter Zustand der Fassaden innerhalb der Geschäftszone</td><td>Trennwirkung der Altstadt von der Umgebung durch hohe Verkehrsbelastung</td><td>Neustrukturierung durch Nutzung leestehender Ladenflächen</td></tr>
<tr><td>Nähe zur Werra (Naherholungspotenzial)</td><td>Schwache Verknüpfung zu Brückenhausen</td><td>Etablierung von Zwischennutzungen</td><td rowspan="2">Zunahme der Konkurrenz zwischen den Läden in der Kernstadt und der Stadterweiterungs-gebiete</td></tr>
<tr><td>Zentrenprägende Dienstleister vor Ort</td><td>Belastender Durchgangsverkehr in der Brückenstraße</td><td>Das Programm „Durch-starten" als Ansatz zur Entwicklung der Branchenstruktur</td></tr>
<tr><td>Vielfalt an gastronomischen Betrieben</td><td>Beschränkte Parkplatzsituation innerhalb des zentralen Bereiches</td><td rowspan="2">Entstehung eines kulturellen „Hot-Spots" in Brückenhausen</td><td rowspan="2">Anstieg der Sanierungsbedarfe</td></tr>
<tr><td>Geringe Anzahl an sanierungsbedürftigen Objekten</td><td>Mangelnde Radverkehrsinfra-struktur</td></tr>
<tr><td>Gute Netzwerkarbeit</td><td rowspan="2">Zu wenig finanzielle und personelle Ressourcen für strategisch und langfristig ausgerichtetes Innenstadt-management</td><td rowspan="2">Innenstadtentwicklung als strategische Zukunftsaufgabe anerkennen und durch Politik mit entsprechenden Mitteln ausstatten</td><td>Festhalten an zu weitläufigen Geschäftslagen</td></tr>
<tr><td>Nutzung von innovativen Ansätzen zur Unterstützung der lokalen Ökonomie</td><td>Verlust von Ankermietern (z. B. Schlossgalerie)</td></tr>
</table>

3. PROJEKTANSÄTZE ZUM UMGANG MIT LEERSTÄNDEN

3. Projektansätze zum Umgang mit Leerständen

Einrichtung eines Leerstandsmanagement

Die Häufung von Leerständen, insbesondere von leerstehenden Ladenlokalen, an einem Standort hat negative Folgewirkungen. Bleiben diese über einen längeren Zeitraum bestehen, wirken sich die Leerstände nicht nur negativ auf das Gebäude selbst, sondern auch auf den gesamten Standort aus. Durch das längere Bestehen von Leerständen kann es dabei auf Ebene des Gebäudes zu Mängeln in der Bausubstanz und auf Ebene des Quartiers zu Imageverlusten und zu weiteren Leerständen kommen. Derartige Entwicklungen spielen sich häufig in einer Art Abwärtsspirale ab, bei der sich die verschiedenen Entwicklungen gegenseitig verstärken. Durch die Zunahme von Leerständen und der Verschlechterung der Bausubstanz kommt es zu unzureichenden Objektqualitäten. Diese führen dazu, dass die Attraktivität des Standortes weiter abnimmt. Hierdurch bedingt kommt es zu einer weiteren Verringerung der Nachfrage an dem Standort und zu einer weiteren Zunahme der Leerstände. Es ist also im Interesse aller Betroffenen am Standort dauerhafte Leerstände zu vermeiden und zur Entwicklung des Standortes beizutragen. Angesichts der demografischen und sozioökonomischen Entwicklungen sowie der Entwicklungen im Einzelhandel ist es besonders für Städte mit einem historischen Stadtkern, der von kleinflächigen Ladenlokalen geprägt wird und mit zunehmenden Leerständen zu kämpfen hat sinnvoll, sich auf strategischer Ebene mit diesem Thema auseinanderzusetzen. Hier sollte über ein strategisches Leerstandsmanagement bzw. Innenstadtmanagement, welches in Zusammenarbeit mit den Haus- und Grundeigentümern sowie weiteren Akteuren spezifische Lösungen zur Entwicklung der Innenstadt sowie der Leerstandssituation entwickelt, nachgedacht werden. Das Leerstandsmanagement übernimmt dabei auch die Rolle eines Vermittlers, der zwischen Eigentümer, „Machern" (Bürger) und der Stadtverwaltung vermittelt, umso möglichst nachhaltige Ansätze zu entwickeln. Auch die Verhandlung mit Eigentümern über mögliche Mietpreissenkungen sowie das Akquirieren von Fördermitteln, um sowohl Eigentümer als auch potenzielle Nutzer unterstützen zu können, gehört zu den Aufgaben eines strategischen Leerstands- bzw. Innenstadtmanagements.

Derzeit wird in Eschwege eine Form von Leerstandsmanagement durch die Projektentwicklungsgesellschaft Eschwege mbH betrieben. Die bisherigen Aktivitäten der Gesellschaft haben schon enorm zur Entwicklung der Innenstadt beigetragen (z.B. Entwicklung Schlossgalerie Eschwege). So wurden bspw. auf strategischer Ebene wichtige Netzwerke geschaffen und auf räumlicher Ebene Leerstände entwickelt. Da die Aufgaben der Gesellschaft über ein Leerstandsmanagement hinaus gehen, diese personell jedoch nicht sonderlich breit aufgestellt ist, bedarf es hier insbesondere finanzieller und personeller Unterstützung, um die in Eschwege durchaus vorhandenen Ansätze und Entwicklungsvorstellungen weiter voranzubringen.

Organisation von Standortgemeinschaften

Die Bildung von Standortgemeinschaften kann einen Ansatz bilden, um zur Aufwertung des Standortes beizutragen. Durch die Netzwerkbildung unter den Eigentümern, bspw. durch die Initiierung eines regelmäßig zusammenkommenden „Runden Tischs", kann die Kommunikation unter den Eigentümern verbessert werden. Hierdurch können gemeinsame Ziele, ein gemeinsames Vorgehen sowie Projekte entstehen, die zu einer Verbesserung der Situation des Standortes führen. Durch die Kommunikation und das Abstimmen eines gemeinsamen Vorgehens kann zudem dazu beigetragen werden, dass Eigentümer wieder in ihre Immobilien investieren. Auch die Aufwertung des öffentlichen Raums kann in solchen Gemeinschaften Thema sein. Mögliche Projekte in diesem Kontext können bspw. eine einheitliche Entwicklung der Fassaden oder die Möblierung des öffentlichen Raumes darstellen. Aber auch Begrünungs- und Werbeaktionen können Maßnahmen sein. Auch die Veranstaltung von Gemeinsamen Festen und Veranstaltungen kann hier zu einer Belebung des Standortes beitragen. Hierbei ist insbesondere die Mitwirkung und Unterstützung der bzw. durch die Stadtverwaltung ist notwendig, um mögliche bürokratische Hürden von Beginn an so gering wie möglich zu halten bzw. zu vermeiden.

Durch den Zusammenschluss mehrerer benachbarter Läden und Geschäfte lassen sich die Interessen bündeln und in ihrer Wirkungsweise stärken. Durch gemeinsame Öffnungszeiten und einheitliche Außen-

bereichsflächen kann einem Einkaufsbereich darüber hinaus ein besonderes Image zukommen. Hierdurch können neue Kundenströme angelockt und die lokale Ökonomie gestärkt werden. Die Einbeziehung von lokalen Besonderheiten der Stadt kann dabei dazu beitragen, eine Anziehungskraft über die Ortsgrenzen hinaus zu erzeugen. In Bereichen, in denen sich Ladenlokale nicht mehr wirtschaftlich betreiben lassen bzw. keine Nachnutzungen mehr gefunden werden ist zudem über eine Neuprofilierung des Standortes nachzudenken. Dies sind Aufgaben, die zum Pflichtprogramm eines Stadtmarketings gehören.

Standortprofilierung

Für eine zielgerichtete Vermarktung ist ein klares und unverwechselbares Profil notwendig. Durch das Profil sollten dabei die Stärken und Kernkompetenzen des jeweiligen Gebiets hervorgehoben und der Unterschied zu anderen Standorten in der Region verdeutlicht werden. Unter Einbeziehung dieser Faktoren ist ein neues Leitbild für den Standort zu entwickeln. Gerade in stark von strukturellen Leerständen geprägten Standorten kann es dabei hilfreich bzw. auch notwendig sein, den Standort vollkommen neu zu denken und realistische Handlungsoptionen und Perspektiven zu entwickeln. Um ein Profil zu erarbeiten ist es sinnvoll, relevante Akteure wie bspw. Experten, Multiplikatoren, Wissensträger, Lokalpolitiker, Verwaltung etc. einzubeziehen. In einem kooperativen Prozess können bspw. in Leitfadengesprächen, Diskussionsrunden, Ideenwettbewerben oder Zukunftswerkstätten eine Bandbreite möglicher strategischer Ausrichtungen und Neunutzungen ermittelt werden.

In Verbindung mit ersten skizzenhaften Nutzungs- und Gestaltungsideen, kann hierdurch ein klar vermarktbares Profil entstehen. Wichtige Faktoren sind hier auch die vor Ort verfügbaren Ressourcen und Potenziale, welche als Ansatzpunkt für die Entwicklung des jeweiligen Standortes genutzt werden sollten. Zudem sollten zur Neuorientierung gezielt neue Nutzer angeworben werden, welche dazu beitragen, das neu entwickelte Profil zu stärken. Dies kann bspw. durch die Förderung temporärer Nutzungen mit der Option auf Verlängerung, durch die Beratung potenzieller Nutzer oder die direkte Akquisition neuer Nutzer erreicht werden. Aber auch die gezielte Beratung von Gründern aus bestimmten Branchen kann zur gewünschten Neuorientierung beitragen. Natürlich ist die Neuprofilierung von Standorten eine langfristige Aufgabe und es bestehen nur wenige Möglichkeiten in die bestehende Nutzungsstruktur einzugreifen. Jedoch kann durch die Konzentration von Fördergeldern und die gezielte Steuerung von Neuansiedelungen dazu beigetragen werden, die gewünschte Profilierung der jeweiligen Standorte zu stärken.

Teilweise lässt sich bereits der Ansatz einer Profilierung innerhalb des Untersuchungsgebietes erkennen. So konzentriert sich im Stad der Einzelhandel, westlich vom Stad lässt sich ein gastronomischer Schwerpunkt erkennen und nach Osten zum Marktplatz nehmen die Dienstleistungsangebote zu. Wobei der Marktplatz als multifunktionaler Kern zu betrachten ist. In Brückenhausen hingegen lässt sich ein Rückgang der gewerblichen Nutzungen erkennen. Besonders Einzelhandelsangebote scheinen es hier schwer zu haben sich zu halten. Diese Herausforderung wurde bereits von Seiten der Stadt erkannt und es bestehen Bestrebungen, diesem Bereich ein neues Profil zu verleihen. Durch die Ansiedlung des Vereins Kulturfabrik e.V. und der Nutzung des E-Werks in Brückenhausen wurden bereits erste Impulse gesetzt. Derzeit sind dort unter anderem ein Jazzclub, der RundFunk Meißner, das Jungethearter sowie das medienWERK ansässig.

Etablierung von Zwischennutzungen

Ein weiterer Ansatz kann in der Organisation sogenannter Zwischennutzungsbörsen bestehen. Grundidee hierbei ist es, dass leerstehende Ladenlokale von den Eigentümern bei der Stadt bzw. der Projektentwicklungsgesellschaft gemeldet werden. Gleichzeitig können sich hier potenzielle Nutzer mit ihrer Geschäftsidee vorstellen. Die Stadt bzw. die Projektentwicklungsgesellschaft erhält somit einen Überblick sowohl über die räumlichen Potenziale als auch über die Nutzungsideen und kann diese in der Funktion einer Vermittlungsstelle im besten Fall zusammenführen.

Um Zwischennutzungen zu ermöglichen ist es dabei förderlich bzw. zumeist auch notwendig, die potenziellen Nutzer zunächst einmal zu unterstützen. Hierzu gibt es verschiedene Ansätze. Die Miete könnte bspw. über einen gewissen Zeitraum zunächst einmal von der Projektentwicklungsgesellschaft Eschwege mbH finanziert werden. Es ist jedoch durchaus auch üblich in Verhandlungen mit den Eigentümern zu treten und

mit Ihnen zum Beispiel zu vereinbaren, dass Sie ihre Ladenlokale zunächst einmal über einen gewissen Zeitraum nur für die Nebenkosten bereitstellen. Um dies zu ermöglichen, müssen die Eigentümer von den Vorteilen eines derartigen Ansatzes überzeugt werden. Hierzu bedarf es viel Aufklärungsarbeit. Wird dieser Ansatz jedoch auf strategischer Ebene verfolgt und innerhalb der Stadt intensiv kommuniziert, können hieraus weitere innovative Geschäftsideen und langfristig tragbare Nutzungen hervorgehen. In Eschwege wird ein derartiger Ansatz bereits in Form des Programms Durchstarten verfolgt. Dieser Ansatz sollte aufgegriffen und erweitert werden.
Bisher ist die Entwicklung von Zwischennutzungsbörsen oder die Initiierung von Zwischennutzungen jedoch kein förderfähiger Gegenstand innerhalb des Lokale Ökonomie Programms. Sollte die Stadt Eschwege ein derartigen Ansatz intensivieren bzw. ausweiten wollen müssen hier geeignete andere Finanzierungsquellen akquiriert werden.

Entwicklung neuer Shop-Konzepte (Mini-Verkaufsflächen)

Ein markantes Merkmal vieler lokaler Einzelhandelsstrukturen – besonders in Klein- und Mittelstädten – ist die enge Standortbindung, welche die Betriebe zu diesen Städten aufweisen. In den meisten Fällen sind die angebotenen Waren und Dienstleistungen direkt an der Nachfrage der Stadt orientiert und an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst. Zumeist wohnt auch der Betreiber des Geschäftes vor Ort oder in der Umgebung. Durch die Veränderungen im Einzelhandel sowie den wirtschaftsstrukturellen und demografischen Entwicklungen wird es für innhabergeführte Geschäfte jedoch immer schwieriger wirtschaftlich tragfähig zu bleiben sowie geeignete Nachfolger zu finden. Da auch Eschwege von einer derartigen Einzelhandelsstruktur geprägt ist, kam es auch hier zu einer Zunahme von vor allem kleinflächigen leerstehenden Ladenlokalen. Da sich aufgrund der heutigen Anforderungen an den Einzelhandel hierfür nur schwierig wirtschaftlich tragbare Nachnutzung finden lassen, bildet dieser Typ des Leerstandes zumeist eine große Herausforderung. Derartige Ladenlokale eignen sich jedoch auch besonders gut für die Entwicklung von innovativen Shop-Konzepten wie bspw. sogenannten „Mini-Verkaufsflächen" oder „Pop Up Stores".

In diesem Kontext sind die Bewohner, „lokale Experten", da sie die lokalen Bedürfnisse kennen und somit bei der Konzeptfindung für kleinere leerstehende Ladenflächen eine Schlüsselrolle einnehmen können und auch sollten. Besonders die leerstehenden Ladenlokale in der Herrengasse und der Enge Gasse sowie am Marktplatz sind für die Entwicklung von innovativen Shop-Konzepten geeignet. Durch die Entwicklung von kreativen Nachnutzungen in den kleinflächigen Ladenlokalen können dabei auch wichtige Impulse für den Standort, aber auch für die Wirtschaft des gesamten Quartiers gewonnen werden. Um das Risiko für alle Beteiligten zu minimieren, können „Mini-Shop-Konzepte" zunächst einmal auch nur als Zwischennutzung initiiert werden.

In den Lagen, die nicht im unmittelbaren räumlichen Bezug zur Innenstadt stehen, muss auch über Umnutzungen nachgedacht werden, da aufgrund der Entwicklungen in den letzten Jahren nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle leerstehenden Ladenlokale (vor allem die in einer schlechten Lage) wieder einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden können.

Kunst und Kultur

Ein weiterer Ansatz im Umgang mit Leerständen kann die Bereitstellung von leerstehenden Objekten für Künstler und Kunstschaffende sein. Neben Veranstaltungen und musealen Angeboten sind temporäre oder dauerhafte Nutzungen für Ausstellungen oder Werkstätten mit Kursangeboten (ggf. als Zusammenschluss unterschiedlicher Kunstschaffender wie z.B. der Werraland Werkstätten „KunstWerke"; des Künstlerzusammenschulusses „Seelenhaus" und weiteren) denkbar. Hierüber können die negativen Auswirkungen der Leerstände abgemildert und durch interessante Angebote bestehende Arbeitsplätze in diesen Bereichen gesichert und ggf. ausgebaut werden. Ein derartiger Ansatz sollte vor allem in Brückenhausen initiiert werden.

4. PROJEKTBLATT LOKALE ÖKONOMIE

4. Projektblatt Lokale Ökonomie

4.1 Ausgangslage

Die Stadt Eschwege ist seit einigen Jahren in dem Städtebauförderprogramm Stadtumbau. Hierdurch konnten bereits einige Maßnahmen umgesetzt werden, welche zu einer positiven Entwicklung des Stadtkerns geführt haben. Das bestehende Stadtumbaugebiet umfasst fast den gesamten Altstadtkern und somit auch große Teile des Lokale Ökonomie Untersuchungsgebietes. Das Lokale Ökonomie Untersuchungsgebiet bezieht sich im Gegensatz zum Stadtumbaugebiet aber nur auf den zentralen Geschäftsbereich der Stadt sowie die Brückenstraße als nördliche Einfahrtsstraße in den zentralen Geschäftsbereich. Durch den relativ schlanken Zuschnitt des Lokale Ökonomie Gebietes soll die Förderung auf die Hauptgeschäftslagen konzentriert werden, um diese weiter zu stärken und Synergieeffekte zu schaffen. Innerhalb des Lokale Ökonomie Gebietes konzentriert sich ein Großteil der Gewerbetreiben der Stadt Eschwege. Dennoch kommt es aufgrund der historischen Baustruktur sowie den zumeist kleinteiligen Ladenlokalen immer wieder zu Leerständen. Des Weiteren besteht bei einigen Gewerbetreibenden Verbesserungsbedarf in der Warenpräsentation sowie in der Schaufenstergestaltung. Der öffentliche Raum weist darüber hinaus ebenfalls Gestaltungsdefizite auf. Von Seiten der Stadt besteht zudem der Wunsch den Branchenmix weiter auszudifferenzieren und weitere Angebote innerhalb des Bereichs zu etablieren. Dabei soll sich in Zukunft der Einzelhandel auf den zentralen Geschäftsbereich beschränken und für Brückenhausen ein neues Profil entwickelt werden.

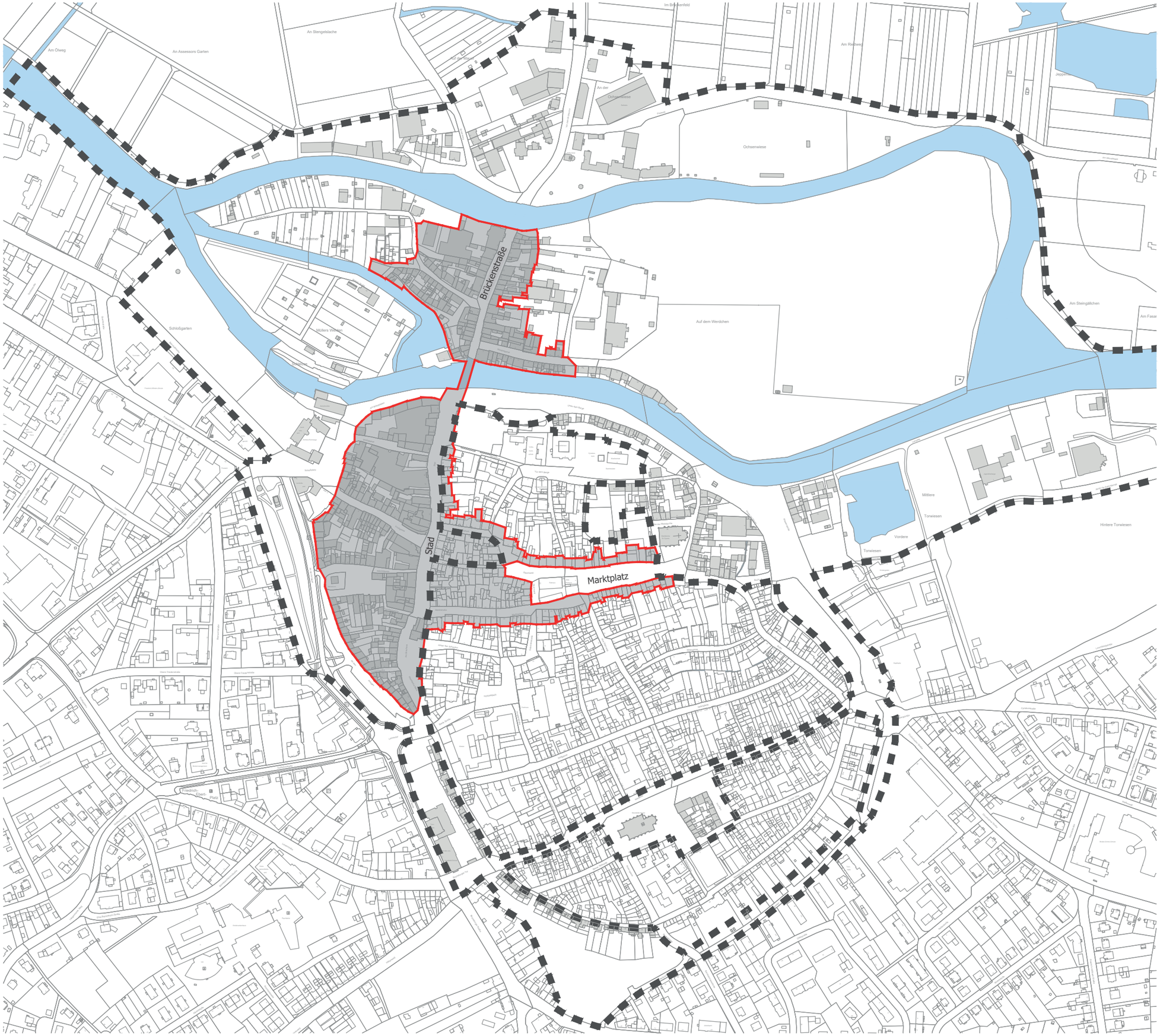
Um der Zunahme von Leerständen entgegenzuwirken und die noch bestehenden lokalen Gewerbetreibenden zu unterstützen, möchte die Stadt Eschwege die Möglichkeiten im Rahmen des Förderprogramms EFRE-Lokale Ökonomie nutzen. Neben der Erstellung des Lokalen Ökonomie Konzeptes wird zudem das Einzelhandelsentwicklungskonzept fortgeschrieben, um Grundlagen für die Entwicklung der lokalen Ökonomie zu schaffen.

Kreisstadt Eschwege

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Lokale Ökonomie



Legende

- Lokale Ökonomie
- Fördergebiet Stadtumbau

N

Ohne Maßstab
Stand: Feb. 2020

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

4.2 Aktueller Stand

Sowohl die Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes als auch das Lokale Ökonomie Konzept werden 2020 fertiggestellt. Durch die Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes wurden aktuelle Daten und wichtige Erkenntnisse in Bezug auf die lokale Einzelhandelssituation zusammengetragen. Das Lokale Ökonomie Konzept baut hierauf auf und führt diese Informationen mit städtebaulich relevanten Aspekten zusammen. Die Förderung innerhalb des EFRE-Lokale Ökonomie Förderprogramms soll in Eschwege dazu genutzt werden, weitere private Akteure dabei zu unterstützen, ihre Geschäftsideen umsetzen zu können. Dies soll dazu beitragen den Branchenmix weiter auszubauen. Zudem werden durch den Stadtumbau weitere Maßnahmen zur Entwicklung des Öffentlichen Raumes umgesetzt. Nach Anerkennung des Lokale Ökonomie Konzeptes sollen umgehend die Förderbestimmungen der Stadt Eschwege zur Förderung von kleinen- und mittelständischen Unternehmen erstellt werden. Durch die Förderbestimmungen werden die Förderschwerpunkte der Stadt Eschwege und der Ablauf zur Beantragung einer Förderung sowie Fördervoraussetzungen geregelt. Förderschwerpunkte der Stadt Eschwege sind dabei insbesondere die Förderung von:

- Existenzgründungen
- Investitionsvorhaben in den Branchen Facheinzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk, Gastronomie, Seniorenwirtschaft sowie Tourismus, die geeignet sind, die Wettbewerbsfähigkeit der Kreisstadt Eschwege als Einkaufs-, Tourismus- und Sportstadt zu stärken
- Investitionsvorhaben im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft
- notwendigen Investitionen in Umbaumaßnahmen oder in die Innenausstattung
- Mitteln zur Ladensanierung und Schaufenstergestaltung (auch zur architektonischen Verbesserung der Schaufensterzonen), der Intensivierung und Verstetigung von Marketingansätzen sowie von Mietzuschüssen für Neueröffnungen
- Marketingaufwendungen (z.B. Internetauftritt, Marketing, Werbung).

4.3 Leitziele der lokalen Ökonomie

Übergeordnetes Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der regionalplanerischen Funktion als Mittelzentrum. Im Zentrum steht dabei vor allem die Entwicklung einer attraktiven Innenstadt und die Schaffung und Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Ebenso ist der Erhalt der zentrenprägenden Dienstleistungsangebote von hoher Bedeutung.

Darüber hinaus soll durch Investitionsvorhaben in die Gebäudestruktur sowie neue Geschäftsideen ein Beitrag zur nachhaltigen und umweltgerechten Innenstadtentwicklung geleistet werden. Die Stärkung der Stadt als Versorgungszentrum sowie das Reagieren auf die Folgen des demografischen Wandels stehen dabei im Fokus. Die Förderung richtet sich daher insbesondere an klein- und mittelständische Unternehmensstrukturen, welche sich innerhalb des Lokale Ökonomie Gebietes ansiedeln oder dort gründen möchten.

Mit dem Fokus, die zentralen Innenstadtlagen nachhaltig zu stärken, gewinnt die Qualifizierung der Kernstadt sowie insbesondere des öffentlichen Raumes eine herausragende Bedeutung. Eine bedarfsgerechte Infrastruktur für Jung und Alt in zentraler Lage, eine überwiegend oder komplett barrierefreie Erschließung sowie eine gewisse Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum können eine beispielgebende Wirkung für die Belebung der Innenstadt entfalten. Zudem stellt die Anpassung der lokalen Ökonomie an die demografischen und wirtschaftsstrukturellen Veränderungen eine große Herausforderung dar. Ein weiteres Ziel ist es somit, sich auf die Folgen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels einzustellen und die lokale Ökonomie zu stärken. Die Sicherung und Stabilisierung der Angebots- und Funktionsvielfalt spielen daher eine große Rolle.

4.4 Handlungsfelder

- Ausweitung strategischer Aktivitäten
- Förderung der lokalen Ökonomie
- Entwicklung der Gebäudesubstanz
- Entwicklung des Öffentlicher Raum

4.5 Handlungsbedarfe und Maßnahmen

Ausweitung strategischer Aktivitäten

- Etablierung eines dauerhaften, strategischen Leerstands- bzw. Innenstadtmanagements
- Dauerhafte Vermarktung der Flächen- und Immobilienangebote
- Intensivierung der Zusammenarbeit mit Gewerbetreibenden und Ausbau der Aktivitäten des Gewerbevereins (Stadtmarketing Eschwege e.V.)
- Neuprofilierung des Standortes Brückenhausen
- Kooperation mit lokalen und externen Institutionen

Förderung der lokalen Ökonomie

- Erstellung der Förderbestimmungen für das Förderprogramm Lokale Ökonomie
- Erweiterung des Branchenmixes
- Förderung der Kunst- und Kulturszene
- Förderung von Existenzgründungen

Entwicklung der Gebäudesubstanz

- Entwicklung der Bausubstanz, Verringerung von Sanierungsbedarfen
- Entwicklung von leerstehenden Ladengeschäften (Zwischen-, Wieder- und Umnutzung)
- Entwicklung von Zwischen-, Nach- und Umnutzungskonzepten für Leerstände
- Prüfen ob Möglichkeiten der Ladenflächenerweiterungen bestehen (Zusammenlegen von Ladenflächen, Entwicklung von möglichen Potenzialflächen) im Kernstadtbereich
- Verbesserung der architektonischen Gestaltung der Schaufensterzonen

Entwicklung des Öffentlichen Raumes

- Intensivierung der Nutzung der Gestaltungssatzung
- Aufwertung des Öffentlichen Raumes (Straßenraum-, Platz- und Parkplatzgestaltung)
- Verbesserung der Aufenthalsqualität
- Schaffung von Eingangssituationen in die Fußgängerzone

Quellenverzeichnis

Conrad, Wolfgang (2015): Fachwerkstädte - Impulse aus der Wirtschaft. Präsentation.

Gnüchtel Triebswetter Landschaftsarchitekten (2012): Innenstadtkonzept.

Junker + Krause Stadtforschung Planung (2019): Fortschreibung Einzelhandel- und Zentrenkonzept. Präsentation.

Kreisverwaltung des Werra-Meißner-Kreises (2016): Energetisches Quartierskonzept für den Werra-Meißner-Kreis.

NH Projektstadt (2018): Vorbereitende Untersuchung. Sanierung Eschwege - Sanierungsgebiet „Brückenhausen“.

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Verein für Regionalentwicklung Werra-Meißner e.V. (2015): Regionales Entwicklungskonzept Werra-Meißner 2014-2020.