



Stadtsanierung Bayreuth

Fortschreibung des Rahmenplans „Soziale Stadt – St. Georgen“

Kurzbericht

- Vorbemerkung – Anlass und Ziel der Fortschreibung
- Digitalisierung und Aktualisierung des Bestands
- Maßnahmenansätze für die neuen und verbleibenden Entwicklungsschwerpunkte im Quartier
 - Insel – Schanz – Bahngelände
 - Schoko-Fabrik
 - BayWa-Gelände
 - ehemalige Orangerie,
 - Maßnahmen zur An- bzw. Einbindung St. Georgens in die Landesgartenschau 2016
 - Aktivierung – Programmschwerpunkte für die kommunalen Fassaden-, Hofgestaltungs- und Werbeanlagenberatungs- und förderprogramme
- Zusammenfassung zum Rahmen- und Maßnahmenplan mit Konzept für die Weiterentwicklung des öffentlichen Raums und der „Stadt der Alleen“
- Empfehlungen und Programme zum weiteren Vorgehen zur Einbindung und Aktivierung der „Brannaburger“



AGS - München
Ulrike Färber SRL
zus.gestellt 09/13



Vorbemerkung – Anlass und Ziel der Fortschreibung

Auf Basis der vorbereitenden städtebaulichen Untersuchungen, dem Integrierten Handlungskonzept (IHK) und der Evaluierung (2008) wird seit dem Jahr 2000 die Stadtsanierung in Bayreuth-St. Georgen im Programm „Soziale Stadt“ vorangetrieben.

Nach einer Vielzahl von Umsetzungen und Umplanungen ist es jetzt an der Zeit den Rahmenplan zu aktualisieren und auf die wesentlichen noch oder neu¹ anstehenden Sanierungsaufgaben auszurichten:

- Schaffung weiterer, neuer Wohnangebote auf den verbleibenden Brach- und Nachverdichtungsflächen
- Schaffung von öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen als Quartiersparke,
- Aufwertung der öffentlichen Räume (teils in Verbindung mit der Schaffung von Alleen (ISEK-Impulsprojekt), teils mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen),
- Komplettierung der Kultur- und Sportangebote für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene
- Anbindung an die Landesgartenschau 2016

stehen künftig im Fokus der baulichen Planung.

Parallel dazu bleibt es ein vorrangiges Sanierungsziel, die Eigentümer und Bewohner der historischen Bausubstanz – nicht nur am Straßenmarkt – zur Sanierung und Modernisierung ihrer Anwesen zu aktivieren.

St. Georgen soll als lebendiges Quartier, dessen Bürger mehr und mehr Verantwortung übernehmen und Eigeninitiative zeigen, stabilisiert werden.



Organigramm – entwickelt auf Empfehlung der Evaluierung von 2008

¹ Neuausrichtung z.B. auch auf die Impulsprojekte des inzwischen vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts

Rahmenplan 2002

Der zusammenfassende Rahmenplan von 2002 zeigte v.a. die baulichen Sanierungsziele und Gestaltungsmöglichkeiten mit kurz- und mittelfristiger Perspektive auf.



Für Teilgebiete, deren Entwicklung unabsehbar war, wurden Visionen in gesonderten Szenarien skizziert (Stufenkonzepte).

Sanierungsgebietsabgrenzung und Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebiets F „St.Georgen“ wurde zwischenzeitlich nur leicht abgeändert, und zwar im Bereich des Prinzessinnenhauses.



Der Rahmenplan von 2002 propagierte für die nördlichen Quartiersbereiche einen „besonderen Entwicklungsansatz für das Stadtquartier: Beieinander von Wohnen und Arbeiten“.

Unter diesem Motto wurden konkrete Vorhaben z.B. auf dem Gelände der Nagelfabrik ins Auge gefasst. Um derartige Vorhaben grundsätzlich zu ermöglichen wurde eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich. Nach der Durchführung schalltechnischer Untersuchungen im Jahr 2005 wurde eine entsprechende Abänderung im Flächennutzungsplan vorgenommen, nämlich die Abstufung vom Industriegebiet zum Gewerbegebiet zum Mischgebiet.

Über die Notwendigkeit bzw. Sinnhaftigkeit einer teilweisen Lärmschutzbebauung entlang der wieder in Betrieb genommenen Bahnlinie ins Fichtelgebirge, ist damit noch keine Aussage getroffen.

Akteurs- und Planungs-beteiligung



In einem mit örtlichen Akteuren besetzten Gremium der Sozialen Stadt der „Arbeitsgruppe Wohnen“ wurde von 2000-2009 wertvolle Diskussions- und Entwicklungsarbeit geleistet. U.a. wurde mit einem der wichtigsten Akteure in der Sozialen Stadt – der städtischen GEWOG – die konkrete Planung für die „Insel“ iterativ entwickelt und umgesetzt.

Der Erfolg des Quartiersumbaus ist nicht nur in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht beachtlich, auch der Imagewandel vom Glasscherbenviertel „Insel“ zum gesuchten Wohnquartier mit einem vielfältigen Wohnungsangebot ist gelungen.



Arbeitsmodell „Insel“ mit Nachbarschaftshaus

Auch ein sog. Nachbarschaftshaus unter kollektiver Trägerschaft war ein Planungsergebnis der Akteursbeteiligung.

Daneben wurden die Spiel- und Sportbereiche „Schanz“ und „Schoko“ als bedeutsamer Nutzungsschwerpunkt entwickelt. Insbesondere die „Schoko“ ist nun dabei sich sehr erfolgreich ganz anders zu etablieren als ursprünglich² gedacht.

In der Evaluierung von 2008 wurde deutlich, dass eine Konzentration auf die wesentlichen Projekte und Aufgaben notwendig ist. Deshalb wurden für die weitere Akteurs- und Planungs-beteiligung drei sog. Pakte empfohlen:

- „Nachbarschaftshaus ‚Insel‘“
- „Jugendkultur- und Sportzentrum ‚Schoko‘“
- „Revitalisierung Straßenmarkt“/historisches Erbe St.Georgen“.

Für letzteres wurde die Wirtschaftsförderung aktiv: Anstoss für ein Gründerzentrum, Aufbau eines Straßenmarktmanagements etc. Im Zusammenspiel mit den Bürgern hat sich daraus u.a. eine rege Veranstaltungsaktivität in St.Georgen entwickelt.

² z.B. als Bäckerei mit besonderen Angeboten für Auszubildende



Umgesetzte Projekte und Planungen

Kleinere Projekte, die im Laufe der Jahre geplant und z.T. realisiert wurden und die in den aktuellen Rahmenplan eingearbeitet werden mussten, sind u.a.

- die Sanierung und Aufwertung der Matrosengasse
- Ergänzungs- bzw. Ersatzbauten, wie z.B. in der Matrosengasse und Hinter der Kirche, und Modernisierungen
- die Sanierung – nicht der Umbau – des Straßenmarkts
- Pfeiler-Tor-, Fassaden- und Hofgestaltungsprogramm
- Projekt Revitalisierung Gasthaus Götschel (in Planung)
- Bahn: Bahnhof, Verlegung des Bahnübergangs
- Projekt Um- bzw. Nachnutzung Sparkassen (in Planung)
- Planung: Aufwertung des Kasernenhofs



Die zunehmende Attraktivität der „Insel“, u.a. durch den hohen Anteil an barrierefreien Wohnungen und einer sorgfältigen Wohnumfeldgestaltung, kann als Ausgangspunkt für die Entwicklung weiterer Teilquartiere dienen.

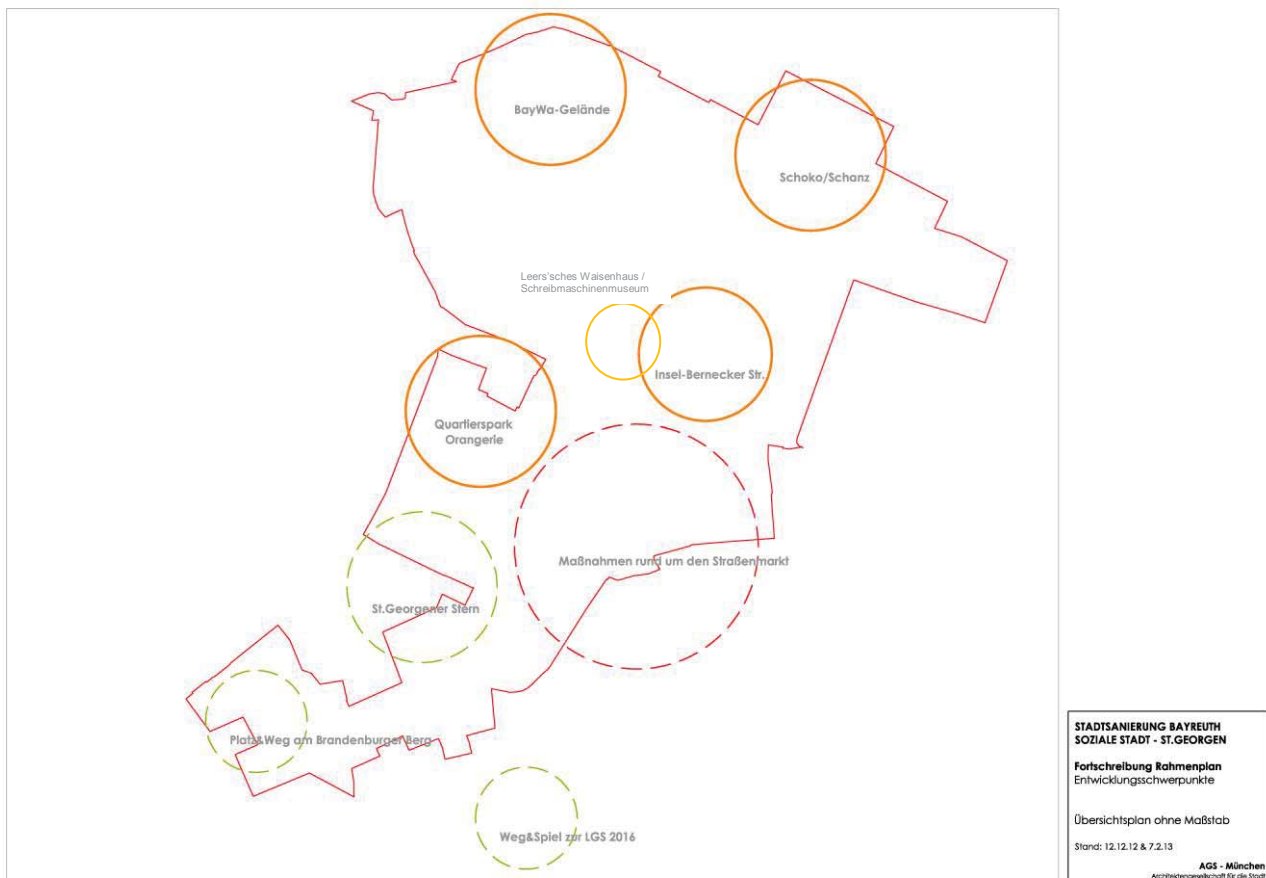


Maßnahmenansätze für neue bzw. verbleibende Entwicklungsschwerpunkte im Quartier

Mit der Aktualisierung der Rahmenplanung sind vor allem die künftig noch (fertig) zu entwickelnden Teilbereiche

- Insel – Schanz – Bahngelände
- Schoko mit Umfeld
- ehemalige Orangerie mit gärtnerischen Flächen

neu zu beleuchten und mit Planungs- und Gestaltungsideen zur Umsetzung zu bringen.



Übersichtsplan Entwicklungsschwerpunkte Quelle: AGS - eigene Darstellung

Bayreuth hat zwischenzeitlich den Zuschlag für die Ausrichtung der Landesgartenschau 2016 bekommen. Darin liegt auch für St. Georgen und die Brannaburger die Chance,

- einige sinnige Maßnahmen in den Randbereichen des Sanierungsgebiets umzusetzen
- sich an der LGS 2016 zu beteiligen (Spiel und Sport)
- nicht zuletzt als ein dezentraler, besuchenswerter barocker Ort wahrgenommen zu werden

(s. Maßnahmen für die An- bzw. Einbindung St. Georgens in die Landesgartenschau 2016 als flankierende Maßnahmen).

Insel – Schanz – Bahngelände (südlich der Trasse)

Das Wohnquartier „Insel“ wurde erfolgreich rundum erneuert mit zwei Strategien:

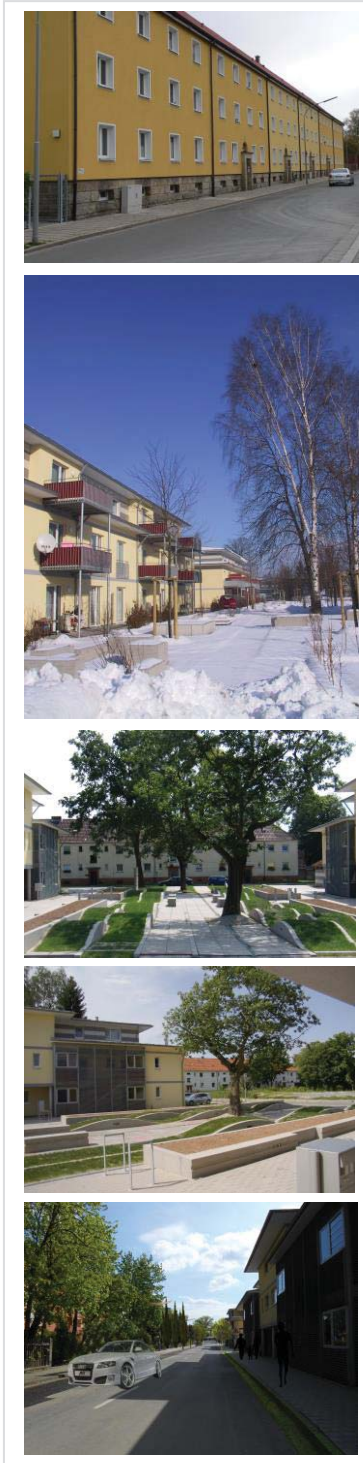
Strategie 1

Sanierung des Wohnblocks zwischen Insel-, Leers- und See-straße (mit einer strategischen Abweichung bzw. Abwandlung für das stark sanierungsbedürftige Gebäude an der Seestraße - hier wurde ein Ersatzbau mit einer Tiefgarage geschaffen, der auch eine Caritas-Einrichtung zur Unterstützung der älteren Bewohner aufgenommen hat).

Strategie 2

Ersatzbauten für die Zeilenbauten mit Schlichtwohnungen im Quartiersbereich zwischen Seestraße und Egerländer Straße

Im ursprünglichen Rahmenplan war eine Art Blockrandabschluss nach Norden vorgesehen. Im Zuge der Planungsbeileitung in der AG-Wohnen wurden jedoch ausschließlich Zeilenbauten mit flachem Walmdach und halboffenen Treppenhäusern erarbeitet und gebaut.



Übersichtplan Wohnumfeld mit Nachbarschaftshaus Quelle: AGS - eigene Darstellung

Für den südlichen Abschluss der „Insel“ wurde ein neuer Gebäudetypus von Punkthäusern eingeführt, der eine weitere Öffnung zur Bernecker Straße ermöglicht.

Im Norden wurde ein Solitärgebäude vorgesehen, das den Quartiersplatz im Süden „bespielen“ und gleichzeitig zum Spiel- und Sportplatz Schanz überleiten sollte.

Nachdem dieses Nachbarschaftshaus – als eine einzigartige Kooperation zwischen fünf karitativen Einrichtungen Bayreuths – in der angedachten Konstellation heute nicht mehr realisierbar erscheint, ist insbesondere für diese bedeutsame Stelle ein neuer Vorschlag zu unterbreiten.



Der als Keimzelle angelegte Skaterpark hat sich für St. Georgen wie auch für die Stadt Bayreuth als eine besondere Attraktion und wichtiger Baustein der Jugendarbeit bewährt. Die nördlich gelegenen Funktionsgebäude, die z.T. leer standen, wurden inzwischen abgerissen.

Wesentliche Grundstücke, die für die Skate- und Spielanlage genutzt werden, befinden sich im Eigentum der Leers'schen Waisenhausstiftung, die die Grundstücke als Bauland erworben hatte. An der Leersstraße im Süden des Spielplatz „Schanz“ hat die GEWOG – schon zum Start des Quartiersumbaus – eine Wohnzeile „bislang ersatzlos“ abgerissen.

Ausgehend von der achsialen Konfiguration des Wohnquartiers mit seinem zentralen, langgezogenen Platz finden sich im aktualisierten Rahmenplan statt dem Nachbarschaftshaus

- zwei punktförmige Wohngebäude und
- eine Turmskulptur mit Spielplatzbetreuungsraum und Aussichtsplattform als räumlich-baulicher Endpunkt der Achse und mit Sichtbezug zur Schokofabrik.



Übersichtplan Entwicklungsschwerpunkte Quelle: AGS - eigene Darstellung



Das geplante Nachbarschaftshaus war als städtebaulicher Abschluss und als Bindeglied zwischen dem Wohnquartier „Insel“, seinem kleinen Quartiersplatz und dem Spiel- und Skatepark „Schanz“ sowie der „Schoko“ konzipiert, indem z.B. auch die Spielplatzbetreuung darin Platz gefunden hätte.

Komprimiert findet sich all dies in dem neu vorgesehenen Turm mit integrierter Spielplatzbetreuung und Aussichtsplattform wieder.

Die Verlängerung des kleinen Quartiersplatz bis zum Spielplatz „Schanz“ und eine kurz- bis mittelfristige Umgestaltung der Flächen zwischen der „Insel“ im Süden und der Bahnstrecke im Norden als Parkanlage mit weiteren Sport- und Spielangeboten und Wegeangeboten bringt eine neue verbindende Qualität – einen Quartierspark für Jung und Alt – in den Stadtteil.



Eine weitere zeitnah umzusetzende Maßnahme könnte außerdem die Gestaltung der nördlichen Egerländer Straße mit dem Eingang zur Skate-Anlage mit einer von den Jugendlichen selbst zu gestalteten Litfaßsäule und einem „Recyclingplatz“ mit Wertstoffcontainern sein.



Schoko-Fabrik



Für die Schokofabrik hat sich über die Zwischennutzung als Skaterwinterquartier v.a. im letzten Jahr eine Nutzungsidee erfolgreich verfestigt, die allen Beteiligten und auch der Stadt Bayreuth ein besonderes Engagement abverlangt:

Die Umnutzung zu einem Jugendkultur- und Sportzentrum, das mit möglichst viel Eigenverantwortung und eigenhändiger Innengestaltung durch die Nutzer selbst betrieben und verwaltet werden soll.

Das Erdgeschoss wurde – so einfach wie möglich und so aufwendig und sicher wie nötig, d.h. v.a. die Elektrik, Maßnahmen für den Brandschutz, die Sanitärräume und eine Heizung – für folgende Nutzungen ertüchtigt:

- Indoor-Skateranlage – nicht nur für den Winter, sondern auch für Schlechtwetterperioden
- Veranstaltungen - Raum – Kultur und Musik und
- sonstige Nutzungen – Räume z.B. für Musikunterricht.

Aufgrund der Defizite der Tragfähigkeit der Decke kann das Obergeschoss voraussichtlich erst nach einer Gesamtanierung für weitere künstlerische Aktivitäten in Betrieb genommen werde. Dafür sind jedoch noch verschiedene Vorbereitungen und (haushalterische) Entscheidungen seitens der Stadt zu treffen.

Im Umfeld der Schokofabrik wurden die erforderlichen Parkplätze angelegt und die Eingangsbereiche hergerichtet. Zudem wurde ein Kunstcontainer aufgestellt: Der neu gewonnene Kooperationspartner „Iwalewa-Haus – Afrikazentrum der Universität Bayreuth“ bietet hier Aktionen und Workshops für Kinder und Jugendliche an und ergänzt so das Sport- und Veranstaltungsangebot in der Schoko um den Kunstaspekt.

Die Gartenflächen westlich der „Schoko“, das Vorfeld der Halle einschließlich der Gaußstraße und den Flächen entlang der Bahn bedürfen noch einer Aufwertung. Die Nutzer zeigen daran selbst Interesse, so dass in die Rahmenplanung verschiedene Platzhalter für die Freiflächengestaltung Eingang gefunden haben, z.B. ein sog. Bewegungsband entlang der Bahn und die Gaußstraße verkehrsberuhigte Begegnungszone.

Die Bahnhaltestelle gegenüber und v.a. der verlegte Übergang erleichtern die gewünschte „Wechselwirkung“ mit den Outdoor-Sport- und Spielanlagen „Schanz“.

Ganz besonders wichtig für die „Schoko“ und für die Soziale Stadt St.Georgen sind die komplementären Programme wie z.B. „Aktion Mensch“, die Eigeninitiative, Eigenverwaltung- und verantwortung sowie die weitere Konzeptarbeit und den „sportlichen“ und künstlerischen Betrieb fördern.



ehemaliges BayWa-Gelände mit historischer Insel

Für das ehemalige BayWa-Gelände wurde in den letzten Jahren mit zwei Prämissen nach einer Nachnutzung gesucht: Ausbau mit einer besonderen Bauform für „Arbeiten und Wohnen“ nach dem Rahmenplan oder Wiedernutzung der prägnantesten Gebäude für unterschiedliche Nutzungen.

Das Hochlager-Silo ist jedoch aufgrund seiner komplizierten statischen Struktur nur sehr aufwendig für eine neue Nutzung zur aktivieren. Auch als Kletterturm bzw. als Indoor-Kletterhalle eignete sich die Landmarke nicht.

Nachdem sich die Insel heute zum attraktiven Wohnstandort – speziell auch mit Geschosswohnungsbau – gewandelt hat, wird in der Fortschreibung der Rahmenplanung eine „neue“ Mischung von unterschiedlichen Gebäudetypen vorgeschlagen:



Geschossbauten

- Zeilenbebauung entlang der Bahntrasse – im Sinne einer Lärmschutzbebauung mit Parkierungsangeboten nördlich der Gebäude an der Bahn
- Punkthäuser als städtebauliche Marke(n) zum Wohnhof zusammengefasste Zeilen- und Winkelgebäude – ggf. für betreutes Wohnen genutzt

Stadthäuser

- v.a. entlang der Erschließungsstraßen und mit urbanem Charakter

Beispiele: Stadthäuser

Bilder siehe z.B. unter

<http://www.detail.de/architektur/themen/fertighaus-als-stadthaus-smart-price-house-in-hamburg-020896.html>

Mit diesem Bebauungsvorschlag für ein kleines, in mehreren Bauabschnitten zu erstellendes Wohnquartier werden auch die Erschließung und die Freiräume in diesem Bereich neu geordnet:

Untergeordnete baumgesäumte Erschließungsstraßen dienen dem Quartier, nicht als Durchfahrt durch den Stadtteil.

Neben der Gestaltung des wohnungsnahen Wohnumfelds wird auch die Einbeziehung des Halbrunds der ehemals kreisrunden „Insel“ (Böschung) vorgeschlagen. Zudem sollen neue fußläufige Verbindungen geschaffen werden, die die Freiflächen erschließen und Abkürzungen zur Matrosengasse und zur Inselstraße ermöglichen.



ehemalige Orangerie (mit dem neuen Quartiersbüro)

Die bisherige Rahmenplanung sah diesen Bereich als einen Teil der großen Vision der Schlossfreilegung mit Reaktivierung großzügiger Parkanlagen.

Aufgrund dieser Vorgaben wurde zwischenzeitlich das Gebäude Bernecker Straße 4 – derzeit genutzt als Stadtteilbüro – von der Stadt Bayreuth erworben.

Inzwischen ist eine „Schlossfreigabe“ unwahrscheinlicher denn je – eine Petition gegen aufwendigste Sanierungsmaßnahmen an Funktionsgebäuden im nördlichen Schlossbereich hatte keinen durchschlagenden Erfolg.

Mit der Fortschreibung des Rahmenplans für diesen Bereich wird nun eine strategische Planung zur Schaffung einer größeren Stadtteilgrünfläche mit unterschiedlichen Charakteren vorgelegt:

- Quartierspark – ein gut gestaltetes Herzstück der öffentlichen Hand soll animieren, weitere Grundstücke einzu beziehen: diese können mehr oder weniger intensiv gestaltet werden, auch die Zugänglichkeit kann unterschiedlich geregelt werden, entscheidend ist, eine möglichst großzügige, zusammenhängende Grünanlage zu schaffen
- gärtnerische Flächen (Orangerie, Straßenmarkt gärtnerie u n d JVA-Tradition) – sowohl intensiv wie auch extensiv mittels Streuobstwiesen umsetzbar und durchaus auch zur Bepflanzung durch die Brannaburger gedacht
- Spielflächen für alle Generationen, u.U. kombiniert mit Wasserspielflächen, zumindest aber mit einem zentralen Brunnen, der eine besondere Atmosphäre in die neue „Orangerie“ einbringt.

Das barocke Gartengestaltungsprinzip von geometrischen teils heckenumfassten „Parterres“ soll zum Einsatz kommen, da damit Baustein für Baustein, Fläche für Fläche vorgegangen werden kann. So können stets einzelne Parterres – modern interpretiert – geschaffen bzw. gestaltet werden und Zug um Zug zum „großen Plan“ zusammenwachsen.

Die Gliederung in Parterres schafft gleichzeitig ein Wegesystem, das an mehreren Stellen mit den umliegenden Straßen – Kellerstraße, Markgrafenallee, Bernecker Straße und Straßenmarkt St.Georgen – verbunden werden kann und so attraktive Abkürzungen und Spazierwege für die St.Georgener bereitstellt.

Beispiel: Generationengarten am Petualpark München

Bilder unter
<http://urbane-gaerten-muenchen.de/story/54/4054.html>

Tradition Obstbäume/Obstwiesen



Beispiel: Barocke Gartenkunst

Bilder unter
<http://de.wikipedia.org/wiki/Barockgarten>



Maßnahmen zur An- bzw. Einbindung St.Georgens in die Landesgartenschau 2016



Die Verbindung des Stadtteil St.Georgen und seiner Bewohner zur Landesgartenschau 2016 in den Mainauen ist vielfältig:

- Als barocker Stadtteil der Markgrafenzeit steht St. Georgen in einem thematischen Zusammenhang zur LGS 2016 mit dem Motto „Zu Gast bei Wilhelmine von Bayreuth“.
- Mit einer Wegeverbindung vom Bahnhof über die bestehende Platanenallee am ensemblegeschützten Brannaburger Berg und die Schöne Aussicht – im Sinne eines der Panoramakabinette – gibt es einen interessanten räumlichen Zusammenhang im Kontext der LGS 2016.
- Gleichzeitig besteht eine fußläufige Verknüpfung zu den Mainauen und dem künftigen Park, die künftig verbessert und aufgewertet wird:
 - mit Verbesserung des Überwegs
 - mit Verbesserung der Schönen Aussicht, als einem frei zugänglichen Bereich des Kerngebietes der LGS 2016
 - in Kooperation mit der Schulgarten- und Laborinitiative der St.Georgen-Schule.

Neben der Wegeverbindung sollen v.a. folgende „am Weg liegende“ Orte und Attraktionen ertüchtigt werden:

- Platz³ an der Brandenburger Straße – als sog. Ruhepunkt mit attraktiven Aufenthaltsangeboten, großzügigem Apothekergarten und Bushaltestelle)
- Kelleranlage „Der Stern von St.Georgen“ – für Führungen und Veranstaltungen
- Fitnessplatz in der Grünfläche am Riedelsberger Weg
- Aufwertung der Grün- und Spielanlage „Schöne Aussicht“ (Panoramakabinett)

Nicht-investiv bzw. nur mit Leitsystem- bzw. Informationsstelen⁴ wäre ein Rundweg durch St.Georgen mit seinem historischen Erbe, Keller- und Kunstinstallationen, lokaler Gastronomie in Szene zu setzen.

Außerdem wurde eine Zusammenarbeit mit den Akteuren der „Schoko“ zur Schaffung von DirtBike-Anlagen begonnen.

³ Derzeit wird die Namensgebung „Tekirdağ-Platz“ in den Bayreuther Gremien diskutiert.

⁴ Informationen über den markgräflichen Ursprung des Vorort, über den See, die Wasserführung, Seeschlachten, die Felsenkeller, den Orden, die Ordens- und Stiftkirche) und damit über die historische soziale Stadt uvm.




Empfehlungen und Programm zum weiteren Vorgehen zur Aktivierung der privaten Eigentümer


Eigeninitiative bei Festen, Veranstaltungen und der Auseinandersetzung mit der Historie St. Georgens ist bei den Eigentümern und Bewohnern v.a. rund um den Straßenmarkt und in der Matrosengasse bereits vorhanden. Um die notwendigen Sanierungen und Modernisierungen der Gebäude und ihres Erscheinungsbilds auch bei den Privaten zur Realisierung zu bringen – soll mit und für die drei Förderprogramme für die Fassaden, Höfe und Werbeanlagen sowie für die Möglichkeit, Steuererleichterungen geltend zu machen, verstärkt geworben werden.

KOMMUNALES FASSADENPROGRAMM DER STADT BAYREUTH

Gestaltungsrichtlinien und Farbleitplan



AGS - Architekt zps für Stadtplanung
dreh-Jahn-Hofes-Gasse
München, AGS



Was wird gefördert?

- Die landschaftsgärtnerische Gestaltung von Hof- und Freiflächen, Fassaden- und Dachbegrünungen der Hofbereiche sowie die Umgestaltung von Einfriedungen und Außentritten werden gefördert.
- Auch Honorarkosten werden bezuschusst.

Wie hoch ist die Förderung?

- Die Höhe der Förderung kann pauschal bis 30 v.H. der anrechenbaren Kosten je anerkannter Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) betragen.
- Massnahmen unter 2500 Euro sind nicht förderfähig

Wie und wer wird gefördert?

- Vor Baubeginn muß ein Antrag mit den erforderlichen Unterlagen* gestellt werden.
- Ist der Zuschuß bewilligt kann mit der Arbeit begonnen werden („Bewilligungsbescheid“).
- Das Programm richtet sich in der Regel an juristische und natürliche Personen die Eigentümer von Häusern und Nebengebäuden auf den Parzellen des sog. Straßenmarkts sind.
- Die Förderung von Begrünungsmaßnahmen bei Neubauvorhaben ist nicht möglich.

Welche Unterlagen sind notwendig?

- Ein vollständig ausgefüllter Antrag mit den dazugehörigen Unterlagen (der Sanierungstreuhänder ist Ihnen dabei behilflich).
- Planunterlagen:
 - Bestandsplan/angaben mit mind. 3 Fotos
 - Baubeschreibung mit Angaben über voraussichtlichen Beginn und Ende der Maßnahmen
 - zeitnaher Grundbauszug
- ggf. Genehmigungs- und Erlaubnisbescheide
- Gestaltungspläne, aus welchen die beabsichtigte Gestaltung ersichtlich ist (Grundrisse, ggf. Ansichten)

- Pflanzliste/ Pflanzplan und Produktbeschreibungen (Pflaster etc.).
- Kostennachweise
Die Kosten sollen durch verbindliche Kostengebote nachgewiesen werden; eine Ausschreibung empfiehlt sich.

Damit diese qualifizierten Unterlagen eingereicht werden können, ist die Einschaltung eines Garten- bzw. Landschaftsplaners erforderlich. Der Sanierungstreuhänder legt jeden Antrag der Regierung von Oberfranken zur Bewilligung vor.

Wichtig: Baurechtliche Genehmigungen und/ oder eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt werden?

- Die Hofgestaltung muß dauerhaft unterhalten werden.
- Durch Entsiegelung von Flächen ist möglichst viel Grün zu schaffen. Notwendige Fahr- und Gehflächen sind mit möglichst tradierten Materialien zu belegen.
- Weitere ökologische Zielsetzungen, wie die Verwendung von heimischen Gehölzen, Regenwassernutzung, Einsatz von umweltfreundlichen Materialien, sind zu berücksichtigen.
- Fassadenbegrünungen sind nur bei den hofbegrenzenden (Neben-)Gebäuden möglich und förderfähig.
- Die Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen darf nicht zu Mieterhöhungen führen. Die Mieten müssen sich im Rahmen ortsüblicher Vergleichsmieten bewegen.

zusammengestellt: AGS-München 10/2006
Ansprechpartner: Herr Deyerling, GEWOG/TES
Tel. 0921/89641 für die Stadt Bayreuth



STADTSANIERUNG BAYREUTH



BAYREUTH - ST. GEORGEN
HOFGESTALTUNGSPROGRAMM

Flyer Hofprogramm

Neben der Verbesserung der Erdgeschosszonen und der Werbeelemente, u.a. um höherwertige gewerbliche Nutzungen in den Stadtteil zu holen, zeigen auch die einheitlichen Pfeiler und Tore gute Wirkung.

Ergänzend könnten Leitsystem- oder/und Informationsstelen den öffentlichen Raum neu prägen.

Auch steht die umfassende Neugestaltung des Straßenmarkts und des Platzes hinter der Ordenskirche steht noch aus.



Zusammenfassung zum Rahmen- und Maßnahmenplan mit
Konzept für die Weiterentwicklung des öffentlichen Raums der
„Stadt der Alleen“⁵



Der Straßenmarkt, der bedeutsamste Platz in St. Georgen und ein städtebauliches Kleinod, sollte gemäß des Rahmenplans von 2002 aufgewertet werden. Die behutsame Neugestaltung dieses wichtigen historischen Erbes wurde geplant und lange diskutiert. Danach erfolgte eine v.a. technisch ausgerichtete Stadtreparatur. Aber: die Raumqualität wirkt weiter und kann auch später noch besser in Szene gesetzt werden.

Im Gegensatz dazu wurde die Matrosengasse im Rahmen einer Kanalerneuerung - ohne allzu großen Aufwand - auch gestalterisch aufgewertet.

Der bisherige Rahmenplan enthielt bereits einzelne Vorschläge zur Neugestaltung der öffentlichen Räume. Diese werden nun zu einem Umsetzungskonzept mit einer Priorisierung der öffentlichen Räume ausgebaut. Dieses besteht aus folgenden sektoralen Teilplänen und –konzepten:

- Erschließungskonzept für den Siedlungsbereich „Insel“ zwischen der Bahnlinie und der Bernecker und der Egerländer Straße
- Verkehrskonzept zur Verifizierung des Erschließungskonzepts für die „Insel“
- Konzept von (ergänzenden) Alleen für St. Georgen (Quartiersmanagement mit Stadtgartenamt)
- Aufwertung bestehender Erschließungsstraßen in der „Insel“ sowie der Bernecker Straße (Platzbereiche)
- Umsetzung Recyclingplatz und Egerländer Straße
- Umsetzung einzelner Alleen und Baumreihen
- Ausweisung Begegnungszonen (Spielstraßen, verkehrsberuhigte Bereiche)
- Umplanung und Umsetzung Quartiersplatz „Insel“ (Bauabschnitt II, mit Fertigstellung der Leersstraße)
- Verbesserung des Fußwegenetzes, d.h. Erhalt und Aufwertung bestehender Wege und Aufbau attraktiver, neuer Wegeverbindungen wie
 - Hangverbindung Straßenmarkt – Maintal
 - Ebenenverbindung Albrecht-Dürer-Straße
 - Verknüpfung zu Rundwegen: Lückenschlüsse und Markierungselemente
 - Verbindungen zu anderen Quartieren wie Stuckberg, Laineck, Burg, Hammerstatt.

⁵ vgl. ISEK-Impulsprojekt
„Bayreuth als Stadt der Alleen und der Gartenkunst“



Anhang: Laufende und geplante Projekte im Sanierungsgebiet
2013-2016 im Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt

StadtSanierung Bayreuth - Soziale Stadt St.Georgen

Nr.	Projekte	Maßnahme Art
	QM	Quartiersmanagement Zeuss+AGS >>
A	Umsetzungskonzept für den öffentlichen Raum	Rahmenplan mit Erschließungskonzept für den Siedlungsbereich zwischen der Bahnlinie und der Bernecker und Egerländer Straße
		Verkehrskonzept <> Verifizierung Erschließungskonzept
		Alleenkonzert QM mit Stadtgartenamt
		Umsetzung Recyclingplatz
		Umsetzung Alleenkonzert
		Ausweisung Spielstraßen mit Begrünung
		Quartiersplatz BA II
B	Umsetzungspakt Baukultur	Anpassung Fassadenprogramm-Richtlinien mit Werbeanlagen/Hofprogramm
		Flyer Werbeanlagen / Fassaden / Hofprogramm
		Werbeoffensive FAS/WERBE/HOF
		"Historische Tafeln"
		Stelen/Konzept/Beschilderung "LGS2016"
		Umsetzung Werbeanlagen-Programm
		Umsetzung Hofprogramm
		Umsetzung Fassadenprogramm
C	Umsetzungspakt Grünflächen	Rahmenplan Spiel/Sport/Skatepark Schanz/Schoko
		Parkerweiterung Planung
		Turm
		DirtBike-Aktionspunkt & sonstige Parkflächen
		Bewegungsbänder
		Verbindungsgrün zur Schönen Aussicht
D	Kellerkonzept	Prospektion/Vermessung/Konzept - Umsetzung Ertüchtigung, möglichst mit Veranstaltungsraum
		Einweihung/Kunstaktion zur LGS
E	Schoko	Ausbau zum möglichst selbstverwalteten Jugendsport- und kulturzentrum
F	Bahnhof	Bewohnerwerkstatt



Anhang: Rahmenplan St.Georgen 2013



Stand 09/2013