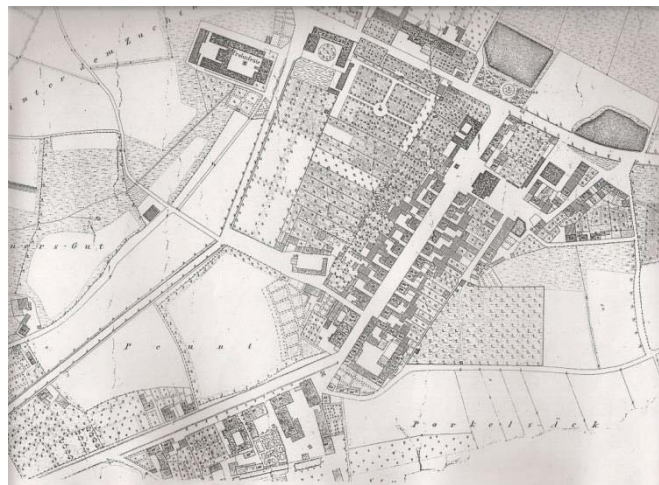


# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen

Vorstellung der Fortschreibung der Rahmenplanung 15.10.2013



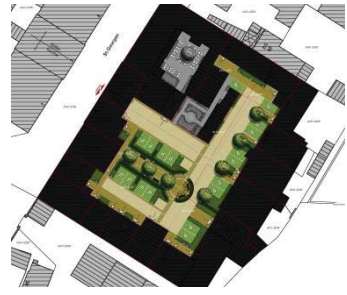
- 1 Ausgangslage, Realsierungen, Rahmenplan von 2003, Sanierungsgebiet
- 2 Bestandsaktualisierung
- 3 Entwicklungsschwerpunkte
- 4 Maßnahmen und Programme
- 5 Rahmen- und Maßnahmenplan



Sanierungsgebiet F – St.Georgen–Soziale Stadt

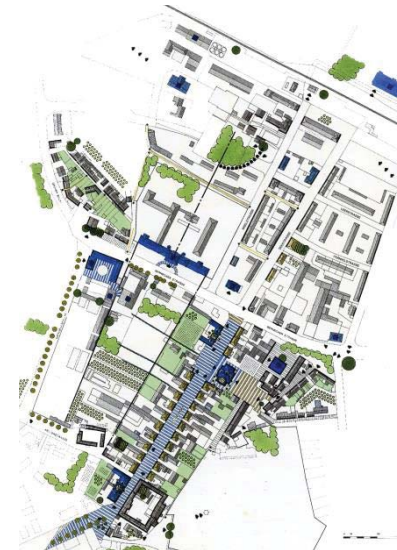


# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen Fortschreibung der Rahmenplanung – Planungen und Realisierungen in 10 Jahren „Soziale Stadt“



# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen

Fortschreibung der Rahmenplanung –  
Planungsbeteiligung und bauliche Umsetzung



# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen

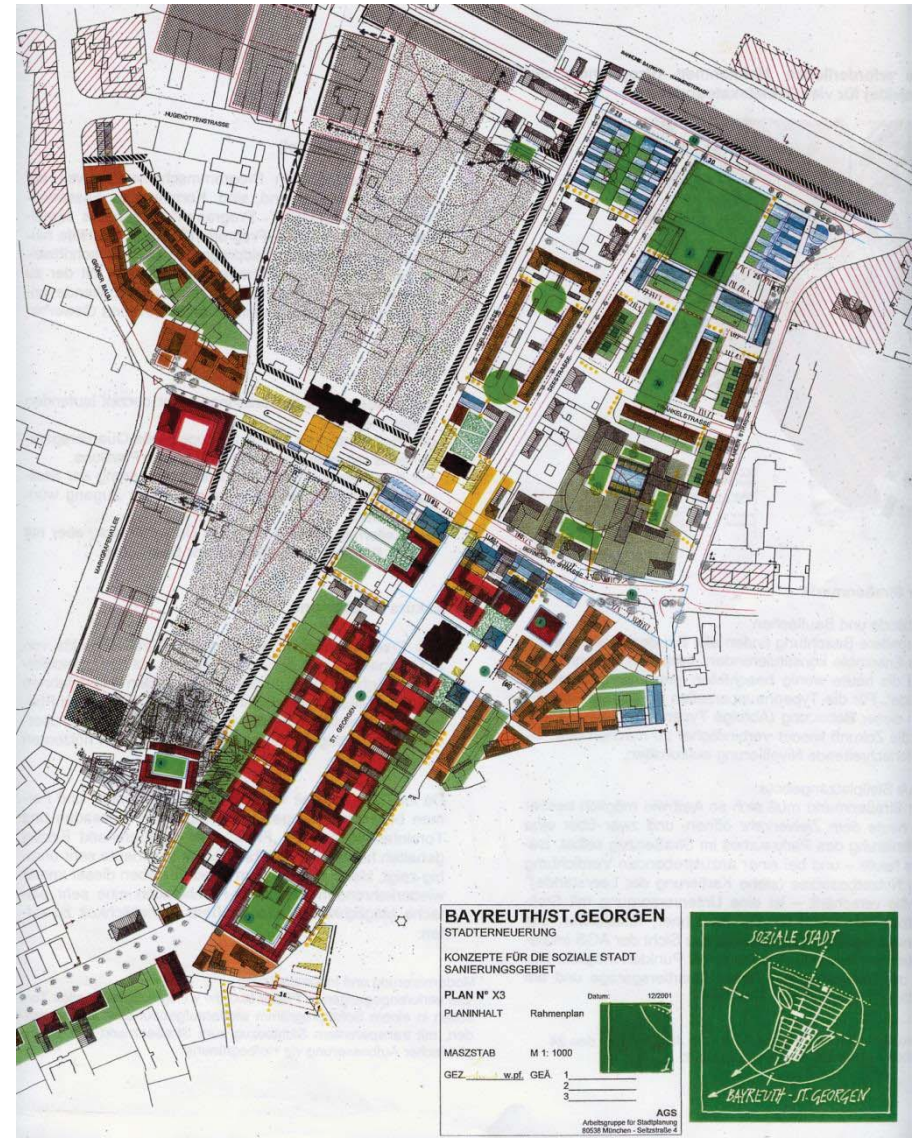
## Fortschreibung der Rahmenplanung – Rahmenplan von 2002

### Handlungsansätze des bisherigen Rahmenplans

- Verstärkung städtebaulich qualitätvoller Strukturen
  - z.B. Räume und Raumkanten
  - z.B. Garten(bau)- und Hofstrukturen
  - z.B. Baudenkmale und Baudetails
- Sichtmarken und Sichtbezüge
  - z.B. achsialer Aufbau des Quartiers
  - z.B. Schloßachse, Straßenachsen etc.
  - z.B. Blickbeziehung zum Festspielhaus
  - z.B. BayWa Silo <> Nordtangente
- Neuinterpretation von Tradition
  - z.B. Wohnen und Arbeiten
  - z.B. Kulturleben am Straßenmarkt



### Ergebnis: städtebauliche Vision als Blaupause



# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen

Fortschreibung der Rahmenplanung – Sanierungsgebiet seit 2003

## Sanierungsziele

Grundlegendes Ziel ist eine **ganzheitliche Erneuerung – die städtebaulich-architektonischen Ansätze mit den sozialräumlichen verknüpfend** – welches in der Projektentwicklung und einem gemeinsamen Quartiersmanagement der Sozial- und der Stadtplanung seine Umsetzung findet.

Ziele der Erneuerung St.Georgens : Aufbau & Ausbau St.Georgens als Wohnquartier besonderer urbaner und sozialer Qualität:

Wohnen in einem überschaubaren Quartier von **hoher baulicher Qualität**

- mit urbanem Leben in den **öffentlichen Räumen** („vorm Haus“)
- mit **Grünbereichen** bzw. -bezügen in unmittelbarer Hausnähe („hinterm Haus“)
- in einem **gestärkten sozialen Netzwerk aktiver, engagierter Bürger**
- die barocken Gebäudestrukturen sind bestens für die Nutzung **„Leben und Arbeiten“** geeignet und dieses besonders zukunftssträchtige Angebot soll Zug um Zug mit einer Neuinterpretation dieses Bautyps ergänzt werden



# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen

## Fortschreibung der Rahmenplanung - Sanierung des sozialen Brennpunkt „Insel“

Das Wohnquartier „Insel“ rundum erneuert mit zwei Strategien:

### Strategie 1

#### **Sanierung** des **Wohnblocks**

zwischen Insel-, Leers- und See-straße

mit einer strategischen Abweichung bzw. Abwandlung

### 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.

dazu:

Aufwertung des  
Wohnumfelds

Aufwertung der  
Egerländer Straße



AGS-München – Architektengesellschaft für die Stadt



# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen

## Fortschreibung der Rahmenplanung – Entwicklungsschwerpunkte - 2013 ff



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

- Insel – Schanz – Bahngelände
- Schoko mit Umfeld
- ehemaliges BayWa-Gelände mit historischer Insel
- ehemalige Orangerie mit gärtnerischen Flächen
- Insel-Bernecker Straße (inkl. Schreibmaschinenmuseum & Forschungsstätte für Kurzschrift...)

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



**STADTSANIERUNG BAYREUTH  
SOZIALE STADT - ST. GEORGEN**

**Fortschreibung Rahmenplan  
Entwicklungsschwerpunkte**

Übersichtsplan ohne Maßstab

Stand: 12.12.12 & 7.2.13

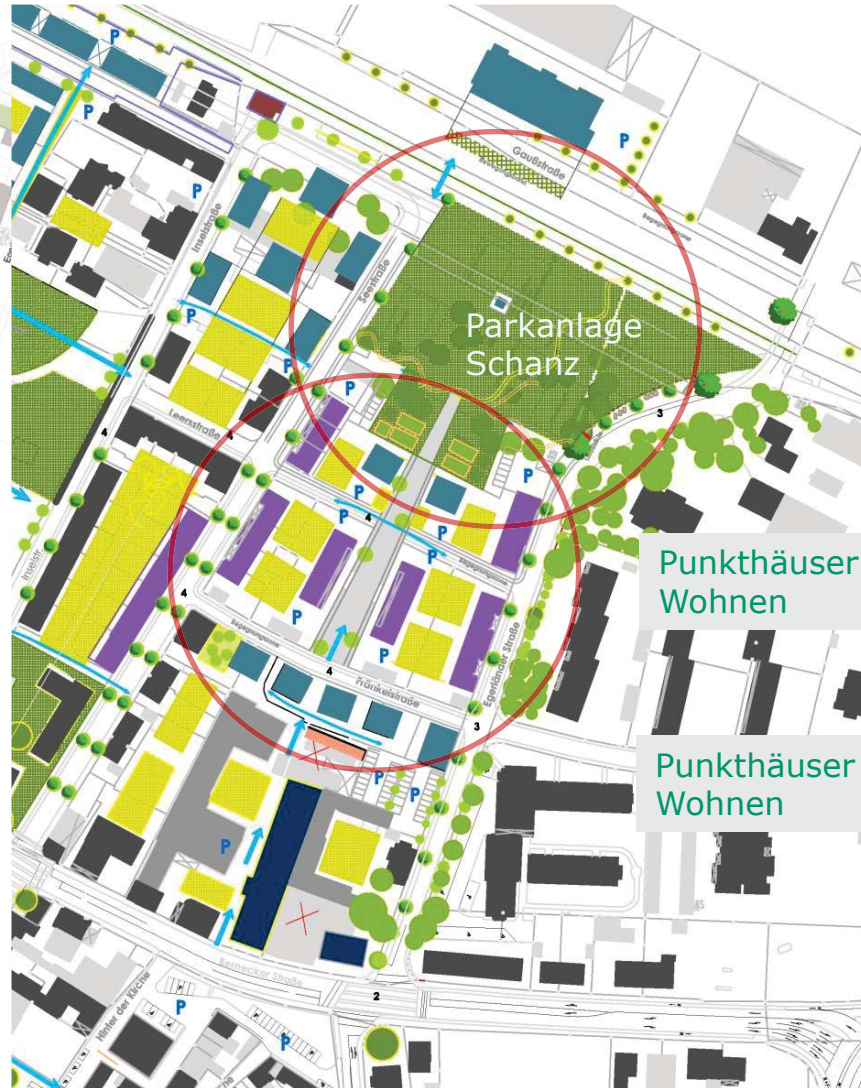
**AGS - München**  
Architektengesellschaft für die Stadt

# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen

## Fortschreibung der Rahmenplanung – Entwicklungsschwerpunkt Insel-Schanz



bisherige Planung  
Quartiersplatz &  
Nachbarschaftshaus



Erhalt von langfristigen  
Bebauungsmöglichkeiten (Wohnen)

Punkthäuser  
Wohnen

Punkthäuser  
Wohnen

Übergänge zwischen  
Wohnen (Insel) <>  
Freizeit (Schanz und Schoko) <>  
Arbeiten (Industriegebiet)

Ausbau Schanz  
Parkanlage  
für Spiel, Sport, Erholung

nördlich des attraktivierten  
Wohngebiets „Insel“



# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen

## Fortschreibung der Rahmenplanung – Entwicklungsschwerpunkt Schanz



**Parkanlage** mit Übergang zwischen Wohnen (Insel) <> Freizeit (Schanz)

aber auch Nutzungs- und Sichtbezug zur Schokofabrik

ergänzende Parkanlage bis zur Bahn mit Grünanlagen und Spiel- und Sportangeboten

### Turm

- als städtebaulicher Abschluss
- für Spielplatzbetreuung und
- für Infrastruktur für den Spielplatz (Leihboards, Toiletten etc.)
- mit Aussichtsplattform

### Egerländer Straße

- Aufwertung der Straße, des Zugangs zur Schanz und des Recyclingplatzes (Wertstoffcontainer)
- für die Schanz: Litfaßsäule „Schanzaktionen“



# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen Fortschreibung der Rahmenplanung – Schwerpunkt Schoko

## Ertüchtigung Erdgeschoss

Ergänzungen – Ertüchtigungen - Ausstattung

## Ertüchtigung Aussenanlagen

- Grünanlage mit Baumbestand westlich der Schoko
- Eingangsvorfeld und Iwalewa-Parkplatz-Fläche
- Bewegungsband an der Gausstraße
- DirtBike-Außenposten (Kooperation mit LGS 2016)

## Veranstaltungen

- Sport – Training und Contests, JamSessions...
- Musik – Konzerte, Festivals
- Kunstaktionen
- Vorträge – Workshops - Podiumsdiskussionen



# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen

## Fortschreibung der Rahmenplanung – Schwerpunkt BayWa-Gelände



Nach der Wandlung zum attraktiven Wohnstandort – eine „neue“ Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen

### Geschossbauten

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

### Stadthäuser

v.a. entlang der Erschließungsstraßen und mit urbanem Charakter

Erschließung und die Freiräume neu geordnet:

- untergeordnete baumgesäumte Erschließungsstraßen dienen dem Quartier, nicht als Durchfahrt durch den Stadtteil.
- Gestaltung des wohnungsnahen Wohnumfelds unter Einbeziehung des Halbrunds der ehemals kreisrunden „Insel“ (Böschung)
- neue fußläufige Verbindungen als Abkürzungen



Beispiele Stadthäuser

# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen

## Fortschreibung der Rahmenplanung – Schwerpunkt „ehemalige Orangerie“



Strategie zur Schaffung einer größeren Stadtteilgrünfläche mit unterschiedlichen Charakteren vorgelegt:

- **Quartierspark** – ein gut gestaltetes Herzstück der öffentlichen Hand plus weitere Grundstücke
- neue **Wegeverbindungen** und -beziehungen –
- **gärtnerische Flächen** – auf Basis der Gartentraditionen St.Georgens Orangerie (inkl. Streuobstwiesen), Straßenmarktgärtnerei und JVA-Tradition
- **Spielflächen** für alle Generationen mit Wasserspiel/ Brunnen



Streuobstwiesen



Parterres



Gemeinschaftsgarten

**Ziele:**  
breite Beteiligung  
(öffentlich/privat, intensiv/extensiv) &  
besondere Atmosphäre einer neuen „Orangerie“

# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen

## Fortschreibung der Rahmenplanung – Schwerpunkt Bernecker Straße



### Gestaltungsräume Aufwertungsoptionen

- Platzgestaltungen am Schloß und Straßenmarkt zur Aufwertung&Beruhigung der Bernecker Straße
- Schreibmaschinenmuseum-Areal – Forschen & Gründen
- Durchgang und mögliches Kreativ-Quartier zwischen Fränkel- und Bernecker Str.



# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen

## Fortschreibung der Rahmenplanung – Aktivierung der privaten Eigentümer



Sanierungen und Modernisierungen der Gebäude und ihres Erscheinungsbilds auch bei den Privaten fördern – beraten, unterstützen, bewerben

Pfeiler/Tore & **drei Förderprogramme** für Fassaden, Höfe und Werbeanlagen sowie Steuererleichterungen



## Tore – Fassaden - Höfe – Werbeanlagen

### 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 Grundbuchauszug
  - 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 Kostenangebote 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 Begrünungsmaßnahme darf nicht zu Mieterhöhungen führen. Die Mieten müssen sich im Rahmen ortsüblicher Vergleichsmieten bewegen.

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



### STADTSANIERUNG BAYREUTH



### BAYREUTH - ST. GEORGEN HOFGESTALTUNGSPROGRAMM

### KOMMUNALES FASSADENPROGRAMM DER STADT BAYREUTH

### Gestaltungsrichtlinien und Farbleitplan



AGS - Arbeitsgruppe für Stadtplanung  
Jahn - Jahn - Pfeifer - Gühr  
München 2002



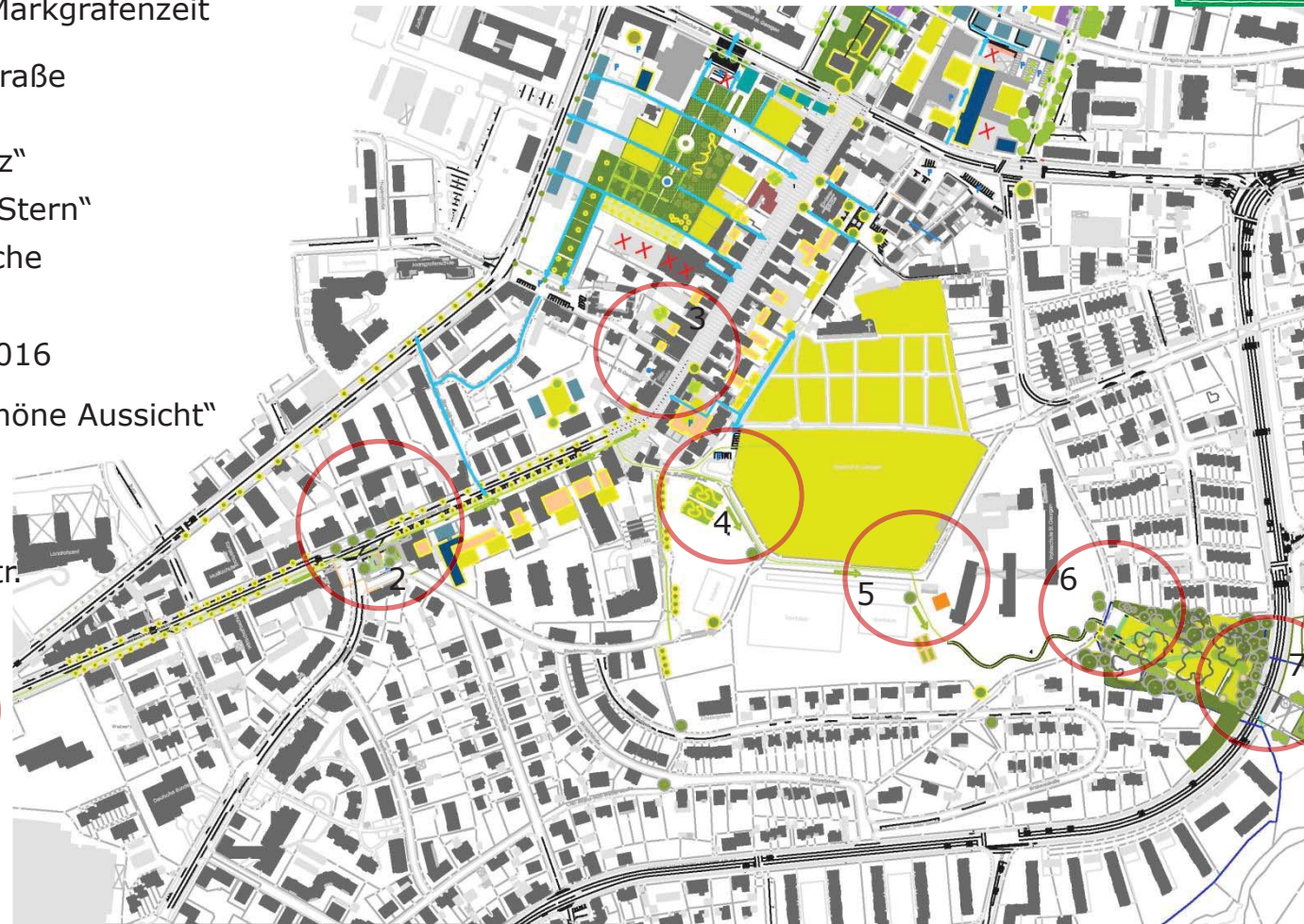
# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen

## Fortschreibung der Rahmenplanung – St.Georgen - Landesgartenschau 2016



St. Georgen - Stadtteil der Markgrafenzeit

- 1 Bahnhof-Brandenburger Straße  
historische Platanenallee
- 2 Ruhepunkt - „Tekirdağ-Platz“
- 3 Abstecher Kelleranlage - „Stern“
- 4 Fitnessplatz in der Grünfläche  
am Riedelsberger Weg
- 5 Schulaktivitäten zur LGS 2016
- 6 Grün- und Spielanlage „Schöne Aussicht“  
(Panoramakabinett)
- 7 Verbesserung/Verlegung  
Querung Albrecht-Dürer-Str.



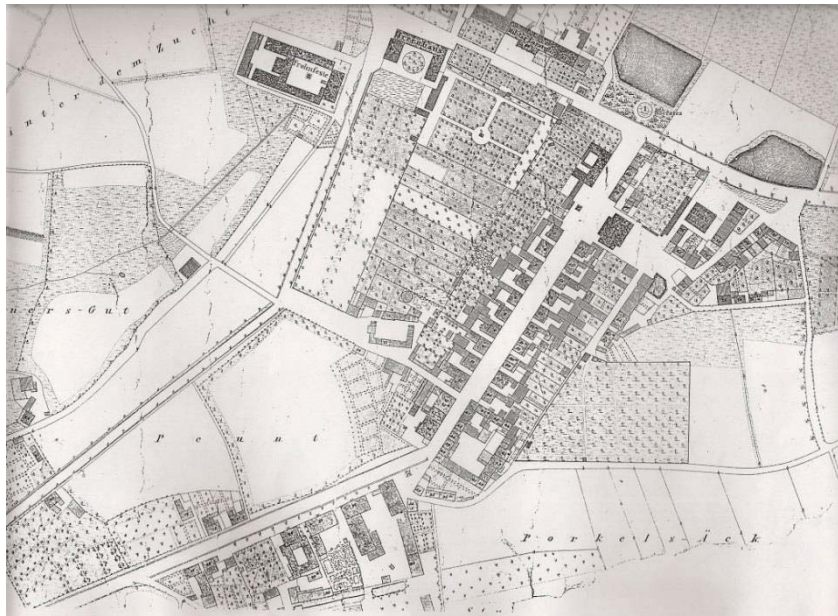
Stadtteil der Markgrafenzeit <> LGS 2016 „Zu Gast bei Wilhelmine von Bayreuth“

BAYREUTH



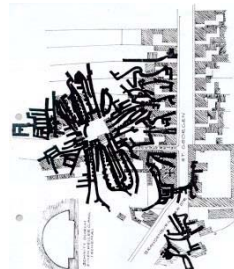
# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen

## Fortschreibung der Rahmenplanung – St.Georgen - Landesgartenschau 2016



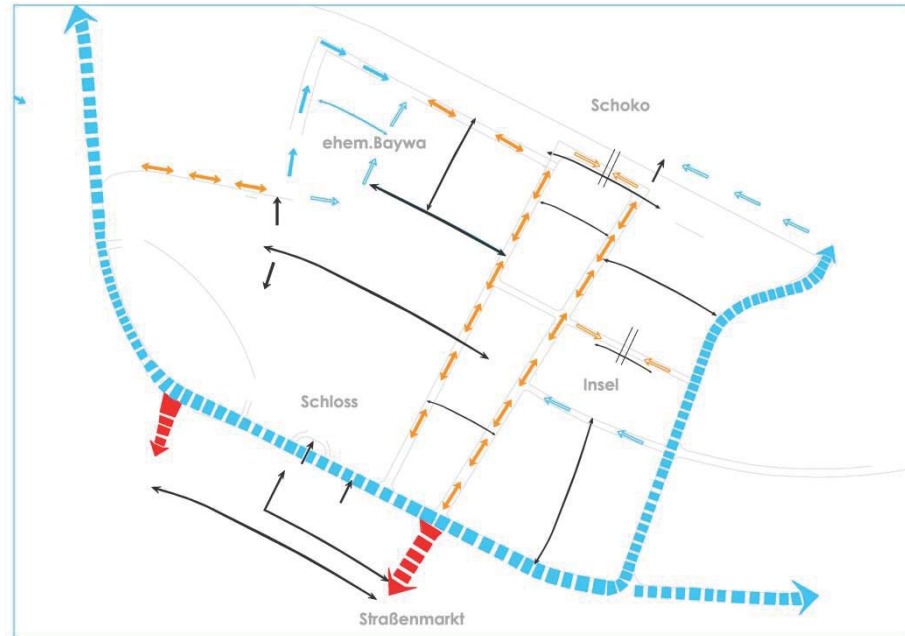
St. Georgen  
Stadtteil der Markgrafenzeit

- > Kelleranlage „Der Stern von St.Georgen“
- > Führungen und Veranstaltungen
- >> Untersuchungsschwerpunkt  
Prospektion & Vermessung  
Ertüchtigung und Gestaltung  
zur Nutzung der Anlage



# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen

Fortschreibung der Rahmenplanung – Konzept für den öffentlichen Raum  
Plätze&Wege – Straßen&Gassen  
Begegnungszonen - „Stadt der Alleen“



Stadtteil Insel – Erschließung und Begegnung

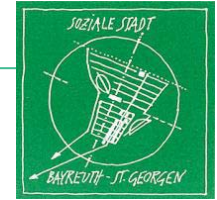
- ↔ Erschließungsstraßen mit Alleen
- ↔ verkehrsberuhigte Begegnungszonen
- ← Fusswege

■ ■ ■ ■ Stadtteilverbindungsstraßen

■ ■ ■ > historische Plätze und Alleen

# Soziale Stadt Bayreuth – St.Georgen

## Fortschreibung der Rahmenplanung – Rahmen- und Maßnahmenplan



### Stadtsanierung Bayreuth - Soziale Stadt St.Georgen

Nr.	Projekte	Maßnahme Art
	<b>QM</b>	Quartiersmanagement Zeuss+AGS >>
<b>A</b>	Umsetzungskonzept für den öffentlichen Raum	<b>Rahmenplan</b> mit Erschließungskonzept für den Siedlungsbereich zwischen der Bahnlinie und der Bernecker und Egerländer Straße Verkehrskonzept <- Verifizierung Erschließungskonzept Alleenkonzep QM mit Stadtgartenamt (Planung) Umsetzung Recyclingplatz Umsetzung Alleenkonzep Ausweisung Spielstraßen mit Begrünung Quartiersplatz BA II
<b>B</b>	Umsetzungspakt <b>Baukultur</b>	Anpassung <b>Fassadenprogramm-Richtlinien</b> mit Werbeanlagen/Hofprogramm Flyer Werbeanlagen / Fassaden / Hofprogramm Werbeoffensive FAS/WERBE/HOF "Historische Tafeln" Stelen/Konzept/Beschilderung "LGS2016" Umsetzung Werbeanlagen-Programm Umsetzung Hofprogramm Umsetzung Fassadenprogramm
<b>C</b>	Umsetzungspakt <b>Grünflächen</b>	<b>Rahmenplan</b> Spiel/Sport/Skatepark Schanz/Schoko Parkerweiterung Planung Turm mit Spielplatzbetreuungsraum etc. DirtBilke-Aktionspunkt & sonstige Parkflächen Bewegungsbänder Verbindungsgrün zur Schönen Aussicht
<b>D</b>	<b>Kellerkonzept</b>	Prospektion/Vermessung/Konzept - Umsetzung Ertüchtigung, möglichst mit Veranstaltungsraum Einweihung/Kunstaktion zur LGS
<b>E</b>	Schoko	siehe gesonderte Auflistung GEWOG/TES
<b>F</b>	ehem.Bahnhof	
		<b>Summen</b> (inkl. 17% Nebenkosten/brutto):
	Stand: 29.07.2013 AGS-München	

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

