

Herzlich willkommen zur Auftaktveranstaltung

Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept

für das Untersuchungsgebiet „Altstadt“ der Stadt Friedrichstadt

16 21
FRIEDRICHSTADT
Die Holländerstadt

Friedrichstadt, 18.09.2018

FORUM
www.forum-bremen.info

plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung



Begrüßung

Frau Bürgermeisterin

Christiane Möller-von Lübcke



Vorstellung

- **Frau Sandra Rohde, Amt Nordsee-Treene**
  (Projektleitung Stadt Friedrichstadt/ Amt N-T)
- **Bearbeitungsteam FORUM / plan-werkStadt**



Heike **Wohltmann**
plan-werkStadt





Klaus-Martin **Hesse** / Felix **Matthes**
FORUM Huebner, Karsten & Partner



Was wir heute vorhaben

Ablauf

- Ankommen
- Begrüßung
- ISEK/VU und Städtebauförderung
- Vorstellung des Vorhabens und erste Zwischenergebnisse
- Ausblick und Vereinbarungen
- „Marktplatz“



… zum Warmwerden

Wer ist heute hier bei der Auftaktveranstaltung dabei ?



… zum Warmwerden

Wer wohnt in der Altstadt ?



… zum Warmwerden

Wer verfügt über Eigentum im Gebiet ?



… zum Warmwerden

Wer wohnt in einem denkmal-geschützten Gebäude ?



… zum Warmwerden

Wer ist Eigentümer*in von denkmal-geschütztem Gebäudebestand ?



… zum Warmwerden

Wer arbeitet im Gebiet (Altstadt) ?



… zum Warmwerden

Wer ist Inhaber eines Geschäfts im Gebiet ?



… zum Warmwerden

Wer könnte sich vorstellen, Förderung zur Gebäudesanierung in Anspruch zu nehmen

?



… zum Warmwerden

Wer wohnt nicht gerne in der historischen Altstadt ?



… zum Warmwerden

Welcher Altersgruppe gehören Sie an
(0-25 J. / 26-50 J. / 51-65 J./ 65+ Jahre)

?



… zum Warmwerden

Wie sind die Geschlechter verteilt ?



ISEK/VU und Städtebauförderung

Was ist Städtebauförderung, und was ist das Besondere des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“?

ZUSCHÜSSE FÜR STÄDTEBAU

Riesenchance für Friedrichstadt



Marode: Die Brücke am Mittelburgwall, die zur Zeit gesperrt ist, ist nicht die einzige Stelle in Friedrichstadt, wo eine Generalüberholung vonnöten ist.

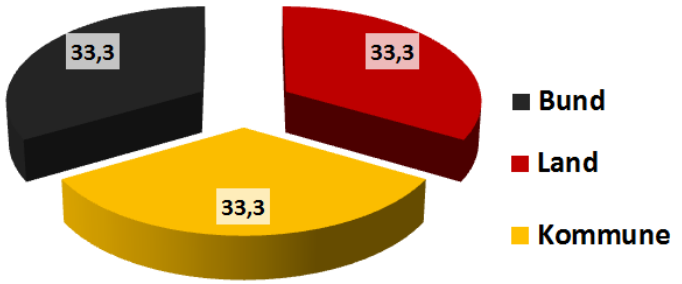


ISEK/VU und Städtebauförderung

Städtebauförderung …

- … zielt darauf ab **„Städte und Gemeinden nachhaltig als Wirtschafts- und Wohnstandorte zu stärken** und entgegenstehende **Mängel oder Missstände dauerhaft zu beheben“**
- ist eine gemeinsame Förderanstrengung von **Bund / Ländern und Gemeinden**

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden





ISEK/VU und Städtebauförderung

Städtebauförderung unterstützt u.a. …

- **Städtebauliche Stärkung von Innenstädten/Ortsteilzentren**, unter besonderer Berücksichtigung u.a. der **Belange von Denkmalschutz/Denkmalpflege**
- **Stadtumbau**maßnahmen
- **Wiedernutzung von Flächen**, insbesondere in Innenstädten (→ **Nutzungsmischung**)
- **Sicherung der Daseinsvorsorge** von kleineren Städten und Gemeinden in ländlich geprägten Räumen

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und Gemeinden

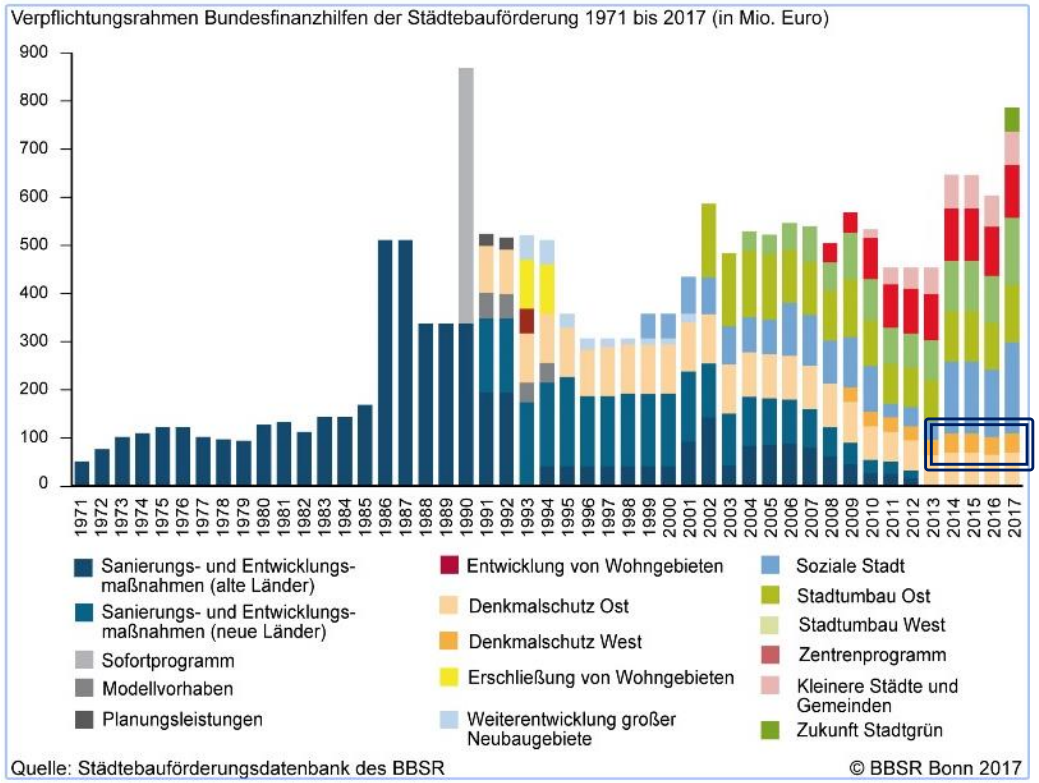


ISEK/VU und Städtebauförderung

Städtebauförderung mit großer Programmvielfalt

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

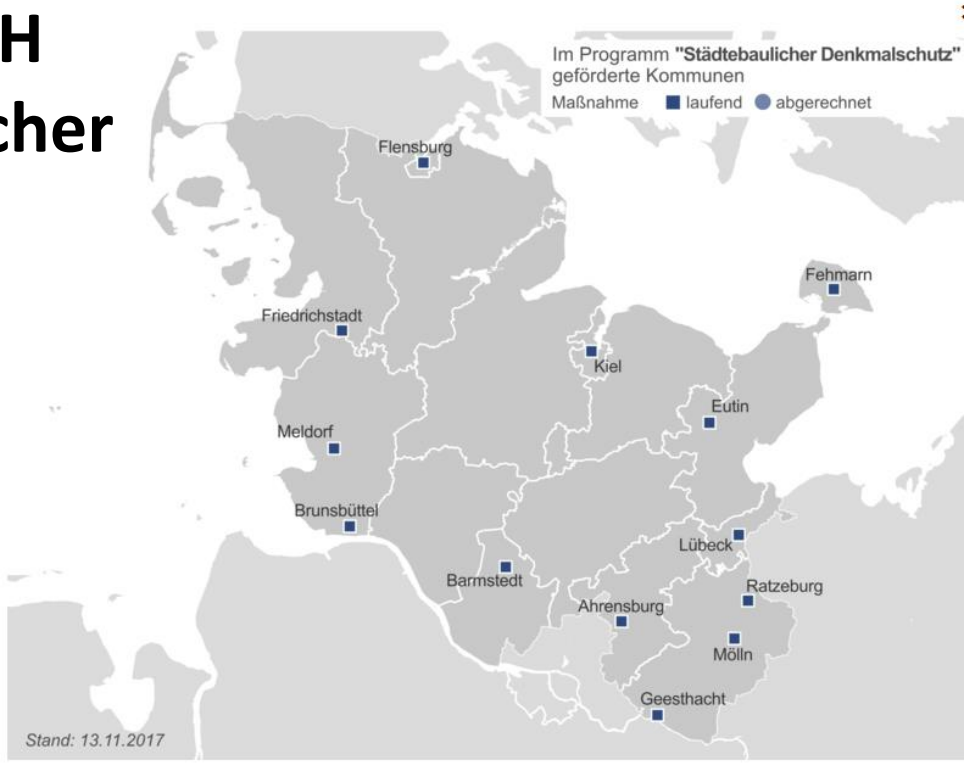
von Bund, Ländern und Gemeinden





ISEK/VU und Städtebauförderung

Aktuell 13 Kommunen in S-H im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“



Karte der Fördergebiete "Städtebaulicher Denkmalschutz" in Schleswig-Holstein



ISEK/VU und Städtebauförderung

Förderaspekte Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Durchführung „städtebaulicher Gesamtmaßnahmen“
keine „beliebigen“ Einzelmaßnahmen, sondern
Maßnahmen im Rahmen eines übergeordneten Konzepts, u.a.:

- **Sicherung erhaltenswerter Gebäude**, historischer Ensembles, sonst. kulturhistorisch bedeutender Anlagen
- **Modernisierung, Instandsetzung, der Um- und Ausbau** erhaltenswerter Gebäude oder Ensembles
- Erhaltung und Umgestaltung von **Straßen und Platzräumen**
- Ordnungsmaßnahmen zur **Erhaltung d. historischen Stadtbildes/ -grundrisse**s
- **Quartiersmanagement**, Aufwendungen für **Wissenstransfer**



ISEK/VU und Städtebauförderung

Förderaspekte Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

- **In diesem Zusammenhang sind auch Investitionen privater Eigentümer*innen** an ihren im Fördergebiet gelegenen Bauten **förderfähig,**
  → soweit sie mit den **zuständigen Stellen abgestimmt** sind
  → und einen Beitrag zu den **Zielen der Gesamtmaßnahme** leisten
- z.B. **Sanierung/Modernisierung/Instandsetzung /Umbau** von Gebäuden/Flächen
- Grundsätzlich nur „**unrentierliche Kosten**“ förderfähig, …
- … zudem sind **entsprechende Vorgaben (z.B. Gestaltung / Denkmalpflege) und fachliche Standards** einzuhalten (ergibt sich aus den Programmen)



ISEK/VU und Städtebauförderung

Förderaspekte Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

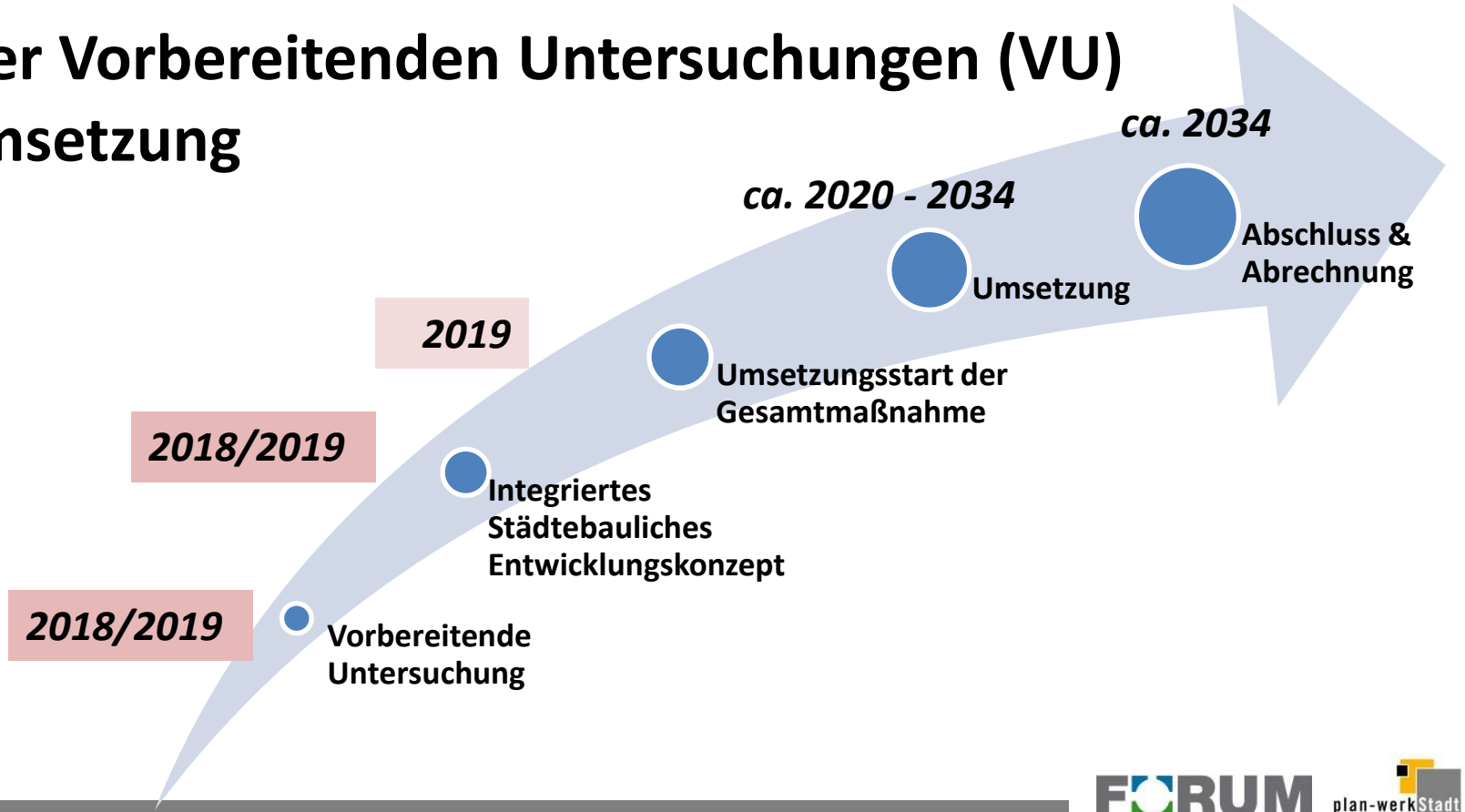
- **Zudem können – falls Sanierungsgebiet ausgewiesen wird –** gemäß § 7 h EStG erhöhte **Abschreibungen** geltend gemacht werden (acht Jahre bis zu 9% und vier Jahre bis zu 7%).
- Wird die Sanierung im „umfassenden Verfahren“ durchgeführt (Regelfall), werden die Eigentümer **nach Abschluss des Sanierungsverfahrens zu Ausgleichsbeträgen für „sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung“** (gutachterlich festgestellt) herangezogen (§§ 152 bis 156a BauGB) .

§



ISEK/VU und Städtebauförderung

Von der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Umsetzung





ISEK/VU und Städtebauförderung

Ziele/Themen der „Vorbereitenden Untersuchungen“ (VU)

- **Fachliche Bestandsaufnahme** der Situation, Sanierungs- und Handlungsbedarfe
- **Bestandsaufnahme und Bewertung der Situation im Gebiet**
  - **Planungsrecht**
  - **Bevölkerung/Sozialstruktur/Wirtschaft/Eigentümerstruktur**
  - **Städtebauliche Struktur**
  - **Verkehr**
  - **Gebäude- und Wohnungsstruktur, Modernisierungsbedarf**
  - **Freiflächen**
  - **Infrastruktur**
  - **Vorliegende Studien, Gutachten, Planungen usw.**



ISEK/VU und Städtebauförderung

Integriertes städtebaul. Entwicklungskonzept (ISEK)

- **Setzt auf den Befunden der VU auf**
- **Enthält strategisches Leitbild und Entwicklungsziele**
- **Daraus abgeleitet: „Städtebauliches Rahmenentwicklungskonzept“**
  → wie sieht das räumliche Leitbild im Gebiet aus?
  z.B. besondere Schwerpunkte für Entwicklung Wohnen, Tourismus usw.
- **Maßnahmenkonzept**
  → was soll konkret umgesetzt werden …
- **Kosten und Finanzierungsübersicht**
  → … und was kostet das Ganze?



ISEK/VU und Städtebauförderung


ZUSCHÜSSE FÜR STÄDTEBAU

Riesenchance für Friedrichstadt

Marode: Die Brücke am Mittelburgwall, die zur Zeit gesperrt ist, ist nicht die einzige Stelle in Friedrichstadt, wo eine Generalsanierung vonnöten ist.

Städtebauförderung ist tatsächlich Riesenchance für Friedrichstadt …!

- Chance zur **Sanierung der Altstadt „aus einem Guss“** und mit **beträchtlichen Zuschüssen** von Bund und Land
- **Gebäude** und **Straßen/Freiflächen** können ebenso einbezogen werden wie **Brücken**, **Kaimauern** usw.
- Möglichkeit der **Förderung investiver Maßnahmen privater Eigentümer**
- Privaten Eigentümern wird **fachliche Unterstützung** für Sanierungsmaßnahmen zugänglich gemacht
- **Einbindung von Privaten** und lokalen Akteuren in VU- und ISEK-Erarbeitung
- Ansetzen an den **Erfolgen der letzten Sanierung**



Vorstellung des Vorhabens und erste Ergebnisse

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets





Vorstellung des Vorhabens und erste Ergebnisse

Erste Eindrücke aus ersten Erhebungen und Begehungen

- **Einzigartiges Kleinod** mit offensichtl. **Investitionsbedarfen**, aber auch zahlreiche spannende **Entwicklungsoptionen**
- Prägung durch **denkmalgeschützte Bauten und Räume**, besonderer Charme durch **Ensemblewirkung**
- **Kleinräumige funktionale Differenzierung**





Vorstellung des Vorhabens und erste Ergebnisse

Erste Eindrücke aus ersten Erhebungen und Begehungen

- **Entwicklungsbedarfe auch im öffentlichen Raum / Außenraum**, z.B. Marktplatz, Stadtfeld, Grachten/Böschungen, Brücken
- Erkennbare **Strukturschwächen**, **Leerstand** in Geschäftseinheiten aber auch Wohngebäude (EG-Leerstand ca. 7 %),



- Zunehmende Bedeutung von **Ferienwohnungen** / Rückgang „fester“ Bewohner
- Ca. ein Viertel der Gebäude mit höherem **Sanierungsbedarf**
  → Vorderstadt überdurchschnittlich betroffen



Vorstellung des Vorhabens und erste Ergebnisse

Erste Eindrücke aus ersten Erhebungen und Begehungen

Immer wieder aufscheinende Reizthemen:

- **Verkehrssituation** (speziell ruhender Verkehr)
- **Gestaltungsvorgaben** (Gestaltungssatzung) für Eigentümer – Sorgen vor mehr und womöglich unklaren Regelungen



FRIEDRICHSTADT

Hausbesitzer befürchten Gesetzes-Dschungel

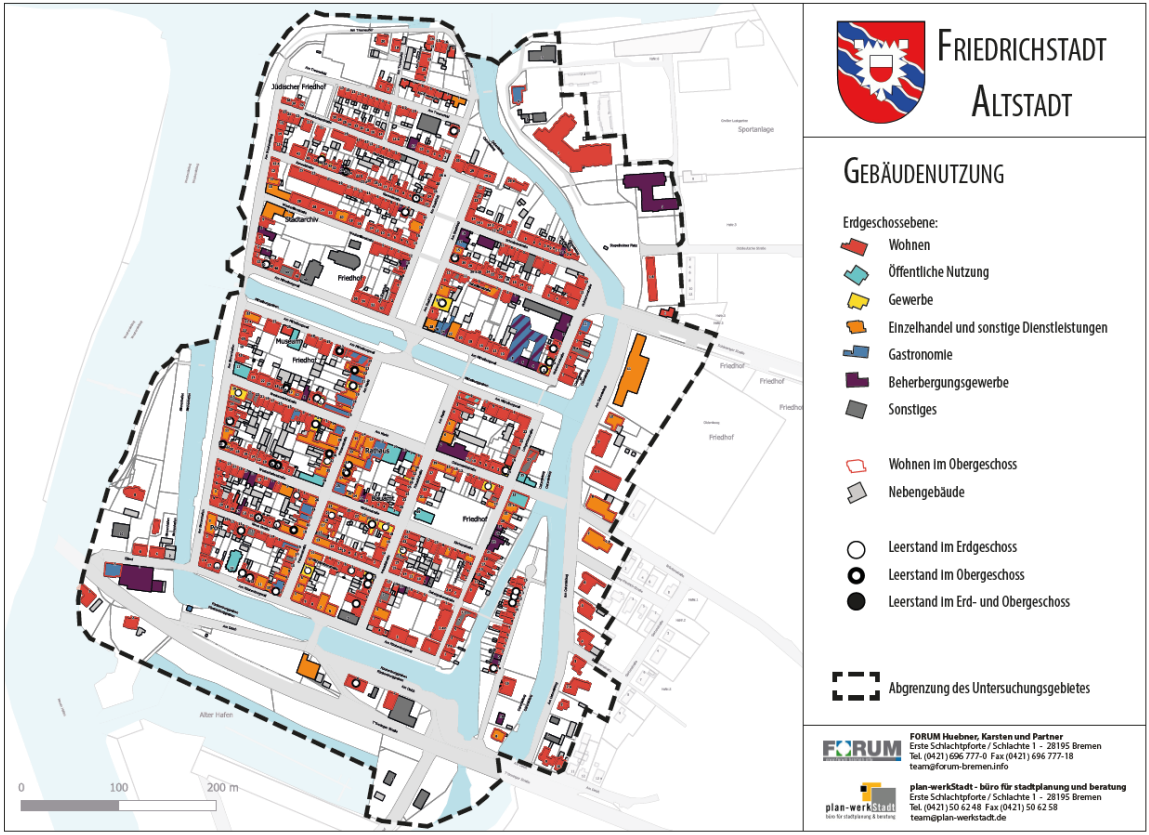
Die Hausbesitzer in der Friedrichstädter Altstadt befürchten eine massive Einflussnahme der Denkmalschützer auf ihr Grundeigentum.



Vorstellung des Vorhabens und erste Ergebnisse

Erste Erhebungs-ergebnisse mit „Werkstattcharakter“!

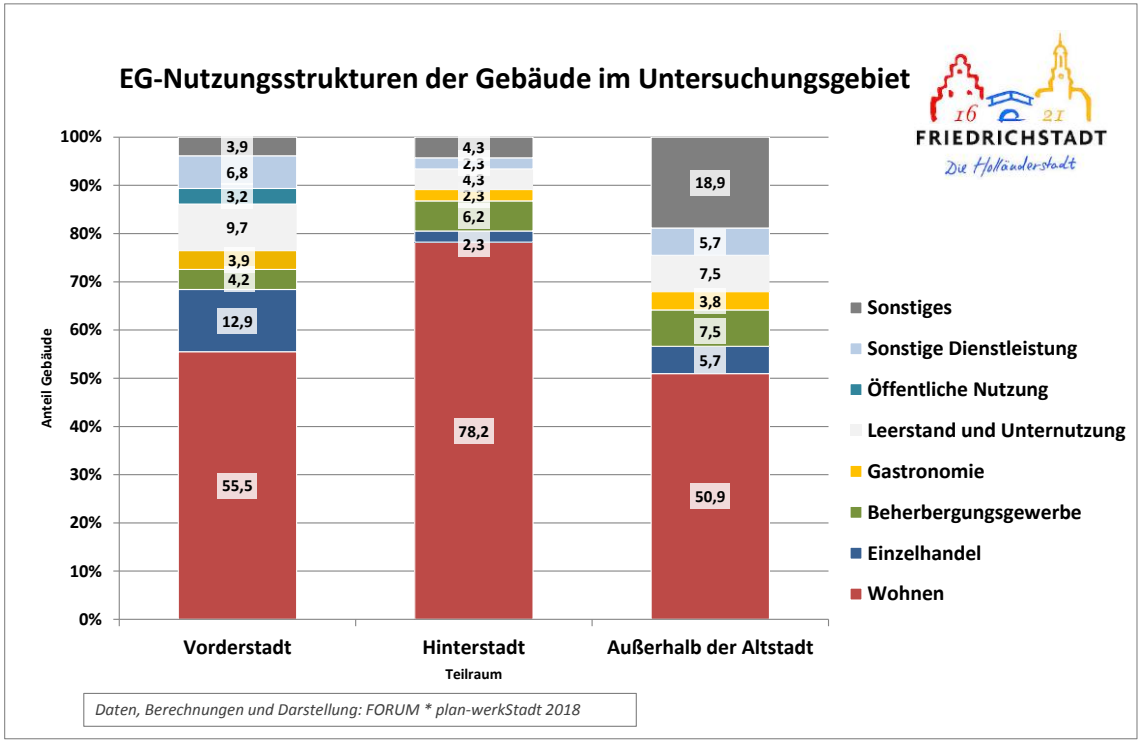
(…weitere Karten zu Sanierungsbedarf, Denkmalschutz, städtebaulichen Missständen usw.)





Vorstellung des Vorhabens und erste Ergebnisse

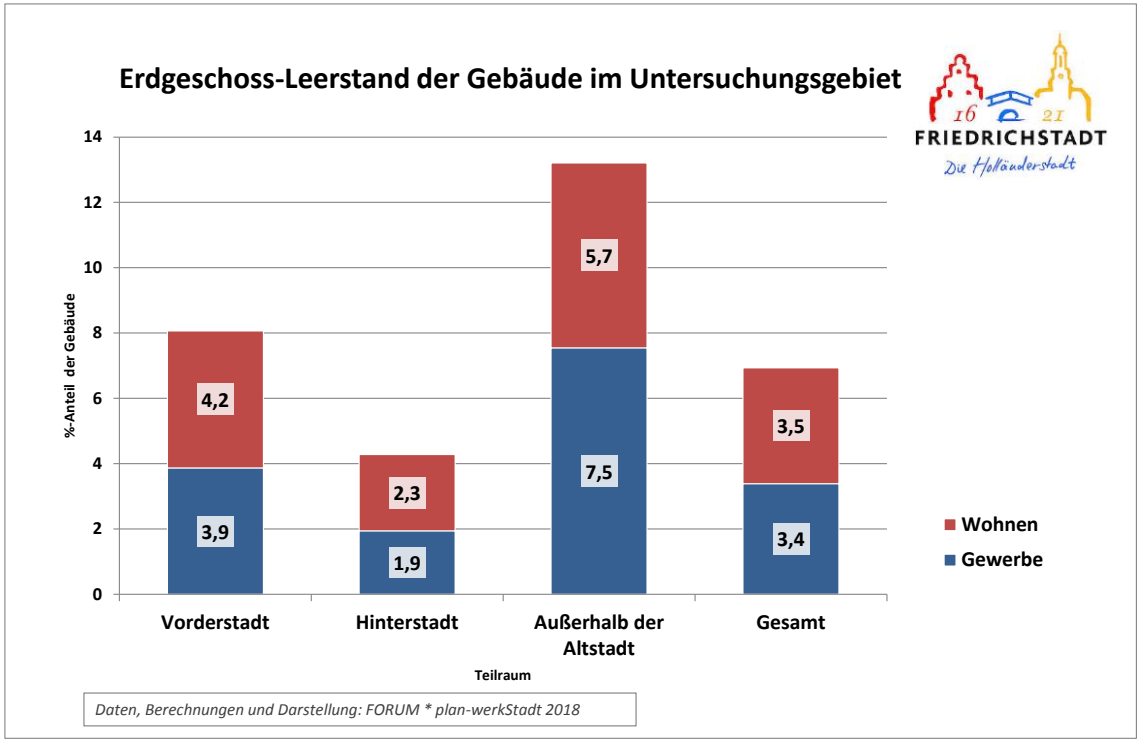
Erste Erhebungs-ergebnisse mit „Werkstattcharakter“!





Vorstellung des Vorhabens und erste Ergebnisse

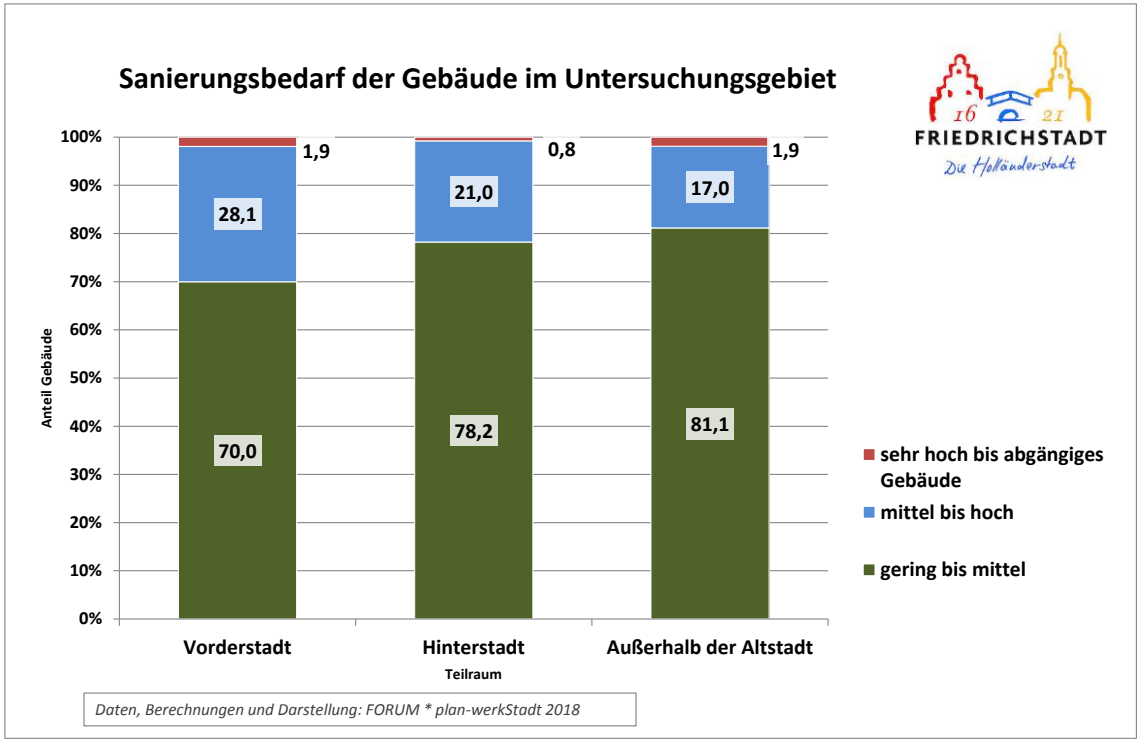
Erste Erhebungs-ergebnisse mit „Werkstattcharakter“!





Vorstellung des Vorhabens und erste Ergebnisse

Erste Erhebungs-ergebnisse mit „Werkstattcharakter“!

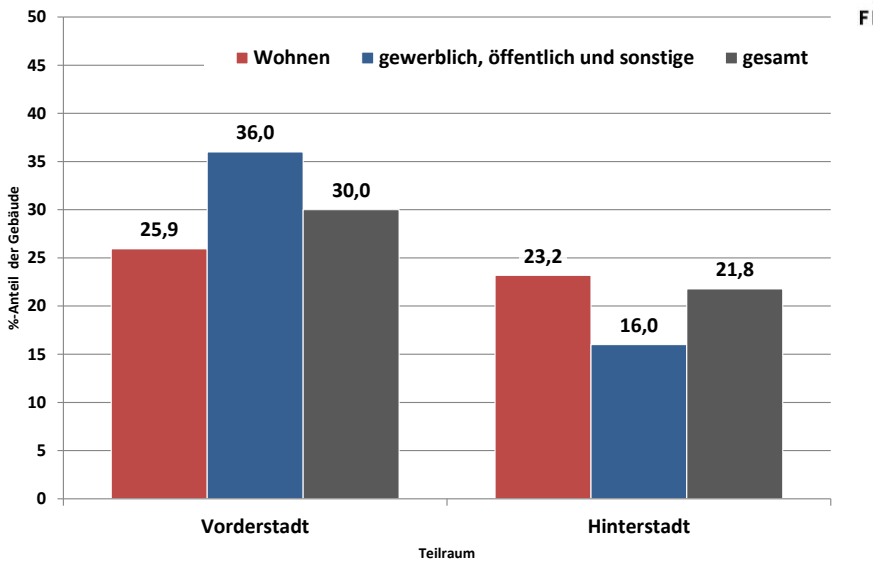




Vorstellung des Vorhabens und erste Ergebnisse

Erste Erhebungs-ergebnisse mit „Werkstattcharakter“!

Anteil der Gebäude mit zumindest mittlerem Sanierungsbedarf (nach EG-Nutzungstyp)



*Daten, Berechnungen und Darstellung: FORUM * plan-werkStadt 2018*

FRIEDRICHSTADT
Die Holländerstadt

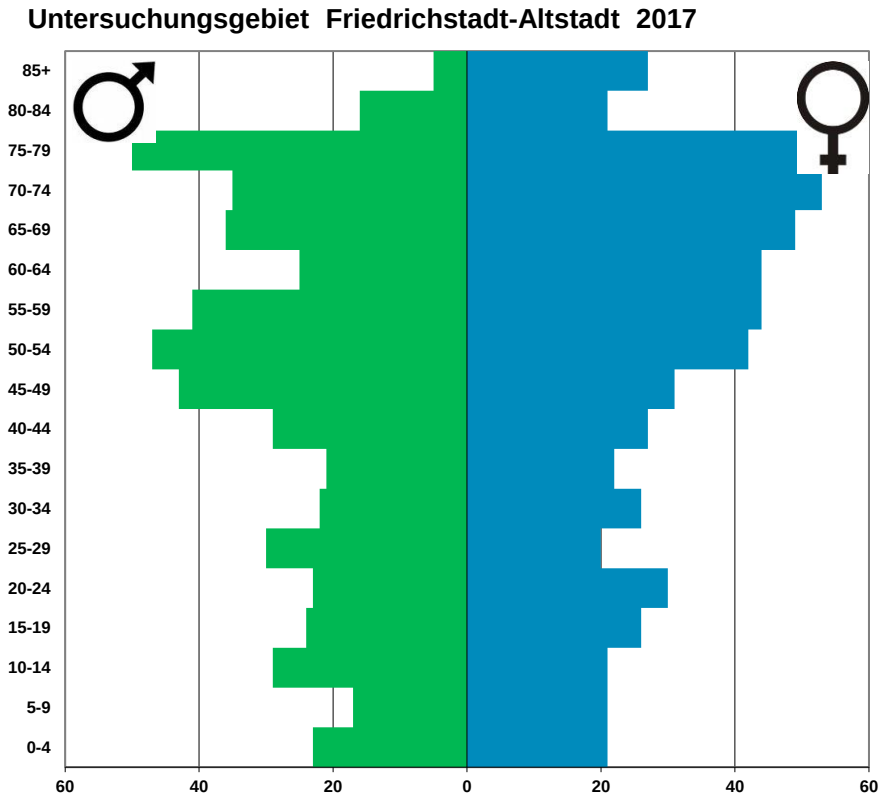
FORUM
www.forum-bremen.info

plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung



Vorstellung des Vorhabens und erste Ergebnisse

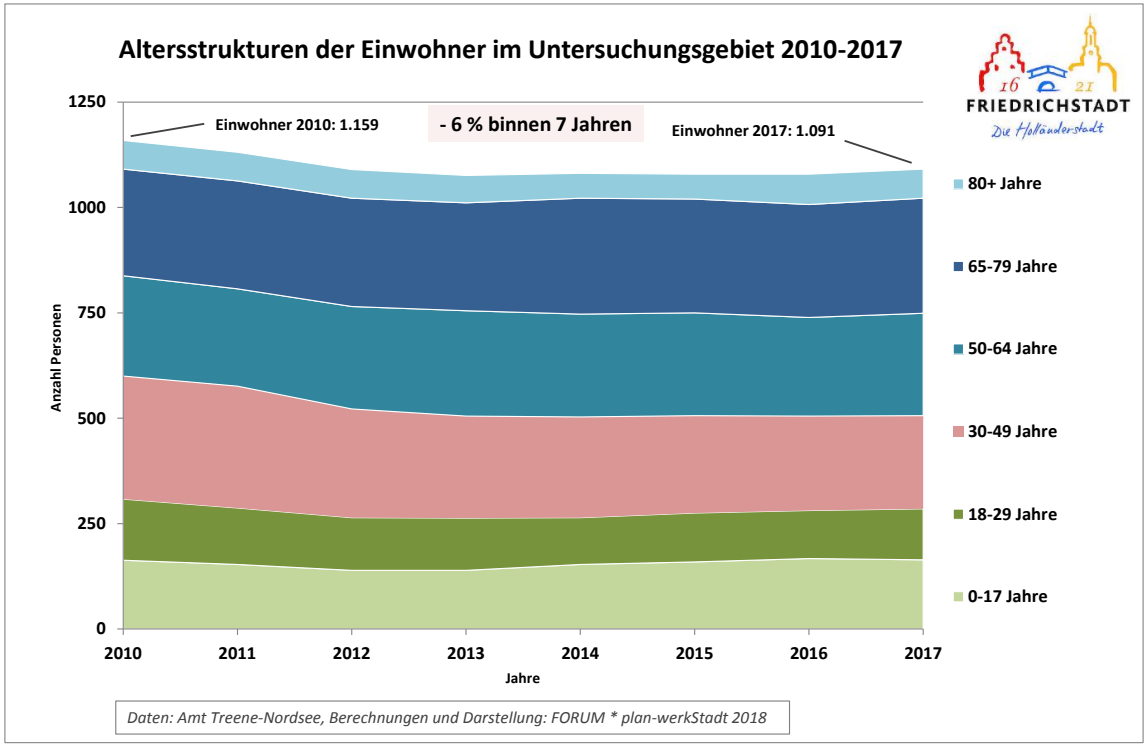
Erste Erhebungs-ergebnisse mit „Werkstattcharakter“!





Vorstellung des Vorhabens und erste Ergebnisse

Erste Erhebungs-ergebnisse mit „Werkstattcharakter“!





Ausblick und Vereinbarungen zum weiteren Verfahren

Zeitplanung

- **Erhebungsphase** (VU) etwa bis Ende des Jahres
- Sukzessive aber bereits **erste Überlegungen zu Entwicklungszielen**, konkrete Maßnahmen
- Fertigstellung von **VU/ISEK im Frühjahr/Sommer 2019**
- Zu verschiedenen Gelegenheiten Möglichkeiten zur **Akteurs- und Bewohnereinbindung** und zur **Information über den Verfahrensstand**
- Kontinuierlich **Rückkopplungen** mit bedeutenden & interessierten **Akteuren** im Gebiet



Ausblick und Vereinbarungen zum weiteren Verfahren

Einbindungsangebot

- **z.B. geführter Stadtspaziergang** mit Gelegenheit zu Austausch/ Diskussion
- **In Kombination mit Bürgerforum** mit Diskussionsmöglichkeiten an „Themeninseln“







Ausblick und Vereinbarungen zum weiteren Verfahren

Zum Ausklang laden wir Sie auf unseren „Marktplatz“ ein

Hier können Sie …:

- Hinweise zu **Entwicklungsmöglichkeiten / Maßnahmen** geben
- **Nachfragen zum Verfahren** und zur Städtebauförderung stellen
- sich für einen **Info-Mailverteiler** anmelden
- als Eigentümer*in konkretes **Investitions-/Beratungsinteresse anmelden**
- Hinweise auf **wichtige Akteure** für den Prozess geben
- **…**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



FORUM
www.forum-bremen.info
plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung

Erste Schlachtpforte 1
28195 Bremen