

Stadtsanierung Bayreuth

Vorbereitende Untersuchungen Wohnquartier Hammerstatt



Kurzbericht

- Vorbemerkung und Ausgangspunkt Werte und Mängel
- Ziele und Konzeptansätze - ABC - Programm
- Exkurs – Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 139 Abs. 2 i. V. m. § 4 BauGB sowie Beteiligung der Akteure
und Experten gem. Stadtratsbeschluss vom 17.07.2013
- Maßnahmenvorschläge zu den Zielfeldern ABC
- Konzepte
zum Öffentlichen Raum
zum Grün- und Freiraum
zum Sanieren, Bauen & Wohnen/ Exkurs Energieeffizienz
- Rahmenplan mit Zusammenfassung der Sanierungsziele
und Erläuterung der Sanierungsgebietsabgrenzung
- Maßnahmenkonzept:
Einzelmaßnahmen mit Maßnahmenplan
Maßnahmen-, Zeit- und Finanzierungsübersicht

AGS - München
Ulrike Färber SRL
Mitarbeit: C. Rivera
20. November 2013

Vorbemerkung - Mängel und Werte

Die vorbereitenden städtebaulichen Untersuchungen wurden

- einerseits anlässlich der zunehmenden Sanierungs- und Ertüchtigungsbedarfe im Kontext der historisch gewachsenen, städtebaulich und architektonisch wertvollen Wohnbebauung der Hammerstatt und
- andererseits anlässlich des zu erwartenden Entwicklungsschubs durch die benachbart entstehende Parkanlage (Landesgartenschau 2016) eingeleitet.

Die im Zwischenbericht vorgelegten Analyseergebnisse zu den Werten und Mängeln dienen als Basis für die Präzisierung der Konzepte und Ziele der Quartierserneuerung in der Hammerstatt.

Werte und Qualitäten sind neben dem **städtebaulich und architektonisch hochwertigen Erbe** der Siedlung(sbauten) – auf das man in Bayreuth in den 1950er Jahren ausgesprochen stolz war – vor allem:

- die „gefühlte“ Quartiersidentität
- die vielgestaltigen gärtnerischen Nutzungen
- eine Vielzahl an Spiel- und Sportangeboten im Quartier bzw. an den Quartiersrändern
- der soziale „Ankerplatz“ für Kinder (und Eltern) der Hammerstatt, der engagiert geführte Kindergarten „Hammerstätter Strolche“
- ein hoher Anteil an Genossen des Bauvereins unter den Bewohnern und die Verwaltung des Bauvereins als aktiver einfühlsamer Akteur vor Ort,
- die Sozialwohnungstradition der GEWOG Bayreuth
- die wenigen vorhandenen Nahversorgungszellen
- nicht zuletzt die Nähe zum Fluss und zur Mainau als einem wertvollen, künftig noch weiter in Wert gesetzten Landschaftsraum.

Dem gegenüber stehen neben dem baulichen **Sanierungs-, Ertüchtigungs- und Ergänzungsbedarf** der vorwiegend historischen Wohngebäude eine Reihe von Mängeln und Herausforderungen, wie

- räumliche Barrieren zur Innenstadt, zur Landschaft und zu den Nachbarquartieren St.Georgen und Neue Heimat
- die Albrecht-Dürer-Straße mit ihrer Barrierewirkung und ihren beträchtlichen Lärmemissionen
- der ruhende Verkehr – vor allem in seiner Konkurrenz zur Qualität des Wohnumfelds
- die unsensible Überbauung der Hangkanten bzw. Hochufer zum Roten Main
- fehlende Einrichtungen und Treffpunkte für den Quartierszusammenhalt und/oder einzelne Bewohnergruppen



Ziele und Konzeptansätze - ABC - Programm

Auf Basis der Hammerstätter Quartiersidentität und -eigenheiten, die allerdings weiter gestärkt und „aufgefrischt“ werden müssen, kann die Erneuerung der sanierungsbedürftigen Quartiersbereiche zu einer In-Wert-Setzung mit Mehrwert werden. Dazu sind aus Sicht der Gutachter vor allem Maßnahmen zur Ertüchtigung **des Quartiers als attraktiven Wohnstandort** in drei Ziel- und Handlungsfeldern notwendig.

ABC-Programm „Hammerstatt zurück an den Puls der Zeit“

Aktives Quartiersleben für alle Generationen

Bezahlbares & atmosphärisches Wohnen

Charmant verknüpft mit Innenstadt & LGS 2016.



Aktivierungsangebote zur Stärkung des Quartierslebens mit sozialen und bürgerschaftlichen Impulsen und einer verbesserten Nahversorgung etc. sind zu implementieren.

Bezahlbare Baukultur heißt: die in die Jahre gekommenen Bau- und Stadtstrukturen sind durch einen Strategiemix aus Sanieren, Erneuern, Ergänzen zu erhalten sowie wirtschaftlich und gestalterisch zu modernisieren.

Charakter der Verbindungen heißt: durch Attraktivierung der Verbindungen und Verknüpfungen innerhalb des Quartiers und nach außerhalb sind Quartiersqualitäten neu zu entdecken...

Ziel des sog. ABC-Programms ist, dass die Hammerstätter in ihrem Quartier gut versorgt aufzuwachsen, zu leben und alt zu werden vermögen: als Genosse, Mieter oder Eigentümer, mit und ohne Kindern, mit und ohne eigenem Auto, mit und ohne eigenem Garten, mit guten Möglichkeiten zur Versorgung und Selbstversorgung, in guter lebendiger Nachbarschaft – zu bezahlbaren Konditionen.

Konzeptansatz **A**ktivierungsangebote

Zur Stärkung des Hammerstätter Quartierslebens sind folgende Konzeptansätze gedacht:

- Hierarchisierung, Aufwertung und Aktivierung der öffentlichen Räume für die Nutzer bzw. Bewohner – bewohnerfreundlichere und spezifischere Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. durch Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen und wo nötig Ausbau zu einer Art Begegnungszonen oder auch durch straßenspezifische Bepflanzung (Baumtore, Hecken)
- Schaffung bzw. Reaktivierung eines oder mehrerer Quartierszentren (Nahversorgung, Quartierscafé und/oder Gaststätte, soziale Einrichtungen und/oder Angebote wie Nachbarschaftshilfe/Ehrenamt, Mehrgenerationenhäuser, Gemeinschaftseinrichtungen aller Art)
- Schaffung von Quartiersplätzen oder/und Treffpunkten
- Erhalt, Aufwertung und Neubelebung der Tradition der Gemeinschaftsgärten

Gerade für ein lebendiges nachbarschaftliches Miteinander gilt es, bürgerschaftliche Einrichtungen im Bestand zu stärken, zu reaktivieren oder neu anzusiedeln und Treffpunkte ohne Konsumzwang zu schaffen. Soziale und kommunikative Infrastrukturen wie z.B. der Biergarten am Hammerstätter Hof oder das Lokal selbst sind in Wert zu setzen - gerne in Kombination mit Angeboten für die Bewohner wie einem Mittagstisch, vielleicht auch mit einem selbstverwaltetem Stadtteilraum.

Konzeptansatz **B**ezahlbare Baukultur

Für den bewahrenden Umgang mit dem historischen Erbe sind differenzierte Strategien zu entwickeln, bei den Wohnungsbauakteuren zu verankern und wenn möglich zu fördern:

- Ertüchtigung und Sanierung der Bausubstanz
- Herausarbeiten unterschiedlicher Typologien: Apartments/2-3 Zimmerwohnungen mit/ohne gefangene Zimmer / Wohnküchenwohnungen / „Lofts“
- Schaffung neuer Typologien: z.B. (Kleinst-)Reihen- und Stadthäuser, Einliegereinheiten, wohngemeinschaftstaugliche Wohnungen
- Einbau von Räumen für andere und/oder gemeinschaftliche Nutzungen pro Wohnung/Haus oder Straßenzug bzw. Gebäudeensemble

Besonders wichtig und ideell wie finanziell förderwürdig ist eine sensible energetische Sanierung des Altbaubestands

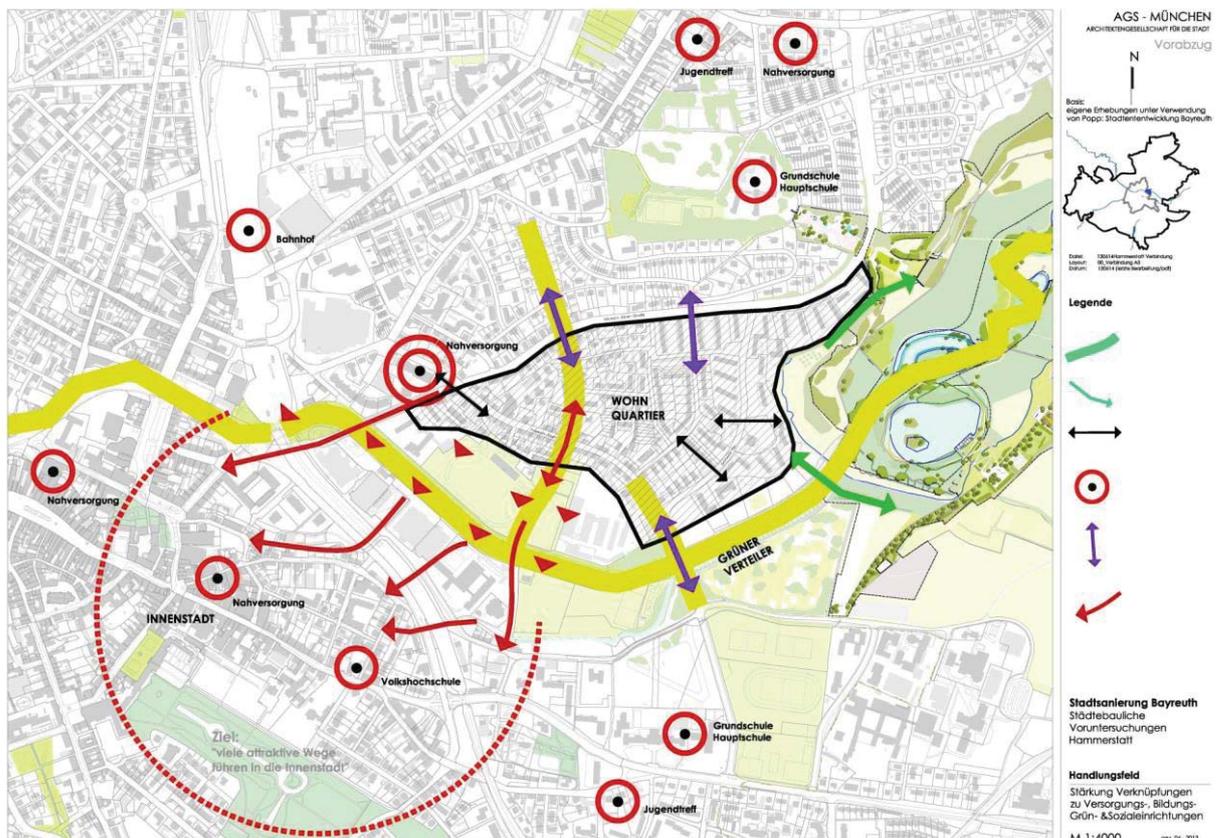
- v.a. hinsichtlich der Wärmedämmmaßnahmen an den Außenwänden und am Dach
- mit Respekt vor historisch überlieferten Baudetails wie Traufe, Sockel, Gewänden

Auch bei den Ersatzbauten sollte auf detailschöne, doch kostengünstige Baukonstruktionen und Oberflächen, Wiederaufnahme guter Proportionen (Baukörper, Fassaden aber auch Geschoss- bzw. Raumhöhen) geachtet werden. Um die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten dabei zu sichern, können Bebauungspläne bei Ersatzbaumaßnahmen, u.U. kombiniert mit Auslobung einer Mehrfachbeauftragung hilfreich sein.

Gestalterische Aufwertungen und innovative neue Anlagen stehen auch für die Stellplatzanlagen und Garagen(höfe) an.

Konzeptansatz **C** harme der Verbindungen Verknüpfungen/Vernetzung in alle Richtungen

Die Zielsetzung der „Attraktivierung der Verbindungen und Verknüpfungen nach außerhalb“ dient dazu, das an weitere Quartiere wie St.Georgen und die Neue Heimat sowie an die Innenstadt und das Kerngelände der Landesgartenschau angrenzende Gebiet – auch „gefühl“ – stärker mit diesen zu verbinden.



Umweltfreundliche Nahmobilität ist von der Hammerstatt aus perfekt möglich – doch die Wege, Straßen, Alleen müssen baulich und grünordnerisch attraktiviert, ergänzt, in bestehende bzw. entstehende Netze integriert (s.o.) und besser beworben („innen-stadtnahes“ Quartier Hammerstatt) werden.

Die Aufwertung des mittelbaren urbanen Umfelds und des unmittelbaren Wohnumfelds mit der Schaffung eines Quartiersplatzes, der Reaktivierung eines Biergartens, der Vernetzung der Spielplätze etc. tragen ebenfalls dazu bei. Dabei ist neben der Verbesserung der Nutzbarkeit des öffentlichen Raums auch die Ausstattung des Quartiers mit Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten von großer Bedeutung.

Nicht zuletzt führen Optimierungsmaßnahmen bei der Erschließung, wie der Verbesserung des ÖPNV-Angebots, die Schaffung von komfortableren Quartiersstellplätzen (auch für Fahrräder), Anpassungen bei der Parkraumbewirtschaftung, Initiativen zu autoarmem bzw. -freiem Wohnen (z.B. Quartierscarsharing) usw. zur Option einer „neuen“ Mobilität der Hammerstätter.

Exkurs – Beteiligung

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 139 Abs. 2 i. V. m. § 4 BauGB sowie Beteiligung der
Akteure und Experten gem. Stadtratsbeschluss vom 17.07.2013

Eine wichtige Basis für die städtebaulichen Voruntersuchungen für die Hammerstatt sollten die Anregungen und Anmerkungen von 54 Behörden und Trägern öffentlicher Belange und der Akteure und Experten aus dem Gebiet während der Untersuchung sowie bei einer Akteurs- und Expertenrunde am 26.9.2013 bilden.

Die Beteiligung war darauf angelegt, auch der Stadtverwaltung und den Gutachtern unbekanntes Projekte und Ideen zu eruieren bzw. gemeinsam zu entwickeln, um so eine aktive und konstruktive Mitarbeit an der Stadterneuerung der Hammerstatt zu initiieren. Die Chancen des integrativen Ansatzes sollen damit frühzeitig eröffnet und ergriffen werden.

Allerdings ist eine solche Vorgehensweise für viele Stellen und Beteiligte neu, so dass tendenziell mehr die Gelegenheit für eine „konstruktive Bekräftigung“ der vorliegenden Empfehlungen und Maßnahmenvorschläge denn für das Einbringen ganz neuer Projekt- und Handlungsansätze genutzt wurde.

Die Anmerkungen und Anregungen, die dennoch vorgebracht wurden, werden in den Voruntersuchungen bzw. bei der vertieften Bearbeitung und Umsetzung von Maßnahmen berücksichtigt.

Der Rücklauf bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Beginn der Untersuchungen erbrachte vor allem Angaben,

- dass keine Vorhaben oder Anlagen der jeweiligen Träger im Quartier vorhanden sind
- welche v.a. technischen Anlagen der Träger im Quartier vorhanden sind und ggf. von Planungen und baulichen Realisierungen betroffen sein könnten (Deutsche Telekom, Kabel Deutschland, T-Mobile und O2) sowie
- grundsätzliches Einverständnis der Träger mit der Durchführung der Untersuchung etwaiger Sanierungsbedarfe im Quartier.

Konkretere Anregungen werden wie folgt gewürdigt:

Stadtheimatspfleger Franz Simon Meyer
mit Schreiben vom 02.04.2013

Erhalt des historischen Erbes und Sicherung des bezahlbaren Wohnungsangebotes > diese wirklich essentiellen Forderungen sind wesentliche Sanierungsziele und sollen mit Hilfe der Städtebauförderung und im engen Verbund v.a. mit dem Bauverein und den weiteren Eigentümern verwirklicht werden. Die angeregte Fotodokumentation wäre wünschenswert, z.B. als Teil einer verfeinernden Untersuchung für den Sanierungsbereich.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
mit Schreiben vom 11.04.2013

Hinweise auf die (wenigen) Einzeldenkmale am Rande des Untersuchungsbereiches und Wunsch im weiteren Verlauf der konkreteren Planungen eingebunden zu werden > die Einzeldenkmale werden in den Planungen gewürdigt, das historische Erbe im Kernbereich der Hammerstatt ist zudem eines der wichtigsten Handlungsfelder für die Quartierserneuerung. Im Zuge dessen wird ein enger Kontakt bei konkreten Umsetzungen – mit oder ohne Städtebauförderung – im vorliegenden Gutachten empfohlen.

Straßenverkehrsamt der Stadt Bayreuth
mit Schreiben vom 08.04.2013

Hinweise auf bauliche Veränderungen im Bereich einiger Straßen im Kontext LGS 2016 – Hammerstatt > diese Vorhaben bzw. Planungen liegen dem vorliegenden Gutachten bereits zugrunde und wurden z.T. bereits im Rahmen des Maßnahmenkonzeptes gestalterisch konkretisiert und in den Finanzierungsrahmen für die Haushaltsberatungen aufgenommen.

Hinweise auf den Aufbau eines Wegenetzes für blinde und sehbehinderte Menschen mit entsprechenden Maßnahmen > diese Wegeführungen werden als sinnig erachtet und in die Voruntersuchungen – konkret in das Konzept zur Aufwertung des öffentlichen Raums – Eingang finden

Hinweis auf den offensichtlich stark „anwohnergetragenen“ verkehrsberuhigten Bereich „Anton-Bruckner-Straße West“ und die im Hinblick auf die LGS geäußerten Befürchtungen > der Hinweis stärkt die von AGS-München mittel- bis langfristig vorgeschlagene Ausweitung des verkehrsberuhigten Bereiches zwischen Johann-Sebastian-Bach-, Friedrich-Ebert-, Grünewald- und Albrecht-Dürer-Straße als Begegnungs- und Aufenthaltsstraßen für die Bewohner mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer. Eine Sperrung des bestehenden verkehrsberuhigten Bereichs mittels Sperrpfosten zu Zeiten der LGS 2016 ist aus Einschätzung von AGS-München nicht sinnvoll.

Tiefbauamt der Stadt Bayreuth
mit Schreiben vom 12.04.2013

Hinweise auf die 2013 ff. vorgesehenen Tiefbaumaßnahmen > wurden im Rahmen der Untersuchungen berücksichtigt und teilweise mit Planungsüberlegungen im Sinne der Stadterneuerung (ISEK und VU) gestalterisch behandelt.

Wünschenswert ist ein enger Dialog mit dem Stadtplanungsamt und dem Sanierungstreuhand bei der Stadt Bayreuth über eventuell neu hinzukommende Tiefbaumaßnahmen, um Sowie-soaufwendungen ggf. mit gestalterischen Aufwertungen verknüpfen zu können und/oder weitere Zielsetzungen wie Wegeverknüpfungen, barrierefreier Ausbau etc. mit umzusetzen.

Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Bayreuth mit Schreiben vom 04.04.2013

Allgemeine Anforderungen an den Bau und Betrieb von Gebäuden sowie Straßen und Freiflächen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes (Einsatz der Feuerwehr) > Die grundsätzlichen Anforderungen wurden in den Planungen berücksichtigt, können im Rahmen der VU aber nicht detailliert betrachtet werden. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu erbringen.

Die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belangen haben keine Einwendungen vorgebracht:

Bauordnungsamt mit Schreiben vom 26.03.2013

Landratsamt mit Schreiben vom 27.03.2013

Industrie- und Handelskammer mit Schreiben vom 28.03.2013

E.ON Bayern mit Schreiben vom 28.03.2013

E.ON Netz mit Schreiben vom 02.04.2013

Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 03.04.2013

PLEdoc mit Schreiben vom 05.04.2013

Jehovas Zeugen mit Schreiben vom 05.04.2013

Vermessungsamt mit Schreiben vom 19.04.2013

Bund Naturschutz mit Schreiben vom 22.04.2013

Handelsverband Bayern mit Schreiben vom 24.04.2013

Staatliches Bauamt Bayreuth mit Schreiben vom 25.04.2013

Zur Akteurs- und Expertenrunde am 26.9.2013 wurden zum einen Akteure für das Quartier – wie z.B. die zuständigen Stellen aus der Stadtverwaltung, die Kirchen (deren Häuser jenseits der Quartiersgrenzen liegen) und die Vertreter der Schulen – wie auch Experten aus Einrichtungen direkt aus dem Gebiet geladen: Bauverein, Kita, Kleingartenverein etc. sowie die Distriktsvorsteher eingeladen.

Das Untersuchungsergebnis mit seinen städtebaulichen Überlegungen sowie Maßnahmen- und Projektideen wurde diskutiert, um ein Bild der Prioritäten, Bedürfnisse und Trends sowie möglicher Kooperationen, Mittel und Medien für die Umsetzung zu erhalten.

Maßnahmenvorschläge zu den Zielfeldern ABC

Maßnahmen zum Konzeptansatz **A**ktivierungsangebot

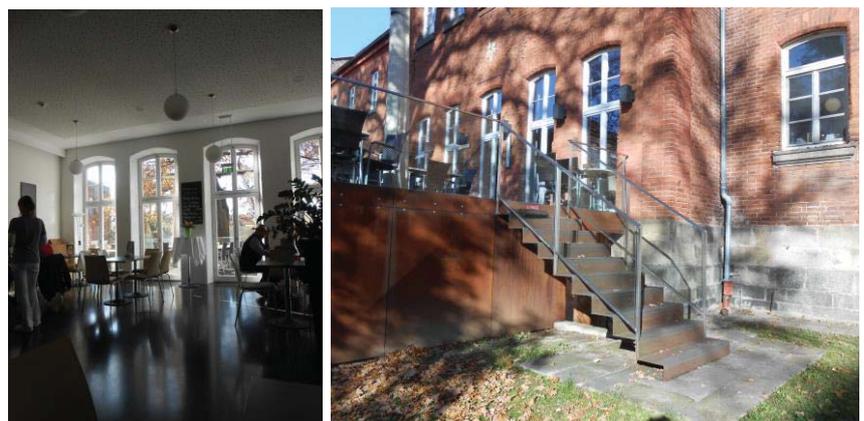
Quartierstreif (mit Biergarten)

z.B. Hammerstätter Hof mit Verbindungsweg und –steg



Die Traditionsgaststätte ist bis heute im Bewohnerbewusstsein verankert und steht zur Revitalisierung bereit. Die Vorbereitung zur Reaktivierung als Quartierstreif ist – sofern nicht von Anfang an ein Pächter für das gesamte Projekt zu gewinnen ist – abschnittsweise realisierbar.

So könnte mit dem Herrichten und Ausstatten des bestehenden Biergartens begonnen werden: mit verbesserter Erschließung, Terrassen, einem von der Gaststätte unabhängigen, wetterfesten Schanktresen mit Wasseranschluss im Freien etc.



Als Zweites (oder Drittes) könnte die Modernisierung/Sanierung der Gaststätte erfolgen: Die Gasträume mit ihren hochwertigen Vertäfelungen können ohne großen Aufwand wieder in Betrieb genommen werden. Lediglich die störenden Einbauten müssen entfernt werden. Außerdem empfiehlt sich eine Öffnung der Räume nach Süden und die Installation einer Terrasse.

Als Drittes (oder Zweites) könnten die nach Süden ausgerichteten Außenanlagen (Biergarten und Terrasse) mit einem Steg und Sitzgelegenheiten erweitert und zu den Sportanlagen am Hans-Walter-Wild-Stadion verbunden werden.

Durch die Lagegunst nach Süden zum Roten Main und zum benachbarten Industriebetrieb, wodurch die sonst zu erwartenden Lärmkonflikte nahezu ausgeschlossen werden können, kann hier ein besonderer Treffpunkt für alle Bewohner entstehen.

Nahversorgungshaus/Quartiersplatz zwischen der Grünewald- und der Haydnstraße



Der Standort hat für einen Nahversorgungsbetrieb viele positive Aspekte, wie Sichtbarkeit und Erreichbarkeit von der Grünewaldstraße bei gleichzeitiger Ausrichtung in das ruhige Quartier (fußläufiges Einzugsgebiet). Aufgrund des Geländegefälles sollen ca. 50 Stellplätze auf der Ebene Grünewaldstraße untergebracht und überbaut werden. Zur Projektumsetzung sollen zunächst die Entscheider und möglichen Akteure zusammengebracht und eine Machbarkeitsstudie zur Investorenakquise erarbeitet werden. Als ein fester Projektbaustein soll ein Quartiersplatz mit möglicher Cafénutzung an der Haydnstraße eingeplant werden.

Als Flächenpotential für einen Nahversorger ist eine Grundfläche von ca. 920 qm (Ebene Haydnstr.) und eine Grundfläche für Nebenräume ca. 200 qm (Ebene Grünewaldstraße) denkbar.

Exkurs – Plätze und Treffpunkte mögliche Standorte zur Ausbildung eines Quartiersplatzes

Heute dienen die wenigen Läden und noch weniger Freiflächen als Treffpunkte für die Bewohner, um „einmal am Tag unter die Leute zu kommen“ bzw. auch um sich ohne Konsumzwang zu treffen. Dies ist insbesondere wichtig für die Jugendlichen, da alle Jugendzentren – wie auch die Schulen – weit entfernt und in anderen Quartieren liegen. Mit der LGS 2016 wird sich das Angebot an Kinder und Jugendliche erweitern, dennoch sind auch Plätze und Treffpunkte im Quartier – und verbesserte Nahversorgungsangebote - für ein lebendiges Miteinander im Quartier nötig.

Verschiedene Räume wurden dafür in Betracht gezogen und auf ihre Tauglichkeit geprüft:

Als – klassischer - Ort für einen Quartiersplatz hat sich in der VU der Standort des geplanten Nahversorgers zwischen Haydnstraße/Grünwaldstraße gegenüber der Geschäftsstelle des Bauvereins herauskristallisiert, mit

- seinen Angeboten zum Einkauf und ggf. zur Nutzung des Platzes als Freifläche eines Quartierscafés
- seiner Lage in einem der zwei Herzen der Hammerstatt
- seiner guten Erreichbarkeit – ohne dass der Platz sehr verkehrsbelastet ist.

Aus diesen und folgenden Gründen ist der gar nicht so weit entfernte Buswendeplatz an der Grünwald/Anton-Bruckner-Straße – trotz seiner Bushaltestellen - nicht als Quartierszentrum geeignet:

- funktionale Erscheinung
- beschränkte Flächenverfügbarkeit
- räumliche Beengtheit etc.

Allerdings ist eine Aufwertung des heute sehr verkehrsgeprägten Buswendeplatzes mit seinen Warteorten wichtig und vorgesehen, wie es der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.4.2013 der Verwaltung aufgetragen hat:

Als Teil des Aufwertungskonzeptes für die Grünwaldstraße werden hier seitlich einfassend wie auch im innenliegenden Pflanzrondell „landschaftliche“ Baumpflanzungen vorgeschlagen. Zusätzlich sind eventuell Heckenbepflanzungen und eine verbesserte Ausstattung denkbar. Informelle Treffpunkte sind die Bushaltestellen in jedem Fall, jedoch – v.a. hinsichtlich des Erhalts der gefühlten Sicherheit – nicht als solche auszubauen. Eine städtebauliche Aufwertung könnte zudem durch eine Strassengliederung erfolgen: Wechsel im Bodenbelag, der überfahrbar ist und gleichzeitig einen menschlicheren Maßstab auf die großzügig dimensionierte Verkehrsfläche bringt. Die Platzränder sollen als Aufenthaltsflächen aufgewertet werden: Für einen Brunnen o.ä. gibt es dort allerdings keine passende Stelle, wo Wasser als belebendes Element richtig zur Geltung kommen bzw. für die Bewohner gut erlebbar wäre.

Gemeinschaftsgärten

z.B. als generationenübergreifendes Projekt am Quartiersrand



Heute gibt es in der Hammerstatt noch einige Gärten aus der Tradition von Mietergärten im gemeinschaftlichen Innenhof. Sie verfügen oftmals über ein großes Potential zur Nutzung als gemeinschaftlich betreute und genutzte Gärten. Seitens der Bewohner sind erste erfreuliche Ansätze von „urban guerilla gardening“ im Wohnumfeld festzustellen. Beides zusammen bildet aus Sicht der Gutachter eine gute Basis einen Gemeinschaftsgarten als konkretes Beteiligungsprojekt anzugehen.

Beispiel: Generationengarten am Petualpark München
Bilder unter <http://urbane-gaerten-muenchen.de/story/54/4054.html>

Zur Projektumsetzung sollen im Rahmen der Stadterneuerung zunächst interessierte Bewohner und Stadtakteure zusammengebracht, zu einem Planungs- und Mitwirkungsprozess angeleitet und bei der Gartenanlage unterstützt werden:

- 1 Standortauswahl - Konzepterstellung in Varianten
- 2 wo nötig: Abbruch/Ordnungsmaßnahmen
- 3 Gartenplanung, Beratung und Durchführung
- 4 Vision: Anlage weiterer Nachbarschaftsgärten

Die geeigneten Flächen sind vielgestaltig. Als möglicher „Startstandort“ bietet sich eine Grünfläche am Roten Main neben dem Bolzplatz an. Hier kann in unmittelbarer Nähe zur künftigen Landesgartenschau auf einem Grundstück des Bauvereins mit dem benachbarten Kindergarten und Jugendhort ein generationenübergreifendes, sichtbares Vorbildprojekt angestoßen werden.

Beispiele aus anderen Städten zeigen, dass durch das Zusammenspiel mit anderen „grünen Nachbarschaften“, die es zum Teil im Untersuchungs- und Verflechtungsbereich der **Hammerstatt** schon gibt, besondere ökologische Qualitäten und dynamische Initiativen entstehen können:

Streuobstwiesen

Bolzplatz

Baumlehrpfad

Kleingärten (am anderen Ufer)

Jugendpavillon

Landesgartenschau gelände / Naturspielraum (ab 2016)

Biotope (öffentlich zugänglich/nur Führungen)

Hochwasserdamm

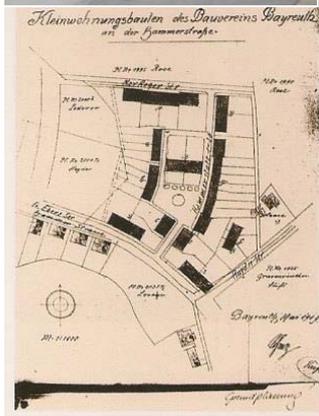
Tierbeobachtungshaus

Spielplatz

Themengarten „Nachwachsende Rohstoffe“

Zugang zum Fluß (Trampelpfad)

Maßnahmen zum Konzeptansatz **B** bezahlbare Baukultur



Neben einer generellen Bau- und Förderberatung, die sich insbesondere mit den Schwachstellen der Gebäude (wie z.B. Feuchte in den Kellergeschossen¹) und dem Thema „respektvoller“ energieeffizienter Altbausanierung detailliert befasst, empfiehlt AGS-München das Handlungsfeld Sanierung und Modernisierung exemplarisch anzugehen:

- 1 Auswahl und Umsetzung eines Sanierungsmusterhauses
 - 2 Auswertung der Erkenntnisse zur Formulierung einer Sanierungsstrategie und von Richtlinien für ein Bausubstanz- (MOD-) und ein Fassaden- (FAS-) -Förderprogramm
 - 3 Programmauflage
 - 4 Beratung und Durchführung
 - 5 Öffentlichkeitsarbeit
- 3 parallel dazu: Begleitung und Bescheinigung der Sanierungsvorhaben gemäß der Sanierungsziele, damit die Bauherren ihren Anspruch auf steuerliche Erleichterungen geltend machen können

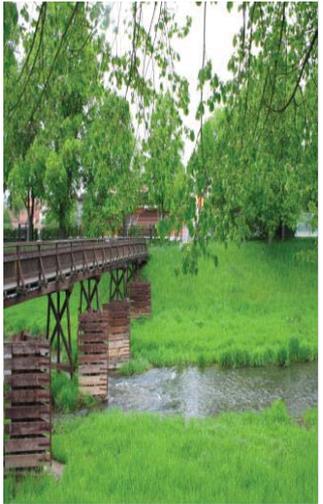
Gleichzeitig prägen die Stadtstrukturen der Hammerstätter Ensembles so stark, dass hierfür eigene Sanierungs- und Ersatzbaukonzepte und -strategien zu entwickeln sind:

- 1 Konzepterstellung in Varianten
- 2 optional: Aufstellung Bebauungsplan
- 3 wo nötig: Abbruch/Ordnungsmaßnahmen
- 4 Planung, Beratung und Durchführung



¹ z.B. beispielhafte Strategieentwicklung für feuchte Keller:
A Ursachenbestimmung (Verwitterung oder aufsteigende Feuchtigkeit oder Versalzung von Ziegeln)
B Schadenbestimmung (z.B. an Kappendecken, Sockelputz etc.)
C Maßnahmenkonzept (mit Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit)

Maßnahmen zum Konzeptansatz **C**harme der Verbindungen



Verbesserung der Verknüpfungen der Hammerstatt nach außen und die gestalterische Verbesserung eines ganzen Netzes von Straßen, Plätzen und Wegen sind aus Sicht von AGS-München essentiell.

Eine Stadt wie Bayreuth kann dies – nach nachfolgendem Konzept zur Aufwertung der öffentlichen Räume – allerdings nur Zug um Zug mit langem Atem umsetzen. Deshalb wird hier eine zentrale Maßnahme vorgeschlagen, mit der abschnittsweise eine Reihe funktionaler und gestalterischer Erfolge erzielt werden kann.

Die Quartiersverbindung **Johann-Sebastian-Bach-Straße** ist ein bedeutsamer Quartiersraum, der

- das Quartier nach Norden mit dem Gebiet Stuckberg und dem Stadtteil St.Georgen verbindet und
- nach Süden fast bis an den Roten Main heran führt und die heutigen und künftigen für Bayreuth wichtigen Sportanlagen wie das Hans-Walter-Wild-Stadion erschließt.

Die Aufwertung ist vor allem über eine durchlaufende, gleichsam quartiersübergreifende Baumallee, die in Teilstücken (z.B. an besonderen Orten wie Kreuzungen aber auch in mehr oder weniger langen Straßenstücken) gepflanzt werden kann.

Eine besondere Attraktion für die Hammerstatt – als einem Quartier am Fluß – ist die nicht ganz geradlinige Verlängerung der Johann-Sebastian-Bach-Straße bis zum bzw. über den Roten Main.

Der geplante Neubau einer Sporthalle auf der heutigen Parkierungs- bzw. Brachfläche neben dem Hans-Walter-Wild-Stadion birgt eine große Chance, einen lebendigen Ort für Alt und Jung, für Sportler, Zuschauer und Fans zu schaffen, an dem kaum Lärmkonflikte zu befürchten sind. Insbesondere durch eine sorgfältige Eingangs- und Sockelgestaltung mit Rampen, Treppen und sonnigen Sitzstufen nach Westen u.a. können hier leicht neue Aufenthaltsqualitäten entstehen sowie eine besonders gute Anbindung der neuen Halle an die Quartiersachse erreicht werden.

Generell sind die Wege in die Innenstadt – und dazu gehört auch der zusätzliche Steg - von großer Bedeutung für die Hammerstatt. Vordringlich sind dabei kleinere Maßnahmen wie z.B. die Aufwertung der Durchgänge vom südlichen Mainufer zum Sportpark bzw. Bahndamm. Da hier die Umbauspielräume aus funktionalen Gründen gering sind, schlägt AGS-München dafür ein Kunst- oder Lichtprojekt vor, das eine neue Note in die unwirtlichen Wegeverbindungen einbringt.

Die Vision eines weiteren, neuartigen Brückenschlags über den Main auf Höhe des Jugendkulturzentrums ist die eines Fußgängerstegs mit Aufenthaltsqualitäten auf und an der Brücke - eine außergewöhnliche Gestaltung der Verknüpfung hat das Potential zu einem „beliebten Ort“ zu werden.

Beispiel Brücke mit Aufenthaltsqualitäten in Petrer, Spanien

Bilder siehe unter

<http://www.cpinos.com/index.php?op=1&ap=7&id=69>

und

<http://www.via-arquitectura.net/05/05-076.htm>



Nicht zuletzt sind die Wege entlang und in die Mainauen – auf das künftige Landesgartenschauengelände – schon heute wichtige Spazierroutes für die Hammerstätt. Mit der Ertüchtigung des Dammwegs für Fußgänger kann hier die landschaftliche Qualität als eine Art wohnungsnahes Naherholungsgebiet ohne allzu großen Aufwand noch besser in Wert gesetzt werden. Als weitere Attraktion wird die Installation einer Aussichtsplattform im Dammbereich angeregt. Eine Fortführung des Dammwegs über die Grünwald- zur Haydnstraße würde in das Herz des Wohngebiets führen und so die Hammerstätt noch besser mit der Landschaft verbinden.



Konzepte

Konzept zum Öffentlichen Raum

Das Konzept zur Aufwertung der öffentlichen Räume schlägt für unterschiedlichen Plätze, Straßen und Wege kurz- bis langfristige Maßnahmen zur Aufwertung vor. Dabei sollen die Charaktere der urbanen Räume aufgegriffen und positiv verstärkt werden.

Die sog. bedeutsamen Quartiersräume nehmen darin eine Sonderstellung jenseits der sonstigen Kategorien und konkreter im Ansatz ein.

bedeutsame Quartiersräume

Achse Johann-Sebastian-Bach-Straße

- > Baumallee, quartiersübergreifend
- > Fortführung nach Süd und Nord
- > Anbindung der Sportanlagen

Quartiersplatz an der Haydnstraße

- > gegenüber Verwaltung Bauverein
- > im Quartiersherzen
- > Nahversorgung-Café-Imbiss...

3 Magistralen

Friedrich-Ebert-Straße

- > Baumtore, Parkierungsstreifen

Grünwaldstraße

- > landschaftliche Baumpflanzungen

Albrecht-Dürer-Straße

- > Überwege, Marken, Grünstreifen
- > optional säulenförmige Allee

Spiel- und Begegnungstrassen im Quartiersinneren (optional: Neuordnung/Neugestaltung Garagenhöfe)

Anton-Bruckner-Straße

- >> ergänzende Ausweisung bis Haydnstrasse

Max-Reger-Straße

- >> Neugestaltung und Begrünung/Baumreihe

Gluckstraße

- >> Neuausweisung und ergänzende Begrünung

Hammerstatt

- >> Neugestaltung (Belag) und Begrünung

Verbesserung der Verbindungen & Ergänzung des Wegenetzes

Dammwege - Fußgänger-Pfade

Verbindung Hammerstätter Hof <> Hans-Walter-Wild-Stadion

Volkfestparkplatz: Begrünung (Neuordnung)

Wege zur Landesgartenschau <> Südufer mit "grüner Kante" am MWG

Wegverbesserung durch den Sportpark

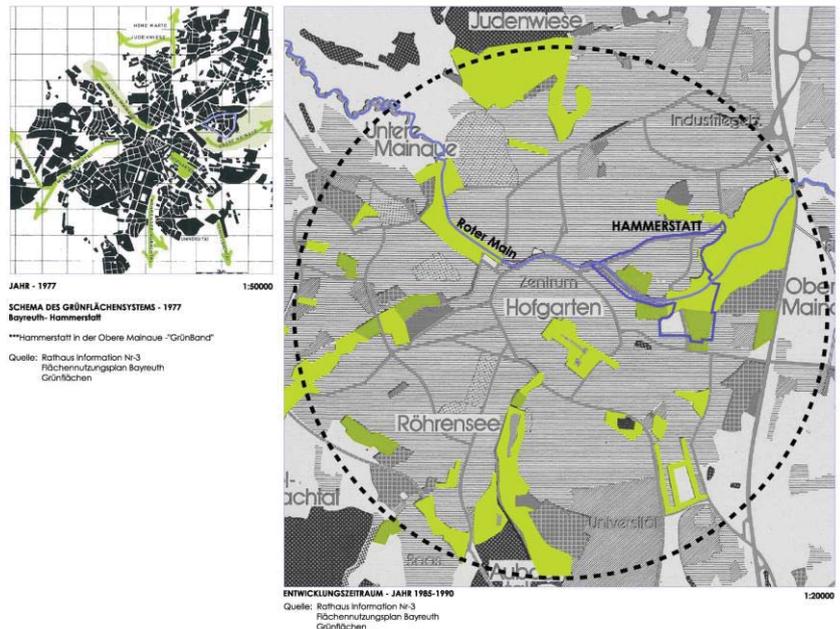
- >> "spielerisch-künstlerisch und grün"

Das Konzept für die Straßen- und Wegekategorien „Magistralen“ – „Spiel- & Begegnungsstraßen“ – „Verbindungen & Wege“ zeigt die Leitideen für die Umgestaltung oder Ergänzungen auf. Alle Maßnahmen sind jeweils straßen- oder abschnittsweise realisierbar und auf die konkreten Situationen anzupassen.

Konzept zum Grün- und Freiraum:

Wie die Straßen- und Platzräume – die sog. Magistralen – weisen auch die Grün- und Freiräume in der Hammerstatt spezifische Charakteristika auf:

Großräumige „grüne“ Lagegunst...



d.s. Grünzug Mainauen, Flutmulde des Roten Mains, Alleen einerseits und andererseits eine „Hammerstätter Grümmischung“, bestehend aus Gärten, Beeten, Hecken und Rasenflächen für unterschiedliche Nutzungen.

Dieser qualitätvolle Bestand ist zu bewahren, weiter zu entwickeln und noch besser nutzbar zu machen. Garten-, Sport- oder Spielnutzung sind zu fördern, und zwar in unterschiedlichem Maßstab:

Im umfassenden Kontext sind charaktervolle, prägende Grünstrukturen wie Baumreihen, Alleen, Einzelbäume, „landschaftliche“ Baumgruppen, Hecken zu stärken.

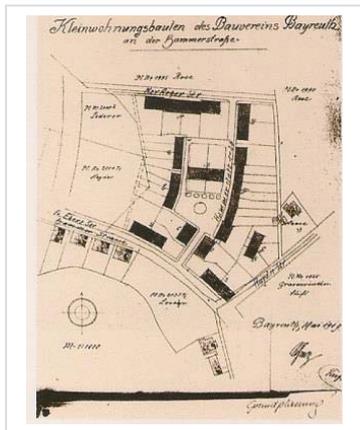
Gleichzeitig sind die kleinräumigen Qualitäten der Gestalt und der Nutzung bzw. der Nutzbarkeit mit den bürgergetragenen Maßnahmen möglichst gut in Wert zu setzen bzw. für künftige (Mieter)Generationen neu zu interpretieren und zu gestalten, z.B.

- urban gardening,
- Gemeinschaftsgärten
- geschützte Nachbarschaftssitzplätze
- Experimente sind nicht nur erlaubt, sondern erwünscht.

Konzept zum Sanieren, Bauen und Wohnen

Mehr als alles andere müssen in der Hammerstatt Anstrengungen unternommen werden, den denkmalwerten Gebäudebestand und die historischen Siedlungsstrukturen zu bewahren, respektvoll zu modernisieren und zeitgemäß zu ergänzen.

So wurden für einzelne Teilbereiche unterschiedliche Strategien der behutsamen Quartierserneuerung entwickelt und teils in städtebaulichen Varianten durchgespielt:



Ersatzbaukonzept Haydnstraße Nord

Sanierungs-, Ergänzungs- und Ersatzbaukonzept
Wohnkomplex Haydnstraße-Grünwaldstraße

Sanierungs-, Ergänzungs- und Ersatzbaukonzept
Wohnkomplex „Rund um die Hammerstatt“

Historische Gebäude entlang der Friedrich-Ebert-Straße

Ziel ist außerdem eine Art „Mietergenerationenmischung“ durch den Erhalt bzw. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und neuen barrierefreien Wohnungen sowie besonders WG-, familien- bzw. alleinerziehendentaugliche Wohnungen.

Exkurs Energienutzungsoptimierung Effizienz/Energieeinsparung

Erklärtes Ziel der Politik ist es, den Klimaschutz auf allen Ebenen zu fördern und zu fordern. Im Baubereich heißt dies vor allem Energieeinsparung durch energieeffizientes Planen, Bauen mit Neu-, Ersatz-, Ergänzungsbauten sowie Modernisierung und Sanierung sowie Förderung von energiesparendem Verhalten.

Um den Energieverbrauch zu senken und die Energie intelligent einzusetzen, sind neben baulichen Investitionen und Gestaltungsmöglichkeiten, wie z.B. bei der Beleuchtung, der Wärmeversorgung und Lüftung, an der Gebäudehülle, dem Sonnenschutz etc., eine Reihe von sog. nicht-investiven Maßnahmen zur intelligenten Nutzung bzw. Nichtnutzung der Energie und der energieeffizienten Techniken (z.B. auch Regelungstechnik, Lüftungstechnik etc.) sinnig.

Mit Angeboten zu Schulung, Bildung und Öffentlichkeitsarbeit wie z.B. Energiecoaching, Schulprojekte, möglichst zeitgemäße Medienarbeit könnte die Hammerstatt Vorreiter in der Energiebildung auf Quartiersebene in Bayreuth werden.

Für die Hammerstatt wäre zudem die Errichtung eines Nahwärmenetzes mit Wärme-Kälte- oder Kraft-Wärme-Kopplung unter Einbindung der kommunalen Liegenschaften (Sporthalle, Stadion) sowie der benachbarten Anwesen des Bauvereins anzustreben.

Rahmenplan

mit Zusammenfassung der Sanierungsziele
und Erläuterung der Sanierungsgebietsabgrenzung

Der städtebauliche Rahmenplan zeigt neben den städtebaulichen und baulichen Zielsetzungen auch die Zielrichtungen für die Entwicklung der Zwischenräume im weitesten Sinne (Öffentliche Räume, Frei- und Grünraum, Räume und Orte für das Quartiers- und Kulturleben) für das Gebiet auf. Anders gesagt, verdeutlicht der Rahmenplan die folgenden Sanierungsziele im räumlichen Kontext des künftigen Sanierungsgebiet „J“ Hammerstatt.

Sanierungsziele zur integrierten Entwicklung der Hammerstatt

- Bewahrung und Weiterentwicklung der teils denkmalwerten Stadtstrukturen und Gebäudeensemble als bezahlbarem Wohnraum sowie
- funktionale Stärkung des Quartiers (Versorgung, Infrastruktur)
- darunter: Reaktivierung kultureller, traditioneller und gastronomischer Einrichtungen für die Bewohner des Quartiers
- Klimaschutz und energieeffiziente, ressourcenschonende Stadtentwicklung durch
 - Aufbau eines Nahwärmenetzes mit Kälte-/Wärmeaustausch und/oder Kraft-Wärme-Kopplung
 - Wiederbelebung der Gartentradition
 - Nahversorgung/Naherholung/Sporttradition im Quartier – Verknüpfung zu den oberzentralen Funktionen in der Innenstadt (Senkung des induzierten Energieverbrauchs)
 - Schulung, Bildung, Öffentlichkeitsarbeit
 - Strategiemix aus
 - Sanierung der vorhandenen Bausubstanz:
 - Modernisierung & Schaffung zeitgemäßen Wohnraums
 - energieeffiziente, das historische Erbe respektierende Altbausanierung
 - sorgfältig gestalteter Ergänzungsbau und Ersatzbau
- Aufwertung der öffentlichen und halböffentlichen Räume, v.a. der Plätze und Freiflächen mit Versorgungs- und Treffpunktfunktion (gerade auch im Kontext von Sportanlagen)
- Aufwertung und Ergänzung des Wegesystems durch das und aus dem Quartier mit Verbesserung der Durchlässigkeit und Attraktivität der Fuß- und Radwege in Richtung in Innenstadt
- Bewahrung, Anbindung und Weiterentwicklung der gebiets-typischen und der gebietsumfassenden Grün- und Freiflächen.

Sanierungsfokus - Städtebauförderungsprogramm

Der Sanierungsfokus für das künftige Sanierungsgebiet „J“ Hammerstatt liegt demnach ganz allgemein auf der vielfältigen Erhaltung und Erneuerung des genossenschaftlich geprägten Traditionsquartiers als erschwingliches, innenstadtnahes Wohngebiet am Roten Main und an den Mainauen.

Die aktuellen Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramme sind sämtlich auf die integrierte Entwicklung von Stadtteilen mit Sanierungsbedarfen ausgelegt.

Die Aufnahme in ein konkretes Programm soll in Abstimmung mit der Förderstelle bei der Regierung von Oberfranken deshalb ausgerichtet auf künftige Schwerpunkte oder auch auf die künftige finanzielle Ausstattung der Programme dann erfolgen, wenn die entsprechenden Signale aus der Politik und höheren Verwaltung vorliegen.

Die allgemein formulierten Sanierungsziele für die Hammerstatt sind bereits so angelegt, dass eine möglicherweise notwendige programmatische Anpassung ohne Aufwand möglich ist.

Erläuterung der Sanierungsgebietsabgrenzung

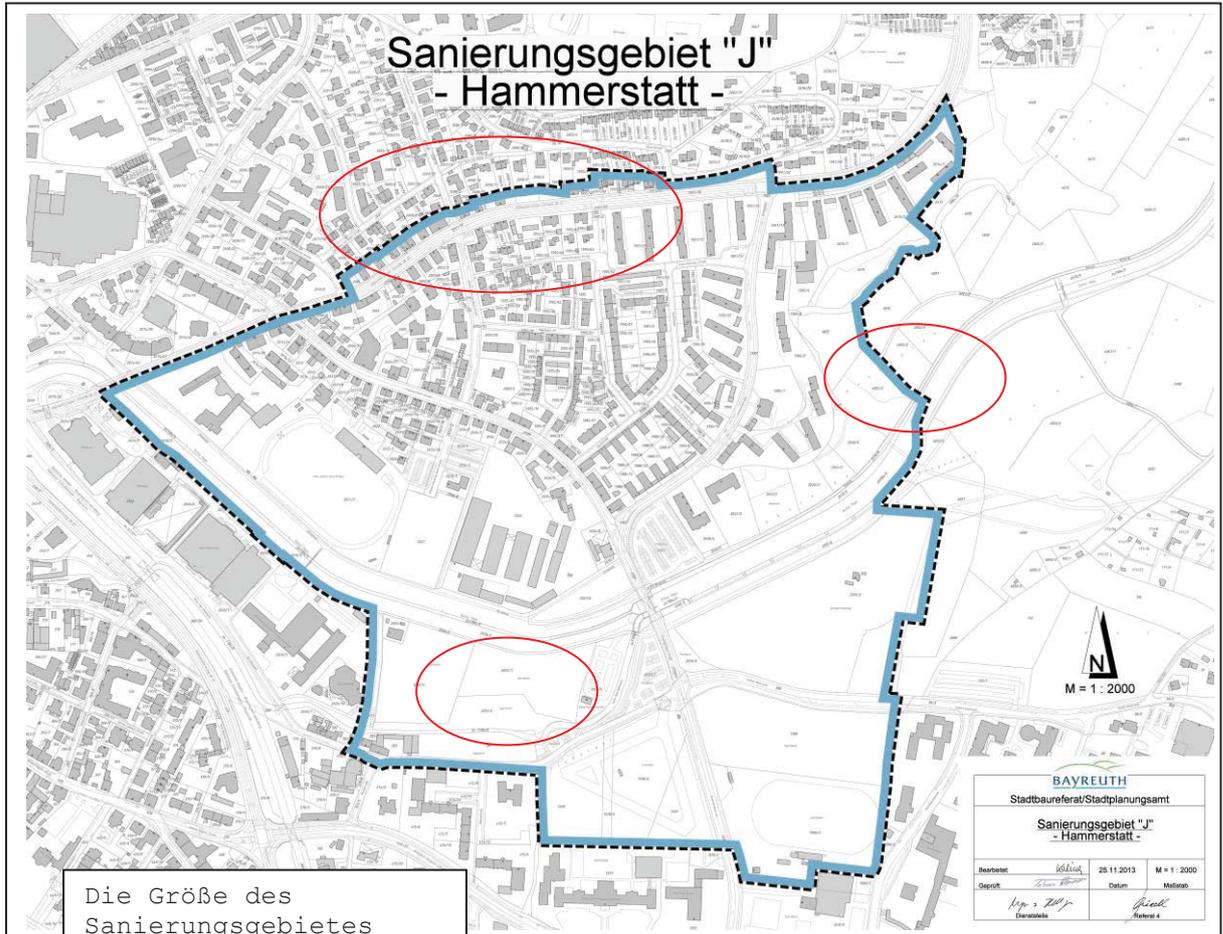
Der Bayreuther Stadtteil Hammerstatt stellt – als Arbeiterwohnquartier für die nahe gelegenen ehemaligen Spinnereien entstanden – eine bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtstruktur an der mit einzubeziehenden Nahtstelle zum Landschaftsraum des Roten Mains dar.

Das historische Quartier wurde in den 1970er Jahren durch die großzügige Neutrassierung der Albrecht-Dürer-Straße durchtrennt bzw. neu abgegrenzt. Nichtsdestotrotz finden sich auf der nördlichen Straßenseite der Albrecht-Dürer-Straße Baustrukturen, die dem städtebaulichen Kontext der Hammerstatt zuzurechnen sind. Zudem formen und prägen diese Gebäude den Straßenraum, der durch seine Gestaltung und Verkehrsprägung (und die dadurch verursachten Immissionen) eine Aufgabe für die Stadterneuerung darstellt. Deshalb wurde hier der Geltungsbereich des künftigen Sanierungsgebiets zwischen der Heinrich-Fickenscher-Straße bis zum städtischen Grünstreifen östlich der Mozartstraße erweitert.

Das Traditionsquartier wird neben der baulichen Entwicklung durch seine topographische Lage am Roten Main und seine Nähe zur Innenstadt (500m Luftlinie) geprägt, so dass die Uferbereiche mit Kleingartenanlagen, Volksfestplatz, Spiel- und Sportanlagen mit in das künftige Sanierungsgebiet mit einbezogen werden sollen.

Sanierungsgebietsabgrenzung

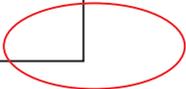
Die Abgrenzung nach Osten – zu den Mainauen, dem künftigen Landesgartenschaugebiet – wurde entlang der qualitätvollen topographischen Kante leicht abgeändert, so dass die neuen Grenzen des Sanierungsgebiets J wie folgt verlaufen:



Die Größe des Sanierungsgebietes beträgt 676 348 m², also knapp 68 ha.

Quelle: Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt der Stadt Bayreuth

Veränderungen zum Vergleich Untersuchungsbereich



Maßnahmenkonzept

Im Maßnahmenkonzept und Maßnahmenplan werden die zur Erreichung der Sanierungsziele vorgeschlagenen Maßnahmen verortet und benannt. Die Maßnahmen-, Zeit- und Finanzierungsübersicht gibt einen knappen Überblick über deren Zeithorizonte zur Umsetzung und die ungefähren Kosten, die dadurch auf die Kommune zukommen. Eigenbeteiligungen z.B. beim Fassadenprogramm werden nicht aufgeführt.

Maßnahmenausblick mit Kostenübersicht

Maßnahmen > Zeithorizont:	kurzfristig	mittelfristig	langfristig*
Aktivierungsangebote			
Quartierstreff/garten			
Hammerstätter Hof	x		
PrivatModernisierg. Gaststätte	x		
Spielstraßen/Garagenhofbegrünung		x	x
Nahversorgungshaus/Quartiersplatz			
Machbarkeitsstudie/Moderation	x		
Quartiersplatz	x	x	
Neugestaltung Parkplatz			
Grünwald/Fr.-Ebert-Straße	x		
Bezahlbare Baukultur			
Bau- und Förderberatung/Förderung			
Sanierung eines Musterhauses mit Entwicklung Fassadenprogramm	x		
Fassadenprogramm			
Förderung von Programmprojekten	x	x	x
Bauensemble/historische Gebäude			
Planung+Ordnungsmaßnahmen	x	x	
sonstige Ordnungsmaßnahmen		x	x
Charme der Verbindungen			
Johann-Sebastian-Bach-Straße	x	x	
Wege in die Innenstadt + LGS mit Aussichtsplattform + Kunst	x		
Vision Neue Fußgängerbrücke mit Ufergestaltung etc.			x
Extra			
Schaffung eines Muster-Gemeinschaftsgartens	x		

*Zeiträume: kurzfristig – 5 Jahre mittelfristig – 10 Jahre langfristig – 15Jahre