

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/6888/2019</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 12.06.2019

Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Kintscher, Bernd, Dr. Blümling, Stefan

Beratungsfolge:
-----------------

Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Vorberatung	Nichtöffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

### Teilnahme am Städtebauförderungsprogramm "Aktive Kernbereiche"

#### Beschlussvorschlag:

1. Die Universitätsstadt Marburg bewirbt sich mit der "Oberstadt" (im Wesentlichen das ehemalige Sanierungsgebiet „nordwestliche Oberstadt“) auf Grundlage der beigefügten Antragsunterlagen um Teilnahme an dem Programm "Aktive Kernbereiche".
2. Die Steuerungsgruppe unter Federführung des FD 15 setzt sich aus den „Vertretern lokaler Partnerschaften“ (Stadtmarketing, Oberstadtgemeinde, Werbekreis Oberstadt, Bürgerinitiative „Lebenswerte Oberstadt“, Ortsbeirat, Kirchenvertretern, Universität, Studierende; zu diesem Zeitpunkt noch ohne Anspruch auf Vollständigkeit) und – themenbezogen – Vertretern unterschiedlicher Fachdienste zusammen.
3. Die Kooperation des Magistrats mit den „lokalen Partnerschaften“ im Zuge der Konzeptionierung und der Umsetzung wird gewährleistet.

#### Sachverhalt:

Am 29.09.2017 haben die Stadtverordneten den einstimmigen Beschluss gefasst, für die Oberstadt "in enger Kooperation mit den lokalen Akteuren und dem Ortsbeirat ein Stadtentwicklungskonzept (...) zu erarbeiten". Zur Umsetzung des im Sinne eines integrierten Entwicklungsansatzes gedachten Projektes und zur Einsparung kommunaler Mittel sollte bereits in 2018 die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Kernbereiche“ angestrebt werden. Leider wurde der Antrag der Universitätsstadt Marburg um Aufnahme in das „Bund-Länder-Programm“ mit Schreiben vom 28.08.2018 negativ beschieden.

In Folge hat die Universitätsstadt Marburg die Erstellung eines Quartiersentwicklungskonzeptes auf eigene Kosten und auf der Basis eines breit angelegten Beteiligungsprozesses ausgeschrieben und im Mai 2019 nach erfolgtem Ausschreibungsverfahren an ein qualifiziertes Büro vergeben. Start dieses Projektes ist nun der 11. Juni 2019; anvisiertes Projektende: 12/2020. In diesem Prozess sollen unter Beteiligung aller relevanten Akteure Lösungsmöglichkeiten für die vielschichtigen Problemlagen in der Oberstadt erarbeitet werden. Diese Zielvorgabe ist im Wesentlichen deckungsgleich mit dem Teilziel des „Aktive Kernbereiche-Programms“, ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept unter Einbindung sogenannter „Lokaler Partnerschaften“ zu erstellen.

Am 16. April 2019 hat das Hessische Wirtschaftsministerium nun das städtebauliche Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“ überraschend erneut aufgelegt. Das Programm böte die Chance, die im nun anlaufenden Quartiersentwicklungs-Prozess zu erarbeitenden Lösungsmöglichkeiten gezielt zu fördern. Die Förderquote liegt bei ca. 60 % der förderfähigen Kosten. Sinn und Zweck des städtebaulichen Förderprogramms ist es, an und für sich unwirtschaftliche Projekte so zu fördern, dass für den jeweiligen „Vorhabenträger“, unabhängig ob privat oder öffentlich, auf jeden Fall aber für die „Allgemeinheit“, ein „Gewinn“ erzielt wird. Der Förderzeitraum des Programms „soll zehn Jahre nicht überschreiten“; damit wird gleichzeitig unterstrichen, dass eine Entwicklungsplanung in der andiskutierten Form ein Prozess mit langfristiger Perspektive ist. Förderfähig sind vor allem investive Maßnahmen, aber auch Management - und Partizipationsmaßnahmen.

Falls sich die Universitätsstadt Marburg erneut auf das Förderprogramm bewerben sollte, sind im Zuge der Antragstellung bauliche und sonstige Maßnahmen einerseits hinreichend konkret zu beschreiben, andererseits müssen sie aber so offen sein, dass sie die im oben beschriebenen Beteiligungsprozess bis Ende 2020 zu erarbeitenden Ergebnisse nicht vorwegnehmen.

Das Kardinalziel des Förderantrages liegt demnach darin, städtebauliche Missstände, Potentiale und in sich schlüssige Entwicklungsmaßnahmen so zu beschreiben, dass den Anforderungen zur Aufnahme in das Förderprogramm entsprochen wird. Im nächsten Schritt - nach Aufnahme ins Förderprogramm - würde im Rahmen des zur erstellenden „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ die konkrete Ausgestaltung der im Antrag aufgeführten Maßnahmen mit Betroffenen und der Öffentlichkeit intensiv kommuniziert werden. Dieser Prozess würde dann mit dem angelaufenen Beteiligungsprozess zum Quartiersentwicklungskonzept harmonisiert werden.

Zwei wesentliche Unterscheidungsmerkmale zum klassischen Sanierungsgebiet - und zugleich Aufnahmevoraussetzung - liegen a) im erforderlichen Beschluss zum Aufbau einer Steuerungsstruktur bzw. der Nachweis einer bestehenden Steuerungsstruktur (Beschlussvorschlag Nr. 2) sowie b) in dem per Beschluss (Beschlussvorschlag Nr. 3) dokumentierten Willen zur Kooperation mit lokalen Partnerschaften. Dies knüpft nahtlos an den begonnenen Prozess der Quartiersentwicklung an.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Antrag keine.

Bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm wird eine detaillierte Finanzierungsübersicht erforderlich und im Hinblick auf Kosten und Zeiträume erarbeitet werden. Eine grobe Kostenschätzung liegt dem Antrag bei.

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

Anlage:  
Antragsformular mit Plan zum Geltungsbereich

Beteiligung an der Vorlage durch:

<b>FBL 6</b>	<b>FD 61</b>	<b>FD 15</b>	
<b>B</b>		<b>B</b>	

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme

## ANTRAGSFORMULAR

### NEUAUFNAHME EINER GESAMTMAßNAHME

**Teil 1: Angaben zur Kommune**

**Teil 2: Angaben zum vorgeschlagenen Fördergebiet**

**Teil 3: Angaben zum konzeptionellen Ansatz für das vorgeschlagene Fördergebiet**

**Teil 4: Angaben zu den vorgesehenen Kooperationspartnern**

**Teil 5: Ausgaben und Finanzierung – Förderantrag 2019 und grobe Schätzung für die Gesamtlaufzeit bis 2028**

Teil 1: Angaben zur Kommune	
<b>Name der Kommune:</b>	Universitätsstadt Marburg
<b>Landkreis:</b>	Marburg-Biedenkopf
<b>Zentralörtliche Bedeutung:</b>	Oberzentrum
<b>Schutzschirmkommune (ggf. Angabe Zeitraum):</b>	nein
<b>Einwohnerzahl:</b>	75.328 (31.12.2017)
<b>Antrag in interkommunaler Zusammenarbeit mit Stadt/Gemeinde:</b>	
Welche Bevölkerungsentwicklung war in der Kommune in den letzten 10 Jahren festzustellen? Welche zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird erwartet?	
<p>In den vergangenen Jahren hat sich die Bevölkerung in der Universitätsstadt Marburg von 71.769 (2012) auf 75.895 (2018) erhöht. Dies entspricht einem Zuwachs von 6 Prozent.</p> <p>Die derzeit aktuellste Bevölkerungsprognose für 2030 liegt bei 78.000 Einwohnern (Quelle: Berechnungen der Hessen Agentur und die Aussagen in der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000).</p>	

<b>Teil 2: Angaben zum vorgeschlagenen Fördergebiet</b>		
<b>Name des Stadt- bzw. Ortsteils, in dem das Fördergebiet verortet ist:</b>		
Altstadt und angrenzender, zentraler Versorgungsbereich		
<b>Einwohnerzahl des Stadt- bzw. Ortsteils:</b>		
4.205 (31.12.2018)		
<b>Name des vorgeschlagenen Fördergebiets:</b>		
Oberstadt		
<b>Größe des vorgeschlagenen Fördergebiets in ha:</b>		
13,5 ha		
<b>Geschätzte Einwohnerzahl im Fördergebiet:</b>		
3.948 (31.12.2018)		
<b>Liegt das vorgeschlagene Fördergebiet ganz oder teilweise in einem ehemaligen oder aktuellen Gebiet der Städtebauförderung? (bitte ankreuzen)</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN		
<b>Wenn ja – in welchem Programm und in welchem Zeitraum?</b>		
Aktive Kernbereiche in Hessen	von (Jahr)	bis (Jahr)
Soziale Stadt	von (Jahr)	bis (Jahr)
Stadtumbau in Hessen	von (Jahr)	bis (Jahr)
Städtebaulicher Denkmalschutz	von (Jahr) 1972	bis (Jahr) 2008 (in Teilen)
Zukunft Stadtgrün	von (Jahr)	bis (Jahr)
<b>Kurzbeschreibung des vorgeschlagenen Fördergebiets:</b>		
Bitte beschreiben Sie kurz das vorgeschlagene Fördergebiet im Hinblick auf		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Lage in der Gesamtstadt,</li> <li>- die bauliche Struktur und</li> <li>- Charakteristik bzw. Besonderheiten.</li> </ul>		
Bitte begründen Sie die gewählte Abgrenzung des vorgeschlagenen Fördergebiets. (Max. 2.000 Zeichen)		
Lage in der Gesamtstadt:		
Die Oberstadt ist historische Keimzelle der Marburger Stadtentwicklung und liegt an der engsten Stelle des Lahntals. Das Gebiet orientiert sich überwiegend an den historischen Grenzen der Oberstadt. Entlang der Gutenbergstraße korrespondiert der Gebietsvorschlag mit dem „zentralen Versorgungsbereich“. Zentral gelegen, aber aufgrund der spezifischen		

Topografie am Schlossberg und des mittelalterlichen Grundrisses aus heutiger Sicht von Bewohner\*innen, Kund\*innen, Gästen und sonstigen Nutzer\*innen einerseits als „schwer zu erreichen“ bezeichnet, andererseits aber auch als einzigartiges Stadterlebnis.

**Bauliche Struktur:**

Gebäude und Grundriss der Oberstadt spiegeln mittelalterliche Strukturen wider. Während der historische Stadtgrundriss eine zeitgemäße Erschließung erschwert, stellen schmale Hausfronten und große Gebäudetiefen besondere Herausforderungen an moderne Handels- und Dienstleistungskonzepte. Gleichzeitig bildet die denkmalgeschützte Oberstadt eines der markantesten Stadtbilder Hessens mit steigenden Potenzial für den Städtetourismus. Mit der Stadtsanierung ab 1972 wurden in weiten Teilen der Oberstadt städtebauliche Missstände behoben und dieser Stadtteil den damaligen städtebaulichen Erfordernissen angepasst.

**Charakteristik/ Besonderheiten:**

Ausgeprägte Veränderungsprozesse in der letzten Dekade wirken den Erfolgen der Stadtsanierung auf Ebene der Wohn- und Einzelhandelsfunktion massiv entgegen. Es ist abzusehen, dass ohne schlüssige Gesamtstrategie der Trend zu kleineren (Studenten-)Haushalten und damit zu einseitigen Bevölkerungsstrukturen sowie zu Ladenleerständen führt und damit die ehemals erfolgreichen Investitionen der Städtebauförderung in ihrer nachhaltigen (!) – d.h. über den Förderzeitraum hinaus - Wirkung beeinträchtigen. Leitmotiv ist es, für Kontinuität der weiterhin gültigen Sanierungsziele zu sorgen.\*(Ergänzung hierzu siehe Ende des Dokuments).

**Problemlagen und Handlungsbedarfe im vorgeschlagenen Fördergebiet:**

Welche Problemlagen bzw. Umbau- und Anpassungsbedarfe bestehen?  
Bitte benennen Sie insbesondere Probleme und Handlungsbedarfe zu den folgenden Aspekten 1 bis 5:

**1. Funktionsverluste oder eingeschränkte Funktionsvielfalt:**

Die Oberstadt ist geprägt durch eine Vielzahl Gewerbetreibender (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) mit vergleichsweise kleinen Flächen. Während die Gastronomie damit in der Regel recht erfolgreich besteht, bedarf der Einzelhandel bei diesen strukturell bedingten Nachteilen umfangreicher Begleitmaßnahmen, zukunftsfähiger Konzepte und zusätzlicher Einnahmen, beispielsweise aus dem Städtetourismus. Aktuelle Leerstände und die zunehmende Standardisierung des Einzelhandelsangebotes durch Ketten belegen dies. Deshalb gilt es, eben gerade diese, noch bunte Einzelhandelsstruktur in der Oberstadt zu erhalten und zu ertüchtigen. Der Reiz, den dieses Einkaufsambiente für Besucher\*innen wie Einheimische ausmacht, ist gleichzeitig Alleinstellungsmerkmal. Die Existenz vieler Einzelhandelsgeschäfte ist jedoch bedroht: Im Wettbewerb mit dem Online-Handel und teilweise auch mit den größeren Einzelhandelsangeboten in den Außenstadtteilen ist für die Einzelhändler\*innen in der Oberstadt mit ihren kleinen, ungünstig geschnittenen Verkaufsflächen und den hohen Mieten ein Balanceakt. Zudem erschweren die Topografie der Oberstadt und die Enge der Straßen die An- und Auslieferlogistik erheblich, was auch zu Nutzungskonflikten mit Anwohnerschaft und Besucher\*innen führt.

Als klassische Universitätsstadt mit einem Studierendenanteil von rund einem Drittel der Gesamtbevölkerung verfügt Marburg über eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von ca. 95. Dies trifft den zentralen Versorgungsbereich in der Kernstadt und im

Fördergebiet besonderem Maße und ist ein weiterer Belastungsfaktor für den Einzelhandel.

**2. Wohnen im Fördergebiet:**

Die in den letzten Jahren immer stärker studentisch geprägte Wohnungsnutzung ist Ergebnis stark renditeorientierter Immobilienbewirtschaftung. Sie ist verbunden mit hoher Fluktuation bei gleichzeitiger Zurückdrängung von Familien; im Ergebnis führt dies zu einer Sozialstruktur, die wenig geeignet ist für das Gedeihen von Identität und sozialer Verantwortlichkeit zum Kiez. Lärm, mangelhafte Sauberkeit gepaart mit fehlender Identifikation und Wertschätzung für die Besonderheiten des Altstadtgebietes sind Symptome dieser Entwicklung.

Die zu einem guten Teil auswärtig lebenden Eigentümer\*innen der Immobilien mit ihrer renditemotivierten Interessenlage verstärken diese geringe Identität und Verantwortlichkeit. Traditionell hohe Mieten und daraus abgeleitete Erwartungen bei gleichzeitig geringer funktionaler Qualität dieser Flächen wirken trendverstärkend. Das übergeordnete städtebauliche Ziel der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB) wird durch laufende Investitionen mit dem Fokus „Anlageobjekt“ eher unterminiert als gestützt. Die Sonderabschreibungsmöglichkeiten bei eingetragenen Denkmälern im Rahmen der Einkommensteuer verstärken diesen Effekt für die Oberstadt.

**3. Öffentlicher Freiraum/ Grünflächen/ Stadtklima:**

Der knapp bemessene öffentliche Raum in der Oberstadt bietet potenziell gute Möglichkeiten, um Identifikation, Begegnung und Austausch stattfinden zu lassen. Gleichwohl gelingt dies nur in beschränktem Maße. Sinnbildlich dafür steht der Wochenmarkt, der Ende 2017 zum Erliegen gekommen ist und mit einem anderen Konzept unter Einbindung der Bevölkerung im Spätsommer 2018 reaktiviert wurde. Ein Marktplatz ohne klassische Marktfunktion - gerade an diesem Beispiel werden einige der zuvor genannten Problemlagen offenkundig wirksam: studentische und damit preisbewusste Sozialstruktur/schwindende Kaufkraft im Nahbereich, Mobilitätsbarrieren.

Ein weiterer Aspekt ist das unzureichende Angebot an sozialen Infrastrukturen und Begegnungsmöglichkeiten für nicht-studentische Bevölkerungsgruppen wie z.B. Familien, ältere Menschen, Menschen mit Beeinträchtigungen in der Oberstadt. Auch hinsichtlich der Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Anpassungen an den Klimawandel besteht Handlungsbedarf bei der Umgestaltung von Straßen, Wegen und Fassaden durch Begrünung oder Bepflanzung.

**4. Städtebauliche Mängel oder Missstände / baulicher Erneuerungsbedarf:**

Gebäude, die außerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes lagen, einzelne unsanierte Gebäude innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes sowie die fehlende Pflege weiterer Gebäude mangels Identifikation unterminiert in Summe die Erfolge der vergangenen Sanierungsphase und führt tendenziell zum „trading-down“ des Gesamtgebietes. Darüber hinaus ist die bauliche Beschaffenheit einzelner denkmalgeschützter Gebäude akut gefährdet. Baulicher Erneuerungsbedarf zur Behebung der Missstände ist notwendig. Umfangreiche städtebauliche Missstände konzentrieren sich auf das Teilgebiet um die Lutherische Pfarrkirche und auf die zum Teil stadtbildprägenden Einzeldenkmäler, deren Sanierung zu umfassenden Entwicklungsmöglichkeiten für das Fördergebiet führen wird. Schlüsselprojekte im Gebiet sind dabei die Objekte

- „Am Plan“/Universitätsstraße - hier trifft mangelhafte bauliche Beschaffenheit auf Leerstand und unangepasste Nutzungen
- das ehemalige Kugelkloster – untergenutzte Gesamtanlage mit Verkaufsabsicht an

Kirche

- der Kerner – sanierungs- und neuordnungsbedürftiges, ehemaliges Rathaus
- Pilgrimstein 26/28: ehemalige Brauereiliegenschaft mit Zwischennutzung aus der dem Kultur- und Kreativsektor.

Allein durch die umfassende Sanierung dieser 4 „Topliegenschaften“ können entscheidende Frequenzbringer für die Oberstadt gewonnen werden bei gleichzeitig verbesserter Zugänglichkeit des Fördergebietes vom Südwesten.

Auf dem Gebiet der verkehrlichen Erschließung konzentrieren sich die festgestellten Missstände auf die ungenügenden Verhältnisse für eine umweltgerechte Mobilität (Personen und Güter), der ungenügenden Eingangsgestaltung im Bereich Barfußertor sowie mangelndem Straßengrün. Die strukturellen Mängel im Bereich des Einzelhandels im Verbund mit dem Rückzug verschiedener Verwaltungseinrichtungen reduzieren die Bedeutung der Oberstadt als klassischer Mittelpunkt eines Oberzentrums.

**5. Barrierefreiheit und Erreichbarkeit insbesondere im Fuß- und Radverkehr:**

Die Oberstadt stellt in verkehrlicher Hinsicht aufgrund ihrer historischen Genese, ihren engen Straßen und Gassen und aufgrund ihrer teilweise steilen Wege für alle Verkehrsteilnehmer eine besondere Herausforderung dar. Der demografische Wandel führt zudem zu anderen Bedarfen an eine Zugänglichkeit der Oberstadt. Zeitgemäße Infrastrukturen für einen erleichternden Zugang zur Oberstadt fehlen in diesem Teilgebiet weitgehend (z.B. qualitativ gute Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Ladestationen, Anbindung per Aufzug); Parkmöglichkeiten sind vor allem am Rande der Oberstadt vorhanden, allerdings in nicht ausreichendem und den unterschiedlichen Zwecken entsprechendem Maße.

**Lage des vorgeschlagenen Fördergebiets:**

**Eine räumliche Abgrenzung des Fördergebiets ist notwendig. Bitte fügen Sie einen Lageplan mit eingezeichnetem Fördergebiet als Anlage bei.** Markieren Sie in dem Lageplan die angegebenen Defizite und Handlungsbedarfe nach Möglichkeit flächenhaft. Des Weiteren wird empfohlen, Fotos zur Veranschaulichung beizufügen.



<b>Teil 3: Angaben zum konzeptionellen Ansatz für das vorgeschlagene Fördergebiet</b>	
<p><b>Auflistung bereits vorhandener und beabsichtigter Konzepte, Planungen, Gutachten und Aktivitäten:</b>                      z.B. Integriertes städtebauliches Entwicklungs- oder Handlungskonzept, Leitbild, städtebaulicher Rahmenplan, Vorbereitende Untersuchungen, Einzelhandelskonzept, Wohnraumversorgungskonzept, Stadtmarketingkonzept, Landschaftsplan / Grünordnungsplan, Teilnahme beim Landeswettbewerb „Ab in die Mitte“, Teilnahme am Programm Lokale Ökonomie, INGE-Modellprogramm etc.</p>	
<b>Bezeichnung der Konzepte für die Gesamtstadt / Gemeinde:</b>	<b>Stand:</b> z.B. in Planung, in Bearbeitung, fertig gestellt, Beschlusslage
Wohnraumversorgungskonzept	2015 fertiggestellt und beschlossen
Stadtmarketingkonzept	2012 fertiggestellt, beschlossen und umgesetzt
Einzelhandelskonzept	2009 fertiggestellt und beschlossen
Landschaftsplan-Mitte	2006 beschlossen
Pilotprojekt Stadtteilstiftungs	In Planung; Umsetzung ab Mitte 2019
Vorbereitende Untersuchung: Online-Check für Einzelhandel	Beauftragt, in Bearbeitung seit Juni 2019
<b>Bezeichnung der Konzepte für das vorgeschlagene Fördergebiet:</b>	<b>Stand:</b> z.B. in Planung, in Bearbeitung, fertig gestellt, Beschlusslage
Oberstadt-Quartiersentwicklungskonzept Erläuterung: Unter den aufgelisteten Konzepten ist das aktuell startende Oberstadtquartiersentwicklungskonzept besonders hervorzuheben. Nach dem ablehnenden Bescheid zur Teilnahme am 2018-er Förderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ hat die Universitätsstadt Marburg aus eigenen Mitteln in den ersten Monaten 2019 in einem zweistufigen Ausschreibungsverfahren einen Projektpartner ermittelt, der zusammen mit den relevanten Akteursgruppen (s.u.) sämtliche hier genannten Problemlagen in zahlreichen Beteiligungsformaten angehen wird. Projektstart: 6/2019; Projektende (12/2020/1/2021); Projektergebnis: Quartiersentwicklungskonzept auf der Basis	2017 Beschluss/ Projektbeginn: Juni 2019

<p>breiter Beteiligung. Projektvolumen: rund 140.000 EUR. Das Projekt erfreut sich außerordentlich hohem Interesse aller Akteursgruppen. Das Quartiersentwicklungskonzept wird in 2019/2020 erarbeitet und würde damit synchron zur Ausarbeitung des ISEK für den Aktiven Kernbereich laufen; einen Harmonisierung beider Prozesse im Hinblick auf die Zielfindung und – formulierung wird gewährleistet.</p> <p>Ferner wurde im u.g. Green-City-Masterplan explizit die Urbane Logistik als ein Handlungsfeld zur Verringerung von Stickoxid-Immissionen untersucht. Hierzu wurden u.a. Interviews mit Gewerbetreibenden der Oberstadt/Kernstadt und Logistikanbietern zu den Chancen einer modernen Logistikstruktur geführt. Im Ergebnis liegt eine Empfehlung zum Aufbau von Mikro-Hubs vor, von wo aus der Transport auf der letzten Meile mit elektrobetriebenen Kleinfahrzeugen (u.a. Lastenräder) vorgenommen werden kann. An diese Erkenntnisse kann für die Oberstadt angeknüpft werden.</p>	
<p><b>Projekte oder Konzepte für eine nachhaltige Stadtentwicklung in der Gesamtstadt / dem Fördergebiet:</b>  z.B. Unterzeichnung Charta der 100 Kommunen für den Klimaschutz, Erstellung eines Klimaschutzkonzepts / -aktionsplans oder andere Konzepte /Strategien zur Klimaanpassung und/oder zum Klimaschutz einschließlich energetischer Quartierssanierung, Natur- und Ressourcenschutz oder Konzepte nachhaltiger Mobilität</p>	
<p><b>Bezeichnung der Projekte oder Konzepte inkl. Geltungsbereich</b></p>	<p><b>Stand:</b>  z.B. in Planung, in Bearbeitung, fertig gestellt, Beschlusslage</p>
<p>Masterplan GreenCity</p>	<p>2018 fertiggestellt; 2019 beschlossen</p>
<p>Radverkehrsentwicklungskonzept</p>	<p>2017 fertiggestellt; Umsetzung beschlossen</p>
<p>Energielehrpfad</p>	<p>2017 fertiggestellt</p>
<p>Klimaschutzbecher</p>	<p>2016/2017 umgesetzt, prämiert in 2017</p>
<p>Wettbewerb „Bürgerprojekte zum Klimaschutz“</p>	<p>2014-2016 umgesetzt, prämiert in 2017</p>
<p>Klimaschutzkonzept</p>	<p>2011 fertiggestellt, 2012 Beschluss zur</p>

<p>Unterzeichnung der Charta der 100 Kommunen für den Klimaschutz</p>	<p>Umsetzung  2009</p>
<p><b>Erläutern Sie bitte (a) die <u>Entwicklungspotenziale</u> des vorgeschlagenen Fördergebiets und (b) die daraus hergeleiteten <u>Zielsetzungen</u> für die zukünftige Entwicklung.</b></p>	
<p>(a) Entwicklungspotenziale</p> <p>Die Marburger Oberstadt hat ein ausgeprägtes Entwicklungspotenzial hin zu gemischten Strukturen in einem vielfältigen, lebendigen und lebenswerten Quartier. Dies gelingt, wenn die erfolgreichen Investitionen der Städtebauförderungsphase in ihrer nachhaltigen Entfaltung durch neue, zeitgemäße Infrastrukturangebote, Baumaßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich sowie durch ein beteiligendes Management selbsttragender sozialer Institutionen arrondiert werden.</p> <p>Teilpotentiale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnfunktion quantitativ (insbesondere Kugelgasse, Ritterstraße) und qualitativ (Ritterstraße) im Hinblick auf soziodemografische Struktur,</li> <li>• mittelalterliche Stadtstruktur bietet Chancen für innovative/alternative Logistik- und Mobilitätsformen,</li> <li>• Schlüsselobjekte:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Liegenschaft „Am Plan“/Universitätsstraße für barrierearme Erschließung der Oberstadt vom Südwesten</li> <li>o Kugelherrenkloster als Standort für Kirchenverwaltung und Wohnstandort</li> <li>o Kerner als Kultur- und Initiativenstandort</li> <li>o Pilgrimstein 26 für kulturwirtschaftliche Nutzungen</li> <li>o untergenutzte Freiräume am Schlossberg und „Mainzer Tor“</li> </ul> </li> <li>• Steigerung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und der Passantenfrequenz für den Einzelhandel mittels Verwaltungskonzentration,</li> <li>• Einzelhandel in der Oberstadt: Angebotsvielfalt und Erlebnischarakter als wahrnehmbares Alleinstellungsmerkmal in einer stabilen Struktur,</li> <li>• Marktplatz als Ort der Begegnung und des Austausches mit einem attraktiven Marktgeschehen.</li> </ul> <p>(b) Zielsetzungen</p> <p>Homepage UND Heimat – so lässt sich die Zielsetzung für die Marburger Oberstadt pointieren. Es geht darum, die dominierende diskontinuierliche, studentische Wohnkultur mit einem traditionellen und geschichtlich bedeutenden Wohnumfeld so zu verbinden, dass ein vielfältiges, funktional gemischtes und lebendiges Quartier entsteht, Identität gedeihen kann und soziale Verantwortung gelebt wird.</p> <p>Dabei geht es neben investiver Infrastrukturmaßnahmen, vor allem um die zielgerichtete Fortführung bestehender und den Aufbau neuer Kommunikations- und Beteiligungswege. Der Weg dorthin führt über identitätsstiftende Beteiligung der Akteure vor Ort, die Ausbildung von privatem Engagement und Standortgemeinschaften – dies alles gepaart mit externer Expertise zur modernen Quartiersentwicklung; auf das aktuell beginnende Quartiersentwicklungskonzept sei hier verwiesen.</p> <p>Teilziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden; Maßnahmen zum Klima- und</li> </ul>	

- Denkmalschutz sowie zum barrierefreien Ausbau,
- Aufbau einer Citylogistik („Green-City-Plan Marburg“) und verbesserter Fahrradinfrastruktur einschließlich zentral gelegener und gesicherter Abstellanlagen für Anwohnerschaft und sonstige Nutzer\*innen,
  - Modernisierung und Neubau mit öffentlichem Aufzug zur Oberstadt kombinieren,
  - „Wohnpark“ Kalbstor als Äquivalent für fehlende wohnungsnaher Freiräume in der Oberstadt,
  - Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes Oberstadt durch Erhaltung und Verbesserung des vielfältigen Angebotes und die kooperative Ausbildung einer Dachmarke „Oberstadt“ mit einer frequenzbringenden Angebotsstruktur,
  - Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes Oberstadt durch begleitende Angebote der Kultur- und Kreativwirtschaft,
  - Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes, der Straßen, Wege und Fassaden durch Begrünung, Bepflanzung und Platzgestaltung,
  - Ein attraktiver Markt für die Oberstadt: weitere bedarfsgerechte Anpassungen des neuen Marktes,
  - konsequente Förderung von Wohnformen für Familien und nicht-studentische Bevölkerungsgruppen.

**Stellen Sie dar, durch welche Maßnahmen und Projekte im vorgeschlagenen Fördergebiet Sie die genannten Zielsetzungen erreichen möchten.**

**Die Kurzbeschreibung richtet sich nach den fünf Schwerpunkten des Programmprofils:**

**1. Wohnen in der Innenstadt**

Angebotserweiterung der Wohnfunktion:  
 Der Fokus liegt auf der qualitativen Aufwertung und Anpassung des Gebäudebestandes, der Verbreiterung des Wohnungsangebotes in Form genossenschaftlichen Wohnens, der Förderung von Wohngruppen und integrativen Wohnens, um auch auf diesem Weg die Heterogenität der Sozialstruktur zu fördern.

Handlungsschwerpunkte: Ritterstraße, Kugelgasse/Kugelherrenkloster und weitere Einzelgebäude (z.B. Barfüßerstr.).

Wohnumfeldmaßnahmen:  
 Der im Zuge der Sanierungsphase 1980-2000 begonnene Prozess der Aufwertung des Wohnumfeldes mittels Begrünungsmaßnahmen, Gestaltung im Verbund mit funktionaler Neuordnung öffentlicher Räume und/oder des Errichtens von geordneten Abstellflächen für Fahrräder und Entsorgungsbehältnisse wird zielgerichtet fortgesetzt. Der Zugangsbereich zur Oberstadt am Barfüßertor wird mit dem Ziel der Steigerung der Aufenthaltsqualität speziell für Kinder und Senior\*innen in Fortführung des Platzes am Beringbrunnen aufgewertet. Im Bereich des Kugelklosters kann die Stadtmauer als Tourismusangebot mit in den Neuordnungsprozess integriert werden.

Handlungsschwerpunkte: Barfüßertor, Ritterstraße, Kugelkloster

Grünflächenäquivalente:  
 Die Wohnfunktion leidet in der Oberstadt, wie in allen historischen Altstädten, unter dem Mangel an wohnungsnahen Grün. Die teilweise ungenutzten und ungepflegten Grünflächen unterhalb des Schlosses bieten Potential für „urban gardening“ und/oder als Ersatzgarten für Oberstadtbewohner\*innen. Für die Bereitstellung der Flächen für ausgewählte Oberstadthaushalte bzw. Initiativen müsste das Studentenwerk entschädigt werden. Entlang des Kalbstors verläuft das letzte Stück Stadtmauer mit dem sogenannten

Bettinatum; ein bisher ungenutztes Potential für historisch interessierte Städtetourist\*innen. Die als Parkplatz genutzte Fläche am „Mainzer Tor“ bietet gleichermaßen Potential für Neugestaltung mit Begrünung und als Tourismusziel.

Handlungsschwerpunkt: Grünflächen im Bereich Stadtmauer, Forsthof, Mainzer Tor

Energetische Sanierung:

Die Förderung der Modernisierung bzw. Instandsetzung von Gebäuden – auch Denkmälern – wird an definierte Mindeststandards der energetischen Sanierung gekoppelt. Dem Einsatz von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie sind allerdings durch die Belange des Denkmalschutzes enge Grenzen gesetzt.

## 2. Aufenthaltsqualität, Grünflächen und gesundes Klima

Handlungsschwerpunkte Barfüßertor, Mainzer Tor:

Aufwertung der Aufenthaltsqualität an diesem Übergang zwischen dem neuen Zugang zur Oberstadt (Am Plan), dem „Spielplatz“ Beringbrunnen und dem eigentlichen Eingang (Barfüßertor) zur Oberstadt. Nachdem bereits in 2008 der Beringbrunnen im Zuge des Programms „Spiel- und Aufenthaltsbereiche“ als „Spielplatz“ gestaltet wurde, ist nun für die daran anschließende Fläche eine Fortführung dieser Ausgestaltung, diesmal speziell für Senioren und Kinder angedacht.

Das Mainzer Tor bezeichnet den ehemaligen Zugang zur Oberstadt von Norden. Aktuell wird es als Stellplatz unter Wert genutzt. Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen wirken positiv auf das Mikroklima der Stadt und erschließen dieses Teilgebiet dem Städtetourismus.

Grünflächen und gesundes Klima:

Die enge einer historischen Altstadt bietet – nicht zuletzt vor dem Hintergrund des städtebaulichen Denkmalschutzes - nur wenig Ansatzpunkte für die Schaffung von Grünflächen und Baumstandorten.

Nachbegrünungspotentiale:

- Barfüßertor,
- Mainzer Tor,
- Lutherischer Kirchhof.

Die Neupflanzungen von Bäumen dienen auch als Anpassung an Klimawandelfolgen.

## 3. Funktions- und Angebotsvielfalt

Mit Blick auf die geschilderte Problemlage ist es vorrangiges Ziel, die Funktions- und Angebotsvielfalt der Oberstadt zu erhalten und verbessern. Dies bezieht sich hier (neben den unter 1. und 2. genannten Aspekten) vor allem auf die Vielfältigkeit und Funktionsmischung der Angebote der Gewerbetreibenden (v.a. Einzelhandel). Denn gerade hier manifestiert sich der einzigartige Erlebnischarakter der Oberstadt – für Bewohnerschaft wie für Gäste. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Intensivierung der Kooperationsmöglichkeiten: Es soll zusammen mit den Gewerbetreibenden ausgelotet werden, ob ein weitergehendes und organisiertes gemeinsames Auftreten der Oberstadt-Gewerbetreibenden unter einer Dachmarke „Oberstadt“ für die Gewerbetreibenden Vorteile in der Außenwahrnehmung und Vermarktung bietet. Hierzu soll zusammen mit den relevanten Akteuren eine Strukturstrategie zum Geschäftsbesatz in der Oberstadt erarbeitet werden. Ziel ist es, eine Mischung aus Frequenzbringern und bunten, originellen „Spezialitätenläden“ zu erreichen, die das Einkaufs- und Flaniererlebnis in der Oberstadt nachhaltig erhält und steigert.

- Die Einbindung der Kultur- und Kreativwirtschaft als fester Bestandteil des Gesamtangebotes und des Erlebnischarakters der Oberstadt bietet etliche Chancen: von der Gestaltung der Ladenleerstände bis hin zur Belegung der Freiräume im Quartier. Diese sollen in Kooperation mit den Beteiligten ausgelotet und unter Einsatz von Anreizmitteln umgesetzt werden.
- Erwerb von leerstehenden Immobilien mit dem Ziel der Steuerung von Nachnutzungen analog der Ergebnisse aus dem partizipativen Oberstadtquartiersentwicklungskonzept
- Bauliche Maßnahmen zur Umnutzung, Zusammenlegung von Räumlichkeiten in den Erdgeschossen benachbarter Häuser: die mittelalterliche Bauweise stellt uns heute zum Teil vor das Problem zu kleinteiliger Räumlichkeiten, die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten einschränken.
- Der Marktplatz soll wieder mit einem attraktiven und funktionierenden Marktgeschehen belebt werden. Darüber hinaus soll mit allen Beteiligten weitere Nutzungsmöglichkeiten erarbeitet und umgesetzt werden. Über den Einsatz von Anreizmitteln wird versucht, Schwierigkeiten der Anlaufphase abzupuffern.

#### 4. Barrierefreiheit und Rahmen für stadtverträgliche Mobilität

**Elektromobilität:**

Die Elektromobilität eröffnet neue Chancen für ein zukunftsfähiges und - vor dem Hintergrund der stadtstrukturellen Besonderheiten - womöglich auch für die Oberstadt günstiges City-Logistik-System, ausgestattet mit Mikro-Hubs und Elektrofahrzeugen (Lastenräder, Elektro-Kleinwagen). Zu diesem Thema soll im Rahmen des Entwicklungskonzeptes an die Ergebnisse des Green-City-Masterplans Marburg (2018) angeknüpft und Lösungsmöglichkeiten erarbeitet werden.

**Fahrradverkehr:**

Es bedarf zentral gelegener Fahrradabstellplätze. Möglichkeiten dazu sind vor dem Hintergrund kaum vorhandener öffentlicher Flächen insbesondere unter Einbeziehung von Immobilieneigentümern zu ermitteln und umzusetzen.

**Barrierefreiheit:**

Die barrierearme Gestaltung der Wege in der Oberstadt sowie der Zugänge zur Oberstadt als weiteres Ziel deckt sich mit dem Ziel der Wohnumfeldaufwertung und der Förderung des Einzelhandelsstandortes Oberstadt. Hier besteht u.a. Handlungsbedarf hinsichtlich der barrierearmen Erschließung der Oberstadt von Südwesten her, beispielsweise über die städtische Liegenschaft „Am Plan“. Klar ist allerdings auch, dass die Oberstadt – quasi als Alleinstellungsmerkmal – aufgrund der topografischen Verhältnisse nur in Ansätzen barrierearm auszugestalten sein wird.

#### 5. Privates Engagement und Standortgemeinschaften

Die aktuell beginnende Erarbeitung eines Quartiersentwicklungskonzeptes wird bis Ende 2020 die benannten Problemlagen in einem durchgängig sensibilisierenden und aktivierenden Prozess angehen. Ziel ist es, alle Beteiligten in die Verantwortung für ihren Stadtteil zu bringen und dabei zu begleiten, identitätsstiftende Problemlösungen zu erarbeiten. Dabei gilt es auch, bestehendes Engagement auf die hier genannten Zielsetzungen zu fokussieren, zu verstetigen und Standortgemeinschaften auszubilden.

In diesem Zusammenhang erhält das für das 2. Halbjahr 2019 anvisierte Pilotprojekt Stadtteiffonds besondere Bedeutung. Im Rahmen der Teilnahme am Förderprogramm Aktive Kernbereiche soll diese Form der aktivierenden Beteiligung mit den unten stehenden Kooperationspartnern für die Oberstadt verstetigt werden.



#### Teil 4: Angaben zu den vorgesehenen Kooperationspartnern

Listen Sie hier bitte die vorgesehenen lokalen Kooperationspartner für die Vorbereitung und Umsetzung der Gesamtmaßnahme und der Einzelprojekte (soweit bereits bekannt) auf.

- Werbekreis Oberstadt e.V.
- Ortsbeirat Altstadt
- Bürgerinitiative „Lebenswerte Oberstadt“ e.V.
- Stadtteilgemeinden Oberstadt
- Kirchengemeinden
- Universität
- Studierendenvertretungen
- sonst. Vereine und Initiativen
- Immobilieneigentümer\*innen

Ferner:

- Verwaltung der Universitätsstadt Marburg (die Fachdienste „Stadtentwicklung“, „Stadtplanung und Denkmalschutz“, „Bürgerbeteiligung“, „Gefahrenabwehr und Gewerbe“, sowie der Fachbereich „Zivilgesellschaft, Stadtentwicklung, Migration und Kultur“)
- Stadtmarketing Marburg e.V.
- Marburg-Stadt-Land-Tourismus GmbH



**Teil 5: Ausgaben und Finanzierung – Förderantrag 2019 und grobe Schätzung für die Gesamtlaufzeit bis 2028**

Bitte tragen Sie in Spalte 1 eine grobe Schätzung der Ausgaben für die Gesamtlaufzeit bis 2028 ein. In Spalte 2 ist die geplante Mittelbeantragung für die Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und für das Kernbereichsmanagement (mehrjährige Ausgaben für Steuerung) einzutragen.

Im Einzelfall ist bereits im Aufnahmejahr 2019 die Förderung investiver Projekte möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass bereits erkennbar ist, dass das Projekt zentraler Bestandteil des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts sein und im vorgeschlagenen Fördergebiet liegen wird. Sollte dies der Fall sein, tragen Sie bitte in Spalte 2 die für das Jahr 2019 beantragten Ausgaben ein und beschreiben das Projekt auf den folgenden Seiten.

		1	2 *
	Ausgabenart	geschätzte Ausgaben in EUR	davon Beantragung in 2019 in EUR
I.	Vorbereitung der Maßnahmen	200.000,00	200.000,00
II.	Steuerung		
III.	Öffentlichkeitsarbeit	200.000,00	100.000,00
IV.	Grunderwerb	750.000,00	0,00
V.	Ordnungsmaßnahmen	500.000,00	0,00
VI.	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	2.500.000,00	0,00
VII.	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen	500.000,00	0,00
VIII.	Neubau von Gebäuden	5.000.000,00	0,00
IX.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden	6.000.000,00	0,00
X.	Zwischennutzung	200.000,00	0,00
XII.	Verlagerung von Betrieben oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen von Betrieben		
XIII.	Vergütung für Beauftragte	120.000,00	0,00
XVII.	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude	100.000,00	0,00
XVIII.	Verfügungsfonds	150.000,00	0,00
XIX.	Anreizprogramm (in Anlehnung an 9.9 RiLiSE)	150.000	
<b>Gesamtsumme</b>			

**\* Sofern Spalte 2 Ausgaben für einzelne vorgezogene investive Projekte beinhaltet, bitte stellen Sie das Projekt / die Projekte hier dar:**

\*Ergänzung zu Teil 2 (Kurzbeschreibung des vorgeschlagenen Fördergebiets)

Die mittelalterliche Stadtstruktur bedarf weiterhin stützender Begleitmaßnahmen: zeitgemäße Logistik, verbesserte fußläufige Verbindungen, soziale Infrastrukturen, touristische Destinationen.

Die Sanierung weiterer Denkmäler wäre aufgrund der baulichen Besonderheiten nicht wirtschaftlich möglich. Mit Hilfe dieses Städtebauförderungsprogramms können nicht nur die im Zuge des ehemaligen Sanierungsprozesses geschaffenen Werte zielgemäß genutzt werden, sondern auch zusätzliche, adäquate Nutzungskonzepte zur Stärkung der Oberstadt realisiert werden.



Abb. 1: Impression Ritterstraße



Abb. 2: Ritterstraße Hinterhaus



Abb. 3: Spekulationsobjekt vor Umnutzung



Abb. 4: Kugelherrenkloster



Abb.5: Fluchtpunkt Mülltonne



Abb.6: Bereich Stadtmauer: Ansätze von urban gardening



Abb.7: unsaniertes Objekt Barfüßerstr./Leerstand



Abb. 8: Am Plan 3

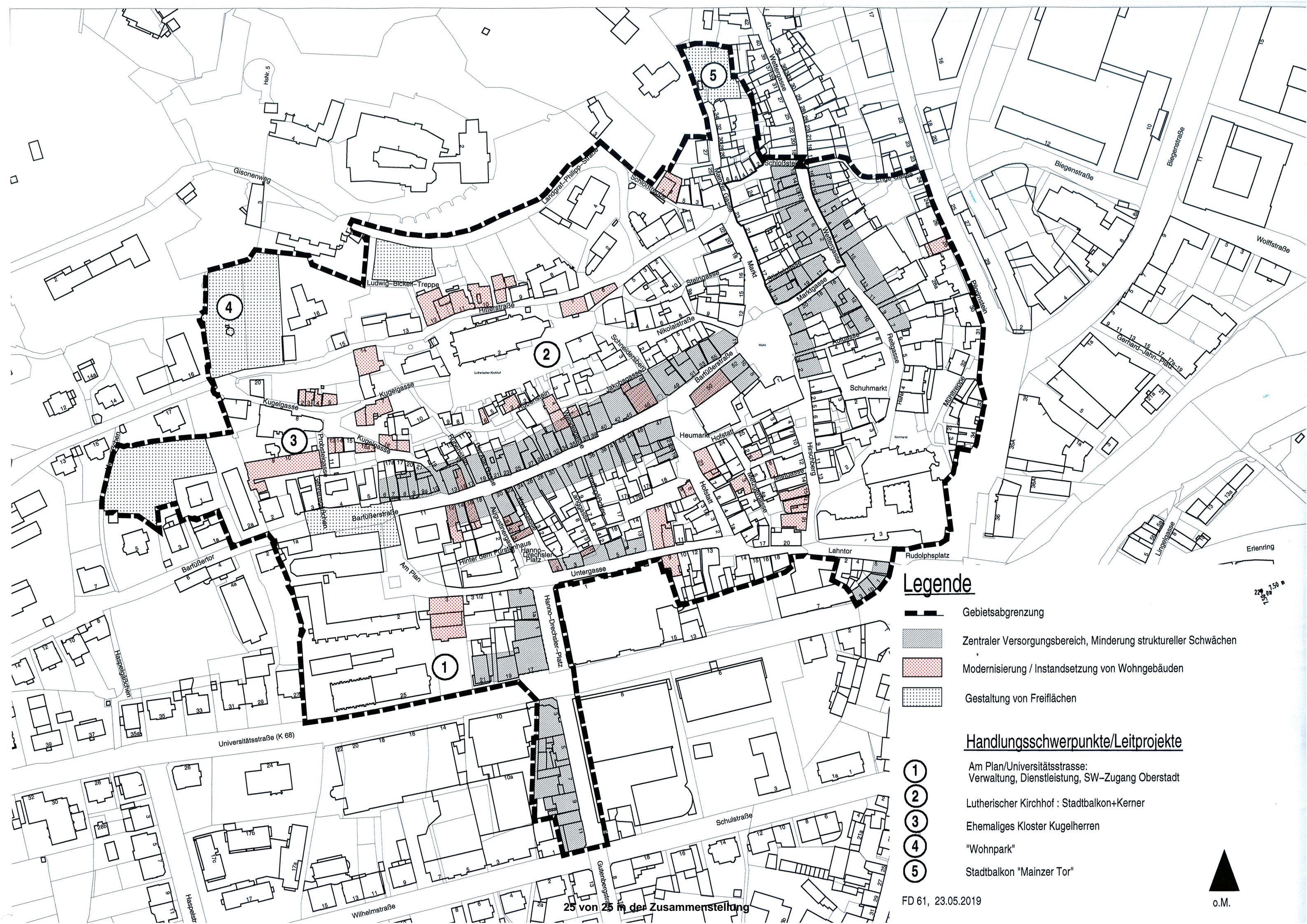


Abb. 9: Universitätsstr./Am Plan3




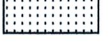


Abb. 10: studentisches Wohnen





### Legende

-  Gebietsabgrenzung
-  Zentraler Versorgungsbereich, Minderung struktureller Schwächen
-  Modernisierung / Instandsetzung von Wohngebäuden
-  Gestaltung von Freiflächen

### Handlungsschwerpunkte/Leitprojekte

- 1** Am Plan/Universitätsstrasse:  
Verwaltung, Dienstleistung, SW-Zugang Oberstadt
- 2** Lutherischer Kirchhof : Stadtbalkon+Kerner
- 3** Ehemaliges Kloster Kugelherren
- 4** "Wohnpark"
- 5** Stadtbalkon "Mainzer Tor"

FD 61, 23.05.2019

