



# ISEK Lebendige südwestliche Oberstadt

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den südwestlichen Teil der Marburger Oberstadt



# **ISEK** Lebendige südwestliche Oberstadt

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den südwestlichen Teil der Marburger Oberstadt

# IMPRESSUM

---



**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

**MARBURG**  
UNIVERSITÄTSSTADT 



  
**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden



**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den südwestlichen Teil der Marburger Oberstadt**  
Juni 2021

## **Auftraggeberin**

Magistrat der Universitätsstadt Marburg  
Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz  
Barfüßerstraße 11  
35035 Marburg  
Tel.: 06421 201 1640  
E-Mail: Bernd.Kintscher@marburg-stadt.de

## **Förderung**

Gefördert aus Mitteln des Bundes und des Landes im Rahmen des Programms „Lebendige Zentren“ durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen.

## **Erarbeitung**

UmbauStadt PartGmbH  
Dr. Lars Bölling, Arno Walz  
Eislebener Straße 6  
10789 Berlin  
Tel.: 030 891 67 06  
E-Mail: mail@umbaustadt.de  
www.umbaustadt.de

## **Redaktionelle Anmerkungen**

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht nicht beim Büro UmbauStadt oder der Universitätsstadt Marburg liegt, sind direkt im Text mit entsprechender Quellenangabe gekennzeichnet.

## VORWORT

---



Die Oberstadt, Zentrum und Identifikationspunkt Marburgs, ist Produkt eines seit Jahrhunderten währenden Entwicklungsprozesses, der weder abgeschlossen ist noch jemals in Zukunft abgeschlossen sein wird. Selbst wenn die Oberstadt auf dem ersten Blick „fertig bebaut“ erscheint, zeigt die Analyse, dass in Folge der gesamtgesellschaftlichen Veränderungen und dem Strukturwandel im Einzelhandel eine klare Kursvorgabe vonnöten ist, um dieser städtebaulichen Perle mitsamt Bewohner\*innen, Kunden, Gästen und sonstigen Nutzer\*innen zumindest für die nächsten Jahrzehnte eine lebens- und liebenswerte Perspektive zu eröffnen.

Die Universitätsstadt Marburg hat sich 2019 mit der „südwestlichen Oberstadt“ erfolgreich um die Aufnahme in das von Bund und Land Hessen finanzierte Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche“ (nun „Lebendige Zentren“) beworben. Im vorliegenden ISEK – dem integrierten Stadtentwicklungskonzept – wird umfassend und in sich schlüssig dargestellt, wie der andauernde Entwicklungsprozess zumindest im südwestlichen Teil der Oberstadt mit Hilfe von Fördermitteln so gestaltet werden kann, dass den Anforderungen des demografischen Wandels, des Strukturwandels im Einzelhandel, den Anpassungen an den Klimawandel sowie dem allgemeinen gesellschaftlichen Veränderungen mithilfe eines zielorientierten Maßnahmenbündels zukunftsweisend begegnet werden kann.

Die Gebietsentwicklung der „südwestlichen Oberstadt“ ist eingebunden in den umfassenderen Prozess der Oberstadtentwicklung, dessen ausgeklügelte Beteiligungsformate wertvolle Anregungen zur Zielformulierung lieferten. An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Beteiligten, insbesondere bei den ehrenamtlich mitarbeitenden Bürgern\*innen, bedanken, ohne die das vorliegende ISEK nicht zustande gekommen wäre – herzlichen Dank!

Der Umsetzungsprozess des ISEK ist auf rund 10 Jahre angelegt; ein Zeitraum der Ausdauer und Konsequenz verlangt. Ich werde mich für eine erfolgreiche Umsetzung engagieren.

Dr. Thomas Spies

Oberbürgermeister



# INHALTSVERZEICHNIS

---

|   |            |
|---|------------|
| <b>Vorwort</b> .....  | <b>1</b>   |
| <b>1 Einleitung</b> .....   | <b>4</b>   |
| 1.1 Aufgabenstellung und Ziele .....                                      | 4          |
| 1.2 Bearbeitungsprozess, Organisations- und Beteiligungsstruktur .....    | 4          |
| 1.3 Zusammenfassung .....   | 5          |
| <b>2 Untersuchungsraum</b> .....  | <b>10</b>  |
| 2.1 Fördergebietskulisse .....  | 10         |
| 2.2 Lage (räumliche Einordnung), Funktion und Bedeutung für Marburg ..... | 11         |
| 2.3 Entstehungsgeschichte und Denkmalschutz .....                         | 12         |
| <b>3 Rahmenbedingungen der Gebietsentwicklung</b> .....                   | <b>14</b>  |
| 3.1 Räumliche Einordnung und Siedlungsstruktur .....                      | 14         |
| 3.2 Freiflächen und Grünräume .....                                       | 16         |
| 3.3 Mobilität und Verkehr .....   | 17         |
| 3.4 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung .....                           | 18         |
| 3.5 Wohnstandort Oberstadt .....  | 20         |
| 3.6 Gewerbe und Einzelhandel .....  | 20         |
| 3.7 Soziale Infrastruktur, Kultur, Freizeit und Sport .....               | 21         |
| 3.8 Energie und Klima .....   | 22         |
| 3.9 Weitere Gebietsrelevante Planungen .....                              | 24         |
| <b>4 Teilräumliche Betrachtung und Bewertung</b> .....                    | <b>26</b>  |
| 4.1 Städtebauliche Struktur und Bausubstanz .....                         | 26         |
| 4.2 Oberstadtportal Südwest .....   | 28         |
| 4.3 Um das Kugelhaus .....  | 30         |
| 4.4 Stadtbalkon .....   | 32         |
| 4.5 Oberstadtportal Nord .....  | 34         |
| 4.6 Rückgrat Barfüßerstraße .....   | 36         |
| 4.7 Um die Alte Universität .....   | 38         |
| <b>5 SWOT - Zusammenfassung der Analyse</b> .....                         | <b>40</b>  |
| <b>6 Leitbilder</b> .....   | <b>44</b>  |
| 6.1 Handlungsfeld Wohnen .....  | 45         |
| 6.2 Handlungsfeld Funktionsmischung .....                                 | 46         |
| 6.3 Handlungsfeld Öffentlicher Raum .....                                 | 47         |
| 6.4 Handlungsfeld Energie, Klimaschutz, Sanierung .....                   | 48         |
| 6.5 Handlungsfeld Mobilität .....   | 49         |
| 6.6 Handlungsfeld Engagement und Gemeinschaft .....                       | 50         |
| <b>7 Maßnahmen</b> .....  | <b>51</b>  |
| <b>8 Zeitrahmen und Kosten</b> .....                                      | <b>107</b> |

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Aufgabenstellung und Ziele

Innerhalb der Programmschwerpunkte erfährt die funktionale Stärkung der Oberstadt insgesamt und des Fördergebietes im Besonderen eine besondere Akzentuierung. Vor dem Hintergrund des tendenziellen Funktionsverlustes des Einzelhandels, welcher in mehrfacher Hinsicht prägend für die (südwestliche) Oberstadt ist, werden Strategien und Maßnahmen entwickelt, die einerseits dem Bedeutungsverlust des Einzelhandels entgegenwirken und zugleich neuen, den Funktionsverlust kompensierenden Funktionen einen optimierten Realisierungsrahmen bieten und somit als Frequenzbringer für ein weiterhin lebendiges Zentrum sorgen. Der Abbau von Barrieren bzw. Maßnahmen zur erleichterten Erreichbarkeit der (südwestlichen) Oberstadt soll die genannten Maßnahmenbündel flankieren.

Eine Marburger Besonderheit ist die relativ hohe Wohnbevölkerung im Zentrum der Stadt. Die Analyse unterstreicht jedoch die Beobachtung, dass es sich dabei um weit überwiegend junge Menschen – Stichwort Universitätsstadt Marburg – handelt. Andererseits fehlen Familien mit schulpflichtigen Kindern und sonstige Verantwortungsträger, die die Besonderheiten der (südwestlichen) Oberstadt gebührend und kontinuierlich pflegen. Aus dieser thematischen Gemengelage entwickelt sich ein weiterer Aufgabenschwerpunkt, der mittels neuer Wohnformen eine Veränderung der demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung anstrebt.

## 1.2 Bearbeitungsprozess, Organisations- und Beteiligungsstruktur

Die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) weist in Marburg in mehrfacher Hinsicht Besonderheiten auf. Der Bearbeitungsprozess des ISEK ist eng mit dem ca. 6 Monate zuvor begonnenen Beteiligungsprozess zur Oberstadtentwicklung (Zukunftskonzept Oberstadt) verzahnt; im Rahmen der Bewerbung von 2018 um Aufnahme in das Förderprogramm wurde ursprünglich noch von gleichzeitig laufenden Prozessen ausgegangen.

Im ISEK wird auf die im Zuge der unterschiedlichsten Beteiligungsformate des Zukunftskonzeptes Oberstadt – u.a. Stadtspaziergang, Rotes Sofa, Befragungen, Onlineforen und Perspektivenwerkstatt – gewonnenen Anregungen zur Gebietsentwicklung inhaltlich zurückgegriffen. Dabei wird selbstverständlich berücksichtigt, dass mit dem Förderprogramm „Lebendige Zentren“ bestimmte Zielvorgaben/Programmschwerpunkte zu



1 Perspektivenwerkstatt am 23.08.2020 im Erwin-Piscator-Haus

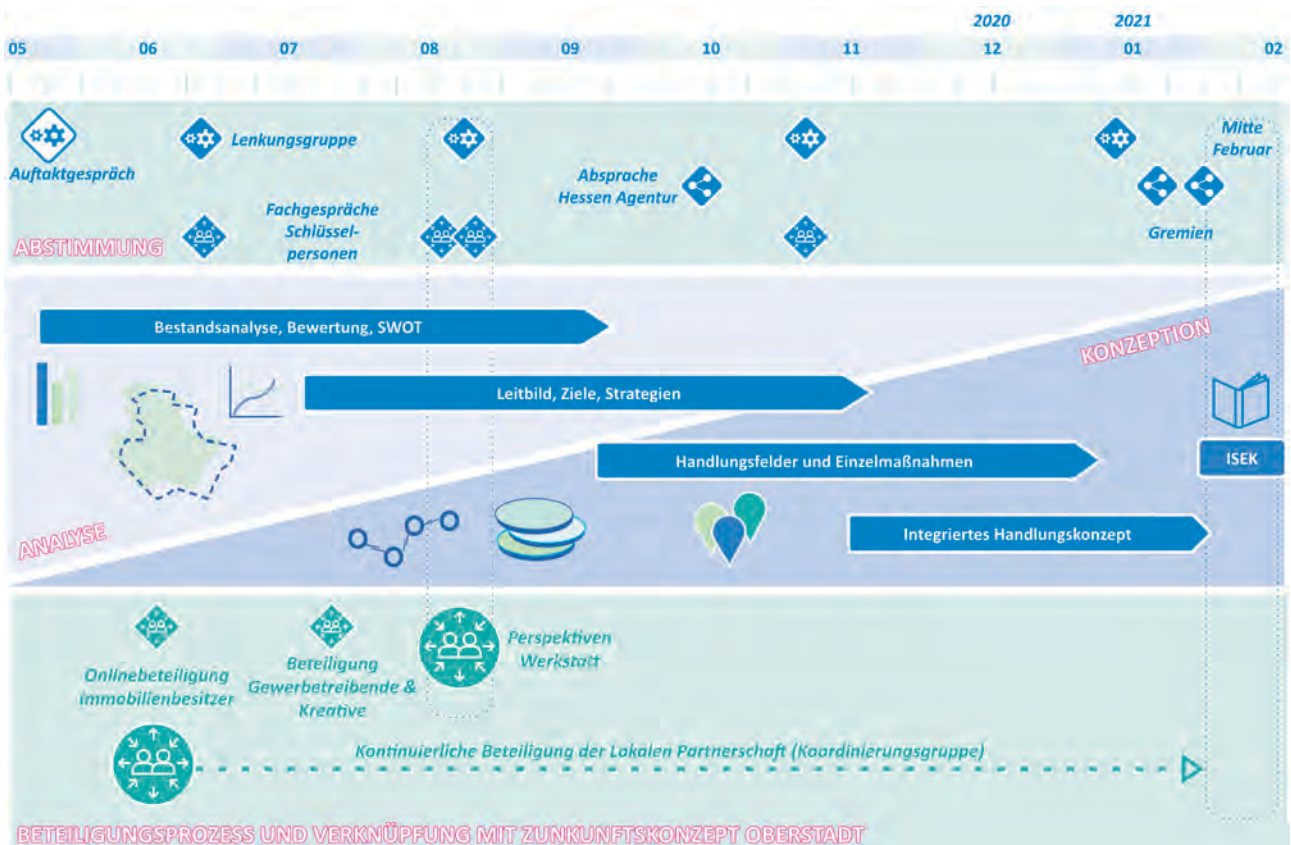


2 Schlüsselpersonengespräch am 24.08.2020 zum Kugelhaus

erfüllen sind genauso wie die räumlich unterschiedlichen Bezüge – das Fördergebiet stellt nur einen Teilraum der gesamten Oberstadt dar. Unabhängig davon bietet der aufwendig inszenierte Beteiligungsprozess bereits eine gute Informationsplattform zur Kommunikation des ISEK-Prozesses gegenüber den Bürger\*innen und Betroffenen.

Entsprechend der Projektidee mit sogenannten Handlungsschwerpunkten/Leitprojekten den Entwicklungsprozess in der südwestlichen Oberstadt wesentlich zu stützen, werden bereits im Zuge der ISEK-Erarbeitung, mithin einer frühen Phase der Projektentwicklung einzelne Projekte mit unterschiedlichen Beteiligten im Rahmen sogenannter Schlüsselpersonengespräche eingehender im Hinblick auf inhaltliche und umsetzungsorientierte Fragestellungen abgestimmt. Das Leitprojekt „Kerner“ im Bereich des Lutherischen Kirchhofs wird dabei in Abstimmung mit Magistrat und der Evangelischen Kirche mittels bereits beauftragter Machbarkeitsstudie prioritär untersucht.

Ein zentrales Kennzeichen des Bearbeitungsprozesses ist die intensive Beteiligung lokaler Akteure und deren Bindung an den



3 Prozess- und Beteiligungsstruktur zum ISEK Lebendige südwestliche Oberstadt

Umsetzungsprozess. Die regelmäßig stattfindenden Lenkungsgruppensitzungen wurden deshalb nicht nur von Fachexperten (aus Klimaschutz, Verkehr, Stadtplanung, Architektur, Soziales) sondern auch von einer „Lokalen Partnerschaft“ begleitet. Verschiedene Mitglieder der den Oberstadtentwicklungsprozess begleitenden Koordinierungsgruppe bilden, da sie Interesse an einer Begleitung der Umsetzungsphase äußern, künftig auch die Basis der „Lokalen Partnerschaft“ und setzen sich aus Vertretern der folgenden unterschiedlichsten Interessengruppen rund um das Quartier zusammen:

- Bewohnerschaft
- Philipps-Universität Marburg
- Asta Marburg
- Gewerbe/Handwerk/Einzelhandel
- Eigentümer\*in
- Kugelkirchengemeinde
- Lutherische Pfarrkirchengemeinde St. Marien
- Marburg-Stadt-Land-Tourismus GmbH
- Stadtmarketing Marburg e.V.
- Universitätskirchengemeinde
- Ortsbeirat
- Interessierte Stadtverordnete
- Bürgerinitiative Lebenswerte Oberstadt

Durch diese Zusammensetzung ist ein kontinuierlicher Austausch zwischen allen Beteiligten gewährleistet.

### 1.3 Zusammenfassung

Das ISEK Lebendige südwestliche Oberstadt für den südwestlichen Teil der Marburger Oberstadt wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz sowie einer regelmäßig zusammenkommenden Lenkungsgruppe, bestehend aus Fachexperten und Vertretern der lokalen Partnerschaft, erarbeitet. Des Weiteren ist der Bearbeitungsprozess eng mit dem zuvor begonnenen Beteiligungsprozess zur Oberstadtentwicklung verzahnt.

Das ISEK baut auf einer umfassenden Gebietsanalyse auf, die den Untersuchungsraum zielgerichtet beschreibt. Dabei wurde deutlich, dass der Raum stark durch seine Topographie, die historische Baustruktur (als Gesamtanlage unter Denkmalschutz, Gros der Gebäude sind Einzelkulturdenkmäler) sowie durch die Fußgängerzone (Einkaufsstraße) zeitgleich aber auch durch Wohnnutzung geprägt ist. Die vorhandene Mischung und Diversität innerhalb des Gebiets stellt die einzelnen Bereiche vor unterschiedliche Herausforderungen und bedingt entsprechende Themenschwerpunkte. Für die städtebauliche und bauliche Bewertung wird entsprechend zwischen sechs Teilbereichen unterschieden:

Der Bereich „Oberstadtportal Südwest“ umschreibt den südlichen Zugang im Verlauf der Gutenbergstraße zur Oberstadt so-

wie den Agglomerationsraum Sparkasse / Universität / Verwaltung. Nördlich schließt der Raum „um das Kugelhaus“, sich bis zum Schlossberg streckend, an. Der „Stadtbalkon“ ist ein mit Wohnnutzung geprägter Raum und gliedert sich zwischen Schloss und Einkaufsstraße ein rund um den Lutherischen Kirchhof. Das „Oberstadtportal Nord“ umschreibt neben dem Mainzer Tor den nördlichen Zugang zur Einkaufsstraße entlang der Wettergasse. Das „Rückgrat Barfüßerstraße“ erstreckt sich vom Oberstadtaufzug im Osten über den Markt entlang der Einkaufs- und Fußgängerzone Barfüßerstraße in Richtung Westen. Der Zugang zur Oberstadt aus südöstlicher Richtung erfolgt über den Teilbereich „um die Alte Universität“, geprägt durch vorwiegend Wohn- und universitäre Nutzungen.

### **Städtebauliche Leitbilder**

Auf Grundlage der Analyse wurden folgende sechs städtebauliche Leitbilder mit dem Anspruch einer nachhaltigen Stadtentwicklung konzipiert:

#### **1. Lebenswelt Oberstadt**

Das Handlungsfeld „Lebenswelt Oberstadt | Moderne Vielfalt Mittendrin“ zielt darauf ab, die Lebensqualität für Bewohner\*innen und alltägliche Nutzer\*innen zu steigern und neue Bewohner\*innengruppen für die Oberstadt zu gewinnen. Es mangelt an attraktiven Angeboten für Familien, vor allem aber an höherwertigen und energetisch optimierten Wohnungen für innenstadtaffine Gruppen. Gestärkt werden soll in diesem Zusammenhang bewusst die Vielfalt der Bewohner\*innengruppen. Ziel ist deswegen nicht primär die Steigerung der Quantität der Wohnungen, sondern die Diversifizierung und Qualifizierung des Angebotes.

#### **2. Bunte Vielfalt Oberstadt**

Das Handlungsfeld „Bunte Vielfalt Oberstadt | Mehr als Shopping und Tourismus“ zielt auf die Stabilisierung und Qualifizierung der Oberstadt als touristisches Ziel, Einkaufs- und Erlebnisort ab. Bedeutung und Flächenbedarf insbesondere des Einzelhandels werden voraussichtlich weiter abnehmen. Marburg will diesen Strukturwandel konsequent für eine weitere Diversifizierung des Angebots im Sinne einer „Bunten Vielfalt“ nutzen: Dies geschieht durch eine weitere Stärkung der Oberstadt als Wohn-, Arbeits-, Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort. Aber auch der Ausbau kultureller, gemeinschaftlicher und sozialer Angebote ist ein weiteres Mittel zur Frequentierung der Oberstadt.

#### **3. Stadtraum Oberstadt**

Die besondere Erlebnisqualität der Oberstadt gründet wesentlich auf der spannungsvollen Beziehung zwischen den differenzierten Straßen- und Platzräumen des mittelalterlichen Fachwerkensembles. Entsprechend zielt das Handlungsfeld „Stadtraum Oberstadt | Atmosphärisch, Barriereärmer, Grüner“ auf

ein einheitliches Gesamtbild mit unterschiedlichen Gestaltungs- und Nutzungsschwerpunkten sowie vorhandene Standards barrierefreier und klimagerechter weiterentwickeln ab. Das Ziel einer Aufwertung des Wohnstandortes erfordert zudem die Verbesserung der Qualität des Öffentlichen Raums als Aufenthalts- und Treffort mit quartiersbezogenen Angeboten.

#### **4. Oberstadt 3.0**

Das Handlungsfeld „Oberstadt 3.0 | Altstadt Nachhaltig Neu“ steht unter dem Ansatz des Einsatzes innovativer Modelle wie energetischer Quartierskonzepte, Nahwärmenetze mit regenerativen Energieträgern etc.. Mit umfassender Sanierung, energetischer Optimierung und ggf. denkmalgerechtem Umbau des Gebäudebestandes müssen zeitgemäße, höherwertige Wohnangebote geschaffen werden, um neue Bewohnergruppen für die Innenstadt zu gewinnen. Zudem soll durch den Rückbau von Überformungen im Blockinnenbereich Raum für attraktive, wohnungsnah Freiräume und neue, das Angebot ergänzende Wohnformen und Nutzungen geschaffen werden.

#### **5. Mobile Oberstadt**

Unter dem Leitbild „Mobile Oberstadt | Mittendrin, Bestens Verbunden“ soll ein geeignetes Maßnahmenpaket für nachhaltige Mobilitäts-, Erschließungs- und Abstellangebote in der Oberstadt entwickelt werden. Trotz der schwierigen topografischen Verhältnisse soll die Oberstadt insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wo immer möglich barrierearm umgebaut werden. Ein wesentlicher Baustein des geplanten Mobilitätskonzepts Oberstadt wird der Ausbau s.g. Mikro-Hubs zur Konzentration von Sharing- (PKW- und Lastenfahrräder) und Quartiersangeboten für Oberstadtbewohner\*innen und Nutzer\*innen an möglichst barrierearm erreichbaren Orten sein. Ziel ist zudem die Umsetzung kooperativer Urbaner Logistikstrukturen für die Anlieferung auf der letzten Meile in der Marburger Innenstadt.

#### **6. Unser Quartier Oberstadt**


Das Leitbild „Unser Quartier Oberstadt | Kräfte Kreativ Bündeln“ steht vor dem Hintergrund, dass die Umsetzung der in allen Handlungsfeldern beschriebenen Ziele in der Regel gemeinschaftliche Handlungsansätze und innovative Träger- und Managementstrukturen erfordert. Angesichts bestehender Nutzungskonflikte in der eng bebauten Altstadt sind umfassende Information und Beteiligung, Aktivierung und Moderation von Interessen und Prozessen hierbei unerlässlich. Ein zentrales Ziel des ISEKs Oberstadt ist es, entsprechende Aktivierungs-, Moderations- und Managementstrukturen für die unterschiedlichen Handlungsfelder aufzubauen und nachhaltig in die Umsetzung zu überführen – Stichwort Lokale Partnerschaft.

Auf Basis der umfassenden Gebietsanalyse sowie der kontinuierlichen Einbindung lokaler Partner in den Bearbeitungsprozess, wurden 30 Einzelmaßnahmen sowie 17 übergeordnete Maßnahmen für das Quartier südwestliche Oberstadt entwickelt. Jede Maßnahme soll dem Anspruch einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht werden und ist mindestens einem der sechs Leitbilder zugeordnet.

#### 4 Blick über die Dächer der Oberstadt vom Lutherischen Kirchhof



# FÖRDERGEBIETSKULISSE

 Umgriff Fördergebietskulisse ISEK

5 Fördergebietskulisse M 1:2.000  
(Kartengrundlage: Stadt Marburg)





Landgraf-Philipp-Straße

Schlottergasse

Wienberggasse

Schlotstein

Enge Gasse

Mühlgraben

Pflanzstein

Ritterstraße

Kerner

Steingasse

Markt

Steingasse

Markt

Markt

Aulgasse

Reisgasse

Luth. Pfarrkirche  
St. Marien

Lutherischer Kirchhof

Schradenberg

Nikolaistraße

Markt

Kilian

Schuhmarkt

Rübenstein

Jakobsgasse

Heumarkt

Hofstatt

Rathaus

Kornmarkt

Univ.-Kirche

Universität

Rübenstein

Die Alra Gasse

Wienberggasse

Krautgässchen

Langgasse

Hofstatt

Martinsgasse

Mielgasse

Hirschberg

Kornmarkt

Aupisringgasse

Krautgässchen

Langgasse

Hofstatt

Martinsgasse

Mielgasse

Hirschberg

Kornmarkt

Hinter dem Fürstenhaus

Hanno-Drechsler-Platz

Untergrasse

Lahntor

Rudolphsplatz

Landgrafenhau

Weidenhäuser Brücke

Institut für  
Rechtswissenschaften

Otto-Ubbelohde-Schule

Schulstraße

Am Grün

Querbergstraße

Trostdamm

Lahn

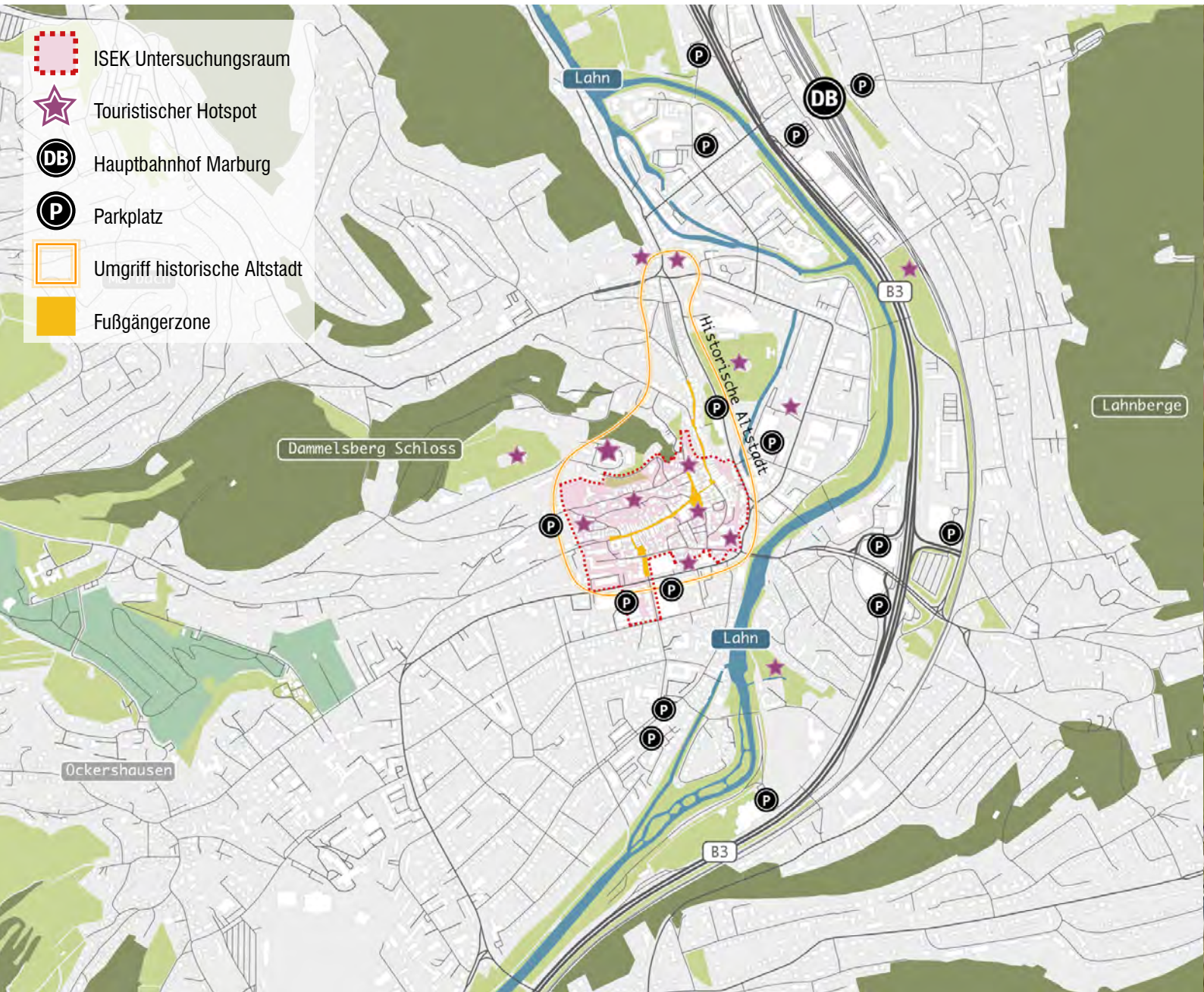
## 2 UNTERSUCHUNGSRAUM

### 2.1 Fördergebietskulisse

Der Untersuchungsraum für das vorliegende ISEK umfasst den südwestlichen Teil der Marburger Oberstadt mit einer Fläche von rund 14 Hektar. Dieser umschließt einen großen Teil der historischen Marburger Altstadt und liegt zentral im Kern der Stadt. Das Gebiet wird im Osten durch den Pilgrimstein, im Süden durch die Universitätsstraße (ausgenommen von dem Bereich der Gutenbergstraße bis zur Schulstraße), im Westen weitestgehend durch den historischen Verlauf der ehemaligen, noch in Teilen erhaltenen, Stadtmauer und im Norden hauptsächlich durch das Landgrafenschloss und die Enge Gasse begrenzt. Entsprechend den Zielsetzungen des Förderprogramms bildet der Geltungsbereich neben einem Teil der Oberstadt,

dem historischen Zentrum, auch einen Großteil des sogenannten „zentralen Versorgungsbereichs“ als auch den unmittelbar an die Oberstadt angrenzenden Bereich des Sparkassenareals, welches nach der Verlagerung der Sparkassenverwaltung umfangreiche Entwicklungsmöglichkeiten zur funktionalen Stärkung der Oberstadt bieten wird, ab. Der nördliche Teil der Oberstadt, welcher gegenüber dem Fördergebiet ähnliche städtebauliche, sozio-demografische und funktionale Merkmale und damit auch identische Problemlagen aufweist, kann dagegen nicht dem Fördergebiet zugeschlagen werden, da hier der Sanierungsprozess, welcher bereits in 1986 initiiert wurde, bis dato noch nicht abgeschlossen ist.

6 Lage und Funktion des Untersuchungsgebiets in der Gesamtstadt (Kartengrundlage: OpenStreetMap)



Die Fördergebietskulisse wurde im Rahmen der ISEK Erarbeitung im südlichen Bereich, an der Gutenbergstraße, um ca. 0,5 ha erweitert. Im Zuge dieser Gebietsanpassung wurden die Gebäude Universitätsstraße 10 und Wilhelmstraße 3 sowie die jeweils rückliegenden Bauwerke mit aufgenommen. Grund für diese Erweiterung ist die funktionale Zusammengehörigkeit der in diesem Bereich vorhandener Nutzungen, welche im Rahmen der Analyse festgestellt wurde und eine gesamtheitliche Betrachtung des Raumes bedarf.

## 2.2 Lage, Funktion und Bedeutung für Marburg

Das ISEK-Gebiet liegt in der historischen Marburger Altstadt zu Füßen des Landgrafenschlosses, welches nördlich der Oberstadt erhöht als Landmarke thront. Es befindet sich im östli-

chen Bereich des Stadtteils und umfasst den Großteil der Oberstadt. Die Fördergebietskulisse gehört zum historischen Teil der gesamten Stadt und ist über Jahrhunderte hinweg gewachsen. Sie stellt in seiner unverwechselbaren Stadtgestalt eine besondere städtebauliche sowie kulturelle Qualität dar. Der Barfüßerstraße – die zentrale Einkaufsstraße der Stadt mit einer Vielzahl von gastronomischen Angeboten – kommt mit ihrer Lage eine bedeutende Funktion als Magnet für Besucher\*innen und Tourist\*innen zu.

Geprägt wird die Förderkulisse weiter durch universitäre und klerikale Nutzungen und Strukturen. So bilden die beiden Kirchen *Lutherische Pfarrkirche St. Marien* und die *Kugelkirche* wichtige Ankerpunkte in der Oberstadt. Ebenfalls sind eine Vielzahl der (historischen) Universitätsgebäude in der Oberstadt verortet.

7 Schrägluftbild des ISEK-Gebiets (Quelle: Stadt Marburg)





wann die Universität stark an Bedeutung und vergrößerte sich stetig mit der Konsequenz, dass noch heute die Stadt Marburg, besonders die Oberstadt, von studentischen Einrichtungen und studentischem Leben stark geprägt ist. (vgl. Marburg: Stichworte und mehr über Marburg)

Das ISEK-Gebiet in seiner Gesamtheit ist eine Gesamtanlage gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz. Das Gros der bestehenden Gebäude innerhalb des ISEK Bereichs sind zudem als Einzelkulturdenkmäler geschützt. Lediglich im Süden, entlang der Gutenbergstraße, liegt ein Gebäudeblock, der keine Einzeldenkmäler aufweist. Die historische Struktur und die hohe Anzahl an Denkmälern bedarf eine besondere Berücksichtigung in der Erarbeitung des ISEKs. Die Oberstadt ist dicht und geschlossen bebaut, somit ergeben sich klar definierte, meist gepflasterte Straßenräume sowie schmalere, teilweise sehr enge historisch gewachsene Fußwege durch und zwischen den Blöcken hindurch. Diese Verkehrsräume sind eine Herausforderung im Hinblick auf aktuelle Anforderungen an barrierearme und energieeffiziente Mobilität.

Die Oberstadt war bereits früher als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Dieses wurde im Jahre 1972 beschlossen und damit noch 2 Jahre vor Verabschiedung des ersten Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Parallel zum Sanierungsgebiet wurde ein Sozialplan erstellt, um ein behutsames Vorgehen und eine sorgfältige Abwägung der einzelnen Interessen zu gewähren. Das ausgewiesene Sanierungsgebiet in Kombination mit den Grundsätzen des Sozialplans ermöglichte einen im weitesten Sinne sozial ausgewogenen Sanierungsprozess und den Erhalt des historischen Fachwerkbestandes. Noch heute sind in weiten Teilen der Oberstadt Zeugen dieser erfolgreichen Sanierungsphase sichtbar. Diese Maßnahme lief bis zum Jahre 2008.

### 3 RAHMENBEDINGUNGEN DER GEBIETSENTWICKLUNG

#### 3.1 Räumliche Einordnung und Siedlungsstruktur

##### Das Oberzentrum Marburg

Die Universitätsstadt Marburg liegt im nördlichen Bereich von Mittelhessen und ist die Kreisstadt des Landkreises Marburg-Biedenkopf. Der Landesentwicklungsplan Hessen hat die Stadt Marburg als Oberzentrum ausgewiesen. Rund 77.000 Einwohner (Stand Dezember 2019) verteilen sich auf einer Fläche von circa 12.400 Hektar. Dabei geht das Hessische Statistische Landesamt von einem prognostizierten Wachstum in den nächsten 5-15 Jahren von bis zu zehn Prozent aus. Das oberzentrale Einzugsgebiet umfasst circa 240.000 Einwohner\*innen. Entsprechend der oberzentralen Funktion verfügt Marburg über ein großes Angebot von zentralörtlichen Funktionen, dazu gehören alle wichtigen Behörden, die Universität mit Klinikum, kulturelle (z.B. Landestheater) und soziale (z.B. Lebenshilfe) Institutionen sowie eine Vielzahl von haushalts- und wirtschaftsnahen Dienstleistungen, insbesondere auch im handwerklichen Bereich. Die Philipps-Universität und der Pharmastandort (ehemals Behringwerke), mit seinen international operierenden Firmen und Kontakten, haben Marburg in der ganzen Welt bekannt gemacht. Die Universitätsstadt ist aber auch als Einkaufsstandort für den gesamten Einzugsbereich und für den Tourismus interessant. Mit der historischen Kulisse der Innenstadt (Fachwerkhäuser) zu Fuß des Landgrafenschlosses und innerstädtischen Einkaufsmöglichkeiten bietet Marburg viele Anziehungspunkte und Sehenswürdigkeiten.

Durch die vierspurige Bundesstraße B3 ist Marburg in südliche Richtung an Gießen und im weiteren Verlauf nach Frankfurt am Main und in nördlicher Richtung an Kassel verkehrlich angebunden. Darüber hinaus besteht über die Bundesstraße eine Verbindung zum nationalen Autobahnnetz, welches sich in Richtung der Ballungsräume Rhein und Ruhr sowie der neuen Bundeslän-

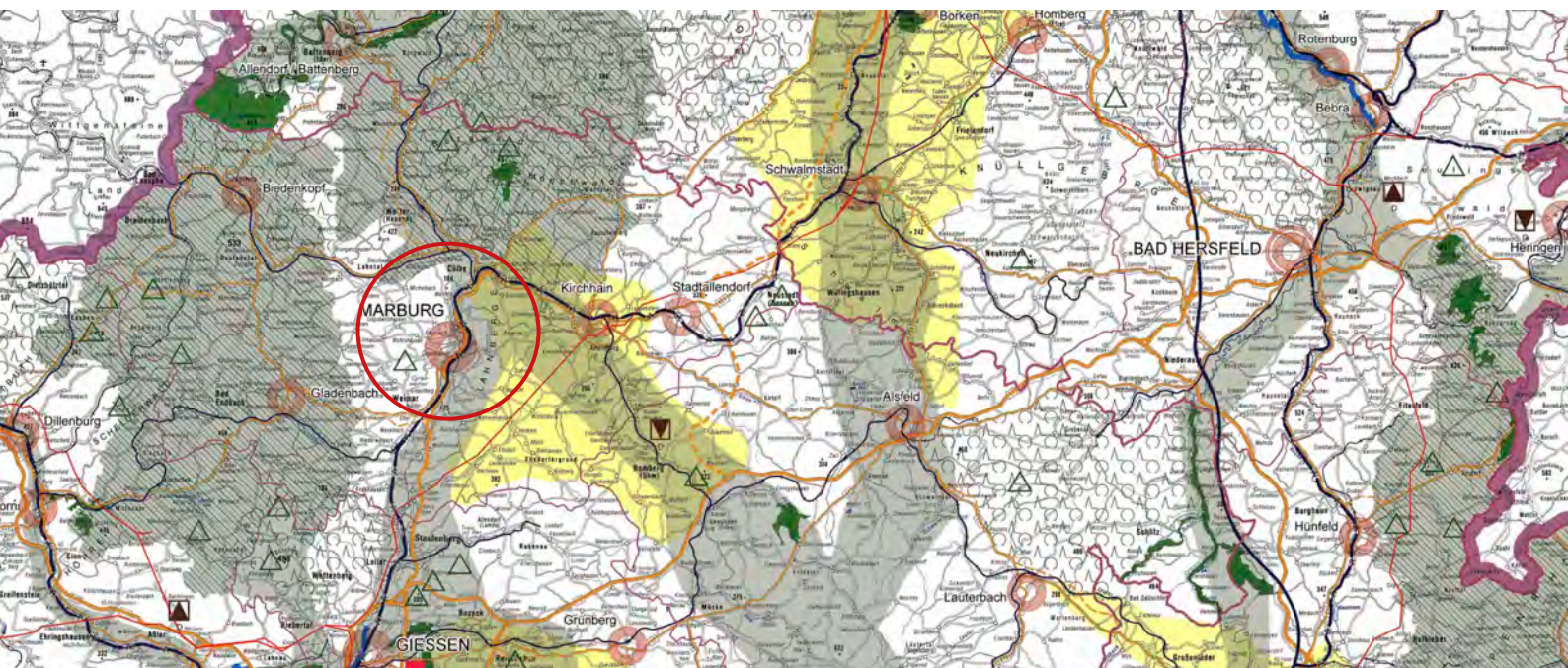
der orientiert. Die Bahnanbindung mit dem Regionalverkehr nach Frankfurt am Main, Gießen sowie Kassel sind wichtige Infrastrukturen für eine tragfähige Verkehrsanbindung. Mit dem ICE 26 ist Marburg an das Fernverkehrsnetz angeschlossen. In nördlicher Richtung führt diese Linie über Hannover nach Hamburg und in südlicher Richtung über Frankfurt am Main und Heidelberg bis nach Karlsruhe.

##### Das ISEK-Gebiet in Marburg

Die historische Oberstadt mit Schloss und Rathaus sind zunächst Produkte einer 800-jährigen Stadtgeschichte. Doch auch gegenwärtig beheimatet die Oberstadt zentrale Verwaltungs- und Einzelhandelseinrichtungen für den oberzentralen Einzugsbereich Marburgs. Das Wechselspiel aus Topografie und historischer Bausubstanz, bekrönt durch das Schloss, trägt sowohl für Tourist\*innen als auch für die Marburger Bürger\*innen entscheidend zur Identifikation mit der Stadt bei. Dabei bildet die Oberstadt keineswegs eine hohle, unbewohnte Kulisse ab, der besondere Reiz entsteht dadurch, dass die Oberstadt bewohnt, und daneben auch in verschiedensten Formen genutzt wird. Zentral durch das ISEK-Gebiet verläuft die Einkaufsachse Barfüßerstraße/Wettergasse.

Der Untersuchungsraum wiederum umfasst „nur“ einen Teilbereich der Oberstadt, da das ehemalige Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ als weiteres Teilgebiet noch nicht abgerechnet ist und damit die Voraussetzungen zur Aufnahme in das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ nicht erfüllt. Vor dem Hintergrund, dass das Fördergebiet „südwestliche Oberstadt“ und „Nördliche Altstadt“ unter städtebaulichen Aspekten als Einheit zu betrachten sind, ist es vertretbar, die Ergebnisse der Beteiligungsformate des laufenden Oberstadtentwicklungsprozesses, welcher die gesamte Oberstadt im Focus hat, auf das Fördergebiet zu übertragen.

9 Lage des Oberzentrums Marburg in der Region, mit Hervorhebung der Stadt Marburg (Quelle: Landesentwicklungsplan Hessen 2000)



Nachdem zwischen der Entwicklung des Fördergebietes und der Gesamtstadtentwicklung Wechselwirkungen bestehen, bedarf es im Rahmen der „SWOT-Analyse“ zweier Betrachtungsebenen. Dabei steht zunächst die Ebene der Gesamtstadt im Focus: beispielsweise prägt der Status der Universitätsstadt maßgeblich die demografische Zusammensetzung des Fördergebietes. Genauso verhält es sich mit der durchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung, die einerseits auf Gesamtstadtebene relativ niedrig

liegt – Stichwort hoher Studierendenanteil - und gleichzeitig im Teilraum des Fördergebiets zu spezifischen Einzelhandelsangeboten führt.

Abgeleitet aus der angenommenen Wechselwirkung zwischen Gesamtstadt und Fördergebiet werden folgende Kriterien der SWOT-Analyse unterzogen:

|   | <b>Stärken</b>  | <b>Schwächen</b>  | <b>Chancen</b>  | <b>Chancen</b>   |
|---|---|---|---|--|
| <b>Topografie</b>   | abwechslungsreiches Stadt- und Landschaftsbild mit teilweise hervorragenden Wohnlagen an exponierten Stellen  | insgesamt aufwändiges Erschließungssystem und eingeschränkte Barrierefreiheit/-armut  | Potential als Wohnstandort für vermögende Zielgruppen   | alternde Gesellschaft steigert den Anspruch an Barrierefreiheit/-armut   |
| <b>Image</b>  | „offene“ und junge Universitätsstadt mit historischem Stadtbild und hoher Lebensqualität  | relativ schwer erreichbar – liegt nicht im Autobahn- und Hauptseisenbahnnetz  | „positives“ Image für den Städtetourismus noch nicht ausgeschöpft   | zu wenig imagespezifische Angebote mindern Potentiale sowohl als Universitätsstandort als auch für den anspruchsvolleren Städtetourismus |
| <b>Arbeiten/<br/>Gewerbe/<br/>Industrie</b>                                       | Universität mit Klinikum als Innovationsquelle; Standort von Betrieben des Sektors „life-science“ mit hohem Zukunftspotential; Standort zentraler Verwaltungen  | relativ wenig Gründungen aus der Universität. Neben den Pharmabetrieben relativ wenig Industriearbeitsplätze                                    | bessere Nutzung des Innovations- und Gründungspotentials der Universität  | Pharmabetriebe unterliegen den Entscheidungen externer Konzernspitzen. Wenig Arbeitsplatzangebote für weniger gut ausgebildete Personen. |
| <b>Kultur/<br/>Freizeit</b>   | diversifiziertes und qualitativvolles Kulturangebot über verschiedene Standorten im Stadtgebiet verteilt  | weder zentrales Universitäts- noch Stadtmuseum; praktisch keine kulturwirtschaftlichen Angebote in der Oberstadt                                | Kulturwirtschaft als Frequenzbringer für die Oberstadt/das Fördergebiet   | weitere Dezentralisierung von Kultureinrichtungen verhindern Synergieeffekte zur Belebung der Oberstadt/ des Fördergebietes              |
| <b>Handel</b>   | potentiell großes Einzugsgebiet; relativ ausgewogenes Verhältnis zwischen innerstädtischen Angeboten und der „Grünen Wiese“; attraktive Einkaufskulisse der Oberstadt.  | unterdurchschnittliche Kaufkraft; Einzugsgebiet in Richtung Süden praktisch nicht vorhanden; Angebotsdefizite als Ursache für Kaufkraftverluste | Beseitigung von Ladenleerständen; Verbesserung des innerstädtischen Erscheinungsbildes durch belebte Erdgeschosszonen   | weitere Kaufkraftabschöpfung durch Zunahme des Internethandels   |
| <b>Umwelt/<br/>Klima</b><br><br>(weitergehende Ausführungen u. a. unter Kap. 3.8) | bereits beschlossener Klimaaktionsplan in der Umsetzungsphase wird durch Klimanotstandsbeschluss flankiert. Stadtklimaanalyse inkl. Maßnahmen zur Klimaanpassung in Bearbeitung. Zielsetzungen zur Mobilitätswende in Vorbereitung (MoVe35) | Innenstadt mit hohen $N_{ox}$ -Werten; ungünstige bioklimatische Situationen im Bereich des Lahntals inkl. der Oberstadt                        | hohe Deckungsgleichheit der einzelnen Programme zur Verbesserung der Umweltsituation kann synergetisch wirken; größte Qualitätsgewinne bei Umsetzung im Bereich der Innenstadt. | Kostenargument als Umsetzungsbremse; Ablösung wissenschaftsbasierter Argumentation durch Populismus auf Umsetzungsebene.                 |

### 3.2 Freiflächen und Grünräume

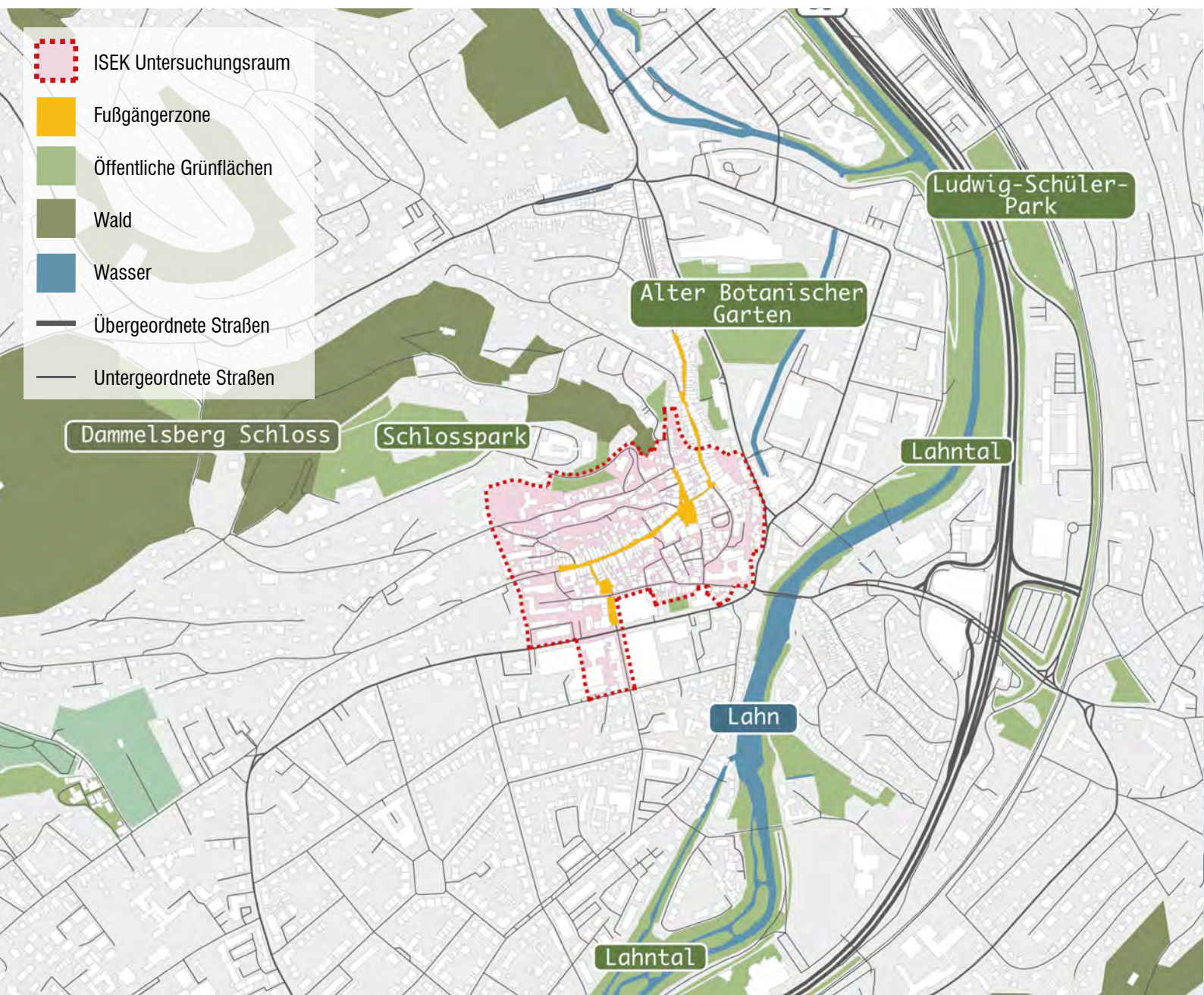
In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete. Das größte, das *Flusstal der Lahn* zwischen Wehrdaer Wehr und Südspange, verläuft durch das Zentrum von Marburg entlang der Lahn und liegt an der östlichen Seite des ISEK-Gebiets. Nördlich und Westlich an das Gebiet schließen sich mit dem *Dammelsberg*, sowie dem *Schlossberg*, zwei weitere Landschaftsschutzgebiete der Stadt Marburg an den Untersuchungsraum an. Der *Schlosspark* gilt als wichtige zusammenhängende fußläufige Naherholungsfläche in der Altstadt. Seit 1780, nach Aufgabe der damaligen Festung, wurden die gesamten Freiflächen zu Gartenland. Die Umgestaltung zur Parkanlage durch die Stadt Marburg erfolgt zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Über die Ludwig-Bickell-Treppe und die Landgraf-Philipp-Straße ist dieser Grünraum – wenn auch mühsam - direkt aus der Oberstadt zu

erreichen. Weitere Zuwegungen, zum Beispiel aus östlicher Richtung, wären denkbar und sollten im ISEK vertiefend betrachtet werden (vgl. Marburg: Schlosspark & Rosengarten).

Der *Alte Botanische Garten* der Philipps-Universität grenzt nordöstlich an die Oberstadt an. Er befindet sich seit gut 200 Jahren an dem heutigen Standort am Pilgrimstein. Der beliebte Naherholungsort für die Bewohner\*innen der Stadt, Universitätsbedienstete, Studierende und auswärtige Besucher\*innen ist als Landschaftsschutzgebiet der Stadt Marburg ausgewiesen und als Gartendenkmal in der Liste der Kulturdenkmäler aufgenommen (vgl. Universität Marburg: Alter Garten).

Direkt südlich an den Untersuchungsraum angrenzend befindet sich der *Garten des Gedenkens*. Er entstand auf dem ehemaligen Standort der Marburger Synagoge. Der Ort ist heute ein Gedenkort im positiven Sinne, er fungiert als Ort der Begeg-

11 Freiflächen und Grünräume im Umfeld des ISEK-Gebietes (Kartengrundlage: OpenStreetMap)



nung und des alltäglichen Lebens (vgl. Marburg: Garten des Gedenkens).

Die historisch gewachsene, dicht bebaute Oberstadt weist einen geringen Anteil an Freiflächen auf. Entlang der Fußgängerzone befinden sich der Markt sowie der Hanno-Drechsler-Platz als zentrale öffentliche, versiegelte Platzflächen. Hinzu kommt noch der Lutherische Kirchplatz, welcher besonders von den Anwohnenden genutzt und geschätzt wird.

Private Freiflächen sind durch die historische Entwicklung ebenfalls nur in sehr geringen Maßen vorhanden. Ein Großteil der Wohnnutzungen innerhalb des ISEK-Gebiets hat keine eigenen zum Grundstück zugehörigen Freiflächen. Entsprechend sollte das Konzept hierfür Lösungen aufzeigen, mit welchen Maßnahmen die Wohnqualität durch Schaffung von wohnungsnahen, privaten Freiflächen erhöht werden kann.

### 3.3 Mobilität und Verkehr

Die Bundesstraße B3, die die Stadt Marburg an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet, verläuft östlich parallel zur Lahn und somit in guter Erreichbarkeit vom ISEK-Gebiet. Entlang des Untersuchungsgebiet verläuft die Landesstraße L3381 mit übergeordneter städtischer Bedeutung und bindet die (südwestliche) Oberstadt in die Gesamtstadt ein. Diese Straße umfasst die südlich verlaufende Universitätsstraße und die östlich anliegenden Verkehrsräume Rudolphsplatz, Pilgrimstein und Biegenstraße. Sie sind von einem hohen Verkehrsaufkommen geprägt und auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgerichtet. Dies erhöht die räumliche Trennung zwischen Untersuchungsraum und dem Erholungs- und Freizeitraum um die Lahn.

10 Mobilitätskarte (Kartengrundlage: Stadt Marburg)



Das ISEK-Gebiet an sich ist durch ein mittelalterliches Straßen- und Wegenetz geprägt, welches durch unregelmäßigen Grundriss und enge Straßen, die nur teilweise für den MIV befahrbar sind, gekennzeichnet ist. Ergänzt wird das Erschließungsnetz durch schmale Gassen für Fußgänger. Die besondere Topographie bedingt an vielen Stellen, dass keine barrierefreie Erschließung bzw. Durchwegung möglich ist.

Die Abbildung 10 zeigt die Verteilung der Stellplätze im ISEK-Bereich sowie die umliegenden bewirtschafteten Parkraumbangebote. Die geringe Anzahl vorhandener Stellplätze in der (südwestlichen) Oberstadt ist dispers über das Gebiet verteilt und aufgrund der engen Bebauungsstruktur teilweise nicht gut erreichbar. Die meisten Stellplätze für Bewohner\*innen, Kunden und Beschäftigte der Oberstadt liegen um das Fördergebiet in den Bereichen Universitätsstraße, Barfußertor und Pilgrimstein teilweise in Form von Parkhäusern, welche wiederum an ein zentrales Parkleitsystem angeschlossen sind

Das Gros der Marburger Stadtbus- und Überlandbuslinien verläuft vom Hauptbahnhof, in der Nordstadt gelegen, über den Rudolphsplatz unmittelbar parallel zum ISEK-Gebiet weiter nach Westen über die Universitätsstraße. Zentral durch die Einkaufsstraße (Fußgängerzone) fährt zusätzlich die Buslinie 10 – vom Hauptbahnhof über den Marktplatz bis zum Schloss. Die hohe Buslinien- sowie Haltestellendichte schafft eine ausreichende Verknüpfung des Gebiets mit der Gesamtstadt und darüber hinaus in weite Teile des Landkreises. Jeder Ort im Untersuchungsraum befindet sich innerhalb eines 200 m Radius um die Bushaltestellen. Entsprechend kann die bestehende Andienung durch den ÖPNV als ausreichend bzw. gut bewertet werden und weist unter rein quantitativer Betrachtung kaum Bedarf für einen weiteren Netzausbau auf. Hingegen entstehen durch die topographische Situation sowie durch die historische gewachsene und dadurch teilweise sehr enge und verschachtelte Altstadt Herausforderungen für ÖPNV-Nutzer.

### 3.4 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

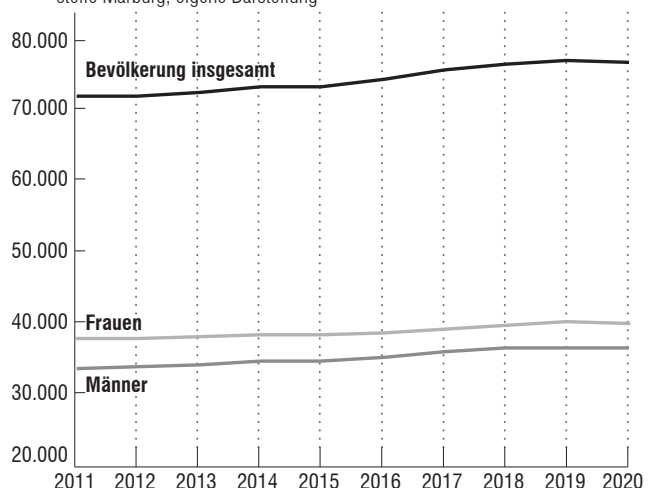
Die Stadt Marburg verzeichnet seit Jahren ein moderates, aber stetiges Bevölkerungswachstum – auch jenseits der hohen Zahlen von Geflüchteten, die für einen weiteren Anstieg der Bevölkerungszahlen sorgten (Abb. 12). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen für die Universitätsstadt Marburg gehen von einem kontinuierlichen Anstieg aus. Nach derzeitigen Prognosen wird in dem Zeitraum 2018-2025 von einem Anstieg um 4,6 % und in dem Zeitraum 2018-2035 von einem Anstieg um 10,0 % ausgegangen. Damit würde die Bevölkerungszahl bis zum Jahre 2030 auf ca. 84.500 Einwohner steigen. Wesentliche Herausforderung ist der voraussichtliche relative Rückgang der Altersgruppe der 20-40 Jährigen trotz insgesamt steigender Bevölkerungszahlen bei zeitgleichem Anstieg in den Gruppen 40-60 und 60-80 Jährigen (vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (2019): [https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon\\_PDF/534014.pdf](https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon_PDF/534014.pdf)). Insbesondere spiegelt die Zunahme der älteren Kohorte den demografischen Wandel wider; die in die Zukunft gerichtete Planung für das Fördergebiet muss diesem Umstand Rechnung tragen.

Für das ISEK-Gebiet selbst liegen keine gesonderten Einwohnerprognosen bzw. vor.

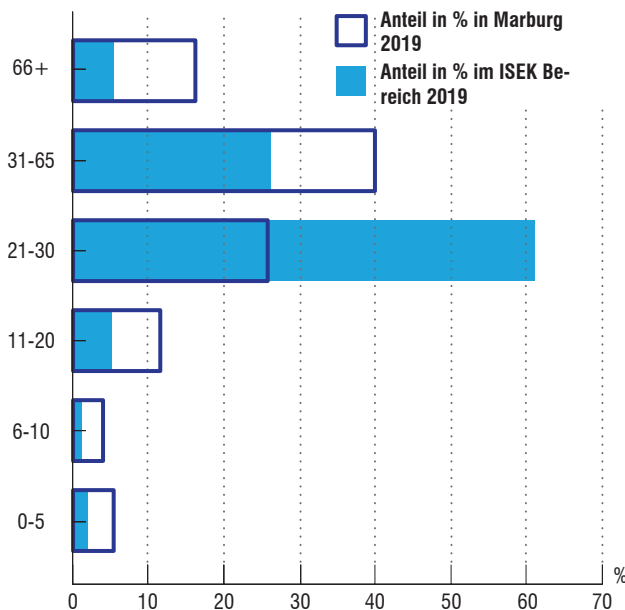
#### Altersstruktur

Mit etwa 61 Prozent verkörpert die Gruppe der 19-29-Jährigen die mit Abstand größte Alterskohorte im Untersuchungsgebiet. Im Vergleich zur demografischen Zusammensetzung der Gesamtstadt liegt dieser Prozentwert viermal höher. Dieser Wert lässt sich auf die Vielzahl der Studierenden, die in der Oberstadt in Universitätsnähe leben, zurückführen. Entsprechend sind alle anderen Bevölkerungsschichten deutlich geringer im Untersuchungsgebiet vertreten. Daneben spiegelt auch die Altersgruppe 0-18-Jährige die problematische soziodemografi-

12 Bevölkerungswachstum in der Gesamtstadt Marburg zwischen 2011 und 2020 (nach Geschlecht, Stichtag Juni) (Stand Juni 2020), Quelle: Statistikstelle Marburg, eigene Darstellung



13 Altersstruktur Marburg und ISEK-Bereich (relativer Anteil in %) (Stand Juni 2020), Quelle: Statistikstelle Marburg, eigene Darstellung



sche Besonderheit des Untersuchungsbereichs gut wider; sie liegt rund ein Drittel unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt und unterstreicht die geringe Zahl familiärer Strukturen in der Oberstadt. Im Rahmen des ISEK werden Lösungsansätze vorgeschlagen, wie die Oberstadt als Standort für Familien wieder attraktiver werden kann. Diese beziehen sich sowohl auf Objekt- als auch auf Gebietsebene.

**Bevölkerungszusammensetzung nach Geschlecht und Herkunft**

Im Vergleich zwischen der Gesamtstadt und ISEK-Gebiet können keine großen Unterschiede in der herkunftsbezogenen Bevölkerungszusammensetzung ausgemacht werden. Sowohl in der Universitätsstadt Marburg als auch im Untersuchungsraum liegt der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung bei gut 13 %. Ähnlich verhält sich die Verteilung nach dem Geschlecht, im

14 Bevölkerung nach Geschlecht für die Stadt Marburg und das ISEK-Gebiet (Stand 31.12.2019), Quelle: Statistikstelle Marburg, eigene Darstellung

| Einwohner | Gesamtstadt |       | ISEK-Gebiet |       |
|-----------|-------------|-------|-------------|-------|
|           | Anzahl      | %     | Anzahl      | %     |
| gesamt    | 77.448      | 100 % | 3.078       | 100 % |
| weiblich  | 40.397      | 52 %  | 1.645       | 53 %  |
| männlich  | 37.051      | 48 %  | 1.433       | 47 %  |

15 Bevölkerung nach Herkunft für die Stadt Marburg und das ISEK-Gebiet (Stand 31.12.2019), Quelle: Statistikstelle Marburg, eigene Darstellung

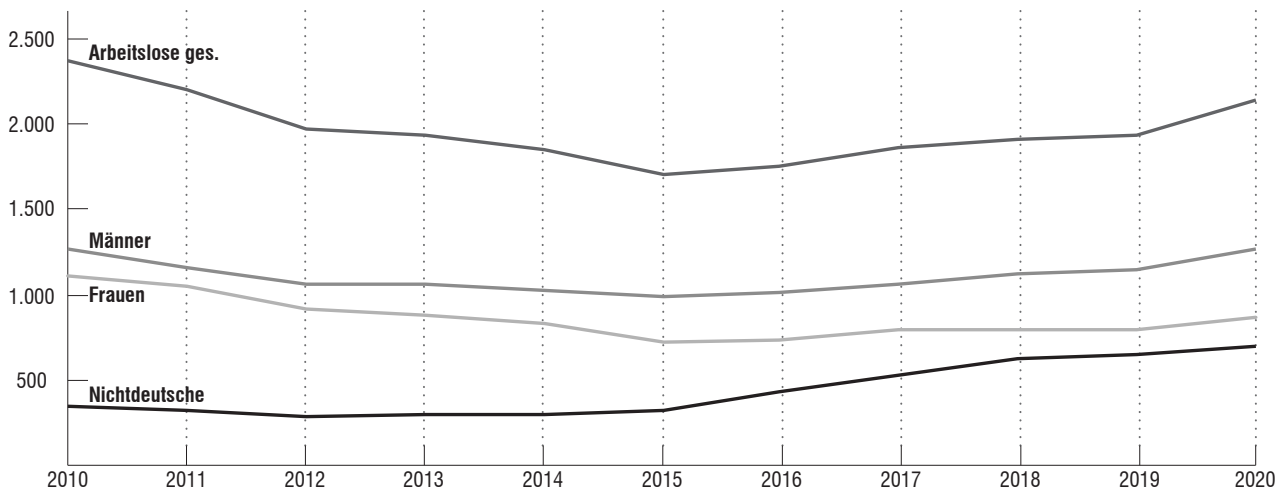
| Einwohner     | Gesamtstadt |       | ISEK-Gebiet |       |
|---------------|-------------|-------|-------------|-------|
|               | Anzahl      | %     | Anzahl      | %     |
| gesamt        | 77.448      | 100 % | 3.078       | 100 % |
| Deutsch       | 67.009      | 87 %  | 2.664       | 87 %  |
| Nicht Deutsch | 10.439      | 13 %  | 414         | 13 %  |

Gesamt- sowie im Teilraum gibt es eine leichte Mehrzahl von Bewohnerinnen. Im ISEK-Gebiet sind gut 53 % der Bewohnerschaft weiblich, in der Gesamtstadt ca. 52 %.

**Erwerbslosigkeit**

Bei der Betrachtung der Arbeitslosenquoten für die Gesamtstadt Marburg innerhalb der letzten zehn Jahre wird ersichtlich, dass die Anzahl an Erwerbslosen im Zeitraum von 2010 bis 2015 leicht sank, von 7,0 % auf 4,6 %. Bis zum Jahr 2020 verzeichnete die Kurve eine leichte Steigung und ging auf 5,4 % hoch. Bei der differenzierten Betrachtung nach Geschlecht und Herkunft lassen sich keine besonderen Ausschläge in den Kurven ausmachen. Lediglich ist die Anzahl der nichtdeutschen Erwerbslosen in den letzten 4 Jahren ist leicht schneller angestiegen, als die anderen Kurven (vgl. Abb. 16). Die Covid-19-Pandemie wirkt sich seit Anfang 2020 auf die Anzahl der Erwerbslosen aus. Innerhalb des Zeitraums Dezember 2019 bis August 2020 stieg die Arbeitslosenquote um 0,5 % an (vgl. Bundesagentur für Arbeit).

16 Arbeitslose in der Gesamtstadt Marburg (nach Geschlecht und Herkunft) (Stand August 2020), Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung



### 3.5 Wohnstandort Oberstadt

Die Stadt Marburg hat im Jahre 2014 eine Wohnungsmarktanalyse durch die InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH erstellen lassen, um für die Stadtentwicklung verlässliches Datenmaterial zu bekommen. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass es auf dem Wohnungsmarkt ein Nachfrageüberhang, nochmals verstärkt in der Kernstadt, gibt. Entsprechend kommt es zu deutlichen Miet- und Kaufpreissteigerungen im Neubau und bei privaten Anbietern. (vgl. InWIS 2014: Wohnungsmarktanalyse Universitätsstadt Marburg)

Der Wohnungsbestand in Marburg ist, wie bei einer Hochschulstadt zu erwarten, geprägt durch einen hohen Anteil an kleinen Wohnungen mit bis zu drei Räumen. Rund die Hälfte des Bestandes ist für Singlehaushalte geeignet (ein bis zwei Räume). Im Vergleich zu der in der Nähe liegenden Universitätsstadt Gießen fällt jedoch auf, dass Marburg einen überdurchschnittlichen Anteil an Wohnungen, die sich für Singlehaushalte eignen, aufweist. Im Gegensatz dazu steht der vergleichsweise geringe Bestand an Wohnungen mit vier Räumen, einer Kategorie, in der Familien mit Kindern mit studentischen Wohngemeinschaften konkurrieren. Zeitgleich lassen sich in Marburg die Wohnungen in der Kernstadt auch ohne besondere Ausstattungen, bedingt durch den angespannten Wohnungsmarkt, gut vermieten. (vgl. InWIS 2014: Wohnungsmarktanalyse Universitätsstadt Marburg)

Werden die Aussagen der Wohnungsmarktanalyse in Zusammenhang mit der Bevölkerungsstruktur gebracht, lassen sich Rückschlüsse für den Untersuchungsraum ableiten. Die Oberstadt ist geprägt durch eine tendenzielle studentische Monostruktur. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass auch größere, z.B. vier-Zimmerwohnungen, verstärkt von Studierendenwohngemeinschaften statt von Familien bewohnt werden.

Bedingt durch die prognostizierte Veränderung im Altersaufbau (Demografischer Wandel) wird eine weitere Zunahme der Nachfrage nach Wohnungen vor allem im Bereich der ein- bis zwei- Personenhaushalte erwartet. Ebenfalls bedarf es an größeren Wohnungen mit höheren Ausstattungsstandards und Barrierearmut/-freiheit für Familien in der Oberstadt. Gleiches gilt auch für die Standards der ein- bis zwei- Personenhaushalte. Durch eine Anpassung bzw. Lenkung (über das ISEK) der Entwicklung des Wohnungsbestandes soll ein Beitrag geleistet werden, um die aktuell stark durch Studierende geprägte Bewohnerstruktur aufzubrechen und weiter zu diversifizieren. **Kardinalziel bleibt die Veränderung der sozio-demografischen Einwohnerstruktur in Richtung ausgewogeneren Alters- und Einkommensstrukturen, sowohl innerhalb des Fördergebietes als auch in der Oberstadt insgesamt.**

### 3.6 Gewerbe und Einzelhandel

Das ISEK-Gebiet ist das historische Zentrum der Stadt und beherbergt mit der Einkaufsachse Barfüßerstraße/Wettergasse die überwiegende Anzahl an Einzelhandelsläden und Gastronomiebetriebe. Aufgrund der historischen und topografischen Bedingungen ist das (Einzelhandels-)Zentrum nicht konzentrisch, sondern bandartig ausgebildet; es verläuft von Nordosten durch die Wettergasse, über die Barfüßerstraße weiter nach Süden über den Hanno-Drechsler-Platz in die Gutenbergstraße. Insbesondere im südlichen Bereich erhöht sich die Konzentration des Einzelhandels durch die zwei Einkaufszentren „Schlossberg-Center“ und „2M Marburg“. Diese bieten mit ihren größeren, und in die Breite gezogenen Ladenflächen den Kunden zeitgemäße Einkaufskonzepte, eine barrierefreie Zugänglichkeit sowie integrierte Parkhäuser. Aufgrund der historischen Bausubstanz können die in der Oberstadt gelegenen Einzelhandelsflächen mit schmalen Fronten, tiefen Grundrissen und ihren insgesamt kleinen Flächenangeboten nicht mit diesen modernen Einzelhandelskonzepten konkurrieren.

Im Untersuchungsraum selbst befinden sich keine klassischen Nahversorger. Ob sich im Gebiet eine tragfähige Nutzung etablieren könnte, sollte im Rahmen des Konzeptes geprüft werden.

Die Dienstleistungsangebote konzentrieren sich, ähnlich dem Einzelhandel, im Wesentlichen auf die Achse der Barfüßerstraße. Vereinzelt befinden sich im Bereich der Marktgasse sowie der Untergasse und dem Lahntor Standorte für Dienstleistung.

Die Gastronomie macht einen großen Anteil der Erdgeschossnutzungen in der Oberstadt aus. Entlang der Fußgängerzone ist eine hohe Dichte an gastronomischen Einrichtungen vorhanden, welche sich am Markt nochmals verdichtet. In diesem Bereich, um den Markt, bis zur Mainzer Gasse und in der Reitgasse, ist die Dichte an gastronomischen Angeboten am höchsten. Die maximale Zahl dieser Einrichtungen im Gebiet ist über einen „einfachen“ Bebauungsplan gedeckelt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Oberstadt eine hohe Dichte an gewerblichen sowie gastronomischen Angeboten und Einzelhandel hat. Durch die topographischen Gegebenheiten und die strukturellen Nachteile gegenüber modernen Einkaufskonzepten, ist ein gewisser Funktionsrückgang im Bereich der Einkaufsstraße in den letzten Jahren zu verzeichnen. Entsprechend sollten mit dem ISEK Wege aufgezeigt werden, die einem Funktionsverlust der Einkaufsstraße entgegenwirken können.



Einkaufsstraße. Dieser verfügt über große Außenflächen mit Spielanlagen, die der Hortnutzung vorbehalten und nicht öffentlich zugänglich sind.

Kulturelle Einrichtungen sind im Plangebiet aktuell nur in geringem Umfang vorhanden. Die wenigen Angebote sind die *Brüder-Grimm-Stube* als Ausstellungsort, der *Lomonossowkeller* als Veranstaltungsort und das *Haus der Romantik*.

### 3.8 Energie und Klima

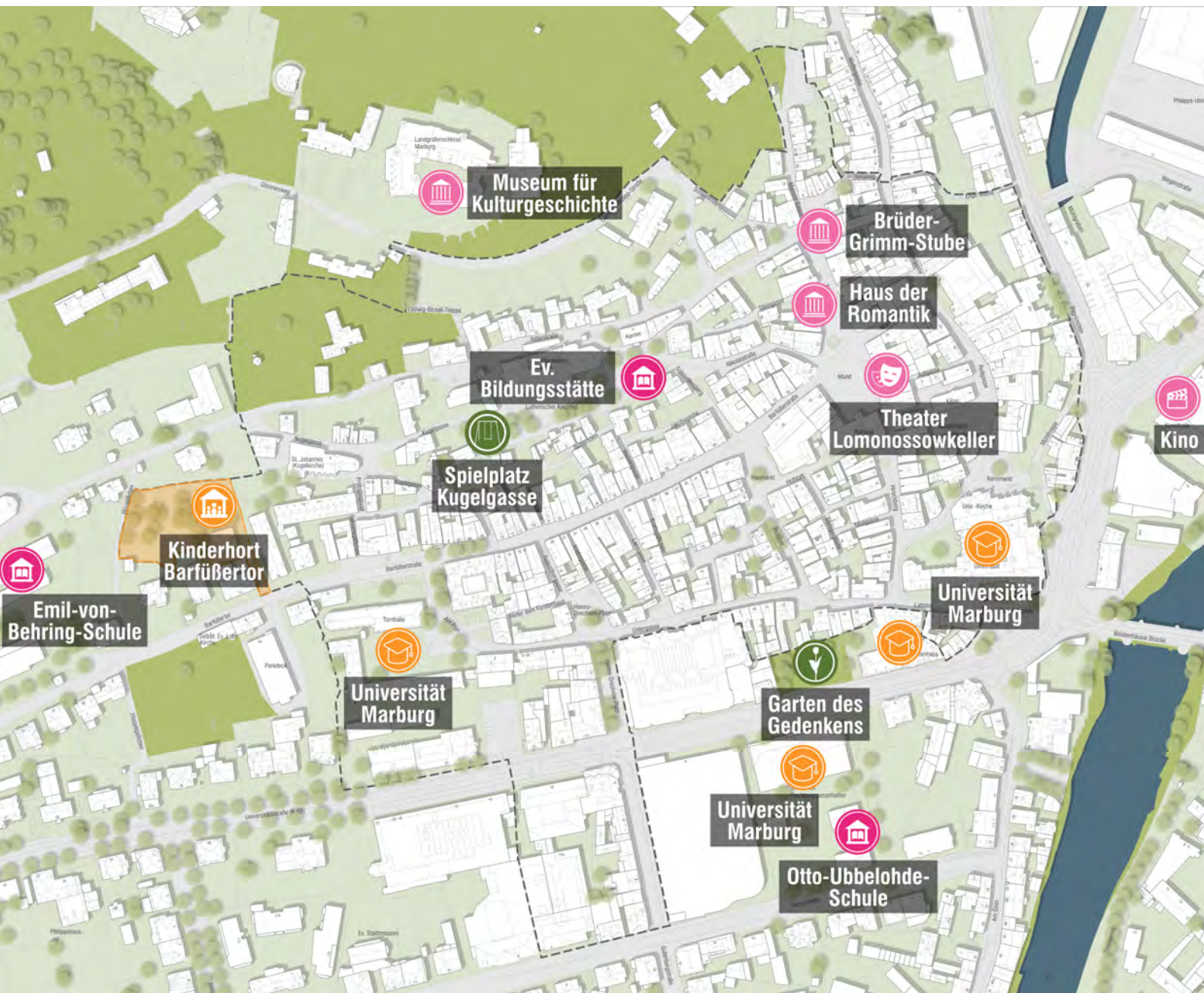
#### Integrierter Klimaschutzplan Hessen 2025

Am 13. März 2017 hat das Kabinett des Landes Hessen den Integrierten Klimaschutzplan Hessen 2025 beschlossen. Das Land hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2020 seine Treibhausgas-

emissionen um 30 Prozent im Vergleich zu 1990 und bis 2025 um 40 Prozent zu reduzieren. Bis 2050 will Hessen klimaneutral werden und strebt eine Reduzierung von mindestens 90 Prozent an. Der Klimaschutzplan unterlegt diese Ziele mit 140 konkreten Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung. Einige der formulierten Ziele finden im Instrument der (integrierten) Stadtentwicklungsplanung Anwendung. Diese werden hier kurz skizziert.

Der Bereich Klimaschutz fokussiert sich im Gebäudesektor auf die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie auf die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien, vornehmlich über die energetische Sanierung von Gebäuden und Siedlungsstrukturen zu erreichen (Integrierter Klimaschutzplan Hessen 2025, S.35). Im Handlungsbereich Verkehr zählt u.a. die verstärkte Förderung der Radverkehrsinfrastruktur sowie eine verkehrsreduzierende Stadt- und Regionalplanung zu den prioritären

18 Verortung der Sozialen Infrastruktur innerhalb des ISEK-Gebiets (Kartengrundlage: Stadt Marburg)



Maßnahmen. Mittels „planerischer Berücksichtigung für kurze Wege und ein entsprechender Um- und Ausbau der Infrastrukturen“ soll eine Attraktivierung des Fuß- und Fahrradverkehrs erfolgen. „Eine Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr und andere emissionsarme Verkehrsträger unterstützt ebenso die Emissionsminderungen.“ (Integrierter Klimaschutzplan Hessen 2025, S.24 „Handlungsbedarf Verkehr“). Die „Stadt und Region der kurzen Wege“ soll als Leitbild der Siedlungsentwicklung die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduzieren und die Innenentwicklung fördern. Dies bedingt zusammen eine Verkehrsvermeidung, wodurch sich Emissionsreduktionen erzielen lassen.

Die Anpassung der Siedlungsstrukturen an den Klimawandel gilt u. a. als wichtiges Ziel für den gesundheitlichen Bevölkerungsschutz. Negative Auswirkungen des Klimawandels wie Hitzetage und Tropennächte werden in den Siedlungsstrukturen durch den Wärmeinsel-Effekt begünstigt und sind für erhöhte Sterbe- sowie Erkrankungsraten verantwortlich. Durch einen verbesserten Luftaustausch und eine Erhöhung der kühlenden Wirkung durch den Vegetationsbestand können die Auswirkungen abgemildert werden (Klimaschutzplan Hessen 2025, S. 58). Gerade der Verbesserung der Frisch- und Kaltluftzufuhr in bestehenden Siedlungsgebieten wird im Maßnahmenet eine hohe Priorität zugeordnet. Durch Klimaereignisse wie Fluthochwasser und Starkregenereignisse entstehen jährlich hohe Schäden an baulichen Infrastrukturen. Durch die Verbesserung der Retentionseigenschaften von Siedlungsgebieten und baulichen Maßnahmen an der Gebäudesubstanz können die Folgen des Klimawandels verringert werden (Integrierter Klimaschutzplan Hessen 2025, S. 59).

### Teilregionalplan Energie Mittelhessen

Der vom Regierungspräsidium Gießen erarbeitete Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016 beschreibt die raumbedeutsamen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen zur Energiegewinnung sowie Aspekte des Leitungsausbaus. Die Zielvorgaben des Teilregionalplans sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten.

Für das Untersuchungsgebiet „Südwestlicher Teil der Marburger Oberstadt“ trifft das Planwerk allerdings keine verbindlichen Zielvorgaben bezüglich der Energiegewinnung oder des Leitungsausbaus. Der Teilregionalplan Energie macht allerdings allgemeine Vorgaben, die in den Abwägungs- und Entscheidungsprozessen der folgenden Planungsinstanzen zu berücksichtigen sind.

In Bezug auf die Energieziele der Region Mittelhessen sind die dort aufgeführten Grundsätze für das Untersuchungsgebiet von Belang. Die Zielsetzung ist der Ausbau Erneuerbarer Energien zu fördern und der Einsatz fossiler Energieträger zu redu-

zieren und letztlich zu beenden. Dabei soll Kooperationen beim Ausbau auf kommunaler Ebene gefördert werden. Der Grundsatz 2.1-3 besagt, dass die Nutzung von Erneuerbaren Energien ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme gestärkt werden soll. Anderenfalls sollen die Standorte raumbedeutsamer Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien möglichst mit bestehenden oder geplanten Siedlungsstrukturen gekoppelt werden, um die erzeugte Energie verbrauchsnahe bereit zu stellen. (vgl. Regierungspräsidium Gießen 2020: TEILREGIONALPLAN ENERGIE MITTELHESSEN 2016)

### Solar-Kataster Hessen

Bei der Bewertung von Potentialen hinsichtlich Solarenergie-nutzung im Untersuchungsgebiet ist das hessische Solar-Kataster zu Rate zu ziehen. Hier wird die Eignung von Dachflächen in Siedlungsgebieten zur Nutzung von Solarenergie beschrieben und aufgezeigt. Für das ISEK-Gebiet weist der Kataster-Ausschnitt mehrere Potentialflächen auf Dächern auf (Abb. 19, orange bis rot dargestellt). Allerdings ist die solare Energie-nutzung im Fördergebiet stets mit den Belangen des Denkmalschutzes zu vereinbaren, was den potentiellen Ertrag des ISEK-Gebietes stark relativiert.

### Klima-Aktionsplan 2030 der Universitätsstadt Marburg

Die Stadt Marburg hat am 28.06.2019 den Klimanotstand ausgerufen. Mit der Ausrufung wurde das Ziel, dass die Universitätsstadt Marburg bis 2030 klimaneutral werden soll, beschlossen. Für die Erreichung des Klimaschutzziels ist die Erarbeitung des Klima-Aktionsplans 2030 nötig gewesen. Es wurden vier Handlungsfelder beschlossen, die mit Ober- und Unterzielen ausdifferenziert sind und mit Maßnahmen umgesetzt erfahren sollen. Die Handlungsfelder sind:

19 Solarkataster, von Rot nach Gelb: Hervorragend geeignet bis bedingt geeignet; Blautöne: möglicherweise geeignet (Quelle: [https://www.gpm-webgis-13.de/geoapp/frames/index\\_ext.php?gui\\_id=hessen\\_02](https://www.gpm-webgis-13.de/geoapp/frames/index_ext.php?gui_id=hessen_02) Abgerufen: April 2020)



- Energieerzeugung und Energieversorgung, klimaneutral und sozialverträglich Bauen und Modernisieren,
- Klimaneutrale Mobilität,
- Unterstützung der Stadtgesellschaft und
- Klimaneutrale Flächennutzung

Basierend auf einer Analyse wurden im Klima-Aktionsplan die Potentiale ausgewiesen, mit denen eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen fokussiert werden sollten. Dazu gehören die energetische Sanierung von Gebäuden, der Ausbau erneuerbarer Energien, Energieeffizienz und Energiesparen sowie der klimafreundliche Verkehr. Diese Bereiche gilt es im Rahmen des ISEKs aufzugreifen und entsprechend bei der Formulierung der Maßnahmen zu berücksichtigen, um das Ziel klimaneutral zu werden zu stützen.

### 3.9 Weitere Gebietsrelevante Planungen

#### Flächennutzungsplan (FNP)

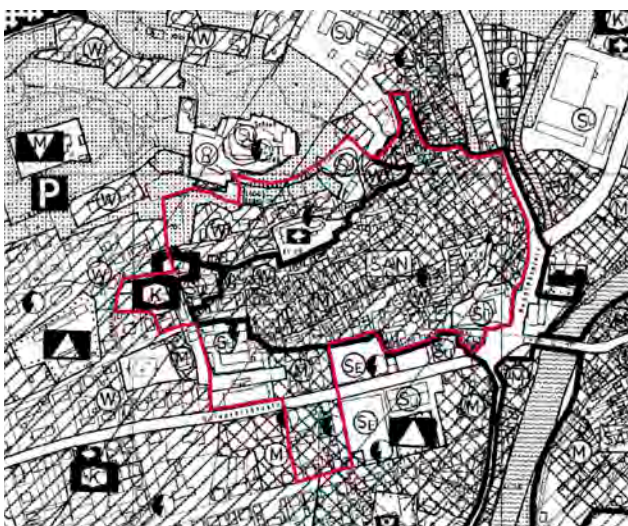
Der Flächennutzungsplan von 1984 (Abb. 20) zeigt die drei unterschiedlichen Nutzungsverteilungen im Gebiet: Nördlich der Barfüßerstraße vorwiegend Wohnen, im südlichen und östlichen Bereich vorwiegend Mischgebiet und zum südlichen Rand mehrere Sonderbauflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen. Zu diesen Flächen gehören die Flächen der Universität Marburg sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte.

#### Bebauungsplanung

Für das Fördergebiet gibt es keinen umfassenden Bebauungsplan. Bisher sind für das Gebiet sowie das unmittelbare Umfeld folgende Bebauungspläne erstellt worden (Abb. 21):

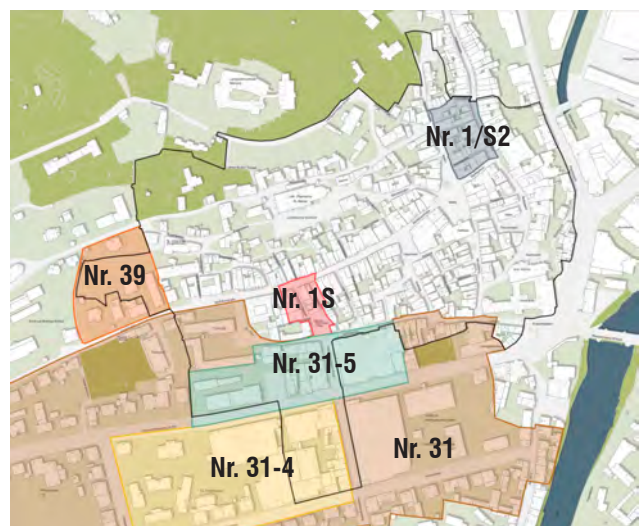
- Für das Gebiet Augustinergasse und Krebsgasse, Stand 1974 (Nr. 1S)
- Für das Gebiet zwischen Markt und Wettergasse, Stand 1977 (Nr. 1/S2)
- Für das Gebiet beiderseits der Universitätsstraße, am Wilhelmsplatz, Teilstrecke der Schwanallee, Wilhelmstraße und Schulstraße, Stand 1969 (Nr. 31)
- Für das Gebiet Universitätsstraße, Haspelstraße, Wilhelmstraße und Gutenbergstraße, Stand 1974 (Nr. 31, Änderungsplan Nr. 4)
- Für das Gebiet Universitätsstraße, Untergasse und Am Plan, Stand 1974 (Nr. 31, Änderungsplan Nr. 5)
- Für das Gebiet zwischen Barfüßertor und Sybelstraße östlich des Heugässchens, Stand 1972 (Nr. 39)

20 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marburg, Stand 2020



21 Übersicht der bestehenden Bebauungspläne im Gebiet sowie im unmittelbaren Umfeld, Kartengrundlage: Stadt Marburg, eigene Darstellung

22 Foto rechts: Einkaufsstraße Barfüßerstraße in der Oberstadt





Gerüste für jeden Zweck  
**T. Lorch**  
**Gerüstbau**  
Tel.: 0 64 07-9 01 33  
Fax: 9 01 34  
[www.geruestbau.de](http://www.geruestbau.de)

**MEVLANA**  
DÖNER - PIZZA - SALAT

TINA BO  
HAAR

ESKO

Felix

1900

HAT BO

W315

MR SH 803

CARE FASHION

THE GRAYSON

## 4 TEILRÄUMLICHE BETRACHTUNG UND BEWERTUNG

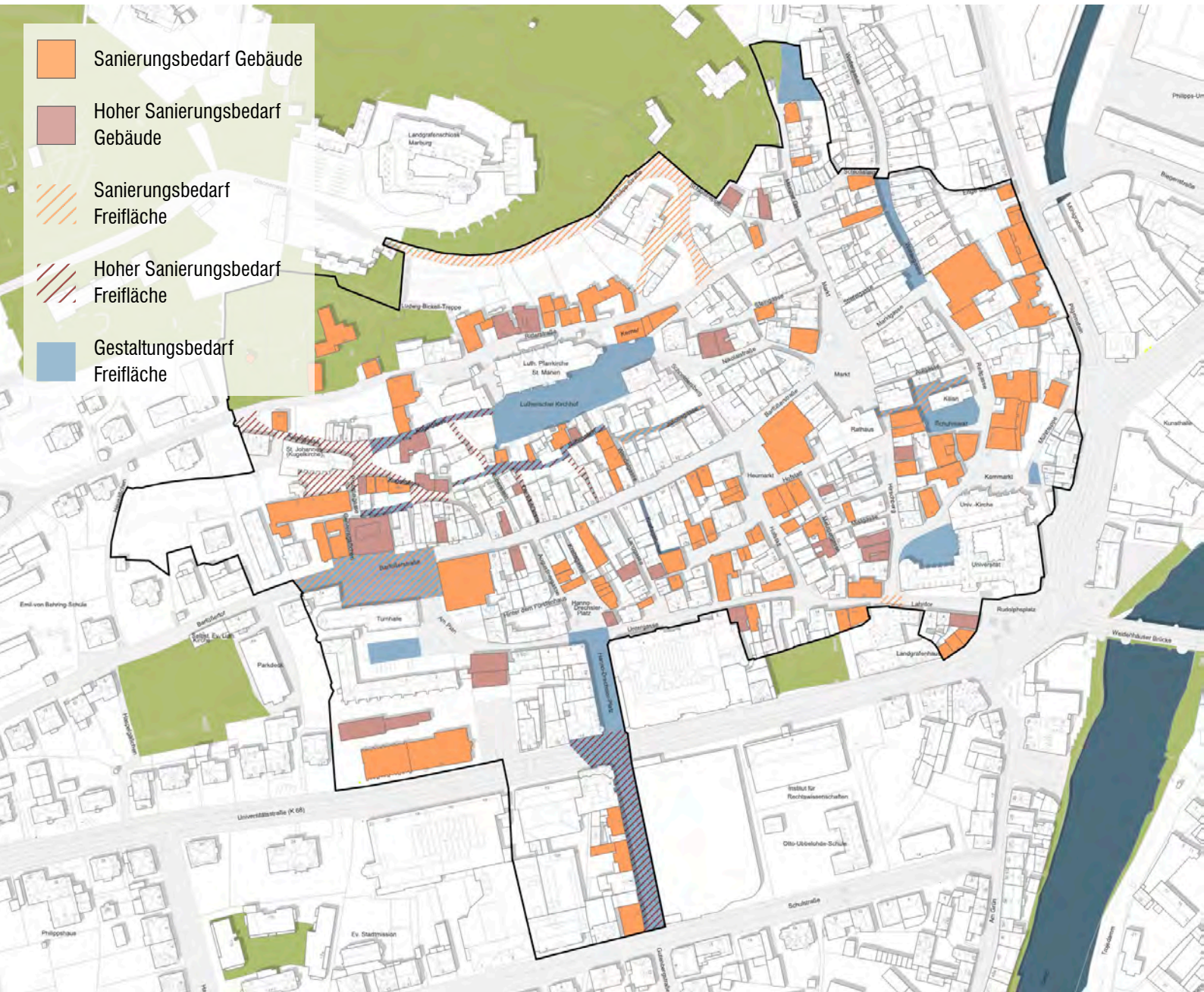
### 4.1 Städtebauliche Struktur und Bausubstanz

Das Fördergebiet südwestliche Oberstadt umfasst in weiten Teilen die historische Altstadt, welche sich in nordöstliche Richtung weiter fortsetzt. Somit bildet der Untersuchungsraum den Großteil der schon im Mittelalter bebauten und stadtmauerbefestigten Bereiche der Stadt Marburg an der Lahn ab. Diese Historie spiegelt sich sowohl in der städtebaulichen Struktur als auch in der Bebauung wider.

Die Oberstadt ist geprägt durch eine dichte mehrgeschossige Bebauung (vorwiegend Fachwerkhäuser), die wenig Freiflächen aufweist. Zentraler Anlaufort ist der Markt von dem die Hauptachse in Form der Barfüßerstraße sich nach Westen ent-

wickelt. Neben dem Markt, der eine hohe touristische Bedeutung hat, ist der Lutherische Kirchhof für die Bewohnerschaft der Oberstadt eine beliebte Anlaufstelle. Die wenigen breiteren Verkehrsräume sind in Teilen autofrei gehalten und in weiten Bereichen nur den Anliegern vorbehalten. Das weitere Erschließungssystem wird durch enge und verwinkelte Gassen geprägt, die meist nur Fußgängerverkehr erlauben und bedingt durch die starke Topographie in der Oberstadt in den wenigsten Fällen barrierearm gestaltet sind. Im nördlichen Bereich in Richtung Schlossberg lockert sich die Bebauung etwas auf, so dass sich Platz für private Grünflächen auftut. Baulücken finden sich keine im historischen Altstadtgebiet, so dass hier nicht die Möglichkeit zur Nachverdichtung gegeben ist. Die Bebauung der Oberstadt ist geprägt durch mehrgeschossige Fachwerk-

23 Sanierungs- und Gestaltungsbedarf (Kartengrundlage: Stadt Marburg; Eigene Erhebung Mai / Juni 2020)



häuser die zwischen dem 14. und Mitte 19. Jahrhunderts erbaut wurde. Steinhäuser hingegen sind eine Seltenheit in der Oberstadt. Viele der historischen Gebäude wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahrzehnten instandgesetzt. Dennoch weisen einige Gebäude Sanierungsrückstände auf. Im Folgenden wird das ISEK-Gebiet vertiefend nach einzelnen Teilbereichen betrachtet.

Die Abbildung 23 stellt den Sanierungs- und Gestaltungsbedarf der Gebäude sowie der privaten und öffentlichen Freiflächen im Untersuchungsraum dar. Die Abbildung 24 stellt die Abgrenzungen der sechs Teilbereiche dar.

24 Luftbild des ISEK-Gebiets mit Einordnung der sechs Teilbereiche (Luftbild: Stadt Marburg)



### 4.2 Oberstadtportal Südwest

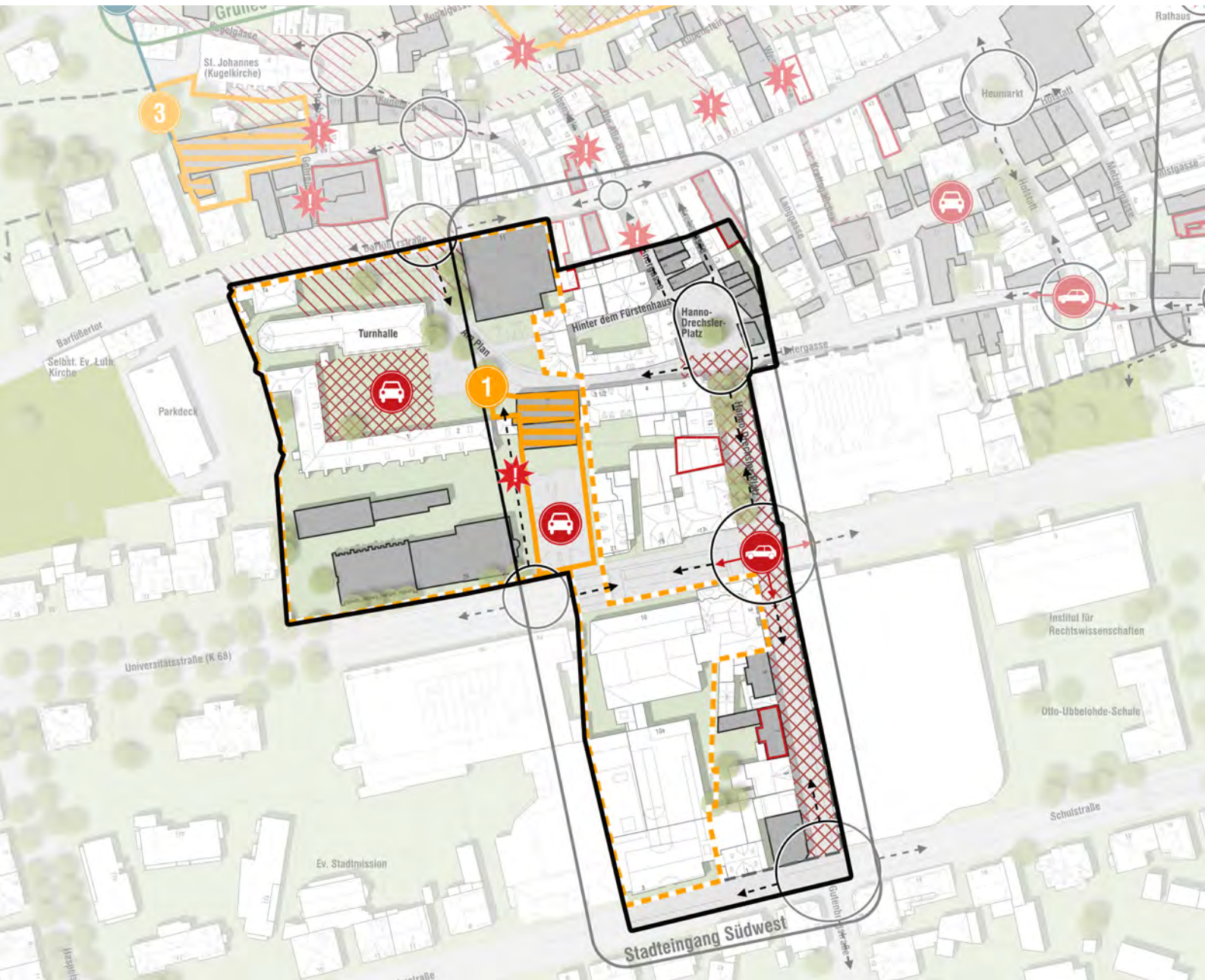
Der südwestliche Bereich des ISEK-Gebiets bildet über die Gutenbergstraße und den Hanno-Drechsler-Platz einen zentralen Eingang zur Oberstadt aus. Er ist geprägt durch eine vielschichtige urbane Mischung. Zum einen befinden sich an dieser Stelle mehrere Einrichtungen der Philipps-Universität als auch von der Sparkasse, Einzelhandelsstandorte sowie Gebäude der öffentlichen Verwaltung. Durch die beiden Einkaufszentren bildet dieser Teilbereich den Auftakt für die Einkaufsstraße und fungiert als Verbindung zwischen südlicher Innenstadt und Fußgängerzone. Jedoch unterstützt der gegenwärtige Zustand der Verkehrsfläche nicht die Bedeutung, die der Oberstadtzugang haben sollte. Im Bereich Gutenbergstraße und Hanno-Drechsler-Platz sind erhebliche Sanierungs- und Gestaltungsbedarfe vorhanden, um den Stadteingang aufzuwerten. Ebenfalls fehlt es an einem Barrierefreien Zugang zur



25 Blick in die Augustinergasse in Richtung Barfüßerstraße

Barfüßerstraße. Die bestehende Entwicklungsfläche Am Plan 3 – Sparkassenparkplatz birgt das Potential einen weiteren Ober-

26 Räumliche Darstellung der Potentiale und Defizite im Teilraum „Oberstadtportal Südwest“  
 (Kartengrundlage: Stadt Marburg; Eigene Erhebung Mai / Juni 2020; Legende siehe Abb. 61)



stadtaufzug in Kombination mit der Entwicklung und Umstrukturierung dieser Flächen zu verwirklichen.

Der öffentliche sowie auch der private Raum ist stark geprägt durch den Ruhenden Verkehr, hingegen fehlen Aufenthaltsqualitäten sowie Grünflächen. Dazu gehören in diesem Bereich die Flächen der Universität, die als Parkplatz ausgestaltet sind aber auch der Parkplatz der Sparkasse an der Universitätsstraße, welcher in dieser Lage als klassische Kümmerernutzung zu bezeichnen ist. Beide Räume bieten sich an für eine Umgestaltung bzw. Nutzungsintensivierung in Verbindung mit Umgestaltung. Auch der Hanno-Drechsler-Platz ist geprägt von ungeordneten Fahrradstellplätzen und bietet wenig Aufenthaltsqualität. Der Bereich um den Sparkassenparkplatz kann die Zugangsfunktion zur Oberstadt, in Form eines Standorts für innovative Verkehrsverknüpfungen (inkl. Fahrradstellplätze, ggf. Sharingangebote und Verknüpfung zum ÖPNV), stärken.

Durch den voraussichtlichen Rückzug der Sparkasse aus dem Bereich droht ein Funktions- und Belebungsverlust in den vorhandenen Schlüsselliegenschaften. Dies könnte sich negativ auf den Öffentlichen Raum auswirken. Insofern gilt es die Liegenschaften Am Plan 3, Parkplatz Universitätsstraße und die Teile des Sparkassenareals zu einem attraktiven neuen Oberstadtzugang mit bislang fehlenden Funktionen umzugestalten. Durch neue Funktionen um Universität und Verwaltung, als Reaktion auch auf dem kaum aufhaltbaren weiteren Verlust von Einzelhandelsfunktionen, gilt es den Bereich zu prägen und der Schaffung eines entsprechenden westlichen Belebungsankers entlang der Achse Barfüßerstraße und Barfüßer Tor sowie Gutenbergstraße und Hanno-Drechsler-Platz.



27 Hanno-Drechsler-Platz



28 Zugang zur Oberstadt über den Hanno-Drechsler-Platz



29 Sparkassenparkplatz an der Universitätsstraße



30 Blick auf das Gebäude Am Plan 3

### 4.3 Um das Kugelhaus

Zwischen dem Schlossberg und der Barfüßerstraße befindet sich ein durch sehr starke Topografie geprägter Raum. Das städtebauliche Bild der atmosphärischen Zone zwischen Einkaufsstraße und Landgrafenschloss wird stark dominiert durch die vorhandenen historischen Baustrukturen. Südlich, zwischen Barfüßerstraße und Kugelgasse, steht die St. Johannes Kirche (Kugelkirche) mit dem Kugelhaus – ehemals Kloster Kugelherren. Gesäumt werden diese Gebäude durch Fachwerkhäuser, die hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehalten sind. Im nördlichen Bereich befindet sich das Wohnheim Forsthaus des Studentenwerks Marburg, umgeben von weitläufigen Grünflächen. Insbesondere das Kugelhaus, von der Universität als Standort bereits aufgegeben, bringt einen großen Funktions- und Belebungsverlust mit sich. Zeitgleich könnten durch eine Sanierung und Umnutzung der ehemali-



31 Blick auf das ehemalige Kloster Kugelherren

gen Klosteranlage in der Oberstadt fehlende (Wohn-)Angebote geschaffen werden, die durch Belebung und Aufwer-

32 Räumliche Darstellung der Potentiale und Defizite im Teilraum „Um das Kugelhaus“  
(Kartengrundlage: Stadt Marburg; Eigene Erhebung Mai / Juni 2020; Legende siehe Abb. 61)



tung eine positive Ausstrahlung auf das Quartier hervorru-  
fen.

Der gesamte Bereich ist durch einen vergleichsweise hohen Grünanteil geprägt. Gegenüber weiten Teilen der Oberstadt, lockert sich die Bebauung in diesem Teilbereich leicht auf, so-  
dass einer Vielzahl der Wohngebäude private Freiflächen zur Verfügung stehen. Trotz der guten Wohnqualität besteht teil-  
weise ein hoher Sanierungsbedarf bei der bestehenden Bebauung. Gleiches gilt für die Verkehrsflächen, insbesondere die Kugelgasse bedarf einer umfassenden Sanierung. Hinzu kom-  
men Standorte für Mülltonnen im öffentlichen und privaten Raum, die das städtebauliche Bild dominieren.

Der Teilraum hat das Potential ein grünes Tor zum Schlossberg zu schaffen. Derzeit ist die Anbindung zum Schloss unzurei-  
chend, auch dadurch, dass das Potential der Grünfläche am Studentenwerk bei weitem nicht ausgenutzt wird. Entspre-  
chend bergen diese Flächen viele Entwicklungsoptionen zur

Anbindung der Oberstadt an den Schlossberg aber auch zur Aufwertung der allgemeinen Wohnqualität in der gesamten Oberstadt durch Öffnung und Nutzung des Potentials „Grün“.



33 Zugang zur Oberstadt durch das Kalbstor



34 Kugelgasse auf Höhe der Kugelkirche



35 Grünfläche am Forsthof



36 Blick auf die Bushaltestelle an der Barfüßerstraße

### 4.4 Stadtbalkon

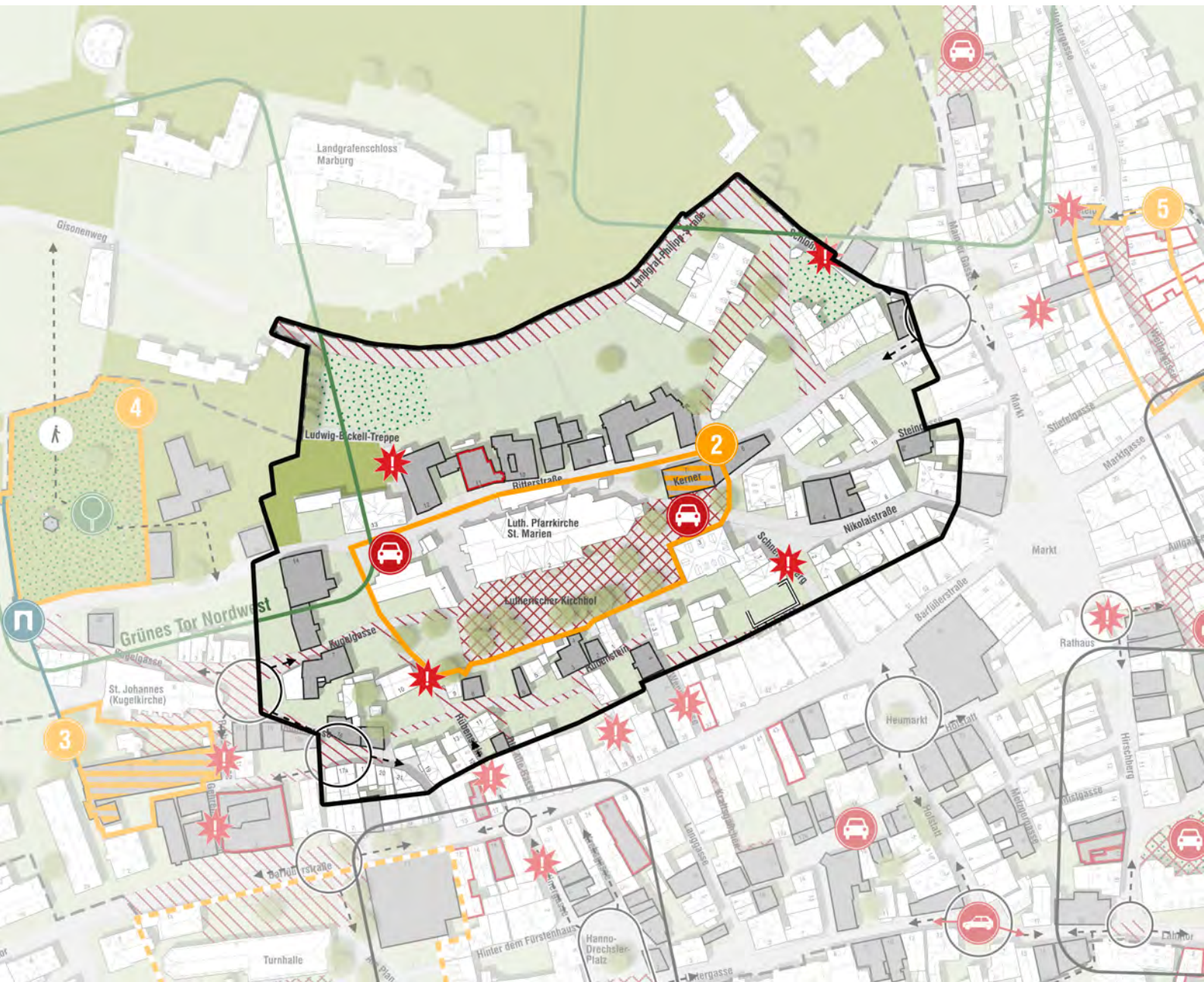
Oberhalb der Einkaufsstraße Barfüßerstraße liegt der Lutherische Kirchhof. Ein öffentlicher Platz, umrahmt von einem atmosphärischen Wohnquartier, welcher bei der Marburger Bewohnerschaft einer großen Beliebtheit widerfährt und eine entsprechende Frequentierung aufweist. Der Teilbereich Stadtbalkon erstreckt sich bis zum Fuße des Landgrafenschlosses und umfasst die südlich und östlich an den Kirchhof angrenzende Wohnbebauung. Neben der Lutherischen Pfarrkirche nimmt der Kerner eine besondere Stellung in diesem Teilbereich ein, ein Gebäude aus den Anfängen des 14. Jahrhunderts. Die umgebende Wohnnutzung ist, wie in der Marburger Oberstadt vorherrschend, dominiert durch Fachwerkhäuser, welche sich jedoch weitgehend in einem schlechteren Sanierungszustand befinden – ein Teilgebiet, welches nicht im Sanierungsgebiet früherer Jahre lag. Den Wohngebäuden, welche stark vom



37 Lutherischer Kirchhof

Segment des Studierendenwohnen dominiert werden, stehen auch in diesem Teilbereich weitgehend private Freiflächen zur

38 Räumliche Darstellung der Potentiale und Defizite im Teilraum „Stadtbalkon“ (Kartengrundlage: Stadt Marburg; Eigene Erhebung Mai / Juni 2020; Legende siehe Abb. 61)



Verfügung. Insbesondere der Bereich unterhalb des Lutherischen Kirchhofs ist geprägt von einer zweigeschossigen, verschachtelten Bebauungsstruktur, die durch ein kleinverzweigtes und intimes (Fuß-) Wegenetz erschlossen wird.

Der Kirchhof in Verknüpfung mit dem Kerner bieten als Quartierstreff und soziale Mitte die besten Voraussetzungen zur Weiterentwicklung und Schaffung Quartierbezogener Angebote. Der öffentliche Platz, mit seinen vorhandenen Barrieren in Form von Borden und einem hohen Versiegelungsgrad, bietet Potential, diesen Bereich gestalterisch aufzuwerten und zeitgleich einen Beitrag zum Stadtklima zu leisten. Der Kerner wird sich in Richtung multifunktionales Quartierszentrum entwickeln.

Die teilweise sehr engen Gassen zwischen den Wohngebäuden werden dominiert von ungeordneten Müllstandorten und willkürlich wirkend abgestellten und angeschlossenen Fahrrädern. Entsprechend gilt es in diesem Bereich die intimen Wegever-

knüpfungen aufzuwerten, auch im Hinblick auf Barrierearmut und Neugestaltung der Oberflächen, sowie eine Neuordnung der Müll- und Fahrradabstellmöglichkeiten zu entwickeln. Durch Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude könnte ein Beitrag zu einer Diversifizierung des Wohnungsangebots geleistet werden.



39 Der Kerner



40 Lutherische Pfarrkirchengemeinde St. Marien



41 Bebauung an der Ritterstraße



42 Intime Fußwegerschließung zwischen der Wohnbebauung (Rübenstein)

### 4.5 Oberstadtportal Nord

Das Oberstadtportal Nord stellt den zentralen Zugang aus nördlicher Richtung zur Oberstadt dar. Über die Wettergasse gelangen Besucher\*innen und Bewohner\*innen vom Marburger Bahnhof fußläufig in das ISEK-Gebiet. Der Teilbereich umfasst neben der Wettergasse den Mainzer Stadtbalkon sowie den südlich anschließenden Wohn- und Geschäftsbereich. Die Wettergasse bildet den Auftakt der Fußgängerzone zur Barfüßerstraße und ist gesäumt von verschiedenen, gewerblichen Nutzungen. Jedoch ist in diesem Bereich ein Bedeutungsverlust der Einkaufsstraße zu verzeichnen, mit der Folge, dass bereits heute einige Ladenleerstände in dem Teilbereich zu verorten sind.

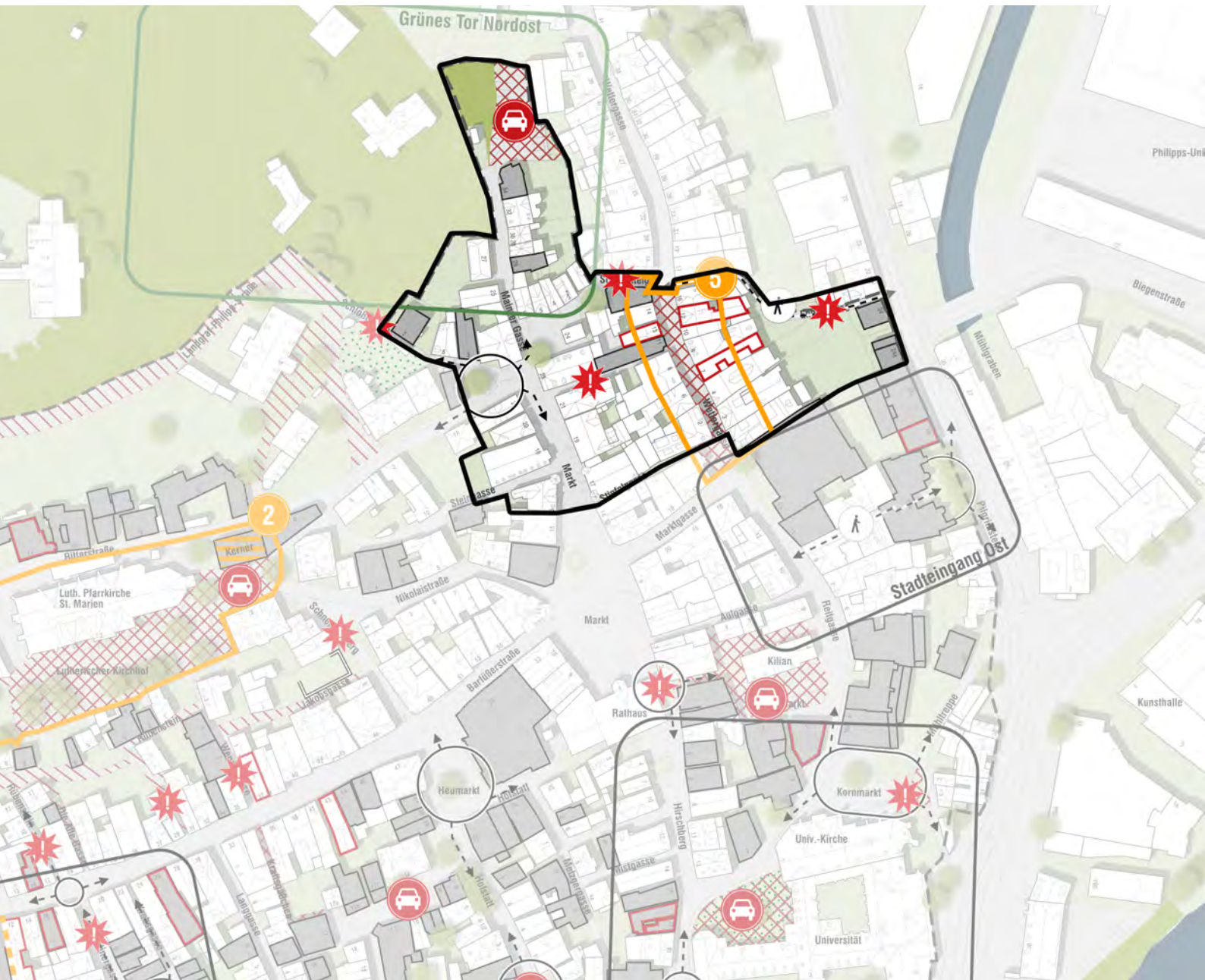


43 Wettergasse

Das Oberstadtportal Nord ist geprägt durch eine attraktive historische Baustruktur mit unmittelbarer Nachbarschaft zum grü-

nen Schlossberg und einem noch gut gemischten Nutzungsspektrum (Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung). Trotz der

44 Räumliche Darstellung der Potentiale und Defizite im Teilraum „Oberstadtportal Nord“ (Kartengrundlage: Stadt Marburg; Eigene Erhebung Mai / Juni 2020; Legende siehe Abb. 61)



Nähe zum Schlossberg fehlt die direkte Anbindung an diesen. Als Grünes Tor Nordost könnte ein fußläufiger Zugang zum Grünraum über den Fachbereich Physik geschaffen werden. Die Bebauungsstruktur weist in diesem Gebiet Sanierungsrückstände im Wohnungsbestand auf und wird dominiert durch eher einfache Standards, bei einer tendenziell einseitigen Wohnnutzung. Der sich abbildende Rückgang der Einzelhandelsfunktion kann und sollte genutzt werden, um das vorhandene Angebot zu diversifizieren. So bietet sich der Bereich an für die Schaffung eines Wohn- und Kreativquartiers, in dem neue Wohn- und Arbeitsformen etabliert und mit einander verknüpft werden können.

Der öffentliche Raum birgt eine geringe Freiraum- und Aufenthaltsqualität, die Oberflächen der Wegebeläge bedürfen in weiten Teilen der Sanierung. Bei der Fläche des Mainzer Stadtbalkons, ein Parkplatz in privatem Eigentum, handelt es sich um einen weitestgehend versiegelten Raum. Durch entsprechende Maßnahmen könnte in diesem Bereich ein Beitrag zum Stadt-

klima durch Begrünung geleistet werden. Für den gesamten Teilbereich gilt es Maßnahmen und Konzepte zu formulieren, die eine sinnvolle, sich ins Stadtbild einfügende Neuordnung der Müll- und Fahrradabstellmöglichkeiten gestattet.



45 Ritterstraße, im Hintergrund die Brüder-Grimm-Stube



46 Parkplatz Mainzer Tor



47 Schloßsteig zur ehemaligen mittelalterlichen Synagoge



48 Enge Gasse – Wegeverbindung vom Pilgrimstein zur Wettergasse

#### 4.6 Rückgrat Barfüßerstraße

Zentral im ISEK-Gebiet liegt der Teilbereich Rückgrat Barfüßerstraße. Er erstreckt sich vom im Osten liegenden Oberstadtaufzug über den Markt, als zentralen Platz, entlang der Einkaufsstraße Barfüßerstraße und bildet somit das Herz und die zentrale Erlebnisachse der Oberstadt ab. Die Fußgängerzone, die sich über mehrere aufeinanderfolgende Plätze erstreckt, ist gesäumt von einer attraktiven historischen Baustruktur mit geringem Sanierungsrückstand.

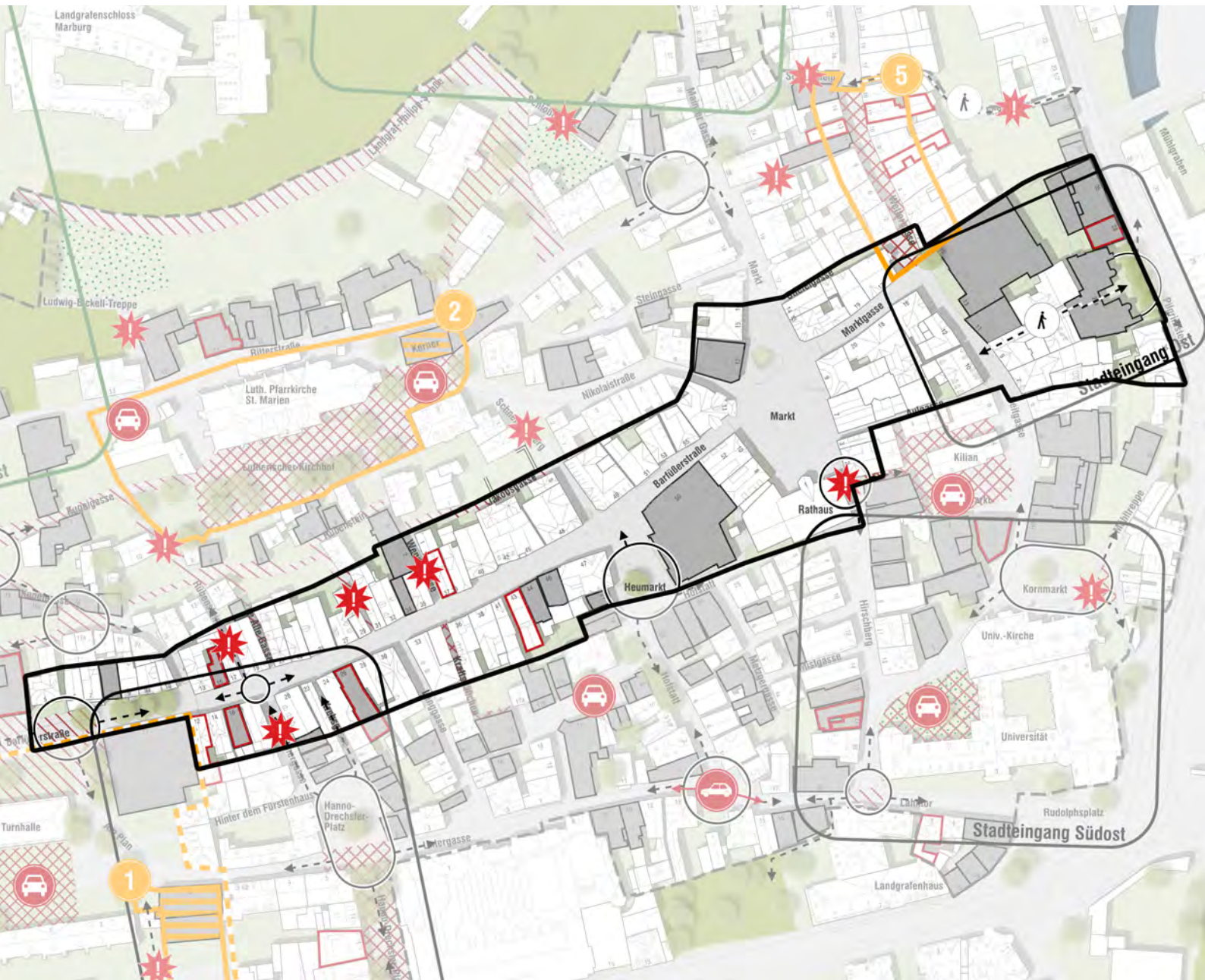
Die Barfüßerstraße weist ein interessantes Einkaufs- und Gastronomieangebot mit sehr geringen Ladenleerständen auf, trotz eines spürbaren Bedeutungsrückgangs an den Polen der Einkaufsstraße. Dies wird bereits am Zugang Pilgrimstein zum Oberstadtaufzug deutlich. Der Vorplatz ist in die Jahre gekommen und bedarf einer Neugestaltung sowie Aufwertung und



49 Barfüßerstraße mit Blick Richtung Osten

Belebung durch neue angrenzende Nutzungen. Die Verwaltungsnutzung verzeichnet in der Oberstadt ebenfalls einen

50 Räumliche Darstellung der Potentiale und Defizite im Teilraum „Rückgrat Barfüßerstraße“  
(Kartengrundlage: Stadt Marburg; Eigene Erhebung Mai / Juni 2020; Legende siehe Abb. 61)



Funktionsverlust, diesem gilt es entgegenzuwirken. Durch die Stärkung der Verwaltungsnutzung in Schlüsselimmobilien könnte dem Rückgang der Bedeutung der Einkaufsstraße entgegengewirkt werden, wodurch sich wiederum Synergieeffekte für den Einzelhandel ergeben könnten. Ergänzt und gestützt werden kann dies, durch eine bessere Koordinierung bzw. Vernetzung des Einzelhandels.

Der weitestgehend gepflegte und aufgeräumt öffentliche Raum ist in weiten Teilen nur bedingt barrierearm und abschnittsweise sanierungsbedürftig. Allerdings besteht ein Aufwertungs- und Ergänzungsbedarf beim Stadtmobiliar, das Bestehende wird von Besucher\*innen und Anwohner\*innen gut angenommen und stark frequentiert. Für die stark versiegelten Oberflächen könnte, durch entsprechende Maßnahmen in den Bereichen Durchgrünung und Wasser, ein Beitrag zum Stadtklima sowie zur Attraktivierung des öffentlichen Raums geleistet werden. Ebenfalls gilt es für diesen Teilbereich Maßnahmen und Konzepte zu formulieren, die eine sinnvolle, sich ins Stadtbild

einfügende Neuordnung der Fahrradabstellmöglichkeiten gestattet.



51 Markt mit dem Marburger Rathaus im Hintergrund



52 Q - Café. Club. Kultur. am Pilgrimstein



53 Barfüßerstraße mit Blick Richtung Westen



54 Oberstadtaufzug Ost

### 4.7 Um die Alte Universität

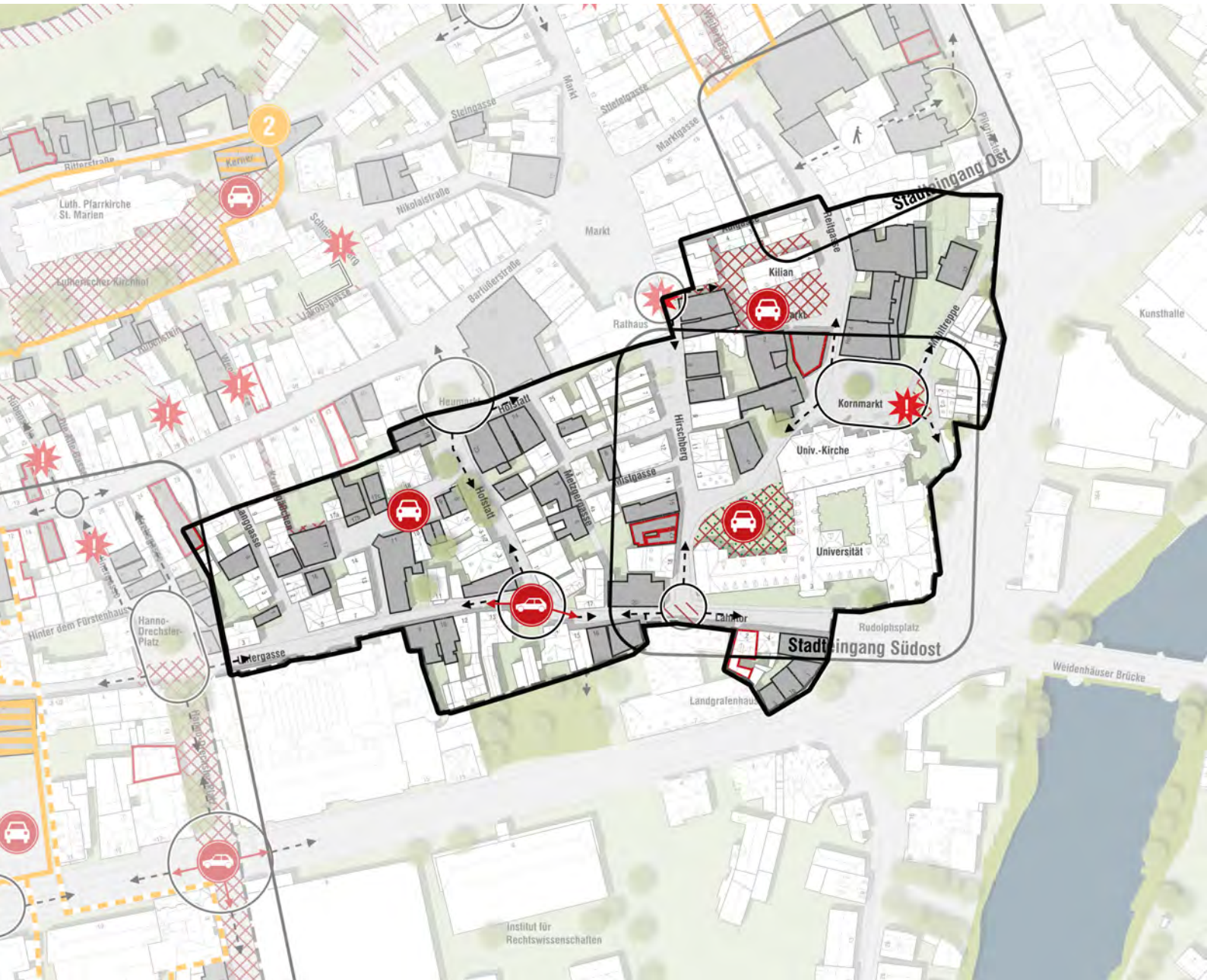
Südöstlich im ISEK-Gebiet liegt leicht erhöht die Alte Universität und markiert als Landmarke einen weiteren Oberstadteingang. In nördlicher Richtung, über eine Platzfolge, besteht ein direkter Zugang zur Einkaufsstraße und zum Markt. In westlicher Richtung grenzt an das historische Gebäude ein Wohnquartier an. Die Wohngebäude sind, wie in der Marburger Oberstadt vorherrschend, dominiert durch Fachwerkhäuser, welche sich jedoch weitgehend in einem schlechteren Sanierungszustand befinden. Die teilweise stark verschachtelte Bebauung ist von einem kleinverzweigten und intimen (Fuß-) Wegenetz durchzogen. Den Wohngebäuden, welche stark dominiert werden von Segment des Studierendenwohnen, fehlen auf Grund der hohen baulichen Dichte die privaten Freiflächen fast gänzlich.



55 Alte Universität

Der öffentliche Raum weist ein starkes Gestaltungsdefizit und einen sehr geringen Anteil an Grünflächen auf. Insbesondere

56 Räumliche Darstellung der Potentiale und Defizite im Teilraum „Um die Alte Universität“ (Kartengrundlage: Stadt Marburg; Eigene Erhebung Mai / Juni 2020; Legende siehe Abb. 61)



die Platzbereiche (Schuhmarkt, Kornmarkt) sind davon betroffen. Der weitestgehend versiegelte Vorplatz der Universität wird dominiert durch den ruhenden Verkehr. Ebenso der Schuhmarkt, welcher zusätzlich durch ungeordnete Müllstandorte und willkürlich wirkend abgestellte und angeschlossene Fahrräder geprägt ist. Insbesondere für diese Bereiche sollten im Rahmen des ISEK Lösungen entwickelt werden, um das direkte Wohnumfeld durch ansprechende und grüne Gestaltung aufwerten zu können. Hierzu gehören auch Maßnahmen, die den geringen Bestand an Stadtmobiliar ergänzen.

Das teilweise engverzweigte Wegenetz im Wohnquartier wird ebenfalls dominiert von ungeordneten Müllstandorten und abgestellten Fahrrädern. Entsprechend gilt es, neben der Aufwertung der intimen Wegeverknüpfungen, eine Neuordnung der Müll- und Fahrradabstellmöglichkeiten zu entwickeln. Durch Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude könnte eine Entwicklung von der Dominanz des Studierendenwohnen hin

zu einer Diversifizierung des Wohnungsangebots ins Rollen gebracht werden.



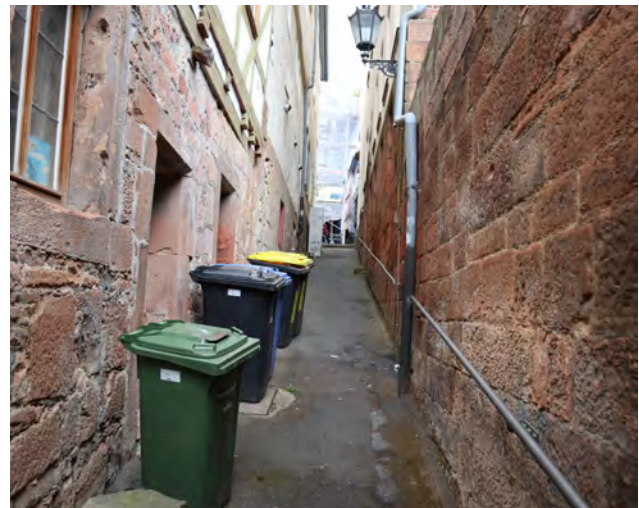
57 Blick entlang des Lahntors in Richtung Oberstadt



58 Kilianskapelle am Schuhmarkt



59 Ruhender Verkehr in der Hofstatt





60 Speckkuchengasse



## 5 SWOT – ZUSAMMENFASSUNG DER ANALYSE



| Stärken   | Schwächen  |
|---|--|
| Mittelalterlich geprägte, historische Baustruktur mit überwiegend Baukulturdenkmälern | Starker Sanierungsbedarf in großen Teilen der Straßenräume   |
| Historisches Zentrum in der Marburger Innenstadt                                      | Gestaltungsbedarfe bei öffentlichen Plätzen  |
| Fußgängerzone mit attraktivem Einkaufs- und Gastronomieangebot                        | Aufwertungsbedürftige Verknüpfungen aus südlicher Richtung   |
| bestehende vielschichtige Urbane Mischung: Einzelhandel, Universität, Verwaltung      | Unausgewogene sozio-demografische Verhältnisse   |
| Universitätsstandort  | Teilweise sehr enge Gassen   |
| Fußgängerzone als unmittelbare Verknüpfung zur nördlichen Innenstadt                  | Sanierungsrückstände bei Gebäuden  |
| Zentrum Markt   | Teilweise Ladenleerstände  |
| Viel Grün im nördlichen Bereich der Oberstadt   | Dysfunktionale Ladengrundrisse in historischen Gebäuden  |
| Untergenutzte Freiräume mit Entwicklungspotential                                     | Mangelhafte Nahversorgung  |
| Ein barrierefreier Oberstadtzugang (Oberstadtaufzug)                                  | Starke Topographie   |
| Touristische Destination  | Fehlende Barrierefreie Zugänge zur Oberstadt   |
|   | Ungeordneter ruhender Verkehr  |
|   | In weiten Teilen der Oberstadt fehlen Grünflächen; entsprechend sind nur geringe Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten vorhanden |
|   | Mülltonnen im öffentlichen und privaten Raum   |
|   | Fehlende Fahrradstellplätze  |
|   | Fehlende Stadtmöblierung   |

Kategorien

 Lage/ Städtebau

 Verkehr/ Wege  
 Klima/ Grünräume


 Bebauung/ Gebäude  
 Nutzungen/ Angebote


 Soziokultur/ Nachbarschaft  
 Demografie/ Haushalte


**Chancen**


**Risiken**


 Brachfläche Universitätsstraße

 Drohender Funktions- und Belebungsverlust in Schlüsselimmobilien


 Schaffung barrierefreie / -armer Zugänge zur Oberstadt


 Barrierefreiheit durch teilweise sehr starke Topographische Gegebenheiten kaum möglich


 Schaffung einer sinnfälligen funktionalen Verknüpfung zur Südlichen Innenstadt

 Dominanz des Segments „Studierendenwohnen“

 Schaffung innovativer Verkehrsverknüpfungen


 Rückgang Bedeutung Einkaufsstraße

 Wesentlich stärkere Prägung des Bereichs durch neue Funktionen um Universität und Verwaltung (als Reaktion auch auf kaum aufhaltbaren weiteren Verlust von Einzelhandelsfunktionen)

 Zunehmender Funktionsverlust Verwaltung und Dienstleistung

 Schaffung eines Grünen Tors zum Schlossberg

 Aufwertung der Wohnfunktion

 Diversifizierung des Wohnangebots durch Sanierung / Modernisierung

 Diversifizierung des Angebots durch Kreativnutzungen

















 bessere Koordination / Vernetzung des Einzelhandels

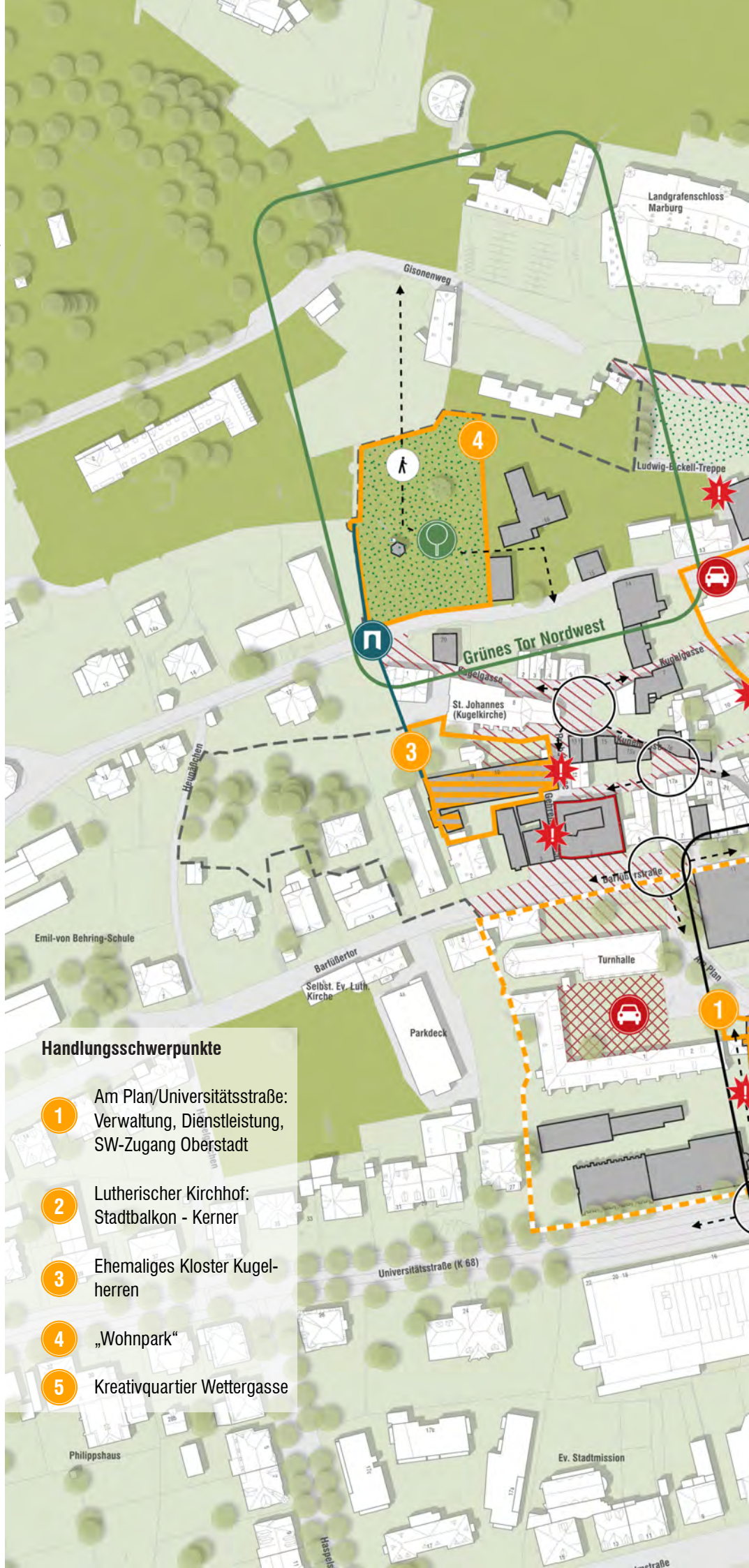
 Neuordnung Müll- und Fahrradabstellmöglichkeiten

 Aufwertung der intimen Wegeverknüpfungen

 Potentiale des Städtetourismus noch nicht ausgeschöpft

**SWOT-PLAN**

-  Fördergebietskulisse ISEK-Gebiet
-  Dominanz fließender Verkehr
-  Dominanz ruhender Verkehr
-  Topographische Barriere (Treppen)
-  Vertiefung Stadteingang
-  Aufwertungsbedürftiger Verknüpfungspunkt
-  Aufwertungsbedürftige Verknüpfung
-  Sanierungsbedürftige Bereich
-  Gestaltungsbedürftige Bereich
-  Raumkante
-  Verlauf historische Stadtmauer mit Kalbstor
-  Sanierungsbedarf (Gebäude)
-  Leerstand (Gebäude) (EG / Teilweise / Komplett)
-  Potential Nutzungsänderung
-  Leitprojektumgriff (Umstrukturierungsbereich)
-  Vertiefende Teilraumbetrachtung (Umstrukturierungsbereich)
-  Vertiefung Grünraumvernetzung
-  Potential Gartenflächen
-  Potential öfftl. Freiflächen
-  Potential Hofprogramm



**Handlungsschwerpunkte**

- 1** Am Plan/Universitätsstraße: Verwaltung, Dienstleistung, SW-Zugang Oberstadt
- 2** Lutherischer Kirchhof: Stadtbalkon - Kerner
- 3** Ehemaliges Kloster Kugelherren
- 4** „Wohnpark“
- 5** Kreativquartier Wettergasse

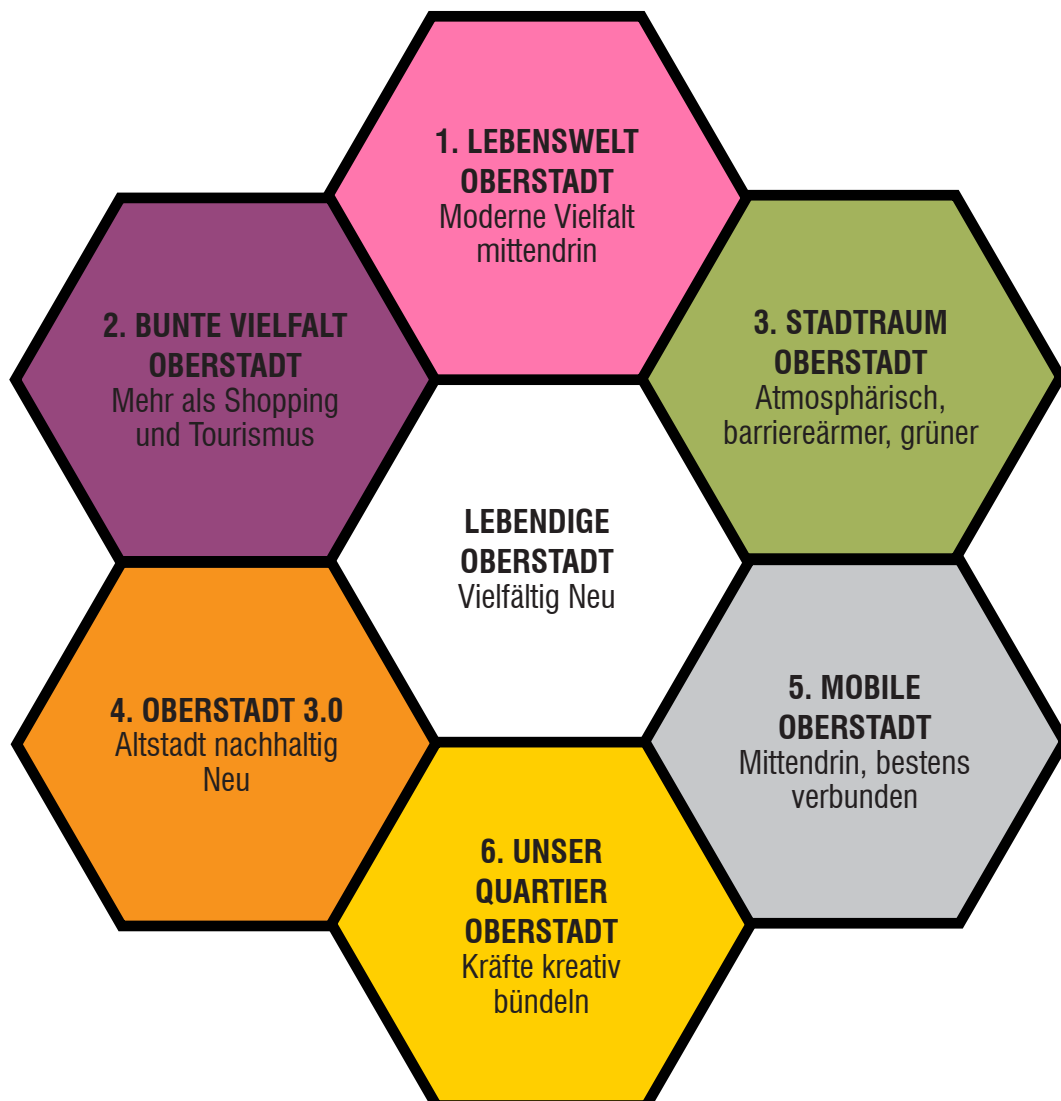


## 6 LEITBILDER

### LEBENDIGE OBERSTADT | VIELFÄLTIG NEU

Unter diesem übergeordneten Leitbild stehen die erarbeiteten Strategien und Projekte für die Aufwertung der Marburger Oberstadt. Die Oberstadt soll auch zukünftig Herz und Seele der Stadt Marburg bleiben: Als zentrale Mitte, Kultur-, Einkaufs- und Erlebnisort, verstärkt aber auch wieder als attraktiver Wohn- und Lebensort unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. Ein rasanter Strukturwandel, demografischer Wandel und Klimawandel fordern hierfür gerade im denkmalgeschützten Bestand der Oberstadt einen sensiblen und umfassenden Anpassungsprozess in den sechs zentralen Handlungsfeldern, die das vorliegende ISEK unterscheidet. Entscheidend sind neue Impulse für Lokale Ökonomie und Tourismus, vor allem aber die Aufwertung der Oberstadt als Wohnort. Ein attraktiver öffentlicher Raum bildet hierfür den Rahmen. Marburg folgt dabei konsequent dem Ziel der Nachhaltigkeit: Brachflächen und

Leerstände sollen konsequent umgenutzt werden, durch zusätzliche Begrünung und Entsiegelung zugunsten öffentlicher Grün- und Wasserflächen die Aufenthalts- und Erlebnisqualität sowie das Stadtklima in der Oberstadt verbessert werden. Die kreative Bündelung der vielfältig vorhandenen Potentiale und die Kraft der engagierten Akteur\*innen ist Voraussetzung für den Erfolg der vorgeschlagenen Strategie, die sich in sechs Handlungsfelder aufgliedert. Allen handlungsfeldspezifischen Leitbildern liegt der Anspruch einer nachhaltigen Stadtentwicklung zugrunde, mit der die Marburger Oberstadt an aktuelle sowie zukünftige Entwicklungen angepasst werden soll.



## 6.1 Handlungsfeld Wohnen:

LEBENSWELT OBERSTADT | MODERNE VIELFALT MITTENDRIN



Die Raum- und Baustrukturen des Fachwerkensembles der Oberstadt befriedigen das Erlebnis- und Atmosphärenbedürfnis des Stadtbesuchers. Teilweise enge und überbaute Hinterhöfe, schlecht belichtete und beengte Grundrisse mit wenig Freiraumbezug sowie barrierearme Erschließungen entsprechen aber oft nicht den Ansprüchen an modernes und energieeffizientes Wohnen. Das Handlungsfeld „Moderne Vielfalt Mittendrin“ zielt darauf ab, die Lebensqualität für Bewohner\*innen und alltägliche Nutzer\*innen zu steigern und neue Bewohner\*innengruppen für die Oberstadt zu gewinnen. Es mangelt an attraktiven Angeboten für Familien, vor allem aber an höherwertigen und energetisch optimierten Wohnungen für innenstadtaffine Gruppen: gut verdienende Singles und Paare bzw. die stetig wachsende Gruppe älterer Menschen, die bewusst barrierearme Wohnungen in einer abwechslungsreichen Umgebung und in der Nähe zu allen wichtigen Versorgungsinfrastrukturen suchen. Gestärkt werden soll in diesem Zusammenhang bewusst die Vielfalt der Bewohner\*innengruppen, um der zunehmenden Monostrukturierung und Aufteilung des Bestandes zugunsten von Kleinstappartements (in der Regel für Studierende) entgegenzuwirken.

Ziel ist deswegen nicht primär die Steigerung der Quantität der Wohnungen, sondern die Diversifizierung und Qualifizierung des Angebotes.

**Lebenswelt Oberstadt | Moderne Vielfalt Mittendrin** bedeutet u.a.:

- den Wohnungsbestand konsequent sanieren und umfassend modernisieren, auch im Hinblick auf den Energieverbrauch
- die Durchmischung verbessern; das Wohnungsangebot durch den gezielten Umbau geeigneter Bestandsgebäude sowie nicht mehr benötigter Gewerbe- und Ladenflächen und ggf. des Neubaus von nachgefragten Wohnformen (z.B. barrierearme moderne 2-3 Zimmerwohnungen, seniorengerechte Wohnungen, Wohn- und Arbeitsmodelle für Kreative, familiengerechte größere Wohnungen mit Freiraumbezug) diversifizieren
- den Frei- und Grünraumbezug verbessern (umfassende Aufwertung der Höfe, Schaffung von Durchgängen und Querbezügen, Verbindung zum Grün, ...)
- barrierearme Erschließungen schaffen (z.B. über qualifizierte Hinterhöfe, neue Zugänge, angebaute Laubengänge und Aufzüge)
- Leerstände und Brachflächen bewusst für die Schaffung fehlender Wohn- und Nahversorgungsangebote nutzen
- die wohnortbezogene Infrastruktur und das Nahversorgungsangebot stärken

- parzellenübergreifende Lösungen und Quartiersansätze konsequent verfolgen
- ein intelligentes Liegenschaftsmanagement installieren
- geeignete Informations-, Beratungs-, Management-, Träger- und Förderstrukturen für umfassende Umbauten und parzellenübergreifende Ansätze schaffen
- beispielgebende Pilotmaßnahmen dort konsequent umsetzen, wo geeignete Eigentümerkonstellationen (und insbesondere städtische Liegenschaften) vorhanden sind

| Nr.  | Maßnahme  |
|------|---|
| 1.1  | Nutzungs- und Gestaltungskonzept „Oberstadtportal Südwest“ (Sparkassen / Universitäts- / Verwaltungsareal Universitätsstraße / Am Plan) |
| 1.4  | Neues Sparkassenareal   |
| 2.2  | Umnutzung und Sanierung Kloster Kugelherren   |
| 2.4  | Terrassengärten am Schlossberg  |
| 3.1  | Qualifizierung Lutherischer Stadtbalkon   |
| 3.2  | Kultur- und Innovationsstandort Kerner  |
| 3.4  | Einzelmaßnahme Wohnen in der Ritterstraße 11  |
| 3.5  | Aufwertung Internes Wegenetz  |
| 4.1  | Initiative Kreativquartier Oberstadtportal Nord / Wettergasse   |
| 5.4  | Stärkung der Nahversorgung  |
| 6.3  | Aufwertung internes Wegenetz  |
| 7.1  | Anreizprogramm Umfassende Sanierung und Schaffung neuer Wohnangebote  |
| 7.2  | Anreizprogramm Grüne Innen- und Hinterhöfe  |
| 7.11 | Gemeinschaftliche, z.B. Energetische Quartierskonzepte  |
| 7.14 | Fördergebietsmanagement: Marburger Duales System aus Vor-Ort- und externer Betreuung  |
| 7.15 | Quartiersarchitekt*in: Marburger Duales System aus Vor-Ort- und externer Betreuung  |
| 7.17 | Verfügungsfonds   |
| 7.18 | Öffentlichkeitsarbeit   |

## 6.2 Handlungsfeld Funktionsmischung:

### BUNTE VIELFALT OBERSTADT | MEHR ALS SHOPPING UND TOURISMUS



Stabilisierung und Qualifizierung der Oberstadt als touristisches Ziel, Einkaufs- und Erlebnisort sind zentrale Zielstellungen der Stadt Marburg. Trotzdem werden Bedeutung und Flächenbedarf insbesondere des Einzelhandels voraussichtlich weiter abnehmen. Marburg will diesen Strukturwandel konsequent für eine weitere Diversifizierung des Angebots im Sinne einer „Bunten Vielfalt“ nutzen: Dies geschieht durch eine weitere Stärkung der Oberstadt als Wohn-, Arbeits-, Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort. Pilotprojekte im wertvollen Denkmalbestand wie der „Kerner“, das „Kloster Kugelherren“ oder das „Q“ am Pilgrimstein stehen aber insbesondere auch für den Ausbau kultureller, gemeinschaftlicher und sozialer Angebote in der Oberstadt und die noch sinnfälligere Vermittlung der besonderen Stadtgeschichte an authentischen Orten. Das Leitmotiv der Kulturentwicklung für die Oberstadt lautet dabei: Neue Orte erfinden und ertüchtigen. Wichtige Oberstadtakteur\*innen und Liegenschaftseigner\*innen wie die Philipps-Universität Marburg werden unmittelbar in diese Aktivierungsstrategie einbezogen. Ein weiteres Mittel zur Frequentierung der Oberstadt im Allgemeinen und des Fördergebietes im Besonderen sind die vom Fachdienst Kultur der Stadt Marburg in Kooperation mit dem Berufsverband Bildender Künstler (BBK) und der „Freien Szene“ getragenen Initiativen zur Bespielung und Zwischennutzung leerstehender Erdgeschosszonen.

#### Bunte Vielfalt Oberstadt | Mehr als Shopping und Tourismus bedeutet u.a.:

- das Angebot diversifizieren
- den Kernbestand des Einzelhandels stabilisieren und modernisieren, Außendarstellung und Koordination des Einzelhandelsstandorts verbessern
- touristische Angebote ausbauen und modernisieren: Update, Außendarstellung, Beschilderung etc.
- kulturelle Angebote stärken, erweitern und ausbauen
- Dienstleistung und Verwaltung stärken
- den Universitätsstandort Oberstadt stabilisieren
- die Oberstadt mit gemeinschaftlichen und sozialen Angeboten als Soziale Mitte weiter ausbauen
- Möglichkeiten für Kreative und ganzheitlichen Lebens / Arbeitsformen erweitern
- den Quartiersbezug stärken
- beispielgebende Pilotmaßnahmen dort konsequent umsetzen, wo geeignete Liegenschaften und Eigentümer\*innenkonstellationen vorhanden sind
- die Nahversorgung und den Quartiersbezug des Einzelhandels stärken
- Bestandsflächen zugunsten aktueller Anforderungen an den Einzelhandel umbauen und modernisieren

- durch parzellenübergreifende Ansätze größere Einzelhandelsflächen schaffen, an denen bislang ein Mangel herrscht
- Umstrukturierungs- und Brachflächen bewusst für die Schaffung bislang fehlender Angebote nutzen
- Leerstände konsequent zugunsten in der Altstadt fehlender Angebote beseitigen
- nicht mehr vermietbare Einzelhandelsflächen in weniger zentralen Lagen zugunsten anderer Nutzungen (Wohnen, Dienstleistung, Kreativwirtschaft etc.) umbauen
- wichtige Oberstadtakteur\*innen wie Universität, Vereine, Freie Szene noch stärker einbeziehen und vernetzen

| Nr.  | Maßnahme  |
|------|---|
| 1.1  | Nutzungs- und Gestaltungskonzept „Oberstadtportal Südwest“ (Sparkassen / Universitäts- / Verwaltungsareal Universitätsstraße / Am Plan) |
| 1.3  | Oberstadttor Plan 3 / Parkplatz Universitätsstraße  |
| 1.4  | Neues Sparkassenareal   |
| 1.5  | Neuordnung / Aufwertung Uniliegenschaften   |
| 2.2  | Umnutzung und Sanierung Kloster Kugelherren   |
| 2.5  | Neuer Schlossbergzugang Oberstadt Nordwest  |
| 3.1  | Qualifizierung Lutherischer Stadtbalkon   |
| 3.2  | Kultur- und Innovationsstandort Kerner  |
| 3.6  | Kulturachse Markt - Landgraf-Philipp-Straße   |
| 4.1  | Initiative Kreativquartier Oberstadtportal Nord / Wettergasse   |
| 4.2  | Neugestaltung Wettergasse   |
| 4.4  | Neuer Schlossbergzugang Oberstadt Nordost   |
| 4.5  | Brüder-Grimm-Stube  |
| 5.1  | Initiative Rückgrat Barfüßerstraße / Marktgasse   |
| 5.2  | Aufwertung Achse Barfüßerstraße / Marktgasse  |
| 5.3  | Machbarkeitsstudie Verwaltung / Dienstleistung in Schlüsselimmobilien   |
| 5.4  | Machbarkeitsstudie Stärkung der Nahversorgung in der Oberstadt  |
| 5.5  | Q - Café. Club. Kultur. – Entrée Oberstadtaufzug  |
| 7.1  | Anreizprogramm Umfassende Sanierung und Schaffung neuer Wohnangebote  |
| 7.3  | Anreizprogramm Grüne Innen- und Hinterhöfe  |
| 7.11 | Fördergebietsmanagement   |
| 7.17 | Verfügungsfonds   |
| 7.18 | Öffentlichkeitsarbeit   |

### 6.3 Handlungsfeld Öffentlicher Raum:

STADTRAUM OBERSTADT | ATMOSPHERISCH, BARRIEREÄRMER, GRÜNER



Die besondere Erlebnisqualität der Oberstadt gründet wesentlich auf der spannungsvollen Beziehung zwischen den differenzierten Straßen- und Platzräumen des mittelalterlichen Fachwerkensembles.

Durch umfangreiche Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen der 70er und 80er Jahre wurde ein einheitlicher Gestaltungskanon geschaffen, der heute an vielen Stellen der Weiterentwicklung und Überarbeitung bedarf. Zukünftige Herausforderungen sind die barrierefreie und nachhaltige Gestaltung, die Ordnung des ruhenden Verkehrs und die Schaffung von Sharingangeboten und Angeboten für den Fahrradverkehr. Das Ziel einer Aufwertung des Wohnstandortes erfordert die Verbesserung der Qualität des Öffentlichen Raums als Aufenthalts- und Treffort mit quartiersbezogenen Angeboten. Eng einher geht dies mit der Herausforderung, die Oberstadt an die Herausforderungen des Klimawandels anzupassen: Durch die Stärkung von Grünbezügen, Anpassung und Ausweitung der Begrünung, zur Entsiegelung von Oberflächen sowie für die Speicherung von Wasser. Der zunehmenden Verunklärung des Öffentlichen Raums durch unkoordinierte private Möblierungs- und Werbemaßnahmen sowie Müll- und Fahrradstellplätze soll durch klare Gestaltungsleitlinien begegnet werden. Aufbauend auf den Setzungen des Gestaltungsleitfadens soll die Möblierung der Oberstadt konsequent modernisiert, aufgewertet und aktuellen Bedarfen angepasst werden.

**Stadtraum Oberstadt | Atmosphärisch, barriereärmer, grüner** bedeutet u.a.:

- vorhandenen Standard barrierefreier und klimagerechter weiterentwickeln
- Leitlinien und Satzungen entsprechend fortschreiben
- ein einheitliches Gesamtbild mit unterschiedlichen Gestaltungs- und Nutzungsschwerpunkten herausarbeiten
- Gestaltungsdefizite und störende Überformungen beseitigen, (Modellprojekte dazu nutzen, fortgeschriebenen Standards zu zeigen)
- den Quartiersbezug stärken: Aufenthalts- und Treffqualität für Bewohner verbessern
- Stadtmöblierung modernisieren und ergänzen, mehr Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten schaffen
- Maßnahmen im Sinne Ökologie und Nachhaltigkeit entwickeln
- mehr Grün und Wasser in der Stadt
- die Vernetzung zum Grün verbessern
- den ruhenden Verkehr und Fahrradverkehr ordnen
- Quartiersinterne Vernetzungen aufwerten
- private und öffentliche Werbung und Beschilderung fort-schreiben

- Müll- und Fahrradabstellmöglichkeiten neu ordnen

| Nr.  | Maßnahme  |
|------|---|
| 1.1  | Nutzungs- und Gestaltungskonzept „Oberstadtportal Südwest“ (Sparkassen / Universitäts- / Verwaltungsareal Universitätsstraße / Am Plan) |
| 1.2  | Neugestaltung Achse Gutenbergstraße / Hanno-Drechsler-Platz / Augustinergasse-Krebsgasse  |
| 1.3  | Oberstadtplan 3 / Parkplatz Universitätsstraße  |
| 1.5  | Neuordnung / Aufwertung Uniliegenschaften   |
| 1.6  | Neugestaltung Barfüßer Tor  |
| 2.1  | Neugestaltung Kugelgasse und Aufwertung Kalbstor  |
| 2.4  | Terrassengärten am Schlossberg  |
| 2.5  | Neuer Schlossbergzugang Oberstadt Nordwest  |
| 3.1  | Qualifizierung Lutherischer Stadtbalkon   |
| 3.5  | Aufwertung Internes Wegenetz  |
| 3.6  | Kulturachse Markt - Landgraf-Philipp-Straße   |
| 4.1  | Initiative Kreativquartier Oberstadtportal Nord / Wettergasse   |
| 4.2  | Neugestaltung Wettergasse   |
| 4.3  | Stadtbalkon Mainzer Tor   |
| 4.4  | Neuer Schlossbergzugang Oberstadt Nordost   |
| 5.1  | Initiative Rückgrat Barfüßerstraße / Marktgasse   |
| 5.2  | Aufwertung Achse Barfüßerstraße / Marktgasse  |
| 5.5  | Q - Café. Club. Kultur. – Entrée Oberstadtaufzug  |
| 6.1  | Umgestaltung Schuhmarkt   |
| 6.2  | Umgestaltung Vorplatz Universität   |
| 6.3  | Aufwertung internes Wegenetz  |
| 7.1  | Anreizprogramm Umfassende Sanierung und Schaffung neuer Wohnangebote  |
| 7.2  | Anreizprogramm Grüne Innen- und Hinterhöfe  |
| 7.4  | Gestaltungs- und Möblierungsleitfaden Öffentlicher Raum Oberstadt   |
| 7.5  | Initiative Stadtmöblierung und barrierearme Erschließung  |
| 7.7  | Klimaanpassungskonzept Oberstadt: Mehr Grün und Wasser  |
| 7.10 | Fahrrad- und Müllsammelstellen  |
| 7.11 | Gemeinschaftliche, z.B. Energetische Quartierskonzepte  |
| 7.12 | Nahwärme-BürgerNetz Oberstadt   |
| 7.13 | Umsetzung: Grün und Wasser in der Stadt   |
| 7.14 | Fördergebietsmanagement: Marburger Duales System aus Vor-Ort- und externer Betreuung  |
| 7.15 | Quartiersarchitekt*in: Marburger Duales System aus Vor-Ort- und externer Betreuung  |
| 7.17 | Verfügungsfonds   |
| 7.18 | Öffentlichkeitsarbeit   |

## 6.4 Handlungsfeld Energie, Klimaschutz, Sanierung: OBERSTADT 3.0 | ALTSTADT NACHHALTIG NEU



Die Anpassung des Denkmalensembles Oberstadt mit seinen geschützten öffentlichen Räumen und historischen Bauten an die Herausforderungen von Klima- und Strukturwandel erfordert innovative Herangehensweisen und Projekte. Die Grundsubstanz vieler Häuser zeigt zunehmend Sanierungs- und Modernisierungsrückstände. Laden- und Wohnungszuschnitte sowie die äußere und innere Erschließung und die sanitäre sowie energetische Ausstattung der Häuser entsprechen oft nicht mehr aktuellen Anforderungen. Ein hoher Anteil versiegelter Flächen und wenig privates und öffentliches Grün beeinträchtigen Wohnqualität und die Anpassung an den Klimawandel. Herkömmliche Maßnahmen wie eine Außendämmung oder Fotovoltaik oder umfängliche Begrünungen sind mit der unbedingt zu erhaltenden historischen Identität der Oberstadt und Anforderungen des Denkmalschutzes oft unvereinbar. Umso wichtiger ist deswegen der Einsatz innovativer Modelle wie energetischer Quartierskonzepte, Nahwärmenetze mit regenerativen Energieträgern etc.. Durch den Rückbau von Überformungen im Blockinnenbereich kann Raum für attraktive, wohnungsnah Freiräume und neue, das Angebot ergänzende Wohnformen und Nutzungen entstehen. Vor allem aber müssen durch umfassende Sanierung, energetische Optimierung und ggf. denkmalgerechten Umbau des Gebäudebestandes zeitgemäße, höherwertige Wohnangebote geschaffen werden, um neue Bewohnergruppen für die Innenstadt zu gewinnen.

Schlüssel aller Maßnahmen sind einerseits spezifische Fördermöglichkeiten, vor allem aber eine gezielte Beratung und die Umsetzung beispielgebender Pilotprojekte.

**Oberstadt 3.0 | ALTSTADT NACHHALTIG NEU** bedeutet u.a.:

- die tatsächlichen Sanierungsrückstände systematisch erfassen
- umfassende Sanierungen fördern: u.a. Modernisierung von Laden und Wohnungszuschnitten, Modernisierung der sanitären Ausstattung, Erschließung und Freiraumbezug der Wohnungen verbessern
- innovative Lösungen für die quartiersbezogene energetische Ertüchtigung des Bestandes entwickeln
- nachhaltige Systeme wie Kraft-Wärme-Kopplung und Nahwärme-Bürgernetze etablieren
- Blockinnenbereiche öffnen, barrierearme Erschließungen ermöglichen
- parzellenübergreifende Lösungen aktivieren und entwickeln
- gezielte Lösungen für die energetische Ertüchtigung des Bestandes entwickeln
- geeignete Informations- und Beratungsstrukturen für umfassende Sanierungen schaffen
- zielgerichtete Förderinstrumente für umfassende Sanierungen schaffen
- ggf. mit gezielter Ansprache einzelner Förderziele (Grundrissanpassung, Erschließung, Balkone, energetische Sanierung etc.) und die Förderrichtlinien entsprechend anpassen

| Nr.  | Maßnahme  |
|------|---|
| 1.1  | Nutzungs- und Gestaltungskonzept „Oberstadtportal Südwest“ (Sparkassen / Universitäts- / Verwaltungsareal Universitätsstraße / Am Plan) |
| 1.2  | Neugestaltung Achse Gutenbergstraße / Hanno-Drechsler-Platz / Augustinergasse-Krebsgasse  |
| 2.2  | Umnutzung und Sanierung Kloster Kugelherren   |
| 2.3  | Nahwärmenetz Kugelhaus und -kirche  |
| 3.2  | Kultur- und Innovationsstandort Kerner  |
| 3.3  | Nahwärmenetz Kerner, Pfarrkirche und Anlieger   |
| 3.4  | Einzelmaßnahme Wohnen in der Ritterstraße 11  |
| 3.5  | Aufwertung Internes Wegenetz  |
| 4.1  | Initiative Kreativquartier Oberstadtportal Nord / Wettergasse   |
| 4.3  | Stadtbalkon Mainzer Tor   |
| 4.5  | Brüder-Grimm-Stube  |
| 5.1  | Initiative Rückgrat Barfüßerstraße / Marktgasse   |
| 5.3  | Machbarkeitsstudie Verwaltung / Dienstleistung in Schlüsselimmobilien   |
| 6.3  | Aufwertung internes Wegenetz  |
| 7.1  | Anreizprogramm Umfassende Sanierung und Schaffung neuer Wohnangebote  |
| 7.2  | Anreizprogramm Grüne Innen- und Hinterhöfe  |
| 7.4  | Gestaltungs- und Möblierungsleitfaden Öffentlicher Raum Oberstadt   |
| 7.7  | Klimaanpassungskonzept Oberstadt: Mehr Grün und Wasser  |
| 7.11 | Gemeinschaftliche, z.B. Energetische Quartierskonzepte  |
| 7.12 | Nahwärme-Bürgernetz Oberstadt   |
| 7.14 | Fördergebietsmanagement: Marburger Duales System aus Vor-Ort- und externer Betreuung  |
| 7.15 | Quartiersarchitekt*in: Marburger Duales System aus Vor-Ort- und externer Betreuung  |
| 7.17 | Verfügungsfonds   |
| 7.18 | Öffentlichkeitsarbeit   |

## 6.5 Handlungsfeld Mobilität:

### MOBILE OBERSTADT | MITTENDRIN, BESTENS VERBUNDEN



Wesentliche Standortnachteile der Oberstadt sind die eingeschränkte Erreichbarkeit und kaum vorhandene Abstellmöglichkeiten für den PKW, aber auch für Fahrräder. Unter dem Leitbild „Mobile Oberstadt | Mittendrin, bestens Verbunden“ soll ein geeignetes Maßnahmenpaket für nachhaltige Mobilitäts-, Erschließungs- und Abstellangebote in der Oberstadt entwickelt werden.

Die Entwicklung des Mobilitäts- und Verkehrsgeschehens in der Oberstadt mit dem Leitmotiv, den modal-split in Richtung Umweltverbund zu stärken, ist grundsätzlich deckungsgleich mit bundesweiten Zielsetzungen der Verkehrsentwicklung und Inhalten des kommunalen Klimanotstandsbeschlusses. Konkrete Maßnahmen, die mit diesem Thema in Verbindung stehen, werden vorrangig aus dem „Green-City-Masterplan Marburg“ entwickelt. Trotz der schwierigen topografischen Verhältnisse soll die Oberstadt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels barrierearm umgebaut werden. Diese Zielsetzungen und Maßnahmen decken sich mit den Zielen der Wohnumfeldaufwertung / Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Zielsetzung zur Förderung des Einzelhandelsstandortes Oberstadt.

Die Oberstadt soll für den Radverkehr besser erreichbar werden. Dieses Ziel soll mit verbesserten Zugängen und über die Schaffung weiterer funktionsoptimierter Radabstellanlagen erreicht werden. Ein wesentlicher Baustein des geplanten Mobilitätskonzepts Oberstadt wird der Ausbau s.g. Mikro-Hubs zur Konzentration von Sharing- und Quartiersangeboten für Oberstadtbewohner\*innen und Nutzer\*innen (etwa Schließfächer, Fahrradabstellmöglichkeiten, „Urbane Logistik“) an möglichst barrierearm erreichbaren Orten sein. Ziel ist die Umsetzung kooperativer Urbaner Logistikstrukturen für die Anlieferung auf der letzten Meile in der Marburger Innenstadt. Für das Fördergebiet ist zudem die Erhöhung der Aufenthaltsqualität - nicht zuletzt durch Senkung der mit dem Lieferverkehr verbundenen Staus und Verkehrslärmemissionen - im öffentlichen Raum intendiert.

#### MOBILE OBERSTADT | MITTENDRIN, BESTENS VERBUNDEN bedeutet u.a.:

- Ausbau und quartiersbezogene Organisation von Sharingangeboten (PKW und Lastenräder)
- wesentliche Verbesserung der Fahrradinfrastruktur
- Schaffung von zentralen „Mikro-Hubs“ in möglichst barrierearm erreichbarer Nähe
- Schaffung von sicheren und gestalterisch gut eingebundenen und gestalteten gemeinschaftlichen Fahrradabstellmöglichkeiten
- weitere Verbesserung der ÖPNV-Einbindung der Oberstadt und Koordination von ÖPNV-, Sharing- und Fahrradinfra-

struktur, ggf. mit alternativen Verkehrs- und Fahrzeugkonzepten (E-Mobilität etc.)

- Neuorganisation des Anlieferungsverkehrs mit innovativen Verteil- und Fahrzeugkonzepten
- Ausbau der Elektromobilität
- Rücknahme von PKW-Stellplätzen zu Gunsten von Radabstellanlagen oder stadtgesterischen Maßnahmen
- barrierearmer Umbau der Oberstadt wo immer möglich
- Schaffung weiterer barrierefreier Oberstadtzugänge

| Nr.  | Maßnahme  |
|------|---|
| 1.1  | Nutzungs- und Gestaltungskonzept „Oberstadtportal Südwest“ (Sparkassen / Universitäts- / Verwaltungsareal Universitätsstraße / Am Plan) |
| 1.2  | Neugestaltung Achse Gutenbergstraße / Hanno-Drechsler-Platz / Augustinergasse-Krebsgasse  |
| 1.3  | Oberstadtplan 3 / Parkplatz Universitätsstraße  |
| 1.6  | Neugestaltung Barfüßer Tor  |
| 2.1  | Neugestaltung Kugelgasse und Aufwertung Kalbstor  |
| 3.1  | Qualifizierung Lutherischer Stadtbalkon   |
| 3.5  | Aufwertung Internes Wegenetz  |
| 3.6  | Kulturachse Markt - Landgraf-Philipp-Straße   |
| 4.2  | Neugestaltung Wettergasse   |
| 4.3  | Stadtbalkon Mainzer Tor   |
| 5.1  | Initiative Rückgrat Barfüßerstraße / Marktgasse   |
| 5.2  | Aufwertung Achse Barfüßerstraße / Marktgasse  |
| 5.5  | Q - Café. Club. Kultur. – Entrée Oberstadtaufzug  |
| 6.1  | Umgestaltung Schuhmarkt   |
| 6.2  | Umgestaltung Vorplatz Universität   |
| 6.3  | Aufwertung internes Wegenetz  |
| 7.3  | Maßnahmen zur Unterstützung der Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsfunktionen  |
| 7.4  | Gestaltungs- und Möblierungsleitfaden Öffentlicher Raum Oberstadt   |
| 7.5  | Initiative Stadtmöblierung und barrierearme Erschließung  |
| 7.6  | Leit- und Beschilderungssystem  |
| 7.8  | Mobilitäts- und Erschließungskonzept Oberstadt  |
| 7.9  | Investive Maßnahmen zur Paket- und Warenlogistik  |
| 7.10 | Fahrrad- und Müllsammelstellen  |
| 7.14 | Fördergebietsmanagement: Marburger Duales System aus Vor-Ort- und externer Betreuung  |
| 7.15 | Quartiersarchitekt*in: Marburger Duales System aus Vor-Ort- und externer Betreuung  |
| 7.17 | Verfügungsfonds   |
| 7.18 | Öffentlichkeitsarbeit   |

## 6.6 Handlungsfeld Engagement und Gemeinschaft: UNSER QUARTIER OBERSTADT | KRÄFTE KREATIV BÜNDELN



Vor dem Hintergrund der gegebenen Strukturen und Herausforderungen in der Oberstadt erfordert die Umsetzung der in allen Handlungsfeldern beschriebenen Ziele in der Regel gemeinschaftliche Handlungsansätze und innovative Träger- und Managementstrukturen.

Die Schaffung fehlender Wohnangebote, die nachhaltige Umnutzung von Brach- und Leerstandsflächen sowie die Umsetzung parzellenübergreifender und nachhaltiger Nutzungs-, Modernisierungs- und Sanierungsansätze kann nur durch eine gut konzentrierte Aktion der unterschiedlichen, an der Oberstadtentwicklung beteiligten Akteur\*innen gelingen. Angesichts bestehender Nutzungskonflikte in der eng bebauten Altstadt sind umfassende Information und Beteiligung, Aktivierung und Moderation von Interessen und Prozessen hierbei unerlässlich.

Ein zentrales Ziel des ISEKs Lebendige südwestliche Oberstadt ist es, entsprechende Aktivierungs-, Moderations- und Managementstrukturen für die unterschiedlichen Handlungsfelder aufzubauen und nachhaltig in die Umsetzung zu überführen – Stichwort Lokale Partnerschaft. Um Bestandsflächen konsequent entwickeln zu können, sind neue Bündnisse zwischen Stadt, Immobilienwirtschaft, Interessensverbänden und Bürger\*innen nötig. Die Stadt selbst muss dabei die Führung übernehmen und geeignete Kooperations- und Träger\*innenstrukturen schaffen.

### UNSER QUARTIER OBERSTADT | KRÄFTE KREATIV BÜNDELN bedeutet u.a.:

- eine gezielte Informations- und Öffentlichkeitsarbeit zu den zentralen Handlungsfeldern in der Altstadt aufbauen
- den Quartiersbezug stärken
- Quartiersmitten, Treffpunkte und Zentren schaffen
- geeignete Beratungsstrukturen schaffen
- innovative Aktivierungs- und Motivierungsmethoden umsetzen – Anreizförderung
- ein übergreifendes Liegenschafts-, Flächen- und Leerstandsmanagement aufbauen
- innovative Management-, Träger\*innen- und Finanzierungsstrukturen für Leitprojekte und übergreifende Lösungen schaffen
- die Rolle der Kommune als starke Akteurin und Partnerin in der Innenstadtentwicklung neu definieren und wahrnehmen
- das Förderinstrumentarium entsprechend kreativ gestalten
- beispielgebende Pilotmaßnahmen dort konsequent umsetzen, wo geeignete Eigentümer\*innenkonstellationen vorhanden sind
- ein geeignetes Fördergebietsmanagement als übergeordnete Koordinationsstelle für die vielfältigen Aktivitäten und Angebote in der Altstadt installieren
- laufende Beteiligungsformate und -strukturen aus den Prozessen (ISEK und Oberstadtkonzept) konsequent weiterführen und ausbauen

| Nr.  | Maßnahme  |
|------|---|
| 1.1  | Nutzungs- und Gestaltungskonzept „Oberstadtportal Südwest“ (Sparkassen / Universitäts- / Verwaltungsareal Universitätsstraße / Am Plan) |
| 1.4  | Neues Sparkassenareal   |
| 1.5  | Neuordnung / Aufwertung Uniliegenschaften   |
| 2.2  | Umnutzung und Sanierung Kloster Kugelherren   |
| 2.4  | Terrassengärten am Schlossberg  |
| 3.1  | Qualifizierung Lutherischer Stadtbalkon   |
| 3.2  | Kultur- und Innovationsstandort Kerner  |
| 3.3  | Nahwärmenetz Kerner, Pfarrkirche und Anlieger   |
| 4.1  | Initiative Kreativquartier Oberstadtportal Nord / Wettergasse   |
| 4.2  | Neugestaltung Wettergasse   |
| 5.1  | Initiative Rückgrat Barfußstraße / Marktgasse   |
| 5.2  | Aufwertung Achse Barfußstraße / Marktgasse  |
| 7.1  | Anreizprogramm Umfassende Sanierung und Schaffung neuer Wohnangebote  |
| 7.2  | Anreizprogramm Grüne Innen- und Hinterhöfe  |
| 7.3  | Maßnahmen zur Unterstützung der Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsfunktionen  |
| 7.6  | Leit- und Beschilderungssystem  |
| 7.7  | Klimaanpassungskonzept Oberstadt: Mehr Grün und Wasser  |
| 7.9  | Investive Maßnahmen zur Paket- und Warenlogistik  |
| 7.10 | Fahrrad- und Müllsammelstellen  |
| 7.11 | Gemeinschaftliche, z.B. Energetische Quartierskonzepte  |
| 7.12 | Nahwärme-Bürgernetz Oberstadt   |
| 7.13 | Umsetzung: Grün und Wasser in der Stadt   |
| 7.14 | Fördergebietsmanagement: Marburger Duales System aus Vor-Ort- und externer Betreuung  |
| 7.15 | Quartiersarchitekt*in: Marburger Duales System aus Vor-Ort- und externer Betreuung  |
| 7.16 | Koordinierung Fördergebietsmanagement - Citymanagement  |
| 7.17 | Verfügungsfonds   |
| 7.18 | Öffentlichkeitsarbeit   |

## 7 MASSNAHMEN

---

Auf Grundlage der umfassenden Analyse des Untersuchungsgebietes sowie der kontinuierlichen Einbindung lokaler Akteur\*innen in den Bearbeitungsprozess wurden 47 Maßnahmen für das Quartier südwestlicher Teil der Marburger Oberstadt entwickelt. Jede Maßnahme ist mindestens einem der sechs Leitbilder zugeordnet und unterliegt dem übergeordneten Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Maßnahmen sind nach den einzelnen Teilbereichen sowie nach übergeordneten Maßnahmen geordnet.

### 1. Oberstadtportal Südwest

- 1.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept „Oberstadtportal Südwest“ (Sparkassen / Universitäts- / Verwaltungsareal Universitätsstraße / Am Plan)
- 1.2 Neugestaltung Achse Gutenbergstraße / Hanno-Drechsler-Platz / Augustinergasse-Krebstgasse
- 1.3 Oberstadttor Plan 3 / Parkplatz Universitätsstraße
- 1.4 Neues Sparkassenareal
- 1.5 Neuordnung / Aufwertung Uniliegenschaften
- 1.6 Neugestaltung Barfüßer Tor

### 2. Um das Kugelhaus

- 2.1 Neugestaltung Kugelgasse und Aufwertung Kalbstor
- 2.2 Umnutzung und Sanierung Kloster Kugelherren
- 2.3 Nahwärmenetz Kugelhaus und -kirche
- 2.4 Terrassengärten am Schlossberg
- 2.5 Neuer Schlossbergzugang Oberstadt Nordwest

### 3. Stadtbalkon

- 3.1 Qualifizierung Lutherischer Stadtbalkon
- 3.2 Kultur- und Innovationsstandort Kerner
- 3.3 Nahwärmenetz Kerner, Pfarrkirche und Anlieger
- 3.4 Einzelmaßnahme Wohnen in der Ritterstraße 11
- 3.5 Aufwertung Internes Wegenetz
- 3.6 Kulturachse Markt - Landgraf-Philipp-Straße

### 4. Oberstadtportal Nord

- 4.1 Initiative Kreativquartier Oberstadtportal Nord / Wettergasse
- 4.2 Neugestaltung Wettergasse
- 4.3 Stadtbalkon Mainzer Tor
- 4.4 Neuer Schlossbergzugang Oberstadt Nordost
- 4.5 Brüder-Grimm-Stube

### 5. Rückgrat Barfüßerstraße

- 5.1 Initiative Rückgrat Barfüßerstraße / Marktgasse
- 5.2 Aufwertung Achse Barfüßerstraße / Marktgasse
- 5.3 Machbarkeitsstudie Verwaltung / Dienstleistung in Schlüsselimmobilien
- 5.4 Machbarkeitsstudie Stärkung der Nahversorgung in der Oberstadt
- 5.5 Q - Café. Club. Kultur. – Entrée Oberstadtaufzug

### 6. Um die Alte Universität














- 6.1 Umgestaltung Schuhmarkt
- 6.2 Umgestaltung Vorplatz Universität
- 6.3 Aufwertung internes Wegenetz

### 7. Übergeordnete Maßnahmen

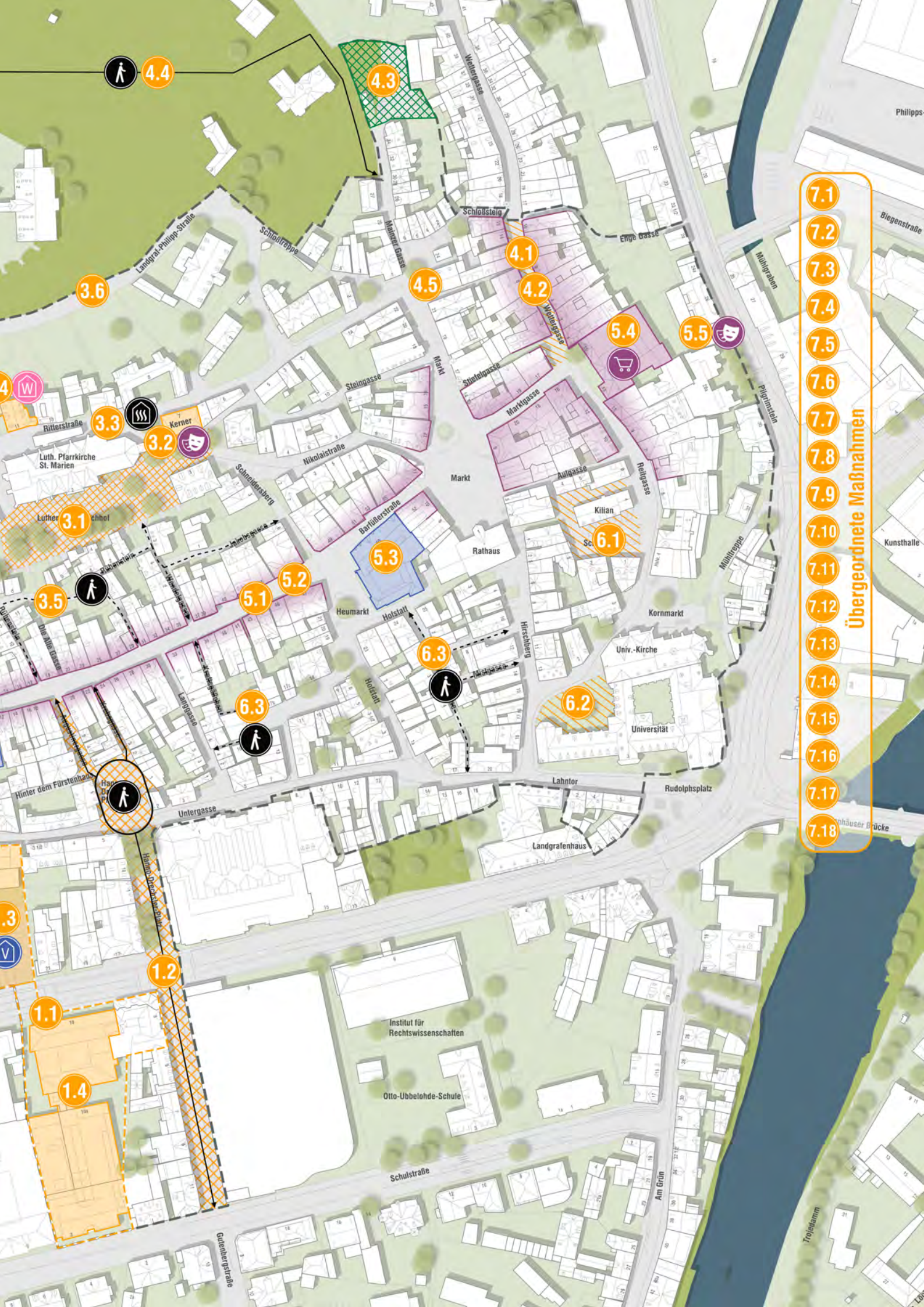
- 7.1 Anreizprogramm Umfassende Sanierung und Schaffung neuer Wohnangebote
- 7.2 Anreizprogramm Grüne Innen- und Hinterhöfe
- 7.3 Maßnahmen zur Unterstützung der Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsfunktionen
- 7.4 Gestaltungs- und Möblierungsleitfaden Öffentlicher Raum Oberstadt
- 7.5 Initiative Stadtmöblierung und barrierearme Erschließung
- 7.6 Leit- und Beschilderungssystem
- 7.7 Klimaanpassungskonzept Oberstadt: Mehr Grün und Wasser
- 7.8 Mobilitäts- und Erschließungskonzept Oberstadt
- 7.9 Investive Maßnahmen zur Paket- und Warenlogistik
- 7.10 Fahrrad- und Müllsammelstellen
- 7.11 Gemeinschaftliche, z.B. Energetische Quartierskonzepte
- 7.12 Nahwärme-BürgerNetz Oberstadt
- 7.13 Umsetzung: Grün und Wasser in der Stadt
- 7.14 Fördergebietsmanagement: Marburger Duales System aus Vor-Ort- und externer Betreuung
- 7.15 Quartiersarchitekt\*in: Marburger Duales System aus Vor-Ort- und externer Betreuung
- 7.16 Koordinierung Fördergebietsmanagement - Citymanagement
- 7.17 Verfügungsfonds
- 7.18 Öffentlichkeitsarbeit

Folgende Übersicht zeigt die räumliche Verortung aller Projekte auf einem Plan. Dieser leitet sich aus dem SWOT-Plan ab und hebt die unterschiedlichen Schwerpunkträume und Entwicklungspunkte grafisch hervor. Auf den darauffolgenden Seiten werden alle Maßnahmen im einzelnen beschrieben. Ein kurzer Steckbrief zeigt auf einen Blick die Zuordnung zu den Leitbildern sowie die Kosten, Priorisierung und Umsetzungszeiträume der Maßnahmen.

MASSNAHMEN-PLAN

-  Fördergebietskulisse ISEK-Gebiet
-  Aufwertung Verknüpfungspunkt
-  Verknüpfung
-  Aufwertung internes Wegenetz
-  Nutzungsänderung
-  Aufwertung Straße / Plätze
-  Umstrukturierung Straße / Plätze
-  Umstrukturierung Grün- und Freiraum
-  Neugestaltung Grün- und Freiraum
-  Koordinierung Einzelhandel
-  Fokus Verwaltung
-  Umstrukturierung Universität
-  Neuer Oberstadtaufzug
-  Neue Nutzung: Wohnen
-  Neue Nutzung: Verwaltung
-  Neue Nutzung: Nahversorgung
-  Stärkung: Kultur
-  Nahwärmenetz
-  Maßnahmen





Übergeordnete Maßnahmen

- 7.1
- 7.2
- 7.3
- 7.4
- 7.5
- 7.6
- 7.7
- 7.8
- 7.9
- 7.10
- 7.11
- 7.12
- 7.13
- 7.14
- 7.15
- 7.16
- 7.17
- 7.18

4.4

4.3

3.6

4.5

4.1

4.2

5.4

5.5

3.3

3.2

3.1

3.5

5.1

5.2

5.3

6.3

6.2

1.2

1.1

1.4

## 1.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept „Oberstadtportal Südwest“ (Sparkassen / Universitäts- / Verwaltungsareal Universitätsstraße / Am Plan)

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 180.000 EUR

Der Bereich zwischen „Am Plan“ und Wilhelmstraße westlich von Gutenbergstraße und Hanno-Drechsler-Platz stellt ein entscheidendes Potential für die Oberstadtentwicklung dar. Das Sparkassenareal südlich der Universitätsstraße ist ebenso im Umbruch wie die Universitätsliegenschaften mit den hier befindlichen Bibliotheken und den provisorischen WiWi-Baracken. Die als Sparkassenparkplatz genutzte Brachfläche an der Universitätsstraße bietet im Verbund mit der angrenzenden Bebauung Am Plan 3 Raum für ein neues Stadthaus mit vielfältigen Angeboten. Durch eine Neuordnung des öffentlichen Raums kann im Gesamtbereich zudem ein neuer barrierearmer Oberstadtzugang mit attraktiven angrenzenden Freiräumen geschaffen werden. Kurz- bis mittelfristig kann der Gesamtbereich zu einem wesentlich neuen, attraktiven südwestlichen Auftakt der Oberstadt mit neuen Funktionen, Plätzen und Wegen umgestaltet werden. Die Einzelprojekte (vgl. Projekte 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5) gründen auf einem übergeordneten Nutzungs- und Gestaltungskonzept, mit dem im engen Austausch mit den relevanten Eigentümer\*innenn und Nutzer\*innenn (insbesondere Sparkasse, Universität, Stadt Marburg) die wesentlichen städtebaulich-funktionalen Orientierungen der zukünftigen Entwicklung abgestimmt und festgeschrieben wer-

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

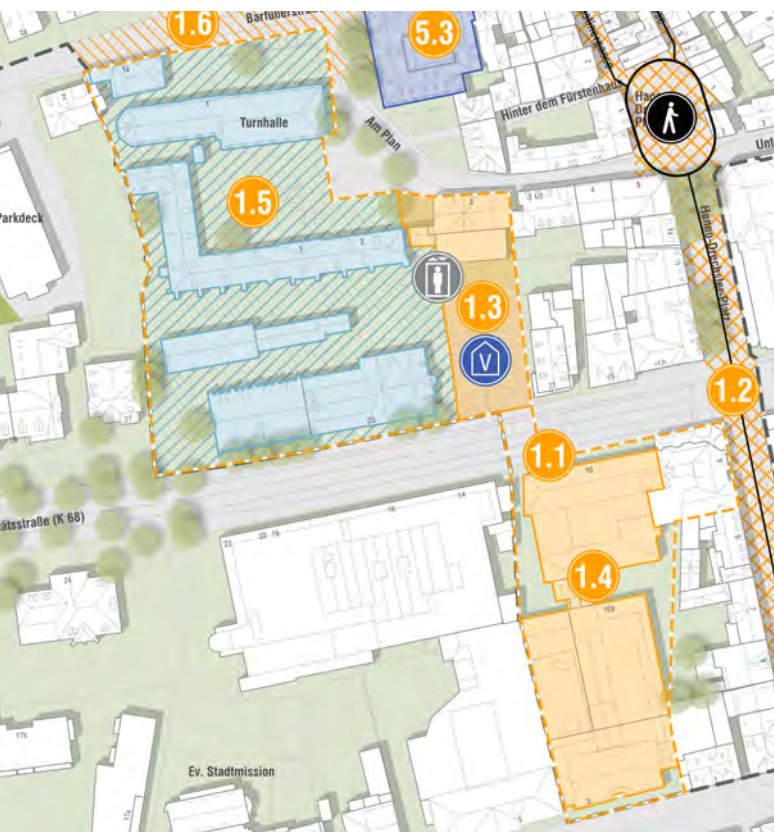
### Umsetzungszeitraum

2024 - 2026

den. Ziel ist die Entwicklung von aufwertenden, nachfragegerechten Nutzungsstrukturen und eines attraktiven stadträumlichen Gerüsts, auf dem die Einzelprojekte aufbauen. Auf einer entsprechend grundlegenden, interdisziplinären Machbarkeitsstudie aufbauend kann ein konkreter städtebaulich-freiräumlicher Gestaltungswettbewerb für den Gesamtbereich durchgeführt werden. Ggf. sollte für die Entwicklung dieses entscheidenden Bereichs eine eigene geeignete Träger- bzw. Entwicklungsstruktur etabliert werden.

### Mögliche Schritte:

- Konstituierung geeigneter Steuerungs-, ggf. Träger\*innenstruktur mit Integration aller relevanten Eigentümer\*innen und Akteur\*innen
- Durchführung gutachterlicher Machbarkeitsstudie Nutzungs- und Strukturkonzept
- möglichst darauf aufbauender städtebaulich-freiräumlicher Gestaltungswettbewerb



von oben links nach unten rechts:

- 63 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Nutzungs- und Gestaltungskonzept „Oberstadtportal Südwest“ (Sparkassen / Universitäts- / Verwaltungsareal Universitätsstraße / Am Plan)“
- 64 Sanierungsbedürftige Oberfläche in der Gutenbergstraße
- 65 Ungeordnete Fahrradstellplätze am Hanno-Drechsler-Platz
- 66 Barrieren in der Augustinergasse
- 67 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Neugestaltung Achse Gutenbergstraße / Hanno-Drechsler-Platz / Augustinergasse-Krebsgasse“

## 1.2 Neugestaltung Achse Gutenbergstraße / Hanno-Drechsler-Platz / Augustinergasse-Krebsgasse

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 2.140.000 EUR (davon 120.000 EUR Gutacherverfahren)

Im südwestlichen Bereich des Fördergebiets verbindet die Achse Gutenbergstraße / Hanno-Drechsler-Platz / Augustinergasse – Krebsgasse die Einkaufsstraße mit der südlichen Innenstadt und den dort vorhandenen Einzelhandelsfunktionen. Entsprechend handelt es sich dabei um einen der wesentlichen fußläufigen Zugänge zur Oberstadt. Jedoch sind die Oberflächen sowie das Stadtmobiliar in die Jahre gekommen und entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Ziel der Maßnahme ist die Schaffung einer attraktiven Verbindung zu Oberstadt und die Wahrnehmbarkeit der Eingangsbereiche zur Einkaufsinnensstadt. Hierzu soll im Bereich der Gutenbergstraße der Straßenquerschnitt neugestaltet und mehr Raum für den Fuß- und Radverkehr und Pflanzflächen vorzusehen werden. Im Bereich Hanno-Drechsler-Platz ist im Rahmen einer Sanierung der Oberflächen (unter Berücksichtigung einer barrierearmer Ausgestaltung z.B. mit einem Komfortstreifen) eine Neuordnung der Fahrradstellplätze vorgesehen. Zudem wird der öffentliche Raum durch Grünflächen und eine ergänzende Ausstattung mit entsprechendem Stadtmobiliar aufgewertet. Durch diese Maßnahmen wird der, bisher als reiner Transitraum wahrgenommene Zugang, aufgewertet und erhöht die Wahrnehmung des Oberstadtzugangs.

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2026 - 2028

Die Fortführung des Zugangs durch die Augustinergasse und Krebsgasse ist stark geprägt durch Barrieren. Die Treppen gilt es mit Hilfe von Rampen für Kinderwagen und Fahrräder barriereärmer umzugestalten. Ebenfalls sind die durch Kopfsteinpflaster geprägte Oberflächen durch sogenannte Komfortstreifen zu ergänzen. Die Neugestaltung erfolgt auf Basis des übergeordneten Nutzungs- und Gestaltungskonzept Sparkassen / Universitäts- / Verwaltungsareal Universitätsstraße / Am Plan (vgl. Projekt 1.1) und soll auf Basis eines abgestimmten „Gestaltungsleitfadens Öffentlicher Raum“ (vgl. Projekt 7.4) durchgeführt werden. Einzelmaßnahmen sind zeitlich und umsetzungstechnisch an die die Maßnahme 1.3 gebunden.

### Mögliche Schritte:

- Konzeptentwicklung
- ggf. Gutachter-/ Wettbewerbsverfahren
- Freiraumplanung im Zusammenhang mit Entwicklung Parkplatz Universitätsstraße
- Umbau Straßenquerschnitt und neue Oberflächengestaltungen
- neue Möblierung
- Entsiegelung des öffentlichen Raums



### 1.3 Oberstadttor Plan 3 / Parkplatz Universitätsstraße

#### Leitbilder



#### Kosten

Ca. 12.000.000 EUR

Westlich des fußläufigen Zugangs über die Gutenbergstraße zur Oberstadt (siehe Maßnahme 1.2) befindet sich im Zentrum des Entwicklungsgebiets „Oberstadtportal Südwest“ (vgl. Projekt 1.1) in bester Lage direkt an der Universitätsstraße ein unbebautes Grundstück, welches heute als Kundenparkplatz der Sparkasse genutzt wird. Unmittelbar nördlich hierzu liegt das Gebäude Am Plan 3 – ein stark sanierungsbedürftiges ehemaliges Universitätsgebäude, welches von der Stadt Marburg erworben wurde und aktuell nur in Teilen zu nutzen ist. Unmittelbar westlich schließt ein ebenfalls in Umstrukturierung befindliches Gelände der Universität an, über das man einen beschaulichen, aber steilen Hangweg als weiteren fußläufigen Oberstadtzugang erreicht. Durch den geplanten Rückzug der Sparkasse aus diesem Bereich ergibt sich die Möglichkeit, im Verbund vom heutigem Sparkassenparkplatz und der angrenzenden Bebauung Am Plan 3 ein neues „Oberstadttor“ mit barrierefreiem Oberstadtzugang zu schaffen.

Die Maßnahme sieht im Wesentlichen den Neubau eines „Stadthauses“ mit vielfältigen öffentlichen Verwaltungs- und Dienstleistungsangeboten und einen attraktiven barrierefreien

#### Priorisierung

1 - hohe Priorität

#### Umsetzungszeitraum

2024 - 2028

Zugang zur Oberstadt vor, an den sich unmittelbar Mobilitäts- und Logistikangebot für Bewohner\*innen und Gewerbetreibende der Oberstadt anschließen.

Der erste Schritt umfasst den Erwerb des Sparkassengrundstücks durch die Stadt Marburg. Das im Rahmen des ISEKs vorskizzierte Konzept schlägt ein mehrgeschossiges, einladendes Stadthausgebäude vor, welches durch eine prominent den Stadtraum markierende Freitreppe und einen öffentlich zugänglichen Fahrstuhl ergänzt wird. Der neue Oberstadtaufgang schließt im Bereich der heutigen Garage unmittelbar an das Gebäude Am Plan 3 an und schafft somit einen attraktiven barrierefreien öffentlichen Zugang zum westlichen Teil der Oberstadt. Das Umfeld von Oberstadttreppe und Aufzug soll möglichst im Verbund mit der Freiraumplanung des angrenzenden Universi-

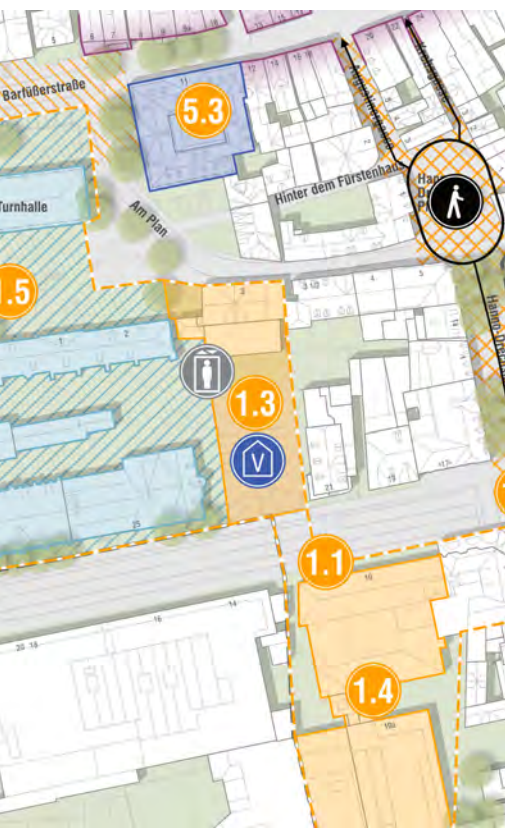
von oben links nach unten rechts:

68 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Oberstadttor Plan 3 / Parkplatz Universitätsstraße“

69 Blick auf das Gebäude Am Plan 3 aus Norden

70 Blick auf das Gebäude Am Plan 3 vom Sparkassenparkplatz

71 Sparkassenparkplatz mit Blick Richtung Universitätsstraße



tätsgeländes ebenfalls zu einem hochwertigen Platz- und Freiraum umgestaltet werden. Das „Stadthaus“ wird mit einem Verbindungsbau an das bestehende rückwertige Gebäude angeschlossen, welches saniert und durch einen entsprechenden Ausbau für eine Verwaltungsnutzung hergerichtet wird. Somit wird eine durchgängige öffentliche Dienstleistungs- und Verwaltungsachse zwischen dem Bauamtsgebäude an der Barfüßerstraße, Am Plan und der Universitätsstraße geschaffen und die Verwaltungsfunktion in der Oberstadt gestärkt.

Ergänzt wird die Maßnahme durch einen sich unmittelbar an Stadthaus und Oberstadtaufgang angliedernden Mikro- bzw. Mobilityhub. Dabei werden verschiedenen Mobilitäts- und Logistikangebote für die Oberstadt (z.B. Car- und Bikesharing, E-Mobility, Fahrradstellplätze, Paketstation- und Warenlogistik etc.) an einem gut erreichbaren, unmittelbar mit weiteren Verkehrsangeboten verknüpften Ort gebündelt. Durch den hochfrequentierten Bushaltepunkt an der Universitätsstraße und die angrenzenden Parkhäuser sind dafür bereits gute Voraussetzungen gegeben. Der Mikrohub ist das Modellprojekt eines Mobilitäts- und Erschließungskonzepts Oberstadt (vgl. Projekt 7.8 und Projekt 7.9), mit dem auch an weiteren zentralen Stellen Mikrohub und gut eingebundenen und gestaltete Fahrrad- und Logistikpunkte geschaffen werden sollen.

#### Mögliche Schritte:

- Durchführung einer Potentialanalyse und Machbarkeitsstudie / Sanierungsgutachten
- Erwerb des Grundstücks
- Durchführung hochbaulicher Realisierungswettbewerb
- Durchführung qualifizierter Freiraumplanung (im Verbund mit Nachbarliegenschaften der Universität)
- Sanierung / umfassender Umbau Liegenschaft Am Plan 3
- Neubau- und Freiraumgestaltung

von oben links nach unten rechts:

72 Blick auf den Sparkassenparkplatz mit Am Plan 3 im Hintergrund

73 Blick auf den Sparkassenparkplatz aus südöstlicher Richtung

74 Vision für das neue Stadthaus



## 1.4 Neues Sparkassenareal

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 240.000 EUR (Gutacherverfahren und Wettbewerb)

Das „Sparkassenareal“ zwischen Universitäts-, Gutenberg- und Wilhelmstraße stellt mit der beabsichtigten Standortumstrukturierung und Teilverlagerung der Sparkasse ein entscheidendes Entwicklungspotential im Fördergebiet dar. Mit dem grundlegenden Nutzungs- und Gestaltungskonzept „Oberstadtportal Südwest“ werden für den gesamten Bereich mögliche alternative Nutzungs- und Umstrukturierungsvarianten ermittelt. Parallel hierzu oder darauf aufbauend hat die Weiterentwicklung des Sparkassenareals für die Stadt Marburg hohe Priorität und wird im engen Austausch mit der Sparkasse vorbereitet. In vertiefenden Machbarkeitsstudien soll die konkrete Umnutzbarkeit der bestehenden Gebäude (ggf. auch im Verbund zu ebenfalls zur Umnutzung anstehenden Nachbargebäuden) bzw. mögliche denkmalgerechte Neubauszenarien für mögliche neue Nutzungen (von einem verkleinerten innerstädtischen Sparkassenstandort über Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen bis zu modernen innerstädtischen Wohnkonzepten) aufgezeigt werden.

Im Ergebnis dieser vorbereitenden Projektentwicklung kann (abhängig von der zukünftigen Nutzungs- und Eigentümerstruktur) mit einem hochbaulichen Realisierungswettbewerb die nötige hochwertige stadträumliche und architektonische

### Priorisierung

2 - mittlere Priorität

### Umsetzungszeitraum

2026 - 2028

Qualität des „Neuen Sparkassenareals“ gesichert werden.

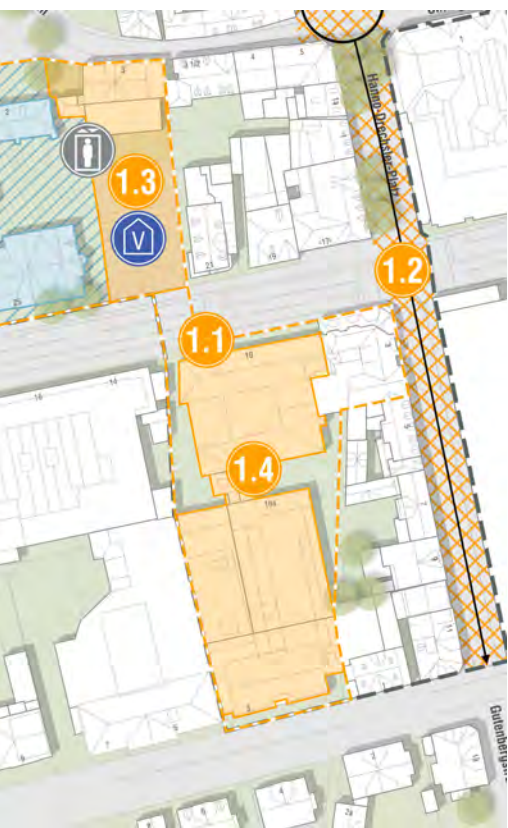
### Mögliche Schritte:

- Durchführung einer Potentialanalyse und Machbarkeitsstudie / Sanierungsgutachten
- ggf. Erwerb des Grundstücks
- ggf. Durchführung hochbaulicher Realisierungswettbewerb

von oben links nach unten rechts:

75 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Neues Sparkassenareal“

76 Blick auf das Sparkassenverwaltungsgebäude Gutenbergstraße / Universitätsstraße



## 1.5 Neuordnung / Aufwertung Uniliegenschaften

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 96.000 EUR (Gutachterverfahren und Wettbewerb)

Auch das innerstädtische Universitätsareal im Bereich des „Oberstadtportals Südwest“ befindet sich in einem Umstrukturierungs- und dringend erforderlichen Modernisierungsprozess. Zwischen dem, bereits im Umbau befindlichen, Institut für Sportwissenschaft und Motologie an der Barfüßerstraße und dem sanierungsbedürftigen Bibliotheks- und Institutsgebäude an der Universitätsstraße spannt sich ein Raum mit weiteren modernisierungs- oder komplett umstrukturierungsbedürftigen (provisorische WiWi-Baracken) Gebäuden und Freiräumen auf, dessen Aufwertung im Verbund mit den Nachbarliegenschaften Plan 3 und Sparkassenparkplatz (vgl. Projekt 1.3) das wesentliche Potential für die Schaffung eines attraktiven und barrierearmen Tors zur Oberstadt bildet. Entscheidende Projektbausteine sind die Entwicklung eines vertiefenden Nutzungs- und Umstrukturierungskonzepts für den Standort (aufbauend auf Nutzungs- und Gestaltungskonzept „Oberstadtportal Südwest“, vgl. Projekt 1.1), Sanierung- und Modernisierung der Bestandsgebäude und Neubau anstelle der provisorischen WiWi-Baracken, vor allem aber die Etablierung eines attraktiven Platz- und Freiraums in unmittelbarer Nähe mit dem benachbarten Projekt Oberstadttor Plan 3 / Parkplatz Universitätsstraße (vgl. Projekt 1.3.) und dem geplanten barrierefreien Oberstadtzugang in diesem Bereich.

### Priorisierung

2 - mittlere Priorität

### Umsetzungszeitraum

2027 - 2028

### Mögliche Schritte:

- Durchführung einer Potentialanalyse und Machbarkeitsstudie / Sanierungsgutachten
- ggf. Durchführung hochbaulicher Realisierungswettbewerb
- Durchführung qualifizierter Freiraumplanung (im Verbund mit Nachbarliegenschaften Plan 3 und Sparkassenparkplatz)

von oben links nach unten rechts:

77 Blick auf die Uniliegenschaften an der Universitätsstraße

78 Parkplatz der Uniliegenschaften „Am Plan“

79 Blick auf das Seminargebäude „Am Plan“

80 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Neuordnung / Aufwertung Uniliegenschaften“



## 1.6 Neugestaltung Barfüßer Tor

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 700.000 EUR

Aus Westen kommend erfolgt der Zugang zur Einkaufsstraße über das Barfüßertor. Mit dem Parkdeck Barfüßertor bietet sich dieser Zugang auch für Personen an, die mit dem MIV ankommen. Zudem befindet sich an diesem Zugang eine Bushaltestelle. Jedoch ist der Straßenraum teilweise stark sanierungsbedürftig.

Die Maßnahme sieht die Sanierung der Oberflächen vor, unter Berücksichtigung einer barrierefreien Ausgestaltung. Dazu gehören zum Beispiel der Rückbau der Borde im Zugangsbereich zur Fußgängerzone. Zu prüfen ist, ob dem Fuß- und Radverkehr mehr Platz im Straßenquerschnitt zugeschlagen werden kann. Zudem soll der stark versiegelte Straßenraum durch Pflanzflächen aufgebrochen werden und zur Durchgrünung der Innenstadt beitragen.

Es gilt den Ruhenden Verkehr, insbesondere im westlichen Verlauf, neu zu ordnen sowie die vorhandenen Fahrradstellplätze zu ergänzen, da die derzeit vorhandenen Fahrradabstellanlagen nicht ausreichen, um den Bedarf des Zielverkehrs der Oberstadt in diesem Bereich abzudecken. Im Sinne der Mobilitätswende gilt es die Bushaltestelle qualitativ aufzuwerten und mit überdachten Sitzmöglichkeiten zu ergänzen, als Beitrag zur Stärkung des ÖPNVs in der Oberstadt.

### Priorisierung

2 - mittlere Priorität

### Umsetzungszeitraum

2025 - 2026

Die Neugestaltung erfolgt auf Basis des übergeordneten Nutzungs- und Gestaltungskonzept Sparkassen / Universitäts- / Verwaltungsareal Universitätsstraße / Am Plan (vgl. Projekt 1.1) und soll auf Basis eines abgestimmten „Gestaltungsleitfadens Öffentlicher Raum“ (vgl. Projekt 7.4) durchgeführt werden.

### Mögliche Schritte:

- Konzeptentwicklung
- ggf. Gutachter-/ Wettbewerbsverfahren
- Freiraumplanung im Zusammenhang mit Maßnahme 1.5
- Umbau Straßenquerschnitt und neue Oberflächengestaltungen (Barrierefrei)
- neue Möblierung / Aufwertung ÖPNV-Haltepunkt
- Entsiegelung des öffentlichen Raums

von oben links nach unten rechts:

81 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Neugestaltung Barfüßer Tor“

82 Sanierungsbedürftige Barfüßerstraße mit Blick Richtung Osten

83 Sanierungsbedürftige Barfüßerstraße mit Blick Richtung Westen

84 Ungeordnete Fahrradabstellplätze Barfüßerstraße / Am Plan



## 2.1 Neugestaltung Kugelgasse und Aufwertung Kalbstor

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 1.140.000 EUR

Von Westen von der Sybelstraße kommend stellt das Kalbstor die westliche ISEK-Gebietsgrenze dar. Das Kalbstor wurde im Zuge der Stadterweiterung um 1230 als Teil der mittelalterlichen Stadtbefestigung erbaut und ist das einzige noch zugängliche Stadttor. Dort hinter erstreckt sich die Kugelgasse, eine stark sanierungs- sowie gestaltungsbedürftige Verkehrsfläche.

Die Maßnahme sieht zum einen die Sanierung des Kalbstor sowie die Befreiung vom Aufwuchs auf dem Tor und der Mauer vor. Zum anderen soll ein Zugang auf das Kalbstor und somit auch auf die Stadtmauer geschaffen werden. Im Bereich der Kugelgasse sollen die gesamten Oberflächen neugestaltet werden, wobei sich dabei an den historisch verwendeten Materialien orientiert werden soll. Zudem sollen Stellplätze für den Radverkehr in den Straßenraum integriert werden.

Mülltonnen- und Fahrradstellplätze sollen aufbauend auf dem Mobilitäts- und Erschließungskonzept Oberstadt (vgl. Projekte 7.8 und 7.10) neu geordnet und an hochwertig gestalteten Standorten konzentriert werden. Die Sanierung der Kugelgasse bietet gleichzeitig die Chance des kostensparenden Einbaus eines Nahwärmenetz, welches ggf. durch ein mit regenerativen

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2022 - 2024

Energieträgern gespeistes Blockheizkraftwerk im Kugelhaus (vgl. Projekte 2.2 und 2.3) gespeist wird. Die Neugestaltung erfolgt auf Basis eines abgestimmten „Gestaltungsleitfadens Öffentlicher Raum“ (vgl. Projekt 7.4).

### Mögliche Schritte:

- vorbereitende Projektentwicklung mit Fördergebietsmanagement
- qualifizierte Freiraumplanung (ggf. Gestaltungswettbewerb) auf Basis des „Gestaltungsleitfadens Öffentlicher Raum“
- Sanierung des Straßenraum mit Integration von Fahrrad- und Müllabstellmöglichkeiten
- ggf. Integration Nahwärmenetz
- Sanierung und Schaffung eines Zugangs zum Kalbstor und zur Stadtmauer

von oben links nach unten rechts:

85 Blick auf das zugewachsene Kalbstor

86 Sanierungsbedürftige Oberfläche in der Kugelgasse parallel zur Kugelkirche

87 Sanierungsbedürftige Oberfläche in der Kugelgasse am Kugelhaus

88 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Neugestaltung Kugelgasse und Aufwertung Kalbstor“



## 2.2 Umnutzung und Sanierung Kloster Kugelherren

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 7.200.000 EUR (davon 1.000.000 EUR weitere Kosten: Freianlagen, Machbarkeitsstudie, Planungs- und Honorarkosten)

Im westlichen Bereich des ISEK-Gebiets liegt das ehemalige Kloster Kugelherren. Das spätgotische Gebäude Kugelhaus stammt aus dem Jahre 1491 und wurde ursprünglich im Auftrag des Ordens *Brüder zum gemeinsamen Leben* errichtet. Bereits im Jahre 1527 ging es über in den Besitz der Universität und ist somit eine der ältesten Liegenschaften der Universität Marburg. Die universitäre Nutzung wurde bereits Anfang des Jahres 2020 aufgegeben, eine endgültige Räumung des Gebäudes erfolgte im Oktober 2020. Die Stadt Marburg plant mit Ihrer kommunalen Gesellschaft GeWoBau den Erwerb, Sanierung und Umbau der Liegenschaft mit dem Ziel, bislang in der Oberstadt zu wenig vorhandene Wohnnutzungen (barrierearme, bezahlbare Wohnungen etwa für Senioren etc. – kein Studierendenwohnen) unterzubringen. Darüber hinaus sollen Räume für Soziale- und Gemeinschaftliche Zwecke geschaffen werden. Als Potenzieller Nutzer hat hier die katholische Kirche Interesse, die die Gemeindegemeinschaft hier wieder in die unmittelbare Nähe zur katholischen Kugelkirche bringen würde.

Teil der Maßnahme ist auch eine wesentliche Aufwertung des umgebenden Freiraums zwischen Kirche und Kugelhaus sowie zur Kugelgasse hin als gemeinschaftlich nutzbare grüne Oase

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2021 - 2026

im engen Oberstadtgeflecht. In diesem Zuge ist die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Kirche mitzudenken.

In Verbindung mit Maßnahme 2.3 ist zu prüfen, ob der Keller des Kugelhauses sich als ein potentieller Standort für ein Nahwärmekraftwerk eignet.

### Mögliche Schritte:

#### A – Machbarkeitsstudie zum Umbau

Eine Machbarkeitsstudie soll im ersten Schritt die Rahmenbedingungen für den Umbau des Gebäudes untersuchen. Zu klären sind u.a. Fragen, wie:

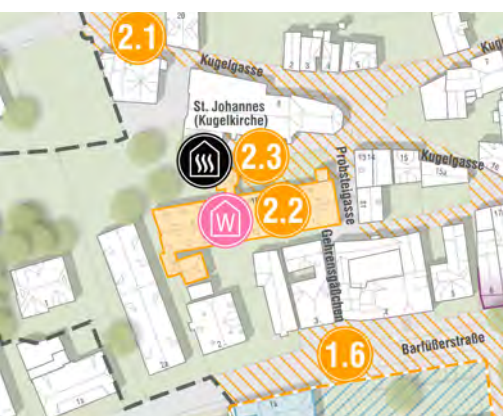
- In welchem Zustand befindet sich das Gebäude? - Welche (Um-)Baumaßnahmen müssen vor einer neuen (Wohn-)Nutzung durchgeführt werden?

von oben links nach unten rechts:

89 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Umnutzung und Sanierung Kloster Kugelherren“

90 Freifläche vor dem Kugelhaus

91 Kugelhaus von der Kugelgasse aus



- Welche Kosten werden entstehen?
- Wie lange wird es dauern, bis die neuen Nutzer in das Kugelhaus einziehen können?

### **B – Planung und Honorarkosten**

Für die Durchführung der Planungen und Baumaßnahmen am Kugelhaus werden verschiedene Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen sein. Die Honorarkosten von Architekten, Bauingenieuren, Baufirmen etc. werden mit dieser Maßnahme abgedeckt.

### **C – Umbau**

Auf Grundlage der Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie und weiteren Planungen soll möglichst zeitnah mit den Umbaumaßnahmen für das Kugelhaus begonnen werden. Priorität sollten Sanierung und Neuordnung der Räumlichkeiten haben. Eine flexible Raumgestaltung sowie die Öffnung des Gebäudes zu den Freiflächen im Norden des Gebäudes sind zu empfehlen.

### **D – Neuordnung und Gestaltung nördlicher Vorbereich Gebäude**

Die nördliche Freifläche, zwischen Kugelhaus und Kugelkirche, sollen aufgewertet werden und zeitgleich ein barrierefreier Zugang zur Kirche geschaffen werden.

von oben links nach unten rechts:

92 Mittelgangerschließung im Kugelhaus (1. OG)

93 Arbeitsraum mit universitärer Nutzung vor Räumung im Oktober 2020

94 Innenliegende Freiflächen des Kugelhauses



### 2.3 Nahwärmenetz Kugelhaus und -kirche

#### Leitbilder



#### Kosten

Ca. 240.000 EUR (davon 50.000 EUR Blockheizkraftwerk)

Das Kugelhaus und die Kugelkirche sind zwei direkt aneinandergrenzende Liegenschaften. Die Kirche verfügt über eine veraltete Heizungsanlage, die erneuert werden muss. Das Kugelhaus soll umfassend saniert und umgebaut werden (siehe Maßnahme 2.2). Vor diesen Ausgangspunkt erscheint es sinnvoll, die beiden Gebäude mit einer gemeinsamen Heizquelle auszustatten.

Die Maßnahme dient zunächst der Schaffung einer nachhaltigen, effizienten gemeinsamen Beheizung der beiden großen Baudenkmäler. Ziel ist es allerdings, hier ein „Nahwärmekraftwerk“ auf Basis regenerativer Energien für ein parzellenübergreifendes Nahwärmenetz mit Anschlussoption für öffentliche und private Anlieger in der Umgebung zu schaffen. Mit dem Mikro-Nahwärmenetz kann der hohe Energieverbrauch der denkmalgeschützten historischen Bausubstanz reduziert werden und somit auch eine Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erreicht werden. Das Nahwärmenetz kann kostensparend im Zuge der anstehenden Sanierungsmaßnahme Kugelgasse (vgl. Projekt 2.1) verlegt werden.

#### Priorisierung

1 - hohe Priorität

#### Umsetzungszeitraum

2022 - 2024

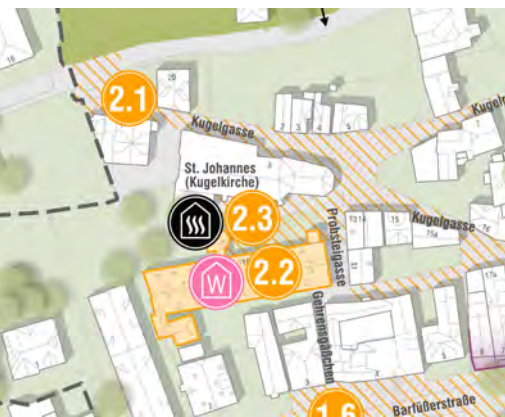
Ein potentieller Standort für das Energieerzeugungssystem wäre der Keller des Kugelhauses. Dies gilt es in Abhängigkeit von der Maßnahme 2.2 zu untersuchen.

#### Mögliche Schritte:

- Durchführung einer Potentialanalyse und Machbarkeitsstudie
- Entwicklung zusammen mit Maßnahme 2.2 (Abhängigkeiten)

von oben links nach unten rechts:

- 95 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Nahwärmenetz Kugelhaus und -kirche“
- 96 Freifläche zwischen Kugelhaus und Kugelkirche
- 97 Blick auf das Kugelhaus aus südöstlicher Richtung
- 98 Blick auf die Kugelkirche von Süden



## 2.4 Terrassengärten am Schlossberg

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 132.000 EUR

Den Bewohner\*innen der Oberstadt mangelt es an wohnortnahen und privatnutzbaren Freiflächen (Gärten). Die Flächen am südlichen Hang des Schlossbergs, auf der Liegenschaft des Studierendenwerks Marburg, haben das Potential diesem Defizit entgegenzuwirken.

Das Ziel der Maßnahme ist die Schaffung von privatnutzbaren Freiflächen für die Bewohnerschaft der Oberstadt. Hierzu sollen Teile der vorhandenen Grünflächen zwischen der historischen Stadtmauer und dem Studierendenwohnheim Forstthof, die schon in früherer Zeit mit Stützmauern terrassiert und als Gärten genutzt wurden, zu gemeinschaftlichen „Terrassengärten am Schlossberg“ aufgewertet werden. Im Zuge dessen ist eine Sanierung und teilweise Ergänzung der stark beschädigten historischen Stützmauern unabdingbar. Ebenfalls wäre eine Sanierung der vorhandenen Wege und Treppen notwendig (in Verbindung mit Maßnahme 2.5). Die durch die Umwandlung erzeugten, öffentlich zugänglichen Terrassengärten sollen in kleinere Parzellen aufgeteilt und vom einzelnen Oberstadtbewohner\*innen oder auch in Kleingruppen und Vereinen genutzt und bewirtschaftet werden. Ziel ist die Schaffung eines gemeinschaftlichen Gestaltungs- und Erholungsraums, der sich

### Priorisierung

3 - niedrige Priorität

### Umsetzungszeitraum

2025 - 2028

an neuen gemeinschaftlichen Bewirtschaftungskonzepten orientiert und wesentlich zur Steigerung der Wohn- und Nachbarschaftsqualität der verschiedenen Oberstadtbewohner\*innen und Nutzer\*innen beitragen kann.

### Mögliche Schritte:

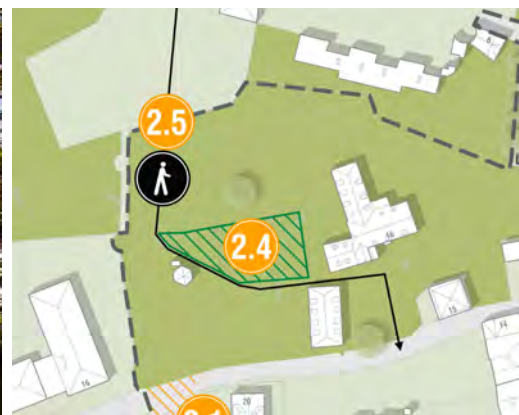
- Durchführung einer Potentialanalyse und Machbarkeitsstudie / Sanierungsgutachten
- Einigung mit Eigentümer\*in über Grundstücksnutzung (Pachtvertrag / sonstige Einigung)
- Herstellung der Terrassengärten
- innovatives, gemeinschaftliches Bewirtschaftungskonzept für die (immer temporäre) Vergabe an verschiedene Oberstadtbewohner\*innen und Nutzergruppen
- Entwicklung zusammen mit Maßnahme 2.5 (Abhängigkeiten)

von oben links nach unten rechts:

99 Blick über die vorhandene Terrassierung

100 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Terrassengärten am Schlossberg“

101 Pavillon im Garten des Studierendenwohnheims



## 2.5 Neuer Schlossbergzugang Oberstadt Nordwest

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 96.000 EUR

Das Landgrafenschloss thront auf dem Schlossberg oberhalb der Oberstadt und ist als Wahrzeichen aus vielen Teilen der Stadt sichtbar. Derzeit ist es aus der Oberstadt über zwei Zugänge erreichbar: Zum einen über die Landgraf-Philipp-Straße, zum anderen über die Ludwig-Bickell-Treppe.

In Verbindung mit Maßnahme 2.4 kann über die „Terrassengärten“ ein weiterer intimer Zugang entlang der Stadtmauer und des Bettinaturms zum Schloss geschaffen werden. Im Zuge dieser Maßnahme würden die vorhandenen Wege und Treppenanlagen saniert und aufgewertet werden. Neben der Erschließung des Schlosses, mit unmittelbarem Zugang vom Kalbstor aus, würde die noch vorhandene Stadtmauer für Tourist\*innen und Bewohner\*innen erlebbar werden. Der angrenzende Bettinaturm, auf Höhe der geplanten Terrassengärten, wird so ebenfalls besuchbar gemacht.

### Priorisierung

2 - mittlere Priorität

### Umsetzungszeitraum

2026 - 2028

### Mögliche Schritte:

- Durchführung einer Potentialanalyse und Machbarkeitsstudie / Sanierungsgutachten
- Einigung mit Eigentümer\*in über Wegenutzung
- Sanierung der Wege und Treppen von der Ritterstraße bis zum Schloss
- Herstellung Zugang Bettinaturm

von oben links nach unten rechts:

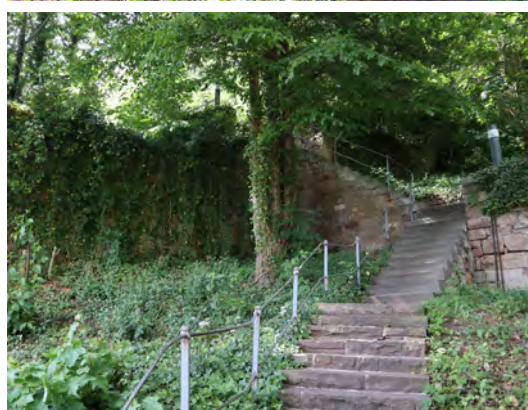
102 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Neuer Schlossbergzugang Oberstadt Nordwest“

103 Treppenanlage mit Blick auf die historische Stadtmauer

104 Wegeverbindung zwischen Forstthof und Bettina-Haus

105 Sanierungsbedürftige Treppenlage

106 Pavillon im Garten des Studierendenwohnheims



### 3.1 Qualifizierung Lutherischer Stadtbalkon

#### Leitbilder



#### Kosten

Ca. 1.300.000 EUR (davon 120.000 EUR Beteiligung und Wettbewerb)

Der Lutherische Kirchhof ist ein öffentlicher Platz, umrahmt von einem atmosphärischen Wohnquartier, welche bei der Marburger Bewohnerschaft einer großen Beliebtheit widerfährt und eine entsprechend hohe Frequentierung aufweist. Jedoch weist er durch einen starken Versiegelungsgrad, einer nicht ausreichenden Stadtmöblierung, fehlender Barrierefreiheit und Flächen, die dem ruhenden Verkehr vorbehalten sind ein großes Potential zur Aufwertung auf.

Ziel der Maßnahme ist die Umgestaltung des Kirchhofs mit gesteigerter Aufenthaltsqualität und Verbesserung des Stadtklimas durch mehr Stadtgrün. Dabei sollen die Oberflächen saniert werden, auch im Hinblick auf Barrierefreiheit. Darunter fällt zum einen die Entfernung der vorhandenen Borde und zum anderen ein barrierefreier Zugang zur Kirche. Die vorhandenen Stellplätze auf dem Kirchhof sollen zu Gunsten einer Entsiegelung der Oberflächen weichen. Gewünscht sind sowohl Pflanzflächen als auch Wasserflächen um einen Beitrag zum Stadtklima zu leisten. Des Weiteren soll das vorhandene Stadtmobiliar durch mehr Sitzmöglichkeiten ergänzt werden.

#### Priorisierung

1 - hohe Priorität

#### Umsetzungszeitraum

2022 - 2024

Diese Maßnahme ist im Zusammenhang mit Maßnahme 3.2 zu entwickeln, da auch die Kernerentwicklung in den öffentlichen Raum beziehungsweise Stadtbalkon eingreift. Die Neugestaltung erfolgt auf Basis eines abgestimmten „Gestaltungsleitfadens Öffentlicher Raum“ (vgl. Projekt 7.4).

#### Mögliche Schritte:

- Konzeptentwicklung
- ggf. Gutachter-/ Wettbewerbsverfahren
- Freiraumplanung im Zusammenhang mit Maßnahme 3.2

von oben links nach unten rechts:

107 Lutherischer Kirchhof

108 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Qualifizierung Lutherischer Stadtbalkon“

109 Sitzmöglichkeiten auf dem Kirchhof mit Blick über die Oberstadt

110 Sitzmöglichkeiten vor der Kirche



## 3.2 Kultur- und Innovationsstandort Kerner

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 2.400.000 EUR

Der Kerner ist ein historisch wertvolles Gebäude direkt angrenzend an den Lutherischen Kirchhof. Das Kulturdenkmal wurde bereits Anfang des 14. Jahrhunderts errichtet. Das 700 Jahre alte Gebäude wurden vielfach verändert und den geänderten Funktionen entsprechend umgebaut. Jedoch befindet sich das Gebäude durch fehlende Investitionen in den letzten Jahren in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Bereits im Zuge der Antragstellung zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ wurde der Kerner als Schlüsselimmobilie benannt. Im Vorfeld zu diesem ISEK wurde bereits eine Machbarkeitsstudie für das Bauwerk durchgeführt. Dabei wurde eine Ermittlung des Raumangebots sowie die baulichen Vorgaben und Rahmenbedingungen, der denkmalpflegerische Besonderheiten und absehbaren brandschutztechnischen Auflagen aufgearbeitet. Auf Basis der Machbarkeitsstudie wurden mit den Vertretern der Evangelischen Kirche, sowie Nutzer\*innen der Liegenschaft „Am Plan 3“ und weiteren potentiellen Nutzer\*innen (Initiativen aus dem Bereich Umweltbildung, Nachhaltigkeit, Ökologie) des Hauses der Nachhaltigkeit eingehend mögliche Nutzungskonzepte diskutiert.

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2020 - 2025

Das neue Konzept sieht eine Mischung aus kirchennahen und zivilgesellschaftlichen Nutzungen als neuer „Frequenzbringer“ vor. Entsprechend soll die Untergeschossebene (Zugang Lutherischer Kirchhof) auch zukünftig primär von der Pfarrgemeinde und dem Kerner-Netzwerk genutzt werden. Die übrigen drei Ebenen + Dachgeschoss (Zugang Ritterstraße) sollen künftig vorrangig für das Haus der Nachhaltigkeit zur Verfügung stehen. Die Dachgeschosssebene soll als offener Co-working-space ausgestaltet werden, die Erdgeschosssebene (Zugang Ritterstraße) soll mit zentralen Einrichtungen (Empfang, Toiletten, Küche) ausgestattet werden. Im Rahmen der umfangreichen Umbaumaßnahmen ist ebenfalls eine Sanierung der Bausubstanz vorgesehen. Ein komplett barrierefreier Ausbau des Gebäudes ist nicht möglich, da nur zwei Geschosse barrierefrei erreicht werden können.

von oben links nach unten rechts:

111 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Kultur- und Innovationsstandort Kerner“

112 Der Kerner an der Ritterstraße

113 Der Kerner am Lutherischen Kirchhof



Das Konzept zur Trägerschaft sieht vor, dass der bisherige Eigentümer (Gesamtverband der Evangelischen Kirche Marburg) die Liegenschaft im Rahmen eines Erbpachtvertrages an die Universitätsstadt Marburg abgibt, damit diese als Bauherr agieren kann.

**Mögliche Schritte:**

- Machbarkeitsstudie (bereits erfolgt)
- Konkretisierung des Entwurfs und der damit verbundenen Ausbauplanung (unter Einbeziehung der künftigen Nutzer\*innen)
- Umbau und Sanierung des Kerners
- Entwicklung zusammen mit Maßnahme 3.1, 3.3 und 3.4 (Abhängigkeiten)

von oben links nach unten rechts:

114 Machbarkeitsstudie Kerner (Quelle: Oesterle Architekten 2020)

115 Dachgeschoss des Kerners (Quelle: Oesterle Architekten 2020)

116 Großer Versammlungsraum im EG

117 Treppenhaus im Kerner (Quelle: Oesterle Architekten 2020)

118 Zimmer im 2. OG im Kerner



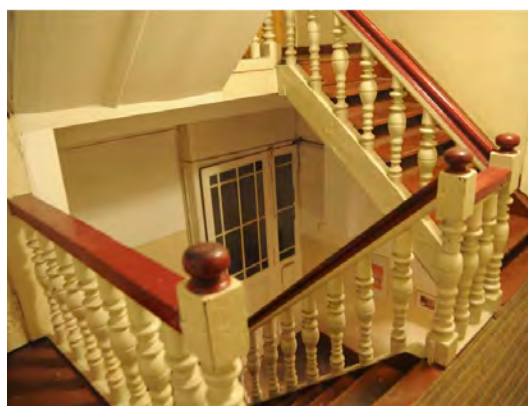
Befr.: Bestandsaufnahme Kerner, Ritterstraße 7, 35037 Marburg/Lahn  
 Bauh.: Magistrat der Universitätsstadt Marburg, Barfüßerstr. 11, 35037 Marburg

**BESTANDSAUFNAHME & MACHBARKEITSSTUDIE**

Der „Kerner“ ist einerseits ein herausragendes Kulturdenkmal der Marburger Oberstadt, andererseits ein Objekt, welches aufgrund seiner besonderen Wertigkeit auch schon in einer ganz frühen Planungsphase eine angemessene und professionelle Begutachtung hinsichtlich seiner Entwicklungspotentiale bedarf.  
 Im Zusammenhang mit den Planungen der Evangelischen Kirche, ein interkulturelles Begegnungszentrum im Gebäude zu installieren und der Stadt Marburg, auf Teilflächen ein Haus der Nachhaltigkeit zu realisieren, sollen deshalb entsprechend der besonderen denkmalpflegerischen Bedeutung des Gebäudes Rahmenbedingungen und Möglichkeiten aufgezeigt und Einschränkungen bzw. Hindernisse erläutert werden.



Der Kerner: das dreigeschossige Bauwerk aus Sandsteinmauerwerk hat ein Sockelgeschoss mit zweigeschichtigem Gewölbe zum lutherischen Kirchhof



### 3.3 Nahwärmenetz Kerner, Pfarrkirche und Anlieger

#### Leitbilder



#### Kosten

Ca. 240.000 EUR (davon 50.000 EUR Blockheizkraftwerk)

Die Wohngebäude entlang der Ritterstraße sind weitestgehend in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Zudem soll der Kerner umfassend saniert und umgebaut werden (siehe Maßnahme 3.2). Die Heizung des Kirchenraums der Lutherischen Pfarrkirche dürfte der größte Energieverbraucher im Gebiet sein. Vor diesen Ausgangspunkt erscheint es sinnvoll die Gebäude mit einer gemeinsamen Heizquelle auszustatten.

Ziel der Maßnahme ist ein kombiniertes Nahwärmenetz für den Kerner, der Kirche mit Nebengebäuden sowie den Gebäuden in der Ritterstraße oberhalb des Lutherischen Kirchhofs vorzusehen. Dabei geht es darum einerseits Wärmeenergie zentral zu erzeugen und gleichzeitig erzeugten Strom in das Netz einzuspeisen. Mit dem Mikro-Nahwärmenetz kann der hohe Energieverbrauch der denkmalgeschützten historischen Bausubstanz reduziert werden und somit eine der Situation angepasste Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erreicht werden.

Ein Standort für das Energieerzeugungssystem muss im Rahmen einer Potentialanalyse / Machbarkeitsstudie untersucht werden. Diese Maßnahme ist im Zusammenhang mit Maßnahme 3.2 und 3.4 zu entwickeln.

#### Priorisierung

1 - hohe Priorität

#### Umsetzungszeitraum

2021 - 2028

#### Mögliche Schritte:

- Durchführung einer Potentialanalyse und Machbarkeitsstudie
- Entwicklung zusammen mit Maßnahme 3.2 und 3.4 (Abhängigkeiten)

von oben links nach unten rechts:

119 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Nahwärmenetz Kerner, Pfarrkirche und Anlieger“

120 Bebauung an der Ritterstraße

121 Lutherische Pfarrkirche St. Marien

122 Der Kerner



### 3.4 Einzelmaßnahme Wohnen in der Ritterstraße 11

#### Leitbilder



#### Kosten

Ca. 1.100.000 EUR (davon 10.000 EUR Freianlagen)

Ein großes Potential für die Schaffung nachfragegerechter Wohnungen in der Oberstadt bietet die Liegenschaft Ritterstraße 11, in unmittelbarer Nähe zum Kerner. Das stark sanierungsbedürftige und seit längerer Zeit leerstehende Helene-Weber-Haus könnte durch einen umfassenden Umbau Raum für moderne Angebote, wie barrierefreies und seniorengerechtes und / oder familienfreundliches Wohnen, schaffen. Zeitgleich würde eine Sanierung des Gebäudes die historische Bausubstanz wieder zur Geltung bringen und so das gesamtstädtische Bild aufwerten.

Ein gelungenes Modellprojekt für die umfassende Sanierung und Modernisierung historischer Bausubstanz in dieser prominenten Lage könnte große Anstoßwirkung für die weitere Sanierung und Modernisierung der historischen Oberstadt entfalten.

In Zusammenhang mit der Maßnahme 3.3 Nahwärmenetz Kerner und Ritterstraße könnte die Liegenschaft an ein Nahwärmenetz angeschlossen werden und somit einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

#### Priorisierung

2 - mittlere Priorität

#### Umsetzungszeitraum

2023 - 2026

#### Mögliche Schritte:

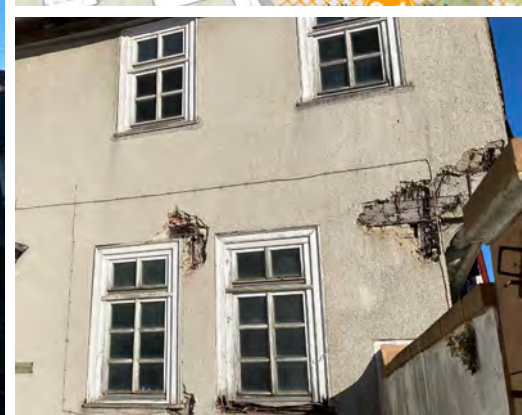
- Durchführung einer Potentialanalyse und Machbarkeitsstudie
- Schaffung eines Modellprojekts zugunsten attraktiver und moderner innerstädtischer Wohnungen
- Entwicklung zusammen mit Maßnahme 3.3 und 3.4 (Abhängigkeiten)

von oben links nach unten rechts:

123 Das Gebäude Ritterstraße 11

124 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Einzelmaßnahme Wohnen in der Ritterstraße 11“

125 Starke Sanierungsmängel an der Fassade Ritterstraße 11



### 3.5 Aufwertung Internes Wegenetz

#### Leitbilder



#### Kosten

Ca. 240.000 EUR

Südlich des Lutherischen Stadtbalkons erstreckt sich eine kleinteilige Fachwerkbauung, die stark durch das Segment Studierendenwohnen dominiert wird. Die vorwiegende zweigeschossige Bebauung wird durch ein kleinverzweigtes und intimes (Fuß-) Wegenetz erschlossen. Das interne Wegenetz ist in teilweise schlechten Sanierungszuständen und bedarf einer Neuordnung bezüglich Müll- und Fahrradstellplätzen.

Ziel der Maßnahme ist die Sanierung und Aufwertung der teilweise sehr engen Fußwege. Insbesondere gilt es die in die Jahre gekommenen Oberflächen zu sanieren und Barrieren in Form von Treppen und Stufen zu reduzieren und mit Rampen zu überbrücken. Ergänzt werden soll dies durch ein Beleuchtungskonzept, welches den Sicherheitsaspekt in den teilweise sehr engen und dunkeln Gassen erhöht. Damit die Mülltonnen optisch aus dem öffentlichen Raum verschwinden werden zentrale begrünte Mülltonnenboxen vorgesehen. Ebenfalls sind Fahrradabstellmöglichkeiten an den Stellen, wo sie möglich sind, zu integrieren.

Durch die vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen soll dieses Wohngebiet auch für Familien an Attraktivität gewinnen und die

#### Priorisierung

2 - mittlere Priorität

#### Umsetzungszeitraum

2023 - 2026

Diversität in der Bewohnerschaft der Oberstadt erhöhen.

#### Mögliche Schritte:

- Konzeptentwicklung
- Freiraumplanung
- Beleuchtungskonzept
- Müllstandortskonzept
- Fahrradabstellkonzept

von oben links nach unten rechts:

126 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Aufwertung Internes Wegenetz“

127 Sanierungsbedürftige Oberflächen im Rübenstein

128 Sanierungsbedürftige Oberflächen im Rübenstein



### 3.6 Kulturachse Markt - Landgraf-Philipp-Straße

#### Leitbilder



#### Kosten

Ca. 420.000 EUR

#### Priorisierung

2 - mittlere Priorität

#### Umsetzungszeitraum

2023 - 2025

In Verbindung mit den gemeinsam von der Philipps-Universität Marburg und der Stadt Marburg getragenen Anstrengungen das Schloss Marburg als Museumsstandort zu stärken, soll die weitere Ertüchtigung der Brüder-Grimm-Stube als Vermittlungsort stadtgeschichtlicher Inhalte an der Schnittstelle Schloss - Rathaus eine zentrale Rolle einnehmen. Die Attraktivierung der im Eigentum der Philipps-Universität befindlichen Landgraf-Philipp-Straße mittels analoger und digitaler Informationspunkte, um somit auch den körperlich anstrengenden Weg zum Schloss zumindest subjektiv abzumildern, ist kohärenter Bestandteil dieser, mittelfristig zu entwickelnder Kulturachse.

#### Mögliche Schritte:

- Durchführung einer Potentialanalyse und Machbarkeitsstudie
- Schaffung analoger und digitaler Informationspunkte
- Ergänzung der Kulturachse durch weiteres Stadtmobiliar

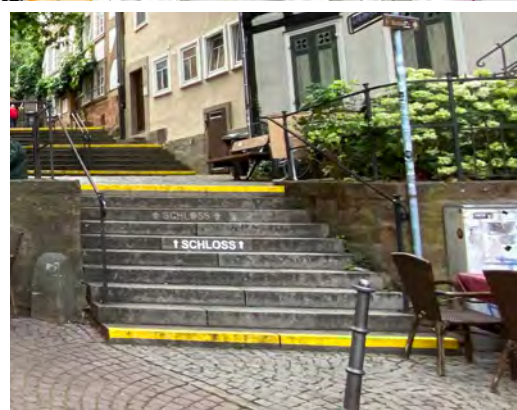
von oben links nach unten rechts:

129 Grimm-Dich-Pfad in Marburg an der Landgraf-Philipp-Straße

130 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Kulturachse Markt - Landgraf-Philipp-Straße“

131 Landgraf-Philipp-Straße mit Sitzmöglichkeit

132 Zugang vom Markt zur Landgraf-Philipp-Straße



## 4.1 Initiative Kreativquartier Oberstadtportal Nord / Wettergasse

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 12.000 EUR/Jahr (Gesamtkosten ca. 120.000 EUR)

Zusammen mit Steinweg und Neustadt bildet die Wettergasse den nördlichen Auftakt der Fußgängerzone und als „Oberstadtportal Nord“ die unmittelbare fußläufige Verbindung zu Elisabethkirche und Bahnhof. Bedingt durch die starke Topografie und die im Vergleich zur Hauptachse Barfüßerstraße weniger zentrale Lage verzeichnet die Achse seit vielen Jahren einen Bedeutungsverlust als Einzelhandelslage, verbunden mit Geschäftsaufgaben und temporären Ladenleerständen. Auch die Oberflächengestaltung der stadträumlich attraktiven historischen Achse ist mit ihren Schlackesteinen im Vergleich zu vielen anderen Bereichen der Oberstadt wenig einladend und deutlich in die Jahre gekommen. Die Initiative „Oberstadtportal Nord“ soll dem unumkehrbaren weiteren Bedeutungswandel des Einzelhandels und einem drohenden weiteren Attraktivitätsverlust der Achse Wettergasse / Neustadt mit geeigneten Maßnahmen begegnen. Kernbestandteil der Initiative ist die weitere Mobilisierung der anliegenden Anwohner\*innen, Eigentümer\*innen und Gewerbetreibenden zu gemeinsamer Aktion. Angestoßen werden soll einerseits die noch stärkere gemeinsame Bewerbung und Bespielung der Achse. Neben der nach wie vor wichtigen Einkaufs- und Tourismusfunktion kann sich das „Oberstadtportal Nord“ zukünftig noch stärker als at-

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2023 - 2028

traktiver, vielschichtiger Wohn- und Kreativstandort entwickeln. Angestoßen werden soll etwa die Nutzung von Leerständen in Erdgeschosszonen, beispielsweise durch den gezielten Umbau zugunsten nachfragegerechter gewerblicher, kultureller oder sonstiger zur Belebung des öffentlichen Raums beitragender Nutzungen. Gefördert werden soll insbesondere auch die schon heute von Pionieren wiederentdeckte Möglichkeit, mitten in der Stadt Wohnen und Arbeiten in urbaner Atmosphäre zu verknüpfen. Das Kreativquartier Oberstadtportal Nord bildet somit ein perfekt geeignetes Pilotprojekt für die u.a. mit dem „Anreizprogramm Umfassende Sanierung und Schaffung neuer Wohnangebote“ (vgl. Projekt 7.1) intendierten Maßnahmen zur Ertüchtigung von Altsiedelhäusern für innovative Konzepte.

Über das Förderprogramm hinaus sollen mit der Initiative gemeinschaftliche Ansätze, ggf. Zwischennutzungen und Bespie-

von oben links nach unten rechts:

133 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Initiative Kreativquartier Oberstadtportal Nord / Wettergasse“

134 Blick in die Wettergasse

135 Ladenleerstand in der Wettergasse



lungen des öffentlichen Raums unterstützt werden. Das Quartier soll einen wichtigen Schwerpunkt der mit dem geplanten „Fördergebietsmanagement“ unterstützten Moderations- und Beratungsleistungen bilden.

Einen zentralen Impuls für die Gemeinschaftsinitiative Kreativquartier Oberstadtportal Nord kann die geplante Neugestaltung der Oberflächen und Möblierung der Achse (vgl. Projekt 4.2. Neugestaltung Wettergasse) bilden, die durch die Gemeinschaftsinitiative bewusst mitgestaltet werden soll.

Im Zuge der Umsetzung muss geprüft werden, ob die Initiativen „Kreativquartier Oberstadtportal Nord / Wettergasse“ und „Rückgrat Barfüßerstraße / Marktgasse“ (vgl. Projekt 5.1.) als in geeigneter Organisationsform zusammengeführt werden sollten. Möglich sind hier etwa die Einrichtung eines INGE-Quartiers auf Basis des Hessischen Gesetzes zur Stärkung Innerstädtischer Geschäftsquartiere (INGE) (entspricht in etwa einem Business Improvement District).

*„Ein Business Improvement District (BID) bietet die Möglichkeit, das Engagement, die Einsatzbereitschaft und die Fachkompetenz privater Akteure für das Ziel der Stärkung der Oberstadt zu aktivieren. Besonders motivierend wirkt, dass alle Betroffenen im Quartier an der Finanzierung der gemeinsam geplanten Aktivitäten beteiligt werden.“*

*Die Initiative zu den BIDs geht von Privaten aus, die die Maßnahmen auch finanzieren. In Marburg gibt es insofern günstige Voraussetzungen, da es bereits zahlreiche besonders aktive Einzelhändler\*innen und Hauseigentümer\*innen in der Oberstadt gibt, die Ausgangspunkt für die Initiierung sein können. Die Stadt oder die IHK können beratend und unterstützend wirken.*

*BIDs werden auf der Grundlage von Landesgesetzen, in Hessen z.B. als Satzung eingerichtet. Nach dem "Hessischen Gesetz zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere (INGE)" funktioniert die Finanzierung über eine zweckgebundene Abgabe auf das Grundeigentum innerhalb des BIDs. Das Budget wird vom BID-Management gemäß dem in der Satzung festgelegten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept verwendet. Maßnahmen können z.B. die gestalterische Aufwertung des Stadtraumes, Veranstaltungsmarketing, ein verbesserter Service, die Vereinbarung einheitlicher Öffnungszeiten, Austausch, Kommunikation, Netzwerkbildung usw. sein.*

*In jedem Fall muss eine solche Maßnahme zunächst intensiv geprüft und vorbereitet werden, die Mitwirkungsbereitschaft im Vorfeld ermittelt und eine mögliche Struktur sowie die räumliche Abgrenzung gemeinsam mit den Privaten erarbeitet werden. Eine weitere Alternative ist die schwächere Form der*

*Eigentümerstandortgemeinschaften, wie sie in Nordrhein-Westfalen angewendet wird.“ (Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU) 2021: Zukunftskonzept Oberstadt. Ein Quartier für alle. S. 84f.)*

#### **Mögliche Schritte:**

- Aktivierung der Anlieger\*innen und Eigentümer\*innen im Rahmen des Fördergebietsmanagements
- gemeinschaftliche Konzeptentwicklung
- ggf. Schaffung geeigneter Organisationsstruktur und Förderungsstruktur
- Identifikation und Umsetzung von Modellprojekte

## 4.2 Neugestaltung Wettergasse

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 725.000 EUR (davon 90.000 EUR Gutachterverfahren)

Die Oberflächengestaltung der stadträumlich attraktiven historischen Achse Wettergasse und Steinweg als Auftakt der Fußgängerzone und unmittelbare fußläufige Verbindung zu Elisabethkirche und Bahnhof ist mit ihren Schlackesteinen im Vergleich zu vielen anderen Bereichen der Oberstadt wenig einladend und deutlich in die Jahre gekommen. Die Neugestaltung der Achse ist ein wichtiges Impulsprojekt für die intendierte Initiative von Anwohner\*innen, Eigentümer\*innen und Gewerbetreibenden („Kreativquartier Oberstadtportal Nord, vgl. Projekt 4.1.), die ggf. in die Neugestaltung einbezogen werden soll.

Die Neugestaltung erfolgt auf Basis eines abgestimmten „Gestaltungsleitfadens Öffentlicher Raum“ (vgl. Projekt 7.4). Fahrradstellplätze und Möblierungselemente sollen aufbauend auf dem Mobilitäts- und Erschließungskonzept Oberstadt (vgl. Projekte 7.4 und 7.5) neu geordnet und an hochwertig gestalteten Standorten konzentriert werden. Die Sanierung der Wettergasse bietet gleichzeitig die Chance des kostensparenden Einbaus eines Nahwärmenetz, welches ggf. durch ein mit regenerativen Energieträgern gespeistes Blockheizkraftwerk an geeignetem Ort (vgl. Projekte 2.2 und 2.3) gespeist wird. Aufbauend auf dem Klimaanpassungskonzept und dem Konzept Grün und

### Priorisierung

2 - mittlere Priorität

### Umsetzungszeitraum

2025 - 2028

Wasser in der Stadt (vgl. Projekte 7.7 und 7.13) sollen möglichst Maßnahmen zur Begrünung und zur Wasserhaltung in der Neugestaltung umgesetzt werden.

### Mögliche Schritte:

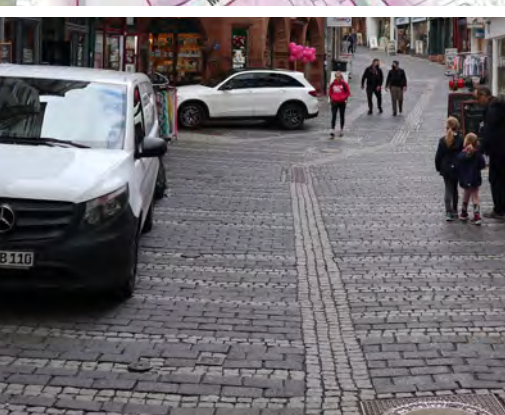
- vorbereitende Projektentwicklung mit Fördergebietsmanagement und ggf. Initiative Oberstadtportal Nord
- qualifizierte Freiraumplanung (ggf. Gestaltungswettbewerb) auf Basis des „Gestaltungsleitfadens Öffentlicher Raum“
- Sanierung des Straßenraum mit Integration von Fahrradabstellmöglichkeiten
- ggf. Integration Nahwärmenetz sowie Grün und Wasser

von oben links nach unten rechts:

136 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Neugestaltung Wettergasse“

137 Schlackesteinpflaster in der Wettergasse

138 In die Jahre gekommene Oberflächen mit Schlackesteinen



### 4.3 Stadtbalkon Mainzer Tor

#### Leitbilder



#### Kosten

Ca. 78.000 EUR

Zwischen Wettergasse und Schlossberg liegt der Stadtbalkon Mainzer Tor, mit einem direkten Zugang vom Markt aus. Die Fläche wird als Parkplatz genutzt und befindet sich in den Händen einer privaten Eigentümergesellschaft. Der stark versiegelte Raum wird zudem von ungeordnet wirkenden Mülltonnen geprägt. Die an den Parkplatz angrenzende städtische Fläche ist bereits stark bewachsen und geneigt und weist ein entsprechend geringes Entwicklungspotential auf.

Die Maßnahme 4.3 zielt darauf ab, einen Beitrag zur Absenkung der Temperaturen im Stadtinnenbereich zu leisten. Durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse wird es nicht möglich sein, kurz- bis mittelfristig die Parkplatzfläche in einen Grünraum umzugestalten. Entsprechend sieht die Maßnahme vor, die Stellplätze durch Pergolen / Carports zu ergänzen. Die entstehenden Dachflächen sollen sowohl begrünt werden, um Niederschläge zurückhalten und verdunsten zu lassen, als auch potentielle Flächen für Fotovoltaikanlagen werden. Ergänzt werden soll das Angebot durch wetterfeste Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Ebenfalls in diesem Bereich soll eine Neuorganisation der Mülltonnenstandorte erfolgen.

#### Priorisierung

3 - niedrige Priorität

#### Umsetzungszeitraum

2026 - 2027

#### Mögliche Schritte:

- Ansprache, Beratung, Koordinierung der Eigentümer
- Konzeptentwicklung
- Schaffung geeigneter Projektträgerschaft (inkl. Eigentümer Stadt)
- Projektumsetzung

von oben links nach unten rechts:

139 Parkplatz auf dem Mainzer Tor mit Blick Richtung Süden

140 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Stadtbalkon Mainzer Tor“

141 Parkplatz auf dem Mainzer Tor mit Blick Richtung Norden



## 4.4 Neuer Schlossbergzugang Oberstadt Nordost

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 108.000 EUR

Westlich des Stadtbalkons Mainzer Tor liegt das Landgrafenschloss auf dem Schlossberg. Die bereits in Maßnahme 2.5 erläuterten Zugänge von der Oberstadt erfolgen alle aus südlicher Richtung. Von der Wettergasse kommend, sprich aus östlicher Richtung, fehlt bislang ein direkter Schlosszugang.

Grundsätzlich soll das Schloss besser an die Oberstadt angebunden werden. Dazu wird ein weiterer Zugang aus dem nordöstlichen Teil der Oberstadt vorgesehen. Die bestehende Fußwegeverbindung über Flächen des Fachbereichs Physik, an der Mainzer Gasse, sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die bestehenden Wege sollen saniert werden und mit ergänzenden Rampen barriereärmer ausgestaltet werden.

### Mögliche Schritte:

- Durchführung einer Potentialanalyse und Machbarkeitsstudie / Sanierungsgutachten
- Einigung mit Eigentümer über Wegenutzung
- Sanierung der Wege und Treppen bis zum Schloss

### Priorisierung

2 - mittlere Priorität

### Umsetzungszeitraum

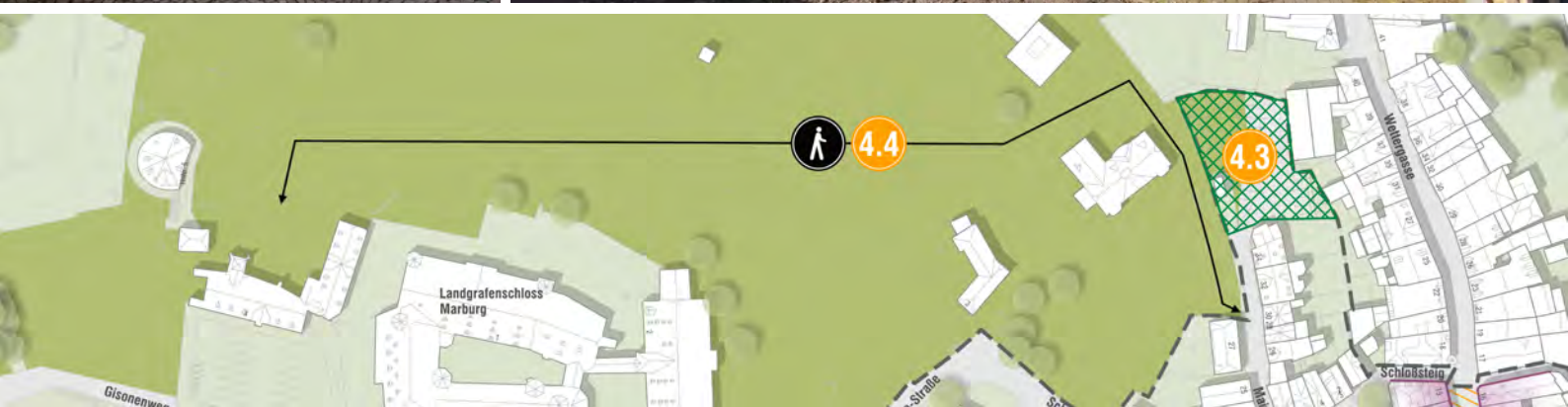
2026 - 2027

von oben links nach unten rechts:

142 Zugang zu den Flächen des Fachbereichs Physik

143 Wege- und Treppenanlagen auf den Flächen des Fachbereichs Physik

144 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Neuer Schlossbergzugang Oberstadt Nordost“



## 4.5 Brüder-Grimm-Stube

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 300.000 EUR

### Priorisierung

2 - mittlere Priorität

### Umsetzungszeitraum

2024 - 2028

In der Maßnahme eingebunden ist die konzeptionelle Stärkung des Kulturstandortes in der Brüder-Grimm-Stube am „Markt 23“. In Verbindung mit den gemeinsam von der Philipps-Universität Marburg und der Stadt Marburg getragenen Anstrengungen das Schloss Marburg als Museumsstandort zu stärken, soll die weitere Ertüchtigung der Brüder-Grimm-Stube als Vermittlungsort stadtgeschichtlicher Inhalte an der Schnittstelle Schloss-Rathaus eine zentrale Rolle einnehmen. Die Attraktivierung der im Eigentum der Philipps-Universität befindlichen Landgraf-Philipp-Straße mittels analoger und digitaler Informationspunkte, um somit auch den körperlich anstrengenden Weg zum Schloss zumindest subjektiv abzumildern, ist kohärenter Bestandteil dieser, mittelfristig zu entwickelnder Kulturrachse.

von oben links nach unten rechts:

145 Brüder-Grimm-Stube an der ehemaligen mittelalterlichen Synagoge

146 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Brüder-Grimm-Stube“

147 Brüder-Grimm-Stube am Markt



### 5.1 Initiative Rückgrat Barfußstraße / Marktgasse

#### Leitbilder



#### Kosten

Ca. 12.000 EUR/Jahr (Gesamtkosten ca. 120.000 EUR)

Die Fußgängerzone Barfußstraße, Markt und Marktgasse bildet das Herz und die zentrale Einkaufs- und Erlebnisachse der Oberstadt. Von Barfußertor erstreckt sich die Achse als spannende Platzfolge bis zum Gelenkpunkt Reitgasse / Wettergasse mit dem Oberstadtaufzug am Pilgrimstein, gesäumt von einer attraktiven historischen Baustruktur mit vergleichsweise geringem Sanierungsrückstand und einem interessanten Einkaufs- und Gastronomieangebot. Trotz des noch geringen Ladenleerstands ist besonders an den Polen der Achse der Bedeutungsrückgang des Einzelhandels in Form von Ladenaufgaben und temporären Leerständen spürbar. Auch Dienstleistungsfunktionen (etwa Sparkasse) haben sich in den letzten Jahren aus der Oberstadt zurückgezogen. Die Oberflächengestaltung und Möblierung der Achse ist zudem in Teilbereichen modernisierungsbedürftig.

Die übergeordnete Initiative „Rückgrat Barfußstraße / Markt-gasse“ verfolgt das Ziel, die zentrale Erlebnisachse der Oberstadt gesamtheitlich aufzuwerten und an die Herausforderungen des fortgesetzten Strukturwandels anzupassen. Zentrales Element hierbei ist die Aktivierung und Unterstützung der anliegenden Anwohner\*innen, Gewerbetreibenden und Eigentümer

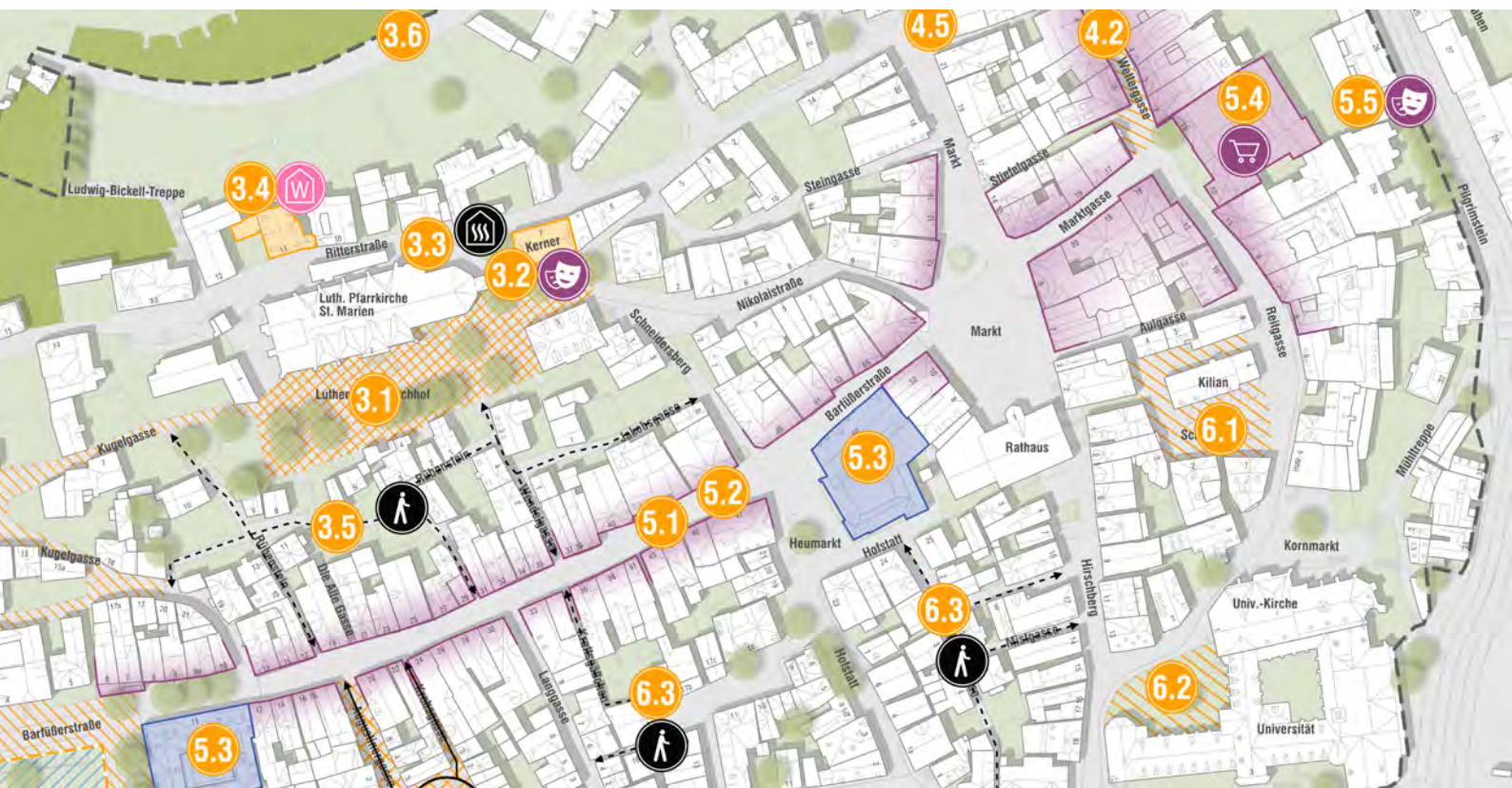
#### Priorisierung

1 - hohe Priorität

#### Umsetzungszeitraum

2022 - 2028

\*innen zu konzentrierter Aktion. Angestoßen werden soll einerseits die noch stärkere gemeinsame Bewerbung und Bespielung der Achse. Die bestehenden Marketingbemühungen, Gewerbevereinigungen und Wirtschaftsförderungsinitiativen sollen noch besser vernetzt und koordiniert werden. Neben der nach wie vor hier zentralen Einkaufs- und Tourismusfunktion soll die zentrale Achse dabei auch wieder in ihrer Funktion als Dienstleistungs-, Verwaltungs- und ggf. Nahversorgungsstandort gestärkt werden. Durch die Stärkung der Verwaltungsnutzung in Schlüsselimmobilien etwa am Markt und an den Polen könnte dem Rückgang der Bedeutung der Einkaufsstraße entgegengewirkt werden, wodurch sich wiederum Synergieeffekte für den Einzelhandel ergeben könnten. Angestoßen werden soll zudem die Nutzung von Leerständen in Erdgeschosszonen, beispielsweise durch den gezielten Umbau zugunsten nachfragegerechter gewerblicher, kultureller oder sonstiger zur Belebung des öffentlichen Raums beitragender Nutzungen. Die Initiative „Rückgrat Barfußstraße/Markt-gasse“ ist somit zentraler Adressat der Förderprogramme „Anreizprogramm Umfassende Sanierung“ (vgl. Projekt 7.1) und „Maßnahmen zur Unterstützung der Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsfunktionen“ (vgl. Projekt 7.3).



Im Zuge der Umsetzung muss geprüft werden, ob die Initiativen „Rückgrat Barfüßerstraße / Marktgasse“ und „Kreativquartier Oberstadtportal Nord / Wettergasse“ (vgl. Projekt 4.1.) in geeigneter Organisationsform zusammengeführt werden sollten. Möglich sind hier etwa die Einrichtung eines INGE-Quartiers auf Basis des Hessischen Gesetztes zur Stärkung Innerstädtischer Geschäftsquartiere (INGE) (entspricht in etwa einem Business Improvement District).

*„Ein Business Improvement District (BID) bietet die Möglichkeit, das Engagement, die Einsatzbereitschaft und die Fachkompetenz privater Akteure für das Ziel der Stärkung der Oberstadt zu aktivieren. Besonders motivierend wirkt, dass alle Betroffenen im Quartier an der Finanzierung der gemeinsam geplanten Aktivitäten beteiligt werden.“*

*Die Initiative zu den BIDs geht von Privaten aus, die die Maßnahmen auch finanzieren. In Marburg gibt es insofern günstige Voraussetzungen, da es bereits zahlreiche besonders aktive Einzelhändler\*innen und Hauseigentümer\*innen in der Oberstadt gibt, die Ausgangspunkt für die Initiierung sein können. Die Stadt oder die IHK können beratend und unterstützend wirken.*

*BIDs werden auf der Grundlage von Landesgesetzen, in Hessen z.B. als Satzung eingerichtet. Nach dem "Hessischen Gesetz zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere (INGE)" funktioniert die Finanzierung über eine zweckgebundene Abgabe auf das Grundeigentum innerhalb des BIDs. Das Budget wird vom BID-Management gemäß dem in der Satzung festgelegten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept verwendet. Maßnahmen können z.B. die gestalterische Aufwertung des Stadtraumes, Veranstaltungsmarketing, ein verbesserter Service, die Vereinbarung einheitlicher Öffnungszeiten, Austausch, Kommunikation, Netzwerkbildung usw. sein.*

*In jedem Fall muss eine solche Maßnahme zunächst intensiv geprüft und vorbereitet werden, die Mitwirkungsbereitschaft im Vorfeld ermittelt und eine mögliche Struktur sowie die räumliche Abgrenzung gemeinsam mit den Privaten erarbeitet werden. Eine weitere Alternative ist die schwächere Form der Eigentümerstandortgemeinschaften, wie sie in Nordrhein-Westfalen angewendet wird.“ (Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Um-*

weltplanung mbH (FIRU) 2021: Zukunftskonzept Oberstadt. Ein Quartier für alle. S. 84f.)

Einen zentralen Impuls für die Initiative „Rückgrat Barfüßerstraße / Marktgasse“ kann die geplante Neugestaltung von Teilbereichen der Achse inkl. neuer Möblierung- und ggf. Begrünung sein, (vgl. Projekt 5.2. Aufwertung Achse Barfüßerstraße / Marktgasse), die durch die Gemeinschaftsinitiative bewusst mitgestaltet werden soll. Darüber hinaus sind die entsprechenden Projektvorschläge aus dem Konzept Oberstadt mögliche Ansätze für die Initiativen „Rückgrat Barfüßerstraße / Marktgasse“ und „Kreativquartier Oberstadtportal Nord / Wettergasse“ (vgl. FIRU 2021: Zukunftskonzept Oberstadt. Ein Quartier für alle. S. 94-96)

- „Stadtmarketing 3.0 – stationär und digital präsent“
- Handlungsansatz: Marke Oberstadt
- Handlungsansatz: Marburg App

(FIRU 2021: Zukunftskonzept Oberstadt. Ein Quartier für alle. S. 94-96)

#### Mögliche Schritte:

- Aktivierung der Anlieger\*innen und Eigentümer\*innen im Rahmen des Fördergebietsmanagements
- gemeinschaftliche Konzeptentwicklung
- ggf. Schaffung geeigneter Organisationsstruktur und Förderungsstruktur
- Identifikation und Umsetzung von Modellprojekten

von links nach rechts:

148 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Initiative Rückgrat Barfüßerstraße / Marktgasse“

149 Einkaufsstraße Barfüßerstraße

150 Ladenleerstand in der Barfüßerstraße



## 5.2 Aufwertung Achse Barfußstraße / Marktgasse

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 1.296.000 EUR (davon 90.000 EUR Gutachterverfahren)

Teilbereiche der Oberflächengestaltung und Möblierung der zentralen Erlebnisachse Barfußstraße / Marktgasse sind deutlich „in die Jahre gekommen“ und modernisierungsbedürftig. Besonders die Pole der Achse am Pilgrimstein und am Barfußertor weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Der öffentliche Raum ist in weiten Teilen nur bedingt barrierearm. Aufwertungs- und Ergänzungsbedarf besteht insbesondere beim Stadtmobiliar. Neben neuen Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten ist eine Neuordnung der Fahrrad- und Müllabstellmöglichkeiten dringend erforderlich. Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels sollen zudem Maßnahmen zur Teilentsiegelung von Oberflächen, Begrünung und mehr Wasser in der Stadt geprüft werden.

Die Aufwertung der Achse ist ein wichtiges Impulsprojekt für die intendierte Initiative von Anwohner\*innen, Eigentümer\*innen und Gewerbetreibenden (vgl. Projekt 5.1), die in die Gestaltung einbezogen werden soll. Die Neugestaltung erfolgt auf Basis eines abgestimmten „Gestaltungsleitfadens Öffentlicher Raum“ (vgl. Projekt 7.4). Fahrradstellplätze und Möblierungselemente sollen aufbauend auf dem Mobilitäts- und Erschließungskonzept Oberstadt (vgl. Projekte 7.5 und 7.8) neu geordnet und an hochwertig gestalteten Standorten konzentriert werden. Die Aufwer-

### Priorisierung

3 - niedrige Priorität

### Umsetzungszeitraum

2027 - 2028

Die Aufwertung der Achse bietet die Chance des kostensparenden Einbaus eines Nahwärmenetzes, welches ggf. durch ein mit regenerativen Energieträgern gespeistes Blockheizkraftwerk an geeignetem Ort gespeist wird. Aufbauend auf dem Klimaanpassungskonzept und dem Konzept Grün und Wasser in der Stadt (vgl. Projekte 7.7 und 7.13) sollen möglichst Maßnahmen zur Begrünung und zur Wasserhaltung in der Neugestaltung umgesetzt werden.

### Mögliche Schritte:

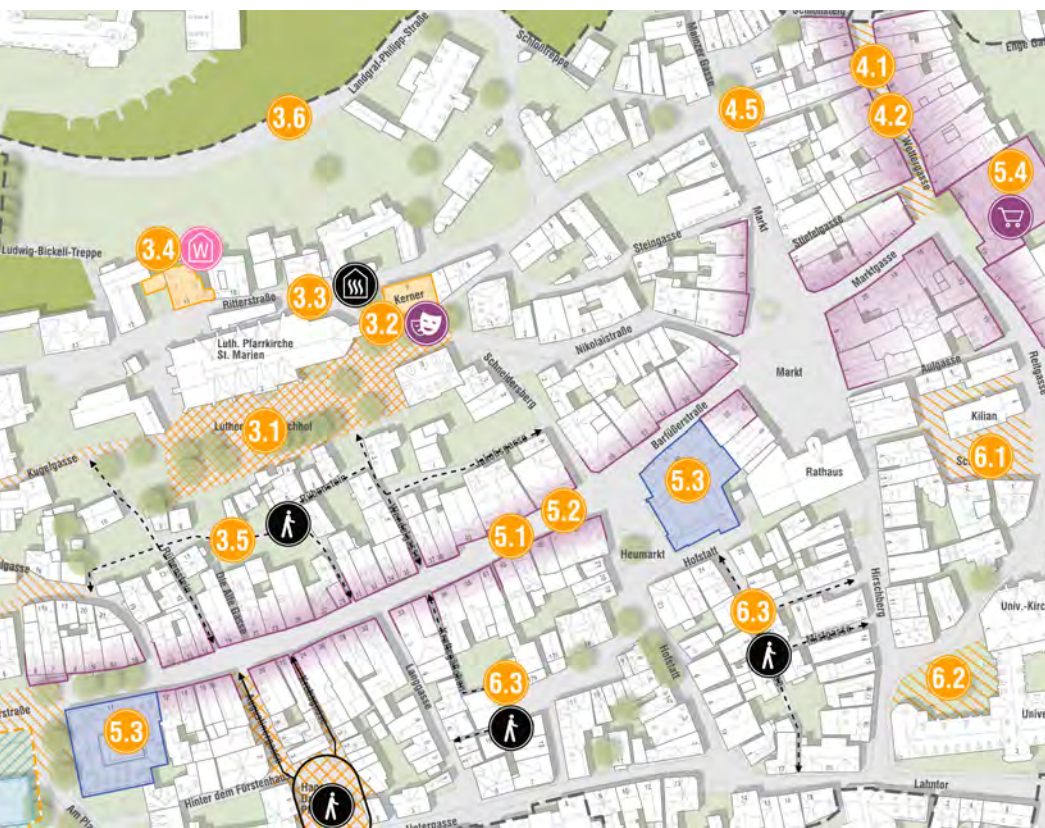
- vorbereitende Projektentwicklung mit Fördergebietsmanagement und ggf. Initiative Rückgrat Barfußstraße/Marktgasse
- qualifizierte Freiraumplanung (ggf. Gestaltungswettbewerb) auf Basis des „Gestaltungsleitfadens Öffentlicher Raum“
- Sanierung des Straßenraum mit Integration von Fahrradabstellmöglichkeiten
- ggf. Integration Nahwärmenetz sowie Grün und Wasser

von oben links nach unten rechts:

151 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Aufwertung Achse Barfußstraße / Marktgasse“

152 Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten in der Barfußstraße

153 Sanierungsbedürftige Oberfläche in der Barfußstraße



### 5.3 Machbarkeitsstudie Verwaltung / Dienstleistung in Schlüsselimmobilien

#### Leitbilder



#### Kosten

Ca. 30.000 EUR

Trotz aller umfassenden und sinnvollen Stabilisierungsmaßnahmen wird die Bedeutung und Flächennutzung des Einzelhandels als zentrale Säule der Innenstadtbelebung tendenziell weiter abnehmen. Umso wichtiger ist es, die Marburger Oberstadt durch eine Stärkung anderer Funktionen vielschichtiger aufzustellen. Neben der Stärkung der Wohnfunktion spielt dabei insbesondere auch die Stabilisierung und Aufwertung der Oberstadt als Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort eine wichtige Rolle. Mit Projekten wie Am Plan 3 (vgl. Projekt 1.3) bekennt sich die Stadt Marburg ausdrücklich zum Verwaltungsstandort Oberstadt und baut diesen mit modernen Angeboten aus. Auch für andere ggf. zur Umnutzung anstehende Gebäude in der Oberstadt sollen in einer Potential- und Machbarkeitsstudie Umbau- und Nachnutzungsmöglichkeiten überprüft werden.

Mögliche Immobilien sind hier etwa die ehemals von der Sparkasse genutzten Gebäude sowie ggf. zur Umnutzung anstehende Gebäude am Schnittpunkt von Reit- und Wettergasse.

#### Priorisierung

3 - niedrige Priorität

#### Umsetzungszeitraum

2023 - 2024

#### Mögliche Schritte:

- vorbereitende Projektentwicklung mit Fördergebietsmanagement und ggf. Initiative Rückgrat Barfüßerstraße/Markt-gasse
- Vergabe und Durchführung qualifizierter immobilienwirtschaftlicher und architektonischer Machbarkeitsstudien für ausgewählte Liegenschaften und Immobilien
- ggf. Überführung in konkretes Projekt inkl. Ankauf, Sanierung und Umbau unter Nutzung bestehender Fördermöglichkeiten

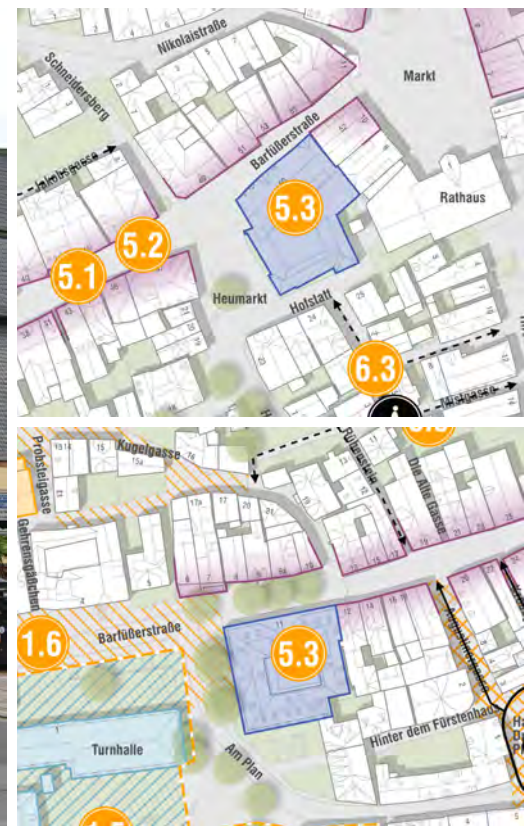
von oben links nach unten rechts:

154 Verwaltungsgebäude Barfüßerstraße / Heumarkt

155 Verwaltungsgebäude Barfüßerstraße / Am Plan

156 Ausschnitt 1 Projektplan für den Bereich „Machbarkeitsstudie Verwaltung / Dienstleistung in Schlüsselimmobilien“

157 Ausschnitt 2 Projektplan für den Bereich „Machbarkeitsstudie Verwaltung / Dienstleistung in Schlüsselimmobilien“



### 5.4 Machbarkeitsstudie Stärkung der Nahversorgung in der Oberstadt

#### Leitbilder



#### Kosten

Ca. 30.000 EUR

Zentrales Ziel der Stadt Marburg ist es, die Attraktivität der Oberstadt als Wohnstandort für unterschiedliche Nutzergruppen zu stärken. Wesentliche Voraussetzung hierfür ist neben der Schaffung geeigneten Wohnraums die Verbesserung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, die bislang in der Oberstadt aufgrund des kleinteiligen, erlebnisorientierten Einzelhandels schlecht erhältlich sind. Im Zuge des weiterhin zu erwartenden Struktur- und Nutzungswandels vieler Altstadtimmobilien soll bewusst die Umnutzung oder der Umbau etwa zugunsten bislang fehlender mittelgroßer Flächen etwa für moderne urbane Lebensmittel- oder Drogeriemarktkonzepte geprüft werden. Ein wichtiger Ansatzpunkt hierfür ist die ggf. parzellenübergreifende Zusammenlegung von mehreren Ladeneinheiten.

In einer Potential- und Machbarkeitsstudie sollen entsprechende Umbau- und Nachnutzungsmöglichkeiten für geeignete Liegenschaften und Gebäude in der Oberstadt untersucht werden.

#### Priorisierung

2 - mittlere Priorität

#### Umsetzungszeitraum

2022

#### Mögliche Schritte:

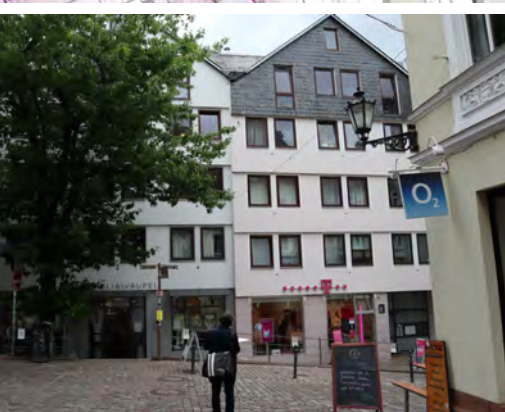
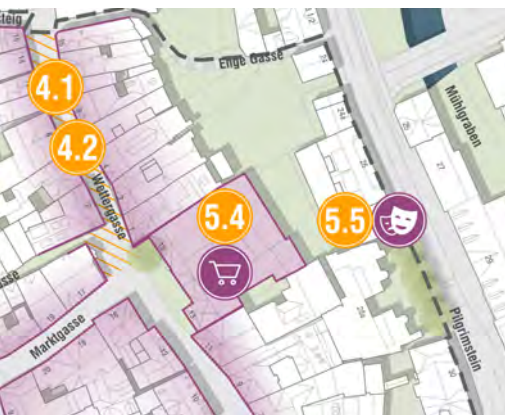
- vorbereitende Projektentwicklung mit Fördergebietsmanagement und ggf. Initiative Rückgrat Barfußstraße/Marktgasse
- Vergabe und Durchführung qualifizierter immobilienwirtschaftlicher und architektonischer Potential- und Machbarkeitsstudien für ausgewählte Liegenschaften und Immobilien
- ggf. Überführung in konkretes Projekt inkl. möglichem Zwischenerwerb, Sanierung und Umbau unter Nutzung bestehender Fördermöglichkeiten

von oben links nach unten rechts:

158 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Machbarkeitsstudie Stärkung der Nahversorgung in der Oberstadt“

159 Gebäude mit durchgehender Erdgeschosszone

160 Potentielles Gebäude für Nahversorgungsstandort



## 5.5 Q - Café. Club. Kultur. – Entrée Oberstadtaufzug

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 1.380.000 EUR (abhängig von Wertermittlung im Zuge des Ankaufs)

Das den Oberstadtaufzug am unteren Zugangspunkt flankierende Objekt Pilgrimstein 28 (Kultur Café Q) soll künftig zu einer öffentlichen Kultureinrichtung entwickelt werden. Mit dieser Nutzung ist die weitere Öffnung des Gebäudes in den Freibereich und damit die umfassende städtebauliche Aufwertung des gesamten unteren Zugangsbereichs zum stark frequentierten Oberstadtaufzug verbunden. Dies umfasst die Gestaltung und Neuanlegung von Grünflächen sowie die Ergänzung des Stadtmobiliars mit Sitzmöglichkeiten und neugeordneten Fahrradabstellmöglichkeiten. Der öffentliche Kulturbetrieb, welcher wie keine zweite Nutzungsart die dem Gebäude vorgelagerte Freifläche mit einbeziehen wird, kann somit auch zur sozialen Kontrolle des aktuell wenig einladenden Bereichs beitragen. Diese Maßnahme wird den Zugang zur eigentlichen Oberstadt aufwerten und damit einen wichtigen Beitrag zur umfassenden Strategie der verbesserten Frequentierung der Oberstadt leisten.

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2021 - 2023

### Mögliche Schritte:

- Durchführung einer Potentialanalyse und Machbarkeitsstudie / Sanierungsgutachten
- ggf. Gutachter-/ Wettbewerbsverfahren
- Schaffung geeigneter Projektträgerschaft (inkl. Eigentümer Stadt)
- Projektumsetzung

von oben links nach unten rechts:

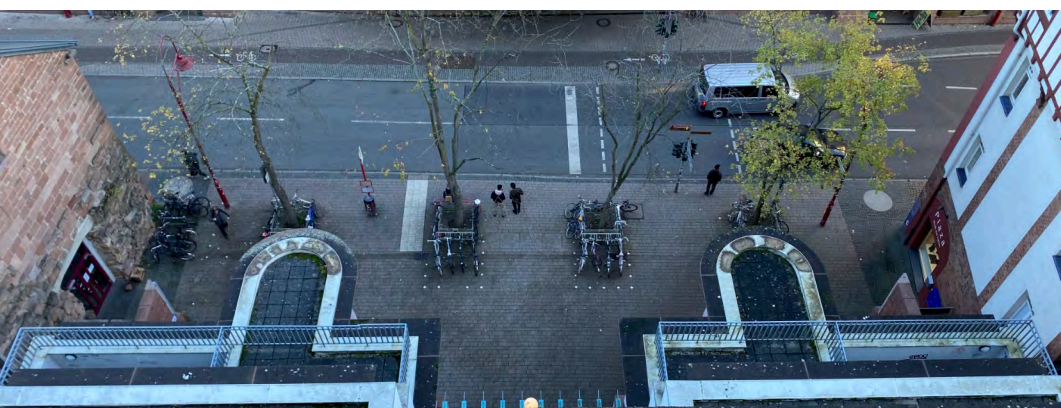
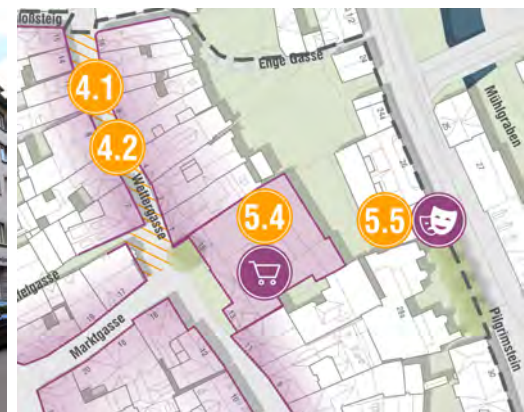
161 Blick auf den Vorplatz des Oberstadtaufzugs am Pilgrimstein

162 Das Q - Café. Club. Kultur.

163 Blick auf den Vorplatz des Oberstadtaufzugs von Oben

164 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Q - Café. Club. Kultur. – Entrée Oberstadtaufzug“

165 Blick auf den Vorplatz des Oberstadtaufzugs am Pilgrimstein



## 6.1 Umgestaltung Schuhmarkt

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 576.000 EUR

Der Schuhmarkt liegt östlich in unmittelbarer Nähe zum Markt. Die platzartige Situation umläuft das Gebäude Kilian, welches in den letzten Jahren kernsaniert und umgebaut wurde und nun dem Wohnen dient. Der Raum wird stark durch den ruhenden Verkehr dominiert. Unstrukturierte Fahrrad- und Müllabstellplätze verunklären zudem die Gestalt und Nutzung des Platzes. Es fehlt an geeigneten öffentlichen Sitzmöglichkeiten im Sinne der Aufenthaltsqualität.

Im Vordergrund steht die attraktive und abgestimmte Aufwertung des Schuhmarkts für Fußgänger\*innen hin zu einem Verweil- und Grünraum. Durch eine Reduzierung des ruhenden Verkehrs könnte sich ein Raum mit überraschenden Ruhezeiten zum Verweilen und Erholen öffnen. Die vorhandenen Flächen bieten Platz für öffentliche Sitzmöglichkeiten sowie eine Begrünung mit Großgrünstrukturen. Durch die Nutzbarmachung der Flächen können die unterschiedlichen Ansprüche der Anwohner\*innen erfüllt werden, wodurch wiederum die Qualität der anliegenden Wohnnutzungen wesentlich erhöht wird. Ergänzt werden soll das Angebot durch sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie eine Neuordnung der Mülltonnenstandorte.

### Priorisierung

2 - mittlere Priorität

### Umsetzungszeitraum

2024 - 2026

### Mögliche Schritte:

- Durchführung einer Potentialanalyse und Machbarkeitsstudie / Sanierungsgutachten
- ggf. Gutachter-/ Wettbewerbsverfahren
- Projektumsetzung

von oben links nach unten rechts:

166 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Umgestaltung Schuhmarkt“

167 Der Kilian auf dem Schuhmarkt

168 Dominierender Verkehr auf dem Schuhmarkt



## 6.2 Umgestaltung Vorplatz Universität

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 252.000 EUR

Der Vorplatz Universität bildet das Entree der Alten Universität ab. Er öffnet sich Richtung Nordwesten zur Reitgasse hin. Der Platz ist weitestgehend versiegelt und durch eine Pflanzfläche mit einem prägenden Baum aufgebrochen und durch eine Metalleinfriedung zum öffentlichen Straßenraum abgegrenzt. Die versiegelte Fläche wird stark durch den ruhenden Verkehr dominiert. Unstrukturierte Fahrrad- und Müllabstellplätze verunklären zudem die Gestalt und Nutzung des Platzes. Der Platz in seiner heutigen Situation wird der Funktion einer Eingangssituation zum historischen Gebäude nicht gerecht und soll entsprechend umgestaltet werden.

Im Vordergrund steht die attraktive und abgestimmte Aufwertung des Vorplatzes für Fußgänger\*innen hin zu einem Verweil- und Grünraum. Durch eine Reduzierung des ruhenden Verkehrs könnte sich ein Raum mit überraschenden Ruhezonen öffnen. Durch die Nutzbarmachung der Flächen können die unterschiedlichen Ansprüche der Besucher\*innen der Alten Universität erfüllt werden, wodurch wiederum die stadtgestalterische Qualität der gesamten Umgebung wesentlich erhöht wird. Ergänzt werden soll das Angebot durch sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie eine Neuordnung der Mülltonnenstandorte.

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2024 - 2026

### Mögliche Schritte:

- Durchführung einer Potentialanalyse und Machbarkeitsstudie / Sanierungsgutachten
- ggf. Gutachter-/ Wettbewerbsverfahren
- Projektumsetzung

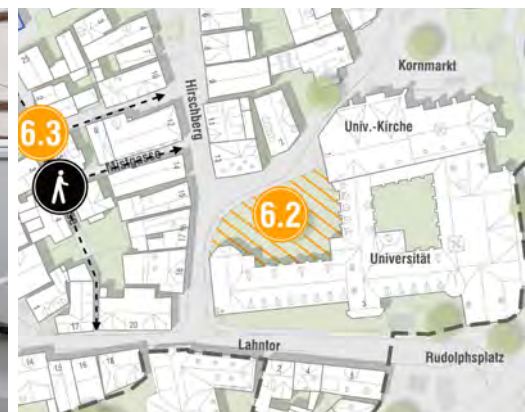
von oben links nach unten rechts:

169 Vorplatz Alte Universität mit Blick Richtung Hirschberg

170 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Umgestaltung Vorplatz Universität“

171 Vorplatz Alte Universität

172 Vorplatz Alte Universität mit Blick Richtung Universitätsgebäude



### 6.3 Aufwertung internes Wegenetz

#### Leitbilder



#### Kosten

Ca. 720.000 EUR

Südlich der Barfüßerstraße erstreckt sich eine Fachwerkbebauung, die stark durch das Segment Studierendenwohnen dominiert wird. Die vorwiegend für Wohnzwecke genutzte Bebauung wird durch ein kleinverzweigtes und intimes (Fuß-) Wegenetz erschlossen. Das interne Wegenetz ist in teilweise schlechten Sanierungszuständen und bedarf einer Neuordnung bezüglich Müll- und Fahrradstellplätzen.

Ziel der Maßnahme ist die Sanierung und Aufwertung der teilweise sehr engen Fußwege. Insbesondere gilt es die in die Jahre gekommen Oberflächen zu sanieren und Barrieren in Form von Treppen und Stufen zu reduzieren und mit Rampen zu überbrücken. Ergänzt werden soll dies durch ein Beleuchtungskonzept, welches den Sicherheitsaspekt in den teilweise sehr engen und dunkeln Gassen erhöht. Damit die Mülltonnen optisch aus dem öffentlichen Raum verschwinden werden zentrale begrünte Mülltonnenboxen vorgesehen. Ebenfalls sind Fahrradabstellmöglichkeiten an den Stellen, wo sie möglich sind, zu integrieren.

Durch die vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen soll dieses Wohngebiet auch für Familien an Attraktivität gewinnen und die

#### Priorisierung

2 - mittlere Priorität

#### Umsetzungszeitraum

2025 - 2028

Diversität in der Bewohnerschaft der Oberstadt erhöhen.

#### Mögliche Schritte:

- Konzeptentwicklung
- Freiraumplanung
- Beleuchtungskonzept
- Müllstandortskonzept
- Fahrradabstellkonzept

von oben links nach unten rechts:

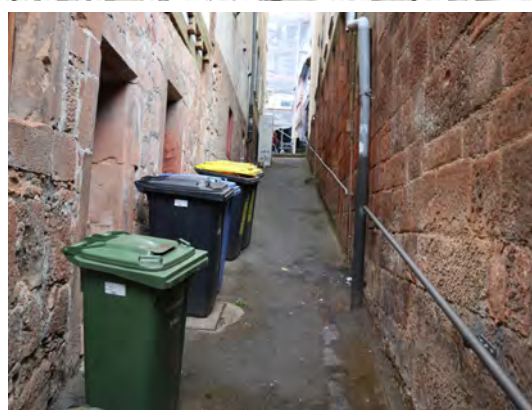
173 Ausschnitt Projektplan für den Bereich „Aufwertung internes Wegenetz“

174 Aufwertungsbedürftige Oberfläche in der Speckkuchengasse

175 Mülltonnen in der Speckkuchengasse

176 Blick in die Mistgasse

177 Foto rechts: Typische Fachwerkbebauung in der Marburger Oberstadt





1

## 7.1 Anreizprogramm Umfassende Sanierung und Schaffung neuer Wohnangebote

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 120.000 EUR/Jahr (Gesamtkosten ca. 960.000 EUR)

Ziel und Zweck der geplanten Anreizförderung im Rahmen des Programms „Lebendige Zentren“ ist es, durch die zielgerichtete Sanierung historischer Gebäude die Oberstadt von Marburg als lebendiges Herz und gesellschaftlichen Mittelpunkt der Stadt mit attraktiven und zeitgemäßen Wohn-, Arbeits- und Einkaufs-orten weiter zu qualifizieren.

Marburgs historische Fachwerkfassaden sind prägend für das Stadtbild und damit für den öffentlichen Raum im Fördergebiet. Erhalt und Freilegung der historischen Fachwerkfassaden und deren denkmalgerechte Sanierung sowie energetische Ertüchtigung sollen daher ein Gegenstand dieses Anreizprogramms sein.

Teilweise enge und überbaute Hinterhöfe, schlecht belichtete und beengte Grundrisse mit wenig Freiraumbezug sowie barrierearmen Erschließungen entsprechen zunehmend nicht mehr den Ansprüchen an modernes und energieeffizientes Wohnen. Ziel der Förderung sind deswegen umfassende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowie innere Sanierung (inkl. Grundrissänderungen) historischer Gebäude zugunsten von in der Altstadt wenig vorhandenem Wohnraum, insbeson-

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2021 - 2028

dere von familiengerechten Wohnungen und barrierearmen, seniorengerechten Wohnungen. Ausgeschlossen werden soll die Förderung der Aufteilung weiterer Häuser zugunsten von Eigentumswohnungen oder der Schaffung von ein-zwei Zimmer Appartements, um die weitere Verdrängung von bezahlbaren familiengerechten Wohnungen zugunsten der einseitigen Ausrichtung der Oberstadt auf Wohnraum für Studierende entgegenzuwirken.

Angestoßen werden soll zudem die Nutzung von Leerständen in Erdgeschosszonen, beispielsweise durch den gezielten Umbau zugunsten nachfragegerechter gewerblicher, kultureller oder sonstiger zur Belebung des öffentlichen Raums beitragender Nutzungen. Gefördert werden soll insbesondere auch die schon heute von Pionieren wiederentdeckte Möglichkeit, mitten in der Stadt Wohnen und Arbeiten in urbaner Atmosphäre zu verknüpfen. Das Förderprogramm soll die Ertüchtigung von Altsdadhäusern für entsprechende Wohnkonzepte unterstützen.

von links nach rechts:

178 Sanierungsbedürftiges Haus in der Ritterstraße

179 Sanierungsbedürftiges Haus in der Hofstatt



**Förderfähig sollen sein:**

- Sanierung von beschädigten Fachwerkfassaden
- Grundrissänderungen, Änderungen der inneren und äußeren Erschließung und energetische Ertüchtigungen zugunsten der Schaffung von familiengerechten oder barrierearmen Wohnraums (z.B. barrierearme moderne 2-3 Zimmerwohnungen, seniorengerechte Wohnungen, Wohn- und Arbeitsmodelle für Kreative, familiengerechte größere Wohnungen mit Freiraumbezug)
- Reaktivierung von leerstehenden Erdgeschosszonen zu gewerblichen, freiberuflichen, gemeinschaftlichen oder sonstigen zur Belebung des öffentlichen Raums beitragenden Nutzungen
- Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit des Objektes und des Wohnungsumfeldes
- Schaffung attraktiver Freiraumbezüge, etwa durch denkmalgerechte neue Öffnungen und Balkone
- Umbau nicht mehr benötigter Gewerbe- und Ladenflächen zu nachgefragten Wohnformen
- geeignete Informations- und Beratungsstrukturen für umfassende Sanierungen schaffen
- Änderungen der inneren und äußeren Erschließung
- energetische Ertüchtigung

**Mögliche Schritte:**

- Erhebung des Handlungsbedarfs in der Oberstadt
- enge Einbindung in das Fördergebietsmanagement
- Informations- und Aktivierungskampagne
- Leitfadenerstellung
- aufsuchende Beratung
- Förderung Sanierungsgutachten
- Förderung Umbau nach Leitlinien
- Aktivierung lokaler Ressourcen / Kapazitäten
- Ertüchtigung von Eigeninitiative /Baugruppen
- Durchführung von Modellprojekten an zentraler Stelle

von links nach rechts:

**180** Sanierungsbedürftiges Haus in der Gutenbergstraße

**181** Sanierungsbedürftiges Haus im Lahntor



## 7.2 Anreizprogramm Grüne Innen- und Hinterhöfe

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 24.000 EUR/Jahr (Gesamtkosten ca. 192.000 EUR)

Durch die Förderung von umfassenden Sanierungen historischer Gebäude sollen attraktive und nachfragegerechte Wohnungen und Angebote in der Altstadt geschaffen werden (vgl. Projekt 7.1).

Neben der Sanierung der Gebäude kann insbesondere die Aufwertung des Außenbezuges zu einer Verbesserung der Wohn- und Erschließungsqualität in der engen Oberstadtbebauung beitragen. Gefördert werden sollen deswegen auch Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit des Objektes und des Wohnungsumfeldes, die Schaffung attraktiver Freiraumbzüge, etwa durch die Aufwertung der Freiräume im Hofbereich (inkl. Rückbau störender Schuppenüberbauungen). Im Zusammenhang damit sollen insbesondere auch parzellenübergreifende Ansätze angestoßen werden. Eine entsprechende Innenhof- und Begrünungsstrategie trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas und der Wohnqualität in der historischen Oberstadt bei.

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2021 - 2028

### Mögliche Schritte:

- Erhebung des Handlungsbedarfs in der Oberstadt
- enge Einbindung in das Fördergebietsmanagement
- Informations- und Aktivierungskampagne
- Leitfadenerstellung
- aufsuchende Beratung
- Förderung Maßnahmen nach Leitlinien
- Durchführung von Modellprojekten an zentraler Stelle

von links nach rechts:

182 Nicht genutzter Innenhof zwischen Kugelgasse und Barfüßerstraße

183 Verbauter Freiraum im Bereich Metzgergasse



### 7.3 Maßnahmen zur Unterstützung der Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsfunktionen

#### Leitbilder



#### Kosten

Ca. 72.000 EUR/Jahr (Gesamtkosten ca. 432.000 EUR)

In Ergänzung zu den städtebaulichen Maßnahmen soll mit einem Förderprogramm in Fortführung des Programms „Maßnahmen zur Unterstützung der Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsfunktionen“ eine gezielte Unterstützung des Programmgebietes als Standort von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und der Kreativwirtschaft geboten werden. Es sollen solche private Investitionen von kleinen Unternehmen, Existenzgründern, Freiberuflern und Akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft unterstützt werden, mit denen die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Unternehmen gestärkt bzw. die Ansiedlung neuer Unternehmen und Existenzgründungen gefördert wird. Die Vorhaben müssen in besonderer Weise dafür geeignet sein, quantitativen und qualitativen Defiziten der Wirtschaftsstruktur sowie des Arbeitsplatzangebotes sowie Funktionsverlusten und Leerständen im Fördergebiet entgegenzuwirken und die Oberstadt als lebendige, multifunktionale Mitte Marburgs zu stärken.

Während etwa in der Barfüßerstraße insbesondere die Stärkung des Einzelhandels (auch durch die Unterstützung von Nischenanbietern oder Selbstvermarktern) im Fokus steht, kann in weniger zentralen Lagen auch die Etablierung besonderer tourismusbezogener Angebote (Gastronomie, Herbergen etc.) oder die Nutzung leerstehender Erdgeschosse für Freiberufler oder die Kreativwirtschaft besonders adressiert werden.

Förderfähig sind insbesondere auch Investitionen, die zur nachhaltigen Aufwertung von Teilbereichen des Fördergebietes und etwa durch Beseitigung von Ladenleerständen auch zur Verbesserung des innerstädtischen Erscheinungsbildes beitragen. Dies betrifft insbesondere auch solche Maßnahmen, die der Umsetzung der Ziele der „Gestaltungs- und Möblierungsleitfaden Öffentlicher Raum Oberstadt“ (vgl. Projektz 7.4) beitragen.

#### Priorisierung

1 - hohe Priorität

#### Umsetzungszeitraum

2022 - 2027

#### Förderfähig können etwa sein

- Investitionen, die zu einer besseren Außendarstellung- und Vermarktung des Standorts Innenstadt beitragen;
- Investitionen für eine in den öffentlichen Raum hineinwirkende Modernisierung und Attraktivierung der Betriebe unter Würdigung der historischen Bausubstanz
- Investitionen, die Gewerbetreibenden und Freiberuflern bei der den Vorgaben der Gestaltungsrichtlinie folgenden Gestaltung der Werbeanlagen, Beleuchtung, Schaufenster und Außenmöblierungen dienen;
- Investitionen, die drohenden Leerständen entgegenwirken, bestehende Leerstände aufheben (bspw. Zusammenlegung von Geschäftsräumen);
- Investitionen, die eine Neuansiedlung / Existenzgründung neuer Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie von Freiberuflern dienen;
- Investitionen, der Standorterweiterung oder einer Standortverlagerung in das Programmgebiet dienen;
- Investitionen / Ausgaben, die den Gewerbetreibenden und Freiberuflern im Programmgebiet dienen, um im Zusammenschluss gemeinsame Aktivitäten, wie Marketingaktivitäten, Internetauftritt, einheitliche Ladenöffnungszeiten und Veranstaltungen durchzuführen;
- Beratung etwa in den Bereichen Unternehmensstruktur und Unternehmensausrichtung sowie zur Außendarstellung und Geschäftsraumgestaltung

#### Mögliche Schritte / Maßnahmen

- Erhebung des Handlungsbedarfs in der Oberstadt
- enge Einbindung in das Fördergebietsmanagement
- Informations- und Aktivierungskampagne
- Leitfadenerstellung
- aufsuchende Beratung
- Förderung Maßnahmen nach Leitlinien
- Durchführung von Modellprojekten an zentraler Stelle

## 7.4 Gestaltungs- und Möblierungsleitfaden Öffentlicher Raum Oberstadt

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 60.000 EUR

Der Öffentliche Raum der Marburger Oberstadt mit seinen historischen Platz- und Straßenräumen erfordert naturgemäß besondere denkmalpflegerische und gestalterische Sensibilität. Durch umfangreiche Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen insbesondere in den siebziger und achtziger Jahre wurde in die Oberstadt ein einheitlicher Gestaltungskanon geschaffen, der gleichwohl heute an vielen Stellen der Weiterentwicklung und Überarbeitung bedarf. Durch anstehende Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen und den Bedarf an einer barriereärmeren Gestaltung werden bislang teilweise unkoordiniert neue Materialien und Möblierungen in den öffentlichen Raum der Oberstadt eingebracht. Der Raum der Innenstadt wird zudem von privaten Eigentümern insbesondere durch Außenmöblierungen und Werbemaßnahmen nicht immer positiv geprägt. Um ein zunehmendes Auseinanderbrechen der Gestaltungsansätze und eine Verunklärung des öffentlichen Raums zu vermeiden, bedarf es verbindlicher Gestaltungsleitlinien für zukünftige Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum der historischen Marburger Oberstadt.

Deswegen sollen mit dem „Gestaltungs- und Möblierungsleitfaden“ übergreifende Orientierungen für Struktur, Charakter, Gestaltung, Materialität und Möblierung des öffentlichen Raumes (inkl. Werbemaßnahmen und Sondernutzungen) vorgegeben werden. Darüber hinaus sollen Leitlinien für private Maßnahmen wie Fassaden- und Außenwerbung oder Außengastronomie erarbeitet werden.

Ausgangs- und zentraler Bezugspunkt der Gestaltungsleitlinien ist der bestehende Gestaltungs-, Materialitäts- und Möblierungskanon der Marburger Oberstadt, der behutsam modernisiert und weiterentwickelt wird.

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2022

Der Gestaltungsleitfaden dient insbesondere der Vermittlung der intendierten Zielstellungen und als Grundlage für anstehende Projekte im Öffentlichen Raum sowie die Beratung privater Akteure. Die Erarbeitung erfolgt in einem moderierten Prozess unter Beteiligung betroffener Akteure. Die bestehenden Gestaltungssatzungen werden den erarbeiteten Leitlinien entsprechend bei Bedarf angepasst. Das Gestaltungshandbuch sollte vor der Entwurfsplanung für die weiteren Maßnahmen im öffentlichen Raum vorliegen.

### Mögliche Schritte:

- Vorstrukturierung im Rahmen des Fördergebietsmanagements
- sorgsame Vergabe an qualifizierte Expert\*innen
- Einbindung in breiten Abstimmungs- und Beteiligungsprozess insbesondere mit Eigentümer\*innen und Einzelhändler\*innen / Gastronom\*innen
- verbindliche Beschlussfassung durch die Stadt

von oben links nach unten rechts:

184 Bank am Markt

185 Sitzmöglichkeiten am Lutherischen Kirchhof



## 7.5 Initiative Stadtmöblierung und barrierearme Erschließung

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 24.000 EUR + 12.000 EUR/Jahr (Gesamtkosten ca. 96.000 EUR)

Aufbauend auf den Setzungen des Gestaltungsleitfadens soll die Möblierung der Oberstadt konsequent modernisiert, aufgewertet und aktuellen Bedarfen angepasst werden. Ziel ist insbesondere die Ausweitung gestalterisch sensibel eingepasster barrierearmer Sitzgelegenheiten, Müllbehälter und Fahrradabstellmöglichkeiten. Auch für private Akteure soll mit dem Gestaltungsleitfaden ein Beispielkatalog möglicher Außenmöblierung und ggf. Außenwerbung entwickelt werden. Ggf. können Standardmodelle gemeinschaftlich beschafft werden, um eine harmonischere Stadtmöblierung zu erreichen. Besonders geeignet hierfür sind etwa Sonnenschirme oder Pflanzkübel.

### Mögliche Schritte:

- Vorstrukturierung im Rahmen des Fördergebietsmanagements
- Festlegung von Standardtypen auf Basis des Gestaltungs- und Möblierungsleitfadens
- Einrichtung Verfügungsfond
- Einbindung in breiten Abstimmungs- und Beteiligungsprozess insbesondere mit Eigentümer\*innen und Einzelhändler\*innen / Gastronom\*innen

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2022 - 2027

von oben links nach unten rechts:

186 Sitzmöglichkeiten am Heumarkt

187 Öffentlicher Mülleimer

188 Sitzmöglichkeiten am Lutherischen Kirchhof



## 7.6 Leit- und Beschilderungssystem

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 144.000 EUR

Parallel zu der stadtgestalterischen Aufwertung sollen mit einem neuen Leit- und Beschilderungssystem der Zusammenhang und die Auffindbarkeit der verschiedenartigen Attraktionen und Angebote der Oberstadt wesentlich verbessert werden. Ein neues Leit- und Beschilderungssystem Oberstadt kann das Pilotprojekt für ein neu zu konzipierendes Informationssystem für ganz Marburg sein. Das Leit- und Beschilderungssystem soll in einem einheitlichen Design folgende Aspekte umfassen: Touristische Informationen und Wegweisung, Stadt- und Bürgerinformation (Verwaltung, Sehenswürdigkeiten etc.), Wirtschafts-, Gastronomie/Hotellerie- und ggf. Einzelhandelsinformation und Wegweisung, ggf. verbunden mit ÖPNV und Parkleitsystem. Eine frühzeitige Beteiligung der entsprechenden Akteure ist unerlässlich.

Das System ist ein wichtiges Merkmal der zukünftigen Innenstadtgestaltung der Stadt Marburg. Grundzüge von Materialität, Struktur und Farbigkeit sind deswegen mit dem Gestaltungsleitfaden (vgl. Projekt 7.4) vorabzustimmen. Für markante Stationen sind einheitlich gestaltete, elegante Stelen empfehlenswert, auf denen sowohl Informationen zum Standort als auch Wegweisungen gebündelt werden können. Geprüft werden sollte in diesem

### Priorisierung

2 - mittlere Priorität

### Umsetzungszeitraum

2022 - 2027

Zusammenhang auch die mögliche Integration von Wegweisungen für private Akteure (Einzelhändler, Hotellerie, Gastronomie etc.). Ein Leit- und Beschilderungssystem eignet sich insgesamt bei sorgfältiger Planung und Abstimmung sehr gut für die Aktivierung privaten Engagements und Kapitals (vgl. Projekt 7.6).

### Mögliche Schritte:

- Vorstrukturierung Eckpunkte und Vergabe durch Fördergebietsmanagement
- Vergabe des Konzepts an qualifizierte Expert\*innen
- Einbindung in breiten Abstimmungs- und Beteiligungsprozess, insbesondere mit Tourismusakteuren, Einzelhändlern / Gastronomen
- enge Abstimmung mit Gestaltungsleitfaden
- enge Abstimmung mit ggf. vorhandenen ortsübergreifenden Konzepten
- sukzessive Realisierung
- ggf. eingebunden in private Kofinanzierung

von oben links nach unten rechts:

189 Informationstafel Kugelkirche

190 Wegweiser am Pilgrimstein



## 7.7 Klimaanpassungskonzept Oberstadt: Mehr Grün und Wasser

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 60.000 EUR

Der Klimawandel bringt insbesondere durch zunehmende Hitze- und Dürreperioden sowie Starkregenereignisse neue Herausforderungen für die Stadtgestaltung. Um Überhitzung und anderen Folgeerscheinungen des Klimawandels entgegenzuwirken, sollen mit der Initiative Klimaanpassung Oberstadt Möglichkeiten zur Anpassung und Ausweitung der Begrünung, zur Entsiegelung von Oberflächen sowie für die Speicherung von Wasser aufgezeigt und mit den Anforderungen des Denkmalschutzes in Einklang gebracht werden. Wichtig ist eine integrierte Betrachtung der Klimaanpassungsmaßnahmen mit den Vorhaben zur Weiterentwicklung des Öffentlichen Raums sowie der Entwicklung konkreter Gestaltungsleitlinien. Gestaltungs- und Möblierungsleitfaden Öffentlicher Raum (siehe Projekt 7.4), Klimaanpassungskonzept und konkrete Umsetzungsprojekte im öffentlichen Raum müssen deswegen eng miteinander abgestimmt werden bzw. aufeinander aufbauen.

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2022

### Mögliche Schritte:

- Vorstrukturierung im Rahmen des Fördergebietsmanagements
- Vergabe des Konzepts an qualifizierte Expert\*innen
- enge Abstimmung mit Gestaltungsleitfaden
- Einbindung in breiten Abstimmungs- und Beteiligungsprozess
- Umsetzung im Rahmen anstehender Gestaltungsmaßnahmen im Öffentlichen Raum

von oben links nach unten rechts:

191 Versiegelter Hanno-Drechßler-Platz

192 Brunnen am Seminargebäude der Universität

193 Versiegelter Parkplatz (Mainzer Tor)



## 7.8 Mobilitäts- und Erschließungskonzept Oberstadt

### Leitbilder

5

### Kosten

Ca. 60.000 EUR

Die Stärkung der Oberstadt als vielschichtiger und attraktiver Wohn-, Arbeits-, Erlebnis- und Einkaufsort ist zentrales Ziel des Programms Lebendige Zentren in Marburg. Wesentlicher Standortnachteil der Oberstadt ist die eingeschränkte Erreichbarkeit und kaum vorhandene Abstellmöglichkeiten für den PKW. Auch für Fahrräder, deren Anzahl u.a. durch den Erfolg von E-Bikes ständig zunimmt, fehlen geordnete und sichere Abstellmöglichkeiten. Vor allem soll die Oberstadt für den Radverkehr besser erreichbar werden. Dieses Ziel soll mit verbesserten Zugängen und über die Schaffung weiterer funktionsoptimierter Radabstellanlagen erreicht werden. Innerhalb des Fördergebietes sollen in Folge der Ergebnisse der umfangreichen Beteiligungsformate kurzfristig PKW-Stellplätze in Radabstellanlagen umgewandelt werden. Größere Radabstellanlagen sollen am Fuß der Oberstadt realisiert werden.

Mit einem Mobilitäts- und Erschließungskonzept Oberstadt soll ein geeignetes Maßnahmenpaket für nachhaltige Mobilitäts-, Erschließungs- und Abstellangebote in der Oberstadt entwickelt werden.

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2023

### Zentrale Elemente sind

- Ausbau und quartiersbezogene Organisation von Sharingangeboten (PKW und Lastenräder)
- Schaffung von zentralen „Mobilityhubs“ in möglichst barrierearm erreichbarer Nähe (ggf. an den Oberstadtaufzügen, vgl. Projekt Plan 3 und Oberstadtaufgang) mit Sharingangeboten (PKW und Lastenräder) und weiteren gemeinschaftlichen Angeboten
- Schaffung von sicheren und gestalterisch gut eingebundenen gemeinschaftlichen Fahrradabstellmöglichkeiten (vgl. Projekt 7.8)
- Konzentration und gestalterische Einbindung der Müllstellplätze (vgl. Projekt 7.10)
- weitere Verbesserung der ÖPNV-Einbindung der Oberstadt und Koordination von ÖPNV-, Sharing- und Fahrradinfrastruktur, ggf. mit alternativen Verkehrs- und Fahrzeugkonzepten (E-Mobilität etc.)
- Neuorganisation des Anlieferungsverkehrs mit innovativen Verteil- und Fahrzeugkonzepten

194 Dominanz ruhender Verkehr in der Ritterstraße



Das Mobilitäts- und Erschließungskonzept integriert die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie zur Umsetzung von Mikro-Hubs (Mobility-Hubs), die Marburg für die gesamte Innenstadt erarbeitet. Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, die Umsetzung kooperativer Logistikstrukturen für die Anlieferung auf der letzten Meile in der Marburger Innenstadt vorzubereiten. Damit greift Marburg die Empfehlung aus dem Marburger Green-City-Masterplan (2018) auf. Für das Fördergebiet ist zudem die Erhöhung der Aufenthaltsqualität – nicht zuletzt durch Senkung der mit dem Lieferverkehr verbundenen Staus und Verkehrslärmemissionen – im öffentlichen Raum intendiert.

Ebenso wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie geprüft, ob und inwiefern sich Mikro-Hubs auch für die An- und Ablieferung der Waren für die Gastronomie in der Oberstadt, und damit auch im Fördergebiet eignen. Im Rahmen einer Umfrage betroffener Oberstadt-Gastronomiebetriebe soll eine Bestandsaufnahme der Güterströme und der An- und Ablieferstrukturen vorgenommen werden. Die Machbarkeitsstudie erfolgt in Abstimmung mit der synchronen Erarbeitung des Mobilitäts- und Verkehrskonzeptes für die Gesamtstadt.

#### Mögliche Schritte:

- Vorstrukturierung im Rahmen des Fördergebietsmanagements
- enge Abstimmung mit Gestaltungsleitfaden und Mobilitäts- und Verkehrskonzepten (MoVe 35)
- Einbindung in breiten Abstimmungs- und Beteiligungsprozess
- Umsetzung im Rahmen anstehender Projekte

von links nach rechts:

195 Nicht ausreichendes Angebot an Fahrradstellplätzen

196 Dominanz ruhender Verkehr in der Hofstatt



## 7.9 Investive Maßnahmen zur Paket- und Warenlogistik

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 600.000 EUR

Ein wesentlicher Baustein des geplanten Mobilitäts- und Erschließungskonzepts Oberstadt wird der Ausbau s.g. Mikro-Hubs zur Konzentration von Sharing- (PKW- und Lastenfahrräder) und Quartiersangeboten für Oberstadtbewohner\*innen und Nutzer\*innen (etwa Schließfächer, Fahrradabstellmöglichkeiten, „Urbane Logistik“) an möglichst barrierearm erreichbaren Orten sein. Mikro-Hubs können auch für die An- und Ablieferung der Waren für die Gastronomie und z.T. des Einzelhandels in der Oberstadt dienen.

Die Mikro-Hubs sollen durch Ihre hochwertige Funktionalität und Gestaltung die Attraktivität des Angebots weiter steigern und sich sensibel und selbstbewusst in das Stadtbild der Oberstadt einfügen. Die hochwertige Qualität der Maßnahmen muss durch geeignete Verfahren (etwa Gestaltungswettbewerbe) gesichert werden.

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2023

### Mögliche Schritte:

- Vorstrukturierung im Rahmen des Fördergebietsmanagements
- Vergabe an qualifizierte Expert\*innen
- enge Abstimmung mit Gestaltungsleitfaden
- Umsetzung im Rahmen anstehender Projekte

197 Stau durch eine hohe Anzahl an Lieferverkehren in der Einkaufsstraße



## 7.10 Fahrrad- und Müllsammelstellen

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 108.000 EUR (davon 24.000 EUR Gutachterverfahren)

Unkoordiniert abgestellte Fahrräder und Mülltonnen beeinträchtigen das Stadtbild und haben teilweise erhebliche Barrierewirkung. Mit dem Mobilitäts- und Erschließungskonzept werden mögliche Standorte für gestalterisch gut eingebundene konzentrierte Fahrradabstellmöglichkeiten und Müllsammelstellen ermittelt. Die Abstellmöglichkeiten selber müssen einheitlich und hochwertig gestaltet werden und sich in den Gestaltungskanon des Öffentlichen Raums der Oberstadt einfügen, der mit dem Gestaltungs- und Möblierungsleitfaden (vgl. Projekt 7.4) verbindlich geregelt wird. Aufbauend auf den hier definierten Orientierungen kann etwa im Rahmen eines Gestaltungswettbewerbs ein hochwertiger Standardtyp für entsprechende Abstell- und Sammelstellen entwickelt werden, der an den ausgewählten gut erreichbaren Orten in der Oberstadt installiert wird.

Innerhalb des Fördergebietes können in Folge der Ergebnisse der umfangreichen Beteiligungsformate kurzfristig PKW-Stellplätze (im öffentlichen Raum oder in Garagen) in Fahrrad- und Müllsammelstellen umgewandelt werden. Aufgrund des hier nötigen Einzeleigentümerübergreifenden Ansatzes müssen die Abstell- und Sammelorte über ein geeignetes Organisations- und Umlagemodell bewirtschaftet werden.

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2022 - 2026

Größere Radabstellanlagen sollen am Fuß der Oberstadt im Zusammenhang mit den geplanten Mikro-Hubs (vgl. Projekt 7.9) realisiert werden. Pilotprojekt hierfür ist die Liegenschaft „Am Plan 3“, in der bereits im Frühjahr 2021 eine Pilotanlage eröffnet.

### Mögliche Schritte:

- Vorstrukturierung im Rahmen des Fördergebietsmanagements
- enge Abstimmung mit Gestaltungsleitfaden
- ggf. Durchführung Gestaltungswettbewerb
- Vergabe an qualifizierte Expert\*innen
- Entwicklung geeigneter Organisations- und Umlagemodelle
- Umsetzung im Rahmen anstehender Projekte

von oben links nach unten rechts:

198 Unkoordiniert abgestellte Fahrräder und Mülltonnen

199 Unkoordiniert abgestellte Mülltonnen

200 Unkoordiniert abgestellte Fahrräder



## 7.11 Gemeinschaftliche, z.B. Energetische Quartierskonzepte

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 60.000 EUR (Konzeption und Beratung)

Mit dem Förderprogramm „Umfassende Sanierung“ will die Stadt Marburg auch die aufwändige energetische Sanierung des historischen Baubestandes fördern (vgl. Projekt 7.1). Gleichwohl sind herkömmliche Maßnahmen wie eine Außendämmung oder Fotovoltaik mit den Vorgaben des Denkmalschutzes im Fördergebiet regelmäßig unvereinbar. Der erhebliche Energieverbrauch großer historische Bauten wie Kloster Kugelherren, Kerner oder der Kirchen belastet die Klimabilanz und erschwert erheblich den wirtschaftlichen Betrieb der Immobilien. Umso wichtiger ist deswegen der Einsatz hocheffizienter, nachhaltiger Heiz- und Versorgungssysteme mit regenerativen Energieträgern und Kraft-Wärme-Kopplung im historischen Bestand, die in der Regel nur parzellen- und eigentümerübergreifend realisiert werden können. Die anstehende Sanierung und Umstrukturierung etwa vom Kloster Kugelherren oder Kerner bietet die Chance des Einbaus von entsprechenden Blockheizkraftwerken, die mit Nahwärmenetzen auch eine effiziente, kostengünstige Beheizung anderer Häuser im Quartier sicherstellen könnten. Nahwärmenetze können im Zuge der ebenfalls anstehenden Sanierung von Straßen (etwa Kugelgasse, Lutherischer Kirchhof) kostensparend mit verlegt werden.

Über die Erstellung von energetischen Quartierskonzepten sollen zunächst im Umgriff der anstehenden Sanierungsmaßnahmen „Kloster Kugelherren“ und „Kerner“ die Möglichkeiten für eine nachhaltige Quartiersversorgung geprüft und mit den Akteur\*innen Umsetzungs- und Fördermöglichkeiten abgestimmt werden. Neben der Energieversorgung können ggf. weitere gemeinschaftlich regelbare Aspekte wie Mobilität, Müllentsorgung, Gartennutzung etc. in entsprechende Quartierskonzepte integriert werden. Weitere Fördermöglichkeiten für die Quartierskonzepte und deren Umsetzung werden im Rahmen des Fördergebietsmanagements (vgl. Projekt 7.14) geprüft.

Zentral für die Quartierskonzepte und deren Umsetzung in verschiedenen Maßnahmen (siehe unten) ist die Etablierung geeigneter Träger- und Organisationsstrukturen. Für den Betrieb eignen sich neben privatwirtschaftlichen Anbietern vor allem kommunale Unternehmen wie Stadtwerke, Wohnungsbaugesellschaften, aber auch neu zu etablierende genossenschaftliche Strukturen der Anwohner\*innen und Eigentümer\*innen.

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2023 - 2028

### Mögliche Schritte:

- Vorstrukturierung im Rahmen des Fördergebietsmanagements
- Vergabe an qualifizierte Expert\*innen
- Einbindung in breiten Abstimmungs- und Beteiligungsprozess
- Entwicklung geeigneter Organisations- und Betreiber\*innenmodelle

## 7.12 Nahwärme-Bürgernetz Oberstadt

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 60.000 EUR (Konzeption und Beratung)

Die Umstellung der Raumheizung auf modernste, nachhaltige Systeme ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz in der denkmalbedingt nur eingeschränkt energetisch sanierbaren historischen (Fachwerk)bebauung der Oberstadt. Wesentliches Ziel der energetischen Quartierskonzepte (vgl. Projekt 7.11) ist deswegen die Konzeption geeigneter Nahwärmenetze mit regenerativ betriebenen Quartiers-Blockheizkraftwerken in der Oberstadt mit der Anschlussoption für öffentliche und private Anlieger. Als Ort für die Quartiers-Blockheizkraftwerke bieten sich zur Sanierung anstehende größere öffentliche Gebäude an (etwa Kerner oder Kloster Kugelherren), Nahwärmenetze können kostensparend im Zuge ohnehin anstehender Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum verlegt werden.

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2023

### Mögliche Schritte:

- Vorstrukturierung im Rahmen des Fördergebietsmanagements
- Ableitung geeigneter Standorte und Projekte aus Energetischen Quartierskonzepten (vgl. Projekt 7.11)
- Vergabe an qualifizierte Expert\*innen
- Einbindung in breiten Abstimmungs- und Beteiligungsprozess
- Entwicklung geeigneter Organisations- und Betreiber\*innenmodelle

## 7.13 Umsetzung: Grün und Wasser in der Stadt

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 10.800 EUR/Jahr (Gesamtkosten ca. 108.000 EUR)

Aufbauend auf Gestaltungsleitfaden und Klimaanpassungskonzept sollen konkrete Maßnahmen zur Begrünung, zur Entsiegelung von Oberflächen zur Wasserhaltung in der Oberstadt umgesetzt werden.

### Maßnahmen in diesem Zusammenhang können sein

- klimagerechte Anpassung und Ausweitung der Begrünung
- Förderung der Entsiegelung von privaten und öffentlichen Freiflächen
- Ausweitung des Brunnennetzes (ggf. alte Brunnenstellen wiederbeleben)
- ggf. offene Wasserführung in Straßen- und Platzräumen
- Regenrückhaltung und Abflussverzögerung durch Zwischenspeicher (Rigolen etc.)

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2021 - 2028 Jahre

### Mögliche Schritte:

- Ableitung konkreter Maßnahmen aus Gestaltungsleitfaden und Klimaanpassungskonzept
- Umsetzung im Rahmen anstehender Gestaltungsmaßnahmen im Öffentlichen Raum

## 7.14 Fördergebietsmanagement: Marburger Duales System aus Vor-Ort- und externer Betreuung

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 72.000 EUR/Jahr (Gesamtkosten ca. 576.000 EUR)

Die zeitnahe Umsetzung der Projekte des Programms „Lebendige Zentren“ in der Marburger Oberstadt hängt wesentlich am Aufbau effizienter Kommunikations- und Managementstrukturen. Neben der Fortführung der im Zuge des ISEKs aufgebauten Strukturen wie Lenkungsgruppe, Lokale Partnerschaft und den eingespielten Arbeitsstrukturen bedarf es hierfür vor allem der Einrichtung eines effizienten Fördergebietsmanagements, welches die Verwaltung bei der Umsetzung der avisierten Projekte und dem nötigen Kommunikations- und Beratungsprozess unterstützt.

Aufgrund der vielfältigen und unterschiedlichen Aufgaben eines entsprechenden Fördergebietsmanagements soll in Marburg ein „Duales System“ aus Vor-Ort-Betreuung (vornehmlich für die kontinuierliche Beratung von Eigentümer\*innen und Anlieger\*innen im Rahmen der Anreizförderung, siehe Projekt 7.15 „Quartiersarchitekt\*in“) und externer Betreuung (durch ein Fachbüro) für konkrete Projektentwicklungen, Fördermittelmanagement und Aufbau / Umsetzung von Kommunikations-, Werbungs- und Beratungsstrukturen installiert werden.

#### Folgende Aufgaben fallen der externen Betreuung u.a. zu:

1. KOMMUNIKATION- UND PROZESSMANAGEMENT, u.a.
  - Organisation und Begleitung von Lenkungsgruppe, Lokaler Partnerschaft etc.
  - Wahrnehmung von Gremienterminen
  - Durchführung von geeigneten Formaten der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit / Werbung
2. FÖRDERMITTELMANAGEMENT
  - Aufzeigen von Einsatzmöglichkeiten
  - Werbung und Beratung hinsichtlich der Fördermöglichkeiten
  - ggf. Unterstützung der Erstellung von Leitfäden, Richtlinien, Satzungen
  - Unterstützung der Antragstellungen
  - Stellungnahmen zu Anträgen
  - Zusammenarbeit mit Quartiersarchitekt\*in
  - Akquise weiterer Fördergelder
  - ggf. Organisation und Etablierung Verfügungsfonds

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2021 - 2028 Jahre

#### 3. PROJEKTENTWICKLUNG UND PROJEKTUMSETZUNG

- Aktualisierung Bestandsaufnahme / Grundlagenermittlung
- Ermittlung und Prüfung möglicher Nutzungsarten / Nachfragesituation
- Prüfung von Realisierungsmöglichkeiten, Marktanalyse
- Unterstützung bei der Investoren\*innensuche / Betreiber\*innensuche, Akteur\*innenabfragen
- Koordination der zu beteiligenden Akteur\*innen
- ggf. Erstellung von weiterführenden Projektskizzen
- Beratung bei der Auswahl und Konzeption geeigneter Planungsverfahren

Das Fördergebietsmanagement begleitet den Umsetzungsprozess im gesamten Förderzeitraum, soll aber zunächst für drei Jahre ausgeschrieben werden. Die kontinuierliche Vor-Ort-Betreuung soll separat vergeben werden (siehe Projekt 7.15 „Quartiersarchitekt\*in“), kann aber bei Bedarf auch als Paket mit der externen Betreuung (durch ein Fachbüro) vergeben werden. Entscheidende Pilotprojekte des Fördergebietsmanagements werden u.a. die Begleitung des Projektmanagements der Pilotprojekte im Bereich „Oberstadtportal Südwest“ (vgl. 1.1. – 1.6) sowie um das Kugelhaus (vgl. 2.1. – 2.3) und den Kerner (vgl. 3.1. und 3.2) sein.

#### Mögliche Schritte:

- Kurzfristige Ausschreibung und Vergabe

## 7.15 Quartiersarchitekt\*in: Marburger Duales System aus Vor-Ort- und externer Betreuung

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 28.800 EUR/Jahr (Gesamtkosten ca. 230.400 EUR)

Der/die Quartiersarchitekt\*in ist Teil des Marburger Duales System des Fördergebietsmanagements und trägt maßgeblich die Vor-Ort-Betreuung der spezifischen Fördermöglichkeiten privater Akteure (vgl. Projekt 7.1).

Die Aktivierung, Information und intensive Beratung privater Eigentümer\*innen ist neben finanzieller Unterstützung die wesentliche Voraussetzung für die gewünschte umfassende Sanierung und Modernisierung des historischen Gebäudebestandes in der Oberstadt. Der/die Quartiersarchitekt\*in wirbt und berät (auch aufsuchend) umfassend zum Thema Umbau und Sanierung und zu den Zielen und Fördermöglichkeiten des Anreizprogramms (vgl. Projekt 7.1) und weiterer Fördermöglichkeiten. Er/sie führt unparteiisch Erstberatungen zu den geplanten bzw. möglichen Baumaßnahmen durch, unterstützt die in-

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2021 - 2028 Jahre

dividuelle Antragstellung und das ggf. nötige Zusammenführen von Akteur\*innen (bis hin zu Baugruppen- / Bauträgermanagement). Der/die Quartiersarchitekt\*in unterstützt darüber hinaus bei Bedarf die Umsetzung konkreter öffentlicher Baumaßnahmen im Programm „Lebendige Zentren“.

Die kontinuierliche Vor-Ort-Betreuung (Quartiersarchitekt\*in) soll separat vergeben werden, kann aber bei Bedarf auch als Paket mit der externen Betreuung (durch ein Fachbüro) vergeben werden.

### Mögliche Schritte:

- Kurzfristige Ausschreibung und Vergabe

## 7.16 Koordinierung Fördergebietsmanagement - Citymanagement

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 7.200 EUR/Jahr (Gesamtkosten ca. 50.400 EUR)

Die Oberstadt Marburg verfügt über Citymanagementstrukturen der Verwaltung (getragen über die Wirtschaftsförderung) und der in der Oberstadt aktiven Wirtschaftsakteure (Einzelhandelsgemeinschaft etc.). Projekte und Fördermöglichkeiten des ISEKs und die Aufgaben des Fördergebietsmanagements überschneiden sich teilweise mit den Zielen und Aufgaben des Citymanagements (vor allem Geschäftsflächenmanagement / Branchenmixverbesserung, Marketing, Veranstaltungen und Serviceleistungen). Quartiers- und Citymanagement sollen deswegen in ihren Zuständigkeits- und Aufgabenbereichen gut koordiniert werden. Ein mögliches Ziel ist die Mittelfristige Zusammenführung der Managementstrukturen in einem „Oberstadtmanagement“, dass ggf. in eigenständiger Trägerstruktur (z.B. als Verein) auch nach dem Förderzeitraum des Programms „Lebendige Zentren“ fortgeführt werden kann. Wichti-

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2022 - 2028 Jahre

ge Meilensteine auf diesem Weg sind die bessere Vernetzung und Koordinierung der Oberstadtakteure, unterstützt etwa durch ein mögliches Förderprogramm „Maßnahmen zur Unterstützung der Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsfunktionen“ (vgl. Projekt 7.3).

### Mögliche Schritte:

- Schaffung gemeinsamer Kommunikations- und Abstimmungsstrukturen der verschiedenen Managementstrukturen
- enge Abstimmung der geplanten Projekte und Aktionen
- ggf. mittelfristige Zusammenführung der Strukturen in geeigneter Organisations- und Trägerstruktur

## 7.17 Verfügungsfonds

### Leitbilder



### Kosten

Integriert in bestehenden Fond für die gesamte Oberstadt

Die Stadt Marburg hat bereits einen Verfügungsfond für die gesamte Oberstadt eingerichtet. Entsprechend werden aus diesem Fond auch für das ISEK Gebiet Mittel zur Verfügung gestellt.

Im Fördergebiet soll privates Engagement für die Aufwertung und Entwicklung der Oberstadt unterstützt werden. Der Verfügungsfonds dient dem Zweck, die aktive Mitwirkung von Bürger\*innen, Eigentümer\*innen, Gewerbetreibenden, Organisationen, Vereinen, Arbeitsgruppen etc. zu fördern und private Finanzressourcen zu aktivieren. Kleinteilige Projekte, Aktionen und Maßnahmen sollen angestoßen und umgesetzt werden. Die Mittel des Verfügungsfonds können für Investitionen und die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen im Fördergebiet eingesetzt werden. Im Wesentlichen sollen Maßnahmen

### Priorisierung

-

### Umsetzungszeitraum

-

in möglichst kurzen Zeiträumen in Form von Zuschüssen unterstützt werden, die einen nachweisbaren, nachhaltigen Nutzen für die gesamte Oberstadt haben. Beispielsweise Maßnahmen zur Belebung des Einzelhandels, Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtbildes (etwa gemeinsame Außenmöblierung, Werbeträger, Pflanzkübel etc. nach Gestaltungsrichtlinie), Maßnahmen zur Imagebildung, Maßnahmen einer wirkungsvollen Öffentlichkeitsarbeit, Maßnahmen/ Aktionen/ Workshops zur Aufwertung des Kernbereichs und Mitmachaktionen/ Festivitäten im Fördergebiet.

## 7.18 Öffentlichkeitsarbeit

### Leitbilder



### Kosten

Ca. 18.000 EUR/Jahr (Gesamtkosten ca. 144.000 EUR)

Die Umsetzung der Maßnahmen des vorliegenden ISEKs, insbesondere jene die eine bauliche Tätigkeit mit sich bringen, stellt Beteiligte regelmäßig vor Probleme. Die Maßnahme Öffentlichkeitsarbeit soll die Kommunikation mit und zwischen allen Beteiligten fördern und verstetigen. Dabei soll im Rahmen einer Website über die relevanten Aktivitäten und Maßnahmen der Stadtentwicklung informiert werden und so eine demokratische Partizipation geschaffen werden, die das Zusammengehörigkeitsgefühl innerhalb der gesamten Oberstadt und darüber hinaus fördert. Um dies zu erreichen, erfolgt die Kommunikation sowohl nach außen als auch nach innen, in das Quartier hinein.

Wesentlicher Bestandteil der Öffentlichkeitsarbeit ist die Verstetigung und kontinuierliche Einbindung der Lokalen Partner-

### Priorisierung

1 - hohe Priorität

### Umsetzungszeitraum

2021 - 2028 Jahre

schaft. Diese besteht aus Beteiligten aus den verschiedensten Bereichen und spiegelt einen Großteil der Akteure vor Ort wider (Bürger\*innen, Gewerbetreibende, kulturelle Anbieter\*innen, Universität und Politik). Durch eine enge Zusammenarbeit kann zielgerichtet und fortlaufend über die Umsetzung des ISEKs informiert werden und Interessenskonflikte werden frühzeitig erkannt und können entsprechend abgewogen werden.

Insbesondere für die Schlüsselprojekte erscheint es sinnvoll über verschiedene Wege und Medien die Beteiligten zu informieren und zu beteiligen. Durch öffentliche Veranstaltungen, Internetinformationen und weiteren Informationen z.B. über Plakate, Flyer und die Tagespresse wird eine höhere Akzeptanz für die im ISEK benannten Maßnahmen geschaffen.

## 8 ZEITRAHMEN UND KOSTEN

---

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Gesamtübersicht der Maßnahmen inkl. überschlägig ermittelter Kosten (Erfahrungswerte), der aktuellen Priorisierung der Maßnahmen durch die Stadt Marburg und einem Vorschlag für die zeitliche Umsetzung. Die Kostenermittlung bildet eine grobe Orientierung für die zu beantragenden Fördersummen im Rahmen des Programms "Lebendige Zentren" und anderer geeigneter Förderprogramme sowie die nötigen Eigenmittel der Universitätsstadt Marburg.

Bei den Ausgaben für die landesweite Steuerungsstruktur handelt es sich um „ein pauschales Entgelt“ [gemäß Rechnung] an die Hessen Agentur, die als Dienstleister und Berater bei der Umsetzung des Förderprogramms für die Universitätsstadt Marburg tätig ist.

Die Kosten beinhalten die im Maßnahmenkatalog beschriebenen entsprechenden planerischen und baulichen Tätigkeiten sowie der Baunebenkosten und die Mehrwertsteuer von 19%.

| Nr.                               | Maßnahme   | Kosten (EUR) |
|-----------------------------------|--|--------------|
| <b>1. Oberstadtportal Südwest</b> |  |              |
| 1.1                               | Nutzungs- und Gestaltungskonzept „Oberstadtportal Südwest“ (Sparkassen / Universitäts- / Verwaltungsareal Universitätsstraße / Am Plan) (Pilotprojekt) | 180.000      |
| 1.2                               | Neugestaltung Achse Gutenbergstraße / Hanno-Drechsler-Platz / Augustinergasse-Krebsgasse   | 2.140.000    |
| 1.3                               | Oberstadttor Plan 3 / Parkplatz Universitätsstraße (Pilotprojekt)  | 12.000.000   |
| 1.4                               | Neues Sparkassenareal  | 240.000      |
| 1.5                               | Neuordnung / Aufwertung Uniliegenschaften  | 96.000       |
| 1.6                               | Neugestaltung Barfüßer Tor   | 700.000      |
| <b>2. Um das Kugelhaus</b>        |  |              |
| 2.1                               | Neugestaltung Kugelgasse und Aufwertung Kalbstor   | 1.140.000    |
| 2.2                               | Umnutzung und Sanierung Kloster Kugelherren (Pilotprojekt)   | 7.200.000    |
| 2.3                               | Nahwärmenetz Kugelhaus und -kirche   | 240.000      |
| 2.4                               | Terrassengärten am Schlossberg   | 132.000      |
| 2.5                               | Neuer Schlossbergzugang Oberstadt Nordwest   | 96.000       |
| <b>3. Stadtbalkon</b>             |  |              |
| 3.1                               | Qualifizierung Lutherischer Stadtbalkon (Pilotprojekt)   | 1.303.200    |
| 3.2                               | Kultur- und Innovationsstandort Kerner (Pilotprojekt)  | 2.400.000    |
| 3.3                               | Nahwärmenetz Kerner, Pfarrkirche und Anlieger  | 240.000      |
| 3.4                               | Einzelmaßnahme Wohnen in der Ritterstraße 11   | 1.100.000    |
| 3.5                               | Aufwertung Internes Wegenetz   | 240.000      |
| 3.6                               | Kulturachse Markt - Landgraf-Philipp-Straße  | 420.000      |



| Nr.                               | Maßnahme   | Kosten (EUR) |
|-----------------------------------|--|--------------|
| <b>4. Oberstadtportal Nord</b>    |  |              |
| 4.1                               | Initiative Kreativquartier Oberstadtportal Nord / Wettergasse (Pilotprojekt) | 120.000      |
| 4.2                               | Neugestaltung Wettergasse  | 724.800      |
| 4.3                               | Stadtbalkon Mainzer Tor  | 78.000       |
| 4.4                               | Neuer Schlossbergzugang Oberstadt Nordost                                    | 108.000      |
| 4.5                               | Brüder-Grimm-Stube   | 300.000      |
| <b>5. Rückgrat Barfüßerstraße</b> |  |              |
| 5.1                               | Initiative Rückgrat Barfüßerstraße / Marktgasse                              | 120.000      |
| 5.2                               | Aufwertung Achse Barfüßerstraße / Marktgasse                                 | 1.296.000    |
| 5.3                               | Machbarkeitsstudie Verwaltung / Dienstleistung in Schlüsselimmobilien        | 30.000       |
| 5.4                               | Machbarkeitsstudie Stärkung der Nahversorgung in der Oberstadt               | 30.000       |
| 5.5                               | Q - Café. Club. Kultur. – Entrée Oberstadtaufzug (Pilotprojekt)              | 1.380.000    |
| <b>6. Um die Alte Universität</b> |  |              |
| 6.1                               | Umgestaltung Schuhmarkt  | 576.000      |
| 6.2                               | Umgestaltung Vorplatz Universität  | 252.000      |
| 6.3                               | Aufwertung internes Wegenetz   | 720.000      |



| Nr.                               | Maßnahme  | Kosten (EUR)      |
|-----------------------------------|---|-------------------|
| <b>7. Übergeordnete Maßnahmen</b> |   |                   |
| 7.1                               | Anreizprogramm Umfassende Sanierung und Schaffung neuer Wohnangebote (Pilotprojekt)                 | 960.000           |
| 7.2                               | Anreizprogramm Grüne Innen- und Hinterhöfe  | 192.000           |
| 7.3                               | Maßnahmen zur Unterstützung der Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsfunktionen                | 432.000           |
| 7.4                               | Gestaltungs- und Möblierungsleitfaden Öffentlicher Raum Oberstadt (Pilotprojekt)                    | 60.000            |
| 7.5                               | Initiative Stadtmöblierung und barrierearme Erschließung  | 96.000            |
| 7.6                               | Leit- und Beschilderungssystem  | 144.000           |
| 7.7                               | Klimaanpassungskonzept Oberstadt: Mehr Grün und Wasser  | 60.000            |
| 7.8                               | Mobilitäts- und Erschließungskonzept Oberstadt  | 60.000            |
| 7.9                               | Investive Maßnahmen zur Paket- und Warenlogistik  | 600.000           |
| 7.10                              | Fahrrad- und Müllsammelstellen  | 108.000           |
| 7.11                              | Gemeinschaftliche, z.B. Energetische Quartierskonzepte  | 60.000            |
| 7.12                              | Nahwärme-Bürgernetz Oberstadt   | 60.000            |
| 7.13                              | Umsetzung: Grün und Wasser in der Stadt   | 86.400            |
| 7.14                              | Fördergebietsmanagement: Marburger Duales System aus Vor-Ort- und externer Betreuung (Pilotprojekt) | 576.000           |
| 7.15                              | Quartiersarchitekt*in: Marburger Duales System aus Vor-Ort- und externer Betreuung (Pilotprojekt)   | 230.400           |
| 7.16                              | Koordination Fördergebietsmanagement - Citymanagement   | 50.400            |
| 7.17                              | Verfügungsfonds   | -                 |
| 7.18                              | Öffentlichkeitsarbeit   | 180.000           |
|                                   | weitere Kosten: Ausgaben für die landesweite Steuerungsstruktur                                     | 135.000           |
| <b>Kosten aller Maßnahmen</b>     |   | <b>39.653.200</b> |

| Förderfähige Ausgaben (EUR) | Ausgabenart     | Sonstige Finanzierungsquellen** | Priorität | Umsetzungszeitraum |            |             |   |   |   |   |   | Leitbilder* |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
|-----------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------|--------------------|------------|-------------|---|---|---|---|---|-------------|---|---|---|---|---|--|--|--|--|
|                             |                 |                                 |           | 1                  | 2          | 3           | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 1           | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |  |  |  |  |
|                             |                 |                                 |           | 1 - hoch           | 2 - mittel | 3 - niedrig | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6           | 7 | 8 |   |   |   |  |  |  |  |
|                             |                 |                                 |           | 2                  | 2          | 2           | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2           | 2 | 2 | 2 |   |   |  |  |  |  |
|                             |                 |                                 |           | 0                  | 0          | 0           | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0           | 0 | 0 | 0 |   |   |  |  |  |  |
|                             |                 |                                 |           | 1                  | 2          | 2           | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2           | 2 | 2 | 2 |   |   |  |  |  |  |
|                             |                 |                                 |           | 9                  | 0          | 1           | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7           | 8 |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 960.000                     | XIX             | LZ; DS                          | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 192.000                     | XIX             | LZ, KS, PF                      | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 432.000                     | I; II; III      | LZ, WF                          | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 60.000                      | VI; VII         | LZ                              | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 96.000                      | VI; VII         | LZ                              | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 144.000                     | I; II; III      | LZ, WF                          | 2         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 60.000                      | I; II; III; VII | LZ, KS                          | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 60.000                      | VII             | LZ, VF                          | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 600.000                     | VII             | LZ, VF                          | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 108.000                     | I; II; III      | LZ, VF                          | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 60.000                      | I; II; III      | LZ, KS, EF                      | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 60.000                      | I; II; III      | LZ, KS, EF                      | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 86.400                      | I; II; III      | LZ, KS                          | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 576.000                     | II              | LZ                              | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 230.400                     | II              | LZ                              | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 50.400                      | II              | LZ                              | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| -                           | XVIII           | LZ, PF                          | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 180.000                     | III             | LZ                              | 1         |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 135.000                     |                 |                                 |           |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| <b>30.777.200</b>           |                 |                                 |           |                    |            |             |   |   |   |   |   |             |   |   |   |   |   |  |  |  |  |

\* Leitbilder: ■ 1. Lebenswelt Oberstadt ■ 2. Bunte Vielfalt Oberstadt ■ 3. Stadtraum Oberstadt

■ 4. Oberstadt 3.0 ■ 5. Mobile Oberstadt ■ 6. Unser Quartier Oberstadt

\*\* LZ: Lebendige Zentren; KfW: KfW-Förderung; EF: energetische Förderprogramme; DS: Denkmalschutz; VF: Verkehrsinfrastrukturförderung; WF: Wirtschaftsförderung; KS: Klimaschutz; PF: private Fonds





**UmbauStadt**

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

