

ALTSTADTQUARTIER HOMBERG

AUSSCHUSSES FÜR BAU, PLANUNG,
UMWELT UND STADTENTWICKLUNG
15.11.2021, STADTHALLE HOMBERG (EFZE)

1. Büroprofil

2. Vorstellung erste Ergebnisse Entwicklungsstudie

3. Vorstellung Lupenbereiche

4. Fragen und Anregungen

GESCHÄFTSFÜHRER

Harald Pimper Dipl.-Ing. Architekt BDA, Städtebauarchitekt, Stadtplaner SRL

Ulrich Walberg Dipl.-Ing. Architekt BDA, Stadtplaner

Martin Schmittdiel Dipl.-Ing. Architekt BDA

GRÜNDERIN

Barbara Ettinger-Brinckmann, Dipl.-Ing. Architektin BDA DWB

25 MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Architekten | Stadtplaner | Technisches Fachpersonal



STADTPLANUNG



ARCHITEKTUR



ÖFFENTLICHKEITSARBEIT, MODERATION UND BETEILIGUNG

WETTBEWERBS- UND VERFAHRENSMANAGEMENT

UNSER PROJEKTTEAM

HOCHBAULICHE KONZEPTENTWICKLUNG



Vanessa Kleinert

Dipl.-Ing. Architektur

Energieberaterin

BERUFSERFAHRUNG: 7 JAHRE

STÄDTEBAULICHE KONZEPTENTWICKLUNG



Markus Staedt

Dipl.- Ing. Architekt und Stadtplaner

Moderator Stadtentwicklung

BERUFSERFAHRUNG: 20 JAHRE

GESAMTKOORDINATION

PROJEKTLEITUNG



Martin Schmittdiel

Dipl.-Ing. Architekt

BERUFSERFAHRUNG: 21 JAHRE

GESAMTKOORDINATION

PROJEKTLEITUNG



Harald Pimper

Dipl.- Ing. Architekt BDA |

Städtebauarchitekt | Stadtplaner SRL

BERUFSERFAHRUNG: 33 JAHRE

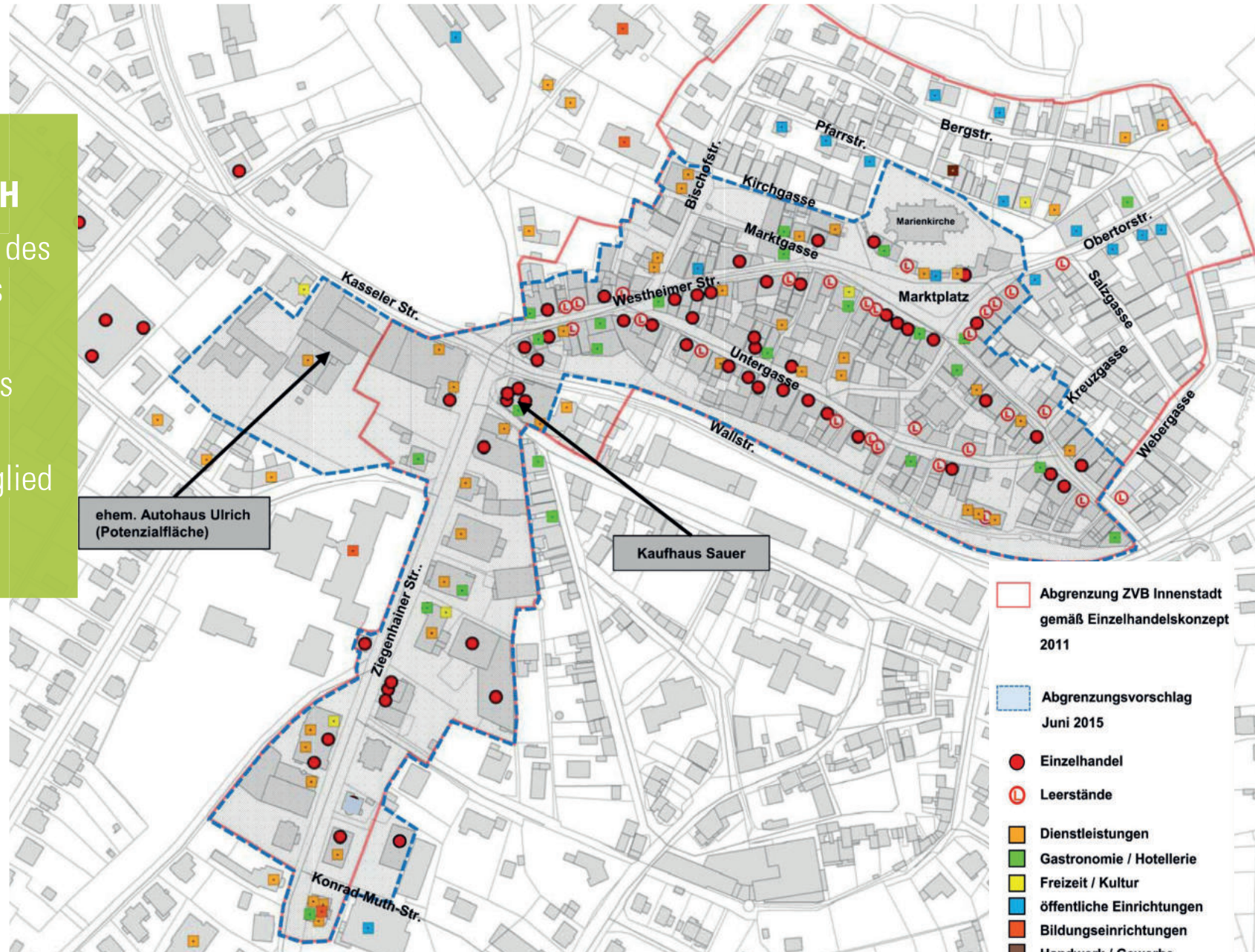
DAS ALTSTADTQUARTIER

► Zentrale Innerstädtische Lage



DER ZENTRALE VERSORGBEREICH

- ▶ Schwerpunktverlagerung des innerstädtischen Handels (2011-2015)
- ▶ Bau des Einkaufszentrums Drehscheibe
- ▶ Altstadtgalerie ist Bindeglied zwischen Marktplatz & Ziegenhainer Straße



NUTZUNGEN

- ▶ Nutzungsvielfalt inhabergeführter Geschäfte
- ▶ Schwerpunkt Einzelhandel und Gastronomie (Mode, Optiker, Hörgeräte, Café, ...)

LEERSTAND

- ▶ Leerstandsquote rund 19%
- ▶ Punktuell nicht flächenhaft
- ▶ Einzelner Gebäudeleerstand
- ▶ I.d.R. aber Teilleerstand (Gewerbe oder Wohnungen)



STRASSENANSICHTEN & TOPOGRAFIE

- ▶ Baustruktur i.d.R. Fachwerkbauten
- ▶ 3-4 Geschosse + Satteldach
- ▶ Höhendifferenz Rosenthal rd. 7,0 m
- ▶ Höhenversatz Westheimer Straße rd. 3,3 m



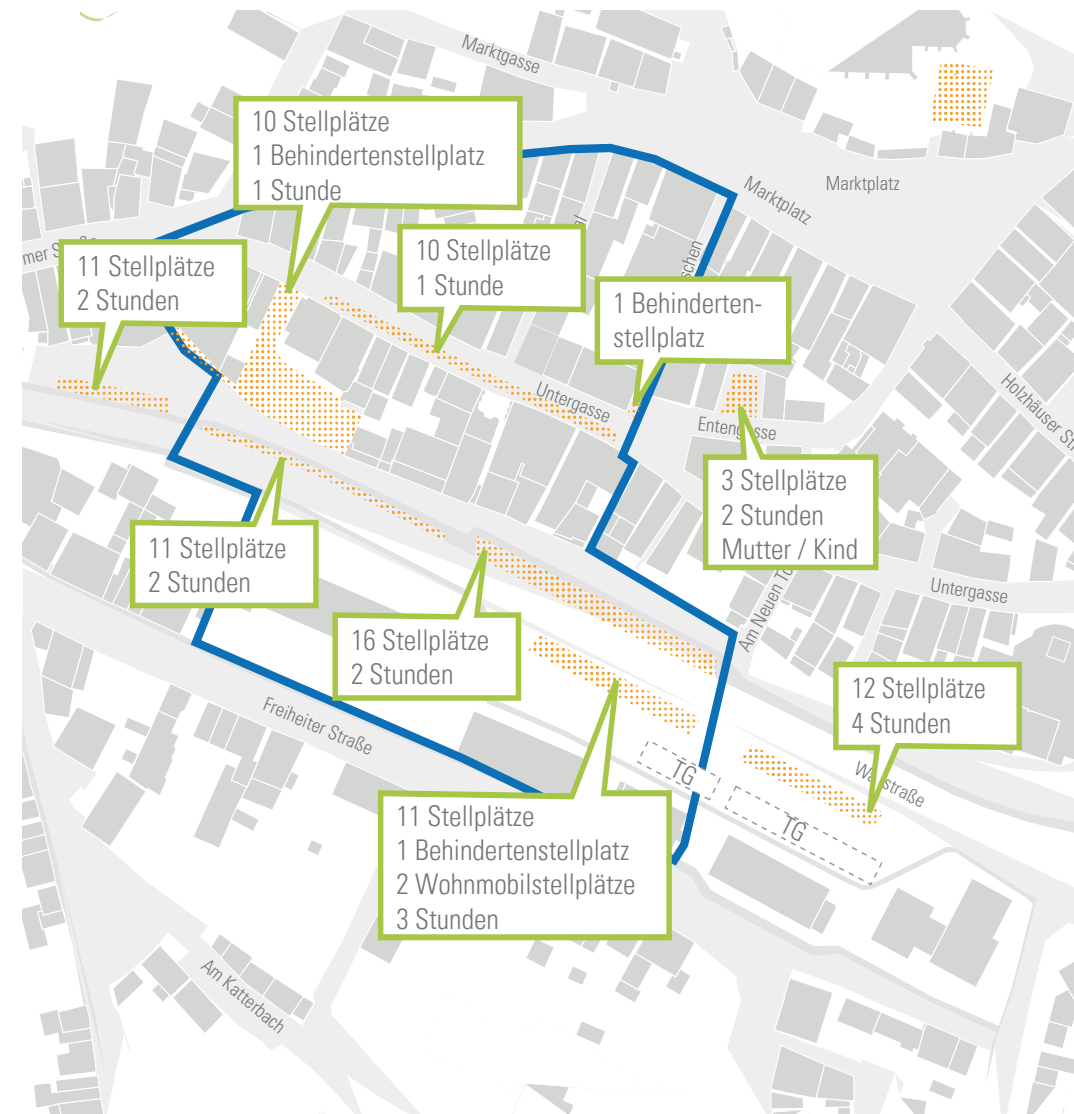
Straßenansicht Rosenthal

- Attraktives und engmaschiges Straßen- und Wegenetz
- Wegenetz aufgrund starker Hanglage oft nicht barrierefrei



Straßenansicht Untergasse 1 - Untergasse 18

- Wallstraße zuständig für die Anbindung des gesamten Untersuchungsgebiets
- Altstadtquartier als verkehrsberuhigte Zone
- Attraktives und engmaschiges Wegenetz
 - Aufgrund starker Hanglage oft nicht barrierefrei
- Barrierewirkung der Stadtmauer zwischen Altstadt und Wallstraße
- Altstadtquartier bietet wenig Zugangsmöglichkeiten
- Direktanbindung des ZOB an den Marktplatz nicht vorhanden
- Begrenztes Stellplatzangebot
 - ca. 20 Stellplätze in der Innenstadt
 - ca. 80 Stellplätze im Bereich Wallstraße (schlecht angebunden)



FREIRAUM

- Altstadt dicht besiedelt aufgrund des historischen Stadtgrundrisses
 - wenig öffentliche Plätze und Freiflächen
- Defizit im Bereich wohnungsbezogene Freiflächen
- Viele diverse, attraktive Sichtbeziehungen aufgrund der Topografie





ÖFFENTLICHER RAUM & VERKEHR

- ▶ Schaffung zusätzlicher barrierearmer Zugänge
- ▶ Potenzialflächen zur Schaffung von Parkplätzen



NUTZUNGEN

- ▶ Leerstand als Entwicklungspotenzial
- ▶ Feuerwehrstandort als Umstrukturierungspotenzial



BAUSUBSTANZ

- ▶ Rückbaupotenzial in den Innenhöfen
- ▶ Erweiterungspotenzial Gewerbe



FREIRAUM

- ▶ Erweiterungspotenzial Innenhöfe





ÖFFENTLICHER RAUM & VERKEHR

- ▶ Stadträumliche Barriere
- ▶ Fehlende barrierearme Durchwegung
- ▶ Gebietsunverträgliche Nutzung
- ▶ Fehlende Parkplätze



NUTZUNGEN

- ▶ Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten für Läden
- ▶ Gebäudeleerstand / Entweder-oder-Leerstände
- ▶ Risiken wg. Trading-Down-Symptome



BAUSUBSTANZ

- ▶ Vernachlässigte / untergenutzte Hinterhofgebäude

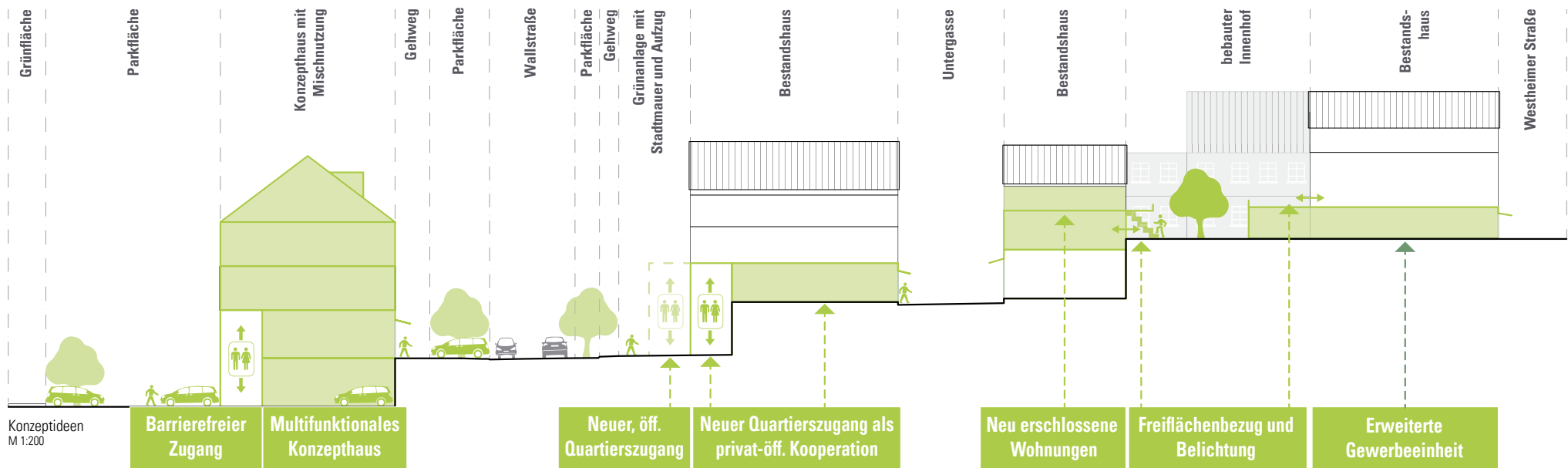
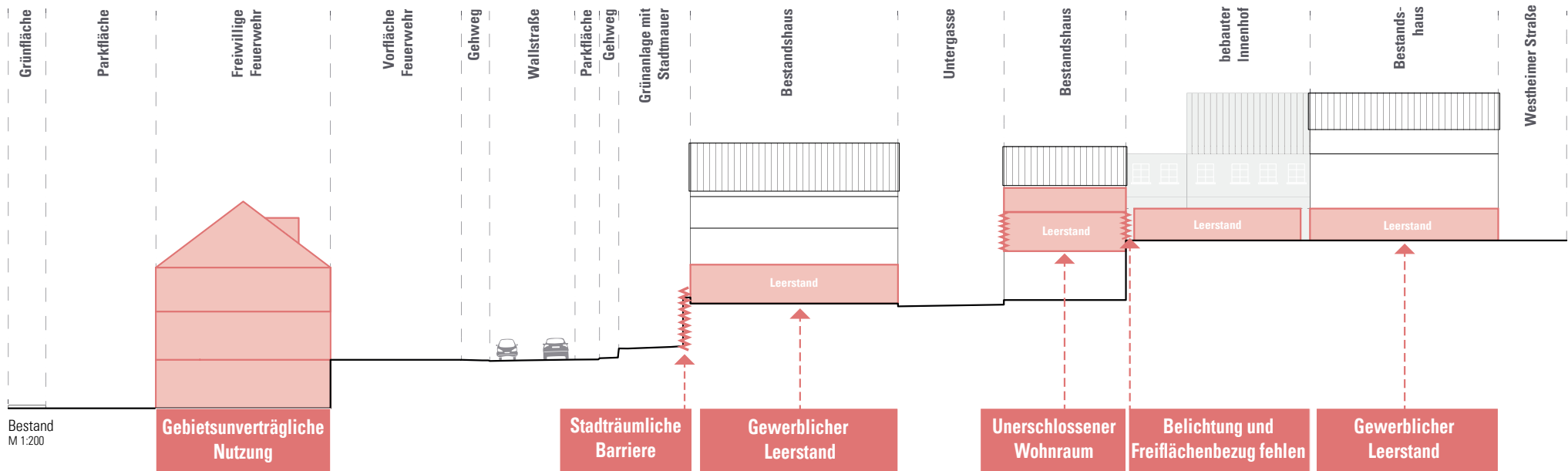


FREIRAUM

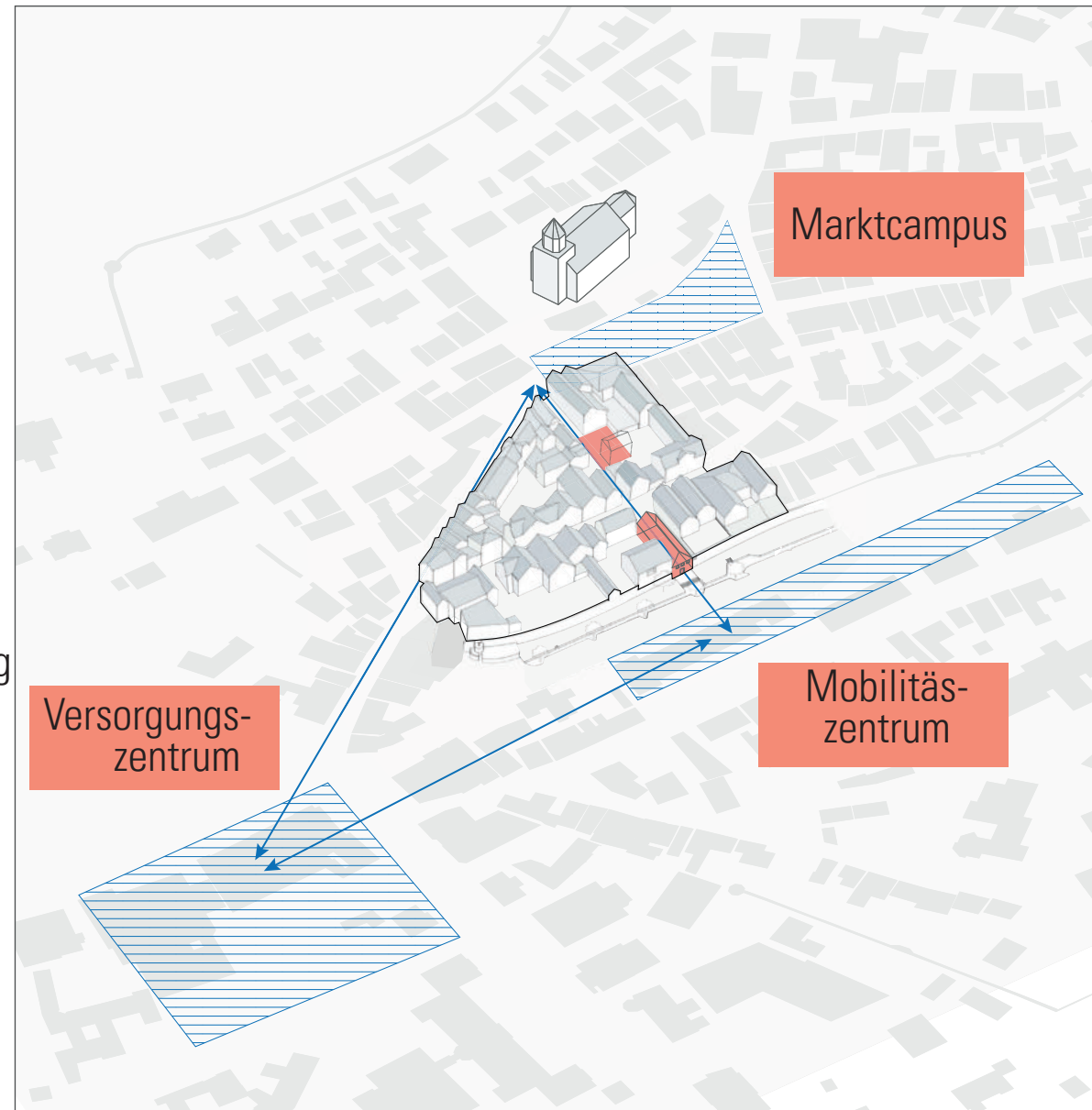
- ▶ Verbaute Innenhöfe / Fehlende Freiflächen



RESTRIKTIONEN UND POTENZIALE



- Altstadtquartier übernimmt gesamtstädtisch bedeutsame Funktion als räumliches Bindeglied im Dreieck zwischen Marktplatz, Ziegenhainerstraße und ZOB
- Hohe innerstädtische Attraktivität durch inhabergeführte Fachgeschäfte
- Hoher Anteil historischer Bausubstanz
 - Einschränkung der baulich-strukturellen Entwicklung des Quartiers
- Fußläufige Wegeverbindungen, attraktive Freiflächen und gut erreichbare Parkplätze fehlen
- Untersuchung auf Chancen zur Attraktivitätssteigerung
- Weiterentwicklung des Einkaufs- und Wohnquartiers



ERGEBNISSE AUS DEN EIGENTÜMERGESPRÄCHEN



**GEMEINSAM GENUTZTE INFRASTRUKTUR
/ BARRIEREARME ZUGÄNGE SCHAFFEN**

Kooperationen Stadt-Private / Stadt als Projektentwickler
für z.B. Aufzüge, Durchwegungen

ERWEITERUNG VON GEWERBEFLÄCHEN

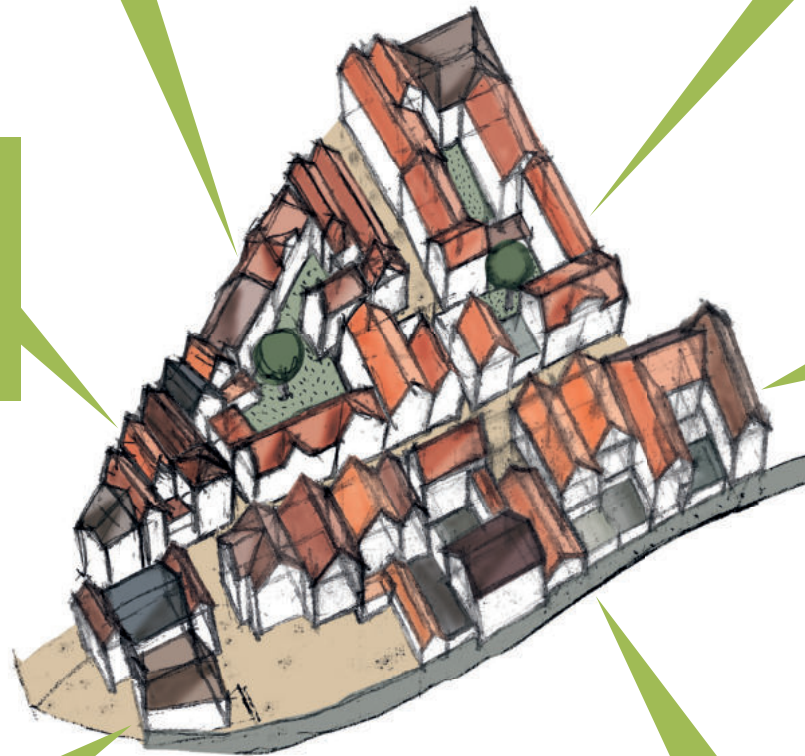
in Innenhofpotenzialflächen oder durch
Zusammenlegung von mehreren
Nachbarparzellen

GEMEINSCHAFTLICHE INNENHÖFE

Zusammenlegung von
Nachbarparzellen / Öffnung und
Begrünung von Innenhöfen

**ERSCHLIESSUNG
VERBESSERN**

Zusammenlegung von
Erschließungen



UMNUTZUNG / NEUE FORMEN

(z.B. Co.Housing Projekt, Pritzwalk)

**FREIFLÄCHENBEZUG /
BELICHTUNG VERBESSERN**

**GEMEINSAM GENUTZTE INFRASTRUKTUR /
BARRIEREARME ZUGÄNGE SCHAFFEN**

Kooperationen Stadt-Private für z.B. gemeinsam genutzte Treppen, Durchwegungen, Aufzüge, etc.

**Konzeptskizze Gemeinsamer
Quartierszugang**

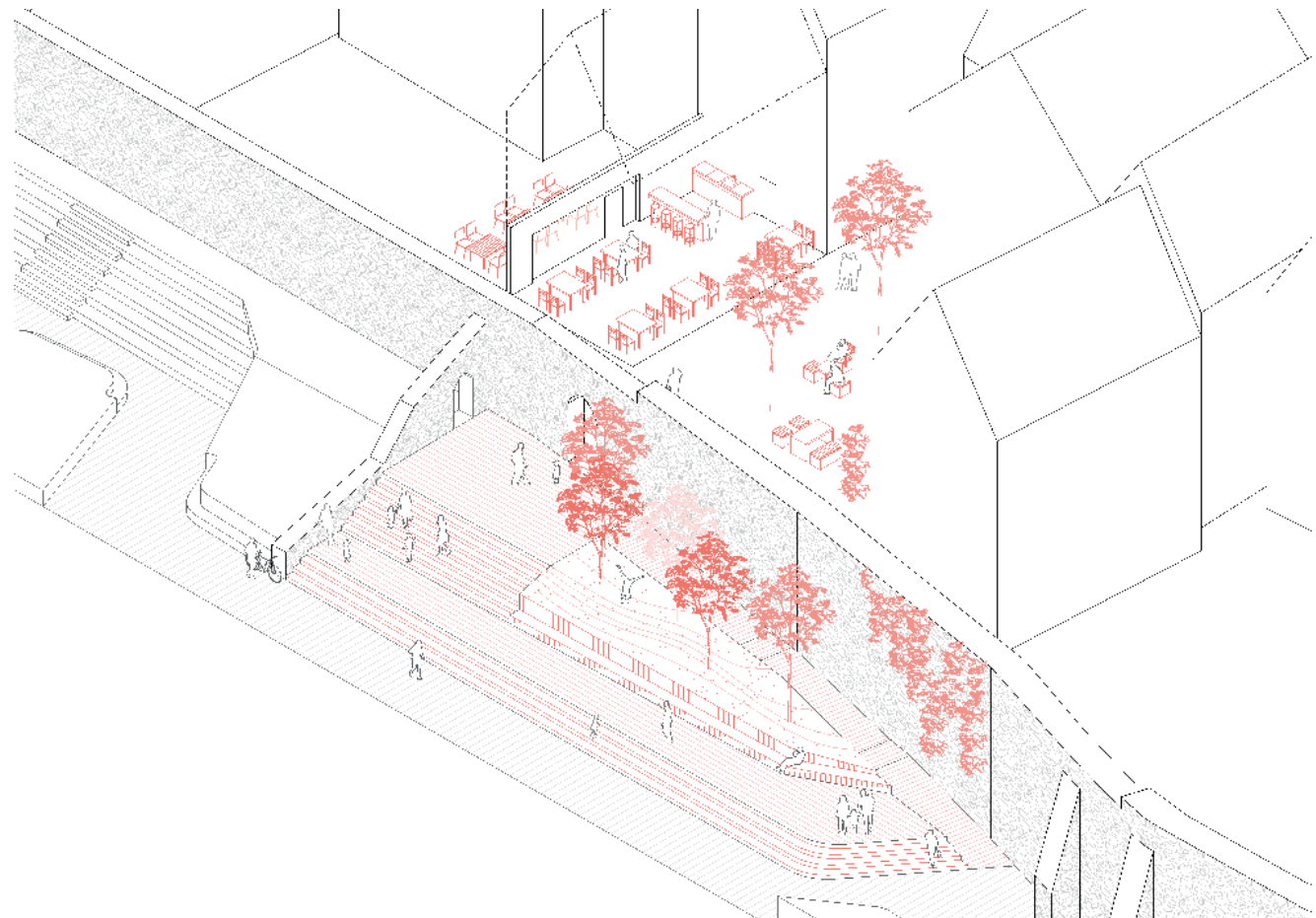
- ▶ Homberg (Efze) Wallstraße
- ▶ Entwurf Masterarbeit Nils Otto, TU Berlin

Aufzug Buchhandlung Elwert

- ▶ Marburg, Reitgasse 3
- ▶ Öffentlich nutzbarer Aufzug
- ▶ 1971 - 2013



©Frank Vincentz - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=6573584>



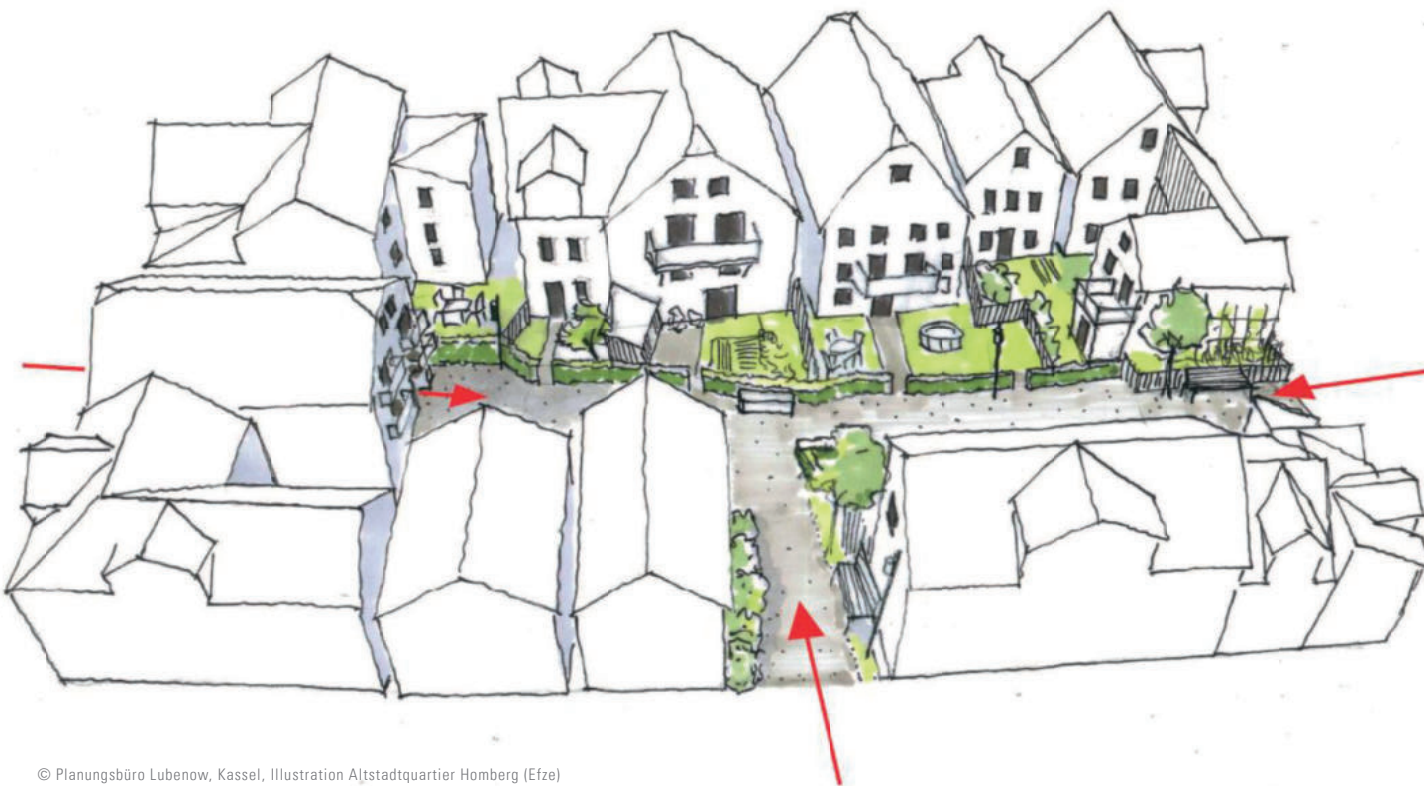
© Entwurf Masterarbeit Nils Otto, TU Berlin

GEMEINSCHAFTLICHE INNENHÖFE

Zusammenlegung von
Nachbarparzellen / Öffnung und
Begrünung von Innenhöfen

Konzeptskizze**Gemeinschaftlicher Innenhof**

- ▶ Altstadtblock Homberg (Efze)



© Planungsbüro Lubenow, Kassel, Illustration Altstadtquartier Homberg (Efze)

**Gemeinschaftlicher Innenhof
Block 12**

- ▶ Tübingen, Loretto-Areal
- ▶ 9 Privateigentümer +
Städtischer Kindergarten
- ▶ Umsetzung 2012-13
- ▶ Gemeinsame Finanzierung
Bau und Unterhaltung



ERSCHLIESSUNG VERBESSERN

Zusammenlegung von Erschließungen



© Stadt Tübingen

Gemeinschaftliche Erschließung Altbau Magazin

- ▶ Tübingen, Loretto-Areal
- ▶ 5 Privateigentümer
- ▶ Umsetzung 2008 - 09
- ▶ Gemeinsame Finanzierung Bau und Unterhaltung

© Stadt Tübingen



EMPFEHLUNGEN FÜR LUPENBEREICHE

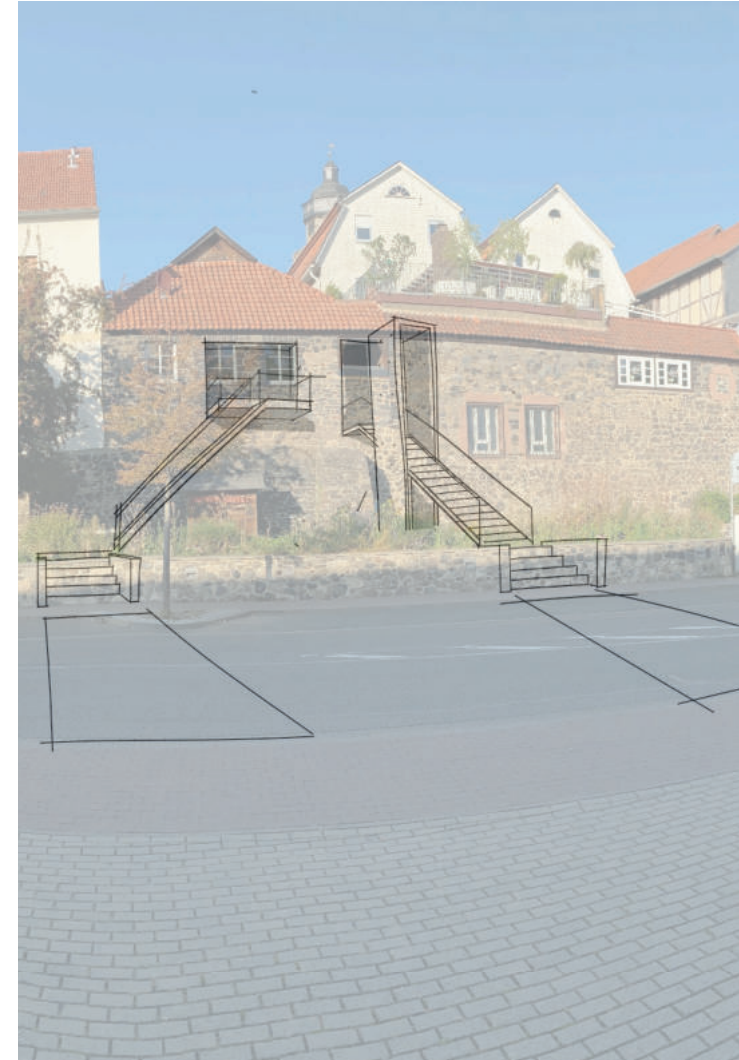
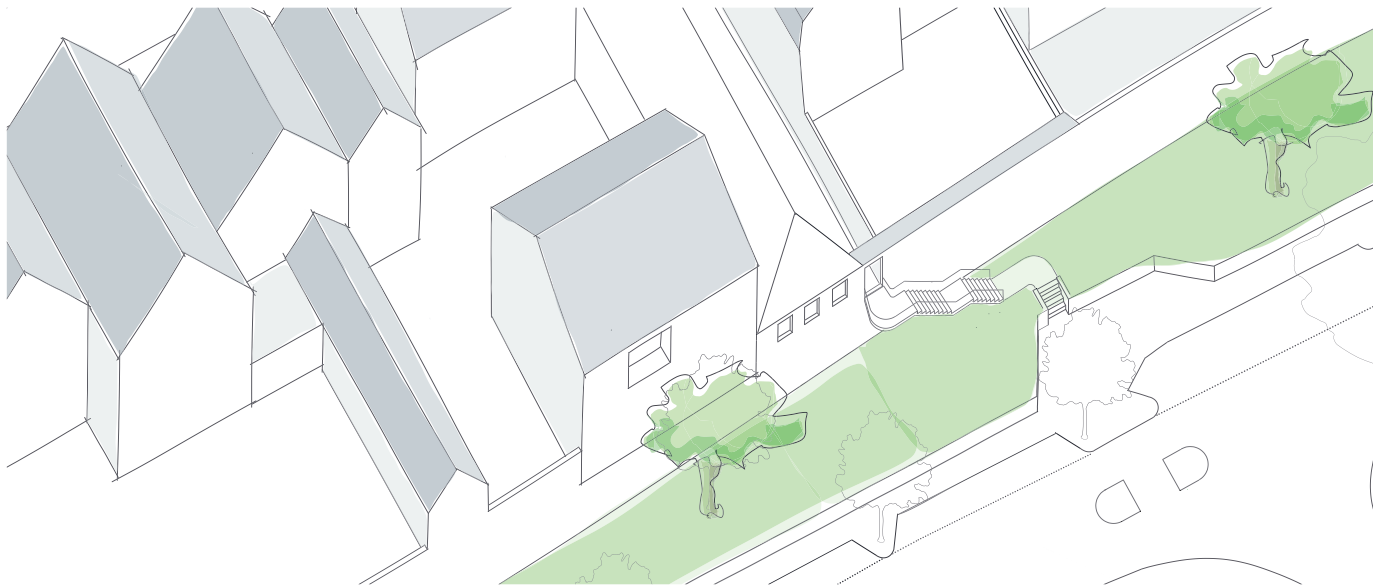


- Auf Grundlage der Analyseergebnisse und der EigentümerInnen wurden vier Potenzialräume zur weiteren Untersuchung empfohlen
 - Innenhof Westheimerstraße
 - Öffentlicher Stadtzugang/ Co-Working-Galerie
 - Innenhof Rosenthal
 - Haus Bettenhausen
 - Umnutzung Feuerwehrstandort



LUPE 1A - ÖFFENTLICHER DURCHGANG

- Keine attraktive Fußwegeverknüpfung zwischen Altstadtquartier und ZOB
- Kooperation Eigentümer*in + Stadt
- Öffentlicher Durchgang in Verlängerung des Rosenthalgässchens



LUPE 1B - ÖFFENTLICHER DURCHGANG MIT CO-WORKING GALERIE

- Sanierung „Untergasse 16a“ zu einer Co-Working-Galerie
- Öffentlich nutzbarer Durchgang
- „Post-Corona-Stadt“-Antrag ist bereits erfolgt und genehmigt worden
 - Umsetzung des Projektes möglich



- Kooperation Eigentümer + Stadt
- Rückbau Nebengebäude Marktplatz 4
- Nutzbarer Freiraum bringt neue Qualität und Attraktivität
- Anliegende Wohnungen profitieren von zusätzlichem Freiflächenbezug



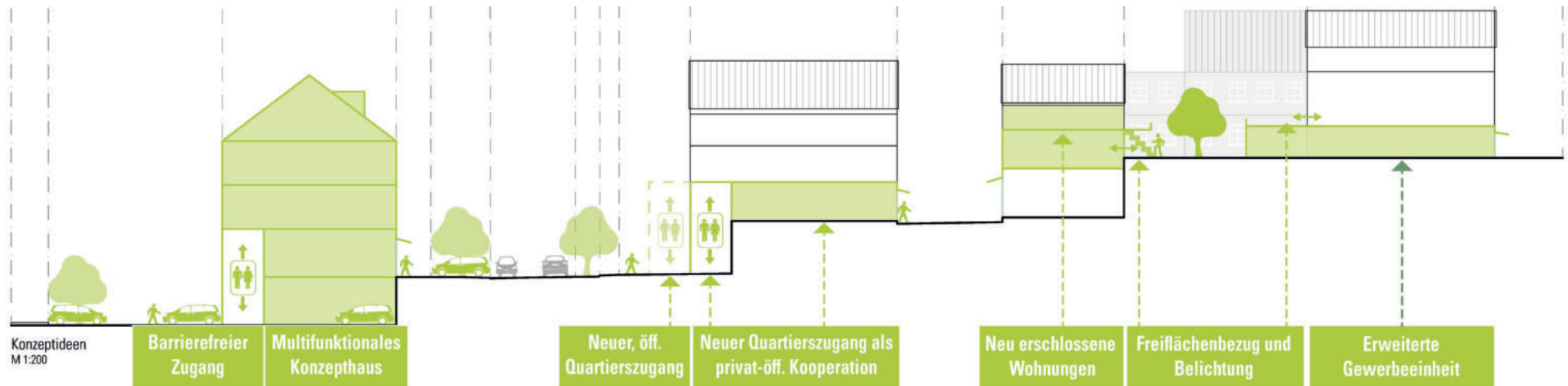
LUPE 3 - HAUS BETTENHAUSEN

- In Abhängigkeit von der Entwicklung der Lupe „Innenhof Rosenthal“ kann durch eine außenliegende Erschließung die Nutzbarkeit des Gebäudes deutlich optimiert werden
- Bedarf einer vollständigen Sanierung des Gebäudes
- Mögliche Umnutzung im Erdgeschoss als Fahrradstation und Infopoint
- Obergeschosse potenziell als Wohnraum vermietbar



LUPE 4 - FEUERWEHRSTANDORT

- Umnutzung des Feuerwehrstandortes
- Programmatische Ergänzung des Altstadtquartiers
 - Wohnungen
 - soziokulturelle Einrichtungen (z. B. Musikschule)
 - Nahmobilität stärken
- Keine Konkurrenzsituation zum Altstadtquartier schaffen



EMPFEHLUNGEN FÜR DAS WEITERE VORGEHEN

Kurzfristig umsetzbare Empfehlungen

- Ausbau der barrierearmen Wegevernetzung voranbringen
 - Öffentlicher Durchgang im Bereich Untergasse 16a
 - Empfehlung für Förderakquise „innovative Pilotprojekte“ bereits erfolgreich
- Ausbau von Freiflächenpotenzial untersuchen
 - Freiraumqualität durch gezielten Rückbau schaffen
- Ertüchtigung und Umnutzung des baufälligen Gebäudes „Haus Bettenhausen“

Mittel- bis langfristig umsetzbare Empfehlungen

- Feuerwehrstandort - Entwicklungsziele formulieren und Standortpotenziale untersuchen
 - Altstadtquartier mit ergänzenden Nutzungen unterstützen



WIE GEHTS WEITER?

- 1. Eigentümergegespräche und Entwurf Entwicklungskonzept**
- 2. Weiterführung des Entwicklungskonzepts**
Unterstützung bei Ausarbeitung eines Pilotkonzepts
- 3. Weiterführende Förderberatung durch Stadt**
- 4. Ziel: Konkrete Umsetzung Pilotprojekt**

2020 / 2021

Herbst / Winter 2021

2021

2022/23

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

