

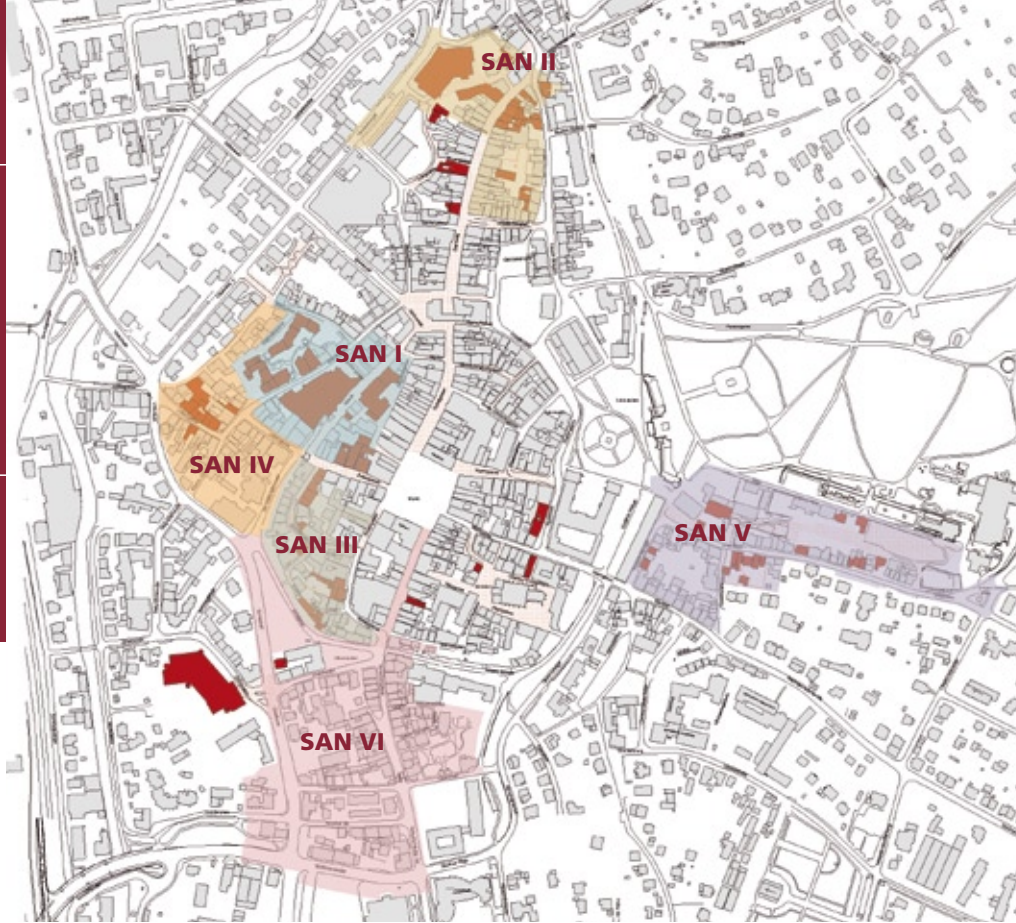
WOHNEN UND SICH WOHLFÜHLEN IN COBURG

ALTSTADTSANIERUNG IN COBURG

EINE ÜBERSICHT DER SANIERUNGSGEBIETE I-VI SEIT 1972



GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU- UND
WOHNUNGSFÖRDERUNGSGESELLSCHAFT
DER STADT COBURG MBH



Attraktives Wohnen mit begrünten Innenhöfen, verkehrsberuhigten Bereichen und Fußgängerzonen, mit Quartiersgaragen und Parkhäusern sowie mit weiterentwickelten Einzelhandels- und Gewerbeflächen – dies sind die nachhaltigen Ergebnisse der Sanierungsmaßnahmen, die die Stadt Coburg und ihr Sanierungsträger, die Gemeinnützige Wohnungsbau- und Wohnungsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH durchgeführt haben. Sie stärken die Vitalität der Stadt und schaffen attraktiven Lebensraum für die Menschen in Coburg.

Die Sanierungsarbeiten begannen 1972 mit einem Investitionsvolumen von 17,5 Mio. € im Gebiet I – Westliche Innenstadt. Dort wurde öffentlicher Stadtraum vorbildlich gestaltet. Durch die

Mischnutzung von Arbeiten und Wohnen wird dieser Innenstadtbereich lebendig. Zusätzlich wurde der Verkehr entflochten und ein akuter Mangel an Stellplätzen behoben. Heute bestehen fünf weitere Sanierungsgebiete, in die wir bisher 22,2 Mio. € investiert haben – mit dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung!

Wir laden Sie mit dieser Broschüre ein, einen Streifzug durch die Sanierungsgebiete zu unternehmen und die vielfältigen bisher angegangen und zukünftig geplanten Maßnahmen kennen zu lernen.

Die positiven Ergebnisse in Coburg konnten nur Dank der Unterstützung von Bund und Land mit Städtebauförderungsmitteln und der Hilfe der Regierung von Oberfranken erreicht werden.

ALTSTADTSANIERUNG ALS STÄDTEBAULICHE UND SOZIALPOLITISCHE AUFGABE

SANIERUNGSGEBIET I – Westliche Innenstadt

SANIERUNGSGEBIET II – Steinwegvorstadt

SANIERUNGSGEBIET III – Südwestlicher Stadtkern

SANIERUNGSGEBIET IV – Judenvorstadt

SANIERUNGSGEBIET V – Leopoldstraße

SANIERUNGSGEBIET VI – Ketschenvorstadt

FESTLEGUNG EINES SANIERUNGSGEBIETES

Verfahrensschritte

Grundlage jeder Sanierung ist eine umfassende vorbereitende Untersuchung. Durch Begehung und Begutachtung der Gebäude sowie durch Befragung der Eigentümer und Mieter erfassen wir die Bestandsdaten. Bauakten und Archive liefern zusätzliche Informationen. Diese Daten liefern den Bewohnern des Quartiers, der Stadt und dem Sanierungsträger die notwendige Grundlage für die Entscheidungsfindung.

Wir entwickeln dann gemeinsam Ziele und Schwerpunkte für das Sanierungsgebiet und erstellen ein Gutachten, die so genannte vorbereitende Untersuchung, das dem Stadtrat vorgelegt wird. Er entscheidet unter Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange und der oben genannten Beteiligten über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes.

BEGRIFFE

Sanierungsträger

Die Stadt Coburg hat die Gemeinnützige Wohnungsbau- und Wohnungsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH als Sanierungsträger mit der Durchführung der notwendigen städte-

baulichen Maßnahmen beauftragt. Zu den Aufgaben des Sanierungsträgers gehören die Umsetzung der Ordnungsmaßnahmen nach den städtebaulichen Vorgaben, der Erwerb von Grundstücken sowie die Modernisierung von Gebäuden und die Begleitung von Privatpersonen bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Der Sanierungsträger beantragt auch öffentliche Städtebauförderungsmittel und überprüft deren ordnungsgemäße Verwendung.

Ordnungsmaßnahmen

Um den sanierungsbedürftigen Zustand in einem Quartier zu beseitigen, sind sogenannte Ordnungsmaßnahmen erforderlich. Dazu gehören beispielsweise Aufgaben wie Grundstücksordnung, Grundstückserwerb, Umsiedlung von Bewohnern und Betrieben, Abriss von Gebäuden, Umgestaltung von Straßen und Wegen.

Vergabe und Prüfung von Städtebaufördermitteln

Neubebauung, Modernisierung und Sanierung von Gebäuden bleibt in der Regel den jeweiligen Eigentümern überlassen. Bei Bedarf können Städtebauförderungsmittel hierfür eingesetzt werden.



SANIERUNGSGEBIET I Westliche Innenstadt

Größe: 2,5 ha

Förmliche Festlegung am: 12.04.1973

Abschluss im Jahr: 1995

Insgesamt förderfähige Kosten:
17,5 Mio. €

DIE AUSGANGSSITUATION

Das Sanierungsgebiet I umfasst das Gebiet zwischen Mauer, Nägleinsgasse und oberer Judengasse. Es gehört zum inneren Stadtbefestigungsring, der um 1300 angelegt wurde und ist über das Judentor zugänglich. Seit dem Mittelalter bewohnten Handwerker und reiche Kaufleute die obere Judengasse, ab 1386 siedelten sich in der Webergasse erste Tuchmeister an.

Der westlich gelegene Hahnfluß war bis zu seiner Verrohrung im Jahr 1968 das wirtschaftliche Bindeglied zwischen Walkmühlgasse und Webergasse.

Die dichte Bebauung mit ihren kleinen, schmalen und tiefen Grundstücken, deren Grenzziehung zum Teil auf das Mittelalter zurückgeht, beeinträchtigte die Wohnqualität stark. Aufgrund ihres hohen Alters – der Großteil der Häuser wurde vor 1900 erbaut, teilweise entstanden sie sogar vor 1600 – wiesen die denkmalgeschützten Gebäude in ihrer Substanz zahlreiche Baumängel auf.

FUSSGÄNGERZONE MAUER



Gestaltung Fußgängerzone, fertig gestellt 1977.

MAUER 6



Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses (17. Jhd.) mit zwei Wohnungen und einer Gewerbefläche, fertig gestellt 1981.

NÄGLEINSGASSE 2



Neubau des Wohn- und Geschäftshauses mit vier Wohnungen und einer Gewerbefläche, fertig gestellt 1983.

NÄGLEINSGASSE 5



Baudenkmal 17./18. Jhd., Modernisierung des ehemaligen Handwerkerhauses mit zwei Wohnungen und einer Gewerbefläche, fertig gestellt 1980.

WALKMÜHLGASSE 8



Anbau und Sanierung des Wohngebäudes (um 1900) mit acht Wohnungen, fertig gestellt 1980.

WALKMÜHLGASSE 2a, 14, 16, 18



Neubau der Wohngebäude mit 24 Wohnungen, Hof mit Freifläche, Tiefgarage (49 Stellplätze), fertig gestellt 1982.

WEBERGASSE 13



Neubau des Wohngebäudes mit fünf Wohnungen, fertig gestellt 1985.

WEBERGASSE 1



Neubau des Wohngebäudes mit drei Wohnungen und einer Gewerbefläche, fertig gestellt 1982.

Fehlende Sanitäreinrichtungen und Heizungsanlagen waren die Regel. Das Quartier wurde überwiegend von älteren Menschen und Alleinstehenden bewohnt.

Gewerbetreibende aus Handel und Dienstleistung beklagten die fehlenden Parkmöglichkeiten für Kunden, und die Quartiersbewohner fühlten sich durch das hohe Verkehrsaufkommen, insbesondere durch die Belästigungen des Parksuchverkehrs, stark gestört.

Der Bau- und Umweltsenat der Stadt Coburg beschloss 1973, diese Missstände zu beseitigen. Er beauftragte die Gemeinnützige Wohnungsbau- und Wohnungsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH mit der Sanierung des 2,5 ha großen Gebiets.

ZIELSETZUNGEN

Die Sanierung hatte die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel im Altstadtgebiet zum Ziel. Die vorhandene Nutzungsstruktur, eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten, wurde erhalten. Dies wiederum sollte eine Verbesserung des Dienstleistungsangebotes durch neue qualifizierte Arbeitsplätze mit sich bringen.

Die Wohnqualität im Sanierungsgebiet wurde durch bessere Belüftung, großzügigere Belichtung und Besonnung erheblich angehoben. Die Schaffung von zusammenhängenden, von den Anwohnern nutzbaren Freiflächen steigerte die Lebensqualität zusätzlich. Die im Quartier vorhandenen Wohnungen wurden durch Modernisierung und zusätzliche Neubauten im Innenstadtbereich aufgewertet.

Das Parkplatzproblem im Sanierungsgebiet wurde durch den Bau von Parkhäusern entschärft. Neu eingerichtete verkehrsberuhigte Flächen und der Ausbau der Fußgängerzonen erhöhten die Aufenthaltsqualität im Innenstadtbereich.

PARKHAUS MAUER



Aus einem städtebaulichen Ideenwettbewerb in den Jahren 1973/74 ging das Münchner Architekturbüro Busse und Partner als Sieger hervor. Die gestalterische Integration des Parkhauses in die Stadtstruktur sowie die Erfüllung der funktionalen Anforderungen hatten den Stadtrat überzeugt. Im Herbst 1975 war Baubeginn, und bereits 1977 konnte das Parkhaus Mauer eröffnet werden.

Vom Untergeschoss aus erreicht man die Fußgängerzone, im Erdgeschoss befinden sich kleine bis mittelgroße



Ladengeschäfte. Das Dach des Gebäudes bilden 18 Wohnungen, die um einen Grünhof herum angeordnet sind und anspruchsvolles Wohnen im Herzen der Stadt bieten.

Das Parkhaus mit seinen 13 halbgeschossigen, versetzten Parkdecks entspricht dem D'Humy-Prinzip und bietet insgesamt 484 Stellplätze.

Das Gebäude wurde mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet.



WEITERE PROJEKTE (o. Abb.)

Judengasse 2
Baudenkmal spätes 17. Jhd., Modernisierung des Gebäudes mit zwei Wohnungen und zwei Gewerbeflächen, fertig gestellt 1984.

Mühlgasse 2a
Neubau mit acht Wohnungen, fertig gestellt 1983.

Näglingengasse 1
Sanierung des Gebäudes mit drei Wohnungen, fertig gestellt 1984.

Webergasse 2
Neubau mit drei Wohnungen und einer Gewerbefläche, fertig gestellt 1987.

Webergasse 3
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit zwei Wohnungen und einer Gewerbefläche, fertig gestellt 1981.

Webergasse 5

Neubau des Wohngebäudes mit vier Wohnungen und einer Gewerbefläche, fertig gestellt 1980.

WEITERE PROJEKTE außerhalb des Sanierungsgebiets

Hotel Festungshof
Festungshof 1, Sanierung des Gebäudes (1911), fertig gestellt 1989.

Ketschengasse 15
Sanierung des Gebäudes (16./17. Jhd.) mit zwei Wohnungen und einer Gewerbefläche, fertig gestellt 1992.

Kirchhof 2a
Sanierung des Gebäudes (18. Jhd.) mit vier Wohnungen und einer Gewerbefläche, fertig gestellt 1987.

Kirchhof 4
Sanierung des Gebäudes (17./18. Jhd.) mit vier Wohnungen und einer Gewerbefläche, fertig gestellt 1988.

Rückertstr. 2/3
Modernisierung des Wohn- und Geschäftshauses (17./18. Jhd.), mit einer Wohnung und zwei Gewerbeflächen, fertig gestellt 1989.

Steingasse 16
Modernisierung des Wohn- und Geschäftshauses (1535), mit einer Wohnung und zwei Gewerbeflächen, fertig gestellt 1989.



SANIERUNGSGEBIET II Steinwegvorstadt

Größe: 2,5 ha

Förmliche Festlegung am: 17.07.1982

Voraussichtlicher Abschluss im Jahr: 2012

Voraussichtlich insgesamt
förderfähige Kosten: 12,5 Mio. €

DIE AUSGANGSSITUATION

Der Steinweg beginnt nördlich des Altstadt-kerns, unmittelbar hinter dem Spitaltor. Er setzt als Teil der alten Handelsstraße die Spitalgasse fort. Der Bereich rund um den Steinweg trug noch um 1400 die Bezeichnung „Neue Stadt“. 1823 wurde das Vortor des Spitaltores abgebrochen, im 19./20. Jahrhundert wurde die Bebauung am Anfang des Steinwegs erneuert. Trotz all dieser Veränderungen ist die Lage des Vortors heute noch ablesbar. Im Norden, kurz nach der Einmündung des Oberen Bürglaß, schloss der Steinweg mit dem Hahntor ab, das 1803 abgerissen wurde.

Die dreigeschossige, traufseitige Bebauung des Steinweges ist dicht und innerstädtisch. Sie ist nicht von gleichem Anspruch wie die Hauptstraßen der Altstadt, ein Hinweis auf ihren Charakter als ehemalige Vorstadt.

Das gesamte Sanierungsgebiet ist charakterisiert durch eine hohe bauliche Dichte mit starker Überbauung und Verflechtung der einzelnen Grundstücke. Der Zustand vieler Gebäude ist aufgrund baulicher Überalterung mangelhaft. Die Bevölkerungsstruktur ist geprägt durch sozial schwache oder ältere

KOMMUNBRAUHAUS



Oberer Bürglaß 21 (Baudenkmal) mit darunterliegender Tiefgarage (Oberer Bürglaß 27a) saniert und umgebaut zu einer Auslandskorrespondentschule, fertig gestellt 1987.

Oberer Bürglaß 21 – Unter dem ehemaligen Kommunbrauhaus wurde 1985 eine Tiefgarage angelegt. Das Erdgeschoss des historischen Gebäudes besteht aus massiven Sandstein- außenwänden, das Obergeschoss wird von zwei Fachwerkgiebeln bestimmt.

Die Braustatt ist seit Ende des 14. Jhd. nachweisbar. Nach dem Brand 1466 wurde sie wiederaufgebaut und kam 1588 an die Stadt. Sie diente als Kommunbrauerei und wurde 1859, ein Jahr

nachdem die Coburger Aktienbrauerei am Neuen Weg ihren Betrieb aufgenommen hatte, eingestellt. Die Stadt Coburg vermietete das leer stehende Brauhaus 1903 an den Metallgießer Motschmann, von dem es zwei Jahre später die Maschinenfabrik Zech & Forkel übernahm. Beim Bau der Tiefgarage wurde das gesamte Gebäude auf Stahlstützen aufgestellt. Nach dem Verkauf aus städtischem Besitz 1988 wurde das Kommunbrauhaus saniert und wird heute als Schule genutzt.

WEITERE PROJEKTE (o. Abb.)

Oberer Bürglaß 17

Neubau und Modernisierung des Wohngebäudes mit vier Wohnungen, fertig gestellt 1989.

Oberer Bürglaß 31

Bürgerhaus von 1829, Sanierung des Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen, fertig gestellt 1994.

Oberer Bürglaß 40

Umbau und Modernisierung des Wohngebäudes mit einer Gewerbefläche und zwei Wohnungen, fertig gestellt 1984.

Steinweg 21

Dreigeschossiges Mansarddachhaus, 18. bzw. frühes 20. Jhd., Ladeneinbau 1909.

Lohgrabe/Kindesbrunnen

Umgestaltung zum verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße), fertig gestellt 1986. Freilegung Kindesbrunnen, fertig gestellt 1992.

Steinweg 48

17. – 19. Jhd., Sanierung der Gaststätte sowie zweier Wohnungen im Rückgebäude, fertig gestellt 1999.

Steinweg 50

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, zwei Gewerbeflächen, im 1. OG Schulungsräume, fünf Wohnungen, fertig gestellt 2002.

Steinweg 58

Abbruch eines Anbaus aus dem frühen 20. Jhd., Platzgestaltung, fertig gestellt 1995.

Tiefgarage Oberer Bürglaß

Neubau einer Tiefgarage mit 46 Stellplätzen, fertig gestellt 1988.

Parkhaus Post

Neubau eines Parkhauses mit 482 Stellplätzen, fertig gestellt 1984.

Brunngasse, Schenk-gasse und Gerbergasse

Neugestaltung, fertig gestellt 1992-1994.

SCHÄTZUNG DER FOLGEINVESTITIONEN IN DEN SANIERUNGSGEBIETEN

Menschen sowie Alleinstehende. Das Wohnungsangebot entspricht nicht zeitgemäßen Ansprüchen. Zur Verbesserung der Wohnqualität fehlen Infrastruktureinrichtungen wie Freiflächen, Spielplätze oder Anwohnerparkplätze im unmittelbaren Umfeld.

Wie auch im Sanierungsgebiet I ist hier eine starke Konzentration von Arbeitsstätten und Betrieben auszumachen. Verstopfte Straßen und kaum Parkmöglichkeiten in Stadtkernnähe schränken die Nutzung des Gebietes zusätzlich ein.

ZIELSETZUNGEN

Die Sanierungsziele beinhalten, wie auch im Sanierungsgebiet I, die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel bei gleichzeitiger Beibehaltung der gemischten Struktur von Wohnen und Arbeiten.

Volkswirtschaftliche Untersuchungen zeigen, dass der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln Folgeinvestitionen in erheblichem Umfang mit sich bringt.

Dies lässt sich bereits für das Sanierungsgebiet I in Coburg nachweisen. Dabei schwankt der Faktor, um den die bewilligten Städtebauförderungsmittel zur Ermittlung der Gesamtinvestitionen zu multiplizieren sind, zwischen 0 (bei reinen Ordnungsmaßnahmen) und dem mehr als 15fachen.

Einzelberechnungen und Schätzungen ergeben, dass in Coburg die Summe der Folgeinvestitionen fünf Mal so groß ist wie die ursprünglich eingesetzten Städtebauförderungsmittel.

Das bedeutet, dass sich für die bewilligten Städtebauförderungsmittel in Höhe von 39,7 Mio. € für alle Sanierungsgebiete Gesamtfolgeinvestitionen für eine nachhaltige Stadtentwicklung von 200 Mio. € errechnen lassen.

GERBERGASSE 6



Baudenkmal Mitte 18. Jhd., umgebautes, saniertes Mehrfamilienwohnhaus mit fünf Wohnungen, fertig gestellt 1989.

STEINWEG 31



Baudenkmal, Rückgebäude von 1585 bzw. 1671. Büro und Lagerräume, fertig gestellt 1996.

SCHENKGASSE 2, 3



Baudenkmäler 16/17. Jhd., ehemalige Gerberhäuser, saniert und umgebaut zu Wohn- und Geschäftshäusern, zwei Gewerbeflächen, drei Wohnungen, fertig gestellt 1996.

SCHENKGASSE 4



Baudenkmal von 1618, ehemaliges Gerberhaus, saniert und umgebaut zu einem Wohn- und Geschäftshaus, eine Gewerbefläche und drei Wohnungen, fertig gestellt 1992.

STEINWEG 51



19. Jhd., saniertes und umgebautes Wohn- und Geschäftshaus, drei Gewerbeflächen und drei Wohnungen, fertig gestellt 1989.

STEINWEG 50



Neubau/Ersatzbaumaßnahme Wohn- und Geschäftshaus, fertig gestellt 2002.

STEINWEG 60



Baudenkmal 18. Jhd., saniertes Wohn- und Geschäftshaus, eine Gewerbefläche und fünf Wohnungen, fertig gestellt 1994.

FUSSGÄNGERZONE STEINWEG



Gestaltung Fußgängerzone, fertig gestellt 1996.



SANIERUNGSGEBIET III Südwestlicher Stadtkern

Größe: 1,56 ha

Förmliche Festlegung am: 18.08.1989

Voraussichtlicher Abschluss im Jahr: 2009

Voraussichtlich insgesamt
förderfähige Kosten: 10 Mio. €

DIE AUSGANGSSITUATION

Die Metzgergasse bildete zusammen mit der Rosengasse und der Kleinen Rosengasse eine Einheit. Im 15. Jahrhundert hieß die Rosengasse noch „Alte Fleischgasse“, ein Hinweis auf ihre frühere Funktion. 1599 wurden die Verkaufsstände der Fleischer vom Rathausplatz in die damals am Stadtrand gelegene Metzgergasse verlegt. Die neuen Fleischbänke waren auch durch das Haus Rosengasse 6 zugänglich.

Wie im ganzen Innenstadtbereich, ist auch im Sanierungsgebiet III die Bebauung stark verdichtet und kleinteilig, was die Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt. Die Gebäude im Bereich der Kleinen Rosengasse sind zudem stark sanierungsbedürftig und in der Metzgergasse stehen einige Gebäude leer. Im gesamten Gebiet gibt es nur wenige Frei- und Grünflächen.

Der ruhende und fließende Verkehr beeinträchtigt die Wohnqualität stark, öffentliche Stellplätze sind Mangelware. Auch die Straßenoberflächen der Metzgergasse und Kleinen Rosengasse entsprechen in ihrer Gestaltung nicht der Bedeutung dieses zentralen Innenstadtbereichs.

KLEINE ROSENGASSE 12 MIT TIEFGARAGE



Abbruch und Neubau der Tiefgarageneinfahrt, Tiefgarage mit 23 Stellplätzen, fertig gestellt 1996.

JUDENGASSE 7



Baudenkmal um 1600, saniertes und umgebautes Wohn- und Geschäftshaus, fertig gestellt 1993.

METZGERGASSE 1



Baudenkmal von 1613, saniertes und behindertengerecht umgebautes Wohnhaus mit drei Wohnungen, fertig gestellt 1991.

FUSSGÄNGERZONE METZGERGASSE



Gestaltung Fußgängerzone, fertig gestellt 2000.

METZGERGASSE 3



Baudenkmal 16./17. Jhd., saniertes und behindertengerecht umgebautes Wohnhaus mit drei Wohnungen, fertig gestellt 1991.

METZGERGASSE 5



Baudenkmal um 1800, Sanierung und Umbau, vier Wohnungen, fertig gestellt 1994.

METZGERGASSE 7



Gründerzeitliches Wohn- und Geschäftshaus, Umbau und Sanierung, vier Wohnungen, fertig gestellt 1991.

GOETHESTRASSE 1



Baudenkmal von 1864, Umbau und Modernisierung des Gebäudes mit drei Wohnungen und einer Gewerbefläche, fertig gestellt 1989.

ZIELSETZUNGEN

Die Sanierungsziele beinhalten, wie auch im Sanierungsgebiet I und II, die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel bei gleichzeitiger Beibehaltung der Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Ferner wird die Errichtung von Parkhäusern und Quartierstiefgaragen für die Bewohner zur nachhaltigen Erweiterung des Stellplatzangebots angestrebt.

RÜCKFLUSS DER ÖFFENTLICH EINGESETZTEN MITTEL

In die Sanierungsgebiete wurden bisher, inklusive aller Folgeinvestitionen, 200 Mio. € investiert, mit dem Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung. Allein im Sanierungsgebiet I konnten durch die Maßnahmen etwa 100 Arbeitsplätze gesichert werden.

An dieser Stelle ließen sich viele weitere positive Auswirkungen der Hilfen nach dem Städtebauförderungsrecht aufzählen.

Aber allein schon die folgende Zahlen sprechen für sich, denn die öffentlichen Zuschüsse werden bereits nur durch den Rückfluss von Mehrwertsteuer refinanziert. Bei 200 Mio. € Investitionskosten beträgt der Anteil der eingekommenen Mehrwertsteuer ca. 27,5 Mio. €, eine Summe, die bereits den Nettoanteil der Förderung von Bund und Land in Höhe von ca. 23 Mio. € übersteigt.

PARKHAUS ZINKENWEHR



Neubau des Parkhauses mit 651 Stellplätzen, fertig gestellt 1992.

WEITERE PROJEKTE (o. Abb.)

Metzgergasse 11

Neubau mit Durchgang zum Innenhof. In den beiden Obergeschossen und im ausgebauten Dachstuhl entstanden drei Wohnungen. Das Haus wurde 1994 fertig gestellt.

INNENHOF METZGERGASSE 5-11



Der Innenhof liegt im Bereich der westlichen Altstadt, in der Nähe des Marktplatzes. Für die Sanierung und Entkernung musste zunächst eine Grundstücksneuordnung erfolgen, die von den privaten Eigentümern und den öffentlichen Sanierungsträgern gemeinsam durchgeführt wurde. Die Belichtung und Belüftung der Gebäude wurde durch die Entkernung der Innenhöfe erreicht. Eine neu eingerichtete Durchfahrt führt zu neun Anwohnerparkplätzen im Innenhof.



SANIERUNGSGEBIET IV Judenvorstadt

Größe: 2,1 ha

Förmliche Festlegung am: 01.09.1995

Voraussichtlicher Abschluss im Jahr: 2010

Voraussichtlich insgesamt
förderfähige Kosten: 6 Mio. €

DIE AUSGANGSSITUATION

Die Judengasse führt vom Markt aus in westlicher Richtung zur Judenbrücke, dem westlichen Itzübergang. Sie gliedert sich in mehrere Abschnitte. Der Straßenabschnitt zwischen Markt und Judentor hat aufgrund seiner teilweise sehr repräsentativen, zumeist dreigeschossigen traufseitigen Bürgerhäuser innerstädtischen Charakter. Der äußere Bereich, die ehemalige Judenvorstadt, erstreckt sich vom Judentor westwärts bis in die Gegend des 1859 abgerissenen äußeren Judentors (in der Nähe der Judengasse 50). Die westliche Vorstadt war spätestens im 15. Jahrhundert in die Wehranlagen der Stadt einbezogen. Von der ehemals rein zweigeschossigen vorstädtischen Bebauung sind etliche Bauten erhalten, noch heute prägen die zweigeschossigen traufseitigen Häuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert das Gesicht des Quartiers.

Im Sanierungsgebiet sind vorwiegend alte, teilweise sogar denkmalgeschützte Gebäude vorhanden. Aus dem relativ guten Gesamtbild fällt die schwer mangelhafte bauliche Beschaffenheit der Gebäude in der unteren Judengasse heraus.

JUGENDZENTRUM DOMINO Judengasse 44-50, Sanierung und Umbau des Gebäudes zum Kinderzentrum mit einer Wohnung, fertig gestellt 2003.



Anfang der 90er Jahre war das Quartier der Judenvorstadt durch baulichen Zerfall und sich auflösende Sozialstrukturen gekennzeichnet. Es herrschte hoher Wohnungsleerstand, die Bewohner waren überwiegend ältere und sozial schwache Menschen.

Dem Niedergang des Quartiers stemmten sich Vereine entgegen, die im Rahmen der städtischen Sozialarbeit in Konkurrenz standen. Erste Abstimmungsversuche führten an einen „Runden Tisch“, an dem die Idee eines Familienzentrums geboren wurde, das als Zusammenschluss mehrerer Vereine in zentrumsnaher Lage entstehen sollte.



Dem besonderen Bedarf entsprechend wurden modernisierungsbedürftige Häuser in der Judenvorstadt erworben, das Familienzentrum wurde in Zusammenarbeit mit den Vereinen, der Stadt Coburg und der Wohnbau Coburg entwickelt.

Weitere Einrichtungen im Familienzentrum: Das Eltern-Kind-Café „Kleiner Muck“, Deutscher Kinderschutzbund, die offene Kinder- und Jugendeinrichtung „Domino-Coburg e.V.“ und das Kinderzentrum: Judengasse 44/46/48.

Das Gebiet weist eine hohe bauliche Dichte auf. Der starke Verkehr sowie Lärm- und Abgasbelastungen mindern den Wohnwert erheblich. Anwohnerstellplätze und Parkraum für Betriebe sind Mangelware, an der Straße sind nur wenige öffentliche Parkflächen vorhanden.

Die Wohnverhältnisse sind durch unzureichende Belichtung, Belüftung, Besonnung sowie durch ungünstige Grundrisse sehr schlecht. Öffentliche Grünanlagen fehlen, die wenigen privaten Grünflächen sind sehr klein. Der Zugang zu den Grundstücken gestaltet sich aufgrund beengter Grundstückszuschnitte schwierig.

Durch die Erhöhung des Straßenniveaus in den Jahren 1911 bis 1913 sowie durch die Trockenlegung der Walkmühlgasse und der unteren Judengasse liegen die Erdgeschosse oft bis zu 50 cm unter dem Straßenniveau, was eine Nutzung erheblich erschwert.

ZIELSETZUNGEN

Die Sanierungsziele beinhalten, wie in den zuvor beschriebenen Sanierungsgebieten auch, die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel bei gleichzeitiger Beibehaltung der Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten.

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Nachhaltige Stadtentwicklung bedeutet insbesondere eine Verbesserung der sozialen Verhältnisse vor Ort.

In der Judengasse wurde mit der Umnutzung ein Gebäudeensemble mit Freiflächen geschaffen. Wie vom Förderprogramm „soziale Stadt“ gefordert, entstand in enger Zusammenarbeit mit den Initiatoren des Kinder- und Jugendzentrums ein Anlaufpunkt für Familien und Kinder, der auf lokaler Ebene sozial stabilisierend wirkt, der aber auch eine positive Ausstrahlung auf die gesamte Innenstadt hat.

JUDENGASSE 31



Traufseithaus, um 1600, Sanierung des Gebäudes mit drei Wohnungen; eine Wohnung barrierefrei, Innenhof, Garten und drei Stellplätze, fertig gestellt 2005.

JUDENGASSE 34



Sanierung des Wohnhauses (17./18. Jhd.) mit drei Wohnungen und einer Gewerbefläche, fertig gestellt 2000.

JUDENGASSE 40/42



Sanierung des Gebäudes aus dem 18. bzw. der 2. Hälfte des 20. Jhd. mit insgesamt sechs Wohnungen und einer Gewerbefläche, fertig gestellt 2005.

JUDENGASSE 44



Traufseithaus mit Mansarddach, im Kern 17. Jhd., 1908 umgebaut, Sanierung und Umbau des Gebäudes zum Kinderzentrum, fertig gestellt 2003.



PASSAGE JUDENGASSE 40-48



Erweiterung der engen Gasse durch eine Fußgängerpassage, fertig gestellt 2003 - 2006



SANIERUNGSGEBIET V Leopoldstraße

Größe: 3,5 ha

Förmliche Festlegung am: 01.09.1995

Voraussichtlicher Abschluss im Jahr: 2010

Voraussichtlich insgesamt
förderfähige Kosten: 12 Mio. €

DIE AUSGANGSSITUATION

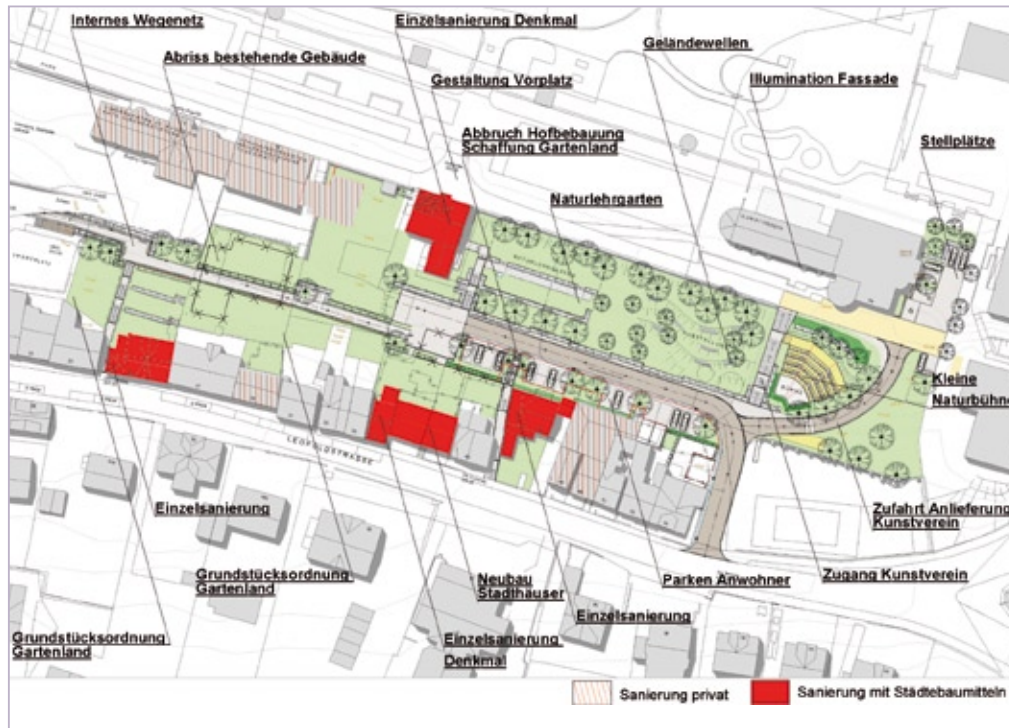
Das Sanierungsgebiet V umfasst die entlang der Leopoldstraße/Stetzenbach historisch gewachsene Vorstadt. Die Bebauung der Leopoldstraße entwickelte sich ab 1600 aus Feldkellern und Scheunen, die über die Jahrhunderte hinweg zu einfachen Wohnhäusern umgebaut wurden.

Die historische Bausubstanz ist durch geringe Geschosshöhen und kleingliedrige, enge Hinterhöfe mit geringer Belichtung gekennzeichnet, die mitunter durch die Hanglage bedingt ist. Im 19. Jhd. wurden einzelne repräsentative Anwesen mit großzügigen Gartenanlagen in Verbindung zum Hofgarten geschaffen.

Zu Beginn der Sanierung 1995 waren die Gärten verwildert und teilweise mit Nebengebäuden versehen, die Grundstücke waren verschachtelt. Insgesamt waren 60 % der Gebäudesubstanz sanierungsbedürftig.

Bereits 1999 wurde eine Gemeinschaftsgarage für die Anwohner erbaut und die angrenzenden Gebäude saniert. Zur Zeit werden die 1995 beschlossenen Maßnahmen zwischen Leopoldstraße und Hofgarten umgesetzt.

BLOCKINNENGESTALTUNG LEOPOLDSTRASSE



LEOPOLDSTRASSE 25



Sanierung und Modernisierung des Wohnhauses (Mitte 19. Jhd.), drei Wohnungen mit Gartenanteilen, fertig gestellt 2007.

PARK 4



Baudenkmal 18. Jhd., Sanierung des ehem. Hofgärtnerhauses zu einem Wohnhaus mit vier Wohnungen, fertig gestellt 2006.

ZIELSETZUNGEN

Für die Umsetzung des Sanierungsvorhabens wurde ein Rahmenplan mit einem umfassenden Maßnahmenkatalog erstellt, der die klassischen Themen der Sanierung wie Grundstücksordnung, Entkernung, Zuordnung von privaten Freiflächen, Stärkung der kulturellen und sozialen Infrastruktur sowie die Durchführung von Einzelsanierungen enthält.

MASSNAHMEN

Im Planungsgebiet werden fußläufige Verbindungen zu den sozialen Einrichtungen geschaffen sowie Querverbindung und Treppenanlagen, die den Zugang zum Hofgarten ermöglichen.

Im rückwärtigen Bereich der bestehenden Wohnbebauung erfolgen größere Abgrabungen und Entkernungsmaßnahmen mit dem Ziel einer neuen Grundstücksordnung und hellerer Belichtung. Die Wohnverhältnisse sollen zusätzlich durch die Anlage von terrassierten und nutzbaren Gartenanlagen verbessert

werden. Für die Anwohner werden PKW-Stellplätze geschaffen. Der Impuls der Stadtsanierung ist auch auf einzelne private Eigentümer und Institutionen übergegangen: Neben den aus städtischen Mitteln geförderten Einzelobjekt-sanierungen modernisieren auch sie ihre Häuser.

Die Freiflächen nutzen soziale und kulturelle Einrichtungen als Naturlehrgarten, Ausstellungsfläche oder als kleine Naturbühne. Diese Angebote werden schon heute gut angenommen.

Zugang und Anlieferung zum Kunstverein werden erheblich verbessert. Der Kunstverein rückt von der Leopoldstraße her ins Blickfeld und wird durch die Fassadenbeleuchtung als bedeutende kulturelle Einrichtung hervor gehoben. Östlich des Kunstvereins wird eine kleine Stellplatzanlage errichtet.

Es entsteht ein lebendiges Quartier mit hoher Wohn- und Lebensqualität in zentraler Lage. Der hohe Finanzaufwand der Stadt Coburg und die Förderung der Regierung von Oberfranken sind eine lohnende Investition in die Zukunft.

GEMEINSCHAFTSGARAGE LEOPOLDSTRASSE



Neubau einer Gemeinschaftsgarage mit 30 Stellplätzen, fertig gestellt November 2005.

TIEFGARAGE LEOPOLDSTRASSE



Im Bereich der abgebrochenen Rückgebäude Leopoldstraße 18 – 26 sowie Queckbrunngrasse 7, 23 Stellplätze, fertig gestellt 1999.

REITHALLE

Die Reithalle bildet den Auftakt zum Quartier. Als Baudenkmal wird sie wieder freigestellt. Zukünftig werden seitlich der Reithalle Kurzzeitstellplätze angeboten. Östlich anschließend wurde bereits eine Quartiersgarage für die Anwohner geschaffen, die gleichzeitig dem darüberliegenden Kindergarten, der auch in naher Zukunft saniert wird, eine Dachterrasse als Spielfläche bietet.



Ergänzend wird das Wohnhaus Leopoldstraße 5 saniert, so dass ein vollständig neugestaltetes Ensemble rund um die Reithalle entsteht.

LEOPOLDSTRASSE 37 UND 39/41



Baudenkmal 18. Jhd., Sanierung und Teilneubau dreier Wohnhäuser. Voraussichtliche Fertigstellung 2009.

LEOPOLDSTRASSE 22a



Baudenkmal um 1850, umgebautes und saniertes Biedermeierhaus mit drei Wohnungen, fertig gestellt 1999.

WEITERE PROJEKTE (o. Abb.)

Leopoldstraße 18

Baudenkmal um 1700, umgebautes und saniertes Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerbefläche im EG und zwei Wohnungen, fertig gestellt 2000.

Leopoldstraße 24

Baudenkmal 16./17. Jhd., ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus, saniert und umgebaut zu einem Wohnhaus mit drei Wohnungen, fertiggestellt 2000.

Hinterm Marstall 4

Sanierung des Wohnhauses mit zwei Wohnungen, fertig gestellt 2004.

Hinterm Marstall 6

Baudenkmal 17./19. Jhd., umgebaut

und saniert zu einem Wohnhaus mit drei Wohnungen, fertig gestellt 2007.

Leopoldstraße 26

19. Jhd., ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus, umgebaut und saniert, im EG Zugang zu der Tiefgarage Leopoldstraße, Obergeschoss mit zwei Wohnungen, fertig gestellt 2000.

NOCH NICHT SANIERT:

Leopoldstraße 5

drei Wohnungen 226 m² mit einer Gewerbefläche von ca. 40 m².

Leopoldstraße 45

Eine Wohnung mit 145 m².



SANIERUNGSGEBIET VI Ketschenvorstadt

Größe: 6,7 ha

Förmliche Festlegung am: 09.01.2006

Voraussichtlicher Abschluss im Jahr: 2015

Voraussichtlich insgesamt
förderfähige Kosten: 19 Mio. €

DIE AUSGANGSSITUATION

Der Stadtrat beschloss 2004, die „Ketschenvorstadt“ als Sanierungsgebiet festzulegen.

Das Gebiet liegt als historisch gewachsene Vorstadt unmittelbar an der Grenze der alten Stadtbefestigung und stößt an die Sanierungsgebiete III und IV. Die so genannte Ketschenvorstadt umfasst zu zwei Dritteln den Bereich der ältesten, mittelalterlichen Stadterweiterung südlich des Altstadt-kerns.

Gestaltlose Straßenräume sowie eine alte und denkmalgeschützte, größtenteils aber auch mangelhafte Bausubstanz, prägen das Gebiet.

Die Bebauungsdichte im Gebiet variiert erheblich, von dicht gedrängten Gebäuden unterschiedlicher baulicher Qualität im Bereich der Ketschengasse bis hin zu großen Baulücken in der Casimir- und Goethestraße.

Zusätzlich wird das Gebiet von gestaltlosen Hauptverkehrsstraßen durchzogen.

SCHWERPUNKT 1 TORSITUATION „EHMALIGES INNERES KETSCHENTOR“ Ehemaliges Stadttor erfahrbar machen



SCHWERPUNKT 2 ALBERTSPLATZ Aufwertung der Platzsituation und Steigerung der Aufenthaltsqualität



SCHWERPUNKT 3 ÄUSSERES KETSCHENTOR/ „SÄUMARKT“ Ehemaliges Stadttor erfahrbar machen



SCHWERPUNKT 14 ERNSTPLATZ Gestaltung eines durchgängigen Stadtraums



HANDLUNGSBEDARF

Angebot und Umfeld der Wohnungen entsprechen vielfach nicht mehr den heutigen Anforderungen. Steigende Leerstände bei den Gewerbeeinheiten, insbesondere bei sanierungsbedürftigen Gebäuden, sind weitere Indikatoren für eine negative Entwicklung der Nutzungsstruktur. Die Sozialstruktur ist durch Bewohner mit einer geringen Erwerbsquote von 34% und einem Ausländeranteil von 12,8% gekennzeichnet, mit einem Trend zur sozialen Entmischung.

Ein Drittel aller Gebäude im Untersuchungsgebiet, insbesondere im Bereich der historischen Stadterweiterung Ketschenvorstadt, bedürfen dringend der Sanierung.

Die historische Verbindungsachse Erfurt-Nürnberg, die sich vom inneren bis zum äußeren Ketschentor zieht, ist in Teilbereichen stark beeinträchtigt. Die Gestaltung verrät immer noch ihre Vergangenheit als Bundesstraße.

Der städtische Raum wird monofunktional als Verkehrsraum bzw. als Parkfläche verwendet und erschwert die Gebäudenutzung.

ZIELSETZUNGEN

Öffentlicher Raum

Umsetzen einer durchgängigen Straßenraumgestaltung mit dem Ziel einer lebendigen Innenstadt, die verschiedene Nutzungen beinhaltet.

Wohnen

Verbesserung der Wohnverhältnisse einschließlich des Wohnumfelds.

Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Gewerbe

Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für die Erhaltung und Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung der ansässigen Betriebe.

MASSNAHMEN

Als erste Maßnahme planen wir einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb für den Straßenraum mit ehemaligem Säumarkt und Albertsplatz sowie äußerem und innerem Ketschentor.

WEITERE SCHWERPUNKTE



Vorplatz äußeres Ketschentor (4)

Stärkung der fußläufigen Verbindung

Schützen- und Goethestraße (5)

Haupterschließung als Allee, Gestaltung der Eingangssituation

Parkhaus Zinkenwehr (6)

Stärkung der fußläufigen Erschließung

Ehemaliger Salvatorfriedhof (7)

Steigerung der Attraktivität des Straßenraums

Casimirstraße/Ahorner Straße (8)

Schaffung von Aufenthaltsqualität

Kuhgasse (9)

Gestaltung Straßenraum

Kuhgasse (10)

Schaffung von attraktivem Wohnraum durch Baulückenschließung, Entkernung und Begrünung des Innenhofes

Alternative: Baulückenschließung und mit Gewerbeflächen für Einzelhandel und Dienstleistung, Gestaltung der Kuhgasse als Passage

Blockinnenbereich Goethestraße/Ketschengasse/Casimirstraße (11)

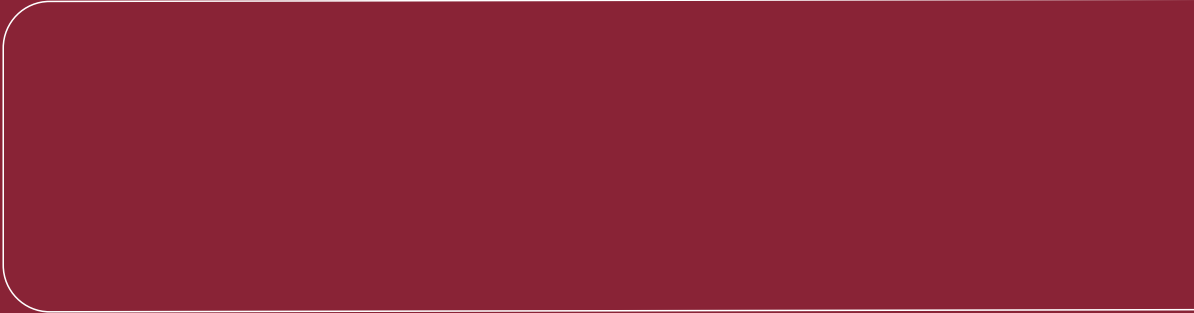
Schaffung von Wohnraum und Gewerbeflächen durch Baulückenschließung, Entwicklung von Sonderwohnformen, Gestaltung eines begrünten Blockinnenbereichs
Alternative: Errichtung eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums über vier Hofgebäude hinweg

Obere/Untere Salvatorgasse (12)

Gestaltung Straßenraum

Casimirstraße – Nordseite (13)

Ausgestaltung Blockrandbebauung



Heiligkreuzstraße 26 · 96450 Coburg · Tel. 09561-877-0 · Fax 09561-877-130 · info@wohnbau-coburg.de · www.wohnbau-coburg.de



GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU- UND
WOHNUNGSFÖRDERUNGSGESELLSCHAFT
DER STADT COBURG MBH