

## **Zusammenfassender Sachbericht zum Pilotprojekt „Stadtumbau West“ in Selb**

### **1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Selb (ISEK)**

Die Stadt Selb erteilte Anfang 2003 einer interdisziplinär zusammengesetzten Gutachtergruppe den Auftrag, ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept zu erarbeiten. Umfangreiche Recherchen und die intensive Erörterung mit Beteiligung von Akteuren folgten. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept wurde noch 2003 vom Stadtrat einstimmig beschlossen. Gleichzeitig wurde die Bevölkerung hierüber umfassend informiert.

Die erarbeiteten Ergebnisse liegen der Stadt seit Februar 2004 als Entscheidungshilfe und Handlungsleitfaden vor. Ziel ist es, bei allen Aktivitäten der Stadtentwicklung zukünftig das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zugrunde zu legen.

Die Gesamtkosten für diese nicht investive Maßnahme beliefen sich auf ca. 130.000,- € wovon 103.480,- € an Fördermitteln gewährt wurden.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept und die darin definierten Aufgaben decken die gesamte Bandbreite städtischer Handlungsfelder bei der Schrumpfung ab. Vielfältige räumliche und nicht räumliche Vorschläge wurden als mögliche Impulsprojekte aufgezeigt. Aus dieser Vielzahl von möglichen Handlungsfeldern wurden die nachfolgenden Impulsprojekte zur Umsetzung im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes ausgewählt.

### **2. Impulsprojekt A – Zwischennutzung Bürgerpark**

Als vorgezogene investive Maßnahme wurde noch während der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit der Realisierung eines Impulsprojektes auf einer innerstädtischen Brachfläche begonnen.

Um für den bevorstehenden Stadtumbauprozess Akzeptanz zu wecken, wurde eine Zwischennutzung vorgeschlagen, kombiniert mit einem Ideenwettbewerb der Bürger. Das Motto lautete: „Eine Stadt voller Talente“. Der Wettbewerb: „Bürger/-innen planen und gestalten ihre Stadt“ wurde Mitte 2003 anonym durchgeführt. Die Teilnehmer erhielten Auslobungstext und Lageplan. Ein Massenmodell wurde gebaut.

Die Bürger konnten entscheiden, ob ihr Vorschlag als Modell, Plan, Text, Komposition, Bild, Reportage, Film etc. präsentiert wird. Erläuterungen aller Art waren ausdrücklich erwünscht. Ziel des Wettbewerbs war es, viele Vorschläge zur Umgestaltung des Brauereigeländes zu erhalten. 22 Arbeiten nahmen an der Bewertung teil. Nach Eingang von Spenden vergab ein Preisgericht einstimmig drei Preise.

Die Ergebnisse wurden der Bevölkerung in einer Bürgerversammlung vorgestellt und in einer Broschüre zusammengefasst, deren Herstellung mit 16.100,- € Fördermitteln bezuschusst wurde.

Architekten und Landschaftsarchitekten setzten die Bürgerideen der ersten drei Preisträger für die „Zwischennutzung Bürgerpark“ räumlich um. Das Gelände wurde terrassiert, mit Treppen verbunden und begrünt.

Solitärbäume rahmen den Westentaschenpark ein und geben ihm räumlich Halt gegenüber den Funktionen an Schiller- und Poststraße. An zentraler Stelle wurde ein Schachfeld mit Kacheln realisiert, umgeben von Sitzmöglichkeiten. Eine Bank mit überdimensioniertem großem Zwiebelmuster, finanziert durch Spenden aus der Bürgerschaft, ist das Prunkstück der Anlage. Im nördlichen Bereich wurde eine Mehrzweckfläche umgesetzt, die für Märkte, eine Minimesse oder zum Boulespiel genutzt werden kann.

Das mit einem Maximalbetrag von 150.000 € incl. Planungsleistungen „gedeckelte“ Budget (hiervon wurden 120.000,- € vom Bund und vom Freistaat Bayern übernommen), war für die Zwischennutzung äußerst knapp kalkuliert und für die Gesamtmaßnahme nicht ausreichend.

Um dennoch den Vorstellungen der Preisträger gerecht zu werden, wurde die Öffentlichkeit intensiv in die Realisierung mit einbezogen. Kosten mussten eingespart und die emotionale Bindung der Bürger zu „ihrem“ Park sollte hergestellt werden. In Aktionen wurden von Bürgern Steinkörbe mit Gipsformen (Abfallprodukt aus der Porzellanindustrie) befüllt.

Um die Idee des Porzellanschachspieles umzusetzen, wurde ein Spendenaufruf gestartet. Die Spendenbereitschaft war groß. Nach kürzester Zeit fanden die 64 Schachfelder ihre Paten.

Ein lang gehegter Wunsch wurde im Bürgerpark umgesetzt: der Fichtelgebirgsverein stellt hier seit 2005 seinen Maibaum auf. Im Bürgerpark wurde auch die „Phönix Statue“ errichtet, entstanden beim Porzellinerfest 2003. Am 13.11.2004 wurde der Bürgerpark unter großer Beteiligung der Bevölkerung feierlich eingeweiht.

Abschließend ist festzustellen, dass durch die Errichtung des Bürgerparks die Akzeptanz für den notwendigen Stadtumbauprozess in der Bevölkerung insgesamt deutlich verbessert werden konnte. Die Erwartungen und Hoffnungen der Bürger an das Programm „Stadtumbau West“ wurden erhöht. Der Gemeinschaftssinn insgesamt wurde gestärkt. Die am Anfang umstrittene Vorgehensweise mit dem eng begrenzten finanziellen Rahmen hat sich im Nachhinein als richtig erwiesen.

### **3. Teilräumliche Entwicklungskonzepte**

Aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurde für den Stadtteil „Selb-Ost“ ebenso wie für die „Stadteinfahrt West“ ein Teilräumliches Entwicklungskonzept abgeleitet. Die Planungsebenen wurden verfeinert, Impulsprojekte entwickelt und zur Realisierung vorbereitet. Das Stadtteilkonzept „Stadteinfahrt West“ konnte im Rahmen des Forschungsprogramms nicht abgeschlossen werden, da die Vorstellungen der Planer mit denen der Kommunalpolitik und den Vertretern der Behörden noch weit auseinander gehen. Ebenso wurde der anfangs vorgesehene Künstlerwettbewerb zur Fassadenneugestaltung am Marienplatz nicht durchgeführt, da hierzu nach derzeitigem Stand kein Erfordernis besteht.

Im 2004 fertiggestellten Stadtteilkonzept Selb Ost wurde dargelegt, wo Rückbau sinnvoll und notwendig ist und aufgezeigt, wie und mit welchen Mitteln das Wohnumfeld aufgewertet werden könnte und welche Maßnahmen den Stadtteil attraktiver machen.

Die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen wurden schrittweise konkretisiert und eine Vielzahl von Impulsprojekten zur Umsetzung vorgeschlagen.

Die beschlossenen Strategieempfehlungen zur Bewältigung der Leerstandsprobleme legten auch potenzielle Rückbaugebiete fest. Mit städtebaulich kontrolliertem Abbruch des Wohnungsbestandes wurde versucht, Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wieder in ein angemessenes Verhältnis zu bringen. Ziel war, den Wohnstandort wieder zu stabilisieren, möglichst noch aufzuwerten. Die Erstellung des Stadtteilkonzeptes Selb Ost einschließlich der Bürgerbeteiligung wurde mit 37.860,- € gefördert.

#### **4. Impulsprojekt B – Rückbau und Aufwertung in Selb Ost**

Beim Impulsprojekt „Rückbau und Aufwertung“ in Selb Ost ging es um die Verzahnung von städtebaulichem und wohnungswirtschaftlichem Handeln, die bisher in der Stadt nicht üblich war.

Ersatzwohnungen wurden nach den individuellen Bedürfnissen der Mieter aufgewertet. Grundlage dafür war der Zustand der Wohnungen vor dem Rückbau. Wünsche der Mieter zur Größe der Wohnung oder deren Ausstattung wurden berücksichtigt und umgesetzt. Weil Mieter in ihren Wohnungen häufig große Umbauten privat durchgeführt haben, wurden deren Aufwendungen sozialverträglich finanziell ausgeglichen. Auch beim Umzug wurde geholfen. Über das Umzugsmanagement wurde der Wohnungswechsel vorbereitet, organisiert und durchgeführt. Zuschüsse für wertverbessernde Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände wurden gewährt. Auch wurden Modernisierungsvereinbarungen geschlossen, um den bisherigen Wohnstandard der Mieter zu sichern. Für diejenigen Fälle, bei denen den Mietern keine gleichwertige Wohnung angeboten werden konnte, wurde über einen vereinbarten Zeitraum der Differenzbetrag zwischen alter und neuer Miete übernommen.

Die Gewährung dieser finanziellen Mittel war die Grundlage für den erzielten Gesamterfolg beim Umzugsmanagement. Die Förderung der Umzugskosten mit bis zu 1.500,- € je Umzugspartei und der zusätzlichen Aufwertung einzelner Ersatzwohnungen war trotz anfänglicher Bedenken der Bewilligungsbehörden entscheidend für den Gesamterfolg der Stadtumbaumaßnahmen.

Aus dem im Stadtteilkonzept „Selb-Ost“ vorgeschlagenen Maßnahmenkatalog wurden im Rahmen des Forschungsfeldes folgende Projekte umgesetzt:

##### Impulsprojekt Wartbergweg

Die Geschosswohnungsbauten am Wartbergweg mit insgesamt 48 Wohneinheiten, zwischen 1963 und 1969 erbaut, waren in einem schlechten baulichen Zustand. Grund für den Abbruch waren der erhebliche Wohnungsleerstand und die zu hohen Renovierungskosten. Sie standen zueinander in keinem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis.

Das Wohnumfeld entsprach nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an eine Quartiersgestaltung. Private Gärten oder Freiflächen fehlten ebenso wie gut gestaltete öffentliche Zonen. Deren Aufenthaltsqualität war dringend zu verbessern; die Einrichtungen waren erneuerungsbedürftig.

Auf den frei gewordenen Flächen sollen Einfamilienhäuser errichtet werden. Den Übergang zum öffentlichen Grünzug bildet eine Freifläche, die der Jugend des Quartiers dient. Ein Spiel-/Bolzplatz wurde angelegt und ein Bauwagen dient zum Aufenthalt. Zwischen der Spielfläche und dem Wohngebiet wurde als Emissionsschutz ein begrünter Wall errichtet. Die bestehende Erschließung inklusive des vorhandenen Wendehammers war nur geringfügig zu verändern und wird weiter genutzt.

Der Abbruch der Wohngebäude und die beschriebene Aufwertung des Wohnumfeldes am Wartbergweg wurden mit insgesamt 462.840,- € gefördert.

#### Impulsprojekt Buchwalder Weg

Bis Ende 2005 stand im Osten des Quartiers ein fünfgeschossiges Gebäude mit 15 Wohneinheiten. Als erste Maßnahme wurde die Bausubstanz bereits abgebrochen. Hierbei erhielt die Stadt Selb Fördermittel in Höhe von 137.060,-€.

Weiterhin wurden die Eingangsbereiche und die Balkone umfangreich aufgewertet. Das angrenzende Bauhofgelände wurde mit einem Lärmschutzwall abgeschirmt, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe vorab zu vermeiden. In den Lärmschutzwall wurden anstelle der vorhandenen baufälligen Garagen neue Garagen integriert.

Der Mehraufwand bei der Herstellung der im Wall integrierten Garagen gegenüber herkömmlichen Fertigteilgaragen wurde gefördert. Insgesamt wurden in den bisher realisierten ersten drei Bauabschnitten 242.800,- € an Fördermitteln verbaut.

Um die Lebens- und Wohnqualität im Quartier am Buchwalder Weg weiter zu steigern, sollen ungenutzte Freiraumpotentiale aktiviert werden. Die Freiflächen werden in öffentliche und private Bereiche gegliedert und alle Wege auf einen zentralen Platz führten. Er soll gleichzeitig Gelenk und Mittelpunkt werden. Die halböffentliche Zone wird für alle frei zugänglich sein. Sie wird in Spielbereiche und eine Grünanlage unterteilt. Zusätzlich sollen Mietergärten angeboten werden.

#### Impulsprojekte Kirchleinsgrund und Sommermühlweg

Weitere Gebäudeabbrüche wurden in Selb Ost am Sommermühlweg und im Kirchleinsgrund realisiert. Hierbei wurden insgesamt 37 Wohneinheiten mit einer Fördersumme von 172.180,- € zurückgebaut. Auf Grundlage des Stadtteilkonzeptes ist hier eine Nachnutzung als Grünfläche vorgesehen.

### **5. Impulsprojekt C – Gesundheits- und Pflegenetzwerk**

Die Zahl alter Menschen in der Stadt Selb steigt stetig. Ebenso wird die Zahl der hochaltrigen Menschen, die über 80 Jahre alt und gesundheitlich beeinträchtigt sind, stark zunehmen. Wichtigstes Ziel ist es daher, die Hilfen für diesen Personenkreis kostengünstig, d.h. bezahlbar zu erhalten und deren Lebensqualität zu sichern, möglichst noch zu verbessern.

Im Rahmen dieses Impulsprojektes wird der Aufbau eines gesamtstädtischen Gesundheits- und Pflegenetzwerkes angestrebt. Ein Schwerpunkt liegt hierbei in der Errichtung barrierefreier Wohnungen. Einrichtungen für alte Menschen sollen schrittweise bis 2012 sowohl in der Kernstadt als auch in den Altstadtrandgebieten errichtet werden.

Das Gesundheits- und Pflegenetzwerk liegt seit 2004 der Stadt Selb vor und dient als Entscheidungshilfe und Handlungsleitfaden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen schrittweise umgesetzt werden. Die Erstellung dieses Konzeptes wurde mit 13.920,-€ Fördermittel aus dem Forschungsfeld bezuschusst.

## **6. Impulsprojekt C2 – Pflegestützpunkt Vorwerkstraße 44**

Als erste bauliche Maßnahme aus dem Netzwerk „Gesundheit und Pflege“ wurde die Umnutzung eines leerstehenden Gebäudes im Selber Ortsteil Vorwerk realisiert. Das aus den 1950er Jahren stammende Gebäude wurde umfangreich saniert, barrierefrei umgebaut und gestalterisch deutlich aufgewertet.

Im Erdgeschoss wurde ein Pflegestützpunkt für Demenzkranke (Kurzzeitpflege) eingerichtet. Neben der Sozialstation (Büro und Aufenthaltsraum) kann die Tagespflege um weitere drei Wohneinheiten für Demenzkranke erweitert werden. Zusätzlich wird für alle Bewohner ein Dienstleistungspaket angeboten. Die Betreuung im Stützpunkt ist ambulant und kann im Notfall über 24 Stunden angefordert werden.

Das Programm bietet zusätzlich weitere Hilfsleistungen an, sie werden individuell gewählt. Beim Konzept des Pflegestützpunkts haben Angehörige und Betreuer der Patienten einen besonderen Stellenwert. Die Angehörigenarbeit ist darauf ausgerichtet, dass neben den Betreuern die Verwandten auf Dauer für eine konstruktive Zusammenarbeit gewonnen werden. Die individuelle Betreuung und die aktive Kommunikation mit den Hilfebedürftigen steht im Vordergrund. Zur Entlastung der Angehörigen werden Besuchs- und Begleitdienste angeboten.

Auf die psychischen Begleiterscheinungen der demenziell erkrankten Menschen wird mit begleitenden psychotherapeutischen Maßnahmen individuell eingegangen. Spezielles Gedächtnistraining wird eingesetzt, das der gezielten Aktivierung und Erhaltung intellektueller Fähigkeiten dient. Eine Beratung für pflegerelevante Abläufe steht den Angehörigen und Betroffenen zur Verfügung. Die Betreuung ist individuell und flexibel gestaltet. Die Gruppen sind so klein wie möglich und so groß wie nötig. Die Gruppengestaltung nimmt Rücksicht auf die Krankheitsbilder der Betreuten. Sichere Beförderung mit qualifizierten Fahrdiensten steht den hilfsbedürftigen Personen und deren Angehörigen zur Verfügung. Die Unterstützung im Haushalt sowie diverse Zusatzleistungen werden den betreuten Menschen angeboten.

Angrenzend an das Zentrum für Therapie und Kommunikation ist eine Sozialstation eingerichtet. Diese ist auch die Anlaufstelle für die Bewohner im Stadtteil „Vorwerk“. Im ersten und zweiten Obergeschoss wurden behindertengerechte Wohnungen errichtet. Die Außenanlagen sind ebenfalls behindertengerecht angelegt.

Die Baukosten einschl. Baunebenkosten betragen ca. 1.583.000,- €. Die Stadt Selb erhielt hierzu 680.000,- € Fördermittel. Weitere Finanzhilfen wurden durch die Oberfrankenstiftung gewährt.

Die Auswirkungen der Sozial- und Baumaßnahmen sind so positiv, dass der dezentrale Aufbau weiterer Bausteine des Netzwerkes angedacht ist. Aufgrund des hohen Zuspruches zum „Service-Wohnen für Senioren“ in Selb werden derzeit unmittelbar angrenzend weitere 22 behindertengerechte Wohneinheiten errichtet.

## 7. Zusammenfassung - Evaluierung

Der Prozess des Stadtumbaus, die damit verbundenen, unumgänglichen Konzepte und Impulsprojekte sind bei der Bevölkerung angekommen. Die Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), öffentliche Aktivitäten wie Zukunftswerkstätten, Bürgerversammlungen, Aktionen in den Schulen oder die tatkräftige, physische Mitarbeit von Bürgern bei Bauarbeiten haben bewirkt, dass sich die anfängliche Skepsis in weitgehende Zustimmung verwandelt hat. Die im Forschungsfeld durch Bund und Land insgesamt gewährten 2.000.000,- € Fördergelder sind bestens angelegt.

Der Umbauprozess zeigt erste Erfolge. Diese sind in erster Linie durch die vielfältigen Möglichkeiten des neuen Programms „Stadtumbau“ erreicht worden.

Mit dem intensiv und publikumswirksam vorbereiteten Wettbewerb „Bürgerpark“ wurde in Selb eine neue Planungsqualität eingeführt, die in dieser Art und beim Vorgehen in der kleinen Stadt bisher unbekannt war. An diesem Beispiel wird auch für andere Städte nachvollziehbar und modellhaft deutlich, dass man der Bürgerschaft die notwendigen Anpassungsprozesse in der Stadt und deren Begleiterscheinungen durchaus zumuten und klar machen kann. Man kann sogar deren tatkräftiges Mitwirken erreichen. Die Beteiligung am Bürgerwettbewerb ebenso wie die physische Mitarbeit am Projekt und die Bereitschaft, Geld für Gestaltungselemente zu spenden, sind ein gutes Beispiel dafür.

Die räumlichen Anpassungsprozesse, die durch Gebäudeabbrüche notwendig wurden, sind geräuschlos und ohne soziale Härten dann zu leisten, wenn im Detail mit einer tief gestaffelten Beratungs- und Betreuungsarbeit auf die Sorgen der Betroffenen eingegangen wird. Dies wurde eindrucksvoll in Selb erreicht.

Die Erfahrungen, die Selb mit dem Programm „Stadtumbau West“ im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes gemacht hat, zeigen generell, dass das städtebauliche Instrumentarium „Stadtumbau“ flexibel genug ist, die neuen Aufgabenstellungen gut bis sehr gut zu bewältigen und die lokalen Probleme in angemessener Weise lösbar sind.

Der Prozess „Stadtumbau Selb“ ist mit dem Ende des Forschungsfeldes aber noch lange nicht abgeschlossen und soll in den kommenden Jahren mit dem Zielsystem des ISEK konsequent weiterverfolgt werden.

Stadt Selb, 19.11.2007  
J. Patzig