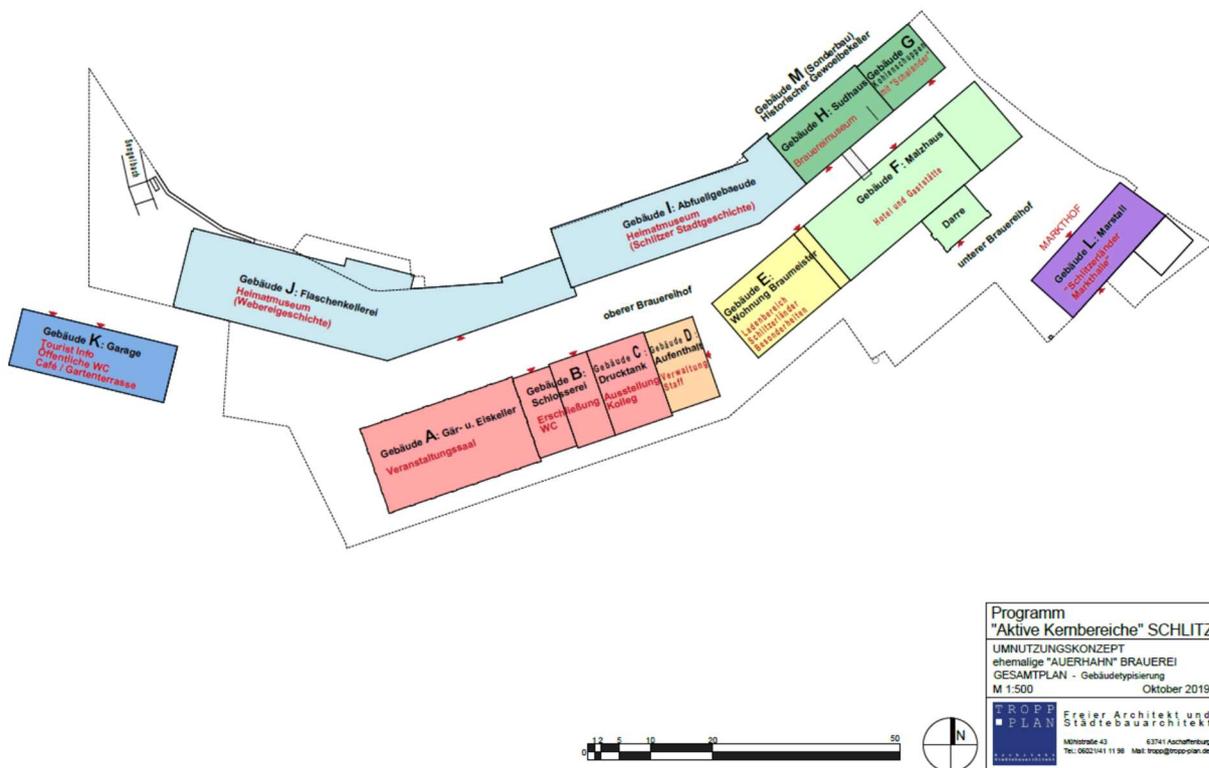


Presseinformation zum Stand der im ISEK geplanten Maßnahmen Programm „Lebendige Zentren“ - Stadt Schlitz



Mit der Umsetzung des von breiter Öffentlichkeit mitentwickelten ISEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) Schlitz, dessen Inhalt durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, ist im Juli 2020 begonnen worden.

Das ISEK ist eine sog. „informelle Planung“, dessen Ziele die Innenstadtentwicklung der nächsten 10 - 15 Jahre bestimmen. Der Vorteil dieser informellen Ebene ist, dass nicht alle Projekte von Anfang an „in Stein gemeißelt“ sind, sondern dass, unter Beibehaltung des gesetzten Rahmens, inhaltlich „Stellschrauben“ zur Angleichung gewisser Detailfestlegungen möglich sind. Dennoch hat die Politik in ihrer Haushaltsberatung die wesentliche Entwicklung des Brauereigeländes mit Entwicklung eines Versammlungssaals sowie einer musealen Nutzung im Sinn des Titels „Kulturbrauerei“ beschlossen und vom Fördergeber - Hess. Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen bewilligt bekommen.

Die hauptsächlichen hochbaulichen Projekte der ISEK-Durchführung sind allen voran die Entwicklung des Brauereigeländes mit Umfeld sowie die bauliche Neufassung des Innenstadtbereichs Günthergasse / Ringmauer mit Platzgestaltung und Teilneubauung.

Die Steuerung der notwendigen planerischen und finanzierungstechnischen Vorbereitungen hat ein Kernbereichsmanagement, bestehend aus GSW - Worms mit TROPP-PLAN - Aschaffenburg sowie der Stadtverwaltung übernommen. Ihre Arbeit wird durch eine sogenannte Lokale Partnerschaft („LoPa“) - dies sind fachlich beratende Bürger*innen der Stadt Schlitz - unterstützt.

Über das Kernbereichsmanagement (KBM) wird, in Abstimmung mit Bürgermeister und Verwaltung der Kontakt mit den Förderstellen des Landes Hessen bzgl. der Mittelbeantragung und deren Einsatz bzw. Abrufung verstetigt. Des Weiteren kümmert sich dieser „Stab“ um die notwendigen Abstimmungen der Projekte mit den unterschiedlichen Ämtern und Behörden,

Fachplanern und nicht zuletzt mit den betroffenen Nachbarn und Eigentümern im Umfeld der Maßnahmen.

Nunmehr zum Stand der eigentlichen Projektentwicklungen:

Für das Brauereiareal liegt der grundsätzliche Beschluss zur Entwicklung der sog. „Kulturbrauerei“ Schlitz zugrunde. Dieses Konzept wurde auch bereits mit Vertretern des Landratsamtes Vogelsbergkreis sowie dem Landesamt für Denkmalpflege / Marburg erörtert und für das beste Konzept im Umgang mit der Brauerei befunden.

Bisher ist festgelegt, dass die Gebäude A und B und darauf C und D (ehem. Gäranlagen und Nebengebäude) als Kultursaal mit Nebenräumen und entsprechender Infrastruktur als erster Sanierungsschritt erfolgen soll (Konzerte, Kleinkunst, Kino, Theater sonst. kulturelle Veranstaltungen).



Gebäude A



Gebäude B



Gebäude C



Gebäude D

Dazu wurden ein detailliertes Aufmaß und eine statische Machbarkeitsuntersuchung erstellt. Diese stellt nunmehr die Grundlage für die eigentliche Architektenplanung dar.

Aufgrund der finanziellen Größenordnung müssen diese Planungen europaweit durch Interessensbekundung mit vorgeschalteter Markterkundung bekannt gemacht und daraufhin ausgeschrieben werden. Eine spezielle Kanzlei ist zurzeit mit dieser vorbereitenden Arbeit beauftragt; die eigentliche Angebotseinholung für Architektenleistungen erfolgt im Frühjahr dieses Jahres, sodass mit einer Vergabe und dem Planungsbeginn Mitte dieses Jahres zu rechnen ist.

Für die Gebäude E - H (historisches Fachwerkgebäude sowie Sudhaus mit Nebengebäude) konnte ein Privatinvestor interessiert werden, welcher getreu des Rahmenkonzeptes eine gastronomische Nutzung (evtl. mit Microbrauerei) sowie Wohnen realisieren möchte. Allerdings ist dessen Konzept abhängig von den Auflagen und Bestimmungen der Denkmalfachbehörden, welche dazu bereits eingeschaltet wurden. Auch hier wird, bevor die eigentliche Planung beginnen kann ein denkmalfachliches Gutachten mit Bestandsaufnahme, Schadenskartierung und statischen Möglichkeiten zu erstellen sein. Diese Untersuchungen werden zurzeit in der Ausarbeitung entsprechender Angebotsbeziehungen vorbereitet.



Gebäude E



Gebäude F



Gebäude H - altes Sudhaus



Gebäude J - ehemalige Abfüllhalle

Die museale Nutzung des ehem. Lager- und Abfüllgebäudes ist in ihrer Konzeption noch völlig offen.

Ein durch die Stadtverordnetenversammlung erteilter Prüfauftrag für eine Museumsumlagerung aus der Vorderburg hierher besteht allerdings.

Das KBM bemüht sich zurzeit Kontakt mit den Beratungsstellen für „nicht-staatliche Museen“ aufzunehmen. Hierbei sollen zeitgemäße, nachhaltige und vor allem publikumswirksame Konzepte für ein neues „Schlitzerländer“ Museum gefunden werden.

Die Verantwortlichen des KBM und „LoPa“ - Lokale Partnerschaften, gehen zurzeit davon aus, dass die Hauptthemen für das Museum Weberei und Textilherstellung in ihren klassischen Facetten sein soll. (Aus welchen Grundelementen werden Stoffe gemacht und wie weiterverarbeitet).

Das Museum soll über die Grenzen Hessens als Weberei und Textilinformationseinrichtung methodisch und didaktisch aufgebaut sein.

Der Bauabschnitt Museum wird, so sehen es zurzeit die Entwickler, als letzter Baustein der „Kulturbrauerei“ Schlitz erfolgen.

Das grundsätzliche Entwicklungskonzept „Kulturbrauerei Schlitz“ schlägt vor, eine vertikale Verbindung von der Günthergasse bis zum Hinterturm in Form von zwei Aufzügen herzustellen. Kann der eine Aufzug von der Günthergasse zum eigentlichen Brauereihof über den ehem. Mälzereiturm innwändig erfolgen, so wurde mit einem Grundstückseigentümer an der Hinterburg über ein Gespräch ein Weg gefunden, um dort eine zweite Aufzugsanlage mit Zuwegung bis zum Hinterturm einrichten zu können. Hier müssen allerdings noch weitere eigentumsrechtliche Fragen geklärt werden.

Des Weiteren, und dabei relativ kurzfristig angedacht, stellt sich die Umbaukonzeption des ehem. Garagengebäudes am westlichen Zugang zum Brauereigelände dar.



Gebäude K

Hier soll eine dringend benötigte öffentliche, behindertengerechte WC-Anlage (Busbesucher in Schlitz) kombiniert mit einem privat zu betreibenden Bistro / Café und mitorganisierter Touristeninformation entstehen. Es ist beabsichtigt, auch hier die Planungen an ein örtliches, sich qualifizierendes Architekturbüro über notwendige Ausschreibungsschritte in 2021/22 zu vergeben.

In diesem Zusammenhang soll auch ein Freibereich südlich des „Service“-Gebäudes entstehen, welcher von einer interessierten Schlitzer Bürger*innengruppe planerisch mit vorbereitet und ggf. auch unterhalten wird.

Durch eine parallele grünräumliche Planung (externes Förderprogramm) soll der Sengelbach in Teilbereichen renaturiert werden. Dies wird auch im Bereich der Brauereiwiesen geplant (Kaskaden). Dieses Vorhaben unterstützt die Attraktivität des gesamten Zugangsbereichs zur „Kulturbrauerei“.

Somit wird - gemäß ISEK Handlungsfeld - im Zuge der Sengelbach-Offenlegung kurzfristig hier ein Fußweg von der Herrngartenstraße (Höhe Bushalte) zum Brauereigelände nahezu parallel zum Gewässer entstehen.

Um das gesamte Projekt infrastrukturell von Anfang an technisch einwandfrei ver- und entsorgen zu können, sind tiefbautechnische Planungen (Wasser, Abwasser, Strom Internet etc.) im Gang bzw. abgeschlossen.

Mit der Erstellung einer neuen Trafostation neben der Bushaltestelle Herrngartenstraße und entsprechender Leitungsführung zum Brauereigelände ist im Frühjahr zu rechnen.

Darüber hinaus ist noch in diesem Jahr die Erschließung des Brauereigeländes mit Wasser und Kanal vorgesehen.

Weiterhin ermittelt zurzeit das KBM über noch festzulegende Fachbüros nach einem nachhaltigen umweltförderlichen Energiekonzept für die gesamte Anlage der „Kulturbrauerei“. Es soll ein zukunftsweisendes wärme- und evtl. stromgewinnendes Konzept für alle Gebäudeabschnitte gefunden werden. Es ist im Sinn der Projektentwicklung, dass hierzu möglichst zeitnah ein belastbares Konzept entwickelt wird, da dies mit der gesamten tiefbautechnischen Planung in Einklang zu bringen ist.

Die Neugestaltung der Brauereiwiesen, evtl. unter Hinzuziehung der Hinterburger Gärten als öffentlichen Park - aber auch Parkplatzanlage wie es das ISEK beschreibt, bedarf einer separaten Planung.

Diese soll, je nach Verfügbarkeit der Geländeabschnitte in 2021 vorstrukturiert und im nächsten Jahr vergeben werden.

Jetzt schon ist klar, dass der „Prospekt“, also die „Schokoladenansicht“ der Schlitzer Burgenanlage unbeeinträchtigt bleibt, der Naturraum mit seinen Teichen wesentliches Gestaltungsmerkmal bleibt und hinsichtlich der notwendigen Stellplatzanlage eine hohe landschaftsgestalterische Anforderung zu erfüllen ist.

Gleichsam müssen für alle Einrichtungen (Stellplatzanlage sowie das eigentliche Projekt „Kulturbrauer Schlitz“) entsprechende schallschutztechnische Berechnungen und Vorkehrungen im Sinn einer Belästigungsminimierung geplant und vorgesehen werden.

Mit der inhaltlichen Basis ISEK und der Zustimmung grundsätzlicher Art zu diesen Planungsüberlegungen ist erkennbar, dass ohne öffentliche Zuschüsse eine Realisierung nicht möglich ist.

Das Brauereigelände wird in der Umsetzung neben den öffentlichen Einrichtungen um mehr als die Hälfte durch private Investoren zu realisieren sein. Hierbei entstehen in erheblichem Maße unrentierliche Kosten, die aus den einzelnen Objekten nicht zu erwirtschaften sind.

Das Bund-/Länderprogramm „Lebendige Zentren“ gibt nun der Stadt für diese Aufgabenstellung für die nächsten Jahre die Fördermittel, welche zur Umsetzung erforderlich sind.

Alle Zuschüsse werden realisiert über den städtischen Haushalt, auch die privaten. Aus den zur Verfügung gestellten Mitteln erhält der Private, über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, den notwendigen Zuschuss, der ihn in die Lage versetzt, das Projekt zu realisieren und nachhaltig zu finanzieren.

Die bisher stattgefundenen Basisarbeiten führen nun, sobald Geld vorhanden ist, zur Umsetzung der einzelnen Teilabschnitte. Mit Bewilligungsbescheid von Bund und Land wurden deshalb für das Brauereigelände im Dezember 2020 die ersten drei Millionen Euro zur Objektrealisierung bewilligt. Mit diesem Geld ist nun die Stadt als Eigentümer des Brauereigeländes in die Lage versetzt, den ersten Abschnitt der Kulturbrauerei, die Gebäude A und B, im Detail zu planen und umzusetzen.

Der beauftragte Architekt, welcher über die europaweite Ausschreibung gefunden wird, wird dann selbstverständlich diese Detailplanung, vor Bauantragstellung, in der LoPa, den städtischen Gremien, aber auch den Bürgern der Stadt konzeptionell vorstellen.

Der vorliegende Zuwendungsbescheid vom 04.12.2020 bewilligt Zuschüsse in Höhe von Euro 2.087.000,00, d.h. bei Ausgaben von Euro 3.000.000,00 beteiligt sich die Kommune mit Euro 913.000,00 über den noch zu beschließenden Haushalt. Das bedeutet, eine rund 30-prozentige Beteiligung der Stadt an den Gesamtausgaben.

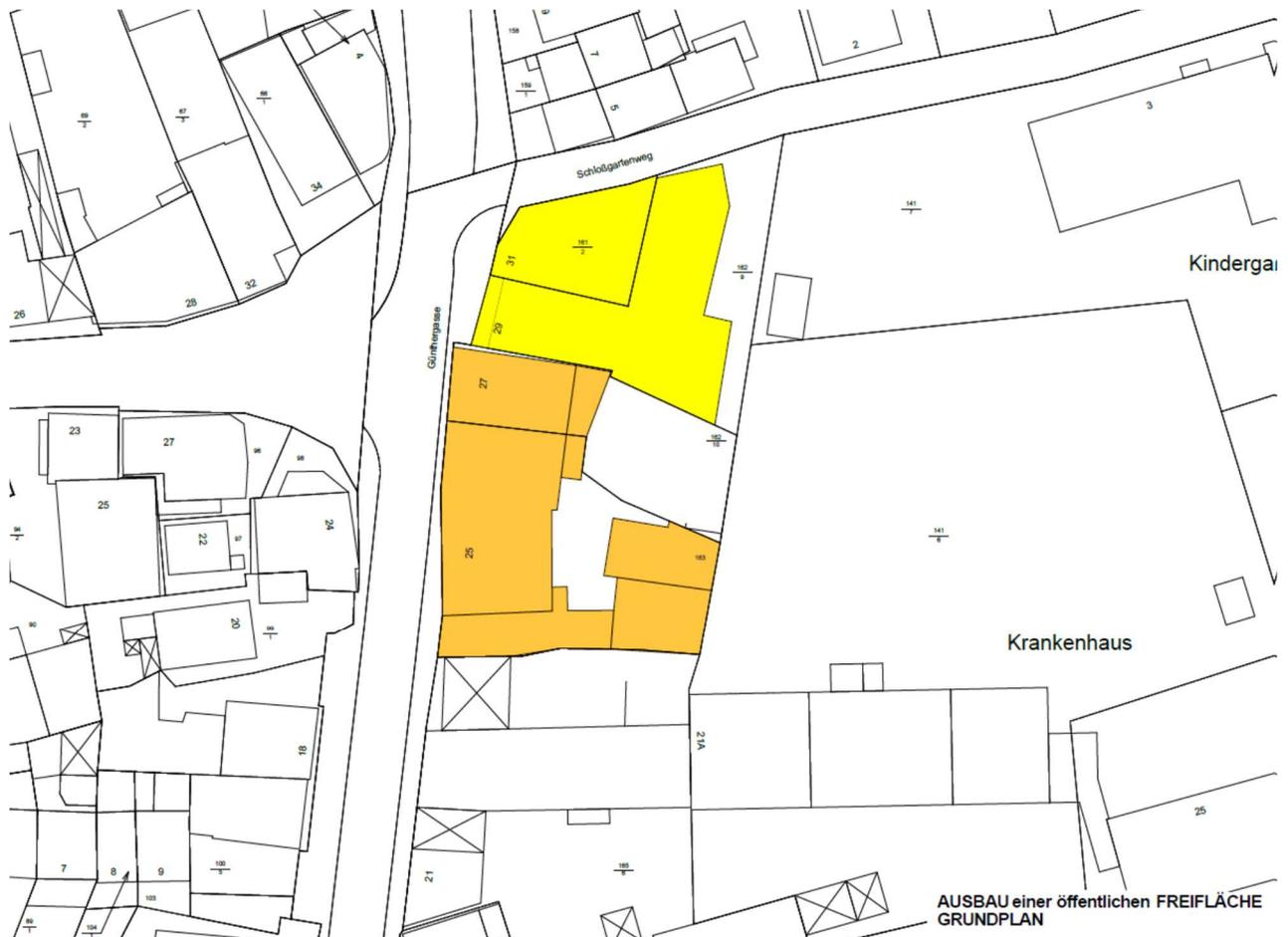
Eine ähnliche Bezuschussung ist auch für die Umsetzung des Heimatmuseums sowie der Touristeninformation zu erwarten. Die restlichen privaten Maßnahmen erhalten nach Erstellung der Planung der Gesamtkosten und auf Basis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, in der die rentierlichen Kosten vom Eigentümer zu tragen sind, ebenfalls einen Zuschuss aus diesem Förderprogramm. Die Höhe ergibt sich dann aus den vorliegenden Daten.

Für die Fortschreibung der gesamten Stadtkernsanierung wird zum 01.03.2021 für das Programmjahr 2021 dem Ministerium ein weiterer Förderantrag (Förderwunsch) konkret vorgelegt. Erst mit Bewilligung dieses Antrags, wahrscheinlich wieder im November / Dezember 2021, also wenn konkret die Gelder bewilligt sind, können erst weitere Detailmaßnahmen in der Umsetzung diskutiert werden. Auch diese werden, wie in der Vergangenheit und wie jetzt bei den ersten Projekten, nach Bearbeitung der Einzelplanung vorgestellt.

Es liegt im Interesse der Stadt sowie des KBM für alle vorgesehenen Maßnahmen größtmögliche Transparenz zu schaffen, um auch in der Bevölkerung die notwendige Akzeptanz zu erhalten.

Neben der Einbindung der LoPa als Vertreter der Bevölkerung, sind über die Öffentlichkeitsarbeit ständige Informationen der städtischen Gremien sowie der Bevölkerung geplant soweit der Umsetzungsfortgang diese Information als sinnvoll erachtet. Dies gilt für die öffentlichen Maßnahmen als auch für die privaten Maßnahmen gleichermaßen.

Parallel zur Entwicklung des Brauereigeländes wird vom KBM bzw. der Stadtverwaltung Schlitz die Entwicklung des Bereichs Günthergasse 25-31 - Einmündung Ringmauer gemäß Handlungsfeld aus dem ISEK vorbereitet.



Hier sollen neue öffentlich nutzbare und attraktive Freiflächen sowie Wohn- + Geschäftshausneubauten entstehen.

Die Stadt Schlitz hat bereits das Eckgrundstück Günthergasse 29 / 31 erworben (ehem. Woolworth). Die weitere Gebäudesubstanz (ehem. Café Hahn) steht allerdings noch nicht zum Verkauf.

Zurzeit denkt man an eine zweistufige Entwicklung des Areals. Das ehem. Woolworth-Gebäude soll entfernt werden und dort ein kleiner Stadtplatz mit erhöhter Aufenthaltsqualität und Parkmöglichkeiten entstehen.

Dazu werden Vorstudien entwickelt, welche im Rahmen einer Sitzung der „Lokalen Partnerschaft“ zu diskutieren sind.

Sollte das Anwesen Günthergasse 25 / 27 im Zug der ISEK-Durchführung zu erwerben sein, soll dort ein hochbaulicher Ideenwettbewerb Lösungsansätze für eine Neubebauung mit Wohnungen und Laden-/Dienstleistungseinheiten im EG finden.

Beide Maßnahmen dienen der funktionalen und gestalterischen Aufwertung dieses zentralen Innenstadtbereichs und sollen der Entleerung, vor allem der umgebenden Erdgeschosszonen entgegenwirken.

Selbstverständlich sind private Eigentumsinteressen dabei zu wahren; dennoch sollte auch private Weitsicht diese Stadtentwicklungsansätze miteinbeziehen.

Die Erreichung der Ziele des beschlossenen ISEK-Konzeptes ist stark von der aktiven Mitwirkung der Öffentlichkeit abhängig.

In der Vorbereitung des Konzeptes wurden interessierte Bürger*innen in mehreren Veranstaltungen eingebunden.

Die gemeinsam erarbeiteten Umsetzungseinheiten sollten auch weiterhin in transparenter Weise öffentlich zu diskutieren sein.

Die Grundsätze des ISEKs sind dabei wahrzunehmen.

Detailanpassungen sind stets bei überzeugenden Alternativvorschlägen möglich.

Das KBM, und vor allem die Mitglieder der Lokalen Partnerschaften (LoPa), nehmen gerne neue Ideen auf und bringen sie in den installierten Foren vor.

Die Durchführbarkeit unterliegt allerdings neben den formellen, planerischen und administrativen Gesetzmäßigkeiten ebenso den finanziellen Belastungsgrenzen eines städtischen Haushalts.

Jedenfalls hoffen die Verantwortlichen der Projektdurchführung wie auch die politischen Vertreter der Stadt Schlitz, dass die nachhaltigen, kreativen und die Stadt weiterbringenden Maßnahmen des ISEK-Konzeptes durchgeführt und mit Leben erfüllt werden können.

Fördergebietsmanagement

GSW Ges. für Stadtentwicklung
und Städtebau mbH

TROPP-PLAN