

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Schlitz – Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt“

Mai 2020




Stadtplanung und Architektur

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Stadt Schlitz – „Südliche Altstadt“

BEARBEITUNG



Dr.-Ing. Michael Glatthaar
Raphael Schucht

Lisa Nieße
Maximilian Rohland

Burgstraße 22/23
37073 Göttingen
Tel.: 0551 / 54 809 22
glatthaar@proloco-bremen.de
www.proloco-bremen.de

Postkamp 14a
30159 Hannover
Tel.: 0511 279495-3
kontakt@plan-zwei.com
www.plan-zwei.com

AUFTRAGGEBER



Magistrat der Stadt Schlitz
An der Kirche 4
36110 Schlitz

Hinweis: Alle verwendeten Foto sind soweit keine anderen Quellen angegeben wurden von pro-loco/plan zwei.

Inhaltsverzeichnis

0. Zusammenfassung.....	5
1. Einführung	7
2. Analyse	8
2.1 Gesamtstadt	8
2.2. Das Fördergebiet	14
2.2.1 Bevölkerungsentwicklung.....	14
2.2.2 Wohnen, Versorgung, Identität und Baukultur.....	16
2.2.3 Naherholung, Mobilität und Klima	24
2.2.4 Arbeit, Wirtschaft, Tourismus und Gastronomie	30
2.3 Zusammenfassende SWOT-Analyse	34
3. Fördergebiet	37
4. Leitbild, Ziele und Strategien.....	41
4.1 Leitbild	41
4.2 Ziele	43
4.3 Strategie	45
5. Einzelmaßnahmen	64
6. Zeitplanung.....	140
7. Finanzierungsplanung.....	142
8. Organisations- und Beteiligungsstruktur.....	146
9. Anhang.....	150

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

ABB. 2.1: GESAMTSTADT SCHLITZ.....	8
ABB. 2.2: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SCHLITZ, KERNSTADT UND STADTTTEILE IN % (1995 = 100%, 1995–2018)	10
ABB. 2.3: BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2015-2030 SCHLITZ IN % (2015 = 100)	11
ABB. 2.4: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM SANIERUNGSGEBIET, 1990–2018	14
ABB. 2.5: GEBURTEN- UND STERBEZAHL IM VERGLEICH	15
ABB. 2.6: ZU- UND FORTZÜGE, FÖRDERGEBIET, 2007–2018	15
ABB. 2.7: KARTENAUSSCHNITT: DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE	17
ABB. 2.8: KARTENAUSSCHNITT: LEERSTAND UND TEILLEERSTAND.....	18
ABB. 2.9: KARTE 1: BESTANDSANALYSE IDENTITÄT UND BAUKULTUR.....	19
ABB. 2.10: KARTE 2: WOHNEN UND VERSORGUNG	21
ABB. 2.11: KARTE VERKEHRSZÄHLUNGEN, QUELLE	26
ABB. 2.12: KARTE NAHERHOLUNG, MOBILITÄT UND KLIMA.....	27
ABB. 2.13: UNTERNEHMEN NACH BRANCHEN INNERHALB DES SANIERUNGSGEBIETS.....	30
ABB. 2.14: KARTE ARBEIT, WIRTSCHAFT, TOURISMUS UND GASTRONOMIE	31
ABB. 2.15: UNTERNEHMEN NACH BRANCHEN, SANIERUNGSGEBIET UND DIREKT ANGRENZEND	33
ABB. 3.1: KARTE ABGRENZUNG FÖRDERGEBIET AKTIVE KERNBEREICHE/LEBENDIGE ZENTREN IN HESSEN „SÜDLICHE ALTSTADT SCHLITZ“	39
ABB. 4.1: KARTE RAHMENPLAN „SÜDLICHE ALTSTADT“ DER STADT SCHLITZ	47
ABB. 4.2: KARTE MAßNAHMEN BRAUEREIGELÄNDER.....	51
ABB. 4.3: KARTE GEBÄUDE TYPISIERUNG	53
ABB. 4.4: KARTE ENTWURFSGEBIET BRAUEREI WIESEN	56
ABB. 4.5: KARTE MAßNAHMEN BRAUEREI WIESEN	57
ABB. 4.6: KARTE MAßNAHMEN GÜNTHERGASSE	61
ABB. 4.7: KARTE ENTWURFSGEBIET GÜNTHERGASSE	63
ABB. 5.1: ÜBERSICHTSKARTE ALLER MAßNAHMEN	65
ABB. 8.1: BETEILIGUNG, EIGENE DARSTELLUNG	147
ABB. 8.2: BETEILIGUNG, EIGENE DARSTELLUNG	149
TAB. 2.1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SCHLITZ, 2005–2018	10
TAB. 2.2: DURCHSCHNITTSALTER IM VERGLEICH, 2005–2018	14
TAB. 2.3: VERKEHRSZÄHLUNGEN (ERHEBUNGSZEITRAUM 05 BIS 22 UHR).....	26

0. Zusammenfassung

Das Fördergebiet „Südliche Altstadt“ der Stadt Schlitz ist durch städtebauliche Missstände gekennzeichnet. Die drei bedeutendsten Aufgaben entstehen aus

- der Aufgabe der Brauerei im historisch gewachsenen Industrieagglomerat südlich unterhalb des Burgenrings,
- der stark zunehmenden Entleerung des ehemaligen Einzelhandelsstandorts Günthergasse mit leerstehenden Erdgeschossflächen von meist eigentümergeführten Geschäften sowie
- der gestalterischen Vernachlässigung der stadtnahen und stadtbildprägenden Landschaftszone „Hinterburger Gärten“ und Schlossgarten mit fehlendem Nutzungsangebot und Potential für Klimaoptimierung.

Weiterhin wurde im Rahmen der Analyse festgestellt, dass die Stadt Schlitz u.a. über touristische Potentiale verfügt, z. B. Destillerie, Burgenring, Museen und Radtourismus und viele historisch bedeutsame Gebäude im Fördergebiet sowie angrenzend vorhanden sind. Der Teilbereich ist durch eine kleinteilige und historisch gewachsene Baustruktur geprägt. Zuwegungen und Verbindungswege fehlen jedoch genauso wie Aufenthaltsmöglichkeiten. Zusätzlich sind kaum private Freiflächen vorhanden (Stichwort steinerne Stadt). Es ist ein Modernisierungs- und Sanierungsstau in vielen Gebäuden entstanden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen an Gebäuden und im Freiraum sind vernachlässigt. Verkehrlich ist das Fördergebiet von der durchführenden Landesstraße geprägt, während auffällig wenige private Fahrzeuge je 100 Einwohner*innen gemeldet sind. Gleichzeitig fehlen Radinfrastrukturen für Alltagswege und für touristische Aktivitäten.

Im Rahmen des mit breiter Beteiligung erarbeiteten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Südliche Altstadt“ sind herausragende Entwicklungspotentiale identifiziert worden. Die auch in der Priorität am höchsten bewertete Gesamtmaßnahme wird in der Entwicklung des ehemaligen Brauereigeländes gesehen. Hier sollen vor allem öffentliche Maßnahmen und Attraktionen als Impuls für die Gesamtentwicklung des Quartiers und deutlich darüber hinaus umgesetzt werden. Dazu gehören z. B. eine Veranstaltungssaal, Museen, gastronomischen Angeboten, Übernachtungsmöglichkeiten. Zusätzlich soll das Brauereigelände barrierefrei von der Günthergasse aus erschlossen werden (Stadtplatz an der Mälzerei) und auch der höher liegende Burgenring soll barrierefrei erreichbar sein, damit Wege verbunden werden, die heute durch das brachliegende Areal abgeschnitten sind.



Als zweiter Schwerpunkt der künftigen Entwicklung wurde die Entwicklung der Brauereiwiesen zusammen mit den Hinterburger Gärten sowie der Schlossgarten – inklusive einer Verbindung beider Grünflächen herausgestellt. Hier sollen neue Aufenthaltsqualitäten und Aktivitäten entstehen, der Sengelbach soll renaturiert und im Rahmen der Umgestaltung der Brauereiwiesen und in weiteren Teilen des Quartiers zugänglicher werden. Darüber hinaus sollen weitere Maßnahmen im Bereich Klimaschutz und Weiterentwicklung von Natur und Landschaft realisiert werden. Bedeutsam ist zudem eine Verbindung beider Grünflächen, die einen sehr unterschiedlichen Charakter haben. Fehlende Anlaufpunkte und Einrichtungen für Jugendliche können im Bereich Schlossgarten ergänzt werden. Als dritter Schwerpunkt – der auch die dritte Priorität hat – soll die zentrale Geschäftsstraße Günthergasse attraktiver gestaltet werden. Hierzu gehören vor allem die Einrichtung öffentlicher Plätze (Nordplatz und Mittelplatz), Abriss und Neubau des zentralen Eingangsgebäudes Günthergasse 25-31, Aktivierung privater Maßnahmen zur Umgestaltung und teils Umnutzung leerstehender Ladengeschäfte, Modernisierung, barrierefreie Umbauten und ergänzende klimatische Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen.

Insgesamt soll durch die Maßnahmen in den drei räumlichen Schwerpunktgebieten eine Belebung und Attraktivierung des Quartiers „Südliche Altstadt“ erreicht werden. Dies kann nur gelingen, wenn in allen drei Räumen Maßnahmen umgesetzt werden. Die dadurch erwarteten Entwicklungsimpulse sollen dem Quartier selbst, der Gesamtstadt Schlitz sowie Besucher*innen und Radtourist*innen (R 7) zu gute kommen und schaffen u.a. die Möglichkeit der Begegnung von Einheimischen und Tourist*innen und damit insgesamt eine Belebung.

Für die Umsetzung dieser Maßnahmen wurde eine lokale Partnerschaft im Sommer 2019 gegründet, die alle umzusetzenden Maßnahmen diskutiert und bewertet. In der lokalen Partnerschaft sind neben dem Kernbereichsmanagement und Vertretern der Stadt vor allem Unternehmer*innen (Einzelhandel, Hotel etc.), Bewohner*innen angrenzender Quartiere, ein Kirchenvertreter und Vertreter*innen besonderer Zielgruppen (Jugend und Senioren) eingebunden. Damit wird die inhaltliche und strategische Bandbreite der beschriebenen Maßnahmen auch durch die Vertreter*innen der lokalen Partnerschaft gut abgebildet.

1. Einführung

Das Integrierte Städtebauliches Entwicklungskonzept „Südliche Altstadt“ (ISEK) der Stadt Schlitz baut vor allem auf der Vorbereitenden Untersuchung nach § 140 BauGB (2016): Sanierungsgebiet „südlicher und westlicher Burgenring und ehemaliges Brauereigelände, Hinterburger Gärten, Günthergasse, Hallenburg Schlosspark – kurz Südliche Altstadt“ (VU) und dem Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept für die Stadt Schlitz (IKEK) (2019) auf. Im IKEK steht die gesamtstädtische Entwicklung der 16 Stadtteile und der Kernstadt im Vordergrund. Der Umsetzungszeitraum für die entwickelten Maßnahmen geht bis zum Jahr 2024.¹ Während der IKEK-Erarbeitung wurde das Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt“ nicht vertieft bearbeitet, da zuvor bereits die Entscheidung der Stadt Schlitz gefallen war, ein ISEK für dieses Gebiet zu erstellen. Gleichwohl gibt es weitere gesamtstädtisch relevante Projekte, die in den kommenden Jahren mit Fördermitteln der Dorfentwicklung umgesetzt werden sollen, wie z. B. die Nachnutzung eines Teils des frei werdenden Schulgebäudes oder ein Konzept zur Modernisierung/Sanierung bzw. zu Fragen von Abriss und Neubau der sanierungsbedürftigen kommunalen Seniorenwohnungen. Auch gibt es ein abgegrenztes Fördergebiet (s. Anhang 2) in dem der historische Ortskern (Bebauung vor 1950) als Gebiet für private Förderungen zum Erhalt der historischen Bausubstanz ausgewiesen wurden (s. Kap. 3 Fördergebiet).

Die VU nennt vier wesentliche städtebauliche Missstände, die zu einer starken Verschlechterung im Sanierungsgebiet geführt haben:

- Aufgabe der Brauerei-Produktion in dem historisch gewachsenen Industrieagglomerat südlich unterhalb des Burgenrings
- Stark zunehmende Entleerung des ehemaligen Einzelhandelsstandorts Günthergasse mit leerstehenden Erdgeschossflächen von meist eigentümergeführten Geschäften
- Aufgabe des Altenwohnheimstandorts in den historischen Gebäuden der Hinterburg und Schachtenburg
- Starke pflegerische Vernachlässigung der stadtnahen und stadtbildprägenden Landschaftszone „Hinterburger Gärten“.²

Es wurde mittlerweile eine Nachnutzung für weite Teile des aufgegebenen Altenwohnheimstandortes Hinterburg und Schachtenburg durch Ferienwohnungen und teils durch den Umbau zu Mietwohnungen erreicht. Die Dringlichkeit dieses Missstandes ist heute nicht mehr in gleicher Form wie im Jahr 2016 vorhanden.

Es gibt entsprechend der VU drei räumliche Schwerpunkte für die Untersuchung:

- das ehemalige Brauereigelände
- die beiden Frei- und Grünflächen (Brauereiwiesen und Hinterburger Gärten, Schlossgarten) und
- das Versorgungs- und Dienstleistungszentrum Günthergasse

¹ s. Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept Schlitz, proloco, plusConcept und regioTrend, 2019

² s. Vorbereitende Untersuchung S. 4, Stadt Schlitz, Planergruppe HTWW

2. Analyse

Die nachfolgende Analyse basiert im Wesentlichen auf der umfangreichen Analyse für die Gesamtstadt Schlitz mit ihren 16 Stadtteilen, die im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes von 2019 (IKEK Schlitz) entstanden ist.

2.1 Gesamtstadt

Rahmenbedingungen und historische Entwicklung der Stadt Schlitz

Die hessische Burgenstadt Schlitz mit ihrer über 1200-jährigen Geschichte liegt im östlichen Vogelsbergkreis an den Flüssen Schlitz und Fulda und grenzt an zwei weitere Landkreise (Hersfeld-Rotenburg und Fulda). Nachbarkommunen sind im Nordwesten Grebenau (Vogelsbergkreis), im Norden Breitenbach und Niederaula (beide Landkreis Hersfeld-Rotenburg), im Osten Haunetal (Landkreis Hersfeld-Rotenburg), Burghaun und Hünfeld (beide Landkreis Fulda), im Südosten das Oberzentrum Fulda (Landkreis Fulda), im Süden die Gemeinden Großenlüder und Bad Salzschlirf (beide Landkreis Fulda), im Südwesten die Gemeinde Wartenberg sowie im Westen Lauterbach (beide Vogelsbergkreis). Mit einer Gesamtfläche von 142 km² ist Schlitz die viertgrößte Stadt Hessens. Rund 50 % der Fläche sind bewaldet.



Quelle: Stadt Schlitz

Die Stadt Schlitz besteht seit der kommunalen Gebietsreform Anfang der 1970er Jahre aus 16 Stadtteilen und der Kernstadt, welche eine Vielzahl von denkmalgeschützten Gebäuden aufweist.

Die Stadt Schlitz gehört zum Regierungsbezirk Gießen und ist laut Regionalplan Mittelhessen 2010 als Grundzentrum ausgewiesen (vgl. Regierungspräsidium Gießen, Regionalplan Mittelhessen 2010, S. 36). Die Kernstadt, die durch Adelssitz, Verwaltung und Kirche geprägt ist, stellt die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich sicher und verfügt auch über einzelne aperiodische Angebote. Die Kernstadt Schlitz ist der kulturelle, wirtschaftliche und gesellschaftliche Mittelpunkt für die Gesamtstadt und ist gleichzeitig das zentrale Versorgungszentrum.

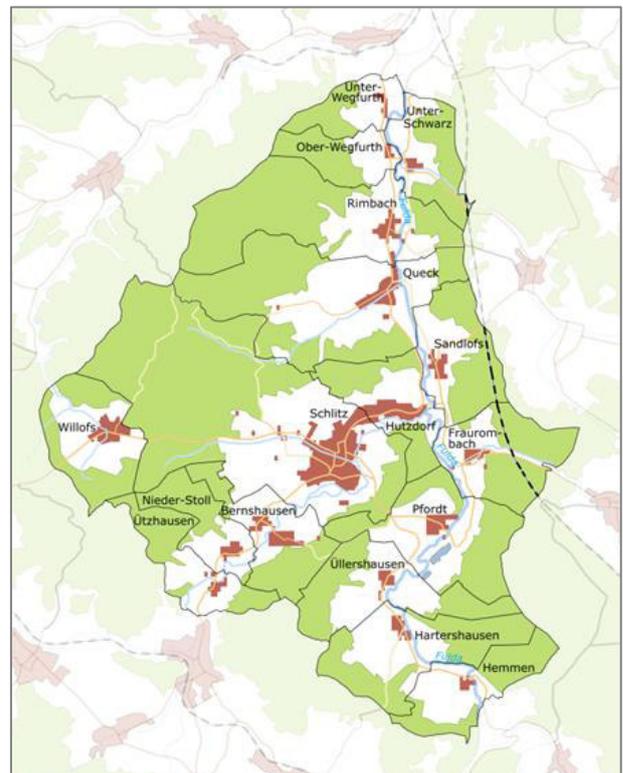


Abb. 2.1: Gesamtstadt Schlitz; Quelle: Stadt Schlitz, Geobasisdaten © GeoBasis-DE / BKG 2018

Neben dem Adelssitz, Kirchen und Burgen sowie den Stadtbefestigungen prägt die vor allem mit der Gründerzeit beginnende Wirtschaftsentwicklung die Kernstadt mit ihrer zentralörtlichen Funktion. Schlitz ist trotz der dominierenden Burgen und Verwaltungsgebäude vor allem eine Fachwerkstadt. Geprägt auch durch Handel und Handwerk sind die Parzellen meist kleinteilig und eng bebaut. Eine Vielzahl von Gebäuden ist als Kulturdenkmal ausgewiesen. Schlitz hat mehrere denkmalgeschützte Gesamtanlagen. Für die Neubebauung mit Wohnhäusern wurde das Tal der Schlitz östlich der Kernstadt weitgehend ausgenommen. Neue Wohnbaugebiete sind überwiegend in westlicher, südlicher und nördlicher Richtung entstanden, wo ein Zusammenschluss mit dem benachbarten Hutzdorf stattfand.

Die Einwohnerzahl der Stadtteile von Schlitz liegt zwischen 48 (Ober-Wegfurth) und 881 (Hutzdorf). Die Wohn- und Gewerbeentwicklung ist größtenteils auf die Kernstadt ausgerichtet. Gewerbliche Strukturen finden sich auch in den Stadtteilen Bernshausen, Frauombach, Hartershausen, Rimbach und Willofs wieder.

Topographisch liegt die Burgenstadt Schlitz zwischen Vogelsberg, Rhön und Knüll mitten in einer weitgehend intakten Naturlandschaft. Die Kernstadt ist durch den Stadtberg im Zentrum mit seinen vier Burgen und dem großen Bergfried (Hinterturm) geprägt und mit seinen vielen Fachwerkhäusern Teil der „Deutschen Fachwerkstraße“. Die historische Altstadt ist durch eine weitgehend intakte Stadtmauer gekennzeichnet. Weitere überregional touristische Anziehungspunkte sind die Schlitzer Destillerie – Korn- und Edelobstbrennerei, eine der ältesten Brennereien Deutschlands und die 1. Hessische Landesmusikakademie, mit Sitz in einem historischen Barockschloss samt Schlossgarten. Auch das internationale Trachtenfest hat die Stadt Schlitz weit über die Grenzen hinaus bekannt gemacht.

Verkehrstechnisch liegt Schlitz im Norden in der Nähe des Autobahndreiecks „Hattenbacher Dreieck“ zwischen BAB A5 und A7 und ist für den Fernverkehr über die BAB A7 über die Abfahrten Niederaula im Norden und Hünfeld/Schlitz im Osten erreichbar. Der ehemalige Bahnhof in Schlitz lag an der Bahnstrecke Bad Salzschlirf-Niederjossa.

Demografische Entwicklung

Die Stadt Schlitz verzeichnete im Jahr 2018 eine Gesamtbevölkerung von 9.791 Einwohner*innen (ekom 21). Über den Zeitraum von 1995 bis 2018 ist ein **Bevölkerungsrückgang** um 3,9 % festzustellen, das entspricht 400 Einwohner*innen (siehe Abb. 2.2). Die Kernstadt verlor bis 2015 mehr Personen als die 16 Stadtteile zusammen.

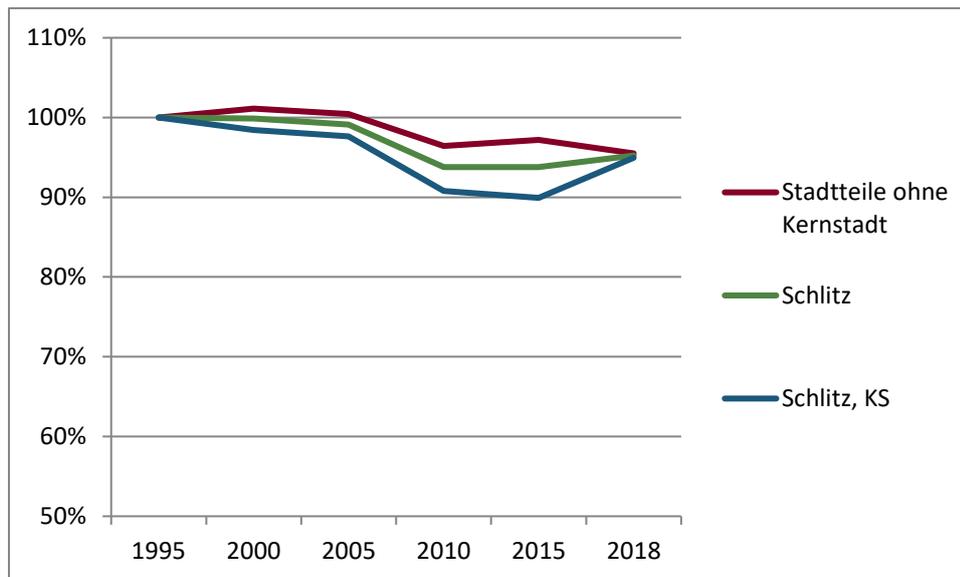


Abb. 2.2: Bevölkerungsentwicklung Schlitz, Kernstadt und Stadtteile in % (1995 = 100%, 1995–2018); Quelle: ekom 21, Stand 31.12.2018

Der Trend bis 2018 zeigt, dass die Kernstadt im Gegensatz zu den anderen Stadtteilen wieder Bevölkerung gewinnen konnte. Dies kann vor allem auf die räumliche Nähe zu Stadt Fulda zurückgeführt werden, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung – wie im gesamten Vogelsbergkreis und bundesweit – weiterhin negativ ist.

	2005	2010	2015	2018	2005–18 in %
16 Stadtteile ohne Kernstadt	5.490	5.272	5.313	5.221	-4,89
Kernstadt Schlitz (Stadtgebiet)	4.701	4.370	4.329	4.570	-2,78
Gesamtstadt	10.191	9.642	9.642	9.791	-3,93

Tab. 2.1: Bevölkerungsentwicklung Schlitz, 2005–2018; Quelle: ekom 21, Stand 31.12.2018

Knapp die Hälfte aller Einwohner*innen leben in der Kernstadt (47 %), entsprechend etwas mehr als die Hälfte in den 16 Stadtteilen (53 %).

Die **Zu- und Fortzüge** in der Kernstadt in den letzten 10 Jahren verzeichnen erstmals im Jahr 2013 ein positives Wanderungssaldo, das sich in den Folgejahren fortsetzt. Die positiven Wanderungssalden der jüngeren Vergangenheit sind die Hauptursache für die insgesamt leicht positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre.

Stand und Entwicklung des Anteils der ausländischen Bevölkerung

Insgesamt besaßen 92 % (im Jahr 2017) der Bewohner*innen eine deutsche Staatsbürgerschaft, die verbleibenden 8 % haben eine nichtdeutsche Herkunft. Dabei ist der Anteil der Nichtdeutschen in der Altersgruppe der unter 16-Jährigen mit 19,3 % bei den männlichen und 15,2 % bei den weiblichen Einwohner*innen in der Kernstadt besonders hoch. Auch in der Altersspanne zwischen 0–44 Jahren sind die prozentualen Anteile deutlich höher als in den älteren Altersgruppen. Von den insgesamt 768 Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit kamen 257 aus einem EU-28-Land, 511 aus

anderen Staaten. Insgesamt lag der Anteil ausländischer Bevölkerung in Schlitz bis 2017 deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

Die Stadt Schlitz hat auch geflüchtete Menschen vor allem in den Jahren 2015-17 aufgenommen, Ende 2017 betrug die absolute Zahl 309. In der Kernstadt ist der Anteil der Bevölkerung mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft mit 11 % um 3 % höher als in den 16 Stadtteilen. Die meisten Einwohner*innen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit kommen aus Polen, gefolgt von Syrien, Afghanistan, Türkei, Rumänien, Italien und dem Irak.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Laut **Prognose der HessenAgentur** von 2015 zur Bevölkerungsentwicklung wird für die Stadt Schlitz bis zum Jahr 2030 mit einem stetigen Bevölkerungsrückgang gerechnet (siehe Abb. 2.3). Wie viele andere Städte ähnlicher Größe in ländlich geprägten Räumen muss Schlitz damit rechnen, weitere 5,1 % der Einwohner*innen bis 2030 zu verlieren. Im Vergleich zum Vogelsbergkreis wird für Schlitz eine um fast 2 Prozentpunkte bessere Entwicklung vorausberechnet. Damit werden die zum Vogelsbergkreis vergleichsweise positiveren Entwicklungen der Vergangenheit auch für die Zukunft fortgeschrieben.

Die aktuellen Prognosedaten berücksichtigen noch nicht die Zuzüge der Jahre 2016 und 2017, die zum Teil auf die Zuwanderung von Flüchtlingen, zum Teil voraussichtlich aber auch auf eine Fortsetzung der positiven Wanderungssalden der Jahre 2013–15 zurückzuführen sind.

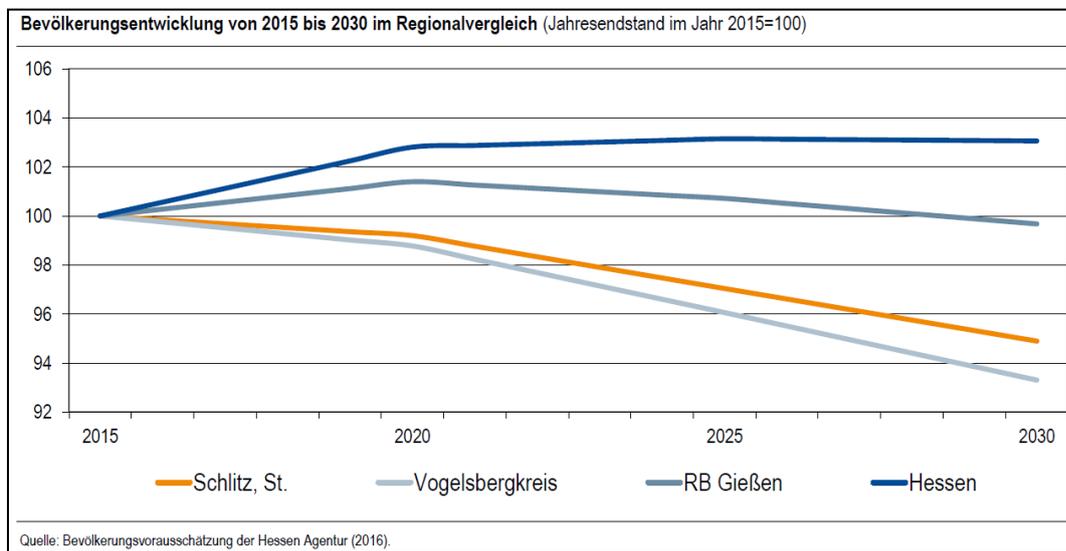


Abb. 2.3: Bevölkerungsprognose 2015-2030 Schlitz in % (2015 = 100); Quelle: HessenAgentur 2018

Besonderheiten und Veranstaltungen

In den Jahren mit ungerader Jahreszahl findet in der historischen Altstadt das weit über die Stadt bekannte **Schlitzerländer Trachtenfest** statt. Bei dem vier Tage andauernden Fest wird mit Musik, Tanz, internationaler Folklore, einem Festzug und einer Abschlusspolonaise im internationalen Flair gefeiert. Außerdem öffnet jährlich der **Weihnachtsmarkt** in der Altstadt an den vier Adventwochenenden. Eine Besonderheit ist dabei die größte Weihnachtskerze der Welt. Seit 1991 ist der Bergfried der Hinterburg durch ein rotes Tuch und einer Vielzahl an Glühbirnen die 42 Meter hohe Attraktion des Weihnachtsmarkts.

Die seit 1585 bestehende **Schlitzer Destillerie** zählt zu den ältesten Brennereien der Welt. Die ca. 7.000 jährlichen Besucher*innen können an einer geführten Besichtigung teilnehmen und im hauseigenen Manufakturverkauf Produkte erwerben. In der **Schlitzer Leinenindustrie Driessen** und der **Langheinrich Vertriebs GmbH** werden Führungen angeboten, die einen Einblick in Schlitz alteingesessene Leinenweberei gibt. Im Werksverkauf können die Produkte erworben werden. Eine weitere Besonderheit in Schlitz ist die **Landesmusikakademie Hessen**. Dort werden musisch-kulturelle Fort- und Weiterbildungen, Tagungen, Seminare und Ausstellungen geboten. Außerdem werden in der Akademie Konzerte, Meisterkurse, Workshops, und Symposien veranstaltet. Somit stellt die Akademie eine zentrale Begegnungsstätte für Musik- und Kulturtreibende dar. Des Weiteren geben das **Burgmuseum Schlitz** und das **Bauernhausmuseum** im Stadtteil Frauombach weitere kulturelle Einblicke in die Stadt und die Stadtgeschichte.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Jahr 2016 wurde ein Energie- und Klimaschutzkonzept für den Vogelsbergkreis vorgelegt³. Danach ist der Energieverbrauch je Person im Vogelsbergkreis im Vergleich zum Bundesdurchschnitt um ca. 10 % höher. Durchschnittlich verbraucht jede Person 35 MWh/Jahr. Der höhere Verbrauch im Vergleich zum Bundesdurchschnitt kann vor allem durch die ländliche Siedlungsstruktur begründet werden, denn es gibt einen überproportionalen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies führt dazu, dass ca. 23 % mehr Wohnfläche je Einwohner*in zur Verfügung stehen, die auch entsprechend geheizt werden muss. Weiterhin erklären der hohe Anteil privater Pkw sowie eine voraussichtlich überdurchschnittliche Fahrleistung diesen überdurchschnittlichen Verbrauch. Der Wirtschaftssektor, der insgesamt zwar eine geringere Bedeutung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt hat, verbraucht jedoch pro Person nicht weniger Energie, da einige größere Unternehmen im Kreis ansässig sind, die einen hohen Energieverbrauch haben.

Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasen umfassen viele Lebensbereiche. Das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung im Bereich der Stadtentwicklung bezieht sich auf die Themen Energieeffizienz und Energieeinsparung in Gebäuden, Ausbau erneuerbarer Energien, Stärkung des Umweltverbundes und gleichzeitige Verringerung der motorisierten Individualmobilität sowie Anpassung von Stadträumen an geänderte klimatische Bedingungen.

³ Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept für den Vogelsbergkreis. Hrsg. Vogelsbergkreis, Bearbeitung: Infrastruktur und Umwelt, Prof. Bähm und Partner; Institut für ländliche Strukturforchung, Institut Wohnen und Umwelt GmbH, 2016

In verdichteten Innenstädten haben Freiflächen nicht nur eine wichtige Funktion als Treffpunkt und Erholungsraum. Sie haben auch eine hohe Bedeutung für das Stadtklima (Mikroklima) und dienen dem Ausgleich oder der Abmilderung klimatischer Belastungen. Außerdem steigt die Bedeutung von unversiegelten Flächen und Gewässer angesichts geänderter klimatischer Bedingungen (Anstieg der Durchschnittstemperatur, Zunahme von Starkregenereignissen etc.).

In der Vergangenheit wurden bereits einige Anpassungen in Bezug vor allem auf Energieeinsparung und Energieproduktion in der Gesamtstadt Schlitz vorgenommen:

- Seit 2014 ist die Stadt Schlitz Mitglied im Bündnis der Klima-Kommunen in Hessen.
- In der Stadt Schlitz (Stadtteil Rimbach) existiert das einzige Wasserkraftwerk innerhalb des Vogelsbergkreises.
- Energetische Sanierung der Kläranlage Schlitz (Stadtteil Hutzdorf) in den Jahren 2014/15 als regenerative Energiequelle. Strom und Wärmeenergie werden durch eine Klärschlammverwertung erzeugt (u.a. durch Solartrocknung).
- Ausbau von Photovoltaik-Anlagen vor allem im privaten Bereich.
- Private Biogas-Anlagen in den kleineren Stadtteilen.
- Errichtung eines Windparks mit zwölf Windrädern in Schlitz (Stadtteile Ober-Wegfurth und Rimbach).
- Projekte zur Verbesserung der Energieeffizienz in öffentlichen Gebäuden wurden in der Gesamtstadt Schlitz vor allem durch das Kommunale Investitionsprogramm (KIP) umgesetzt.

Die Stadt Schlitz hat im Rahmen der gesamtstädtischen integrierten Entwicklungsstrategie (IKEK) die Priorität auf die Innenentwicklung gelegt. Diese Strategie wird auch im ISEK fortgesetzt, wobei es hier aufgrund der engen räumlichen Situation (Stichwort steinerne und dicht bebaute Stadt) nicht um Nachverdichtung oder die Nutzung freier Bauflächen geht sondern die Nach- und Wiedernutzung bestehender Gebäude im Mittelpunkt steht. Private Freiflächen sind nur in geringem Umfang vorhanden und die beiden größeren öffentlichen Freiflächen (Hinterburger Gärten und Schlossgarten) sollen nicht bebaut sondern in ihrer Erholungs- und Freizeitfunktion gestärkt werden.

ÖPNV-Anbindung

Die beiden **Buslinien 393 und 591** (teilweise Anruflinientaxi), verbinden die Stadtteile mit der Kernstadt, Lauterbach und Fulda. Die ÖPNV-Verbindungen sind i.d.R. auf den Schülerverkehr ausgerichtet, zusätzlich gibt es eine häufiger bediente Verbindung in Richtung Stadt Fulda. Außerhalb dieser Hauptanbindung und den Hauptzeiten für den Schülerverkehr gibt es teilweise ein sehr geringeres ÖPNV-Angebot. Der ÖPNV wird zusätzlich durch einen **von der Stadt betriebenen Bus (Stadtbus)** mit mehreren Haltestellen in der Kernstadt und einer Anbindung an Queck am Dienstag und Donnerstag unterstützt. Der Stadtbus wurde in erster Linie eingerichtet, um ein zusätzliches Angebot für die älteren Bewohner*innen anzubieten sowie die Hausarztpraxis in Queck (Sassen) anzubinden.

2.2. Das Fördergebiet

Nachfolgend wird das Fördergebiet durch Eckdaten zur Bevölkerungsentwicklung sowie anhand der drei Themenschwerpunkte „Wohnen, Versorgung, Identität und Baukultur“, „Mobilität, Klima und Naherholung“ und „Arbeit, Wirtschaft, Tourismus und Gastronomie“ dargestellt. Die folgende Darstellung bezieht sich auf die Abgrenzung des Gebietszuschnitts des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets mit einer Gesamtfläche von ca. 98.000 qm. Die Abgrenzung des Fördergebiets wurde im Laufe des Erarbeitungsprozesses auf Grundlage der Diskussion von Zielen, Strategie und Maßnahmen überprüft und um zwei Teilbereiche erweitert (s. Kap. 3).

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Aktuell leben 275 Einwohner*innen im Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt“. Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt einen Rückgang bis zum Jahr 2015, in dem das Altenheim in den historischen Gebäuden der Hinterburg und der Schachtenburg geschlossen wurde. Im Zeitraum bis 2018 ist ein erneuter Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen (s. Abb. 2.4).

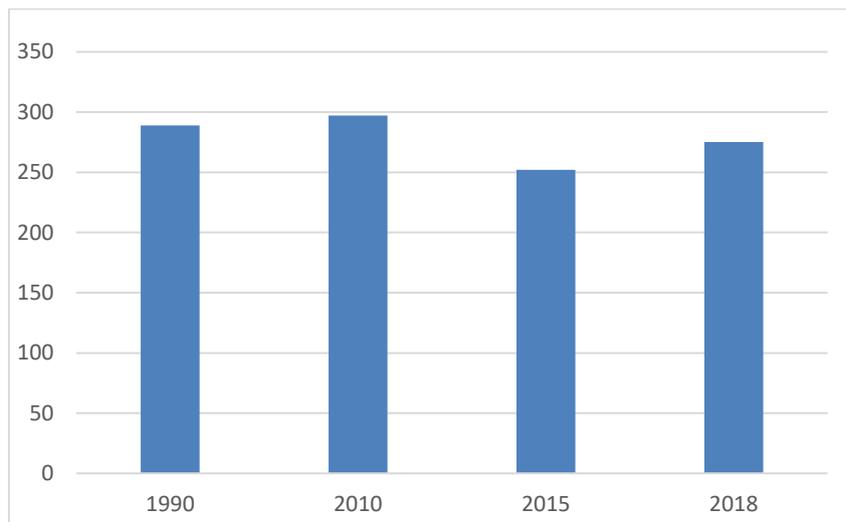


Abb. 2.4: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet, 1990–2018; Quelle: Stadt Schlitz, 2019

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag im Zeitraum von 2005 bis 2015 bei 53 bis 54 Jahren und somit deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Ohne das Altenheim liegt das Durchschnittsalter zwischen 42 und 47 Jahren, einem vergleichbaren Wert mit der Gesamtstadt, der 2018 bei 45 Jahren lag⁴.

	2005	2010	2015	2018
Durchschnittsalter insgesamt	53,0	53,0	54,3	42,3
Durchschnittsalter o. Altenheim (An der Hindenburg 5)	42,1	44,0	47,3	42,4

Tab. 2.2: Durchschnittsalter im Vergleich, 2005–2018, Quelle: Stadt Schlitz, 2019

Im Zeitraum von 2007 bis 2018 gab es insgesamt 20 Geburten, die Zahl der Verstorbenen im Sanierungsgebiet liegt in diesem Zeitraum bei 213 und ist überwiegend auf das Altenheim zurückzuführen

⁴ vgl. Hessenagentur Gemeindedatenblatt Schlitz (2019), Bevölkerungsdaten Hessisches Statistisches Landesamt (2019)

(s. Abb. 2.5). Dementsprechend gibt es auch bis zum Jahr 2014 deutlich mehr Zu- als Fortzüge (s. Abb. 2.6.). Erst nach Umzug des Altenheims im Jahr 2015 – erkennbar durch den negativen Wanderungssaldo – ist die Entwicklung im Sanierungsgebiet als „Eigenentwicklung“ ohne Sondernutzungen anzusehen. Das hohe positive Wanderungssaldo im Jahr 2017 ist auf die Nachnutzung in der Hinterburg und der Schachtenburg (teilweise durch Vermietungen) zurückzuführen.

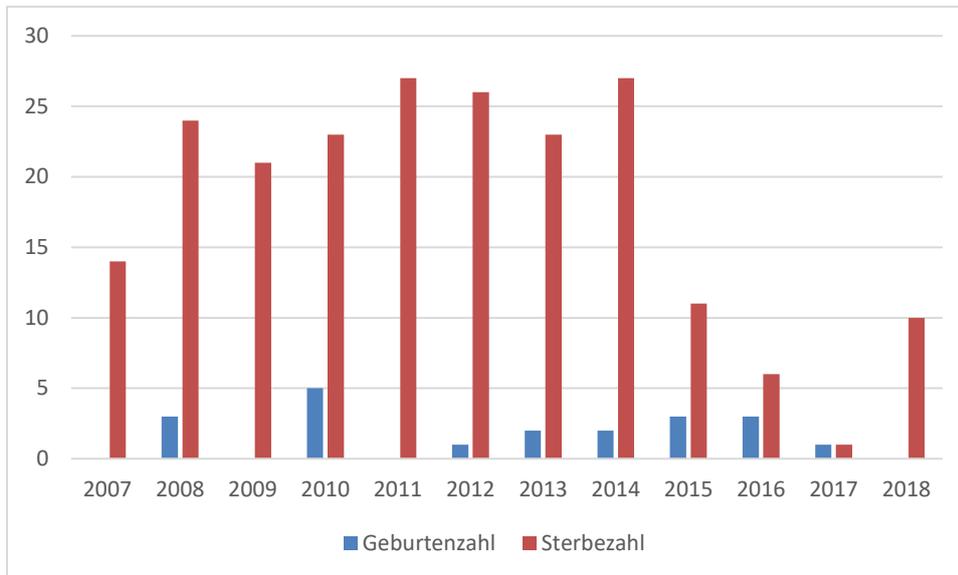


Abb. 2.5: Geburten- und Sterbezahl im Vergleich; Quelle: Stadt Schlitz, 2019

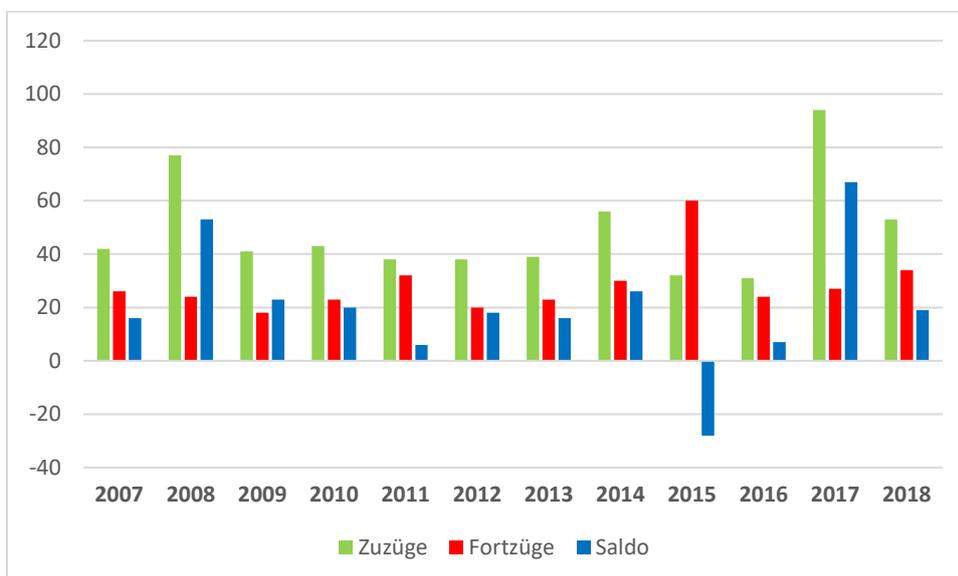


Abb. 2.6: Zu- und Fortzüge, Fördergebiet, 2007–2018; Quelle: Stadt Schlitz, 2019

2.2.2 Wohnen, Versorgung, Identität und Baukultur

Das Sanierungsgebiet ist ein kleinteiliges und stark durchmischtes Gebiet aus Gewerbe und Wohnen. Der zentrale historische Versorgungsbereich der Stadt Schlitz außerhalb des Burgenrings wird durch die Günthergasse gebildet. Hier finden sich, durch den Strukturwandel im Einzelhandel mehr und mehr unterausgelastete oder leerstehende ehemalige Ladenlokale. Gastronomische Einrichtungen sind im Gebiet vorhanden und auch in den direkt angrenzenden Bereichen zu finden. Teilweise bestehen auch reine Wohngebäude, dies vermehrt in den Nebenstraßen der Günthergasse, sehr vereinzelt in der Günthergasse selbst. Eine Besonderheit stellt das Brauereigelände dar, in dem bis 1998 Bier gebraut wurde und das bis vor ca. 10 Jahren als Lager etc. von der Auerhahn-Brauerei (bzw. der Nachfolgebrauerei) genutzt wurde.

Durch Veränderungen der Betriebsstrukturen in der Brauerei-Branche (Konzentration in größeren Betrieben), ist eine Brauerei in dem hier möglichen Maßstab an diesem Standort nicht mehr tragfähig. Derzeit bildet das Gelände eine undurchlässige Barriere zwischen der Günthergasse, der zentrale Einkaufsstraße, und der Altstadt von Schlitz.



Der zentrale Versorgungsbereich für die Stadt Schlitz ist nur östlich des Brauereigeländes über die Brauhausstraße/ Stadtberg durch das Niedertor fußläufig an die historische Altstadt angebunden. Diese Verbindung ist durch Treppen und einen entsprechenden Höhenunterschied nicht barrierefrei. Eine weitere fußläufige Verbindung ist über die Brauereiwiesen von der Straße Hainbuche aus möglich, diese führt über einen Privatweg zur



Foto oben: Brauereigelände Blick nach Nord-Ost; Foto links: Stadtberg und links im Bild Torhaus; Foto rechts: Fußweg zur Hinterburg

Hinterburg. Auch dieser Weg ist nicht barrierefrei.

Die Gebäude im Sanierungsgebiet, das eine Gesamtfläche von ca. 98.000 qm aufweist, ergeben eine bebaute Grundfläche von insgesamt ca. 15.000 qm (ca. 15 % der Gesamtfläche). Neben der kleinteiligen Bebauung ist das weitgehende Fehlen privater Freiflächen im dicht bebauten Bereich um die Günthergasse erkennbar – damit wird der Charakter einer „**steinernen Stadt**“ deutlich.

Hervorzuheben sind die über 30 denkmalgeschützten Gebäude (**Einzelkulturdenkmale**) im Sanierungsgebiet, die im Nordwesten und im südlichen Bereich Herrngartenstraße/ Günthergasse beson-

ders häufig sind (s. Abb. 2.7). Auch die Gebäude im Brauereigelände sind überwiegend als Einzelkulturdenkmale festgelegt, mit der Mälzerei als ältestem Gebäude von 1725 in diesem Bereich (s. auch Anhang 1). Weiterhin bemerkenswert sind die touristischen Sehenswürdigkeiten und besonderen Orte im Fördergebiet mit u.a. Vorderburg, Hinterburg und Schachtenburg).

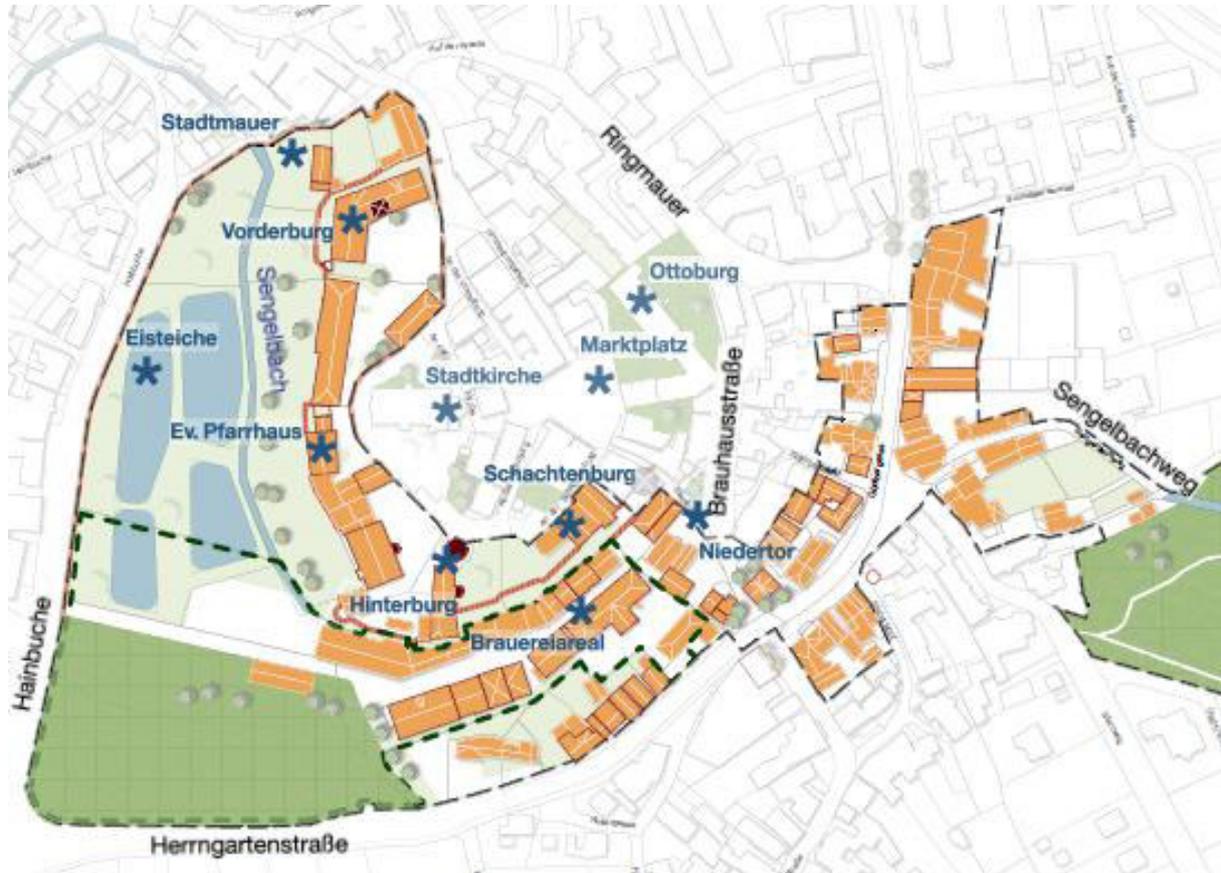


Abb. 2.7: Kartenausschnitt: denkmalgeschützte Gebäude; Quelle: plan zwei/proloco 2019

Die Gebäude verfügen überwiegend über **2-4 Geschosse**. Die Gebäude entlang der Günthergasse und des nordöstlichen Teils der Herrngartenstraße sind weitgehend einheitlich 3-geschossig bebaut (s. Abb. 2.10).

Das bandförmig entwickelte ehemalige Brauereigelände hebt sich strukturell von der kleinteiligen und kompakten Gebietsstruktur ab und bildet derzeit eine abgeschlossene Einheit. Gebietsprägend sind außerdem die Park- und Gartenzonen im Westen und Osten: die Hinterburger Gärten mit den Brauereiwiesen und der Schlossgarten (s. Kap. 2.3). Stadtbildprägend sind außerdem die ziegelroten Satteldächer im Gebiet.

Eine weitere Besonderheit stellt das Stiftliche Seniorenzentrum Schlitzerland (Günthergasse 21) dar, das mit seinen maximal 75 stationären Pflegeplätzen und einem Tagespflegeangebot baulich nur zum Teil im Gebiet liegt. Die Neubauten des Seniorenzentrums befinden sich westlich, außerhalb des Sanierungsgebiets. Da die Hauptadresse des Seniorenzentrums in der Günthergasse liegt, wurden die Bewohner*innen mit berücksichtigt.

Leerstand

Im Sanierungsgebiet sind alle Gebäude innerhalb des Brauereigeländes entweder komplett oder überwiegend leerstehend (s. Abb. 2.9). Es gibt einzelne Zwischennutzungen, beispielsweise werden Teile der Flaschenkellerei als Lager der Destilliererei genutzt. Im Bereich der Günthergasse stehen drei Gebäude leer (Erhebungsstand Juni 2019). Zusätzlich sind Teilleerstände in den Geschäftsgebäuden bzw. Ladenlokalen entlang der Günthergasse festzustellen. Insgesamt wird deutlich, dass das Sanierungsgebiet nicht von der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt von Schlitz profitieren konnte.

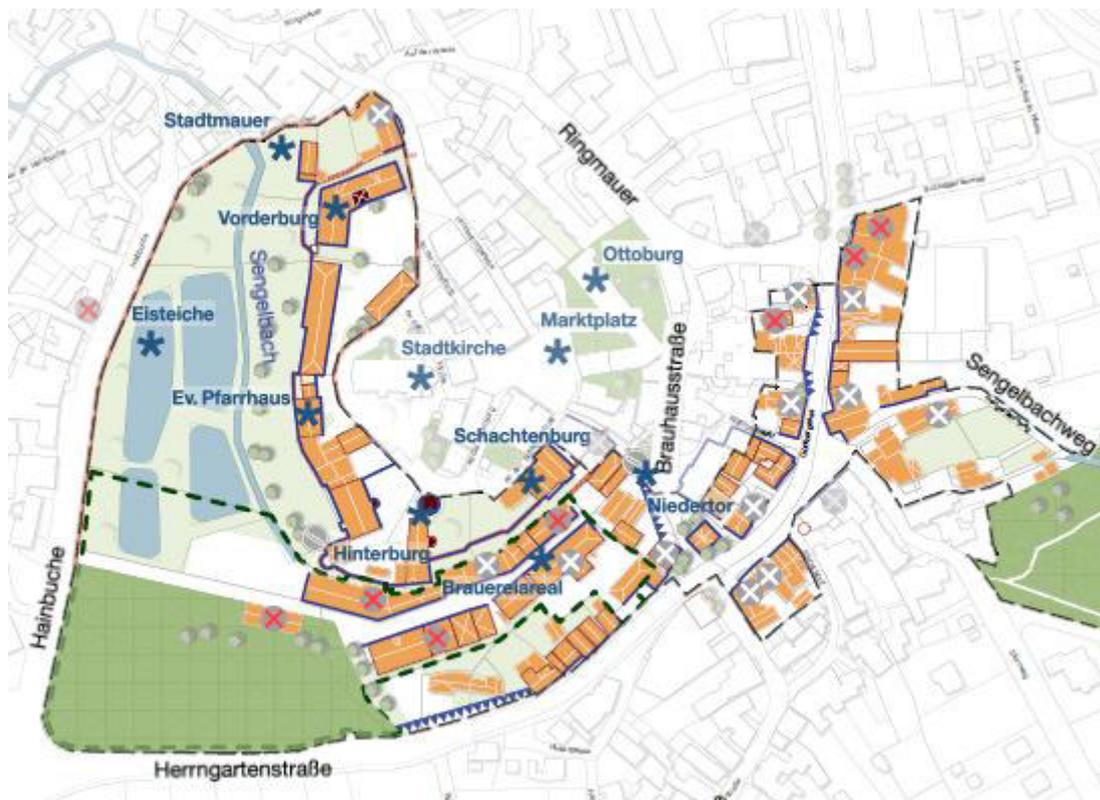


Abb. 2.8: Kartenausschnitt: Leerstand und Teilleerstand; Quelle: plan zwei/proloco 2019



Karte 1

Bestandsanalyse, Identität,
Baukultur

- Gebäude
- Dachformen im Sanierungsgebiet
- Fläche in öffentlichem Besitz
- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Leerstand gesamtes Gebäude
- Teilleerstand
- Treppenanlage
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Historische Maueranlage
- Raumkante
- Fehlende Raumkante
- Öffentlich zugängliche Grünfläche
- Private Grünfläche

ISEK Schlitz

Karte 1 Bestandsanalyse, Identität & Baukultur
 Auftrag Burgenstadt Schlitz
 Datum 28.10.2019
 Maßstab 1:1000 auf DIN A0



Burgstr. 22/23 37073 Göttingen 0551 54 899 22 kontakt@proloco-bremen.de
 Postkamp 14a 30159 Hannover 0511-2794547 kontakt@plan-zwei.com
 proloco plan zwei
 Stadtplanung und Architektur

Abb. 2.9: Karte 1: Bestandsanalyse Identität und Baukultur; Quelle: plan zwei/proloco 2019



Karte 2

Wohnen und Versorgung

-  Wohngebäude
-  Geschossigkeit
-  Dienstleistung und Gewerbe
-  Geldinstitut
-  Öffentliche Infrastruktur
-  Kirchliche Einrichtung
-  Seniorenwohneinrichtung
-  Neben- und weitere Gebäude

-  Öffentlich zugängliche Grünfläche
-  Private Grünfläche
-  Spielplatz
-  Sitzbank
-  Bushaltestelle

-  Flächen in öffentlichem Besitz
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet

ISEK Schlitz

Karte 2 Wohnen & Versorgung
 Auftrag Burgenstadt Schlitz
 Datum 28.10.2019
 Maßstab 1:1000 auf DIN A0



Burgstr. 22/23 37073 Göttingen 0551 54 809 22 kontakt@proloco-bremen.de
 Postkamp 14a 30159 Hannover 0511-2794547 kontakt@plan-zwei.com



Abb. 2.10: Karte 2: Wohnen und Versorgung, Quelle: plan zwei/proloco 2019

Eigentumsverhältnisse

Das Brauereigelände ist in städtischem Besitz. Auch die Brauereiwiesen und große Teile des Schlossgartens inklusive der Landesmusikakademie sind in städtischem Besitz (s. Abb. 2.13). Die Hinterburger Gärten mit den Eisteichen und der nordwestliche Bereich des Schlossgartens sind im Besitz der Gräflichen Stiftung. Alle weiteren Grundstücke sind in Privatbesitz. Einige der Geschäftsnutzungen in der Günthergasse sind inhabergeführte Geschäfte.

Der Charakter eines kleinteilig strukturierten und gemischten Gebietes zeigt Abb. 2.10. In der Darstellung werden die Wohnnutzungen mit den weiteren Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen überlagert dargestellt. Hier zeigt sich, dass insbesondere entlang der Günthergasse Nutzungsmischungen innerhalb der Gebäude vorhanden sind. Lediglich das Brauereigelände ist als gewerblich genutztes Gebiet deutlich erkennbar (s. auch Kap. 2.2.4).

2.2.3 Naherholung, Mobilität und Klima

Frei- und Grünflächen

In der Kernstadt von Schlitz gibt es zwei bedeutsame innenstadtnahe bzw. innerstädtische Grünflächen:

- Schlossgarten (ca. 36.700 qm im Sanierungsgebiet) mit Landesmusikakademie, der aufgrund seiner einzigartigen Gestaltung denkmalgeschützt ist und sich südwestlich an die Innenstadt anschließt
- Brauereiwiese (ca. 9.700 qm im Sanierungsgebiet) und angrenzende historische Burganlage sowie den Hinterburger Gärten mit dem Eisteichen (ca. 15.400 qm), westlich der historischen Altstadt.

Beide Flächen sind im Rahmen der Ausweisung des Sanierungsgebiets „Südliche Altstadt“ (Aktive Kernbereiche/Lebendige Zentren) inbegriffen (s. auch Abb. 3.1). Die Brauereiwiesen sind eine überwiegend ungenutzte Freifläche. Die Blickachse auf die historische Altstadt steht unter Denkmalschutz. Hier dürfen keinen hochwachsenden Bäumen oder anderen Nutzungen angesiedelt werden.



Foto Brauereiwiesen von der Straße Hainbuche in östliche Richtung

Die Brauereiwiesen sind für die Öffentlichkeit durch einen umlaufenden Zaun nur von Westen – Verlängerung der Brauereigasse – zugänglich (s. Foto). Der Schlossgarten kann über einen Weg entlang des Sengelbachwegs sowie von Norden und Süden erreicht werden. Die Zugänglichkeit aus dem Sanierungsgebiet ist versteckt und nicht attraktiv.

In der kleingliedrigen Altstadtstruktur sind kaum private Grünflächen vorhanden. Die Brauereiwiesen sowie der Schlossgarten haben für die Naherholung der Bewohner*innen im Gebiet deshalb eine hervorzuhebende Bedeutung. Zudem gibt es einen Mangel an öffentlichen Spielplätzen im Gebiet und der gesamten Stadt Schlitz.

Der Schlossgarten erfüllt verschiedene Funktionen. In Nord-Südrichtung führt ein breiter Weg, der das städtische Freibad anbindet. Außerdem führt der Fernradweg R 7 am Schlossgarten entlang. Zusätzlich wird die historische Gartenanlage als Naherholungsfläche für die Bevölkerung sowie als Freizeit- und Aufenthaltsfläche der häufig jungen Besucher*innen der Landesmusikakademie genutzt. Darüber hinaus finden einzelne Veranstaltungen im Schlossgarten statt. Hier muss jeweils abgewogen werden, wie störend die Nutzung für die denkmalgeschützte englische Gartenanlage eingeschätzt wird. Dies wird im Verhältnis zum Ziel beurteilt, die städtische Freifläche durch Event-Nutzungen für die Stadtbevölkerung attraktiv zu machen.

Verkehr und Mobilität

Die Landesstraße L 3141 führt durch das Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt“ entlang der dicht bebauten Günthergasse. Der Straßenraum ist im überwiegenden Bereich der Günthergasse sehr schmal. Einige der Nebenstraßen sind Tempo-30-Zonen (s. Abb. 2.11). Der eng bebaute Stadtraum mit seinem vergleichsweise schmalen Straßenquerschnitt führt dazu, dass Geschwindigkeitsüberschreitungen kaum vorkommen und die zugelassene Höchstgeschwindigkeit in einzelnen Abschnitten eher unterschritten wird.

Innerhalb des Sanierungsgebiets bestehen 13 öffentliche Stellplätze in der Günthergasse. Weitere Stellplätze sind entlang der Hainbuche (insgesamt 16) sowie auf den Brauereiwiesen vorhanden. Die Stellplätze auf den Brauereiwiesen sind nicht offiziell ausgewiesene Stellplätze, hier wird Parken geduldet. Derzeit gibt es eine Vereinbarung, dass die Parkplätze vor allem für die Mitarbeiter*innen der Stadt Schlitz sowie teilweise Anwohner*innen vom Marktplatz/ Hinterburg zur Verfügung stehen.

Es gibt weitere private Stellplätze im Gebiet und eine große Parkplatzanlage am Bürgerhaus, die ca. 200 m von der Kreuzung Günthergasse/Ringmauer entfernt ist.

Im Jahr 2018 sind insgesamt 99 Fahrzeuge im Sanierungsgebiet zugelassen. Im Verhältnis zur Bevölkerungszahl hat ca. jede*r dritte Einwohner*in ein Kraftfahrzeug (36 Pkw/100 Einwohner*innen). Dies ist relativ wenig im Vergleich zum Vogelsbergkreis, in dem das Verhältnis bei ca. 60 Pkw/100 Einwohner*innen liegt (2017).

Der Radweg R 7 führt durch das Sanierungsgebiet, straßenbegleitend entlang der Günthergasse und biegt am Steinweg in südöstliche Richtung ab. Für den Radtourismus und für Alltagsradwege gibt es keine Abstellanlagen im Gebiet. Auch sind keine Radwege gesondert ausgewiesen oder auf den Fahrbahnen markiert. Für den Fußgängerverkehr sind beiderseits der Günthergasse Bürgersteige vorhanden, im südlichen Teil jedoch stellenweise so schmal, dass sie für Rollstuhlfahrer*innen oder Kinderwagen kaum nutzbar sind.



Foto Günthergasse /Ringmauer in Richtung Süden

Verkehrszählungen an zwei Punkten außerhalb des Sanierungsgebietes fanden im Jahr 2016 und 2018 statt (s. Abb. 2.12. und Tabelle 2.3).

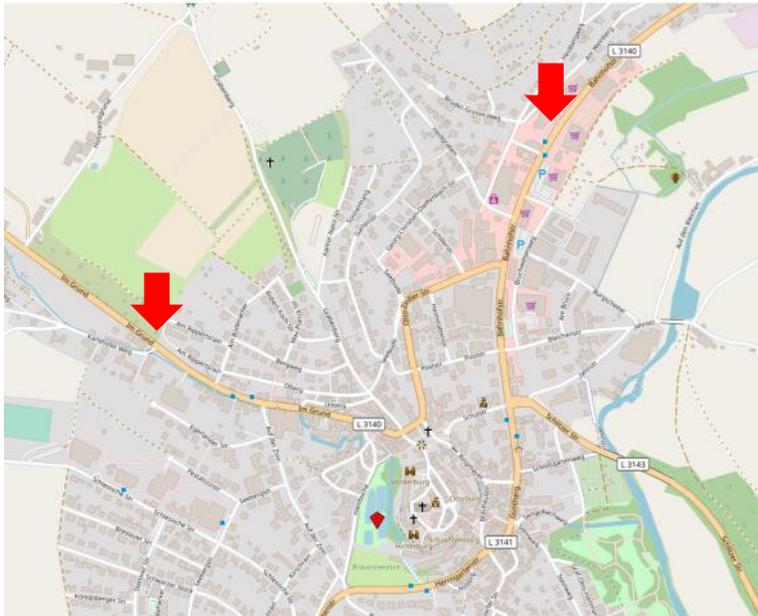


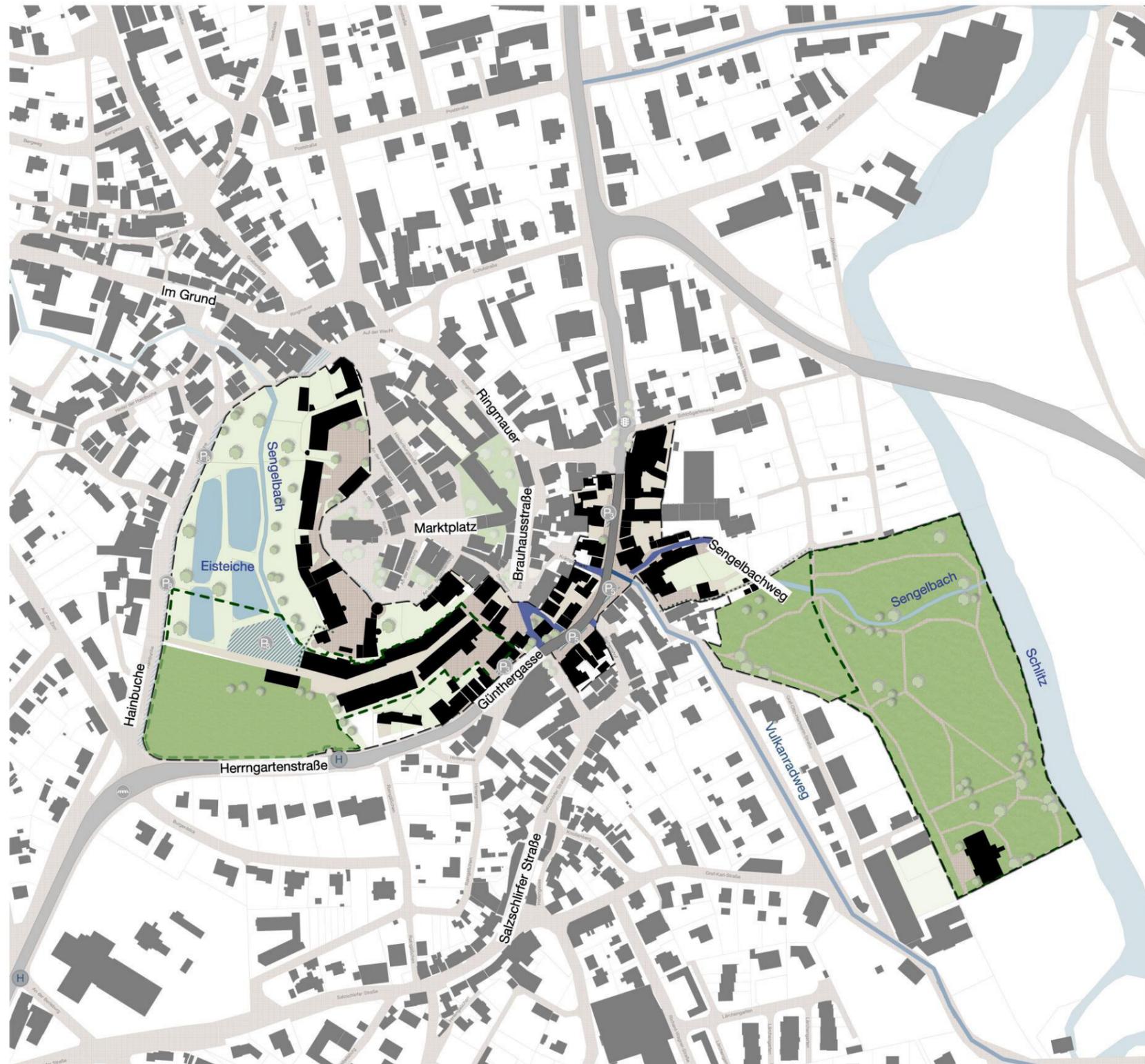
Abb. 2.11: Karte Verkehrszählungen, Quelle: OpenStreetMaps, 2019

Im Vergleich der beiden Zählungen zeigt sich, dass der Rad- und Fußgängerverkehr an der Straße „Im Grund“ nur eine geringe Rolle spielt. Die Anzahl an Fußgänger*innen hat sich im Zeitraum von 2016 auf 2018 kaum verändert, die meisten wurden zwischen 13 und 14 Uhr gezählt. Die Anzahl der Fahrräder hingegen hat sich mehr als verdreifacht, die meisten wurden zwischen 18 und 19 Uhr gezählt.

Motorisierte Zweiräder wurden zwischen 15 und 16 Uhr am häufigsten gezählt, die Anzahl hat zugenommen. Die Anzahl an PKWs hat ebenfalls zugenommen und macht den Hauptanteil des Verkehrs aus. Die meisten PKWs wurden erwartungsgemäß am Morgen zwischen 06 und 09 Uhr und nachmittags zwischen 14 und 19 Uhr gezählt.

Im Grund, höhe Hermann (23.06.2016 und 05.09.2018)							
Jahr	Fußgänger	Fahrräder	motorisierte Zweiräder	PKW (bis 9 Sitze)	Busse	LKW bis 3,5 t	LKW > 3,5 t
2016	52	12	119	2959	28	152	317
2018	49	43	149	3311	32	152	333
Bahnhofsstraße, Rewe (28.06.2016 und 03.09.2018)							
Jahr	Fußgänger	Fahrräder	motorisierte Zweiräder	PKW (bis 9 Sitze)	Kraftomni- busse	LKW bis 3,5 t	LKW > 3,5 t
2016	383	165	208	9121	84	371	421
2018	254	99	128	9615	94	314	643

Tab. 2.3: Verkehrszählungen (Erhebungszeitraum 05 bis 22 Uhr); Quelle: Stadt Schlitz, 2019



Karte 3

Naherholung, Mobilität und Klima

- Öffentlich zugängliche Grünfläche
- Öffentliche versiegelte Fläche
- Private Grünfläche
- Private versiegelte Fläche
- Gehweg
- Fußgängerüberweg
- Fußwegeverbindung
- Fahrradroute
- Ampelanlage
- Hauptstraße
- Erschließungsstraße
- Tempo 30 – Zonen im Fördergebiet
- Öffentliche Stellplatzfläche (Anzahl)
- Bushaltestelle
- Öffentlich zugängliche Grünfläche
- Flächen in öffentlichem Besitz
- Abgrenzung Sanierungsgebiet

ISEK Schlitz

Karte 3 Naherholung, Mobilität und Klima
 Auftrag Burgenstadt Schlitz
 Datum 24.10.2019
 Maßstab 1:1000 auf DIN A0



Burgstr. 22/23 37073 Göttingen 0551 54 809 22 kontakt@proloco-bremen.de
 Postkamp 14a 30159 Hannover 0511-2794547 kontakt@plan-zwei.com
 plan zwei

Abb. 2.12: Karte Naherholung, Mobilität und Klima, Quelle: plan zwei/proloco 2019

Busse fahren vor allem zwischen 07 und 08 Uhr und 13 und 14 Uhr. Dies sind die Hauptschulbuszeiten, die Zahl hat geringfügig zugenommen. Gleich geblieben sind die LKWs bis 3,5 t, die vor allem zwischen 11 und 13 Uhr gezählt wurden. Auch nahezu unverändert sind die LKWs über 3,5 t, wobei der Hauptverkehr bei diesen zwischen 15 und 16 Uhr stattfindet.

Ein anderes Bild ist am Zählpunkt „Bahnhofsstraße“ vorhanden. Hier sind verschiedene Lebensmittelvollversorger, Discounter und ein großer Drogeriemarkt sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Der Fuß- und Radverkehr hat in diesem Bereich deutlich abgenommen (mit den jeweils höchsten Werten am Nachmittag bzw. frühen Abend). Gleiches gilt für den motorisierten Zweiradverkehr.

Zunahmen (noch deutlicher als am anderen Zählpunkt) sind im PKW-Verkehr festzustellen. Nur leichte Zunahmen verzeichnet der Busverkehr, auch hier mit den meisten Fahrten in den Hauptzeiten des Schülerverkehrs. Die Zahl der LKWs bis 3,5 t hat abgenommen, die der über 3,5 t hingegen deutlich zugenommen. Die kleineren LKWs wurden vor allem nachmittags zwischen 16 und 17 Uhr gezählt, die über 3,5 t vermehrt am Morgen zwischen 08 und 09 Uhr.

Generell herrscht an beiden Zählpunkten mehr Verkehr, den größten Anteil stellen die PKWs dar, gefolgt von den LKWs über 3,5 t.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die in Kap. 2.1 dargestellten Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasen werden nachfolgend auf ihre Relevanz bzw. Umsetzbarkeit im Fördergebiet übertragen.

- **Energieeffizienz und Energieeinsparung:** Aufgrund der teilweise deutlichen städtebaulichen Mängel innerhalb des Fördergebiets sind Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor bisher nicht flächendeckend sondern nur vereinzelt durchgeführt worden. In Zukunft gilt es, verstärkt energetische Sanierungen von Gebäuden (Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellergeschossen ebenso wie der Austausch von Fenstern etc.) umzusetzen. Auch Anlagen für Heizung, Lüftung oder Kühltechnik sollen energetisch modernisiert werden. Dies soll nicht im Rahmen des ISEK sondern über andere Fördermittel umgesetzt werden.
- **Die Innenentwicklung** und hier vor allem die Wieder- und Nachnutzung bestehender Gebäude ist eine der Hauptschwerpunkte für die künftige Entwicklung des Fördergebiets. Dies betrifft neben dem gesamten Brauereigelände vor allem auch die kleinteiligen und teils unterausgelasteten oder leerstehenden Gebäude im Bereich der Günthergasse.
- **Ausbau erneuerbarer Energien:** Es gibt in der Günthergasse nur wenige Gebäude mit Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Innerhalb des Fördergebiets sind enge Grenzen für den Ausbau von erneuerbaren Energien gesetzt. Aufgrund der sehr hohen Anzahl denkmalgeschützter Gebäude sind Photovoltaikanlagen weitgehend verboten. Die wenigen vorhandenen Freiflächen eignen sich auch nicht für Freiflächen-Photovoltaik, da sie eine herausragende Bedeutung als Frei- und Erholungsfläche haben. Zusätzlich sind weite Teile der historischen Altstadt von Schlitz als Flächendenkmal geschützt, so dass hier auch
- **Stärkung des Umweltverbundes:** Insbesondere die Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität für den Fuß- und Radverkehr sollen im Rahmen der Umsetzung des ISEK verbessert werden. Damit wird vor allem eine Angebotsverbesserung erreicht. Die Bundesstraße mit dem Durchgangsverkehr (s.o.) wird weiterhin die Verkehrsader im Gebiet sein. Gleichzeitig soll aber der

PKW- und geplanter Besucherverkehr durch Verkehrslenkungen frühzeitig besser abgewickelt werden, um z. B. die Parkplatzsuche etc. zu vermeiden.

- Anpassung der Stadträume: Ein Schwerpunkt des Konzeptes sind Öffnung, Verbesserung und klimatische Anpassung der beiden großen Freiflächen. Hier sind die Offenlegung des Sengelbachs (Renaturierung) sowie die Öffnung und Gestaltung der Hinterburger Gärten an erster Stelle zu nennen. Durch neue Neupflanzungen wird der klimatische Wert der Fläche erhöht. Dies ist eng mit dem Denkmalschutz abzustimmen, da die Blickachse auf die historische Altstadt nicht eingeschränkt werden darf (s. Maßnahme Hinterburger Gärten). Zusätzlich sollen auf den zu schaffenden Stadtplätzen Neupflanzungen eine entscheidende Rolle spielen.

2.2.4 Arbeit, Wirtschaft, Tourismus und Gastronomie

Der gemischte Gebietscharakter wird durch die insgesamt 24 Betriebe und Unternehmen innerhalb des Sanierungsgebiets deutlich (s. Abb. 2.13 und 2.14). Die Gastronomie im Gebiet besteht aus zwei Hotels, einem Eiscafé und einem indischen Restaurant. Kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungsräume bieten der Rittersaal, das Pfarrzentrum, die Landesmusikakademie Hessen mit dem Ökonomiegebäude sowie ein Burgmuseum.

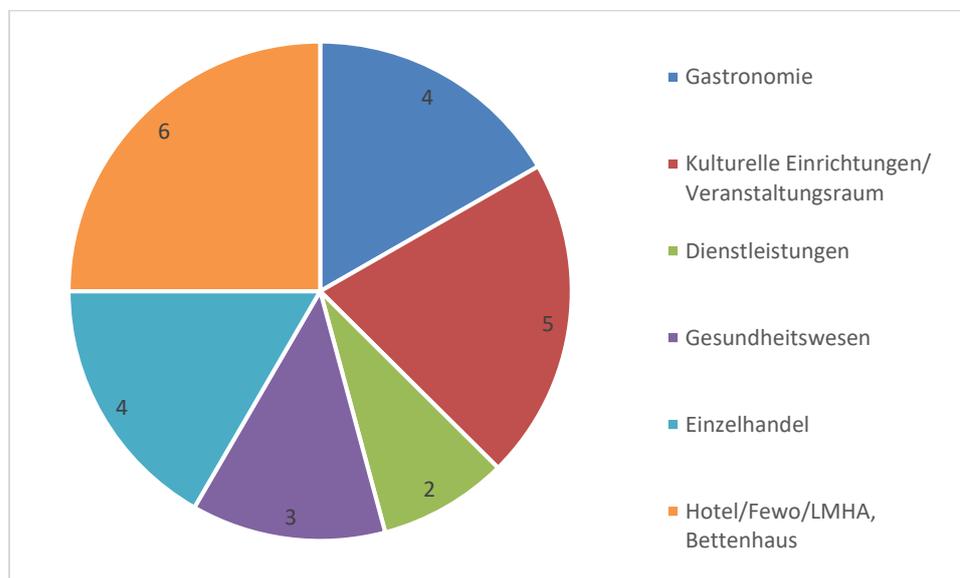
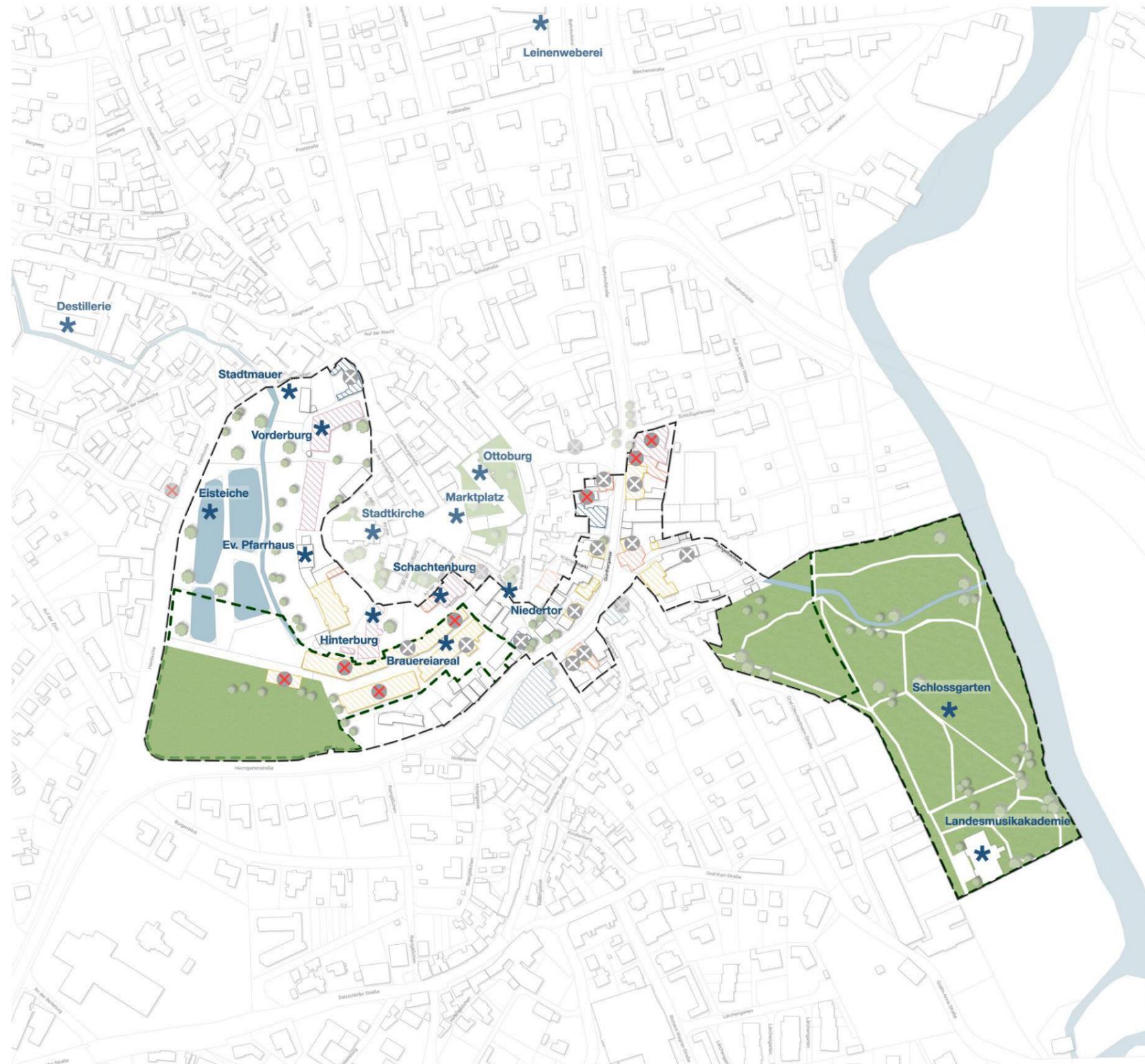


Abb. 2.13: Unternehmen nach Branchen innerhalb des Sanierungsgebiets ; Quelle: Stadt Schlitz, 2019



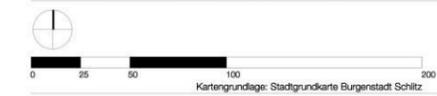
Karte 4

Arbeit, Wirtschaft, Tourismus und Gastronomie

-  Gewerbe und Handel
-  Gastronomie
-  Dienstleistung
-  Hotels & Ferienwohnungen
-  Leerstand gesamtes Gebäude
-  Teilleerstand
-  Touristische Sehenswürdigkeiten & markante Gebäude
-  Öffentlich zugängliche Grünfläche
-  Flächen in öffentlichem Besitz
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet

ISEK Schlitz

Karte 4 Arbeit, Wirtschaft, Tourismus & Gastronomie
 Auftrag Burgenstadt Schlitz
 Datum 28.10.2019
 Maßstab 1:1000 auf DIN A0



Burgstr. 22/23 37073 Göttingen 0551 54 809 22 kontakt@proloco-bremen.de
 Postkamp 14a 30159 Hannover 0511-2794547 kontakt@plan-zwei.com
 planzwei

Abb. 2.14: Karte Arbeit, Wirtschaft, Tourismus und Gastronomie; Quelle: Stadt Schlitz, 2019

Bei den Dienstleistungsunternehmen handelt es sich um eine Versicherung und ein Kommunikations-/Marketingunternehmen. Im Bereich des Gesundheitssektors gibt es im Fördergebiet eine Apotheke, ein Seniorenzentrum und eine Fußpflege. Der Einzelhandel besteht aus einem Geschäft für Raumausstattung, einem Autoankauf, einem Mode- und einem Antikmöbelgeschäft.

Die zwei Hotels im Sanierungsgebiet verfügen über insgesamt 76 Betten, es gibt außerdem 3 Ferienwohnungen mit insgesamt 8 Betten und ein Bettenhaus der Landesmusikakademie mit 90 Betten.

Es gibt keinen Nahversorger im Gebiet.

In den angrenzenden Gebieten befinden sich weitere Einrichtungen und Unternehmen. Die Anzahl gastronomischer Angebote erhöht sich auf insgesamt zehn. Bei den kulturellen Einrichtungen handelt es sich um eine Stadtbücherei, eine Musikschule und ein Atelier. Die angrenzende Nahversorgungseinrichtung mit Teilsortiment ist eine Fleischerei. Die Dienstleistungsbranche beinhaltet zwei Tattoo-Studios, Friseure, zwei Fahrschulen, ein Bestattungsunternehmen, den „Schlitzer Bote“ (Zeitung) und drei unternehmensbezogene Dienstleistungen. Der Gesundheitssektor setzt sich aus zwei Hausärzten, einer Fußpflege, einer Praxis für Krankengymnastik und eine Praxis für Psychotherapie zusammen. Weitere Einzelhandelsgeschäfte sind zwei Optiker, ein Schuh-, ein Spielwaren- und ein Inneneinrichtungsgeschäft

Zusätzlich gibt es im direkten Umfeld sechs Ferienwohnungen mit 28 Betten und 3 Pensionen/Gasthöfen mit 33 Betten.

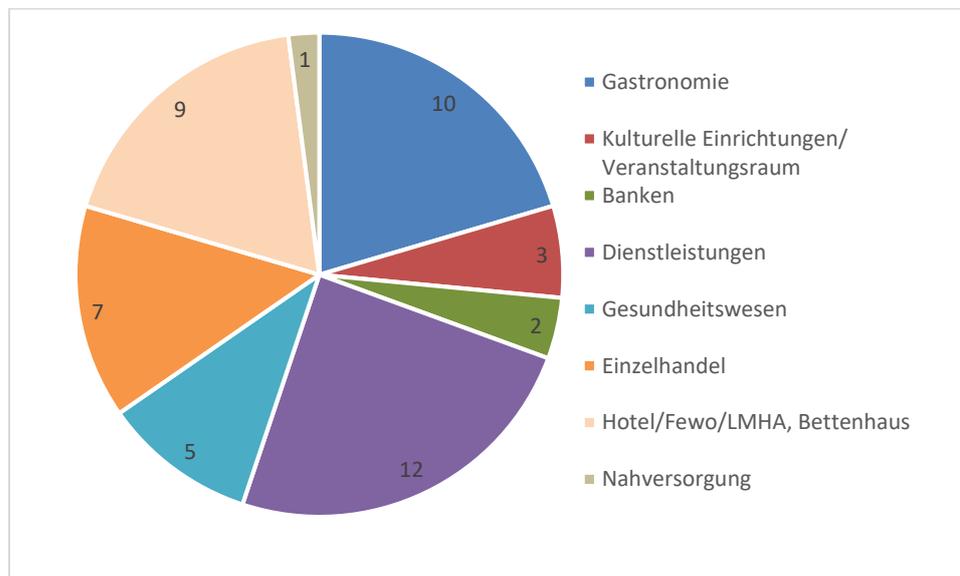


Abb. 2.15: Unternehmen nach Branchen, Sanierungsgebiet und direkt angrenzend; Quelle: Stadt Schlitz, 2019

Die Vielfalt als gemischtes innerstädtisches Quartier wird durch die große Anzahl und Betrieben deutlich. Gleichwohl gibt es eine Reihe von Geschäftsleerständen und Unterauslastungen in den Erdgeschoss der meist kleinteiligen Ladengeschäfte.

2.3 Zusammenfassende SWOT-Analyse

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse werden nachfolgend nach Themenfeldern in einer Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken-Analyse zusammengefasst. In der ersten Tabelle sind übergeordnete Themen sowie Themen zur Gesamtstadt aufgeführt. Die anderen SWOT-Tabellen orientieren sich an der Gliederung der Themenfelder. Die Funktionsvielfalt ist das Ergebnis des integrierten Ansatzes im städtebaulichen Sanierungsgebiet und wird nicht gesondert dargestellt – sie ergibt sich aus den verschiedenen Themenfeldern.

Übergeordnete Themen: Demografie, räumliche Lage, Klima (Gesamtstadt)	
Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nähe zum Oberzentrum Fulda ▪ stabile Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt, seit 2015 Bevölkerungswachstum ▪ erwarteter Anstieg älterer und alter Personen ▪ gute medizinische Versorgung, Ärztehaus wird in Bahnhofstraße realisiert (langfristige Sicherung der Gesundheitsversorgung) ▪ Seniorenzentrum mit Tagespflege direkt an Sanierungsgebiet angrenzend ▪ Kinder- und Jugendparlament, Seniorenparlament ▪ gute Kita- und Schulstruktur in der Kernstadt (IGS) ▪ geringe Topografie im Sanierungsgebiet, damit gute Chancen auf einen barrierefreien Umbau ▪ Mitglied im Bündnis Klima-Kommune in Hessen ▪ Produktion erneuerbarer Energie über Wasserkraft, Klärschlammverwertung, Photovoltaik und Biogas – deutlich über dem Anteil des Kreisdurchschnitts. ▪ Konzentration auf Innenentwicklung ▪ Ausbaupotentiale im Fuß- und Radverkehr (Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität) vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ naturräumlich zwischen Vogelsberg und Rhön angesiedelt ▪ Unsicherheit über die künftige Bevölkerungsentwicklung (hält die aktuelle Nachfrage in der Kernstadt an? – Zuwanderung aus Fulda) ▪ erwarteter Rückgang der erwerbstätigen Bevölkerung ▪ erwarteter Anstieg des Versorgungs- und Pflegebedarfs (Alterung) mit voraussichtlichem steigenden Bedarf an mobiler und stationärer Pflege ▪ Wiederbesetzungsbedarf von Hausärzten in Zukunft notwendig ▪ Hoher Anteil denkmalgeschützter Gebäude und Gesamtanlagen mit Beschränkungen für den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen. ▪ Im Altbaubestand überwiegend hoher energetischer Modernisierungs- und Sanierungsbedarf

Identität und Baukultur (Fördergebiet)	
Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoher Anteil denkmalgeschützter Gebäude und stadtbildprägende baukulturelle Werte, die erhalten bzw. behutsam weiterentwickelt werden können. ▪ baukulturell interessantes, identitätsstiftendes Brauereigelände als Gebiet mit vielen Entwicklungsmöglichkeiten ▪ Möglichkeit der Fortentwicklung der gut erhaltenen Stadtansicht als „Burgen-Silhouette“ ▪ weitere baukulturell wertvolle Gebäude im Gebiet (z. B. Hinterburg) mit Entwicklungspotential ▪ neue Stadtplätze und öffentliche Aufenthaltsorte in Wert setzen bzw. entwickeln 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kleine Grundrisse, niedrige Decken und jahrelange Desinvestition erschweren teilweise die Nachnutzung der Gebäude, eine Einigung mit dem Denkmalschutz muss erreicht werden ▪ fehlende Eingangssituation im Sanierungsgebiet bzw. zum Brauereigelände ▪ hohe und tlw. unvorhersehbare Kosten der Sanierung des Brauereigeländes erschweren eine privatwirtschaftliche Nutzung ▪ eng bebautes Gebiet mit kleinteiligen Eigentümerstrukturen, wenig öffentliche Flächen, geringe Entwicklungspotentiale im öffentlichen Freiraum

Wohnen und Versorgung (Fördergebiet)	
Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachfrage nach Wohnungsneubauf Flächen in der Kernstadt vorhanden. Die verfügbaren kommunalen Bauflächen sind verkauft oder reserviert (Stadtteil Schlitz) ▪ private Bauflächen in der Kernstadt vorhanden (außerhalb Fördergebiet) ▪ voraussichtlich künftig höhere Nachfrage nach Mietwohnungen ▪ Kernstadt Schlitz als eindeutiges Versorgungszentrum für alle Einwohner*innen mit guter Infrastrukturausstattung ▪ Zwischennutzungen als Chance möglich ▪ Erdgeschossnutzung von Geschäftsgebäuden ggf. für barrierearmes Wohnen ▪ Bürgerhaus Schlitz in unmittelbarer Nähe des Sanierungsgebiets 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unsicherheit darüber, inwiefern die privaten Baulücken vermarktbar sind (Stadtteil Schlitz) ▪ Leerstehende und unterausgelastete Gebäude in der Kernstadt und im Sanierungsgebiet vorhanden, i.d.R. in Einzeleigentum. Damit nur indirekte Entwicklungsmöglichkeiten über Förderung möglich ▪ teilweise Modernisierungs- und Sanierungsstau ▪ starker Modernisierungsbedarf der Seniorenwohnanlage (kommunal) in der Kernstadt (nicht im Fördergebiet) ▪ im Rathaus kein kommunaler Veranstaltungsraum für Veranstaltungen/ Treffen. Derzeit werden Räumlichkeiten in der Vorderburg angemietet.

Naherholung, Mobilität und Klimaschutz (Fördergebiet)	
Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zwei Grünflächen im Fördergebiet mit großen Anteilen im öffentlichen Besitz weiterentwickeln und vernetzen ▪ Chancen zur Öffnung der Hinterburger Gärten für alle Generationen mit neuen Angeboten für Bewegung sowie klimaangepasste und ökologische Flächenentwicklung ▪ baukulturell wertvolle und denkmalgeschützte Gesamtanlage (Schlossgarten) ▪ überregionaler Radweg führt durch das Gebiet, damit großes Potential ▪ Versickerungs- und Verdunstungsflächen erhalten und ausbauen (z. B. Sengelbach offenlegen und unversiegelte Flächen erhalten) ▪ Aufenthaltsqualität und Zugänglichkeit für Fuß- und Radverkehr erhöhen und damit neue Mobilitätsangebote schaffen ▪ neue Stadtplätze klimagerecht entwickeln (Verschattung etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vernachlässigung der stadtnahen und stadtbildprägenden Landschaftszonen (Hinterburger Gärten) ▪ vorhandener Bach (Sengelbach) ist verrohrt und nicht zugänglich ▪ fehlende Verbindung der beiden Grünflächen ▪ geringe Umgestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im Schlossgarten durch Denkmalschutz ▪ geringe Anzahl öffentlicher und privater Stellplatzflächen im Gebiet ▪ Verkehrsbelastungen durch Landesstraße ▪ fehlende Zugänglichkeit für Radfahrer und fehlende Fahrradabstellanlagen. ▪ Das Thema E-Mobilität (Rad und Pkw) ist im Gebiet nur teilweise vorhanden (E-Bike-Verleih im Hotel Vorderburg)

Arbeit, Wirtschaft, Tourismus, Kultur und Gastronomie (Fördergebiet)	
Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ leicht positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort ▪ leichter Zuwachs der Ein- und Auspendler ▪ deutlicher Rückgang der Arbeitslosenquote (und Halbierung der Langzeitarbeitslosen) ▪ Gewerbegebiete in der Kernstadt ▪ starker Mix unterschiedlicher Branchen im Gebiet (Dienstleistungen etc.) ▪ überregional bedeutsame Einrichtungen/Angebote (u. a. Landesmusikakademie, Destillerie), damit viele Tourist*innen ▪ Schlitzerland und Burgenstadt Schlitz als touristische Vermarktungsbegriffe etabliert ▪ Landesmusikakademie mit 90 Betten, 2 Hotels und 3 Ferienwohnungen im Sanierungsgebiet weitere Ferienwohnungen in der Kernstadt ▪ überregional bedeutsamer Radweg (R 1) führt direkt durch das Gebiet. Große Entwicklungspotentiale für die touristische Nachfrage ▪ Gastronomische Einrichtungen im Sanierungsgebiet (Eisdiele etc.) ▪ Kultur: Potential, ein Teil der kulturellen Angebote in das ehem. Brauereigelände zu verlagern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ negatives Pendlersaldo (4/5 Aus- und 1/5 Einpendler) ▪ Strukturwandel im Einzelhandel führt zu Unterauslastungen/Leerständen der ehemaligen meist inhabergeführten EG-Nutzungen; Günthergasse als Geschäftsstraße ist in desolatem Zustand, Dominoeffekte sind zu befürchten ▪ Für die Gesamtstadt: geringe Anzahl an gastronomischen Betrieben ▪ Besucher*innen der stadteigenen Destillerie können nicht einkehren ▪ Für die Gesamtstadt: fehlende Übernachtungsmöglichkeiten

3. Fördergebiet

Die Abgrenzung des Fördergebiets entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung des von der Stadt Schlitz beschlossenen Sanierungsgebiets auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchung „Sanierungsgebiet „südlicher und westlicher Burgenring und ehemaliges Brauereigelände, Hinterburger Gärten, Günthergasse, Hallenburg, Schlosspark“.

Das Fördergebiet umfasst im Wesentlichen drei Teilräume: Das überwiegend leerstehende und in weiten Teilen stark modernisierungs- und sanierungsbedürftige Brauereigelände, das direkt an den historischen Burgring (die historische Altstadt von Schlitz) angrenzt. Dieses Gebiet hat eine besondere städtebauliche Qualität und weist u.a. mehrere denkmalgeschützte Gebäude auf. Zudem liegt es zwischen der historischen Altstadt und dem zentrale Versorgungsbereich (Günthergasse) und bildet derzeit eine Barriere. Derzeit kann das Gelände von der Stadt aus nicht betreten werden und ist, geprägt durch seine vormals industrielle Nutzung, eher abgeschirmt. Der zweite Teilraum wird durch die zentralen Versorgungs- und Dienstleistungsbereiche von Schlitz, die Günthergasse gebildet. Hier sind durch den Strukturwandel im Einzelhandel viele ehemals inhabergeführte Geschäfte leerstehend oder unterausgelastet. Ladengrößen sind entsprechend der Gebäudestruktur im Fachwerk tlw. sehr klein. Desinvestitionen aus den vergangenen Jahrzehnten zeichnen sich heute in fehlenden Nachfolgern und einem nicht immer zeitgemäßen Angebot ab. Zudem gibt es städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum. Der dritte Teilraum wird durch die beiden zentralen Grünanlagen der Stadt Schlitz gebildet, die Brauereiwiesen sowie der Schlossgarten. Aufgrund der engen und kompakten baulichen Struktur in der Altstadt sowie im Bereich der historischen Stadterweiterung (Günthergasse) um die Altstadt sind kaum private Grünflächen vorhanden, weshalb die vorhandenen öffentlichen Grünflächen im Besondern eine Erholungsfunktion für die Bewohner*innen erfüllen. In ihrer Qualität grenzen sich die beiden Grünanlagen deutlich voneinander ab. Die Brauereiwiesen zusammen mit den angrenzenden Teichen bilden ein innerstädtisches Freiraumentwicklungsgebiet, in dem Naherholungsfunktionen und besondere Freiraumqualitäten geschaffen werden können. Daneben ist der Schlossgarten eine denkmalgeschützte historische Gartenanlage, für die ein Pflegekonzept fehlt. In Zukunft kann die jeweils eigene Identität der Freiflächen noch stärker herausgearbeitet werden. Für die Gesamtentwicklung des Fördergebiets soll u.a. auch eine Verbindung der beiden Grünflächen realisiert werden (s. auch Kap. 4).

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK wurden zwei Erweiterungen für das Fördergebiet diskutiert und von der Stadt Schlitz festgelegt (s. hellblaue Flächen, Karte 3.1 Abgrenzung Fördergebiet).

Die Abgrenzung des Fördergebiets wird gegenüber der Antragstellung und dem festgelegten Sanierungsgebiet um zwei kleinere Bereiche erweitert:

1. Nördliche Erweiterung (Günthergasse/Ringmauer)

Diese Erweiterung wird vorgenommen, um im Zuge der geplanten Errichtung eines Stadtplatzes als Eingang in den zentralen Versorgungsbereich entlang der Günthergasse auch die nördlich angrenzenden Gebäude mit einzubeziehen und weiter prüfen zu können, ob ein Anliegerparkplatz auf dem rückwärtigen Grundstück des derzeitigen Musikpubs möglich ist.

2. Süd-östliche Erweiterung (Günthergasse/ Sengelbachweg)

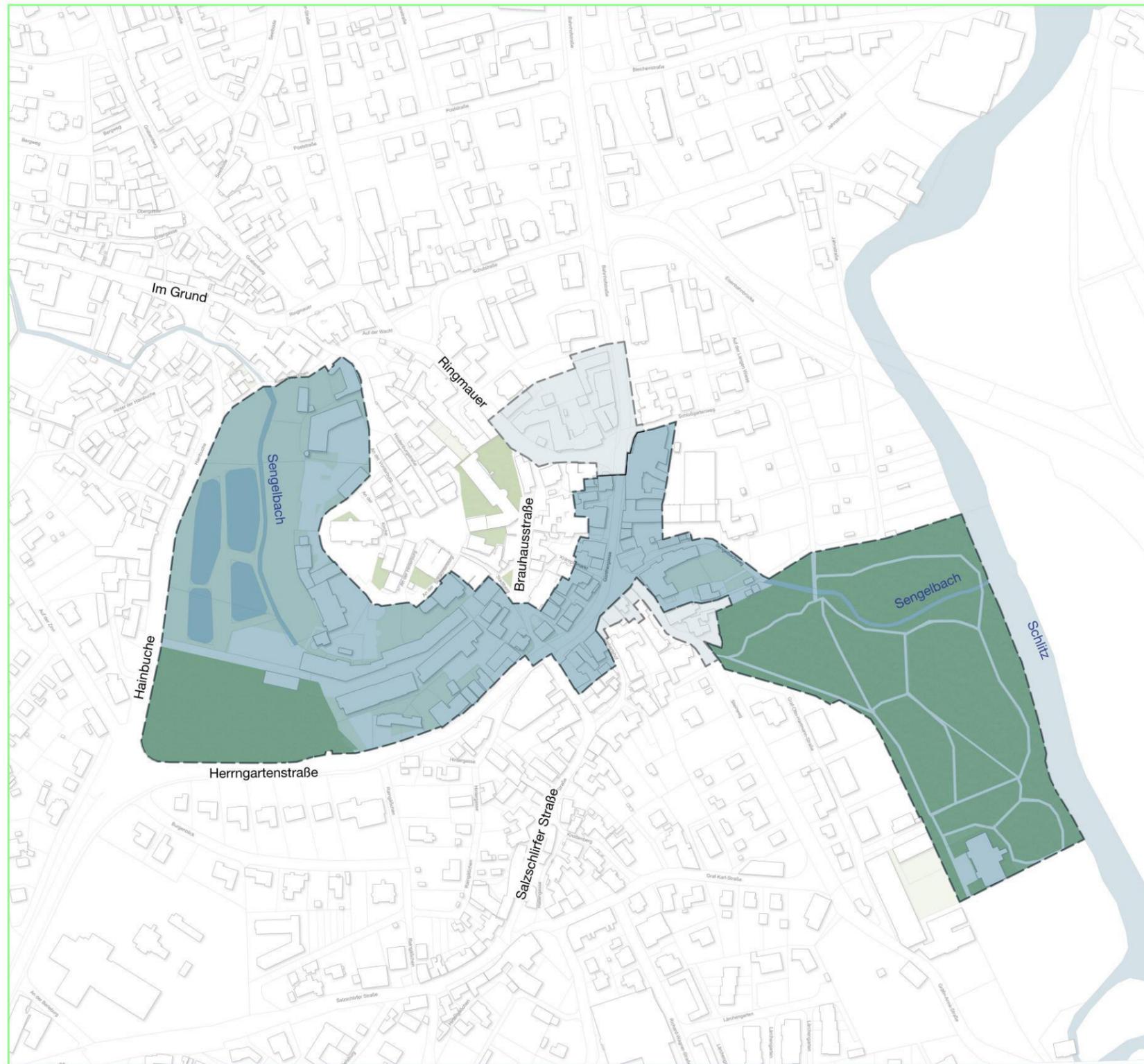
Diese Erweiterung wird vorgenommen, um im Zuge der geplanten Errichtung eines Stadtplatzes als Ankunftsort für Radtourismus auch die südlich und östlich angrenzenden Gebäude mit einzubeziehen (etwa als Touristeninformation, Fahrradparkhaus etc.), die Einzelhandelsfunktion in diesem Bereich zu stärken und die Anbindung der Günthergasse an den Schlosspark zu verbessern.

Die Nutzung der angrenzenden Gebäude ist ein Schlüssel zur Umsetzung der Stadtplätze, da die Realisierung eines Stadtplatzes nicht an den angrenzenden privaten Grundstücken endet, sondern diese mit einbezieht. Die Schaffung von Stellplätzen für Anwohner*innen und Geschäftsinhaber*innen auf der nördlichen Erweiterungsfläche schafft Möglichkeiten, die vorhandenen Stellplätze teilweise zu verlagern, um Platz für die Gestaltung öffentlicher Flächen zu gewinnen.

Um die Einkaufs- und Versorgungsfunktion im Fördergebiet zu stärken, sind auch die Zuwegungen zu den entsprechenden Geschäften sowie die Geschäfte selbst mit in das Fördergebiet aufzunehmen. Die Verbindung der öffentlichen grünen Freibereiche (Brauereiwiesen und Stadtpark) über die Günthergasse ist zentral für die Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzepts.

Durch die Erweiterung des mit der Antragstellung angemeldeten Fördergebietes „Sanierungsgebiet Südliche Altstadt“ um die Bereiche Ringmauer und Günthergasse/Steinweg (beides tlw.) gibt es eine räumliche Überschneidung mit dem Fördergebiet der Dorfentwicklung (IKEK).

Dem Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche bzw. Lebendige Zentren in Hessen“ wird der Vorrang gegeben, weil mit diesem Programm deutlich mehr öffentliche Investitionen verbunden sind und damit die Gebietsentwicklung positiv vorangebracht wird. Dies hat zur Folge, dass die zuvor genannten Bereiche aus dem Fördergebiet der Dorfentwicklung (IKEK) herauszunehmen sind, weil eine Doppelförderung ausgeschlossen ist.



Abgrenzung Fördergebiet Aktive Kernbereiche in Hessen "Südliche Altstadt Schlitz"

- Angemeldetes Fördergebiet
- Erweiterungsfläche Fördergebiet

ISEK Schlitz

Karte Abgrenzung Fördergebiet
 Auftrag Burgenstadt Schlitz
 Datum 20.4.2020
 Maßstab 1:1000 auf DIN A0



Burgstr. 22/23 37073 Göttingen 0551 54 809 22 kontakt@proloco-bremen.de
 Postkamp 14a 30159 Hannover 0511 2794547 kontakt@plan-zwei.com Stadtplanung und Architektur



Abb. 3.1: Karte Abgrenzung Fördergebiet Aktive Kernbereiche/Lebendige Zentren in Hessen „Südliche Altstadt Schlitz“; Quelle: plan zwei/ proloco 2020

4. Leitbild, Ziele und Strategien

Die Entwicklungsstrategie für das Städtebauliche Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt“ der Stadt Schlitz besteht aus einem Leitbild, den dazu gehörigen Zielen und Teilzielen sowie der Entwicklungsstrategie. Die Umsetzungsebene für die nächsten Jahre stellen die Maßnahmen und Projekte dar (siehe Kap. 5).

Das Leitbild für das städtebauliche Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt“ beschreibt den IST-Zustand im Jahr 2030 – dies ist der angestrebte Zustand.

4.1 Leitbild

Die Belegung des ehemals leerstehenden Brauereigeländes konnte als Startschuss für große Veränderungen in Schlitz genutzt werden. Das entstandene Angebot macht die Stadt Schlitz als Marke in der Region bekannt. Wichtige lokale Produkte wie etwa qualitätvolle Leinestoffe, Holzwaren und nicht zuletzt Spirituosen der stadteigenen Destillerie werden hier präsentiert. Eine Event-Gastronomie verbindet Stadttourismus in Schlitz mit dem leiblichen Wohl. Kulturelle Nutzungen in Zusammenhang mit dem Stadtmuseum und der Landesmusikakademie zentralisieren etablierte Leuchtturmprojekte der Stadt mit neuen Angeboten an einem Punkt, so dass aus diesem baukulturell einmaligen Ort ein touristischer Magnet geworden ist. Wochenendbesucher verbringen mehrere Tage in Schlitz und Radfahrtouristen machen Schlitz zu einem Übernachtungsstopp auf ihren Routen. Dazu tragen auch die etablierten Feste und Events (zum Beispiel Trachtenfest, Adventskerze, etc.) der Stadt bei.

Das Brauereigelände ist insbesondere für Fahrradverkehr gut erschlossen und bietet fußläufige Verbindungen zu den Übernachtungsmöglichkeiten und weiteren Sehenswürdigkeiten der Stadt. Die Zuwegungen sind dafür insbesondere von der Günthergasse und von den Brauereiwiesen aus verbessert worden. Ein Rundweg in der Burgenstadt führt entlang der wichtigen Sehenswürdigkeiten. Gleichzeitig wurde auch ein guter Anschluss für Busreisen und den ÖPNV ausgebaut. Von der Bushaltestelle Herrngartenstraße ist eine direkte Verbindung zum Brauereigelände entstanden.

Von den Entwicklungen auf dem Brauereigelände konnten weitere Teilbereiche der Stadt profitieren. Es konnten neue Unternehmen und Arbeitsplätze als wichtige Standortfaktoren für die künftige Entwicklung angesiedelt werden. Hierzu haben die Kulturprojekte genauso wie neue Dienstleistungs- und weitere gewerblichen Angebote beigetragen.

Konzentriert an mehreren „Trittsteinen“ entlang der Günthergasse konnte sich der Einzelhandel stabilisieren und neues öffentliches Leben entstehen, von dem Geschäftsleute, Einwohner*innen und Tourist*innen profitieren. Hier sind auch neue Wohnangebote entstanden und im Rahmen von Sanierungen und Modernisierungen konnte neben dem Denkmalschutz auch das Thema Umwelt- und Klimaschutz umgesetzt werden. Nach einem Brauereibesuch schlendern Tourist*innen durch die Günthergasse und sitzen gerne neben den Bewohner*innen in den Gaststätten mit Außenbewirtung. Nicht zuletzt ist die Günthergasse auch das Verbindungsglied zwischen dem Stadtpark (Brauereiwiesen und Hinterburger Gärten) und dem Schlossgarten. Diese Freiflächen konnten durch neue attrak-

tive Angebote naturnah weiterentwickelt werden und sind beliebt bei den Bewohner*innen sowie den Tourist*innen. Auch eine weitere Flächenversiegelung konnte vermieden werden und durch Umgestaltung entlang der Günthergasse sind weitere unversiegelte Flächen entstanden.

Für Schlossgarten und Brauereiwiesen (Stadtpark) wurden zwei gänzlich unterscheidbare Konzepte verfolgt. Der Schlossgarten wird gemäß seiner denkmalgeschützten Qualitäten (englische Gartenanlage) gepflegt und erhalten. Ergänzende Nutzungen durch Jugendliche konnten realisiert werden, sie werden durch die Stadt begleitet und betreut, so dass Konflikte weitgehend vermieden werden. Der Stadtpark hingegen öffnet sich nach der Umsetzung der Ideen aus einem landschaftsarchitektonischen Gutachterverfahren für neue Nutzungen. Weiterhin ist er frei von großem Baumbestand, um den Blick auf die Burgen zu ermöglichen. Verschiedene Wege führen durch den Stadtpark und erschließen das Brauereigelände und die historische Altstadt. Neue Qualitäten entstanden durch den „Ritterspielplatz“ am freigelegten Sengelbach, der Teil der touristischen Attraktivität für Schlitz und das Brauereigelände ist und gleichzeitig ein wichtiger Treffpunkt für Familien aus Schlitz. Mit diesem Spielplatz öffnet sich die Stadt den Kindern, die bisher kaum öffentliche Anlaufpunkte in der Nähe des historischen Stadtkerns fanden. Ein Café unter Bäumen ermöglicht die Aussicht auf die Wiesen, die von Schafen kurzgehalten werden. Eine öffentliche Toilette, Fahrradstellplätze und eine Touristeninformation bieten die notwendige Infrastruktur für diesen öffentlich stark genutzten Ort.

Die Günthergasse ist als Landesstraße weiterhin für den flüssigen Ablauf des Verkehrs ertüchtigt. Trotzdem lädt die städtische Situation entlang der Straße dazu ein, ein gemäßigtes Tempo zu fahren und Minikreisel an der Kreuzung Hainbuche/Herrngartenstraße und Bahnhofsstraße/L 3143 markieren einen „Entschleunigungsbereich“. In diesem Teilstück und entlang der „Trittsteine“ in Form von neuen Platzsituationen als Treff- und Aufenthaltspunkten, wurde der unter der Günthergasse verlaufende Sengelbach an mehreren Stellen in Form von Wasserspielen thematisiert. Der Sengelbach ist die Verbindung zwischen Stadtpark und Schlossgarten.

Entlang der Günthergasse entstand durch die markante Eingangssituation an der Kreuzung Günthergasse/ Schloßgartenweg/ Ringmauer ein neues Wahrzeichen von Schlitz. Der Architekturwettbewerb transformierte den Ort zu einem Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens. Die familienfreundliche, barrierearme Platzgestaltung lädt zum Spiel mit Wasser ein. Neue Wohneinheiten für Senior*innen und Stellplätze für Besucher*innen bedienen an dieser Stelle wichtige Nachfragen in der Stadt und unterstützen den örtlichen Einzelhandel. Auch die Zuwegung zum Schlossgarten über den Schloßgartenweg ist im Rahmen der Neugestaltung zu einer veritablen Verbindung ausgebaut worden.

Gleichzeitig konnte der Platz an der Kreuzung Steinweg/Günthergasse in neues Licht gerückt werden. Dieser barrierearme Platz ist ein Haupttor für den Radtourismus. Ein leerstehendes Ladenlokal konnte zu einer Fahrradparkstation/Touristeninformation mit Reparaturservice umgebaut werden. Mit kurzem Fußweg erreichen Tourist*innen von dort das Brauereigelände und den historischen Stadtkern sowie den Schlossgarten über den neu gestalteten Sengelbachweg.

Der „Platz an der Mälzerei“ ist eine weitere Öffnung der Günthergasse zu einem öffentlichen Platz. Hier halten Touristenbusse, um Gäste zum Brauereigelände zu bringen. Später parken die Busse am Bürgerhaus, um zum vereinbarten Zeitpunkt wieder am „Platz an der Mälzerei“ Gäste abzuholen. Hier entstand eine große Platzsituation als Ankunftsort, der mit einer Freitreppe an die Brauereigasse anschließt. Eine neue Verbindung entsteht durch einen Aufzug im Gebäude der Mälzerei, der sowohl

die unterschiedlichen Stockwerke der Mälzerei erschließt als auch den barrierearmen Anschluss an die Brauereigasse darstellt. Eine barrierearme Erschließung des historischen Stadtkerns wurde von der Brauereigasse über einen weiteren Fahrstuhl realisiert, so dass das Brauereigelände nun durchlässig ist und die Verbindung von der historischen Altstadt zur zentralen Versorgungsstraße (Günthergasse) attraktiv gestaltet ist.

4.2 Ziele

Das Ziel Funktionsvielfalt ist ein integraler Bestandteil der nachfolgenden Ziele.

1. Identität und Baukultur: strategische Stärken ausbauen

- 1.1 Verbesserung der Eingangssituation zum Fördergebiet durch Schaffung repräsentativer Zugänge
- 1.2 Qualifizierung des öffentlichen Raums entlang der Günthergasse durch u.a. Verbreiterung von Bürgersteigen und Sichtbarmachen des aktuell unterirdisch verlaufenden Sengelbaches
- 1.3 Neue Stadtplätze entlang der Günthergasse schaffen und vorhandene öffentliche Flächen weiterentwickeln

2. Wohnen und Versorgung: Wohnangebote vielfältigen und modernisieren

- 2.1 Neue Wohnmöglichkeiten und Mietangebote im Fördergebiet für unterschiedliche Zielgruppen (Familien, Senioren etc.) anbieten und aktiv bewerben.
- 2.2 Leerstehende und untergenutzte Gebäude (z. B. EG-Nutzungen) sowie Brachflächen im Fördergebiet durch ein aktives Leerstands- und Flächenmanagement in neue Nutzungen bringen
- 2.3 Neue Nutzungsideen und Zwischennutzungen in Leerständen unterstützen und den Abriss von Gebäuden nur in Einzelfällen fördern.
- 2.4 Denkmalgeschützte und baukulturell wertvolle Gebäude erhalten und neuen Nutzungen zuführen.
- 2.5 barrierefreie und -arme Wohnungsangebote entwickeln, umsetzen

3. Naherholung, Mobilität und Klima: Naherholungsfunktionen stärken, Erreichbarkeit sichern und ausbauen! Klimatische Funktionen von Freiräumen ausbauen

- 3.1 Die vorhandenen Freiräume besser nutzen, dazu insbesondere die Hinterburger Gärten auch unter ökologischen Gesichtspunkten öffnen und entwickeln und den Schlossgarten behutsam weiterentwickeln
- 3.2 Einen Verbindungsweg zwischen Brauereiwiesen/Hinterburger Gärten und Schlossgarten entlang des Sengelbachs schaffen, dabei auch ökologische Kriterien berücksichtigen
- 3.3 Verkehrsoptimierung und Aufwertung des Stadtraums durch u.a. Neuordnung von Stellplätzen und ggf. Einrichtung von Anwohnerparkzonen
- 3.4 überörtliche Radwegeverbindung stärker nutzen und z. B. Rad-Abstellmöglichkeiten schaffen
- 3.5 Barrierefreiheit im öffentlichen Raum herstellen

- 3.6 CO₂-Ausstoss und Feinstaub minimieren, durch z. B. Dach- oder Fassadenbegrünung oder Stadtmobiliar
- 3.7 Versickerungs- und Verdunstungsflächen erhalten und ausbauen

4. Arbeit, Wirtschaft, Tourismus und Gastronomie: Anziehungspunkte schaffen und demografie-fest ausbauen, Wirtschaftswandel gestalten

- 4.1 Die Weiterentwicklung bestehender Unternehmen und die Neuansiedlung von Unternehmen fördern.
- 4.2 Versorgungs-, Einkaufs- und Dienstleistungsangebote durch Modernisierung erhalten. Neue Angebote für die Ansiedlung von Unternehmen schaffen und über Co-Working oder andere Formen der Zusammenarbeit Existenzgründungen unterstützen
- 4.3 Nachnutzung leerstehender/untergenutzter Gewerbegebäude
- 4.4 Kulturangebote als Standortfaktor begreifen und ausbauen und neue kulturelle Einrichtungen im Brauereigelände ansiedeln
- 4.5 Nachnutzungspotentiale im Brauereigelände aufgreifen, z. B. Schaffung von Zugangsmöglichkeiten, Übernachtungsmöglichkeiten (tw. barrierearm etc.) und Integration gastronomischer Angebote
- 4.6 Tourismus als wichtiges Standbein weiterentwickeln, Angebote und Infrastrukturen ausbauen und schaffen
- 4.7 das baukulturelle Erbe erhalten und hervorheben
- 4.8 Netzwerke und Lokale Partnerschaften fördern, um ein Miteinander (Kommunikation innerhalb und Offenheit für Touristen) auszuweiten bzw. zu intensivieren.

4.3 Strategie

Im Rahmenplan für das Fördergebiet „Südliche Altstadt“ der Stadt Schlitz sind die Schwerpunkte der künftigen Entwicklungsstrategie aufgeführt (s. Karte Rahmenplan). Sie werden nachfolgend in den drei Handlungsfeldern einleitend dargestellt, bevor die detaillierte Strategie in den drei Teilräumen beschrieben wird.

Die Strategie greift dabei die formulierten Ziele auf und gewichtet sie. Im Handlungsfeld „Identität, Baukultur und Wohnen“ gilt es, die strategischen Stärken auszubauen und vielfältige neue Wohnangebote durch Modernisierung und teils Neubau zu schaffen. Dabei werden die vielen denkmalgeschützten Gebäude erhalten und neuen Nutzungen zugeführt, neue Zielgruppen durch neue Wohnmöglichkeiten u.a. auch barrierefreie und –arme Wohnangebote entwickelt und neue Nutzungsideen für Leerstände unterstützt. Im Handlungsfeld „Mobilität, Klima und Naherholung“ werden die Naherholungsfunktionen vor allen in den öffentlichen Freiflächen entwickelt und gestärkt, die Erreichbarkeit gesichert sowie klimatische Funktionen der öffentlichen und privaten Freiräume ausgebaut. Hierzu wird die Barrierefreiheit im öffentlichen Freiraum hergestellt, Fuß- und Radwegeverbindungen gestärkt, Stellplätze neu geordnet und der CO₂-Ausstoß minimiert. Im Handlungsfeld „Arbeit, Wirtschaft, Tourismus und Gastronomie“ werden neue Anziehungspunkte geschaffen und demografiefest ausgebaut sowie der Wirtschaftswandel gestaltet. Um dies zu erreichen wird der Tourismus als wichtiges Standbein weiterentwickelt, die Neuansiedlung von Unternehmen gefördert, das baukulturelle Erbe durch neue Nutzungen erhalten und hervorgehoben sowie die Nachnutzungen von leerstehenden und unterausgenutzten Gewerbegebäuden unterstützt.

Auf der räumlichen Ebene ist an erster Stelle das Brauereigelände zu nennen, dessen Entwicklung im Konzept die höchste Priorität hat. Das Gelände soll künftig vor allem durch öffentliche und öffentlichkeitswirksame Nutzungen (Museum, gastronomische Einrichtung, Veranstaltungsraum) belebt werden und zu einem eigenen Anziehungspunkt für die Stadt Schlitz entwickelt werden. Zentral ist hierbei auch die Schaffung einer Durchlässigkeit bzw. barrierefreien Anbindung an die historische Altstadt (Burgenring) sowie den zentralen Versorgungsbereich (Günthergasse) und die Brauereiwiesen (s. Karte Brauereigelände). Die historisch wertvollen Gebäude werden modernisiert und neuen Nutzungen zugeführt.

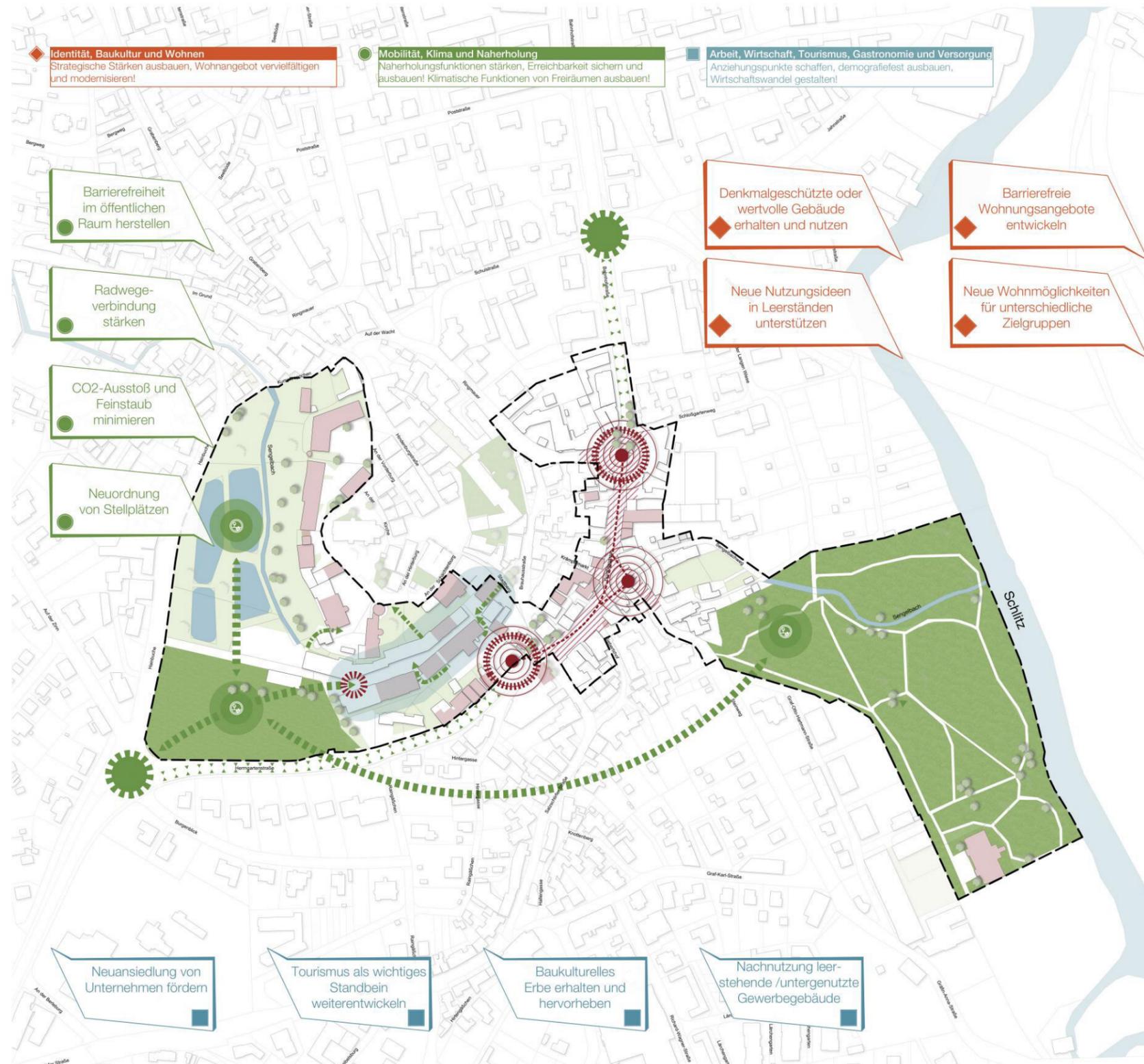
Der zweite räumliche Schwerpunkt wird durch die beiden zentralen städtischen Freiräume gebildet, die Brauereiwiesen inkl. Hinterburger Gärten sowie den Schlossgarten. Die größten Entwicklungspotentiale sowie die beste Eignung für einen Mix an Aktivitäten und die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten draußen sind auf den Brauereiwiesen gegeben. Hier soll in unmittelbarer Nähe zum westlichen Zugang zum Brauereigelände das bestehende Garagengebäude umgebaut (künftige Nutzungen Café, Fahrradabstellmöglichkeiten, barrierefreie öffentlich Toilette, Informationen) sowie die südlich angrenzende Fläche zu einer Spielfläche für Kinder (Ritterspielplatz) und ggf. generationenübergreifend umgestaltet werden. Die Umgestaltung ist mit dem Denkmalschutz abzustimmen, da die Sichtachse auf den Burgenring geschützt ist. Der in diesem Teil verrohrte Sengelbach soll freigelegt werden und es sollen Wegeverbindungen zur öffentlichen Haltestelle sowie weiteren Erschließung der Brauereiwiesen umgesetzt werden. Auch soll eine attraktive Wegeverbindung zwischen den beiden Grünflächen geschaffen werden, um sie mit ihrem unterschiedlichen Charakter zu verbinden und neue Freiraumqualitäten zu schaffen.

Der dritte räumliche Schwerpunkt wird durch die Günthergasse, die zentrale Geschäfts- und Dienstleistungsstraße gebildet. Hier sollen durch Impulse im öffentlichen Raum, die Schaffung von drei Stadtplätzen und durch Einzelmaßnahmen an den meist unterausgelasteten oder leerstehenden Gebäuden städtebauliche Qualitäten entwickelt werden, um das gesamte Gebiet zu beleben. Auch der Abriss einzelner Gebäude sowie Neubau an gleicher Stelle, wie z. B. im zentralen Eingangsbereich Günthergasse/Schloßgartenweg soll zur Belebung beitragen. Als flankierende Maßnahmen in der Günthergasse sind zwei „Minikreisel“ angedacht, über die mit den zuständigen Verkehrsbehörden im Rahmen der Sanierung diskutiert werden soll. Sie befinden sich am westlichen Zugang Herrngartenstr./ Hainbuche und im Norden Bahnhofstraße/ L3143.. Eine Umgestaltung dieser Punkte kann einerseits zu einer Aufwertung für den Fuß- und Radverkehr führen und andererseits wird der Eingang zum zentralen Versorgungsbereich durch die Kreisel markiert. Ohne eine tatsächlich geänderte Geschwindigkeitsbegrenzung tritt eine Entschleunigung ein, die durch neue Aktivitäten entlang der Günthergasse unterstützt wird, ohne den Verkehrsfluss maßgeblich einzuschränken. Als stilbildendes und wiederkehrendes Element wird das Thema Wasser durch Teiloffenlegung des Sengelbachs und Brunnen etc. verwendet.

Um die klimatische und ökologische Qualität des Quartiers zu erhöhen, werden einerseits Maßnahmen zur energetischen Modernisierung und Sanierung durchgeführt, die öffentlichen Flächen durch „Grün“ aufgewertet und auch die Entsiegelung oder das Pflanzen von Bäumen etc. auf den privaten Grünflächen unterstützt.

Nachfolgend werden die Maßnahmen gebündelt für die drei Teilräume dargestellt. Die detaillierte Beschreibung erfolgt im anschließenden Kapitel Einzelmaßnahmen.

Einen räumlich übergreifenden Baustein bildet das vorgeschlagene Lichtkonzept für das gesamte Quartier. Ein Lichtkonzept berücksichtigt neben Auswahl der ästhetisch passenden, energetisch-optimierten Straßenlaternen auch atmosphärische Beleuchtung von ausgewählten Orten. Hier sind sowohl die Gebäude in der Günthergasse (Fassadenbeleuchtung,), die Plätze in der Günthergasse, eine Anbindung und Lichtgestaltung des denkmalgeschützten Schlossgarten, die Anbindung und Beleuchtung der Brauereiwiesen wie das gesamte Brauereigelände zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass das Lichtkonzept mit der vorhandenen Beleuchtung des Burgenrings abgestimmt wird.



Rahmenplan

-  Abgrenzung des Fördergebiets
-  Denkmalgeschützte Gebäude erhalten und neuen Nutzungen zuführen
-  Fokusgebiet Belebung Brauereigelände
-  Neue Stadtplätze schaffen
-  Schaffung repräsentativer Eingänge an Plätzen
-  Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs durch Anpassung der Verkehrsanlagen
-  Erhalt, Pflege und Entwicklung der Freiräume
-  Versickerungs- und Verdunstungsflächen erhalten und ausbauen
-  Vernetzung der Grünräume
-  Neue Wegeverbindungen schaffen
-  Entschleunigungsbereich mit Fokus auf Rad- und Fußverkehr

ISEK Schlitz

Karte	Rahmenplan
Auftrag	Burgenstadt Schlitz
Datum	8.5.2020
Maßstab	1:1000 auf DIN A0



Burgstr. 22/23 37073 Göttingen 0551 54 809 22 kontakt@proloco-bremen.de		Postkamp 14a 30159 Hannover 0511-27949547 kontakt@plan-zwei.com	
--	---	--	---

Abb. 4.1: Karte Rahmenplan „Südliche Altstadt“ der Stadt Schlitz; Quelle: plan zwei/ proloco 2019

Brauereigelände

Im Schwerpunkt sollen im Brauereigelände öffentliche und öffentlichkeitswirksame Maßnahmen umgesetzt werden (s. Abb. 4.2). Das gesamte Gelände ist im Eigentum der Stadt Schlitz. Parallel zur ISEK-Erarbeitung und eng damit verzahnt wurde ein Nutzungskonzept für das Brauereigelände erstellt (s. Anhang 1). Darin sind Nach- und Umnutzungen für jedes Gebäude aufgeführt (s. auch Kap. 5).

Die historisch wertvollen Gebäude sollen erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierzu sind vorgesehen (s. Abb. 4.3)

- Gebäude A: öffentlicher Versammlungsraum für vor allem Kulturveranstaltungen und Sitzungen der städtischen Gremien
- Gebäude B: Umbau zum Eingangsbereich (barrierefrei) für Gebäude A
- Gebäude C: Hausmeister- oder Ferienwohnung
- Gebäude D: Zentralbüro für das Brauereiareal, Werkstatt und Technikzentrum
- Gebäude E: Ladenpassage „Schlitzerland“
- Gebäude F (ehem. Mälzerei): Gaststätte, Hotel, barrierefreie Erschließung vom Platz an der Mälzerei zur Brauereigasse
- Gebäude G: „Scharlander“ also ein gastronomisches Angebot „Bierprobe“ zusammen mit Gebäude H
- Gebäude H: Brauereimuseum oder anderes Themenmuseum, dass die Besonderheiten des Ortes aufgreift
- Gebäude I: Abriss und Neubau eines Museums, z. B. Schlitzer Heimatmuseum (Stadtgeschichte)
- Gebäude J: Abriss und Neubau eines Museums, z. B. Schlitzer Heimatmuseum (Geschichte der Weberei)
- Gebäude K: Touristeninformation, barrierefreie öffentlichen Toiletten, Café und Gartenterasse
- Gebäude L: entweder Abriss, um mehr Platz für die Ausgestaltung des Platzes an der Mälzerei zu haben oder Teilabriss und Nutzung als „Schlitzerländer Markthalle“

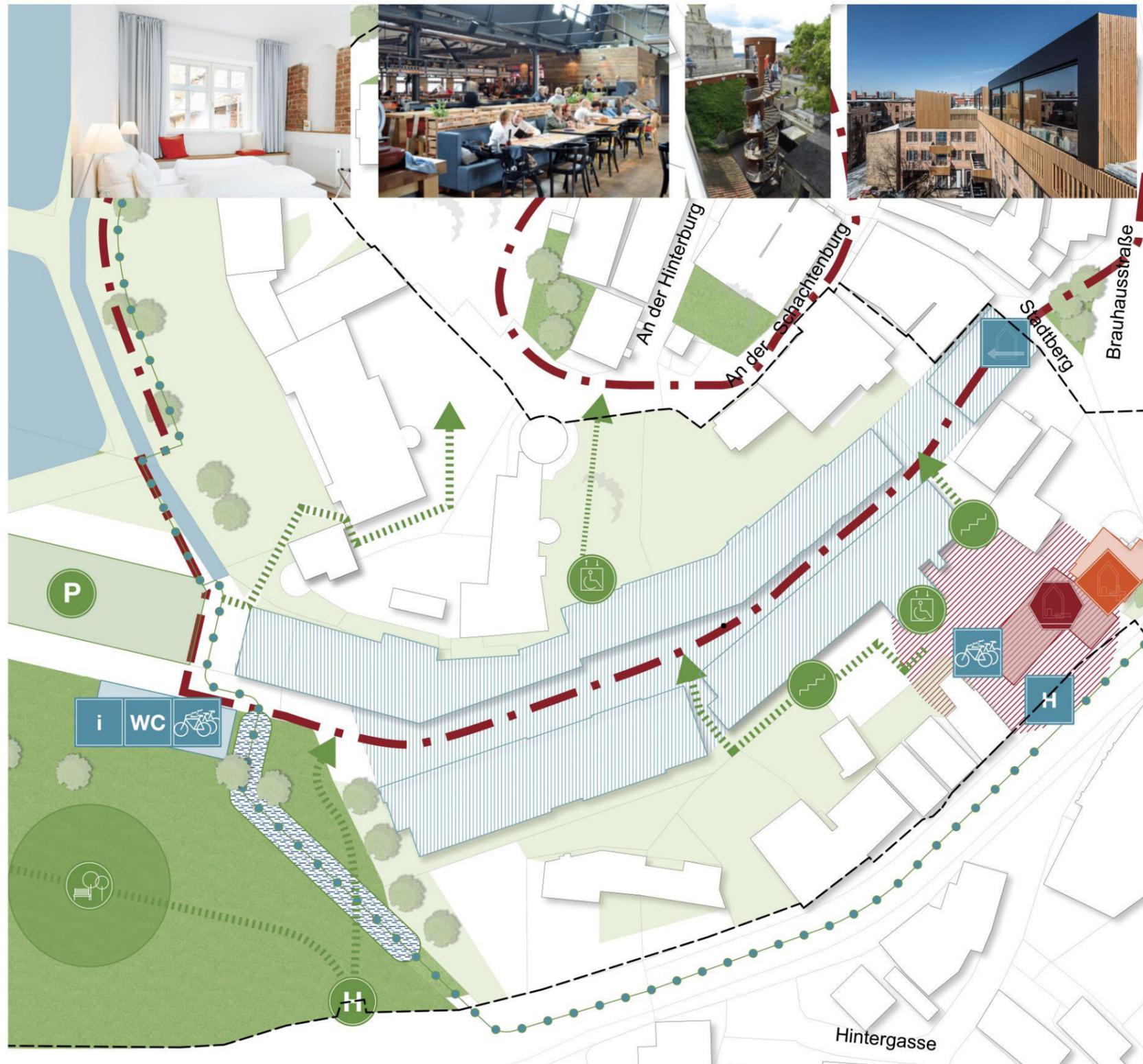
Das ehemalige Brauereigelände kann durch die Bündelung vorhandener, weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannter Einrichtungen Schlitz insgesamt als Marke herausbilden, in dem in den neu zu schaffenden Museen das Thema Weberei und Stadtgeschichte attraktiv aufbereitet wird. Damit soll das Brauereigelände nicht mehr ein trennender Keil in der Stadtlandschaft sein, sondern ein integrierender, durchlässiger Stadtbestandteil. Die Durchwegung und Öffnung des Geländes sowie das Nutzbarmachen für breite Zielgruppen, sollen bei der Gestaltung der zukünftigen Nutzung oberste Priorität haben. Zielführend sind öffentliche Nutzungen und Aktivitäten mit touristischer Magnetwirkung, die Menschen von außerhalb nach Schlitz bringen. Arbeitsmarktwirksame Nutzungen sind wünschenswert.

Durch die Einrichtung von Museen und die Vermarktung regionaler Produkte kann ein öffentlicher Anziehungspunkt unterstützt werden, der zu einer touristischen Belebung des Brauereigeländes füh-



ren könnte. Ergänzend könnten direkt in dem neu zu schaffenden Veranstaltungsgebäude sowie im überdachten Bereich davor verschiedene Veranstaltungen, z. B. auch zusammen mit der Landesmusikakademie, ein Open Air-Kino etc. durchgeführt werden. Zusätzlich können gastronomische Angebote in privater Trägerschaft realisiert werden, um einerseits die vorhandenen jährlich ca. 7.000 Besucher*innen der Destillerie zu verköstigen sowie andererseits zum Besuch weiterer Kulturangebote einzuladen.

Zentral für die Belebung des Brauereigeländes ist die Verbesserung der Durchlässigkeit mit einem barrierefreien Zugang (Fahrstuhl) vom Platz an der Mälzerei zur Brauereigasse im Gebäude der Mälzerei sowie weiterführend vom neu zu schaffenden Museum zur historischen Altstadt. Parallel soll die fußläufige Erreichbarkeit von Süden über eine breite Außentreppe verbessert werden.



Maßnahmen Brauereigelände

-  Fokusbereich Belebung Brauereigelände
-  Qualifizierung des öffentlichen Raums als Stadtplatz
-  Gebäuderückbau prüfen
-  Barrierefreier Zugang per Fahrstuhl
-  Neuordnung von Stellplätzen prüfen
-  Treppenanlagen errichten
-  Bushaltestelle ausbauen
-  Entwicklungskonzept Brauereiwiesen und Hinterburger Gärten
-  Öffentliche Toilette einrichten
-  Rad-Abstellmöglichkeiten schaffen
-  Bushaltestelle für Touristenbusse
-  Zugang zur Brauerei durch das Torgebäude
-  Touristeninformation einrichten
-  Nach- und Zwischennutzung prüfen
-  Rundweg ausbauen
-  Neue Wegeverbindung schaffen und ausbauen
-  Wegeverbindung zwischen Brauereiwiese und Schlossgarten stärken
-  Offenlegung des Sengelbaches

ISEK Schlitz

Karte Maßnahmen Brauereigelände
 Auftrag Burgenstadt Schlitz
 Datum 28.10.2019
 Maßstab 1:250 auf DIN A0



Burgstr. 22/23 37073 Göttingen 0551 54 809 22 kontakt@proloco-bremen.de
 Postkamp 14a 30159 Hannover 0511-27949547 kontakt@plan-zwei.com Stadtplanung und Architektur
pro loco **plan zwei**

Abb. 4.2: Karte Maßnahmen Brauereigeländer; Quelle: plan zwei/ pro loco 2019

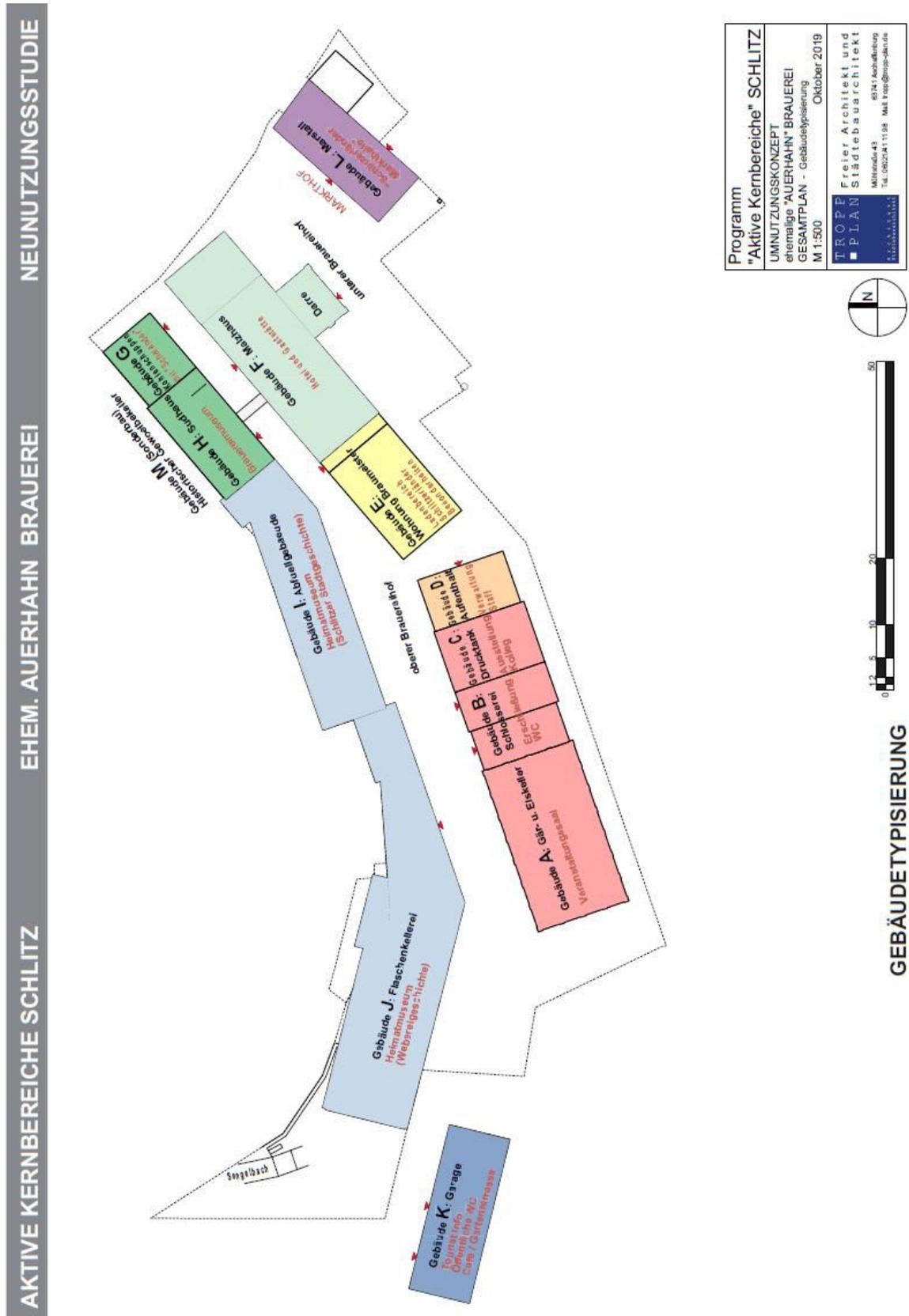


Abb. 4.3: Karte Gebäudetypisierung; Quelle: Tropp Plan 2019

Der künftige zentrale Zugang zum Brauereigelände soll von der Günthergasse aus erfolgen, um durch die Besucher*innen der neu zu schaffenden öffentlichen Attraktionen auch eine Belebung der Geschäfte in der Günthergasse zu erreichen. Der Platz an der Mälzerei entwickelt sich damit zu einem zentralen Knoten zur Vernetzung der Nutzung im Brauereigelände und der Nutzung des zentralen Geschäftsbereichs an der Günthergasse. Hier kann eine Begegnung der Tourist*innen mit den Nutzer*innen der Dienstleistungs- und Einkaufsstraße entstehen.

Ein weiterer attraktiver Zugang zum Brauereigelände erfolgt von Westen. Derzeit nur im Rahmen von geführten touristischen Routen (Burgenring) zugänglich ist das i.d.R. verschlossene westliche Zugangstor im Torhaus zum Brauereigelände. Das Torhaus ist in Privatbesitz und eine öffentliche Zuwegung ist derzeit nicht möglich. Längerfristig soll auch dieser Zugang geöffnet werden. Hierbei handelt es sich um einen nicht barrierefreien und auch nicht barrierefrei ausbaubaren Zugang, aber über die Verbindung durch das Torhaus erschließt sich ein wichtiger Rundweg um den historischen Stadtkern, der sowohl für alltägliche Wege als auch für touristische Zwecke und zur stadthistorischen Auseinandersetzung unabdingbar ist. Auch wenn im Rahmen dieser Untersuchungen keine Signale zur Öffnung dieser Verbindung gegeben wurden, handelt es sich um ein langfristig zu verfolgendes Ziel.

Am westlichen Übergang vom Brauereigelände zu den Brauereiwiesen (Gebäude K) werden zusätzliche für Tourist*innen und Bewohner*innen von Schlitz Anziehungspunkte gestaltet. Im ehemaligen Garagengebäude soll ein gastronomisches Angebot mit Außenbewirtung, eine öffentliche barrierefreie Toilettenanlage, Fahrradabstellmöglichkeiten sowie Informationen zum Gelände und zur Stadt Schlitz realisiert werden.

Grün- und Freiflächen

Die Grün- und Freiflächen sollen in drei räumlichen Gebieten entwickelt, aufgewertet und bezüglich ihrer ökologisch-klimatischen und freiraumplanerisch-kulturellen Funktionen erhalten und verbessert werden. Den Schwerpunkt für die Entwicklung von Aktivitäten mit neuen Angeboten für verschiedene Zielgruppen bilden die Brauereiwiesen. Das unmittelbar angrenzende Gebiet der Hinterburger Gärten mit den Eisteichen ist in Privatbesitz und es besteht derzeit ein Pachtvertrag, der voraussichtlich noch knapp zehn Jahre laufen wird. Gleichwohl sollen für die Gesamtentwicklung dieses Freiraums von Anfang an die Brauereiwiesen und die Hinterburger Gärten zusammen betrachtet werden. Als erster Schritt soll ein detailliertes Konzept über einen landschaftsarchitektonischen Wettbewerb erstellt werden. Dabei sind folgende Nutzungen für die Brauereiwiese vorgesehen: im zentralen östlichen Bereich, direkt unterhalb von Gebäude K (s.o.) des Brauereigeländes soll z. B. ein Themenspielplatz zum Thema Ritter vor allem für Kinder als Anziehungspunkt für Schlitz und darüber hinaus errichtet werden. Durch die Offenlegung des Sengelbachs kann auch das Thema Wasser in den Spielplatz mit aufgenommen werden. Ergänzend sollen generationsübergreifende Angebote für Aktivitäten errichtet werden (etwa Wassertretstelle). Auf der weiteren Fläche sollen zusätzliche Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden, die im Besonderen die Vorgaben des Denkmalschutzes berücksichtigen – Blickachse zur historischen Altstadt. Auch neue Wegeführungen, eine Zuwegung von der ÖPNV-Haltestelle Herrngartenstraße sollen errichtet werden und vereinzelt können zusätzliche Bäume untergebracht werden.

Für den PKW-Verkehr zum Brauereigelände sowie für die Gäste der vorhandenen Hotels in der Altstadt und des neu zu errichtenden Hotels im Brauereigelände sollen im nördlichen Bereich der Brauereiwiesen Parkmöglichkeiten geschaffen werden (s. Karte Entwurfsgebiet Brauereiwiesen). Zentral ist außerdem eine Wegeverbindung von den Brauereiwiesen zum Schlossgarten zu schaffen (s.u.).

Im Ergebnis sollen durch die verschiedenen Angebote und Aktivitäten auf den Brauereiwiesen die öffentlichen Angebote des Brauereigeländes ergänzt werden.

Die ökologisch-klimatischen Bedingungen werden aufgewertet (z. B. Baumpflanzungen in Richtung Brauereigelände), Offenlegung des Sengelbachs. Es erfolgen keine zusätzlichen Flächenversiegelungen.

Für den denkmalgeschützten Schlossgarten (englische Gartenanlage) ist eine behutsame Weiterentwicklung in Abstimmung mit dem Denkmalschutz angestrebt. Zentral ist eine bessere Erreichbarkeit und Anbindung des Schlossgartens aus der Günthergasse (s.u.) und die Errichtung von Angeboten für Jugendliche zu schaffen. Denkbar sind Spielangebote, wie sie in einem englischen Garten durchaus auch vorhanden sein dürfen. Im Prozess wurden z. B. Klettermöglichkeiten zum „Bouldern“ gewünscht. Viele jugendliche Besucherinnen und Besucher der Landesmusikakademie, halten sich mehrere Tage in Schlitz auf. Für sie genauso wie für die Jugendlichen der Stadt Schlitz sollten im angrenzenden Schlossgarten Aufenthaltsmöglichkeit geschaffen werden. Dafür ist voraussichtlich der nordwestliche Bereich gut geeignet, da es keine direkte Wohnnutzung in der Nachbarschaft gibt. Die Realisierung dieser Maßnahme sollte zusammen mit der kommunalen Jugendpflege stattfinden, um Befürchtungen der Anwohner*innen vor Vandalismus und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Strategie muss dabei sein, Orte für Jugendliche zu etablieren, die für sie attraktiv sind und trotzdem von der Jugendpflege begleitet werden können. Nicht nur im Park, sondern auch in der historischen Innenstadt brauchen Jugendliche Orte, an denen sie sich willkommen und erwünscht fühlen, damit sie sich mit dem Raum identifizieren, ihn schätzen, erhalten und auch in Zukunft weiterhin benutzen wollen.

Entwurfsgelbiet Brauereiwiesen
Vorschlag für eine Umgestaltung



ISEK Schnitz

Karte Entwurfsgelbiet Brauereiwiesen
Auftrag Burgenstadt Schnitz
Datum 22.4.2020
Maßstab 1:200 auf DIN A0



Entwurfsträger: Dischgraben/Burgenstadt Schnitz
 37073 G. Schnitz
 0303 54 800 22
 0303 54 800 23
 0303 54 800 24
 0303 54 800 25
 0303 54 800 26
 0303 54 800 27
 0303 54 800 28
 0303 54 800 29
 0303 54 800 30
 0303 54 800 31
 0303 54 800 32
 0303 54 800 33
 0303 54 800 34
 0303 54 800 35
 0303 54 800 36
 0303 54 800 37
 0303 54 800 38
 0303 54 800 39
 0303 54 800 40
 0303 54 800 41
 0303 54 800 42
 0303 54 800 43
 0303 54 800 44
 0303 54 800 45
 0303 54 800 46
 0303 54 800 47
 0303 54 800 48
 0303 54 800 49
 0303 54 800 50
 0303 54 800 51
 0303 54 800 52
 0303 54 800 53
 0303 54 800 54
 0303 54 800 55
 0303 54 800 56
 0303 54 800 57
 0303 54 800 58
 0303 54 800 59
 0303 54 800 60
 0303 54 800 61
 0303 54 800 62
 0303 54 800 63
 0303 54 800 64
 0303 54 800 65
 0303 54 800 66
 0303 54 800 67
 0303 54 800 68
 0303 54 800 69
 0303 54 800 70
 0303 54 800 71
 0303 54 800 72
 0303 54 800 73
 0303 54 800 74
 0303 54 800 75
 0303 54 800 76
 0303 54 800 77
 0303 54 800 78
 0303 54 800 79
 0303 54 800 80
 0303 54 800 81
 0303 54 800 82
 0303 54 800 83
 0303 54 800 84
 0303 54 800 85
 0303 54 800 86
 0303 54 800 87
 0303 54 800 88
 0303 54 800 89
 0303 54 800 90
 0303 54 800 91
 0303 54 800 92
 0303 54 800 93
 0303 54 800 94
 0303 54 800 95
 0303 54 800 96
 0303 54 800 97
 0303 54 800 98
 0303 54 800 99
 0303 54 800 100



Abb. 4.4: Karte Entwurfsgelbiet Brauereiwiesen; Quelle: plan zwei/ proloco 2019



Maßnahmen Brauereiwiesen

- Flächennutzung im Zielbereich Naherholung, Mobilität und Klima
- Infrastruktur und Angebote für Tourismus ausbauen
- Fokusbereich Belebung Brauereigelände
- P Neuordnung von Stellplätzen prüfen
- H Bushaltestelle ausbauen
- 🌱 Entwicklungskonzept Brauereiwiesen und Hinterburger Gärten
- 💡 Beleuchtung verbessern
- 👤 Angebote für Jugendliche schaffen
- 👤 Verbesserter Zugang zum Schlossgarten
- 🌿 Pflegekonzept Schlossgarten
- WC Öffentliche Toilette einrichten
- 🚲 Rad-Abstellmöglichkeiten schaffen
- i Touristeninformation einrichten
- Neue Wegeverbindung schaffen und ausbauen
- Rundweg ausbauen
- Wegeverbindung zwischen Destillerie, Brauereiwiesen & Schlossgarten stärken
- Offenlegung des Sengelbaches
- 🚶 Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs durch Anpassung der Verkehrsanlagen (Umbau zum Kreisverkehr)

ISEK Schlitz

Karte Maßnahmen Brauereiwiesen
 Auftrag Burgenstadt Schlitz
 Datum 22.4.2020
 Maßstab 1:250 auf DIN A0



Burgstr. 22/23 37073 Göttingen 0551 54 809 22 kontakt@proloco-bremen.de
 Postkamp 14a 30159 Hannover 0511-27949547 kontakt@plan-zwei.com
 proloco plan zwei

Abb. 4.5: Karte Maßnahmen Brauereiwiesen; Quelle: plan zwei/ proloco 2019

Günthergasse

Die zentrale Idee für die Aufwertung der Geschäftsstraße Günthergasse ist die Schaffung von drei Stadtplätzen. Der südliche Stadtplatz „Platz an der Mälzerei“ formuliert den Zugang zum Brauereigelände. Auf diesem Platz sollen Aufenthaltsqualitäten für die ankommenden Besucher*innen im Quartier und als Eingangsbereich zum Brauereigelände geschaffen werden. Dazu soll das Thema Wasser (z. B. durch einen Brunnen), Sitzmöglichkeiten, barrierefreie Toiletten, Fahrradabstellmöglichkeiten und ein gastronomisches Angebot mit Außenbewirtung realisiert werden. Auf diesem Platz findet die Begegnung der in Schlitz einkaufenden Bewohner*innen mit den Tourist*innen statt. Außerdem soll das bestehende Garagengebäude (mit 5 Stellplätzen) umgenutzt ggf. in Teilen abgerissen werden, um einerseits mehr Platz im öffentlichen Raum zu haben und andererseits einen zusätzlichen Anziehungspunkt, z. B. in Form einer Markthalle für regionale Produkte zu realisieren. Sollte sich herausstellen, dass die Nachnutzung nicht möglich ist, soll ein Komplettabriss des Gebäudes geprüft werden. Zusätzlich sollen Haltemöglichkeiten zum Ein- und Aussteigen für Touristenbusse direkt an der Günthergasse geschaffen werden.

Der zweite Stadtplatz „Mittelplatz“ soll an der Günthergasse an der Einmündung von Steinweg/Sengelbachweg entstehen. Hier kommt der Fernradweg R 7 im Quartier an, deshalb sollen an dieser Stelle Aufenthaltsmöglichkeiten für Tourist*innen, ein Fahrradparkhaus sowie ggf. ein Fahrradreparaturangebot und Informationen zum Quartier geschaffen werden. Einzelne Parkplätze im öffentlichen Raum sollen in diesem Bereich wegfallen, um Platz für Aufenthalt, Gestaltung, Beleuchtung, Wasser und Kinderspiel zu schaffen. Das Modegeschäft am Steinweg und das bestehende Restaurant sind Frequenzbringer in diesem Teilbereich. Über den Mittelplatz soll eine attraktive Wegeverbindung zum Schlossgarten errichtet und in diesem Bereich der verrohrte Sengelbach offengelegt werden.

Der dritte Stadtplatz „Nordplatz“ soll im Eingangsbereich zur Günthergasse ausgestaltet werden. Das vorhandene östliche Gebäude (Günthergasse 25-31) soll abgerissen und durch einen leicht verspringenden Neubau ersetzt werden. Hierdurch würde mehr Platz im öffentlichen Raum geschaffen werden, z. B. für ein außergastronomisches Angebot. Im rückwärtigen Gebäudebereich sollen Parkplätze für die Nutzungen im Gebäude sowie für Besucher*innen entstehen. Für den Neubau des Gebäudes soll ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden, da das Gebäude bereits von der Bahnhofstraße aus sichtbar ist und die prominente Zugangsadresse in die Günthergasse bildet.

Im gesamten Bereich der Günthergasse sollen die unterausgelasteten und teils leerstehenden privaten Gebäude durch neue Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzungen belebt werden. Eine Konzentration des Einzelhandelsangebots entlang der umgestalteten Günthergasse ist grundsätzlich anzustreben. So kann etwa für das vorhandene Modegeschäft am Steinweg ein Umzug zum Nordplatz geprüft werden, damit läge es direkt an der Günthergasse und könnte von der Umgestaltung direkter profitieren. Zusätzlich werden verschiedene Anreizförderinstrumente vorgeschlagen wie z. B. Zwischennutzung, Modernisierung (barrierefreie Umgestaltung, Veränderung der Grundrisse, Umnutzung von Ladenlokalen), energetische Ertüchtigung oder Zuschüsse zum Erhalt des baukulturellen Erbes (s. Kap. 5). Außerdem soll im öffentlichen und privaten Bereich der Charakter der „steinernen Stadt“ erhalten werden, aber punktuell mit Grün ergänzt und damit gleichzeitig mikroklimatische Verbesserungen umgesetzt werden.



Weitere ergänzende Maßnahmen zur Belebung des Quartiers und zur Reduzierung der städtebaulichen Missstände sind u.a. Prüfung zur Schaffung weiterer Parkmöglichkeiten (Anwohnerparken) hinter dem Musikpub an der Ringmauer, zusätzliche Fahrradabstellanlagen zur stärkeren Betonung des Radverkehrs am nördlichen Stadtplatz und an der Ringmauer.

Außerhalb des Fördergebiets wird die Umgestaltung von zwei Kreuzungen in Form von Minikreisen vorgeschlagen, um im westlichen Bereich Hainbuche/Herrngartenstraße durch Änderungen im Verkehrsfluss auf der Landesstraße eine Eingangssituation zu schaffen, den Fuß- und Radverkehr zu priorisieren und gleichzeitig den Burgenblick stärker zu pointieren. Gleiches soll an der Kreuzung Bahnhofstraße/L3143 vor dem nördlichen Eingang umgesetzt werden, um auch hier deutlich zu machen, dass im nachfolgenden Straßen- bzw. Quartiersabschnitt der zentrale Versorgungsbereich von Schlitz sichtbar wird.



Maßnahmen Günthergasse

-  Leerstehende und untergenutzte Gebäude in private Nutzungen umwandeln
-  Flächenumnutzung im Zielbereich Naherholung, Mobilität und Klima
-  Infrastruktur und Angebote für Tourismus ausbauen
-  Qualifizierung des öffentlichen Raums als Stadtplatz
-  Fokusbereich Belebung Brauereigelände
-  Vorschlag Erweiterung des Fördergebietes
-  Neuordnung von Stellplätzen prüfen
-  Begrünung prüfen
-  Barrierefreier Zugang per Fahrtstuhl
-  Treppenanlagen errichten
-  Rad-Abstellmöglichkeiten schaffen
-  Touristeninformation einrichten
-  Haltestelle für Touristenbusse integrieren
-  Fahrrad-Parkhaus prüfen
-  Zugang zur Brauerei durch das Torgebäude
-  Nach- und Zwischennutzung prüfen
-  Impulsfunktion nutzen
-  Gebäuderückbau prüfen
-  Neue Wegeverbindung schaffen und ausbauen
-  Wegeverbindung zwischen Brauereiwiesen und Schlossgarten stärken
-  Rundweg ausbauen
-  Offenlegung des Sengelbaches

ISEK Schlitz

Karte	Maßnahmen Günthergasse
Auftrag	Burgenstadt Schlitz
Datum	23.4.2020
Maßstab	1:250 auf DIN A0



Burgstr. 22/23 37073 Göttingen 0551 54 809 22 kontakt@proloco-bremen.de	proloco	Postkamp 14a 30159 Hannover 0511-27949547 kontakt@plan-zwei.com	plan zwei
--	----------------	--	----------------------

Abb. 4.6: Karte Maßnahmen Günthergasse; Quelle: plan zwei/ proloco 2019

Entwurfsgebiet Günthergasse
Vorschlag für eine Umgestaltung



ISEK Schlitz

Karte Entwurfsgebiet Günthergasse
Auftrag Burgenstadt Schlitz
Datum 22.4.2020
Maßstab 1:250 auf DIN A0

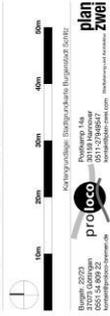


Abb. 4.7: Karte Entwurfsgebiet Günthergasse; Quelle: plan zwei/ pro loco 2019

5. Einzelmaßnahmen

Auf den nachfolgenden Seiten sind alle Maßnahmen in den drei Handlungsfeldern beschreiben (s. Legende unten). Die Nummerierung der nachfolgenden Tabellen stellt das Handlungsfeld der fortlaufenden Nummerierung voran. Abschließend sind zwei übergeordnete Maßnahmen beschrieben.

Maßnahmen

Identität, Baukultur & Wohnen

- 1 Nach- und Zwischennutzung im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss
- 2 Qualifizierung des öffentlichen Raums als Stadtplatz
- 3 Abriss und Neubau prüfen
- 4 Nach- und Zwischennutzung im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss
- 5 Nach- und Zwischennutzung im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss, ggf. Abriss und Neubau
- 6 Nach- und Zwischennutzung im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss
- 7 Qualifizierung des öffentlichen Raums als Stadtplatz
- 8 Nach- und Zwischennutzung im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss
- 9 Nach- und Zwischennutzung im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss
- 10 Qualifizierung des öffentlichen Raums als Stadtplatz & Gebäuderückbau prüfen
- 11 Zugang zur Brauerei durch das Torgebäude
- 12 Nachnutzung Vorderburg
- 13 Nach- und Zwischennutzung im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss

Maßnahmen

Arbeit, Wirtschaft, Tourismus, Gastronomie und Versorgung

- 1 Fahrradhaus und Touristeninformation
- 2 Bushaltestelle für Touristenbusse an der Mälzerei
- 3 Konzept für Radabstellanlagen
- 4 Neue Nutzungen auf dem Brauereigelände (beinhaltet die Maßnahmen 3.4.1 - 3.4.13)

Maßnahmen

Mobilität, Klima & Naherholung

- 1 Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs durch Anpassung der Verkehrsanlagen (Umbau zum Kreisverkehr)
- 2 Neuordnung von Stellplätzen prüfen
- 3 Neuordnung von Stellplätzen prüfen
- 4 Begrünung prüfen
- 5 Offenlegung des Sengelbaches
- 6 Zugang zum Schlossgarten verbessern
- 7 Beleuchtung verbessern
- 8 Angebote für Jugendliche schaffen
- 9 Pflegekonzept Schlossgarten
- 10 Anbau einer Treppenanlage nördlich und / oder südlich Mälzerei
- 11 Barrierefreier Zugang per Fahrstuhl zum Brauereigelände
- 12 Barrierefreier Zugang per Fahrstuhl zur Oberstadt
- 13 Bushaltestelle ausbauen
- 14 Entwicklungskonzept Brauereiwiesen und Hinterburger Gärten
- 15 Neuordnung von Stellplätzen prüfen
- 16 Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs durch Anpassung der Verkehrsanlagen (Umbau zum Kreisverkehr)

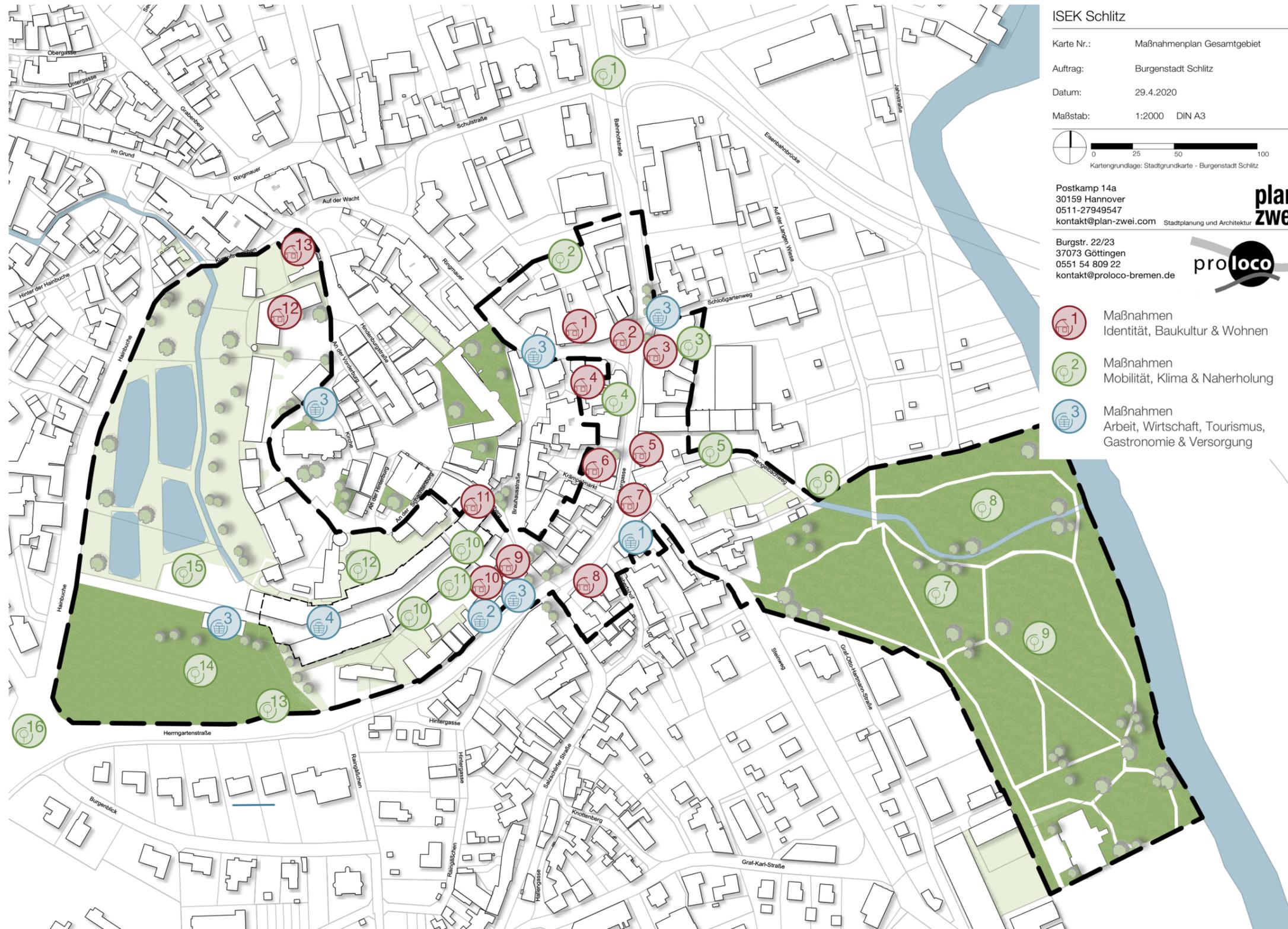


Abb. 5.1: Übersichtskarte aller Maßnahmen

Nr.: 1.1	Ringmauer 28: Nach- und Zwischennutzung im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss	
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):		
		
Gebäudeansicht Ringmauer 28		
<ul style="list-style-type: none"> • Ringmauer 28 • Teilleerstand, untergenutztes Gebäude 		
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):		
<ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung der EG-Nutzung von einem ehemaligen Laden in Dienstleistungen oder Wohnen • Option für barrierefreies/ -armes Wohnen im EG prüfen • direkte Anbindung an den neuen Stadtplatz (s. Nr. 1.2) • Modernisierung und Sanierung des Gebäudes durch Prüfung der Anwendung von Anreizprogrammen: z. B. Zuschuss Zwischennutzung, Modernisierungen (Barrierefreiheit, Änderungen Wohngrundrisse, etc.), Fassadenbeleuchtung, energetische Ertüchtigung/Klimaanpassung der privaten Freiräume, Umnutzung Ladenlokal (s. Nr. 1.14) • Klimaschutz und Klimaanpassung: energetische Modernisierung prüfen 		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Privatmaßnahmen: Umsetzung hängt von Eigentümer*in ab. • Prüfen, ob durch Anreizprogramme ein Impuls für Zwischennutzung, Modernisierung, Umnutzung, etc. initiiert werden kann. 		
Zeitraum für die Umsetzung: 2021 - 2023 – ggf. in Abstimmung mit den Planungen für die Platzgestaltung (Nr. 1.2)		
Träger*in: privat	Eigentümer*in: privat	Nutzer*in: privat
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	liegt noch nicht vor (voraussichtlich 150.000 Euro)	
förderfähige Ausgaben (Anschubförderung):	30.000 Euro	
Förderpriorität:	3	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und private*r Eigentümer*in		

Nr.: 1.2 Qualifizierung des öffentlichen Raums als Stadtplatz (Nordplatz)
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):


Blick Richtung Bahnhofstraße



Blick Richtung Günthergasse

- nördlicher Eingangsbereich zum Quartier: Günthergasse/ Schloßgartenweg/ Bahnhofstraße/ Ringmauer
- wenig Aufenthaltsmöglichkeiten (1 Bank, 4 kleine Bäume)
- Außengastronomie der Eisdielen
- kein erkennbarer Eingangsbereich für das Quartier
- Landesstraße und Hauptzuwegung zum Quartier

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Gestaltung eines Platzes (Stadtplatz) als nördlicher Eingangsbereich zum Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität
- Definition des Beginns des zentralen Geschäftsbereichs der „Südlichen Altstadt“ von Schlitz
- Markierung des südlichen Zugang zur historischen Altstadt
- Im Rahmen der Platzgestaltung sollen Fahrradabstellanlagen (z. B. Fahrradbügel) im Umfang von 5-10 Fahrradparkplätzen realisiert werden.
- Die Neubebauung (s. Nr. 1.3, Günthergasse 25-31) muss bei der Platzgestaltung mit berücksichtigt werden.
- Neugestaltung unter Einbezug folgender möglicher Bausteine: z. B. Wasserspiel, Fahrradständer (Fahrrad, Kinderrad, Lastenrad), Sitzgelegenheiten, Beschilderung, Beleuchtung, freies WLAN, Querungshilfe Landesstraße (Zebrastreifen, Mittelinsel, etc.), barrierefreier Ausbau (Pflasterung, etc.)
- Klimaschutz und Klimaanpassung: Erhöhung/Verbesserung des Grünanteils, damit Beitrag zur Luftreinhaltung und mikroklimatische Verbesserung; Entsiegelung von Flächen prüfen, Verbesserung der Möglichkeiten moderner Siedlungswasserwirtschaft zur Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser auf den Plätzen mit Neupflanzungen von Bäumen



Entwurfsplan Platzgestaltung

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Ausarbeitung eines Entwurfs zur künftigen Platzgestaltung
- Prüfen, ob durch Anreizinstrumente der Platz als Stadtplatz qualifiziert werden kann.

Zeitraum für die Umsetzung: ab 2022 - 2024 – wenn geklärt ist, unter welchen Bedingungen Nr. 1.3 umgesetzt werden kann.

Träger*in: öffentlich

Eigentümer*in: öffentlich

Nutzer*in: öffentlich

Finanzierung (in EUR):

geschätzte Gesamtausgaben: 390.000 Euro

förderfähige Ausgaben: 390.000 Euro

Förderpriorität: 2

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement

Nr.: 1.3	Günthergasse 25-31: Abriss und Neubau prüfen (städtebaulicher Wettbewerb)
----------	---

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Gebäudeansicht Günthergasse 25-31

- nördlicher Eingangsbereich zum Quartier. Günthergasse 25, 27, 29, 31
- Leerstand und Teilleerstand
- Die Gebäude (ehemaliges Hotel, Bäckerei/Café) sind sanierungsbedürftig und nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung nicht erhaltenswert.
- Teilweise gibt es einen hohen Sanierungsstau.
- Die Gebäude sind aus den 1960er Jahren.

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- bauliche Definition des Eingangsbereichs ins Quartier „Südliche Altstadt“ von Schlitz
- Nachnutzung der leerstehenden (teilweise leerstehenden) Gebäude, vorgesehen sind Abriss und Ersatzbau.
- Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs mit den Zielen
 - Abriss und Neubau als Eingangsbereich ins Quartier
 - mehrgeschossiger Bau bis max. 4. OG
 - im EG ggf. Ladengeschäfte
 - Wohnen im OG
 - Klärung, ob Parkmöglichkeiten im hinteren Gebäudebereich geschaffen werden können (s. Nr. 2.3)
 - Klärung, ob die Gebädekante östlich versetzt werden soll/kann, um den Eingangsbereich ins Quartier (s. Nr. 1.2) besser gestalten zu können.
- Klimaschutz und Klimaanpassung: Neubau mit hohem Energieeffizienzstandard als Leuchtturm und gutes Beispiel für weitere Erneuerungen



Entwurfsplan Neubau Günthergasse 25-31

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Klärung von Fördermöglichkeiten
- ggf. Ankauf und Abriss der Gebäude durch die Kommune
- Vorbereitung städtebaulicher Wettbewerb
- Auslobung und Umsetzung

Zeitraum für die Umsetzung: 2020 - 2024

Träger*in: privat (ggf. öffentlich)	Eigentümer*in: privat (ggf. öffentlich)	Nutzer*in: privat (ggf. öffentlich)
--	--	--

Finanzierung (in EUR):

geschätzte Gesamtausgaben:	550.000 Euro
förderfähige Ausgaben:	550.000 Euro
Förderpriorität:	2

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und private*r Eigentümer*in

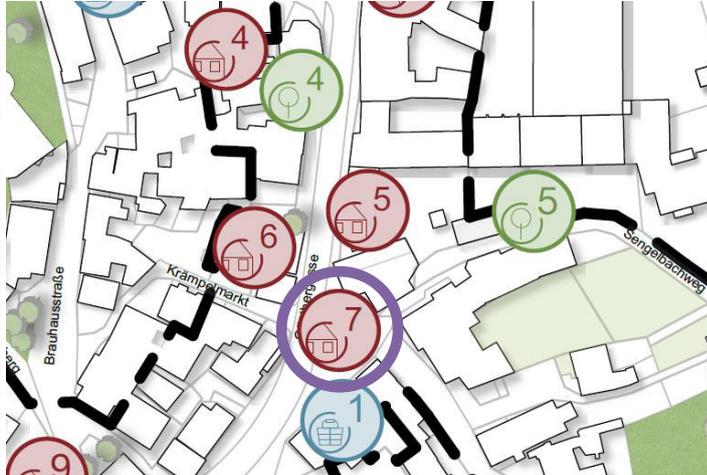
Nr.: 1.4	Günthergasse 20: Nach- und Zwischennutzung im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss	
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):		
		Gebäudeansicht Günthergasse 20
<ul style="list-style-type: none"> • Günthergasse 20 • Leerstand des gesamten Gebäudes • Sanierungsbedürftig 		
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):		
<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung und Modernisierung des Gebäudes unter Erhaltung des baukulturellen Erbes • Option für barrierefreies/ -armes Wohnen prüfen • Modernisierung und Sanierung des Gebäudes durch Prüfung der Anwendung von Anreizprogrammen: z. B. Zuschuss Modernisierungen (Barrierefreiheit, Änderungen Wohngrundrisse, etc.), Fassadenbeleuchtung, energetische Ertüchtigung/Klimaanpassung der privaten Freiräume, Erhalt des baukulturellen Erbes (s. Nr. 1.14) • Klimaschutz und Klimaanpassung: energetische Modernisierung prüfen 		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Privatmaßnahmen: Umsetzung hängt von Eigentümer ab. • Prüfen, ob durch Anreizprogramme ein Impuls für Zwischennutzung, Modernisierung, Umnutzung, etc. initiiert werden kann. 		
Zeitraum für die Umsetzung: 2020 - 2021		
Träger*in: privat	Eigentümer*in: privat	Nutzer*in: privat
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	liegt noch nicht vor (voraussichtlich 120.000 Euro)	
förderfähige Ausgaben (Anschubförderung):	20.000 Euro	
Förderpriorität:	3	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und private*r Eigentümer*in		

Nr.: 1.5	Günthergasse 19: Nach- und Zwischennutzung im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss, ggf. Abriss, ggf. Neubau	
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):		
		
Gebäudeansicht Günthergasse 19		
<ul style="list-style-type: none"> • Günthergasse 19 • Teilleerstand, untergenutztes Gebäude in der zentralen Einkaufsstraße des Quartiers 		
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):		
<ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung der EG-Nutzung von einem ehemaligen Laden in Dienstleistungen oder Wohnen • Option für barrierefreies/ -armes Wohnen im EG prüfen • Ankauf und Abriss prüfen (ggf. öffentliche Maßnahme) • ggf. Nachnutzung als Terrasse für das angrenzende Restaurant oder öffentlich • Modernisierung und Sanierung des Gebäudes durch Prüfung der Anwendung von Anreizprogrammen: z. B. Zuschuss Zwischennutzung, Modernisierungen (Barrierefreiheit, Änderungen Wohngrundrisse, etc.) (s. Nr. 1.14) • Klimaschutz und Klimaanpassung: energetische Modernisierung prüfen, ggf. Neubau mit hohem Energieeffizienzstandard als Leuchtturm und gutes Beispiel für weitere Erneuerungen 		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Privatmaßnahmen: Umsetzung hängt von Eigentümer*in ab. • Klärung von Fördermöglichkeiten (ggf. Ankauf des Gebäudes durch die Kommune) • Prüfen, ob durch Anreizprogramme ein Impuls für Zwischennutzung, Modernisierung, Umnutzung, etc. initiiert werden kann. 		
Zeitraum für die Umsetzung: 2022 - 2024		
Träger*in: privat (ggf. öffentlich)	Eigentümer*in: privat (ggf. öffentlich)	Nutzer*in: privat (ggf. öffentlich)
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	liegt noch nicht vor (voraussichtlich 150.000 Euro)	
förderfähige Ausgaben (Anschubförderung):	30.000 Euro	
Förderpriorität:	3	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und private*r Eigentümer*in		

Nr.: 1.6	Günthergasse 12: Nach- und Zwischennutzung im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss, ggf. Abriss, ggf. Neubau	
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):		
		
Gebäudeansicht Günthergasse 12		
<ul style="list-style-type: none"> • Günthergasse 12 • Teilleerstand, untergenutztes Gebäude in der zentralen Einkaufsstraße des Quartiers 		
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):		
<ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung der EG-Nutzung von einem ehemaligen Laden in Dienstleistungen oder Wohnen • Option für barrierefreies/ -armes Wohnen im EG prüfen • Modernisierung und Sanierung des Gebäudes durch Prüfung der Anwendung von Anreizprogrammen: z. B. Zuschuss Zwischennutzung, Modernisierungen (Barrierefreiheit, Änderungen Wohngrundrisse, etc.), Fassadenbeleuchtung, Energetische Ertüchtigung/Klimaanpassung der privaten Freiräume (s. Nr. 1.14) • Klimaschutz und Klimaanpassung: energetische Modernisierung prüfen, ggf. Neubau mit hohem Energieeffizienzstandard als Leuchtturm und gutes Beispiel für weitere Erneuerungen 		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Privatmaßnahmen: Umsetzung hängt von Eigentümer*in ab. • Prüfen, ob durch Anreizprogramme ein Impuls für Zwischennutzung, Modernisierung, Umnutzung, etc. initiiert werden kann. 		
Zeitraum für die Umsetzung: 2021 - 2023		
Träger*in: privat	Eigentümer*in: privat	Nutzer*in: privat
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	liegt noch nicht vor (voraussichtlich 150.000 Euro)	
förderfähige Ausgaben (Anschubförderung):	30.000 Euro	
Förderpriorität:	3	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und private*r Eigentümer*in		

Nr.: 1.7 Qualifizierung des öffentlichen Raums als Stadtplatz (Mittelplatz)

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



aktuelle Situation Günthergasse/ Steinweg

- Günthergasse/ Steinweg
- wenig Aufenthaltsmöglichkeiten (1 Bank)
- Hauptankunftsort für Radtouristen (R 7)

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Gestaltung eines Platzes (Stadtplatz) in der Mitte des zentralen Einkaufsbereichs
- Schaffung von Fahrradabstellanlagen (ggf. überdacht und abschließbare Fahrradboxen) im Umfang von 5-10 Fahrradparkplätzen, da hier der zentrale Ankunftspunkt des R 7 ist.
- Thema Wasser bei Platzgestaltung berücksichtigen, Sengelbach im östlichen Teil offenlegen bzw. zugänglich machen
- Neuordnung von Parkmöglichkeiten, um mehr Platz im öffentlichen Raum für Aufenthaltsqualität und Möblierung zu schaffen
- Schaffung eines (touristischen) Informationsstandes, auf dem mindestens auf das Brauereigebäude und die historische Altstadt hingewiesen wird.
- Neugestaltung unter Einbezug folgender möglicher Bausteine: z. B. Wasserspiel, Fahrradständer (Fahrrad, Kinderrad, Lastenrad), Sitzgelegenheiten, Beschilderung, Beleuchtung, freies WLAN, Querungshilfe Landesstraße (Zebrastreifen, Mittelinsel, etc.), barrierefreier Ausbau (Pflasterung, etc.)
- Klimaschutz und Klimaanpassung: Erhöhung/Verbesserung des Grünanteils, damit Beitrag zur Luftreinhaltung und mikroklimatische Verbesserung; Entsiegelung von Flächen prüfen, Verbesserung der Möglichkeiten moderner Siedlungswasserwirtschaft zur Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser auf den Plätzen mit Neupflanzungen von Bäumen



Entwurfsplan Platzgestaltung und Beispielfoto für Fahrradabstellmöglichkeiten

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Ausarbeitung eines Entwurfs zur künftigen Platzgestaltung
- Prüfen, ob durch Anreizinstrumente ein Impuls für die Platzneugestaltung initiiert werden kann bzw. der Platz als Stadtplatz neugestaltet und qualifiziert werden kann.

Zeitraum für die Umsetzung: 2027 - 2029

Träger*in: öffentlich

Eigentümer*in: öffentlich

Nutzer*in: öffentlich

Finanzierung (in EUR):

geschätzte Gesamtausgaben: 240.000 Euro

förderfähige Ausgaben: 240.000 Euro

Förderpriorität: 2

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement

Nr.: 1.8	Günthergasse 1-3: Nach- und Zwischennutzung im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss, ggf. Abriss, ggf. Neubau	
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):		
		
Gebäudeansicht Günthergasse 1-3		
<ul style="list-style-type: none"> • Günthergasse 1-3 • Teilleerstand, untergenutztes Gebäude in der zentralen Einkaufsstraße des Quartiers 		
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):		
<ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung der EG-Nutzung von einem ehemaligen Laden in Dienstleistungen oder Wohnen • Option für barrierefreies/ -armes Wohnen im EG prüfen • Modernisierung und Sanierung des Gebäudes durch Prüfung der Anwendung von Anreizprogrammen: z. B. Zuschuss Modernisierungen (Barrierefreiheit, Änderungen Wohngrundrisse, etc.), Fassadenbeleuchtung, Energetische Ertüchtigung/Klimaanpassung der privaten Freiräume (s. Nr. 1.14) • Klimaschutz und Klimaanpassung: energetische Modernisierung prüfen, ggf. Neubau mit hohem Energieeffizienzstandard als Leuchtturm und gutes Beispiel für weitere Erneuerungen 		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Privatmaßnahmen: Umsetzung hängt von Eigentümer*in ab. • Prüfen, ob durch Anreizprogramme ein Impuls für Zwischennutzung, Modernisierung, Umnutzung (z. B. Wohnmöglichkeiten, Gewerbe- und Dienstleistungen), etc. initiiert werden kann. 		
Zeitraum für die Umsetzung: 2021 - 2022		
Träger*in: privat	Eigentümer*in: privat	Nutzer*in: privat
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	liegt noch nicht vor (voraussichtlich 150.000 Euro)	
förderfähige Ausgaben (Anschubförderung):	30.000 Euro	
Förderpriorität:	3	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und private*r Eigentümer*in		

Nr.: 1.9	Brauhausstraße 25: Nach- und Zwischennutzung im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss, ggf. Abriss, ggf. Neubau	
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):		
		
Gebäudeansicht Brauhausstraße 25		
<ul style="list-style-type: none"> • Brauhausstraße 25 (ehemals Friseur Mohr) • Teilleerstand, untergenutztes Gebäude • hoher Sanierungsbedarf, Kulturdenkmal 		
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):		
<ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung der EG-Nutzung von einem ehemaligen Laden in Dienstleistungen oder Wohnen • Option für barrierefreies/ -armes Wohnen im EG prüfen • Prüfen, ob das Gebäude beim Platzumbau (s. Nr. 1.10) einbezogen wird, dann ggf. öffentliche Nutzung mit Ankauf und Umbau durch die Stadt Schlitz • Bei Privatmaßnahme: Modernisierung und Sanierung des Gebäudes durch Prüfung der Anwendung von Anreizprogrammen: z. B. Zuschuss Zwischennutzung, Modernisierungen (Barrierefreiheit, Änderungen Wohngrundrisse, etc.), Fassadenbeleuchtung, Energetische Ertüchtigung/Klimaanpassung der privaten Freiräume, Erhalt des baukulturellen Erbes (s. Nr. 1.14) • Klimaschutz und Klimaanpassung: energetische Modernisierung prüfen, ggf. Neubau mit hohem Energieeffizienzstandard als Leuchtturm und gutes Beispiel für weitere Erneuerungen 		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Privatmaßnahmen: Umsetzung hängt von Eigentümer*in ab. • Prüfen, ob das Gebäude im Zuge der Platzgestaltung (Nr. 1.10) einbezogen wird, dann ggf. öffentliche Maßnahme • Prüfen, ob durch Anreizprogramme ein Impuls für Zwischennutzung, Modernisierung, Umnutzung, etc. initiiert werden kann. 		
Zeitraum für die Umsetzung: 2025 - 2029		
Träger*in: privat (ggf. öffentlich)	Eigentümer*in: privat (ggf. öffentlich)	Nutzer*in: privat (ggf. öffentlich)
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	liegt noch nicht vor (ggf. öffentliche Maßnahme)	
förderfähige Ausgaben (Anschubförderung):	200.000 Euro	
Förderpriorität:	3	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und private*r Eigentümer*in		

Nr.: 1.10 Qualifizierung des öffentlichen Raums als Stadtplatz und Gebäuderückbau prüfen (Platz an der Mälzerei)

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



aktuelle Situation „Platz an der Mälzerei“

- Herrngartenstraße/ Stadtberg
- Garagengebäude, hoher Sanierungsaufwand
- teilweise Parken auf der Freifläche

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Schaffung von Aufenthaltsqualität für Tourist*innen, Besucher*innen und Anwohner*innen (von Jung bis Alt)
- Schaffung eines zentralen Zugangs zum Brauereigeländes von Süden und im weiteren zur historischen Altstadt
- Schaffung von Wasserspiel auf dem öffentlichen Platz und damit Herstellung einer Verbindung zum Thema Wasser (Sengelbach)
- Schaffung von Fahrradabstellanlagen (überdachte Radabstellanlage, ggf. mit E-Bike-Anschluss oder Radabstellboxen)
- Schaffung von Bushaltemöglichkeiten an der Günthergasse, damit die ankommenden Tourist ein- und aussteigen können. Kein dauerhafter Busparkplatz, dieser ist z. B. beim Bürgerhaus.
- Errichtung einer öffentlichen (barrierefreien) Toilette, ggf. in Verbindung mit dem Umbau der Tenne.
- Neugestaltung unter Einbezug folgender möglicher Bausteine: z. B. Wasserspiel, Fahrradständer (Fahrrad, Kinderrad, Lastenrad), Beleuchtung, freies W-LAN, Mobilar, Maßnahmen zur Klimaanpassung (Verschattung, Bepflanzung), Veranstaltungsinfrastruktur (Wasser, Strom, etc.), barrierefreier Ausbau (Pflasterung, etc.) und Abriss Garagengebäude

- Klimaschutz und Klimaanpassung: Erhöhung/Verbesserung des Grünanteils, damit Beitrag zur Luftreinhaltung und mikroklimatische Verbesserung; Entsiegelung von Flächen prüfen, Verbesserung der Möglichkeiten moderner Siedlungswasserwirtschaft zur Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser auf den Plätzen mit Neupflanzungen von Bäumen



Entwurfsplan Platzgestaltung „Platz an der Mälzerei“

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Prüfung Abriss des Garagengebäude
- Klärung, ob die Platzgestaltung des zentrale südliche Zugangs und der zentralen Ankunft von Touristen zum Brauereigelände über einen städtebaulichen Wettbewerb realisiert werden soll.

Zeitraum für die Umsetzung: 2024 - 2027 – in Abstimmung mit den Baumaßnahmen Brauereigelände (Nr. 3.4)

Träger*in: öffentlich

Eigentümer*in: öffentlich

Nutzer*in: öffentlich

Finanzierung (in EUR):

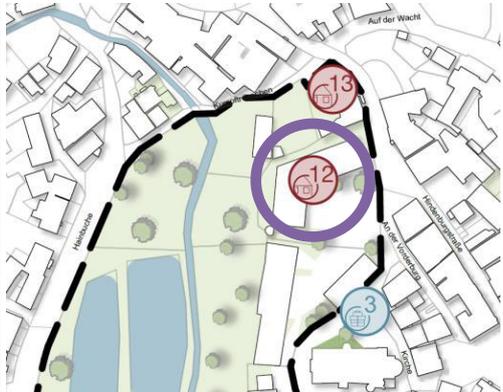
geschätzte Gesamtausgaben: 330.000 Euro

förderfähige Ausgaben: 330.000 Euro

Förderpriorität: 2

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement

Nr.: 1.11 Zugang zum Brauereigelände durch das Torhaus		
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):		
		
Gebäudeansicht Torhaus		
<ul style="list-style-type: none"> • Torhaus • möglicher Zugang zum Brauereigelände aus nördlicher Richtung • durch Öffnung Stadtrundgang und Zugang zur Altstadt ermöglichen • in Privatbesitz 		
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):		
<ul style="list-style-type: none"> • Das Torhaus ist in Privatbesitz, eine Öffnung des Tors zum Brauereigelände als öffentlicher Durchgang wird aktuell abgelehnt. • ggf. öffentlichen Durchgang verbessern (Ankauf prüfen, um so den nördlichen Zugang zum Brauereigelände sicherzustellen und einen Stadtrundgang einrichten zu können) – ggf. öffentliche Maßnahme • Klimaschutz und Klimaanpassung: barrierefreie Zugänge errichten zur Stärkung einer nachhaltigen Mobilität (auch HF 2) 		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Gespräch zwischen Stadt, Kernbereichsmanagement und Eigentümer*in • Klärung von Fördermöglichkeiten (ggf. Ankauf des Gebäudes durch die Kommune) 		
Zeitraum für die Umsetzung: 2028 – 2029		
Träger*in: privat (ggf. öffentlich)	Eigentümer*in: privat (ggf. öffentlich)	Nutzer*in: privat (ggf. öffentlich)
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	liegt noch nicht vor	
förderfähige Ausgaben (Anschubförderung):	20.000 Euro (für öffentlichen Zugang)	
Förderpriorität:	3	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und private*r Eigentümer*in		

Nr.: 1.12		Nachnutzung Vorderburg	
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):			
		 	
Gebäudeansicht Vorderburg			
<ul style="list-style-type: none"> • An der Vorderburg • Veranstaltungssaal und Museum • nicht barrierefrei 			
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):			
<ul style="list-style-type: none"> • Mit den Baumaßnahmen im Brauereigelände (Nr. 3.4) sollen geprüft werden, ob ein Veranstaltungssaal und das vorhandene Museum auf das Gelände der Brauerei verlagert werden, da beides in der Vorderburg nicht barrierefrei erreichbar ist. • Damit könnte der Vorderburg eine neue Nutzung zukommen. Die Nachnutzungsoptionen müssen noch geklärt werden. • Modernisierung und Sanierung des Gebäudes durch Prüfung der Anwendung von Anreizprogrammen: z. B. Zuschuss Zwischennutzung, Modernisierungen (Barrierefreiheit, Änderungen Wohngrundrisse, etc.), Fassadenbeleuchtung, energetische Ertüchtigung/Klimaanpassungen der privaten Freiräume, Erhalt des baukulturellen Erbes (s. Nr. 1.14) • Klimaschutz und Klimaanpassung: energetische Modernisierung prüfen 			
Arbeitsstand und weitere Schritte:			
<ul style="list-style-type: none"> • Bei Umzug des Museums und des Veranstaltungssaals in das Brauereigelände Prüfung der Nachnutzungsoptionen • Prüfen, ob durch Anreizprogramme ein Impuls für Zwischennutzung, Modernisierung, Umnutzung, etc. initiiert werden kann. 			
Zeitraum für die Umsetzung: 2020 - 2024			
Träger*in: privat		Eigentümer*in: privat	Nutzer*in: privat
Finanzierung (in EUR):			
geschätzte Gesamtausgaben:		liegt noch nicht vor (voraussichtlich 200.000 Euro)	
förderfähige Ausgaben:		40.000 Euro	
Förderpriorität:		3	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement und private*r Eigentümer*in			

Nr.: 1.13	Hindenburgstraße 5 (ehemalige Apotheke): Nach- und Zwischennutzung im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss	
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):		
		
Gebäudeansicht Hindenburgstraße 5		
<ul style="list-style-type: none"> • Hindenburgstraße 5 • ehemalige Sonnen-Apotheke • Teilleerstand, untergenutztes Gebäude 		
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):		
<ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung der EG-Nutzung von einem ehemaligen Laden in Dienstleistungen oder Wohnen • Option für barrierefreies/ -armes Wohnen im EG prüfen • Modernisierung und Sanierung des Gebäudes durch Prüfung der Anwendung von Anreizprogrammen: z. B. Zuschuss Zwischennutzung, Modernisierungen (Barrierefreiheit, Änderungen Wohngrundrisse, etc.), Fassadenbeleuchtung, energetische Ertüchtigung/Klimaanpassungen der privaten Freiräume, Umnutzung Ladenlokal (s. Nr. 1.14) • Klimaschutz und Klimaanpassung: energetische Modernisierung prüfen 		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Privatmaßnahmen: Umsetzung hängt von Eigentümer*in ab. • Prüfen, ob durch Anreizprogramme ein Impuls für Zwischennutzung, Modernisierung, Umnutzung, etc. initiiert werden kann. 		
Zeitraum für die Umsetzung: 2020 - 2021		
Träger*in: privat	Eigentümer*in: privat	Nutzer*in: privat
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	liegt noch nicht vor (voraussichtlich 100.000 Euro)	
förderfähige Ausgaben (Anschubförderung):	20.000 Euro	
Förderpriorität:	3	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und private*r Eigentümer*in		

Nr.: 1.14 Anreizprogramm
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):


Beispiele für (Teil-)Leerstände im Quartier

- In einzelnen Gebäuden im Quartier sind private Maßnahmen notwendig.
- teilweise Sanierungstau, Leerstände und untergenutzte Gebäude

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Bei privaten Maßnahmen können Zuschüsse über Anreizprogramme erfolgen. Bezuschussungen können erfolgen zu:
 - Zwischennutzung
 - Modernisierungen (Barrierefreiheit, Änderungen der Wohngrundrisse, etc.)
 - Fassadenbeleuchtung
 - Energetische Ertüchtigung/Klimaanpassung der privaten Freiräume
 - Umnutzung Ladenlokal
 - Erhalt des baukulturellen Erbes
 -
- Klimaschutz und Klimaanpassung:

- Energetische Ertüchtigung/Klimaanpassung der privaten Freiräume
- Verbesserung der Möglichkeiten zur Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser auf den Plätzen und Neupflanzungen von Bäumen
- Entsiegelung von Flächen prüfen

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Privatmaßnahmen: Umsetzung hängt von Eigentümer*in ab.
- Abstimmung zwischen Eigentümer*innen und Kernbereichsmanagement und prüfen, ob durch Anreizprogramme ein Impuls für Modernisierung, Umnutzung etc. initiiert werden kann.

Zeitraum für die Umsetzung: 2022- 2029 – in Abstimmung mit dem Kernbereichsmanagement

Träger*in: privat

Eigentümer*in: privat

Nutzer*in: privat

Finanzierung (in EUR):

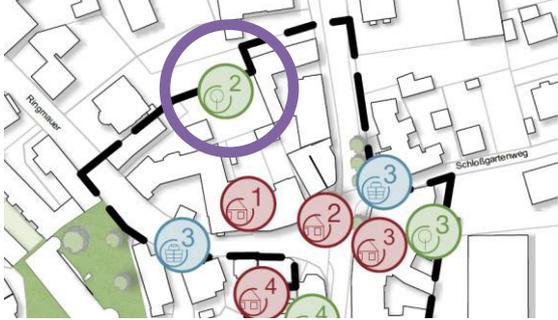
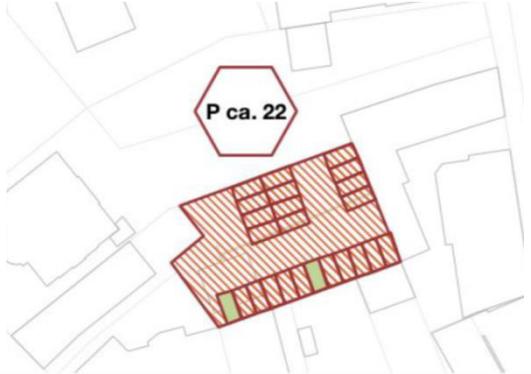
geschätzte Gesamtausgaben: 600.000 Euro

förderfähige Ausgaben (Anschubförderung): 600.000 Euro

Förderpriorität: 3

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement und Eigentümer*innen

Nr.:2.1 Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs durch Anpassung der Verkehrsanlagen (Umbau zum Kreisverkehr)		
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):		
  <p style="text-align: right;">Eingangssituation aus nördlicher Richtung (Bahnhofstraße)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bahnhofstraße (L 3141)/ Schlitzer Straße (L 3143) • Landstraße mit Durchgangsverkehrscharakter, fehlende baulich-räumliche Hinweise auf anschließendes Geschäftsquartier 		
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):		
<ul style="list-style-type: none"> • Umgestaltung des Kreuzungspunktes zu einem Kreisverkehr. Gestaltung so, dass große Fahrzeuge über die „Verkehrinsel“ fahren können. • Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs • Bauliche Definition eines sich ändernden Gebietscharakters und damit Kenntlichmachen, dass ein innerstädtisch gemischtes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität (Eingangsbereich Güntnergasse) erreicht wird. • Klimaschutz und Klimaanpassung: Stärkung der klimagerechten Mobilität durch Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehr 		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Vorklärung mit überörtlichen Behörden • Detailplanung und Entwurf • Umsetzung 		
 <p>Beispielfoto eines Kreisels (Quelle: Bild von Greg Reese auf Pixabay)</p>		
Zeitraum für die Umsetzung: 2027 - 2029		
Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	200.000 Euro	
förderfähige Ausgaben:	200.000 Euro	
Förderpriorität:	3	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und Hessen Mobil		

Nr.: 2.2		Neuordnung von Stellplätzen prüfen	
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):			
			
		Innenhof Ringmauer 26	
<ul style="list-style-type: none"> • Ringmauer 26 (Innenhof) • wenig öffentliche Stellplätze im Gebiet • wenig private Stellplätze im Gebiet 			
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):			
<ul style="list-style-type: none"> • Im hinteren Bereich des Grundstücks Ringmauer 26 könnte ein Parkplatz für Anwohner*innen aus dem Quartier realisiert werden. • Ein öffentlicher Parkplatz soll hier nicht geschaffen werden, um die Folgen durch Lärm für die Anrainer gering zu halten. • Voraussichtlich können 22 Stellplätze (s. Parkplatzentwurf) untergebracht werden. • Klimaschutz und Klimaanpassung: Bessere Organisation des ruhenden Verkehrs und dadurch Vermeidung von Parksuchverkehr, Optimierung der Freiflächen für Versickerung, Verdunstung, Verschattung 			
Arbeitsstand und weitere Schritte:			
<ul style="list-style-type: none"> • Flächenverfügbarkeit mit Eigentümer*in klären. • Zuwegung klären, ggf. Machbarkeitsstudie für Realisierung vergeben • Verträglichkeitsprüfung und Klärung der Einschränkung für Anwohner*innen 			
Entwurfsplan Parkplatz Innenhof Ringmauer 26			
Zeitraum für die Umsetzung: 2021 – 2023			
Träger*in: privat		Eigentümer*in: privat	Nutzer*in: privat
Finanzierung (in EUR):			
geschätzte Gesamtausgaben:		liegt noch nicht vor	
förderfähige Ausgaben (Anschubförderung):		15.000 Euro	
Förderpriorität:		3	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und Eigentümer*in der Fläche			

Nr.: 2.3		Neuordnung von Stellplätzen prüfen	
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):			
			
Günthergasse 25-31			
<ul style="list-style-type: none"> • Günthergasse 25-31 • momentan bebaute Fläche (ehemaliges Hotel, Bäckerei) • wenig öffentliche und private Stellplätze im Gebiet 			
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):			
<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung Abriss der vorhandenen Gebäude (s. Nr. 1.3) • Neuplanung der gesamten Fläche (Wettbewerb) und Einbezug von Stellplätzen im Hinterhof der ggf. neu bebauten Fläche. • Die Stellplätze sollen größtenteils öffentlich sein. • Klimaschutz und Klimaanpassung: Bessere Organisation des ruhenden Verkehrs und dadurch Vermeidung von Parksuchverkehr, Optimierung der Freiflächen für Versickerung, Verdunstung, Verschattung 			
Arbeitsstand und weitere Schritte:			
<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmung mit Maßnahme Nr. 1.3: Ankauf der Fläche; Ausschreibung Wettbewerb; Abriss und Neugestaltung 			
Zeitraum für die Umsetzung 2023 - 2025 – in Abstimmung mit den Planungen Maßnahme Nr. 1.3			
Träger*in: öffentlich	Eigentümer: privat (derzeit), künftig öffentlich	Nutzer*in: öffentlich	
Finanzierung (in EUR):			
geschätzte Gesamtausgaben:	50.000 Euro		
förderfähige Ausgaben:	50.000 Euro		
Förderpriorität:	3		
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und Eigentümer*in der Fläche			

Nr.: 2.4 Begrünung Freiflächen Günthergasse auf Privatgrundstücken und im öffentlichen Raum

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Blick auf Günthergasse 18

- Rechts und Links der LINDA-Sonnen Apotheke (Günthergasse 18) werden die Flächen momentan als Parkplätze bzw. als Einfahrt zu hinteren Gebäuden genutzt und sind kaum begrünt.

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Begrünung seitlich der LINDA-Sonnen Apotheke (Günthergasse 18) prüfen und umsetzen.
- Dies führt zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität entlang der Günthergasse.
- Ggf. kann in diesem Bereich auch eine Begrünung auf privater Fläche angestrebt werden.
- Durch eine Begrünung werden auch ökologische und mikroklimatische Verbesserungen erzielt.
- Klimaschutz und Klimaanpassung: Erhöhung/Verbesserung des Grünanteils, damit Beitrag zur Luftreinhaltung und mikroklimatische Verbesserung, Optionen der Verdunstung

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Erstgespräch und Abstimmung mit den Eigentümer*innen
- Realisierung von Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und ggf. privaten Raum



Entwurfszeichnung Begrünung Günthergasse

Zeitraum für die Umsetzung: 2021 - 2024

Träger*in: öffentlich und ggf. privat

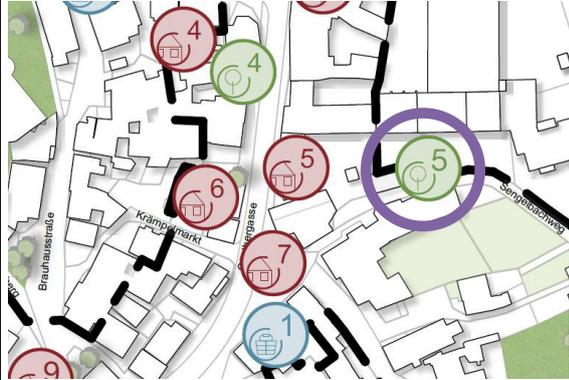
Eigentümer*in: öffentlich und privat

Nutzer*in: öffentlich

Finanzierung (in EUR):

geschätzte Gesamtausgaben: 30.000 Euro
 förderfähige Ausgaben: 30.000 Euro
 Förderpriorität: 3

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und private Eigentümer*innen

Nr.: 2.5	Offenlegung des Sengelbachverlaufs als Eingang zum Schlossgarten mit Teilrenaturierung	
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):		
  		
Überbauter Sengelbach und Sengelbach (vor den Teichen)		
<ul style="list-style-type: none"> • Der Sengelbach ist in weiten Teilen verrohrt. • Teilweise verläuft der Bach mehrere Meter unter der Straßenoberkante. • Durch die Verrohrung ist ein prägendes Element für das Gebiet nicht erkennbar. 		
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):		
<ul style="list-style-type: none"> • Auf dem neu anzulegenden Stadtplatz (Mittelplatz, s. Maßnahme Nr. 1.7) soll der Sengelbach offengelegt werden. • Damit wird ein prägendes Element des Gebiets der Sengelbach, wieder erlebbar. • Klimaschutz und Klimaanpassung: Ökologische Aufwertung durch Renaturierung des Gewässers, mikroklimatische Verbesserung durch Freilegung in der Günthergasse 		
		
Entwurfsplan Offenlegung Bachverlauf		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Realisierung gemeinsam mit Projekt Nr. 1.7 „Qualifizierung des öffentlichen Raums als Stadtplatz – Mittelplatz“ • genauen Verlauf und mögliche Optionen für Offenlegung prüfen 		
Zeitraum für die Umsetzung: 2022-2024 – in Abstimmung mit der Platzgestaltung (Nr. 1.7)		
Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	25.000 Euro	
förderfähige Ausgaben:	25.000 Euro	
Förderpriorität:	2	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement		

Nr.: 2.6 Zugang zum Schlosspark von der Altstadt/ Günthergasse aus verbessern (Sengelbachweg)

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Weg von der Günthergasse über den Sengelbachweg



Sengelbachweg bis zum Schlossgarten

- Der Sengelbachweg ist ein heute „versteckter“ Zugang zum Schlossgarten.
- Der Sengelbach fließt direkt in den Schlossgarten, der Fußweg folgt dem Bachverlauf beim Eingang in den Schlossgarten nicht mehr. Die Fußgänger*innen müssen einen „Umweg“ in Kauf nehmen.

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Eine direkt Verbindung entlang des offen zu legenden Sengelbachs in den Schlossgarten schaffen und damit eine attraktive Verbindung zwischen Schlossgarten und Brauereiwiesen schaffen.
- Fußgängerverkehr durch attraktive Wegeverbindungen stärken und damit auch einen Beitrag für Klimaschutz und Mobilität leisten.
- Aufgreifen des prägenden Elements Wasser für die Gebietsentwicklung
- Klimaschutz und Klimaanpassung: Stärkung der klimagerechten Mobilität durch Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehr



Maßnahme Zugang zum Schlosspark

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Klärung einer neuen Wegeverbindung mit dem Denkmalschutz (der Schlossgarten steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz)
- Umsetzung der vergleichsweise kurzen Wegeverbindung entlang des Bachs bis zum Hauptweg

Zeitraum für die Umsetzung: 2024 - 2025 – in Abstimmung mit der Platzgestaltung (Nr. 1.7)

Träger*in: öffentlich

Eigentümer*in: öffentlich

Nutzer*in: öffentlich

Finanzierung (in EUR):

geschätzte Gesamtausgaben: 60.000 Euro

förderfähige Ausgaben: 60.000 Euro

Förderpriorität: 2

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement

Nr.: 2.7		Beleuchtung verbessern (Schlossgarten)	
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):			
			
		Blick in den Schlossgarten	
<ul style="list-style-type: none"> • Im Schlossgarten gibt es nur teilweise eine Beleuchtung. 			
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):			
<ul style="list-style-type: none"> • Die Beleuchtung im Schlossgarten soll attraktiv gestaltet werden, und damit er nicht als Angst-raum bei Dunkelheit wirkt. • Klimaschutz und Klimaanpassung: Energieeinsparung durch Verwendung energiesparender Beleuchtungstechnik (LED-Lampen) und möglichst Vermeidung störender Lichtverschmutzung 			
			
Beleuchtungskonzept im Schlossgarten (Quelle: Bild von Pech Frantisek auf Pixabay)			
Arbeitsstand und weitere Schritte:			
<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines Beleuchtungskonzeptes für den Schlossgarten. Dabei sind auch Wegeverbindungen zu berücksichtigen. • Abstimmung des Beleuchtungskonzeptes mit den landschaftsarchitektonischen Entwurf für die Brauereiwiesen 			
Zeitraum für die Umsetzung: 2024 – in Abstimmung mit dem Pflegekonzept Schlossgarten (Nr. 2.9) und dem landschaftsarchitektonischem Entwurf der Brauereiwiesen (Nr. 2.14)			
Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich	
Finanzierung (in EUR):			
geschätzte Gesamtausgaben:		40.000 Euro	
förderfähige Ausgaben:		40.000 Euro	
Förderpriorität:		3	
Ansprechperson für das Projekt:			
Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und Denkmalschutz			

Nr.: 2.8	Angebote für Jugendliche schaffen
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):	
	
	
<p style="text-align: right;">Blick in den Schlossgarten mit spielenden Jugendlichen</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Im Schlossgarten ist die Landesmusikakademie, dort sind viele Jugendliche. • Es gibt keine entsprechenden Angebote als Treffpunkt draußen für Jugendliche. • Der Schlossgarten ist denkmalgeschützt (englischer Garten). 	
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):	
<ul style="list-style-type: none"> • Ein Angebot für Jugendliche im nordöstlichen Bereich des Schlossgartens schaffen. • Dort sind wenige Beeinträchtigungen durch z. B. Lärm zu erwarten, da es keine direkt angrenzenden bewohnten Grundstücke gibt. • Das zu schaffende Angebot muss den Vorgaben des Denkmalschutzes entsprechen. In der Vergangenheit gab es schon Veranstaltungen im Park. • Durch ein spezifisches Angebot könnten dezentrale und spontane Treffen kanalisiert werden. • Zu prüfen ist, ob z. B. ein Kletterwürfel (Bouldern) geeignet ist. • Klimaschutz und Klimaanpassung: Umweltpädagogische Aspekte in der Beteiligung der Jugendlichen, Berücksichtigung ökologischer Standards bei der Flächenumgestaltung 	



Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Klärung einer möglichen Nutzung mit dem Denkmalschutz
- Auswahl geeigneter Angebote/ Möblierungen gemeinsam mit Jugendlichen aus Schlitz und mit Jugendlichen der Landesmusikakademie

Zeitraum für die Umsetzung: 2020 - 2021 – in Abstimmung mit dem Pflegekonzept Schlossgarten (Nr. 2.9)

Träger*in: öffentlich

Eigentümer*in: öffentlich

Nutzer*in: öffentlich

Finanzierung (in EUR):

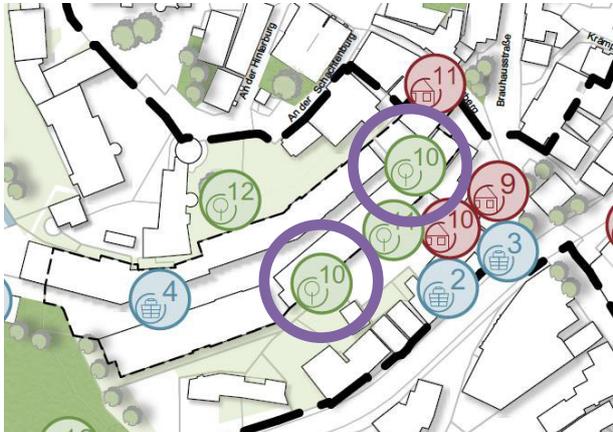
geschätzte Gesamtausgaben: 40.000 Euro

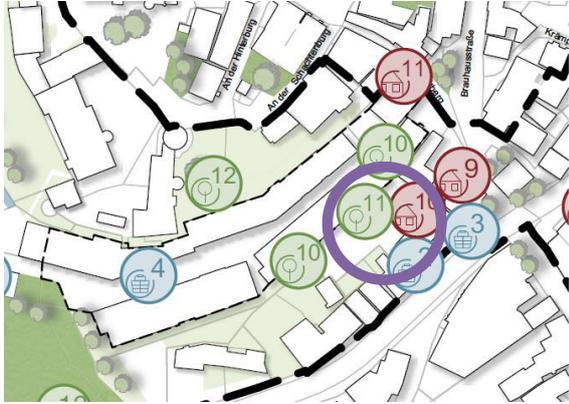
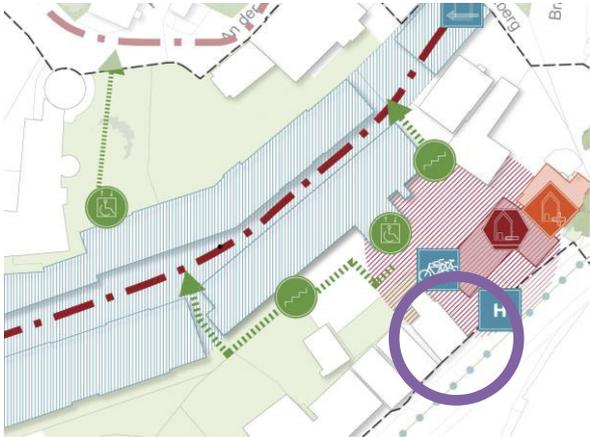
förderfähige Ausgaben: 40.000 Euro

Förderpriorität: 3

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und Denkmalschutz

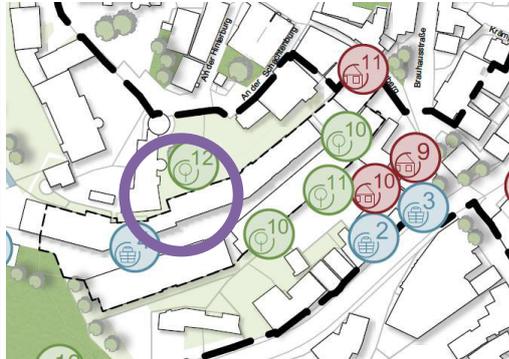
Nr.: 2.9		Pflegekonzzept Schlossgarten	
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):			
			
		Blick in den Schlossgarten	
<ul style="list-style-type: none"> • Schlossgarten (Hallenburger Parkanlagen) • Gestaltung nach dem Muster englischer Landschaftsgärten; steht unter Denkmalschutz • wichtiges Freizeit- und Erholungsgebiet für Schlitzer Bürger*innen, Touristinnen und Besucher*innen der Landesmusikakademie • Beleuchtung nicht ausreichend • teilweise Treffpunkt von Jugendlichen 			
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):			
<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung eines Pflegekonzeptes für den Schlossgarten zur Einhaltung der denkmalgeschützten Parkanlage • Klärung, wie Maßnahmen zur Verbesserung der Beleuchtung und Schaffung von Freizeitmöglichkeiten insbesondere für Jugendliche (s. Nr. 3.7 und 3.8) umgesetzt werden können. • Zusammenführung von Erhaltung und Pflege der historischen Parkanlage und Schaffung von verträglichen Freizeitmöglichkeiten. • Klimaschutz und Klimaanpassung: Ökologische Kriterien berücksichtigen und Retentionsfähigkeit des Bodens sichern 			
Arbeitsstand und weitere Schritte:			
<ul style="list-style-type: none"> • Vorklärung mit Denkmalschutz • Detailplanung und Entwurf • Umsetzung 			
Zeitraum für die Umsetzung: 2020 - 2021 – in Abstimmung mit den Maßnahmen Beleuchtung verbessern (2.7) und Angebote für Jugendliche schaffen (Nr. 2.8)			
Träger*in: öffentlich		Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
Finanzierung (in EUR):			
geschätzte Gesamtausgaben:		100.000 Euro	
förderfähige Ausgaben:		100.000 Euro	
Förderpriorität:		2	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und Denkmalschutz			

Nr.: 2.10 Ausbau Treppenanlage nördlich und/oder südlich der Mälzerei		
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):		
		<p>Blick auf die Mälzerei</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Das Brauereigelände ist derzeit von Südosten nicht zugänglich. Ein Höhenunterschied von mehreren Metern ist zu überwinden. • Die Mälzerei ist überwiegend leerstehend. 		
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):		
<ul style="list-style-type: none"> • Der Platz an der Mälzerei soll als ein zentraler Zugang zum Brauereigelände umgebaut werden. • Um von diesem tiefer liegenden Platz in das Brauereigelände zu kommen, sollen 1 bis 2 Treppenanlagen errichtet werden (ein Fahrstuhl wird in Maßnahme Nr. 2.11 beschrieben). • So soll ein dauerhaft und attraktiv gestalteter Zugang zum Brauereigelände geschaffen werden. • Es soll geprüft werden, ob eine Treppe an der nördlichen Seite der Mälzerei errichtet werden kann. • Je nach baulicher Ausführung und geschätzter Anzahl an Nutzer, sind auch zwei Treppen zu realisieren. 		
		<p>Beispielfotos Treppenerschließung</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Treppen sind typisches Merkmal der historischen Altstadt von Schlitz. Dieses Erkennungszeichen kann auch für die südliche Erschließung genutzt werden. 		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Klärung, ob die nördliche und/oder die südliche Treppenerschließung möglich ist. 		
Zeitraum für die Umsetzung: 2022 - 2025 – in Abstimmung mit den Baumaßnahmen Brauereigelände (Nr. 3.4)		
Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	230.000 Euro	
förderfähige Ausgaben:	230.000 Euro	
Förderpriorität:	1	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement		

Nr.: 2.11			Barrierefreier Zugang per Fahrstuhl zum Brauereigelände		
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):					
					
Blick auf die Mälzerei					
<ul style="list-style-type: none"> • Das Brauereigelände ist derzeit von Südosten nicht zugänglich. Ein Höhenunterschied von mehreren Metern ist zu überwinden • Die Mälzerei ist überwiegend leerstehend. 					
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):					
<ul style="list-style-type: none"> • Der Platz an der Mälzerei soll als ein zentraler Zugang zum Brauereigelände umgebaut werden. • Ein barrierefreier Zugang soll hergestellt werden. Dies könnte über einen Fahrstuhl und einen Durchgang durch die Mälzerei umgesetzt werden. • Klimaschutz und Klimaanpassung: barrierefreie Zugänge errichten zur Stärkung einer nachhaltigen Mobilität 					
					
Beispielfoto eines Fahrstuhls außerhalb eines denkmalgeschützten Gebäudes					
Arbeitsstand und weitere Schritte:					
<ul style="list-style-type: none"> • Die Realisierung hängt von den Planungen zum Brauereigelände (Nr. 3.4) ab. • Ein barrierefreier Zugang ist auf jeden Fall herzustellen. 					
Zeitraum für die Umsetzung: 2023 - 2025 – in Abstimmung mit Projekt (Nr. 3.4)					
Träger*in: öffentlich		Eigentümer*in: öffentlich		Nutzer*in: öffentlich	
Finanzierung (in EUR):					
geschätzte Gesamtausgaben:		150.000 Euro			
förderfähige Ausgaben:		150.000 Euro			
Förderpriorität:		1			
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und Denkmalschutz					

Nr.: 2.12 Barrierefreier Zugang per Fahrstuhl zur Oberstadt

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):

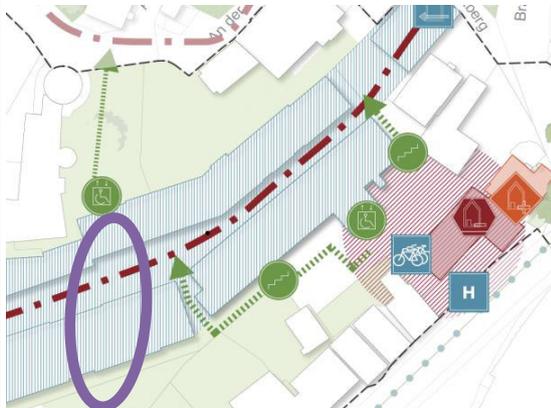


Blick auf das Brauereigelände

- Die historische Altstadt von Schlitz ist derzeit nicht barrierefrei vom Brauereigelände aus zugänglich.
- Eine barrierefreie Erreichbarkeit ist insgesamt im südlichen Bereich der Altstadt nicht gegeben.

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Vom Brauereigelände aus soll ein barrierefreier Zugang zur historischen Altstadt von Schlitz (Oberstadt) errichtet werden.
- Damit ist es möglich, verschiedene Zielgruppen anzusprechen und ihnen einen Zugang zur Altstadt von Süden aus zu ermöglichen
- Klimaschutz und Klimaanpassung: barrierefreie Zugänge errichten zur Stärkung einer nachhaltigen Mobilität



Beispielfoto eines Fahrstuhls außerhalb eines denkmalgeschützten Gebäudes

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Die genaue Lage mit Start und Endpunkt ist gemeinsam mit den Realisierungsplanungen für das Brauereigelände (Nr. 3.4) zu klären.
- Ein barrierefreier Zugang ist auf jeden Fall herzustellen.

Zeitraum für die Umsetzung: 2027 - 2029 – in Abstimmung mit dem Projekt (Nr. 3.4)

Träger*in: öffentlich

Eigentümer*in: öffentlich

Nutzer*in: öffentlich

Finanzierung (in EUR):

geschätzte Gesamtausgaben:	150.000 Euro
förderfähige Ausgaben:	150.000 Euro
Förderpriorität:	1

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und Denkmalschutz

Nr.: 2.13 Bushaltestelle ausbauen		
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):		
		
Bushaltestelle Herrngartenstraße		
<ul style="list-style-type: none"> • Bushaltestelle mit Einbuchtung für den öffentlichen Nahverkehr in der Herrngartenstraße 		
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):		
<ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge der Neugestaltung der Brauereiwiesen (Nr. 1.14) soll der Ausbau und die Modernisierung der vorhandenen Bushaltestelle Herrngartenstraße mitgeprüft werden. • Dabei soll die Ausbuchtung bestehen bleiben bzw. ggf. erweitert werden, um den Verkehrsfluss nicht zu behindern. • Gleichzeitig soll eine Wegeverbindung von der Bushaltestelle zu den Brauereiwiesen und dem Brauereigelände geprüft werden. • Klimaschutz und Klimaanpassung: Ausbau/ Umgestaltung prüfen und dabei Verkehrsfluss verbessern; Stärkung der klimafreundlichen Mobilität durch Verbesserung der Rahmenbedingungen für den ÖPNV 		
		
Entwurfsplan Wegeverbindung Bushalt Herrngartenstraße zu den Brauereiwiesen		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Prüfen, ob der vorhandene Bushalt ausgebaut bzw. modernisiert werden kann. • Gesprächsführung und Abstimmung mit den überörtlichen Verkehrsbehörden 		
Zeitraum für die Umsetzung: 2024 - 2025		
Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	30.000 Euro	
förderfähige Ausgaben:	30.000 Euro	
Förderpriorität:	3	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement, Verkehrsbetriebe und Hessen Mobil		

Nr.: 2.14 **Entwicklungskonzept Brauereiwiesen (Hinterburger Gärten)**

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Blick auf die Brauereiwiesen und Hinterburger Gärten (Eisteiche)

- Die Brauereiwiesen sind nicht gestaltet und werden in der Öffentlichkeit nicht wahrgenommen.
- Duldung von Parkplätzen zwischen Brauereiwiesen und Hinterburger Gärten
- Es fehlen Aufenthaltsmöglichkeiten.
- Der Sengelbach ist in weiten Teilen verrohrt und nicht zugänglich.
- Die Hinterburger Gärten (Eisteiche) sind noch in privater Hand (Pachtvertrag).
- Durch die eng bebaute Struktur im Quartier und einem sehr geringen Anteil privater Freiflächen ist die Bedeutung öffentlicher Freiflächen besonders hoch.
- Im südwestlichen Bereich ist die Sichtachse zur historischen Altstadt freizuhalten (Denkmalschutz).

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Gestaltung eines Entwicklungskonzeptes für die Brauereiwiesen und die Hinterburger Gärten mit den Bausteinen:
 - Offenlegung des Sengelbaches (Renaturierung und Führung über den östlichen Bereich der Brauereiwiesen, Stärkung ökologischer Funktionen und ggf. Einbindung des Thema Wassers in einen Themenspielplatz, Nutzung des Verlaufs als attraktive Wegeverbindung zwischen Brauereiwiesen und Schlossgarten)
 - Errichtung eines Themenspielplatzes im Zusammenhang mit der Offenlegung und Renaturierung des Sengelbaches (Schaffung eines Spielplatzes für Anwohner und Touristen in unmittelbarer Nähe zum Brauereigelände, Themenklärung (z. B. Burgen/Ritter), ggf. Einbindung von Geräten für alle Generationen)

- Schaffung eines Stadtparkcharakters auf der westlichen Fläche der Brauereiwiesen (Betonung der Eingangssituation zum Quartier von Westen aus, Erhöhung des ökologischen Wertes der Fläche)
- Klärung, ob auf der besonders sensiblen südwestlichen Fläche (Denkmalschutz) Schafe gehalten werden können.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf den Brauereiwiesen und den Hinterburger Gärten
- Klimaschutz und Klimaanpassung: Ökologische Aufwertung durch Renaturierung des Gewässers und Erhöhung des Grünanteils damit Beitrag zur Luftreinhaltung und mikroklimatische Verbesserung; Verbesserung der Möglichkeiten zur Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser



Entwurfsplan Brauereiwiesen und Themenspielplatz und Beispielfoto einer Schafwiese (Quelle: Bild von Alfons Schüler auf Pixabay)

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Zuerst wird ein landschaftsarchitektonischer Entwurf (Gutachterverfahren) für die Brauereiwiesen inklusive der Hinterburger Gärten (Eisteiche) vorgeschlagen. Auch wenn derzeit die Eisteiche in Privateigentum sind und ein langjähriger Pachtvertrag läuft, soll die gesamte Freifläche östlich der Altstadt einbezogen werden, um sie in einer längerfristigen Planung zu berücksichtigen. Der landschaftsarchitektonische Entwurf muss mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden.
- Klärung des künftigen Sengelbachverlaufes.
- Abstimmung der künftigen Gestaltung des Themenspielplatzes mit dem Denkmalschutz, da die Brauereiwiesen als Denkmal (Sichtachse zur historischen Altstadt) festgelegt wurde. Nach ersten Vorinformationen ist die Anlage eines Themenspielplatzes in der Nähe des Brauereigeländes und südlich bzw. südöstlich des vorhandenen Gebäudes unkritisch.
- Klärung, welche Möblierung und welche Pflanzen/Bäume sich für einen Stadtpark an dieser Stelle eignen, da die Fläche aus Sicht des Denkmalschutzes (Sichtachse zur historischen Altstadt) freigehalten werden soll.
- Klärung, unter welchen Bedingungen die Schafhaltung möglich ist und ob ggf. auch Schafe und Ziegen gemeinsam gehalten werden können.

Zeitraum für die Umsetzung: 2020 - 2029

Träger*in: öffentlich

Eigentümer*in: öffentlich

Nutzer*in: öffentlich

Finanzierung (in EUR):

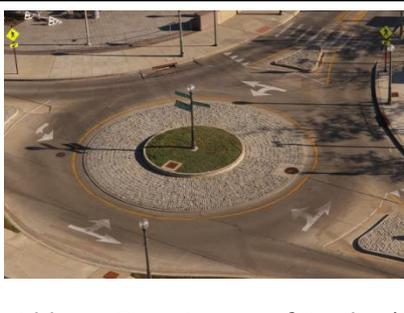
geschätzte Gesamtausgaben: 3.080.000 Euro

förderfähige Ausgaben: 3.080.000 Euro

Förderpriorität: 2

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und Denkmalschutz

Nr.: 2.15 Neuordnung von Stellplätzen prüfen		
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):		
		
<p>Derzeitige Parksituation auf den Brauereiwiesen</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • westliche des Brauereigeländes gibt es einen Schotterplatz, auf dem derzeit Parken geduldet wird. • Im gesamten Quartier gibt es wenig öffentliche und private Parkplätze. 		
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):		
<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung öffentlicher Parkplätze angrenzend an das Brauereigelände auf den Brauereiwiesen für Besucher*innen und Tourist*innen • Klärung, ob Parkplätze z. B. auch für die angrenzenden Hotels (Vorderburg, Schachtenburg) oder Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung auf einem Teil der Fläche realisiert werden sollen. 		
<p>Entwurfsplan Parkplatzgestaltung Brauereiwiesen</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • Klimaschutz und Klimaanpassung: Bessere Organisation des ruhenden Verkehrs und dadurch Vermeidung von Parksuchverkehr, Optimierung der Freiflächen für Versickerung, Verdunstung, Verschattung 		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Als erster Schritt wird ein landschaftsarchitektonischer Entwurf für die Brauerwiesen inklusive der Teiche vorgeschlagen (Nr. 2.14). Auch wenn derzeit die Teiche in Privateigentum sind und ein langjähriger Pachtvertrag läuft, soll die gesamte Freifläche östlich der Altstadt einbezogen werden, um sie in einer längerfristigen Planung zu berücksichtigen. Der landschaftsarchitektonische Entwurf muss mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden. • Klärung, wie viele Parkplätze für die künftigen Nutzungen des Brauereigeländes sowie für die erwarteten Besucher notwendig sind bzw. realisiert werden können. 		
Zeitraum für die Umsetzung: 2021 - 2024 – in Abstimmung mit dem Entwicklungskonzept Brauereiwiesen (Nr. 2.14)		
Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	400.000 Euro	
förderfähige Ausgaben:	400.000 Euro	
Förderpriorität:	3	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und Denkmalschutz		

Nr.: 2.16	Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs durch Anpassung der Verkehrsanlagen (Umbau zum Kreisverkehr)	
Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):		
		
Eingangssituation aus südlicher Richtung (Herrngartenstraße/Hainbuche)		
<ul style="list-style-type: none"> • Herrngartenstraße (L 3141)/ Hainbuche • Landstraße mit Durchgangsverkehrscharakter • westlicher Eingang zum ehemaligen Brauereigelände • wichtige Sichtachse auf die Altstadt, die nicht betont/erkennbar ist 		
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):		
<ul style="list-style-type: none"> • Umgestaltung des Kreuzungspunktes zu einem Kreisverkehr. Gestaltung so, dass große Fahrzeuge über die „Verkehrinsel“ • Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs • Bauliche Definition eines sich ändernden Gebietscharakters und damit Kenntlichmachen, dass ein innerstädtisch gemischtes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität sowie der westliche Zugang zum Brauereigelände erreicht wird. 		
Beispielfoto eines Kreisels (Quelle: Bild von Greg Reese auf Pixabay)		
<ul style="list-style-type: none"> • Betonung der denkmalgeschützten Sichtachse auf die Altstadt • Klimaschutz und Klimaanpassung: Stärkung der klimagerechten Mobilität durch Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehr; Entschleunigung der Verkehre im verdichteten Stadtbereich 		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Vorklärung mit überörtlichen Behörden (Hessen Mobil) • Detailplanung und Entwurf • Umsetzung 		
Zeitraum für die Umsetzung: 2027 - 2029		
Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	200.000 Euro	
förderfähige Ausgaben:	200.000 Euro	
Förderpriorität:	3	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und Hessen Mobil		

Nr.: 3.1 Fahrradhaus und Touristeninformation

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Blick auf Günthergasse 11 bzw. Platz Günthergasse/Steinweg

- Günthergasse 11
- Teilleerstand
- wenig Aufenthaltsmöglichkeiten auf dem Platz Günthergasse/Steinweg (s. Nr. 1.7)
- Hauptankunftsort für Radtouristen (R 7)

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Errichten von Fahrradabstellmöglichkeiten (Fahrradhaus, Einbindung in Teilleerstand/abschließbare Fahrradboxen) entlang des R7 mit zentraler Lage im Quartier südliche Altstadt.
- sicheres Abstellen der Fahrräder für ankommende Radtourist*innen, um von dort die Altstadt, das Brauereigelände etc. fußläufig zu erkunden
- Schaffung mindestens einer touristischen Informationstafel, ggf. Integration einer Touristeninformation in den Teilleerstand
- ggf. Ankauf und Umbau
- Angrenzend soll der Platz Günthergasse/Steinweg als Stadtplatz umgestaltet werden, so dass die Aufenthaltsqualität erhöht wird (s. Nr. 1.7).
- Klimaschutz und Klimaanpassung: Stärkung der klimagerechten Mobilität durch Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehr



Entwurfsplan Platzgestaltung



Beispielfoto für Fahrradabstellmöglichkeiten und eine Touristeninformation

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Vorklärung Eigentumsverhältnisse und Gespräch mit Eigentümer*in
- ggf. Ankauf und Umbau
- Ausarbeitung eines Entwurfs zur künftigen Gestaltung in Abstimmung mit der Umsetzung der Maßnahme Nr. 1.7

Zeitraum für die Umsetzung: 2024 - 2026 – in Abstimmung mit den Baumaßnahmen der Platzgestaltung „Mittelplatz“ (s. Nr. 1.7)

Träger*in: öffentlich

Eigentümer*in: privat (derzeit),
künftig öffentlich

Nutzer*in: öffentlich

Finanzierung (in EUR):

geschätzte Gesamtausgaben: 90.000 Euro

förderfähige Ausgaben: 90.000 Euro

Förderpriorität: 3

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement

Nr.: 3.2 Bushaltestelle für Touristenbusse an der Mälzerei

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Platz an der Mälzerei

- Es gibt keine Möglichkeit, dass Busse für Tourist*innen am neuen zentralen südlichen Zugang zum Brauereigelände zum Ein- und Aussteigen halten können.
- Derzeit halten die Busse an der Hainbuche, was zu Anwohnerkonflikten führt. Außerdem können die Busse in dieser Straße nicht wenden.
- Das Garagengebäude hat einen hohen Sanierungsbedarf. Abriss prüfen, um einen südlichen Zugang zu schaffen.
- teilweise Parken auf der Freifläche
- zentraler Eingang zum Brauereigelände geplant

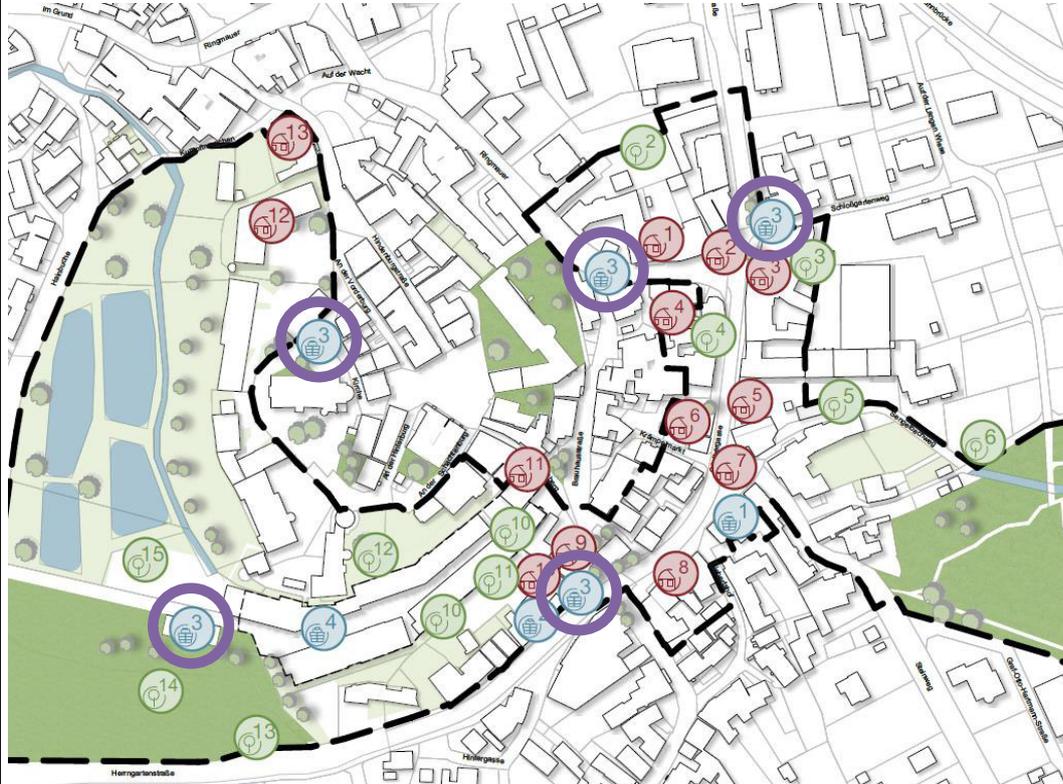
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Schaffung einer Bushaltestelle an der Günthergasse, damit die ankommenden Tourist*innen am zentralen südlichen Zugang zum Brauereigelände und der Altstadt ein- und aussteigen können. Kein dauerhafter Busparkplatz, dieser ist z. B. beim Bürgerhaus.
- Entschärfung der Konflikte zwischen Anwohner*innen und Busbetrieben in der Hainbuche. Durch die parallel vorgeschlagene Maßnahme zur Errichtung eines Kreisverkehrs (Nr. 2.16), können die Busse hier wenden und anschließend auf den vorhandenen Busparkplatz am Bürgerhaus fahren.
- Angrenzend Umgestaltung des Aufenthaltsraumes zum Stadtplatz (Platz an der Mälzerei) durch unterschiedliche Einzelmaßnahmen (z. B. Errichtung öffentlicher (barrierefreier) Toiletten) (s. Nr. 1.10, 2.14, 3.3 und Maßnahmen zum Brauereigelände (3.4))
- Klimaschutz und Klimaanpassung: Verbesserung der Zugänglichkeit für Tourist*innen und Vermeidung von Halte- und Parksuchverkehr durch strategische Führung der touristischen Busverkehre

		
Beispielfoto Bushalt in einer Altstadt		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung und Klärung der genauen Lage der Bushaltestelle • Abstimmung mit den überörtlichen Verkehrsbehörden 		
Zeitraum für die Umsetzung: 2024		
Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	28.000 Euro	
förderfähige Ausgaben:	28.000 Euro	
Förderpriorität:	3	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz, Kernbereichsmanagement und Hessen Mobil		

Nr.: 3.3 Konzept für Fahrradabstellanlagen

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Beispielplätze für Fahrradabstellanlagen

- Im Gebiet „Südliche Altstadt“ von Schlitz fehlen öffentliche Radabstellmöglichkeiten, besonders entlang des Radweges R7, im Bereich des Einzelhandels und der Dienstleistungen und im Bereich des Brauereigeländes.
- zwei weitere mögliche Standorte befinden sich außerhalb des Fördergebietes

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Um den Radverkehr attraktiver zu gestalten sollen Fahrradabstellanlagen an unterschiedlichen Orten geschaffen werden.
- Damit werden auch Ziele von Klimaschutz, Nahmobilität und CO₂-Einsparungen erreicht. Zusätzlich sollen für Touristen (Radweg R 7) attraktive und sichere Fahrradabstellanlagen errichtet werden.
- Zu den geplanten Orten gehören:
 - westlicher und südlicher Eingang zum Brauereigelände
 - nördlicher Eingang zum Quartier „Südliche Altstadt“
 - im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich an der Günthergasse/Ringmauer (aktuell außerhalb des Fördergebietes)
 - in der oberen Altstadt in der Nähe der Kirche (außerhalb des Fördergebietes)
- Bei der Planung soll ein Gesamtkonzept entwickelt werden, das über die Grenzen des Fördergebietes Standorte berücksichtigt.
- Das geplante Fahrradhaus (Nr. 3.1) wird separat beschrieben.
- Klimaschutz und Klimaanpassung: Stärkung der klimagerechten Mobilität durch Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehr



Beispielfoto für Fahrradabstellanlagen

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Vorklärung der Standorte und Prüfung einer möglichen Umsetzung
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung weiterer Einzelmaßnahmen
- Detailplanung und Entwurf
- Umsetzung

Zeitraum für die Umsetzung: 2020 - 2021

Träger*in: öffentlich

Eigentümer*in: öffentlich

Nutzer*in: öffentlich

Finanzierung (in EUR):

geschätzte Gesamtausgaben:	50.000 Euro
förderfähige Ausgaben:	50.000 Euro
Förderpriorität:	3

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement

Nr.: 3.4 **Neue Nutzungen auf dem Brauereigelände**

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):

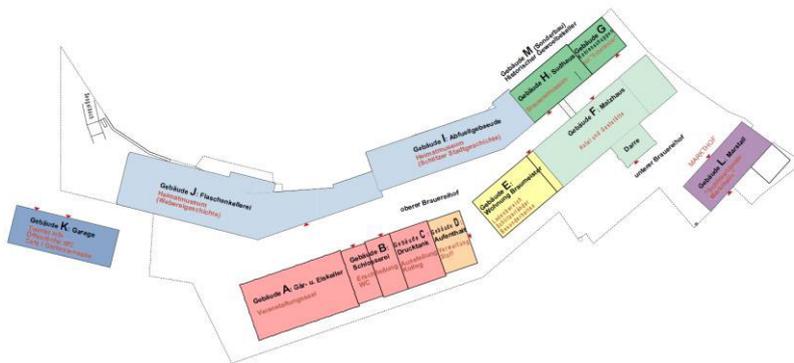


Blick auf das Brauereigelände

- ehemalige Auerhahn Brauerei
- Gebäudeensemble mit stadtbildprägender Struktur südlich am historischen Schlitzer Burgenring gelegen
- in städtischem Eigentum
- Leerstand und Teilleerstand der einzelnen Gebäude
- größtenteils untergenutzt bzw. als Lager (Destilliererei) verwendet
- Baustruktur aus 19. und 20. Jh., Ausnahme ehemalige Mälzerei (1725)

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Sanierung, Um- und Neunutzung des gesamten Brauereigeländes
- Nachnutzungsstudie mit Vorschlägen zu den einzelnen Gebäuden liegt vor (Oktober 2019)
 - Bis auf die Gebäude E und F sollen alle anderen Einheiten und Freiflächen als öffentliche Maßnahmen geplant werden.
 - Neubezeichnung des Areals: „Kulturbrauerei Schlitz“
- Die detaillierten Maßnahmen je Gebäude werden in den Maßnahmen Nr. 3.4.1 bis 3.4.13 dargestellt.
- Klimaschutz und Klimaanpassung: energetische Modernisierung prüfen und bei Umbau und Umnutzung Energieeffizienzstandards berücksichtigen; Regenwasserrückhaltung und Verdunstung ermöglichen; Verschattung der öffentlichen Räume ermöglichen



Gebäudeübersicht Brauereigelände (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Neunutzungsstudie „Kulturbrauerei Schlitz“ liegt vor
- Prüfung der einzelnen Maßnahmen
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung aller Einzelmaßnahmen
- Detailplanung und Entwurf
- Umsetzung

Zeitraum für die Umsetzung: 2020 - 2029

Träger*in: öffentlich

Eigentümer*in: öffentlich

Nutzer*in: öffentlich

Finanzierung (in EUR):

geschätzte Gesamtausgaben: 13.787.340 Euro

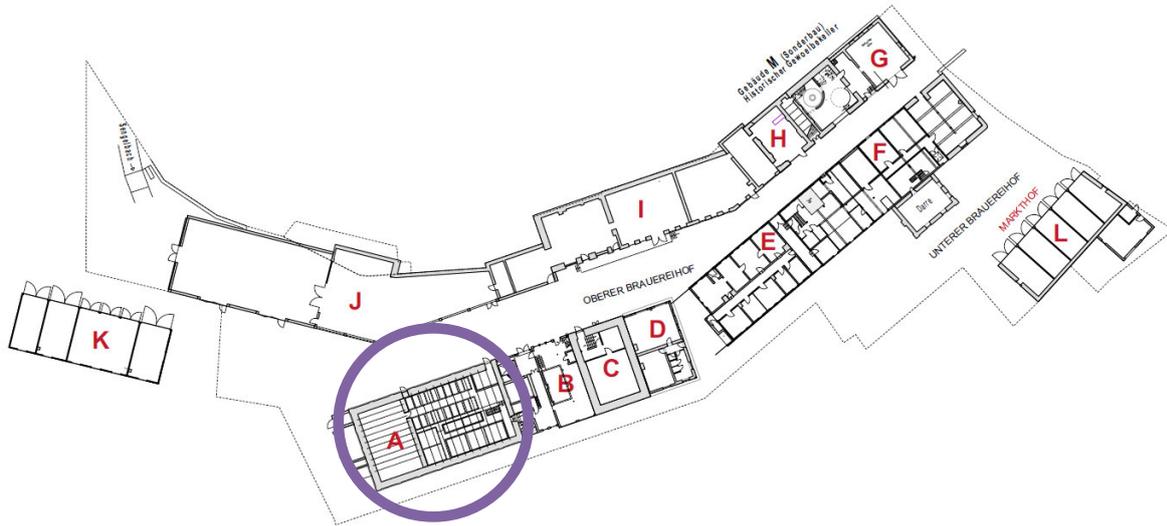
förderfähige Ausgaben: 13.787.340 Euro

Förderpriorität: 1

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement

Nr.: 3.4.1 Gebäude A: öffentlicher Veranstaltungsraum für vor allem Kulturveranstaltungen und Sitzungen der städtischen Gremien

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Gesamtplan – Erdgeschoss Bestand (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

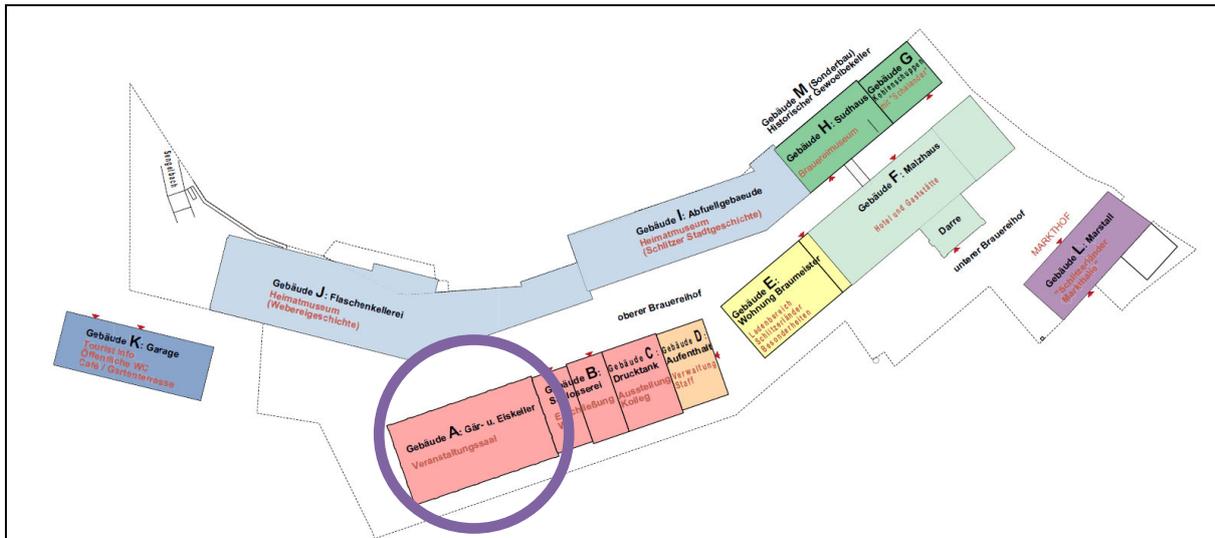


Blick auf den ehemaligen Gär- und Eiskeller (Gebäude A)

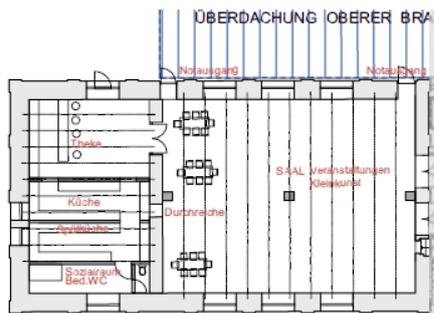
- ehemalige Gär- und Eiskeller (Gebäude A)
- hohes, eingeschossiges Backsteingebäude mit Satteldach
- zwei Tiefkeller
- stärkere Gebäudeschäden an der Westfassade
- viele massive Einbauten
- hoher Sanierungsbedarf

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Sanierung, Um- und Neunutzung des ehemaligen Gär- und Eiskellers (Gebäude A)
- Neunutzung:
 - Versammlungssaal
 - Kleinkunst
 - eventuell Heizanlage in Tiefkellern



Gebäudeübersicht Brauereigelände (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)
Gebäude A



Entwurfszeichnung Nachnutzung Gebäude A (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Neunutzungsstudie „Kulturbrauerei Schlitz“ liegt vor
- Prüfung der einzelnen Maßnahmen
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung aller Einzelmaßnahmen
- Detailplanung und Entwurf
- Umsetzung

Zeitraum für die Umsetzung: 2020 - 2023

Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
------------------------------	----------------------------------	------------------------------

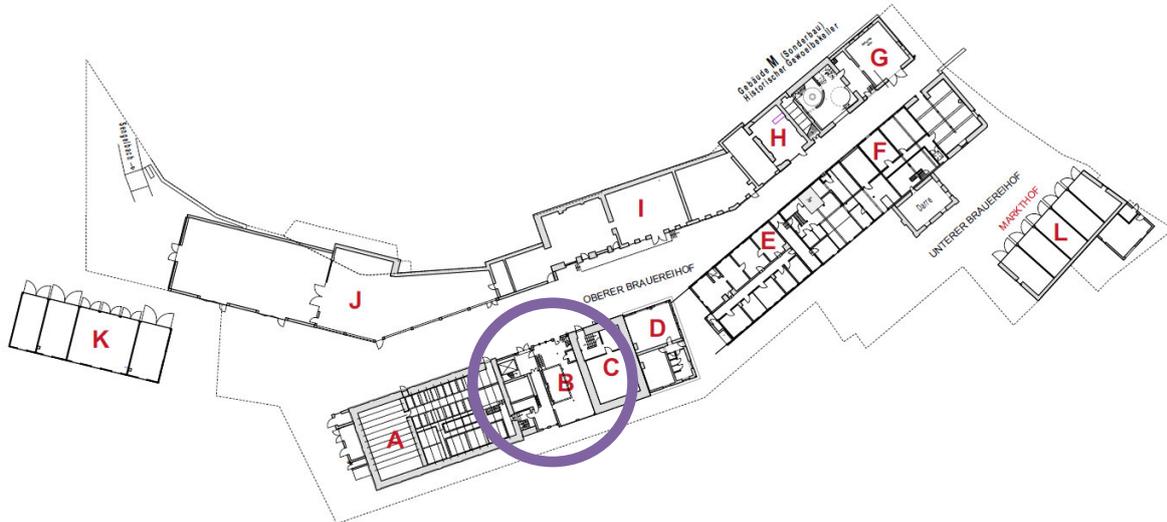
Finanzierung (in EUR):

geschätzte Gesamtausgaben:	1.975.995 Euro
förderfähige Ausgaben:	1.975.995 Euro
Förderpriorität:	1

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement

Nr.: 3.4.2 Gebäude B: Umbau zum Eingangsbereich (barrierefrei) für Gebäude A

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Gesamtplan – Erdgeschoss Bestand (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

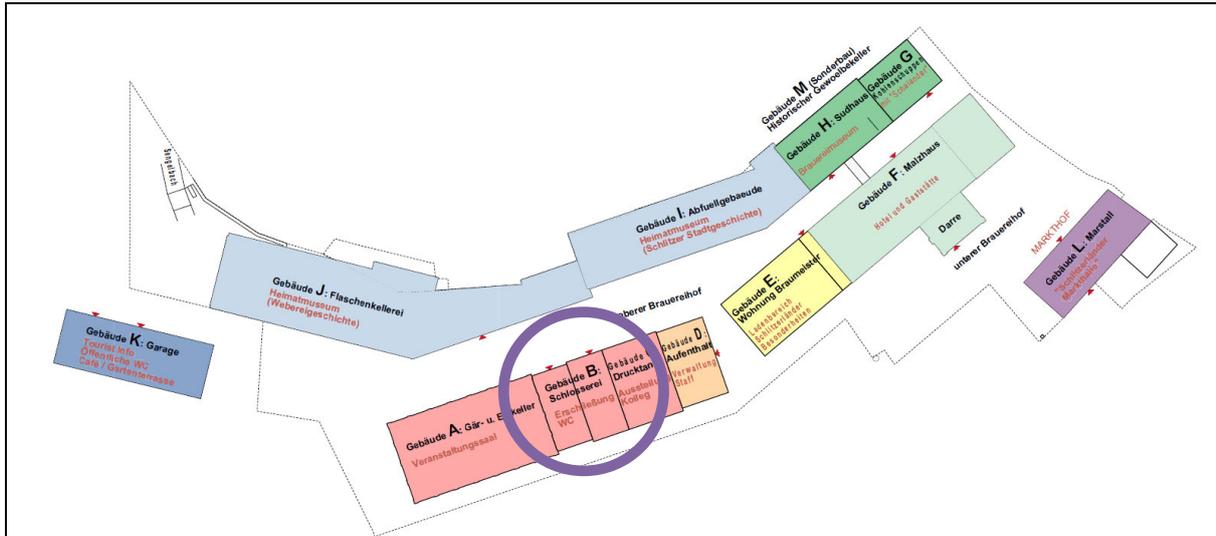


Blick auf die ehemalige Schlosserei (Gebäude B) (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

- ehemalige Schlosserei (Gebäude B)
- eingeschossiges Backsteingebäude mit Satteldach
- frühes 20. Jh.
- demontable Einbauten
- mittlerer Sanierungsbedarf

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Sanierung, Um- und Neunutzung der ehemaligen Schlosserei (Gebäude B)
- Neunutzung:
 - Eingangsbereich Versammlungssaal
 - Garderobe und Toiletten



Gebäudeübersicht Brauereigelände (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)
Gebäude B



Entwurfszeichnung Nachnutzung Gebäude B (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Neunutzungsstudie „Kulturbrauerei Schlitz“ liegt vor
- Prüfung der einzelnen Maßnahmen
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung aller Einzelmaßnahmen
- Detailplanung und Entwurf
- Umsetzung

Zeitraum für die Umsetzung: 2020 - 2023

Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
------------------------------	----------------------------------	------------------------------

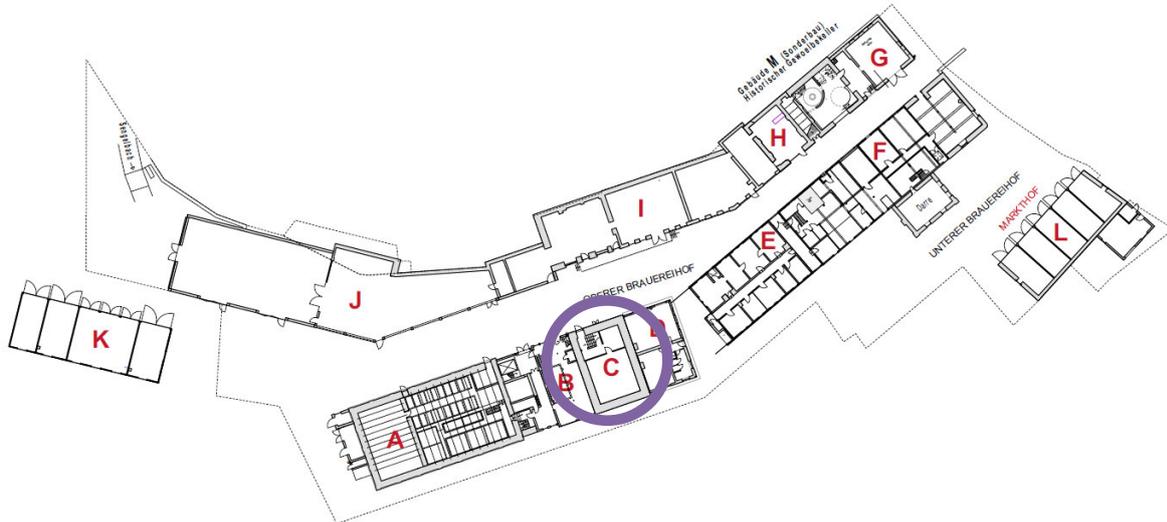
Finanzierung (in EUR):

geschätzte Gesamtausgaben:	586.432 Euro
förderfähige Ausgaben:	586.432 Euro
Förderpriorität:	1

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement

Nr.: 3.4.3 Gebäude C: Hausmeister- oder Ferienwohnung

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Gesamtplan – Erdgeschoss Bestand (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

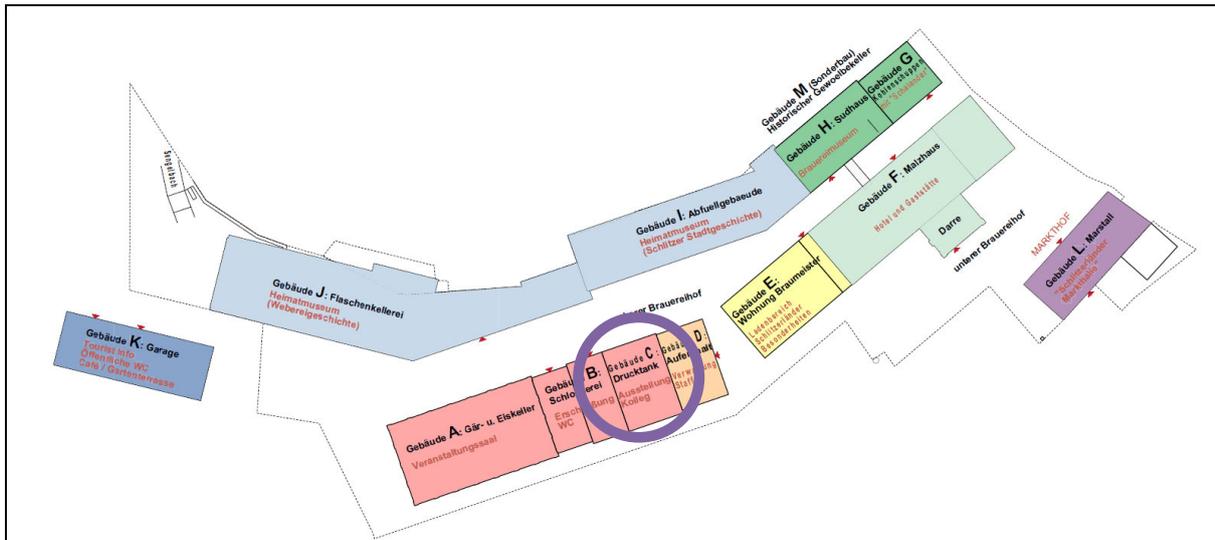


Blick auf die ehemalige Gebäude für Drucktank (Gebäude C) (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

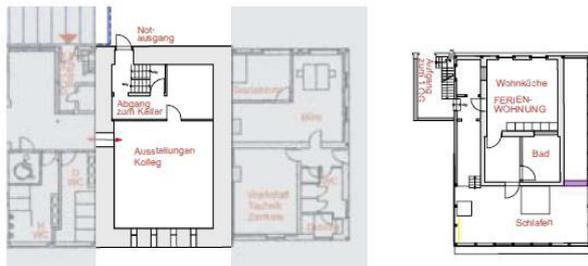
- ehemaliges Gebäude für Drucktank (Gebäude C)
- Fachwerk-Backsteinobergeschoss auf massivem Sandstein (Erdgeschoss)
- Gewölbekeller 2 Geschosse
- 19. Jh.
- mittlerer Sanierungsbedarf

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Sanierung, Um- und Neunutzung des ehemaligen Gebäudes für Drucktank (Gebäude C)
- Neunutzung:
 - Kolleg- und Ausstellungsraum, verbunden mit Gebäude A und B
 - 1. OG Hausmeister- oder Ferienwohnung



Gebäudeübersicht Brauereigelände (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)
Gebäude C



Obergeschoss

Entwurfszeichnung Nachnutzung Gebäude C (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Neunutzungsstudie „Kulturbrauerei Schlitz“ liegt vor
- Prüfung der einzelnen Maßnahmen
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung aller Einzelmaßnahmen
- Detailplanung und Entwurf
- Umsetzung

Zeitraum für die Umsetzung: 2020 - 2023

Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
------------------------------	----------------------------------	------------------------------

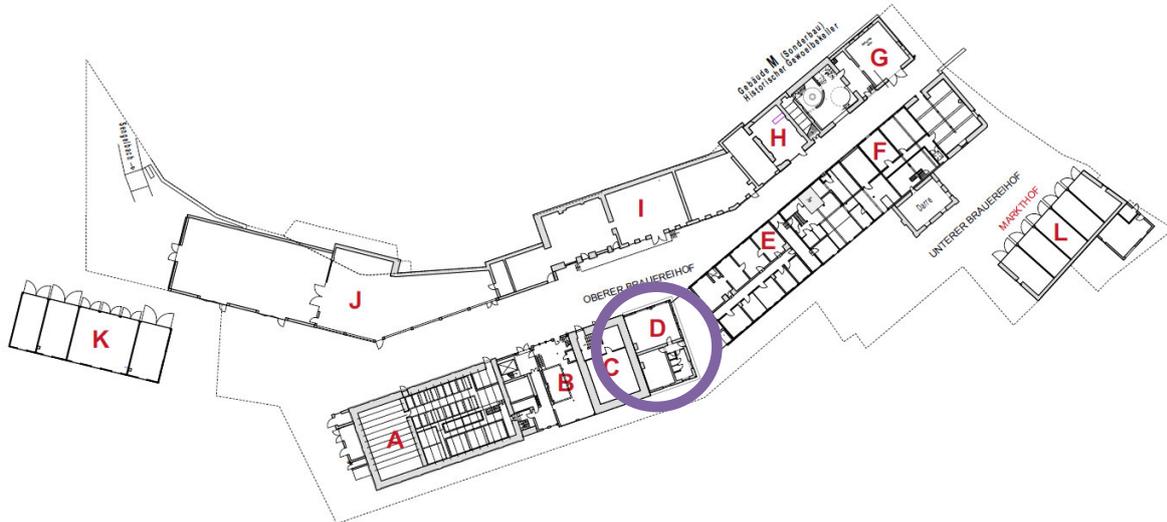
Finanzierung (in EUR):

geschätzte Gesamtausgaben:	661.640 Euro
förderfähige Ausgaben:	661.640 Euro
Förderpriorität:	1

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement

Nr.: 3.4.4 Gebäude D: Zentralbüro für Brauereiareal, Werkstatt und Technikzentrum

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Gesamtplan – Erdgeschoss Bestand (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

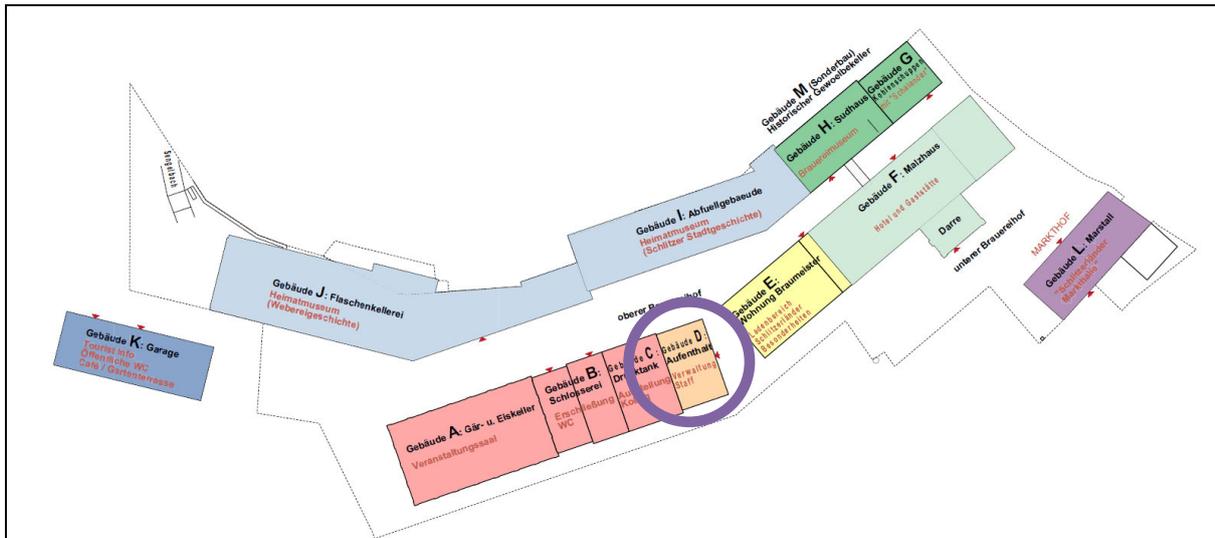


Blick auf den ehemaligen Aufenthalts- und Büroraum der Brauerei (Gebäude D) (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

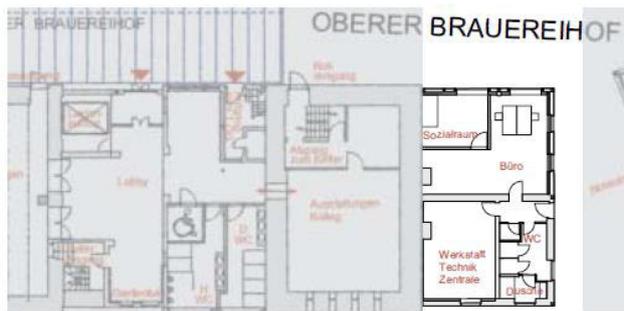
- ehemaliger Aufenthalts- und Büroraum Brauerei (Gebäude D)
- frühes 20. Jh.
- leichter Sanierungsbedarf

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Sanierung, Um- und Neunutzung des ehemaligen Aufenthalts- und Büroraums der Brauerei (Gebäude D)
- Neunutzung: Verwaltungs- und Werkstattgebäude für die Gesamtanlage „Kulturbrauerei Schlitz“ (Zentralbüro, Werkstatt, Technikzentrum)



Gebäudeübersicht Brauereigelände (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)
Gebäude D



Entwurfszeichnung Nachnutzung Gebäude D (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Arbeitsstand und weitere Schritte:

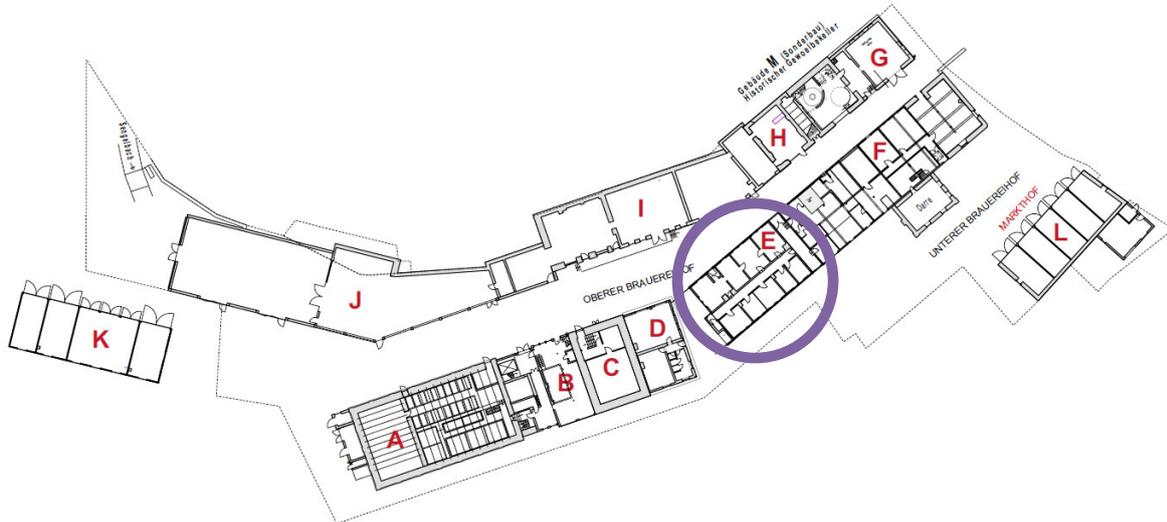
- Neunutzungsstudie „Kulturbrauerei Schlitz“ liegt vor
- Prüfung der einzelnen Maßnahmen
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung aller Einzelmaßnahmen
- Detailplanung und Entwurf
- Umsetzung

Zeitraum für die Umsetzung: 2020 - 2022

Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	359.856 Euro	
förderfähige Ausgaben:	359.856 Euro	
Förderpriorität:	1	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement		

Nr.: 3.4.5 Gebäude E: Ladenpassage „Schlitzerland“

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Gesamtplan – Erdgeschoss Bestand (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

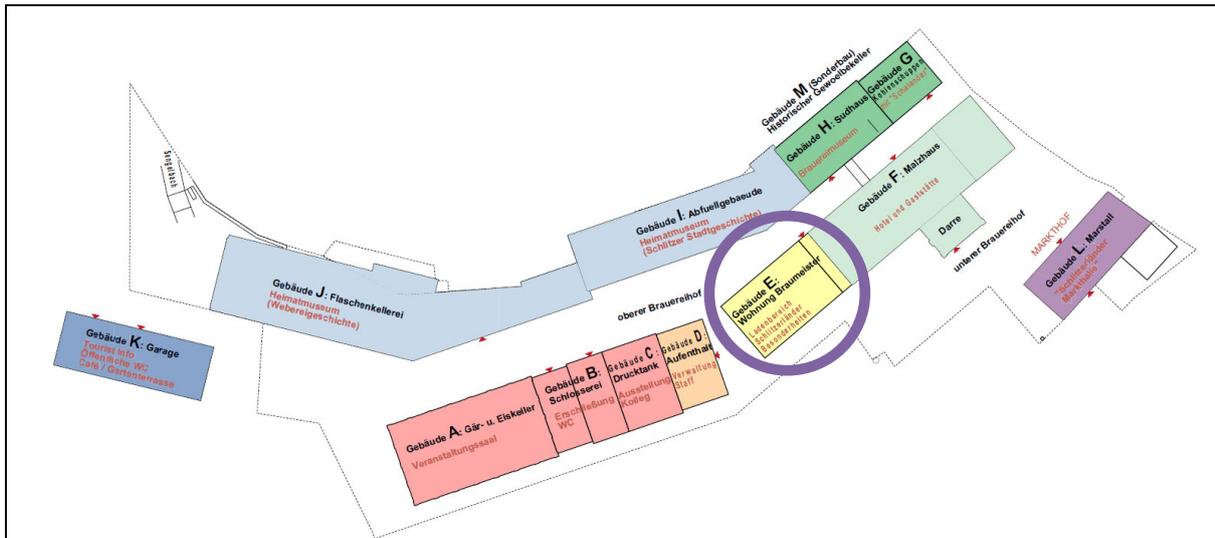


Blick auf die ehemalige Wohnung des Braumeisters (Gebäude E) (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

- ehemalige Wohnung Braumeister (Gebäude E)
- Fachwerk-Backsteingebäude
- 19. Jh.
- mittlerer Sanierungsbedarf

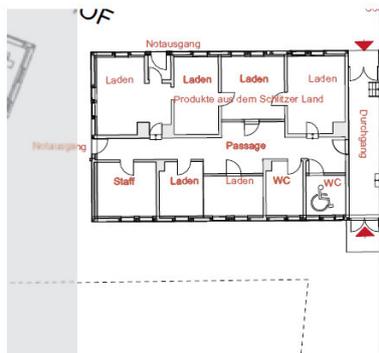
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Sanierung, Um- und Neunutzung der ehemaligen Wohnung des Braumeisters (Gebäude E)
- Neunutzung: Ladenbereich „Schlitzerländer Besonderheiten“



Gebäudeübersicht Brauereigelände (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Gebäude E



Entwurfszeichnung Nachnutzung Gebäude E (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Neunutzungsstudie „Kulturbrauerei Schlitz“ liegt vor
- Prüfung der einzelnen Maßnahmen
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung aller Einzelmaßnahmen
- Detailplanung und Entwurf
- Umsetzung

Zeitraum für die Umsetzung: 2020 - 2024

Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
------------------------------	----------------------------------	------------------------------

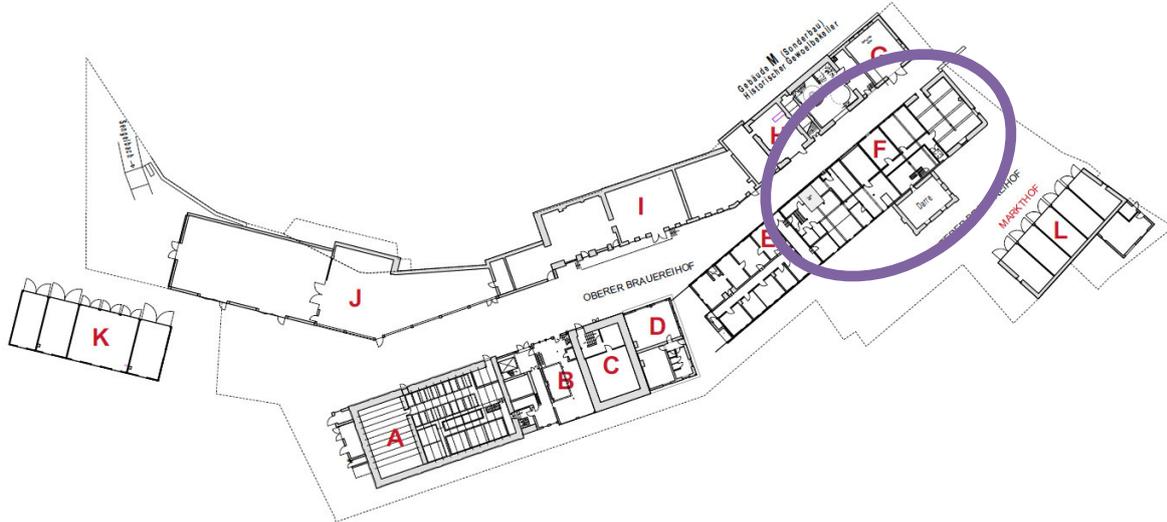
Finanzierung (in EUR):

geschätzte Gesamtausgaben:	796.110 Euro
förderfähige Ausgaben:	796.110 Euro
Förderpriorität:	1

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement

Nr.: 3.4.6 Gebäude F: Gaststätte, Hotel

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Gesamtplan – Erdgeschoss Bestand (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

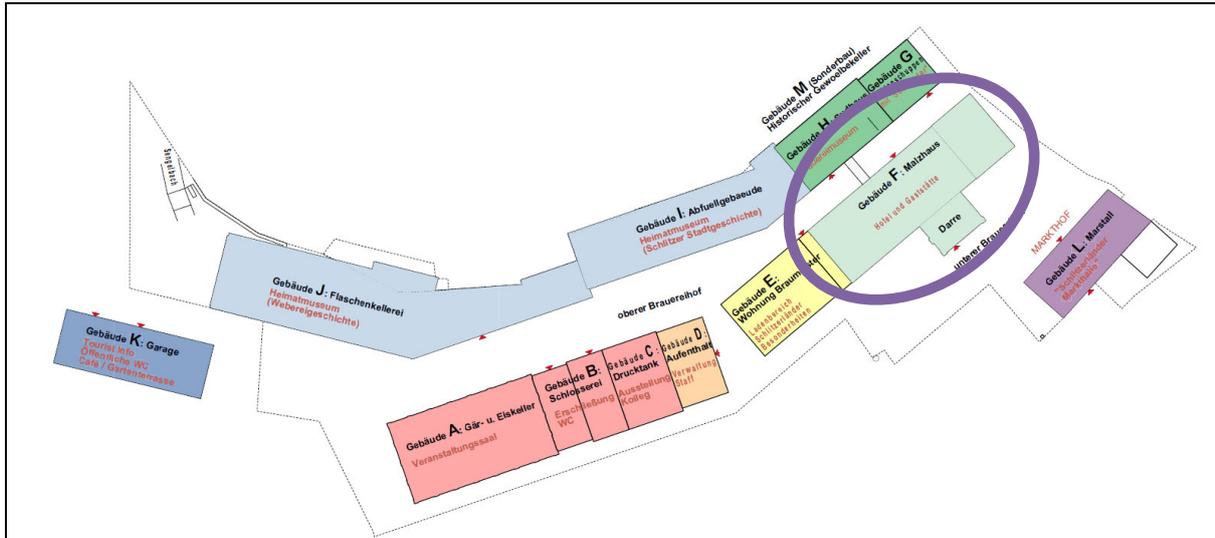


Blick auf ehemaliges Malzhaus (Gebäude F und Darre) (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

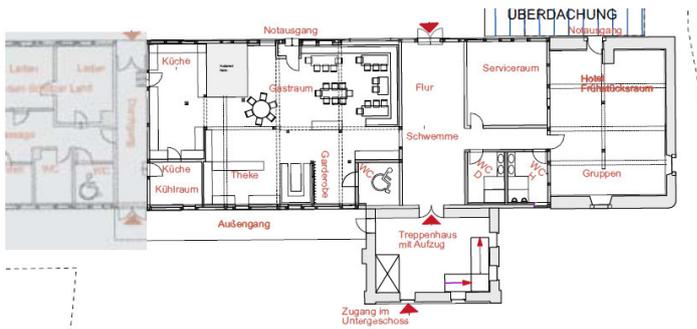
- ehemaliges Malzhaus
- zweigeschossiges Fachwerkgebäude auf massivem Erdgeschoss mit Mansarddach
- südostseitiger hoher Backsteinanbau (ehemalige Darre)
- 1725 (18. Jh.)
- hoher Sanierungsbedarf

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Sanierung, Um- und Neunutzung des ehemaligen Malzhauses (Gebäude F mit Darre)
- Neunutzung:
 - Hotel und Gastronomie
 - Neue Treppen- und Aufzugerschließung im ehemaligen Darrenggebäude (s. Nr. 2.10 und 2.11)
 - Beibehalt der Kellernutzung (Veranstaltungsräume) separat vom Hotel



Gebäudeübersicht Brauereigelände (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)
Gebäude F



Entwurfszeichnung Nachnutzung Gebäude F inklusive Darre (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Neunutzungsstudie „Kulturbrauerei Schlitz“ liegt vor
- Prüfung der einzelnen Maßnahmen
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung aller Einzelmaßnahmen
- Detailplanung und Entwurf
- Umsetzung

Zeitraum für die Umsetzung: 2024 - 2029 (Darre 2024 – 2027)

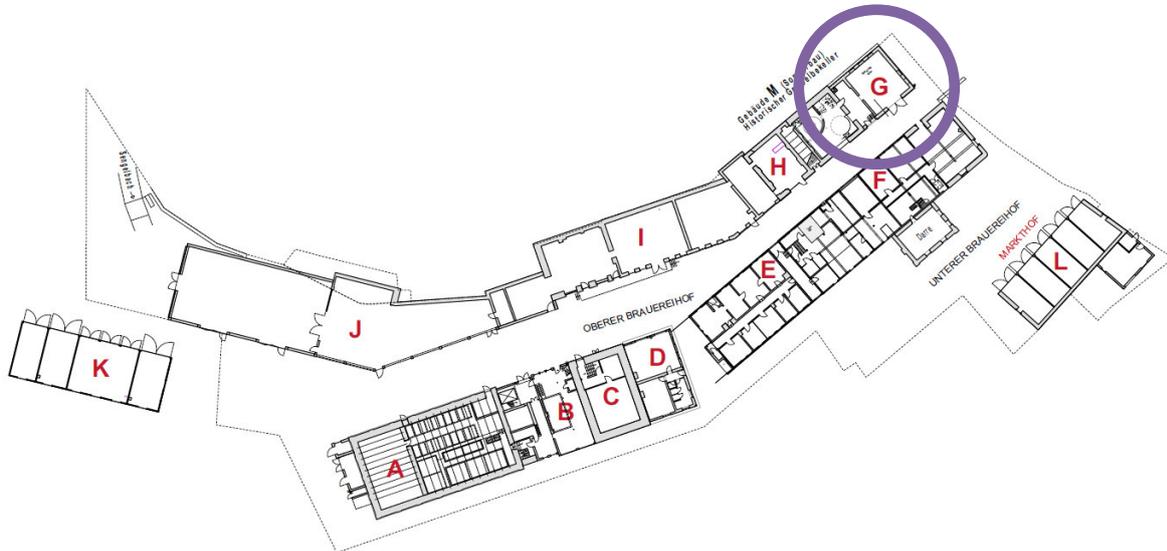
Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
------------------------------	----------------------------------	------------------------------

Finanzierung (in EUR):	
geschätzte Gesamtausgaben:	2.991.660 Euro + 263.287,50 Euro (Darre) = 3.254.947,50 Euro
förderfähige Ausgaben:	2.991.660 Euro + 263.287,50 Euro (Darre) = 3.254.947,50 Euro
Förderpriorität:	1

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement

Nr.: 3.4.7 Gebäude G: „Schalander“ als gastronomisches Angebot

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Gesamtplan – Erdgeschoss Bestand (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)



Blick auf den ehemaligen Kohlenkeller (Gebäude G) (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

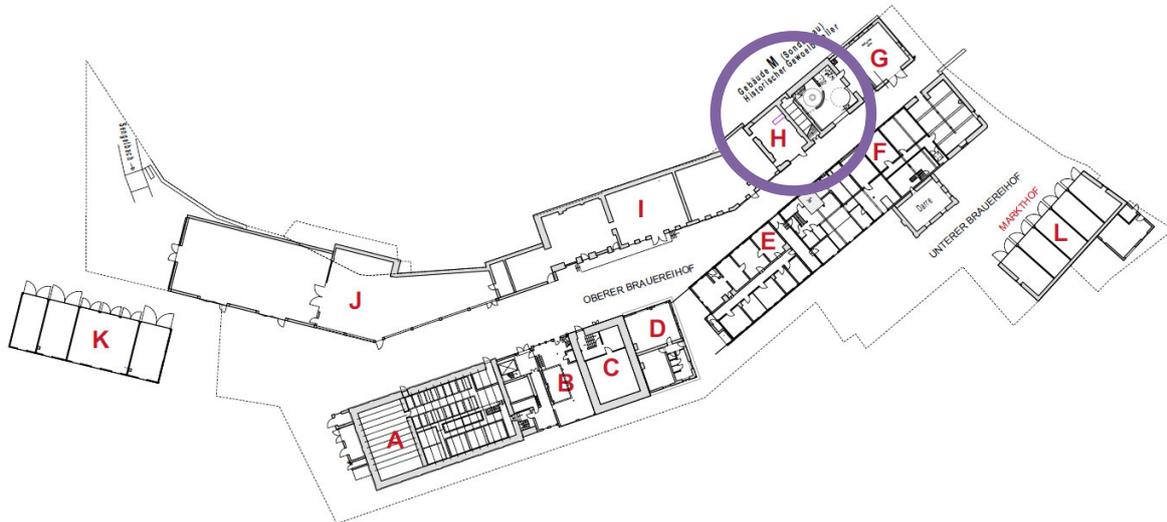
- ehemaliger Kohlenkeller (Gebäude G)
- eingeschossiges Backsteingebäude auf Massivsockel
- 19. Jh.
- leichter Sanierungsbedarf

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Sanierung, Um- und Neunutzung des ehemaligen Kohlenkellers (Gebäude G)
- Neunutzung: Einlagerung eines Bier-Probe-Raumes „Schalander“ zugehörig zum Themenmuseum (z. B. „Brauereimuseum“) (Gebäude H)

Nr.: 3.4.8 Gebäude H: Themenmuseum (z. B. „Brauereimuseum“)

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Gesamtplan – Erdgeschoss Bestand (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

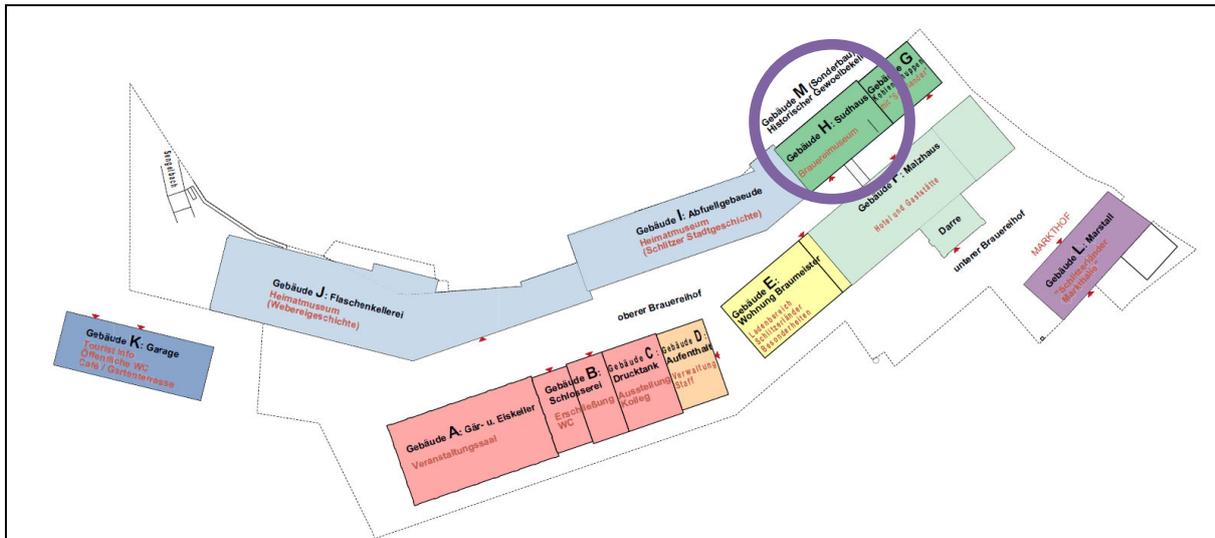


Blick auf das ehemalige Sudhaus (Gebäude H) (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

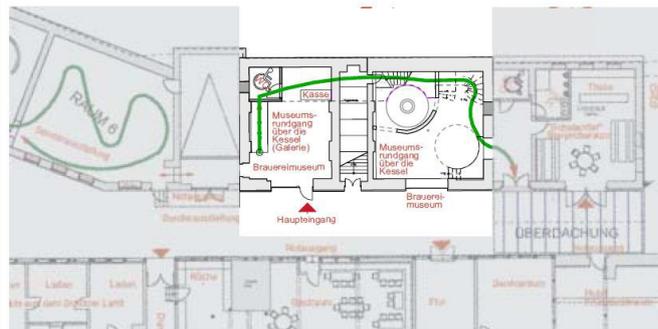
- ehemaliger Sudhaus (Gebäude H)
- dreigeschossiges Backsteingebäude
- 19. Jh.
- alter Sudkessel und Technik noch erhalten, sollen zu Museumszwecken bleiben
- mittlerer Sanierungsbedarf

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Sanierung, Um- und Neunutzung des ehemaligen Sudhauses (Gebäude H)
- Neunutzung: Themenmuseums z. B. „Brauereimuseum“



Gebäudeübersicht Brauereigelände (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)
Gebäude H



Entwurfszeichnung Nachnutzung Gebäude H (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Arbeitsstand und weitere Schritte:

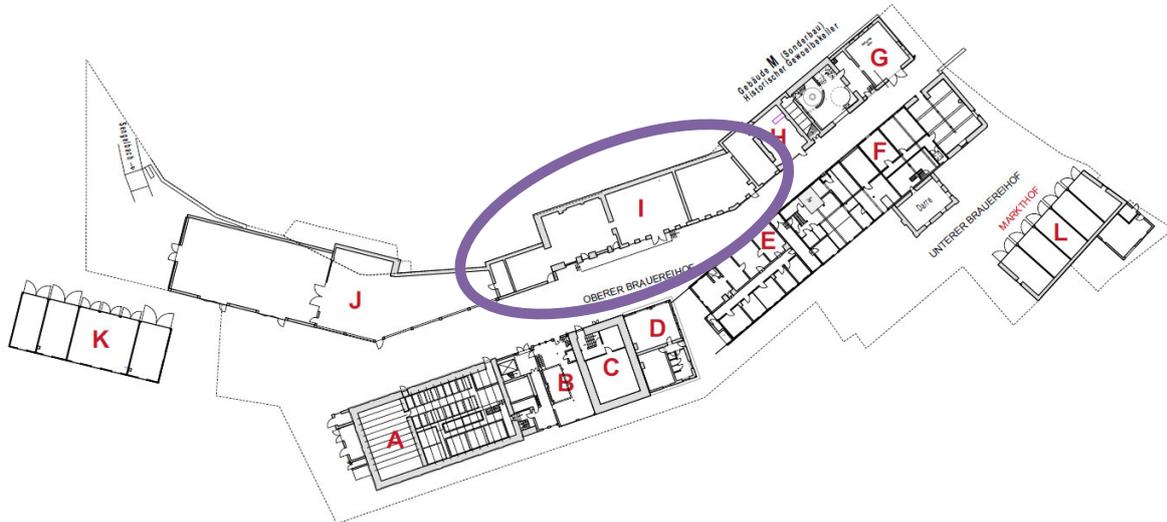
- Neunutzungsstudie „Kulturbrauerei Schlitz“ liegt vor
- Prüfung der einzelnen Maßnahmen
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung aller Einzelmaßnahmen
- Detailplanung und Entwurf
- Umsetzung

Zeitraum für die Umsetzung: 2026 - 2029

Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	136.909,50 Euro	
förderfähige Ausgaben:	136.909,50 Euro	
Förderpriorität:	1	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement		

Nr.: 3.4.9 Gebäude I: Abriss und Neubau eines Museums (z. B. Stadtgeschichte Schlitz)

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Gesamtplan – Erdgeschoss Bestand (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

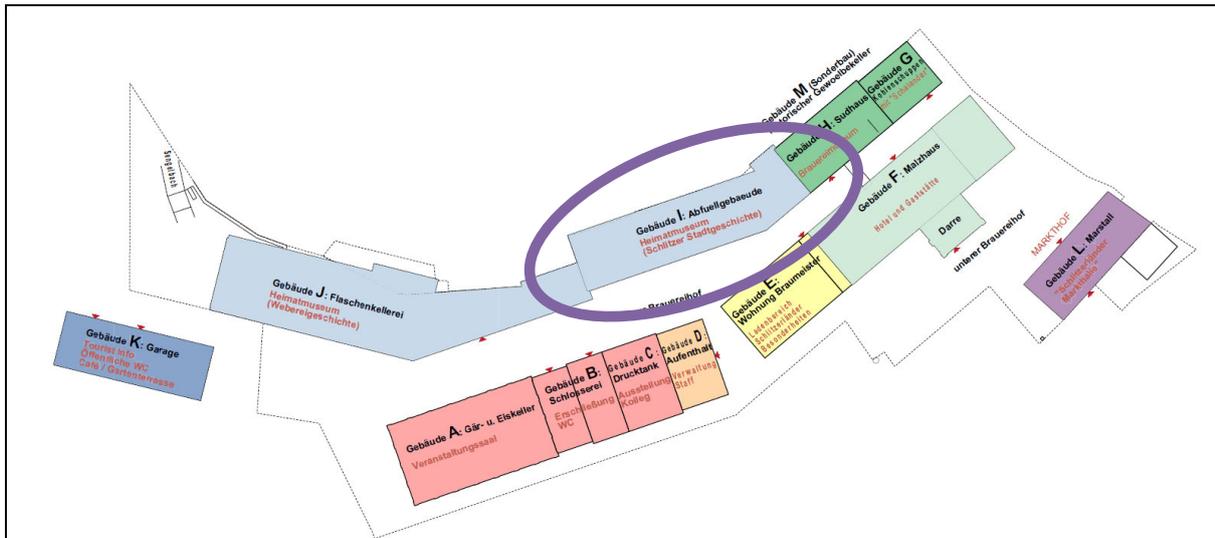


Blick auf die ehemalige Abfüllanlage (Gebäude I) (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

- ehemalige Abfüllanlage (Gebäude I)
- eingeschossiges Backsteingebäude auf Massivsockel
- 19. Jh.
- mittlerer Sanierungsbedarf

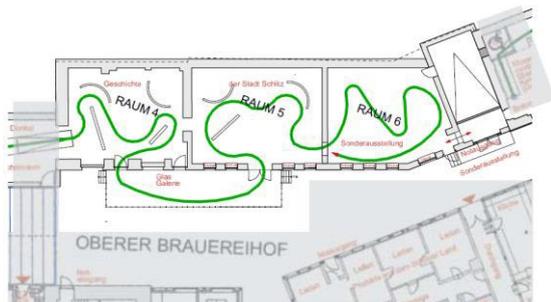
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Sanierung bzw. Abriss und Neubau und Neunutzung der ehemaligen Abfüllanlage (Gebäude I)
- Neunutzung: Museum, z. B. Stadtgeschichte Schlitz (mit Glasvorbau ehemalige Laderampe)



Gebäudeübersicht Brauereigelände (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Gebäude I



Entwurfszeichnung Nachnutzung Gebäude I (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Arbeitsstand und weitere Schritte:

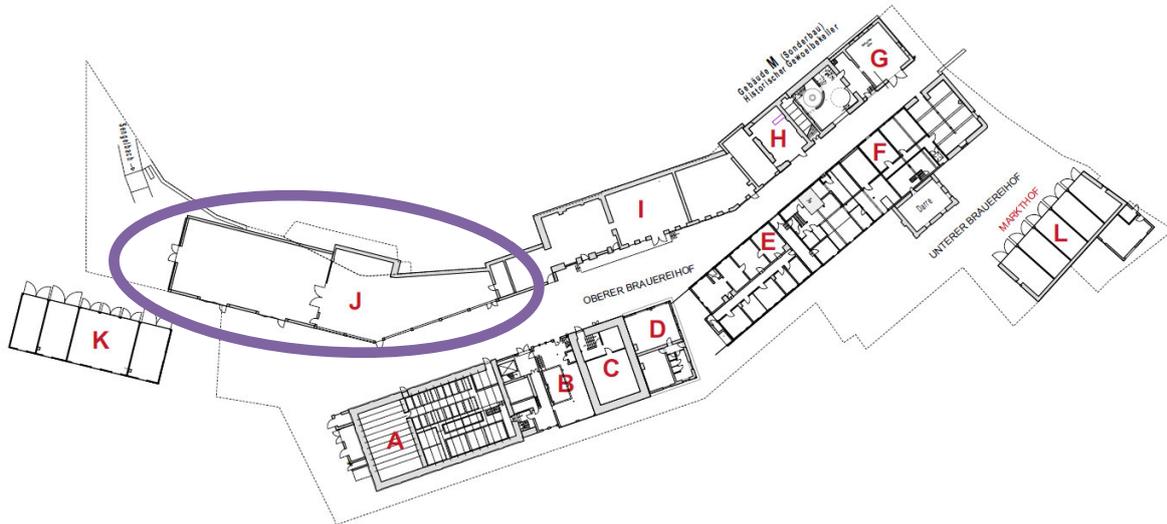
- Neunutzungsstudie „Kulturbrauerei Schlitz“ liegt vor
- Prüfung der einzelnen Maßnahmen
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung aller Einzelmaßnahmen
- Detailplanung und Entwurf
- Umsetzung

Zeitraum für die Umsetzung: 2026 - 2029

Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	721.140 Euro	
förderfähige Ausgaben:	721.140 Euro	
Förderpriorität:	1	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement		

Nr.: 3.4.10 Gebäude J: Abriss und Neubau eines Museums (z. B. Geschichte der Weberei)

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Gesamtplan – Erdgeschoss Bestand (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

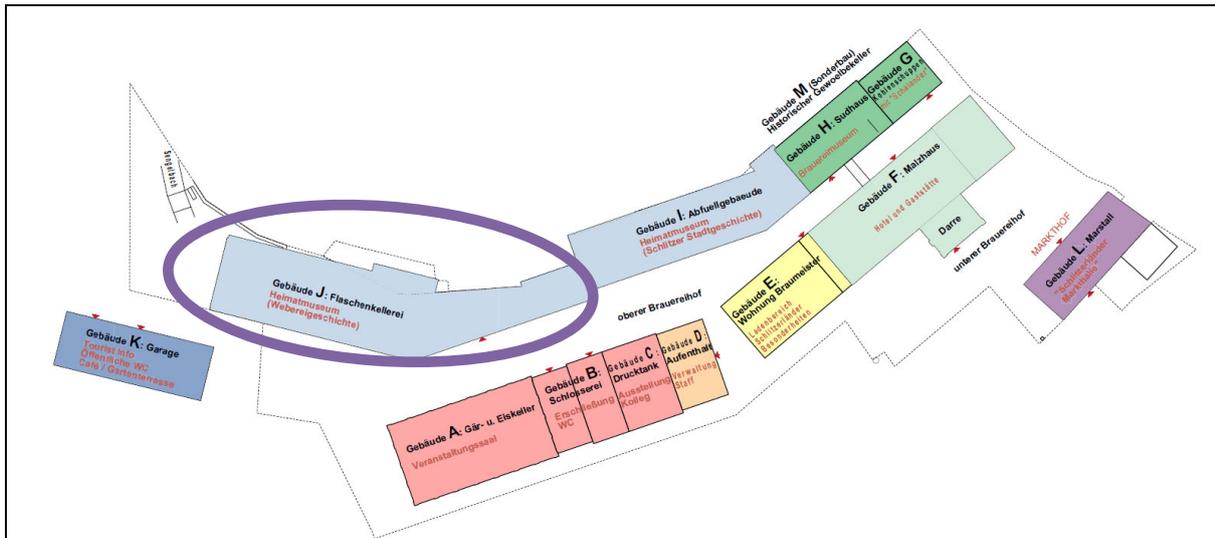


Blick auf die ehemalige Flaschenkellerei (Gebäude J) (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

- ehemalige Flaschenkellerei (Gebäude J)
- eingeschossiger Stahlbeton-/Massivbau, teils Bruchsteinfelder
- 2. Hälfte 20. Jh.
- mittlerer Sanierungsbedarf

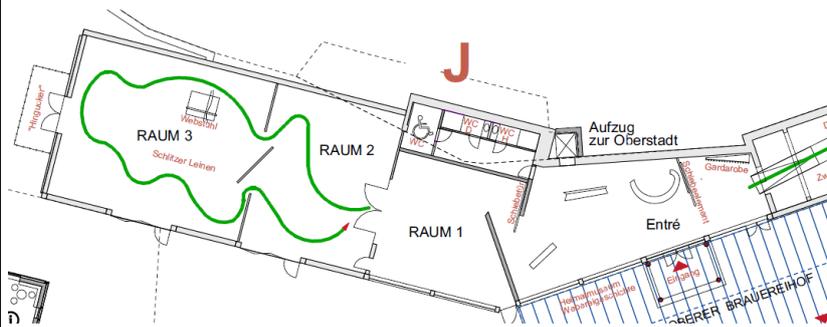
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Sanierung bzw. Abriss und Neubau und Neunutzung der ehemaligen Flaschenkellerei (Gebäude J)
- Neunutzung: Museum, z. B. Schlitzer Webereigeschichte verbunden mit einem Trachtenmuseum



Gebäudeübersicht Brauereigelände (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Gebäude J



Entwurfszeichnung Nachnutzung Gebäude J (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Neunutzungsstudie „Kulturbrauerei Schlitz“ liegt vor
- Prüfung der einzelnen Maßnahmen
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung aller Einzelmaßnahmen
- Detailplanung und Entwurf
- Umsetzung

Zeitraum für die Umsetzung: 2026 - 2029

Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
------------------------------	----------------------------------	------------------------------

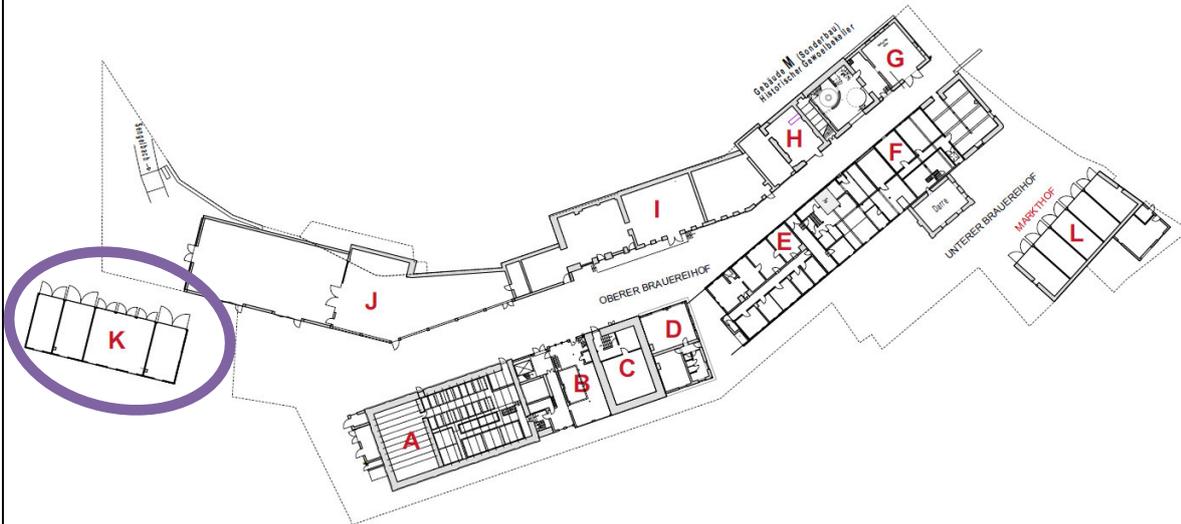
Finanzierung (in EUR):

geschätzte Gesamtausgaben:	1.045.712,50 Euro
förderfähige Ausgaben:	1.045.712,50 Euro
Förderpriorität:	1

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement

Nr.: 3.4.11 Gebäude K: Touristeninformation, barrierefreie öffentliche Toiletten, Café und Gartenterrasse

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Gesamtplan – Erdgeschoss Bestand (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

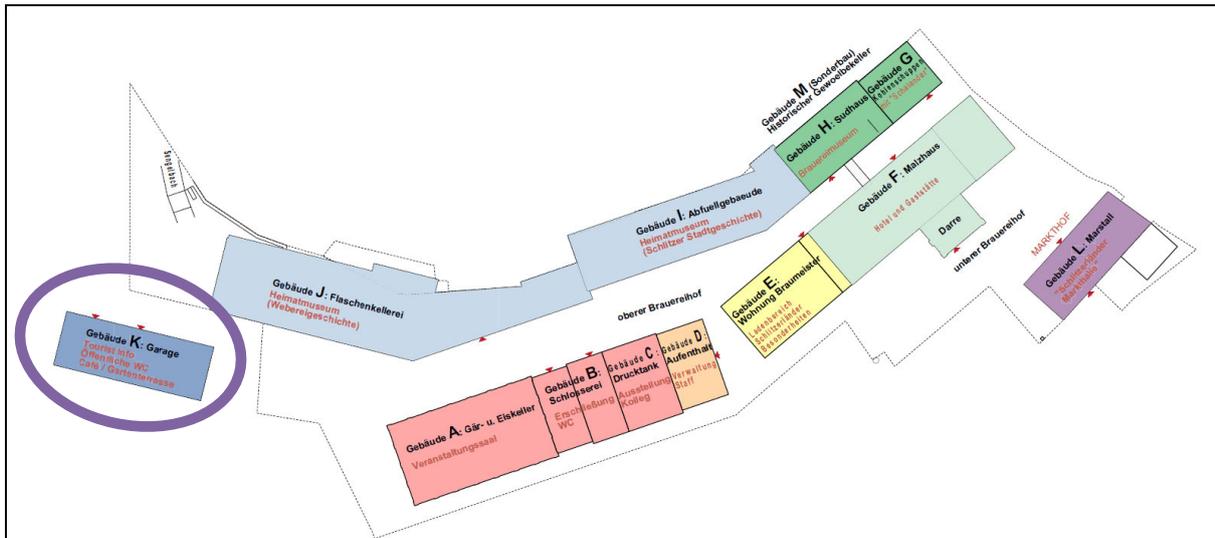


Blick auf die ehemaligen Garagen (Gebäude K)

- ehemalige Garagen (Gebäude K)
- langgestreckter eingeschossiger Fachwerkbau aus dem 19. Jh. zwischen Brauereigelände und Brauereiwiesen
- mittlerer Sanierungsbedarf
- kein denkmalgeschütztes Gebäude
- In der näheren Umgebung des Brauereigeländes und der Brauereiwiesen gibt es keine öffentlichen (barrierefreien) Toiletten und keine touristischen Informationen.

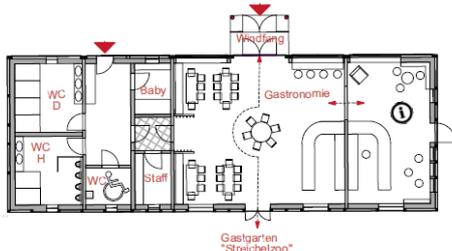
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Sanierung, Um- und Neunutzung der ehemaligen Garagen (Gebäude K)
- Neunutzung:
 - Touristeninformation
 - barrierefreie öffentliche Toiletten
 - Café mit Gartenterrasse



Gebäudeübersicht Brauereigelände (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Gebäude K



Entwurfszeichnung Nachnutzung Gebäude K (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Neunutzungsstudie „Kulturbrauerei Schlitz“ liegt vor
- Prüfung der einzelnen Maßnahmen
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung aller Einzelmaßnahmen
- Detailplanung und Entwurf
- Umsetzung

Zeitraum für die Umsetzung: 2021 - 2024

Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
------------------------------	----------------------------------	------------------------------

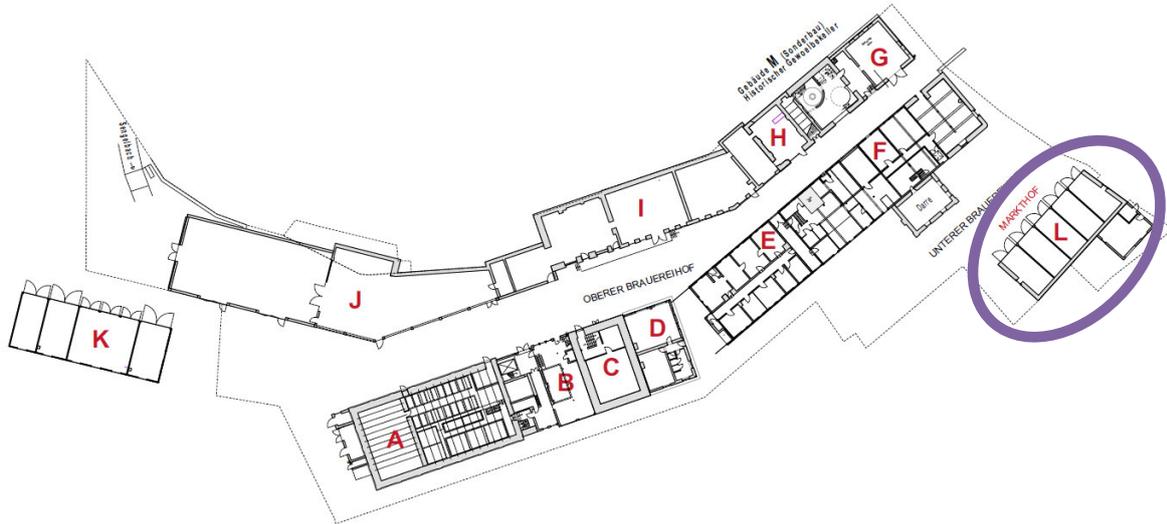
Finanzierung (in EUR):

geschätzte Gesamtausgaben:	568.820 Euro
förderfähige Ausgaben:	568.820 Euro
Förderpriorität:	1

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement

Nr.: 3.4.12 Gebäude L: Abriss und Außengestaltung oder Teilabriss und Nutzung als „Schlitzerländer Markthalle“

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Gesamtplan – Erdgeschoss Bestand (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

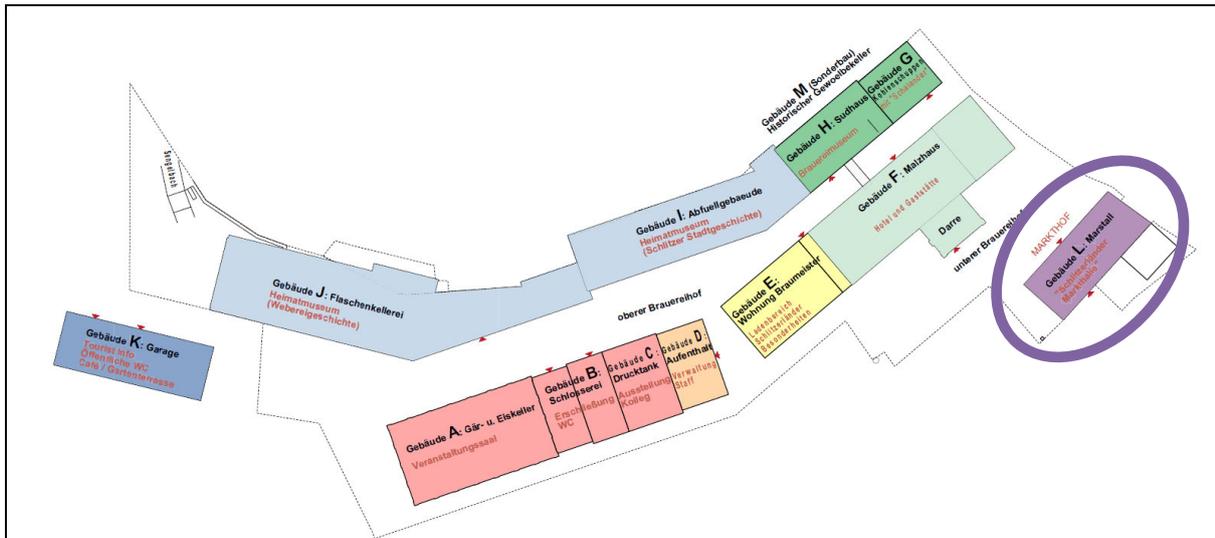


Blick auf den ehemaligen Marstall (Gebäude L) (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

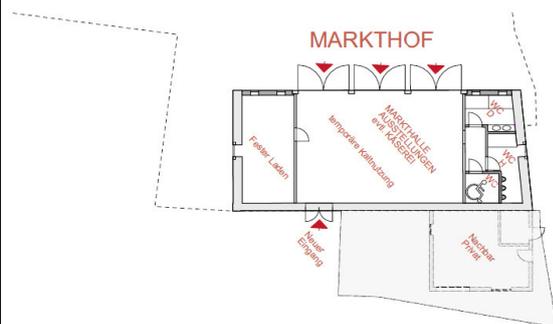
- ehemaliger Marstall (Gebäude L)
- eingeschossiges Massiv-/Backsteingebäude
- 19. Jh.
- leichter Sanierungsbedarf

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Sanierung bzw. (Teil-)Abriss und Um-/Neunutzung des ehemaligen Marstall (Gebäude L)
- Neunutzung:
 - Abriss und Platzgestaltung „Platz an der Mälzerei“ als süd-östliches Eingangstor zum Brauereigelände
 - oder Teilabriss und Nutzung als „Schlitzerländer Markthalle“



Gebäudeübersicht Brauereigelände (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)
Gebäude L



Entwurfszeichnung Nachnutzung Gebäude L (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Neunutzungsstudie „Kulturbrauerei Schlitz“ liegt vor
- Prüfung der einzelnen Maßnahmen
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung aller Einzelmaßnahmen
- Detailplanung und Entwurf
- Umsetzung

Zeitraum für die Umsetzung: 2025 - 2027 – in Abstimmung mit der Maßnahme „Platz an der Mälzerei“ (Nr. 1.10)

Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in: öffentlich	Nutzer*in: öffentlich
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	406.087,50 Euro	
förderfähige Ausgaben:	406.087,50 Euro	
Förderpriorität:	1	
Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement		

Nr.: 3.4.13 Glasüberdachung, Keller, Freiflächen, etc.

Ist-Situation und Verortung der Maßnahme (inklusive Bestandsfoto):



Gesamtplan – Erdgeschoss Bestand (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

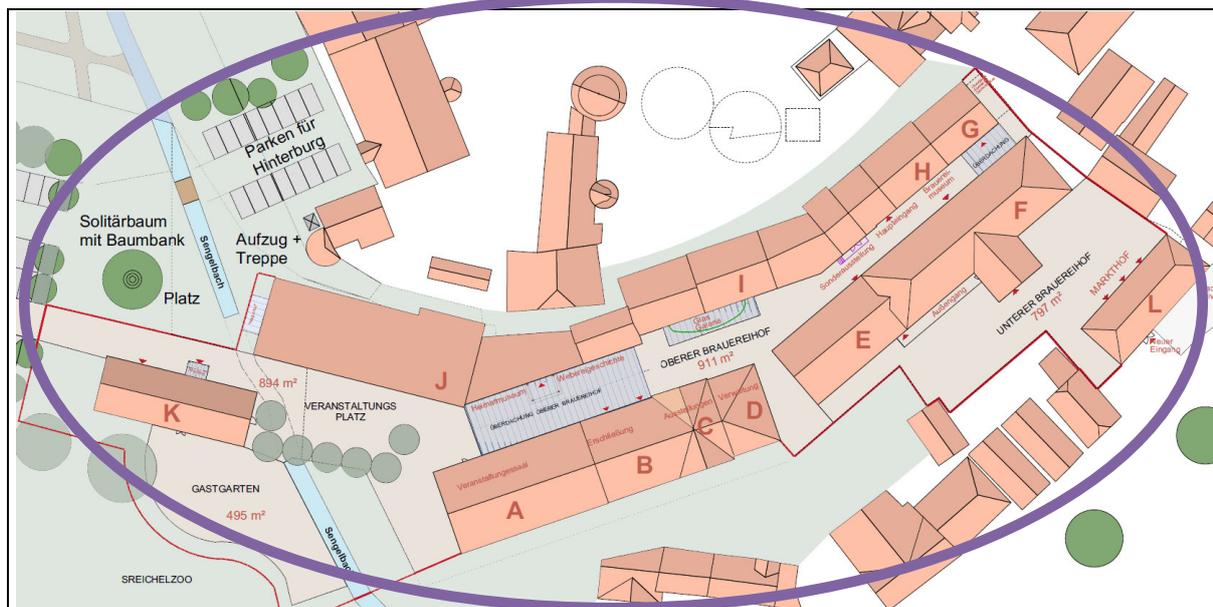


Blick auf das Brauereigelände

- bisher keine Freiflächengestaltung
- keine Glasüberdachungen vorhanden
- geringe Aufenthaltsqualität im Brauereigelände

Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):

- Sanierung, Umnutzung und Neunutzung der vorhandenen Freiflächen, Kellergebäude und Anbau von Glasüberdachungen
- Neunutzung:
 - Gestaltung von Außenbereichen (unterer Brauereihof, Gastgarten Gebäude K, Veranstaltungsplatz)
 - Überdachung oberer Brauereihof, Galerie Gebäude I und zwischen Gebäude F und G, Gebäude K)
 - ggf. Sanierung der Kellergebäude



Gesamtplan Freiflächen (Quelle: Neunutzungsstudie Tropp Plan, Oktober 2019)

Arbeitsstand und weitere Schritte:

- Neunutzungsstudie „Kulturbrauerei Schnitz“ liegt vor
- Prüfung der einzelnen Maßnahmen
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung aller Einzelmaßnahmen
- Detailplanung und Entwurf
- Umsetzung

Zeitraum für die Umsetzung: 2021 - 2026 – in Abstimmung mit der Maßnahme „Platz an der Mälzerei“ (Nr. 1.10) und Entwicklungskonzept Brauereiwiesen (Nr. 2.14)

Träger*in: öffentlich

Eigentümer*in: öffentlich

Nutzer*in: öffentlich

Finanzierung (in EUR):

geschätzte Gesamtausgaben: 827.050 Euro

förderfähige Ausgaben: 827.050 Euro

Förderpriorität: 1

Ansprechperson für das Projekt: Stadt Schnitz und Kernbereichsmanagement

Nr.: 0.1	Management, Steuerung, Konzepte und Beratung	
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):		
<ul style="list-style-type: none"> • Steuerung für Kompetenzzentrum, lokale Partnerschaft und Lenkungsgruppe • Vergütung für Beauftragte • Konzeption und Beratung: Verkehrswertermittlungen für Grundstücksankäufe; Anwaltliche Beratung für Vergaben und Hilfe bei Planung, Satzungen, Konzeptstudien und Akquisition weiterer Fördermittel 		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Lokale Partnerschaft wurde gegründet und existiert • Kernbereichsmanagement wurde beauftragt • Begleitung und Koordination des gesamten Umsetzungsprozesses 		
Zeitraum für die Umsetzung: 2020-2029		
Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in:	Nutzer*in: Öffentlich und privat
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	1.000.000 Euro	
förderfähige Ausgaben:	1.000.000 Euro	
Ansprechperson für das Projekt:		
Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement		

Nr.: 0.3	Öffentlichkeitsarbeit	
Ziele/Planung (ggf. mit Entwurfsplan und Beispielfotos):		
<ul style="list-style-type: none"> • Transparente Presse- und Öffentlichkeitsarbeit im Sinne einer breit angelegten Kommunikationsstrategie. • Pflege und Aktualisierung der Projekt-Webseite auch zu aktuellen Projektständen • Image- und Aktivierungskampagnen für die räumlichen Schwerpunkte Brauereigelände, Hinterburger Gärten/Schlossgarten sowie Günthergasse • Zusätzlich Foren oder geeignete Formate zur Beteiligung und Information der breiten Öffentlichkeit 		
Arbeitsstand und weitere Schritte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Es bestehen gute Kontakte zur lokalen Presse, die den Erarbeitungsprozess bereits intensiv begleitet hat. • Die Website zum ISEK Schlitz besteht bereits: https://www.schlitz.de/aktuelles/aktive-kernbereiche/ • Projektbegleitenden Presse- und Öffentlichkeitsarbeit 		
Zeitraum für die Umsetzung: 2020-2029		
Träger*in: öffentlich	Eigentümer*in:	Nutzer*in: Öffentlich und privat
Finanzierung (in EUR):		
geschätzte Gesamtausgaben:	100.000 Euro	
förderfähige Ausgaben:	100.000 Euro	
Ansprechperson für das Projekt:		
Stadt Schlitz und Kernbereichsmanagement		

6. Zeitplanung

Maßnahmen-Maßnahmenbezeichnung Nr.		ISEK Schlitz - Zeitplan									
		Förderantragsjahre									
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Sonstige Maßnahme											
0.1	Kernbereichsmanagement										
0.2	Integriertes Handlungskonzept (Start 2019)										
0.3	Öffentlichkeitsarbeit										
0.4	Engel für landesweite programmbezogene Steuerungsstrukturen (Zentrum Aktive Kernbereiche in Hessen)										
Handlungsfeld 1: Identität, Baukultur und Wohnen											
1.1	Ringmauer 28: Nach- und Zwischennutzung im EG und tw. im OG										
1.2	Qualifizierung des öffentlichen Raums als Stadtplatz (Nordplatz)										
1.3	Günthergasse 25-31: Abriss und Neubau prüfen										
1.4	Güntergasse 20: Nach- und Zwischennutzung im EG und tw. im OG										
1.5	Güntergasse 19: Nach- und Zwischennutzung im EG und tw. im OG, ggf. Abriss, ggf. Neubau										
1.6	Günthergasse 12: Nach- und Zwischennutzung im EG und tw. im OG										
1.7	Qualifizierung des öffentlichen Raums als Stadtplatz (Mittelplatz)										
1.8	Günthergasse 1/3: Nach- und Zwischennutzung im EG und tw. im OG										
1.9	Brauhausstraße 25: Nach- und Zwischennutzung im EG und tw. im OG										
1.10	Qualifizierung des öffentlichen Raums als Stadtplatz & Gebäuderückbau prüfen (Platz an der Mälzerei)										
1.11	Zugang zum Brauereigelände durch das Torhaus										
1.12	Nachnutzung Vorderburg										
1.13	Hindenburgstraße 5: Nach- und Zwischennutzung im EG und tw. im OG										
1.14	Anreizprogramme										
Handlungsfeld 2: Mobilität, Klima und Naherholung											
2.1	Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs durch Anpassung der Verkehrsanlagen (Umbau zum Kreisverkehr)										
2.2	Neuordnung von Stellplätzen prüfen										
2.3	Neuordnung von Stellplätzen prüfen										
2.4	Begrünung Freiflächen Günthergasse auf Privatgrundstücken und im öffentl. Raum										
2.5	Offenlegung des Sengelbachverlaufs als Eingang zum Schlossgarten mit Teilrenaturierung										
2.6	Zugang zum Schlossgarten von der Altstadt/Günthergasse aus verbessern (Sengelbachweg)										
2.7	Beleuchtung verbessern (Schlossgarten)										
2.8	Angebote für Jugendliche schaffen										
2.9	Pflegekonzept Schlossgarten										
2.10	Anbau Treppenanlage nördl. und/oder süd. Mälzerei										
2.11	Barrierefreier Zugang per Fahrstuhl zum Brauereigelände										
2.12	Barrierefreier Zugang per Fahrstuhl zur Oberstadt										
2.13	Bushaltestelle ausbauen										
2.14	Entwicklungskonzept Brauereiwiesen (Hinterburger Gärten)										
2.15	Neuordnung von Stellplätzen prüfen										
2.16	Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs durch Anpassung der Verkehrsanlagen (Umbau zum Kreisverkehr)										

Maßnahmen-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Förderantragsjahre										
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Handlungsfeld 3: Arbeit, Wirtschaft, Tourismus, Gastronomie und Versorgung												
3.1	Fahrradhaus und Touristeninformation											
3.2	Bushaltestelle für Touristenbusse an der Mälzerei											
3.3	Konzept für Fahrradabstellanlagen											
3.4	Neue Nutzungen auf dem Brauereigelände											
3.4.1	Gebäude A: öffentlicher Veranstaltungsraum für vor allem Kulturveranstaltungen und Sitzungen der städtischen Gremien											
3.4.2	Gebäude B: Umbau zum Eingangsbereich (barrierefrei) für Gebäude A											
3.4.3	Gebäude C: Hausmeister- oder Ferienwohnung											
3.4.4	Gebäude D: Zentralbüro für Brauereiareal, Werkstatt und Technikzentrum											
3.4.5	Gebäude E: Ladenpassage "Schlitzlerland"											
3.4.6	Gebäude F: Gaststätte und Hotel											
3.4.7	Darre - Teil der Mälzerei (Gebäude F)											
3.4.7	Gebäude G: "Schalander" als gastronomisches Angebot											
3.4.8	Gebäude H: Thememuseum (z. B. "Brauereimuseum")											
3.4.9	Gebäude I: Abriss und Neubau eines Museums (z. B. Stadtgeschichte Schlitz)											
3.4.10	Gebäude J: Abriss und Neubau eines Museums (z. B. Geschichte der Weberei)											
3.4.11	Gebäude K: Touristeninformation, barrierefreie öffentliche Toiletten, Café mit Gartenterrasse											
3.4.12	Gebäude L: Abriss und Außengestaltung oder Teilabriss und Nutzung als "Schlitzlerländer Markthalle"											
3.4.13	Glasüberdachung, Keller, Freiflächen, etc.											

7. Finanzierungsplanung

Maßnahmen-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Grundfläche in qm	Preis pro Einheit	Gesamtkosten in Euro	Förderfähige Kosten/Anschubfinanzierung (Aktive Kernbereiche)	Finanzierung (Programm, privat und kommunal)	Förderpriorität	Förderantragsjahre																															
								2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029																						
Sonstige Maßnahmen																																							
0.1	Kernbereichsmanagement			1.000.000	1.000.000	I, XIII		100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000						
0.2	integriertes Handlungs-konzept (2019)			100.000	100.000	I		5.000	7.500	7.500																													
0.3	Öffentlichkeitsarbeit			100.000	100.000	III																																	
0.4	Engel für landesweite programmbezogene Steuerungsstrukturen (Zentrum Aktive Kernbereiche in Hessen)			135.000	135.000	II		13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00				
Summe				1.235.000	1.235.000			118.500	121.000	121.000	121.000	123.500	128.500																										
Handlungsfeld 1: Identität, Baukultur und Wohnen																																							
1.1	Ringmauer 28: Nach- und Zwischennutzung im EG tw. im DG	160		30.000	30.000																																		
1.2	Qualifizierung des öffentlichen Raums als Stadtplatz (Nordplatz)	1500		390.000	390.000																																		
	Wasserspiel																																						
	Fahrradsänder (Fahrrad, Kinderrad, Lastenrad)																																						
	Sitzgelegenheiten																																						
	Beschulterung																																						
	Beleuchtung																																						
	freies W-LAN																																						
	Querungshilfe Landesstraße (Zebrastreifen, Mittelinsel, etc.)																																						
1.3	barrierefreier Ausbau (Pflasterung, etc.)	1000	200	300.000																																			
	Günthergasse 25-31: Abriss und Neubau prüfen	1200																																					
	Ankauf			350.000																																			
	Wettbewerb			100.000																																			
	Abriss			100.000																																			
	Neubau			N/A																																			
1.4	Günthergasse 20: Nach- und Zwischennutzung im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss			20.000	20.000																																		
1.5	Günthergasse 19: Nach- und Zwischennutzung im EG tw. im DG; ggf. Abriss; ggf. Neubau	90		40.000	40.000																																		
	Zwischennutzung																																						
	Abriss			10.000																																			
	Nachnutzung Freifläche öffentlich			20.000																																			
1.6	Günthergasse 12: Nach- und Zwischennutzung im EG tw. im DG	230		30.000	30.000																																		
1.7	Qualifizierung des öffentlichen Raums als Stadtplatz (Mittelplatz)	800		240.000	240.000																																		
	Wasserspiel																																						
	Fahrradsänder (Fahrrad, Kinderrad, Lastenrad)																																						
	Sitzgelegenheiten																																						
	Beschulterung																																						
	Beleuchtung																																						
	freies W-LAN																																						
	Querungshilfe Landesstraße (Zebrastreifen, Mittelinsel, etc.)																																						
	barrierefreier Ausbau (Pflasterung, etc.)	800	200	160.000																																			

Maßnahmen-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Grundfläche qm	Preis pro Einheit	Preis	Gesamtkosten in Euro	förderfähige Kosten/Anschubfinanzierung (Aktive Kernbereiche)	Finanzierung (Programm, privat und kommunal)	Ausgabenart	Förderpriorität	Förderantragsjahre											
										2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
1.8	Gunthergasse 1/3: Nach- und Zwischennutzung im EG tw. im OG	400			30.000	30.000		IX, X, XIX	3		15.000										
1.9	Brauhausstraße 25 (Frisöbgebäude Mohr): Nach- und Zwischennutzung im EG tw. im OG	120			200.000	200.000		IX, X, XIX	3			40.000	40.000	40.000	40.000	40.000					40.000
1.10	Quantifizierung des orientierten Raums als Stadtplatz & Gebäuderückbau prüfen (Platz an der Katzengasse)	1150			330.000	330.000		VI, VII	2			82.500	82.500	82.500	82.500	82.500					
	Wasserspiel																				
	Fahrradständer (Fahrrad, Kinderrad, Lastenrad)																				
	Beleuchtung																				
	freies W-LAN			70.000																	
	Mobiliar																				
	Maßnahmen zur Klimaanpassung (Verschattung, Begrünung)																				
	Veranstaltungsinfrastruktur (Wasser, Strom, etc.)																				
	Barrierefreier Ausbau (Pflasterung, etc.)	1150	200	230.000																	
	Abriß Garagengebäude			30.000																	
1.11	Zugang zum Brauereigelände durch das Torhaus				20.000	20.000		IV, VI	3												10.000
	Ankauf																				
1.12	Nachnutzung Vorderburg	300			40.000	40.000		IX, X, XIX	3		8.000	8.000	8.000	8.000	8.000						
1.13	Hindenburgstraße 5 (ehemalige Apotheke): im EG tw. im OG	200			20.000	20.000		IX, X, XIX	3		10.000										
1.14	Anreizprogramm	pauschal			600.000	600.000		XIX	3			75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
Summe					2.540.000	2.540.000					138.000	173.000	335.000	320.500	480.500	207.500	197.500	277.500	205.000	205.000	205.000

Maßnahmen-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Grundfläche pro qm	Preis pro Einheit	Gesamtkosten in Euro	förderfähige Kosten/Anschaffungspreis	Finanzierung (Programmbezeichnung)	Ausgabenart	Förderpriorität	Förderantragsjahre												
									2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029			
Handlungsfeld 2: Mobilität, Klima und Naherholung																					
2.1	Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs durch Anpassung der Verkehrsanlagen (Umbau zum Kreisverkehr)	1000		200.000	200.000		VI	3													
2.2	Neuordnung von Stellplätzen prüfen	pauschal		15.000	15.000		VI, VII	3	5.000												
2.3	Begrünung Freiflächen Günthergasse auf Privatgrundstücken und im öffentl. Raum	pauschal		30.000	30.000		VII	3	7.500	7.500											
2.5	Offenlegung des Sengelbachverlaufs als Eingang zum Schlossgarten mit Treppenarturierung	pauschal		25.000	25.000		VII	2	8.333	8.333											
2.6	Zugang zum Schlossgarten von der Altstadt/Günthergasse aus verbessern (Sengelbachweg)	pauschal		60.000	60.000		VI, VII	2			30.000										
2.7	Beleuchtung verbessern (Schlossgarten)			40.000	40.000		VII	3													
2.8	Angebote für Jugendlichte schaffen			40.000	40.000		VII	3	20.000	20.000											
2.9	Spielbereiche im Park			100.000	100.000		I	2	50.000	50.000											
2.10	Anbau Treppenanlage nördl. und/oder süd. Mälzerei	100		230.000	230.000		VI	1	57.500	57.500				57.500							
	Austhub			50.000																	
	Stützmauer	20m lang		80.000																	
	Stufen	AZ 40 und 30		100.000																	
2.11	Barrierefreier Zugang per Fahrstuhl zum Brauereigebäude			150.000	150.000		VI	1			50.000			50.000							
2.12	Barrierefreier Zugang per Fahrstuhl zur Oberstadt			150.000	150.000		VI	1													
2.13	Bushaltestelle ausbauen			30.000	30.000		VI	3						15.000							
2.14	Entwicklungskonzept Brauereiwiesen (Hinterburger Gärten)	26.000		3.080.000	3.080.000		I, VII	2	385.000	100.000	100.000	100.000	700.000	600.000	500.000	200.000					295.000
	Gutachterverfahren			80.000																	
	Umsetzung:																				
	renaturierung und erfahrbar machen des Sengelbachs																				
	Themenspielplatz schaffen																				
	Wiese für Schafhaltung																				
	Stadtparkcharakter schaffen			3.000.000																	
2.15	Neuordnung von Stellplätzen prüfen			400.000	400.000		VI	3	100.000	100.000	100.000	100.000									
2.16	Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs durch Anpassung der Verkehrsanlagen (Umbau zum Kreisverkehr)	1000		200.000	200.000		VI	3													
Summe				4.800.000	4.800.000				455.000	282.500	278.333	345.000	1.025.000	769.167	500.000	283.333	383.333				478.333

8. Organisations- und Beteiligungsstruktur

Lokale Partnerschaft und Kernbereichsmanagement

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlitz hat am 24.06.2019 den Beschluss zur Zusammensetzung der lokalen Partnerschaft gefasst:

„Im Rahmen des Förderprogrammes „Aktive Kernbereiche/Lebendige Zentren in Hessen“ wird als Steuerungsstruktur eine Lokale Partnerschaft aufgebaut, die sich aus jeweils einem Vertreter/einer Vertreterin aus den nachfolgend genannten Bereichen zusammensetzt:

- Evangelische Kirche
- Kommission Museum
- Graf von Schlitz genannt von Görtz
- Hotel Schachtenburg
- Hotel Vorderburg
- Gastronomie
- Wirtschaft
- Gewerbe
- Schlitzer Kornbrennerei
- Seniorenbeirat
- Jugendvertretung
- Wirtschaftsförderer
- Bürgermeister der Stadt Schlitz
- Ortsvorsteher der Kernstadt Schlitz
- Verwaltung (Bauamt)
- Wohnquartier Hainbuche
- Wohnquartier Günthergasse
- Wohnquartier Marktplatz

Die Lokale Partnerschaft berücksichtigt entsprechend der oben benannten Bereiche die Themen Tourismus, Gastronomie, Hotel, Kultur, Museum sowie Gewerbe, Wirtschaft, Schlitzer Kornbrennerei. Damit wird einer der zentralen künftigen Entwicklungsschwerpunkte das Brauereigelände als Impulsgeber mit öffentlichen und kulturellen Angeboten sowie ergänzenden privaten Einrichtungen durch die Vertreter*innen gut abgebildet. Zusätzlich sind mit dem Seniorenbeirat und einem Jugendvertreter wichtige Zielgruppen eingebunden. Auf Verwaltungsebene ist die Lokale Partnerschaft beim Bürgermeister angesiedelt, ergänzt um einen Verwaltungsmitarbeiter und den Ortsvorsteher der Kernstadt. Weitere Mitglieder ist der Pfarrer der evangelischen Kirchen, dessen Gemeindehaus im Gebiet liegt und Impulsgeber für künftige Entwicklungen ist sowie Vertreter*innen angrenzender Wohnquartiere.

In der konstituierenden Sitzung am 25.06.2019 wurde eine Geschäftsordnung mit Aufgaben und Entscheidungsstrukturen diskutiert und abgestimmt. Diese liegt dem Kernbereichsmanagement sowie

der Stadt Schlitz vor. Die Aufgabe der Lokalen Partnerschaft ist die lenkende Begleitung und Unterstützung der Kernbereichsentwicklung (s. Abb. 8.1). Hierzu gehören

- Mitwirkung an der Erstellung und Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)
- Beratung und Information von Planern, Verwaltung und Entscheidungsträgern (Expertenfunktion)
- Multiplikator in den eigenen Wirkungskreis (Multiplikatorenfunktion)
- Träger eigener privater und zivilgesellschaftlicher Initiativen und Projekte zur Unterstützung der Kernbereichsentwicklung (Trägerfunktion)

Zu den weiteren Aufgaben zählen:

- Beschlussfassung zum ISEK bzw. des aus ihm hervorgehenden Kernbereichs,
- Zeit- und Maßnahmenplanung, Fördermittelplanung etc.
- Entscheidungen zur Beantragung von Fördermitteln
- ggf. Entscheidungen im Zusammenhang mit Verfügungsfonds

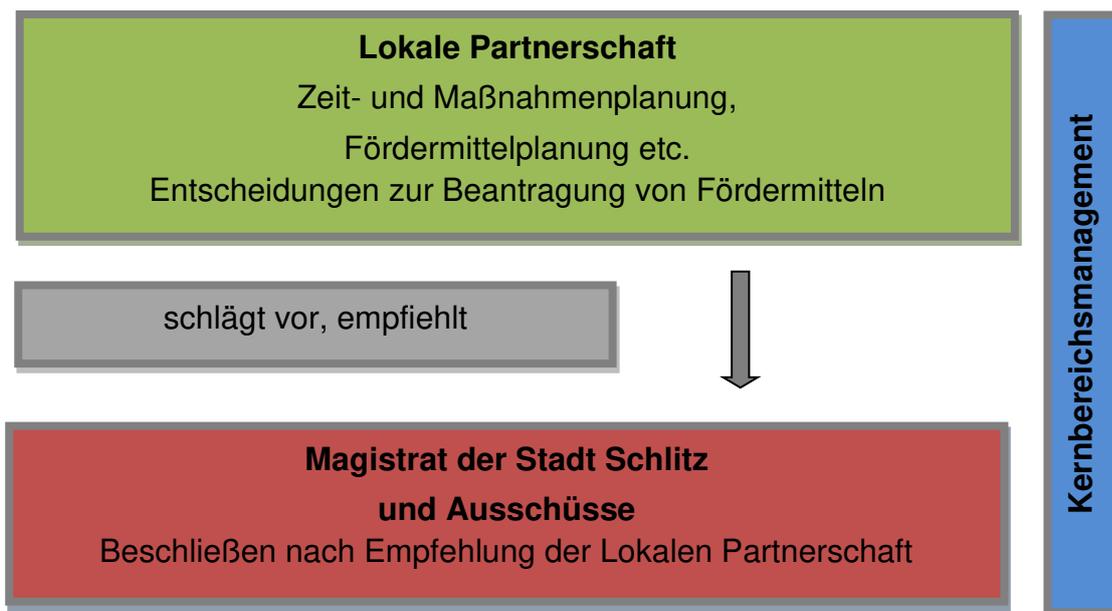


Abb. 8.1: Beteiligung, eigene Darstellung

Die Lenkungsgruppe begleitet den Ablauf der Gesamtmaßnahme „Südliche Altstadt“. Als Beratungsgremium wirkt die Lenkungsgruppe an dem Gesamtverfahren sowie dem ISEK mit.

In der Lenkungsgruppe werden Meinungsbilder und Empfehlungen eingeholt. Die Entscheidungen der Lenkungsgruppe fließen in den weiteren Prozess ein.

In der Lenkungsgruppe werden keine inhaltlichen Konzepte erarbeitet und keine planerischen Entscheidungen getroffen. Die Zuständigkeiten der Lenkungsgruppe beschränken sich auf die Beratung zur Durchführung der Gesamtmaßnahme.

Die Lenkungsgruppe berät und empfiehlt im Rahmen der Jahresförderanträge über Förderwürdigkeit von Projekten unter Beachtung der im ISEK formulierten Ziele.

Die Lokale Partnerschaft wird durch das Kernbereichsmanagement unterstützt mit den Hauptaufgaben Sitzungsvorbereitung, Diskussionsleitung und Protokollerstellung. Zwei weitere Treffen der lokalen Partnerschaft fanden am 03.09. und am 06.11.2019 statt. Bei diesen beiden Treffen wurde der Zwischenstand des ISEK mit Zielen, Leitbild, inhaltlichen Schwerpunkten und Maßnahmen zur Diskussion gestellt und auf der Novembersitzung das fertige ISEK vorgestellt und diskutiert. Dabei hat die Lokale Partnerschaft die Erweiterung des Fördergebiets, die Priorisierung der Maßnahmen sowie die inhaltliche Ausrichtung begrüßt.

Die Mitglieder der Lokalen Partnerschaft waren zu den drei öffentlichen Planwerkstätten (s.u.) eingeladen.

Für das Kernbereichsmanagement wurde die Bietergemeinschaft bestehend aus dem Büro „Gesellschaft für Stadtentwicklung und Städtebau mbH“ und dem Büro „TROP-PLAN“ beauftragt. Das Kernbereichsmanagement ist hierbei der erste Ansprechpartner bei allen Projekt-Belangen und fungiert als Schnittstelle zwischen den einzelnen Akteuren. Im Rahmen des Kernbereichsmanagements finden regelmäßige Treffen zwischen der Bietergemeinschaft und dem Auftraggeber, der Stadt Schlitz, statt. Dies im Rahmen des Erarbeitungsprozesses zum ISEK häufiger als monatlich. Das Kernbereichsmanagement war außerdem bei allen öffentlichen Planwerkstätten vertreten und berät die Stadt Schlitz bei der Umsetzung des Städtebauförderprogramms Aktive Kernbereiche/Lebendige Zentren in Hessen.

Erarbeitungsprozess und Methodik

Die Erarbeitung des ISEK wurde mit breiter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, der Grundstückseigentümer*innen, der Geschäftsbetreiber/-inhaber*innen, der interessierten Öffentlichkeit sowie mit Politik und Verwaltung im Rahmen von drei Planungswerkstätten durchgeführt (s. Abb. 8.1). Vor der ersten Planungswerkstatt wurden alle Bewohner*innen durch eine Information (Postwurf) sowie alle Eigentümer*innen durch ein Anschreiben der Stadt Schlitz informiert. Die Veranstaltungen waren mit zwischen 55 und 70 Personen gut besucht. Zusätzlich wurden einzelne Gespräche mit Expert*innen sowie diverse lokale Termine durchgeführt. Alle Veranstaltungen waren öffentlich und sind von der Presse begleitet worden (s. Anhang).

Auf den drei Planungswerkstätten sind alle wesentlichen Bausteine zur Erarbeitung des ISEK öffentlich diskutiert und abgestimmt worden. Dies sind: Ergebnisse der Analyse (u.a. städtebauliche Missstände) in drei Handlungsfeldern (s. Kap. 2), Leitbild und Ziele, Strategie (s. Rahmenplan) sowie alle Maßnahmen inklusive der Prioritätensetzung.

Am 13.11.2019 wurden die Ergebnisse des ISEK in einer gemeinsamen Sitzung des Magistrats der Stadt Schlitz mit dem Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss abschließend vorgestellt und zur Kenntnis genommen.

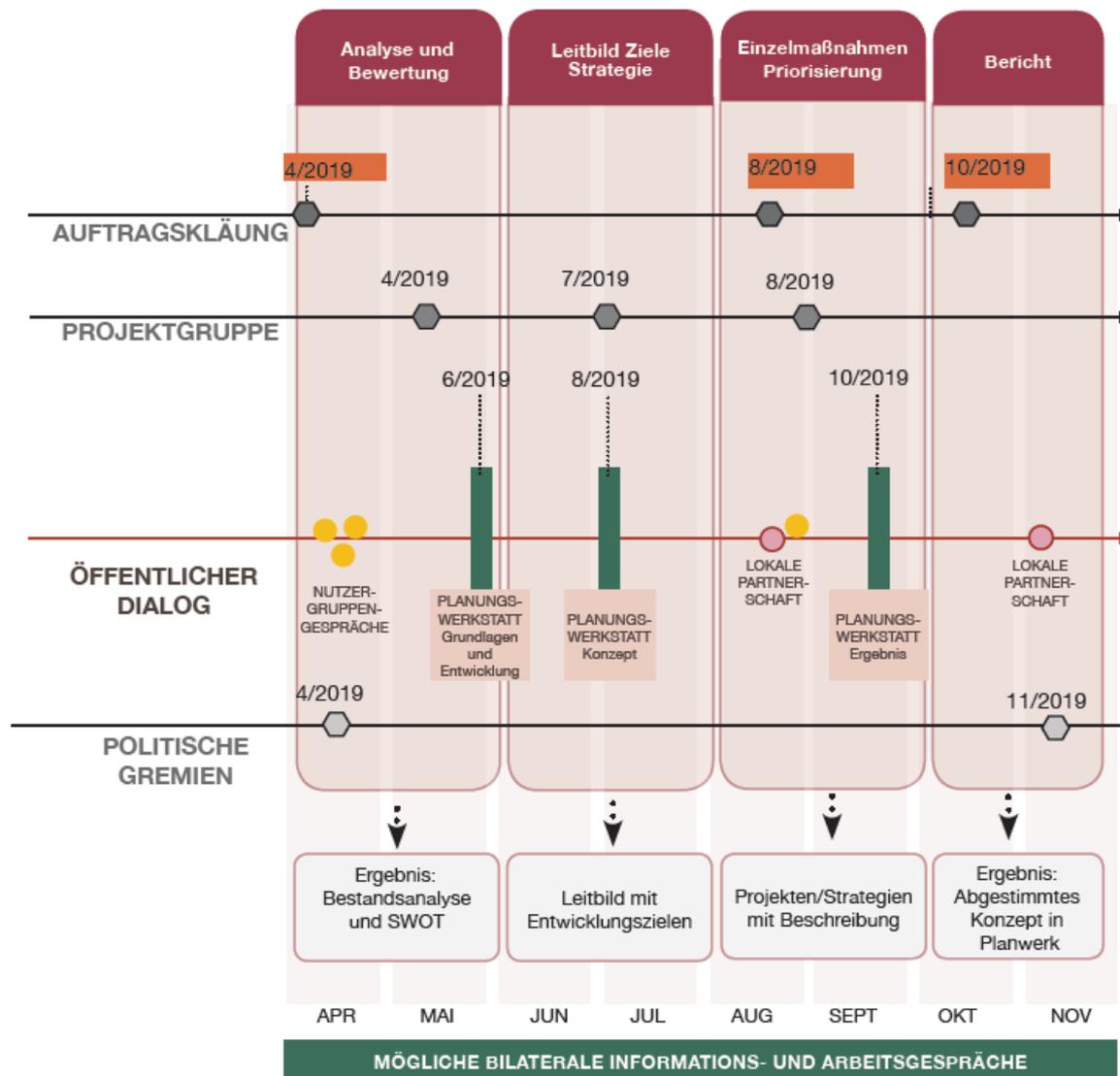


Abb. 8.2: Beteiligung, eigene Darstellung

Alle im Prozess diskutierten bzw. eingebrachten Anregungen und Hinweise sind in die Erarbeitung des ISEK eingeflossen bzw. bei der Erarbeitung berücksichtigt und nur in wenigen Fällen nicht aufgenommen worden. Dies wurde im Sinne des Gesamtkonzeptes, das Ende Oktober 2019 abschließend vorgestellt wurde, bei der Präsentation dargestellt und in der öffentlichen Sitzung diskutiert. Im Ergebnis zeigte sich, dass wenige Einzelinteressen vorhanden sind, die aber im Sinne des Gebietsinteresses und vor allem im Sinne der Entwicklung des Gebietes hintenangestellt werden müssen.

9. Anhang

1. Presseartikel
2. Karte: Abgrenzung IKEK Fördergebiet für Privatförderungen (aktualisiert Mai 2020)
3. Nutzungskonzept zum Brauereigelände

Alle Karten liegen zusätzlich bei der Stadt Schlitz in A 0 vor.

Anhang 1: Presseartikel (14.08.2019 und 01.11.2019)

Mittwoch, 14. August 2019

LOKALES SCHLITZ UND REGION

11



Dr. Michael Glatthaar(mitte) notierte Vorschläge zu den Grünanlagen.



Das Thema Brauereigelände bewegte viele Menschen.

Attraktiver durch Wasser und durch Ritterthemen?

ISEK-Diskussion zur Zukunft der Schlitzer Kernstadt

Von unserem Redaktionsmitglied **BERND GÖTTE**

SCHLITZ

Schlitzer Bürger nehmen die Innenstadt kritisch unter die Lupe. Unter dem Dach des Programms "Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „Südliche Altstadt“ wird derzeit überlegt, wie man aus der Altstadt das Beste herausholen kann.

Im Mehrgenerationensaal an der Hinterburg trafen sich am Montagabend etwa 70 interessierte Bürgerinnen und Bürger, um über die Zukunft der Schlitzer Innenstadt rund um

Brauereigelände, Günthergasse und Schlossgarten zu beraten. In seiner Begrüßung setzte Bürgermeister Alexander Altstadt den Schwerpunkt. „Im Vordergrund soll stehen, dass sich unser Brauereigelände weiter entwickelt.“ Moderiert wurde der Diskussionsabend von Dr. Michael Glatthaar vom Planungsbüro pro loco, das auch schon den ISEK-Prozess begleitet, und seinen Kollegen Lisa Nießen und Maximilian Rohland. Glatthaar fasste zunächst die Ergebnisse der ersten ISEK-Sitzung vom Juni zusammen. Auf der Haben-Seite der Bilanz verbuchte er unter anderem den positiven Bevölkerungssaldo im betroffenen Gebiet, mehr Menschen zogen zu, als das weggezogen sind. Mit ei-

nem Durchschnittsalter von gut 42 Jahren liege das Quartier auch im Bundesdurchschnitt. Auch die Verkehrsbelastung sei moderat, zumal nur etwa jeder dritte Bewohner der südlichen Altstadt ein Auto besäße. Die Diskussion wurde wie üblich in Gruppenarbeit geführt und die Ergebnisse dann am Ende vorgestellt. Glatthaar hatte die Gespräche rund um die Grünflächen in der Kernstadt moderiert. Dabei habe sich herausgestellt, dass eine Verbindung des Schlossgartens mit den Grünflächen rund um die Eisteiche keine große Priorität habe. Dafür sollten Angebote für die Jugend erweitert werden, zum Beispiel durch eine Haltpipe im Bereich des

Schlossgartens. Glatthaar nannte auch eine thematische Flächenentwicklung als Möglichkeit; so könnten unter dem Oberbegriff „Ritter“ Spiel- und Informationsmöglichkeiten innerhalb der Altstadt geschaffen werden. Diesen Planungen stehe aber noch der Pächter der Teiche entgegen, der diese noch auf zehn Jahre in seiner Nutzung habe und derzeit kein Interesse, dort Veränderungen vorzunehmen.

Trotzdem schien für Glatthaar als auch für die Mitdiskutanten die Idee einer Gestal-

tung des Areals mit Ritterthemen eine gute Idee zu sein, besser jedenfalls, als einen Wasserspielplatz in dem Areal zu errichten. Wichtig sei auch, einen das Brauereigelände zu einem attraktiven Begegnungsort zu machen.

An dieses Thema knüpfte Maximilian Rohland an, der sich mit Interessierten über das Brauereigelände ausgetauscht hatte. Er plädierte dafür, durch öffentliche Gelder auch Anreize für private Investoren zu schaffen. Vorrangig sei, geeignete Zugänge zu dem Grundstück zu schaffen,

um so Besucher vom Parkplatz an den Eisteichen auch in die Innenstadt zu leiten.

Das wäre auch günstig für den Einzelhandel in der Günthergasse, wie Lisa Nießen ergänzte. Dort sei auch die Frage, wie man die Straße für Touristen und Radfahrer leichter zugänglich mache. Da die Parkplätze hauptsächlich in der Hainbuche lägen, hätte die Günthergasse derzeit wenig davon. Diskutiert wurde auch die Frage, ob der Sengelbach freigelegt werden sollte, um mehr Wasser durch die Stadt fließen zu lassen.



Lisa Nieß (rechts) moderierte die Runden zur Günthergasse.

Fotos: Bernd Götte

Mineralbrunnen RhönSprudel und Sparkasse Fulda präsentieren:




5. Tour Rund um das Tal der kalten Lüder

Sonntag • 18. August 2019 • Kleinlüder



Start/Ziel
Bürgerhaus Kleinlüder
Mühlenstraße 6

Strecken
54 km und 89 km
Familientour 25 km
Mountainbike 50 km

Startzeiten
7.00 - 10.00 Uhr
7.00 - 11.00 Uhr (Familientour)



Dort wo jetzt noch Wohnmobile in einer Garage abgestellt sind, könnte eine Freifläche entstehen.



Ein Kreisell an den Brauereiwiesen würde nach Vorstellung der Planer den Verkehr geschmeidiger regeln.

Collagen: plan-zwei

Brauereigelände als Dreh- und Angelpunkt

Vorstellung der Ergebnisse der ISEK-Diskussion

Von unserem Redaktionsmitglied **BERND GÖTTE**

SCHLITZ

Vor gut einem Jahr ist die Stadt Schlitz in das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ aufgenommen worden. Seitdem haben Planer in Zusammenarbeit mit Bürgern ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erstellt, das nun im Clubraum des Ökonomiegebäudes vorgestellt wurde.

Im Mittelpunkt der Überlegungen stand die Entwicklung des Brauereigeländes. In diesem Zug soll auch die Günthergasse aufgewertet werden. Die Planer Dr. Michael Glatthaar und Lisa Nieße stellten die Ergebnisse vor. „Es soll ein Bild gezeigt werden, das verdeutlicht, da könnte es hingehen“, so Glatthaar. Entschieden werden die Maßnahmen letztlich von der Politik in Absprache mit betroffenen Eigentümern. Insgesamt 37 Vorhaben hatten die beiden Planer im Gepäck. Die beiden großen Grünflächen der Stadt, der Schlosspark und die Brauereiwiesen, sollen besser miteinander verbunden werden. Da spielt das Brauereigelände eine zentrale Rolle. Deswegen wurde es von den Planern auch als erste Priorität benannt. Das Gelände könnte sich öffnen und so als Durchgang für Touristen von der Günthergasse in den historischen Stadtkern dienen. Dazu könnten auf dem Gelände eine Gastronomie, ein spezielles Museum, das sich aber inhaltlich vom Burgmuseum abheben sollte, zum Beispiel ein Brauereimuseum, und eine Tourist Information ihren Platz finden. Auch touristisches Wohnen könnte dort seinen Platz haben.

Zudem wäre es dann sinnvoll, den Zugang zur Altstadt barrierefrei zu machen mithilfe von Aufzügen, die von der Günthergasse das Brauereigelände erschließen könnten. Wenn die Nutzung des Geländes aber privater werde, zum Beispiel durch einen Fitnessclub, werde man vermutlich die benötigten Fördergelder nicht bekommen, erklärte Lisa Nieße.

Über die Günthergasse sollten Touristen künftig einen besseren Zugang zur Stadt be-



Lisa Nieße und Dr. Michael Glatthaar (von rechts) erläuterten ihre Vorstellungen.

Foto: Götte

kommen, denn, so Glatthaar, für Radtouristen sei der weitere Weg in die Altstadt in der Günthergasse nicht wahnnehmbar. Deswegen sollte die

Straße großzügiger werden und durch einen Platz auch Raum zum Verweilen schaffen. Dazu schlagen die Planer den Rückbau oder Abriss von

Gebäuden vor, so der Häuserzeile Günthergasse 25 bis 31. Ein ähnliches Schicksal droht nach Vorstellungen der Planer auch den Garagen in der

Günthergasse, so dass dort ein großzügiger städtischer Raum entstehen könne. Damit schütze man auch Raum, den Sengelbach wieder teilweise

offen durch die Altstadt fließen zu lassen, wie dies früher schon der Fall war.

Auch für die Jugend könnte sich mehr tun. Wenig Anklank fand die Vorstellung von Glatthaar und Nieße, im hinteren Teil des Schlossgartens eine Kletterwand oder ähnliche Freizeitanlage für Jugendliche zu schaffen. „Görplitzer Park in Schlitz“, kommentierte der Schlitzer Sebastian Wendt, schließlich gebe es jetzt schon im Bereich des Schlossparkes Probleme mit Lärmbelastigung durch feiernde junge Leute.

Wenig Einwände hörte man gegen ein Spielgelände auf den Brauereiwiesen, das das Thema Burg in Form eines Abenteuerspielplatzes dort aufnehmen könnte. Wichtig sei es aber, den Burgenblick zu erhalten. Der Vorschlag, dort auch Schafe und Ziegen anzusiedeln, sorgte bei den Zuhörern eher für Schmunzeln.



Ein Abenteuerspielplatz vor dem Burgenblick: Robin Hood lässt grüßen...



Der Sengelbach vor dem Brauereigelände soll hervorgehoben werden.

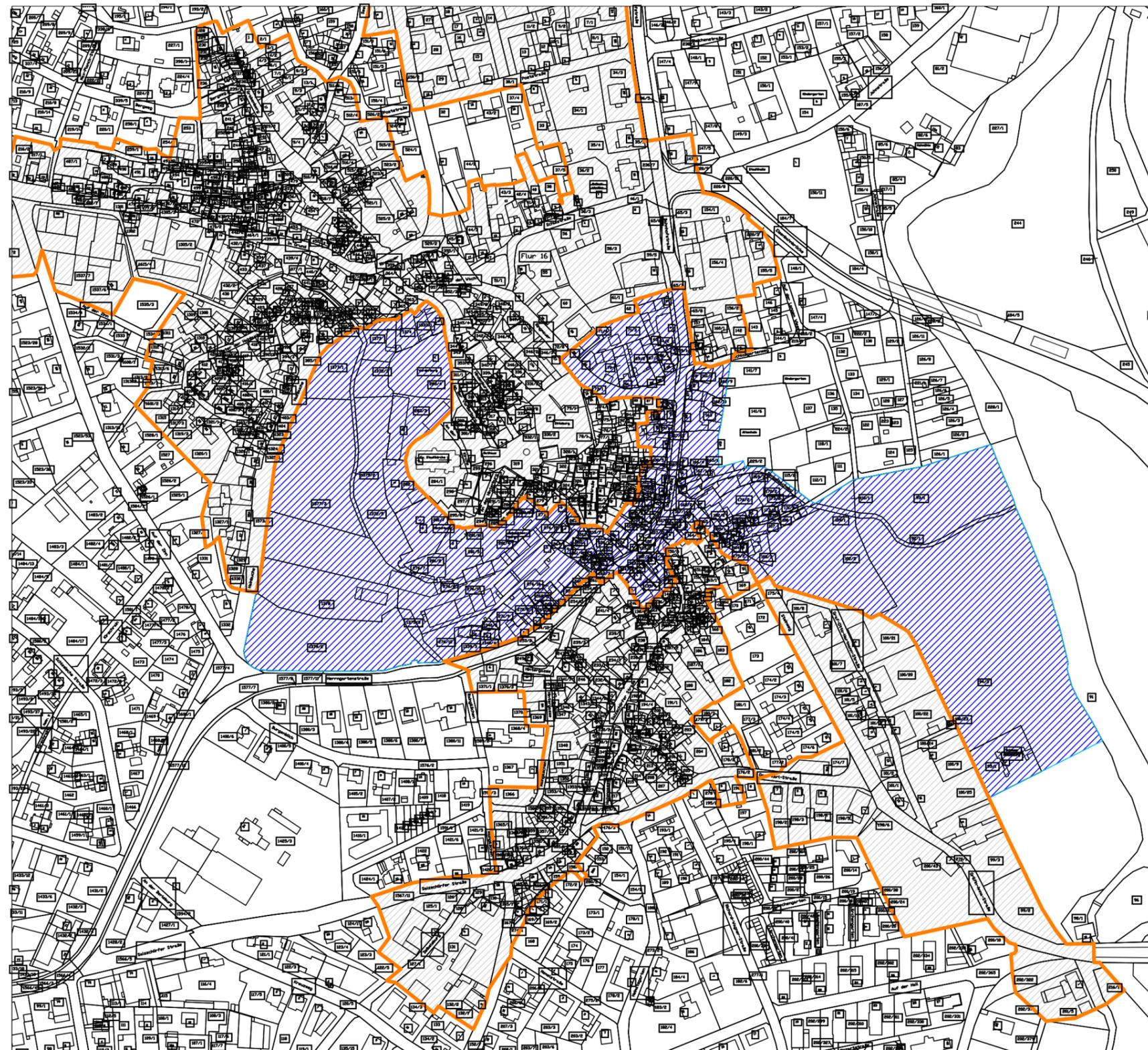


Einst war die Günthergasse, wie auf der Aufnahme, die vermutlich anlässlich eines Kaiserbesuches entstand (rechts), belebtes Geschäftszentrum. Das soll es auch wieder werden (links). Mit der Auffassung des Sengelbaches greifen die Planer historische Zustände wieder auf.



Foto: Archiv

Anhang 2: Abgrenzung IKEK Fördergebiet für Privatförderungen



LEGENDE

-  FÖRDERGEBIET DER DORFENTWICKLUNG IKEK
-  FÖRDERGEBIET DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG ISEK



PROJEKT

 **BURGENSTADT SCHLITZ**
AKTIVE KERNBEREICHE und
DORFENTWICKLUNG

PLANBEZEICHNUNG

ABGRENZUNG DER FÖRDERGEBIETE
SÜDLICHE ALTSTADT SCHLITZ DER
STÄDTEBAUFÖRDERUNG ISEK und der
DORFENTWICKLUNG IKEK

IM AUFTRAG DES MAGISTRATS DER STADT SCHLITZ
AN DER KIRCHE 4 36110 SCHLITZ

PLANER

plusConcept mit
34613 Schwalmstadt proloco, 37073 Göttingen
Tel./Fax: 06691-21180/919729 regioTrend, 35394 Gießen

BLATT / MASZTAB: A 3 1:3.000 / A 1 1:1.500
PLANUNGSGRUNDLAGE: 16.02.2018 ERSTELLUNG: 28.02.2018

BEARBEITUNGEN:

07.03.2018	Änderungen	wp/sc
18.04.2018	Änderungen	wp/sc
26.04.2018	Änderungen	wp/sc
11.06.2018	Änderungen	wp/sc
24.07.2018	Änderungen	wp/sc
25.07.2018	Änderungen	wp/sc
15.01.2019	Schlussbearbeitung	sc
10.05.2019	Schlussüberarbeitung	sc
15.05.2020	Änderung Fördergebietsgrenzen Kernstadt	sc

PROJEKTNUMMER: SLZ 1701 S
BLATTNUMMER: 3.1.18-2



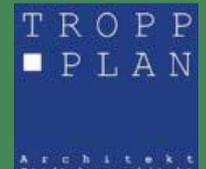


**Aktive Kernbereiche Schlitz
Ehem. Auerhahn Brauerei**

**Neunutzungsstudie
als Grundlage zur Machbarkeitsstudie**

Kulturbrauerei

Schlitz



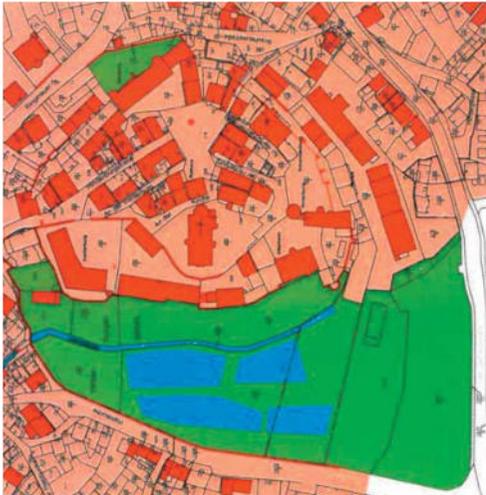
Oktober 2019

Auftraggeber:
Stadt Schlitz
bzw.
Projektleitung Aktive Kernbereiche
GSW - Worms

Verfasser:
TROPP PLAN
Dipl.-Ing. R. Tropp
Mühlstraße 43
63741 Aschaffenburg
Tel.: 06021 / 411198
Mail: tropp@tropp-plan.de

Oktober 2019





Stadtberg 5 und 7 Flur 16 -Flst. 276/15 276/17
Ehemalige Brauerei

Die ehemalige Brauerei besteht aus mehreren Gebäuden, die sich südlich vor der zwischen Hinter- und Schachtenburg aufragenden Stadtmauer gruppieren. Ältester Trakt ist das ehemals zur Schachtenburg gehörende Brauhaus (Stadtberg 7) Es besteht im Kern aus einem markanter hohen Bau über rechteckigem Grundriss Anderthalb bis zwei Untergeschosse sind aus Sandstein gemauert, entsprechend besteht die abschließende Fachwerk-konstruktion aus einem bzw. zwei Geschossen. Ihr Gefüge ist konstruktiv und mit Sandstein ausgefacht. Den Abschluss bildet ein biberschwanzgedecktes Mansarddach. An der südöstlichen Traufseite ist mittig ein Erweiterungsbau aus Backstein angefügt. Die Inschrift über einer Eingangstür („F W F V S G V G / 1725“, Friedrich Wilhelm Freiherr von Schlitz genannt von Görtz) gibt das Ursprungsjahr des Gebäudes an. Bauphasen werden durch unterschiedliche, zum Teil zugesetzte Fenster erkennbar. Bemerkenswert ist die Rundung der östlichen Gebäudekante, die auch im Fachwerkgeschoss fortgesetzt wird. Nach Südwesten schließt sich das Kühlschiffhaus an, ein konstruktiver Fachwerkbau mit Backsteinausfachung unter hohem Walmdach. Zum unteren Brauereihof hin wurde dem Brauhaus zu Anfang des 20. Jahrhunderts ein schmaler Erweiterungsbau aus Backstein angefügt.

Ausgangspunkt der gesamten Anlage war das Schachtenburgische Wirtshaus. Es blieb in einem anspruchsvollen Gebäude erhalten, das sich vor dem Niederter am Hang des Stadtbergs aufrichtet (Stadtberg 5). Es besteht aus einem massiven Erdgeschoss, dessen südliche Längsseite durch Arkaden für eine Durchfahrt geöffnet ist. Sie sind rundbogig und mit feinen Kämpferprofilen ausgestattet. Das Obergeschoss ist eine schmucklose Fachwerkkonstruktion über der ein Mansarddach den Abschluss bildet. Das bis 1876 als Wirtshaus fungierende Gebäude hat im Türsturz eine Inschrift: „G G V S G V G / 1788“, die auf Graf Georg verweist. Die jüngere, zweiflügelige Tür ist mit neoklassizistischem Dekor versehen.

Bis gegen 1900 entstanden weitere zum Teil große Gebäude meist aus Backstein, die das Aufblühen der Brauerei und ihre wirtschaftliche Bedeutung dokumentieren, ohne das hier überaus sensible Stadtbild zu beherrschen. Dazu gehört außer dem unmittelbar an der Stadtmauer errichteten Bau, in dem insbesondere die Dampfkesselanlage untergebracht war, auch der den östlichen Abschluss des Brauereigeländes zu den Wiesen am Sengelbach bildende breitgelagerte Eiskeller- und Fasshallen-trakt.

Diese Gebäude der ehemals Gräflin Görtzischen, späteren „Auerhahn- Brauerei“ sind Kulturdenkmäler wegen ihrer besonderen stadt- und baugeschichtlichen wie auch städtebaulichen Bedeutung. (g,s)

Auszug Denkmaltopographie

Programm „Aktive Kernbereiche“ – Hessen Studie Umnutzung + Sanierung ehem. Auerhahn Brauerei Schlitz

Mit der Aufnahme der Stadt Schlitz in das hessische Städtebauförderungsprogramm „Aktive Kernbereiche“ war die Aufgabe verbunden, zunächst ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, kurz ISEK, zu erstellen.

Auf Grundlage dessen Ergebnissen sowie der vorgeschalteten Vorbereitenden Untersuchungen hat sich als eines der Hauptziele die Umnutzung und Sanierung der ehem. Auerhahn Brauerei herausgestellt.

Das Gebäudeensemble der Brauerei, in der Hauptsache 19. + 20. Jh., mit Ausnahme des Gebäudes des ehem. Malzhauses 1725, stellt eine wesentliche stadtbildprägende Einheit am Fuß des historischen Schlitzer Burgenrings dar. Alle älteren Gebäude sind als Einzelkulturdenkmal eingetragen.

Zusammen mit den westlich anschließenden sog. Hinterburger Gärten, welche ebenfalls als Handlungsschwerpunkt im ISEK benannt sind, wird angestrebt, eine in der Hauptsache öffentliche Nutzung durch Sanierung und Umnutzung einzulagern.

Das Brauereiensemble und Teile der Hinterburger Gärten sind in städtischem Eigentum.

Folgende Studie stellt ein mögliches Neunutzungskonzept der einzelnen Gebäudeteile vor, welches inhaltlich aufeinander abgestimmt ist und die vorgeschlagenen Ideen aus dem Prozess des ISEK verwertet.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme der Gesamtanlage (Büro WK-plan Schlitz – Sept. 2019) sind die vorgeschlagenen Neunutzungen

schematisch eingetragen und dienen zur weiteren Diskussion sowie zur Erstellung eines Kostenrahmens.

Bis auf die Gebäude E + F (Braumeisterwohnung + ehem. Malzhaus), welche zu einer privaten Nutzung / Sanierung empfohlen werden, sind alle anderen Einheiten sowie die Freiflächen als öffentliche Maßnahmen geplant.

Wir benennen das Projekt mit dem Arbeitstitel „Kulturbrauerei – Schlitz“.

So werden die einzelnen Gebäudeteile wie folgt zur Umnutzung empfohlen:

Gebäude A	EG:	ehem. Gär- + Eiskeller	- großer öffentlicher Versammlungssaal Abbruch ehem. Trafoanbau
	UG:	Keller	- evtl. Energieversorgung
Gebäude B	EG:	ehem. Schlossrei	- Eingangsbereich zu A
Gebäude C	EG:	ehem. Drucktankraum	- Kellegraum in Gewölbe zu A
	1.OG:	Nebenraum	- Hausmeister- oder Ferienwohnung
Gebäude D	EG:	ehem. Aufenthaltsraum Brauereibedienstete	- Zentralbüro für Gesamtanlage, Technikzentrum, Werkstatt

Gebäude A - D - öffentliches Invest

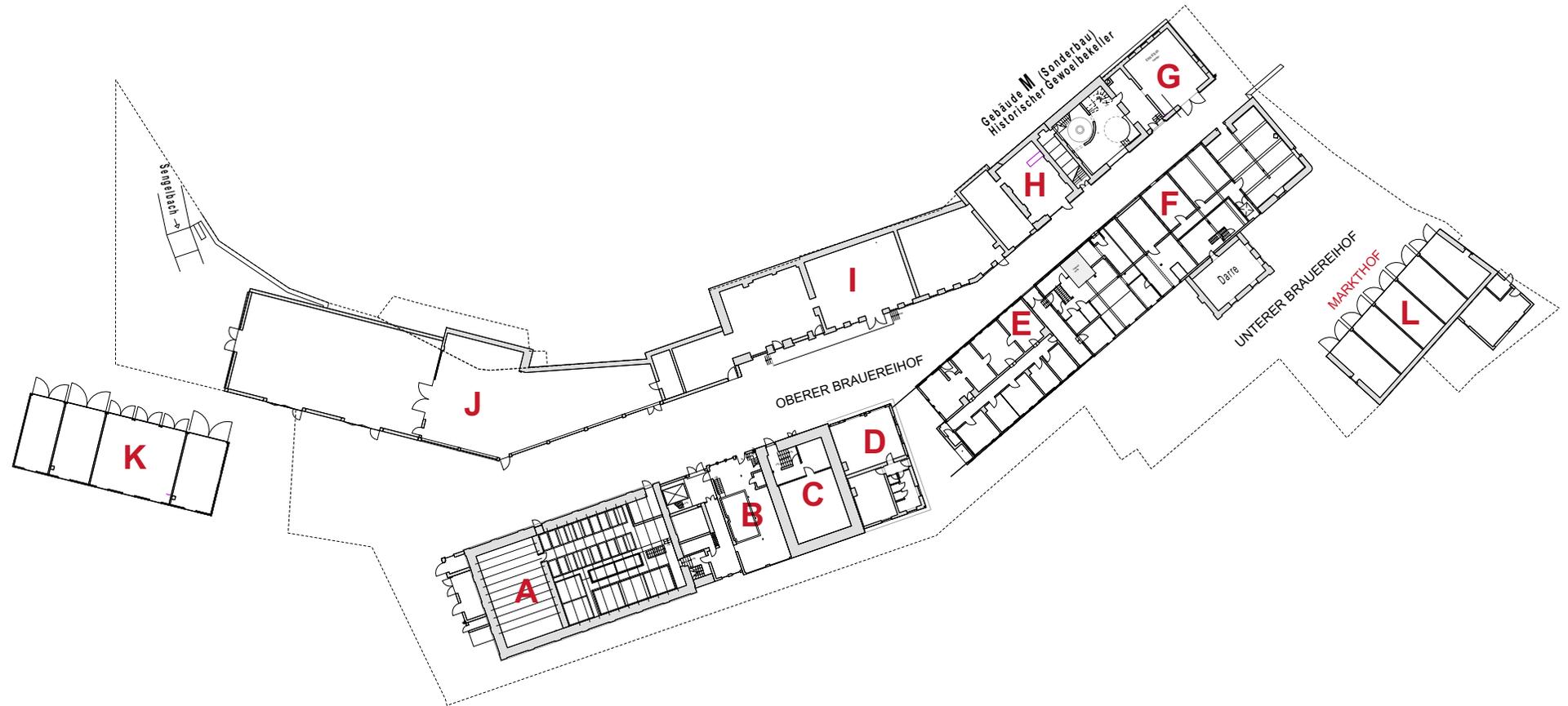
Gebäude E	EG:	ehem. Wohnung Braumeister	- „Ladenpassage Schlitzerland“
Gebäude F	EG:	ehem. Malzhaus	- Gaststätte
	1.OG / DG:	-“-	- Hotel
	Anbau:	ehem. Darrenturm	- Erschließung Hotel und Gaststätte von unterem Brauereihof (evtl. Teilnutzung öffentlich)

Gebäude E - F - privates Invest

jedoch F-Keller: Beibehalt Nutzung (Veranstaltungskeller) öffentliche Nutzung
F-Außengang (optional) öffentlich

Gebäude G		ehem. Kohleschuppen	- „Schalauer“ (Bierproben) zu H
Gebäude H	EG + 1.OG:	ehem. Sudhaus	- Brauereimuseum
Gebäude I	EG:	ehem. Abfüllgebäude	- Schlitzer Heimatmuseum (Geschichte Stadt Schlitz)
Gebäude J	EG:	ehem. Flaschenkellerei	- Schlitzer Heimatmuseum (Geschichte der Webkunst)
Gebäude K	EG:	ehem. Garage	- Tourist-Info / öffentl. WC Café + Gartenterrasse
Gebäude L		ehem. Marstall	- „Schlitzerländer Markthalle“

Alle Frei- und Erschließungsflächen öffentliches Invest + öffentliche Nutzung



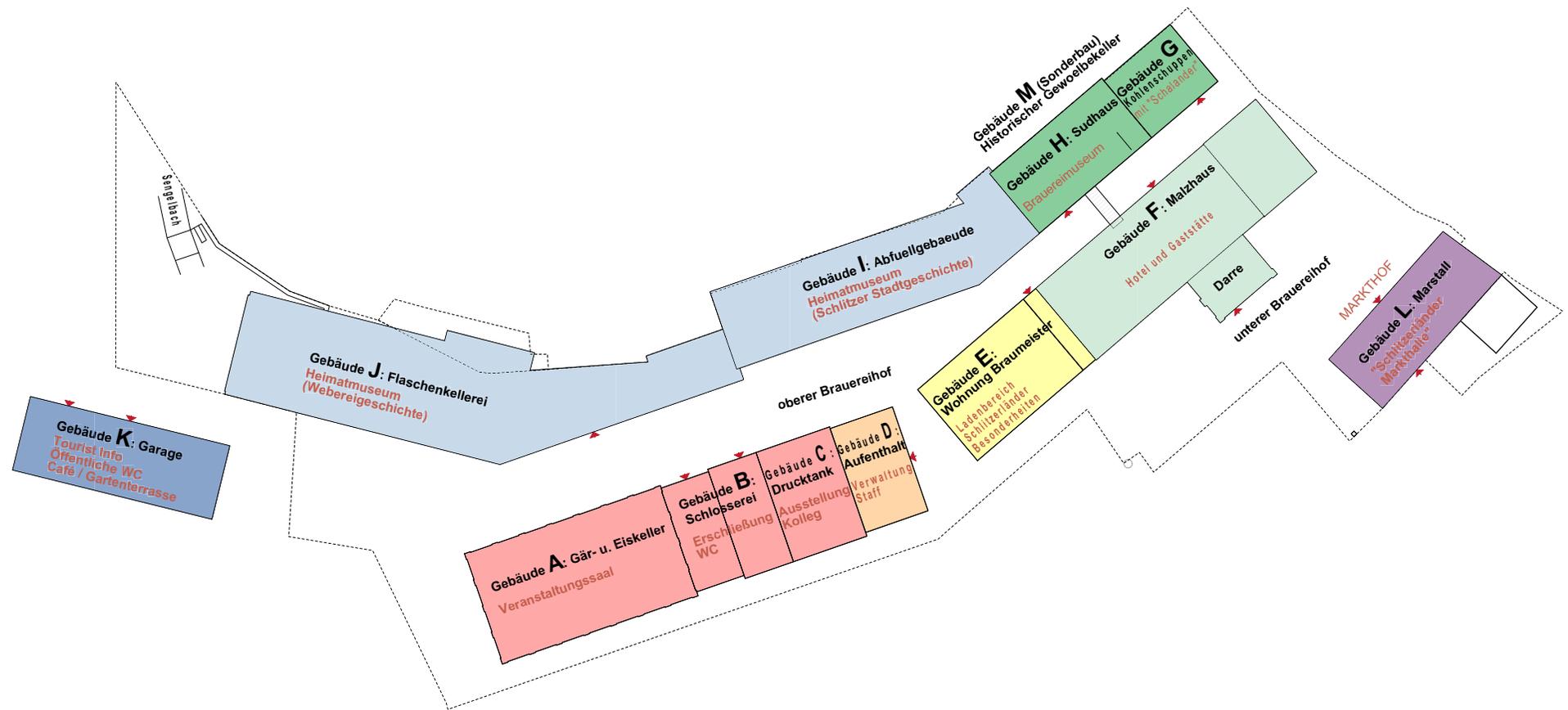
ERDGESCHOSS BESTAND



Programm
"Aktive Kernbereiche" SCHLITZ

UMNUTZUNGSKONZEPT
ehemalige "AUERHAHN" BRAUEREI
GESAMTPLAN - Erdgeschoss Bestand
M 1:500 Oktober 2019

TROPP PLAN Freier Architekt und Städtebauarchitekt
Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
Tel.: 06021/41 11 98 Mail: tropp@tropp-plan.de

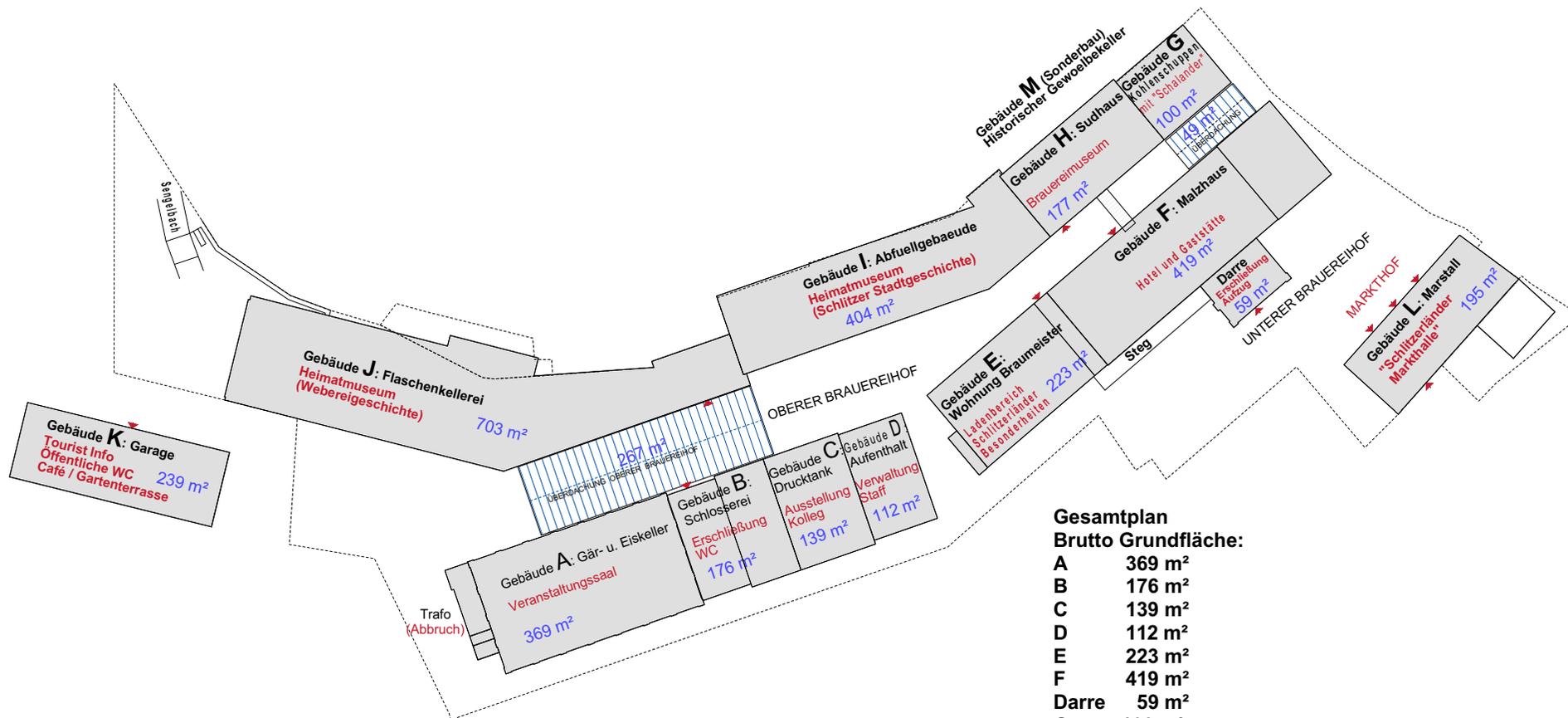


GEBÄUDE TYPISIERUNG



Programm
"Aktive Kernbereiche" SCHLITZ
 UMNUTZUNGSKONZEPT
 ehemalige "AUERHAHN" BRAUEREI
 GESAMTPLAN - Gebäudetypisierung
 M 1:500 Oktober 2019

TROPP PLAN Freier Architekt und Städtebauarchitekt
 Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
 Tel.: 06021/41 1198 Mail: tropp@tropp-plan.de



Gesamtplan
Brutto Grundfläche:

A	369 m ²
B	176 m ²
C	139 m ²
D	112 m ²
E	223 m ²
F	419 m ²
Darre	59 m ²
G	100 m ²
H	177 m ²
I	404 m ²
J	703 m ²
K	239 m ²
L	195 m ²
Gesamt	3.315 m²

FUNKTIONSPLAN - BRUTTO GRUNDFLÄCHEN



Programm
 "Aktive Kernbereiche" SCHLITZ

UMNUTZUNGSKONZEPT
 ehemalige "AUERHAHN" BRAUEREI

GESAMTPLAN - Funktion, Brutto Grundflächen
 M 1:500 Oktober 2019

TROPP PLAN Freier Architekt und Städtebauarchitekt

Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
 Tel.: 06021/41 11 98 Mail: tropp@tropp-plan.de

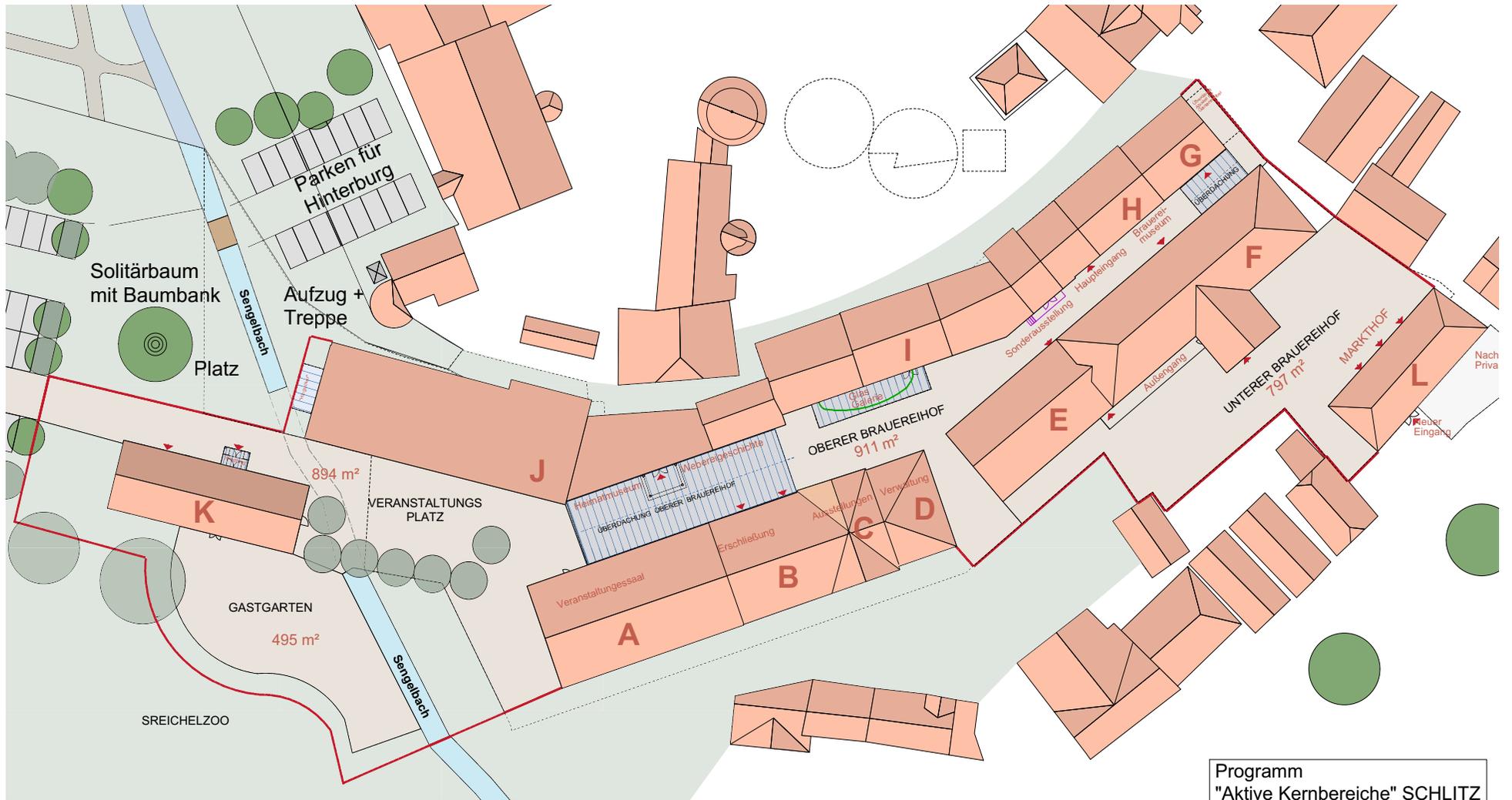


PLANUNG GELB-ROT



Programm
 "Aktive Kernbereiche" SCHLITZ
 UMNUTZUNGSKONZEPT
 ehemalige "AUERHAHN" BRAUEREI
 GESAMTPLAN - Planung GELB / ROT
 M 1:500 Oktober 2019

TROPP PLAN Freier Architekt und Städtebauarchitekt
 Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
 Tel.: 06021/41 11 98 Mail: tropp@tropp-plan.de



- Neu zu befestigende Erschließungsbereiche
- Grünbereiche

FREIFLÄCHENPLAN



Programm
"Aktive Kernbereiche" SCHLITZ

UMNUTZUNGSKONZEPT
ehemalige "AUERHAHN" BRAUEREI
GESAMTPLAN - FREIFLÄCHEN

M 1:500 Oktober 2019

TROPF PLAN Freier Architekt und Städtebauarchitekt
 Mühlnstraße 43 63741 Aschaffenburg
 Tel.: 06021/41 11 98 Mail: tropp@tropp-plan.de

NUTZUNGSVORSCHLÄGE für GEBÄUDE A bis L

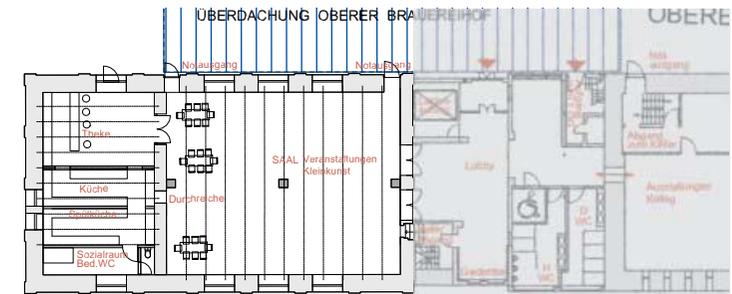


Gebäude A + B Südansicht



Hof = Nordansicht

Gebäude A



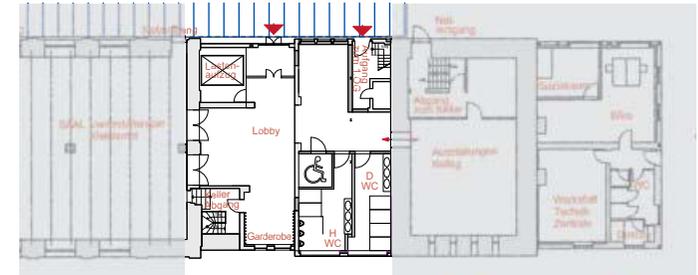
Gebäude A Ehem. Gär- und Eiskeller

Gebäudebeschreibung	Sanierungsbedarf	Neunutzung	ca. qm-Nutzflächen	ca. brutto Kubatur
<ul style="list-style-type: none"> - Ehem. Gär- u. Eiskeller; hohes, eingeschossiges Backsteingebäude mit Satteldach, zwei Tiefkeller (19. Jh.) - Stärkere Gebäudeschäden an Westfassade - viele massive Einbauten (Gärbottiche etc.) 	<p>hoch <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>mittel <input type="checkbox"/></p> <p>leicht <input type="checkbox"/></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Versammlungssaal - Kleinkunst - evtl. Heizanlage in Tiefkellern 	268 qm	3.321 cbm



Hof = Nordansicht

Gebäude B



Gebäude B

Gebäudebeschreibung

- 1-geschossiges Backstein-gebäude mit Satteldach
- frühes 20. Jh.
- ehem. Schlosserei
- demontable Einbauten

Sanierungsbedarf

- hoch
- mittel
- leicht

Neunutzung

- Eingangsbereich
- Versammlungssaal

ca. qm-Nutzflächen

134 qm

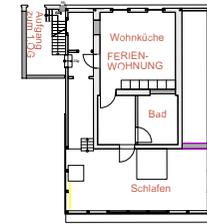
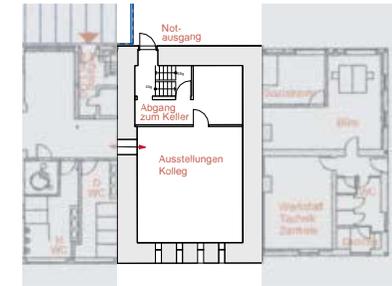
ca. brutto Kubatur

1,232 cbm



Hof = Nordansicht

Gebäude C



Obergeschoss

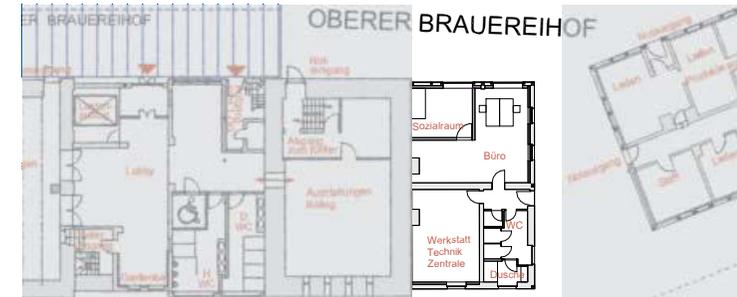
Gebäude C

Gebäudebeschreibung	Sanierungsbedarf	Neunutzung	ca. qm-Nutzflächen	ca. brutto Kubatur
<ul style="list-style-type: none"> - Fachwerk-Backsteinobergeschoss auf massivem Sandstein EG + Gewölbekeller 2 Geschosse 19. Jh. 	<p>hoch <input type="checkbox"/></p> <p>mittel <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>leicht <input type="checkbox"/></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kolleg- und Ausstellungsraum verbunden mit Gebäude A+B - 1. OG Hausmeister oder Ferienwohnung 	77 qm	1,390 cbm
<ul style="list-style-type: none"> - ehem. Gebäude für Drucktank 				



Hof = Nordansicht

Gebäude D



Gebäude D

Gebäudebeschreibung	Sanierungsbedarf	Neunutzung	ca. qm-Nutzflächen	ca. brutto Kubatur
- Fachwerk-Backsteingebäude 1-geschossig	hoch <input type="checkbox"/>	- Verwaltungs- und Werkstatt- gebäude (Staff) für Gesamt- anlage „Kulturbrauerei Schlitz“	90 qm	672 cbm
	mittel <input type="checkbox"/>			
- ehem. Aufenthalts- und Büro- raum Brauerei frühes 20. Jh.	leicht <input checked="" type="checkbox"/>			

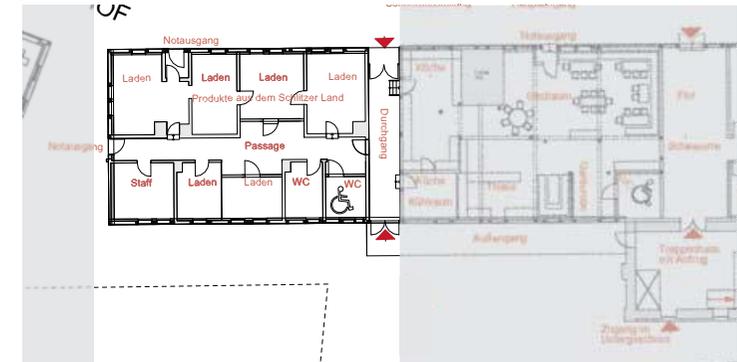


Hof = Nordansicht



Hof = Nordansicht

Gebäude E



Gebäude E

Gebäudebeschreibung

- ehem. Wohnung Braumeister
- Fachwerk-Backsteingebäude
1-geschossig - 19. Jh.

Sanierungsbedarf

- hoch
- mittel
- leicht

Neunutzung

- Ladenbereich
„Schlitzerländer Besonderheiten“

ca. qm-Nutzflächen

356 qm

ca. brutto Kubatur

1.338 cbm

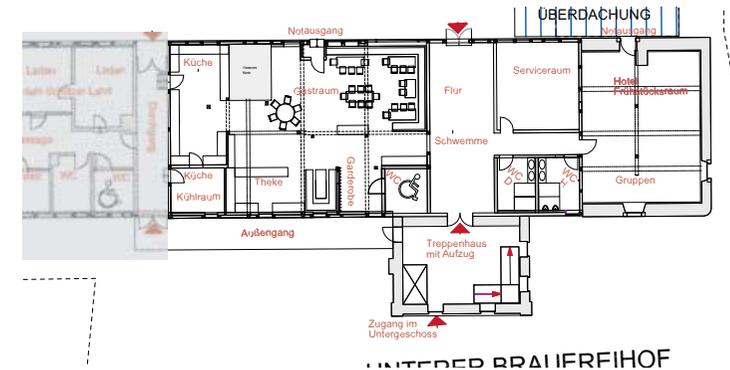


Ostansicht



Südansicht (Darre)

Gebäude F



Gebäude F

Gebäudebeschreibung

- 2-geschossiges Fachwerkgebäude auf massivem Erdgeschoss mit Mansarddach 18. Jh. - 1725
- südostseitiger hoher Backsteinanbau (ehem. Darre)

Sanierungsbedarf

- hoch
- mittel
- leicht

Neunutzung

- Hotel und Gastronomie
- neue Treppen- u. Aufzugserschließung im ehem. Darreng Gebäude
- Beibehalt der Kellernutzung (Veranstaltungsräume) separat von Hotel

ca. qm-Nutzflächen

185 qm

ca. brutto Kubatur

5.736 cbm

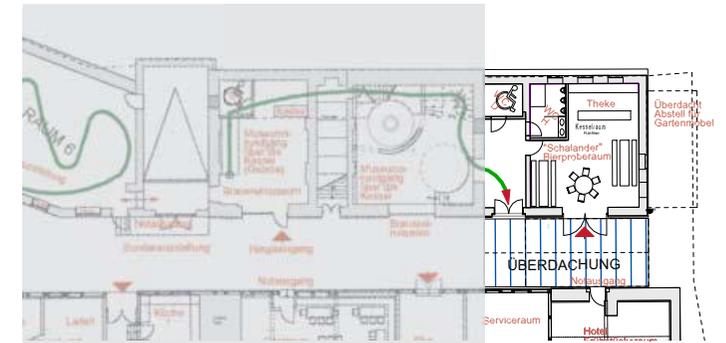


Ostansicht



Südansicht

Gebäude G



Gebäude

Gebäudebeschreibung

- 1-geschossiges Backstein-
gebäude auf Massivsockel
- ehem. Kohlenkeller - 19. Jh.

Sanierungsbedarf

- hoch
- mittel
- leicht

Neunutzung

- Einlagerung eines Bier-
Probe-Raumes „Schalander“
zugehörig zum „Brauerei-
museum“

ca. qm-Nutzflächen

79 qm

ca. brutto Kubatur

500 cbm

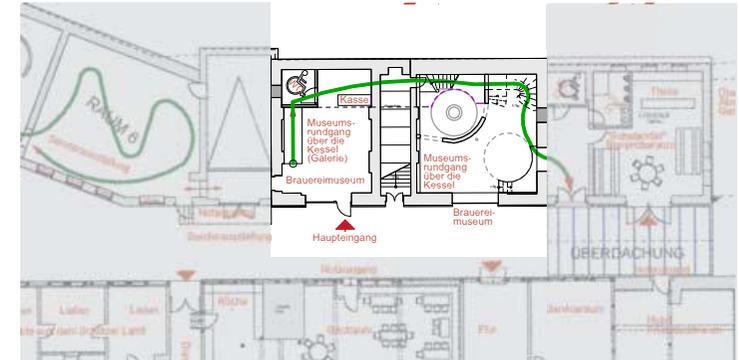


Südansicht



Süd

Gebäude H



Gebäude

Gebäudebeschreibung

- 3-geschossiges Backstein-gebäude - ehem. Sudhaus 19. Jh.
- alte Sudkessel und Technik noch erhalten; sollen zu Museumszwecken bleiben

Sanierungsbedarf

- hoch
- mittel
- leicht

Neunutzung

- „Brauereimuseum“

ca. qm-Nutzflächen

177 qm

ca. brutto Kubatur

2.301 cbm





Südansicht

Gebäude

Gebäudebeschreibung

- 1-geschossiges Backstein-
gebäude auf Massivsockel;
ehem. Abfüllanlage 19. Jh.

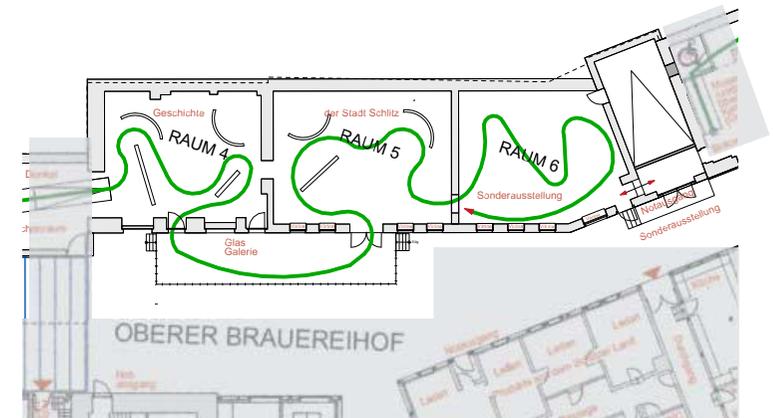
Sanierungsbedarf

- hoch
- mittel
- leicht

Neunutzung

- Museum
„Stadtgeschichte Schlitz“
(mit Glasvorbau ehem.
Laderampe)

Gebäude I



ca. qm-Nutzflächen

326 qm

ca. brutto Kubatur

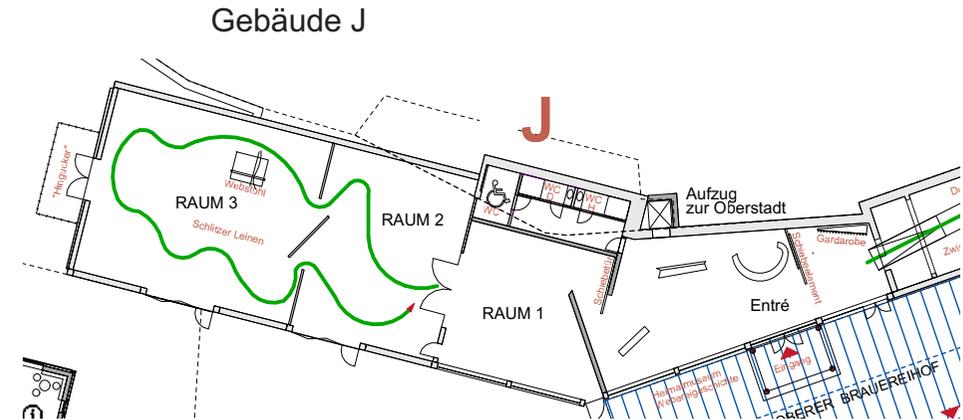
2.020 cbm



Südansicht



Süd



Gebäude

Gebäudebeschreibung

- 1-geschossiger Stahlbeton-/Massivbau, teils Bruchsteinfelder - 2. Hälfte 20. Jh.
- ehem. Flaschenkellerei

Sanierungsbedarf

- hoch
- mittel
- leicht

Neunutzung

- Museum „Schlitzer Webereigeschichte“ verbunden mit Trachtenmuseum

ca. qm-Nutzflächen

639 qm

ca. brutto Kubatur

3.515 cbm

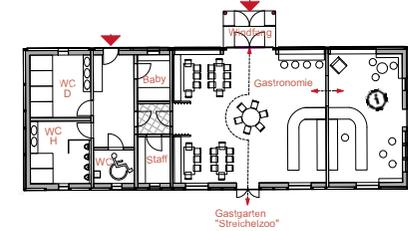


Ostansicht



Nord-Ost

Gebäude K



Gebäude

Gebäudebeschreibung

- langgestreckter 1-geschossiger Fachwerkbau - 19. Jh. ehem. Garagen

Sanierungsbedarf

- hoch
- mittel
- leicht

Neunutzung

- öffentliche WC-Anlage
- Informations- u. Touristikbüro
- Café

ca. qm-Nutzflächen

239 qm

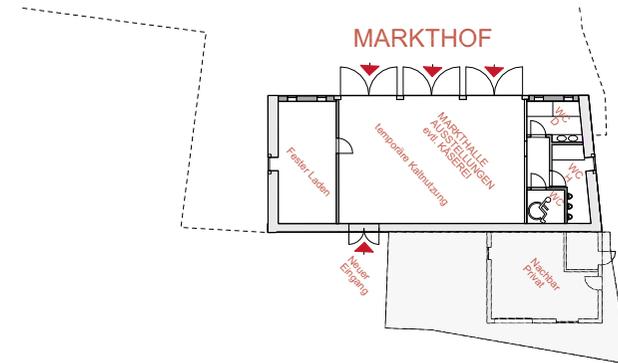
ca. brutto Kubatur

1.195 cbm



Ostansicht

Gebäude L



Gebäude

Gebäudebeschreibung

- 1-geschossiges Massiv-/Backsteingebäude - 19. Jh.
 ehem. Marstall

Sanierungsbedarf

- hoch
- mittel
- leicht

Neunutzung

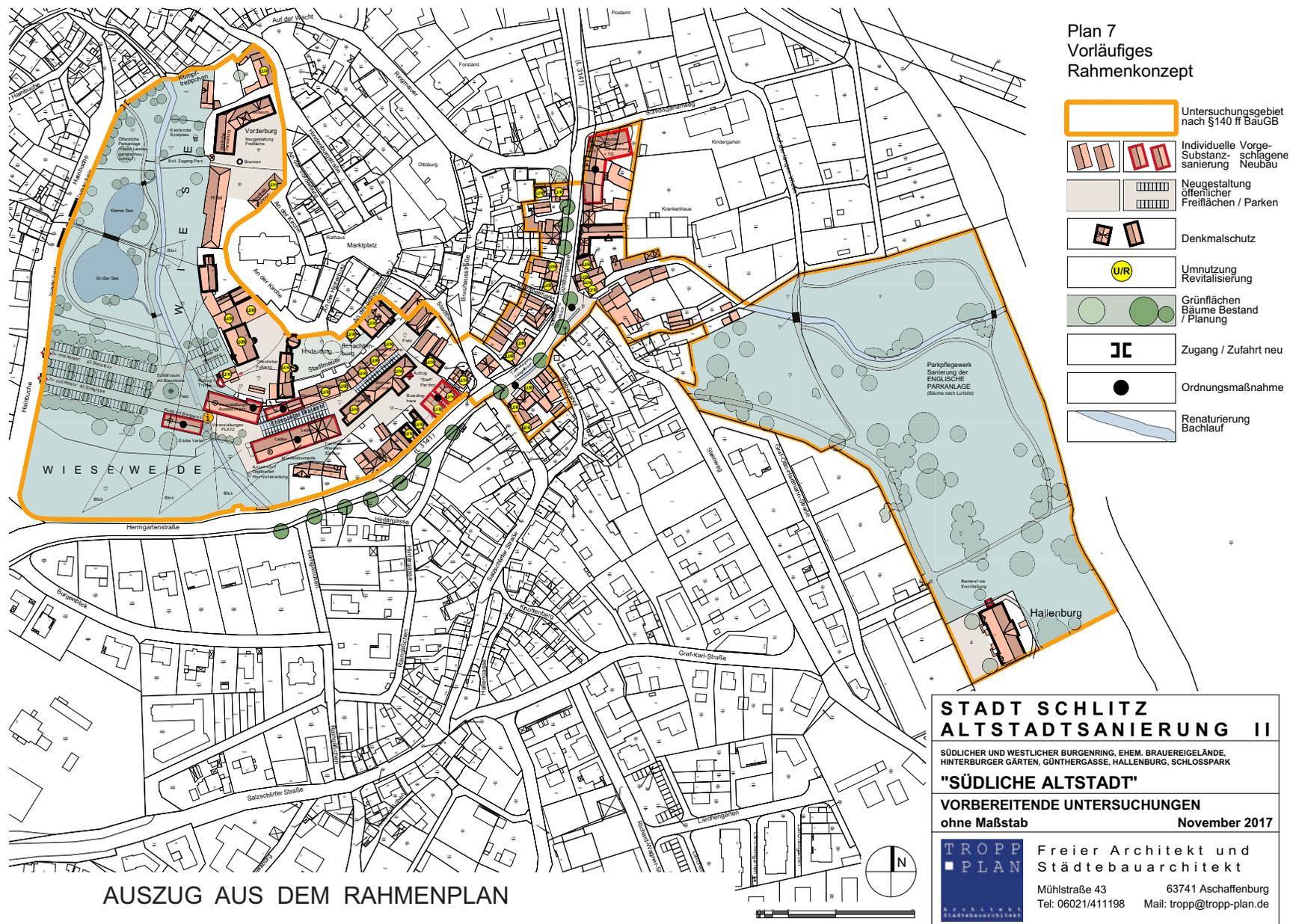
- „Schlitzer Markthalle“
 (evtl. Kleinmolkerei / Käserei)

ca. qm-Nutzflächen

195 qm

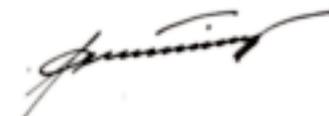
ca. brutto Kubatur

975 cbm



	Massenermittlung	Schlitz	Brauerei				Okt.2019
Gebäude		m ²	h: m		cbm	à	€
A	Veranstaltungssaal inkl. Abbruch Trafo	369	9	+ Keller	3.321	500,00 €	1.660.500,00 €
B	Erschließung A	176	7		1.232	400,00 €	492.800,00 €
C	Kolleg zu A Ausstellung	139	10		1.390	400,00 €	556.000,00 €
D	Verwaltung (Staff)	112	6		672	450,00 €	302.400,00 €
E	"Schlitzerländer" Läden	223	6		1.338	500,00 €	669.000,00 €
F	Hotel und Gaststätte	419	12	+ Keller	5.028	500,00 €	2.514.000,00 €
Darre		59	15		885	250,00 €	221.250,00 €
G	"Schalander" zu H	100	5		500	250,00 €	125.000,00 €
H	"Brauereimuseum"	177	13		2.301	50,00 €	115.050,00 €
I	Museum Stadtgeschichte	404	5		2.020	300,00 €	606.000,00 €
J	Museum Weberei u. Trachten	703	5		3.515	250,00 €	878.750,00 €
K	öffentl. WC Tourist Info, Café	239	5		1.195	400,00 €	478.000,00 €
L	"Schlitzerländer" Markthalle	195	5		975	350,00 €	341.250,00 €
		3.315			24.372		8.960.000,00 €
				BNK	20%		1.792.000,00 €
							10.752.000,00 €
				Mwst.	19%		2.042.880,00 €
				Summe	Gebäude		12.794.880,00 €
						rund	12,8 Mio. €
				+ pauschal	Keller A		100.000,00 €
				+ pauschal	Keller F		100.000,00 €
				+ pauschal	Aufzug Darre		120.000,00 €
				+ pauschal	Steg östlich		30.000,00 €
				+ Freiflächen	(insges.) 3.100	x 150,- €	465.000,00 €
							815.000,00 €
				BNK	15%		122.250,00 €
							937.250,00 €
				Mwst.	19%		178.077,50 €
				Summe			1.115.327,50 €
						rund	1,1 Mio. €

Aschaffenburg, Oktober 2019



Dipl.-Ing. Rainer Tropp



**ANHANG:
PLÄNE DIN A 3**

Zusammenfassung

Gebäude	Nutzung	Ca-qm Nutzfläche	ca. Brutto-Kubatur	Kostenindex / cbm	€ netto	€ brutto
A	Veranstaltungssaal	369	3321	500,00 €	1.660.500,00 €	
B	Erschließung A	176	1232	400,00 €	492.800,00 €	
C	Kolleg zu A Ausstellung	139	1390	400,00 €	556.000,00 €	
D	Verwaltung (Staff)	112	672	450,00 €	302.400,00 €	
E	"Schlitzerländer" Läden	223	1338	500,00 €	669.000,00 €	
F	Hotel und Gaststätte	478	5736	500,00 €	2.868.000,00 €	+100.000 Auf-
G	"Schalander" zu H	100	500	250,00 €	125.000,00 €	
H	"Brauereimuseum"	177	2301	50,00 €	115.050,00 €	
I	Museum Stadtgeschichte	404	2020	300,00 €	606.000,00 €	
J	Museum Weberei u. Trachten	703	3515	250,00 €	878.750,00 €	
K	öffentl. WC Tourist Info, Café	239	1195	400,00 €	478.000,00 €	
L	"Schlitzerländer" Markthalle (evtl. Molkerei / Käserei)	195	975	350,00 €	341.250,00 €	