

Bayerischer Landeswettbewerb 2021

Wettbewerbseinreichung

Anerkennung

Stadt

Coburg

Erhaltung, Sanierung und Transformation der historischen Ketschenvorstadt Coburg im Rahmen der Städtebauförderung „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Ort	Coburg
Einwohner	41.000
Regierungsbezirk	Oberfranken
Stadtplanung	RSP Freiraum GmbH, Dresden
Landschaftsplanung	RSP Freiraum GmbH, Dresden
Architektur	Wohnbau Stadt Coburg GmbH Neumann&Heinsdorff, München
weitere Beteiligte	Wohnbau Stadt Coburg als Sanierungsträger der Stadt Coburg, Bürgerschaft, Gewerbetreibende, Vereine und Aktive, Wifög etc.

Ausgangslage

Die als südliches Entree in die Innenstadt fungierende, spätmittelalterliche Ketschenvorstadt mit ihrer reizvollen Platzfolge befand sich zur Jahrtausendwende in einem desolaten Zustand. Kennzeichen des Quartiers sind hochverdichtete, historische Hofstrukturen an den Platzwänden, die in Kontrast zu weiten Blockinnenräumen dahinter stehen. Außerhalb des Äußeren Ketschentors von 1303 wird die Bebauung offener. Teilweise überkommen sind solitäre Bauten des 19. Jahrhunderts, oft umstanden von älterem Baubestand. Hauptprobleme der Altstadtsanierung waren gestaltlose Straßen- und Platzräume und oft überaltete, mangelhafte Bausubstanz zumeist hohen historischen Wertes. Hinzu kam die hohe Verkehrsbelastung längs der Hauptstraßen, die Platzräume wiesen zudem durch starken Verkehrsfluss und Parkierung Monofunktionalität auf. Insgesamt war der Wohnwert trotz attraktiven Standorts relativ niedrig, der ansässige Einzelhandel wenig frequentiert.

Strategien

Ziele waren die Beseitigung der Missstände, das Generieren durchmischter Nutzungen und die Revitalisierung der südlichen Innenstadt bei Erhaltung quartierstypischer Strukturen. Durch Freiraumgestaltung war die Aufenthaltsqualität zu verbessern. PKW-Stellplätze wollte man neu ordnen und Ersatzparkraum durch eine Quartiertiefgarage schaffen. Neubauten mit unterschiedlichen Wohnformen sollten das Angebot verbessern und zusammen mit dem historischen Bestand ein sozial durchmisches Quartier schaffen. Die überaltete Bausubstanz war denkmalgerecht zu sanieren. Damit verbunden war die Steigerung der Attraktivität des ansässigen Einzelhandels.

Umsetzung

Mit Beginn der vorbereitenden Untersuchung bis zur Fertigstellung der Stadtraumgestaltung beteiligte man stets die Anwohner und Gewerbetreibenden im Quartier. Die Umsetzung erfolgte im Rahmen eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Ein Ideen- und Realisierungswettbewerb regelte die Neugestaltung des öffentlichen Raumes, weitere Verfahren und Studien dienten der Entwicklung und Transformation des Quartiers durch punktuelle Interventionen. Für die Gesamtentwicklung relevante Objekte erwarb der Sanierungsträger. Ordnungsmaßnahmen begleiteten die Umsetzung.

Prozesse

- Das seit 2010 umgesetzte Konzept hat folgende Bausteine:
- A - Straßen- und Platzräume**
 - Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums
 - Umgestaltung Albertsplatz als zentraler Ort
 - Neues Verkehrskonzept
 - B - Sanierung Altbaubestand bzw. Bürgerhäuser**
 - Südseite Albertsplatz - Gestaltung der Platzwand
 - Behutsame Sanierung historischer Altbauten
 - C - Neubauten**
 - Kubenhäuser und „Neues Wohnen“ an der Markthalle - neue, in den Bestand eingefügte Wohnformen im Blockinneren
 - D - Infrastruktur**
 - Bau einer Quartiertiefgarage - Schaffung neuen Parkraums
 - Errichtung einer zentralen Markthalle als Treffpunkt



Sanierungsgebiete der Stadt Coburg (Ketschenvorstadt hervorgehoben) o.M.

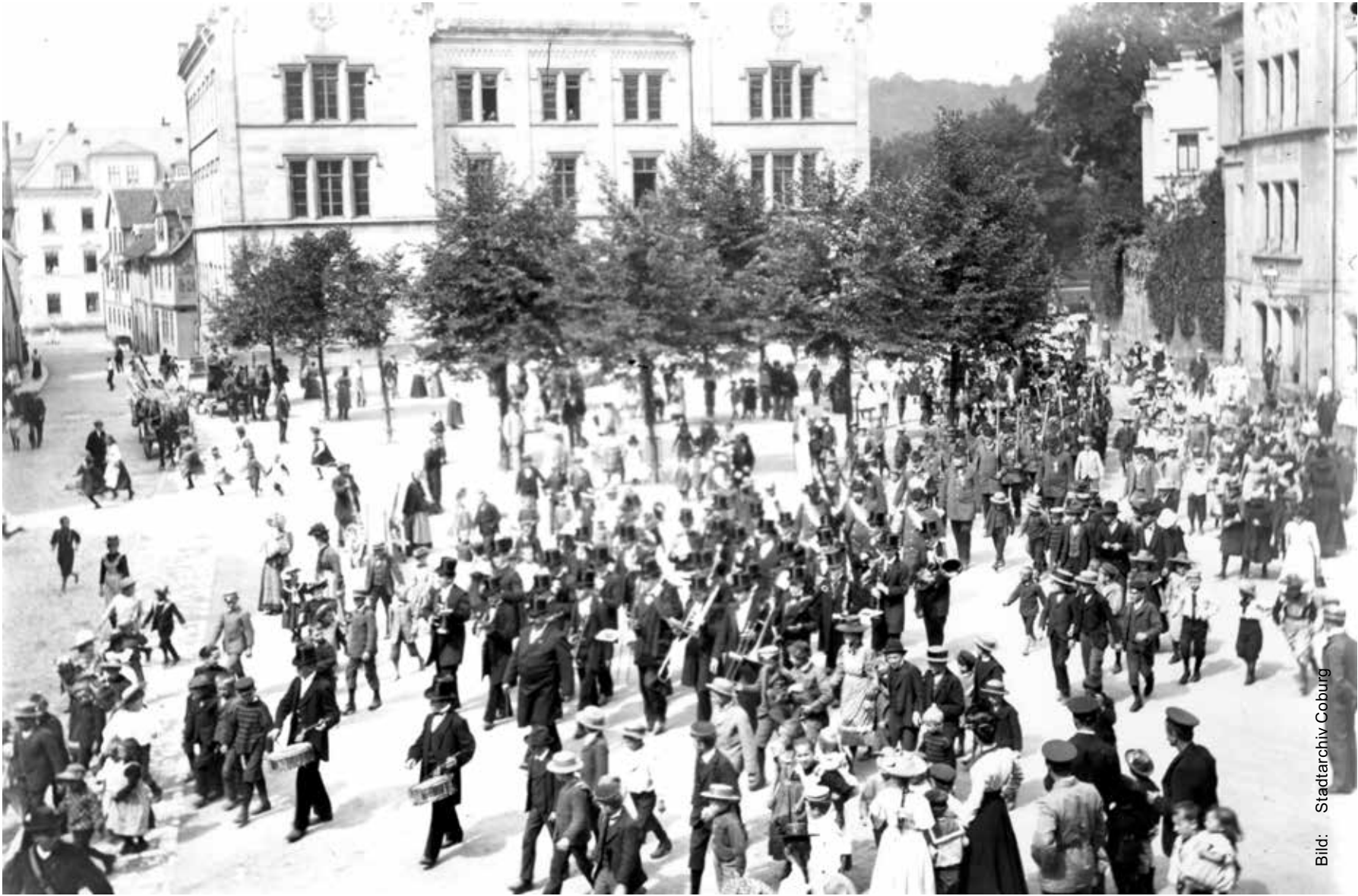


- Stadtraumgestaltung
Stadtboden / Freiflächen
- Stadtraumgestaltung
Platzwand Südseite Albertsplatz
(Sanierungen + Neubau Albertsplatz 4)
- Sanierung Bürgerhäuser durch
Wohnbau Stadt Coburg GmbH
- Sanierung durch Privatinitiative
- Neubauten
- Tiefgarage

Übersichtsplan Einzelbausteine o.M.



Ketschenvorstadt - Ausschnitt Urkataster (1861) o.M.



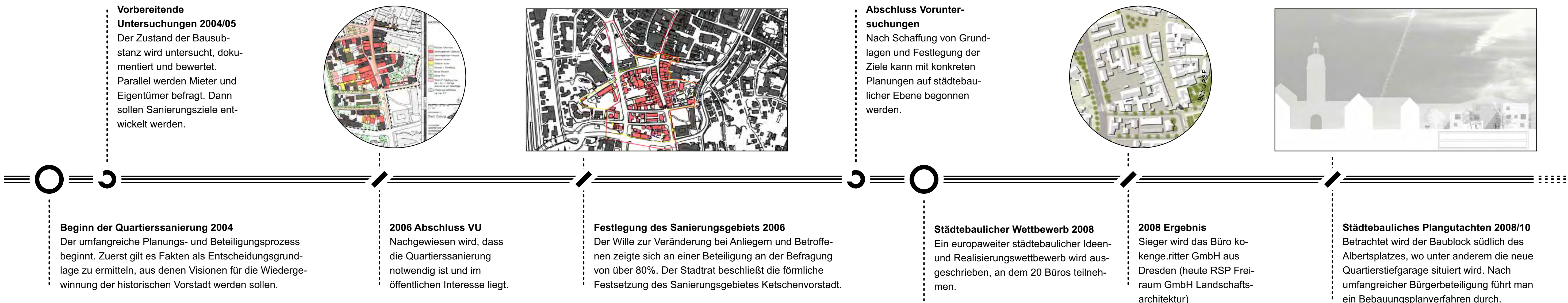
Blick auf den Albertsplatz von Osten (Anfang 20. Jahrhundert)



Säumarkt von Norden (wohl 1. Viertel 20. Jahrhundert)



Ketschentor von Süden (um 1900)



„In der Ketschenvorstadt atmet man auf Schritt und Tritt Geschichte. Die sorgfältige Sanierung beweist, dass historisches Ambiente und moderne Urbanität durchaus zusammenpassen.“

Wiedergewinnung in Etappen

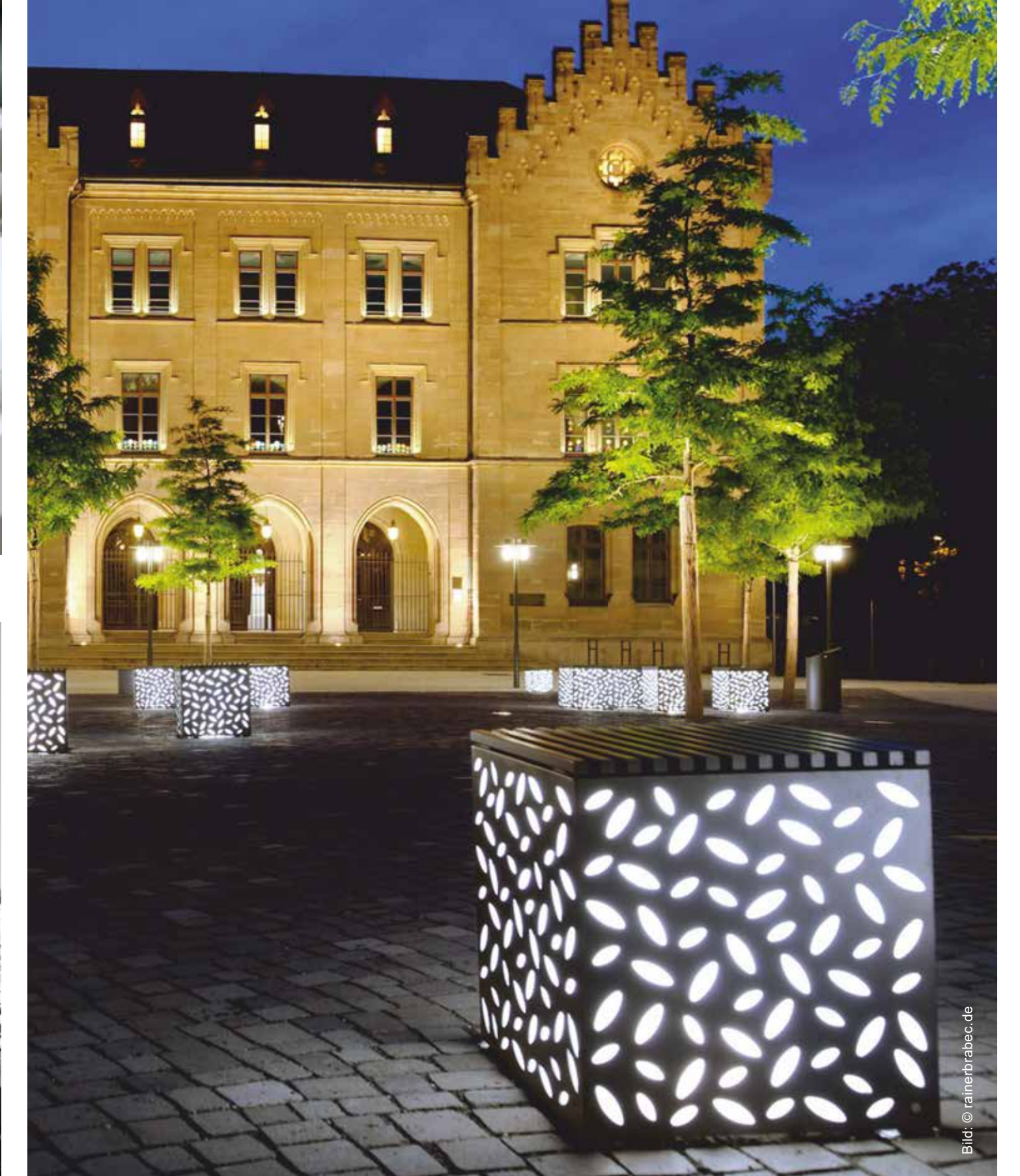
Die Qualitäten der historisch geprägten Vorstadt wiederherzustellen ohne zeitgenössische Anforderungen zu negieren war handlungsleitend. Dabei galt es immer die Betroffenen mitzunehmen, was ein prozesshaftes, bedachten Vorgehen in Einzeletappen notwendig machte.



Gestaltung Platzwand Südseite Albertsplatz / Gewerbe + Markthalle im EG, Wohnen in den Obergeschossen



Präsentationsmodell Ketschenvorstadt 2011



Details Stadtraumgestaltung Albertsplatz (Freiraumplanung: RSP Freiraum GmbH)



Ketschendorfer Straße vor der Stadtraumgestaltung



Südseite Albertsplatz vor der Sanierung 2005



Bürgerhaus Ketschengasse 42 vor der Sanierung



Parkraumsituation am Albertsplatz 2005



Ketschendorfer Straße nach der Stadtraumgestaltung



Südseite Albertsplatz kurz vor Abschluss der Sanierung



Ketschengasse 42 nach der Sanierung 2020

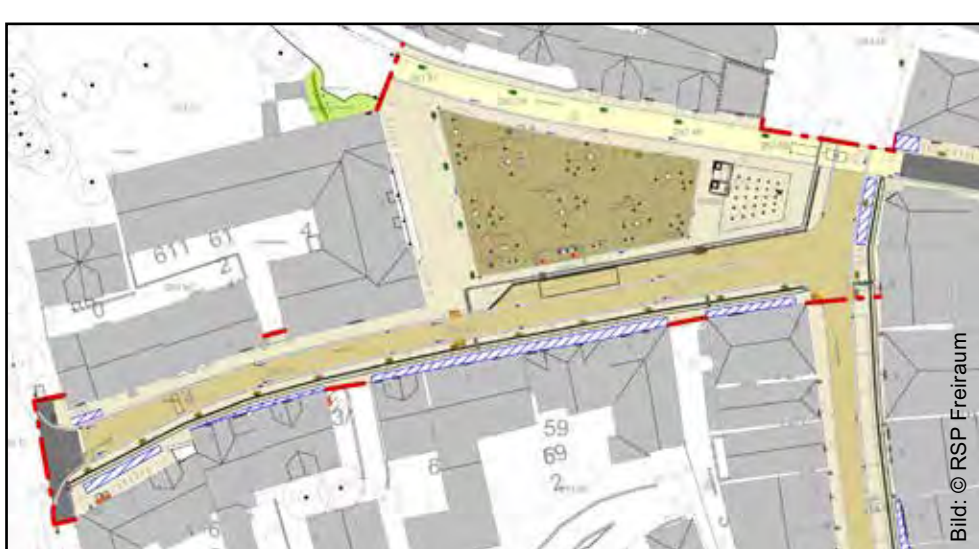


Bauarbeiten an der Quartiertiefgarage 2015

Quartierssanierung als kommunales Leitprojekt
Schrittweise entstand die Idee eines „heilenden Weiterbauens“ auf allen Maßstabsebenen als eine dem Quartier angemessene Strategie. Die Sanierung wurde dabei zu einem städtischen Leitprojekt, das nicht nur in die nahe Kernstadt, sondern auch in die übrigen Sanierungsgebiete ausstrahlt. Nachgewiesen wurde, wie gut gerade ein historisches Areal sich in die Gegenwart transformieren lässt, wenn man seine Eigenarten respektiert.



Stadtraumgestaltung Platzraum Albertsplatz mit Lutherschule und nördlicher Platzwand (Freiraumplanung: RSP Freiraum GmbH, Dresden / Lichtplanung: Belzner & Holmes, Stuttgart)



Stadtratsbeschluss 2009

Danach wird die Umsetzung erster Planungen in die Wege geleitet. Unter Koordination der Wohnbau Stadt Coburg GmbH beginnt die Ausführungsplanung.

Bauliche Umsetzungen seit 2010

Begonnen wird mit der Umgestaltung der Straßenräume. Parallel läuft die Planung zu den baulichen Schlüsselprojekten an der Südseite des Albertsplatzes und im Blockinnenbereich, wo erste Abbruchmaßnahmen stattfinden.



2012 Eröffnungsfest

Der neu gestaltete Albertsplatz wird eingeweiht.

Weitere Etappen Stadtraumgestaltung

2014 Bauabschnitt Säumarkt/Ketschendorfer Straße
2018 Bauabschnitt Ketschendorfer Straße



Umsetzung Einzelmaßnahmen seit 2013

Verschiedene Bausteine werden seitdem realisiert. Schlüsselprojekte baut die WSCO als städtischer Sanierungsträger, private Maßnahmen werden mit Städtebaumitteln gefördert.



Realisierte Bausteine (WSCO)

2016 Neubau Kubenhäuser
2016/18 Neubau/Sanierung Quartier am Albertsplatz inkl. Tiefgarage
2018 Sanierung Ketschengasse 46
2020 Sanierung Ketschengasse 42

Ausblick

Als letzte Bausteine werden Stadtraumgestaltung Ernstplatz/Viktoriaanlagen und Gebäudesanierungen privater Investoren in den nächsten Jahren realisiert



Lageplan mit Projekten und Maßnahmen o.M.



Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit



Baubelauf



Details Stadtraum



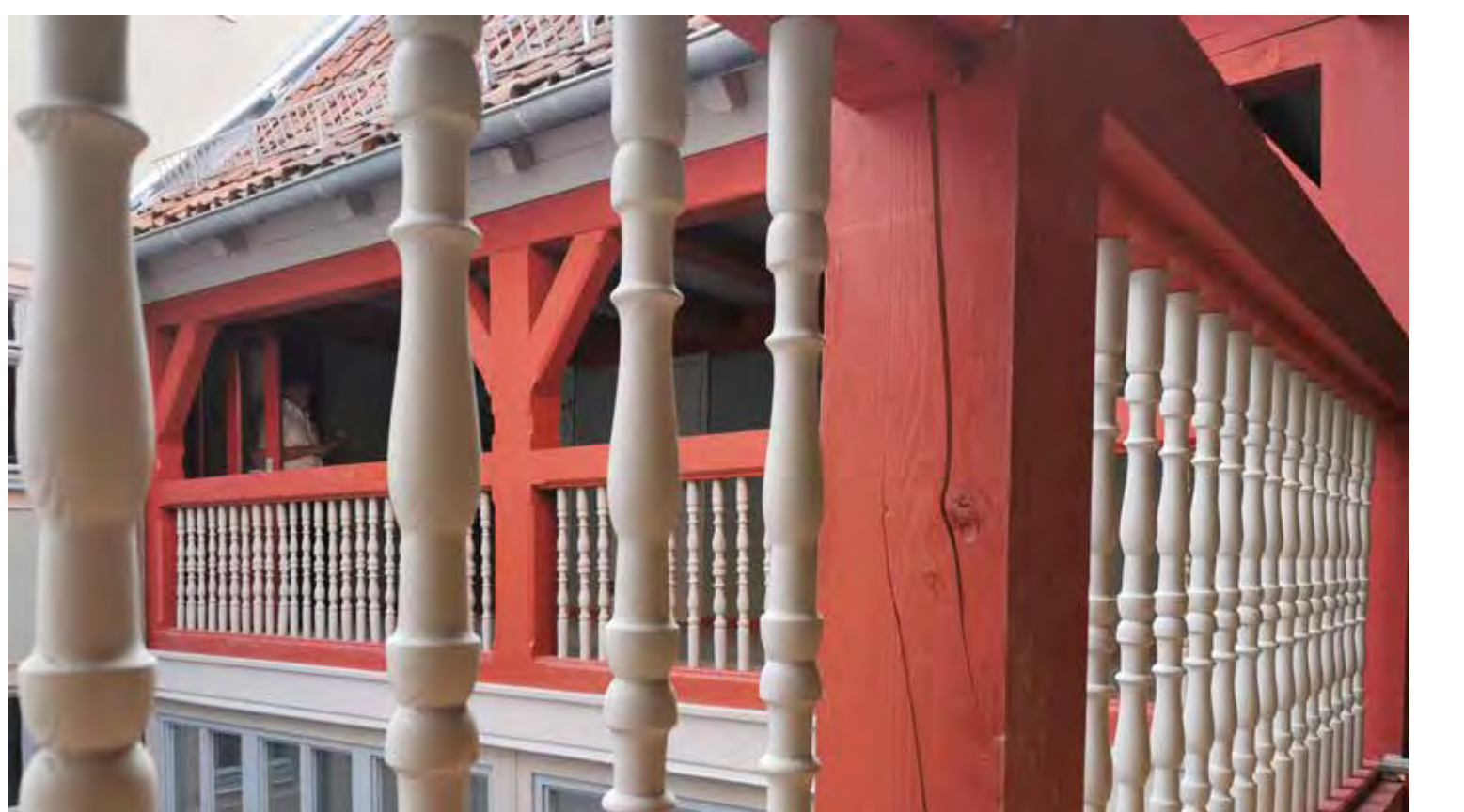
Details Sanierungen



STRASSENRAUMGESTALTUNG - Platzraum Säumarkt / Ketschentor (RSP Freiraum)



SANIERUNG - historische Hauszeile an der Ketschendorfer Straße



SANIERUNG (WSCO) - Innenhof Einzeldenkmal Ketschengasse 42



NEUBAUTEN - Kubenhäuser „Wohnen im Ketschengarten“ (Neumann&Heinsdorff)



INFRASTRUKTUR - Quartierstiefgarage / Markthalle auf der Südseite des Albertsplatzes



Bürgerhäuser als Grundbausteine des Quartiers (Ketschengasse 46)