



Verbliebener Sanierungsbedarf Leopoldstraße und Johann-Strauß-Platz

EMPFEHLUNG

Die Untersuchung hat ergeben, dass die Sanierungsziele der VU von 1994, mit der 1995 festgesetzten Abgrenzung des Sanierungsgebietes bestätigt werden. Es erfolgte eine informelle Trägerbeteiligung. Anschließend wurden der Bau- und Umweltsenat sowie der Stadtrat über die Bilanzierung und weiteren Zielsetzungen für das Sanierungsgebiet informiert. In seiner Sitzung am 11.04.2019 hat der Stadtrat beschlossen, das Gebiet nicht zu erweitern und nach Abschluss der Stadt-raummaßnahmen „Platzgestaltung im Um-griff der Reithalle“ und „Platzgestaltung Johann-Strauß-Platz“ das Sanierungsge-biet zu schließen.



Verbliebene Sanierungsschwerpunkte: zwei Bereiche um die Reithalle

PROJEKTBETEILIGTE

Für alle Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stadt Coburg
Stadtbauamt
Steingasse 18
96450 Coburg
Karl Baier 09561 / 89-1610

**Städtebauförderung
Regierung von Oberfranken**
Sachgebiet Städtebau
Ludwigstraße 20
95444 Bayreuth

**Wohnbau Stadt Coburg GmbH
als Sanierungsträger der Stadt Coburg**
Mauer 12
96450 Coburg
Reiner Wessels 09561 / 877-209
Silke Neumann 09561 / 877-109

**Planung
plan&werk**
Büro für Städtebau und Architektur
Schillerplatz 10
96047 Bamberg
Franz Ullrich 0951 / 20850840

Bildnachweis
Luftbilder: rainerbrabec.de
Johann-Strauß-Platz: Stadt Coburg
Pläne, übrige Fotos: plan&werk, Büro für Städtebau und Architektur, Bamberg

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



VU VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN SANIERUNGSGEBIET V - LEOPOLDSTRASSE ÜBERPRÜFUNG UND FORTSCHREIBUNG DER SANIERUNGSZIELE

ERGEBNIS



AUSGANGSLAGE | ANALYSE

In prominenter Lage grenzt das Gebiet um die Leopoldstraße mit den Kopfbauten Marstall und Reithalle an den Schlossplatz und entwickelt sich am Südhang des Hofgartens in Richtung Veste. Hinterm Marstall liegt jedoch nicht ein großbürgerliches Wohnviertel, sondern eine kleine, nicht zu Ende gebaute und schrittweise erweiterte Vorstadt, in der sich die städtebaulichen Leitbilder kleinbürgerlicher Zeilenbauten des 18. und 19. Jahrhundert, gründerzeitlicher Blockrandbebauung, der Typus der freistehenden Stadtvilla und großmaßstäblicher Solitärbauten überlagern. Dies alles hat sich in den vergangenen circa 200 Jahren zu einem harmonischen Gesamtbild zusammengefügt; die Strukturen sind im Kern dicht, lösen sich zu den Rändern hin langsam auf und gehen im Maßstab aufeinander ein. Dementsprechend überrascht es

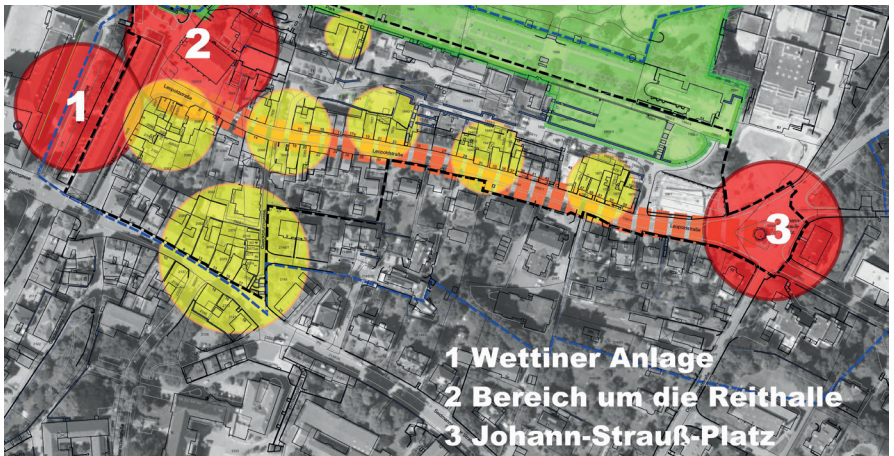
auch, wie viele Gebäude erst in den letzten 70 Jahren hinzugekommen sind. Trotz dieser Qualitäten führte das Gebiet lange Zeit ein Schattendasein, verwahrloste und wurde schließlich im Jahr 1995 zum städtebaulichen Sanierungsgebiet. Die damaligen Sanierungsziele sind im Grunde heute noch aktuell. Zwar wurden in den vergangenen 25 Jahren umfassende Sanierungsmaßnahmen, insbesondere am Gebäudebestand, durchgeführt, aber die in den verbliebenen Sanierungsschwerpunkten am Steintor und der äußeren Leopoldstraße vorhandenen Probleme sind quantitativ weniger, qualitativ jedoch vergleichbar mit denen vor 25 Jahren: Leerstand, schlechte Gebäudesubstanz, bauliche Mängel und verdichtete Nebengebäude in den Rückbereichen. Jedoch zeugen die neu belebte Terrassen-



Untersuchungsgebiet mit vier Teilbereichen:
Städtischer Block, Steinerne Nordseite der Leopoldstraße, durchgrüntes Wohnen im Süden der Leopoldstraße;
Konzentration von Kultur und Sozialem im Übergang zum Hofgarten

landschaft entlang des Hofgartens, neu entstandene wichtige Fußwegeverbindungen, in großer Zahl qualitativ durchgeführte Gebäudesanierungen und einige sensibel eingefügte Neubauten von einer erfolgreichen Sanierungsgeschichte - eine nahezu konstante Bewohnerzahl belegt dies. Erst in jüngster Zeit hat die architektonische und gestalterische Qualität der Neubauten leider nachgelassen. Zum zentralen Sanierungsthema sind neben der beschriebenen Bausubstanz die öffentlichen Räume geworden: Der Straßenraum der Leopoldstraße und der Johann-Strauß-Platz blieben von den Sanierungsmaßnahmen bisher weitgehend unberührt. Durch die Freistellung der Reithalle ist dort ein Auftaktplatz für das gesamte Quartier entstanden. Jedoch ist der übernutzte Erschließungsraum neben dem Marstall und an der Einfahrt zum Gelände des Kindergartens Marienschule immer noch ungeordnet und ungestaltet. Die verkehrlichen Belange, die in das Quartier hineinwirken sind überwiegend nicht dort

verursacht und deshalb in den Rahmen der gesamtstädtischen Verkehrsplanung zu integrieren. Im Zuge der Analysephase wurde im Oktober 2017 eine Eigentümerbefragung per Fragebogen durchgeführt, deren Auswertung zu repräsentativen Ergebnissen geführt hat: Demnach ist, trotz umfangreicher und kontinuierlicher privater Maßnahmen in den vergangenen Jahrzehnten, nach wie vor Sanierungsbedarf vorhanden. Neben den klassischen Sanierungsthemen wie Fenster, Fassade und Dach stehen insbesondere Maßnahmen im Bereich Barrierefreiheit und energetischer Sanierung in den kommenden Jahren auf der Agenda. Etwa die Hälfte der „Teilnehmer“ plant in den folgenden drei Jahren derartige Maßnahmen. Ideen und Anregungen für das Quartier aus der Befragung beziehen sich überwiegend auf das Thema Pkw-Parken und Verkehr. Außerdem gibt es Anregungen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Begrünung im öffentlichen Raum sowie der Verbesserung von Einkaufsmöglichkeiten.



Schematische Darstellung der Handlungsfelder:
rot sind die prioritären Maßnahmen der Platzgestaltung; gelb sind die verbliebenen Schwerpunktbereiche der Gebäudesanierung

ZIELE | HANDLUNGSFELDER

Trotz großer Erfolge sind wichtige Sanierungsmaßnahmen noch nicht erfolgt. Das Sanierungsgebiet sollte erhalten werden, bis die wichtigsten Maßnahmen umgesetzt sind. Dafür sind derzeit die städtebaulichen Rahmenbedingungen sehr günstig und die übergeordnete Entwicklung kann auch die Quartiersentwicklung befördern.

Das Sanierungsgebiet V bietet sehr gute Voraussetzungen für das Wohnen in der Stadt. Das im Quartier vorhandene relativ hohe Durchschnittsalter der Bewohner, die umfangreichen Betreuungs- und Bildungsangebote für Kinder sowie der Freiraumbezug sprechen dafür, insbesondere junge Familien als Zielgruppe für die weitere Sanierung anzusprechen.

Um private Sanierungen und Investitionstätigkeiten im bestehenden Sanierungsgebiet zu unterstützen, stellt die Stadt Coburg finanzielle Mittel für verbessernde, bewahrende oder wiederherstellende Maßnahmen zur Aufwertung von Immobilien im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms zur Verfügung.

Aus der städtebaulichen Analyse des Untersuchungsgebietes lassen sich übergeordnete Ziele ableiten. Diese wurden mit den Zielen der Vorbereitenden Untersuchungen von 1994 zum 1995 festgesetzten Sanierungsgebiet abgeglichen, überprüft und als fortgeschriebene Sanierungsziele formuliert. Die Ziele werden als Leitsätze vorangestellt, um auch künftig eine qualitätvolle und vernetzte Entwicklung des Stadtquartiers, der Gebäude und Freiräume im Bereich um die Leopoldstraße sicherzustellen:

- Charakteristisches Gesamtbild erhalten
- Wohnstandort stärken
- Städtische Mischnutzung im 1. Block stärken
- Gebäudesanierungen mit Freiraumbezug fortsetzen
- Öffentliche Räume attraktiv gestalten
- Parkraumangebot im gesamtstädtischen Kontext einordnen
- Kulturelles und soziales Angebot pflegen
- Verbindungen für den Langsamverkehr verbessern

In der Umsetzung werden die Ziele mit Handlungsfeldern und Räumen verbunden.

Sanierungsschwerpunkte im öffentlichen Raum sind:

- zwei Bereiche um die Reithalle
- Johann-Strauß-Platz
- Leopoldstraße

Sanierungsschwerpunkt für private Einzelgebäude:

- insbesondere nördliche Leopoldstraße
- insbesondere nördliches Steintor

Hinzu kommt die Integration von Einzelthemen wie Wegeverbindungen, Parken, Freiraumbezug oder Barrierefreiheit.