

Dokumentation des Vor-Ort-Monitorings am 15. und 16. November 2022 in Oestrich-Winkel, Hessen

1. Zusammenfassung und Resümee

Am 15. und 16. November 2022 fand in Oestrich-Winkel das Vor-Ort-Monitoring der Expertengruppe Lebendige Zentren mit dem Thema „Nutzungsvielfalt im historischen Bestand“ statt.

Am Vor-Ort-Monitoring nahmen neben den Mitgliedern der Expertengruppe Lebendige Zentren und den Akteuren der Stadt Oestrich-Winkel noch Akteure der Städtebauförderung des Landes Hessen, eine Vertreterin des Landesamts für Denkmalpflege in Hessen sowie die Vortragenden aus den hessischen Kommunen teil. Von Seiten des Bundes waren Vertreterinnen und Vertreter des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumplanung (BBSR) sowie und der Bundestransferstelle Lebendige Zentren anwesend.

Die gastgebende Stadt Oestrich-Winkel, eine Kleinstadt am Rhein im Südwesten von Hessen, an der Grenze zu Rheinland-Pfalz, berichtete über ihre seit 2018 geplanten und umgesetzten Maßnahmen zur Steigerung der Nutzungsvielfalt im historischen Bestand. Die zwei hessischen Kommunen Bad Wildungen und Marburg stellten am Nachmittag des ersten Tagungstags ihre Strategien und Maßnahmen zur Weiterentwicklung historischer Stadtstrukturen sowie zur Umnutzung denkmalgeschützter Gebäude vor.

Im Rahmen des Vor-Ort-Monitorings der Städtebaufördermaßnahme Oestrich-Winkel diskutierte die Expertengruppe über die zentrale Bedeutung von Zielen und Leitbildern für die langfristig angelegte Stadtentwicklung, darauf aufbauend die Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen, die Abgrenzungen von Fördergebieten und in Abhängigkeit davon die Umsetzung von konkreten Maßnahmen wie die Entwicklung von Plätzen und Freiflächen, die Verbesserung der verkehrlichen Situation sowie über eine klimagerechte Stadtgestaltung.

Zentrale Erkenntnisse aus den zwei Beratungstagen sind:

- Stadtpolitik, Stadtverwaltung sowie private Akteure, wie die Bevölkerung oder Gewerbetreibenden, sind in Prozesse der Stadtentwicklung (Entwicklung der Ziele/des Leitbilds, Erarbeitung des ISEK, Konzeption der Handlungsstrategie) kooperativ einzubinden.
- Übergeordnete konzeptionelle Ansätze wie Integrierte Stadtentwicklungskonzepte oder sektorale Planungen wie Verkehrsplanungskonzepte sind wichtigste Grundlage für eine qualitätsvolle Stadtentwicklung und sind entsprechend der städtischen Herausforderungen zu erarbeiten.
- Bei der Erarbeitung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten sowie der Umsetzung der Gesamtmaßnahmen ist auf die Erarbeitung einer langfristig orientierten und integriert angelegten Handlungsstrategie Wert zu legen. Städtebaufördermaßnahmen, die nur auf die finanzielle Unterstützung von bereits feststehenden einzelnen/isolierten Maßnahmen ausgelegt sind und nicht in eine gesamtstädtische Handlungsstrategie eingebunden sind, sind in ihrer Wirkung für die Ziele der langfristigen Innenstadtentwicklung zu überprüfen.
- Eine aktive Grundstücks- und Bodenpolitik, beispielsweise durch den Ankauf und die Weiterentwicklung von stadtbildprägenden Gebäuden, eröffnet wichtige Handlungsspielräume für die Gemeinde.
- Straßenräume bieten zahlreiche Potenziale für die Erhöhung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer sowie als Verweilbereiche, die es zu nutzen gilt. Auch wenn der Rückbau der B 42a (Hauptproblem) wegen der Funktion als „Ausweichstraße bei

Hochwasser“ nur eingeschränkt umsetzen lässt, gibt es Potential durch bewegliche Möblierung den Durchgangsverkehr in Zeiten ohne Hochwasser zu unterbinden oder zumindest erheblich zu reduzieren.

- Die Erschließung des Ortskerns durch ausgeschilderte Fahrrad- und Fußgängerwege vom Rheinufer kann touristisches Potential ebenso erschlossen werden wie durch eine bessere Auszeichnung zum Rheinsteig.
- Der Abriss von historischen Gebäuden sollte neben denkmalpflegerischen Aspekten auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und dem Schutz des Klimas vor weiteren Veränderungen (graue Energie) vermieden.

2. Tagungsinhalte

Die Vorsitzende der Expertengruppe Lebendige Zentren, Frau **Dr. Ulrike Wendland**, begrüßte alle Teilnehmenden des Vor-Ort-Monitorings in Oestrich-Winkel. Anschließend begrüßte Frau **Anke Michaelis-Winter** (BMWSB) die Teilnehmenden und betonte die Bedeutung der Vor-Ort-Monitorings, da diese frühzeitig anzeigen, wo Handlungsbedarfe und Potenziale der Stadtentwicklung bestehen und Lösungsansätze erarbeitet werden können. Für die Stadt Oestrich-Winkel hieß Herr **Björn Sommer**, Erster Stadtrat der Stadt Oestrich-Winkel, die Teilnehmenden willkommen. Er ging in seinen Grußworten auf die historische Entwicklung Oestrich-Winkels sowie die aktuellen Rahmenbedingungen und Herausforderungen der Stadt ein. Für das Landesamt für Denkmalpflege Hessen begrüßte Frau **Dr. Verena Jakobi** die Teilnehmenden. Sie unterstrich die Bedeutung einer engen Vernetzung und Zusammenarbeit zwischen Städtebauförderung und Denkmalpflege. So könne in Hessen eine gemeinsame Unterstützung bei der Umsetzung von Maßnahmen angeboten werden, was für die Kommunen sehr hilfreich ist. Zuletzt begrüßte Frau **Karin Jasch** vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen alle Teilnehmenden.

Frau **Karin Jasch** und Herr **Marco Ulrich**, beide Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, gingen in ihrem Vortrag auf die Ziele und Schwerpunktthemen der Städtebauförderung auf Landesebene und die aktuellen Initiativen zur Stärkung der Zentren in Hessen ein. Das Städtebauförderungsprogramm Lebendigen Zentren ist in Hessen das Programm mit der stärksten finanziellen Ausstattung und hinsichtlich der Anzahl der aktiven Förderstandorte das zweitgrößte Programm. Vor dem Hintergrund der Neuausrichtung der Struktur der Städtebauförderung im Jahr 2020 wird derzeit die Städtebauförderrichtlinie des Landes Hessen erneuert. Ziel ist es, mithilfe des Städtebauförderprogramms Lebendige Zentren, die Innenstädte und Zentren grüner und lebenswerter zu gestalten. Als ein zentraler Baustein wird dabei die Implementierung neuer Nutzungen in Bestandsgebäuden erachtet. Wie dies bereits jetzt in Hessen realisiert wird, zeigte eine Reihe von Beispielen zu geplanten bzw. bereits umgesetzten Vorhaben der Umnutzung von stadtbildprägenden Gebäuden in verschiedenen Kommunen. Eine Besonderheit in der hessischen Städtebauförderung ist das hessische Klimakontingent. Dies sind Städtebaufördermittel, die von Programmkommunen aller drei Programme bei der Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung beantragt werden können. Im Jahr 2022 fand die erste Ausschreibung für das hessische Klimakontingent statt, wobei ein Etat von 15 Millionen Euro zur Verfügung stand. Auch die Stadt Oestrich-Winkel hat sich an der ersten Ausschreibung beteiligt und Mittel aus dem hessischen Klimakontingent zur Umgestaltung des Friedensplatzes erhalten. In Ergänzung zur Städtebauförderung gibt es das landeseigene Förderprogramm „Zukunft Innenstadt“ zur Stärkung von Innenstädten und Zentren. Die erste Ausschreibung fand 2021 zu dem Thema „Denken und beleben Sie Ihre Innenstadt neu“ statt. Im Jahr 2022 konnten sich Kommunen mit Projekten zum Thema „Geben Sie der Zukunft Ihrer Innenstadt

Raum“ bewerben. Mit den Landesmitteln von 40 Millionen Euro werden im Programm „Zukunft Innenstadt“ vor allem kleinere Maßnahmen gefördert. Zudem bietet das Landesprogramm mehr Freiheiten bei der Ausgestaltung und Umsetzung von Maßnahmen.

Frau Dr. Verena Jakobi, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, erläuterte in ihrem Beitrag die Vorgehensweise und Anwendung des Untersuchungsinstruments der städtebaulich denkmalpflegerischen Aufnahme (SDA), welche als Grundlage für den Erhalt und die zukunftsfähige Weiterentwicklung historischer Stadtkerne genutzt werden kann. Die Durchführung einer SDA erfolgt in drei Schritten: Zuerst werden beispielsweise Akten, historischen Karten und Ansichten, Ortschroniken und wissenschaftlichen Publikationen, die relevante Informationen zur Gestalt des untersuchten Stadtkernes beinhalten, zusammengetragen. Nachfolgend wird eine Bestandsanalyse innerhalb des historischen Ortskerns durchgeführt, bei der die Gebäude eingestuft, ggf. historisch bedeutsame Grün- und Wasserflächen bzw. Plätze und Straßenräume abgegrenzt sowie Vorschläge zur Aktualisierung der Denkmalausweise formuliert werden. Abschließend werden die gewonnenen Ergebnisse grafisch dargestellt und Steckbriefe zu allen Gebäude ausgearbeitet. Bei Bedarf können in einer SDA auch einzelne Aspekte, wie beispielsweise die potenzielle Nutzung von Dachflächen durch Solaranlagen im Rahmen einer Bearbeitung der Gestaltungssatzung, untersucht werden. Eine SDA kann somit als fundierte Grundlage u.a. für Verwaltungshandeln, bei Planverfahren, in der Dorfentwicklung und Städtebauförderung sowie für Prozesse der Bürgerbeteiligung und zur Öffentlichkeitsinformation dienen.

Frau **Lisa Niegel**, Stadt Oestrich-Winkel, und Herr **Peter Foißner**, NH Projektstadt als Sanierungsträger der Stadt Oestrich-Winkel, gingen in ihrem Vortrag auf die Struktur der Kommune Oestrich-Winkel und auf die aktuellen Schwerpunkte und Herausforderungen der Innenstadtentwicklung ein. Die Stadt Oestrich-Winkel ist ein Zusammenschluss von vier Orten entlang der B 42. Mit seiner Lage 20 km zur Landeshauptstadt Wiesbaden und 20 km zur Landeshauptstadt Mainz ist der Ort als Wohnstandort sehr beliebt. Entsprechend werden die historischen Ortskerne von großen Einfamilienhaussiedlungen umgeben. Die Kommunikation zwischen Alt- und Neubürgern, aber auch zwischen Altbürgern und Winzern ist eingeschränkt, die Interessen an der Weiterentwicklung des Ortskerns heterogen. Mit der Städtebauförderungsmaßnahme sollen die Barrierewirkung der B 42 und der Bahnstrecke, Funktions- und Gestaltungsdefizite von Straßen und Plätzen, mit Leerstand verbundene Funktionsverluste in der Innenstadt sowie die nicht barrierefreien und schlecht beleuchteten Unterführungen zum Rhein reduziert bzw. weitgehend beseitigt werden. Das 2018 erstellte ISEK „Brentanopark/Rheinufer/Bahnhof“ dient als Grundlage für die Maßnahmen. An der Erarbeitung des ISEK waren Bürgerinnen und Bürger beteiligt und es wurde die sog. „Lokale Partnerschaft“ – ein lokales Gremium bestehend aus Akteuren der lokalen Politik und Verwaltung, sowie lokalen Vereinen (z.B. Weinbauverein Oestrich, Freundeskreis St. Ägidius), Gewerbetreibenden (Brentanohaus GmbH, Weingut Hamm) und der Denkmalpflege – eingerichtet. Aus dem ISEK wurde auch die Abgrenzung des Fördergebiets abgeleitet. Dieses besteht in Oestrich-Winkel aus den fünf Teilgebieten „Oestrich“, „Bahnhof Mittelheim“, „Umfeld Basilika“, „Umfeld Graues Haus“ sowie „Brentanodreieck“. Folgende Maßnahmen sollen umgesetzt werden:

- Im Ortsteil Oestrich ist die zentrale Maßnahme die Umgestaltung des Friedensplatzes und des Scharfen Ecks. Die Planungen sehen vor, dass der derzeit auf dem Friedensplatz gelegene Parkplatz auf das Grundstück Friedensplatz 1 verlagert werden soll. Zudem soll der Bahnhof in Mittelheim, der sich derzeit in privater Hand befindet, umgenutzt und für Bahnreisende attraktiver gestaltet werden. Im Teilgebiet „Umfeld Basilika“ ist angedacht, die Eingangs- und Aufenthaltssituation sowie die barrierefreie Erschließung der romanischen Basilika durch eine Rampe zu verbessern.

- Die zentrale Maßnahme im Umfeld des Grauen Hauses ist die Erneuerung des Laubengangs im historischen Zentrum von Winkel. Im Ortsteil Winkel sind im Umfeld des Brentanohauses bereits mehrere Nebengebäude aufgewertet worden.
- Geplant ist zudem die Neugestaltung der Freianlagen an der Brentanoscheune. Derzeit sind nur wenige Maßnahmen bereits umgesetzt worden.

Ergänzend zu den Zielen und Maßnahmen die mit der Umsetzung des Programms Lebendige Zentren verfolgt werden, wurden in 2022 im Rahmen des hessischen Landesprogramms „Zukunft Innenstadt“ in der Bürgerbeteiligung weitere fünf zentrale Ziele für die Innenstadtentwicklung erarbeitet. Diese sind die Belebung der Zentren, die nachhaltige Stärkung der Stadt, Schaffung zusätzlicher und neuer Angebote, die Aufwertung der Innenstadt sowie die Steigerung der Aufenthaltsqualität. Auch in diesem Förderprogramm befindet sich die Stadt Oestrich am Beginn der Umsetzungsphase. So gibt es Überlegungen für mehr Bäume auf den Plätzen, für ein Inklusionskarussell oder für Freiluftfilmvorführungen. Besonders beliebt bei den Bürgern sind Sitzstufen am Rhein, wofür eine erste Machbarkeitsstudie erstellt wird. Darüber hinaus wirkt Oestrich-Winkel in der Pilotphase der Kleinstadtakademie mit. Im Modellvorhaben „StadtLabor Kleinstadt – Kooperative Entwicklung kleinstädtischer Transformationspfade im Themenfeld ‚Digitale Arbeitswelten‘“ arbeitet die Stadt mit vier weiteren Kommunen aus ganz Deutschland zusammen, um die Auswirkungen der neuen Arbeitswelt auf kleinstädtische Entwicklungen zu untersuchen. In diesem Zusammenhang hat Oestrich-Winkel im Juni 2022 einen Pop-Up-Coworking-Space eingerichtet. Dieser befindet sich im Ortszentrum von Oestrich und wird voraussichtlich im Jahr 2023 von einem Nutzer übernommen und privatwirtschaftlich betrieben.

Bei der anschließenden Rundfahrt zeigten Frau Niegel und Herr Foißner den Teilnehmenden des Vor-Ort-Monitorings die aktuellen Projekte der Stadtsanierung. So wurde die Platzfolge vom aktuell als Parkplatz genutzten Friedensplatz über das Scharfe Eck, an dem sich auch der Co-Working-Space befindet, bis zum historischen Marktplatz besichtigt. An diesem Standort erläuterten die beiden Vertreter aus Oestrich-Winkel die Planung zum Abriss eines leerstehenden Gebäudes, um auf den freiwerdenden Flächen einen Ausgleichsparkplatz für die wegfallenden Parkplätze auf dem Friedenplatz zu schaffen. Weitere Stationen des Rundgangs waren unter anderem der Bahnhof Mittelheim, das Rathaus in Mittelheim, die Basilika und deren Umfeld sowie das Graue Haus als eines der ältesten Profanbauten Deutschlands. Im Bereich des Brentanohauses gingen Frau Niegel und Herr Foißner nochmal näher auf die aktuellen Planungen zur Umgestaltung der Freiflächen und Sanierung der Nebengebäude ein. Aktuelle Herausforderung bei der Umsetzung von Maßnahmen bestehen in den Baupreissteigerungen sowie dem kleiner werdenden Markt von Bietern, die die Ausführung der Maßnahmen übernehmen würden.

An den Rundgang anschließend präsentierten die zwei Kommunen Bad Wildungen und Marburg ihre Strategien sowie ausgewählte Projekte zum Tagungsthema „Nutzungsvielfalt im historischen Bestand“.

Robert Hilligus stellte Maßnahmen und Projekte der **Stadt Bad Wildungen** zum Umbau und zur Nachnutzung denkmalgeschützter Gebäude sowie zur Qualifizierung öffentlicher Räume vor. Die Stadt Bad Wildungen hat zwei Fördergebiete im Programm Lebendige Zentren. In der Umsetzung weit fortgeschritten ist das Fördergebiet „Brunnenstraßen/Brunnenallee“, in dem die zentrale Maßnahme die Umgestaltung der Brunnenstraße zu einem Scharnier zwischen dem historischen Kurbereich und der mittelalterlichen Altstadt war. Dabei ist es gelungen, durch den Umbau des Stadtrings und der Entwicklung der Brunnenstraße zu einer Begegnungszone, das Verkehrsaufkommen in der

Brunnenstraße stark zu reduzieren sowie die beiden angrenzenden Stadtbereiche räumlich miteinander zu verknüpfen. Eine weitere Maßnahme ist die Sanierung und Erweiterung der Musikschule im denkmalgeschützten Gebäude Poststraße 6. Dafür wird an dem Gebäude derzeit ein Anbau ergänzt, indem ein multifunktional nutzbarer Saal sowie der neue Eingangsbereich, Treppe und Aufzug sowie die Toilettenanlagen entstehen. Nach dem Umbau stehen für die Musikschule zehn moderne Übungsräume zur Verfügung. Das 2019 festgesetzte Fördergebiet „Altstadt“ möchte die Stadt Bad Wildungen zudem zu einem zukunftsweisenden Wohnquartier mit zentrenverträglichem Handel, Gastronomie, kulturellen und touristischen Angeboten, Grünflächen, Aufenthaltsqualität und Wohnruhe entwickeln sowie den Durchgangsverkehr reduzieren. Es wurde eine Machbarkeitsstudie zum Rathausumfeld erstellt, in der die verkehrlichen Herausforderungen auf dem Marktplatz, die derzeit bestehende bauliche Trennung zwischen dem Kirchplatz und dem Marktplatz, mögliche Standorte für einen Besucherparkplatz des Rathauses sowie die Aufwertung des Rathausplatzes und der Wegeverbindungen untersucht werden. Im Ergebnis sollen die Qualitäten des Marktplatzes durch zusätzliche Flächen für Wasserspiele und Gestaltungselemente weiter gesteigert werden. Die Treppenanlage zwischen Markt- und Kirchplatz soll zudem vergrößert werden, um den Blick auf die Kirche zu öffnen und Angsträume zu vermeiden. Eine zweite Machbarkeitsstudie wurde zu dem stadtbildprägenden Gebäude Brunnenstraße 34 erstellt. Das im 18. Jahrhundert entstandene Gebäude befindet sich direkt am Marktplatz und ist im Erdgeschoss vollständig überformt. Der im Jahr 1967 errichtete Anbau zum Marktplatz soll als Ergebnis eines ersten Entwurfs abgebrochen und das gesamte Erdgeschoss umgestaltet werden. Geplant ist die Ergänzung eines Treppenhauses, Versorgungstechnik, öffentliche Toiletten sowie eines zum Teil öffentlichen Aufzugs, der den Marktplatz mit dem etwas höher gelegenen Kirchplatz barrierefrei verbindet.

Für die Universitätsstadt **Marburg** präsentierte **Herr Bernd Kintscher** (Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz) das Projekt der Umnutzung eines kirchlichen Gebäudes, dem sogenannten Kerner, zum „Haus der Nachhaltigkeit“. Der im 12. Jahrhundert errichtete Kerner ist eines der ältesten Gebäude Marburgs. Das ursprünglich als Kapelle und Beinhaus genutzte Gebäude war immer im kirchlichen Besitz und wies in den vergangenen Jahrhunderten verschiedene Nutzungen auf. Seit 2008 steht der Kerner teilweise leer. Von der Politik kam der Impuls, nach einer Immobilie für ein „Haus der Nachhaltigkeit“ zu suchen. Daraufhin wurde beim Kerner eine Bestandanalyse und Machbarkeitsstudie durchgeführt, um die Flächenpotenziale zu erfassen und mögliche Nutzungsverteilungen aufzuzeigen. Da der Eingang auf der Nordseite (Ritterstraße) des Gebäudes im Vergleich zum Haupteingang auf der Südseite (Lutherischer Kirchhof) etwa 7 Meter höher liegt, ergeben sich verschiedene Herausforderungen, aber auch Chancen. So kann das Erdgeschoss des Kerners, das über den Lutherischen Kirchhof erreichbar ist, von der evangelischen Kirche als Begegnungscafé für das „Interkulturelle Begegnungszentrum“ genutzt werden. Im darüber liegenden Geschoss, welches sich auf einer Ebene mit der Ritterstraße befindet, soll es Seminarräume, Toilettenanlagen und eine Küche geben, die gemeinsam vom „Interkulturellen Begegnungszentrum“ der Evangelischen Kirche und vom „Haus der Nachhaltigkeit“ der Stadt Marburg genutzt werden. Trotz unterschiedlicher Eingänge soll so ein Miteinander beider Einrichtungen erreicht werden. Im 1. und 2. Obergeschoss werden Räumlichkeiten für Gruppentreffen, Vereinssitzungen, Workshops, Veranstaltungen, Seminare etc., sowie Büro- und Beratungsräume vor allem für das „Haus der Nachhaltigkeit“ entstehen. Unter dem Grundsatz „reduce – reuse – recycle“ werden im Haus der Nachhaltigkeit Räume und Ausstattung von mehreren Akteursgruppen gemeinsam genutzt (z.B. Desksharing). Neben der Umnutzung des Kerners ist geplant, einen Gemeinschaftsgarten anzulegen, in dem mehrere Familien aus der Oberstadt gemeinschaftlich gärtnern können. Bereits umgesetzt ist zudem das Q. Hierbei handelt es sich um einen drit-

ten Ort ohne kommerzielle Nutzung, in dem sich Initiativen treffen, Lesungen und Konzerte stattfinden sowie Veranstaltungen durchgeführt werden können. Das Q wird künftig zudem ein Café beherbergen.

Der zweite Veranstaltungstag begann mit einem Resümee der Vorsitzenden der Expertengruppe Lebendige Zentren zu den Vorträgen und dem Rundgang in Oestrich-Winkel. Davon abgeleitet stellten sie ihre Empfehlungen an die Stadt Oestrich-Winkel vor, wobei eine Anpassung der Förderkulisse und damit einhergehend eine Neuausrichtung der Gesamtmaßnahme, die Erstellung eines Verkehrskonzeptes und Weiterentwicklung der Infrastruktur für Fußgänger und Fahrradfahrer, die Qualifizierung des Friedensplatzes sowie Entwicklung des Bahnhofs die zentralen Punkte waren.

Im Anschluss an die Empfehlungen hat sich die Expertengruppe zu einer internen Sitzung zusammengefunden, um über eine Position zum Jahresthemen „Nutzungsvielfalt in Zentren und Ortskernen“ zu beraten.