STADT STRAUBING

Soziale Stadt - Straubing-Süd

Rahmenplan
Hans Sachs Straße / Albrecht Dürer Straße

Stand: 26.11.2012

HIW
HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH

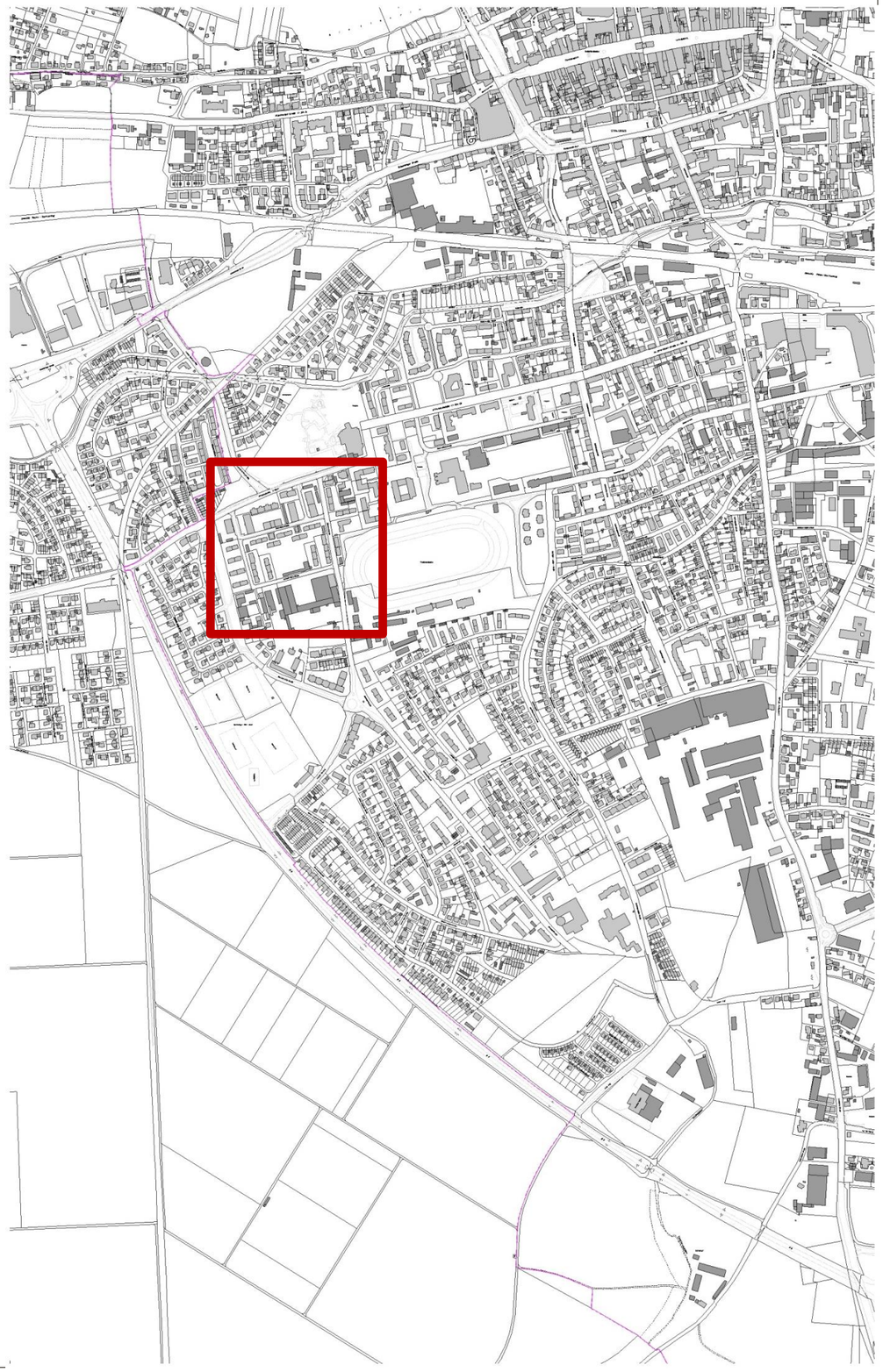
Hornberger Illner Weny
Gesellschaft von Architekten mbH
Landshuterstrasse 23 94315 Straubing
09421.82121 info@architekten-hiw.de

G+2S Garnhartner + Schober+ Spörl
Landschaftsarchitekten BDLA
Böhmerwaldstrasse 42 94469 Deggendorf
0991.4028 info@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhalt

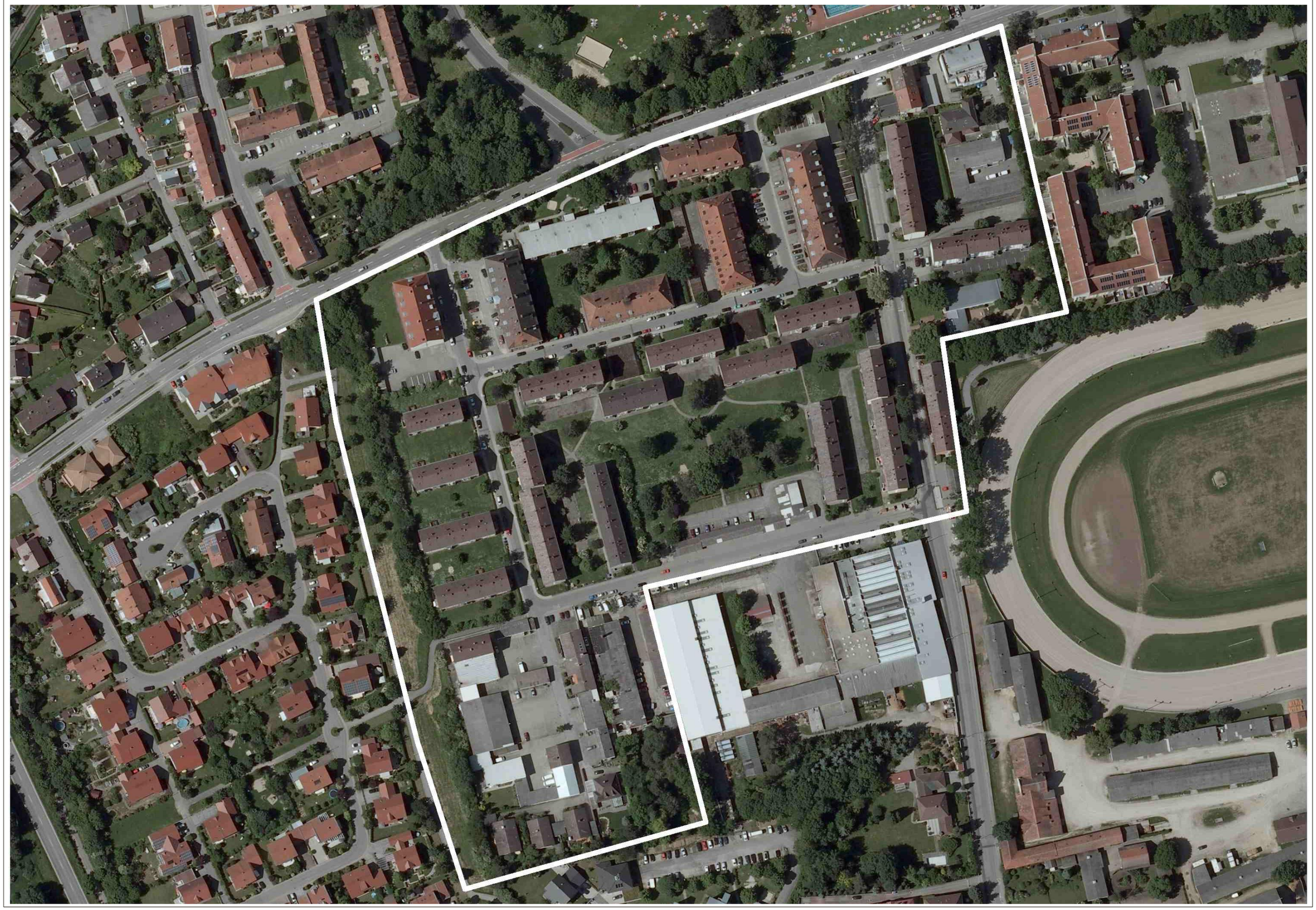
1	**Anlass + Ziele**
1.1	Planungsanlass
1.2	Planungsgebiet
1.3	Handlungsfelder
1.4	Integriertes Handlungskonzept
1.5	Dialogprozess
1.6	Chronologie
2	**Zustand Defizite Potenziale**
2.1	Städtebauliche Einbindung
2.2	Historische Entwicklung
2.3	Bebauungsstruktur
2.4	Gebäude + Wohnungen
2.5	Grünstruktur + Freiräume
2.6	Erschließung + Verkehr
2.7	Soziales Leben
3	**Massnahmen**
3.1	Energiekonzept erstellen
3.2	Sanierung A.-Dürer-Str. 1-7
3.3	Parkdeck
3.4	Stellplätze
3.5	Nebengebäude
3.6	Freiräume zonieren
3.7	Wege Treffen Spiel
3.8	Straßenräume gestalten
3.9	Kreuzung Eichendorffstr. / Wittelsbacherh.
3.10	Sanierung ehemalige Kommandantur
3.11	Grünstruktur
3.12	Langfristige städtebauliche Ziele
4	**Ziel-Massnahmen-Plan**
4.1	Zielplan
4.2	Massnahmen-Übersicht

1. Aufgabe + Planungsziele



Durch die Stadt Straubing wurde für die Stadtteilentwicklung Straubing-Süd ein Integriertes Handlungskonzept (IHK) erarbeitet. Die Förderung von Umsetzungsmaßnahmen soll über das Städtebauförderungsprogramm ´Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf-Soziale Stadt´ erfolgen.

Aufgrund der Komplexität der Situation sollen als Basis für konkrete Umsetzungsmaßnahmen für beide vordringlichen Schwerpunktbereiche Rahmenpläne erstellt werden. Der Schwerpunktbereich 1 ist Gegenstand der vorliegenden Rahmenplanung und umfasst circa 8,9 Hektar Fläche.
Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Städtischen Wohnungsbau GmbH (mit Ausnahme der Anwesen Albrecht-Dürer-Str. 18, 18a, 24, 24a).



Das Integrierte Handlungskonzept Soziale Stadt Straubing-Süd sieht in für das Planungsgebiet folgende Handlungsfelder vor:

Handlungsfeld 1:
Stadtteilstruktur / Zentrale Bereiche / Allgemeines

1.1 Einrichtung Treffpunkt der Generationen Teil I Kindergarten / Kinderkrippe / Treffpunkt

1.2 Einrichtung Treffpunkt der Generationen Teil II Treffpunkt / Cafe / Gruppenräume

1.4 Neuordnung Hans-Sachs-Straße / Albrecht–Dürer-Straße

1.5 Neuordnung des Bereichs südwestl. Albrecht-Dürer-Straße

Handlungsfeld 2:
Öffentliches Grün / Freiräume / Plätze

2.6 Aufwertung der Grünfläche an der Gebrüder-Grimm -Straße

Handlungsfeld 3:
Öffentlicher Raum / Straßen / Wege / ruhender Verkehr

3.1 Neuordnung des Einmündungsbereiches Eichendorffstraße / Wittelsbacher Höhe

3.2 Neuordnung der Eichendorffstraße nördlich des Kreisels

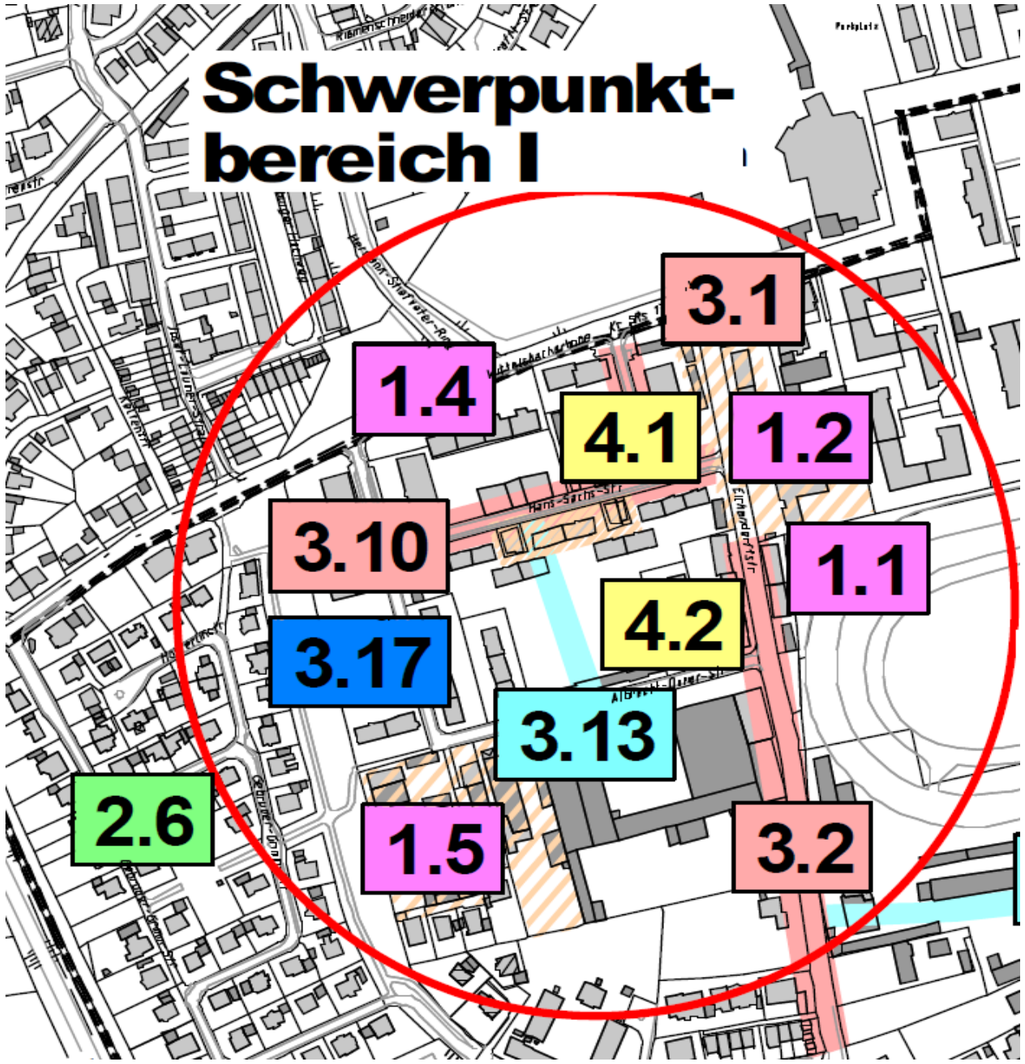
3.10 Neuordnung des Straßenraums Hans-Sachs-Straße

3.17 Parkraum schaffen im Bereich Hans–Sachs-Straße / Albrecht-Dürer-Straße

Handlungsfeld 4:
Wohnen / Wohnumfeld / private Freiflächen

4.1 Sanierung der Geschosswohnungsbauten (WBG) nördlich der Hans-Sachs-Straße (ehem. Artilleriekaserne), Wohnumfeldverbesserung

4.2 Sanierung der Geschosswohnungsbauten (WBG) Bereich Hans-Sachs–Straße und Albrecht-Dürer–Straße, Wohnumfeldverbesserung.

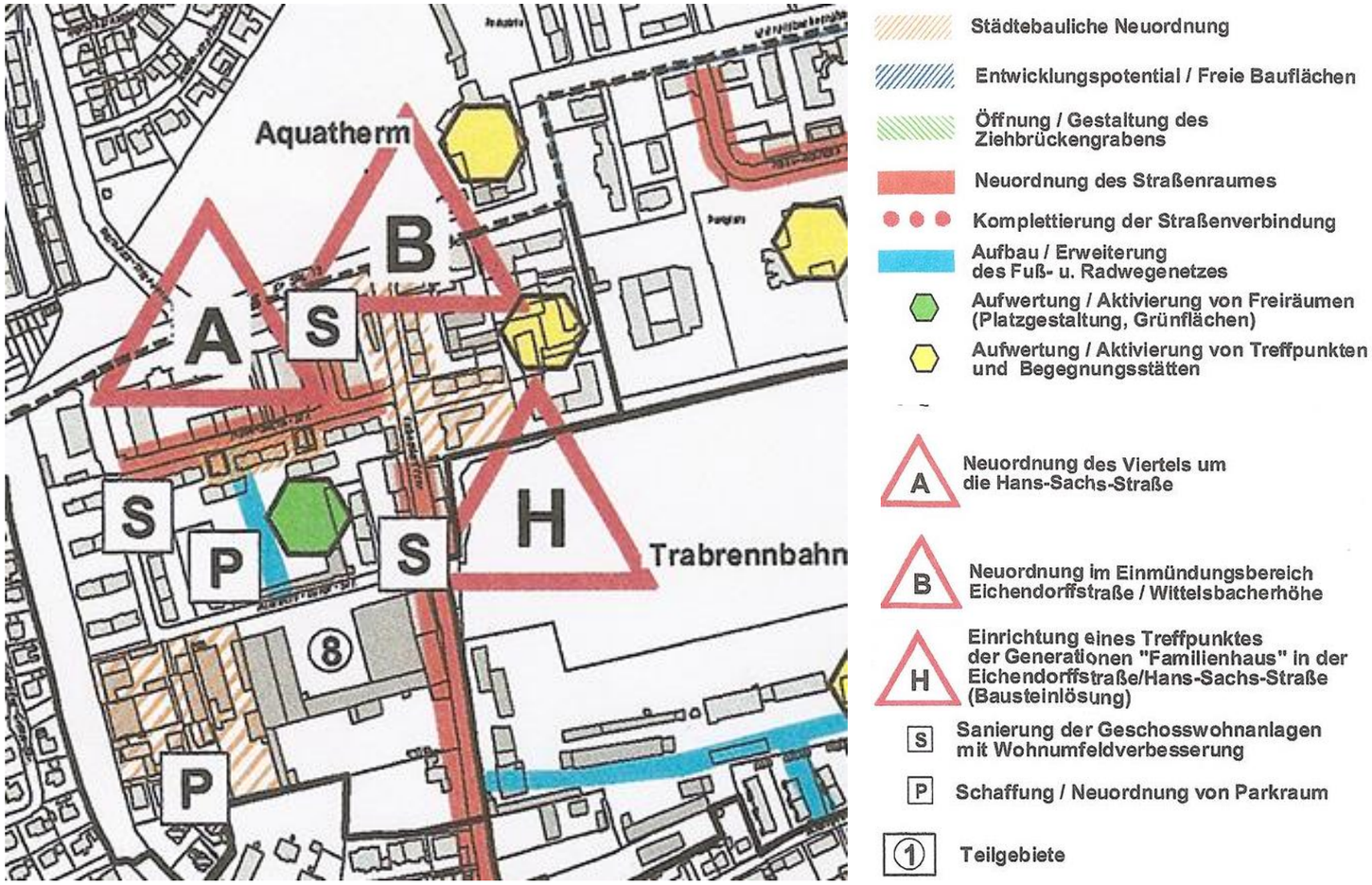


Auszug aus Karte Städtebauliche Neuordnung - Vorbereitenden und bauliche Maßnahmen–

Das Integrierte Handlungskonzept Soziale Stadt Straubing-Süd sieht in für das Planungsgebiet folgende Ziele vor:

- Neuordnung des Straßenraumes Hans-Sachs-Str.
- Städtebauliche Neuordnung im Kreuzungsbereich Eichendorfstr. / Wittelsbacherhöhe
- Dort Aufwertung / Aktivierung von Treffpunkten und Begegnungsstätten
- Städtebauliche Neuordnung Hans-Sachs-Str. 11-15a
- Aufwertung und Aktivierung von Freiräumen zwischen Hans-Sachs-Str. und Albrecht-Dürer-Str.
- Sanierung der Geschoßwohnanlagen /Verbesserung des Wohnumfeldes
- Aufbau / Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes zwischen Hans-Sachs-Str. und Albrecht-Dürer-Str.
- Neuordnung und Schaffung von Parkraum
- Städtebauliche Neuordnung der gewerblichen Nutzungen Albrecht-Dürer-Str. 18(a) und 24(a).

Auszug aus Karte
Städtebauliche Neuordnung - Ziele



Was wollen wir gemeinsam erreichen?

Wohnqualität / Gebäude
- Steigerung der Wohnqualität durch verbesserte, bedarfsgerechte Wohnungszuschnitte, z.B. Zusammenlegen von kleinen Wohnungen zu 3 Zimmer- / 4 Zimmerwohnungen
- Einbau zeitgerechter Sanitärräume
- Barrierefreie Zugänge zu den Geschoßwohnungen
- Behindertengerechte Gestaltung einzelner Wohnungen
- Energetische Verbesserung der Gebäudehülle
- Zentrale Wärmeversorgung auf Basis eines umfassenden Energiekonzeptes unter Berücksichtigung regenerativer Energieträger

Wohnqualität / Freibereiche
- Steigerung der Aufenthaltsqualität und Aneigenbarkeit im Freiraum
- Zonierung privat – gemeinschaftlich – öffentlich
- Hierarchisch gestuftes Wegenetz und Spielplätze
- Aufwertung der Straßenräume
- Ordnen der Nebennutzungen im Freiraum
- Anpassung der Grünstuktur

Neuausrichtung der Sozialstruktur
- In dem Quartier dominieren derzeit zwei Bewohnerschichten.
- Zum Einen gibt es einen relativ hohen Anteil älterer Personen, zum Teil noch Erstmieter aus der Bauzeit der Geschosswohnungen (hoher Singleanteil).
- Zum Anderen Bewohner mit Migrationshintergrund, dabei vor allem Spätaussiedler und Kontingentflüchtlinge.
- Angestrebtes Sanierungsziel ist es, durch moderate Mietpreiserhöhungen die derzeitigen Bewohner auch nach den Modernisierungsmaßnahmen in dem Quartier zu halten und durch attraktive Wohnungen den Zugang neuer Mieter zu fördern, um eine stabile gesellschaftliche Mischung Jung – Alt, Singles – Familien zu erreichen.

STRAUBINGER RUNDS

Rund um die Ha

Bürgergespräch am Mittwoch zur weiteren

Im Rahmen des Projektes Soziale Stadt Straubing Süd laden Oberbürgermeister Markus Pannermayr und Quartiersmanagerin Erika Beeh am kommenden Mittwoch, 19. Oktober, um 19 Uhr zu einem Bürgergespräch über die weitere Entwicklung im Viertel um die Hans-Sachs-Straße ins Vereinsheim des FTSV Straubing ein.

Nachdem der Stadtrat inzwischen den Straubinger Süden als Sanierungsgebiet beschlossen hat, sind die Voraussetzungen erfüllt, dass die mit den Stadtteilbewohnern in einem intensiven gemeinsamen Dialog erarbeiteten Ideen, Ziele und Maßnahmen zur Stadtteilentwicklung,

sofern die finanziellen Mittel zur Verfügung stehen auch gefördert werden. Eine der im IHK aufgeführten Maßnahmen ist, das Viertel um die Hans-Sachs-Straße etwas genauer unter die Lupe zu nehmen. Zur Unterstützung für dieses Projekt hat die Stadt de trag an die Planerge aus Straubing und G Schober aus Degger geht dabei um die B Analyse vielschich zum Beispiel die Ve verkehrlichen Anbi chendorffstraße an cherhöhe, den Sanie Baubestand vor all schen Wohnungs

STRAUBINGER RUNDSCHAU

„Betroffene zu Planern

Bürgergespräch zur Sanierung rund um die Hans-Sachs-

„Bürgernahe Stadtteilentwicklung im Straubinger Süden" stand auf den Flyern, die am Mittwochabend beim Bürgergespräch im Vereinsheim des FTSV Straubing auslagen. Zur Diskussion stand dort die Entwicklung des Viertels um die Hans-Sachs-Straße. Ein Gebiet mit Potenzial, aber auch erheblichem Sanierungsbedarf, wie Stadtplaner Oliver Vetter-Gindele und die Vertreter der mit der Planung beauftragten Gesellschaften betonten. Auf Gedankenspiele zur Verschönerung des Südens wollten sich die Bewohner nur widerwillig einlassen: „Die Bäume draußen interessieren uns erst, wenn wir in unseren Wohnungen wieder leb

Bürgerdialog in Straubing-Süd

Neues vom Projekt Soziale Stadt Straubing-Süd

Im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt Straubing-Süd" laden Oberbürgermeister Markus Pannermayr und der neue Quartiersmanager Eduard Neuberger am Dienstag, 3. Juli, um 19 Uhr in das Vereinsheim der Kleingartenanlage Straubing-Süd am Aster Weg 30 zu einem Bürgergespräch ein. Dabei werden der Öffentlichkeit Informationen zur aktuellen Quartiersarbeit vorgestellt.

Neu ist beispielsweise, dass das Quartiersbüro an der Hans-Sachs-Straße erweitert wird und damit neue Möglichkeiten in der Stadtteilentwicklung entstehen. Hauptthema wird jedoch die „Städtebauliche Rahmenplanung" für das Viertel rund um die Hans-Sachs-Straße sein.

Wie bereits berichtet, hat die Stadt Straubing das Planungsbüro HIW aus Straubing und die Landschaftsarchitekten

arbeitet, die nun den Bürgern erläutert und zur Diskussion gestellt werden soll.

Ziel der Planung ist, die Attraktivität der Wohnungen und Freiräume zu steigern. Diese sollen schrittweise an die heutigen Standards angepasst werden. Im Detail werden die Planer Möglichkeiten der Gestaltung von Gebäudeeingängen und Grundstückszugängen, öffentlichen und halböffentlichen Grünzonen und anderes mehr vorstellen.

An einem konkreten Sanierungskonzept für einen Geschosswohnungsblock der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft werden die Planer aufzeigen, welche funktionellen, energetischen und architektonischen Verbesserungen möglich wären. So wird beispielhaft auch demonstriert, wie die Wohnungen barrierefrei gestaltet wer-

erden bei Umzug
Stich gelassen

önnten die Wohnblocks rer-Straße 1, 3, 5 und 7 en. Es wäre eine Kom- ng nach dem Vorbild und Sudetendeutsche Ende 2015 wären die

11. APRIL 2012

28 STRAUBINGER RUNDSCHAU

Stadtentwicklung lebt von Netzwerken

Eduard Neuberger ist neuer Quartiersmanager der „Sozialen Stadt"

Das Projekt „Soziale Stadt" lebt von der Beteiligung der Bürger, sagt Erika Beeh. Seit zweieinhalb Jahren ist die Sozialpädagogin in Teilzeit als Quartiersmanagerin in Straubing-Süd tätig und hat viele Meinungen gesammelt. Erika Beeh geht jetzt in Elternzeit und kann eine ansehnliche Bilanz vorweisen von Kursangeboten, Straßenfesten, interkulturellem Garten bis hin zu praktischer Straßengestaltung. In ihre Fußstapfen als Quartiersmanager tritt jetzt Eduard Neuberger. Zeitgleich gibt es einige Veränderungen.

werke und ist von seiner Tätigkeit beim Deutschen Erwachsenenbildungswerk her, wo er weiterhin als Berufseinstiegsbegleiter tätig ist, darin versiert. Ehrenamtlich engagiert ist er als Vorsitzender der Landsmannschaft der Deutschen aus Russland. Er lebt schon seit 1991 in Deutschland.

Ihm ist bewusst, dass er nicht im Büro warten kann, bis jemand kommt (Öffnungszeit im Quartiersbüro Dienstag 9 bis 13 Uhr, Mittwoch 13 bis 17 Uhr). Er will auf die Bürger zugehen und kleine Initiativen im Wohngebiet fördern und zu

STRAUBINGER RUNDSCHAU 27

Bald ein Viertel mit Flair?

Beim Bürgerdialog wurde ein erster Plan zur Sanierung des Hans-Sachs-Viertels präsentiert

Die Sanierung des Viertels um die Hans-Sachs-Straße wird konkret. Beim Bürgerdialog am Dienstagabend in der Kleingartenanlage Straubing-Süd ist ein erster Planungsentwurf präsentiert worden. Im Lauf des nächsten Jahres soll er weiter ausgearbeitet werden. Start der Sanierung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt" könnte 2014 sein, Ende 2015 könnten dann die ersten Blocks wieder bezugsfertig sein.

„Die Soziale Stadt ist kein Programm, das nur Papier produziert", hatte OB Markus Pannermayr eingangs gesagt. Das könnte sich schon bald zeigen. Derzeit ist das Viertel noch von Tristesse geprägt. Der Wohnraum ist billig, nur drei Euro kalt. Aber niemand würde ohne Not in dieses Viertel ziehen. Die Straßenzüge sind grau, die Wohnblocks abgewohnt und Energiefresser. Seit 50 Jahren wurde hier nicht saniert. Fast zehn Prozent der Wohnungen stehen inzwischen leer. Nur alte

er Migranten wohnen abei hat dieses Viertel zial. Schon in wenigen e das sichtbar sein. obilienbranche würde er lecken nach so einer rchitekt Herbert Weny. her Baucharakter, robust, viele Grünflä- alles stadtnah, so sieht ertel. Das einzige Mi- ollig überaltert. Doch m lässt sich lösen. Zu- Landschaftsarchitekt rtner stellte Weny rund eine interessante Pla-

Die Planer Herbert Weny und Josef Garnhartner sehen großes Poten:

Wohnungen komplett in zeitgemäße Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen umgebaut inklusive Lift und neuer attraktiver Penthouse-Wohnungen. Dann sollen auch junge Familien hierher kommen, und auch Leute mit etwas mehr Geld.

Der Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbau Gesellschaft, Günter Krailinger, sicherte den Mietern jedoch zu, dass jeder Schritt in voller Absprache mit ihnen gemacht werde. Für die Zeit des Umbaus werde die WBG Ersatzwohnungen zur Verfügung stellen und sämtliche Umzugskosten übernehmen. „Sie brauchen keine Angst zu haben", sagte Krailinger, „wir lassen Sie finanziell nicht allein." Die Miete werde danach zwar um

etwa 1,70 Euro pro Quad steigen. „Aber aus der Erfa der Sudetendeutschen Str sen wir, dass Sie durch die sche Sanierung von diesen 80 Cent wieder hereinbek

Linksabbiege- und Parkplatzproblem lö

Die Planung umfasst eine weitgehende Neug des Außenbereichs. Die Pa on könnte durch ein Parkd lich verbessert werden, e Eingangssituation an den Insbesondere stellten die ten einen Abriss und Ne Gebäudes am Eck Eichen

Einladung
Dienstag, 03. Juli 2012 um 19.00 Uhr
im Vereinsheim der Kleingartenanlage „Straubing-Süd"
(Gaststätte am Aster Weg 30)

Bürgerdialog
Soziale Stadt Straubing-Süd

SR

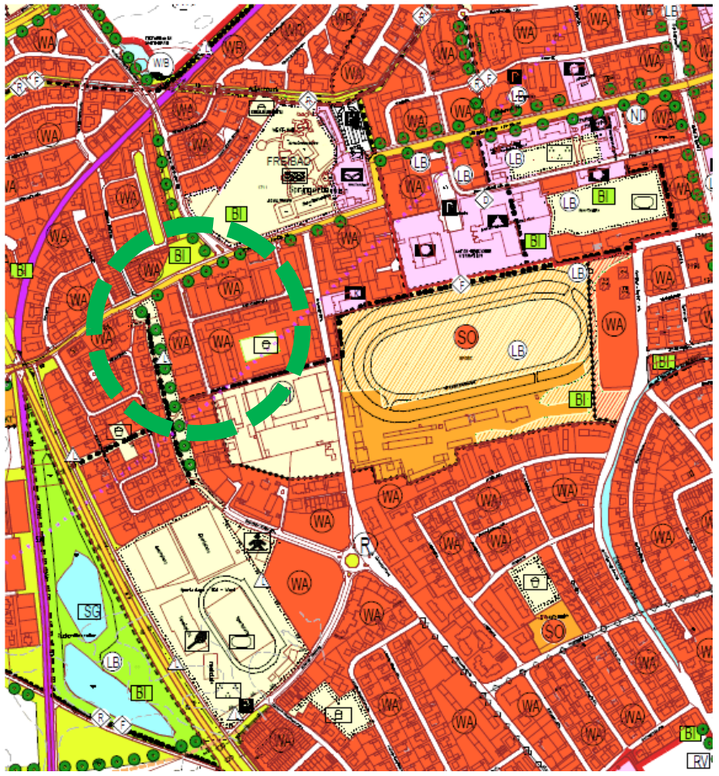
Programm
1. Begrüßung durch Herrn Oberbürgermeister Markus Pannermayr
2. Sachstand „Familienhaus"
3. Vorstellung des neuen Quartiersmanagers Eduard Neuberger
4. Sachstand Quartiersarbeit / soziale Aktivitäten:
- Erweiterung „Quartierstreff" an der Hans-Sachs-Straße
- KoKi-Stelle
- Projekt „Soziales Lernen" an der Schule St. Josef
5. Vorstellung der Stadtteilvertretung
6. Information Kulturengarten in der Kleingartenanlage SR-Süd
7. Vorstellung der Rahmenplanung „Hans-Sachs-Straße"

Im Anschluss daran sind die Bürgerinnen und Bürger herzlich zu einem gemeinsamen Gespräch eingeladen.

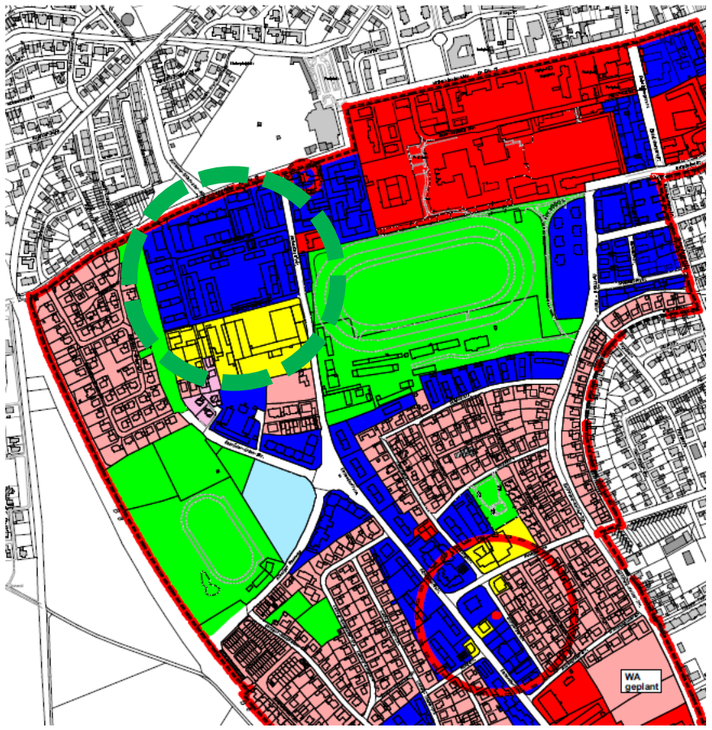
Quartiersbüro Soziale Stadt Straubing

Datum	Schritt	Aspekte
28.09.2011	Quartierstreff im Café	Mülltonnen, Treff, Parken, Wohnungen
19.10.2011	Bürgergespräch	
24.10.2011	Quartierspaziergang	Mietdauer, Defizite der Wohnungen / Freiflächen
10.11.2011	Quartierspaziergang	Betreute Wohngemeinschaften / Rahmenbedingungen
21.03.2012	Stadtentwicklungsausschuss	
03.07.2012	Bürgerdialog	Mieten von 3,00 auf 4,75 ./. 0,80 Energie, Wittelsbacher Höhe Rechtsabbieger
11.10.2012	Abstimmung mit Stadt Straubing	Maßnahmenplan: Maßnahmenbündel räumlich gegliedert
17.10.2012	Fachstellenbesprechung	Sozialstruktur, Mietpreise / Wohnqualität, Management Zwischenumzug für Sanierung, Wohnungsanzahl, Barrierefreiheit, Erhalt bzw. Ersatzpflanzungen für Gehölze, Umlagemöglichkeit Straßenumbau, Parkraum-Lösungen, Radwegeanbindung, Anbindung Hans-Sachs-Str. an Wittelsbacher Höhe, Einbahnverkehr, Finanzierung / Fördermöglichkeiten, Anbindung Familienhaus; Berücksichtigung Migrationshintergrund
15.11.2012	Anliegergespräch	Information der Anwohner, informelle Konzeptplanung, Baurecht, Steuerrechtliche Aspekte KfW-Förderung für energetische Sanierung, Energiekonzepte, Baumarten im Straßenraum, Zuschüsse, Straßenraumgestaltung / Ausbauquerschnitt Albrecht-Dürer-Str., Garagen, Sicherheit Radverkehr, Ruhestörungen, Geh-Fahrtrechte.
20.11.2012	Stadtentwicklungsausschuss	Vorgesehene Abbruchmaßnahmen, Denkmalschutz

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



IHK Strukturkarte



Quartierszentrum / Quartiersbüro

Vorwiegend öffentliche Nutzung /Dienstleistung

Wohnnutzung (Einfamilien- u. Zweifamilienhäuser)

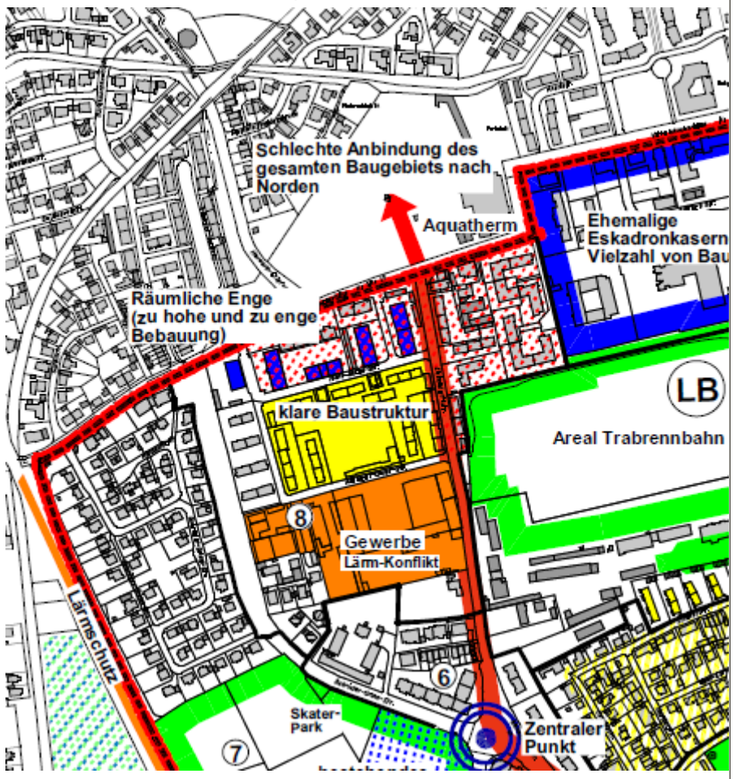
Wohnnutzung (Blockbebauung)

Gewerbeflächen

Freiflächen

Flächen mit Baurecht / Wohnnutzung vorgesehen

IHK Städtebauliche Aspekte



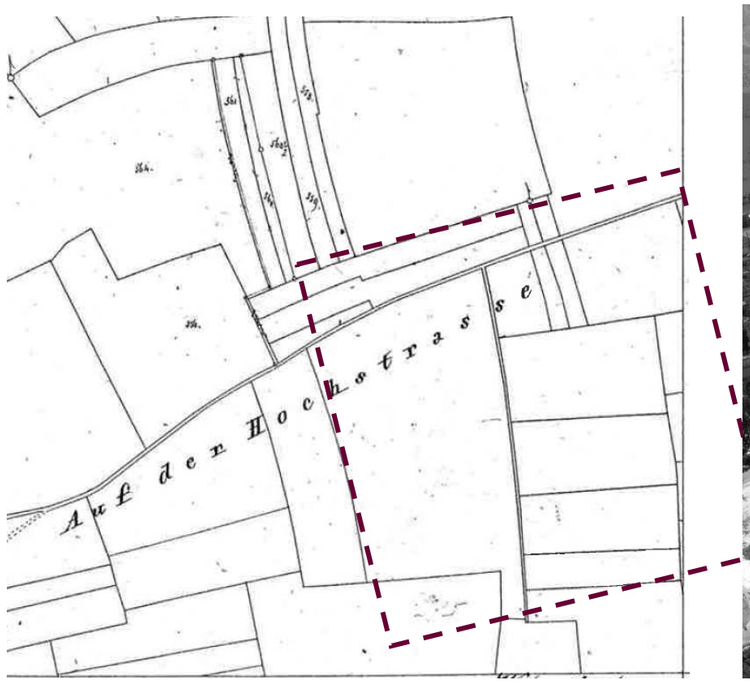
Das Plangebiet ist städtebaulich gut integriert. Über die Wittelsbacherhöhe ist es an die Innenstadt und an Bundesstraße 8 und damit an den überörtlichen Verkehr angebunden.

In naher Umgebung sind große öffentliche Freiräume (Freibad, Trabrennbahn, Sportgelände) vorhanden.

Der Bereich zwischen Hans-Sachs-Str. und Albrecht-Dürer-Str. ist klar strukturiert mit großzügigem Freiflächenanteil. Nördlich der Hans-Sachs-Str. sind die Grundstücke sehr dicht bebaut (GRZ 0,33). Südlich der Albrecht-Dürer-Str. befindet sich gewerbliche Nutzung, die mit teilweise lärmintensivem Betrieb das Wohnen stört.

Die Versorgung mit Gütern Dienstleistungen des tägliches Bedarfs ist auf kurzen Wegen auch fußläufig gewährleistet; soziale und Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar.

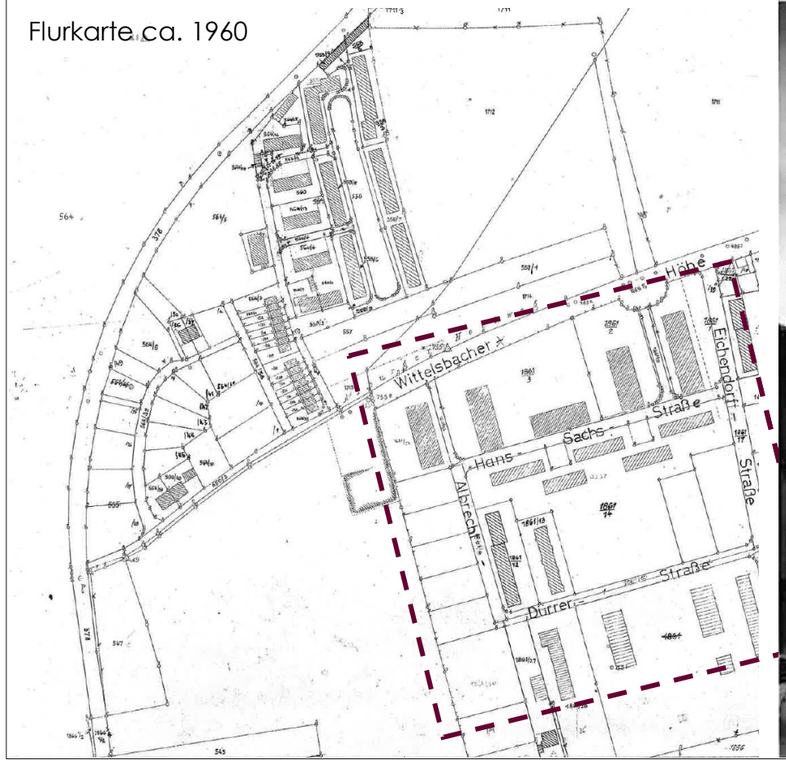
Flurkarte ca. 1830



Luftaufnahme ca. 1957

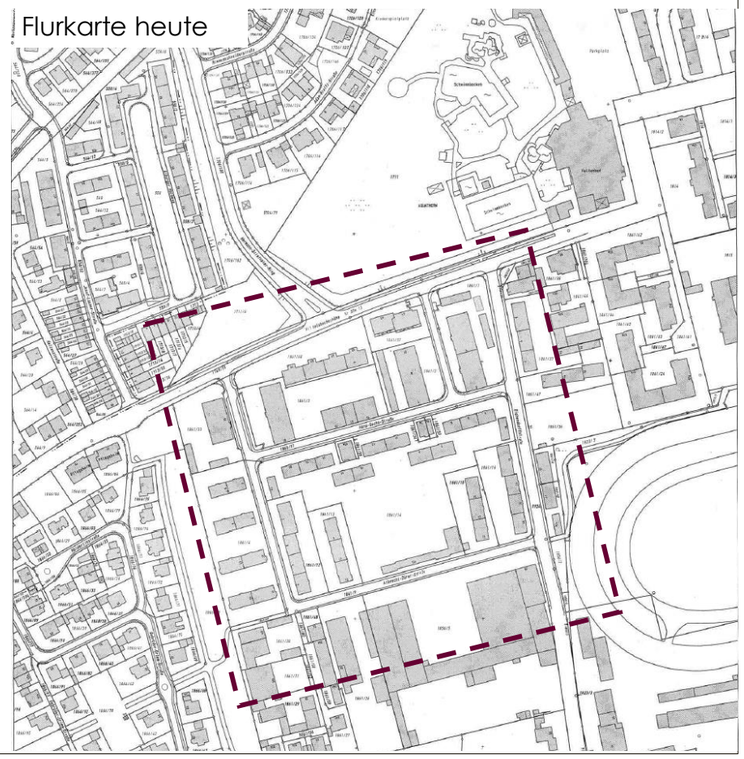
Das Quartier "Wittelsbacherhöhe / Hans-Sachs-Straße" stellt heute einen wesentlichen "Stadtbaustein" innerhalb der Straubinger Siedlungsstruktur dar.
Auf den bis 1930 landwirtschaftlich genutzten Flächen entstanden in der Nazizeit die Gebäude der damaligen Artilleriekaserne. Fünf dieser Gebäude mitsamt der ehemaligen Kommandantur sind noch erhalten.
Die Freiflächen um die Militärbauten wurden in den Nachkriegsjahren hauptsächlich als Schrebergartenanlagen genutzt. Danach erfolgte eine sukzessive Umnutzung des Areals hin zu einem Wohnbauquartier mit rund 500 Wohnungen.
In der städtebaulichen Haltung der 50er Jahre wurden im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues Geschoßwohnungsbauten mit 3 - 5 Stockwerken errichtet. Das zeittypische und durchaus qualitätsvolle städtebauliche Konzept mit stringenten Gebäudestellungen entlang der Erschließungsstraßen und dazwischenliegenden großen Grünflächen prägt das Wohngebiet bis heute. Mit Ausnahme einer Nachverdichtung an der Wittelsbacherhöhe ist die Struktur unverändert.
Mit der weiteren Stadtentwicklung Straubings, dem Neubau des Freibades und der Ausweisung größerer Wohnbauflächen wandelte sich die anfangs periphere Lage hin zu einem innerstädtischen Quartier.

Flurkarte ca. 1960



ca. 1962

Flurkarte heute



Ehemalige Militärbauten

Anzustreben ist eine Revitalisierung der Leerstände in den ehem. Kasernengebäuden. Diese Gebäude sind auf Grund ihrer Gebäudestruktur und ihres Bauzu-standes derzeit mit den größten Leerständen innerhalb des Quartiers behaftet. Eine Wiederbelebung mit neuen Nutzungen wie Büros (z. B. Quartiersbüro der WBG, städtischen Verw.Einrichtungen,) Räume für nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Nachbarschaftswerkstatt, Jugendtreff, soziale Einrichtungen und Wohlfahrtsverbände, Sakral- oder Beträume für unterschiedliche Konfessionen, Gemeinschafts-Wohnformen, Reha- und Fitnesseinrichtungen usw. ist denkbar.
Sollte sich nach gründlicher Bestands-bewertung eines dieser Gebäude herausstellen, dass mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand keine sinnvolle Nutzung zu installieren ist, darf im Interesse des Gesamtquartiers auch ein Abbruch nicht ausgeschlossen werden, da Dauerleerstände zwangsläufig auf die Umgebung ausstrahlen und zu einer Abwert-ung des gesamten Quartiers führen. Ein Ersatzbau muss sich jedoch nicht nur in die Bebauungsstruktur des Gebietes einfügen, er muss hinsichtlich seiner Nutzung auch zur Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes beitragen. (z.B. Wohnungen in den Obergeschossen und Räume für Dienstleister oder Lebensmittelladen / Quartiersversorger im EG).

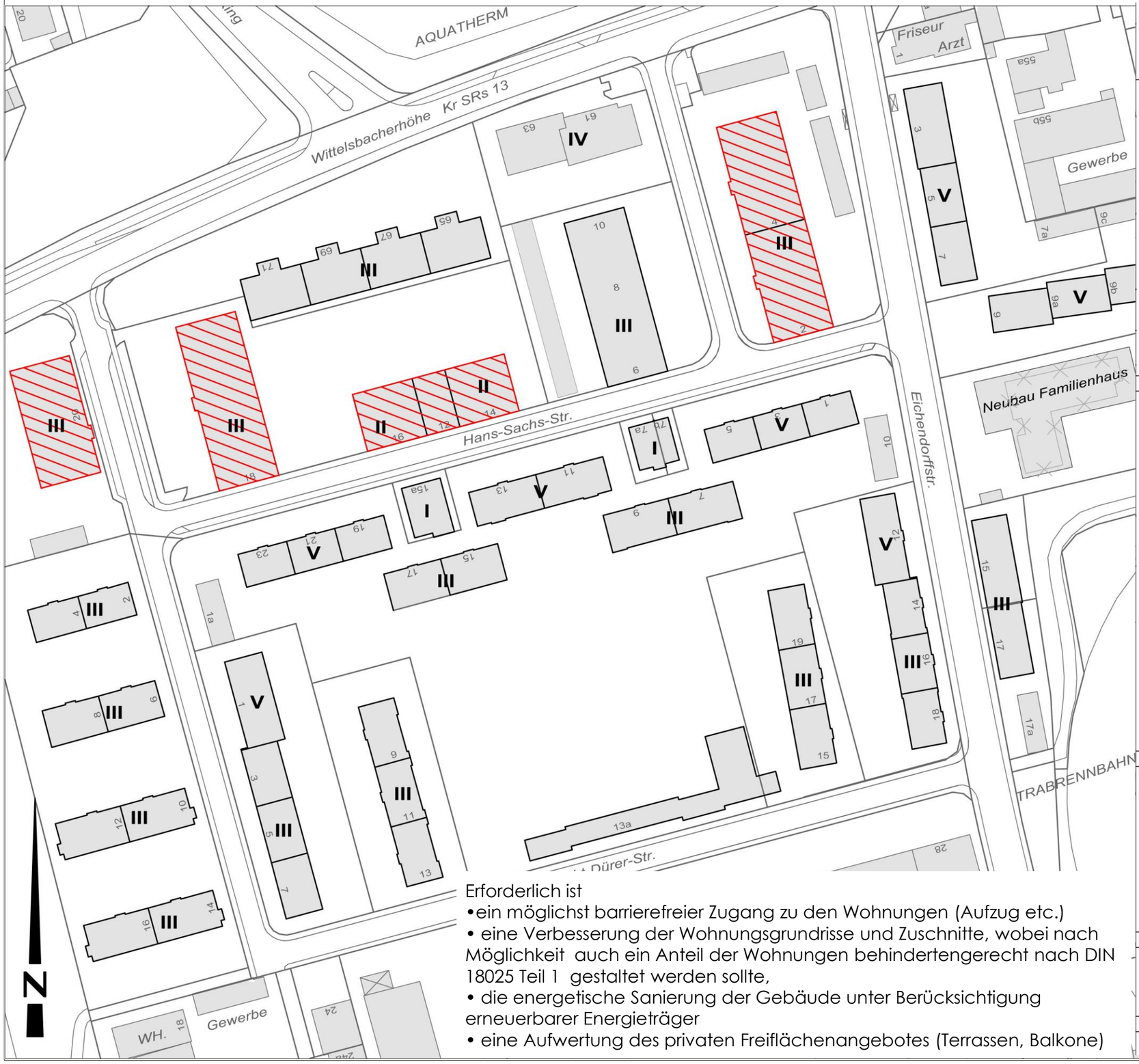
Ladenpavillons

Die beiden erdgeschossigen Pavillons an der Hans-Sachs-Straße befinden sich in Privateigentum. Errichtet in .der Architektursprach der 60er Jahre, mit dem typischen weit auskragenden, Flachdach mit gerundeten Ecken stellen markante Bezugspunkte innerhalb der Siedlung dar. Die ihnen ursprünglich zugedachte Funktion der Quartiersversorgung („Tante-Emma Laden“) können sie nicht mehr vollständig erfüllen, da sich das Einkaufsverhalten zwischenzeitlich hin zu großflächigeren Discountern bzw Vollsortimentern verlagert hat. Trotzdem ist das Cafe, der Bäcker und der Getränkemarkt immer noch ausgesprochen wichtig für die Teilversorgung des Gebietes sowie als Treffpunkt und Begegnungsort der Bewohner.
Um den langfristige Erhalt der Ladenpavillons zu sichern, sind wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten zu untersuchen. Die geplant Neugestaltung des Straßenraumes der Hans-Sachs-Straße würde z.B. dem Cafe attraktive Freiflächen im Straßenraum sichern. (Cafebestuhlung auf verkehrsberuhigter Fläche).

Laden-
Pavillion

Komman-
dantur

Albrecht-
Dürer-Str.



Erforderlich ist
- ein möglichst barrierefreier Zugang zu den Wohnungen (Aufzug etc.)
- eine Verbesserung der Wohnungsgrundrisse und Zuschnitte, wobei nach Möglichkeit auch ein Anteil der Wohnungen behindertengerecht nach DIN 18025 Teil 1 gestaltet werden sollte,
- die energetische Sanierung der Gebäude unter Berücksichtigung erneuerbarer Energieträger
- eine Aufwertung des privaten Freiflächenangebotes (Terrassen, Balkone)

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE z.B. **III**
GEBÄUDE MIT LEERSTANDANTEIL
WOHNEINHEITEN

Straße	HsNr.	Anzahl der Wohnungen	Leerstand ca.
Albrecht-Dürer-Str.	1	15	-
	2	6	-
	3	6	-
	4	6	-
	5	6	-
	6	6	-
	7	6	-
	8	6	-
	9	6	-
	10	6	-
	11	6	-
	12	6	-
	13	6	-
	14	6	-
	15	6	-
	16	6	-
	17	6	-
	19	6	-
Gesamt		117	
Hans-Sachs-Str.	1	8	-
	2	17	50%
	3	10	-
	4	15	50%
	5	10	-
	6	9	-
	7	6	-
	8	15	-
	9	6	-
	10	6	-
	11	15	-
	12	8	71%
	13	15	-
	14	3	70%
	15	6	-
	16	5	79%
	17	6	-
	18	23	20%
	19	10	-
	20	16	20%
	21	9	-
	23	10	-
Gesamt		228	
Eichendorff-Str.	3	15	-
	5	10	-
	7	10	-
	9	10	-
	9a	10	-
	9b	10	-
	12	15	-
	14	6	-
	16	6	-
	18	6	-
Gesamt		98	
Wittelsbacherhöhe	65	6	-
	67	6	-
	69	6	-
	71	6	-
Gesamt		24	
Wohneinheiten gesamt		**467**	

Schritt
fahren

Hans-Sachs-Straße 14

Hans-Sachs-Straße 12

Hans-Sachs-Straße 20

Hans-Sachs-Straße 18

Hans-Sachs-Straße 18

Zustand, Defizite + Potenziale

2.5 Freiraum + Grün

Zustand und Funktion

- Nadelgehölz
- Baum bestand nummeriert StU < 50 cm
- StU 50 - 80 cm
- StU > 80 cm geschützt
- Grünflächen als Distanzzone zwischen öffentlichem Raum und privatem Wohnraum/Freiraum
- Gemeinschaftlich aneigenbare Grünflächen mit Zuordnung zu Hausgemeinschaft
- Gemeinschaftlich aneigenbare Grünflächen mit Zuordnung zu Nachbarschaft
- Gemeinschaftlich aneigenbare Grünflächen mit Zuordnung zu Quartier
- Gemeinschaftlich aneigenbare Freifläche mit Zuordnung zu Nachbarschaft
- Hecke
- Spielplatz mit Angabe der Altersgruppe
- Einzugsbereich Spielplatz
- Kellerzugang
- Entsorgungsstätten

Defizite

- Mangelhafte Durchlässigkeit im Freiraum
- Ungenügende Gestalt- oder Aufenthaltsqualität im Freiraum siehe Planeinschrieb

Chancen

- Funktionierende Zuordnung Wohnung - Freiraum siehe Planeinschrieb

Das Planungsgebiet liegt eingebettet in eine Umgebung mit guter Freiraumversorgung und Naherholungsqualität (Sportplatz, Freibad, Grünzug Allachbach, Trabrennbahn).

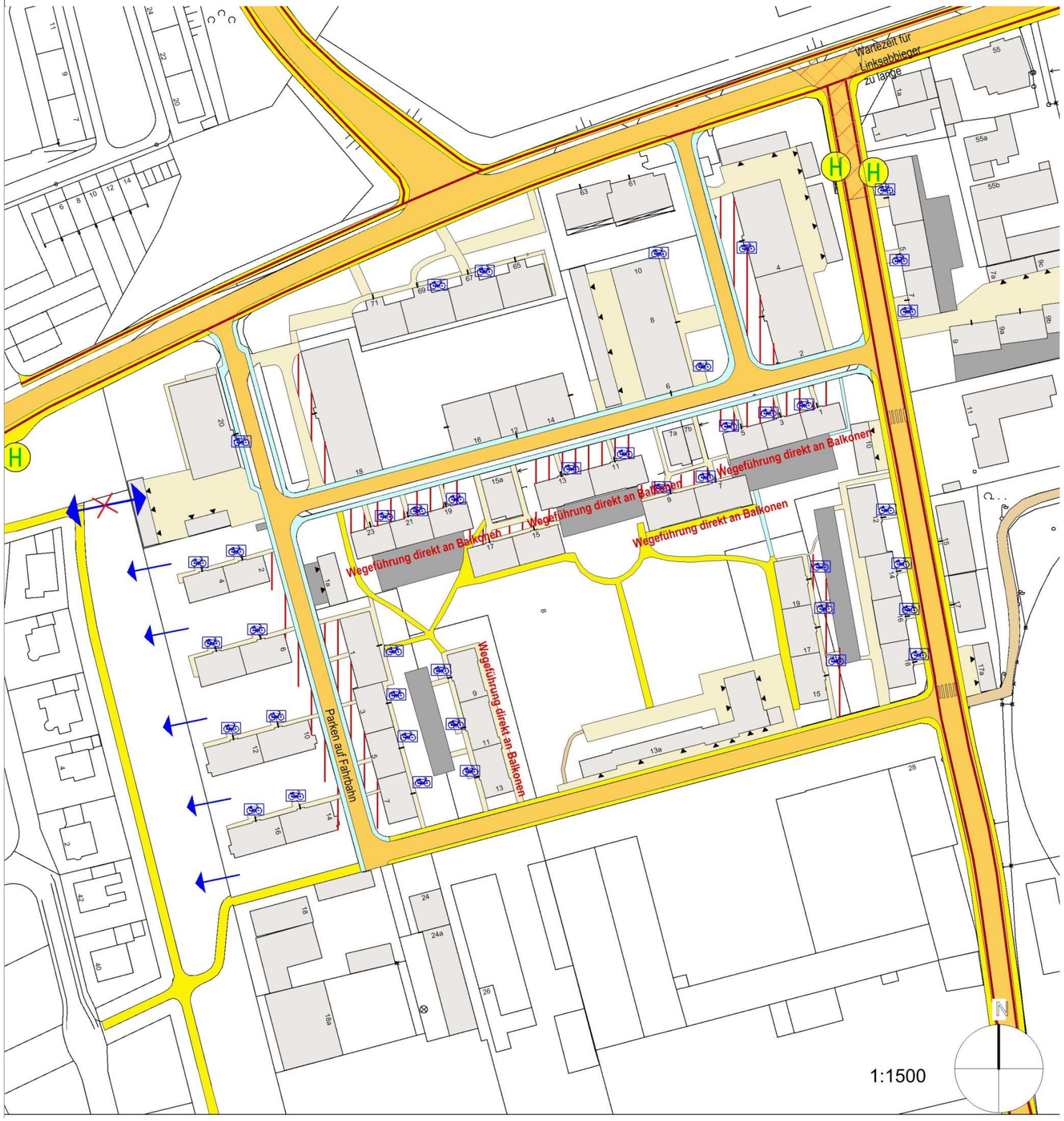
Die Freiflächen im Gebiet tragen wesentlich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei, weisen jedoch deutliche Gestalt und Aneignungsmängel auf. Auch die Barrierefreiheit des Außenbereichs ist eingeschränkt. Das Grün prägt die Atmosphäre, müsste jedoch stärker auf eine Nutzungszonierung ausgerichtet werden, so dass auch Hierarchien und Aneigenbarkeit klarer ablesbar werden. Etwa 70% der Bäume sind durch Baumschutzsatzung geschützt.

Nachverdichtungen des Quartiers im Bereich der bisherigen Freiflächen wurden im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung untersucht, sollten jedoch nach Auffassung der Planer nicht weiter verfolgt werden, da gerade die großzügigen zusammenhängende Grünflächen wesentlich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen. Stattdessen sollte der vorhandene Baubestand sukzessive saniert und durch ergänzende Nutzungen aktiviert werden.

Nr.	Kürzel	Art	Klasse	mehr
1	Bp	Betula pendula	> 80 cm	
5	Pp	Prunus padus	50 -79cm	
6	Tc	Tilia cordata	> 80 cm	
7	Tc	Tilia cordata	> 80 cm	
8	Tc	Tilia cordata	> 80 cm	
9	Tc	Tilia cordata	bis 49 cm	
10	Tc	Tilia cordata	50 -79cm	
11	Tc	Tilia cordata	50 -79cm	
12	Aps	Acer pseudoplatanus	bis 49 cm	
13	Tp	Tilia platyphyllos	> 80 cm	
14	Tc	Tilia cordata	> 80 cm	
15	Tc	Tilia cordata	> 80 cm	
16	Tc	Tilia cordata	50 -79cm	
17	Tc	Tilia cordata	bis 49 cm	
18	Tc	Tilia cordata	> 80 cm	
19	Tc	Tilia cordata	> 80 cm	
20	Tc	Tilia cordata	50 -79cm	
21	Tc	Tilia cordata	50 -79cm	
22	Tc	Tilia cordata	> 80 cm	
23	Tc	Tilia cordata	> 80 cm	
24	Cb	Carpinus betulus	> 80 cm	
25	Cb	Carpinus betulus	> 80 cm	
26	Cb	Carpinus betulus	> 80 cm	
27	Cb	Carpinus betulus	bis 49 cm	
28	Fe	Fraxinus excelsior	> 80 cm	
29	Ap	Acer platanoides	> 80 cm	
30	Bp	Betula pendula	> 80 cm	
31	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
32	Ap	Acer platanoides	50 -79cm	
33	Tc	Tilia cordata	> 80 cm	
34	Ap	Acer platanoides	> 80 cm	x
35	Ap	Acer platanoides	> 80 cm	x
36	Ap	Acer platanoides	> 80 cm	x
37	Aps	Acer pseudoplatanus	> 80 cm	
38	Aps	Acer pseudoplatanus	> 80 cm	
39	Aps	Acer pseudoplatanus	> 80 cm	
40	Fe	Fraxinus excelsior	> 80 cm	
41	Cb	Carpinus betulus	> 80 cm	
42	Cb	Carpinus betulus	> 80 cm	
43	CbF	Carpinus betulus Fastigiata	> 80 cm	
44	Cb	Carpinus betulus	bis 49 cm	
45	Cc	Corylus colurna	bis 49 cm	
46	Bp	Betula pendula	> 80 cm	
47	Bp	Betula pendula	> 80 cm	
48	Cb	Carpinus betulus	bis 49 cm	
49	Tp	Tilia platyphyllos	> 80 cm	
50	Bp	Betule pendula	> 80 cm	
52	Bp	Betula pendula	bis 49 cm	
53	Bp	Betula pendula	> 80 cm	
54	Bp	Betula pendula	> 80 cm	
55	??	??	> 80 cm	
56	Cb	Carpinus betulus	50 -79cm	
57	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
58	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
59	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
60	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
61	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
62	Sa	Sorbus aucuparia	50 -79cm	
63	Fsp	Fagus sylvatica purpurea	> 80 cm	
64	Ag	Acer ginnala	> 80 cm	
65	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
66	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
67	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
68	Bp	Betula pendula	> 80 cm	
69	Ac	Acer campestre	> 80 cm	
70	Rps	Robinia pseudoacacia	> 80 cm	
72	Sa	Sorbus aucuparia	50 -79cm	
73	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
74	Sa	Sorbus aucuparia	50 -79cm	
75	Sa	Sorbus aucuparia	bis 49 cm	
76	Pp	Prunus padus	bis 49 cm	
77	Rps	Robinia pseudoacacia	> 80 cm	
78	Fsp	Fagus sylvatica purpurea	> 80 cm	
79	Qp	Quercus petrea	> 80 cm	
80	Pp	Punus padus	50 -79cm	
81	Tc	Tilia cordata	bis 49 cm	
82	Ap	Acer platanoides	> 80 cm	
83	Sap	Salix alba pendula	> 80 cm	
84	Tc	Tilia cordata	> 80 cm	
85	Tc	Tilia cordata	> 80 cm	
86	Bp	Betula pendula	> 80 cm	
87	Fe	Fraxinus excelsior	> 80 cm	
88	Pc	Prunus cerasifera nigra	50 -79cm	x
89	Aps	Acer pseudoplatanus	bis 49 cm	
90	Cb	Carpinus betulus	50 -79cm	x
91	Bp	Betula pendula	> 80 cm	
92	Bp	Betula pendula	> 80 cm	
93	Bp	Betula pendula	> 80 cm	
94	Bp	Betula pendula	> 80 cm	
95	Bp	Betula pendula	> 80 cm	
96	Bp	Betula pendula	> 80 cm	
97	Qp	Quercus petrea	bis 49 cm	
98	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
99	Bp	Betula pendula	> 80 cm	
100	Cb	Carpinus betulus	bis 49 cm	
101	Sa	Sorbus aucuparia	50 -79cm	
102	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
103	Sa	Sorbus aucuparia	bis 49 cm	
104	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
105	Tc	Tilia cordata	bis 49 cm	
106	Qru	Quercus rubra	> 80 cm	
107	Qr	Quercus robur	bis 49 cm	
108	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
109	Sa	Sorbus aucuparia	bis 49 cm	
110	Tc	Tilia cordata	bis 49 cm	
111	Tp	Tilia platyphyllos	bis 49 cm	
112	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
113	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
114	Pp	Prunus padus	> 80 cm	
115	Pp	Prunus padus	> 80 cm	
116	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	
71	Sa	Sorbus aucuparia	> 80 cm	

Zustand, Defizite + Potenziale

2.6 Erschließung + Verkehr



Zustand und Funktion

- Fahrbahn öffentl. Straße
- öff. Fußweg, Gehsteig Asphalt
- öff. Fußweg, Gehsteig Pflaster
- Fuß/Radweg Asphalt
- Fuß/Radweg wassergebunden
- Erschließungswege-/ flächen
- Garagengebäude
- Zufahrtsbereich
- Hauseingang
- Fahrradstellplätze
- Haltestelle ÖPNV
- Überquerungshilfe

Defizite

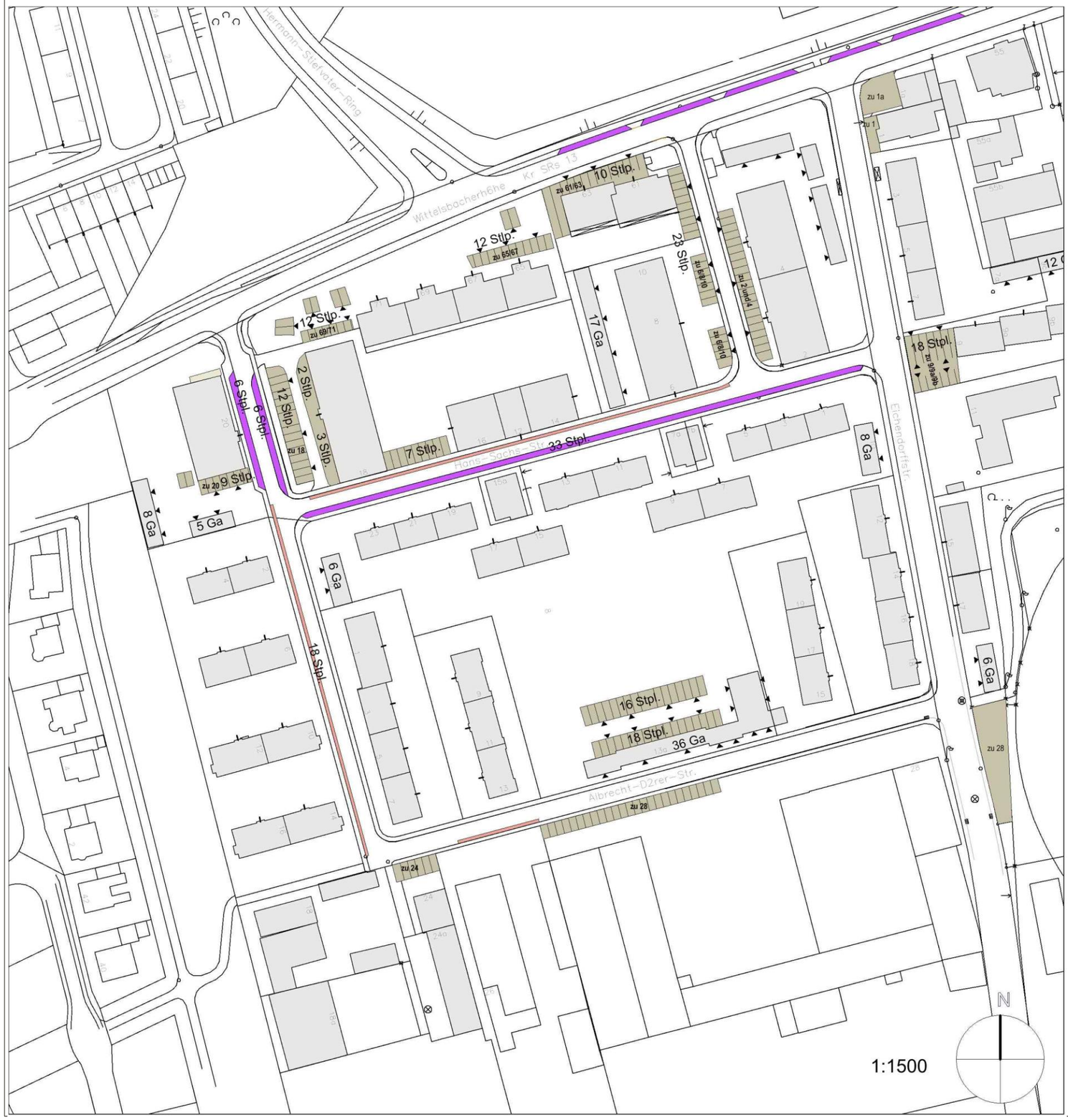
- wenig attraktive Vorzone
- unattraktive Hauszugänge
- fehlende Wegeverbindung
- Defizit Linksabbieger

Chancen

- mögliche Öffnung des Quartiers in Umgebung

Das Planungsgebiet ist gut an die örtlichen Hauptverkehrsstraßen und überörtlichen Straßen sowie an den ÖPNV angebunden. Der Verkehrsfluss aus der Eichendorffstraße heraus in die Wilhelmshöhe ist aufgrund nicht ausreichender Ausbildung der Kreuzung zu zäh.

30
ZONE



Zustand und Funktion

- PKW-Stellplätze offen, privat
- PKW-Parkplätze offen, öffentlich
- Parken auf Fahrbahn
- Garagengebäude

Im engeren Planungsgebiet befinden sich 467 Wohnungen der Stadtbau GmbH. Diesen sind 114 offene Stellplätze und 80 Garageneinstellplätze zugeordnet. In den Straßen stehen circa 47 Parkplätze zur Verfügung. Daraus ergibt sich eine Stellplatzversorgung von knapp 0,42 je Wohnung, mit den öffentlichen Parkplätzen 0,52. Die räumliche Zuordnung ist mäßig günstig, insbesondere die südliche Hälfte ist die Verteilung und Zuordnung ungünstig. Allerdings trägt der verminderte Verkehrs in wohnungsnahmen Flächen zu deren Potential an Freiraumqualität bei.

Der ruhende Verkehr funktioniert unter den derzeitigen Verhältnissen (Bevölkerungsstruktur) einigermaßen. Allerdings werden die Fahrbahnen der Straßen ebenfalls zum dauerhaften Parken genutzt, so dass hier teilweise nur einbahniger Verkehr auf großer Länge möglich ist.

Albrecht-Dürer-Str. 1,3,5,7

Mit den baulichen Maßnahmen wird zwar die Baustruktur des Quartiers verbessert,
begleitend ist jedoch eine soziale Stadteilentwicklung umzusetzen. Erste Schritte hierzu sind bereits erfolgt.
Im Rahmen der integrierten Stadtteilentwicklung – Soziale Stadt Straubing-Süd
wurde 2010 in der Hans-Sachs-Str. 6 ein Quartiersbüro mit einem Quartiersmanager eingerichtet. Der Quartierstreff ist Anlaufstelle für alle Bürger aus Straubing-Süd. Bürger und auch die Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Vereine können sich hier mit Anregungen einbringen, um die Lebensqualität ihres Wohngebiets zu verbessern. Im Quartiersbüro werden die Ideen zu Maßnahmen gebündelt.

Neben sozialen und kulturellen Veranstaltungen ist der Quartierstreff Anlaufstelle für alle Themen, die mit dem Wohnen und dem Wohnumfeld in Straubing-Süd zusammenhängen. Die Wünsche und Anregungen werden entgegengenommen, geprüft und ggf. an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

In den ersten zweieinhalb Jahren „Soziale Stadt“ sind eine Fahrradwerkstatt und eine Nachbarschaftsbörse entstanden. Ein Straßenfest wurde gefeiert, ein Flohmarkt organisiert und eine Beratungsstelle für koordinierten Kinderschutz (KoKi) installiert. Gleichzeitig wurde erreicht, dass sich Anwohner gegenseitig helfen, z.B. bei Amtsgängen, Einkäufen oder der Betreuung von Haustieren.

Derzeit errichtet die Evangelische Christuskirche an der Eichendorffstraße ein „Familienhaus – Haus der Generationen“ Es entsteht ein Begegnungszentrum für die Bewohner des Stadtteils unabhängig von der Religion, Nationalität und Religion der Bürger. Die Bezugsfertigkeit ist für 2013 geplant.

Die neuen Gesichter

Eduard Neuberger
Sozialberater
Quartiersmanager

Thomas Heinicke
Dipl.Soz.Päd. (FH)
Beratungsstelle KoKi

STADT STRAUBING
Hedi Werner
Verwaltungsfachwirtin
Gleichstellungsbeauftragte
der Stadt Straubing

Ihre Stadtteilvertretung

Was ist die Stadtteilvertretung?
In der Stadtteilvertretung sitzen 11 berufene Bürger/innen aus dem Quartier, die die Interessen der Anwohner vertreten. Die Stadtteilvertretung trifft sich einmal im Monat und hat einen festen Sitz im Arbeitskreis Soziale Stadt Süd. In dem Arbeitskreis sind Fachstellen, Verbände, Vereine und Personen vertreten, die am Projekt Soziale Stadt Süd mitwirken.

Die Mitglieder der Stadtteilvertretung:
- Forstner, Anna
- Goldbrunner, Elke
- Heberlein, Lilia
- Herpich, Sebastian
- Kwasny, Eva
- Muschong, Andrea
- Roszkowski, Iwona
- Schlecht, Verena
- Tomschi, Vera
- Trapp, Sophie

Beispiele für Ideen aus der Stadtteilvertretung:
- Fahrradwerkstatt:
  Jeder Anwohner kann sich mit Reparaturanfragen an das Quartiersbüro wenden. Die Reparatur ist kostenfrei, es entstehen nur Kosten für das Material (z.B. Schlauch, Kette, usw.)
- Gedächtnistraining
  Ein offenes Angebot, das alle zwei Wochen, dienstags um 15:00 Uhr stattfindet

Angebote im Quartierstreff Straubing-Süd

Quartierstreff
Hans-Sachs-Str. 6
94315 Straubing

STADT STRAUBING

Massnahmen

1 Neubau des Familienhauses an der Eichendorffstr.
2 Erstellen eines ganzheitlichen Energiekonzeptes
3 Fußwegverbindung Richtung Hölderlinstrasse
4 Sanierung Wohnbebäude A.-Dürer-Str. 1,3,5,7
4b Neugestaltung der Außenanlagen
4c Sukzessive Sanierung weiterer Wohngebäude
5 Neubau eines Parkdecks
6 Neugestaltung des Straßenraumes Hans-Sachs-Str.
7 Kreuzung Eichendorffstr. / Wittelbsacherhöh
8 Gestaltung des Straßenraumes Albrecht-Dürer-Str.
9 Gestaltung der zentralen Grünfläche
10 Gestaltung der Grünzone im Westen
11 Revitalisierung der ehemaligen Kommandantur
12 Wohn- und Geschäftshaus
13 Plaza an der Wittelsbacherhöhe
14 Wohnbebauung anstelle Gewerbenutzung
15 Parkdeck auf bisheriger Gewerbefläche

Massnahmen

3.1 Energiekonzept erstellen

Im Zusammenhang mit der Sanierung der Wohngebäude ist auch die energetische Infrastruktur des gesamten Quartiers zu bewerten und zu verbessern.

Die energetische Ausgangssituation

Das Quartier „Hans-Sachs-Straße“ ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Neben der Abwasserbeseitigung und der Versorgung mit Wasser und Strom besteht auch eine Versorgung mit Erdgas. Die derzeitige Beheizung der Gebäude erfolgt zum Großteil durch Einzelöfen bzw. Heizölkessel. Erdgas wird trotz der Verfügbarkeit nur in wenigen Gebäuden genutzt.
Ein umfassendes Energiekonzept zur sukzessiven Sanierung des gesamten Wohnungsbestandes und der anschließenden zentralen Versorgung des Quartiers mit Fernwärme auf Basis Erneuerbarer Energie ist aufgrund der dichten Bebauung aus wirtschaftlicher und ökologischer Sicht denkbar und sinnvoll. Im Rahmen des Quartierskonzeptes bedarf es hier einer umfassenden Berechnung der energetischen Einsparpotentiale durch Sanierung und der Dimensionierung eines möglichen Wärmeverbundnetztes mit Untersuchung möglicher Heizzentralen.

Kennzahl	Wert	Einheit
Primärenergieverbrauch gesamt / Einwohner	37,68	MWh_{Prim} / EW
Primärenergieverbrauch "private Haushalte" / Einwohner	13,33	MWh_{Prim} / EW
Primärenergieverbrauch "Gewerbe, Industrie und Sonderkunden" / Beschäftigte	39,78	MWh_{Prim} / BE
Endenergieverbrauch gesamt / Einwohner	28,03	MWh_{End} / EW
Endenergieverbrauch "private Haushalte" / Einwohner	9,49	MWh_{End} / EW
Endenergieverbrauch "Gewerbe, Industrie und Sonderkunden" / Beschäftigte	25,49	MWh_{End} / BE
CO_2-Emissionen gesamt / Einwohner	9,42	t / EW
CO_2-Emissionen "private Haushalte" / Einwohner	3,25	t / EW
CO_2-Emissionen "Gewerbe, Industrie und Sonderkunden" / Beschäftigte	9,39	t / BE

Ziele des integrierten Quartierskonzeptes

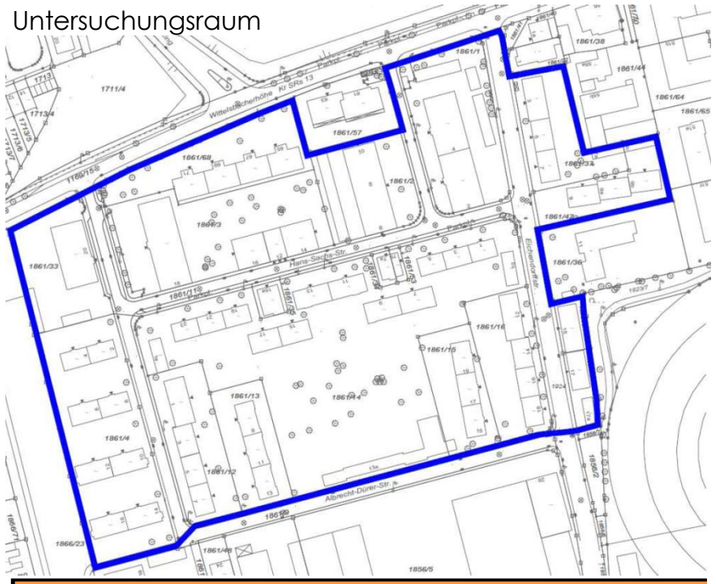
Ziel des integrierten Quartierskonzeptes ist die Erstellung eines ganzheitlichen Energiekonzeptes, in welchem das Quartier „Hans-Sachs-Straße“ zunächst auf mögliche Sanierungspotentiale (in sukzessiver Ausführung) untersucht werden soll. Anschließend soll unter Berücksichtigung der stufenweisen Sanierung eine zentrale Energieversorgung aus Basis Erneuerbarer Energien in verschiedene Variantenökologisch und ökonomisch geprüft werden.

Dabei gilt es, alle orts- und quartiersrelevanten Gegebenheiten, insbesondere die bestehenden baulichen Strukturen, künftige Sanierungsmaßnahmen sowie die demographische Entwicklung zu berücksichtigen. Die Möglichkeiten hinsichtlich Energieeinsparung, Effizienzsteigerung und einer Umstellung auf regenerative Energieträger (z.B. durch eine Fernwärmeversorgung) können auf Basis des Quartierskonzeptes besser aufeinander abgestimmt werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen kann durch Investitionen, Erlöse und Gewerbesteuereinnahmen zu einem beträchtlichen Impuls für die regionale Wertschöpfung führen. Durch eigene energiepolitische Zielsetzungen kann die Stadt Straubing zudem eine nachhaltige und bezahlbare Energieversorgung für ihre Bürger sicherstellen. Fragen der Energieversorgung und ihrer Umweltverträglichkeit werden mehr und mehr zum entscheidenden Standortfaktor.
Der Einsatz Erneuerbarer Energien leitet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Zusätzliche erhöht die Dezentralisierung der Energieerzeugung die Versorgungssicherheit.

Für die städtische Wohnungsbau GmbH und die Verwaltung stellt das integrierte Quartierskonzept ein flexibles Planungsinstrument dar, welches die energetischen Zielsetzungen der Stadt abbildet und eine nachhaltige Energiepolitik auf politischer Ebene ermöglicht.

Untersuchungsraum



Leistungsbausteine

Integriertes Quartierskonzept

Die Energiebilanz im Ist-Zustand / Situationsanalyse

Konkreter Handlungsleitfaden: Potentialbetrachtungen der Energieeffizienzsteigerung bzw. Energieeinsparung im Quartier unter Einbindung der beteiligten Akteure

Konkreter Handlungsleitfaden: Dimensionierung von ökonomisch und ökologisch sinnvollen Nahwärmeverbundlösungen unter Einbindung der beteiligten Akteure

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Vollkostenrechnung) mit Sensitivitätsanalyse und Investitionskostenprognose für alle möglichen Energieversorgungskonzepte

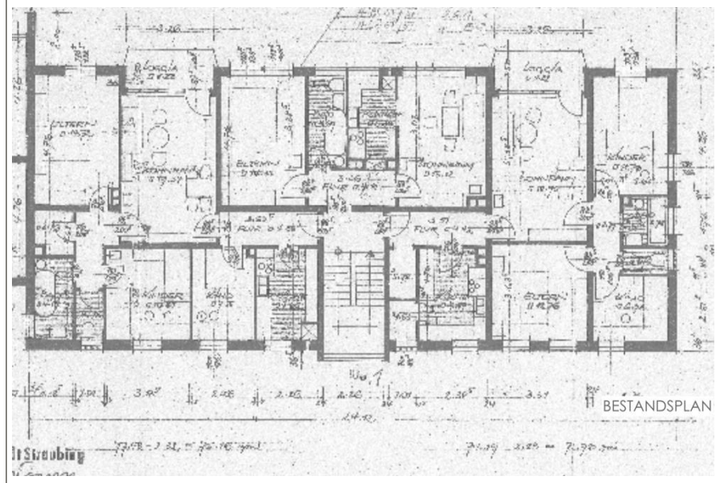
Die künftige Primärenergie- und CO_2-Bilanz in allen Energieversorgungskonzepten gegenüber dem Ist-Zustand als Erfolgskontrolle

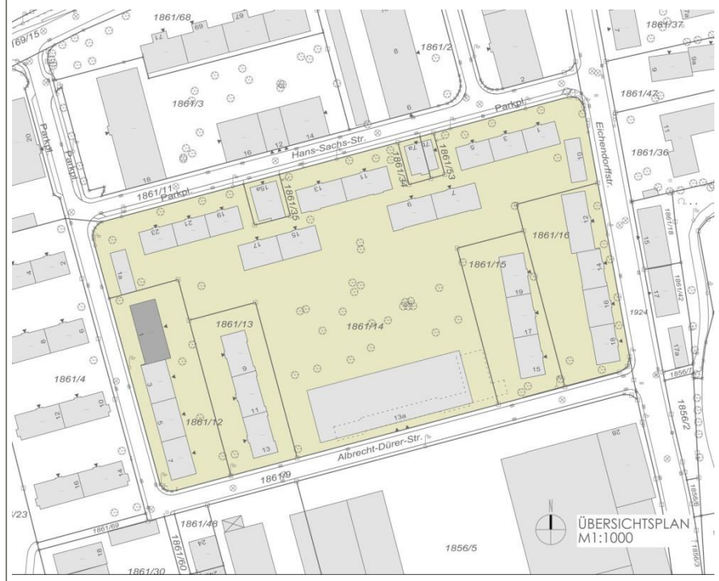
Detaillierte Untersuchung laufender Förderprogramme auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene zur Finanzierung der Investitionen bzw. der beratenden Begleitung des Maßnahmenkataloges

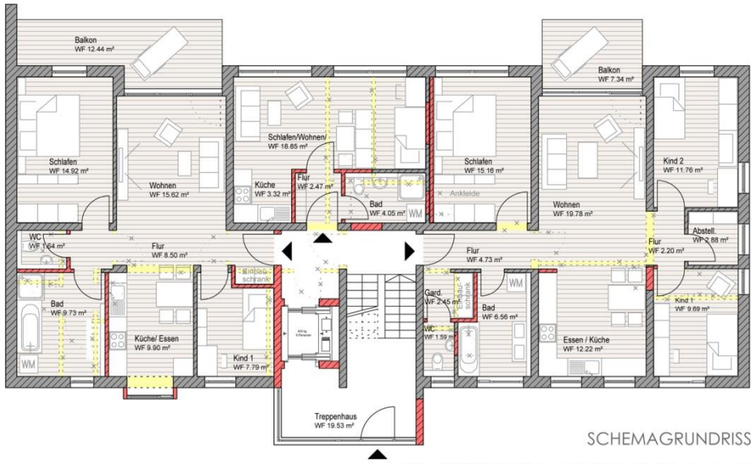
Einbindung der relevanten Akteure (mit Bürgerbeteiligung)

Öffentlichkeitsarbeit

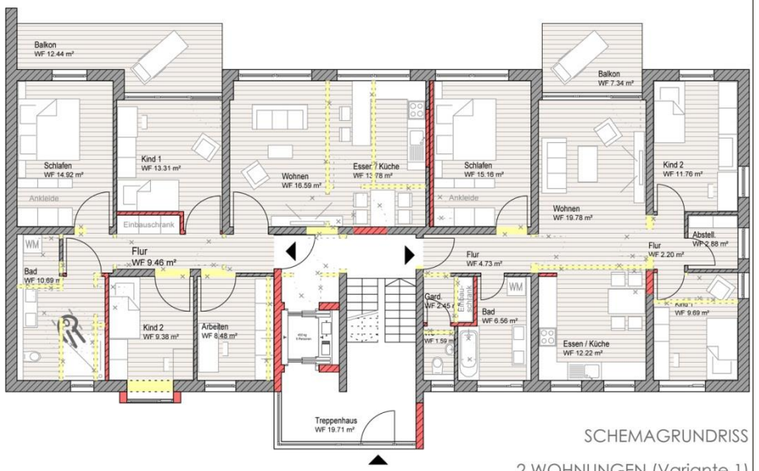
Umsetzung und Begleitung



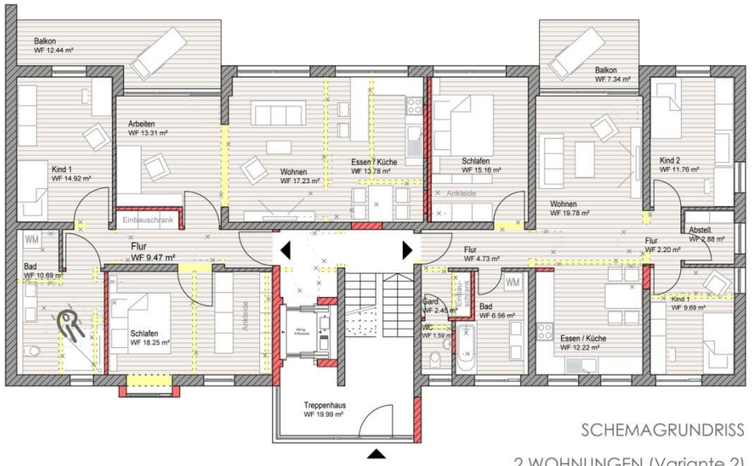




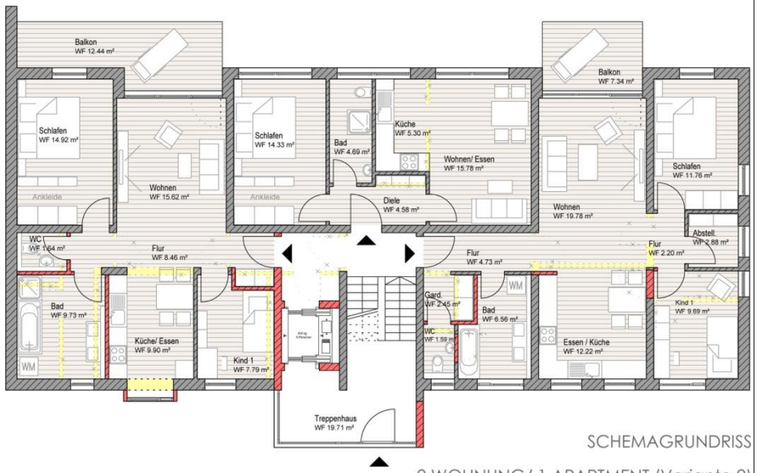
2 WOHNUNGEN/ 1 APARTMENT (Variante 1)
3-Zimmer + Küche + Bad : 68,10 m² (ohne Balkon)
4-Zimmer + Küche + Bad : 89,14 m² (ohne Balkon)
1-Zimmer + Küche + Bad : 28.69 m²



2 WOHNUNGEN (Variante 1)
4-Zimmer + Küche + Bad : 89,14 m² (ohne Balkon)
5-Zimmer + Küche + Bad : 96,61 m² (ohne Balkon)

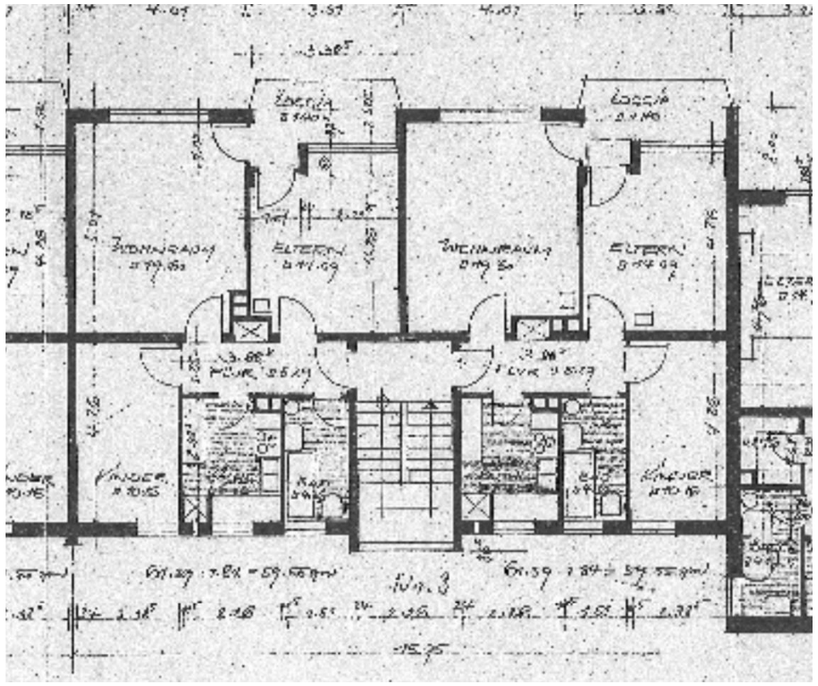


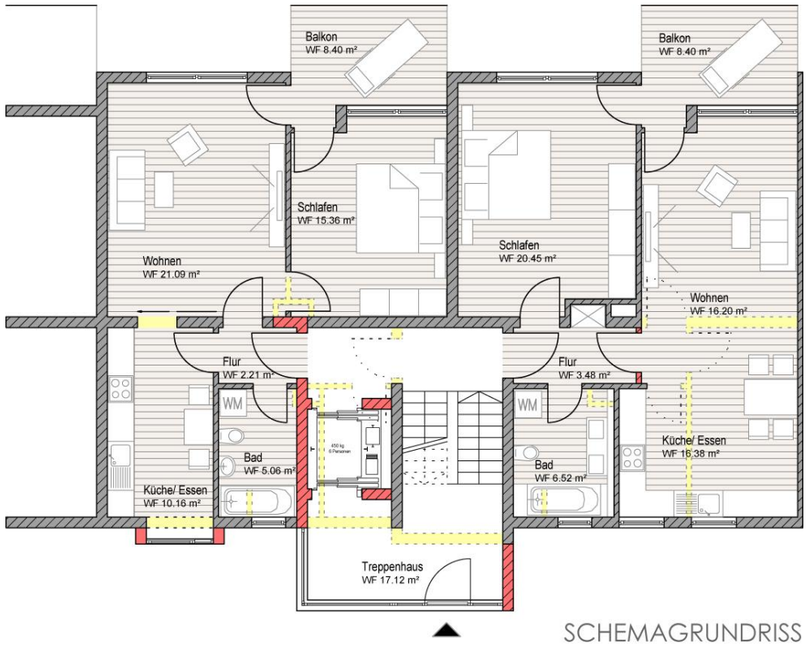
2 WOHNUNGEN (Variante 2)
4-Zimmer + Küche + Bad : 97,65 m² (ohne Balkon)
4-Zimmer + Küche + Bad : 89,14 m² (ohne Balkon)



2 WOHNUNG/ 1 APARTMENT (Variante 2)
3-Zimmer + Küche + Bad : 68,10 m² (ohne Balkon)
3-Zimmer + Küche + Bad : 73,98 m² (ohne Balkon)
2-Zimmer + Küche + Bad : 44,68 m²

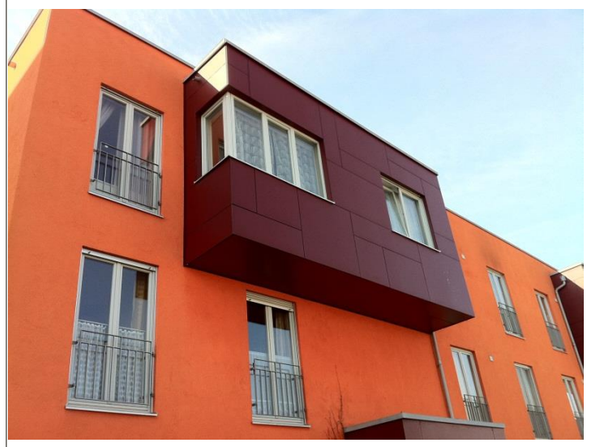
- Energetische Sanierung des Gebäudes
- Barrierefreier/ behindertengerechter Umbau der Wohngebäude
- Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen/- größen
- Aufstockung der Gebäude Albrecht-Dürer-Str. 3,5,7

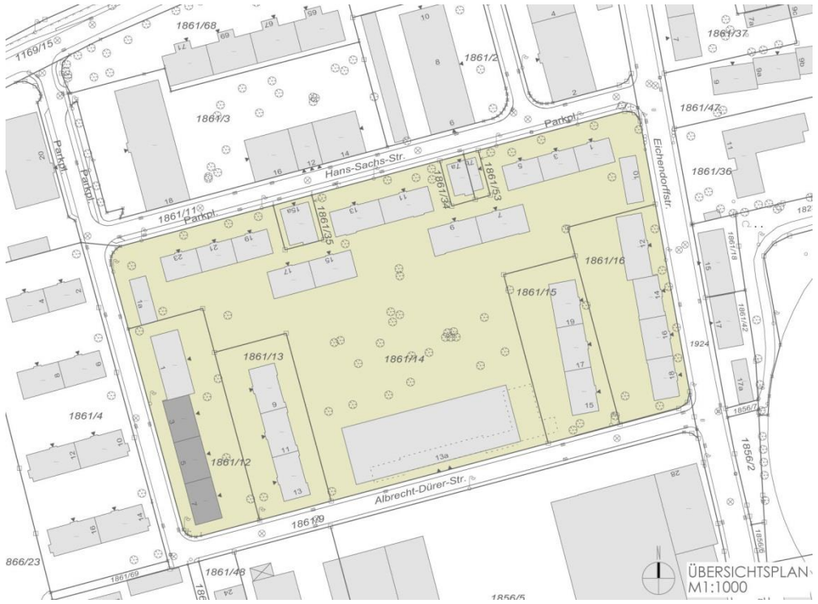


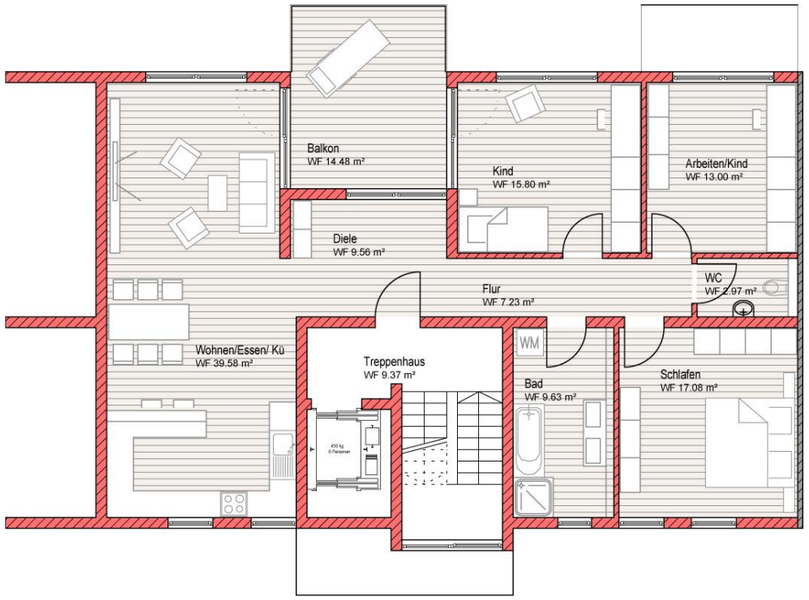


SCHEMAGRUNDRISS

2 WOHNUNGEN REGELGESCHOSS
2-Zimmer + Küche + Bad : 53,88 m² (ohne Balkon)
2-Zimmer + Küche + Bad : 62,78 m² (ohne Balkon)







SCHEMAGRUNDRISS

1 WOHNUNGEN DACHGESCHOSS
4-Zimmer + Küche + Bad : 114,85 m² (ohne Balkon)

Schemaschnitt

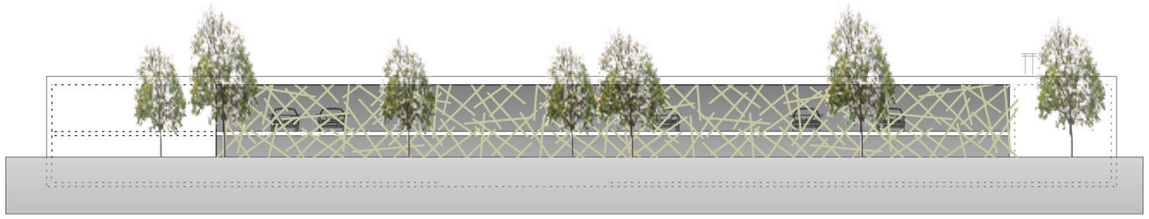
Ansicht von Westen

Schemaschnitt

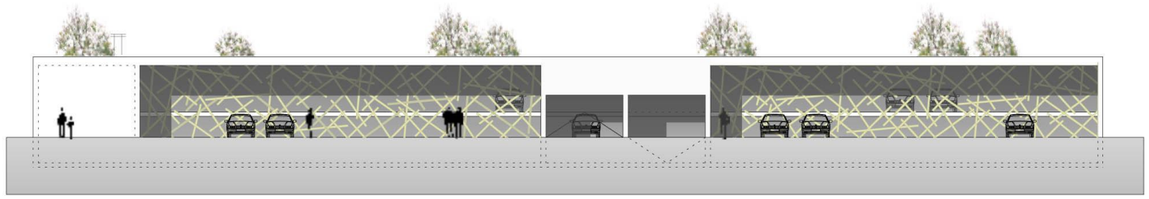
Ansicht von Osten

Feuerwehrzufahrt

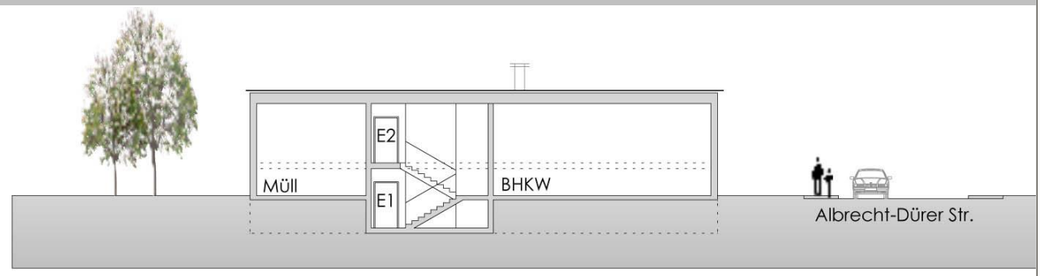
1



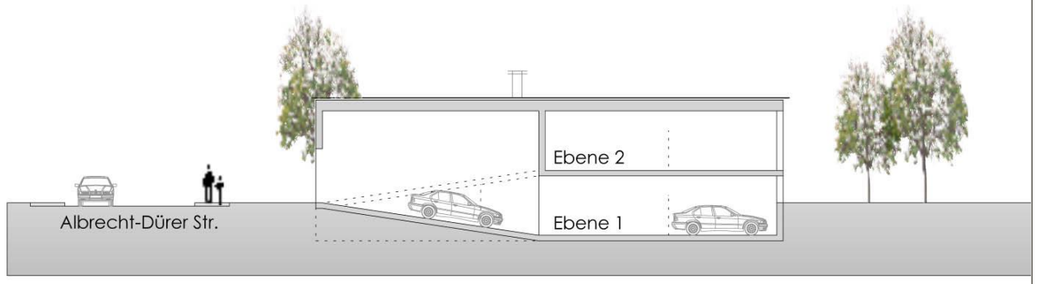
SCHEMAANSICHT NORD



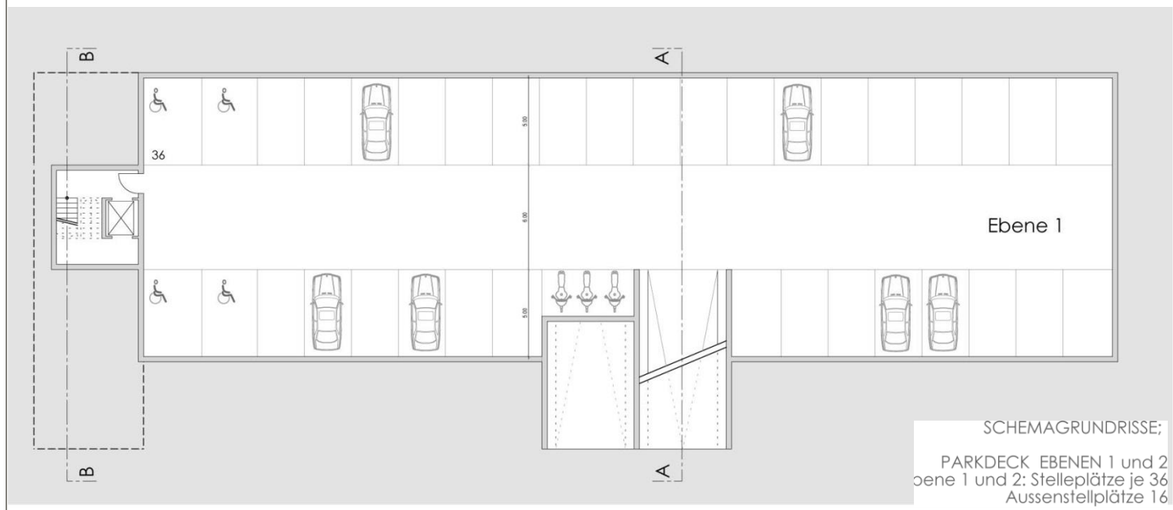
SCHEMAANSICHT SÜD

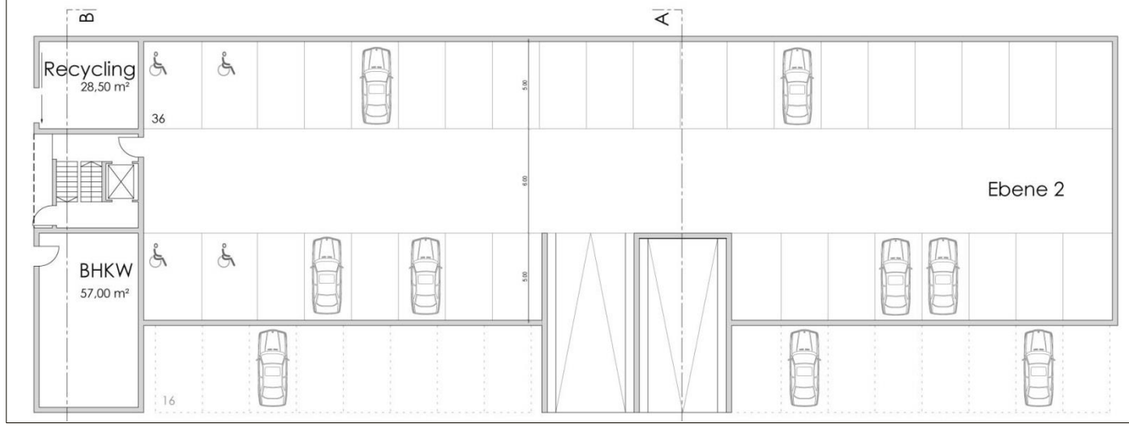


SCHNITT B - B



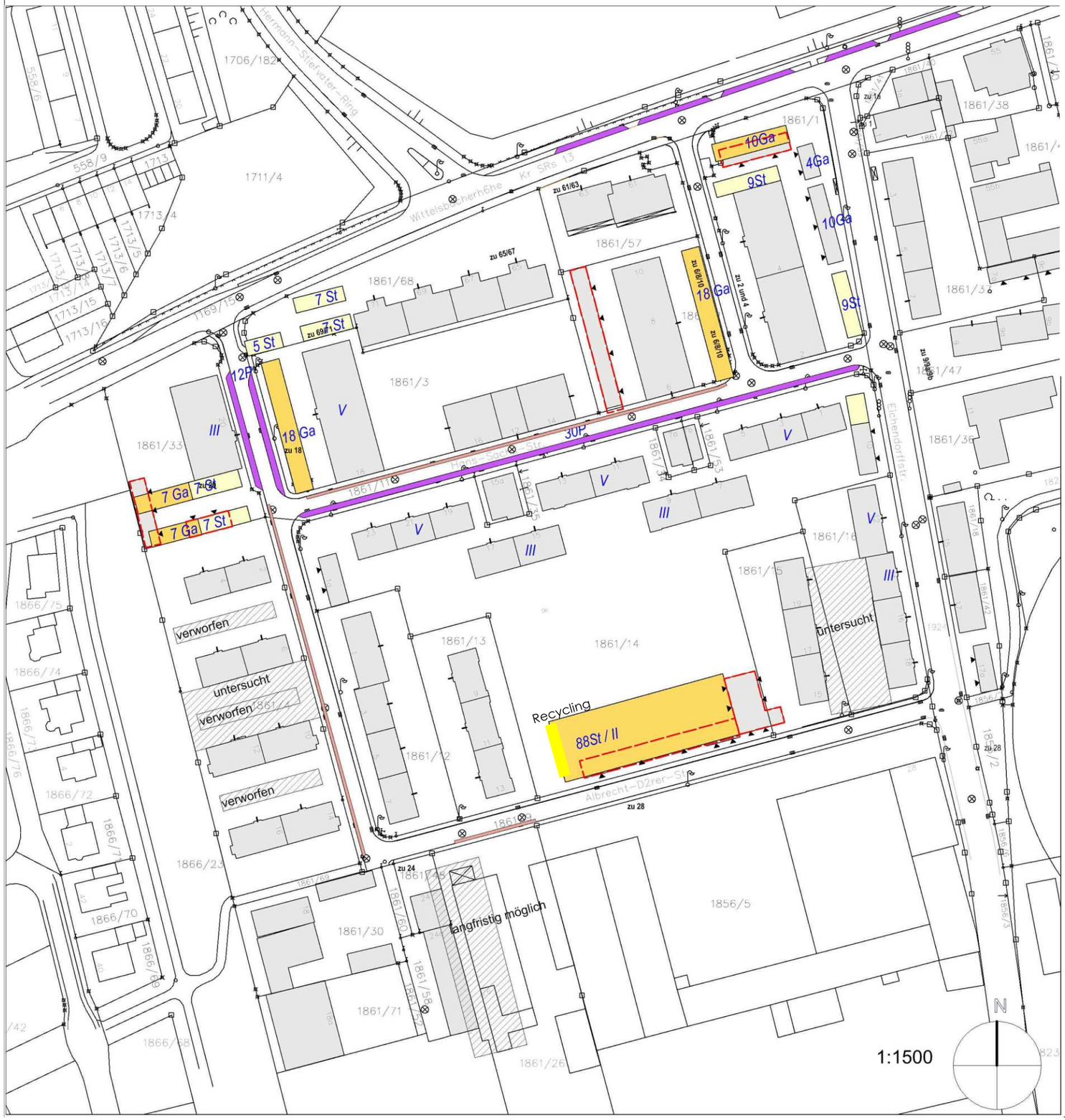
SCHNITT A - A





SCHEMAGRUNDRISSE;

PARKDECK EBENEN 1 und 2
ebene 1 und 2: Stellplätze je 36
Aussenstellplätze 16



12W Gebäude bestehend, Anzahl Wohnungen

Garagengebäude bestehend mit Zufahrt

Gebäude abbrechen

6Ga Garagen / Carport errichten, Anzahl

6St Offene Stellplätze errichten, Anzahl

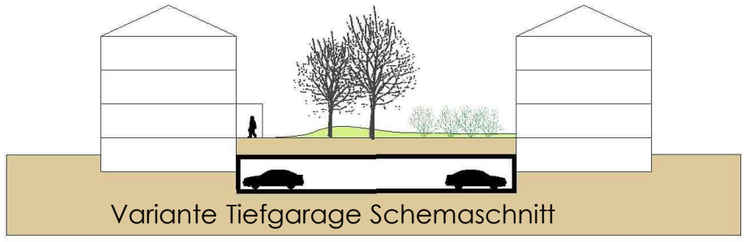
Öffentliche Parkplätze, Anzahl

Parken auf der Fahrbahn

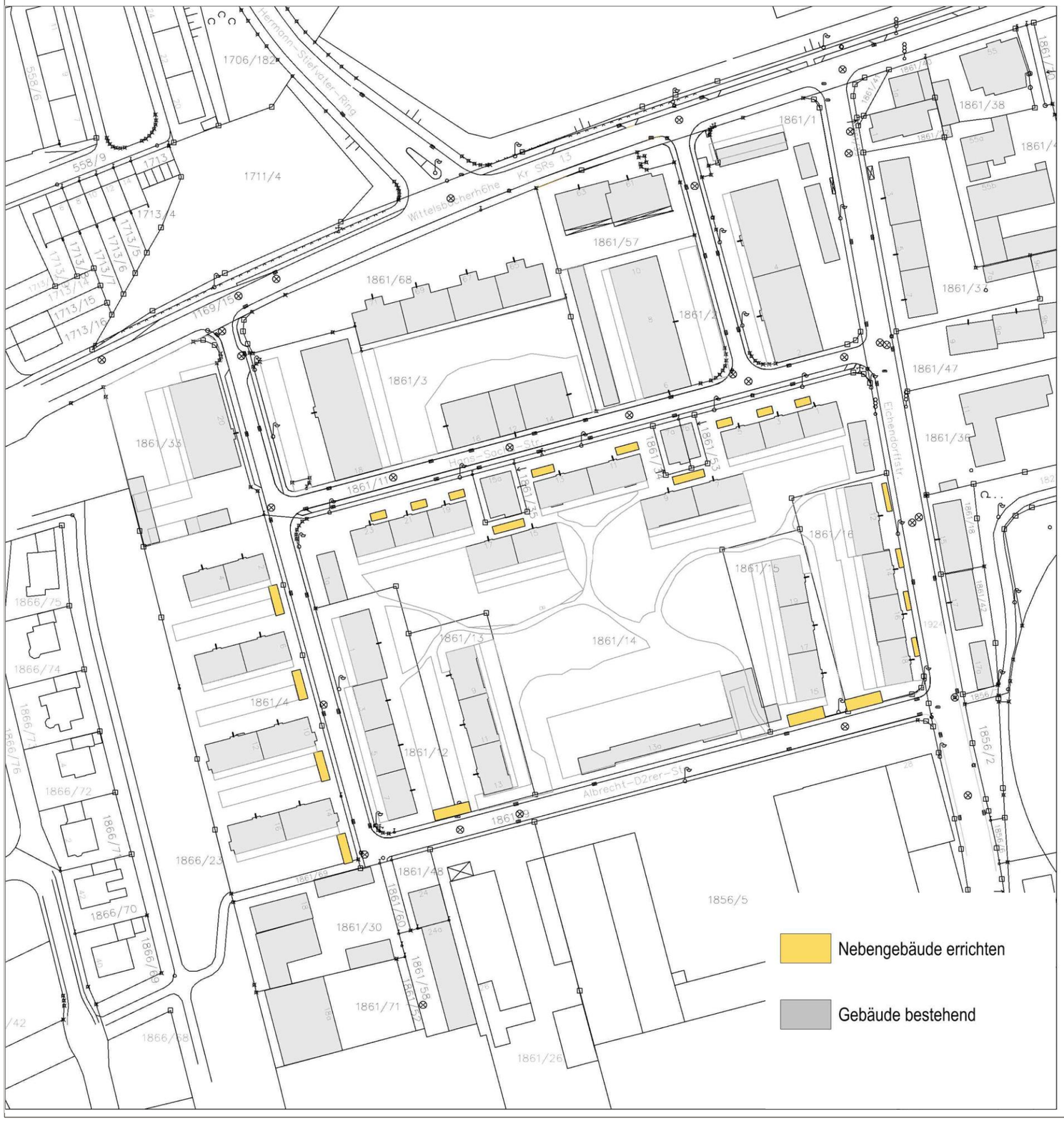
Garagen/Stellplätze untersucht
verworfen
langfristig möglich

Im näher untersuchten Planungsgebiet befinden sich 467 Wohnung der Stadtbau GmbH. Eine oberirdische Stellplatzversorgung wie in Neubauquartieren wäre nur unter Verlust der das Wohnen hier prägenden und erreichbaren Qualitäten des Freiraumes machbar. Nachverdichtungen des Quartiers wurden untersucht, sollten jedoch nach Auffassung der Planer nicht weiter verfolgt werden. Es können circa 30 neue Stellplätze geschaffen werden. Darüber hinaus sind insbesondere qualitative Verbesserungen erreichbar.

Alternativ sind Tiefgaragen oder ein weiteres Parkdeck an günstiger Stelle möglich, letzteres wäre aus Kostengründen zu bevorzugen. Dafür gibt es auch eine kostengünstige Interimslösung für circa 50 Stellpätze; siehe Maßnahme 3.12.

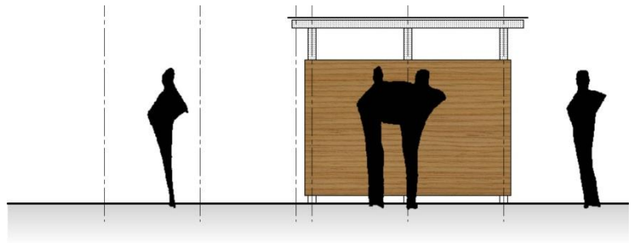


Variante Tiefgarage Schemaschnitt

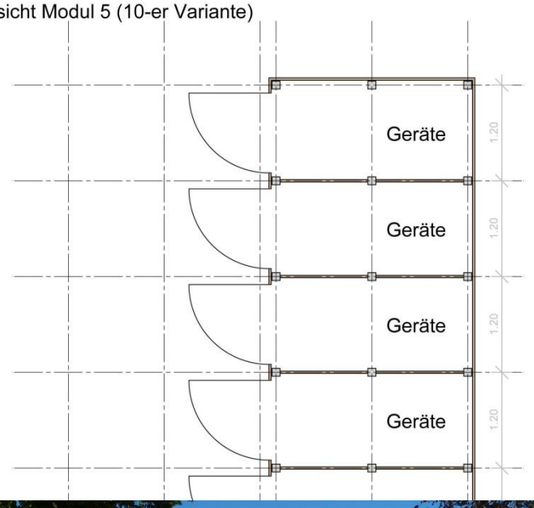


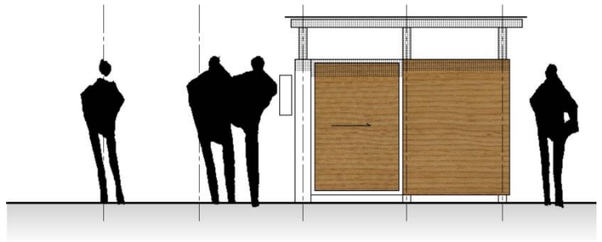
Die Fläche zwischen öffentlichem Straßenraum und dem unmittelbaren Eingangsbereich kann durch Anordnen von kleineren Nebengebäuden zoniert werden. Darin können die Nebenfunktionen wie Abfallbehälter, Fahrräder etc. geordnet untergebracht werden.

Ein Modulsystem wurde für solche Nebengebäude entwickelt, die somit dem jeweiligen Bedarf angepasst werden können.

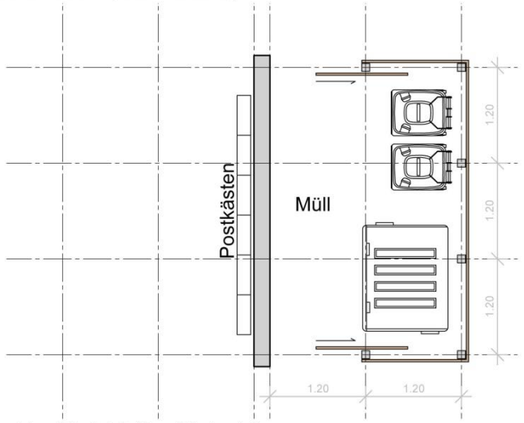


Ansicht Modul 5 (10-er Variante)

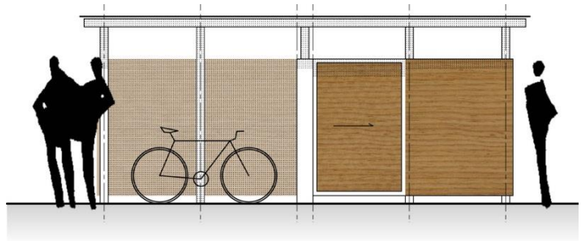




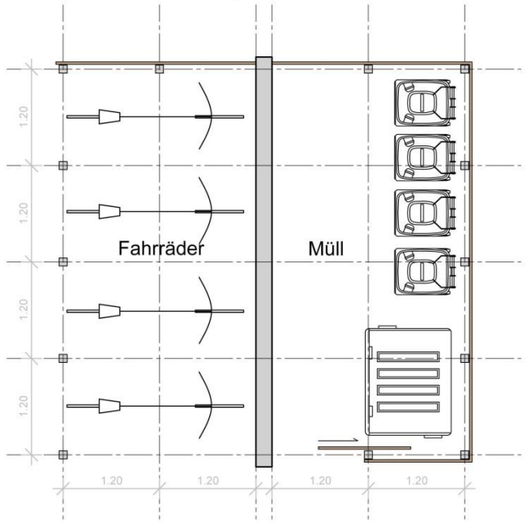
Ansicht Modul 1 (3-er Variante)



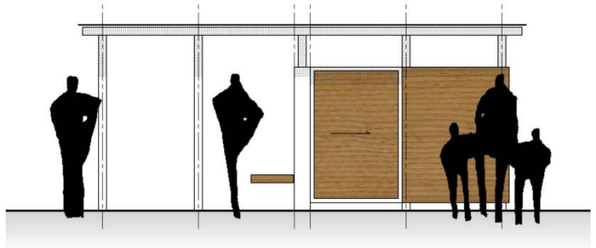
Grundriss Modul 1 (3-er Variante)



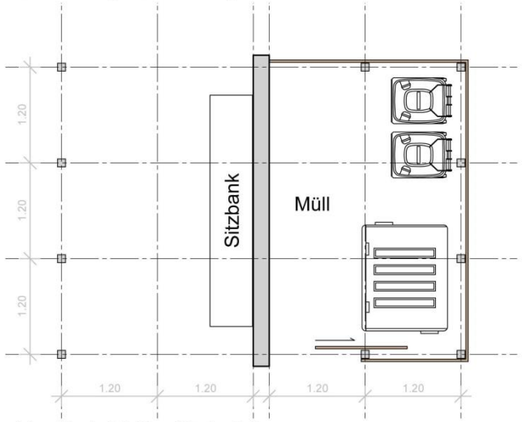
Ansicht Modul 3 (8-er Variante)



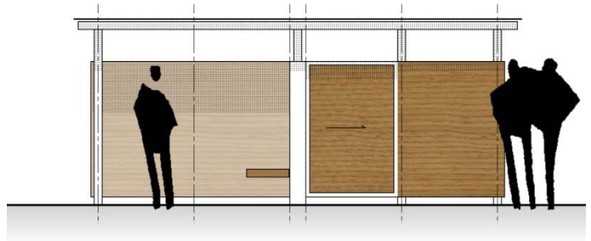
Grundriss Modul 3 (8-er Variante)



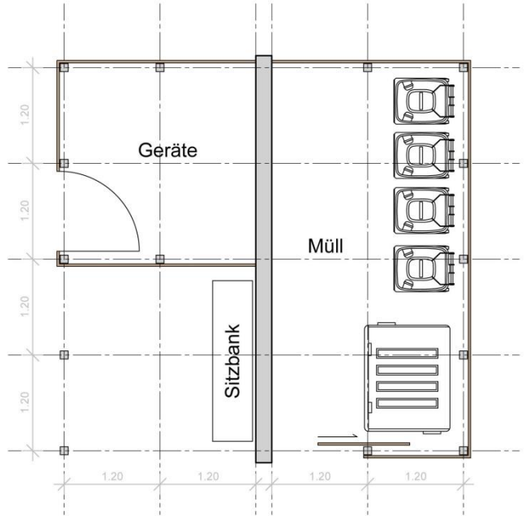
Ansicht Modul 2 (6-er Variante)



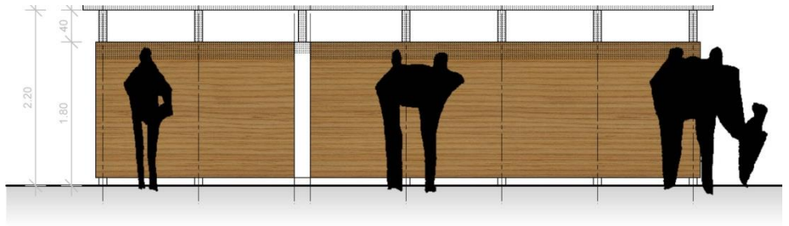
Grundriss Modul 2 (6-er Variante)



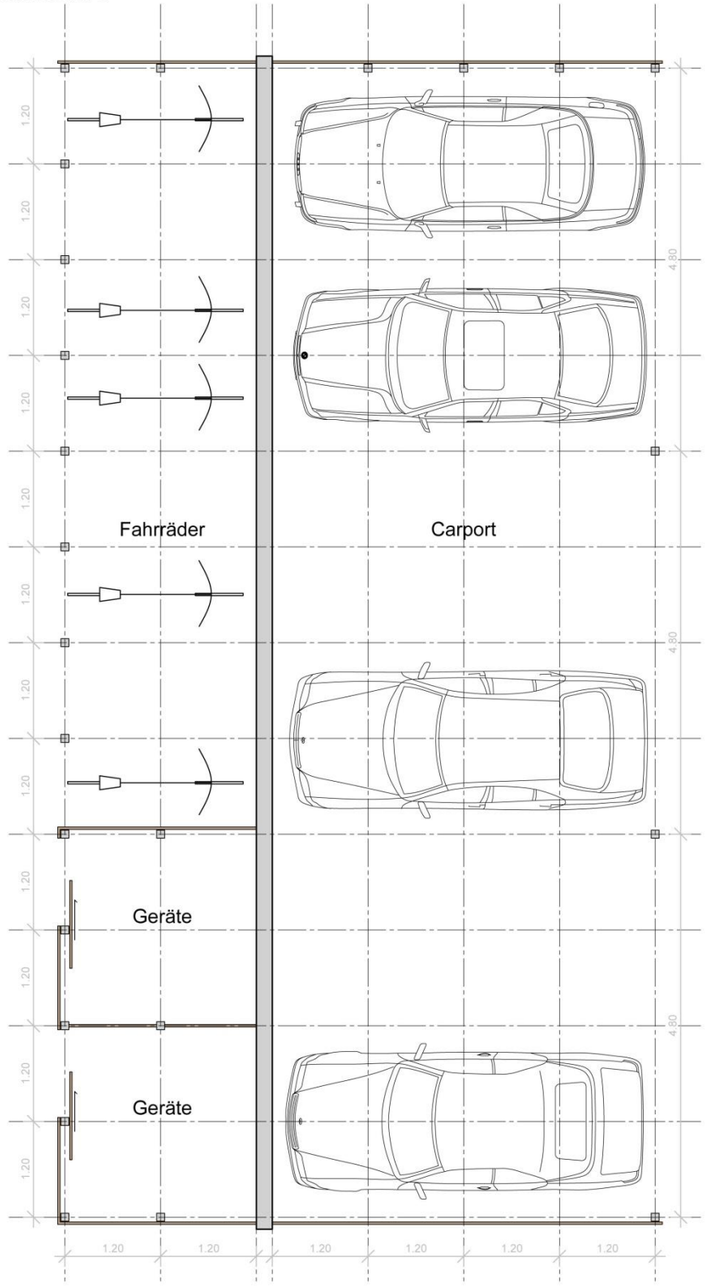
Ansicht Modul 4 (8-er Variante)



Grundriss Modul 4 (8-er Variante)



Ansicht Modul 6



Grundriss Modul 6

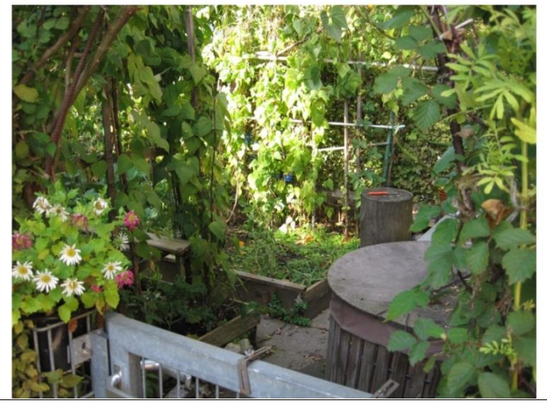
Nebengebäude Modulbausatz 1,20 x 1,20 m

3.6 Freiräume zonieren

- privater Garten
- Zugang / Vorzone (gemeinschaftlicher Freiraum)
- Private Terrasse / Balkon / Freisitz
- Gemeinschaftlicher Freiraum / Mietergärten errichten
- Gebäude bestehend
- Garagengebäude bestehend mit Zufahrt
- Gebäude abbrechen
- Nebengebäude neu

Die Freiräume auf der Hauptwohnseite werden zoniert: Den Wohnungen zugeordnet sind private Freisitze (Terrassen, Balkone). Den Erdgeschoßen können private Gärten angegliedert werden, für die oberen Geschoße stehen alternativ gemeinschaftliche Grünfläche oder Mietergärten zur Verfügung. Diese Freiräume vermitteln zu den quartiersbezogenen öffentlichen Freiräumen und können ein System hierarchisch gestufter Aneigenbarkeit des Freiraumes etablieren.

Variante Mietergärten



Spielbereich mit Zuordnung
Einzugsbereiche
Gebäude bestehend
Öffentliche Freifläche
Treffpunkte im Freiraum
Hauptwege
Nebenwege
Überquerungshilfe
Wohnstraße geplant

Auch Plätze für Spielen, Treffen, Freizeitgestaltung werden in einem abgestuften System bezogen auf Häuserblock, Nachbarschaft und Gesamtquartier vorgesehen. Dabei wird auch Wert gelegt auf eine Verknüpfung der Beziehungen zu den Quartieren der Umgebung. Bei Herstellung und Unterhalt kann das Einbringen von Eigenleistungen die Identifikation fördern. Zudem sollte auf Barrierefreiheit geachtet werden.

Das Areal Albrecht-Dürer-Straße 20 könnte sich längerfristig zur Schaffung eines Jugend- und Erwachsenenplatzes eignen; siehe dazu Maßnahme 3.12.

Dies kann insbesondere durch einen Ausbau des Wegesystems in hierarchischer Weise mit Anbindungen an die Umgebung sowie durch gezihlte Treffplätze an den Nahtstellen unterstützt werden.

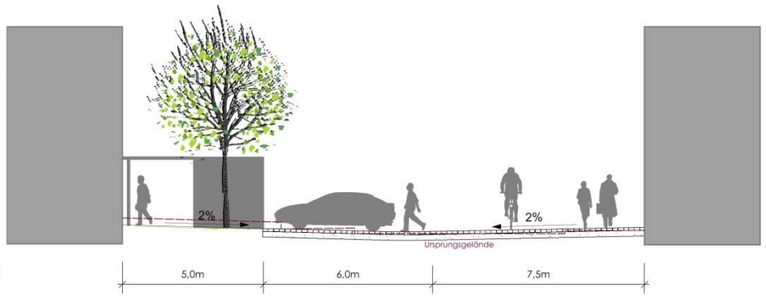
Neugestaltung Straßenraum, barrierefrei

Pflanzung von Straßenbäumen

Gebäude bestehend

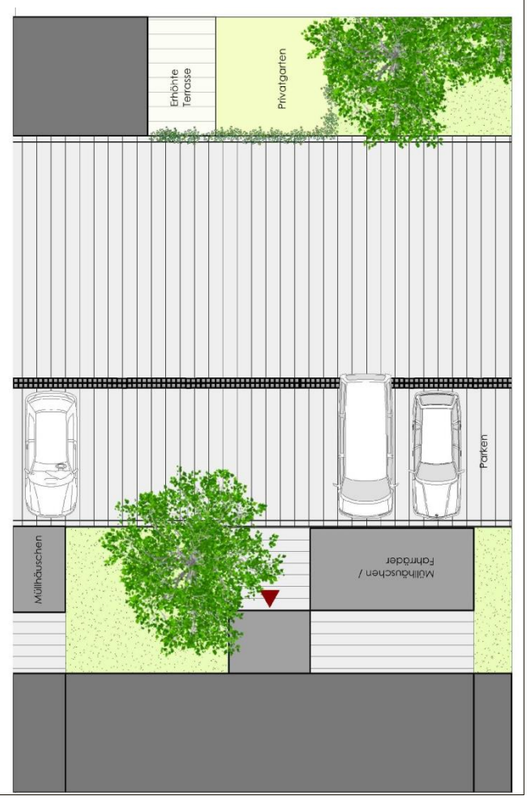
Garagengebäude bestehend mit Zufahrt

Für motorisierten Verkehr schließen

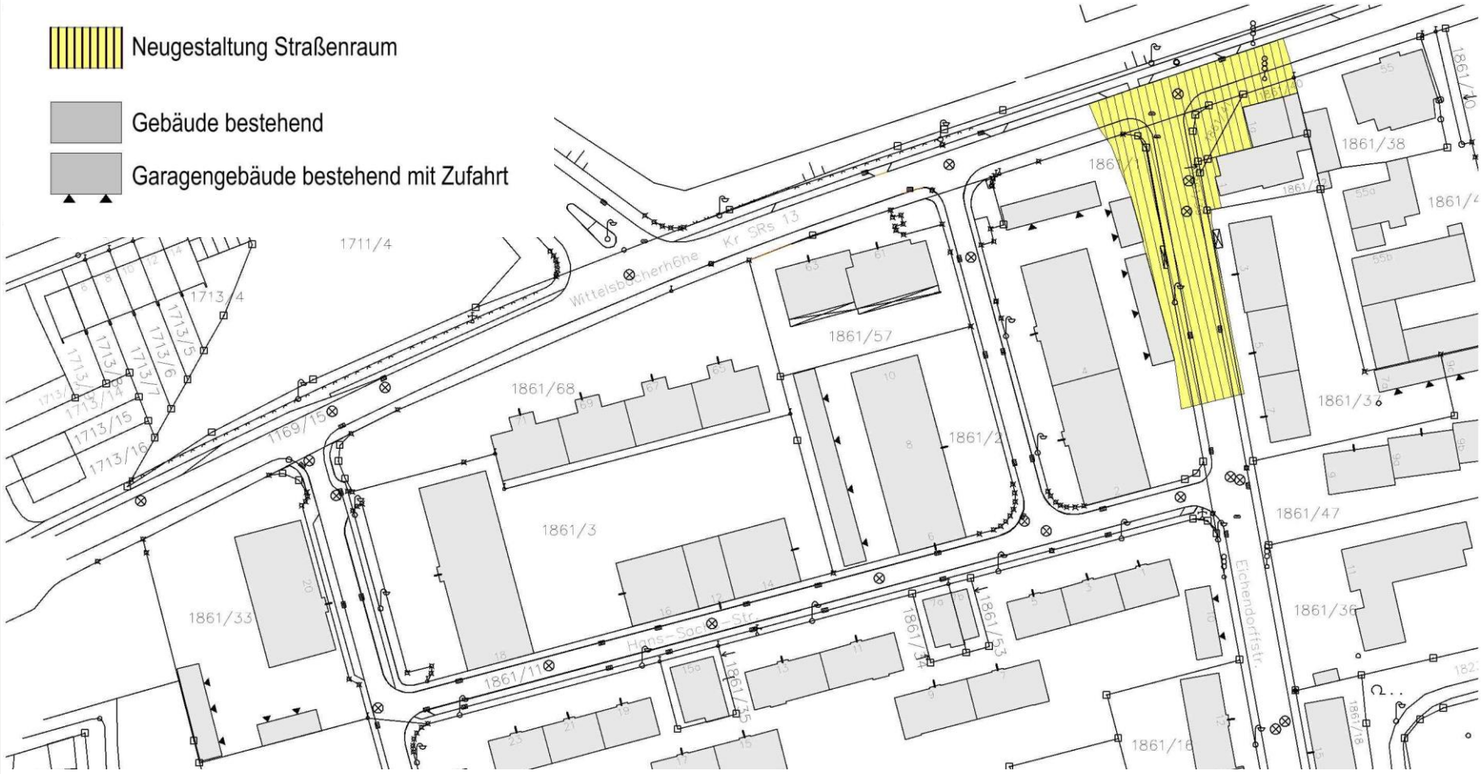


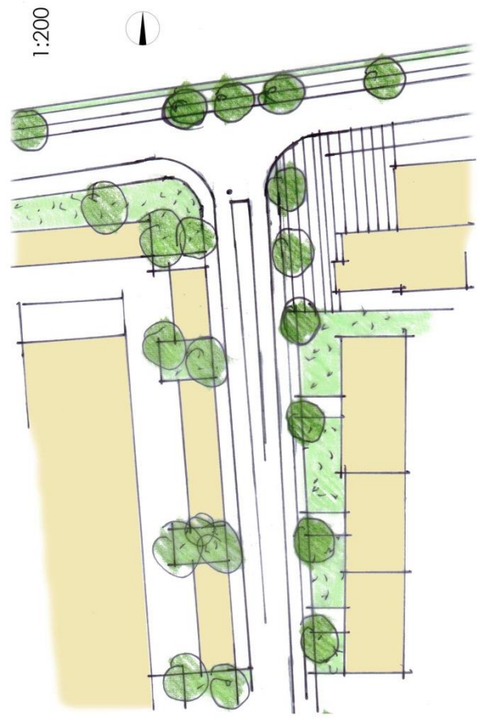
Schemaschnitt

Regeldetail

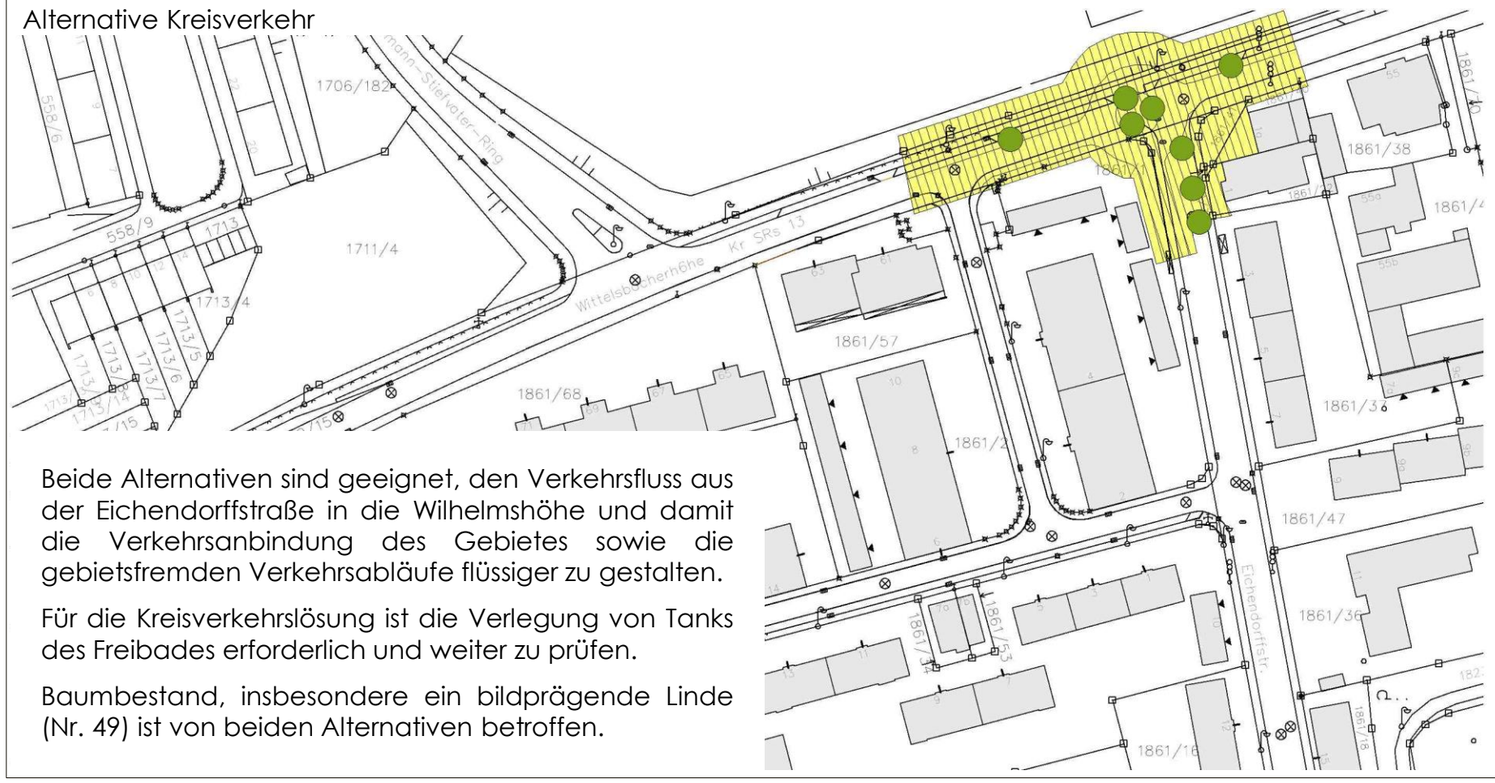


3.9 Kreuzung Eichendorffstr. / Wittelsbacherhöhe





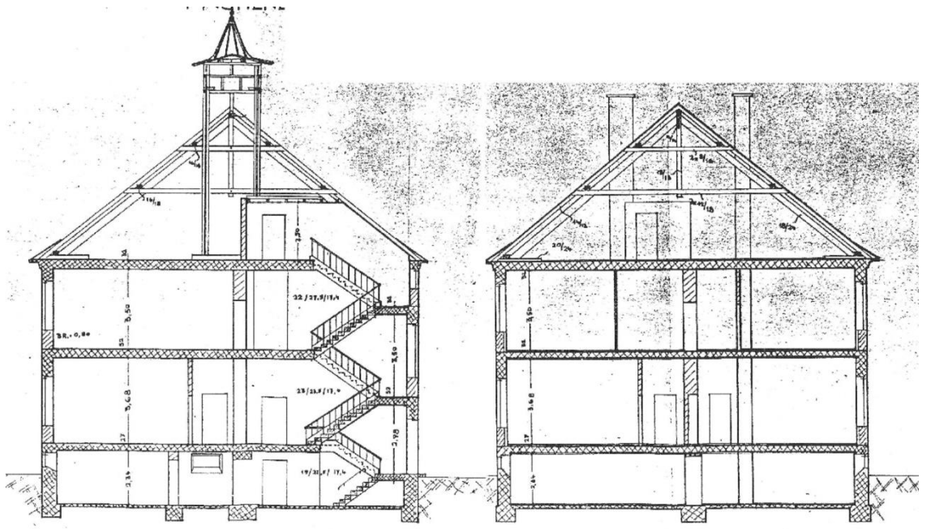
Alternative Kreisverkehr



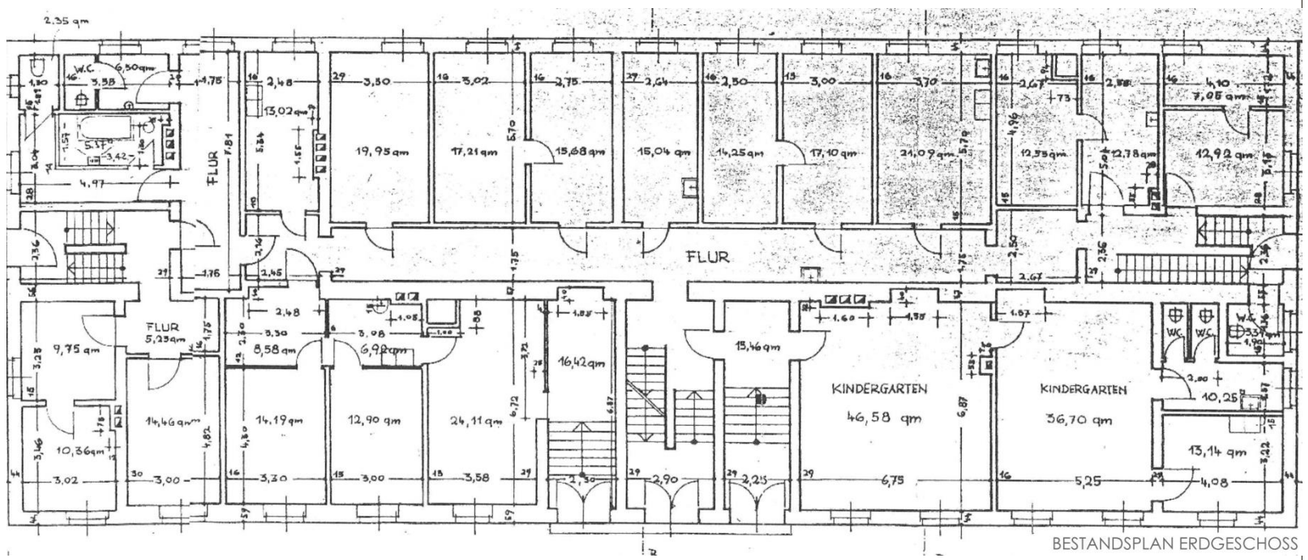
Beide Alternativen sind geeignet, den Verkehrsfluss aus der Eichendorffstraße in die Wilhelmshöhe und damit die Verkehrsanbindung des Gebietes sowie die gebietsfremden Verkehrsabläufe flüssiger zu gestalten.

Für die Kreisverkehrslösung ist die Verlegung von Tanks des Freibades erforderlich und weiter zu prüfen.

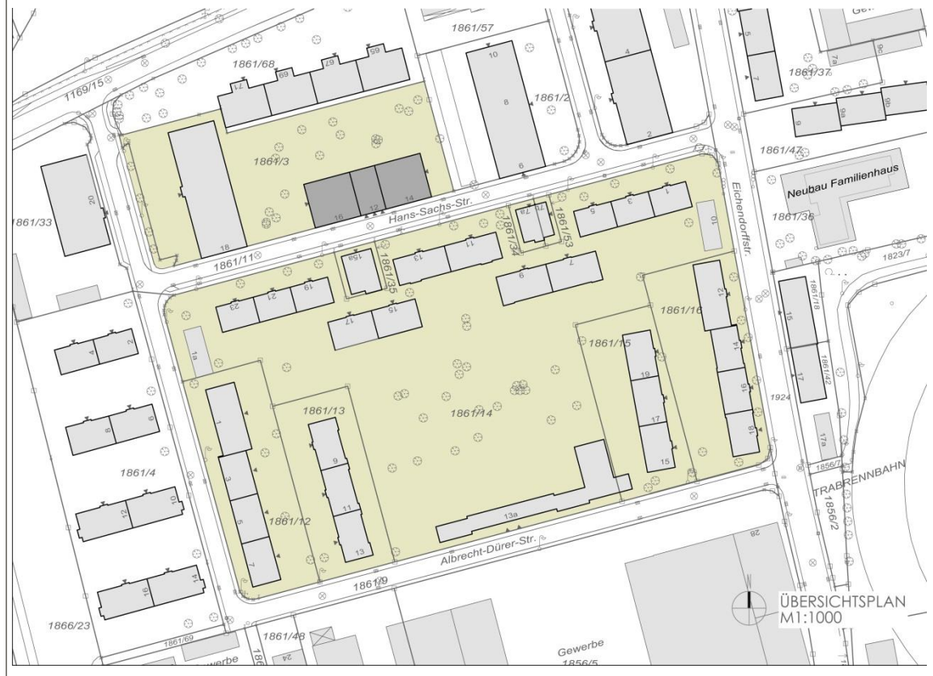
Baumbestand, insbesondere ein bildprägende Linde (Nr. 49) ist von beiden Alternativen betroffen.

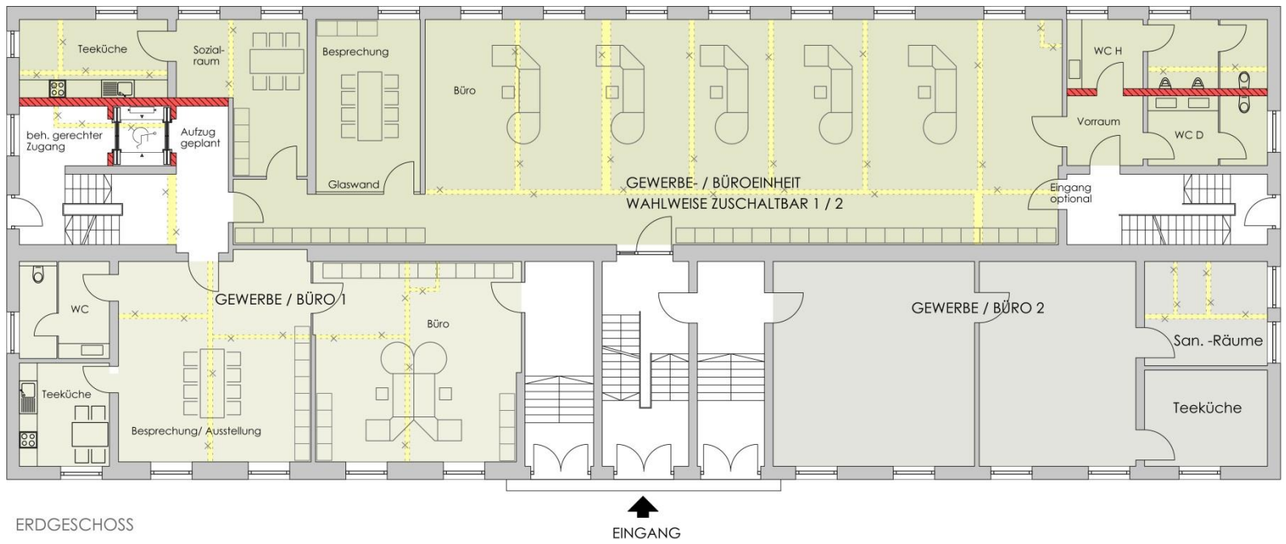


BESTANDSPLAN SCHNITTE



BESTANDSPLAN ERDGESCHOSS





ERDGESCHOSS

SCHEMAGRUNDRISS

3 EINHEITEN
Gewerbe / Büro 1: ca. 110 m²
Gewerbe / Büro 2: ca. 110 m²
Gewerbe-/ Büroeinheit : ca. 260 m²

zu rodender Baum aufgrund der Planung

Baum Planung

Nadelgehölz

Baum bestand nummeriert
StU < 50 cm

StU 50 - 80 cm

StU > 80 cm geschützt

Der die Atmosphäre des Gebietes prägende Baumbestand wird großteils erhalten und in neue Freiraumkonzeptionen mit einbezogen.

In einigen Bereich müssen Bäume aufgrund baulicher Maßnahmen beseitigt werden. Sie werden im Rahmen der Grüngestaltung ersetzt. Für die Linde an der Kreuzung Eichendorffstr./ Wittelsbacherhöhe (Baum Nr. 49 gem. Karte 2.5) wäre dazu ein Beschluss des Umweltausschusses zu ändern. Die Gehölzhecke im Westen soll an definierten Stellen mit Durchblicken oder Wegedurchstichen versehen werden, um die Beziehung des Planungsgebietes in die Umgebung zu fördern. Die Anzahl kann auch reduziert werden, Entscheidung über die Lage im Zuge der Realisierungsplanung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.

Ziel + Massnahmenplan

Neugestaltung Straßenraum

Pflanzung von Bäumen

Gebäude geplant

Grünfläche geplant

begrüntes Flachdach

Zugang/Vorzone (gemeinschaftlicher Raum)

Private Terrasse / Balkon / Freisitz

Gemeinschaftlicher Freiraum / Mietergärten errichten

Gebäude bestehend

Gebäude abbrechen

1 Neubau des Familienhauses an der Eichendorffstr.

Projekt der Evangelischen Christuskirche Straubing, Begegnungszentrum für Stadtteilbewohner. Derzeit im Bau, Fertigstellung 2013. Verlegung Fußgängerampel Koordiniert mit Querung der Straße.

2 Erstellen eines ganzheitlichen Energiekonzeptes

- Energiebilanz im Ist-Zustand / Situationsanalyse
- Betrachtung möglicher Sanierungspotentiale
- zentrale Energieversorgung auf der Basis erneuerbarer Energien (bei stufenweiser Sanierung)
- ökologisch –ökonomische Prüfung

3 Fußwegverbindung Richtung Hölderlinstrasse

Fußläufige Anbindung der Hans-Sachs-Strasse an das Wohngebiet Hölderlinstrasse.
Realisierungszeitraum 2013.

4 Sanierung Wohnbebäude A.-Dürer-Str. 1,3,5,7

- Energetische Sanierung
- Barrierefreier Zugang der Wohnungen (Hochparterre, 5 Geschoße, Aufzug)
- Verbesserung der Wohnungsgrundrisse und –zuschnitte
- Möglichst ein Teil der Wohnungen behindertengerecht nach DIN 18025 /Teil 1
- Aufwertung durch private Freisitze (Terrasse, Balkon)

Realisierungszeitraum:
Planung 2013, Ausführung voraussichtlich 2014

4b Neugestaltung der Außenanlagen

- Zonierung der Freiflächen in
- private Gärten (für EG)
- Gemeinschaftliche Grünanlage oder alternativ Mietergärten (für obere Geschoße)
- Gemeinschaftlich nutzbare Zugangsbereiche
- Abschirmende Nebengebäude (Müll, Fahrräder, etc.)

Realisierungszeitraum: Planung 2013, Ausführung 2014

4c Sukzessive Sanierung weiterer Wohngebäude

5 Neubau eines Parkdecks

Als Ersatz für die nicht mehr funktionsfähige Garagenanlage

6 Neugestaltung des Straßenraumes Hans-Sachs-Str.

- Als Wohnstraße mit Aufenthaltsqualität
- Anpflanzen von Bäumen
- Ordnung des ruhenden Verkehrs

7 Kreuzung Eichendorffstr. / Wittelbsacherhöhe

- Anlegen einer Linksabbiegespur
- Einbeziehen der Vorzonen in den Straßenraum
- (Ersatz-) Pflanzung Bäume

8 Gestaltung des Straßenraumes Albrecht-Dürer-Str.

Anpflanzen von Bäumen.

9 Gestaltung der zentralen Grünfläche

- Anlagen eines Quartierspielplatzes sowie zwei Nachbarschafts-Spielplätzen
- Entwickeln eines hierarchischen Wegenetzes mit Anbindung in die Umgebung
- Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche unter Beachtung privater / gemeinschatflicher Freiräume
- Behutsames Auflichten des Baum- und Gehölzbestandes

10 Gestaltung der Grünzone im Westen

- Behutsames Auflichten des Gehölzbestandes
- Schaffen von Sichtbeziehungen in Richtung Westen
- Anlegen von Aufenthaltsbereichen /Treffpunkte

11 Revitalisierung der ehemaligen Kommandantur

Als Quartierstreff / Quartiersbüro und Gemeinschaftshaus

Langfristige städtebauliche Entwicklungsziele:

12 Wohn- und Geschäftshaus

Ersatzbau bei unwirtschaftlicher Sanierung

- Betonen der städtebaulich markanten Stelle an Eichendorffstraße / Wittelsbacherhöhe
- Präsentieren des Quartiers nach außen
- Ansiedeln wohnungsnaher Dienstleistungen / Quartiersmanager
- Möglichkeit für public-private-partnership / Investorenmodell

13 Plaza an der Wittelsbacherhöhe

- Schaffen eines Quartiersbezogenen Freiraums für Aktivität und Sich-Präsentieren
- Für unterschiedliche Altersgruppen
- Begegnung mit Bewohnern benachbarter Quartiere

14 Wohnbebauung anstelle Gewerbenutzung

- Entwicklung weitere Wohnbebauung in Fortsetzung der Blockhäuser
- Und der Freiraumzonierung
- Anstelle der störenden gewerblichen Nutzung
- Schaffen weiterer gebündelter Stellplätze in einem Parkdeck an gebietsverträglicher Stelle

15 Parkdeck auf bisheriger Gewerbefläche

- Mittelfristig als ebenerdige geschotterte Parkplatzfläche (ca. 50 St.)
- Langfristig als Parkdeck

Anhang

1 Protokoll	Quartiersspaziergang	24.10.2011
2 Protokoll	Quartiersspaziergang	10.11.2011
3 Protokoll	Stadtentwicklungsausschuss	21.03.2012
4 Protokoll	Fachstellentermin	17.10.2012
5 Protokoll	Anliegergespräch	15.11.2012
6 Protokoll	Seniorenbeirat	30.01.2013
7 Protokoll	Stadtratssitzung	18.03.2013

1 Protokoll Quartiersspaziergang 24.10.2011

Teilnehmer:

Frau Beeh	Quartiersmanag.
Frau Reil	Mieterin
Frau Dachs	Mieterin
Frau Sänger	Mieterin
Hr. Garnhartner	G+2S
Hr. Weny	Architekt

Gemeinsamer "Quartierspaziergang„

-Im Quartier mit ca. 500 Wohnungen und ca. 800 Mietern wohnen noch auffällig viele Personen mit Mietzeiten von 40, 50 und 60 Jahren (Erstbezieher der Wohnungen)

- Defizite der Wohnungen: Bauzustand (Fenster, Türen, Ausstattung etc.) Heizung Hellhörigkeit (Wohnungstrennwände, Sanitärleitungen) Zugang und Wohnungen nicht barrierefrei Wohnungszuschnitte

- Defizite Freiflächen: Attraktive Aufenthaltsbereiche fehlen (Bank bei den Garagen an an der Wittelsbacher Höhe) gemeinsamer Grillplatz Garagen, Parkplätze Müllsammelbehälter

Maßnahmen

- Verbesserung der Wohnungen und des Wohnungsumfeldes
- Einmündungssituation (Eichendorffstr. / Wittelsbacher Höhe
- Als "Sofortmaßnahme" attraktiver Aufenthaltsbereich südlich Hans-Sachs-Straße 1 9 mit Flächenentsiegelung bei den nicht mehr benötigten Wäschestangen.
- Die kath. Jugendfürsorge (Hr. Peter Weiß) beabsichtigt ein Projekt für integriertes
- Wohnen von behinderten Personen zu realisieren → evtl. im Quartier
- Den Jugendlichen fehlen geeignete Räume als Treffpunkt → z.B. ehem. Kommandatur

aufgestellt: Straubing, 24.10.2011 Herbert Weny
Architekt

2 Protokoll Quartiersspaziergang 10.11.2011

Teilnehmer:

Frau Beeh	Quartiersmanag.
Hr. Weiß	Kath. Jugendf. Diöz. R
Frau Wiemann	Kath. Jugendf. Dioz. R
Hr. Weny	Architekt

Die Kath. Jugendfürsorge der Diözese Regensburg e.V. sucht im Stadtgebiet von Straubing Wohnungen für Betreute Wohngemeinschaften

Rahmenbedingungen:

-Infrastruktur des Wohnumfeldes (Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle, Nähe zu Arzt oder Apotheke usw.)

-verschiedene Wohnformen Apartments für 1 Person oder kleine Wohnung mit 2 Zimmer, Küche, Bad oder Dusche für 2 Personen

- die Wohnungen können sich auf verschiedene Gebäude verteilen. - Insgesamt ca. 10 Wohnungen, die sukzessive bezogen werden können

- zum Start sollten 4 - 6 Personen in Wohnungen untergebracht werden können, um die ambulante Betreuung zu erleichtern.

- die Wohnungen müssen nicht zwingend barrierefrei ausgestattet sein; Voraussetzung ist allerdings eine Zentralheizung

Frau Beeh wird mit der Städt. Wohnungsbau GmbH klären, in welchen Gebäuden evtl. geeignete Wohnungen zur Verfügung gestellt werden könnten. Danach weitere Abstimmung mit der Kath. Jugendfürsorge.

aufgestellt: Straubing, 10.11.2011 Herbert Weny
Architekt

3 Protokoll: Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.03.2012

Soziale Stadt
Berichterstatter: Herr Weny, Herr Garnhartner, Herr Krailinger, Herr Vetter Gindele

Zwischenbericht „Städtebaulicher Rahmenplan Viertel Hans-Sachs-Straße“

Die Erstellung von Städtebaulichen Rahmenplänen für zwei Schwerpunktbereiche, das Viertel um die Hans-Sachs-Straße und das Viertel um den zentralen Versorgungsbereich Eichendorff-/Roseggerstraße, wurde im beschlossenen „Integrierten Handlungskonzept zur Stadtteilentwicklung Straubing-Süd“ (IHK) als Maßnahme definiert, um Lösungsmöglichkeiten für die hier angezeigten Problemstellungen (Sozialstrukturen, Image, Leerstände, Stellplätze / Garagen, Zustand der Freianlagen und Wohnungen, …) zu entwickeln.

Am 19.10.2011 fand ein Bürgergespräch statt und anschließend wurde für interessierte Bewohner ein Stadtspaziergang durchs Viertel angeboten.

Herr Weny und Herr Garnhartner erläutern die Probleme, aber insbesondere dann auch die Potentiale des Quartiers: attraktive Lage im Stadtgebiet, Naherholungsmöglichkeiten / Sport, interessante, gute städtebauliche Konzeption mit Entwicklungspotential, Freiräume und Wohnungen müssen und können an die heutigen Standards angepasst werden.

Im Sachvortrag werden die Ziele (sozial-bunte Quartiersgesellschaft, Sanierung / Attraktivitätssteigerung / Differenzierung der Freiräume, Steigerung der Funktionalität und Attraktivität der Wohnungen, Barrierefreiheit, klimaneutral-energetische Quartiersentwicklung) und dann auch die planerischen Überlegungen zum Sanierungskonzept für die Erschließungs- und der Freiräume wie auch für die Gebäude und Wohnungen vorgestellt. Dabei wird auf den Nutzer- bzw. Mieterschutz ebenso geachtet werden müssen wie auf die Förderung der sozialen Durchmischung von Jung und Alt, von Familien und Alleinstehenden und von Einheimischen und Migranten.

Im Detail wird über die Möglichkeiten der Gestaltung von Gebäudeeingängen und Grundstückszugangsbereichen, öffentlichen und halböffentlichen Grünzonen und von einem Parkdeck an der Albrecht-Dürer-Straße gesprochen. An einem konkreten Sanierungskonzept für einen Geschosswohnblock der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft wird aufgezeigt, welche funktionellen, energetischen und architektonischen Verbesserungen möglich wären.

Es ist vorgesehen, dass sich der WBG-Aufsichtsrat mit dem Thema befasst und anschließend soll eine weitere Bürgerbeteiligung durchgeführt werden, bei der über die Ergebnisse der Rahmenplanung diskutiert werden soll.

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis

b) Informationen zu den Projekten „Quartierstreff“ und „Familienhaus“

Frau Dr. Strohmeier bereichtet über die beiden angelaufenen Maßnahmen.

<u>Quartierstreff</u>
Der in der zum Quartiersbüro benachbarte, inzwischen frei gewordenen Wohnung zur Einrichtung vorgesehene Quartierstreff soll die
Räumlichkeiten und Nutzungsmöglichkeiten des Quartiermanagements erweitern. Ein entsprechender Beschluss der
Lenkungsgruppe Soziale Stadt Straubing-Süd wurde in den Haushaltsberatungen berücksichtigt. Eine anteilige Bezuschussung durch
die Städtebauförderung wurde zugesagt.
Hier ist vorgesehen, dass vor allem die Bürger- und Sozialarbeit vor Ort geleistet werden kann, die ehrenamtliche Stadtteilvertretung
hier ihre Räumlichkeiten erhält und Aktionen und Veranstaltungen auch für etwas größere Besucher- oder Teilnehmergruppen
angeboten werden können.
Außerdem soll in einem separaten Büro die so genannte KoKi-Stelle eingerichtet werden. Herr heinicke wird bzgl. Des
koordinierenden Kinderschutzes für die Bevölkerung hier künftig direkt vor Ort ansprechbar sein.

<u>Familienhaus</u>
In seiner Sitzung vom 21.11.2011 hat der Stadtrat beschlossen, das Familienhaus der evang. Christuskirche, welches mit dem Bauvorhaben Luise-Scheppler-Kindergarten / -Kinderkrippe verbunden ist, mit 500.000 € zu bezuschussen. Dieser städt. Kostenanteil refinanziert isch zu 60 % aus staatl. Mitteln der Städtebauförderung. Die Stadt Straubing hat 200.000 € in ihren Haushalt eingeplant.

Der Beschluss ist unter dem Vorbehalt der Zusicherung der evang.-luth. Landeskirche zur Ausgleichung eines evtl. auftretenden Fehlbetrages in der Trägerfinanzierung gefasst worden. Mittlerweile liegt die schriftliche Erklärung der evang.-luth. Kirche in Bayern an das evang.-luth. Pfarramt Straubing-Christuskirche vor, dass die Landeskirche zur Sicherung der Gesamtfinanzierung des Baues des Familienhauses und der Kindertagesstätte an der Eichendorffstraße 11 einen evtl. Fehlbetrag bei den Eigenmitteln der Christuskirche notfalls ausgleichen wird, indem sie gg. Die Eigenmittel ihrer Kirchengemeinde mittels einer Zwischenfinanzierung zur Fertigstellung des Bauvorhabens, insbesondere der Kinderkrippe, bis Ende des Jahres 2013 gewährleisten wird, Die Erklärung ist datiert vom 07.02.2012.

Ein weiterer Vorbehalt des Beschlusses ist der Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zwischen Stadt und christuskirche zum Betrieb und Unterhalt dees Familienhauses. Hier sind die Christuskirche und die Stadt Straubing unter Einbeziehung der Förderstellen derr Regierung von Niederbayern dabei, entsprechende Regelungen auszuarbeiten. Sinnvoll ist die konkrete Zuordnung von Räumen im Gebäude Eichendorffstraße 11 für die Zwecke der Stadt Straubing bzw. der Sozialen Stadt. Sobald diese Regelung vorliegt, wird sie dem Stadtrat vorgelegt werden.

3 Protokoll: Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.03.2012

Der Förderantrag bei der Regierung von Niederbayern für die Kindertagesstätten ist gestellt, wurde wegen der Arbeitsüberlastung der Förderstelle bislang jedoch noch nicht verabschiedet.

Die Planung des Familienhauses soll in einer der nächsten Bauausschusssutzungen ausführlich vorgestellt werden.

c) Sachbericht von Frau Beeh

Nachbarschaftsbörse Straubing-Süd
Ziel ist eine Kontaktbörse für den Austausch von unentgeltlicher Nachbarschaftshilfe zu schaffen (siehe IHK-Handlungsfeld Nachbarschaft und Zusammenleben, Pkt. 6.5). Das Quartiersbüro eignet sich gut dafür und so startete Anfang des Jahres die Nachbarschaftsbörse Straubing-Süd in die Aufbauphase.

Mittlerweile ist ein Helferkreis von 8 Personen zusammengekommen und es sind schon erste Kontakte für Nachbarschaftshilfe entstanden.
Die 5 Hilfsbereiche sind:
- Unterstützung bei Amtsgängen und Schriftverkehr
- Einkaufshilfe
- Gemeinsames Kochen und Essen
- Kleinreparaturen in der Radwerkstatt
- gelegentliche Betreuung von Haustieren

Die freiwilligen Helfer sind mittels der Bayr. Ehrenamtsversicherung für einen Schadensfall im Haftpflicht- und Unfallversicherungsbereich abgesichert.

Stadtteilvertretung und Aktion „Stadtteilinformation“
Zur Verwirklichung der Mitwirkung der Anwohner am Stadtteilentwicklungsprozess im Straubinger Südem wurde im Herbst 2011 die „Stadtteilvertretung SR-Süd“ gegründet. Der Stadtteilarbeitskreis besteht aus 11 engagierten Bürgern. Wie im IHK beschrieben, engagieren sie sich ehrenamtlich in den Aktionsfeldern Maßnahmenbegleitung und Quartiersgestaltung, Integration, Nachbarschaft etc. Die Stadtteilvertretung kann derzeit über einen jährlichen Betrag von 7.500 € verfügen (siehe IHK-Handlungsfeld, Pkt. 0.4)

Zur Verbesserung der allgemein zugänglichen Information über aktuelle Veranstaltungen aus dem Programm Soziale Stadt, sowie anderer stadtteilbezogener Veranstaltungen für Jung und Alt ist aus der Stadtteilvertretung im November 2011 der Anstoß zur Aktion „Info-Tafeln mit aktuellem Material sollen die Stadtteilvertretung selbst und das Quartiermanagement übernehmen, die Aufstellung wird durch das Tiefbauamt erfolgen.
Vorgeschlagen werden zunächst 3 Info-Stellen. Als Standorte sind vorgesehen die Bushaltestellen Eichendorff- und Rosseggerstraße und am neuen Geh- und Radweg an der Rennbahnstraße.

Straßenfest Wilhelm-Busch- / Anzengruberstraße am 21. April, 14 – 20 Uhr
Die Straßenbaumaßnahme in den beiden Straßen ist im vergangenen Dezember abgeschlossen worden und als Abschluss soll wie üblich durch den OB eine Einweihung und die kirchliche Segnung erfolgen. Dieser Anlass bietet Gelegenheit für ein kleines Straßenfest für Jung und Alt mit Kinder- und Musikprogramm und bietet sich gut an, um die gute Nachbarschaft im integrierten Stadtentwicklungsprozess zu prlegen. Auf Anregung von Herrn Benzinger vom Verein Power trotz Handicap e.V. ist eine bunte Gemeinschaftsaktion im Programm Soziale Stadt projektiert.

So ist die Aktionsidee des Straßenfestes unter dem Motto „Ehrenamt macht bunte Freu(n)de“ entstanden. Beteiligen werden sich die Stadtteilvertretung und das Quartiersbüro (Frau Goldbrunner und Frau Beeh), PtH e.V., das Bandhaus e.V., die Schüler der FOS, die in einem Schul-Projekt Gestaltungsvorschläge für den Straßenraum erarbeitet haben, das Tiefbauamt und die WGB.
Im Kinderprogramm wird PtH einen Parcours mit Rollis organisieren, das Bandhaus wird für 3 Musikeinlagen sorgen und die Nachbarschaftsbörse wird vorgestellt und wird auf die Angebote aus dem Stadtteil, die auf freiwilligem Engagement beruhen, hinweisen. Der Ausländer- und Migrationsbeirat wird sich mit Kinderschminken und Trommeln engagieren und Tanzauftritte der Landsmannschaft der Deutschen aus Russland e.V. und vom Dance House werden zu sehen sein.

Für die Bewirtung sorgt der Elternbeirat des Kindergartens Christkönig und das Café Süd, dessen WCs von den Besuchern genutzt werden dürfen. Eine Beteiligung der Pfarrei Christkönig konnte leider nicht erreicht werden.

Einweihung Spielplatz Uhlandstraße am Mittwoch, den 16. Mai um 10.00 Uhr
Die Einladungen hierzu werden in Kürze verschickt. Das Programm wird mitgestaltet von Schülern der Grundschule St. Josef und wahrscheinlich auch von Kindern der umliegenden Kindergärten. Pfarrer Ernst (Evang. Pfarrei Christuskirche und Pfarrer Effhauser (Kath. Pfarrei Christkönig) werden auch hier die Segnung übernehmen.

Aus der gestrigen Sitzung der Stadtteilvertretung kam der Wunsch nach einer Einbettung der offiziellen Einweihung in ein Fest am Nachmittag, zu dem auch anwohnende Kinder und Bürger kommen können. Wegen der allerdings recht knappen Vorbereitungszeit kann nicht gesagt werden, ob das noch klappen wird.

Da Frau Beeh die Stelle der Quartiermanagerin aufgibt, bedankt sie sich für die vertrauensvolle und engagierte Zusammenarbeit. Herr OB Pannermayr bedankt sich und verabschiedet sie im Namen der Stadt mit blumen und den besten Wünschen für die persönliche Zukunft.
Anschließend stellt sich ihr Nachfolger, Herr Eduard Neuberger, dem Gremium vor.

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:	Verteiler:
- Ohne Erinnerung -	Referat 1, 2, 3, 4, Städt. Wohnungsbau, Quartiermanager

4 Protokoll Fachstellentermin 17.10.2012

Protokoll / Diskussionsbeiträge

H. Schäfer / Fraktion SPD

Die in der Planung vorgesehene Umstrukturierung des Wohnungsbestandes und die Schaffung neuer, teurer Wohnungen wird sich eine Neuausrichtung der Sozialstruktur ergeben. Die Frage der sozialen Mischung ist eine wichtige Frage, wie wirkt sich dies auf die jetzige Bewohnerschaft aus?

Bürgermeister Lohmeier /SPD

In Straubing herrscht Mangel an günstigen Wohnraum. Ziel ist, in dem Quartier weiterhin günstige Wohnungen anzubieten. Wie wird sich der Mietpreis nach der Sanierung entwickeln? Wie erreicht man ein gemäßigtes Mietniveau?

Antwort H. Weny:

Ziel der Sanierung ist, die jetzigen Bewohner im Quartier zu halten.
Die WBG gestaltet das Umzugsmanagement in enger Abstimmung mit den Mietern, jeder Zwischenumzug wird individuell abgestimmt, Umzugskosten werden übernommen, Ersatzwohnungen werden gestellt.
Der Gesamt-Mietpreis steigt unwesentlich, da die energetische Sanierung die Nebenkosten deutlich reduziert und somit nahezu ein Kostenausgleich erreicht wird.
Positive Beispiele hierfür kann man in der Mietpreisentwicklung bei den sanierten Wohnungen in der Sudetendeutschen Str. und in der Schillerstr. rechnerisch nachweisen.
Penthouse-Wohnungen werden natürlich teurer vermietet.

Herr Heigl / Soziale Dienste:

H. Heigl hat Sorgen, dass Senioren / Hartz -4 Empfänger aus dem Quartier verdrängt werden, wenn die Wohnungsanzahl reduziert wird.
Senioren und Hartz-4-Empfänger haben i.d.R. kein Auto.
Wohnt diese Gruppe nicht mehr in dem Quartier, und es entwickelt sich eine andere Bewohnerstruktur, so werden mehr Parkplatzflächen benötigt.
Die „Folgekosten“ (z.B. Energiezuschuss, Mietzuschuss, Kosten Seniorenheim), die für Kommune und Bezirk anfallen, wenn sowohl „Senioren“ als auch Hartz4 Empfänger nicht mehr günstig im dem Quartier wohnen können, sind nicht zu unterschätzen.

Antwort H. Weny:

Der einzelne Wohnraum wird größer,
Die Anzahl der Wohnungen wird bleiben.
(Derzeit ist eine hohe Anzahl von leer stehendem Wohnraum zu verzeichnen, der durch die Sanierungsmaßnahmen wieder genutzt wird, zusätzlich wird durch Aufstockung neuer Wohnraum geschaffen).
Der Wohnraum soll barrierefrei / altengerecht umgebaut werden, damit gerade die älteren Leute hier wohnen bleiben können.

Fr. Dr. Strohmeier / Referat 2

Es ist ein allgemeines Problem, dass wegen des steigenden Mietniveaus, Leistungsempfänger aufgrund der Mietobergrenzen, aus den Hilfen herausfallen können. Leistungsempfänger / Sozialhilfe müssen auch nach der Renovierung in ihren Wohnungen unterkommen können (Bezugsgarantie).

Antwort Herr Färber / WBG
Herr Färber weist darauf hin, dass 99 % alle Mieter in der Sudetendeutschen Str. und in der Schillerstr. auch nach der Renovierung wieder in das Quartier zurückgezogen sind.
Teilweise waren neue Lösungen erforderlich. So wurden durch die Mieter andere, kleinere bzw. günstigere Wohnungen bezogen, da sie aufgrund der gesetzlichen Regelungen zu den Mietzuschüssen nicht in ihre alten Wohnungen zurückkehren konnten.
Die Warmmieten wurden nach der Renovierung nur minimal teurer, die Wohnqualität hat sich entscheidend verbessert.
Nach der Renovierung wurde eine hohe Zufriedenheit der Nutzer festgestellt.
Bei der geplanten Sanierung in der Albrecht – Dürer - Str. ist für das 5-stöckige Gebäude ein Aufzug eingeplant, so dass dieses nach der Renovierung behinderten- bzw. altengerecht ist.

Herr Englisch / Untere Naturschutzbehörde

Thema Grünbestand:
Über die Entfernung von Gehölzen (Baumschutzverordnung) kann man im Einzelfall entscheiden und Lösungen bezüglich Ersatzpflanzungen finden.
Die Linde im Kreuzungsbereich „Wittelsbacher Höhe / Eichendorffstr.“ ist lt. Beschluss des Umweltausschusses zu erhalten. Sollte sich eine Planungssituation ergeben, dass die Linde entfernt werden muss, ist der Umweltausschuss zu hören.
Die „Fragmentierung“ des durchgehenden Gehölzbestandes entlang der Böschungskante im Westen durch Anlage mehrerer „Aussichtsplattformen“ wird aus naturschutzfachlicher Sicht nicht befürwortet- Das Gehölz ist von hoher ökologische Wertigkeit, (Bedeutung für Stadtbiotopverbund, durchgehende Struktur, Vogelschutzgehölz…).
Die Entfernung von Gehölzen für eine Plattform (Verbindungsweg Richtung Hölderlinstr. / Bushaltestelle) ist aus Sicht des Naturschutzes denkbar.
H. Englisch hat Bedenken, dass durch die Anlage mehrerer Aussichtsplattformen die Privatsphäre der Gärten in der Hölderlinstraße gestört würden.

Antwort: H. Garnhartner / Landschaftsarchitekt

Planungsziel dieser Gestaltung mit Plattformen ist v.a. eine Besonnung mit Westsonne / Nachmittags- / Abendsonne in die Gartenhöfe zu ermöglichen, Treffpunkte zu schaffen, die „Abriegelung“ zwischen den zwei Wohnquartieren aufzulösen, es soll eine „Verzahnung“ zwischen den Bereichen stattfinden.
Es ist nur an kleinere Schneisen / Öffnungen des Gehölzbestandes gedacht
Unter den Plattformen soll der Grünbestand durchgehen.
Ggf. sind auch weniger Plattformen denkbar

4 Protokoll Fachstellentermin 17.10.2012

Herr Hörl / Recht und Erschließung

Die Albrecht-Dürer-Str. und die Hans-Sachs-Straße wurden 1999 beitragspflichtig saniert.
Ein Umbau der Straßen ist somit erst nach 25 Jahren, d.h. im Jahr 2024, umlagefähig möglich.
Sollte der Umbau eher erfolgen, so würden die gesamten Kosten auf die Stadt Straubing fallen.

Herr Schäfer / SPD Fraktion

Die Parkplatzproblematik für Anlieger sollte mit effizienten Parksystemen gelöst werden (Stapelgaragen, ohne Rampen und Zufahrten).

Antwort Herr Weny
Duplex-Garagen haben sich nicht bewährt.
Die vollelektronischen „Stapelgaragen“ sind sehr, sehr teuer.

Frau Pfarrerin v. Winning / Christuskirche Familienhaus

Die Kreisel-Variante an der Kreuzung Wittelsbacher Höhe / Eichendorffstraße wird als sehr positiv angesehen.
Die Radweganbindung im Quartier ist wichtig.

Antwort H. Vetter-Gindele / H. Garnhartner:
Die geplanten Wohnstraßen dienen auch dem sicheren Radverkehr.
Die übergeordneten Radweganbindungen sind gegeben.
Die Anbindung nach Osten an den Radweg entlang der Trabrennbahn und nach Westen über die Albrecht-Dürer Str. / Hölderlinstr. ist vorhanden.
Eine weitere, nördlich gelegene– Radweganbindung Richtung Hölderlinstr.
Bushaltestelle ist im Konzept enthalten. Diese Maßnahme soll ggf. schon 2013 umgesetzt werden, sofern es die Haushaltslage erlaubt.
Die Radwegsituation an der Eichendorffstraße (nördl. Bereich) - ist derzeit aufgrund der Enge - problematisch.

Herr Bär / Fachstelle Grün
Der neu gepl. Radweg Richtung Hölderlinstr. ist auf Grund der höhenmäßigen Geländesituation („Auf-Ab“) problematisch. Es wird bezweifelt, ob der Radweg genutzt / akzeptiert wird..

Antwort:
Herr Reisinger / TBA prüft bereits die Möglichkeit, ob der Weg nicht auf dem vorhandenen Gelände „höher“ einschleifen kann, um unnötige Geländesprünge zu vermeiden.

Was bedeutet das Kreuzsymbol in dem Gebäude an der Albrecht-Dürer Str.?

Antwort: Herr Pfarrer von Winning
Dieses Gebäude wird von der evangelischen Freikirche (Teil der ev. Kirche) genutzt.
Das Gebäude war früher eine Gaststätte.

Herr Bürgermeister Lohmeier / SPD

Es gibt zwei Straßen-Anbindungen von der Hans-Sachs-Straße nach Norden in die Wittelsbacher Höhe. Kann man nicht auf eine der Straßen verzichten? Die östl. Straße dient als „Bypass“ bei Stau an der Kreuzung an der Eichendorffstraße.
In der Planung ist nicht dargestellt, dass diese als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden sollen. Es wäre sinnvoll diese als Wohnstraßen, bzw. als verkehrsberuhigte Bereiche zu entwickeln.

Antwort: Herr Garnhartner
Die Straße dient im vorliegenden Konzept als Erschließungsstraße, insbesondere als Zufahrt für Garagen (die hierhinein verlegt werden sollen).
Es ist angedacht, die Straße im Süden mit Pollern für den Autoverkehr zu sperren, damit kann ein Durchfahren für Autos unterbunden werden. Der Zufahrtsverkehr würde bei der Planung direkt über die Sammelstraße Wittelsbacher Höhe erfolgen.
Die Sperrung an dieser Stelle verhindert, dass der Zufahrtsverkehr über die verkehrsberuhigte Zone in der Hans-Sachs-Straße fährt.
Alternativlösungen mit „Sperrung“ im Nordbereich sind sicher auch möglich. Dies muss im Detail untersucht werden.

Antwort Herr Reisinger,
Wenn der Kreuzungsbereich Eichendorffstraße mit einer Linksabbiegespur verbessert wird und der Verkehrsfluss hier gewährleistet ist, wird der „Druck“ auf diese Nebenstraße fallen.

H. Englisch

Ist ein „Einbahnstraßensystem“ in diesem Quartier denkbar?

Antwort:
Dies muss man prüfen und in die Überlegungen mit einbeziehen.
Es ist zu bedenken, dass bei Einbahnstraßen oft mehr Verkehr anfällt, weil längere Strecken zurückgelegt werden müssen.

Herr Schäfer/SPD Fraktion
Haben die Planer Veränderungen in der Förderkulisse mitberücksichtigt?
Liegen dem Rahmenplan solche Informationen zu Grunde?

Antwort H. Weny:
Nein, ist zu diesem Planungsstand und in Anbetracht des langen Zeitrahmens zur Umsetzung nicht möglich.

Antwort OB Pannermayr

Die Umsetzung dieser Maßnahmen hängt von der finanziellen Leistungsfähigkeit der WBG ab.
Es stellt sich die Frage: Was wird gewünscht und was ist finanziell machbar?
Der Handlungsbedarf für die Gebäudesanierungen ist unbestritten und er ist sehr hoch (Energiekosten, Forderung von Barrierefreiheit, gesetzliche Auflagen, Ökologische Aspekte….).

4 Protokoll Fachstellentermin 17.10.2012

Die WBG - als öffentliche Gesellschaft - befindet sich immer auf einer Gradwanderung.
Zum einen den politischen Auftrag „ordentlichen“ Wohnraum für sozial schwächere Menschen vorzuhalten, ein moderates Mietniveau zu garantieren und die Anforderungen an Barrierefreiheit, Energieeinsparung und sonstige Auflagen zu erfüllen.
Das Sanierungs-Konzept muss umgesetzt werden.
Der Sanierungsschwerpunkt der WBG muss sich für die nächsten Jahre auf Straubing-Süd konzentrieren, andere Maßnahmen im Stadtgebiet müssen dem untergeordnet werden.
Die WBG wird - wie bisher - bei den Sanierungsarbeiten die Mieter „mitnehmen“ und begleiten. Das bedeutet auch viel Aufwand (personell und finanziell). Dies kann nur schrittweise erfolgen.
Ein Wirtschaftsplan für die ersten Sanierungsmaßnahmen wird in den kommenden Monaten erarbeitet.

Pfarrer von Winning / Christuskirche, Familienhaus

Der Durchgang von der zentralen Grünfläche Richtung Familienhaus sollte breit und gestaltet sein und auf das Familienhaus hinführen. Ggf. sollten hier Garagen (Eigentum WBG) entfernt werden, um einen größeren Durchgang zu ermöglichen.

Antwort Herr Garnhartner:
Das ist möglich, jedoch sollte keine zu große Öffnung entstehen. Die Garagenzeile schirmt die Grünfläche vom Betrieb und vom Verkehrslärm entlang der Eichendorff-straße ab.

Der Parkdruck für das Familienhaus ist zu beachten. Dieser entsteht insbesondere morgens und mittags beim Bringen und Holen der Kinder.
Könnten ggf. die Garagen gegenüber dem Familienhaus beseitigt werden, um hier eine kleine Parkbucht zu ermöglichen?

Antwort Vetter- Gindele:
Es sollten Lösungsmöglichkeiten / Ideenskizzen für das Vorfeld des Familienhauses aufgezeichnet werden.
Herr Färber: Die WBG ist kooperativ.

Was passiert mit der Fläche bei der Trabrennbahn, falls der Trabrennsport aufhört?

Antwort:
Für den Fall, dass der Trabrennsport aufhört, wurde ein Bebauungsplan (rechtsverbindlich) erstellt, dieser sieht hier eine zentrale, große Grünfläche für die Bürger des Straubinger Südens vor.

Herr Pfarrer von Winning regt an, dass die Grünflächen im Wohnquartier gemeinsam mit den Bewohnern geplant und entwickelt werden. Die Umsetzung mit Eininitiative hat sich seiner Erfahrung nach bewährt…. Insbesondere im Hinblick auf Akzeptanz und dass somit späterer Vandalismus eingeschränkt werden kann.

Es sollte bei der Freiraumgestaltung das Freizeitverhalten von Migranten mit berücksichtigt werden, die in diesem Quartier wohnen.
Hier wird gern der öffentliche Raum genutzt – auch in den Abendstunden - und gegrillt.

Antwort Herr Weny:
11 % der Einwohner im Quartier haben einen Migrationshintergrund.
Im ehem. Kommandanturgebäude wären Räumlichkeiten für die „Kulturen“ denkbar.

Die große Freifläche der Trabrennbahn wäre – nach Aufgabe des Trabrennsports - auch als „Multi-Kulti-Fläche“ denkbar

Zu bedenken ist, dass im Innenhof ein abendliches Grillen wohl zu sehr stören würde.

Weitere Informationen:

Mitteilung Herr Burgmayer vom 17.10.12.:
Die Belange des Amts 16 sind laut den übersandten Informationen zur städtebaulichen Rahmenplanung nicht direkt betroffen.
Stadtentwicklung- und Stadtplanung
18.10.2012

5 Protokoll Anliegergespräch 15.11.2012

Soziale Stadt Straubing-Süd
Städtebauliche Rahmenplanung
Hans-Sachs-Straße / Albrecht-Dürer-Straße

Anliegergespräch
am Donnerstag, 15.11.2012, 18.00 - 20.00 Uhr
im Quartierstreff, Hans-Sachs-Straße 6

eingeladen waren die privaten Grundstücksbesitzer mit Anwesen an der südlichen Albrecht-Dürer-Straße.

Teilnehmer
Herr Willi Wurm
Herr Alfred Tröger
Herr Manfred Langenmantel
Herr Hans Wolf
Frau Ehrentraud Schräpler
Herr Wilhelm Fick
Herr Reinhard Kernig
Frau Hannelore Kernig
Frau Irene Ilmberger
Herr Richard Schmidt

Herr Oliver Vetter-Gindele, Leiter Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Frau Gabriele Rameil, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Herr Vetter-Gindele erläutert die bisherigen Aktivitäten und Maßnahmen im Zuge des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt Straubing –Süd". Er stellt anhand der Vorentwurfspläne die Ergebnisse der städte-baulichen Rahmenplanung für den Schwerpunktbereich Hans-Sachs-Straße / Albrecht – Dürer – Straße vor.

Die Anlieger sollen informiert werden, insbesondere auch unter dem Aspekt, falls Sanierungen, Umgestaltungsmaßnahmen, Grundstücksverkäufe, … kurz- oder längerfristig angedacht seien.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine informelle Konzeptplanung handelt, die für den einzelnen Grundstücksbesitzer nicht bindend ist. Zielstellung wäre allerdings, die dargestellten Maßnahmen im gegenseitigen Einvernehmen Schritt für Schritt umzusetzen.
Die Grundstücksflächen sind derzeit im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche (Durchmischung Gewerbenutzung / Wohnnutzung) ausgewiesen. Entsprechend besteht Baurecht nach § 34 BauGB.
Es wird darauf hingewiesen, dass Sanierungsmaßnahmen bei Gebäuden und Grundstücken, die im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes liegen, besonders steuerlich geltend gemacht werden können (Auskunft: Finanzamt / Steuerberater).

Für energetische Sanierungen können außerdem ggf. KfW – Förder-mittel beantragt werden.

Ferner wird berichtet, dass die „Städtische Wohnungsbau GmbH" für das Gebiet ein Energiekonzept in Auftrag gegeben hat. Ggf. könnten von der zukünftig geplanten Energieversorgung auch private Anlieger profitieren, sofern sie mitmachen wollen und die (technischen) Voraussetzungen passen (Ansprechpartner: Herr Krailinger, Städtische Wohnungsbau GmbH).

Die städtebauliche Rahmenplanung kann von den Bürgern eingesehen werden, sobald der Entwurf durch den Stadtrat beschlossen wurde (voraussichtlich Februar 2013).
Es ist vorgesehen, die beschlossenen Planungsunterlagen dann im Quartierstreff auszulegen.

Folgende Themen wurden von den Anliegern angesprochen:

- Sofern Bäume entlang von Straßen gepflanzt werden, sollten keine Linden gepflanzt werden, da diese durch den sogenannten „Honigtau" die Autos zu sehr verschmutzen würden.

- Herr Wolf fragt nach, bezüglich von Neubebauungsmöglichkeiten (Antwort: siehe oben).
  Selbstverständlich könnte Herr Wolf auch eine Wohnbebauung entsprechend dem Konzept der Rahmenplanung vorsehen. In diesem Fall wäre zu prüfen, ob die langfristige Entwicklung des Bereichs zum Wohngebiet durch Bebauungsplan geregelt werden soll.

- Frau Ilmberger fragt nach, bei wem man sich bzgl. Energiekonzept informieren kann (Antwort siehe oben)

- Herr Fick fragt nach, ob bei privaten Vorhaben Zuschüsse gewährt werden (Antwort siehe oben). Zuschüsse der Stadt Straubing oder aus dem Programm „Soziale Stadt" sind nicht zu erwarten.

- Die Anwohner bemängeln, dass die Albrecht-Dürer-Straße (Nord-Süd-Richtung) nach dem Ausbau und durch die parkenden Autos zu eng ist. Vorschlag der Anlieger: Ausweichmöglichkeiten schaffen.

- Die Anwohner fragen nach der geplanten Straßengestaltung. Herr Vetter-Gindele erläutert mögliche neue Straßenraumkonzepte anhand der Planungsbeispiele.

- Die Anwohner fragen nach bezüglich der Garagen. Herr Vetter-Gindele erläutert die Rahmenplanung zu einem Parkdeck nördlich der Albrecht-Dürer-Straße anstelle der bisherigen Garagensituation.

5 Protokoll Anliegergespräch 15.11.2012

-Es wird das Problem angesprochen, dass Radfahrer, die aus dem Radweg von Westen her in die Albrecht Dürer Straße hineinfahren zu schnell sind, und an der Grundstücksausfahrt nicht gesehen werden. Die Sicht wird zudem durch Garagenbauten eingeengt. Ein Schrankenbalken, der früher einmal dort gestanden ist, sollte wieder aufgestellt werden. Diese Anregung wurde am 19.11.2012 an das Tiefbauamt und an den Bauhof weitergeleitet.

-Die Anlieger klagen über Lärmbelästigung durch extreme und dauerhafte nächtliche Ruhestörung im Bereich des Parkplatzes „Gebrüder-Grimm-Straße Nr. 10 – 16“. Herr Vetter-Gindele rät in diesem Fall kollektiv die Polizei zu informieren. Sinnvollerweise sollten vorab jedoch mit der Hausverwaltung das Gespräch aufgenommen werden.

-Das Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamt fragt nach, wie die Durchfahrt / Geh- und Fahrtrecht bei den vielen Grundstücken funktioniert, da es hier keine offizielle Erschließungsfläche / einen Anliegerweg gibt. Die Anwohner teilen mit, dass die Grundstückserschließung bei Veräußerung durch den Freistaat nicht geregelt wurde. Bisher klappt die Erschließung aufgrund von gegenseitigem Einvernehmen sehr gut. Probleme gibt es manchmal beim „privaten Winterdienst“.

Aufgestellt:
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung - 19.11.2012
Kopie

- an alle Teilnehmer
- an Architekturbüro Weny / Garnhartner
- Quartiersmanager

Information an Tiefbauamt und Bauhof bzgl. Absperrbalken bei Radweg

6 Protokoll Sitzung Seniorenbeirat 30.01.2013

Niederschrift

(…)

TOP 4: Der Amtsleiter für Stadtentwicklung und Stadtplanung Herr Oliver Vetter-Gindele stellt die städtebauliche Rahmenplanung Hans-Sachs-Str. / Albrecht-Dürer-Str. vor

Herr Vetter-Geindele erläutert die Ergebnisse des vor der Beschlussfassung durch den Stadtrat stehenden „Städtebaulichen Rahmenplanes für das Viertel um die Hans-Sachs-Straße".
Die Erstellung dieses städtebaulichen Rahmenplans ist eine Maßnahme aus dem vom Stadtrat beschlossenen „Integrierten Handlungskonzeptes zur nachhaltigen Entwicklung des Stadtteiles Straubing Süd" (IHK) im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammes „Soziale Stadt".

Nach eingehender Bestandsaufnahme und –analyse der Quartiersstrukturen des Viertels um die Hans-Sachs-Straße durch die beauftragte Planungsgemeinschaft des Architekturbüros HIW, Straubing, und des Landschaftsplanungsbüros G+2S, Deggendorf, wurden im Wesentlichen folgende Ziele definiert:

- Ausrichtung der Quartiersentwicklung auf die demografischen Veränderungen und energetischen Erfordernisse.
- Konkretisierung und Einbindung der Maßnahmen des IHK (u.a. Neuordnung von Verkehrsanlagen, Schaffung von Parkmöglichkeiten, Gebäudesanierungen, Aufwertung von Grünflächen und Treffpunkten, Erweiterung der Fuß- und Radwegebeziehungen, usw.) in die städtebauliche Rahmenplanung.
- Steigerung der Wohnqualität mit barrierefreier Grundausrichtung – sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Wohngebäude.

Als wichtigste Maßnahmen wurden erläutert:

- Errichtung des „Familienhauses" an der Eichendorffstraße
- Erstellung eines ganzheitlichen quartierbezogenen Energieversorgungskonzeptes
- Sukzessive Sanierung der Liegenschaften der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WBG)
- Aufwertung/Neugestaltung der gebäudezugeordneten Außenanlagen
- Errichtung eines Parkdecks an der Albrecht-Dürer-Straße
- Neuordnung der Einmündung Eichendorffstr. / Wittelsbacherhöhe
- Neuordnung der Hans-Sachs-Str.
- Verbesserung der Durchgrünung sowie Attraktivierung der öffentlich nutzbaren Grünflächen
- Revitalisierung des ehem. Kommandanturgebäudes der Artilleriekaserne

Als langfristige Entwicklungsüberlegungen wurden die Neuausrichtung des nordwestlichen Eckbereiches für die Jugend, der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Ecke Eichendorffstr. / Wittelsbacherhöhe und die Entwicklung des heute gewerblich geprägten Bereiches westlich der Fa. Ilmberger zur Ergänzung des Wohnquartiers erwähnt.

Anschließend nahm Herr Vetter-Gindele zu einigen von den Mitgliedern des Seniorenbeirates gestellte Fragen Stellung. An einigen Wohngebäuden Außenaufzüge einzuplanen und bessere Einkaufsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Die Trabrennbahnanlage möge weitsichtig als Parkanlage ausgewiesen werden.

Auf die Zweifel des Seniorenbeirates, dass die renovierten Wohnungen für Rentner noch erschwinglich seien, gab Herr Vetter-Gindele zu verstehen, dass die höheren Mietkosten sich mit der zu erwartenden höheren Energieeinsparung wieder ausgleichen werden.
Frau Tomschi bedankte sich bei Herrn Vetter-Gindele für seinen äußerst sach- und fachbezogenen Vortrag und für die Beantwortung der gestellten Fragen aus dem Seniorenbeirat

Im Anschluss des TOP 4 gab der inzwischen eingetroffene Herr Dr. Maier folgendes bekannt:
Beim generationsübergreifenden Projekt, das in der letzten Sitzung am 14.11.12 angesprochen wurde, sei es denkbar, dass Senioren aus dem Umfeld der Mitglieder des Seniorenbeirates – aber auch andere, die zu gewinnen sind, sich für die Führungen, eventuell zum Thema der Stadtgesichte, im persönlichen Kontext zur Verfügung stellen.
Fachliche Hilfestellung werde durch das Museum geboten.

(…)

7 Protokoll Sitzung Stadrat 18.03.2013

Sitzung: **2. Sitzung des Stadtrates am Montag, 18. März 2013**
Ort: Sitzungssaal, Rathaus, 2. Stock, Zi.Nr. 201

TOP 10
Städtebaulicher Rahmenplan „Viertel Hans-Sachs-Straße“;
Beschluss der Ziele und Maßnahmen

Berichterstatter: Ltd. Baudirektor Bach
Stadtplaner Vetter-Gindele

Sachvortrag:

Auf Basis des vom Stadtrat beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes für die nachhaltige Stadtteilentwicklung Straubing Süd (IHK) und der hierin formulierten Maßnahme zur Erstellung städtebaulicher Rahmenpläne in zwei Schwerpunktbereichen des Stadtteiles, wurde die Planergemeinschaft bestehend aus dem Architekturbüro HIW, Straubing, und dem Landschaftsplanungsbüro G+2S, Deggendorf, mit der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes zur Quartiersentwicklung im Viertel um die Hans-Sachs-Straße beauftragt.

Die Erstellung des städtebaulichen Rahmenplanes wurde mit den Betroffenen vor Ort abgestimmt (Bürgerinformationen am 19.10.2011 und 03.07.2012, Quartiersspaziergang am 24.10. und 10.11.2011, Anliegergespräch am 15.11.2012). In politischen Gremien wurde die Planung ebenfalls mehrfach erörtert (im Stadtentwicklungsausschuss am 21.03. und 20.11.2012, im Seniorenbeirat am 20.01.2012, ggü. Vertretern des Behinderten-, Ausländer- und Familienbeirates am 28.11.2012) und die Unterlagen diesen in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Das Projekt wurde durch die Regierung von Niederbayern begleitet und am 17.10.2012 wurde ein Fachstellentermin mit internen und externen Trägern öffentlicher Belange abgehalten.

Gemäß der Befassung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.11.2012 wurde der Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplanes den Bürgermeistern und Stadtratsfraktionen im Dezember 2012 in digitaler Form übermittelt.

Die Planung wurde bislang sehr intensiv mit Betroffenen, Beteiligten und Mitverantwortlichen abgestimmt. In einem kompakten Sachvortrag werden die wesentlichen Ziele und Maßnahmen, die sich aus der städtebaulichen Rahmenplanung ergeben, dargestellt.

Nach eingehender Bestandsaufnahme und –analyse der Quartiersstrukturen des Viertels um die Hans-Sachs-Straße durch die beauftragte Planungsgemeinschaft wurden im Wesentlichen folgende **Ziele** definiert:

- Ausrichtung der Quartiersentwicklung auf die demografischen Veränderungen und energetischen Erfordernisse
- Konkretisierung und Einbindung der Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzepts (u.a. Neuordnung von Verkehrsanlagen, Schaffung von Parkmöglichkeiten, Gebäudesanierungen, Aufwertung von Grünflächen und Treffpunkten, Erweiterung der Fuß- und Radwegebeziehungen, usw.) in die städtebauliche Rahmenplanung
- Steigerung der Wohnqualität mit barrierefreier Grundausrichtung - sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Wohngebäude

Als wichtigste **Maßnahmen** sind zu nennen:
- Errichtung des „Familienhauses“ an der Eichendorffstraße
- Erstellung eines ganzheitlichen quartiersbezogenen Energieversorgungskonzeptes
- Sukzessive Sanierung der Liegenschaften der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft
- Aufwertung/ Neugestaltung der gebäudezugeordneten Außenanlagen
- Errichtung eines Parkdecks an der Albrecht-Dürer-Straße
- Neuordnung der Einmündung Eichendorffstraße/ Wittelsbacherhöhe
- Neuordnung der Hans-Sachs-Straße
- Verbesserung der Durchgrünung sowie Attraktivierung der öffentlich nutzbaren Grünflächen
- Revitalisierung des ehem. Kommandanturgebäudes der Artilleriekaserne

Als langfristige Entwicklungsüberlegungen werden die Neuausrichtung des nordwestlichen Eckbereiches für die Jugend, der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Ecke Eichendorffstraße/ Wittelsbacherhöhe und die Entwicklung des heute gewerblich geprägten Bereiches westlich der Fa. Ilmberger zur Ergänzung des Wohnquartiers dargestellt.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den städtebaulichen Rahmenplan mit Stand vom 26.11.2012 mit den hierin formulierten Zielstellungen und Maßnahmenvorschlägen. Die Umsetzung soll entsprechend der Verfügbarkeit erforderlicher Haushalts- und Fördermittel schrittweise erfolgen.
Soweit Maßnahmen den Wirkungsbereich der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH betreffen, wird diese gebeten, sich an der Realisierung der Rahmenplanung entsprechend den finanziellen Möglichkeiten zu beteiligen.

Für investive Maßnahmen, die im Aufgabenbereich der Stadt Straubing liegen, werden für deren Umsetzung die jeweiligen Finanzmittel im Zuge der zukünftigen Haushaltsberatungen eingeplant.

Abstimmungsergebnis:
-einstimmig-

Verteiler:
1, 10, 4, 40 (2x)

Die Beschlussfassung erfolgte öffentlich.