



2010-2021 Historische Innenstadt 11 Jahre erfolgreiche Stadtsanierung



Prof. Dr. Ing. Hans Dennhardt
Stadtentwicklung Städtebau
Sanierungsberatung
Konzepte Architektur Gestaltung



Dipl.-Geographin Jutta Henß
Förder- und Vertragsfragen
Administration Management





Mit dem Bürger
Für den Bürger





Fragen aus der Bürgerschaft zu Stadtentwicklung und Stadtsanierung

- Sanierungsziele
- Wichtige Zukunftsprojekte
- Herausforderungen für die Stadt
- Gründe für das Sterben im Einzelhandel
- Realisierte Maßnahmen in den letzten 10 Jahren
- Beteiligung von Geschäften
- Überalterung der Bevölkerung
- Förderprogramme
- Unsere Wünsche für Bad Bergzabern



Sanierungsziele für Bad Bergzabern

Unsere Aufgabe war und ist es, den Einwohnern von Bad Bergzabern den Glauben an ihre Stadt (wieder) zu geben und positive Impulse zu erzeugen. Deshalb war ich bereit, seit 2006 mich mit Möglichkeiten der Stadtentwicklung und-sanierung zu beschäftigen. Ziel war zunächst, zusammen mit engagierten Bürgern in Arbeitskreisen, wichtige Schwerpunkte und Themen zu benennen, die für die Stadtentwicklung und somit für die Menschen der Stadt Bad Bergzabern wichtig waren und bis heute sind. Diese Schwerpunktthemen beziehen sich auf:

- Verkehr
- Tourismus
- Einzelhandel und
- Innenstadt im historischen Bezug

Für diese Entwicklungsschwerpunkte wurden Ziele und Konzepte entwickelt. Die Ergebnisse wurden sowohl in Arbeitskreisen mit den Bürgern als auch mittels spezieller Untersuchungen erzielt, z.B. Einzelhandelsuntersuchungen nach Qualitätsmerkmalen
Bewertung der Entwicklungsfähigkeit in Zusammenarbeit mit einem Institut für Einzelhandelsentwicklung
Oder Verkehrsuntersuchungen und -zählungen mit Bewertungen der Verkehrsströme in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Hupfer (Verkehrsexperte) - zu diesen Untersuchungen waren 62 Abiturienten und Abiturientinnen des Gymnasiums von Bad Bergzabern mit eingebunden.



Wichtige Projekte für die Zukunft

Folgende Schwerpunkte werden unterschieden:

- Attraktiven Wohnraum für Jung und Alt zu schaffen, um Bevölkerungsrückgang zu vermeiden
- Anforderungen der Geschäfte, insbesondere des Einzelhandels zu unterstützen- durch Beratung und Zuschussmöglichkeiten sowie Werbung
- Kunst, Kultur und Kur weiter stärken
- Das Gasthaus „Zum Engel“ ist als wichtigstes historisches Gebäude umfassend zu sanieren. Es muss für die Zukunft nach den funktionalen Erfordernissen, sowie den denkmalpflegerischen Belangen entwickelt werden. Die Renovierung des Renaissance-Gebäudes mit neuem Museumskonzept und dem künftigen Tourismusbüro ist für die Entwicklung des Fremdenverkehrs besonders wichtig- als „Repräsentation“



Herausforderungen für die Stadt Bad Bergzabern

Mit dem Stichwort „Lebenswert“ verbindet man:

- Gut erreichbare Arbeitsplätze
- Gute Versorgung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs
- Freizeitmöglichkeiten mit Erholungswert
- Preiswerte Immobilien mit Förderungsmöglichkeiten im Sanierungsbereich
- Günstige steuerliche Abschreibungen und Investitionen
- Wichtiges Ziel hierbei ist die Erhaltung der öffentlichen Infrastruktur, wie z. B. Schulen und Kindertagesstätten
- Notwendig ist ein ausgeglichener Finanzhaushalt



Gründe für das Sterben des Einzelhandels in der Stadt

- Geschäfte können nur (über)leben, wenn Nachfrage und Umsatz bestehen. Nachfrage bezieht sich dabei auf kurz-, mittel- und langfristige Güter.
- Ein kleines Mittelzentrum wie Bad Bergzabern steht für den kurz- und mittelfristigen Bedarf.
- Die Tragfähigkeit dieser Güter und deren Qualitätsangebot hängt entscheidend von der Anzahl der Menschen vor Ort und dem Einzugsbereich ab.
- Die Angebote aus den Städten im Umfeld, wie Landau, Karlsruhe und den kleineren Mittelzentren stehen in Konkurrenz zu Bad Bergzabern. Mobilität stellt dabei ein wichtiger Faktor dar.
- Kleine Geschäfte mit z. T. überalterten Eigentümern investieren nicht mehr.
- Die Erreichbarkeit von speziellen Angeboten in größeren Städten der Umgebung sind attraktiver.
- Geringe Verkehrsgunst in Bad Bergzabern
- Verändertes Einkaufsverhalten (Online-Handel)



Realisierte Umsetzung von Maßnahmen der letzten 10 Jahre

- Ludwigsplatz: Planung und Umsetzung
- Ca. 80 geförderte Maßnahmen - Unterstützung von Familien
- Beratung von privaten Investoren und Architekten
- Einsatz eines Managements für die Innenstadt
- Private Beratung als Innovation
- Gutachten zur Begründung der Förderungswürdigkeit von privaten Maßnahmen
- Verhandlungen für die Stadt mit Behörden und Info über Förderung
- Gestaltungsberatung im Detail
- Mehr als 800 Einzelberatungen und Beschaffung von Fördermitteln
- Erfolg: Höchster Einwohnerzuwachs aller Kurorte in Rheinland-Pfalz



Beteiligung von Geschäften

Ein Ergebnis der Entwicklungsplanung war es, den Einzelhandel in Verbindung mit den Eigentümern stärker zu unterstützen.

Dazu wurden

- Fachberatungen angeboten
- Förderungsgelder aus Sanierungsmitteln zur Verfügung gestellt
- Ein Stadtmanagement eingesetzt zur speziellen Einzelhandelsberatung
- Eine Position für ein dauerhaftes Management gefordert, was bisher durch Frau Schultz vertreten wurde
- In unserer privatwirtschaftlichen Gesellschaft stehen Angebot und Nachfrage immer in einer Abhängigkeit zueinander. Auf die Nachfrage zu reagieren ist ein Ansatz, aber neue Angebote zu schaffen ist auch mit Risiko verbunden. Wer wagt, gewinnt!



Überalterung der Bevölkerung

Bad Bergzabern hat im Vergleich zum Durchschnitt in Rheinland-Pfalz 10% mehr über 65-jährige Menschen

Viele Alterssitze spielen dabei eine Rolle. Aber es besteht auch die Schwierigkeit durch die natürlichen Einschränkungen, Bauland für junge Familien auszuweisen.

Dennoch ist es gelungen, im Rahmen der Stadtentwicklung und vor allem durch Sanierungsplanung neue Bürger- auch junge Familien- in die Stadt Bad Bergzabern zu integrieren.



Förderprogramme und Abschreibungen

Bad Bergzabern hatte großes Glück, dass die Stadt schon vor 10 Jahren in das Sanierungsprogramm der Bundesrepublik Deutschland „Historische Stadtzentren“ aufgenommen wurde.

Grundlage und Voraussetzung hierfür waren unsere Entwicklungs- und Sanierungsplanung.

Dieses Förderprogramm ermöglicht innerhalb der Altstadt, in einem abgegrenzten Bereich private und öffentliche Maßnahmen zu unterstützen. Ebenso sind alle Investitionen im Altstadtbereich zu 100% innerhalb von 12 Jahren steuerlich abzuschreiben.

Über den Stadtkern hinaus wurde im Gebiet „Kurpark“ ein Sanierungsgebiet festgelegt, das die Möglichkeit schafft, Investitionen in die historische Bausubstanz aus der Gründerzeit steuerlich geltend zu machen.

Dazu gibt es Anleitung und Information für alle Bürger und Geschäfte - im Rahmen unserer Fachberatungen und durch Informationsmaterial.



Unsere Wünsche für Bad Bergzabern

- Sowohl die Einwohner der Stadt als auch die der Umgebung sollen die hervorragenden Standortbedingungen für sich entdecken und genießen.
- Die guten Wohnstandortbedingungen sollen auch Zugang vor allem für jüngere Leute mit sich bringen. Dazu bedarf es einer gezielten Werbung.
- Die Tragfähigkeit der Geschäfte und die öffentliche Infrastruktur sind angewiesen auf Nachfrage und Wahrnehmung in Weiterentwicklung des Kultur- und Freizeitangebots.
- Die historische Substanz in der Stadt muss weiterhin bewahrt und wertgeschätzt werden. Dazu ist ein Bewusstsein zu entwickeln.
- Unser tiefer Wunsch ist die Erhaltung des öffentlichen und privaten Lebens, wobei die Nutzung der hervorragenden Standortbedingungen die Qualität des Kurstädtchens für die Zukunft sicher stellen soll.