

Stadt Freyung



Stadt Freyung | Flächensparen

- ▶ Grundsatzbeschluss Innenentwicklung vor Außenentwicklung (2007)
- ▶ Kommunales Flächenmanagement (seit 10/2008)
- ▶ Ziele der aktuellen Entwicklung
 - Kaufhaus/Kino
 - Verkehrsentlastung
 - Ort schafft Mitte (Campus, Brache Froschau, Impulsprojekt)



Kommunales Flächenmanagement



Kommunales Flächenmanagement | Intensivierung 2011

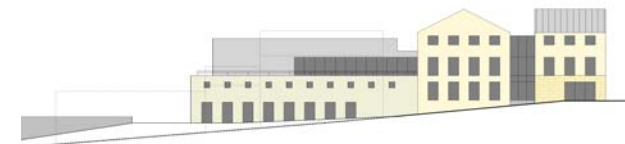
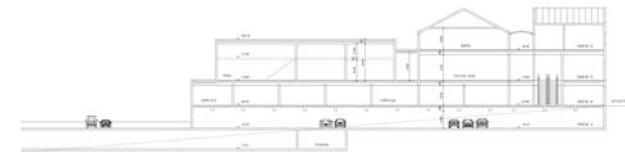
- 1) Ermittlung der Baulücken und Leerstände (Anfang/Mitte 2011)
 - ▶ 40 Baulücken im Stadtbereich (+42 im Umland)
 - ▶ 18 Leer bzw. Teilleerstände
 - ▶ 7 Gewerbebrachflächen
- 2) Vorbereitung Anschreiben Eigentümer (September 2011)
- 3) Information über Presse
- 4) Auswertung der Fragebögen (Ende 2011)
- 5) Veröffentlichung der verfügbaren Flächen und Gebäude (Anfang 2012)
 - ▶ Homepage Stadt Freyung, Stadtinformationsblatt, Maklerbüros, Banken
- 6) Fortschreibung Flächenmanagement



Ziele der aktuellen Entwicklung | Kaufhaus/Kino



Stadtplatz 8+10 (Bestand)



aktuelle Planung

Ziele der aktuellen Entwicklung | Ort schafft Mitte



Quartiere | Rahmenplanung

Ziele der aktuellen Entwicklung | Ort schafft Mitte



Brachfläche Froschau

- Innerstädtische Entwicklungsfläche

Brachfläche Froschau

Ziele der aktuellen Entwicklung | Ort schafft Mitte

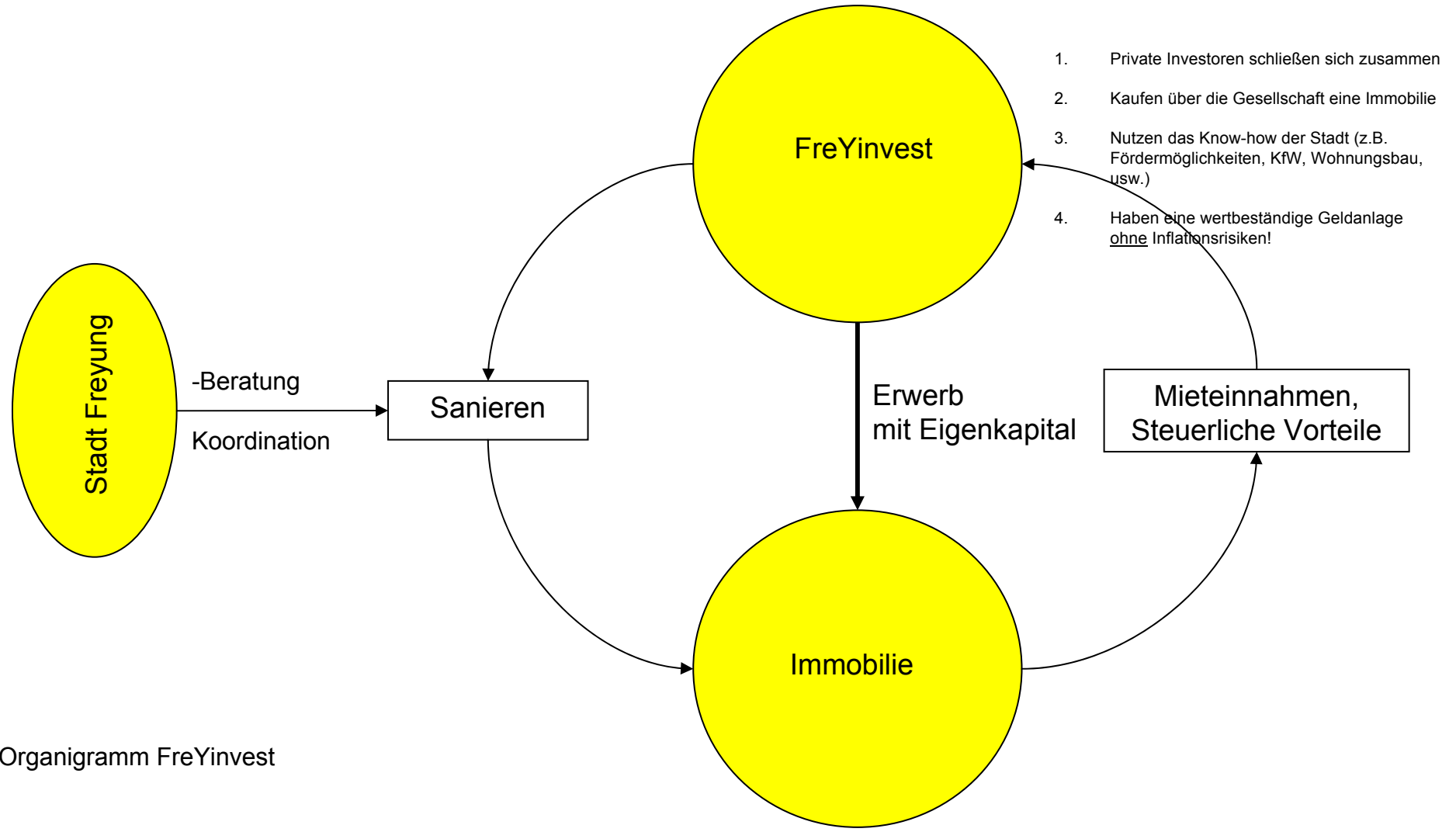


Impulsprojekt Stadtplatz 9

- ▶ geplante Umsetzung durch FreYinvest
- ▶ Wohnen im Alter

Impulsprojekt

Ziele der aktuellen Entwicklung | Ort schafft Mitte



Organigramm FreYinvest

Ziele der aktuellen Entwicklung | Ort schafft Mitte



Brachfläche Campus

- ▶ Innerstädtische Entwicklungsfläche
- ▶ geplanter Wettbewerb für innerstädtische neue Wohnformen
- ▶ Gründercampus

Brachfläche Campus

Zusätzliche Maßnahmen der Innenentwicklung

Zusätzliche Maßnahmen der Innenentwicklung



Mehrgenerationenhaus (Architektouren 2011)



Zusätzliche Maßnahmen der Innenentwicklung



Fassadenprogramm

Zusätzliche Maßnahmen der Innenentwicklung



Neugestaltung Kirchplatz (Bestand)



aktuelle Planung

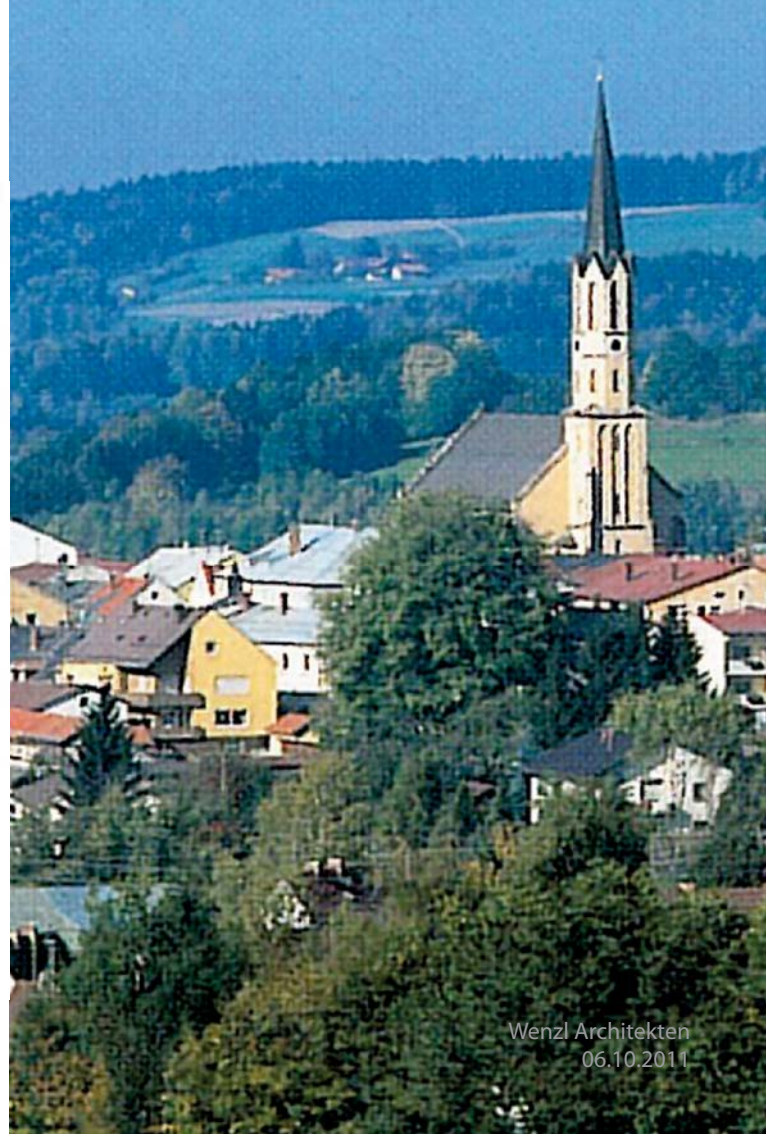
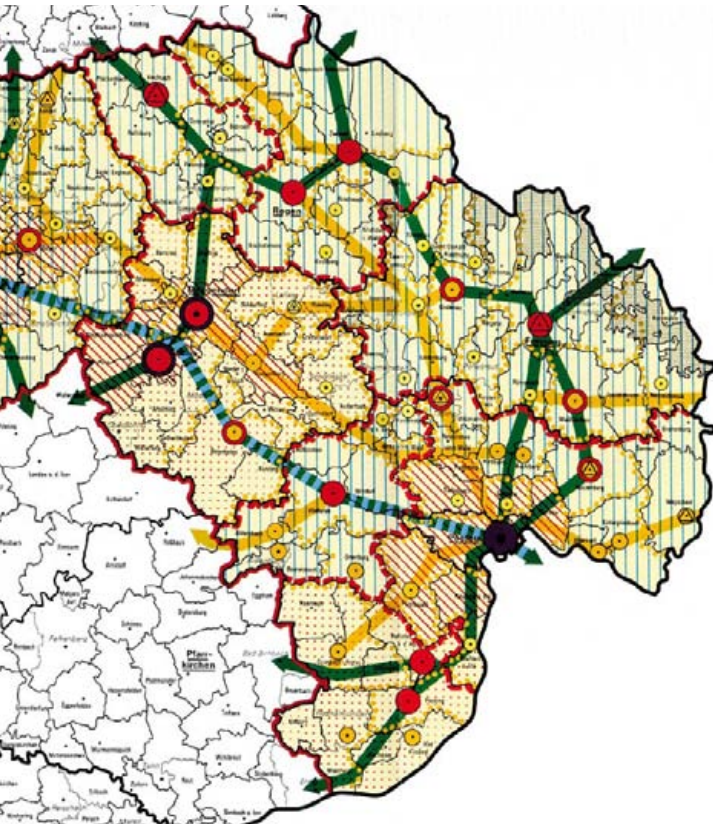
Zusätzliche Maßnahmen der Innenentwicklung



Auenpark Freyung

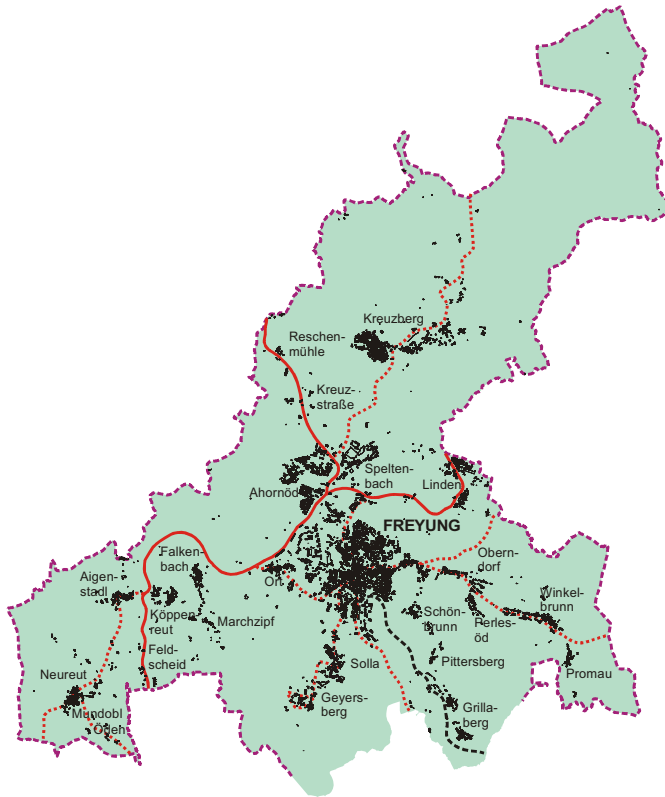
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Freyung - Kleine Stadt am großen Wald



Freyung „Ort schafft Mitte“
3. Bayerisches Flächensparforum

Wenzl Architekten
06.10.2011

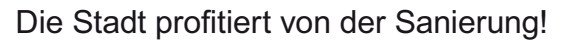


gegründet	1301
Region	12 Donau-Wald
Regierungsbezirk	Niederbayern
Landkreis	Freyung Grafenau
Fläche	48,64 km ²
Einwohner	6.923
Mittelzentrum	bevorzugt zu entwickelnder Ort
	<ul style="list-style-type: none"> • Landratsamt • Krankenhaus • Bundeswehr • Bundespolizei • Schulen/ Gymnasium/ Campus • Rehasentrum • Fremdenverkehr/ Kurhaus • Einpendlerort • Arbeitsplätze

30 km zum Oberzentrum Passau
12,5 km zur tschechischen Grenze (Philippsreut)



A detailed map of the Freiburg city center, showing the layout of streets and buildings. A red line highlights the main street, and a yellow line highlights a specific street segment. The word 'FREIBURG' is visible in the top left corner.

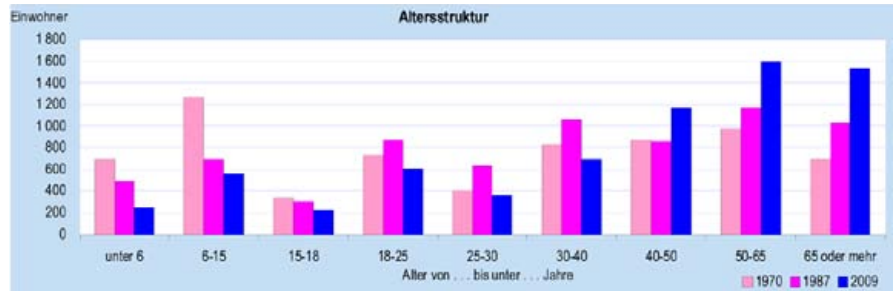


Wenzl Architekten
06.10.2011

Nach der Sanierung = vor der Sanierung



Verkehr



Statistik kommunal 2010



Gebäudeleerstand



Statistik kommunal 2010

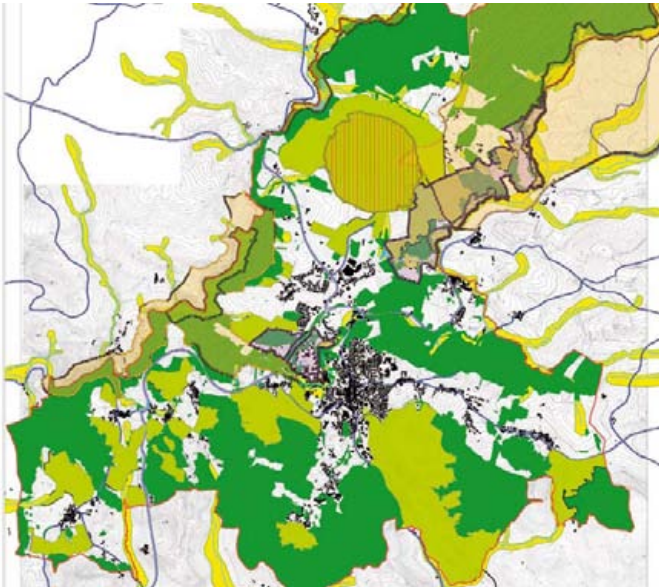
Freyung „Ort schafft Mitte“
3. Bayerisches Flächensparforum

Wenzl Architekten
06.10.2011

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) zum Rahmenplan Stadtumbau West

Handlungsfelder

- Bevölkerung
- Kultur
- Wirtschaft-Tourismus
- Umwelt
- Landschaft
- Stadtplanung
- Verkehr
- Interkommunale Zusammenarbeit



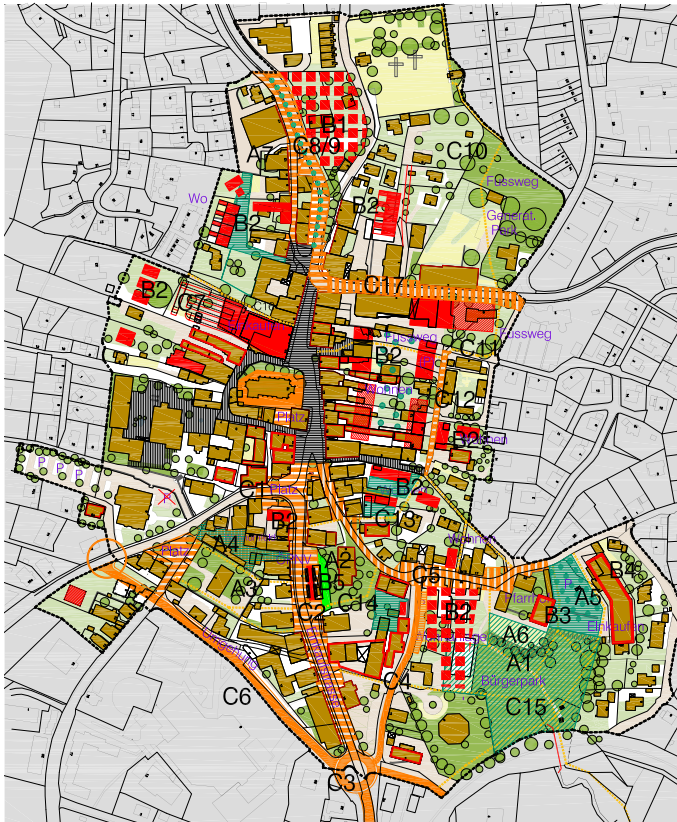
Freyung „Ort schafft Mitte“
3. Bayerisches Flächensparforum

Umgriff Rahmenplan Innenstadt

- 241,786 m² (24,2 ha)
- 341 Einwohner, d.h. 14 Einwohner / ha
- Altersstruktur: 14% Kinder
62 % Erwachsene
24 % Senioren



Stadt Freyung Rahmenplan Innenstadt



Freyung „Ort schafft Mitte“
3. Bayerisches Flächensparforum

Aussagen - Maßnahmen zur Sanierung =

» Sanierungskonzept

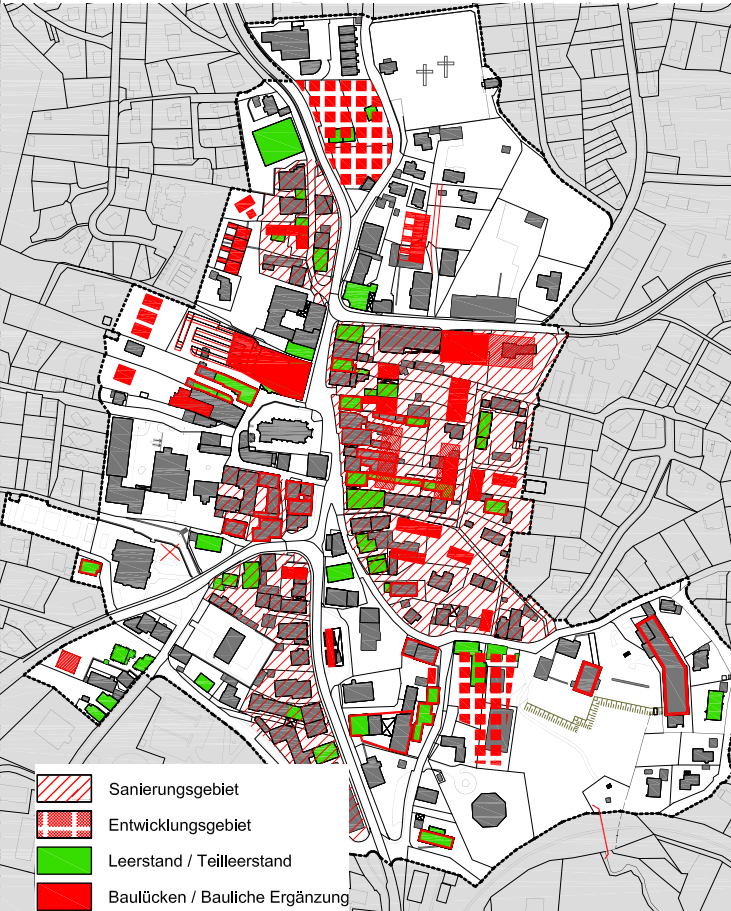
Aussagen - Maßnahmen zur Entwicklung =

» Entwicklungskonzept

Freiraum: Optimierung des Wohnumfeldes
öffentlich - Optimierung des Arbeitsumfeldes
privat: Optimierung der öfftl. Freiräume
Optimierung der Verkehrsräume

Bauraum
öffentlich - Benennung der Sanierungsobjekte
privat: konkrete Sanierungsvorschläge
Nutzungsvorschläge
Erweiterungsvorschläge /
Nachverdichtung
Definition innenstädtischer
„Baugebiete“

Übersicht Potentiale für innenstädtisches Wohnen



Freyung „Ort schafft Mitte“
3. Bayerisches Flächensparforum

Gründe für Gebäudeleerstand (44 Gebäude)

- Sanierungsstau
- „marktgerechte“ Grundrissstruktur / Wohnungsgröße (Mietkosten)
- Generationenfolge („Senioren bleiben übrig“)
- fehlende Finanzkraft (Gebäudegröße)
- fehlende Visionen
- Sätturiertheit
(1-2 Personen fühlen sich im großen Haus wohl)
- fehlende Erschließung / Stellplätze
- fehlende Freiflächen / Terrassen / Balkone
- mangelnde Qualität im Wohnumfeld
- Immissionsschutz / Straßenlärm
- Konkurrenz in besseren Lagen / anderen Orten
- Konkurrenz durch Neubauten - vor allem auch durch das freistehende Einfamilienhaus mit Garten

Zielgruppen für Wohnraum

- die klassische Familie
- die Teilfamilien / Patchwork-family
- kinderlose Paare
- Singles
 - » Azubis / Angestellte
 - » Beamte in Ämtern
 - » Bundeswehr, Bundespolizei
 - » Krankenhausangestellte
 - » Lehrer / Referendare
 - » Professoren / Assistenten / Studenten
- Senioren (vor der Pflegestufe)

Wenzl Architekten
06.10.2011



„Ja, das willste...

Vor dir die Friedrichstraße.
Im Rücken die Ostsee.

Vormittags den Strandkorb.
Am Abend ins Kino.

Ja, das willste!

(Kurt Tucholsky)



VOM BÜRGERSITZ ZUM MODERNEN STADTHAUS

Das historische Bürgerhaus

Am Anfang steht die Stadt in ihrer für den deutschen Kulturkreis gültigen Form als dichte dachreiche Ballung von Häusern unterschiedlichster Größe, versammelt um eine Kirche oder eine Burg, ausgestattet mit einem Marktplatz und umgeben von Mauern und Türmen. Ausgeprägt in dieser Gestalt während des 10. bis 12. Jahrhunderts fällt sich die zuerst noch lockere Bebauung innerhalb der Ummauerung dann im Hochmittelalter, die noch verbliebenen Gärten und Viehhöfe werden verdrängt von einfachen Holz- und Leimbauten, die Straßentüpe schließen sich Haus um Haus, bis Erweiterungen notwendig werden. Man vergrößert das Stadtareal mit einem weiteren Mauerring oft schon im 14. Jahrhundert und baut ab dem 16. Jahrhundert die ersten geplanten Vorstädte. Mit der aufgehobenen militärischen Bedeutung im frühen 19. Jahrhundert fallen Mauern und Bastionen – die Kernstadt findet endlich Anschluss an ihre ländlichen Vorstädte und dehnt sich im Laufe der folgenden Jahrzehnte mit neuen Industriearealen und zuletzt auch Villenvierteln, oft auf ein Vielfaches ihrer ursprünglichen Größe. Im Zentrum, um den Hauptmarkt und in der Nähe des Rathauses und der wichtigsten Kirchen, siedeln sich die wohlhabenden und politisch einflussreichen Bürger an – Patrizier, Kleriker, Gelehrte, Kaufleute, Händler und Handwerksmeister.



Abb. 5: Bürgerhaus, Tübingen (Eisland), 15.–18. Jh.

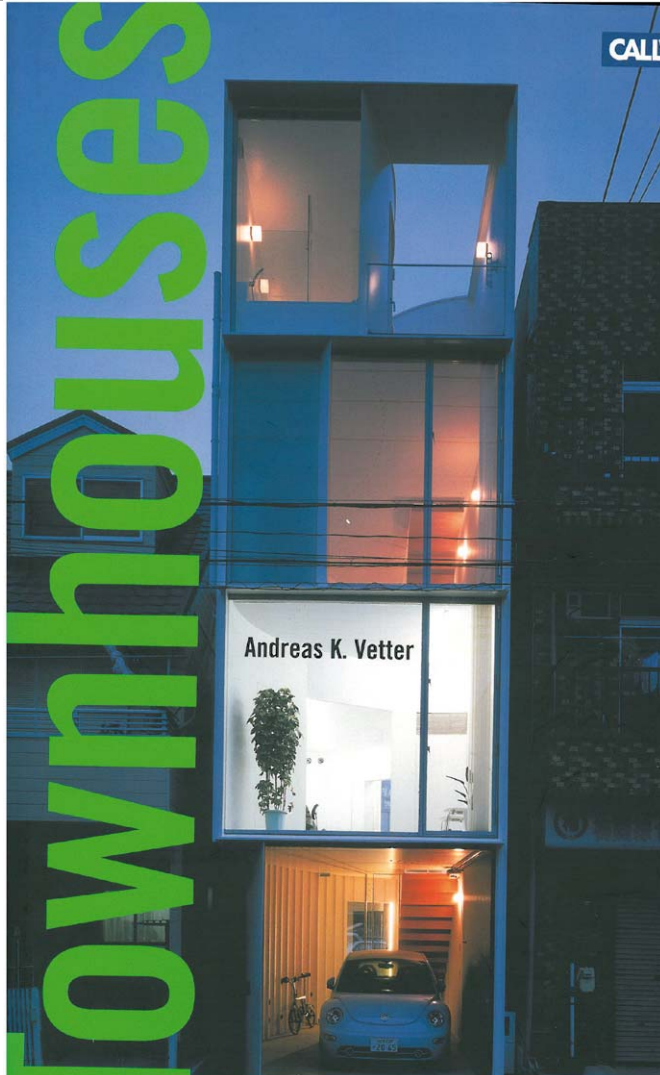
DAS FRÜHE STADTHAUS

Für das 12. Jahrhundert kam eine frühe bürgerliche Wohnkultur in mehrstöckigen Holzhäusern angenommen werden, danach erfolgt der partielle, in den meisten Ländern aber eher seltene Einsatz von Stein als Baumaterial. Üblich bleibt das Fachwerk, das zum Teil verputzt wird. Es wirken regionale Bautraditionen, so das Dienzhaus im Norden mit einem großen Saal im Erdgeschoss, dem eine Kammer zugeordnet wird. Die Stuben liegen in einem rückwärtigen Anbau und ganz oben. Oder der südliche Typus, dessen Erdgeschoss längs geteilt wird und aus Flur und Werkstatt oder Laden besteht. Die Wohnstuben befinden sich hier im ersten Stock. Der hochmittelalterliche Wohnhaustyp hat sich jedoch bis auf wenige Exemplare nicht mehr erhalten, selbst die stattlicheren Bürgerhäuser aus den folgenden Generationen des Spätmittelalters und der frühen Neuzeit sind selten (Abb. 5 und 6). Aber gerade in ihnen, den anspruchsvollen städtischen Wohnbauten, finden sich die Vorläufer des aktuell diskutierten Townhouse-Typs. Mit ihrem unmittelbar an der Straßenseite aufragenden Giebeln oder Flanken, den mächtigen Dächern, den großen Türen, Fenstern und Erkern fixierten sie sowohl die bis heute verbindliche Struktur der Straßen und der Blockrandbebauung als auch die bürgerliche Kultur als weitere Basis der Urbanität. Eine genaue



Abb. 6: Bürgerhäuser, Kapfengasse, Regensburg, 13.–15. Jh.

Freyung „Ort schafft Mitte“
3. Bayerisches Flächensparforum



CALL

Andreas K. Vetter



Wohnen in der Stadt

Ruhige und private Gärten, mitten in der Stadt, bieten eine hohe Wohnqualität.

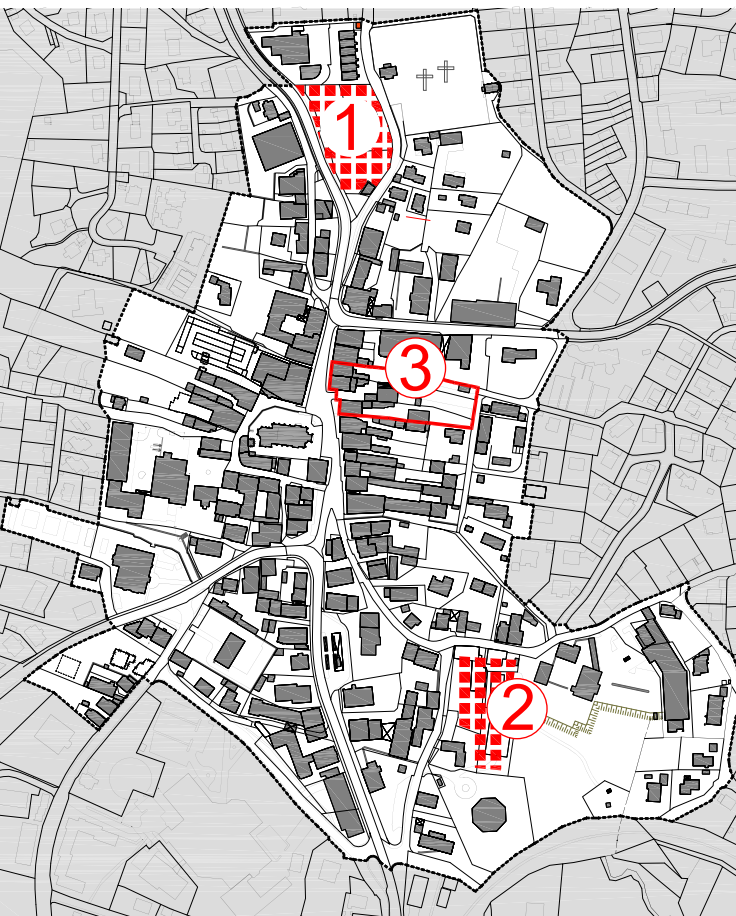


Freyung „Ort schafft Mitte“
3. Bayerisches Flächensparforum

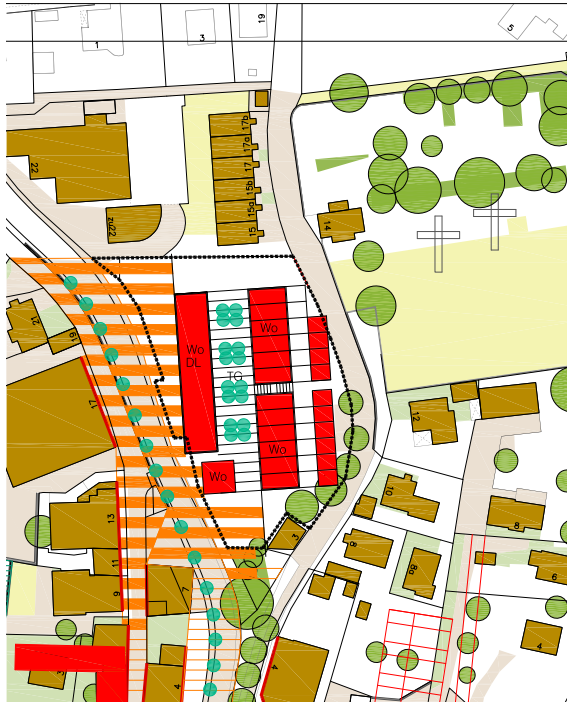
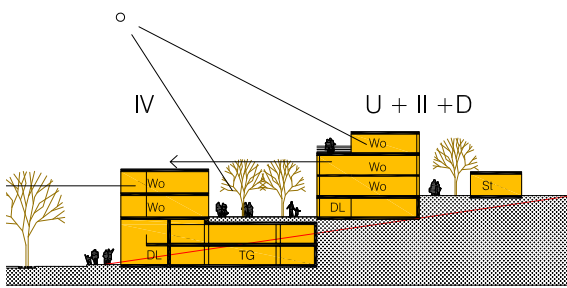


Wenzl Architekten
06.10.2011

Entwicklungsräume



1 Entwicklung „Campus“



Campus-Gelände Grafenauer Str

Grundstück	4.500 m ²
Wohnen	3.200 m ² / 60 - 70 Pers
Stadthäuser	2.000 m ² / 30 - 40 Pers
Whgen	1.000 m ² / 20 - 30 Pers
GE / DL	1.800 m ²
TG	100 St

Freyung „Ort schafft Mitte“
3. Bayerisches Flächensparforum



Wenzl Architekten
06.10.2011



2 Entwicklung Froschau

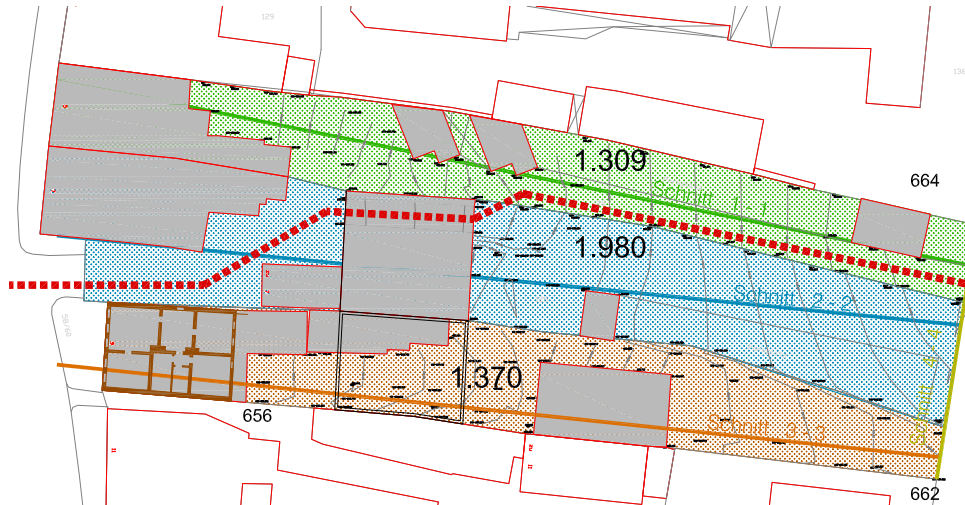


3 Entwicklung Stadtplatz 5 bis 9



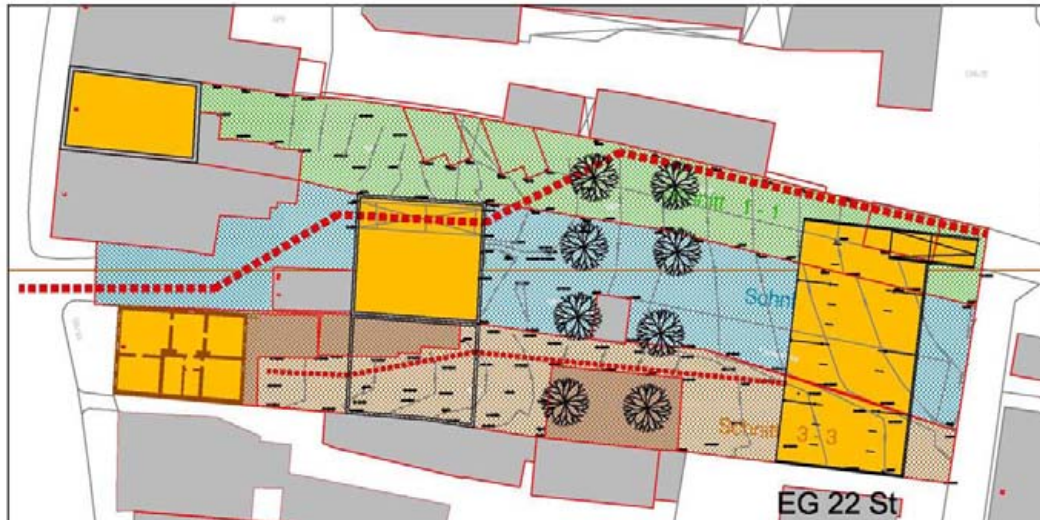
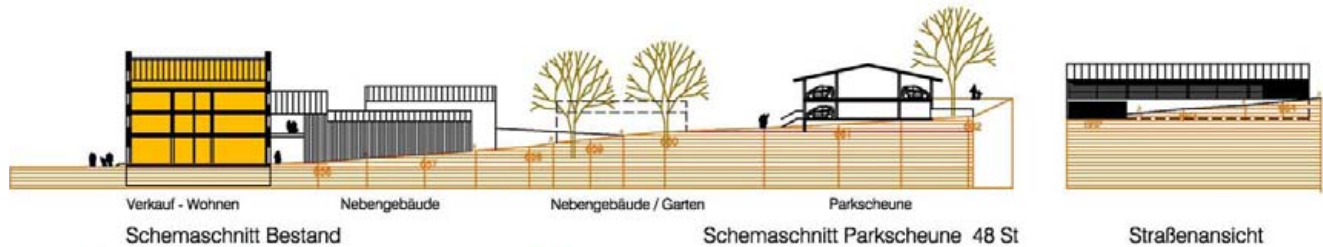


3 Entwicklung Stadtplatz 5 bis 9



Vergleich zu MI	FN Plan MK !	
	Parzelle	1.309m ²
bei GRZ 0.6 = 780m ² ÜF		255m ² 33%
bei GFZ 0.6 = 1560m ² BGF		765m ² 49%
	Parzelle	1.980m ²
bei GRZ 0.6 = 1188 m ² ÜF		307m ² 26%
bei GFZ 0.6 = 2376m ² BGF		921m ² 39%
	Parzelle	1.370m ²
bei GRZ 0.6 = 822m ² ÜF		200m ² 24%
bei GFZ 1.2 = 1644m ² BGF		600m ² 36%

A1 Sanierung Wohnbaubestand + Parkscheune



Freyung „Ort schafft Mitte“
3. Bayerisches Flächensparforum

Wenzl Architekten
06.10.2011

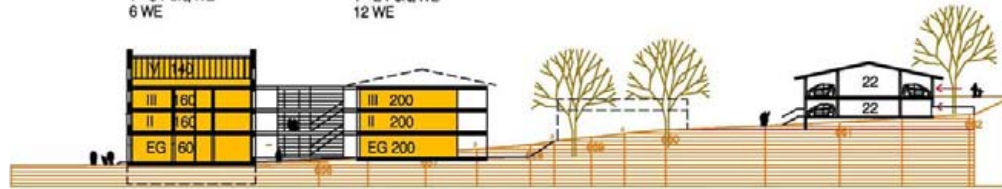
A2 Sanierung Wohnbaubestand + Erw. + Parkscheune

1925 m² 6 - 18 Pers

160 / WE
1 - 3 Pers/WE
6 WE

12 - 24 Pers

85 / WE
1 - 2 Pers/WE
12 WE



Verkauf - Wohnen Erschl. Hof Wohnen

Nebengebäude / Garten

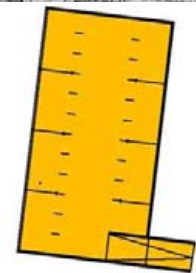
Parkscheune

Schemaschnitt Bestand + Erw.

Schemaschnitt Parkscheune

2800 m² 33 - 67 Pers

23 - 26 WE



UG 24 St

Freyung „Ort schafft Mitte“
3. Bayerisches Flächensparforum

Wenzl Architekten
06.10.2011

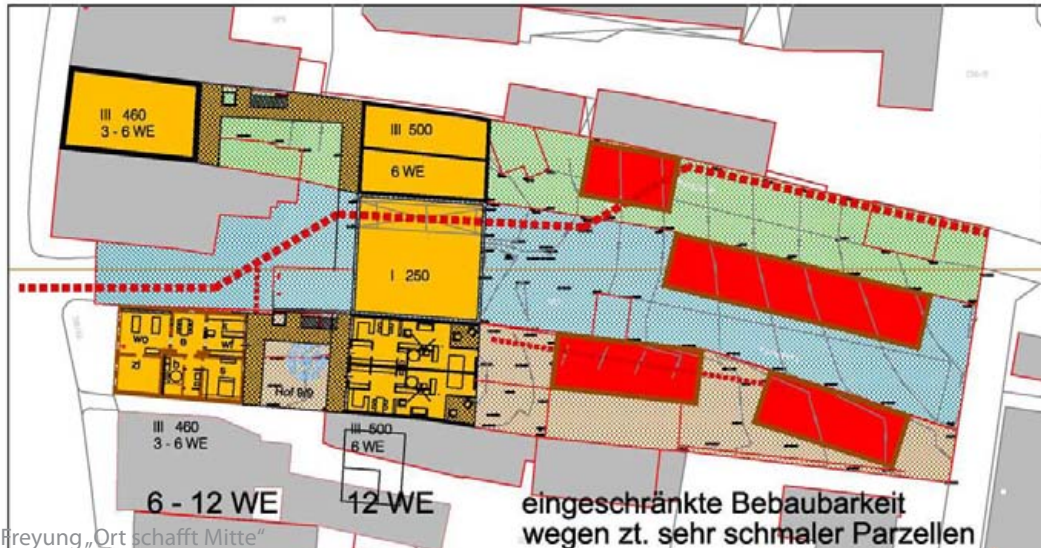
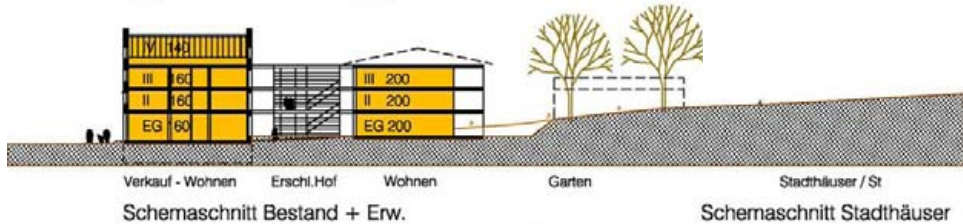
A3.1 Sanierung Bestand + Erw.1 + Bebauung auf Einzelparzelle

1925 m² 6 - 18 Pers

160 / WE
1 - 3 Pers/WE
6 WE

12 - 24 Pers

85 / WE
1 - 2 Pers/WE
12 WE



Freiung „Ort schafft Mitte“
3. Bayerisches Flächensparforum

rückwärtige Bebauung
auf Einzelparzellen

- nur bei Parzelle 2/3 entsprechende Breite vorhanden
- Flächenverbrauch für oberirdische Stellplätze
- wenig Wohnumfeldqualität

Wenzl Architekten
06.10.2011

A3.2 Sanierung Bestand + Erw.1 + Erw.2 + Tiefgarage

1925 m² 12 - 24 Pers

80 bzw. 160 pro WE
1 - 3 Pers/WE
6 - 12 WE

12 - 24 Pers

85 pro WE
1 - 2 Pers/WE
12 WE

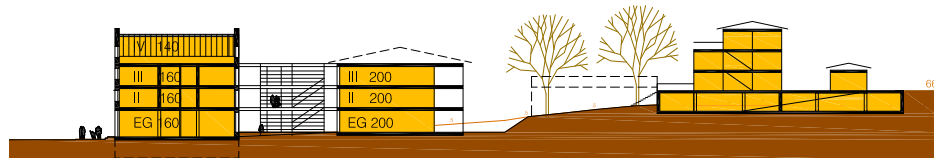
875 m² 15 - 25 Pers

175 / WE
3 - 5 Pers/WE
5 WE

2800 m² 39 - 73 Pers

23 - 29 WE

TG 37 St + 5 St



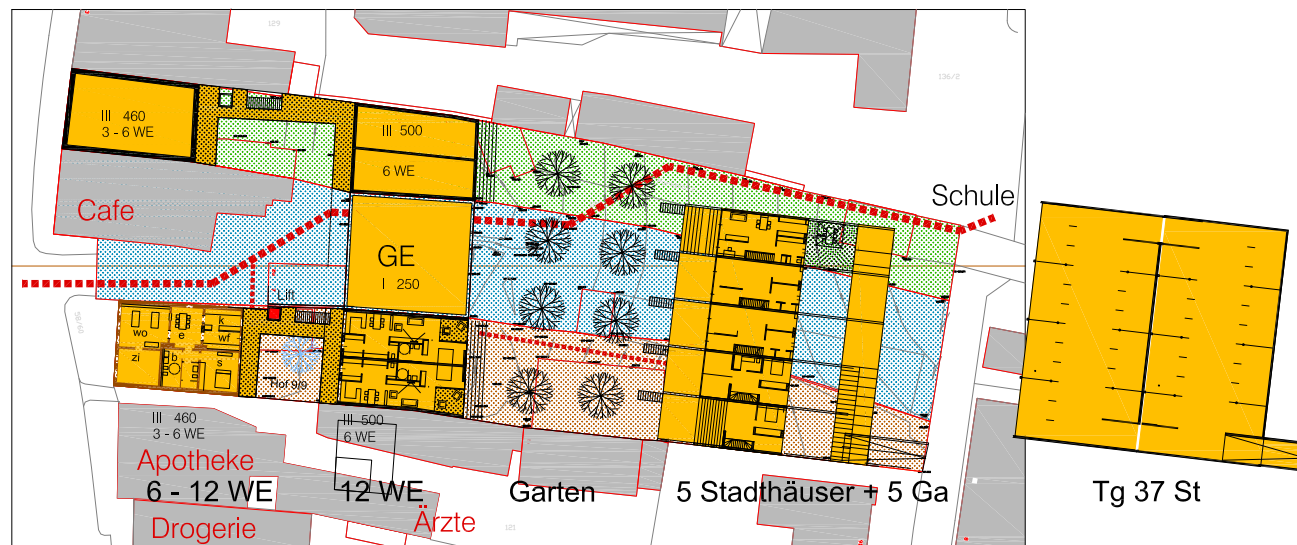
Verkauf - Wohnen Erschl. Hof Wohnen Garten Stadthäuser / St

Schemaschnitt Bestand + Erw.

Schemaschnitt Stadthäuser



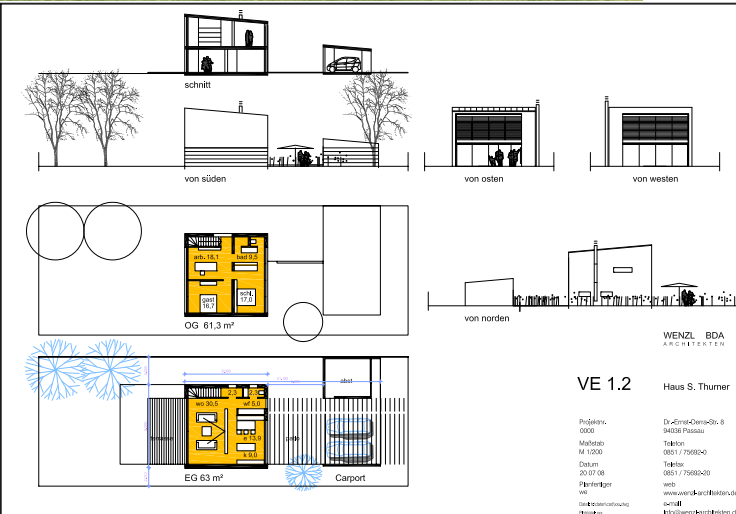
Straßenansicht



Freyung „Ort schafft Mitte“
3. Bayerisches Flächensparforum

Innerstädtisches integriertes Wohnen

Wenzl Architekten
06.10.2011



Die Freyunger Baumeister.

SO VERSCHÖNERN SIE DEN STADTPLATZ.
 Freyung, Ort im Stadt-Mitte
 3. Bayerisches Flächensparforum

VERKAUFSOFFEN



SONNTAG AM 10.10.10
 Beste Angebote
 und Unterhaltung

RÜCKBLICK



Feste, Stars und
 Züge.



Das „Neuer Haus“ (grün) wie es nach der Sanierung aussehen soll. Doch hier wird nicht nur die Fassade erneuert, nach komplettem Innumbau sollen hier zwei neue Geschäfte ein.



Wenzl Architekten

06.10.2011



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!