



Gerolstein

Beratung Stadtumbau

Stadtrat der Stadt Gerolstein Gerolstein, 24.03.2021

FIRU Koblenz GmbH Christian Franké B.A. M.A.



Inhalt

- Sachstand
 - Rahmenplan
 - Einzelmaßnahmen
 - Zusammenfassung

- Diskussionsansatz

Maßnahmenschwerpunkte gemäß ISEK

Räumliche Maßnahmenschwerpunkte:

- Hauptstraße – Kaiserhof – Hutterparkplatz – Kyll – Bahnhof
- Dreestreppchen/Mühlenstraße – städtischer Parkplatz an B 410 (Schotterparkplatz) - Brunnengelände – Kyll

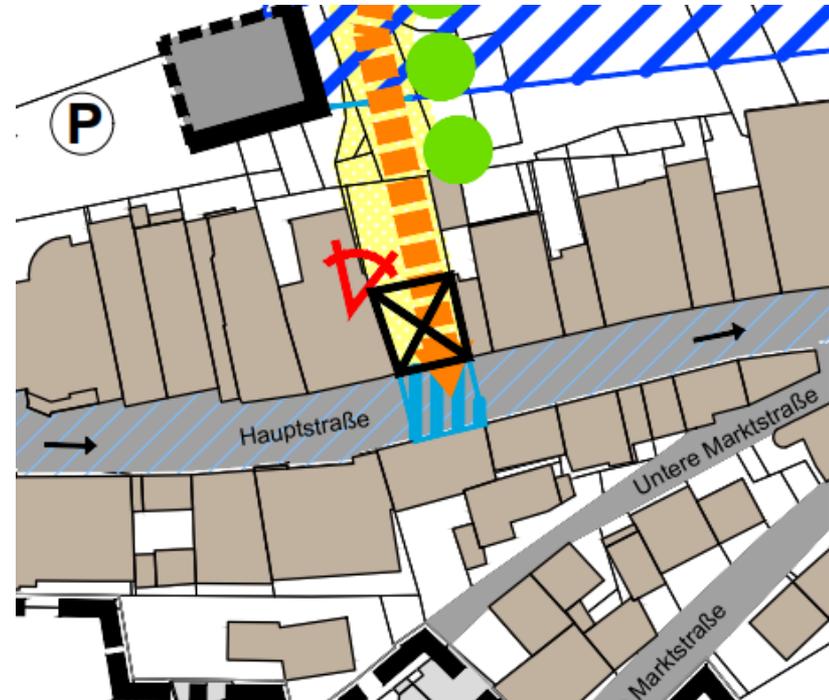
01 Kaiserhof

Bisherige Planung:

- Abriss und Umbau
- Machbarkeitsstudie
- Detailplanung öffentlicher Raum
- Abriss Kaiserhof
- Neugestaltung öffentlicher Raum

Aktuell:

- vom Gutachterausschuss ermittelter Wert zu gering für Eigentümer
- derzeit Gespräche mit privaten Investoren
- evtl. MVZ
- evtl. Wohnungen
- Möglichkeit für Stadt zu „Einkauf“ in Passage



→ **Budget: 471.520,00 €**

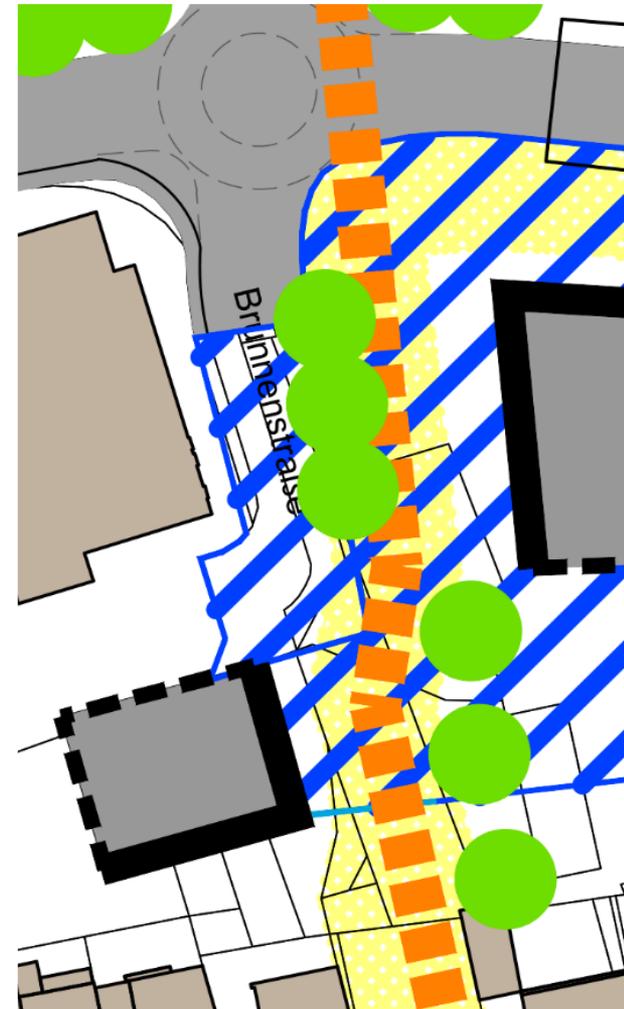
02 Wegeverknüpfung Brunnenstraße

Bisherige Planung:

- Ausbau des südlichen Teilstückes der Brunnenstraße
- Attraktivierung und Sicherung für Fußgänger

Aktuell :

- Entwicklung auf Brunnengelände als „Ankerpunkt“ noch ungeklärt
- Entwicklung vom Hutterparkplatz abgerückt (siehe 03)



→ **Budget: 498.740,00 €**

03 Neugestaltung Hutterparkplatz

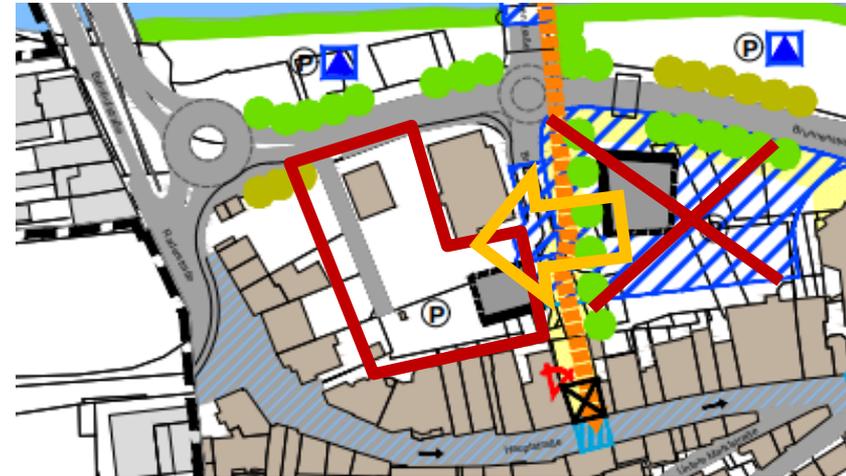
Bisherige Planung:

- Verlegung der Haltestelle für Reisebusse
- Bauliche Erweiterung der nördlichen Geschäftszeile der Hauptstraße
- Errichtung einer Markthalle
- Städtebauliche Vorplanung
- Bau / Umbau Hutterparkplatz

Aktuell :

- Erhalt Hutterparkplatz – Bindung 25 Jahre
- keine Bebauung vorgesehen / kein Busbahnhof
- Verbreiterung Zufahrt KSK
- evtl. Ankauf Teilgrundstück Telekom
- Privater Investor baut Gebäude um
- Öffentliche Flächen zu gestalten

→ **Budget: 577.405,00 €**



04 Neugestaltung Bahnhofsvorplatz

Bisherige Planung:

- Planung
- Neugestaltung Bahnhofsvorplatz

Aktuell :

- Planung
- Neugestaltung Bahnhofsvorplatz
- Umbau hat bereits begonnen
- derzeit unklar, ob vorh. Linde erhalten werden kann
- separater Bewilligungsbescheid der ADD



→ **Budget: 279.020,00 € (evtl. zusätzliche Förderung)**

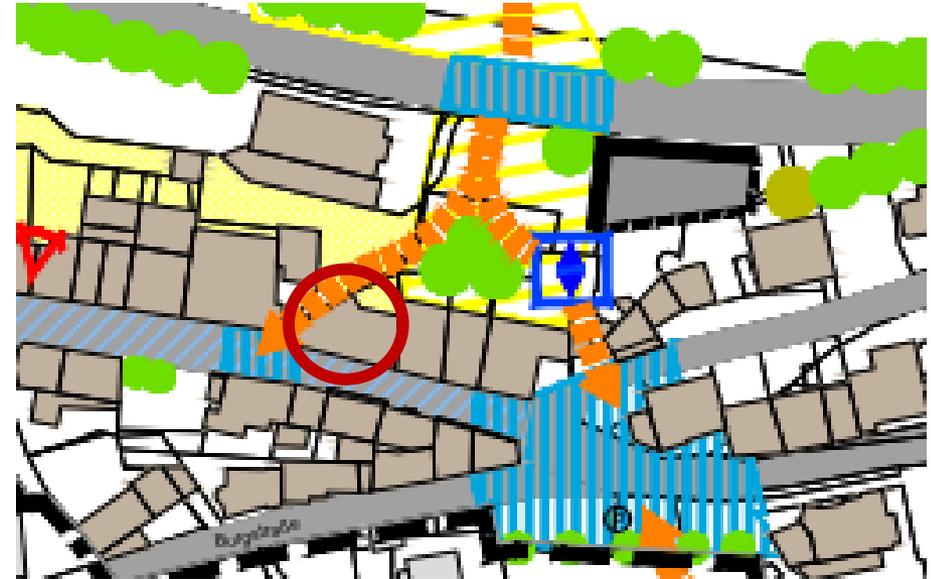
05 Stadteingang Dreestrepptchen / Mühlenstraße

Bisherige Planung:

- Machbarkeitsstudie
- Planung
- Öffentliche und private Baumaßnahmen
- u.a. Aufzug

Aktuell :

- Wertermittlung Gutachterausschuss:
Hauptstraße 55 – 333.000 €,
VHB mit Eigentümer
- Eigentümer wird in Kürze Objekt an Makler geben,
falls Stadt keine Entscheidung über Ankauf trifft
- Neubau Krämer Orthopädie im Gange
- Ankauf Gebäude Hauptstraße erforderlich



→ **Budget: 617.434,00 €**

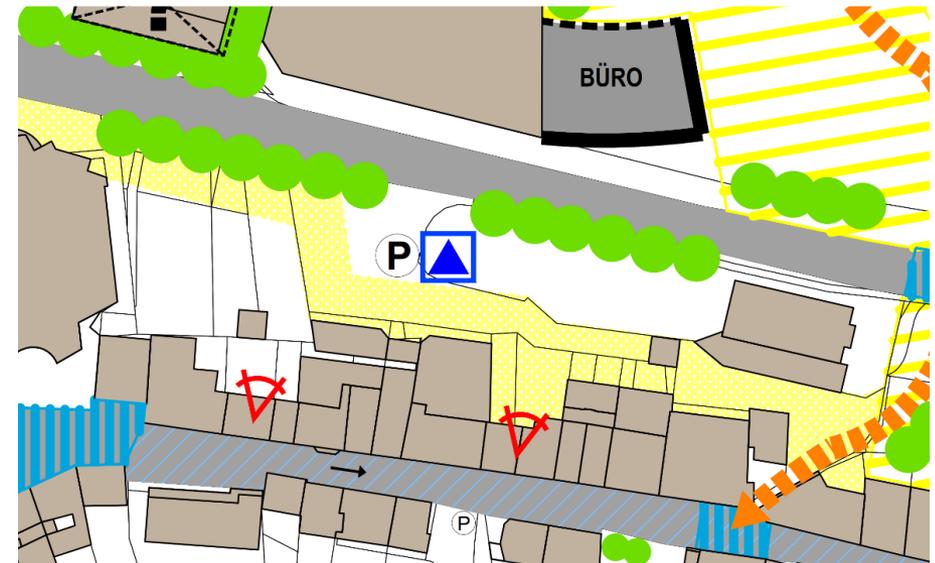
06 Umfeld südlich der Brunnenstraße

Bisherige Planung:

- Verbesserung räumlicher und funktionaler Beziehungen
- Gestaltung und Aufwertung der Gebäudevorfazonen

Aktuell:

- Nutzung Brunnengelände noch ungeklärt
- Gespräche mit Brunnen zu führen

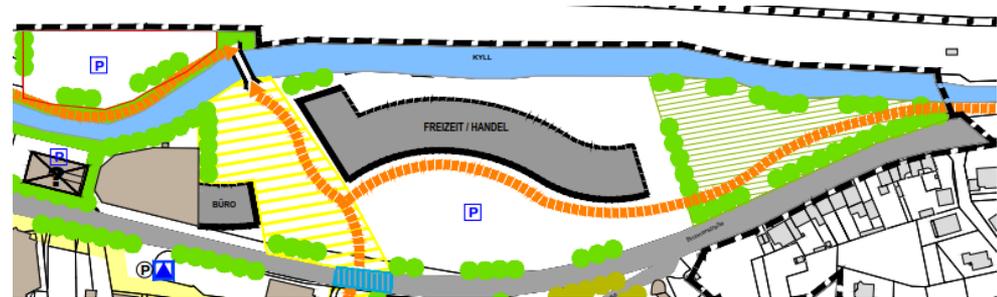


→ **Budget: 190.400,00 €**

07 Brunnengelände / Gerolsteiner

Bisherige Planung:

- Konkretisierung des Nutzungskonzeptes
- Bebauungsplan
- Private Baumaßnahmen
- Öffentliche Freiflächengestaltung



Aktuell:

- keine klare Positionierung des Gerolsteiner Brunnens
- Überplanung des zentralen Bereiches derzeit nicht möglich
- evtl. Eintragung eines Gehrechts
- Wiederaufnahme Gespräche Gerolsteiner Brunnen ab 2021 / 2022 / 2023?
- wird im ISEK aufgrund Zeitschiene nicht weiterverfolgt

→ **Budget: 881.800,00 €**

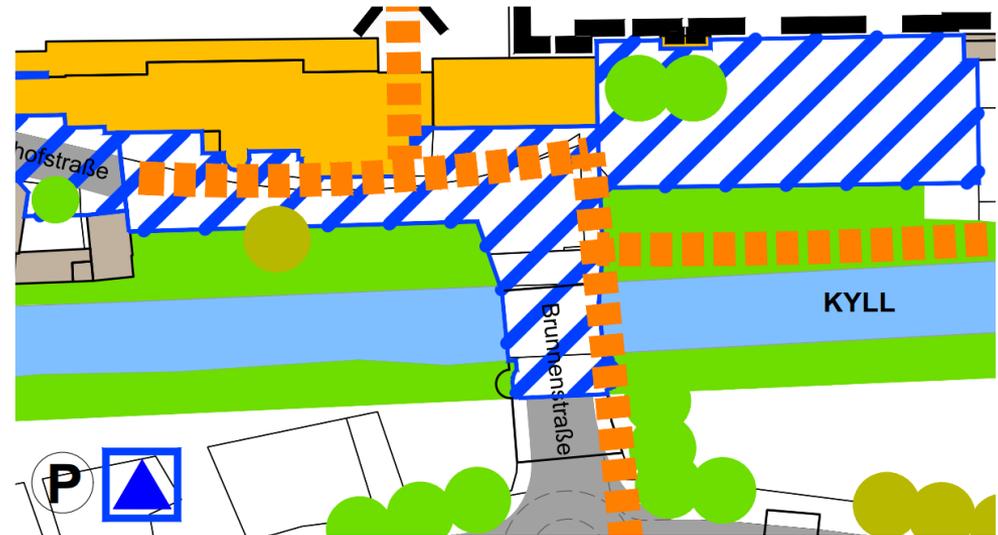
08 Kyllumfeld

Bisherige Planung:

- Aufwertung der Kyll als Freiraumangebot in Innenstadtlage
- Aktivierung untergenutzter Flächen

Aktuell:

- keine klare Positionierung des Gerolsteiner Brunnens
- derzeit keine Zeitschiene erkennbar
- teils im Rahmen des Bahnhofsvorplatzes

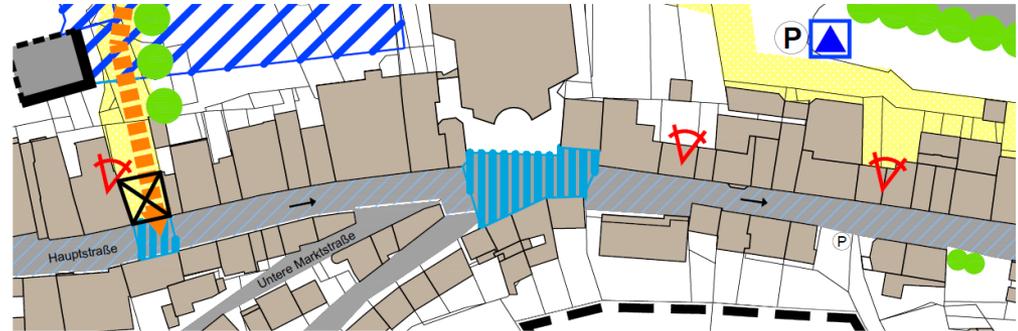


→ **Budget: 220.000,00 €**

09 Stadtbalkone

Bisherige Planung:

- Verbesserungen der räumlichen und funktionalen Verknüpfungen im Innenstadtgebiet
- Aktivierung von ungenutzten und untergenutzten Flächen
- Anlage von Außenbereichen / Plattformen / Aussichtspunkten



Aktuell:

- Verknüpfung mit Kaiserhof und Dreestrepptchen möglich

→ **Budget: 139.070,00 €**

10 Private Gebäudemodernisierung

Bisherige Planung:

- Umbau und Modernisierung innerstädtische Bausubstanz
- Modernisierungsrichtlinie Förderung jeweils bis zu 25.000 €

Aktuell:

- es werden vermehrt Maßnahmen angemeldet und Mittel abgerufen
Bisher: ca. 11.000 €
2021: ca. 55.000 – 60.000 €
1 weiteres Projekt in der Hauptstraße nach Erwerb zur Prüfung vorgesehen
- weiter zu bewerben

→ **Budget: 600.000,00 €**

11 und 12 Parkraumkonzept / Beschilderung / Touristenleitsystem

Bisherige Planung:

- Optimierung der Parkraumsituation
- Belebung der Innenstadt
- Verbesserung der räumlichen und funktionalen Verknüpfungen

Aktuell:

- derzeit „zu viel Planung“
- wird vorerst nicht weiter verfolgt

→ **Budget: 15.000,00 € + 20.000,00 €**

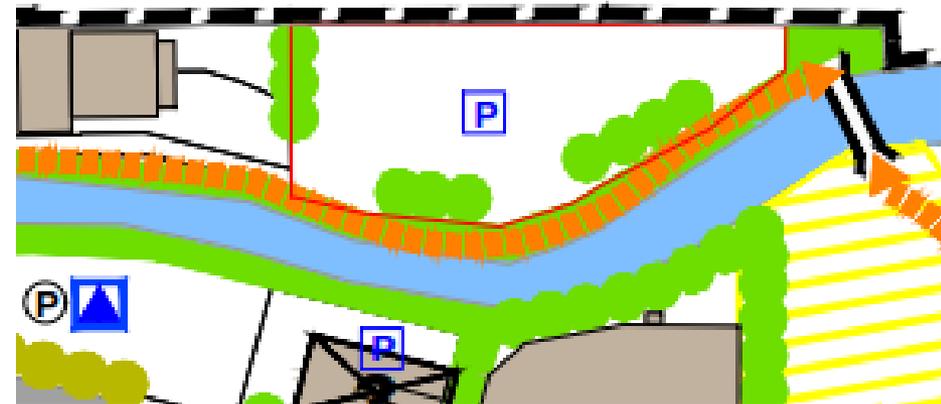
13 Kyll-Umfeld / P+R hinter Postgelände

Bisherige Planung:

- Ausbau zu ÖPNV-Parkplatz
- evtl. GVFG-Förderung

Aktuell:

- aktuell keine konkreten Zu-/Absagen seitens des Eigentümers (Postgebäude)
- Alternativstandort erforderlich (Postgebäude)
- keine konkreten Aussagen zu Entwicklungsinteresse seitens Gerolsteiner Brunnen
- keine konkrete Zeitschiene absehbar
- Alternativkonzept scheitert an Eigentum Gerolsteiner Brunnen
- Verhandlung / Gespräche mit Gebäudeeigentümer (Post)



→ **Budget: evtl. GVFG Förderung, Umschichtung aus anderen Maßnahmen**

14 Gestaltungskonzept Hauptstraße

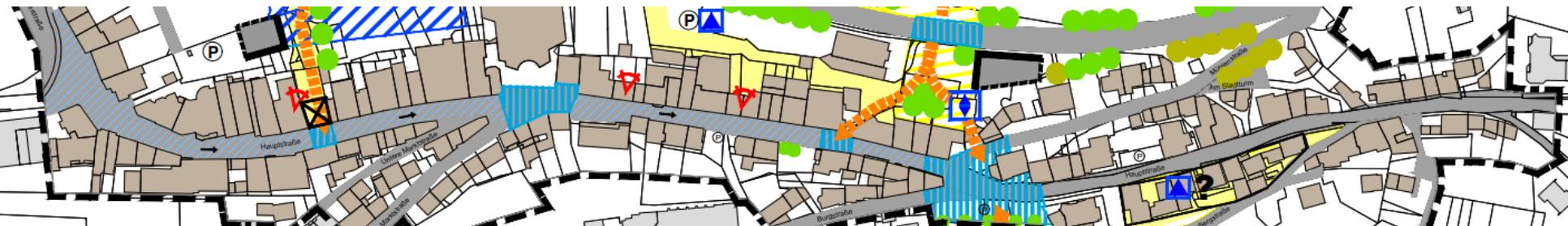
Bisherige Planung:

- Planung- / Vorbereitung
- Attraktivierung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes der Innenstadt
- Attraktivitätssteigerung der Gerolsteiner Innenstadt
- Berücksichtigung der Belange der Barrierefreiheit

Aktuell:

- derzeit „zu viel Planung“
- wird vorerst nicht weiter verfolgt

→ Budget: 25.000,00 €



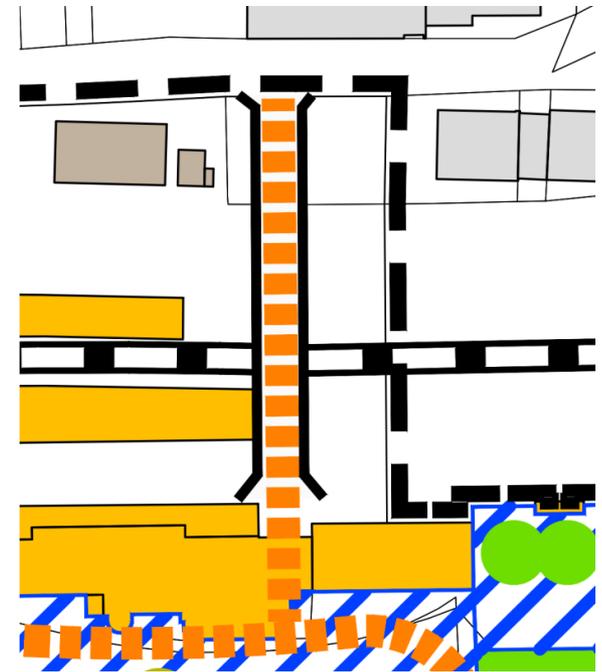
15 Neubau Brücke zur Bahntrassenquerung

Bisherige Planung:

- In Neugestaltung Bahnhofsvorplatz enthalten
- Mittelzufluss GVFG
- Zeitschiene 2016 – 2019

Aktuell:

- Bauarbeiten finden statt
- Fertigstellung bis Mitte 2021



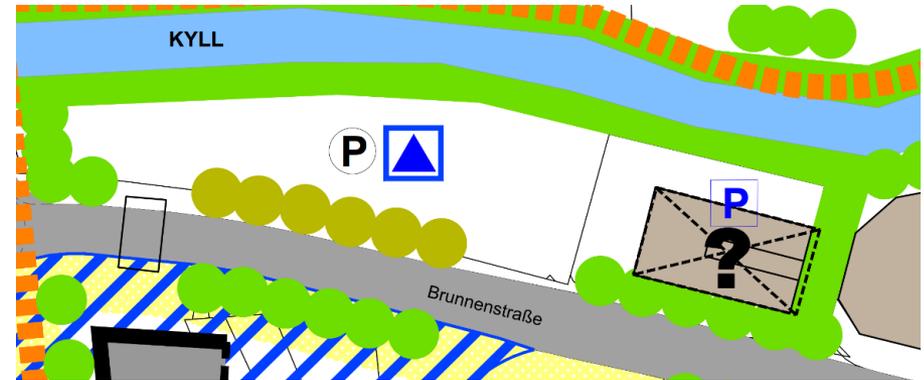
→ **Budget: 121.265,00 €.**

derzeit: Baukosten inkl. Honorare 76.309,08 €

16 Rückbau LBM und Herstellung Parkplatz

Bisherige Planung:

- Mittelzufluss GVFG
- Attraktivierung des Parkraum-Angebotes in der Gerolsteiner Innenstadt
- Umnutzung einer untergenutzten Fläche
- Integration eines Angebotes für E-mobilität



Aktuell:

- kein Zugriff Eigentum LBM
- wird derzeit nicht weiterverfolgt
- evtl. bei Umzug LBM

→ **Budget: 307.149,00 €**

17 Abriss und Umbau Wohngebäude Hauptstraße Ost

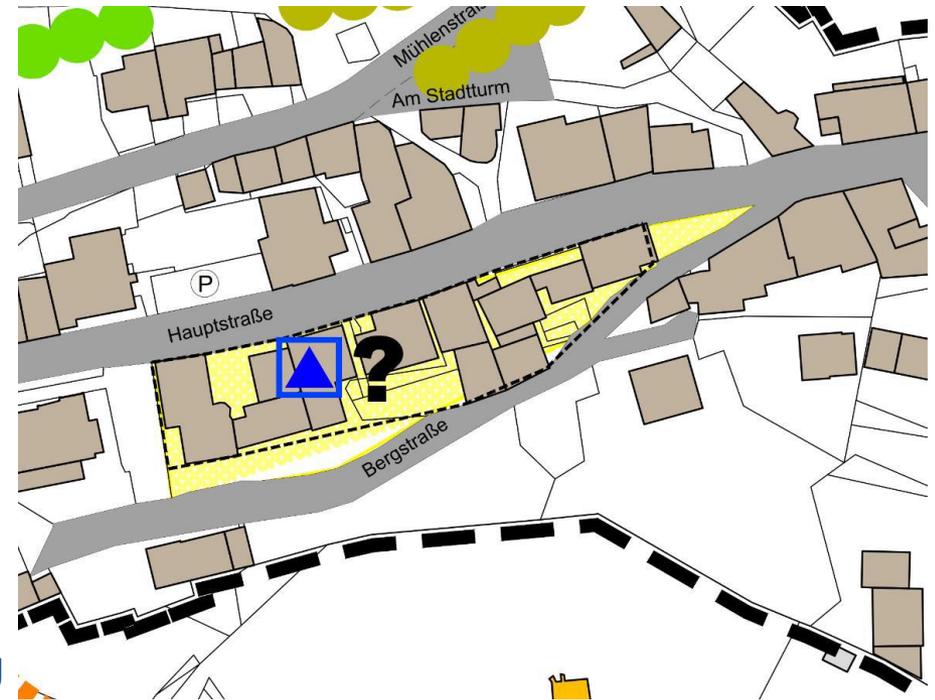
Bisherige Planung:

- Freistellung historisch bedeutsamer Gebäude und Gebäudeteile
- Ausbau innerstädtischen Wohnparkraums

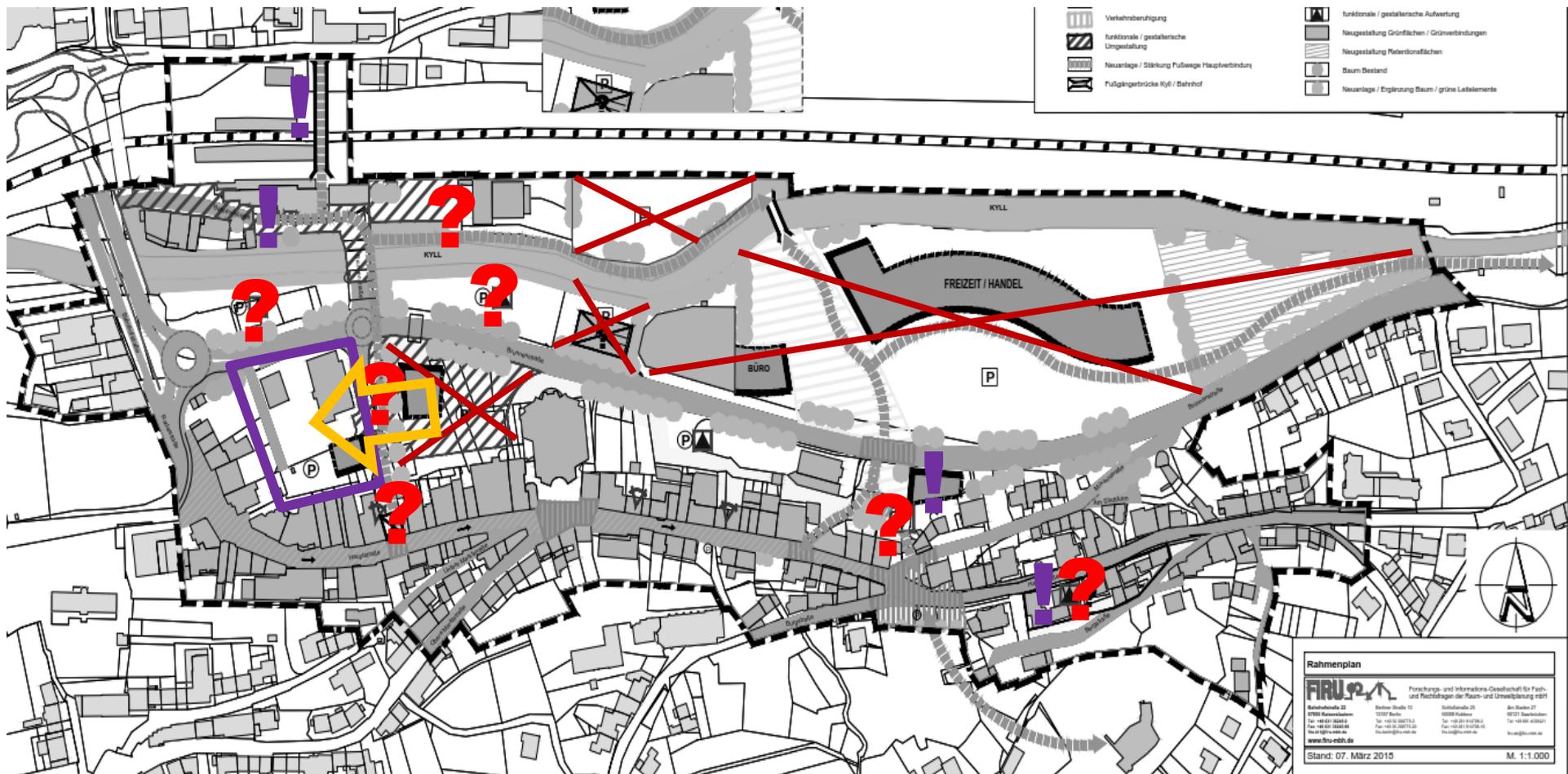
Aktuell:

- Gebäude wurden teilweise von Privaten erworben
- 1 Haus wurde 2020 umgebaut und saniert – Förderung wurde beantragt
- Auszahlung nach erteilter Baugenehmigung und Nachweis der Ausgaben
- Ratskeller wird in 2021 umgebaut und saniert – Förderung wird beantragt
- Förderung erfolgt dabei über private Gebäudemodernisierung / Modernisierungsrichtlinie

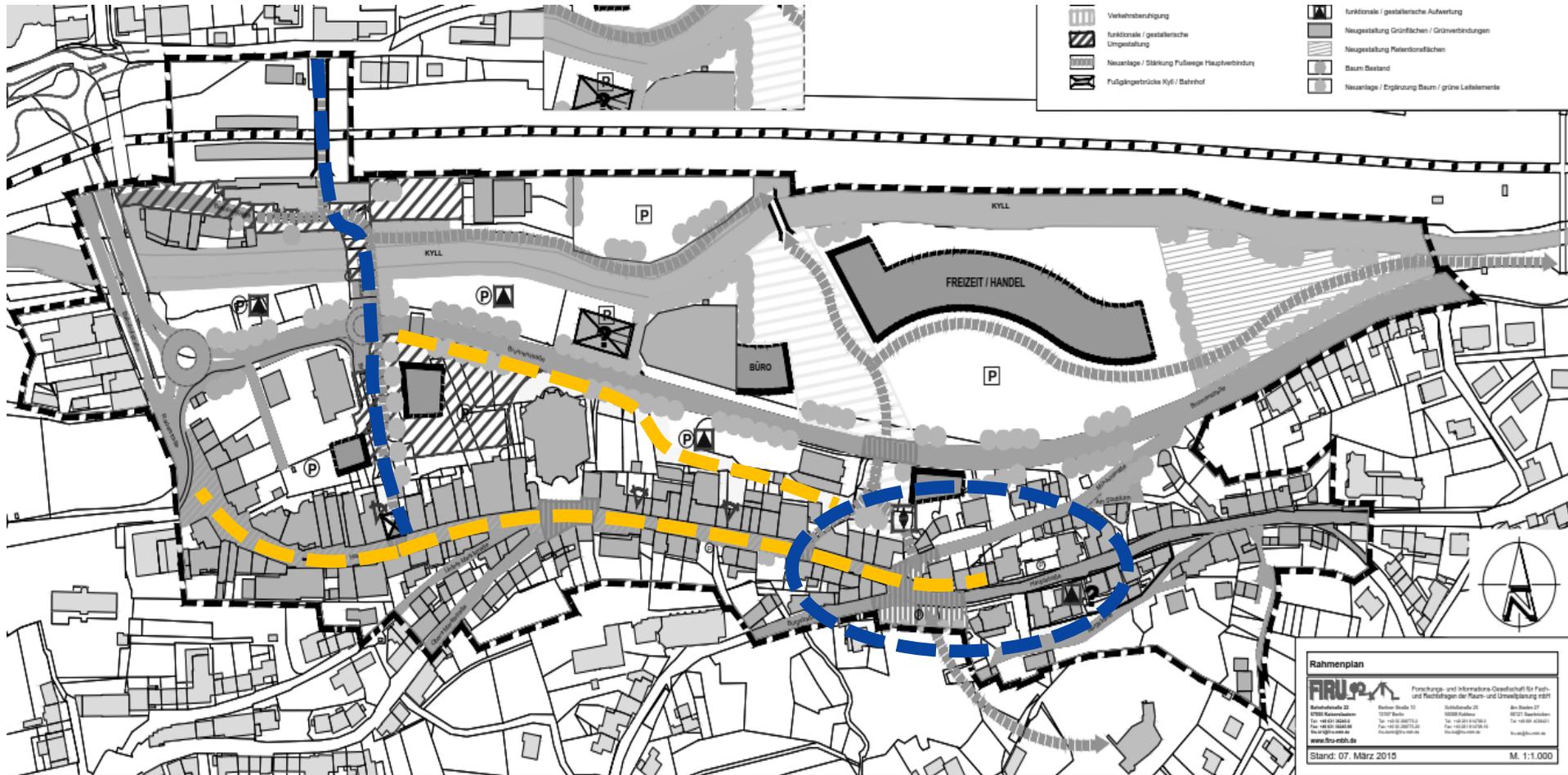
→ **Budget: 170.000,00 €**



Zusammenfassende Darstellung



Diskussionsansatz nächste Schritte



Maßnahmenschwerpunkte

Räumliche Maßnahmenschwerpunkte:

- **Schritt 1a:** Entwicklungsachse **Bahnhof – Brunnenstraße – Kaiserhof – Hauptstraße**
- **Schritt 1b:** Entwicklungsschwerpunkt **Dreestrepptchen – Altstadt Ost**
- **Schritt 2:** Entwicklungsachse **Hauptstraße**
- **Schritt 3:** Entwicklungsachse **Südseite Brunnenstraße**

Bleiben Sie gesund.



FIRU Koblenz GmbH

Schloßstraße 5
56068 Koblenz

Tel.: +49 261 914 798 - 0

Fax: +49 261 914 798 - 19

firu-ko@firu-ko.de

www.firu-mbh.de