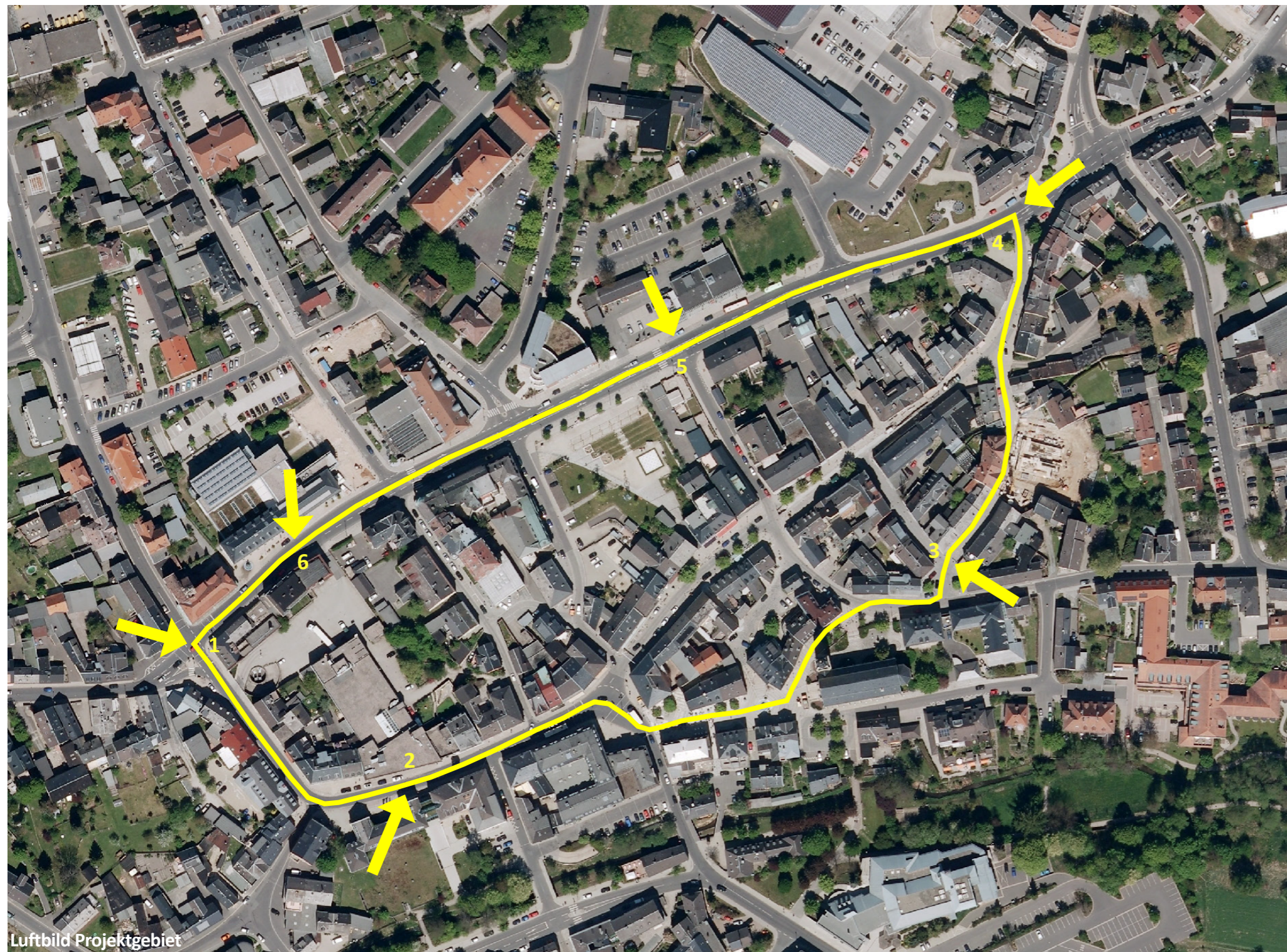


Schrägluftbild Gesamtstadt

**KATEGORIE** städtebaulich  
**STANDORTFAMILIE** Defiziten eine positive Dynamik abgewinnen  
**STANDORT** Innenstadt  
**EINWOHNER** ca. 15.000  
**BETRACHTUNGSRAUM** 5,14 ha  
**PROJEKTGEBIET** 2,88 ha  
**STANDORTVORSCHLAG** Stadt Selb  
**GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER**  
 überwiegend private Eigentümer,  
 einzelne Grundstücke im Besitz der Stadt Selb  
**ART DER BEAUFTRAGUNG**  
 städtebaulicher Masterplan  
**TEAM-REPRÄSENTANT** Architekt/Stadtplaner/Landschaftsplaner

**WODURCH KANN DER STANDORT ZUR ADTABLE CITY BEITRAGEN?**  
 Auf Grund der Strukturkrise in der bis dato von der Porzellanindustrie dominierten lokalen Wirtschaft und der regionalen demografischen Entwicklung schrumpft die Stadt Selb kontinuierlich und hat seit Ende der 1970er Jahre ein Viertel seiner Einwohner verloren. Damit ist insbesondere auch die Innenstadt starken Veränderungen ausgesetzt. Alteingesessene Geschäfte finden keinen Nachfolger und geben die Nutzung auf, mangels attraktiver Wohnlagen ziehen die Bewohner an den Ortsrand. Gewerbe- und Industriebrachen prägen ebenso das Stadtbild wie ungestaltete Freiräume. Die Verkehrsführung ist teilweise nicht schlüssig und stellt für die bebauten Quartiere in Teilen eine hohe Belastung dar. Eine Anpassung an die veränderten Parameter ist unabdingbar.

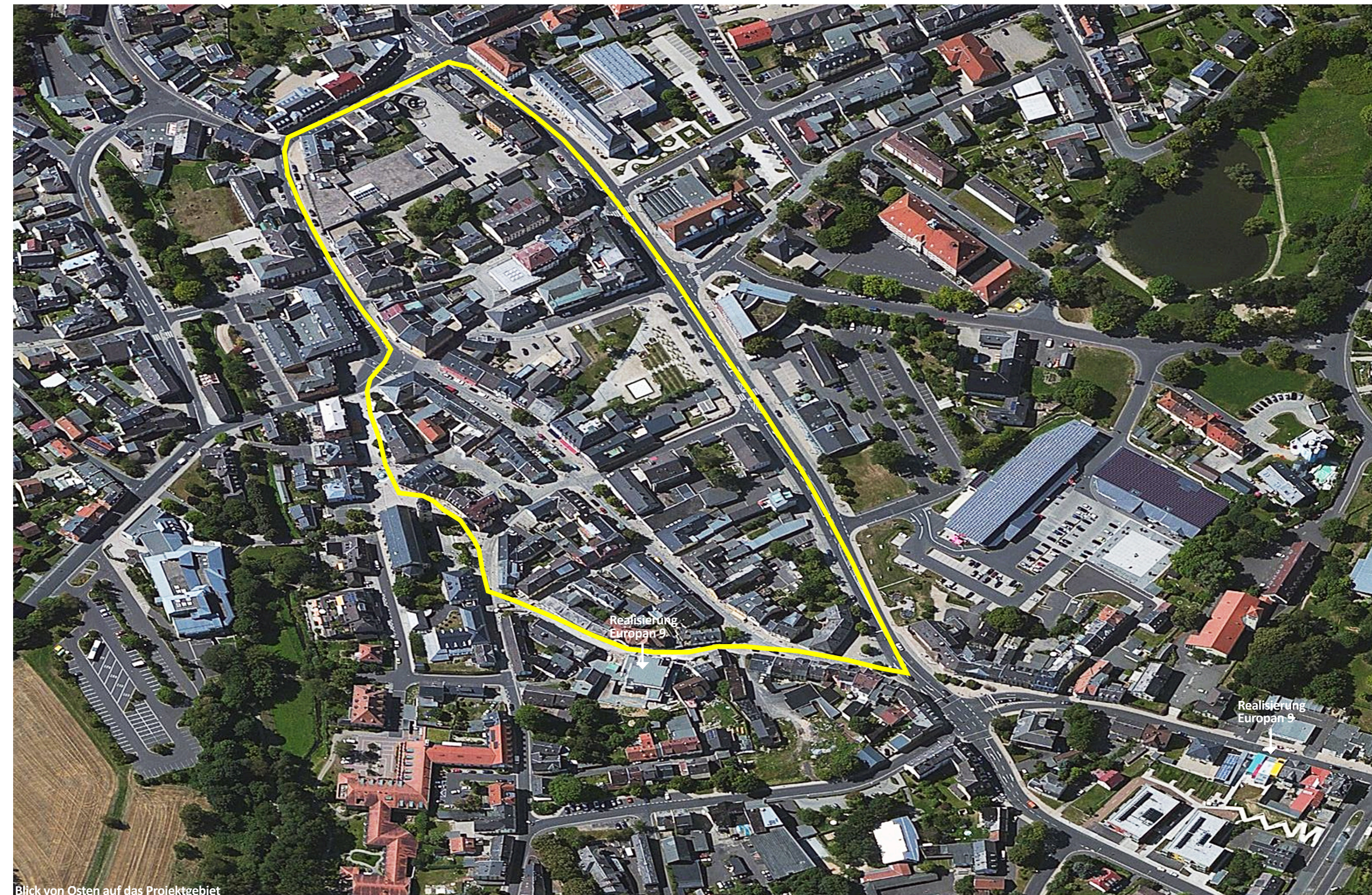
**STRATEGISCHE ZIELE**  
 Grundlage ist das im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Selb formulierte Zielsystem mit dem Schwerpunkt einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter Berücksichtigung demografischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Der Standort Innenstadt ist hierbei vorrangig zu stärken und zu entwickeln. Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit müssen durch vielfältige Aktivitäten gestärkt, städtebauliche Fehlentwicklungen korrigiert werden. Der urbane Zusammenhang von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Kultur muss wieder attraktiv gemacht werden. Es gilt daher, unter Einsatz aller zur Verfügung stehenden Instrumente, leer stehende Immobilien zu revitalisieren. Die Stadt Selb strebt eine Vernetzung aller Disziplinen in der Stadtgesellschaft an. Soziale, kulturelle und ökonomische Praktiken spielen bei der Umsetzung eine wichtige Rolle.



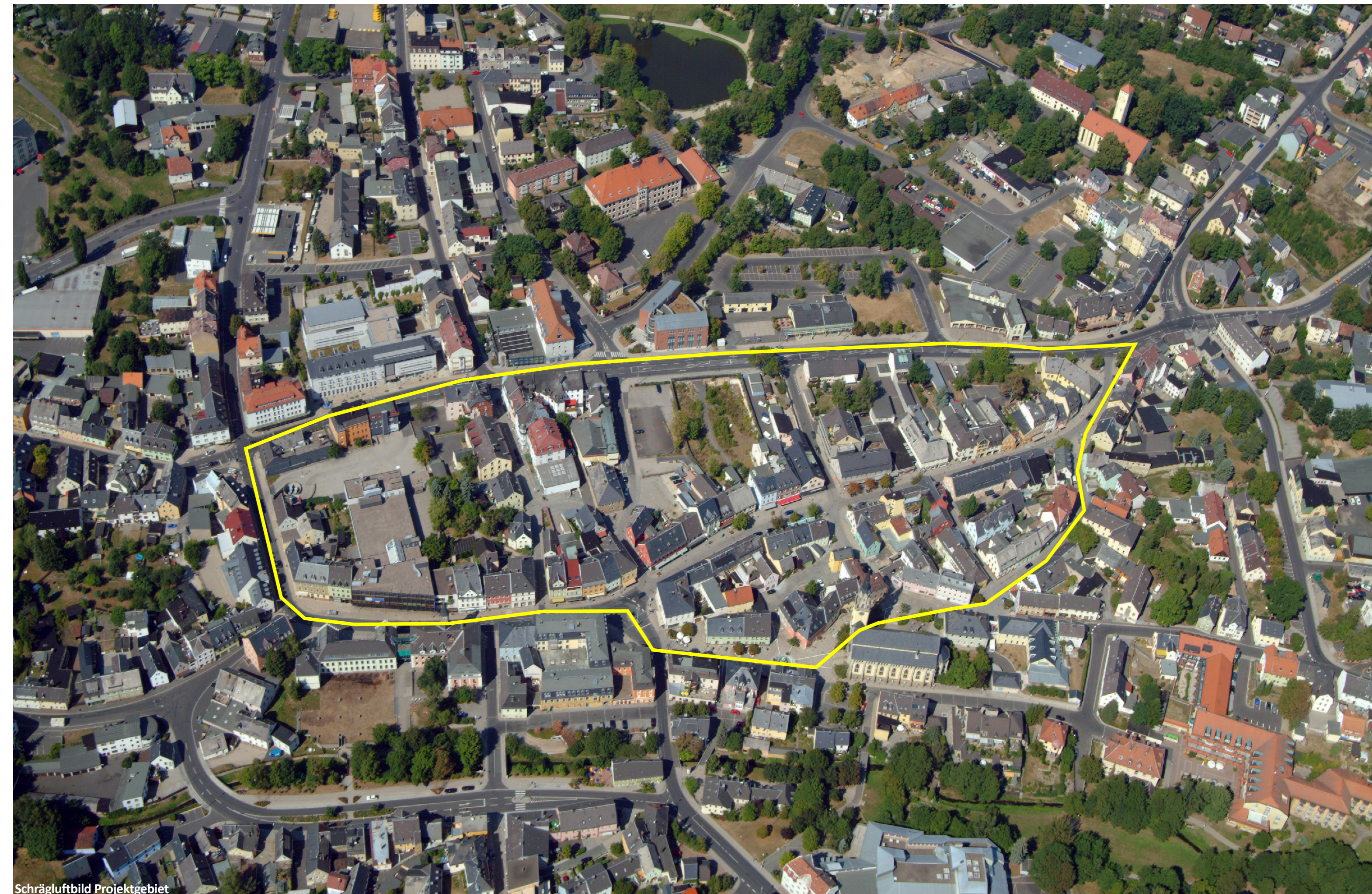
**STANDORT**  
 Der Betrachtungsraum umfasst neben der Kernstadt die erweiterte Innenstadt. Das Gebiet wird im Norden von der Geschwister-Scholl-Straße und im Osten durch die Achse Sedanstraße, Obere Bergstraße begrenzt. Der gesamte Bereich ist heterogen bebaut, umfasst ein Konglomerat unterschiedlichster Bauformen aus verschiedenen Bauzeiten und weist eine Reihe von städtebaulichen Missständen auf. Die vorhandenen Nutzungen Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen haben teilweise ihre Funktion verloren. Baulücken geben oft Einblick auf unattraktive Hinterhöfe und Nebengebäude. Viele Eigentümer haben nicht die finanziellen Mittel, ihre Gebäude angemessen zu unterhalten. Ein Beispiel ist der dominierende Gebäudekomplex des Kaufhauses „Storg“ an der Ludwigstraße, der nach der Insolvenz eines Familienunternehmens seit vielen Jahren leer steht.

**ORTSSPEZIFISCHER BEZUG ZU THEMA UND STANDORTKATEGORIE**  
 Im Rahmen der Untersuchungen zum Stadtentwicklungskonzept wurde auch die Innenstadt mit dem Projektgebiet eingehend analysiert. Die notwendige Anpassung an die veränderten wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen wurde hierbei aufgezeigt. Eine Vernetzung aller Disziplinen in der Stadtgesellschaft wird angestrebt, weshalb soziale, kulturelle und ökonomische Praktiken eine wichtige Rolle spielen. Für den Erfolg der Anpassung wird wesentlich sein, wie sich die Innenstadt weiterentwickelt und welche zukunftsfähigen neuen Nutzungen insbesondere für die leer stehenden Verkaufsflächen in den Erdgeschosszonen gefunden werden können. Auf Grund der vorhandenen Infrastruktur soll das Stadtzentrum als attraktiver Wohnstandort für alle Generationen nachhaltig gestärkt werden.

Die vorhandene, teils leer stehende Bausubstanz soll ebenso einbezogen werden, wie ein Neubau von barrierefreien Wohnungen auf den vorhandenen Brachflächen. Aufgrund der vielfach qualitativ minderwertigen Bausubstanz sind auch Ersatzbauten denkbar. Dabei sind innovative, kostengünstige Lösungen gefragt. Die innerstädtischen Wohnungen müssen künftig den Anforderungen an zeitgemäße Wohnstandards entsprechen und selbstverständlich barrierefrei zugänglich sein. In diesem Zusammenhang ist auch eine Attraktivierung des Wohnumfeldes unabdingbar. Bei allen Bemühungen muss auch der ökologische Aspekt berücksichtigt werden, auf eine ansprechende Freiflächengestaltung wird Wert gelegt. Auf eine Vernetzung mit angrenzenden Bereichen ist zu achten.



Blick von Osten auf das Projektgebiet



Schrägluftbild Projektgebiet