

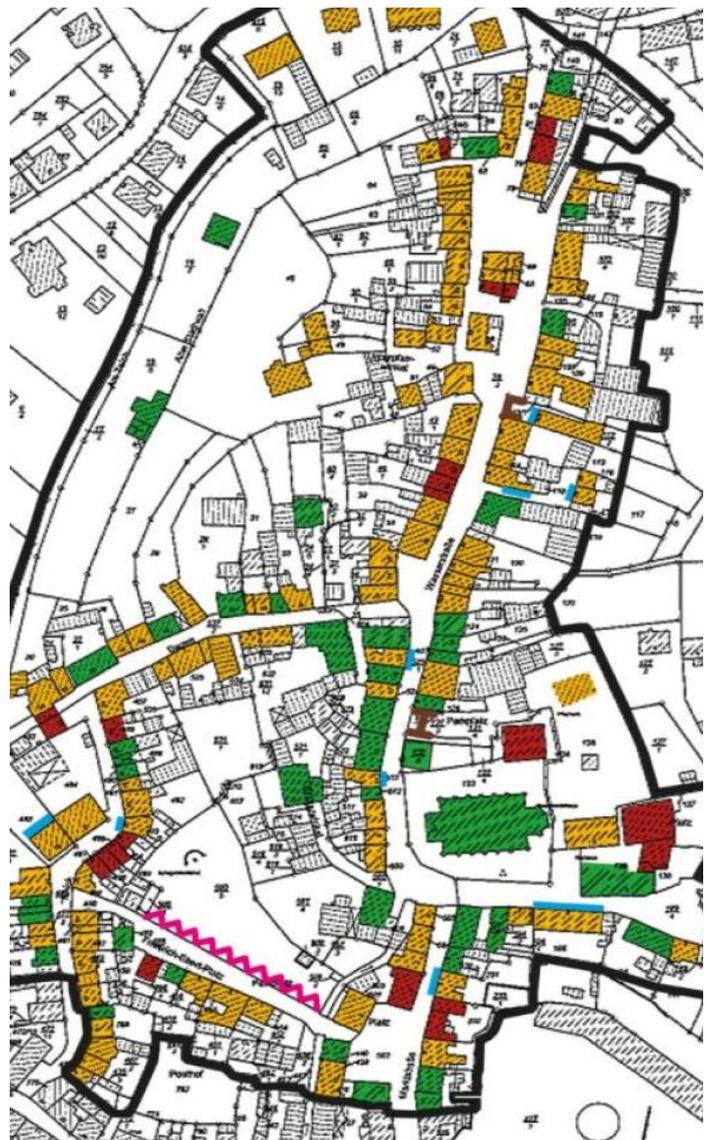


BaubeCon
Sanierungsträger GmbH

STADT HORNBURG

INNENBEREICH STADTKERN

Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
bzw. des Rahmenplanes



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Stadt Hornburg

Fortschreibung 2020

Bearbeitungsstand

Juni 2020

Auftraggeber

Gemeinde Schladen-Werla

Am Weinberg 9

38315 Schladen-Werla

Ansprechpartner:

Bürgermeister Andreas Memmert

Tel.: 0 53 35 / 801 – 50

Auftragnehmer

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1

28359 Bremen

Tel.: 0421 - 32901 0

Fax.: 0421 - 32901 22

Bearbeitung

Max Polzien

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1 Vorbemerkungen	4
2 Grundlagen / Ausgangssituation	5
3 Städtebauliches Entwicklungskonzept	6
4 Neue und fortgeschriebene Maßnahmen	7
5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	9
6 Kosten- und Finanzierungsübersicht	11

1 Vorbemerkungen

Mit der programmatischen Neuausrichtung der Städtebauförderung sind Maßnahmen, die zur Verbesserung der grünen Infrastruktur sowie des Klimaschutzes / der Klimaanpassung beitragen, verpflichtend für alle Förderkomponenten geworden (vgl. Verwaltungsvereinbarung 2020 des Bundes und der Länder). Die Förderung einer ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung soll durch die folgenden übergeordneten Strategien erreicht werden:

- Verbesserung der urbanen grünen Infrastruktur
- Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität in Stadtquartieren
- Gesellschaftliche Teilhabe
- Verbesserung des Stadtklimas
- Gewährleistung von Umweltgerechtigkeit
- Erhalt der biologischen Vielfalt
- Förderung der Naturerfahrung

Zur Überleitung der bisherigen Fördergebiete in die neue Programmstruktur der Städtebauförderung sind Ergänzungen entsprechend der genannten neuen Anforderungen an die Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepte inklusive einer Überarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht erforderlich.

Entsprechend der Vorgaben der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung 2020 werden nachstehend Maßnahmen des Klimaschutzes und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel für das Sanierungsgebiet „Innenbereich Stadtkern“ beschrieben. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde entsprechend der nachstehend erörterten Maßnahmen ergänzt und findet sich unter Kapitel 6.

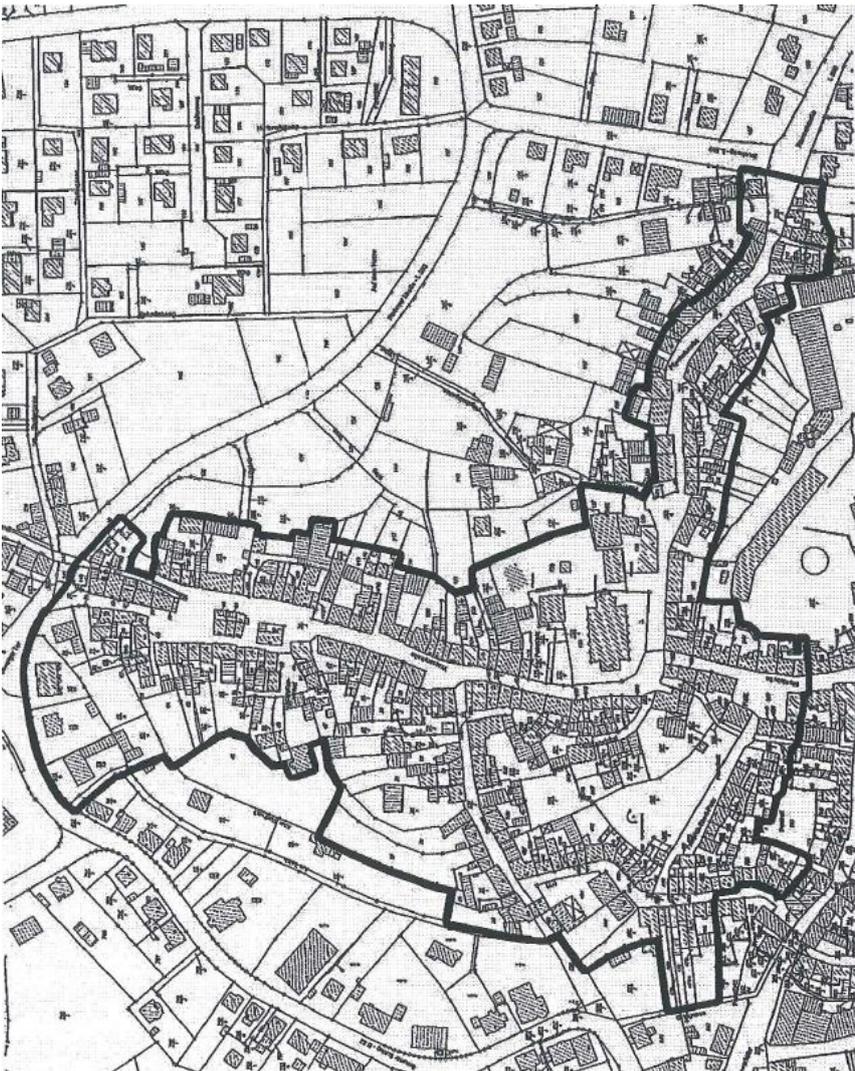
Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH wurde im Frühjahr 2020 mit der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes beauftragt.

2 Grundlagen / Ausgangssituation

Im Untersuchungsgebiet wurden drei Mal Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, im Jahr 1990, 2002 und in 2009 (Fortschreibung). Auf der Grundlage der jüngsten Vorbereitenden Untersuchungen wurde im Jahr 2009 das Sanierungsgebiet „Innenbereich Stadtkern“ förmlich festgelegt und die Anmeldung für das Städtebauförderprogramm städtebaulicher Denkmalschutz beim Amt für regionale Landesentwicklung eingereicht. Seit Programmaufnahme konnte das Sanierungsgebiet durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln in Teilen aufgewertet werden. Insgesamt sind bisher 1.362.054,61 € an Städtebaufördermitteln investiert worden (Stand: 31.12.2019). Hinzu kommen zahlreiche private Investitionen zur Aufwertung der Gebäudesubstanz und Verbesserung der Wohnverhältnisse. Der öffentlich Raum konnte insbesondere durch die Neugestaltungen der Dammstraße und des Rathausvorplatzes profitieren.

Bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme sind noch folgende Maßnahmen geplant:

- Neugestaltung Marktstraße
- Neugestaltung Knick und Friedrich-Ebert-Platz
- priv. Modernisierungen
- Maßnahmen zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel



Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes

3 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Im folgenden Kapitel werden die im Jahre 2009 aufgestellten und noch nicht abgeschlossenen Sanierungsziele dargelegt.

Die Sanierungszielsetzungen besteht auch im Jahre 2020 fort. Dabei sind die genannten Ziele zum überwiegenden Teil durch Ausführungsplanungen konkretisiert worden. Der aktuelle Stand der einzelnen Sanierungsmaßnahmen wird erläutert.

Die Sanierungsziele der Vorbereitenden Untersuchungen umfassen folgende Themenbereiche:

- Erhaltung der historisch gewachsenen Stadtstruktur und der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Stärkung der Altstadt als Standort für Tourismus, Kultur und Nahversorgung
- Stärkung der Altstadt als attraktiver Wohnstandort

Als übergeordnete Maßnahmen sind die substanzgefährdeten Baudenkmale wie teilweise bereits erfolgt zu untersuchen (Modernisierungsvoruntersuchung). Im Anschluss sind geeignete Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an diesen Gebäuden zur Erhaltung des kulturellen Erbes durchzuführen.

Weiterhin sind an den Baudenkmalen mit mittleren Substanzschäden sowie an Baudenkmalen mit baulichen Überformungen (Fassade, Dach, Fassadenöffnungen) Maßnahmen zur denkmalgerechten Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes durchzuführen. Die Störungen des Stadtbildes durch nicht dem Denkmalstatus entsprechende Fassadeneinbauten oder durch den Behang historischer Fassaden mit Faserzementplatten oder Bitumenplatten sollten rückgängig gemacht werden.

Im direkten Kontext mit der Sanierung der Baudenkmale stehen Umgestaltungsmaßnahmen an Straßen und Plätzen im Denkmalensemble. Insbesondere die asphaltierten und daher nicht dem Ensemble entsprechenden Straßen (u.a. Pfarrhofstraße, Knick und Friedrich-Ebert-Platz) sind sukzessive umzugestalten. Die Dammstraße wurde bereits umgestaltet.

Weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind:

- Die öffentlichen Plätze und Straßen sollten weitgehend vom ruhenden Verkehr freigehalten werden. Zusätzliche Stellflächen könnten außerhalb des Sanierungsgebietes angelegt werden. Diese Stellflächen können an der innerörtlichen Kernumfahrung angelegt und mittels fußläufiger Verbindungen an die Kernstadt angeschlossen werden. Die dichte Bebauung und der historische Grundriss der Altstadt lassen keine weitere Ausweisung öffentlicher Stellflächen im Altstadtbereich zu.

- Die bestehenden Parkplatzangebote (Friedrich-Ebert-Platz, Marktplatz) sollten strukturiert, gestaltet und mit einer entsprechenden (zurückhaltenden) Begrünung versehen werden.

4 Neue und fortgeschriebene Maßnahmen

Die bis zum Abschluss der Sanierung vorgesehenen Maßnahmen wurden, wie aus der beigefügten fortgeschriebenen Kosten- Finanzierungsübersicht hervorgeht, fortgeschrieben. Die aufgeführten Punkte der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden wie folgt erweitert bzw. ergänzt:

Punkt 1: Weitere Vorbereitung

Im Jahr 2009 wurden insg. 75.000 € für die Weitere Vorbereitung, u. A. den Rahmenplan, Modernisierungsvoruntersuchungen und Gutachten, eingeplant. Bis zum Jahr 2020 wurden bereits rd. 135.000 € alleine für Modernisierungsvoruntersuchungen investiert. Weitere Mittel sind in die Öffentlichkeitsarbeit sowie in die Erstellung eines Leerstandkatasters zur Bestandserfassung der leerstehenden Gebäude geflossen. Gem. der beiliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht soll die Position Weitere Vorbereitung auf pauschal 200.000 € erhöht werden. Die Erhöhung steht insbesondere vor dem Hintergrund weitere Modernisierungsvoruntersuchungen an der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz beauftragen zu können und weitere leerstehende Gebäude im Leerstandkataster zu erfassen, wodurch diese möglichst schnell in eine Nutzung gebracht werden sollen.

Punkt 3.1 Grunderwerb

Durch die Stadt wurden die Grundstücke Damm 7 (der ehemalige Hopfenspeicher) sowie das leerstehende Wohngebäude Wasserstraße 46 erworben. Hierfür sind insg. Kosten in Höhe von rd. 50.000 € angefallen. Die Position 3.1 soll somit auf 50.000 € erhöht werden, um den aktuellen Zahlenstand darzustellen.

Punkt 4.4.1 Umgestaltung der Pfarrhofstraße

Die Pfarrhofstraße soll, wie in den Vorbereitenden Untersuchungen von 2009 dargelegt, neugestaltet werden. Bei einer Fläche von 1.456 m² liegt die Kappungsgrenze gem. der Städtebauförderrichtlinie in Niedersachsen mit 230 €/ m² bei insg. 334.880 €. Der Punkt 4.4.1 soll entsprechend angepasst werden.

Punkt 4.4.2 Umgestaltung der Marktstraße

Die Marktstraße soll, wie in den Vorbereitenden Untersuchungen von 2009 dargelegt, neugestaltet werden. Bei einer Fläche von 2.735 m² liegt die Kappungsgrenze gem. der Städtebauförderrichtlinie

in Niedersachsen mit 230 €/ m² bei insg. 629.050 €. Der Punkt 4.4.2 soll entsprechend angepasst werden.

Punkt 4.4.3 Umgestaltung Knick und Friedrich-Ebert-Platz

Die Straße Knick und der Friedrich-Ebert-Platz sollen, wie in den Vorbereitenden Untersuchungen von 2009 dargelegt, neugestaltet werden. Aus wirtschaftlichen Gründen und aus städtebaulicher Sicht, werden beide beieinanderliegende Bereiche gemeinsam geplant und durchgeführt. Bei einer Fläche von insg. 3.610 m² liegt die Kappungsgrenze gem. der Städtebauförderrichtlinie in Niedersachsen mit 230 €/ m² bei insg. 830.350 €.

Punkt 4.4.4 Umgestaltung Dammstraße

Die Dammstraße wurde bereits umgestaltet und abgerechnet. Der Punkt 4.4.4 soll gem. Abrechnungsstand auf 290.000 € aktualisiert werden.

Punkt 4.6 Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel u. a. Schaffung von grüner Infrastruktur und Entsiegelung

Gem. den Zielen des neuen Städtebauförderprogramms Lebendige Zentren sollen in der Stadt Hornburg Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel durchgeführt werden. Hierbei kommen im historischen Stadtkern insbesondere grüne Infrastruktur sowie Flächenentsiegelung an geeigneten Stellen in Betracht. Hierfür wird vorerst pauschal ein Betrag in Höhe von 100.000 € vorgesehen.

Punkt 5.1 Sicherung, Erhaltung und Sanierung denkmalgeschützter Gebäude mit Substanzschäden sowie Rückbau von Überformungen an denkmalgeschützten Gebäuden

Um die historische Gebäudesubstanz zu sichern und zu sanieren und insbesondere um die Verwendung von klimaneutralen Baustoffen zu fördern und die Gebäude sowie deren Beheizung im Sinne einer klimafreundlichen Stadt zu erneuern, sollen die zur Verfügung stehenden Mittel auf 1.800.000 € erhöht werden.

Punkt 5.2 Sicherung, Erhaltung und Sanierung stark gefährdeter denkmalgeschützter Gebäude

Um die stark gefährdete und denkmalgeschützte Gebäudesubstanz zu sichern und zu sanieren und insbesondere um die Verwendung von klimaneutralen Baustoffen zu fördern und die Gebäude sowie deren Beheizung im Sinne einer klimafreundlichen Stadt zu erneuern, sollen die zur Verfügung stehenden Mittel auf 700.000 € erhöht werden.

Punkt 5.3 energetische Maßnahmen zur Energieeinsparung

Gem. den Zielen des neuen Städtebauförderprogramms Lebendige Zentren sollen in der Stadt Hornburg nun explizit private Maßnahmen zur Energieeinsparung innerhalb der Gebäude gefördert werden. Hierfür wird vorerst pauschal ein Betrag in Höhe von 100.000 € vorgesehen.

5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Klimaschutz: Ist-Analyse

In den Vorbereitenden Untersuchungen von 2009 wird dargelegt, dass sich die Anzahl der zu sanierenden Gebäude im Vergleich zum Jahr 1990 nicht wesentlich verändert hat und dass im Stadtbild ein zunehmender Leerstand auffällt (vgl. 2009, S. 16 ff.). Hieraus kann geschlossen werden, dass die Mehrzahl der Gebäude keine zeitgemäße Wärmedämmung aufweist. Seit Beginn der Sanierungsmaßnahme „Innenbereich Stadtkern“ sind durch den Sanierungsträger rd. 50 vor-Ort Termine mit Eigentümern zur Modernisierungsberatung durchgeführt worden. Hierbei wurden die Gebäude von innen und außen in Augenschein genommen und diese These bestätigt. Seit Beginn der Sanierung sind allerdings auch 114.811,94 € an Städtebaufördermitteln als Kostenerstattung für Gebäudesanierungen an private Eigentümer ausgezahlt worden (Stand: 31.12.2019). Insgesamt wurden 34 private Maßnahmen gefördert, wobei es sich hauptsächlich um kleinteilige Maßnahmen, insbesondere für die Erneuerung von Fassaden, Fenstern und Außentüren, handelt. Entsprechend der Modernisierungsrichtlinie wurden 30 % der Kosten erstattet, wonach von einer Gesamtinvestition von rd. 350.000 € auszugehen ist. Ein städtisches Wohngebäude, die Pfarrhofstraße 5, wurde umfassend saniert.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln in den letzten zehn Jahren Verbesserungen zur Energieeinsparung an der privaten Gebäudesubstanz erreicht worden sind.

Klimaschutz: Ausblick und Ziele

Gem. fortgeschriebener Kosten- und Finanzierungsübersicht von 2020 stehen für die Jahre 2020 ff. noch rd. 2,5 Mio. € für Baumaßnahmen bis zum Abschluss der Sanierung zur Verfügung. Um die Eigentümer im Sanierungsgebiet zur Gebäudemodernisierung zu motivieren und insbesondere Leerstände zu beheben, wurde das so. Leerstandskataster eingerichtet. Hierbei wird ein Modernisierungsgutachten für die Eigentümer aus Städtebaufördermitteln vorfinanziert. Den Eigentümern wird somit eine professionelle Beratung zur Sanierung inkl. Wärmedämmung und Verwendung klimaneutraler Baustoffe kostenfrei angeboten. Zusätzlich wird zurzeit seitens der Stadt ein Musterhaus, die Wasserstraße 46, als Begehungsobjekt für interessierte Eigentümer und insbesondere Kaufinteressenten für Immobilien in Hornburg, saniert. Ziel ist es den Charme von sanierten Fachwerkhäusern zu zeigen, in denen moderne Ansprüche an Energieeinsparung und hohe Wohnqualität in historischen Häusern möglich sind.

Auf diese Weise wird die Gebäudesanierung progressiv vorangetrieben, wodurch weitere Eigentümer von Sanierungsmaßnahmen und Möglichkeiten zur Anpassung an den Klimawandel überzeugt werden. Energetische Sanierungen zur Einsparung von Energie wurden in der beiliegenden fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsübersicht bei den Baumaßnahmen festgelegt.

Stadtgrün und Anpassung an den Klimawandel: Ist-Analyse

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde die mangelnde Ausstattung des Untersuchungsgebietes mit Grünflächen als Funktionsschwäche herausgestellt (vgl. 2009, S. 29). Bisher wurde die Dammstraße innerhalb der Sanierungsmaßnahme neugestaltet. Hierbei sind gemäß dem historischen Vorbild und aus Platzgründen innerhalb der sehr schmalen Straße keine Grünflächen oder Bäume angepflanzt worden.

Stadtgrün und Anpassung an den Klimawandel: Ausblick und Ziele

Wie oben dargelegt, sollen noch die Straßen Marktstraße, Pfarrhofstraße sowie Knick und der Friedrich-Ebert-Platz neugestaltet werden. Zurzeit befindet sich die Neugestaltung der Bereiche Knick und Friedrich-Ebert-Platz in der Umsetzung, wobei insbesondere eine verbesserte Versorgung mit Grünflächen, Pflanzen und Bäumen vorgesehen ist. Auch in den Bereichen der Marktstraße und Pfarrhofstraße sollen die Anpassungen an den Klimawandel durch die Anlegung von Grünflächen erfolgen. Die Maßnahmen zur Schaffung von grüner Infrastruktur als Anpassung an den Klimawandel wurden in der beiliegenden fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsübersicht bei den Ordnungsmaßnahmen festgelegt.

6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stand: 04.06.2020

Hornburg "Innenbereich Stadtkern"

A. Ausgaben		Kosten Stand: 2009	Fortschreibung 2020
Lfd. Nr.			
1	Vorbereitung der Sanierung		
1.1	Städtebaulicher Rahmenplan/ Modernisierungsvoruntersuchungen/ Gutachten	75.000,00 €	200.000,00 €
2	Bürgerbeteiligung/ Öffentlichkeitsarbeit		
2.1	pauschal	10.000,00 €	10.000,00 €
3	Grunderwerb		
3.1	Grunderwerb im Rahmen der Umgestaltung von Straßen und Plätzen	5.000,00 €	50.000,00 €
4	Ordnungsmaßnahmen		
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umliegung der Grenzlegung, Neuvermessung von Grundstücken	5.000,00 €	5.000,00 €
4.2	Umzug von Bewohnern (10 x; pauschal)	25.000,00 €	25.000,00 €
4.3	Abbruch verfallener und/ oder stadtbildstörender Nebengebäude, pauschal	50.000,00 €	50.000,00 €
4.4	Umgestaltung von Straßen, Plätzen und Wegen in historischen Ensembles		
4.4.1	Umgestaltung der Pfarrhofstraße (1.456 m ²)	380.000,00 €	334.880,00 €
4.4.2	Umgestaltung der Marktstraße (2.735 m ²)	110.000,00 €	629.050,00 €
4.4.3	Umgestaltung Knick und Friedrich-Ebert-Platz	290.000,00 €	830.350,00 €
4.4.4	Umgestaltung der Straße Damm	220.000,00 €	290.000,00 €
4.5	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	25.000,00 €	25.000,00 €
4.6	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel u. A. Schaffung von grüner Infrastruktur sowie Entsiegelung		100.000,00 €
5	Baumaßnahmen		
5.1	Sicherung, Erhaltung und Sanierung denkmalgeschützter Gebäude mit Substanzschäden sowie Rückbau von Überformungen an denkmalgeschützten Gebäuden	1.475.000,00 €	1.800.000,00 €
5.2	Sicherung, Erhaltung und Sanierung stark gefährdeter denkmalgeschützter Gebäude	400.000,00 €	700.000,00 €
5.3	energetische Maßnahmen zur Energieeinsparung		100.000,00 €
Zwischensumme Positionen 1. bis 5.		3.070.000,00 €	5.149.280,00 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte		
6.1	Sanierungsträger (6 % von gesamt ohne Grunderwerb)	180.000,00 €	320.000,00 €
Summe Ausgaben		3.250.000,00 €	5.469.280,00 €
B.			
Die Summe der Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sowie sonstigen Erlösen (z. B. Grundstücksveräußerungen) wird pauschal geschätzt.		250.000,00 €	250.000,00 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten		3.000.000,00 €	5.219.280,00 €
D. Finanzierung			
Zu finanzierende Summe		3.000.000,00 €	5.219.280,00 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		1.000.000,00 €	1.739.760,00 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)		1.000.000,00 €	1.739.760,00 €
Anteil Stadt Hornburg (1/3 von gesamt)		1.000.000,00 €	1.739.760,00 €
Anteil Bund (inkl. Aufnahme 2018/ 19, 90% Förderung)		1.070.000,00 €	1.809.760,00 €
Anteil Land Niedersachsen (inkl. Aufnahme 2018/ 19, 90% Förderung)		1.070.000,00 €	1.809.760,00 €
Anteil Stadt Hornburg (inkl. Aufnahme 2018/ 19, 90% Förderung)		860.000,00 €	1.599.760,00 €