

„Soziale Stadt“

N I L E G

Stadt Hann. Münden

Vorbereitende Untersuchungen

**zur förmlichen Festlegung
des Sanierungsgebietes**

„Altstadt III“

Abschlußbericht



Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und
kommunale Anlagen mbH

Impressum

Auftraggeber: **Stadt Hann. Münden**
Lotzestraße 2
34346 Hann. Münden

Durchführung: **NILEG**
Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung,
Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH
Abteilung Flächen- und Standortentwicklung
Walter-Giesecking-Straße 6
30159 Hannover

Bearbeitung: PL Achim Holstein
Dipl.-Ing. Kai Haeder

Hannover, Februar 2001

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNG	6
TEIL I "IST-ZUSTAND"	
1. LAGE- UND ENTWICKLUNG	8
2. DEMOGRAFISCHE UND SOZIALE TENDENZEN	10
2.1 Bevölkerungsstruktur	10
2.2 Altersstruktur	11
2.3 Wohnverhalten	12
2.4 Entwicklungsstrukturen	12
3. STÄDTEBAULICHE SITUATION	13
3.1 Struktur des Gebietes	13
3.2 Gebäudesubstanz	13
3.3 Wohnungsausstattungen	13
3.4 Innenhöfe	15
3.5 Nutzungen	15
3.6 Denkmalpflege	15
3.7 Verkehr	15
3.8 Freiflächen	16
3.9 Öffentlicher Personennahverkehr	16
4. ZUSAMMENFASSUNG	18
TEIL II "PERSPEKTIVEN"	
1. SANIERUNGSZIELE	20
2. AKTIONSPROGRAMM	23
2.1 Maßnahmen zum Aufbau eines sozialen kulturellen Stadtteillebens und einer Bürgermitwirkung	23
2.2 Maßnahmen zur Belebung einer sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur	23
2.3 Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes	24
2.4 Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes und der Ökologie	25
3. DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG	28
3.1 Auswahl des Sanierungsverfahrens	28
3.2 Organisationskonzept	31
3.3 Kosten und Finanzierungen der Maßnahmen	31
3.4 Vorläufiges Handlungskonzept	32
3.5 Kosten investiver Maßnahmen	38

4. ERGEBNISSE	39
4.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung	39
4.2 Ergebnisse der Träger öffentlicher Belange	40
ANLAGEN	41
Karte: Bevölkerungsdichte im Untersuchungsgebiet	42
Karte: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet	43
Karte: Ansässige Handels- und Gewerbebetriebe	44
Karte: Wohnraumleerstand im Untersuchungsgebiet	45
Karte: Wohnraumnutzung durch den Eigentümer	46

Vorbemerkung

Trotz intensiver Bemühungen der Stadt Hann. Münden, eine ökologische wie auch ökonomische und für die Bedürfnisse der Bewohner und Besucher der Innenstadt zielgerichtete, den Werten der heutigen Zeit angepasste Entwicklung zu betreiben, sind dennoch unterschiedliche Tendenzen festzustellen. Positive Veränderungen und der gewünschte Strukturwandel in der historischen Innenstadt sind in den von der Stadt Hann. Münden bisher förmlich festgelegten Sanierungsgebieten spürbar. Die Veränderungen an den öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sowie die Mitwirkung an der Verbesserung und Erhaltung der vorhandenen, denkmalgeschützten Bebauung sind nicht allein Bestandteil dieser nachhaltigen Erneuerungen, für die die Stadt verantwortlich zeichnet, sondern sind auch Impulsgeber für weitere Investitionen, insbesondere der Grundstückseigentümer.

Die durch die Neuordnungsmaßnahmen in den Quartieren der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete ausgelösten Impulse für eine positiv veränderte Strukturentwicklung haben jedoch nur wenig Auswirkungen auf die an die Sanierungsgebiete angrenzenden Viertel. Deutlich ablesbare Unterschiede sind insbesondere in dem bisher nicht als Sanierungsgebiet ausgewiesenen Stadtteil der historischen Innenstadt festzustellen. Die Bausubstanzen verfallen, Leerstände und einseitige, gewerbliche Nutzungen der Erdgeschosse einiger Gebäude sowie der zunehmende Zuzug bestimmter Personengruppen lassen hier ein Gebiet mit belasteten Nachbarschaften entstehen. Dieser negativen Entwicklung möchte die Stadt Hann. Münden durch die weitere Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes entgegen wirken.

Zur Prüfung, ob Umstände vorliegen, die die Bestimmung eines Sanierungsgebietes rechtfertigen, sind Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB erforderlich. Mit der Durchführung Vorbereitender Untersuchungen hat die Stadt Hann. Münden die NILEG Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH beauftragt.

Der vorliegende Bericht stellt die Untersuchungsergebnisse zusammen. Alle im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen aufgeführten Einzelmaßnahmen und Kosten bedürfen der Konkretisierung und Fortschreibung für den Zeitraum der Durchführung.

Der vorliegende Bericht basiert auf der Auswertung sekundär statistischer Daten, die unter anderem auch aus vorliegenden Gutachten und aus der Auswertung von qualitativen Interviews mit einzelnen, für den Stadtteil besonders aktiven Personen und Trägern sozialer Einrichtungen bezogen wurden. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde gemeinsam mit der Stadtverwaltung ein gebietsbezogenes, vorläufiges Handlungskonzept erstellt.

Die Dokumentation macht deutlich, dass der Prozess zur Verbesserung der Lebensbedingungen in der Kernstadt bereits begonnen hat. Folgende Handlungsansätze werden zur nachhaltigen Verbesserung der Lebenssituation der betroffenen Menschen im Stadtquartier verfolgt:

- **Wiederherstellung von gemischten Bewohnerstrukturen**
- **Unterstützung des sozialen Miteinanders, Förderung von Selbsthilfe**
- **Verbesserung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes**
- **ökologische Verbesserungen**

Teil I "Ist-Zustand"

1. Lage und Entwicklung

Die Stadt Hann. Münden, die erstmals im Jahre 1183 urkundlich erwähnt wird, liegt im äußersten Süden des Landes Niedersachsen, im Talkessel der bewaldeten Bergreihen Kaufungerwald, Reinhardswald und Bramwald sowie im Mündungsdreieck von Werra, Fulda und Weser.

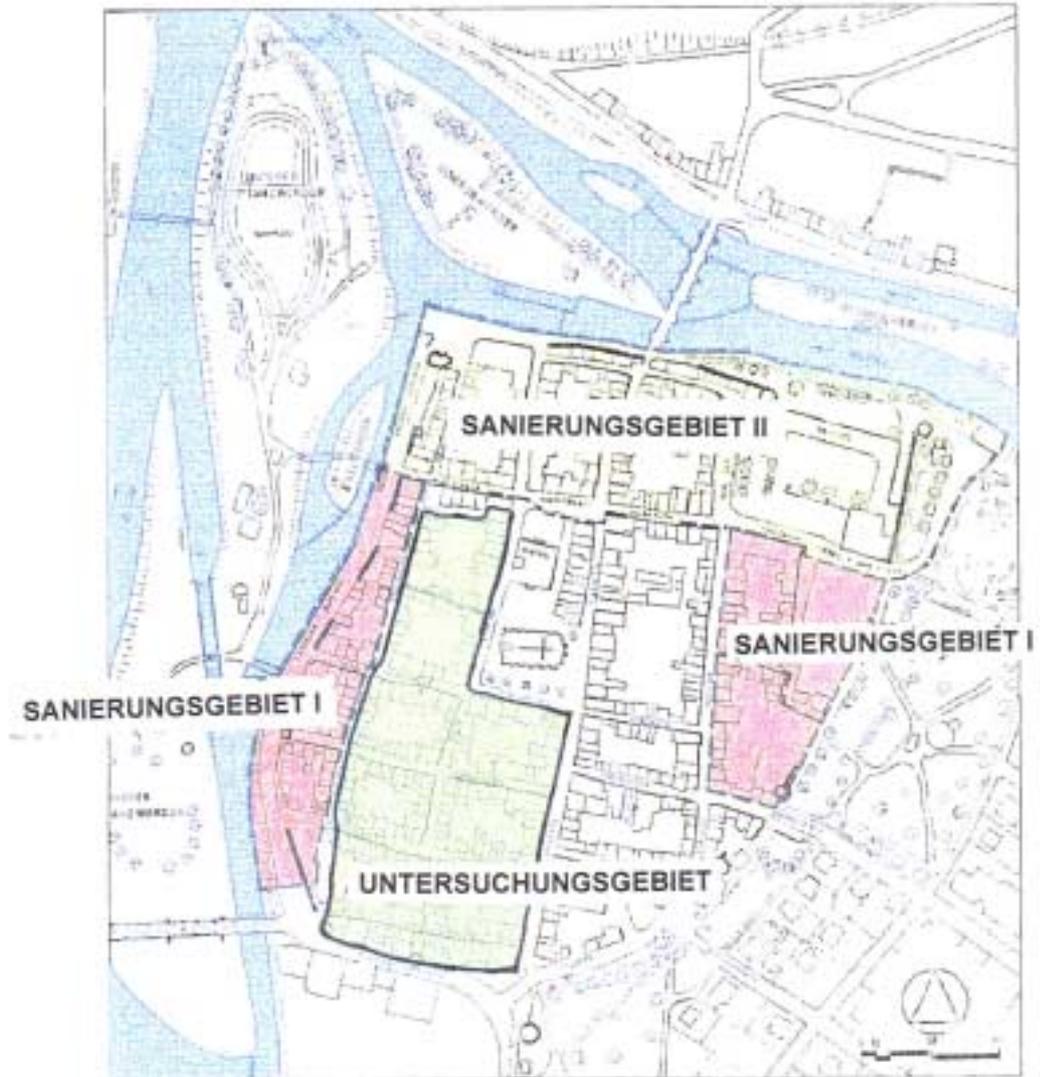
Münden lebte bis Mitte des 18. Jahrhunderts ausschließlich von Handel, Schifffahrt und Handwerk und erreichte durch die Verleihung diverser Privilegien wirtschaftlichen Wohlstand. Der Bau der Eisenbahn und die einsetzende Industrialisierung führte zu einer Wandlung des sozialen Gefüges und zu einem großen Anstieg der Einwohnerzahl. Nach dem zweiten Weltkrieg wandelte sich die Wirtschaftsstruktur erneut - mittelständische Unternehmen, Dienstleistungsbetriebe und Kleingewerbe erhielten eine größere Bedeutung.

Da durch die Kriege innerhalb Mündens keine größeren Schäden zu verzeichnen waren, lässt sich an der historischen Altstadt als gewachsenes Ganzes, die sozialtopographische sowie bau- und stadtgeschichtliche Entwicklung gut ablesen. Zur Erhaltung dieser unersetzlichen Bausubstanz wurden, nach in Kraft treten des StBauFG 1971, zwei Sanierungsgebiete: "Altstadt I" und "Altstadt II" förmlich festgelegt.

Das Stadtbild mit seiner mittelalterlichen Erscheinung stellt ein eindrucksvolles Ensemble mit Stadtdenkmalqualität dar, wenngleich auch nur ein Teil des Bürgerhausbestandes im Mittelalter entstanden ist. Die Restaurierung der Fachwerkbauten führte zur Verleihung der Goldmedaille im Bundeswettbewerb von 1979.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich östlich der Hauptachse „Lange Straße“ beginnend im Süden an der „Fuldabrückenstraße“ bis zu seiner nördlichen Grenze „Mühlenstraße/Ziegelstraße/Kirchplatz“ auf eine Fläche von rund 3,8 ha.

Kernstadt Hann. Münden mit Darstellung der drei Untersuchungsgebiete



2. Demografische und soziale Tendenzen

Inzwischen richtet sich die Aufmerksamkeit auf städtische Konflikte und Problemlagen und somit nicht mehr ausschließlich auf den schlechten Zustand von Häusern und Wohnungen, sondern vielmehr nach Resultaten eines sozioökonomischen und sozialräumlichen Strukturwandels. Anlaß für diese Probleme ist nicht lediglich die Zunahme von Armut und Segregation, sondern die Herausbildung neuer Ungleichheitsstrukturen. In vielen Städten gibt es daher eine wachsende Armutsbevölkerung, wie aus der Zunahme der Zahl von Sozialhilfeempfängern und an der hohen Arbeitslosigkeit abgelesen werden kann. Die Ausgrenzungsprozesse sind stets in besonderen Stadtquartieren zu beobachten. Die Ursachen für die Herausbildung von problembeladenen Quartieren liegen in der wachsenden sozialen Ungleichheit der Bevölkerung bei gleichzeitiger Deregulierung der Wohnungsversorgung. In einer Periode, in der sich die Ungleichheit der Bewohner nach Einkommen und ethnischer Zugehörigkeit stärker ausfächert, wird die Wohnungsversorgung stärker dem Markt überlassen.

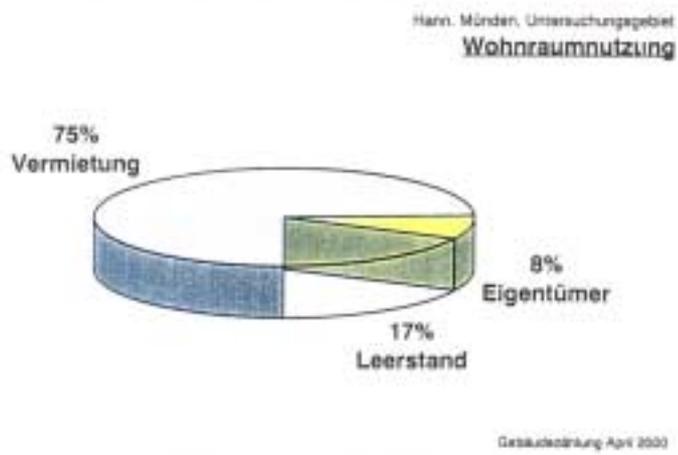
Die sozialräumliche Polarisierung wird zunehmend im südwestlichen Teil der Altstadt, angrenzend an die bisherigen Sanierungsgebiete festgestellt. Hier leben zunehmend „Zuwanderer“, die zu der jüngeren Bevölkerung gehören und in Familienbanden leben. Die kulturelle Heterogenität der Bewohner der Innenstadt und die Anteile von Bewohnern mit einem nicht deutschen kulturellen Hintergrund werden zunehmen. Es entstehen belastete Nachbarschaften, die zu weiterer „Stadtflucht“ der besser verdienenden Bevölkerung führt. Haushalte mit sehr begrenzter ökonomischer Leistungsfähigkeit sowie geringem Integrationsvermögen rücken weiter nach. Es ist somit aufgrund kumuliert auftretender baulicher, ökologischer und funktioneller Mängel mit einer Verschärfung des Entwicklungsprozesses zu rechnen, dem durch einen Strukturwandel entgegen getreten werden muß.

2.1 Bevölkerungsstruktur

Das Gebiet spiegelt die soziale Struktur seiner Bewohner, der Arbeiterschaft wieder. Im Untersuchungsgebiet lebten im April 2000 insgesamt 910 Menschen. Dies entspricht rund 4,9 % der Bevölkerung der Kernstadt.

506 Personen (55,7 %) der Bewohner des Untersuchungsgebietes besaßen am 11.04.2000 die deutsche Staatsbürgerschaft. 404 Personen (44,3 %) wiesen einen Ausländerstatus (es sind 21 Nationen vertreten! davon u.a. 198 Personen aus der Türkei, 72 aus Jugoslawien, 42 aus Griechenland, 31 aus Italien, 11 aus Kroatien, 10 aus dem Libanon) auf. So sind Personen mit einem Ausländerstatus im Vergleich zu der Gesamtstadt (7,5 %) rund 6-fach mehr im Quartier vertreten.

Rund 28 % der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet sind Bezieher von Transfereinkommen (106 Hilfe zum Lebensunterhalt, 48 Wohngeld, 98 Arbeitslosengeld).



2.2 Altersstruktur

Die Altersgruppe der unter 18-Jährigen ist im Untersuchungsgebiet mit 23,9 % relativ hoch. Die ältere Bevölkerung im Alter von 65 und mehr Jahren bildet dagegen nur einen Anteil von 11 % und ist damit verhältnismäßig gering vertreten. Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis 65 Jahren) liegt mit 65,1 % vergleichsweise gleich groß zu anderen Regionen. Der hohe Prozentsatz von Kindern und Jugendlichen im Quartier kann auf die überproportionale Präsenz von Ausländerfamilien zurückgeführt werden.

2.3 Wohnverhalten

In eine Vielzahl der Wohnungen, die vor rund 30 Jahren durch einen großen Generationswechsel frei wurden, sind Bevölkerungsgruppen eingezogen, denen anderer Wohnraum aufgrund ihrer persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse nicht zur Verfügung steht und die es aus ihrer Heimatregionen gewohnt sind, in solchen Wohnverhältnissen beengt zu leben. Es ist somit zu einer räumlichen Konzentration von Personen gekommen, die die mangelhafte Bausubstanz und die damit verbundenen günstigen Mieten bewusst beziehen und nicht bemüht sind, ihr Wohnumfeld wesentlich zu verbessern - zumal die Aufenthaltsdauer von politischen und wirtschaftlichen Verhältnissen abhängig ist.

So widerfährt diesem Untersuchungsgebiet eine Abwertung aus sozialer, funktioneller und gestalterischer Sicht, dessen Zustand nach dem "Abwohnen" durch die jetzige Bewohnerschaft ohne Eingreifen von Außen weiter abfallen wird.

2.4 Entwicklungsstrukturen

Der Abwärtstrend der sozialen Entwicklung des Quartiers und die einsetzende soziale Segregation (Fahrstuhleffekt), der sonst nur in problembeladenen Wohnsiedlungen aus der Zeit des expandierenden sozialen Wohnungsbaus bis 1980 der Großstädte in den alten Bundesländern und den sogenannten Plattensiedlungen der neuen Bundesländer bekannt ist, läßt sich auch im Untersuchungsgebiet, einem historischen Altstadtquartier, feststellen. Die Gründe, die auch hier zu den belasteten Nachbarschaften führen, sind vergleichbar:

- Das ehemalige „Arbeiterviertel“ hat ein einstmaliges großes Erwerbsangebot verloren, belegt durch die Vielzahl der heute ungenutzten Nebengebäude in den Innenhöfen und der Leerstände ehemals gewerblich genutzter Räume in den Erdgeschossen;
- Bewohnergruppen in stabiler Beschäftigung bzw. gesicherter sozialer Lage wandern ab;
- die Mehrheit der „stabilen“ Bewohner grenzt sich entschieden gegen die „sonstige“ Bevölkerung ab, Un- und Angelehrte bleiben im Quartier, die Zahl der Arbeitslosen und somit der Bezieher von Transfereinkommen steigt.

Auch wenn die Gründe des festgestellten Ausgrenzungsprozesses der Bevölkerungsgruppen im Untersuchungsgebiet mit denen in Großsiedlungen vergleichbar sind, sind jedoch nicht alle zur Veränderung der Strukturen bekannten Maßnahmen übertragbar und anwendbar.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Struktur des Gebietes

Das gesamte Untersuchungsgebiet wird bis heute durch seine stadt-historische Vergangenheit als früh entstandenes Handels- und Handwerkerviertel geprägt. Dies ist an der mittelalterlichen Parzellenstruktur mit einer hohen Grundstücksausnutzung, einer kleinteiligen Bebauung, einem sehr geringen Freiflächenanteil und einem ungünstigen Grundstückszuschnitt abzulesen. Der alte Stadtgrundriss, ein aus Quadrat- und Rechteckblöcken gebildetes Rastersystem, ist ebenfalls bis heute weitestgehend erhalten. Die Hauptachse dieses orthogonalen Ordnungssystems bildet die in Nord-/Südrichtung verlaufende „Lange Straße“.

3.2 Gebäudesubstanz

Im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchung kann eine Bewertung der vorhandenen Bausubstanz (**219 Hauptgebäude**) nur anhand des äußeren Anscheins relativ pauschal erfolgen. Schwerpunkt dieser Bewertung war die Feststellung, dass auf Grund struktureller Schwächen bauliche Zerfallserscheinungen und Mißstände auftreten. Im Einzelfall wurden Ergebnisse von Interviews mit Bewohnern ausgewertet.

Die Untersuchung ergab, dass erhebliche Sanierungsdefizite vorhanden sind. In einer zusammenfassenden Beurteilung wurden die Hauptgebäude in 4 Kategorien eingestuft:

- 16 % guter Zustand – Neubauten oder vollständig modernisierte Gebäude
- 50 % befriedigender Zustand – Einige Bauteile weisen Sanierungsdefizite auf, die Bausubstanz ist aber in einem befriedigenden Zustand. Das Vermieten dieser Räumlichkeiten ist erschwert.
- 28 % mangelhafter Zustand – Bauteile weisen erhebliche Sanierungsdefizite auf. Die Kosten der Modernisierung sind nicht mehr für jeden Hauseigentümer finanzierbar bzw. rentabel. Eine Vermietung ist nur noch bedingt möglich.
- 6 % schlechter Zustand – Das Gebäude ist in einem schlechten bis abgängigen Zustand. Nur schnelle und aufwendige Sanierungen können die Bausubstanz retten – obgleich ein vergleichbarer Neubau günstiger wird. Diese Gebäude stehen zum größten Teil leer.

3.3 Wohnungsausstattungen

Die Bemühungen der Stadt Hann. Münden zur Instandsetzung von Fassaden und Dächern wurden in den 70er Jahren mit Hilfe von Zu



HANN. MÜNDE KERNSTADT



LANGE STRASSE

schüssen der Stadt zu etwa 70 % gedeckt. Die wesentlichen Defizite am Bestand im Untersuchungsgebiet liegen zu 64 % im Innenausbau und zu 54 % beim Zustand der alten Fenster. So haben viele der **492 Wohnungen** keine Zentralheizung, nur einfach-verglaste Fenster, alte Bäder, undichte Türen und Fenster, unzureichende Hauselektrik, etc. Dieser schlechte Zustand setzt sich in den unattraktiven Hauseingangsbereichen fort, in denen häufig Briefkasten- und Klingelanlagen und andere Ausbauelemente nicht funktionstüchtig sind.

So entspricht rund die Hälfte der Gebäude nicht mehr dem allgemeinen Wohnstandard. Diese Wohnungen lassen sich schwer vermieten - die Leerstandsquote beträgt im Untersuchungsgebiet rund 17 %.

3.4 Innenhöfe

Die dicht überbauten Innenhofbereiche werden sehr unterschiedlich genutzt. Teilweise bieten die Innenhofgebäude zusätzlichen Wohnraum oder werden als gewerbliche Lager bzw. als Abstellräume der Wohnungen genutzt. Eine Vielzahl der Innenhofgebäude steht leer und zerfällt. Nur kleine Flächen sind nicht überbaut, werden aber wegen der Enge und der schlechten Belichtung kaum genutzt. Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass sich die Gebäude der Innenhöfe in einem wesentlich schlechteren Zustand befinden, als die Straßengebäude.

3.5 Nutzungen

Der Großteil der 85 Handels- und Dienstleistungsunternehmen bzw. Kleingewerbebetriebe befindet sich in unmittelbarer Nähe der hoch frequentierten Fußgängerzone "Lange Straße" und am Kirch- und Marktplatz. In den Nebenstraßen, das heißt auch im Untersuchungsgebiet ist in den Erdgeschossen nur noch vereinzelt Gewerbe untergebracht. Ansonsten dienen die Räumlichkeiten bereits auch dem Wohnen oder stehen leer.

3.6 Denkmalpflege

Das gesamte Stadtkerngebiet steht als Ensemble unter Denkmalschutz. Herausragende Gebäude haben weiter den Status als Einzeldenkmal.

3.7 Verkehr

Die engen Straßen im Untersuchungsgebiet können nur bedingt den vorhandenen und immer noch stetig zunehmenden Straßenverkehr zulassen und werden hauptsächlich von den Anwohnern und zur Anlieferung der Geschäfte genutzt. So ist dieser verkehrsberuhigte Bereich zum größten Teil in Einbahnstraßen und Fußgängerzonen aufgeteilt. Ebenfalls wird der Straßenraum den allgemeinen Anforderungen an Fahrbahn- und Gehwegbreiten nicht gerecht. Die vorhandenen schmalen Hochbordsteige sind nur sehr eingeschränkt für den Fußgänger nutzbar und schon gar nicht für Rollstuhlfahrer oder auch Kinderwagen. Häufig haben Rettungsfahrzeuge sowie Müllfahrzeuge Probleme an einem geparkten Auto vorbei zu kommen.

Nur eine geringe Anzahl von Pkw-Stellplätzen können im öffentlichen Raum angeboten werden. Private Einstellplätze sind ebenfalls kaum vorhanden, da die Blockinnenbereiche für Autos kaum erschlossen sind bzw. die Grundstücke zu kleinteilig sind.

Das festgestellte Defizit von rund 522 Stellplätzen kann nicht in den angrenzenden Gebieten aufgefangen werden. Lange Wege zum Pkw und rechtswidriges Abstellen der Fahrzeuge werden in Kauf genommen.

3.8 Freiflächen

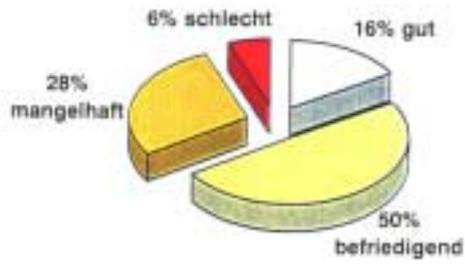
In dem gesamten Untersuchungsgebiet ist keine öffentliche Grünanlage bzw. Freifläche vorhanden. Selbst notwendige Kinderspielplätze werden weder auf privaten noch auf öffentlichen Flächen angeboten, obwohl der Kinderanteil sehr hoch ist.

Die Aktionsplätze der Kinder verlagern sich somit auf die Straßen und in die Fußgängerzone. Es besteht aber auch die Möglichkeit, die bereits ausgenutzt wird, in benachbarte Gebiete auszuweichen. Die in der Nachbarschaft zur Verfügung stehenden Kapazitäten reichen jedoch insgesamt kaum aus.

3.9 Öffentlicher Personennahverkehr

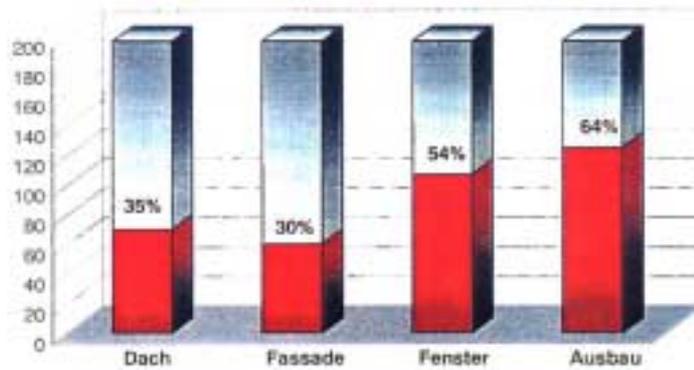
Die Enge der vorhandenen Bebauung und somit der begrenzt zur Verfügung stehende Straßenraum verhindert, daß das Untersuchungsgebiet direkt an das Busnetz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen werden kann.

Harr. Münden, Untersuchungsgebiet
Sanierungsklassifizierung



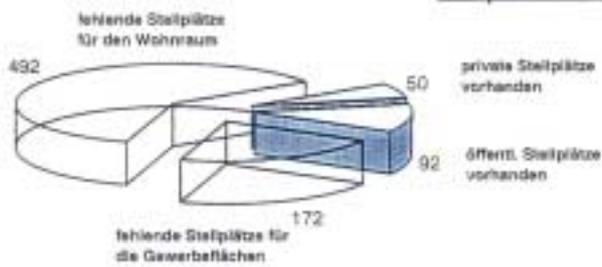
April 2006

Harr. Münden, Untersuchungsgebiet
Sanierungsrückstand



April 2006

Harr. Münden, Untersuchungsgebiet
Stellplatzaufkommen



Ermittlung nach dem Verkehrskonzept PGN 1994 und der NBauD

4. Zusammenfassung

Die Mißstände im Untersuchungsgebiet lassen sich in folgende Punkte zusammenfassen:

- **Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird zunehmend von benachteiligten Personengruppen bestimmt.**
- **Der Anteil an Arbeitslosen und Sozialhilfeberechtigten (insbesondere bei Kindern und Jugendlichen) ist zu hoch.**
- **Die sozialnachbarschaftlichen Konflikte verstärken sich.**
- **Die Haushalte ausländischer Nationalitäten sind räumlich konzentriert.**
- **Es fehlt an Möglichkeiten, sich zu informellen Gesprächen im Quartier zu treffen.**
- **Das Quartier leidet unter einem sehr großen Imageverlust.**
- **Angebote für Kinder- und Jugendarbeit fehlen im Untersuchungsgebiet.**
- **Ein Großteil der Wohnungen entspricht nicht den Wohnstandards.**
- **Erheblicher Leerstand von Wohnungen und Gewerbeflächen in den Erdgeschossen.**
- **Der Gebäudezerfall nimmt zu, eine Modernisierung ist aber für die Eigentümer finanziell kaum tragbar.**
- **Im Untersuchungsgebiet ist keine öffentliche Freifläche bzw. kein Spielplatz vorhanden.**
- **Es fehlt an einem geeigneten Anschluß (Haltestelle) an den ÖPNV.**
- **In dem Gebiet stehen den Anwohnern und den Nutzern viel zu wenig Pkw-Stellplätze zur Verfügung.**



INGANG SEIBENTURMSTRASSE



INNENHOF RAABFLURSTRASSE



PETERSLIENDTRASSE

Teil II "Perspektiven"

1. Sanierungsziele

Auf der Grundlage der durchgeführten Vorbereitenden Untersuchung ergeben sich die aufgeführten Grundsätze und Zielvorstellungen für die Umsetzung des auf Fortschreibung ausgelegten integrierten Handlungskonzeptes.

Dabei wurden Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Quartiers, wie sie für die Beseitigung von Mißständen in Großsiedlungen erprobt und beispielhaft vorgegeben sind, auf ihre Anwendbarkeit und Wirksamkeit geprüft bzw. mit Möglichkeiten und zu erwartenden Ergebnissen im Untersuchungsgebiet verglichen. Die lokalen Angebote für z.B. soziale Integrationsmaßnahmen, Beschäftigungs- oder Qualifizierungsprojekte sind aufgrund der Besonderheit des Quartiers (Größe des Gebietes, Anzahl der Bewohner) nur beschränkt. Diese werden jedoch in benachbarten Stadtteilen bzw. Städten und Gemeinden angeboten. Es wird deshalb eine besondere Aufgabe sein, diese Möglichkeiten zu kennen und unter Beteiligung der dafür zur Verfügung stehenden Förderprogramme zielorientiert einzusetzen. Diese einzelnen Maßnahmen der sozialen Quartiersentwicklung sind insbesondere Gegenstand des stetig fortzuschreibenden Handlungskonzeptes im Verlauf der Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Die Sanierungsziele konzentrieren sich im einzelnen auf folgende, absehbare, zur Einleitung des notwendigen Strukturwandels im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in jedem Fall erforderlichen Themen:

Bürgerbeteiligung, Stadtteilleben

- Installation eines Stadtteilmanagers zur Koordination einer umfassenden Bürgerbeteiligung am Sanierungsprozess
- Schaffung eines sozialen Mittelpunktes im Stadtteil zur Bündelung von Informationen und Angeboten

Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur

- Verbesserung der Integration der verschiedenen Bevölkerungsgruppen
- Aufbau der Kinder- und Jugendarbeit
- Verbesserung der Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche

Wohnen

- Modernisierung und Instandsetzung zur Sicherung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz
- Energiesparende Nachbesserung des Wohnraumes
- Erhöhung der Wohnqualität
- Abbau des Leerstandes
- Ansiedlung von Gewerbe zur wohnungsnahen Versorgung der Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfs, von Service- und Dienstleistungsbetrieben bzw. Einrichtungen
- Erhalt der vorhandenen Bewohnerstruktur

Wohnumfeld und Ökologie

- Schaffung von Freiflächen
- Verbesserung des Wohnwertes durch Aufwertung des Wohnumfeldes
- Schaffung von Spielmöglichkeiten für Kinder
- Gestalterischer und funktionaler Umbau des Straßenraumes
- Verbesserung des Anschlusses an den ÖPNV
- Schaffung von öffentlichen Parkplätzen und Förderung privater Stellplätze.



IMMENHOF HINTER DER STADTMAUER



GEBÄUDE HINTER DER STADTMAUER



ZIEGELSTRASSE

2. Aktionsprogramm

2.1 Maßnahmen zum Aufbau eines sozialen kulturellen Stadtlebens und einer Bürgerbeteiligung

Stadtteilmanager

Als wesentliches Instrument zur Unterstützung der integrierten Aktionsprogramme soll ein Stadtteilmanager für das Untersuchungsgebiet eingesetzt werden.

Dieser Stadtteilmanager soll unabhängig die Interessen und die Aktivitäten aller verknüpfen und eine Kooperation zur sozialen und baulichen Erneuerung des Stadtteils begleiten bzw. Bewohner beraten und die Inhalte der Programme vermitteln.

Bürgertreff

Es soll eine Begegnungs- und Kommunikationsstätte bzw. eine Anlaufstelle für die Bewohner, ein „Bürgertreff“, eingerichtet werden. Hier sollen quartiersbezogene Themen behandelt und Informationen ausgetauscht werden.

2.2 Maßnahmen zur Belebung einer sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur

Einrichtung einer Sprach- und Kulturwerkstatt

Ein Großteil der ausländischen Bevölkerung lebt schon seit mehreren Jahren im Untersuchungsgebiet und wurde dennoch kaum integriert. Daher soll eine öffentliche Einrichtung geschaffen werden, die für diese Bevölkerungsgruppe einen Zugang zur deutschen Sprache erleichtert und eine Art „Werkstatt“ bildet, die einen kulturellen Austausch für alle Bewohner des Untersuchungsgebietes bieten soll. So kann ein Wachsen gegenseitiges Verständnisses unter den z.Z. der Untersuchung vertretenen 21 verschiedenen Nationen gefördert werden. Für die Übersetzungen sind Dolmetscher zu verpflichten.

Dabei sollen konventionelle Unterrichtsmethoden zur Vermittlung von Grundkenntnissen mit einer Schulung in konkreten Alltagssituationen kombiniert werden, die in den Räumlichkeiten des „Bürgertreffs“ durchgeführt werden sollen.

Offene Kinder- und Jugendarbeit

Durch eine Reihe von Angeboten soll im „Bürgertreff“ eine umfangreiche, offene Kinder- und Jugendarbeit aufgebaut werden. Es gilt den Kindern und Jugendlichen eine sinnvolle Freizeitgestaltung zu bieten, die Alternativen zum Aufenthalt im engen Quartier aufzeigt und Möglichkeiten anbietet, die ihnen zu Hause nicht geboten werden können. Aufgrund mangelnder Angebote ist eine „Flucht“ der insbesondere Jugendlichen aus dem Quartier zu beobachten. Die Folge wäre weiterer Auszug und somit zusätzlicher Leerstand mit der Möglichkeit des Zuzugs neuer Randgruppen.

Teilweise können diese Aufgaben durch freie Träger übernommen und begleitet werden.

Neubau eines Kleinkinderspielplatzes

Auf einer noch auszuwählenden, ggf. bereits vorhandenen oder noch freizulegenden Fläche soll ein Kleinkinderspielplatz entstehen. Dazu werden kletter- und motorikorientierte Spielgeräte neben einer einfachen Sandgrube und einer Wasserspielfläche verwendet.

2.3 Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes

Modernisierung der Wohnungen

Rund die Hälfte aller Gebäude bzw. Wohnungen weisen erhebliche Rückstände in der Modernisierung auf, welche im Zuge von Qualitätssicherungsmaßnahmen bei Erneuerung des Innenausbaues wirtschaftlich unterstützt werden. Zuschüsse sollen das finanzielle Risiko einer Investition für die Eigentümer tragbar machen. Die Hauseingangsbereiche, Wohnungsgrundrisse, Hauselektrik, Bäder und Innenausstattungen sind dabei dem allgemeinen Wohnstandard anzupassen.

Energetische Nachbesserung der Wohnung

Hierzu gehören die Erneuerung der Fenster und die Installation energiesparender Anlagen für Heizung- und Warmwasser. Diese Maßnahmen können auch in Form von günstigen Krediten unterstützt werden, so dass die Maßnahmen für die Eigentümer finanziell tragbar werden. Durch diese Energiesparmaßnahmen werden ebenfalls die Betriebskosten gesenkt und der Wohnraum kann auf dem Immobilienmarkt günstiger angeboten werden. Parallel dazu wird sich die Leerstandsquote reduzieren.

Entkernung der Hofbereiche

Das Abtragen der leer stehenden und verfallenden Innenhofgebäude wird eine wesentlich bessere Belichtung und Belüftung in diese Bereiche bringen und eine bemerkenswerte Aufenthaltsqualität im Innenhof historischer Gebäude schaffen. So können diese Freiflächen durch die An-

wohner als private Erholungszone genutzt werden, die im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden sind. Die Eigentümer werden bei diesen Maßnahmen (Abbruch- und Entsorgung) wirtschaftlich unterstützt.

2.4 Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes und der Ökologie

Ansiedlung von Gewerbe

Das Vorhandensein von einer Vielzahl leerstehender Wohnungen und Gewerbeflächen in den Erdgeschossen der denkmalgeschützten Gebäude gibt dem Stadtteil die Möglichkeit, durch entsprechende Umbaumaßnahmen in ausgewählten Gebäuden kleinere Läden für verschiedene Sortimente des Einzel- bzw. Fachhandels zur wohnungsnahen Versorgung der Bewohner mit Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs einzurichten. In den Obergeschossen dieser Gebäude könnte auch der sicherlich vorhandene Bedarf an Praxen und Büroräumen für zum Beispiel Sozialdienste und andere im Stadtteil wirkende Akteure eingerichtet werden. Dies gibt auch die Chance für Existenzgründungen.

Erneuerung der Verkehrsflächen

Durch die Änderung des Ausbaus der Verkehrsflächen soll der Straßenraum homogener gestaltet werden. Die Fußwege werden barrierefrei mit Flachborden hergestellt und die Fahrbahnen zweischichtig gepflastert. Weiter werden die Straßen im Untersuchungsgebiet als Spielstraßen ausgewiesen. So können die Fußgänger und spielende Kinder gesichert die Fahrspuren benutzen. Die Autos können weiter am Straßenrand geparkt werden, um nicht die Rettungs- und Müllfahrzeuge zu behindern. Allgemein bedeuten diese Maßnahmen eine Belebung des Straßenraumes in einem Gebiet, welches sonst kaum Freiflächen bietet.

Begrünung des Straßenraumes

Um den Straßenraum aufzulockern soll Spontanvegetation in den Seitenstreifen des Straßenraumes ermöglicht werden, die aus grobem Natursteinpflaster erstellt werden. So können diese Fläche trotz einer dezenten Begrünung befahren werden. Eine intensive Begrünung mit z.B. rankenden Pflanzen ist für das geplante Parkhaus vorgesehen.

Schaffung von Parkplätzen

Auf einem von der Stadt noch zu erwerbenden, evtl. freien oder noch freizulegenden Grundstück soll ein Parkhaus mit ca. 50 Stellplätzen entstehen, die nur an die Anwohner vermietet werden sollen. Weiterhin sollen fehlende Stellplätze auf Flächen in freizulegende Innenhöfe angelegt werden. Denkbar ist auch, daß Grundstücke zur Herstellung von Gemeinschaftsanlagen erworben und freigelegt werden müssen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Süden des Untersuchungsgebietes kann durch Platzgestaltung der Kreuzung „Fuldabrückenstraße (B 496) / Lange Straße / Wallstraße“ eine Bushaldebucht (für 2 Busse) behindertengerecht angelegt werden. Der Kreuzungsbereich, der außerhalb des beschlossenen Untersuchungsgebietes liegt, ist wegen der Notwendigkeit des sanierungsbedingten Umbaus in das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet aufzunehmen.



BAULÜCKE PETERSLIENSTRASSE / ZIEDELSTRASSE



INNENHOF GESTALTUNGSVORSCHLAG



BEISPIEL FAHRBAHNBELAG

3. Durchführung der Sanierung

Die Beseitigung der nach dem Ergebnis dieser Untersuchung festgestellten städtebaulichen Mißstände sowie der sozialen Polarisierung innerhalb der unterschiedlichen Siedlungs- und Bewohnerstrukturen, die die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes beeinträchtigen, liegt gemäß § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse. Es handelt sich somit um ein Quartier mit besonderem Entwicklungsbedarf.

Voraussetzung zur Behebung der städtebaulichen Mißstände durch Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB. Da die Städtebauförderung auch als Instrument städtebaulicher Maßnahmen zur Überwindung sozialer Mißstände in Problemgebieten anzuwenden ist, ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes erforderlich.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes hängt weitgehend von Zweckmäßigkeitserwägungen der Stadt Hann. Münden ab. Maßgebend sind die von der Stadt selbst festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung. Nicht zuletzt ist ausschlaggebend für die Größe des Sanierungsgebietes die Verfahrensart, nach der die Sanierung durchgeführt werden soll.

3.1 Auswahl des Sanierungsverfahrens

Nach § 142 Abs. 4 BauGB ist es möglich, die Sanierung nach einem vereinfachten Verfahren durchzuführen, wenn das besondere Bodenrecht und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind. Aufgrund des vorliegenden Sanierungskonzeptes, das durch Erschließungsmaßnahmen sowie Modernisierungen und Instandsetzungen als investive Maßnahmen und den notwendigen Schritten zur Verbesserung der Quartiersentwicklung sowie der Verbesserung der sozialen Integration der Bewohner als nicht-investive Maßnahmen gekennzeichnet ist, soll die Sanierung des Quartiers im "vereinfachten Verfahren" durchgeführt werden.

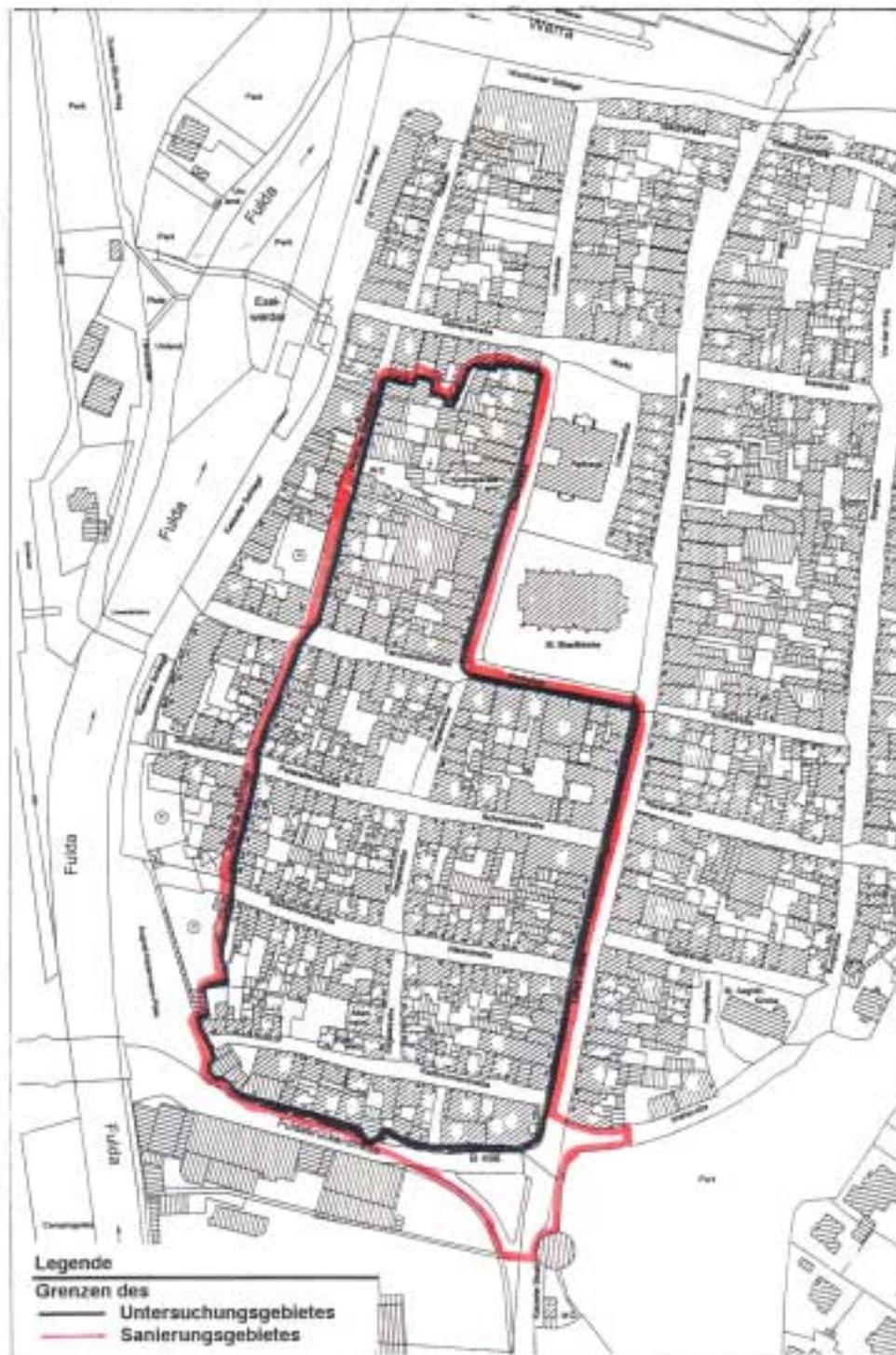
Durch den Umbau von Erschließungsanlagen wird keine nennenswerte und insbesondere keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung erwartet. Daher wird die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung entfallen. Ein Anteil der Kosten kann evtl. durch die Erhebung von Straßenbaubeiträgen nach dem kommunalen Abgabengesetz (NKAG) finanziert werden. Die Beitragserhebung bedarf jedoch im Einzelfall einer besonderen rechtlichen Prüfung.

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation im beabsichtigten Sanierungsgebiet und der geplanten Entwicklung ist die Durchführbarkeit der angestrebten Ordnungs- und Baumaßnahmen nicht gefährdet, wenn auf die Anwendung des sanierungsorientierten Bodenrechtes nach § 144 BauGB verzichtet wird.

Die Stadt Hann. Münden beabsichtigt, die Sanierung zunächst innerhalb eines Zeitraumes von 10 bis 15 Jahren durchzuführen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass wegen der Integration der Gemeinschaftsinitiative "Soziale Stadt" die Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme wegen des

sich stets verändernden Verhaltens der Bewohner des Quartiers mit besonderem Entwicklungsbedarf bzw. des damit verbundenen kurzfristigen Strukturwandels einer ständigen Überprüfung unterliegt und auch bedarf.

Vorschlag für das durch Satzung zu begrenzende Sanierungsgebiet:



Entwurf

Satzung der Stadt Hann. Münden über die förmliche Festlegung des Sanierungs- gebietes "....." vom

Auf Grund des § 142 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Hann. Münden in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem, in anliegenden Lageplan, der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist, abgegrenzten Gebiet, liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Maßnahmen wesentlich verbessert werden. Das insgesamt 3,8 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Stadt Hann. Münden

Hann. Münden, den

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

3.2 Organisationskonzept

Die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative "Soziale Stadt" erfordert die Bündelung aller zur Verbesserung des ausgewählten Stadtteiles vorhandenen Personal- und Sachressourcen sowie Förderprogramme insbesondere in den Bereichen Soziales, Beschäftigung, Wirtschaft, Verkehr sowie bauliche und städtebauliche Erneuerung. Es ist Aufgabe der Stadt, ein leistungsfähiges Stadtteilmanagement sicherzustellen, um ein übergreifendes Handeln zu gewährleisten. Die Interessen der Bewohner sowie der im Stadtteil bereits handelnden Akteure einerseits und die Interessen der lokalen Wirtschaft sowie der öffentlichen Stellen andererseits sind mit den Belangen der Stadt zur Lenkung des beabsichtigten Verbesserungs- bzw. Entwicklungsprozesses zu verbinden und die Maßnahmen unter Berücksichtigung der verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten durchzuführen.

Zur Koordinierung der besonderen Aufgaben beabsichtigt die Stadt Hann. Münden ein besonderes "Quartiersmanagement" einzurichten. Das "Quartiersmanagement" soll einerseits die Interessen der Bewohner und Akteure vertreten sowie deren Handeln steuern, anregen und organisieren, andererseits soll das Quartiersmanagement auch gleichberechtigtes Mitglied der Projektgruppe „Soziale Stadt“ sein, die innerhalb der Stadtverwaltung eingesetzt wird. Diese Gruppe vertritt die Interessen der Stadtverwaltung und stellt auch die Verbindung zur Kommunalpolitik her. Es ist deshalb beabsichtigt, dass neben Repräsentanten der Verwaltung auch Ratsmitglieder der Projektgruppe angehören sollen.

Zur Bewältigung der Anforderungen an ein funktionierendes Handlungskonzept, das ein hohes Maß an Koordination der Interessen der Stadt, der Bevölkerung, der Akteure und der sonstigen beteiligten öffentlichen Stellen erfordert, beabsichtigt die Stadt Hann. Münden einen Sanierungsbeauftragten zu verpflichten.

3.3 Kosten und Finanzierungen der Maßnahmen

Die Kosten für die nicht-investiven Maßnahmen zur Belegung einer sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur, können nach dem Ergebnis dieses Berichtes nur geschätzt werden. Die Höhe der Kosten hängt wesentlich von dem Erfolg der Integrationsmaßnahmen verschiedener Institutionen und dem Beginn der Durchführung der Sanierungsmaßnahme durch die Stadt Hann. Münden ab.

Es ist beabsichtigt, die nicht-investiven Maßnahmen mit Mitteln verschiedener Förderprogramme zu finanzieren. Die möglichen integrierbaren Förderprogramme sind im vorläufigen Handlungskonzept genannt.

Die Kosten für investive Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Infrastrukturen, die Erschließung und die Kosten des nicht von anderen Stellen finanzierbaren Stadtteilmanagements (Sanierungsbeauftragter) sind in einer besonderen Übersicht zusammengefaßt. Zur Finanzierung

sollen Städtebauförderungsmittel des besonderen Sanierungsprogramms des Landes "Soziale Stadt" verwendet werden.

Die Stadt Hann. Münden hat die künftige Sanierungsmaßnahme zur Aufnahme in das besondere Städtebauförderungsprogramm des Landes angemeldet. Das vom Bund und den Ländern besonders eingesetzte Förderprogramm "Die Soziale Stadt" wird als eigenständiges Investitions- und Leitprogramm verstanden. Durch die Bündelung der Vielzahl bekannter Förderprogramme, auch der EU, für die nicht-investiven Maßnahmen wird deutlich, dass eine zeitliche Begrenzung der Sanierungsaufgabe kaum möglich ist.

Die Stadt Hann. Münden beabsichtigt dennoch, die investiven Maßnahmen, zu deren Finanzierung Städtebauförderungsmittel des Landes eingesetzt werden sollen, innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durchzuführen.

3.4 Vorläufiges Handlungskonzept für integrierbare, nicht-investive Projekte und Maßnahmen

1. Maßnahme: Erzieherische Hilfestellungen

Ziele: Aufarbeitung/Verbesserung von bildungs- und/oder sozialisationsbedingten Defiziten

Angebote / Aufgaben:

- Hausaufgabenbetreuung
- Eltern-/Familienberatung
- Berufsfindungsangebote/-seminare

Träger:

- Stadt Hann. Münden – Jugendpflege – in Zusammenarbeit mit
 - Schulen,
 - Arbeitsamt,
 - zusätzlichem pädagogischem Personal

geschätzte Kosten: **75.000,00 DM**

Förderprogramme: Ausbildungsbegleitende Hilfen

2. Maßnahmen: Freizeitpädagogische Angebote

Ziele: Kindern und Jugendlichen Entspannung, Erlebnis und Kommunikation mit Gleichaltrigen zu ermöglichen. Sie befähigen ihre eigenen Interessen, Fähigkeiten, Bedürfnisse zu er-

kennen, zu formulieren und auszuprobieren bzw. durchzusetzen.

- Angebote/Aufgaben:
- Regelmäßige alters- und interessenorientierte Gruppenangebote im sportlichen, kreativen, medialen etc. Bereich
 - Hilfestellungen, Kinder und Jugendliche in bestehende Angebote der Stadtjugendpflege und der örtlichen Vereine zu integrieren
 - Erlebnispädagogische Angebote

- Träger:
- Stadt Hann. Münden – Jugendpflege –
 - Jugend- und Sportvereine
 - Honorarkräfte

geschätzte Kosten: **100.000,00 DM**

Förderprogramme: Beratung junger Erwachsener (RAN)

3. Maßnahmen: Integrative Angebote für ein besseres „Miteinander“ deutscher und ausländischer Kinder, Jugendlicher und Erwachsener

Ziele: Abbau von Vorurteilen, gegenseitiges Verständnis und Toleranz fördern und stärken, besonders in Bezug auf Nationalität (Sprache und Religion)

- Angebote/Aufgaben:
- Informationsveranstaltungen
 - „Internationale“ Stadtteilstefte, Straßenfeste
 - Multi-religiöse Veranstaltungen
 - Altersgrenzen- und nationalitätenübergreifende Aktionen

- Träger:
- Stadt Hann. Münden – Jugendpflege –
 - Freie Träger
 - Ausländervereine
 - landes-/sprachkundige Honorarkräfte (türkisch, italienisch, jugoslawisch etc.)

geschätzte Kosten: **120.000,00 DM**

Förderprogramme: Frauenprojekte

4. Maßnahmen: Multinationale Angebote für Mädchen und Frauen

Ziele: Festigung/Stärkung des Selbstwertgefühls von Mädchen und jungen Frauen und Aufarbeitung geschlechtsspezifischer Rollenstrukturen

Angebote/Aufgaben:

- Gruppenangebote
- Beratung
- Informationsveranstaltungen
- Gesprächskreise und Arbeitsgruppen

Träger:

- Stadt Hann. Münden – Jugendpflege –
- Frauenbeauftragte
- Freie Träger
- landes-/sprachkundige Honorarkräfte

geschätzte Kosten: **120.000,00 DM**

Förderprogramme: Frauenförderung
Mädchenspezifische Maßnahmen

5. Maßnahmen: Gebäudesanierung durch Auszubildende, Arbeitslose, Sozialhilfeempfänger; Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen; Existenzgründungen etc.

Ziele: Ausbildungsprogramme / Beschäftigungsprogramme; Umschulungsmaßnahmen; Weiterbildungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet anwenden und für die Sanierung einsetzen

Angebote/Aufgaben:

- Klassische Handwerkerfähigkeiten direkt an zu sanierenden Gebäuden/Objekten im Sanierungsgebiet erlernen und einsetzen
- Unterstützung zur Selbsthilfe
- Förderungen zur Existenzgründung

Träger:

- Bildungsvereinigung Arbeit + Leben Niedersachsen e.V.
- Arbeitsamt

- Gesellschaft für Arbeit + Berufsförderung, Hann. Münden
- Internationaler Bund, Hann. Münden
- Berufsschulen
- IHK / Private Firmen
- Deutsches Zentrum für Handwerk + Denkmalpflege, Fulda
- Stadt Hann. Münden – Sozialamt

geschätzte Kosten: **800.000,00 DM**

Förderprogramme: Jugendwerkstätten
Eingliederung von Arbeitnehmern
Berufliche Rehabilitation
Hilfen zur Beschäftigungsaufnahme
Beratungsförderung
Arbeitslosen- und Sozialhilfeinitiativen
Existenzgründerprogramme

6. Maßnahmen: **Spielhaus**

Ziele: Erzieherische Hilfe und Unterstützung bei der Alltagsbewältigung für junge Mütter/Väter/ Eltern verschiedener Nationalitäten und Religionen

Angebot/Aufgaben:

- Kurse
- Spiel-Vor- und Nachmittage
- Informationsveranstaltungen
- Gesprächskreise
- Gemeinsame Sonderaktivitäten

Träger:

- Freie Träger
- Selbsthilfegruppen

geschätzte Kosten: **160.000,00 DM**

Förderprogramme: Frauenprojekte

- 7. Maßnahmen: Randgruppenarbeit**
- Ziele: Verbesserung des präventiven Jugendschutzes
Maßnahmen gegen
- Gewalterscheinungen
 - Obdachlosigkeit
 - Rechtsextremismus
 - Ausländerfeindlichkeit etc., weiter entwickeln und fördern
- Angebote/Aufgaben:
- Aufsuchende Jugendarbeit
 - Einzelfallhilfe
 - Schaffen von Betroffenen-Treffs
 - Mitarbeit im Präventionsrat der Stadt Hann. Münden
- Träger:
- Stadt Hann. Münden
 - Freie Träger
 - Polizei
 - Pädagogisches Personal
- geschätzte Kosten: **100.000,00 DM**
- Förderprogramme: Sucht- und Drogenberatung
Qualifizierung von Jugendberatern
Beratung junger Erwachsener (RAN)
- 8. Maßnahmen: Kommunalpolitik hautnah**
- Ziele: Kommunalpolitik transparent machen,
Interesse für Politik fördern, politisches Engagement fördern
- Angebote/Aufgaben:
- Bürgersprechstunden/Gesprächskreise
 - Teilnahme an Sitzungen und Ausschüssen
 - Bürgerversammlungen
 - Informations-, Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen zum Thema „Sanierung“
- Träger:
- Alle Parteien
 - Ratsmitglieder
 - Stadtverwaltung

geschätzte Kosten: **25.000,00 DM**

Finanzierung: Stadt Hann. Münden

9. Maßnahmen: Alltagsdemokratie und Kinderfreundlichkeit

Ziele: Kinder und Jugendliche aktiv an Planungs- und Gestaltungsprozessen zu beteiligen

Angebote/Aufgaben:

- Einrichtung von Kinder- und Jugendsprechstunden oder „Wunsch- und Meckerkasten“
- Kinder-/Jugend-Einwohnerversammlungen
- Gemeinsam geeignete kinder- und jugendspezifische Partizipationsverfahren entwickeln

Träger:

- Stadt Hann. Münden – Jugendpflege –
- Freie Träger
- zusätzliches pädagogisches Personal

geschätzte Kosten: **75.000,00 DM**

Finanzierung: Stadt Hann. Münden

Zusammenfassung

1. Erzieherische Hilfestellungen	75.000,00 DM
2. Freizeitpädagogische Angebote	100.000,00 DM
3. Integrative Angebote für ein besseres „Miteinander“ deutscher und ausländischer Kinder, Jugendlicher und Erwachsener	120.000,00 DM
4. Multinationale Angebote für Mädchen und Frauen	120.000,00 DM
5. Gebäudesanierung durch Azubis, Arbeitslose, Sozialhilfeempfänger, Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen, Existenzgründungen etc.	800.000,00 DM
6. Spielhaus	160.000,00 DM
7. Randgruppenarbeit	100.000,00 DM
8. Kommunalpolitik hautnah	25.000,00 DM
9. Alltagsdemokratie und Kinderfreundlichkeit	<u>75.000,00 DM</u>
Gesamtkosten	1.600.000,00 DM

3.5 Kosten investiver Maßnahmen

Maßnahme	Voraussichtliche Kosten	EFRE-Förderung
Sanierungsträgerschaft		
Kosten für die Sanierungsbetreuung	600.000 DM	
Maßnahmen zum Aufbau eines sozialen kulturellen Stadtlebens und einer Bürgerbeteiligung		
Einrichtung und Unterhaltung eines Quartiersmanager	150.000 DM	75.000 DM
Bürgertreff	100.000 DM	50.000 DM
Öffentlichkeitsarbeit (Veranstaltungen, Broschüren)	150.000 DM	75.000 DM
Weitere Vorbereitung	200.000 DM	100.000 DM
Maßnahmen zur Belebung einer sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur		
Neubau eines Kinderspielplatzes incl. Grunderwerb/Freilegung	250.000 DM	125.000 DM
Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes		
Modernisierungen und Instandsetzungen von Wohnungen und Gebäuden, soweit nicht Wohnungsbauförderungsmittel in Anspruch genommen werden (incl. evtl.Grunderwerbe)	4.000.000 DM	
Entkernung und Neugestaltung der Hofbereiche / Innenhöfe	500.000 DM	250.000 DM
Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes und der Ökologie		
Begrünung des Straßenraumes	250.000 DM	125.000 DM
Neubau eines Parkhauses und von Stellplätzen incl. Grunderwerb/Freilegung	3.200.000 DM	1.600.000 DM
Erneuerung der Verkehrsflächen	2.600.000 DM	1.300.000 DM
Gesamtkosten ^{*)}	<u>12.000.000 DM</u>	<u>3.700.000 DM</u>

^{*)} Mögliche Einnahmen aus der Erhebung von Straßenbaubeiträgen sind berücksichtigt, so daß es sich um **Nettokosten handelt**.

4. Ergebnisse

4.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde anlässlich einer Bürgerversammlung am 29.11.2000 etwa 90 Anwesenden, die durch persönliche Anschreiben und öffentlichem Aufruf in der Tagespresse eingeladen wurden, vorgestellt.

Die nur an Beispielen aus anderen Städten und Gemeinden erklärbaren Maßnahmen zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Rahmen des besonderen Förderungsprogramms „Soziale Stadt“ führte zu einer regen Diskussion. Einige interessierte Bewohner befürchten, daß durch die besonderen Maßnahmen, zu denen auch die verstärkten Bemühungen zur Modernisierung der Wohnungen, wie auch Entkernung der Innenhöfe gehört, zu Mieterhöhungen führen, so daß der vorhandene Wohnraum letztlich nicht mehr vermietet werden kann und nur noch Leerstände verzeichnet werden können. Die Vorstellungen wurden von den Vortragenden der Stadt, wie auch der NILEG, mit der Begründung zurückgewiesen, daß es sich insgesamt bei der Sanierung um sozialverträgliche Maßnahmen handeln soll, die den Zuzug in das Gebiet fördern sollen.

Zur Modernisierung der Wohnungen wurde darauf hingewiesen, daß schon jetzt, während des förmlichen Verfahrens der Vorbereitenden Untersuchungen die besonderen Wohnungsbauförderungsmittel des Landes unabhängig der noch ausstehenden förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes in Anspruch genommen werden können.

Im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen wurde auch die gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse und Innenhöfe erörtert. Nach Ansicht vieler Anwesenden ist das Untersuchungsgebiet kein Quartier für Einzel- und Fachhandel. Lediglich kleinere Handwerksbetriebe mit Verkaufslokalen für ihre Produkte sind neben Gastronomie denkbar. Zur erfolgreichen Ansiedlung fehlt es jedoch an ausreichender Infrastruktur, insbesondere an Stellplätzen auf den Grundstücken, wie auch im öffentlichen Straßenraum. Aus der hierzu von den Anwesenden geführten ausführlichen Erörterung wurde deutlich, daß insbesondere die Schaffung von Parkraum im Quartier (z.B. durch Errichtung eines Parkhauses) ein herausragendes Anliegen der Bewohner ist.

Seitens der Stadt wurde bestätigt, daß es sich bei diesen vorgetragenen Bedenken auch um während der Vorbereitenden Untersuchungen, festgestellte Mißstände handelt, die im Verlauf des Verfahrens der Sanierung möglichst beseitigt werden sollen. Als Maßnahmen wurden die Entkernung der Innenhöfe und Schaffung von Stellplätzen bzw. Parkplätzen genannt. Auch bei der Existenzgründung wird die Stadt behilflich sein und Unterstützung bei der Vermittlung entsprechender Förderungsmittel gewähren.

Zur Frage der Finanzierung und Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Kosten der Sanierung wurde erklärt, daß die Stadt beabsichtige, die Sanierung nach dem „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen. Dem

entsprechend entfällt die Zahlung eines Ausgleichsbetrages der Grundstückseigentümer nach Abschluß der Sanierung, mit dem eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgeschöpft werden soll. Die Stadt geht davon aus, daß die Sanierung nicht zu Bodenwertsteigerungen führt. Eine entsprechende Bestätigung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Göttingen liegt dazu vor. Es wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die derzeitige Bewertung nur von dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und den von der NILEG abgegebenen Empfehlungen für Maßnahmen zur Beseitigung der Mißstände ausgehen konnte. Da nach Abschluß der Sanierung keine Ausgleichsbeträge zu erheben sind, hat die Stadt jedoch die Möglichkeit, die Grundstückseigentümer an den Straßenbaumaßnahmen u.ä. durch Erhebung von Straßenbaubeiträgen nach dem Kommunalen Abgabengesetz zu erheben. Ob jedoch für die geplanten Straßenbaumaßnahmen tatsächlich Straßenbaubeiträge erhoben werden können, bedarf im Einzelfall der rechtlichen Prüfung.

4.2 Ergebnisse der Anhörung Träger öffentlicher Belange

Nur wenige von den am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange haben sich zum Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen geäußert. Der Verzicht auf eine Stellungnahme (Anregungen und Bedenken) läßt darauf schließen, daß grundsätzliche Identifikation der TÖB mit den Planungsabsichten gegeben ist.

Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken
Handwerkskammer Hildesheim	Keine Einwendungen.
Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim	Aufnahme in das Sanierungsprogramm und die beabsichtigten Maßnahmen werden als Initialzündung und Anreiz für private Investoren von Handel und Dienstleistung gewertet. Planungen sollen als Gelegenheit für konzeptionelle neue Überlegungen zur Stärkung des Stadtzentrums genutzt werden. Mitwirkung an der Aufstellung eines Konzeptes zur Einzelhandelsentwicklung wird angeboten.
Stadt Göttingen	Keine Bedenken.
Straßenbauamt Gandersheim	Bedenken und Anregungen sind nicht vorzutragen.

ANLAGEN

Karte: Bevölkerungsdichte im Untersuchungsgebiet

Karte: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet

Karte: Ansässige Handels- und Gewerbebetriebe

Karte: Wohnraumleerstand im Untersuchungsgebiet

Karte: Wohnraumnutzung durch den Eigentümer

Bevölkerungsdichte im Untersuchungsgebiet



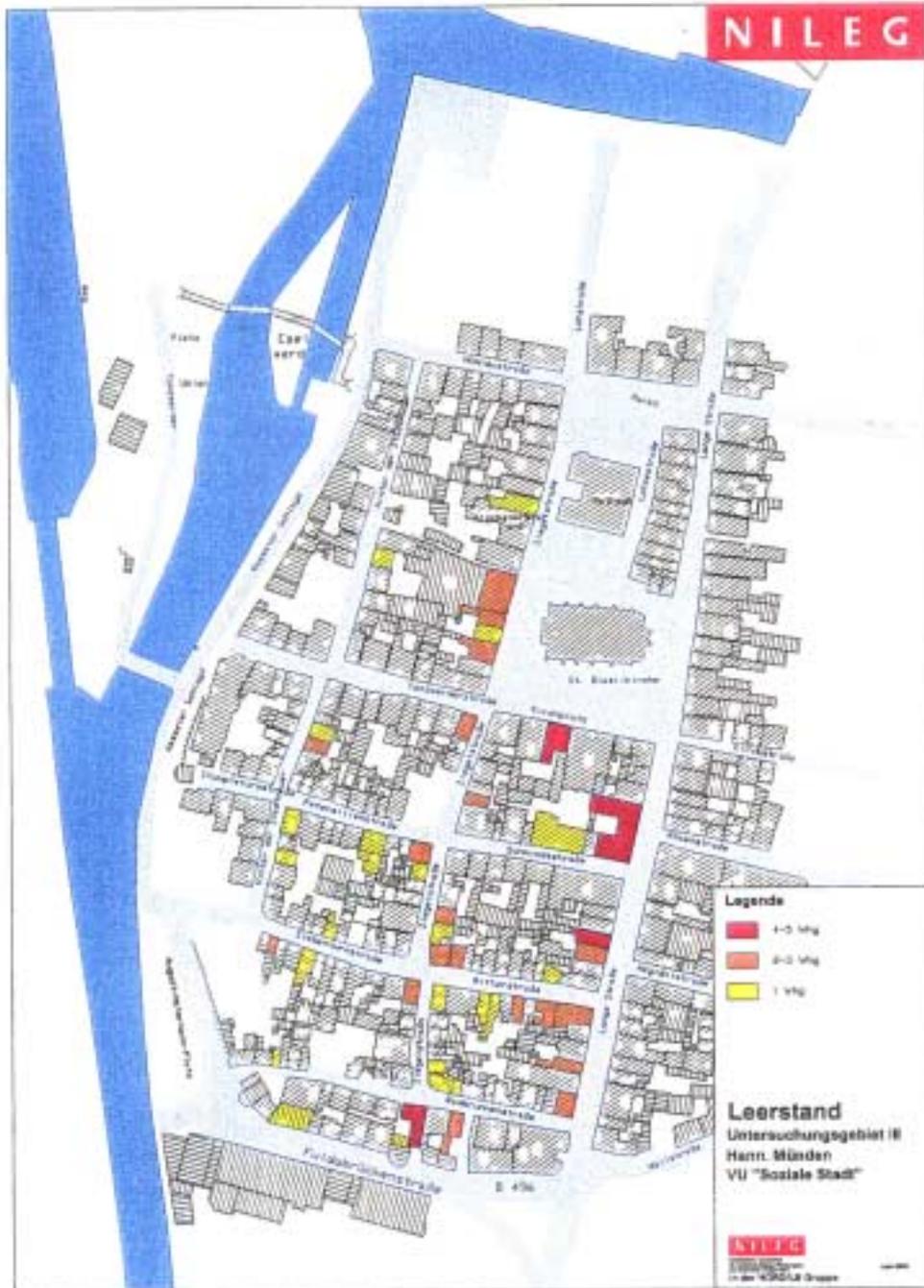
Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet



Ansässige Handels- und Gewerbebetriebe im Untersuchungsgebiet



Wohnraumleerstand im Untersuchungsgebiet



Wohnraumnutzung durch den Eigentümer





Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung,
Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH
In der NORD/LB Gruppe
Walter Giesecking-Straße 6 30159 Hannover
Telefon (0511) 81 16-0 Fax (0511) 81 16-473

