

**Hann. Münden**  
**Rahmenplanung Sanierung Altstadt III**  
**im Rahmen der „Sozialen Stadt“**

**SCHLUSSBERICHT**  
Juni 2004



Arbeitsgemeinschaft  
PLANUNGSGEMEINSCHAFT LANDSCHAFT + FREIRAUM mit BAS Städtebauarchitekten Querallee 43 34119 Kassel



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

**Auftragnehmer:** **Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum**  
Ulrike Kirchner, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin SRL  
Querallee 43  
34119 Kassel  
Tel.: 0561 / 77 60 71  
mail@plf-kassel.de

Mitarbeiter: Erhard Söhner, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt

**in Zusammenarbeit mit**

**Büro für Architektur und Stadtplanung**  
Holger Möller, Dipl.-Ing., Architekt / Städtebauarchitekt SRL  
Goethestraße 67  
34119 Kassel  
Tel.: 0561 / 78 808 70  
bas-kassel@t-online.de

Mitarbeiter: Sabine Foth, Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Jochen Scharf, Dipl.-Ing., Städtebauarchitekt

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Vorbemerkungen</b>                                          | <b>4</b>  |
| 1.1 Aufgabenstellung                                              | 4         |
| 1.2 Verfahren / Beteiligungsprozess                               | 6         |
| 1.3 Terminkette / Planungsablauf                                  | 7         |
| <b>2. Ausgangssituation</b>                                       | <b>9</b>  |
| 2.1 Lage des Planungsgebietes                                     | 9         |
| 2.2 Städtebauliche Situation                                      | 12        |
| 2.3 Sozialraumprofil                                              | 15        |
| 2.4. Freiflächen- und Grünpotenzial                               | 17        |
| 2.5 Erschließung und Verkehr                                      | 19        |
| <b>3. Exkurs: Verkehrsgutachten für Neuanlage von Parkhäusern</b> | <b>22</b> |
| <b>4. Exkurs: Entwicklungsplan „Lokale Ökonomie“</b>              | <b>25</b> |
| <b>5. Entwicklungspotenziale – Ziele</b>                          | <b>27</b> |
| 5.1 Schwächen-Stärken-Profil                                      | 27        |
| 5.2 Entwicklungsziele                                             | 29        |
| 5.3 Handlungsstrategien                                           | 31        |
| <b>6. Rahmenplan</b>                                              | <b>33</b> |
| 6.1 Handlungskonzept                                              | 36        |
| 6.2 Beispiele zu einzelnen Themen aus dem Handlungskonzept        | 40        |
| <b>7. Impulsprojekte</b>                                          | <b>45</b> |
| 7.1 Baulücke Petersilienstraße / Ziegelstraße                     | 45        |
| 7.2 Hofkonzepte                                                   | 53        |
| 7.3 Tagungs- und Seminarhaus                                      | 59        |
| <b>8. Weitere Einzelprojekte / Ideenskizzen</b>                   | <b>68</b> |
| 8.1 Aufstockung Tiefgarage Natermannplatz                         | 68        |
| 8.2 Spielplatz am Natermannplatz                                  | 71        |
| <b>9. Umsetzung, Schlußbetrachtung und Ausblick</b>               | <b>72</b> |

## Planverzeichnis

## Quellenverzeichnis

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Aufgabenstellung

Im September 2001 wurde die Stadt Hann. Münden mit dem Sanierungsgebiet Altstadt III in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ aufgenommen. Eine vorbereitende Untersuchung zur Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes wurde durch die NILEG in 2000/01 durchgeführt, der Abschlußbericht liegt vor. Er zeigt erste Ansätze für ein fortzuschreibendes „Integriertes Handlungskonzept“ wie es die Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Förderung integrierter Stadtteilentwicklungen durch das Programm „Soziale Stadt“ vorsieht.

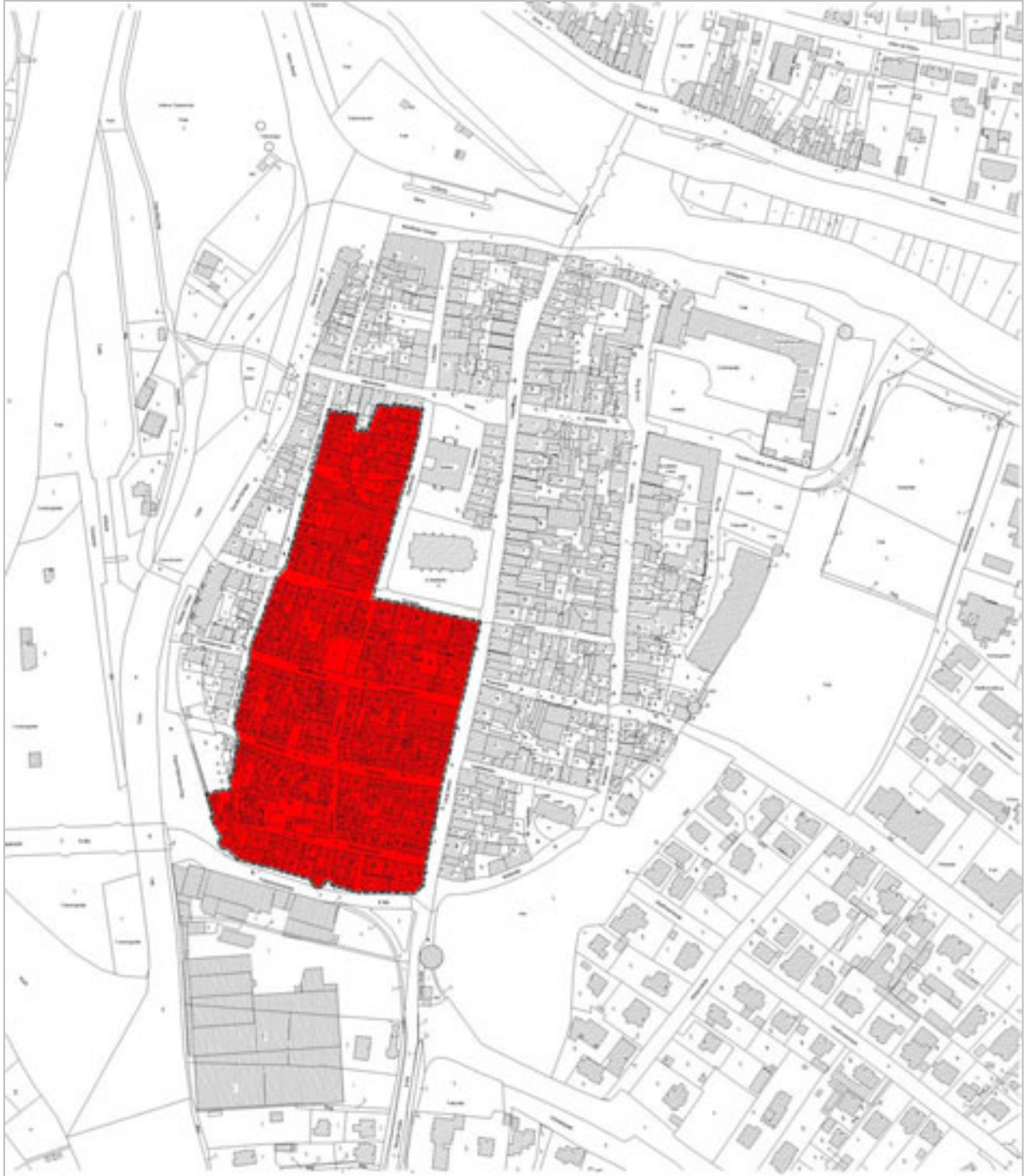
Die Sanierung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB (Städtebaurecht). Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet erstreckt sich östlich der Hauptachse „Lange Straße“ beginnend im Süden an der „Fuldabrückenstraße“ bis zu seiner nördlichen Grenze „Mühlenstraße/Ziegelstraße/Kirchplatz“ auf eine Fläche von rund 3,8 ha.

Für investive Maßnahmen stehen in den nächsten zehn Jahren Fördermittel zur Verfügung. Anders als bei den bisherigen Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt, die in den 70er bzw. 80er Jahren nach dem Städtebauförderungsgesetz durchgeführt wurden, stehen die baulichen Maßnahmen nun nicht mehr im Vordergrund. Der Schwerpunkt liegt in der Verbesserung der Wohn- **und** der Lebenssituation der Stadtteilbewohner und –bewohnerinnen. Lebendige Nachbarschaften, das soziale Miteinander und das Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner für ihren Stadtteil sollen ebenfalls gefördert werden.



Tanzwerderstraße 15

Das Quartier der Altstadt III ist durch Leerstände, einen hohen Sanierungsbedarf der Gebäude und eine heterogene Bevölkerungsstruktur mit hohem Ausländeranteil gekennzeichnet. Es unterliegt einer Tendenz des Verfalls durch Abwertung aus sozialer, funktionaler und gestalterischer Sicht. Aufgabe der integrierten Stadtentwicklung ist, durch Förderung des Stadtteillebens, Bürgeraktivierung, Verbesserung der sozialen, kulturellen und sonstigen Infrastruktur sowie durch Verbesserung des baulich-räumlichen Umfeldes diese Verfallstendenzen zu stoppen, die Wohnqualitäten zu stabilisieren und zu verbessern und neue Perspektiven aufzuzeigen.



*Übersicht: Lage des Sanierungsgebietes*

## 1.2 Verfahren / Beteiligungsprozess

Um die unterschiedlichen Beteiligten und vor allem die Bevölkerung mit ihren Interessenlagen einzubeziehen, ist der Planungsprozess als **dialogisches Verfahren** angelegt worden. Der Beteiligungs- und Moderationsprozess diente dem Dialog und der Förderung der Konsensbildung zwischen allen Betroffenen mit ihren unterschiedlichen Interessen zur stadt-, sozial- und wirtschaftsstrukturell verträglichen Entwicklung des Quartiers. Einzubeziehen waren neben Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit insbesondere die Quartiersbewohner, Grundstückseigentümer, potenzielle Investoren und Träger sozialer Einrichtungen. Die Installation eines **Quartiersmanagements**, das die Kontaktstelle zu den Bewohnerinnen und Bewohnern herstellt, deren Bedürfnisse und Interessenlagen ermittelt und Aktivitäten fördert und anregt, war hierfür hilfreich. Mit dem Bürgertreff ist im Dezember 2002 eine Anlauf- und Informationsstelle vor Ort eingerichtet worden, in der verschiedene Veranstaltungen angeboten werden, die das soziale Miteinander anregen, Begegnungen fördern und so die Identifikation mit dem Stadtteil stärken. Es sind Arbeitsgruppen entstanden, die sich mit verschiedenen Problemlagen des Stadtteils beschäftigen ('Leben im Quartier', 'Verkehr', 'Frauen', 'Kinder', 'Stadtteilzeitung') und die sich z.T. intensiv an der Planung beteiligt haben.

Als wichtiges Instrument für die direkte Kommunikation aller Beteiligten wurde das „**Forum Soziale Stadt**“ eingerichtet, mit dem Ziel möglichst frühzeitig realisierungsfähige und impulsgebende Projekte aufzugreifen und in die Planung einzubinden. Im Forum sind Politiker, Mitarbeiter aus der Verwaltung, die Quartiersmanagerin, Sprecher der Bürgerarbeitsgruppen, der Sanierungsberater von der NILEG sowie das mit der Rahmenplanung beauftragte Planungsbüro vertreten. Im Laufe des Planungsprozesses tagte das Forum zweimal. Aufgabe des Forums war neben dem Informationsaustausch vor allem die Vorstellung und Diskussion von Arbeitsergebnissen und Planungszwischenständen, mit dem Ziel die Konsensbildung zwischen den Beteiligten und ihren Interessen und durch Empfehlungen die Planung voranzutreiben.

In Vorbereitung und zur Zwischenabstimmung gab es insgesamt neun regelmäßige **Jour Fixe**, an denen die Vertreter der Verwaltung, die Planer und die Quartiersmanagerin teilgenommen haben. In den Sitzungen wurden Ziele und Zwischenergebnisse diskutiert und die jeweiligen Arbeitsschritte festgelegt.

Zur Information einer breiten Öffentlichkeit gab es zwei Bürgerversammlungen. In der ersten am 20. März 2003 wurden die Ergebnisse der Umfrage zur Wohnzufriedenheit im Quartier, in der zweiten am 10.03.04 das Planungsergebnis / der Rahmenplan vorgestellt und erörtert.

## 1.3 Terminkette / Planungsablauf

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 06.02.2003      | <b>1. Jour Fixe</b><br>Vorgehensweise und Zeitplanung, Arbeitsablauf, Stand der Arbeiten<br>Aufgabe und Zusammensetzung des Runden Tisches                                                                                                                                           |
| Febr. 2003      | <b>Befragung der Bewohner zur Wohnzufriedenheit</b><br>durch Quartiersmanagement                                                                                                                                                                                                     |
| 27.02.2003      | <b>2. Jour Fixe</b><br>Organisationsschema, Zusammensetzung des Forums<br>Modernisierungsrichtlinien                                                                                                                                                                                 |
| 20.03.2003      | <b>1. Bürgerversammlung</b><br>Vorstellung der Auswertung der Umfrage zur Wohnzufriedenheit im Quartier<br>Gründung von Bürgerarbeitsgruppen?                                                                                                                                        |
| 03.04.2003      | <b>3. Jour Fixe</b><br>Verkehrs-/Altstadtverträglichkeitsanalyse zu den geplanten Parkhäusern<br>Zwischenbericht „Lokale Ökonomie“                                                                                                                                                   |
| 28.04.2003      | <b>4. Jour Fixe</b><br>Stärken-/Schwächenprofil<br>Sachstandsbericht des Quartiersmanagements                                                                                                                                                                                        |
| 26.06.2003      | <b>5. Jour Fixe</b><br>Analyse der lokalen Ökonomie<br>Entwicklungsansätze als Ergebnis der Stärken-/Schwächenanalyse<br>Zusammensetzung und Ablauf des 1. Forums                                                                                                                    |
| 08.07.2003      | <b>1. Sitzung des Forums</b><br>Vorstellung des Beteiligungsverfahrens<br>Zwischenberichte des Quartiersmanagements und der Arbeitsgruppen<br>Zwischenbericht Rahmenplanung, Handlungsansätze und –konzepte,<br>Stand zu den Untersuchungen ‚Lokale Ökonomie‘ und ‚Parkhauskonzepte‘ |
| 04.09.2003      | <b>6. Jour Fixe</b><br>Handlungskonzept (Vertiefung)                                                                                                                                                                                                                                 |
| 13.09.2003      | <b>Straßenfest in der Schmiedestraße</b>                                                                                                                                                                                                                                             |
| 09.10.2003      | <b>7. Jour Fixe</b><br>Impulsprojekte: Ziegelstraße 38/40, Hof Radbrunnenstraße,<br>Hof Schmiede-/Ritterstraße, Tagungszentrum                                                                                                                                                       |
| Seit Sept. 2003 | <b>diverse Anliegerversammlungen zu verschiedenen Impulsprojekten, wie</b><br>Zum Thema Baulücke Petersilien-/Ziegelstraße, 4 Sitzungen und div. Einzeltermine<br>Zum Hof Schmiede-/Ritterstraße, 2 Sitzungen<br>Zum Hof Radbrunnenstraße, 2 Sitzungen und Einzeltermine             |
| 10.11.2003      | <b>Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses</b><br>Vorstellung des Entwicklungskonzeptes zur ‚Lokalen Ökonomie‘<br>Vorstellung Handlungskonzept und Impulsprojekte                                                                                                                   |
| 13.11.2003      | <b>2. Sitzung des Forums</b><br>Vorstellung des Entwicklungskonzeptes zur ‚Lokalen Ökonomie‘<br>Vorstellung Handlungskonzept und Impulsprojekte                                                                                                                                      |

- 15.01.2004     **8. Jour Fixe**  
Tagungshaus / Tagungshotel  
Erlebniswelt / Erlebniseinkauf  
Hofkonzepte
- 12.02.2004     **TÖB-Beteiligung**  
Vorstellung der Rahmenplanung
- 01.03.2004     **Stadtentwicklungsausschuss**  
Sachstandsbericht durch die Verwaltung
- 03.03.2004     **9. Jour Fixe**  
Entwurf Prioritätenliste, Kosten- und Zeitplanung  
Hofkonzepte und Tagungshotel Ziegelstraße  
Weitere Betreuung der Sanierung durch die Planer ArGe der PLF
- 10.03.2004     **2. Bürgerversammlung**  
Vorstellung der Rahmenplanung mit Handlungskonzept und Impulsprojekten
- 14.06.2004     **Stadtentwicklungsausschuss**  
Vorstellung der Ergebnisse der Rahmenplanung mit Handlungskonzept und Impulsprojekten
- Im Juli 2004     **Beschluss der Rahmenplanung durch den Rat der Stadt Hann. Münden**

## 2. AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Lage des Planungsgebietes / Bedeutung in der Gesamtstadt

Der Stadtkern von Hann. Münden ist ab Ende des 14. Jahrhunderts im Mündungsbereich von Fulda und Werra zur Weser planmäßig angelegt worden. Die Bebauung erfolgte in einem Rastersystem aus Quadrat- und Rechteckblöcken mit einer eindeutigen Akzentuierung und Ausrichtung der Hauptstraße (Lange Straße) in Nord-Süd-Richtung. Die gesamte Altstadt ist als Flächendenkmal ausgewiesen. Mit ihren mehr als 700 Fachwerkhäusern aus sechs Jahrhunderten ist Hann. Münden eine Fachwerkstadt von europäischem Rang. Sozialtopografisch weist die Altstadt auch hinsichtlich der Bebauung ein Nordost-Südwest-Gefälle auf: stattliche Bürgerhäuser im Nordosten, kleinteilige und schlichte Bauten im Bereich der Ziegelpforte.

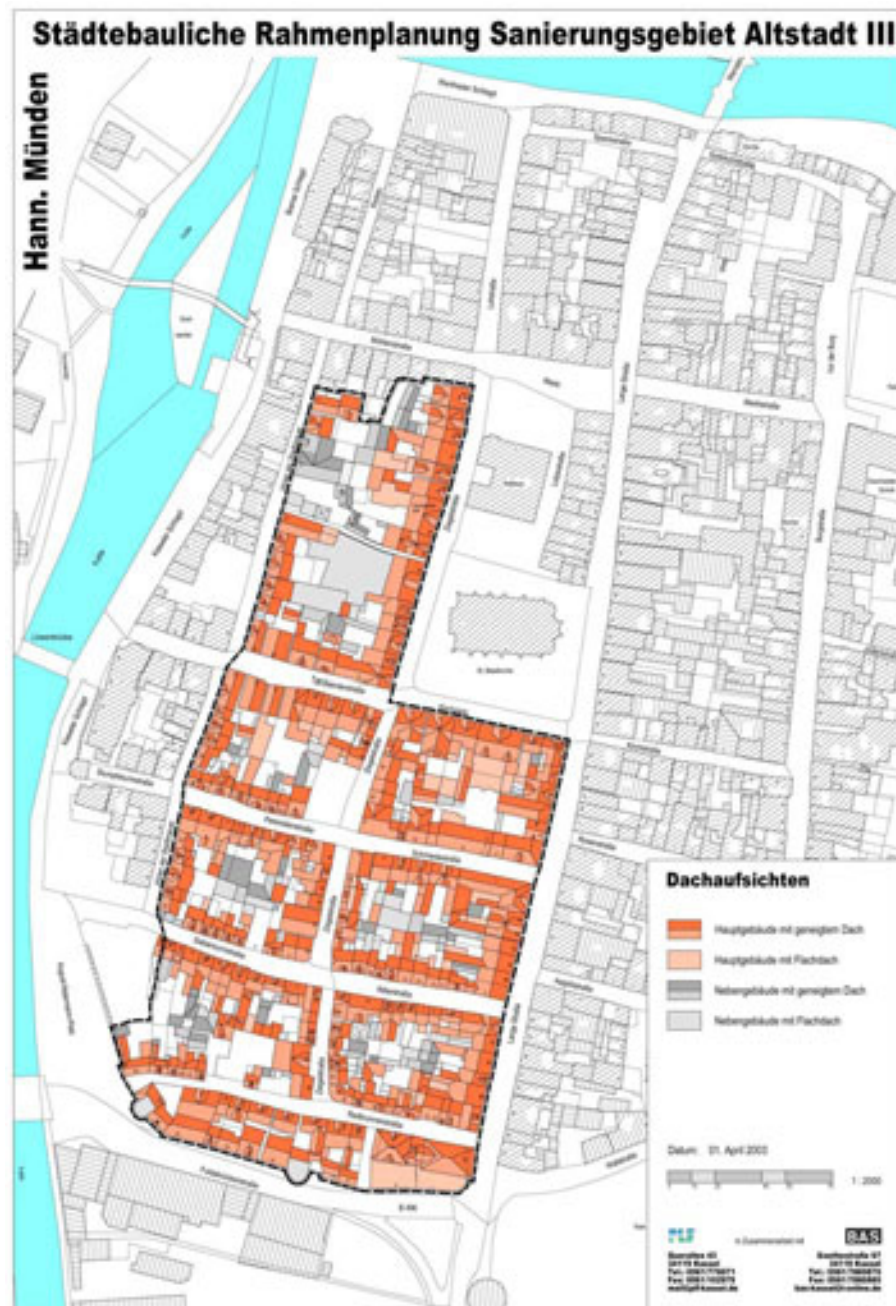


*Blick über das Sanierungsgebiet*

Das 3,8 ha große förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet Altstadt III befindet sich im Südwesten der Altstadt und erstreckt sich von der Fuldabrückenstraße bis fast zur Marktstraße nach Norden. Die Straße Hinter der Stadtmauer ist die westliche Begrenzung, nach Osten reicht das Sanierungsgebiet bis zur Ziegelstraße (im Bereich Rathaus und Blasikirche) bzw. bis zur Lange Straße. Der besonders dicht bebaute Teil der Altstadt war traditionell das Handels- und vor allem Handwerkerviertel. Hier sind überwiegend schlichtere Fachwerkhäuser zu finden.

Die in der Altstadt insgesamt zu verzeichnende rückläufige Entwicklung der gewerblich genutzten Flächen ist in diesem Teilbereich am größten, hier sind die meisten leer stehenden Gewerbeeinheiten zu finden. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist es sehr zentral gelegen, Innerhalb der Altstadt jedoch befindet sich das Sanierungsgebiet III eher in Randlage, da es nicht im Bereich wichtiger Fußgängerquerungen liegt und auch touristische Angebote oder Anziehungspunkte fehlen. Das am Rande gelegene Museum für Arbeit wird nur gering frequentiert.

Insgesamt bieten die Architektur der Fachwerkgebäude, die vorhandenen Parkplatzangebote mit guter fußläufiger Erreichbarkeit der Altstadt, die hohe Gestaltqualität der Innenstadtplätze mit den Kunstinstallationen und nicht zuletzt die Flußufer-Landschaft mit den drei Flüssen zahlreiche Attraktionen in räumlicher Nähe, die es für die zukünftige Entwicklung des Sanierungsgebietes zu nutzen gilt.



Bestandsplan:  
Dachaufsichten



*Siebenturmstraße*



*Petersilienstraße*

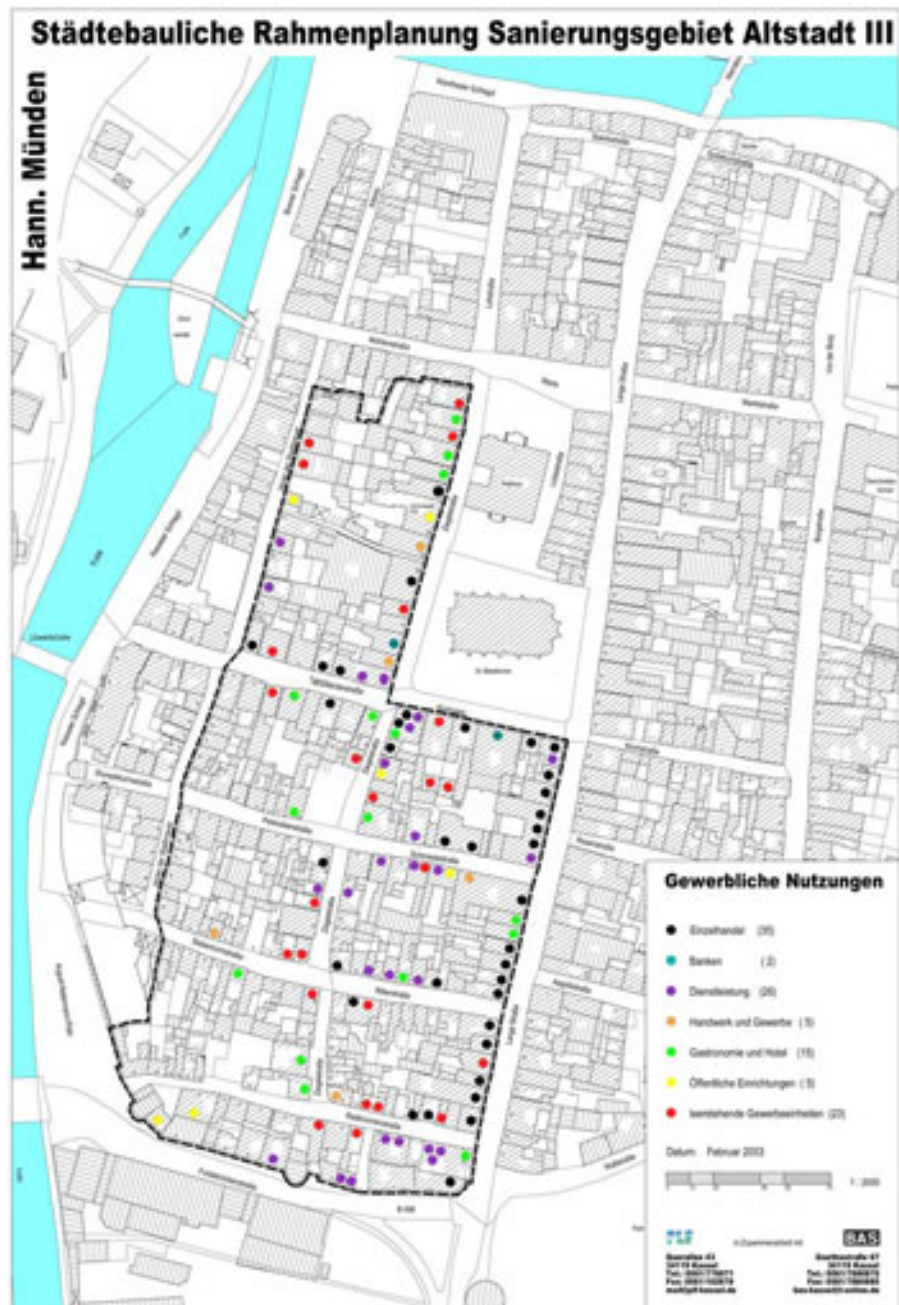


*Ritterstraße*

## 2.2 Städtebauliche Situation

Die Gebäude in diesem Teil der Altstadt sind zum überwiegenden Teil zwischen der Mitte des 17ten und Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und schlichter als in den anderen Altstadtteilen. Die Blöcke sind sehr dicht bebaut, im Innenbereich stehen zahlreiche, teilweise mehrgeschossige Gebäude, die Belichtung der Wohnungen ist daher meist schlecht, der Freiflächenanteil gering.

Durch den Abzug von Handel und Gewerbe stehen etliche (ca. 23) Nutzungseinheiten leer. Grund dafür sind u.a. die häufig sehr geringen Verkaufsflächen (max. 50 m<sup>2</sup> Fläche) und die Randlage im Vergleich zur restlichen Altstadt.

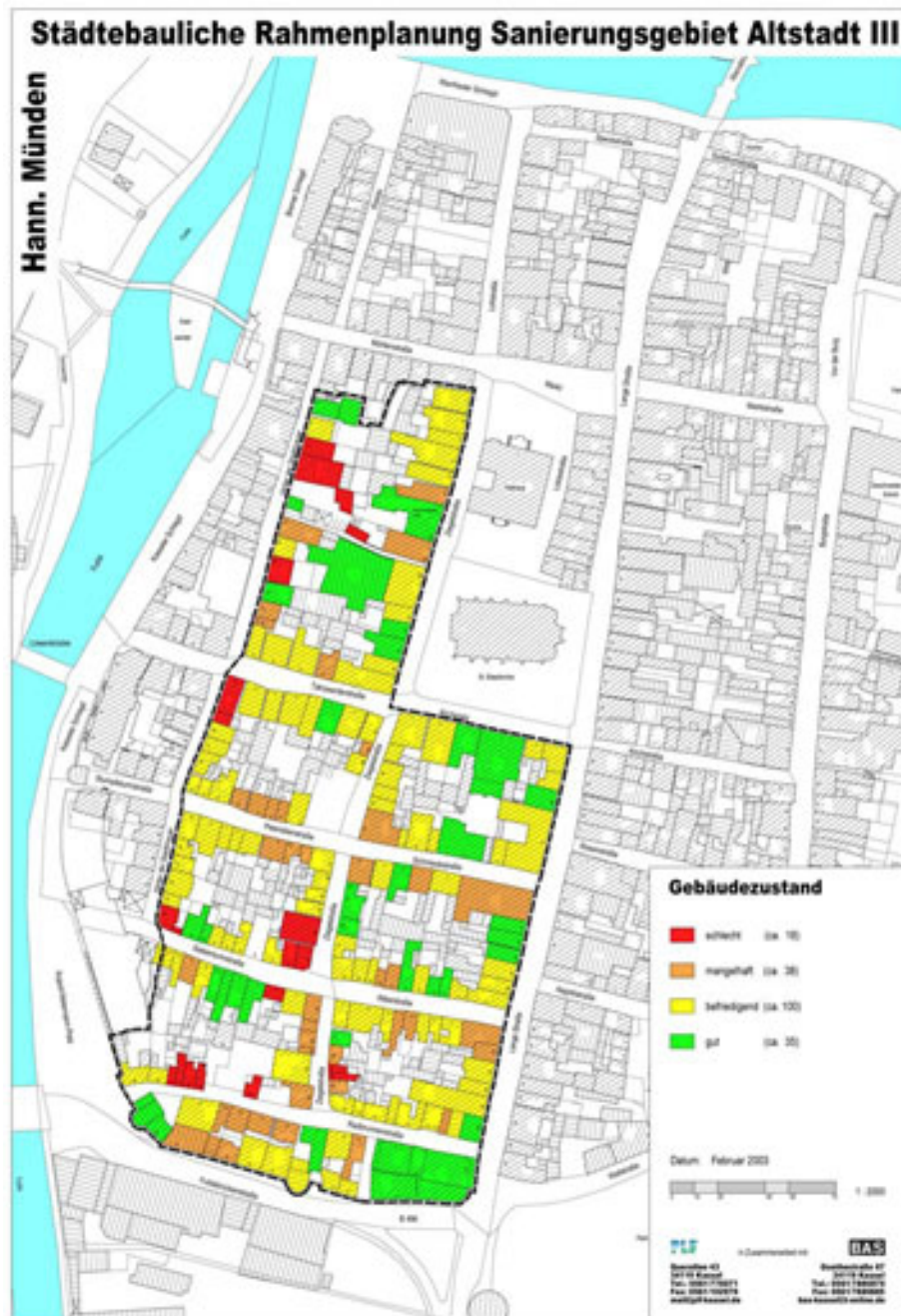


*Kartierung der gewerblichen Nutzung*

Entlang der Langen Straße (Fußgängerzone) sind die Läden vermietet und meist gut frequentiert. Wie die oben abgebildete Karte zeigt, ist hier die größte Konzentration, insbesondere an Einzelhandel, zu finden. Auch um den Marktplatz sind fast in allen Erdgeschossen

Ladenlokale, hier stehen einzelne allerdings bereits leer. Das Niveau der Läden, Kultur- und Gastronomieangebote ist eher gering. Ansonsten hat das Quartier das Image einer Randlage ohne Attraktionen und Anziehungspunkte. Die Wohnnutzung dominiert in dem Quartier. Neben Einzelhandel sind Dienstleistungsunternehmen vorherrschend. Handwerk und produzierendes Gewerbe sind nur noch sehr vereinzelt anzutreffen.

Das Einkaufsgeschehen ist auch in Hann. Münden sehr Pkw-orientiert. Die geringe Anzahl von Stellplätzen im Quartier wird daher oft als weiterer Grund für die rückläufige Attraktivität angeführt.



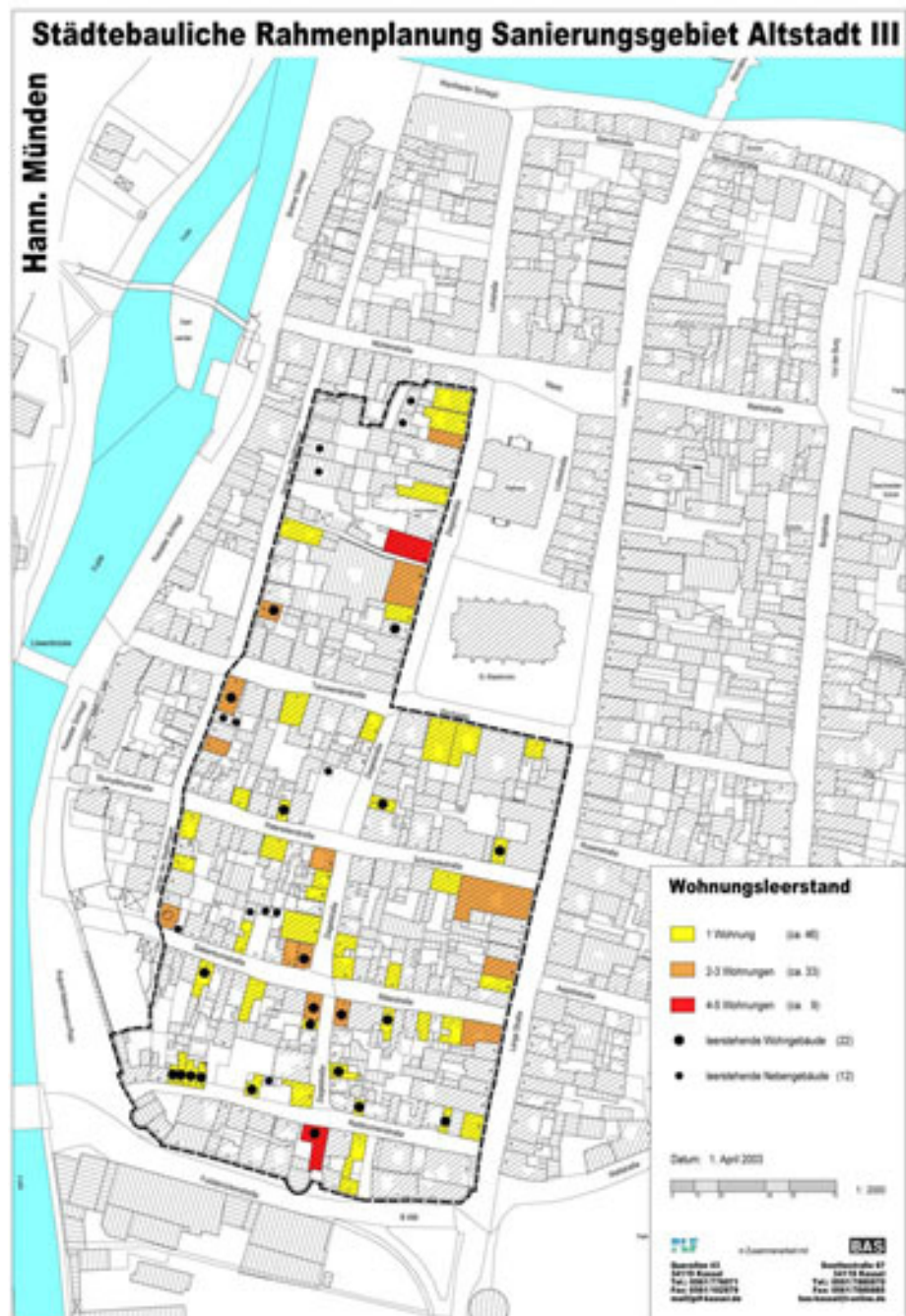
*Bestandsplan:  
Gebäudezustand*

Die Wohnqualität der Gebäude ist sehr unterschiedlich. Neben sanierten Gebäuden, die an die heutigen Ansprüche angepasst wurden, gibt es einen hohen Prozentsatz (ca. 31 %) von Gebäuden bei denen die Unterhaltung vernachlässigt wurde, so dass die Wohnqualität als schlecht zu bezeichnen ist. Dies hat zum einen zu immer noch zunehmendem Leerstand (ca. 87 Wohnungen), zum anderen zum vermehrten Zuzug ausländischer Mitbürger geführt.

Der Anteil der ausländischen Mitbürger macht inzwischen etwa 46 % aus, was von der deutschen Bevölkerung als problematisch beurteilt wird.

Vereinzelte gibt es in den Blöcken Baulücken, die entweder eingezäunt oder als sichtbare Brachflächen einen wenig ansprechenden Eindruck machen und Ausdruck für die stagnierende Entwicklung im Quartier sind.

Bestandsplan:  
Wohnungsleerstand



#### FAZIT:

Die wesentlichen Schwächen liegen in dem insgesamt schlechten baulichen Zustand und dem hohen Leerstand, nur 19% der Substanz werden als *in einem guten Zustand* bewertet. Denkmalschutz wird von vielen Bewohnern als Belastung empfunden. Der Sanierungsbedarf der Gebäude ist jedoch hoch.

Als besondere Stärken sind die Fachwerkhausqualitäten und das herausragende Denkmalensemble zu bemerken. Durch die zentrale Lage im Stadtkern und die noch vorhandene Nutzungsmischung, mit einem vielfältigen Angebot in bzw. am Rande des Quartiers, ist die fußläufige Erreichbarkeit von Geschäften, Ärzten, Apotheken, ÖPNV etc. gegeben. Die „Stadt der kurzen Wege“ stellt durchaus eine Wohnqualität dar, die auch von den Bürgern als solche geschätzt wird.

## 2.3 Sozialraumprofil

Die Bestandsaufnahme erfolgte im September 2002. Hierauf beziehen sich die Auswertung und erstellten Grafiken. Ergänzend werden in Klammern die aktualisierten Daten – Stand 31.03.04 – genannt, ohne dass die Grafiken daraufhin geändert wurden.

Im Sanierungsgebiet sind am 31.10.2002 ca. 900 (859) Einwohner gemeldet. Der Ausländeranteil ist mit 39 % (35,8%) zuzüglich 7,5 % (7,5%) Einwohner mit doppelter Staatsangehörigkeit im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Dort lag (liegt) der Ausländeranteil bei 7,2 % (6,9%) und 4,3 % (4,6 %) der Einwohner der Gesamtstadt haben doppelte Staatsangehörigkeit. Neben Deutschen leben Bürger aus 23 verschiedene Nationen in der Altstadt III, türkische Mitbürger sind mit einem Anteil von 19,4 % aller Bewohner am stärksten vertreten. Die Integration der verschiedenen Nationalitäten ist ein wichtiges Ziel, das mit dem Programm Soziale Stadt erreicht werden soll.

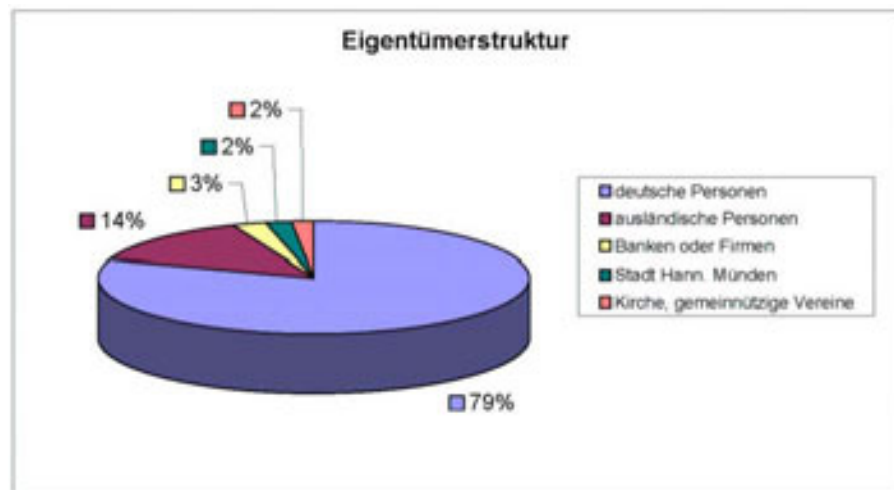


Bevölkerungsstruktur  
nach Nationalität

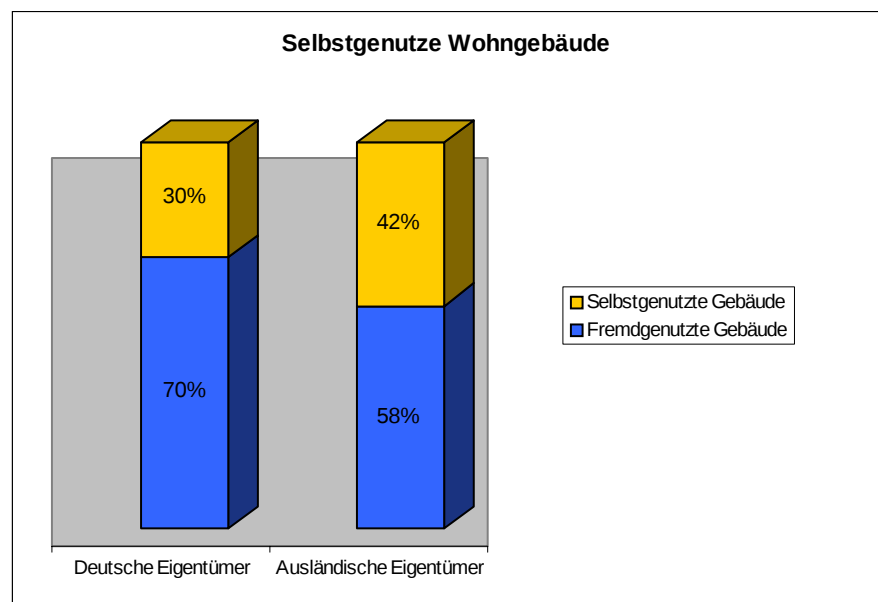
Hinsichtlich der Altersstruktur fällt der überdurchschnittliche Anteil an Kindern und Jugendlichen sowie der geringe Anteil an alten Personen auf. Minderjährige machen 24,3 %, über 65-Jährige 10,3 % der Bevölkerung aus. Der Ausländeranteil ist bei den Kindern zwischen 6 und 18 Jahren besonders hoch. Was fehlt ist ein entsprechendes Angebot für die Kinder und Jugendlichen.

Aussagen über die Arbeitslosenquote im Quartier gibt es nicht. Der Anteil der Sozialhilfeempfänger ist mit 14,2 % (Stand Dez. 2002) im Vergleich zur Gesamtstadt (3,2%) überdurchschnittlich hoch und weist darauf hin, dass das Quartier hinsichtlich der Sozialstruktur zu den Gebieten gehört, deren Bevölkerung über ein eher geringes Einkommen verfügt.

Die Grundstücke im Sanierungsgebiet befinden sich zum allergrößten Teil (ca. 93 %) in Privatbesitz, ausländische Hauseigentümer machen mit 13 % nur einen geringen Anteil aus. Der überwiegende Anteil der Häuser und Wohnungen ist vermietet, nur 57 Häuser werden von den Eigentümern selbst bewohnt.



Eigentümerstruktur

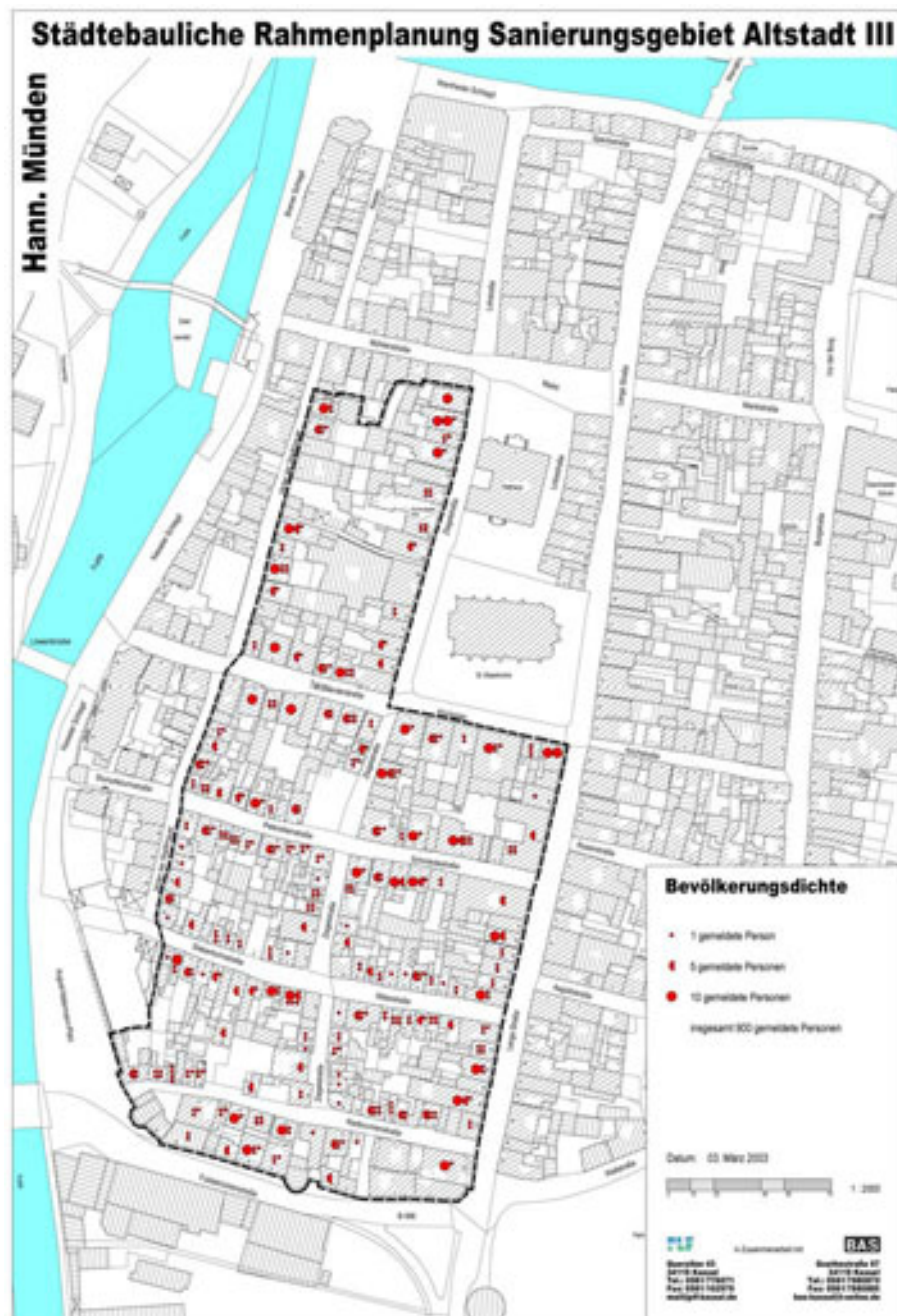


Auffällig ist ferner, dass im Sanierungsgebiet die Anzahl der Ledigen und der Geschiedenen überproportional hoch ist gegenüber der Gesamtstadt. Zahlen zu den Pro-Kopf-Haushalten liegen nicht vor, da diese nicht erfasst werden. Die hohe Zahl der Ledigen und Geschiedenen lässt viele Single-Haushalte vermuten. Daneben gibt es aber auch eine Reihe großer Haushalte, wie aus der Karte zur Bevölkerungsdichte abgeleitet werden kann. Die Bevölkerungsdichte ist insgesamt sehr hoch, je Block (im Durchschnitt ca. 1,5 ha.) leben ca. 100 bis 125 Einwohner.

#### FAZIT:

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass belastete Nachbarschaften durch hohe Bewohnerdichte, hohen Ausländeranteil und zum Teil schwache Finanzkraft Schwächen dieses Altstadtquartiers sind. Andererseits kann aber die multikulturelle, lebendige Struktur des Quartiers mit seinen engen Nachbarschaftsbeziehungen auch als Stärke des Wohnstandorts beurteilt werden. Die Förderung des Miteinanders der verschiedenen Bewohnergruppen ist deshalb ein wesentliches Ziel der Sanierung.

*Einwohnerdichte  
gemäß Melderegister*

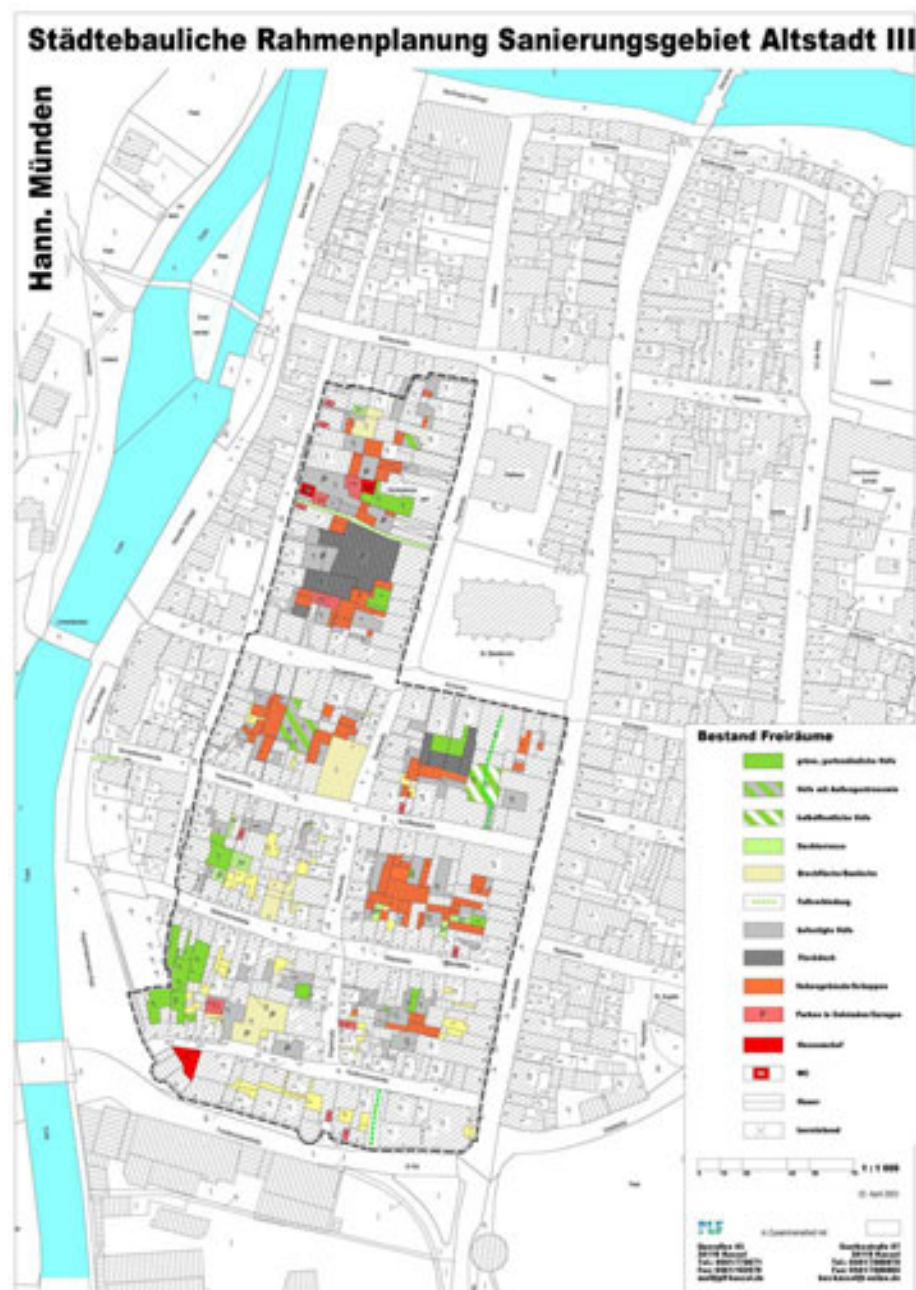


## 2.4 Freiflächen- und Grünpotenzial

In dem dicht bebauten Quartier, mit seinen engen, meist überbauten Höfen gibt es nur wenige nutzbare private Freiräume. Die Aufenthaltsqualitäten sind zudem oft gering, die Flächen sind teilweise sehr eng umbaut und daher schlecht belichtet. Der Versiegelungsgrad ist hoch, der Grünflächenanteil gering. Öffentlich nutzbare Freiflächen fehlen im Quartier gänzlich, am Rande liegen die großen Stadtplätze um die Blasiuskirche und das Rathaus. Für Kinder gibt es daher kaum Spielmöglichkeiten außerhalb der Wohnungen. Einzig der am Rande des Quartiers gelegene Spielplatz auf der Tiefgarage am Natermannplatz stellt ein - allerdings wenig attraktives - Angebot dar. Die vorhandenen Brachen und Baulücken sind eingezäunt und damit auch nicht nutzbar. Die im Osten der Altstadt liegenden Wallanlagen

sind der Hauptspielraum für die AltstadtKinder, hier finden sich ein Bolzplatz, ein Kinderspielplatz und offene Wiesen. Konflikte gibt es hier jedoch einerseits mit dem Ruhebedürfnis der Bewohner der angrenzenden Seniorenwohnanlage, andererseits ist dieser Ort nur für Kinder im Schulalter oder in Begleitung Erwachsener erreichbar. Für Kleinkinder ist dieser Spielraum allein nicht erreichbar und kann die fehlenden wohnnahen Freiflächen nicht ersetzen. Die Westseite und Nordseite der Altstadt mit den Flussufern ist für die Kinder des Quartiers als Freiraum (nach eigenen Äußerungen) weder interessant noch sind hier Flächen zugänglich und verfügbar.

Die Straßen sind ebenfalls eng und überwiegend im Trennprinzip ausgebaut, als nutzbare Freiräume kommen sie daher nicht in Betracht. Zur Umgebung, insbesondere zu den nahegelegenen Flussufern, fehlen attraktive Beziehungen. Das Quartier wird auf dem Weg zum Wasser meist „umgangen“.



*Bestandsplan:  
Freiräume*

**FAZIT:**

**Fehlende privat verfügbare Frei- und Grünflächen sowie geringe Aufenthaltsmöglichkeiten im Feiraum kennzeichnen das dichte Quartier. Trotzdem sind Stärken in den fast ausschließlich für private Nutzung zur Verfügung stehenden Blockinnenbereichen zu sehen und in den kurzen Wegen zu den nahen Naturfreiräumen. Vereinzelt in den Innenhöfen existierende Dachterrassen, Balkone und grüne Oasen können für weitere Entwicklungen Vorbild sein. Die privaten Hofbereiche aufzuwerten und nutzbarer zu gestalten, ist ein wichtiges Ziel, das im Rahmen der Sanierung erreicht werden soll.**

## 2.5 Erschließung und Verkehr

Die Erreichbarkeit des Quartiers ist für Autofahrer sehr gut. Im Süden des Quartiers verläuft mit der Fuldabrückenstraße die stark frequentierte B 496 (als übergeordnete Verbindung zwischen der Bundesstraße B 3 und der Bundesautobahn BAB 7). Die Lange Straße ist als Fußgängerzone ausgewiesen und wird als Haupteinkaufsstraße genutzt. Ansonsten ist das ganze Quartier mit seinen engen Straßen als Tempo 30-Zone ausgewiesen und vorwiegend nur für Anlieger – und Anlieferverkehr zugelassen. Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse sind alle Straßen als Einbahnstraßen deklariert. Die Stadt plant z. Zt. neue, verkehrslenkende Maßnahmen für die gesamte Altstadt mit dem Ziel für Kunden das Kurzparken im Innenstadtbereich zu ermöglichen.

Der überwiegende Teil der Straßen im Quartier ist nach dem Trennprinzip aufgebaut, mit Hochborden und schmalen Schrammborden als Gehweg. Nur wenige Straßen, wie die Ritter- und die Radbrunnenstraße weisen Flachborde oder niveaugleichen Ausbau mit gepflasterten Fahrbahnen auf. Die asphaltierten Straßen sind teilweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand. In allen Straßen – außer der Tanzwerderstraße, in der der Bus verläuft -, sind im Straßenraum außerdem Anwohnerparkplätze ausgewiesen.

Von Bürgern / Vertretern des AK Verkehr werden für die Rahmenplanung folgende Wünsche und Vorstellungen geäußert,

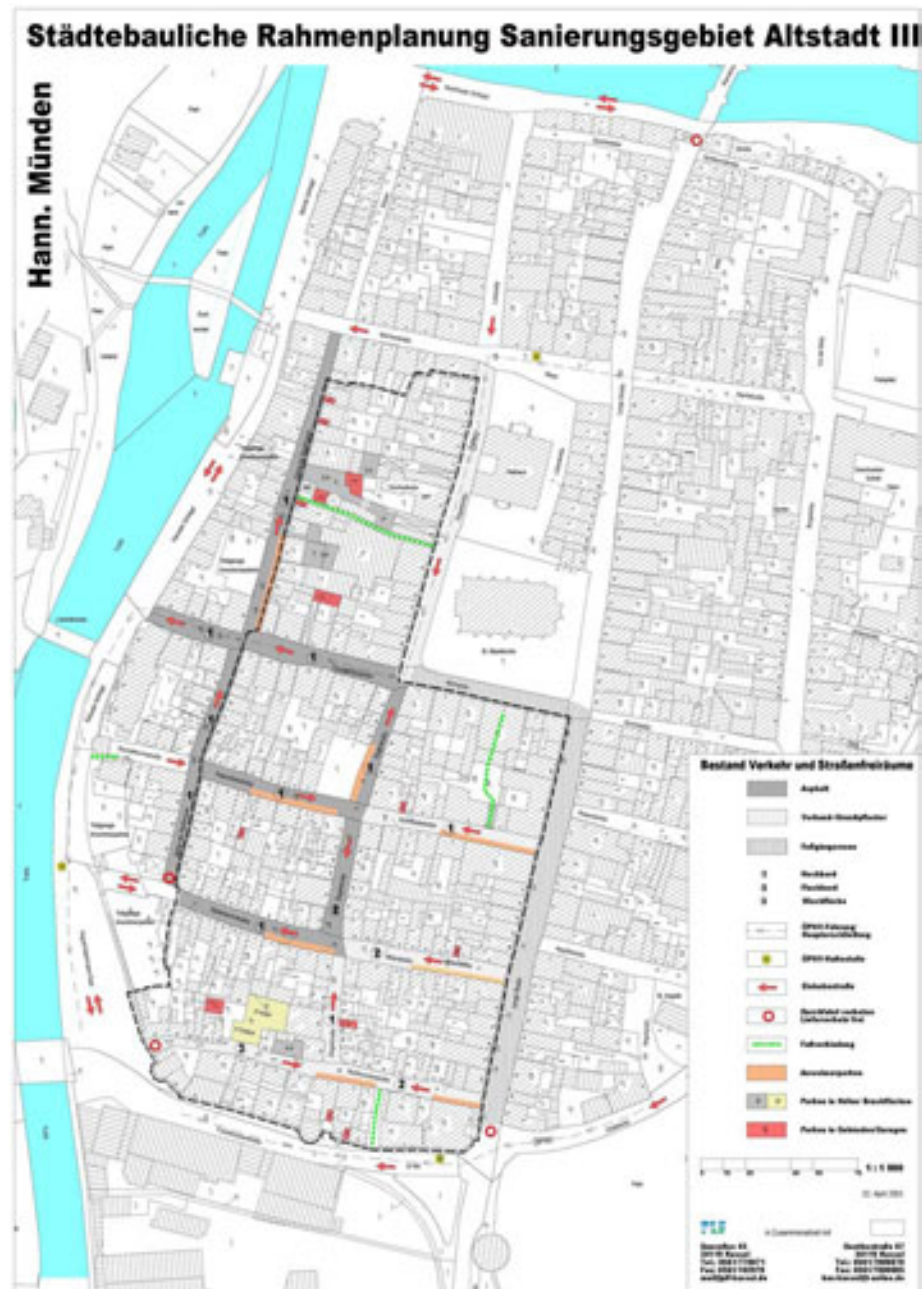
- der Wohn- und Aufenthaltswert der Straßen soll gesteigert werden,
- ein Teilstück der Ziegelstraße als Spiel-/Anliegerstraße auszuweisen,
- in der Planung die Bedeutung der „Straße als Sozialraum“ zu sehen,
- „Licht im Straßenraum“ zu thematisieren und zu verbessern.

*Ziegelstraße:  
enger Straßenraum,  
Gehwege kaum nutzbar*



Ein großes Problem im Quartier sind die mangelnden Stellplätze für Anwohner. Die geschlossene und auch in den Innenhöfen dichte Bebauung bietet kaum Möglichkeiten für die Anwohner auf den Grundstücken Stellplätze zu schaffen. Garagen oder Hofeinfahrten sind nur in wenigen Fällen vorhanden. Die Straßenräume selbst sind eng, durch die ausgewiesenen Anwohnerparkplätze können insgesamt nur ca. 97 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden (bei ca. 360 Haushalten). Der bestehende Park- und Parksuchverkehr stellt vor allem in den Nachtstunden für die Anwohner eine große Lärmbelastung dar.

In der nahen Umgebung sind jedoch zahlreiche Parkplatzangebote vorhanden: Schlossplatz, Tanzwerder, Natermann-Platz, vor der Rotunde und an der Wilhelmstraße/Wallanlagen. Alle diese Stellplätze sind fußläufig erreichbar und weniger als 300 m entfernt.



**Bestandsplan:**  
**Verkehr**

Die ÖPNV-Anbindung des Quartiers ist gut. Haltestellen sind an der Fuldabrückenstraße / Lange Straße und am Natermann-Platz. Der Bahnhof liegt östlich der Altstadt III und ist in ca. 15 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Die Bedingungen für den alltäglichen innerstädtischen Radverkehr sind gut. Die Stadt Hann. Münden ist auf Radtouristen eingestellt. Der Radtourismus entlang der drei Flüsse (mit den ausgewiesenen Fern-Radwegen) stellt einen nicht unbedeutenden Anteil am Besucheraufkommen der Stadt vor allem in den Sommermonaten dar. Verbesserungen durch zentrale Radparkplätze mit Gepäckaufbewahrungsmöglichkeiten könnten die Attraktivität noch erhöhen.

Zudem existiert eine Car-Sharing-Initiative mit Standort in der Altstadt.

#### **FAZIT:**

**Aus verkehrlicher Sicht müssen weitere Anwohnerparkplätze geschaffen werden, dies auch, um den Wohnwert im Quartier zu steigern. Da dies auf Grund der enge und fehlender Flächen innerhalb des Sanierungsgebietes Altstadt III nicht möglich ist, sollten Standorte außerhalb, aber in der Nähe, z.B. am Natermann-Platz, geschaffen werden. Die seitens der Stadt geplanten, neuen verkehrslenkenden Maßnahmen werden bei den Bürgern kontrovers diskutiert.**

### 3. Exkurs: Verkehrsgutachten für die Neuanlage der Parkhäuser

Im April 2002 wurde im Auftrag der Stadt Hann. Münden durch das Ing. Büro IBW aus Borken bereits eine Machbarkeitsstudie für ein „Parkhaus Hinter der Stadtmauer“ (ca. 200 Stellplätze) und die „Garagen- und Wohnanlage Petersilienstraße“ (ca. 24 Stellplätze) erstellt.

Im Zuge der vorliegenden Rahmenplanung wurde in einem Sondergutachten durch ein beteiligtes Verkehrsplanungsbüro (PGN, Kassel) die möglichen Folgen dieser Parkhausansiedlungen untersucht. Mögliche Verkehrsführungen und entstehende Verkehrsbelastungen wurden geprüft. Der vollständige Bericht der Untersuchung liegt der Stadtverwaltung vor. Im Folgenden wird nur das Ergebnis dargestellt.

Die Anlage eines reinen Anwohnerparkhauses in der Ziegelstraße mit 24 geplanten Stellplätzen wird sowohl in Bezug auf die zusätzliche Lärm- als auch Verkehrsbelastung als unproblematisch bewertet.

Die Erschließung eines öffentlichen Parkhauses Hinter der Stadtmauer mit ca. 200 Stellplätzen würde jedoch zu einer erheblichen Mehrbelastung in den Straßen Tanzwerderstraße, Hinter der Stadtmauer sowie Mühlenstraße, Kasseler Schlagd führen. Eine Zählung ergab, dass derzeit zwischen 17.00 und 18.00 Uhr zehn Fahrzeuge, im Tagesverlauf 114 Fahrzeuge die Straße Hinter der Stadtmauer befahren.



Die Hochrechnung zeigt für die Errichtung des Parkhauses eine zu erwartende Belastung von 269 Fahrzeugen in dieser Zeit und 1720 Fahrzeugen im Tagesverlauf (vgl. nachfolgende Karten) auf. Von den räumlichen Gegebenheiten sind diese Verkehrsbelastungen für die Straßen nicht vertretbar. Konflikte, insbesondere mit Fußgängern und /oder Anwohnern, sind zu erwarten.



Gleichzeitig wird eine deutliche Zunahme der Lärmbelastung prognostiziert, die knapp unter dem zulässigen Schwellenwert für Kerngebiete liegt. Bei einer Erhöhung des Anteiles der Anwohnerstellplätze im Parkhaus würde die verkehrliche Belastung zwar sinken, das Projekt aber seine Wirtschaftlichkeit einbüßen. In der Diskussion der Untersuchungsergebnisse wur

de die mögliche Frequentierung Akzeptanz des Parkhauses von Fremden wegen der engen Zufahrtsstraßen und der kostenlosen Tanzwerderparkplätze in Altstadt Nähe (300 m Fußweg) kritisch gesehen und eine wirtschaftliche Betriebsführung als unrealistisch bewertet.

| Übersicht Lärmbelastung             |         |          |
|-------------------------------------|---------|----------|
| Tagwerte in dB(A)                   |         |          |
|                                     | Bestand | Prognose |
| Hinter der Stadtmauer 16 - EG       | 57,39   | 62,26    |
| Hinter der Stadtmauer 16 – 1. OG    | 55,81   | 60,68    |
| Hinter der Stadtmauer 17 - EG       | 56,79   | 61,57    |
| Hinter der Stadtmauer 17 – 1. OG    | 55,75   | 60,62    |
| Hinter der Stadtmauer 10 - EG       | 58,21   | 63,08    |
| Hinter der Stadtmauer 10 – 1. OG    | 56,45   | 61,33    |
| Hinter der Stadtmauer 7 - EG        | 57,94   | 62,08    |
| Hinter der Stadtmauer 7 – 1. OG     | 56,07   | 60,95    |
| DIN 18005 (Gewerbe- / Kerngebiet)   | 65      |          |
| 16. BImSchV (Kerngebiet)            | 64      |          |
| Gesundheitsrelevanter Schwellenwert | 65      |          |



Verkehrsuntersuchung Parkhäuser Altstadt Hann. Münden

#### FAZIT:

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse wurde im Zuge der Beratungen der Rahmenplanung beschlossen, die Idee eines zentralen, öffentlichen Parkhauses nicht weiter zu verfolgen und stattdessen im Zuge der Rahmenplanung ein dezentrales Parkraumkonzept zu entwickeln.



Ziegelstraße: beengte Verhältnisse

#### 4. Exkurs: Entwicklungsplan „Lokale Ökonomie“

Ausgangspunkt für die begleitende Untersuchung sind die zunehmenden Leerstände gewerblicher Flächen in der denkmalgeschützten Altstadt Hann. Mündens. Die Kleingliedrigkeit der historischen Fachwerkstrukturen wirft vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen und städtebaulichen Probleme die Frage nach tragfähigen alternativen Nutzungsmöglichkeiten auf. Zudem zeigen Erfahrungen bei der Umsetzung des Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“, dass das Fehlen von Arbeitsplätzen und Beschäftigungsmöglichkeiten sowie ein Mangel an Qualifikation und Ausbildung zentrale Probleme in benachteiligten Quartieren darstellen.

Die Aufstellung des Rahmenplanes wurde daher durch eine „Standort-, Markt- und Bedarfsanalyse“ begleitet, die sich mit der Frage der „Lokalen Ökonomie“ auseinandersetzt. Sie wurde durch das Büro MSP aus Dortmund, Herrn Dr. Schewe, erarbeitet. Ziel war es, Handlungsfelder aufzuzeigen und Nischen zu identifizieren, die in Hann. Münden und speziell im Bereich der Altstadt günstige Standortfaktoren und Marktbedingungen vorfinden. Die Strategie „Lokale Ökonomie“ soll – die Potenziale und Bedürfnisse von Bewohnerinnen und Bewohnern aufgreifend – die wirtschaftliche Entwicklung mittels kleinräumig ansetzender Instrumente unterstützen.

Das vollständige Untersuchungsergebnis liegt der Stadtverwaltung vor. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse und Anknüpfungspunkte dargestellt.

Die Entwicklungspotenziale liegen nach der o.g. Untersuchung insbesondere in der Weiterentwicklung und Nutzung der touristischen Potenziale der Altstadt. Für das Quartier selbst werden gute Standortbedingungen für die folgenden Branchen und Sektoren gesehen:

- Einzelhandel, Reparatur von Gebrauchsgütern
- Gastgewerbe
- Erziehung und Unterricht (Tagungen)
- Kultur, Sport und Unterhaltung

Um positive Effekte erzielen zu können, werden folgende grundlegende Maßnahmen als erforderlich erachtet:

- Aufhebung der kleinteiligen Flächenstruktur in geeigneten Teilbereichen, um Angebote für großflächigere Bedarfe zu schaffen
- Sanierung der Fassaden und Gebäude, um die optische Attraktivität noch zu verbessern
- Lenkung der Besucher in das Quartier durch Schaffung von „Attraktionen“ im Quartier
- Schaffung von Stellplätzen
- Verbesserungen in der Erschließung des Quartiers.

Als Ideen zur Nutzung der touristischen Potenziale werden verschiedene Konzeptskizzen vorgestellt, die es weiterzuentwickeln gilt:

- Erlebniswelt mit fachwerkbezogenem Thema, z.B. Holz, Fachwerk in der Renaissance oder Märchen
- Naturparkzentrum
- Erlebniseinkauf Holz
- ‚Lebendiges Museum‘, d.h. Konzeptionen, die Geschichte erlebbar machen
- Hotel mit Tagungsmöglichkeiten mitten in der Altstadt
- Ferienwohnungen „Urlaub im Fachwerkhaus“.



*Kirchplatz 9:  
Mögliches Objekt für ein Projekt Erlebniseinkauf*

Die Ergebnisse der Untersuchung (Stand September 2003) wurden dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Forum im November 2003 ausführlich vorgestellt und sind in das Handlungskonzept (Kap. 7) eingeflossen.

#### **FAZIT:**

**In der Rahmenplanung werden von den gemachten Vorschlägen die Themen „Erlebniseinkauf“ (Holz, Fachwerk, Renaissance), „Lebendiges Museum“ und Tagungshotel als Ankerangebote aufgegriffen und konkreter weiter verfolgt.**

## 5. ENTWICKLUNGSPOTENZIALE – ZIELE

Entwicklungspotenziale und Ziele ergeben sich durch die Auswertung der Bestandsaufnahme und dem erstellten, nachfolgend beschriebenen Schwächen-Stärken-Profil.

### 5.1 Schwächen-Stärken-Profil

Abgeleitet aus der Bestandsaufnahme vor Ort und der Befragung der Bewohner, die vom Quartiersmanagement durchgeführt wurde, fasst das nachfolgende Schwächen-Stärken-Profil die wesentlichen Aussagen zur Ausgangssituation in der Altstadt III wie folgt tabellarisch zusammen.

#### BAULICHES

##### Schwächen

- Problematischer Bauzustand, hoher Sanierungsbedarf, Leerstände und Baulücken
- Restriktionen für Denkmalsanierungen
- Erscheinungsbild: Randlagenimage

##### Stärken

- „Stadt der kurzen Wege“, Nutzungsmischung
- Erlebnisvielfalt der baulichen Details / Bauliche Besonderheiten / Bauliche Dichte als Qualität
- Wohnen in den alten Häusern

#### FREIRÄUME / ERHOLUNG

##### Schwächen

- wenig private und öffentliche Freiräume, zudem mit geringen Aufenthaltsqualitäten
- Straßen sind nicht als Freiräume nutzbar
- wenig Bezüge zur Umgebung, zu den Flüssen

##### Stärken

- Stadt der kurzen Wege, Ergänzungsfreiräume im Nahbereich
- Privatheit der Blockinnenbereiche

#### VERKEHR

##### Schwächen

- enge Straßen in z.T. sanierungsbedürftigem Zustand
- zu wenig Anwohnerparkplätze (vorhandene Stellplätze: ca. 97 in Straßen u. Höfen, Bedarf 180-360 für Anwohner)
- Belastungen durch Lärm, Fremdverkehr, zu schnelles Fahren u. Ruhestörung durch Autoparken in der Nacht

##### Stärken

- PKW – Erschließung und ÖPNV-Anbindung für Gewerbe, Kunden und Touristen ist generell günstig
- Parkplatzangebote in fußläufiger Nähe, unter 300 m Fußweg (150-250 m) am Schlossplatz, Tanzwerder, Natermann-Platz, vor der Rotunde, Wilhelmstraße/Wallanlagen – z.T. kostenfrei
- gute Bedingungen für umweltfreundlichen Radverkehr und Car-Sharing-Initiative bereits vorhanden

**SOZIALSTRUKTUR / MITEINANDER LEBEN****Schwächen**

- belastete Nachbarschaften durch hohe Bewohnerdichte (ca. 100-125 Bewohner pro Block), mit überdurchschnittlichem Ausländeranteil (46%) und z.T. schwacher Finanzkraft der Bewohner (15% Sozialhilfeempfänger)

**Stärken**

- andererseits ein multikulturelles, lebendiges Quartier mit guten Nachbarschaften und Kontakten, hoher Wohnzufriedenheit

**INFRASTRUKTUR / VERSORGUNG****Schwächen**

- für den alltäglichen Bedarf gibt es nur noch 2 Lebensmittelmärkte in der Innenstadt
- Fehlen von kultureller Infrastruktur

**Stärken**

- fußläufige Erreichbarkeit von Geschäften, Behörden, Ärzten u.a.

**GEWERBE / EINZELHANDEL / TOURISMUS****Schwächen**

- viele Ladenleerstände und zu kleine Verkaufsflächen, hohe PKW-Orientierung im Einkaufsgeschehen
- keine Angebote für längeren Aufenthalt, geringes Niveau der Kultur- und Gastronomieangebote

**Stärken**

- Erlebnisvielfalt der baulichen Details der Fachwerkstadt ist interessant für Touristen
- verkehrlich günstige Standortbedingungen für den innerstädtischen Einzelhandel, mit gutem Parkplatzangebot in fußläufiger Nähe, < 300 m Fußweg (150-250 m) am Schloßplatz, Tanzwerder, Natermann-Platz, vor der Rotunde, Wilhelmstraße/Wallanlagen
- Sehenswertes im Nahbereich mit Kunst im öffentlichen Raum, auf Plätzen, Baulücke Lohstraße, Packhof, den „Wasserspuren“ in der Stadt
- die drei Flüsse und ihre Ufer

**FAZIT:**

**Trotz vieler baulicher Mängel, enger Wohnungen, z.T. hohem Sanierungsbedarf und Leerständen von Gebäuden bestehen vielfach große Wohnzufriedenheit und gute Nachbarschaften im Quartier**

**Hohe Bewohnerdichte und hoher Migrantenanteil führen auf der einen Seite zu sogenannten „Belasteten Nachbarschaften“, führen aber auch zu einem lebendigen, multikulturellen Quartier**

**Freiräume fehlen, vor allem für Kinder. Die Straßen können hierfür keinen Ersatz bieten. Die eng bebauten Innenhöfe sind häufig Wohn- oder gewerbliche Ergänzungsräume. Sie dienen damit auch dem Erhalt des örtlichen Gewerbes.**

**Viele Ladenleerstände, kleine Geschäftsräume, Sorge um Rückgang der Geschäfte und der alltäglichen Versorgung in der Altstadt auf der einen Seite. Dem stehen auf der anderen Seite eine hohe Zufriedenheit mit der guten Erreichbarkeit von Geschäften, Behörden, Ärzten gegenüber, i.S. einer „Stadt der kurzen Wege“.**

## 5.2 Entwicklungsziele

Abgeleitet aus dem Schwächen-Stärken-Profil werden folgende Entwicklungsziele für die Rahmenplanung definiert:

### BAULICHES

- **Verbesserung des Wohnwertes**  
Anpassen der Wohnqualität an zeitgemäße Standards
- **Baulücken nutzen für neue Chancen**  
z.B. Kombibauten Parken / Wohnen, andere Nutzungen und / oder Grünflächen, Westentaschenpark
- **Verbesserung des Wohnumfeldes**  
z.B. Hofgestaltungen, Licht u. Luft durch Balkone, Loggien, Dachgärten, Galerien und partielle Öffnung von Höfen
- **neue Nutzungen für Leerstände**  
z.B. Dienstleister, Gesundheitswesen, Garagen
- **besondere Zielgruppen für Neuinvestoren oder neue Bewohner**  
z.B. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Wohnen für Alleinstehende, Generationenübergreifendes Wohnen und Behindertenfreundliches Wohnen

### FREIRÄUME / ERHOLUNG

- **Entwicklung wohnnaher öffentlicher und privater Freiräume**  
z.B. Baulücken als Spielorte, Orte zum Treffen i.S. „Westentaschenpark“  
z.B. Rückbau von ungenutzten Nebengebäuden, Gärten in den Höfen, Verbindung von Hofflächen, Durchgänge, Durchblicke
- **Entwicklung der „fünften Fassade“**  
Dachgärten, begrünte Dachflächen, aber auch Balkone und Loggien
- **Attraktivierung der Straßenräume**  
Umgestaltung zur Förderung der Aufenthaltsqualitäten
- **Verknüpfungen zu den Ergänzungsfreiräumen der Flusssufer**
- **Attraktivierung des Quartiers für Fremde**
- **neues Beleuchtungskonzept, mehr Licht**

### VERKEHR

- **neue Angebote für Anwohnerparken**  
vorhanden: ca. 46 im Straßenraum, ca. 51 auf Privatflächen = 97 vorhanden  
Bedarf ca. 180 (=0,5 pro Haushalt) bis 360 (=1 pro Haushalt)
- **dezentrales Park-(haus)-Konzept**  
verschiedene Standorte wie vorhand. TG am Natermann-Platz, Grundstück Hinter der Stadtmauer, Höfe u.a.
- **Straßenfreiräume ohne / weniger Parkverkehr**  
Parkhausbauten als Chance für autofreie Ufer und Schlagdspitze
- **verkehrliche Regelungen zur Minderung der Belastungen:**  
Rechts vor Links-Regelungen einführen zur Verlangsamung des Verkehrs, zeitliche Regelungen für Nachtparken, Einhaltung der Zufahrtsbeschränkungen für Fremdverkehr im Quartier sichern
- **weitere Förderung der Attraktivität der Stadt für Fahrradtouristen**

**SOZIALSTRUKTUR / MITEINANDER LEBEN**

- **Imagebildung als multikultureller, offener Stadtteil fördern**
- **Angebote zur Förderung des Miteinanders schaffen**  
Begegnungen fördern, Räume für kulturelle Veranstaltungen wie z.B. ein „Haus der Musik“ o.ä. mit Angeboten der verschiedenen Kulturen
- **Jugendarbeit, -angebote verbessern**  
Schulaufgabenhilfe, Spurensicherung als Kinder-/ Jugendprojekt
- **Sprachangebote speziell für ausländische Frauen**
- **Attraktivierung des Museums im Quartier**  
„Lebendiges Museum“, Verknüpfung zu Gastronomie, Einbindung der Jugendlichen
- **Besondere Zielgruppen für neue Bewohner anstreben**  
z.B. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Wohnen für Alleinstehende, Generationenübergreifendes Wohnen und Behindertenfreundliches Wohnen

**INFRASTRUKTUR / VERSORGUNG**

- **Infrastrukturangebote im Quartier verbessern**  
Bürgertreff ein erster Ansatz  
Sporteinrichtungen speziell für Frauen  
Vorhandene Aktivitäten einbinden
- **Attraktivierung des Museums im Quartier**  
Unterstützung durch den lokalen Betrieb Haendler+Natermann – Identitätsförderung

**GEWERBE / EINZELHANDEL / TOURISMUS**

- **Nischen suchen**  
Fachwerk und Tourismus, Vermarktung von regionalen Produkten, Unternehmensbezogene Dienstleistungen, „Erlebniseinkauf“ (z.B. Thema HOLZ), „Märchenstadt“
- **Entwicklung von „Erlebnisorientiertem Einzelhandel“**  
Thema Weserrenaissance, Fachwerk, Holz u.a.
- **Passagenlösung**  
Verbindung von Einzelhandel, Kultur und Gastronomie in einem Komplex
- **Höherwertige Nutzungen auf un- und mindergenutzten Grundstücken**  
langfristige Entwicklungskonzeptionen erforderlich, wie z.B.
- **Seminar- und Tagungshaus**  
als neuer Anziehungspunkt und neue Nutzung leer stehender Gebäude/ Erwachsenenbildung
- **Tourismus-Förderung durch Themen wie „Wohnen im Fachwerk“**  
Ferienwohnungen in Fachwerkbauten in multikulturellem Quartier,  
„Erlebbarer Geschichte“ durch Attraktivierung des Museums,  
Vermarkten von „Wasserspuren“ und Kunst in der Stadt,  
Förderung des Radfahrtourismus und der Weserschiffahrtsangebote
- **„Touristische Ankerangebote“**  
Museen (Historischer Hintergrund der Gebäude, Technik und Handwerk der Fachwerkherstellung und Materialien),  
Erlebniseinzelhandel und ggf. personenbezogene Dienstleistungen
- **Angebotsaufwertung des örtlichen Gastronomie- und Hotelgewerbes**  
z.B. spezifische Angebote für Fahrradfahrer, Wanderer, Wassersportler, Restaurant-Schiff o.ä., Qualitätssteigerung Wellness, Ortsidentität

**FAZIT:**

Die vor beschriebenen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Sanierungsgebiet Altstadt III als multikulturellen, offenen Stadtteil entwickeln
- Angebote schaffen, die das Miteinander fördern
- Das Wohnen in der Altstadt als „Stadt der kurzen Wege“ fördern
- Interesse für die Altstadt auch bei neuen Bewohnergruppen wecken
- Verbesserung von Wohnwert, Wohnungsstandard und Wohnumfeld
- Entwicklung wohnnaher öffentlicher und privater Freiflächen, z.B. als ‚Fünfte Fassade‘, Dachgärten und –terrassen
- Neue Chancen liegen in Baulücken und Gebäudeleerständen
- Attraktivierung der Straßenräume
- Neue Angebote für das Anwohnerparken / dezentrales Parkraumkonzept
- Förderung der „Lokalen Ökonomie“, d.h. des örtlichen Gewerbes, des Einzelhandels und des Tourismus

### 5.3 Handlungsstrategien

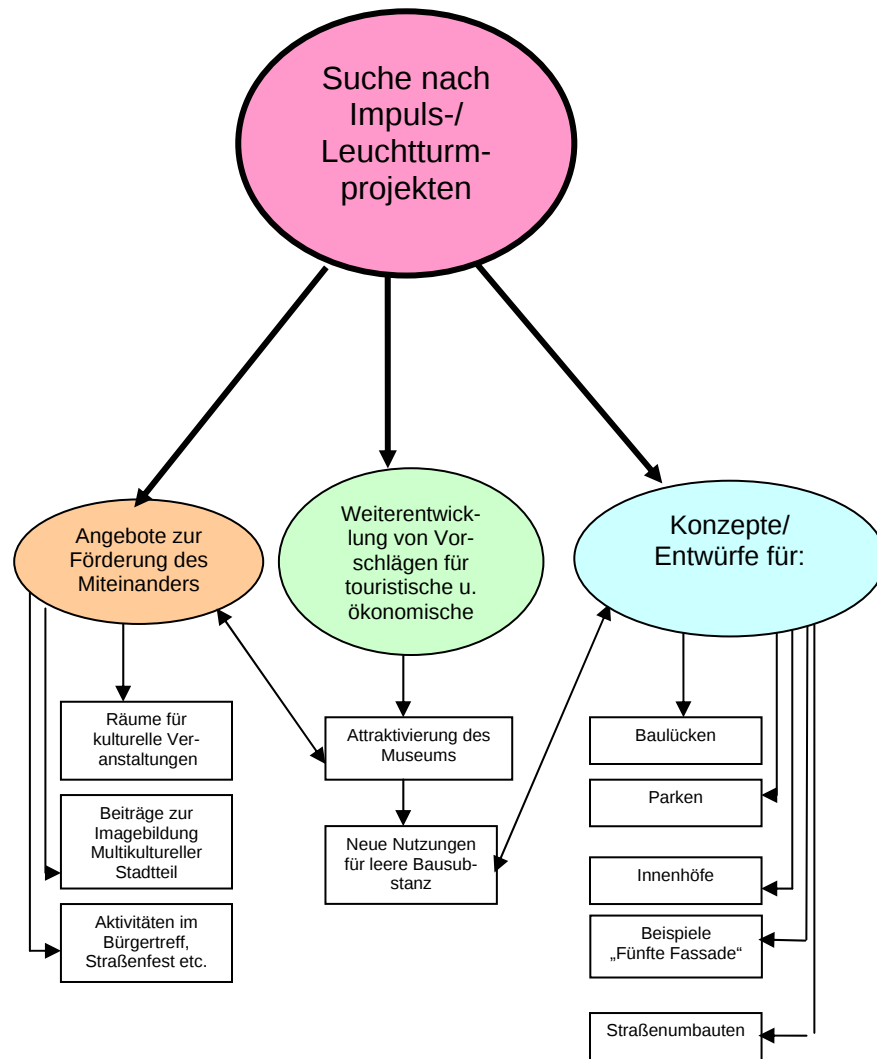
Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele wurden in den Forumssitzungen mögliche Handlungsstrategien erörtert. Um Impulse für die beabsichtigte Entwicklung zu geben, sollen so genannte „Leuchtturm- oder Impulsprojekte“ gezielt angegangen und ihre frühzeitige Umsetzung angestrebt werden. Durch kreative Projekte sollen die Quartiersbewohner zur Mitarbeit und zum Engagement bei der Umsetzung gewonnen werden, so dass eine höhere Identifikation mit Haus, Straße oder dem Quartier als Ganzen entsteht.

Als vorrangiger Ansatz wird dabei – neben der Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen, die durch Bauberatungen unterstützt werden, - die Entwicklung von Hofkonzepten gesehen. Damit werden neue Lösungen zur Verbesserung der Freiraumsituation und des Parkraumangebotes geschaffen. Beides erhöht wiederum den Wohnwert im Quartier. Die entsprechenden Projekt- und Ideenskizzen wurden / werden in enger Zusammenarbeit mit den Anliegern erarbeitet bzw. weiterentwickelt. (vgl. folgende Kapitel „Impulsprojekte“).

Darüber hinaus wurden und werden durch das Quartiersmanagement Veranstaltungen / Vorträge organisiert, die auch Anlässe für Bürgerarbeitsgruppen bieten können. Weitere Themen hierzu können sein, z.B.

- Infoveranstaltung zu Denkmalschutz und Sanierung
- Veranstaltungen zum Thema „lokale Ökonomie“ – Erlebniseinkaufen u.a.
- Wie können die Straßen freundlicher werden? - AG Verkehr
- Private Freiräume in der Altstadt, die „Fünfte Fassade“ - AG Freiräume
- Kleine Maßnahmen zur Verbesserung von Wohnqualitäten, z.B. Hauseingänge, Höfe, Dachterrassen, Balkone

## Schema für die möglichen Handlungsstrategien



## 6. RAHMENPLAN

Mit der Rahmenplanung liegt ein städtebaulich, sozial und wirtschaftlich tragfähiges Entwicklungskonzept für den Bereich „Altstadt III“ vor, das Perspektiven aufzeigt, wie die Wohn- und Lebensqualität im Quartier nachhaltig verbessert werden kann.

Das Ergebnis „Rahmenplan“ ist kein starrer Rahmen, sondern ein flexibles Instrument im Sinne eines integrierten Handlungskonzeptes zur Umsetzung der Ziele der „Sozialen Stadt“.

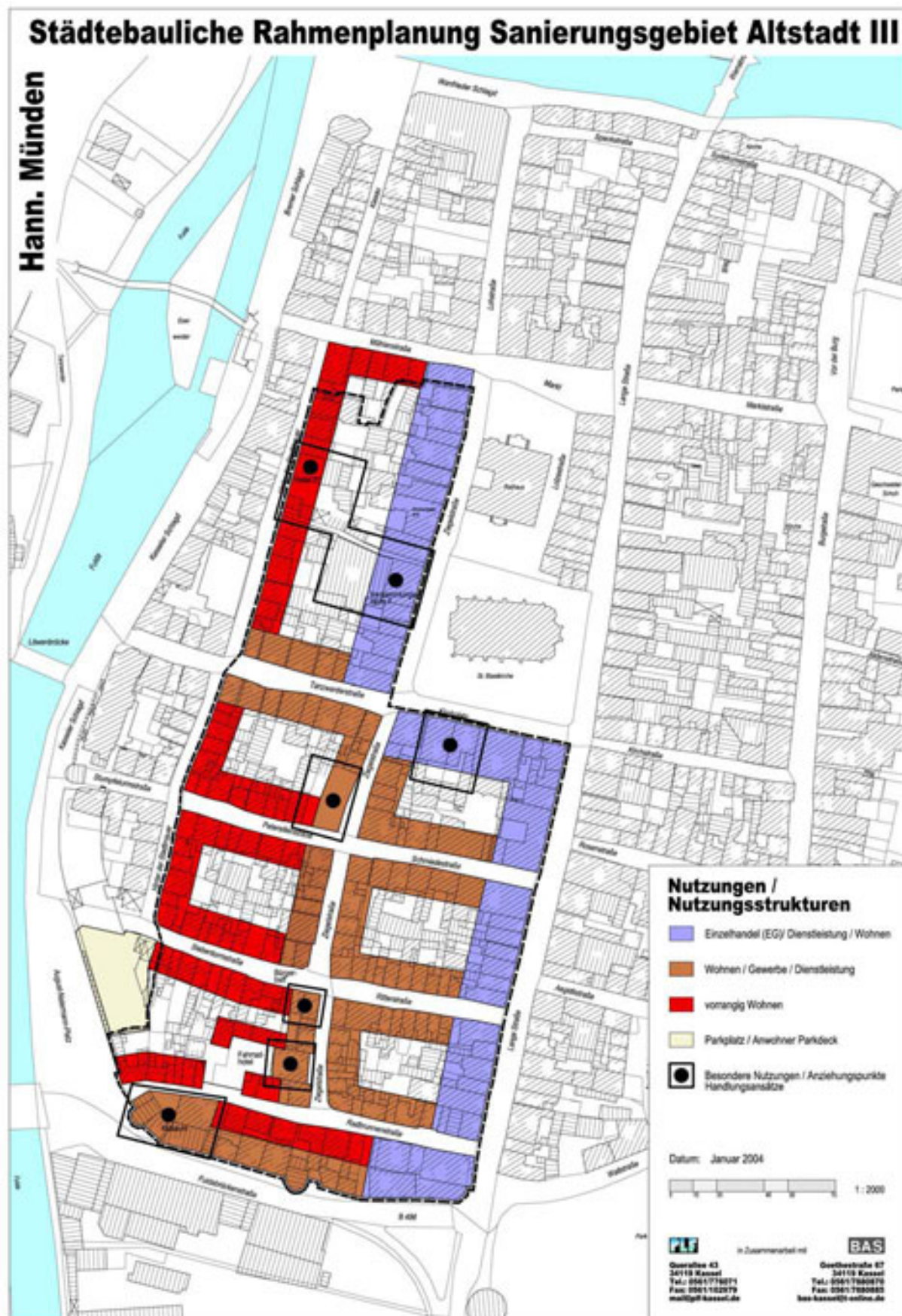
Damit stellt das nachfolgend beschriebene Handlungskonzept den eigentlichen Rahmenplan dar. Das Konzept zeigt Schritte und konkrete Maßnahmen zur Umsetzung der definierten Entwicklungsziele auf und verortet diese räumlich.

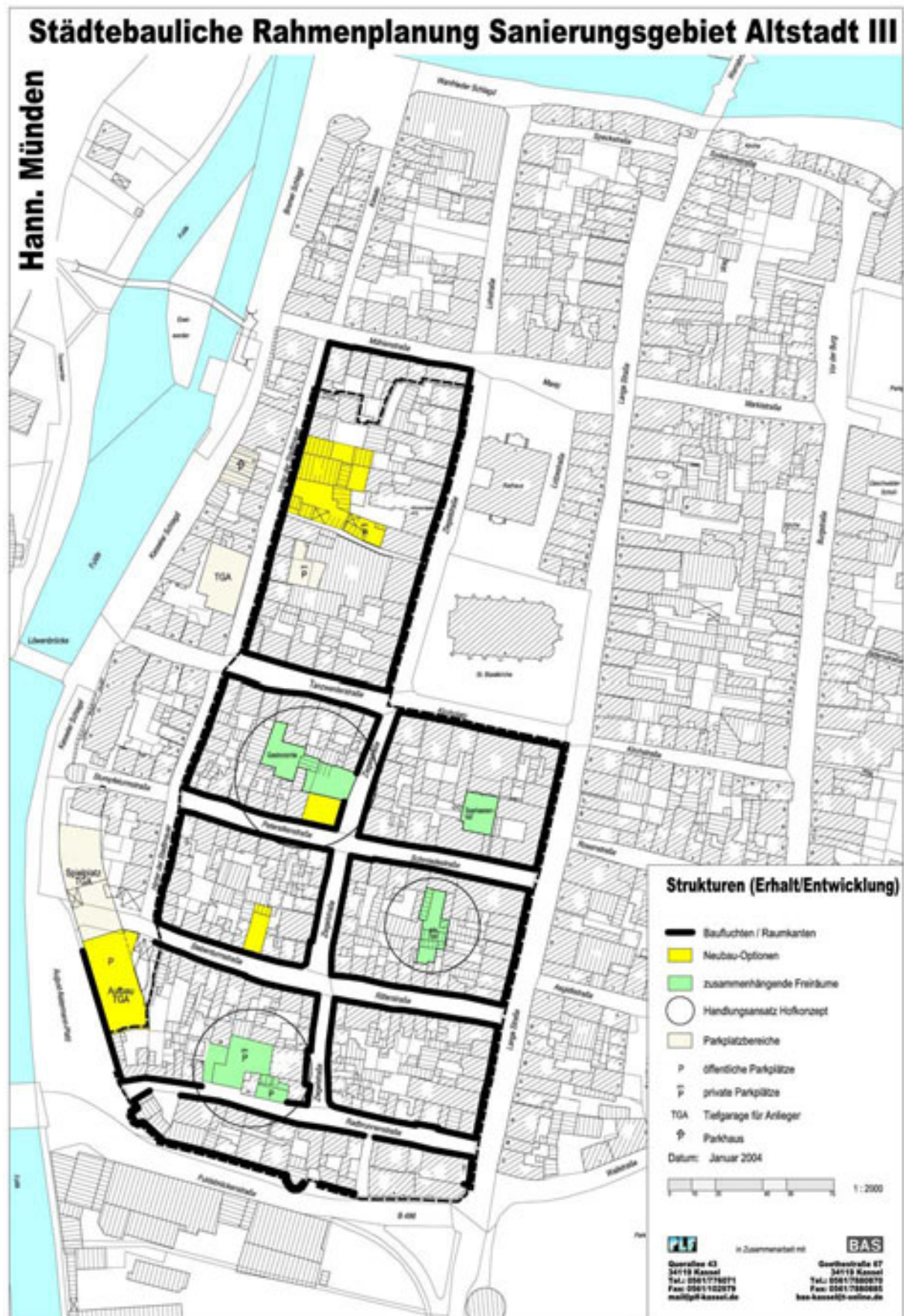
Somit unterscheidet sich diese Planung wesentlich von den konventionellen Städtebaulichen Rahmenplänen. Durch das Handlungskonzept wird ein flexibler und veränderbarer Planungsrahmen vorgegeben, das im Laufe der Umsetzungsphase ergänzt und geändert werden kann.

Nachfolgende Strukturkarten zeigen die räumliche Grundlage für künftige Entwicklungen und fassen Planungsansätze und –ziele auf den Ebenen der Nutzungsstruktur und der baulichen Struktur (Erhalt/Entwicklung) zusammen. Sie zeigen vorgefundene Orte mit Handlungsbedarf und bilden den räumlichen Rahmen für die Ansiedlung der vorgesehenen Projekte.

Von den beschriebenen Zielen werden in den Rahmenplan aufgenommen:

- Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, mit Baulückenkonzepten und neuen Nutzungsansätzen für untergenutzte bzw. leer stehende Grundstücke und Gebäude,
- Angebote zur Verbesserung der Freiraumsituation im öffentlichen und im privaten Bereich, durch beispielhafte Hofgestaltungen, Entwicklung von Dachgärten und –terrassen, den Spielplatz und die angestrebte Ausweisung einer Spielstraße,
- dezentrale Angebote für Anwohnerparkplätze z.B. am Natermann-Platz, im „Baulücken-Projekt und in Höfen,
- Ansätze zur Förderung von Tourismus und Gewerbe durch Ankerangebote wie ein Tagungshotel, Entwicklungskonzept für das bestehende Museum u.w.
- Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur z.B. durch einen Bürgertreff





## 6.1 Das Handlungskonzept

Die im Folgenden beschriebenen Handlungsansätze benennen die beabsichtigten Maßnahmen und beschreiben die zur Umsetzung erforderlichen Arbeitsschritte. Einzelne Projekte und Ideen sind bereits von Bürgern aufgegriffen worden und werden als Impulsprojekte weitergeführt. Für andere steht dies in nächster Zeit an. Neue Projekte können hinzukommen - je nach den sich wandelnden Anforderungen. Das Handlungskonzept bleibt daher ein fortzuschreibendes „Arbeitspapier“, das flexibel auf sich ändernde Anforderungen reagieren kann und muss.

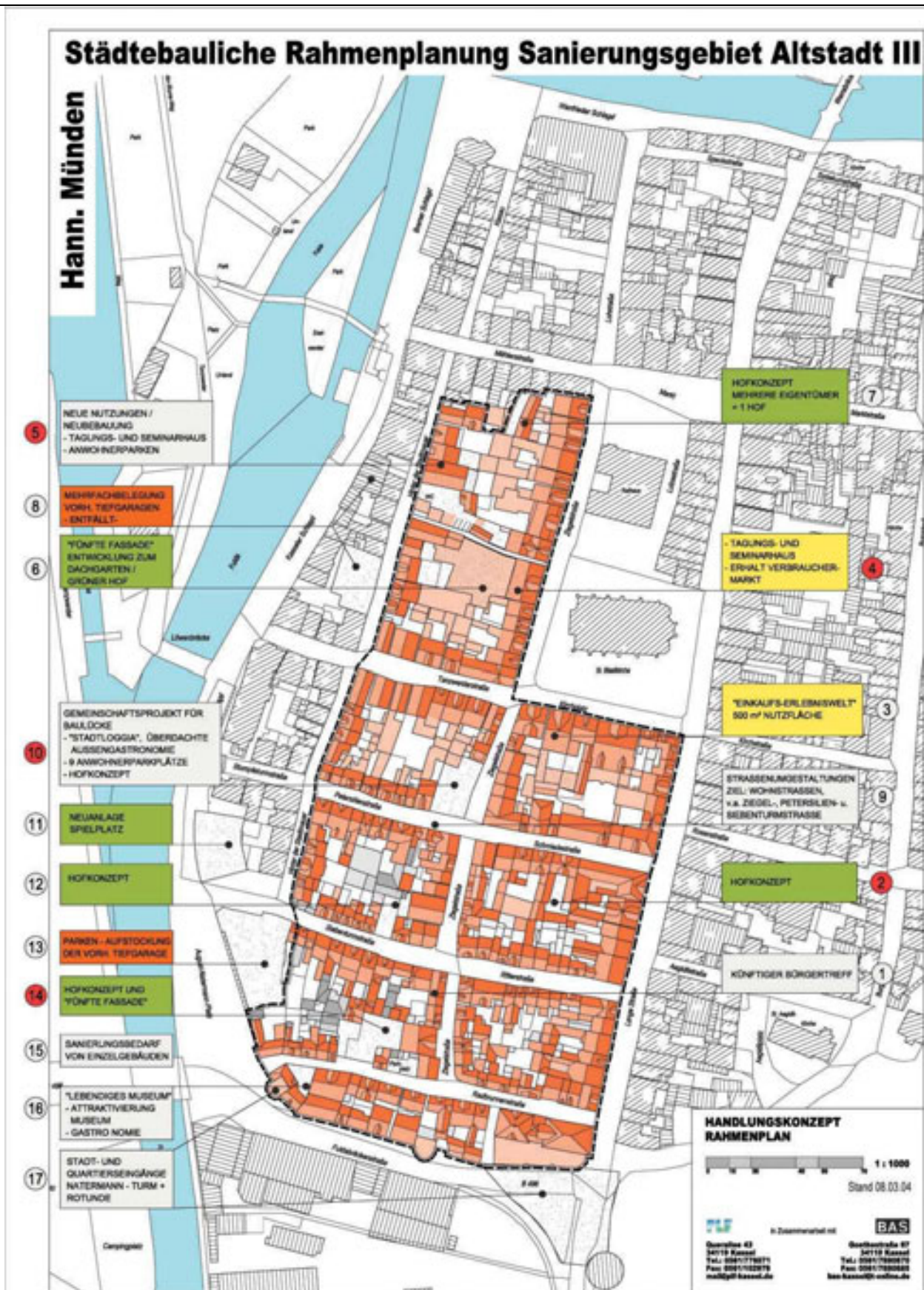
Die Nummerierung der Projekte entspricht der Nummerierung im Plan auf der nächsten Seite. Die Projekte sind jedoch nicht numerisch aufgeführt, sondern entsprechend der drei Kategorien zur Priorität der Umsetzung. Priorität 1 = hoch, 2 = mittel und 3 = gering.

Die als Impulsprojekte bereits weiterentwickelten Maßnahmen (Nr. 2, 4-6,10 und 14) sind im Text durch Unterstreichung hervorgehoben und im Plan mit roten Punkten gekennzeichnet.

Einige der aufgeführten Punkte wurden im Zuge der Rahmenplanung nicht weiterverfolgt. Um den Diskussionsprozess nachvollziehen zu können, sind diese dennoch aufgeführt. Der Grund für ihre Streichung wird jeweils erläutert.

**PRIORITÄT 1:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <p><b>1. Künftiger Bürgertreff Ecke Siebenturm-/Ziegelstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudesanierung erforderlich</li> <li>- Pläne zur Sanierung liegen als drei Alternativen vor</li> <li>- Mittelaufstockung ist beantragt und noch anzupassen</li> <li>- Baubeginn frühestens für 2004 vorgesehen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Priorität</p> <p>1</p> |
| <p><b>4. <u>Tagungs- und Seminarhaus mitten in der Altstadt, Ziegelstraße</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt des Verbrauchermarktes</li> <li>- Konzeptentwicklung in 2 Alternativen liegt mit Rahmenplan vor</li> <li>- Differenziertere Prüfung der baulichen Situation, Bestandspläne, Raumanordnungen und verfügbare Größen in Zusammenhang mit</li> <li>- Prüfen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit durch externen Berater</li> <li>- Kontaktaufnahme zu Eigentümern ggf. durch die Stadt</li> <li>- Investorenwerbung</li> </ul> <p><b>ZIEL: mittelfristiges Impulsprojekt / Zusammenhang mit 4 + 5</b></p> | <p>Priorität</p> <p>1</p> |
| <p><b>5. <u>Neue Nutzungen / Neubebauung - Tagungs- und Seminarhaus sowie Anwohnerparken, Hinter der Stadtmauer</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzeptentwicklung im Zusammenhang mit Tagungshaus Pkt. 4 und ggf. zusätzlichen Anwohnerparkplätzen in zwei Alternativen</li> <li>- Konzeptprüfung und Weiterentwicklung wie bei Pkt. 4</li> <li>- Kontaktaufnahme zu Eigentümern ggf. durch die Stadt</li> <li>- Investorensuche</li> </ul> <p><b>ZIEL: mittelfristiges Impulsprojekt / Zusammenhang mit 4 + 5</b></p>                                                                                              | <p>Priorität</p> <p>1</p> |
| <p><b>6. „Fünfte Fassade“ - Dachgarten / Grüner Hof</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorrangig Konzeptentwicklung im Zusammenhang mit Pkt. 4</li> <li>- Entwicklung Dachfläche als begrünter und nutzbarer Freiraum („5. Fassade“)</li> <li>- Kontaktaufnahme Eigentümer</li> </ul> <p><b>ZIEL: mittelfristig im Zusammenhang mit 4 + 5</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Priorität</p> <p>1</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <p><b>10. <u>Projekt für Baulücke Ziegelstraße / Petersilienstraße</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinschaftsprojekt zur Entwicklung einer „Stadtloggia“ mit überdachter Außen gastronomie und Anwohnerparkplätzen</li> <li>- Zielkonzept / Sanierungsgutachten und Kosten liegen vor</li> </ul> <p><b>ZIEL: kurzfristiges Impulsprojekt höchster Priorität</b></p> | <p><b>Priorität</b></p> <p><b>1</b></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <p><b>11. Neuanlage Spielplatz, Natermann-Platz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spielplatz für Grundschulkinder außerhalb der Altstadt III</li> <li>- Spielplatzkonzept und Kosten liegen vor</li> <li>- Förderung ist möglich, da keine Alternative im Quartier besteht</li> </ul> <p><b>ZIEL: kurzfristige Maßnahme im Rahmen der Sanierung</b></p> | <p>Priorität</p> <p>1</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <p><b>13. Parken – Aufstockung der vorhandenen Tiefgarage am Natermann-Platz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzept zur Aufstockung (ca. 24 Anwohnerstellplätze) liegt vor</li> <li>- Kosten sind noch zu ermitteln</li> <li>- Stadtwerke hat Bereitschaft signalisiert, käme als Betreiber in Betracht</li> <li>- Förderung möglich, da keine ausreichenden Alternativen im Quartier bestehen</li> </ul> <p><b>ZIEL: kurz- bis mittelfristige Maßnahme</b></p> | <p>Priorität</p> <p>1</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <p><b>15. private Sanierungsmaßnahmen / Sanierungsbedarfe von Einzelgebäuden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kontakt zu Eigentümern herstellen</li> <li>- Maßnahmen sind im Rahmen der Einzelberatungen weiter zu verfolgen</li> <li>- Einrichtung einer Leerstands- und Verkaufsbörse</li> </ul> <p>ZIEL: Handlungsmöglichkeiten schaffen für neue Haus- und Hofkonzepte, z.B. Zusammenlegen von Häusern o.ä.</p> | <p>Priorität</p><br><br><br><p>1</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|

**PRIORITÄT 2:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <p><b>2. Hofkonzept Schmiedestraße Nr. 5 u.a.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzeptentwicklung für einen Hof</li> <li>- Mögliche Erweiterungen in Richtung Ritterstr. 10 langfristig weiterverfolgen</li> </ul> <p><b>ZIEL: kurz- mittelfristiges Impulsprojekt</b></p> | <p>Priorität</p> <p>2</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <p><b>3. Angebot für „Einkaufs-Erlebniswelt“ am Kirchplatz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzeptentwicklung erforderlich, z.B. Thema Holz/Fachwerk, Thema Weserrenaissance o.ä.</li> <li>- Prüfung der baulichen Situation, Raumanordnungen etc.</li> <li>- Investorensuche / Kontakte</li> </ul> <p><b>ZIEL: langfristiges Entwicklungsprojekt für lokale Ökonomie u.m.</b></p> | <p>Priorität</p> <p>2</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <p><b>14. Hofkonzept und „Fünfte Fassade“, Radbrunnenstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hofprojekt zu Haus Ziegelstraße 62:</li> <li>- Zieldefinition – Parken / Grün, Entwicklung der 5. Fassade</li> <li>- Erwerb des städt. Grundstücks, Überbauung mit Garagen für Anliegerparken und Schaffung von 2 Ferienwohnungen, darüber Dachterrasse</li> <li>- Konzept für Hof liegt vor, Konzept für Überbauung noch zu erstellen</li> <li>- Abstimmungen sind noch erforderlich</li> </ul> <p><b>ZIEL: kurz- bis mittelfristiges Impulsprojekt</b></p> | <p>Priorität</p> <p>2</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>16. „Lebendiges Museum“ / Erlebnismuseum – Attraktivierung des vorhandenen Museums</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzeptentwicklung und Modernisierungsgutachten beauftragt und in Arbeit</li> <li>- Ergänzungsnutzungen z.B. Gastronomie o.ä., Aufwertung und Einbeziehung des Hofes</li> <li>- Entwicklung eines Betreibermodells in Kooperation mit dem Arbeiterge-schichtsverein</li> </ul> <p>ZIEL: Projektskizze als mittelfristiges Impulsprojekt</p> | Priorität<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>2 |
| <b>18. Entwicklung eines INDOOR-Kinderspielhauses</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzept eines Spielraumes in leer stehendem Gebäude prüfen</li> <li>- Für Kinder der Altstadt (beengte Wohnungen) als Schlechtwetter- und Winter-spielplatz denkbar</li> <li>- für Kinder von Besuchern als besonderer touristischer Anziehungspunkt</li> <li>- Trägerschaftsmodell entwickeln</li> </ul>                                                                       | Priorität<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>2 |
| <b>PRIORTÄT 3:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                    |
| <b>7. Hofkonzept – Mehrere Eigentümer = 1 Hof, Ziegelstraße / Mühlenstraße</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzeptentwicklung noch erforderlich</li> <li>- Kontaktaufnahme mit Eigentümern / Anliegern</li> <li>- Geringe Priorität</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                    | Priorität<br>3                                                                                     |
| <b>9. Straßenraumgestaltungen</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Bürgerwunsch: Wohnfunktionen stärken; Zieldefinition zur Straßengestaltung</li> <li>- Kleine Schritte – was können Bürger selber tun, um Straßen wohnlicher zu gestalten? Eingangsbildung, Begrünung u.a.</li> <li>- exemplarische Umgestaltungsmöglichkeiten in Rahmenplanung darstellen</li> </ul> <p>ohne Realisierungsabsicht im Zuge der Sanierung</p>                                         | Priorität<br>3                                                                                     |
| <b>12. Hofkonzept Siebenturmstraße</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Mögliches Hofprojekt</li> <li>- Zieldefinition – Parken / Grün</li> <li>- Bauantrag für Baulückenschließung (Wohnbebauung) liegt bereits vor</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        | Priorität<br>3                                                                                     |
| <b>17. Aufwertung der Stadt- und Quartierseingänge am Natermann-Turm und an der Rotunde</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzept für Bereich Natermann-Turm noch erforderlich, Zusammenhang zum Museumskonzept, z.B. Lichteffekte oder Lichtinszenierungen des Turms</li> <li>- Umbau / Fertigstellung des Platzes und der Straßen an der Rotunde, Planung für Rotunde liegt bereits vor</li> <li>- Bereiche werden in die Rahmenplanung einbezogen</li> </ul>     | Priorität<br>3                                                                                     |
| <b>8. Mehrfachbelegung der vorhandenen Tiefgaragen</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitere Mehrfachbelegungen unrealistisch,</li> <li>- wird aus Plan genommen -</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | entfällt                                                                                           |

## 6.2. Beispiele zu einzelnen Themen aus dem Handlungskonzept

### Beispiel „Erlebnis-Einkauf“

Nachfolgendes Beispiel ist der Untersuchung ‚Lokale Ökonomie‘ von Herrn Dr. Schewe (Kap. 4) entnommen:

Die Loden Erlebniswelt kann als ein Beispiel gesehen werden, wie in Hann. Münden im Sanierungsgebiet Altstadt III eine Nutzung etabliert werden könnte, die vorhandene Potenziale und Kernkompetenzen aufgreift. Während das gezeigte Beispiel über ein größeres Flächenpotenzial und Angebot verfügt, ist in der Altstadt Hann. Mündens von einer Größe um 500 m<sup>2</sup> auszugehen.

Denkbar wäre z.B. eine ‚**Holz-Erlebniswelt**‘, in der dann Produkte aus Holz verkauft werden. Hierzu sind weitere Alternativen zu suchen und zu prüfen.

#### Best Practice

Als ein gelungenes Beispiel für die Kombination „Tourismus / Erlebniseinkauf“ ist die sogenannte „**Lodenwelt**“ in Südtirol (Pustertal) zu nennen. Die „Lodenwelt“: „Ein Erlebnismuseum rund um den Loden. Gleich neben dem Lodenwirt beginnt die Loden-Erlebniswelt. Hautnah und mit allen Sinnen erlebt man hier das Werden eines besonderen Stoffes: bei echtem Lodenwetter, zusammen mit Schafhirten auf Hochalmen, scherend, kartatschend, walkend und webend. Seit Jahrhunderten entsteht so der Loden – ein Gewebe, dessen Qualität auch Designer schätzen“

Die „Loden-Erlebniswelt“ ist eine Kombination aus: Hotel, Gastronomie, Erlebnismuseum und „Outlet-Store“ (Direktverkauf). Im Jahr 2000 verzeichnete das Museum 30.000 Besucher, von denen 70% im Laden gekauft haben! Es ist bezeichnend und zukunftsweisend, dass die transparente Darstellung der Produktion das Kaufinteresse so immens gefördert hat



**Lodenwelt - Vintl, Südtirol**  
Erlebnismuseum, Direktverkauf, Hotel, Gastronomie -

**Beispiel Dachgärten / Dachterrassen**

Die Entwicklung der 5. Fassade, d.h. der Dachflächen, zu Dachgärten und Dachterrassen kann eine reizvolle Alternative zur Schaffung privater Grün- und Freiflächen in der engen Bebauung der Altstadt, auf Nebengebäuden und Garagen, sein.

Entwicklungspotentiale wie die hier auf dem Foto abgebildete Situation von „bewohnbaren Dachlandschaften“ bieten sich in Hann. Münden an vielen Stellen im Sanierungsgebiet.



## Beispiel Straßenkonzept

Eine langfristig mögliche Umgestaltung von Straßen in der Altstadt III könnte nach folgendem Ausbauschema erfolgen:

- niveaugleicher Ausbau
- Fahrbahn ca. 3,25 breit, beidseitig Pflastermulden, Belag Asphalt mit Aufheller
- Seitenstreifen mit Natursteinkleinpflaster in Breiten von 0,90 bis 2,75 m
- Anwohnerparken auf markierten Flächen in den Seitenstreifen
- Ergänzend sollten Hauseingänge betont werden durch Rankbeete, Sitzmauern an Treppen, Bänke o.ä. wodurch der Wohncharakter der Straße beton wird



*Das Beispiel gilt für die Ziegelstraße im Bereich der Baulücke*

*Die Gestaltung der Vorzone schafft Privatheit*



## Beispiel „Indoor-Spielhaus“, Kassel

In der Altstadt III fehlen Spiel- und Freiräume für Kinder.

Vielleicht könnte ein ‚Spielhaus‘ auch ein attraktives Angebot für Hann. Mündens Altstadt sein und außer den Altstadtkindern auch weitere Gäste anziehen? Für Touristen kann es interessant sein, wenn die Kinder dort ihre Attraktion finden und die Eltern in Ruhe zum Stadtbummel gehen können.

An der Idee müsste weitergearbeitet werden, ein geeigneter Standort und die eventuelle Trägerschaft müssten noch gefunden werden.

### *Beispiel – Kasseler INDOOR-Spielhaus in KS-Rothenditmold*

**Toben ohne Ende – Sicher und bei jedem Wetter!**

Das können Kids im überdachten Abenteuerplatz „Family-Indoor-Fun“ im Kasseler Stadtteil Rothenditmold. Ganz ohne Gefahren im Straßenverkehr und bei jedem Wetter.

**Spaß für Groß und Klein – Prädikat: wertvoll!**

Währenddessen können die Eltern vom Bistro aus gemütlich ihren Nachschuck beobachten. Und das professionelle „FIF-Team“ steht ihnen dabei zur Seite.

„Spielen wie im Wald – aber ohne Angst und bei jedem Wetter.“ lautet das Motto des Familienzentrums, das in Hessen einzigartig ist.

**Kindergeburtstage und mehr – Unsere Services!**

Feiern Sie doch Ihren Kindergeburtstag im FIF. Die komplette Kinderparty wird vom FIF-Team mit Ihnen organisiert. Und Sie haben weder Chaos noch Arbeit zu Hause.

Für Ihre Veranstaltungen bietet Ihnen FIF einen Metzger mit einer mobilen Variante der Kletter-Welt mit BallPool. So wird auch Ihr Event ein Fest für Kinder!

Auf über 1.200 m² Fläche erwartet die kleinen Gäste spannende Kletterpartien in der riesigen KletterWelt, ausgelassenes Springen auf der „Tarzan-Hüpfburg“ heisse Quälle auf dem Grand-Prix-Parcours und vieles mehr.

Viele Pädagogen und Soziologen sind sich einig, dass natürliches und ausgelassenes Spielen wichtig für eine positive Entwicklung der Kinder ist. „Freundschaften sowie das Erlernen von Fairness und sozialem Verhalten helfen Gewalt unter Kindern vorzubeugen.“ Somit ist FIF nicht nur eine tolle Abwechslung im Alltag der Kids, sie lernen dabei auch spielend den Umgang mit anderen Kindern.

Für Ausflüge von Schulklassen und Kindergartengruppen vereinbaren wir mit Ihnen gerne Sonderöffnungszeiten.

**Beispiel „Lebendiges Museum“**

**Herzlich willkommen** in unserem nagelneuen „Holz-Technik Museum“! Erleben Sie alles rund um's Holz, „hautnah“ zum Anfassen und Mitmachen – vom Samenkorn bis zum „Hesemann“ (So nennt man übrigens eine ganz spezielle Verbindung im Fachwerkbau).

**Holzverarbeitung**



Das Herzstück unserer Ausstellung – ist das Sägegatter aus dem Jahr 1949 – das in früherer Zeit von der Dampfmaschine (Baujahr 1937) über Transmission angetrieben wurde.



Freuen Sie sich auf eine außergewöhnliche, spannende und lehrreiche Reise durch die lange Beziehung des Menschen zum Holz (Jesus war Zimmermann, wussten Sie das?). Vergleichen Sie alte und hochmoderne Techniken der Holzzernte und -verarbeitung.

Zahlreiche Arbeitsgeräte zeigen Zimmerhandwerk und Tischlerei damals und heute: Ständerbauweise, Zapfenverbindungen, Fachwerkwand, Verkämmungen, Verschalungen etc.




Hessisches Holz-Technik Museum  
„Gebäude- und Raumgestaltung“

**Forstwirtschaft**

Wie viel wiegt Holz? Welches Holz ist das schwerste? Kann eigentlich jedes Holz schwimmen? – Testen Sie selbst!




Machen Sie die „Nagelprobe“: Wie hart sind die heimischen Hölzer Eiche, Fichte, Buche und Douglasie?

**Energiebereich**



Holz ist nicht nur hart, stabil und hübsch, Holz ist auch Energie. Was ist eigentlich Energie? Wie kommt sie in das Holz? Wie funktioniert Fotosynthese? Was für Energieträger gibt es noch?



Lernen Sie alles über Energie: von der Entstehung fossiler Brennstoffe bis hin zur Stromerzeugung durch Fotovoltaik.

Bis bald, wir freuen uns auf Ihren Besuch.

**Kontakt**  
Holz-Technik Museum • Im Schacht 6  
35435 Wettenberg  
Tel. 06406/830740-0 • Fax: 8307401  
E-mail: info@holztechnikmuseum.de

**Vorläufige Öffnungszeiten**  
bis Mai 2004:  
Mittwoch 14.<sup>00</sup> Uhr bis 17.<sup>00</sup> Uhr  
Sonntag 11.<sup>00</sup> Uhr bis 17.<sup>00</sup> Uhr

Für Besuchergruppen ab 10 Personen ist nach Voranmeldung auch außerhalb der Öffnungszeiten eine Führung möglich.

**Eintrittspreise:**  
Erwachsene: 3,00 €  
Kinder 6-14 Jahre: 2,00 €  
Schulklassen: 1,50 €/Person

Bitte melden Sie sich für Führungen, Betriebsausflüge, Wanderungen, Schulprojektwochen oder Klassenfahrten mindestens 1 Woche im Voraus an.

**So finden Sie das Holztechnikmuseum:**  
Anfahrt über die BAB 5 oder BAB 45 über den Gießener Ring, Abfahrt Wettenberg:

- Richtung Launsbach und Wißmar
- In Wißmar an der Kreuzung „Bahnhofstraße“ / „Launsbacher Straße“ Richtung Gießen rechts abbiegen und sofort wieder nach links in die „Marburger Straße“ einbiegen.
- An der Kreuzung „Lallaner Weg“ nach rechts abbiegen, Richtung Sportplatz, „Im Schacht“
- Folgen Sie weiter den Beschilderungen in Richtung Sportplatz





**Holz-Technik Museum**

Hessisches  
Holz-Technik Museum



Im Schacht 6  
35435 Wettenberg, Ortsteil Wißmar

Holzmuseum in Wettenberg/Hessen

## 7. Impulsprojekte

Als ‚Impulsprojekte‘ werden die ausgewählten Bereiche bezeichnet, die als erste Maßnahmen einer baldigen Realisierung zugeführt werden sollen. Dies sind im Einzelnen:

- Die Baulücke Ecke Ziegel- und Petersilienstraße
- Die beiden Hofkonzepte für einen Hof in der Schmiedestraße und einen Hof in der Radbrunnenstraße
- Die Idee und Entwicklung eines Tagungs- und Seminarhauses auf den Grundstücken zwischen Ziegelstraße und Hinter der Stadtmauer

### 7.1 Baulücke Petersilienstraße / Ziegelstraße

Für die Baulücke Ziegelstraße 38 sind unterschiedlichste Neunutzungen denkbar. Neben einer Neubebauung ist auch die Nutzung als Stellplatz oder als kleiner Park vorstellbar. Die auf der folgenden Seite abgebildeten Ideenskizzen zeigen vier verschiedene Bebauungsmöglichkeiten (Varianten 1-3 und 7) mit differierenden Lösungen für die Anordnung der Stellplätze sowie Varianten für einen Quartiersplatz, einen begrünten Parkplatz bzw. eine Kombination aus Grünfläche und Parkplatz.



*Baulücke Ecke Ziegel-/Petersilienstraße*

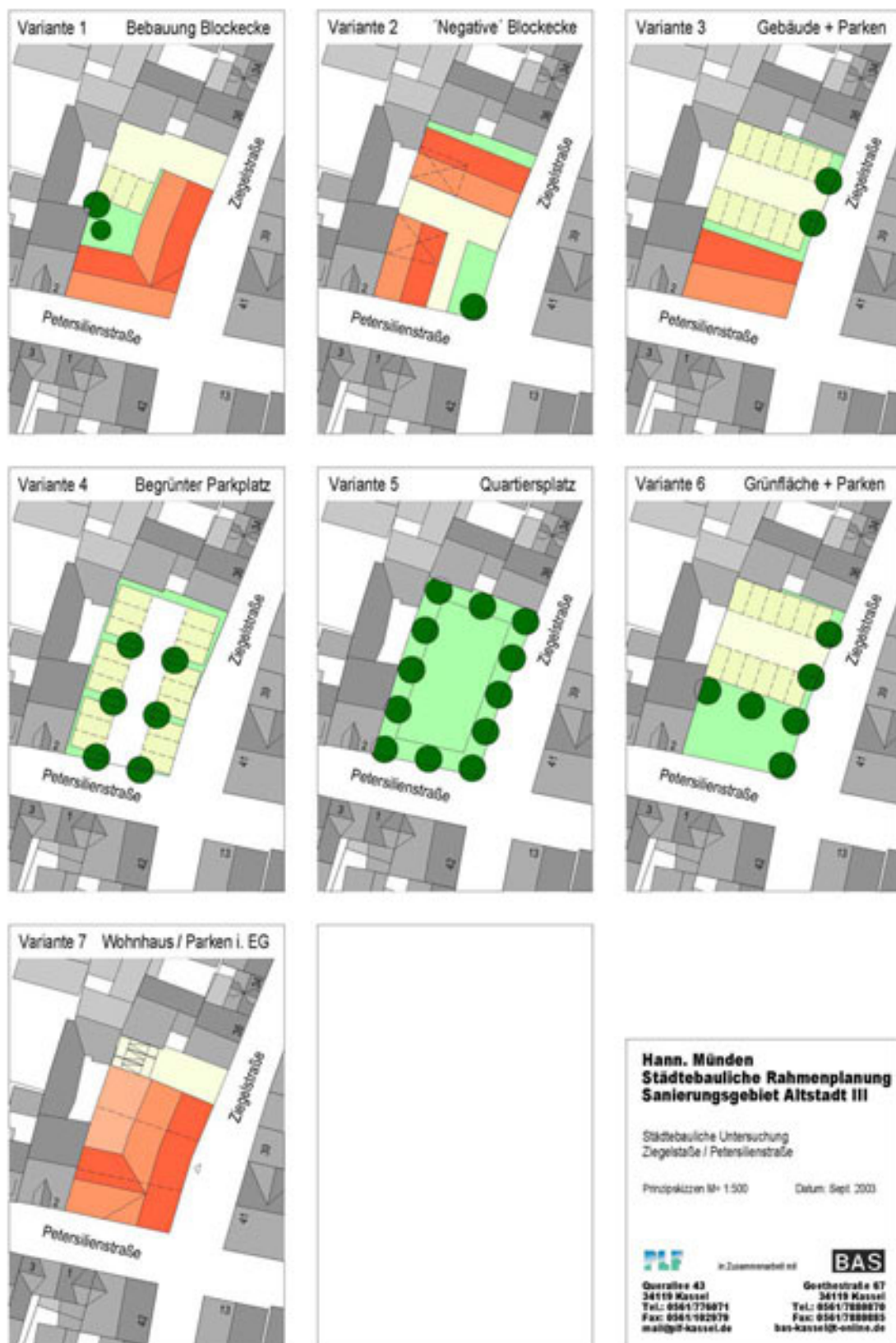


Abb. Varianten 1-7

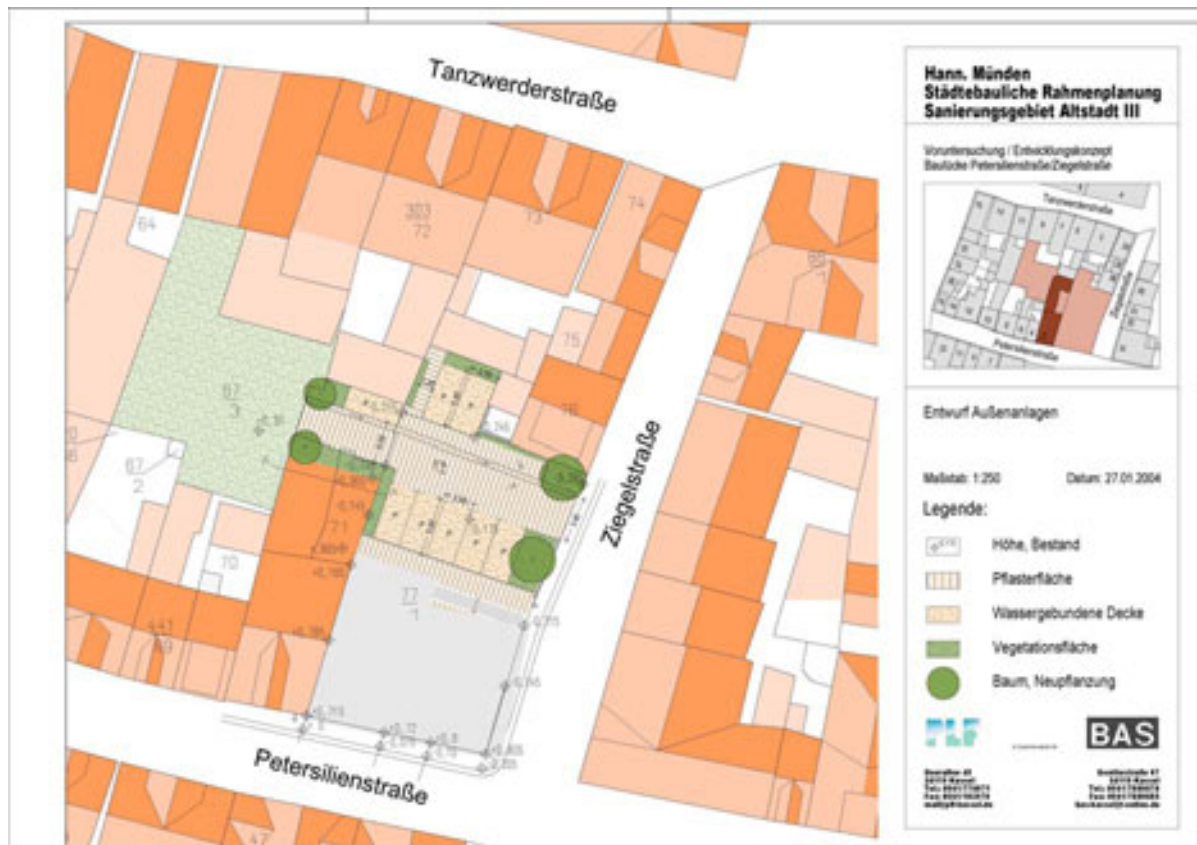


Vorzugsvariante 8

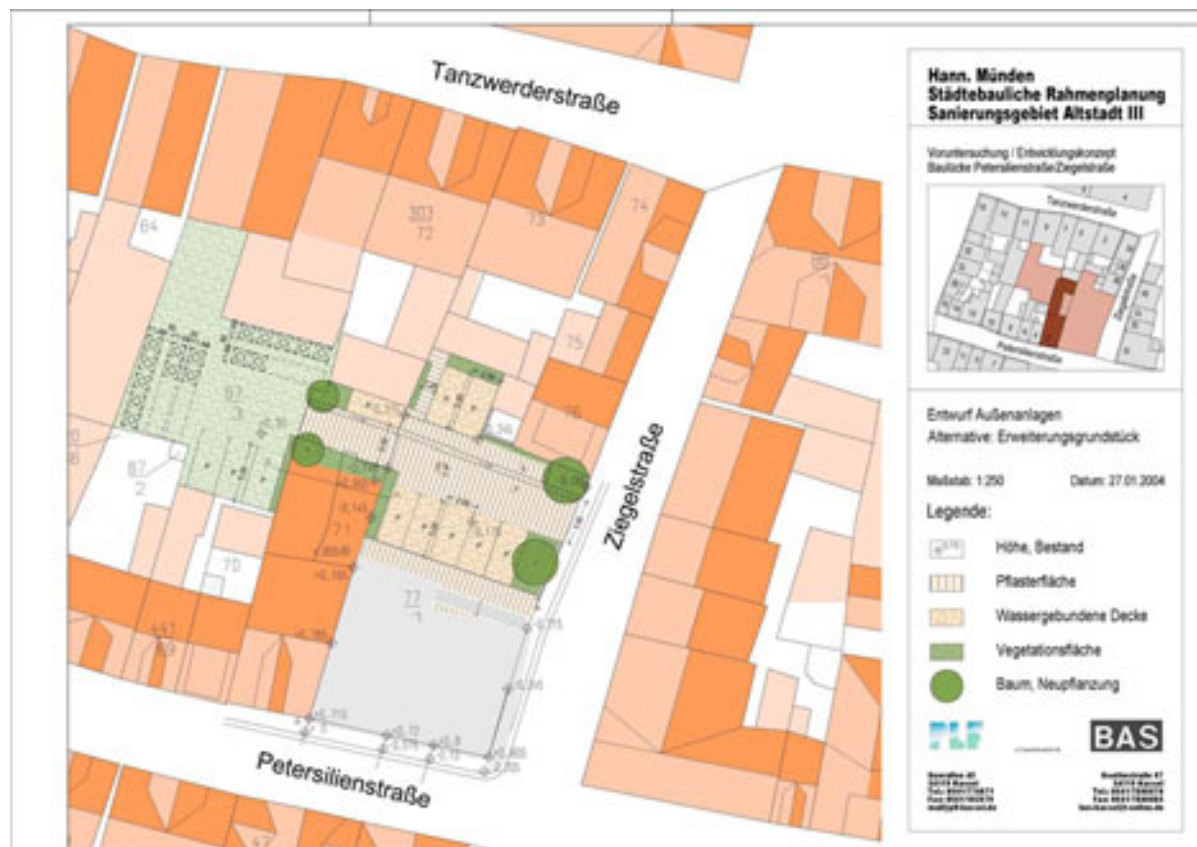
In verschiedenen Treffen mit Anwohner kristallisiert sich die Variante 8 als favorisierte Planung heraus. Mehrere Anlieger möchten das Eckgrundstück gemeinsam erwerben und private sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen schaffen. Der ehemalige Gewölbekeller soll mit einer offenen Dachkonstruktion als Terrasse überbaut und für Außengastronomie von der in der Petersilienstraße angrenzenden Gaststätte genutzt werden („Stadtloggia“). Außerdem entstehen 8 Anwohnerstellplätze, die bei Nichtbelegung auch Spielfläche sein können. Eine Hofzufahrt in den Innenbereich des Blockes erschließt auch den Biergarten der Gaststätte Tanzwerderstraße 9. Ein kleiner privater Freiraum entsteht für das Gebäude Ziegelstraße 36. Durch die Einbeziehung weiterer Anlieger könnten rückwärtige Erschließungsmöglichkeiten für die Grundstücke Tanzwerderstraße 3-9 und Petersilienstraße 2-8 und damit zusätzliche hausnahe Stellplätze geschaffen werden.

Bezüglich dieses Projektes wird auf eine gesonderte Dokumentation des beauftragten Modernisierungsgutachtens verwiesen, in der neben den hier abgebildeten verkleinerten Plänen und Informationen weitere Bestandsfotos des Gewölbekellers, weitere Bestandspläne (z.B. mit exakten Höhenangaben) sowie weitere Entwurfsvarianten im Originalmaßstab 1 : 100 umfassend dargestellt sind.

Nachfolgende Pläne sind das Ergebnis der intensiven Planungen mit den engagierten Bürgern. Sechs Anwohner möchten hier gemeinsam acht Parkplätze, sowie einen Zugang zum Nachbarhof und eine überdachte Fläche für Außengastronomie bauen. Die Fläche soll auch für Feste im Quartier genutzt werden können. So entstand in der Arbeit hierfür der Begriff der „Stadtloggia“.



Diese Pläne zeigen die künftige Gestaltung der Gemeinschaftsfläche mit der Anlage von 8 Anwohnerparkplätzen. In der Alternative ist die mögliche Ausweitung auf das Nachbargrundstück (Tanzwerderstraße 9) mit einer möglichen Bestuhlung für Außenbewirtschaftung dargestellt.



Das Projekt "Stadtloggia" besteht aus insgesamt 3 Bausteinen:

1. der Sanierung, Umgestaltung und Erweiterung der vorhandenen Gastronomie im Gebäude Petersilienstraße 2.
2. dem Bau einer überdachten – ggf. allseitig verglasten – Gastronomiefläche (der eigentlichen Stadtloggia).
3. der Sanierung der vorhandenen Gewölbekeller und die Integration in das gesamte Nutzungskonzept.

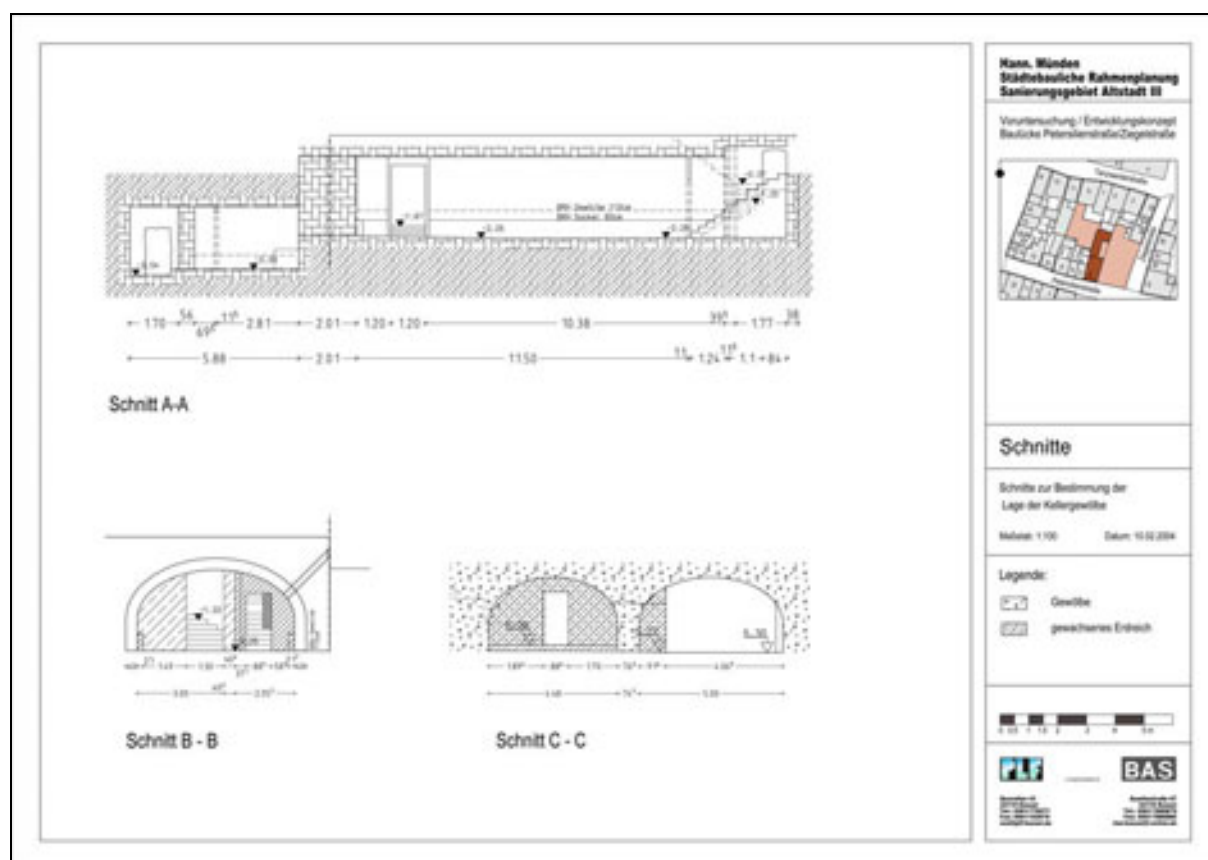
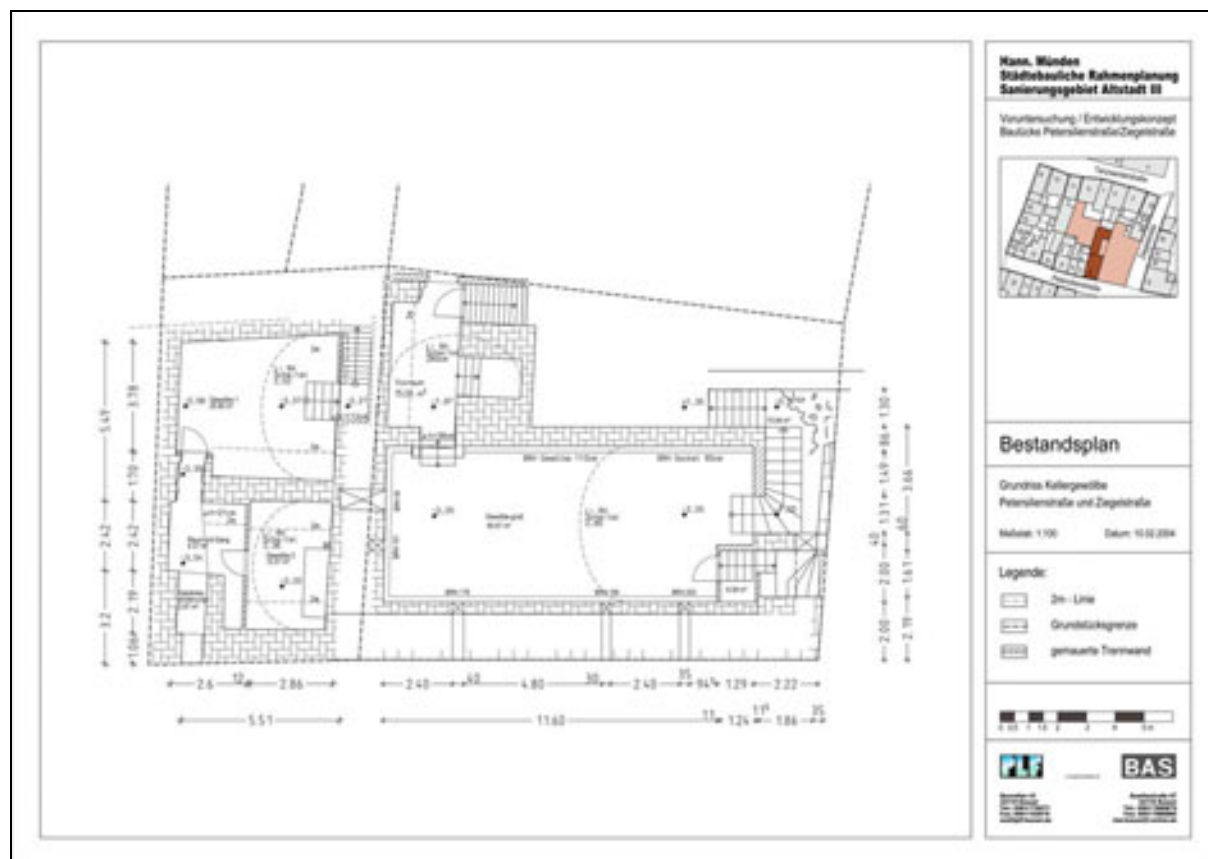
Ein Teil der Kelleranlagen auf dem Grundstück ist nicht in das Nutzungskonzept einbezogen.

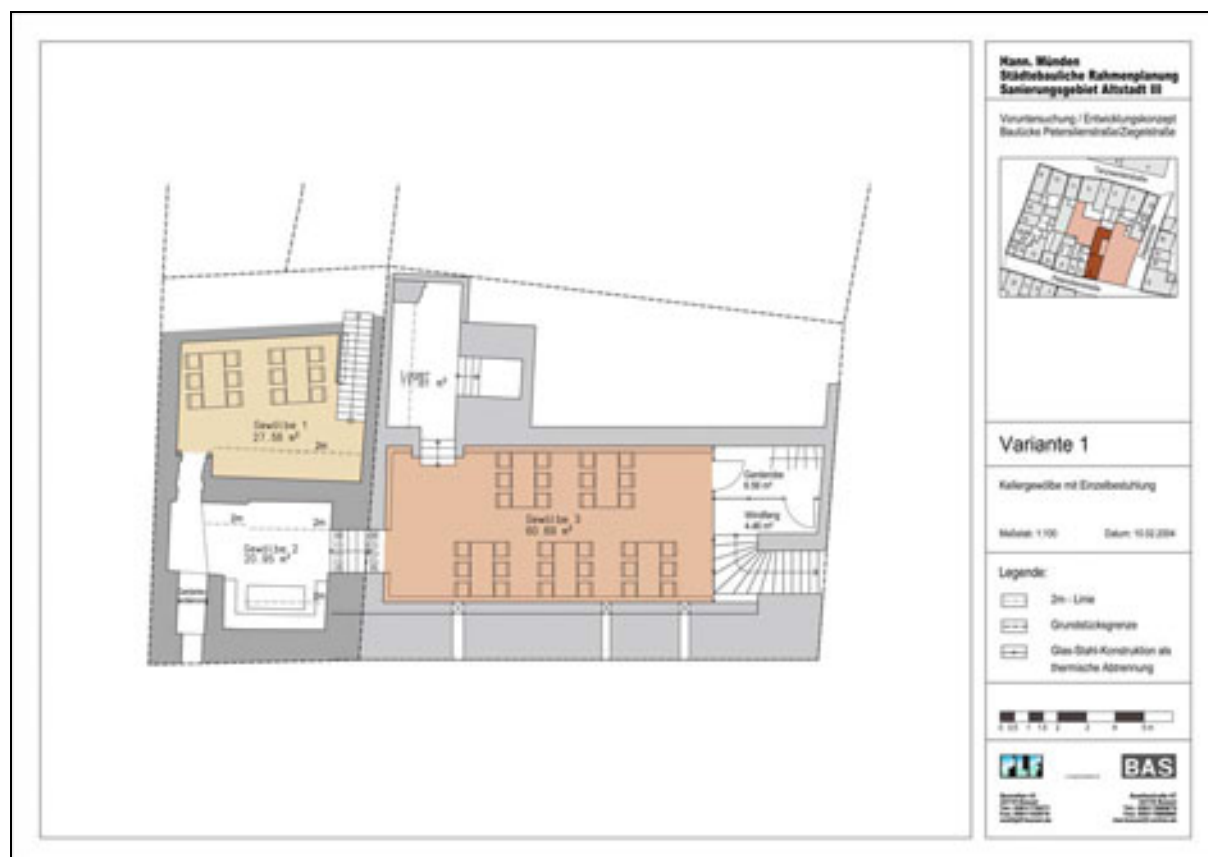
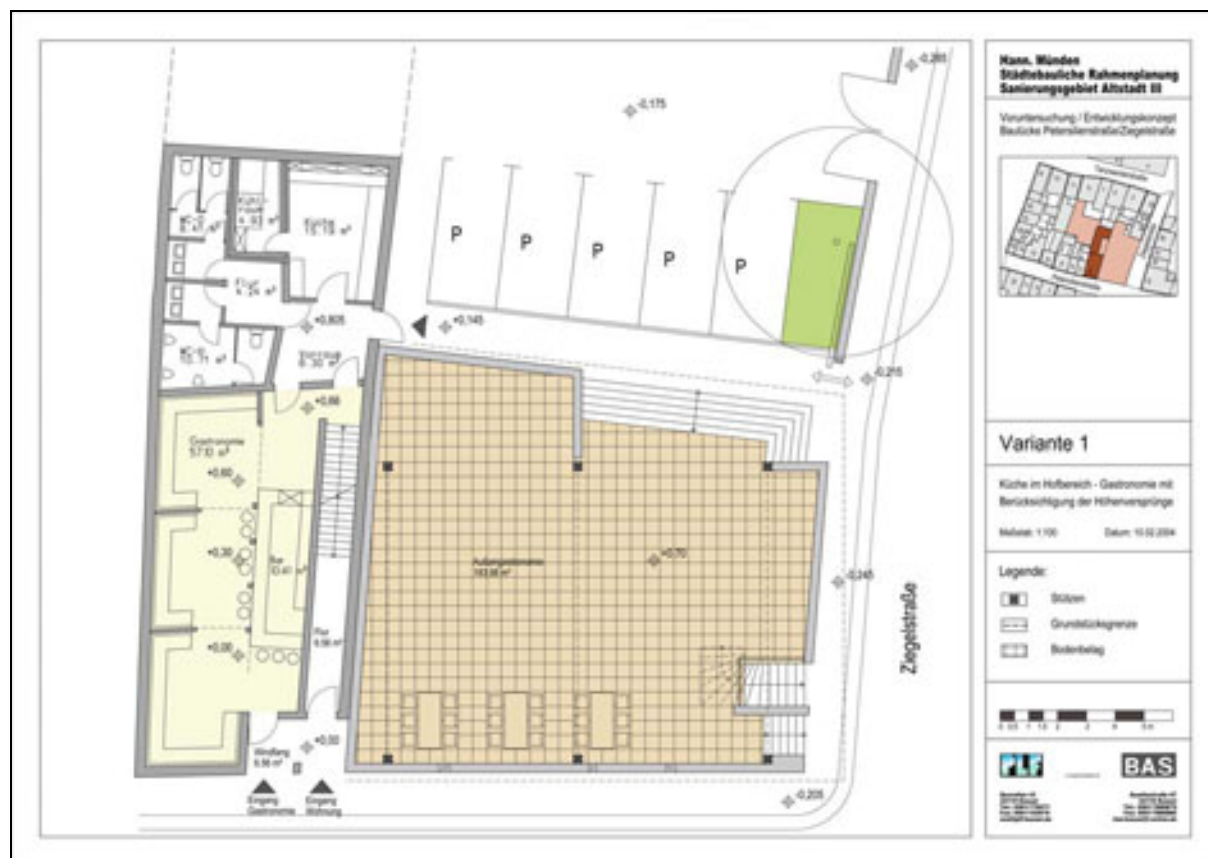
Die Untersuchung der drei vorhandenen Gewölbekeller zeigt zwar eine recht unterschiedliche Höhensituation aber auch die grundsätzliche Möglichkeit alle drei Gewölbe miteinander zu verbinden. Der große Gewölbekeller auf dem Eckgrundstück stellt ein Potential für eine atmosphärisch attraktive Gastronomie dar. Dieser Raum kann sowohl im Zusammenhang mit anderen Angeboten im Gebäude, als auch separat genutzt werden.

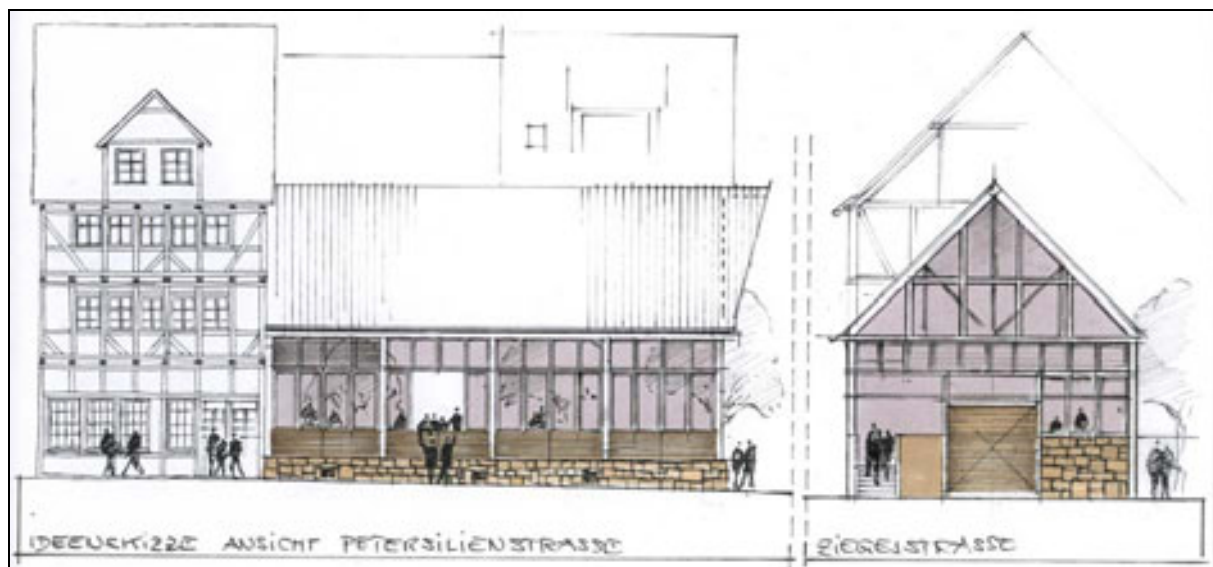
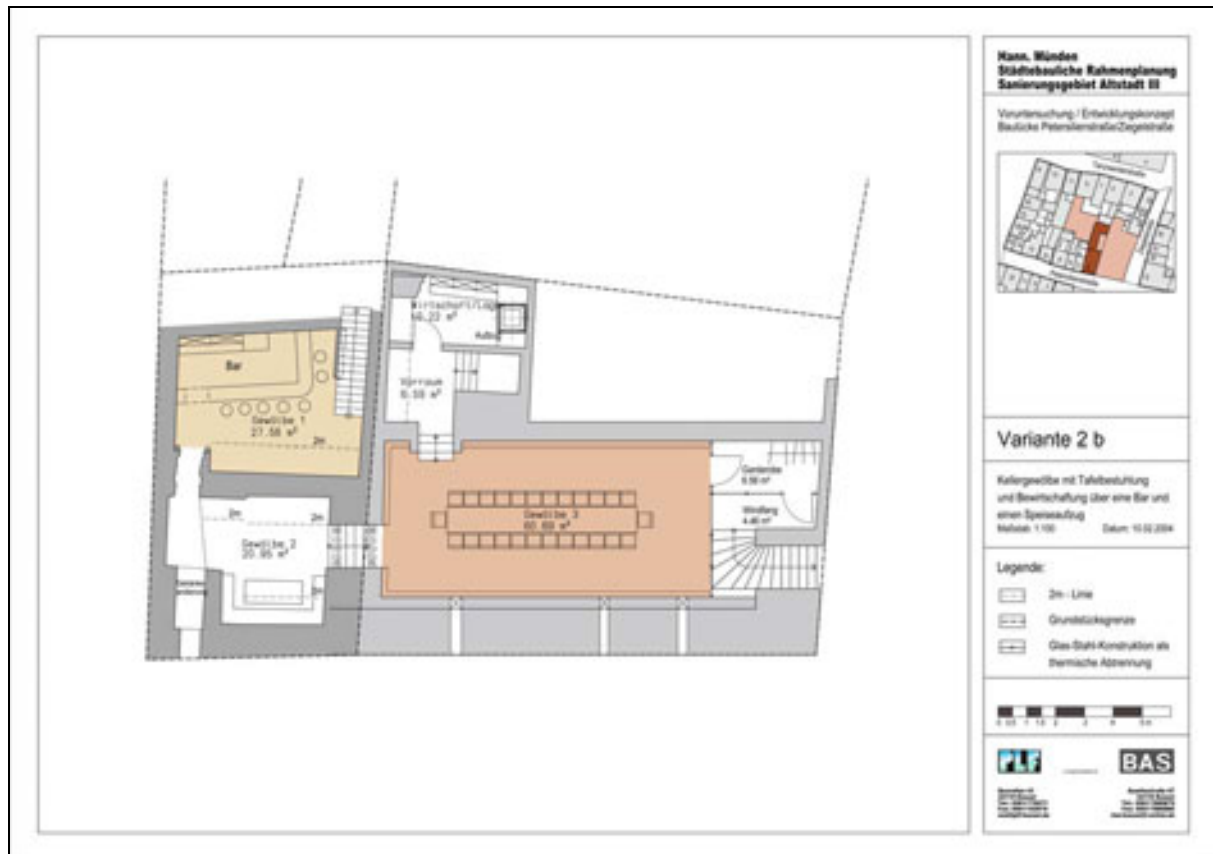
Ziel der Untersuchung und der Arbeitsgruppenarbeit war es, einen Raum bzw. einen Platz zu finden, der auch für nicht kommerzielle Nutzung geeignet ist. Das vorgeschlagene Konzept einer gemischten Nutzung (private Gastronomie und öffentliche Stadtteilaktivitäten) soll auch ein Beitrag zur Stärkung der Quartiersidentität sein. Feste, Märkte, Konzerte, Veranstaltungen verschiedener Art sind denkbar und können durch die Stellplatzfläche temporär ergänzt werden.

Das Gebäude ist über dem großen Gewölbe als Halle geplant. Das Volumen des Hallengebäudes schließt städtebaulich wieder die Ecke Petersilienstraße und Ziegelstraße. Prinzipiell ist eine offene oder geschlossene Struktur unter dem geneigten Dach denkbar. Aufgrund der Witterungsprobleme hat sich als Vorzugsvariante eine geschlossene Verglasung mit großzügigen Öffnungselementen herausgebildet. Es entsteht der Charakter eines lichtdurchfluteten Wintergartens, der optisch den Straßenraum mit einbezieht. Der gewählte Typus der Konstruktion zeigt eine moderne Interpretation eines Fachwerks. Der mit Dreiecksbindern überspannte Hallenraum ist im Kern stützenfrei.

Der im weiteren Planungsverlauf dargestellte Entwurf geht auch davon aus, dass eine Verbesserung bzw. Vergrößerung der Sanitärzellen und der Küchenfläche unumgänglich ist. Weitere technische Verbesserungen sind denkbar, wie z.B. der Einbau eines Speiseaufzuges.







## 7.2 Hofkonzepte

Die angestrebte Aufwertung der Blockinnenbereiche führte bisher zu weitergehenden Überlegungen an zwei Stellen im Altstadtgebiet. Diese werden hier skizzenhaft dargestellt:

### 7.2.1 Radbrunnenstraße

Für den Bereich zwischen den Gebäuden Ziegelstraße 66 und Radbrunnenstraße 30 wurde ein gemeinsames Hofkonzept angedacht. Der bereits jetzt überwiegend als Parkplatz genutzte Raum soll zukünftig besser geordnet und durch kleine Grünflächen und Baumpflanzungen ansprechender gestaltet werden. Außerdem wurde über eine gemeinsame Zufahrt nachgedacht.

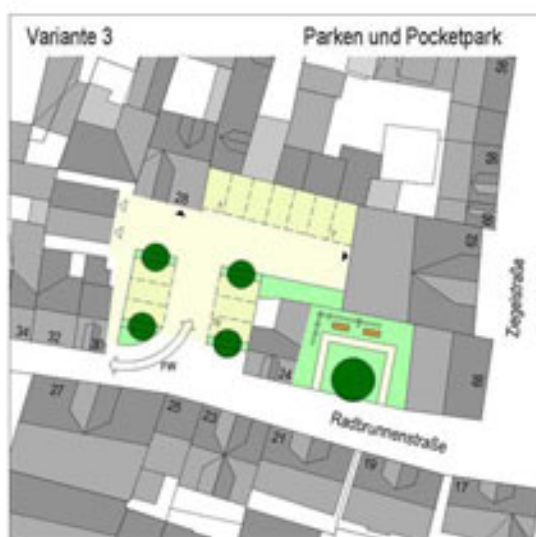
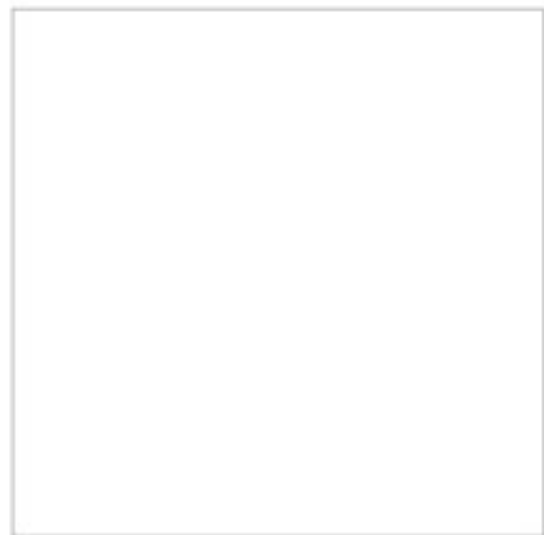
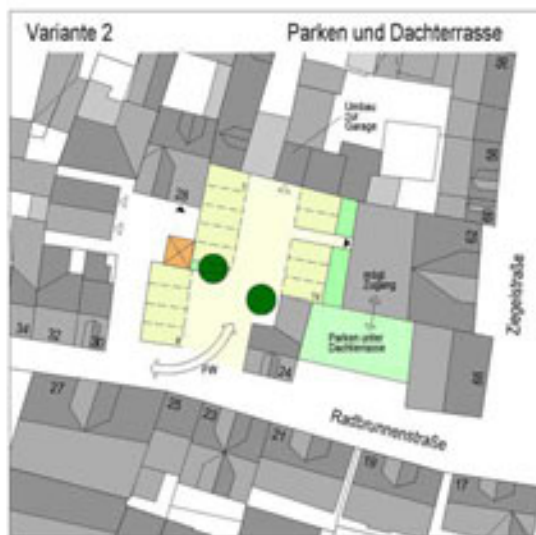


*Blick in den Hof Radbrunnenstraße*

Da der Hof der Gebäude Radbrunnenstraße 28 und 30 von den dortigen Bewohner (Eigentümern) bereits entsprechend ihren Bedürfnissen angelegt worden ist, ist die gemeinsame Zufahrt (Variante 3) nicht umsetzbar.

Die verbleibende Hoffläche gehört zum Gebäude Ziegelstraße 62, dessen Eigentümer an einer Umgestaltung interessiert ist. Bei der vorgeschlagenen Anordnung der Stellplätze (Varianten 1 und 2) ließe sich auch eine rückwärtige Erschließung des Grundstückes Siebenturmstraße 3 realisieren.

Für die städtische Fläche zwischen Ziegelstraße 66 und Radbrunnenstraße 24 ist neben der jetzigen Nutzung als Parkplatz die Anlage eines kleinen Parks oder alternativ die Errichtung von Garagen mit Dachterrasse denkbar. Die Dachterrasse könnte von dem Hotel Ziegelstraße 62 genutzt werden.



**Hann. Münden  
Städtebauliche Rahmenplanung  
Sanierungsgebiet Altstadt III**

Städtebauliche Untersuchung  
Parkplatz Radbrunnenstraße

Prinzipskizzen Maß 1:500

Datum: Sept. 2003



in Zusammenarbeit mit



Querfließ 43  
34119 Kassel  
Tel.: 0561/776671  
Fax: 0561/162979  
mailto:pl@kassel.de

Geethstraße 67  
34119 Kassel  
Tel.: 0561/789979  
Fax: 0561/789985  
bas-kassel@t-online.de

Abb. Ideenskizzen

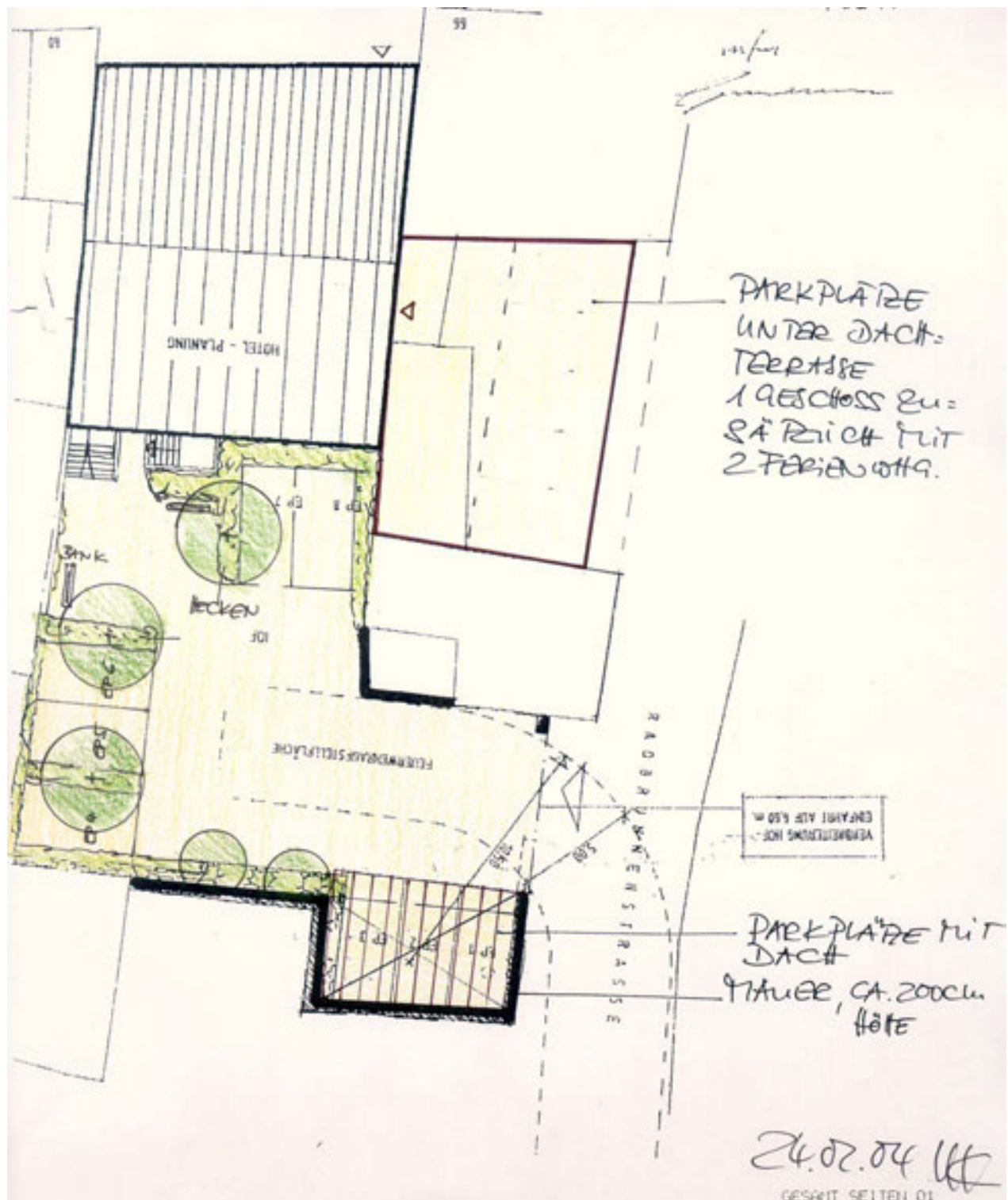


*Blick von der Ziegelstraße 62 auf den Hof- und Nachbarhof in der Radbrunnenstraße*

Vorläufiges Ergebnis der Beratungen zu diesem Hof findet sich auf nachfolgender Skizze.

Die Neugestaltung des Hotelhofes berücksichtigt die Funktionen des Parkens und schafft durch ein entsprechendes Bepflanzungskonzept zudem Qualitäten für Aufenthalts- und Eingangsbereich. Die Stellplätze zur Radbrunnenstraße (im Foto oben links) könnten eine Überdachung erhalten (Carport). Damit könnte die hier fehlende Raumkante und Platzbegrenzung hergestellt werden.

Durch Erwerb und Überbauung des an das Hotel Ziegelstraße 62 angrenzenden städtischen Grundstückes könnten für ca. 4-5 Autos Garagenstellplätze geschaffen werden, darüber Ferienwohnungen oder Fremdenzimmer entstehen und die Dachfläche als Dachterrasse mit Zugang vom Hotel ausgebildet werden. Eine Baulücke in der Radbrunnenstraße wird damit geschlossen, gleichzeitig werden neue private Freiflächen geschaffen.



Skizze / Vorschlag zur Gestaltung  
des Hofgrundstückes Ziegelstraße 62 und von Teilflächen der Radbrunnenstraße

### 7.2.2 Schmiedestraße/Ritterstraße

Der Eigentümer des Gebäudes Schmiedestraße 5, in dem der Bürgertreff untergebracht ist, hat großes Interesse auch den Innenhof umzugestalten. Eines der Ziele dabei ist Stellplätze zu schaffen, die über eine Hofeinfahrt durch das Gebäude erschlossen werden können. Sinnvoll ist hierbei der Einbezug des angrenzenden Hofes Ritterstraße 10.



*Innenhof Schmiedestraße 5*

Für den Hof Schmiedestraße 5 ist zudem eine Lösung realisierbar, die bei der Errichtung von Garagen/Carports mit Dachterrasse den Freiflächenanteil zusätzlich erhöht. Die Nutzung der Dachterrasse kann vom Anbau aus erfolgen.

Nachfolgende Alternativen prüfen die Möglichkeit durch Rückbau untergenutzter Gebäude, Höfe zusammen zu legen und zu vergrößern und damit wohnnahen Freirum und Anwohnerparkplätze zu schaffen.



**Hann. Münden**  
**Städtebauliche Rahmenplanung**  
**Sanierungsgebiet Altstadt III**

Städtebauliche Untersuchung  
 Hof Schmiedestraße 5 / Ritterstraße 6-10

Prinzipkizzen Maß 1:500 Datum: Okt. 2003

 in Zusammenarbeit mit **BAS**

Georalle 43 34119 Kassel  
 Tel.: 0561 786071  
 Fax: 0561 786079  
 mail@kassel.de

Georalle 43 34119 Kassel  
 Tel.: 0561 786071  
 Fax: 0561 786079  
 kassel@kassel.de

### 7.3 Seminar- und Tagungshaus Hinter der Stadtmauer 9-13, Ziegelstraße 16 - 20

Als Anregung aus der Untersuchung zur lokalen Ökonomie wurde die Errichtung eines Tagungszentrums aufgegriffen und vertiefter untersucht. Als mögliche Standorte kommen das angedachte Anwohnerparkhaus Hinter der Stadtmauer, das Gebäude Ziegelstraße 20 (PLUS-Markt) sowie die städtischen Gebäude Fuldabrückenstraße 20-24 inkl. Radbrunnensstraße 27 in Betracht. Grundsätzlich sind zwei verschiedene Modelle denkbar: Zum einen ein reines Tagungsgebäude, wobei für Übernachtungen und Verpflegung auf die vorhandenen Hotels und Gastronomiebetriebe zurückgegriffen würde, zum anderen die Errichtung oder Umnutzung zu einem Tagungshotel inkl. Gastronomie.

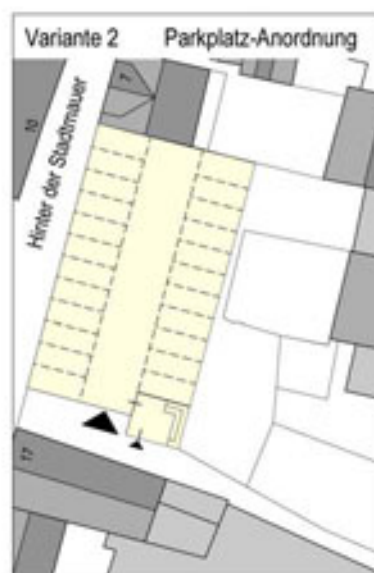
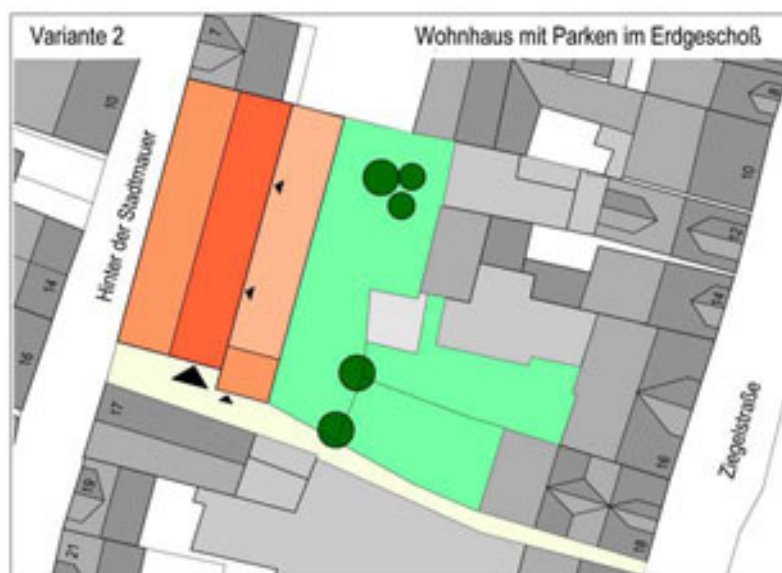
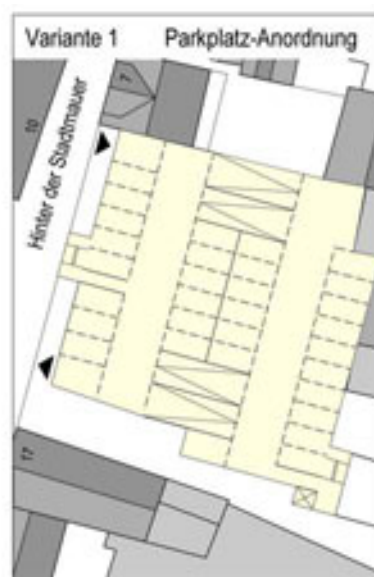
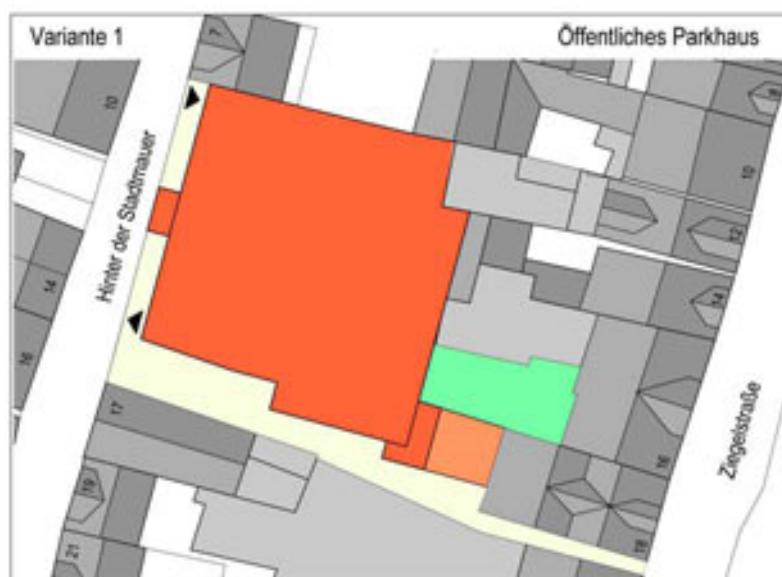
In Kooperation mit Frau Jahn (Touristik Naturpark Münden e.V.) wird Art und Größe eines Tagungs- und Seminarhauses in der Altstadt geprüft. Es soll in keinem Falle eine Konkurrenz zum Tagungshaus in OT Gimte entstehen. Gedacht ist eher an kleine Gruppen. Je nach Modell ergeben sich verschiedene Entwicklungs- und Ausnutzungsmodelle für die in Betracht kommenden Grundstücke Hinter der Stadtmauer und Ziegelstraße auch unter Einbeziehung der kleinen Gasse.



*Ziegelstraße 20 als  
Tagungshaus im  
Gespräch*

Als Nutzung für die Gewerbebrache Hinter der Stadtmauer war anfangs ein öffentliches Parkhaus im Gespräch. Die Verkehrsanalyse hat jedoch gezeigt, dass die damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsmengen von den engen Straßen kaum aufgenommen werden können. Die Realisierung von Anwohnerparken mit Wohnungen in den oberen Geschossen ist jedoch eine sinnvolle Möglichkeit. Denkbar ist zudem ein Wohngebäude mit einer Hofdurchfahrt zu den im Hof angeordneten Stellplätzen. Im Untergeschoss könnten zusätzliche Anwohnerparkplätze geschaffen werden (Varianten 1 – 3, vgl. folgende Seite).

Neben der Brachfläche könnte das Gebäude Ziegelstraße 18, das weitgehend leer steht, sowie Ziegelstraße 20 in die Überlegung einbezogen werden. Damit wäre für einen großen zusammenhängenden Bereich eine Umgestaltung möglich. Eine Verbindung der Grundstücke Hinter der Stadtmauer und der Gebäude Ziegelstraße 18 und 20 bietet viel Raum für neue Nutzungen. Der Verbrauchermarkt in der Ziegelstraße sollte dabei erhalten bleiben, die große Dachfläche könnte zu einem benutzbaren Dachgarten entwickelt werden (Variante 4).



**Hann. Münden  
Städtebauliche Rahmenplanung  
Sanierungsgebiet Altstadt III**

Städtebauliche Untersuchung  
Hinter der Stadtmauer 9-15

Prinzipskizzen M= 1:500

Datum: Sept. 2003



in Zusammenarbeit mit



Querallee 43  
34119 Kassel  
Tel.: 0561/776071  
Fax: 0561/102979  
mail@git-kassel.de

Goeßestraße 67  
34119 Kassel  
Tel.: 0561/7880870  
Fax: 0561/7880885  
bas-kassel@t-online.de



*Erweiterung durch  
Einbeziehung Ziegelstraße 20*

Durch Abbruch von Hinterhofgebäuden und die Ausbildung des Flachdaches über dem PLUS-Markt als Dachgarten könnte der Freiflächenanteil erhöht werden und damit die Gestaltung und die Wohnumfeldqualität verbessert werden. Die gemeinsame Hofgestaltung bietet zudem die Möglichkeit der rückwärtigen Erschließung für die Gebäude Ziegelstraße 12-16. Insbesondere für die Weinhandlung (mit Außengastronomie) kann dies eine Attraktivitätssteigerung sein.



*Dachlandschaft auf dem Verbrauchermarkt  
Ziegelstraße 20*



*Innenhof Ziegelstraße 18 mit Blick  
auf altes Lagergebäude Hinter der Stadtmauer 9*

Auf den folgenden Seiten werden die Ergebnisse der weitergehenden (gebäudebezogenen) Konzeptstudie für ein Seminar- und Tagungshaus in diesem Bereich abgebildet – ausgehend von Variante 4, also einer umfassenden Überplanung der zuvor beschriebenen Grundstücke.

Das Projekt "Tagungshaus" beinhaltet ebenfalls eine Reihe von Einzelmaßnahmen. Es zielt auf ein zentrales, dem spezifischen Umfeld der Altstadt verbundenes Ensemble. Zunächst wurden zwei Tendenzen im Rahmen der Konzeption diskutiert

#### 1. das 'Satellitenmodell'

In diesem Rahmen soll eine Tagungseinrichtung geschaffen werden, die mit der örtlichen Gastronomie und den örtlichen Hotels zusammenarbeitet.

#### 2. das 'Komplettmodell'

Hierbei wird davon ausgegangen, dass eine Einrichtung zu schaffen ist, die sowohl Gastronomie als auch Beherbergung und Tagung / Veranstaltung beinhaltet. Das Komplett-haus zielt auf einen Investor ab, der möglichst viele Nutzungen unter einem Dach integrieren will.

Mit Hilfe eines Testentwurfes wurde nachgewiesen, dass auch für ein 'Komplettmodell' die Flächen auf dem untersuchten Standort nachzuweisen sind. Der betrachtete Standort zwischen 'Ziegelstraße' und 'Hinter der Stadtmauer' kann für Tagung / Übernachtung / Gastronomie genutzt werden. Aufgrund der spezifischen Qualitäten bietet sich eine additive Struktur des Komplexes an. Es wird aufgezeigt, dass sowohl eine kleine Lösung als auch eine umfassende und durchgreifende Maßnahme denkbar sind. Beide Lösungen zielen auf die Herausbildung spezifischer Qualitäten und die Einbeziehung vorhandener Bausubstanzen.

| Impulsprojekt Tagungshaus |            |               |         | Konzeptstudie Tagungshaus Bruttogeschossfläche |               |         |  | 02.03.04 |  |
|---------------------------|------------|---------------|---------|------------------------------------------------|---------------|---------|--|----------|--|
| KG                        | Tiefgarage | 36 Stpl.      | 1110 qm | 1.OG<br>Ebene 2                                | Zimmertrakt 1 | 315 qm  |  |          |  |
|                           | Nebenräume |               | 210 qm  |                                                | Zimmertrakt 2 | 212 qm  |  |          |  |
|                           | Technik    |               | 36 qm   |                                                | Zimmertrakt 3 | 154 qm  |  |          |  |
|                           | Lager      |               | 130 qm  |                                                | Erschließung  | 154 qm  |  |          |  |
|                           | Summe      |               | 1486 qm |                                                | WC            | 30 qm   |  |          |  |
| EG                        |            |               |         | 2. OG<br>Ebene 3                               | Summe         | 865 qm  |  |          |  |
|                           | Ebene 1    | Gastrobereich | 384 qm  |                                                | Zimmertrakt 4 | 420 qm  |  |          |  |
|                           |            | Saal 4        | 65 qm   |                                                | Erschließung  | 65 qm   |  |          |  |
|                           |            | Saal 5        | 205 qm  |                                                | WC            | 14 qm   |  |          |  |
|                           |            | Saal 6        | 43 qm   |                                                | Summe         | 499 qm  |  |          |  |
|                           |            | Saal 7        | 48 qm   | DG<br>Ebene 4                                  | Zimmertrakt   | 250 qm  |  |          |  |
|                           |            | Saal 8        | 208 qm  |                                                | Erschließung  | 60 qm   |  |          |  |
|                           |            | Erschließung  | 108 qm  |                                                | Nebenräume    | 30 qm   |  |          |  |
|                           |            | WC            | 30 qm   |                                                | Summe         | 340 qm  |  |          |  |
|                           | Summe      |               | 1091 qm | Summe BGF Ebene 1 bis 4                        |               | 3489 qm |  |          |  |

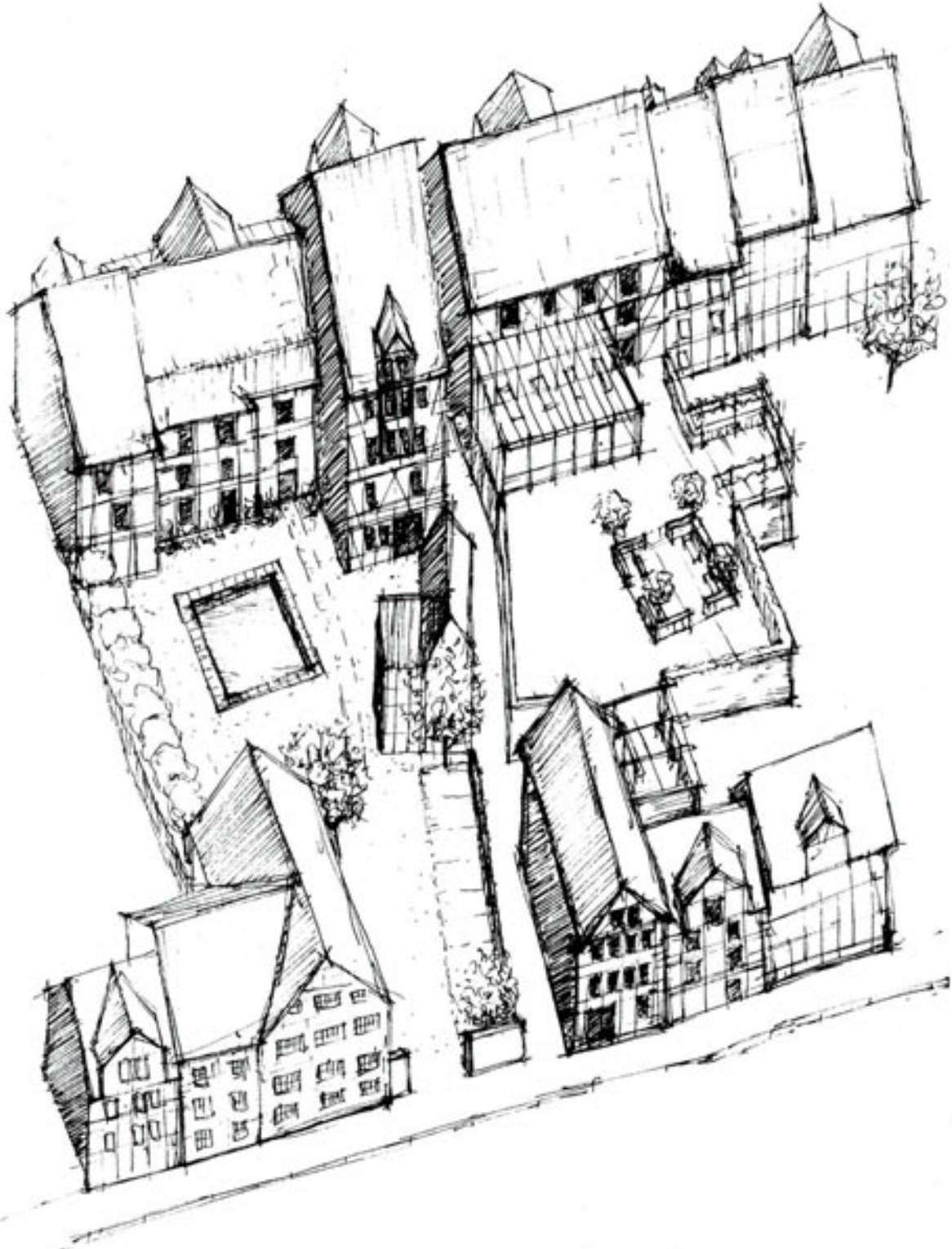
Im Einzelnen sind dies folgende Merkmale:

- Integration des Fachwerkgebäudes Ziegelstraße 20
- Nutzung des Flachdaches Ziegelstraße 20 als Dachgarten (Option Verbindung zu den Flächen nördlich der Gasse)
- Integration des Gebäudes Ziegelstraße 18 (kleinere Seminarräume oder Gastronomie)
- Integration des Lagergebäudes als Hotel- und Gastronomiefläche bei der kleinen Lösung
- Neubauflächen mit Tiefgarage bei der großen Lösung
- Herausbildung einer Hofsituation (grüner Hof)
- Tagungsräume verschiedener Größen mit differenzierter Kombinationsmöglichkeit
- Standortprägende Einbeziehung der historischen Bausubstanz in das Gesamtkonzept. Integration der spezifischen Altbauqualitäten.

Im Falle einer Neubaustruktur an der Straße 'Hinter der Stadtmauer' bietet sich eine Tiefgarage an (ca. 33 Stellplätze). Bei der kleinen Lösung wird eine Stellplatzanlage im Hof ange-dacht.

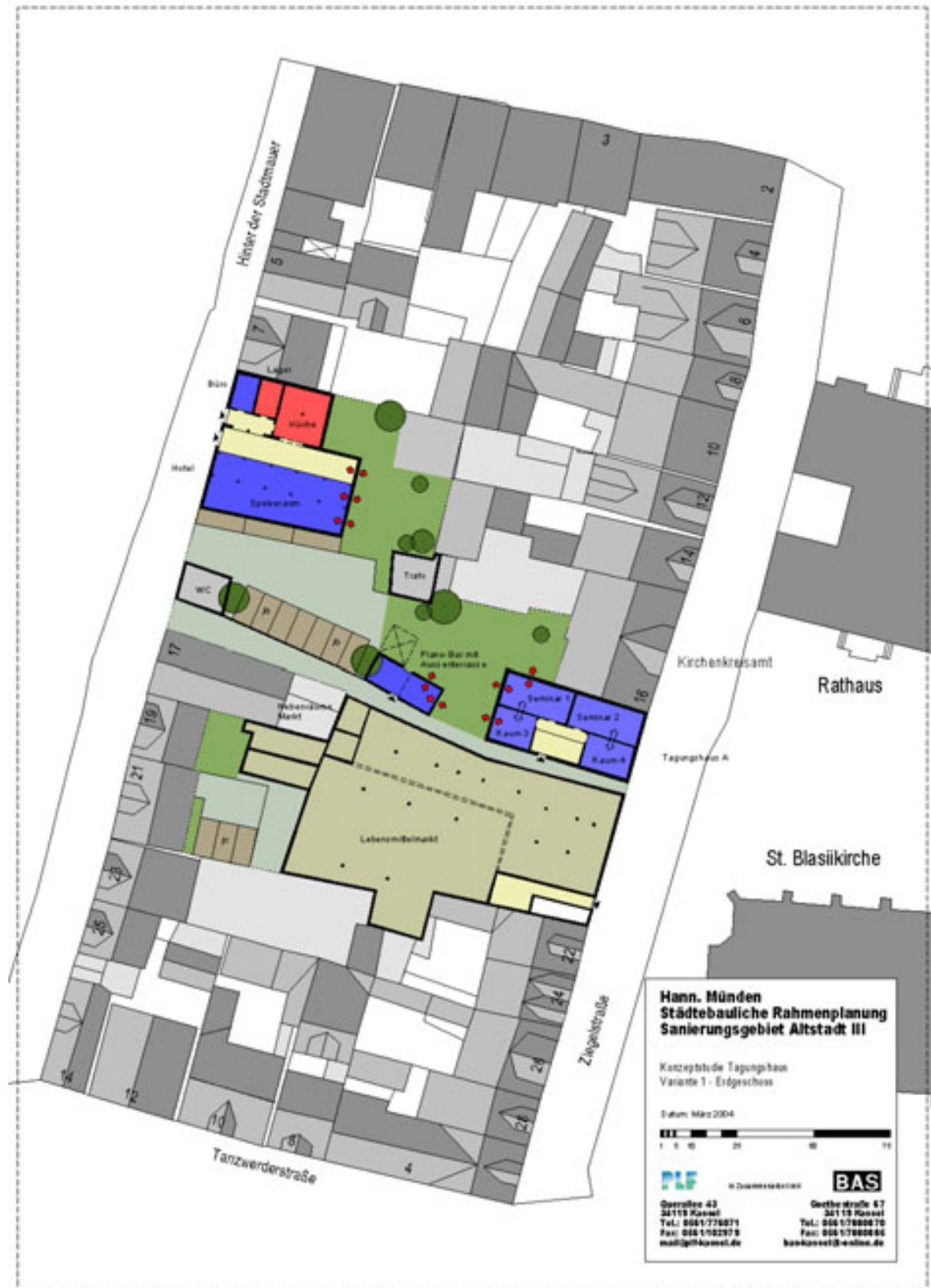
Die dargelegten Nutzungskonzepte zeigen eine grundsätzliche Machbarkeit. Weitere Konkretisierungen sind sinnvoll, wenn nähere Nutzungsanforderungen bestimmt werden. Dies geschieht sinnvollerweise mit künftigen Investoren. Aus den bisherigen Ergebnissen kann aber schon jetzt ein spezifisches Standortprofil – auch im Rahmen einer Werbungsaktion – genannt werden.

### „Tagen in historischem Ambiente“



### „Tagen in historischem Ambiente“ – Variante 1: kleine Lösung

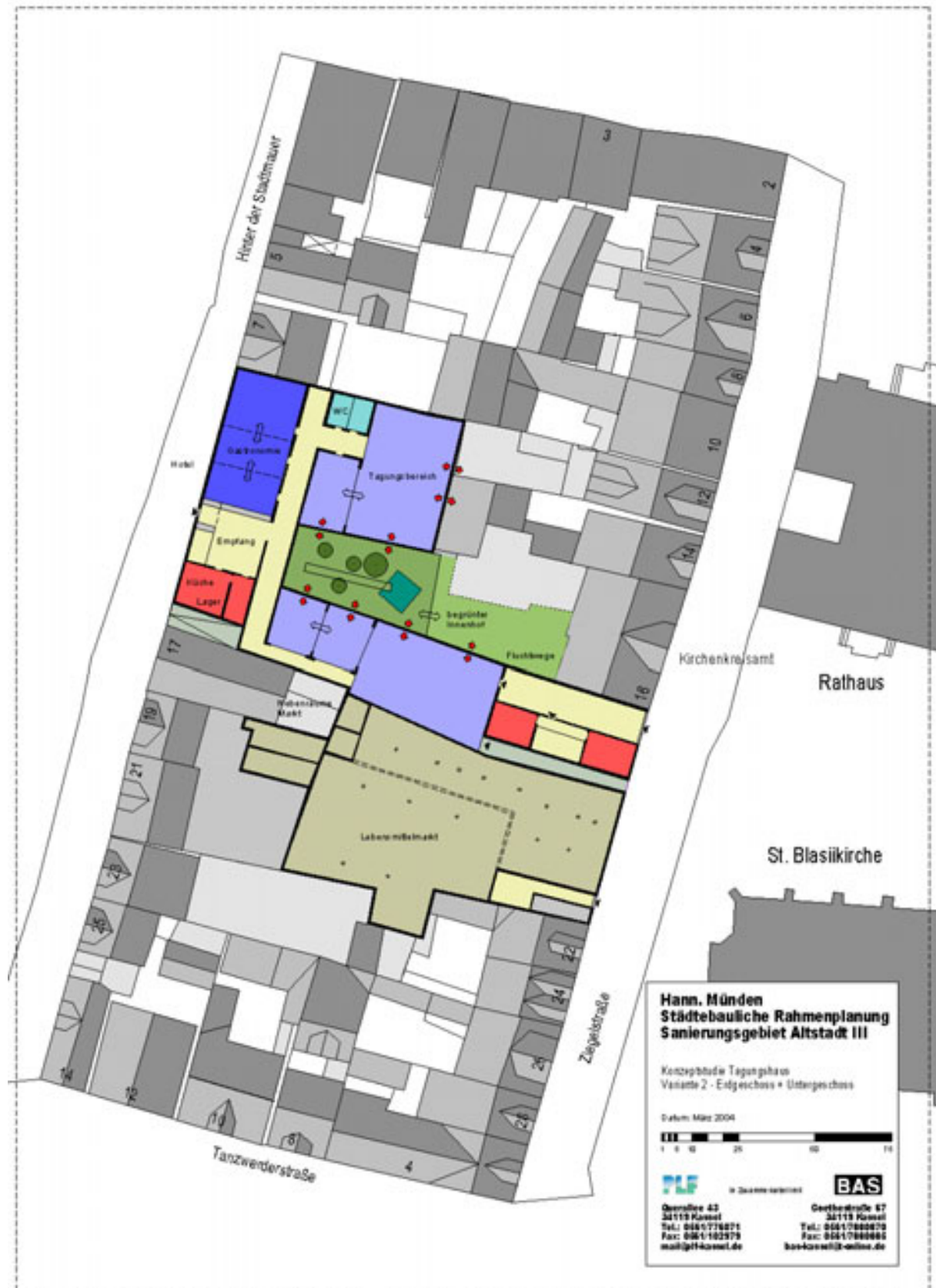
Umnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz und Attraktivierung des Hofinnenbereiches im Erdgeschoss und über dem Verbrauchermarkt im 1. Obergeschoss.





### „Tagen in historischem Ambiente“ – Variante 2: große Lösung

Neubau Hinter der Stadtmauer und im Hofbereich sowie Umnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz an der Ziegelstraße - Attraktivierung des Hofinnenbereiches im Erdgeschoss und über dem Verbrauchermarkt im 1. Obergeschoss.





## 8. WEITERE EINZELPROJEKTE / IDEENSKIZZEN

Als Einzelbereiche wurden z.B. die mögliche Überbauung / Aufstockung der Tiefgarage zeichnerisch geprüft und seitens der Stadt ein Spielplatz geplant. Beide Maßnahmen liegen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Da es innerhalb des Quartieres jedoch weder Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen gibt, noch Flächenangebote zur Schaffung eines dringend erforderlich Kinderspielplatzes sollen beide Bereiche im Zuge der Sanierung Altstadt III realisiert werden. Sie werden daher nachfolgend dargestellt.

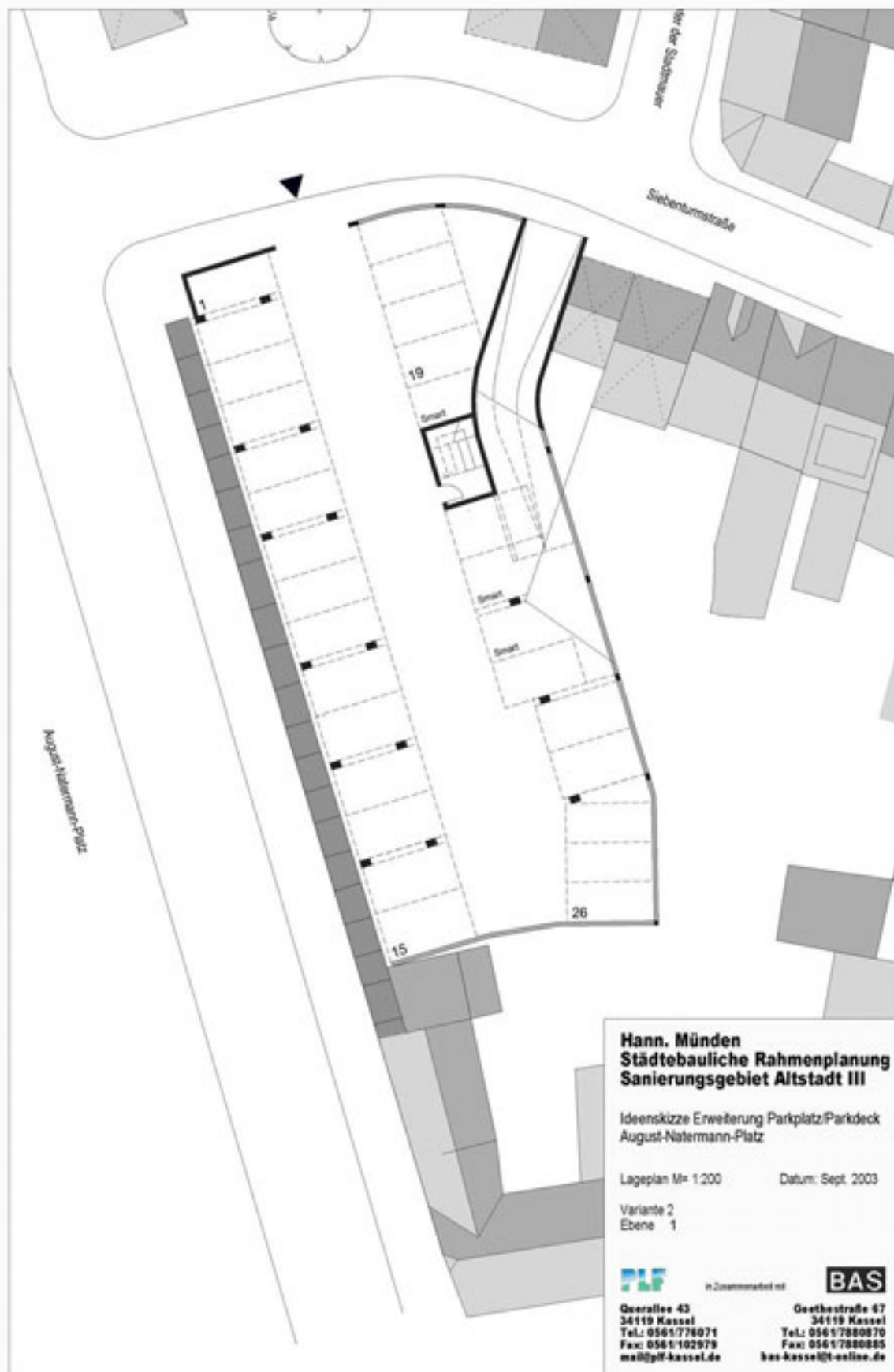
### 8.1 Aufstockung Tiefgarage Natermannplatz

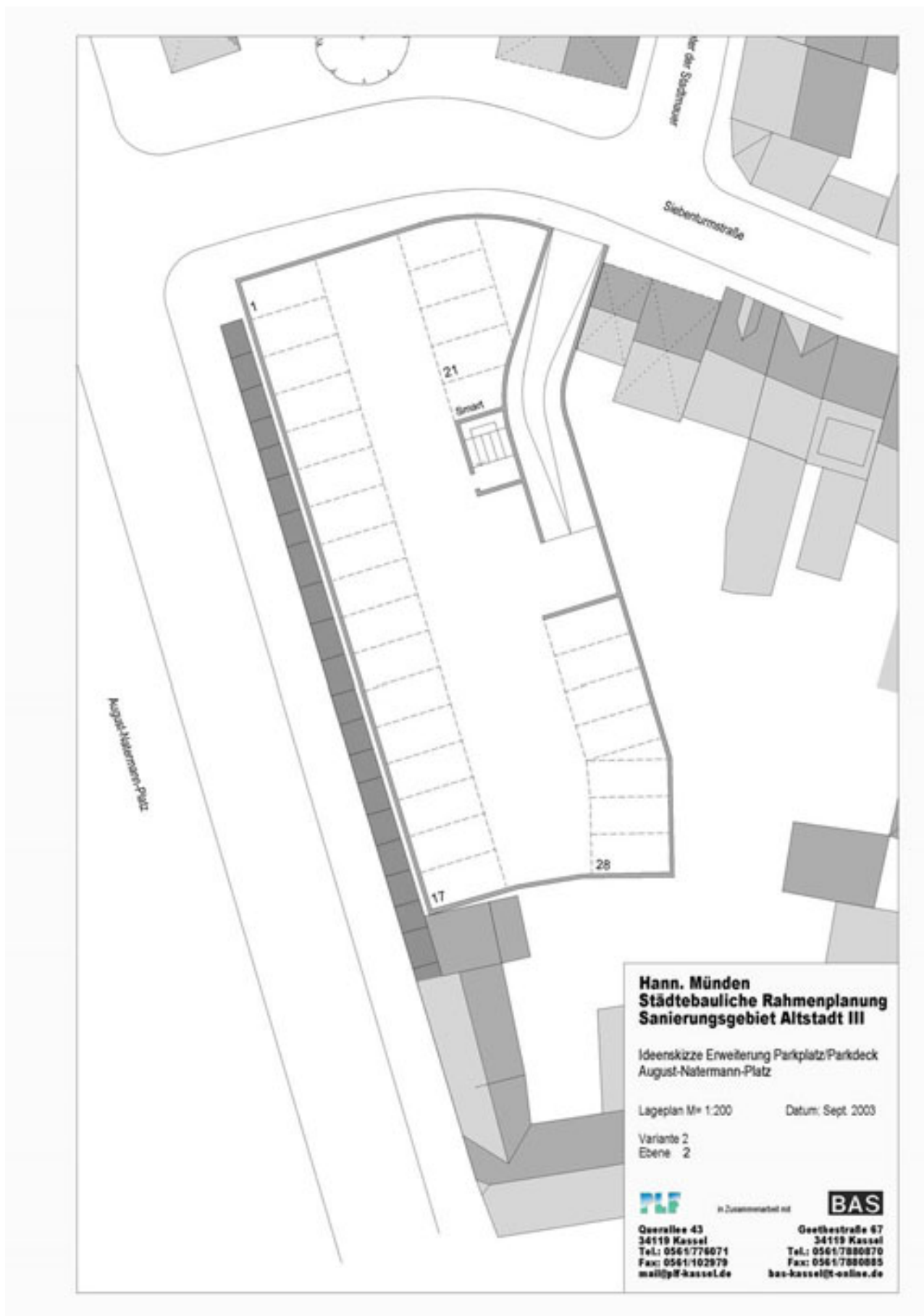
Sinnvoll ist die Errichtung eines offenen Parkdecks auf dem Bereich der Tiefgarage, der oberirdisch bereits als Parkplatz genutzt wird. Die Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Zu- und Abfahrtsrampe, die Regelung der Zu- bzw. Abfahrt erfolgt durch eine Ampelanlage. Eine weitere Aufstockung ist nur bei getrennten Rampen zulässig, hierfür fehlen jedoch die erforderlichen Flächen bzw. es würde zu Lasten der je Ebene möglichen Stellplätze gehen und damit die Kosten je Stellplatz erheblich erhöhen.



*Öffentlicher Parkplatz auf der Tiefgarage  
August-Natermann-Platz*

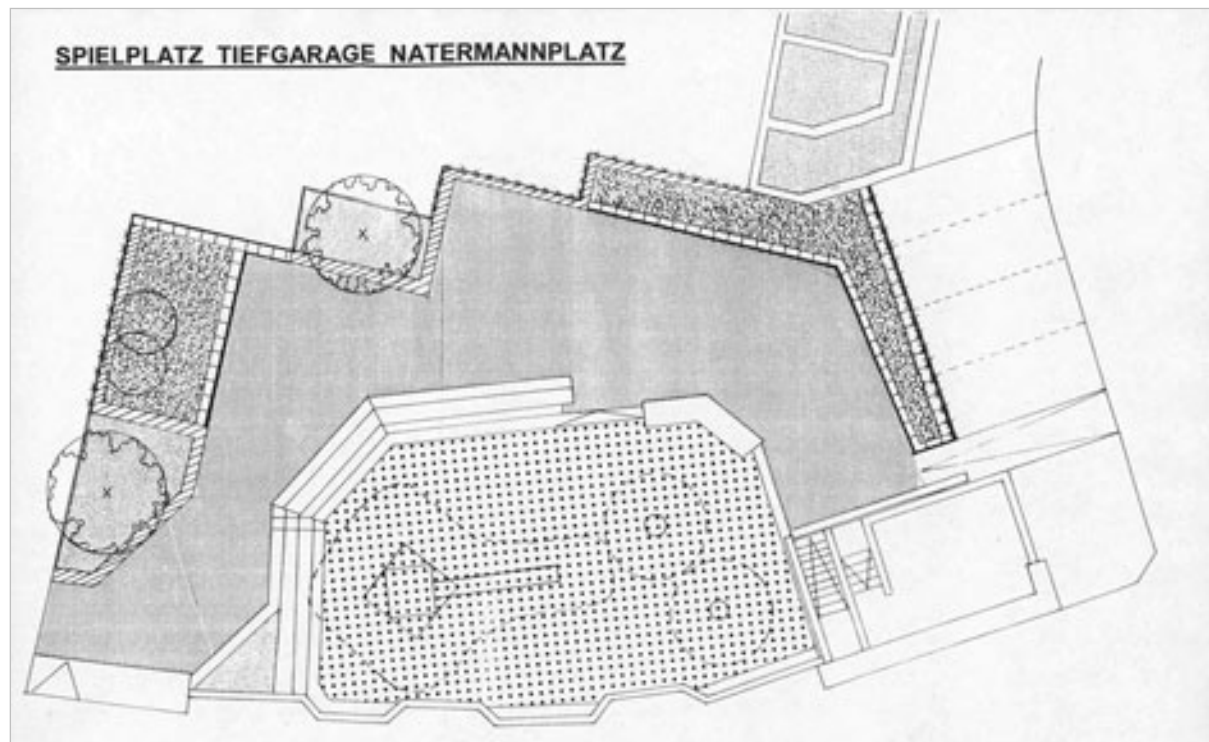
Für die Ausführung des Parkdecks wurden zwei Ideenskizzen vorgelegt, die sich vor allem hinsichtlich der Anordnung und Ausführung der Rampe unterscheiden. In den Beratungen wurde eine Entscheidung zugunsten der hier dargestellten Variante 2 getroffen, mit der 24 neue Stellplätze geschaffen werden können.





## 8.2 Der Spielplatz am Natermann-Platz

Seitens der Stadt wurde am Natermann-Platz ein neuer Spielplatz entworfen. Aufgrund seiner Lage und seiner Ausstattung ist er ein Angebot für Kinder im Grundschulalter. Da es in der Altstadt III keine Möglichkeit gibt, für Kinder Spielflächen zu schaffen oder einen Spielplatz einzurichten, soll dieser Spielplatz möglichst bald im Zuge der Sanierung der Altstadt III hergestellt werden.



### Legende:

-  Pflanzflächen neu
-  Pflanzflächen zu erneuern
-  L - Steine zur Abgrenzung neuer Pflanzflächen
-  vorhandene Abgrenzung bleibt erhalten
-  Fallschutzplatten
-  vorhandene Pflasterfläche, ist zu überarbeiten
-  Rankengerüst aus Stahl (pulverbeschichtet oder verzinkt) mit Rankgehölzen

## 9. UMSETZUNG, SCHLUSSBETRACHTUNG UND AUSBLICK

Der ca. 1 ½ Jahre dauernde Planungsprozess hat zu einem planerischen Ergebnis geführt, das für das Quartier Altstadt III die gewünschten neuen Impulse bringen kann. Für die Verknüpfung der planerischen Ansätze mit den sozialen und Bürgeraktivitäten wird das Quartiersmanagement weiterhin eine wichtige Aufgabe haben, auch als Vermittlerin zwischen Bürgern und der Verwaltung. Aber auch die Stadt ist als Motor gefragt, die hier vorwiegend privaten Maßnahmen weiterhin ideell und finanziell zu fördern und zu unterstützen sowie die Umsetzungschancen für die Leuchtturmprojekte durch weitere Gutachten (z.B. Tagungshaus oder Erlebniseinkauf) und Investorenwerbung voranzutreiben.

Der Umsetzungszeitraum ist mit 10 – 15 Jahren angedacht. In dieser Zeit müssen zu dem viele Bewohner und Hauseigentümer gewonnen werden, sich für das Quartier der Altstadt III zu engagieren und ihre Häuser zu sanieren. Kreative Ideen und fachliche Beratungen sind hierbei erforderlich.

Zu begrüßen ist daher die Absicht, die bislang durch die Planer ArGe durchgeführten Betreuung und Bauberatungen auch nach Abschluss der Rahmenplanung fortzuführen. Damit kann eine Kontinuität in der Auseinandersetzung um die Ziele der Rahmenplanung und ihre Umsetzungsmöglichkeiten sichergestellt werden. Die externen Planer können sowohl die Verwaltung dabei unterstützen, erforderliche Schritte und Maßnahmen einzuleiten, als auch die fachliche und ideenreiche Betreuung Bauwilliger sicherstellen.

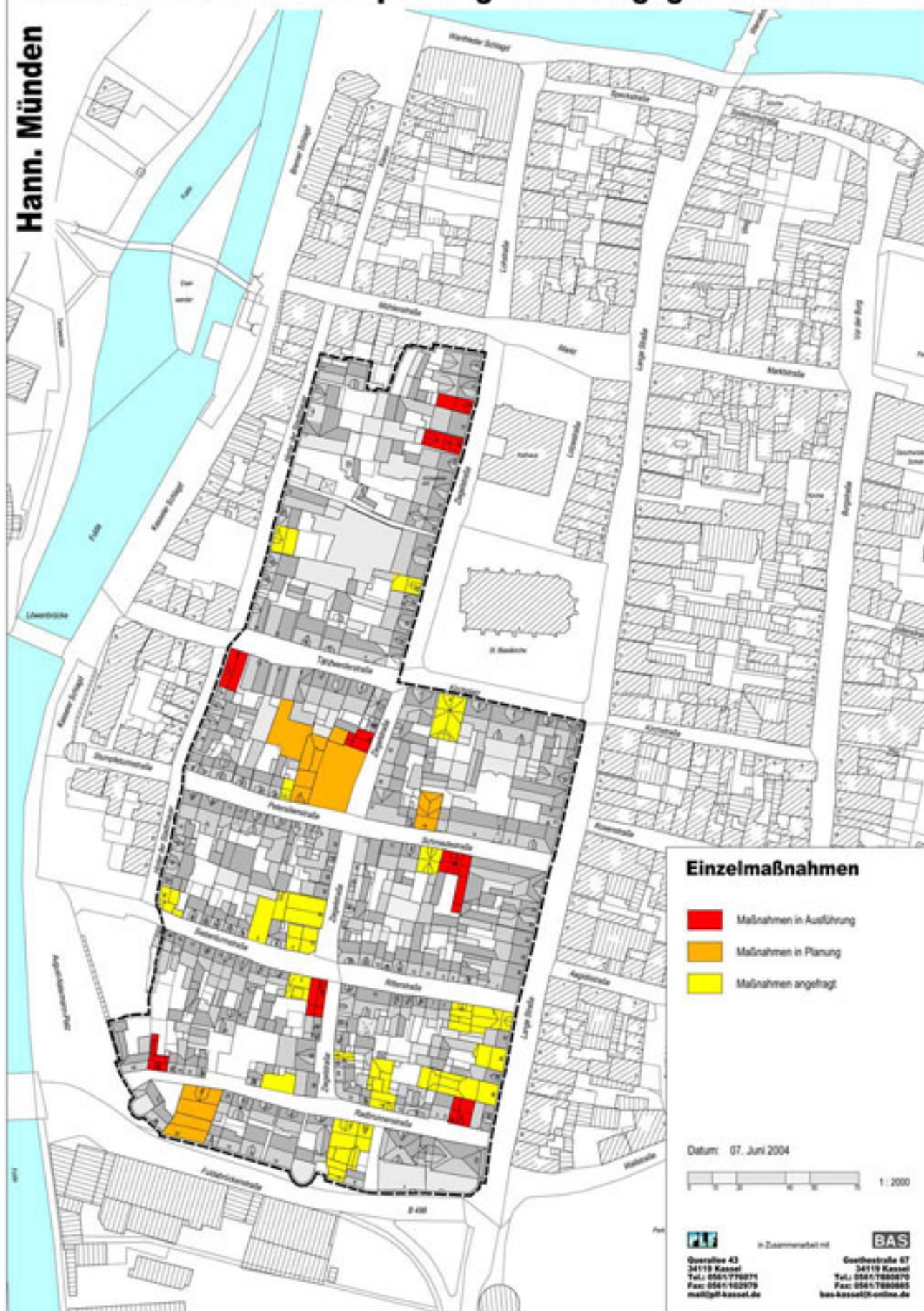
Im Bereich der privaten Sanierungsaktivitäten ist die Bilanz nach bisher 1½ Jahren positiv einzustufen. Nachfolgende Karte gibt eine Übersicht über die bisherigen privaten Aktivitäten.



*Eines der ersten Förderprojekte der Altstadt III*

## Städtebauliche Rahmenplanung Sanierungsgebiet Altstadt III

**Hann. Münden**



PLANUNGSGEMEINSCHAFT LANDSCHAFT + FREIRAUM mit BAS Städtebauarchitekten Querallee 43 34119 Kassel

Dabei haben engagierte Projekte wie das Gästehaus an der Ecke Tanzwerderstraße / Hinter der Stadtmauer Vorbildcharakter. Dieses Gebäude wird als eines der ersten Projekte über die Stadtsanierung Altstadt III gefördert.

In der Bilanz sind bisher

- 8 Maßnahmen bereits in der Durchführung,
- 4 Maßnahmen planerisch in der Vorbereitung
- und weitere 15 Maßnahmen angefragt, erste Beratungen fanden hier statt.

Mit den ersten Projekten der Baulücke und vielleicht der baldigen Realisierung des Spielplatzes sind dann weitere Schritte getan, die Aktivität und Engagement sichtbar werden lassen und andere animieren werden.

Wir möchten an dieser Stelle allen Beteiligten – Verwaltung, Bürgern und Quartiersmanagement - für die gute, kreative und kooperative, gleichzeitig auch Spaß machende Zusammenarbeit danken und wünschen für die Altstadt III weiter viel Erfolg.

Aufgestellt, Kassel, den 16.06.04  
für die ArGe PLF und BAS



Dipl. Ing. Ulrike Kirchner  
Landschaftsarchitektin ASKH/SRL

| <b>Planverzeichnis</b>                                               | <b>Seite</b> |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| Übersicht: Lage des Sanierungsgebietes                               | 5            |
| <b>Bestand:</b>                                                      |              |
| Dachaufsichten                                                       | 10           |
| Gewerbliche Nutzungen                                                | 12           |
| Gebäudezustand                                                       | 13           |
| Wohnungsleerstand                                                    | 14           |
| Bevölkerungsdichte                                                   | 17           |
| Bestand Freiräume                                                    | 18           |
| Bestand Verkehr und Straßenfreiräume                                 | 20           |
| <b>Planungen:</b>                                                    |              |
| Nutzungen / Nutzungsstrukturen                                       | 34           |
| Strukturen (Erhalt/Entwicklung)                                      | 35           |
| <b>Handlungskonzept / Rahmenplan</b>                                 | 37           |
| <b>Entwicklungskonzept Baulücke</b>                                  |              |
| - Entwurf Außenanlagen                                               | 48           |
| - - wie vor – Alternative Erweiterungsgrundstück                     | 48           |
| - Bestandsplan Petersilien- Ziegelstrasse<br>Grundriss Kellergewölbe | 50           |
| - - wie vor – Schnitte                                               | 50           |
| - Entwurf Variante 1                                                 | 51           |
| - - wie vor – Kellergeschoss                                         | 51           |
| - - wie vor – Variante 2 b                                           | 52           |
| - Ansichten                                                          | 52           |

**Hofkonzept Radbrunnenstraße**

- Skizze 56

**Konzeptstudie Tagungshaus**

- Variante 1 – Erdgeschoss 64
- - wie vor – Variante 1 Obergeschoss 65
- - wie vor – Variante 2 Erdgeschoss 66
- - wie vor – Variante 2 Unter- und Obergeschoss 67

**Tiefgarage Natermannplatz**

- Ideenskizze Erweiterung Parkplatz/Parkdeck  
Variante 2 Ebene 1 69
- - wie vor – Ebene 2 70

**Spielplatz Natermannplatz 71****Übersicht der Einzelmaßnahmen 73**

## Quellenverzeichnis und Materialien

- Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt III“, Abschlußbericht, , Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH, Februar 2001
- Machbarkeitsstudie Parkhäuser, ibw, Ing.Büro West, April 202
- Verkehrsuntersuchung Parkhäuser Altstadt Hann.Münden, Planungsgruppe Nord – PGN, April 2003
- Entwicklungsplan “Lokale Ökonomie”, Städtebauliche Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Altstadt III in Hann. Münden, Dr. Mark, Dr. Schewe & Partner GmbH (MSP), September 2003
- 574 Häuserspuren, Rudolf Wegner 2001, [www.hann-muenden.net/haeuserspuren](http://www.hann-muenden.net/haeuserspuren)
- Touristik Naturpark Münden e.V., Geschäftsbericht 2001
- Branchen- und Standortkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk der Stadt Hann. Münden, GMA-Markt- und Standortgutachten, August 1999
- Die Stadt Hann. Münden als Einzelhandelsstandort, Aktualisierung und Verträglichkeitsuntersuchung, GMA-Markt- und Standortgutachten, 2002