Stadt Hann. Münden

LANDKREIS GÖTTINGEN

Städtebauliches Entwicklungs-konzept
Vorbereitende Untersuchungen
zur Altstadtsanierung –

Juli 2008

Impressum:

Vorbereitende Untersuchung zur Sanierung Altstadt IV

Stadt Hann. Münden

Auftraggeber:

Stadt Hann. Münden
Stadt Hann. Münden - Böttcherstraße 3 – 34346 Hann. Münden

Auftragnehmer:

Projektgemeinschaft:
planungsgruppe lange puche gmbh
Häuserstraße 1 - 37154 Northeim
Tel.: 05551 9822-0 - Fax: 05551 9822-22
Mail: info@pglp.de - Internet: www.pglp.de
Planungsbüro Hajo Brudniok, Gotteslager 3c - 37081 Göttingen
Tel.: 0551 6345600 - Fax: 0551 6345606 - Mail: info@hajobrudniok.de

Projektleitung:
Dipl.-Ing. Dirk Puche (Stadtplaner, Architekt)
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok (Stadtplaner, Architekt)
Mitarbeit:
Dipl. Ing. Ingolf Linke (Stadtplaner)
Elke Wirthwein
Christine Märker
Projektleitung bei der Stadt Hann. Münden:
Dipl.-Ing. Siegfried Pflum (Raumplaner)

Juli 2008

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen, Aufgabenstellung und Erforderlichkeit der Altstadtsanierung 1

0.1 Eckdaten zum Zeitablauf der bisherigen Sanierungsverfahren 1

0.2 Gesamtsituation der Altstadt in den bisherigen und künftigen potenziellen Sanierungsgebieten und Einzelblöcken 2

0.3 Heutige Situation in den Altstadtbereichen und Blöcken –Festlegung eines Schwerpunktbereiches und Untersuchungsgebietes 3

1 Einleitung und Zusammenfassung 6

1.1 Gesichtspunkte der Raumordnung und Landesplanung 6

1.1.1 Lage der Gemeinde im Raum 6
1.1.2 Zentralörtliche Bedeutung der Gemeinde 6
1.1.3 Sonderfunktionen 7

1.2 Besondere Probleme der Gemeinde 7

1.3 Gesichtspunkte des Städtebaus 8

1.3.1 Städtebauliche Missstände 8
1.3.2 Erhaltung von Bauten, Straßen, Plätzen oder Ortsteilen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung 9

1.4 Gesamtdarstellung, Bedeutung der Erneuerungsmaßnahme insgesamt 10

1.4.1 Planungsrechtliche Verhältnisse 10
1.4.2 Funktion des Untersuchungsgebietes in der Stadt und Bedeutung der Maßnahme für ihre Entwicklung 11
1.4.3 Öffentliches Interesse an der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme 13

1.5 Mitwirkungsbereitschaft der Bürger 14

1.6 Vorstellung über den weiteren Fortgang der Erneuerungsmaßnahme einschließlich der Finanzierung 14

1.7 Besondere Gesichtspunkte der Dringlichkeit 14

1.8 Beteiligung der Behörden und Bürger 15

1.8.1 Beteiligung Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden 15
1.8.2 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger 17
1.8.3 Auswertung der Fragebogen-Aktion 20

2 Bestandsaufnahme und Darstellung der Funktions- und Substanzschwächen 26

2.1 Struktur und Nutzung im Untersuchungsgebiet 26

2.1.1 Soziale und demografische Situation 26

2.1.2 Öffentliche Infrastruktur, soziale und kulturelle Infrastruktur 32
2.1.3 Nutzungs- und Wirtschaftsstruktur.....34
2.1.4 Sonderaspekt: Tourismus 37

2.2 Freiraum und Verkehr 39

2.2.1 Freiraum.....39
2.2.2 Verkehr 42

2.3 Städtebauliche Bausubstanzen und Strukturen..... 46

2.3.1 Historische Entwicklung (Kurzüberblick) - Bedeutung der Hann. Mündener Altstadt.....46
2.3.2 Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet.....50
2.3.3 Das städtebauliche Gefüge – die Blöcke im Untersuchungsgebiet.....55

2.4 Städtebauliche Missstände - Zusammenfassung..... 87

2.4.1 Haupt- Funktions- und Substanzschwächen im Untersuchungsgebiet 87
2.4.2 Funktions- und Substanzschwächen öffentlicher Räume 88
2.4.3 Funktions- und städtebauliche Gefügeschwächen in den Blöcken 88
2.4.4 Funktionsverluste und Substanzschwächen von Gebäuden.....89
2.4.5 Versorgungsdefizite, Struktur- und Sozialschwächen.....90
2.4.6 Strategieschwächen und fehlende Steuerung 91

3 Ziele - Maßnahmen – Gebietsabgrenzung – Durchführung – Prioritäten – Kosten 92

3.1 Ziele und Maßnahmenplan..... 92

3.1.1 Ziele 93
3.1.2 Maßnahmenplan zur Profilierung und Standortaufwertung der Altstadt Hann. Münden.....93

3.2 Durchführung, Fazit und Zusammenfassung 97

3.2.1 Öffentliches Interesse an der notwendigen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, Entwicklung des Gebietes ohne städtebauliche Sanierungsmaßnahme.....97
3.2.2 Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes und Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen.....98
3.2.3 Durchführungsabschnitte, Zeit- und Maßnahmenplan, Prioritäten 101
3.2.4 Mitwirkungsbereitschaft der Bürger, nachteilige Auswirkungen und Sozialplan 102
3.2.5 Kosten und Finanzierbarkeit / Zeitraum 10 Jahre / Fördermittelbedarf 103
3.2.6 TÖB-Beteiligung zur VU und Abstimmung mit anderen Maßnahmenträgern.....106
3.2.7 Fortschreibung und weiteres Verfahren, Sanierungsbeauftragter, Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB 106

4 Anlage: 108

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange..... 109

Rahmenkonzept Dielengraben-Schlagden 111

Konzept Welfen-Karreé..... 115

Standsicherheitsuntersuchung Bremer und Wanfrieder Schlagd 121

Verzeichnis der Karten

Karte 1: Übersichtskarte bisherige Sanierungsgebiete Altstadt Hann. Münden > 1
Karte 2: Gesamtübersicht der Blöcke in der Altstadt >..... 2
Karte 3: Karte des Untersuchungsgebietes > 5
Karte 4: Übersichtskarte Teilnahmeinteresse der Bürger >.....25
Karte 5: Nutzung – Gebäude >.....35
Karte 6: Nutzung – Angebot > 35
Karte 7: Freiraum > 41
Karte 8: Verkehr > 43
Karte 9: Karte Elemente des historischen Stadtgefüges >.....49
Karte 10: Plan Gebäudetypen > 53
Karte 11: Plan Städtebauliche Missstände > 91
Karte 12: Plan Maßnahmen >.....96
Karte 13: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes Altstadt IV >.....100

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung der Gesamtstadt und des Untersuchungsgebietes.....26
Tabelle 2: Entwicklung der Alterstruktur im Untersuchungsgebiet zwischen 1999 und 2007 27
Tabelle 3: Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet 28
Tabelle 4: Haushalts und Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet blockweise.....30
Tabelle 5: Haushalts und Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet straßenzugweise 30
Tabelle 6: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hann. Münden zwischen 1990 und 2007.....31
Tabelle 7: Wohnungsleerstände in der Gesamtstadt und im Untersuchungsgebiet.....36

0. Vorbemerkungen, Aufgabenstellung und Erforderlichkeit der Altstadtsanierung

Die Stadt Hann. Münden beantragt für einen weiteren Teil der historischen Altstadt die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm – vorrangig ausgelöst durch erhebliche Funktions- und Substanzschwächen (insbesondere auch das dringende Sanierungserfordernis der Schlagdmauern) im Altstadtgebiet von Hann. Münden

Das Städtebauförderungsprogramm wird seit 1971 gemeinsam von Bund, Land und Gemeinden durchgeführt. Seitdem wurden lt. Internetseite des Ministeriums für Soziales, Arbeit, Familie und Gesundheit im Rahmen der allgemeinen Programme und Sonderprogramme (einschl. Strukturhilfe) in Niedersachsen Städtebauförderungsmittel des Landes (einschl. Bundesfinanzhilfen) in Höhe von weit über 1 Mrd. € für rund 200 Sanierungsmaßnahmen bereitgestellt.

Auch die Stadt Hann. Münden hat bereits seit Beginn der Städtebauförderung ab 1971 an diesem Programm teilgenommen und 3 Fördergebiete mit der Gebietsbezeichnung Altstadt I, II und III ausgewiesen, wobei die Verfahren zu den Gebieten I und II bereits abgeschlossen sind.

0.1 Eckdaten zum Zeitablauf der bisherigen Sanierungsverfahren

Sanierungsgebiet Altstadt I: Sanierungs- und Förderzeitraum über 30 Jahre

Vorbereitende Untersuchungen waren nicht erforderlich, da Hann. Münden seit 1969 Modellstadt des Landes Niedersachsen zur Altstadtsanierung war.
Die Programmaufnahme als Modellstadt erfolgte mit Beginn des Städtebauförderungsgesetzes vom 27.07.1971.
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes: 1973
Förder-Abschluss der Sanierung: 31.12.2001
Aufhebung des Sanierungsgebietes: Satzung vom 04.03.2002

Sanierungsgebiet Altstadt II: Sanierungs- und Förderzeitraum etwas über 3 Jahre

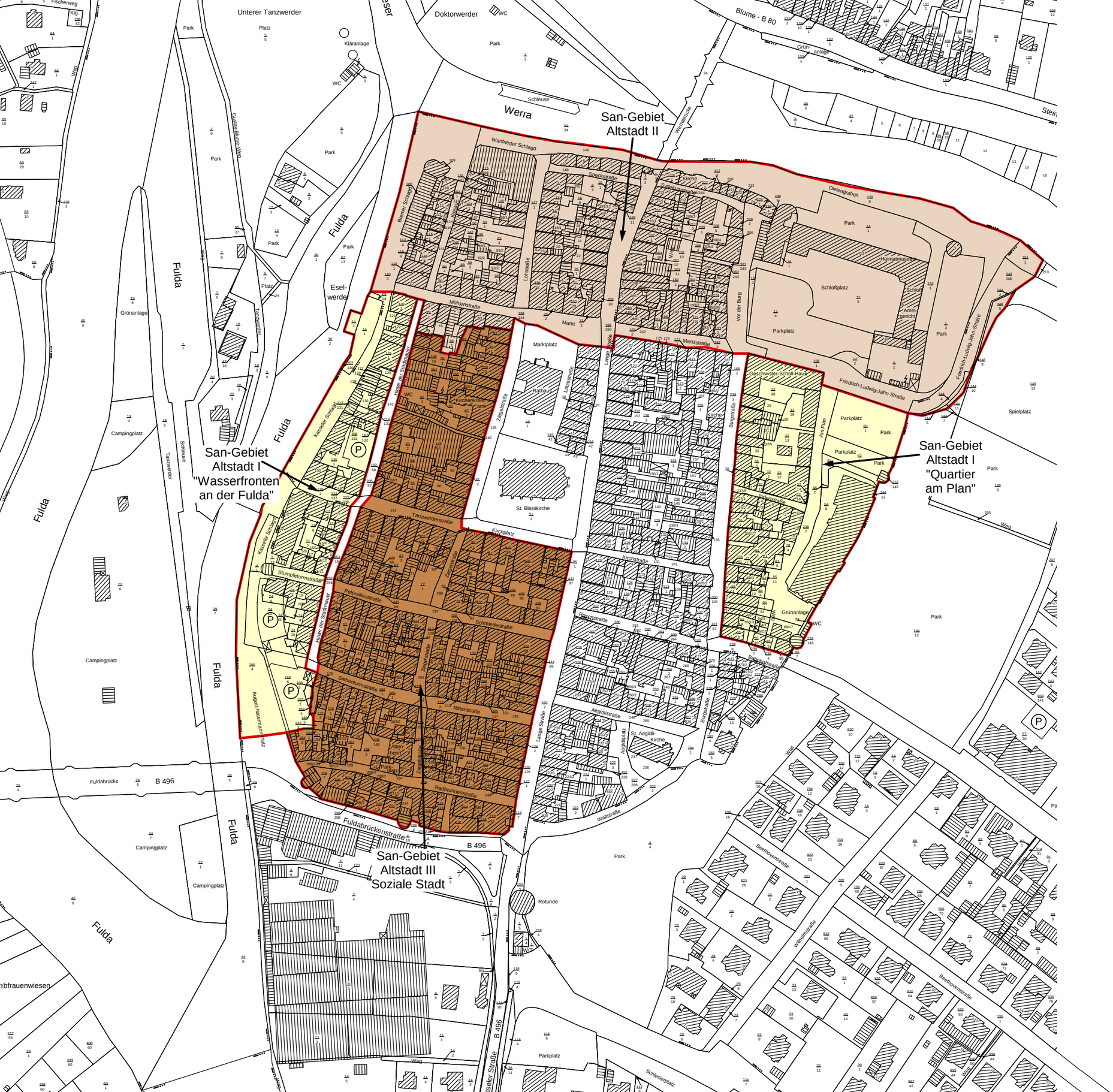
Vorbereitende Untersuchungen: 1985/86
Programmaufnahme: 19.07.1989
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes: 1989
Förder-Abschluss der Sanierung: 31.12.1993
Aufhebung des Sanierungsgebietes: Satzung vom 07.11.2002

Sanierungsgebiet Altstadt III, Soziale Stadt: Sanierungs- und Förderzeitraum seit ca. 7 Jahren

Vorbereitende Untersuchungen: 2000/2001
Programmaufnahme: September 2001
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes: 2001
Förder-Abschluss der Sanierung: noch ausstehend

Einen Überblick über die Lage der Sanierungsgebiete im Altstadtgebiet gibt folgende Übersichtskarte.

Karte 1: Übersichtskarte bisherige Sanierungsgebiete Altstadt Hann. Münden >



ALTSTADT HANN. MÜNDEN

Übersicht bisherige Sanierungsgebiete (San-Gebiete):

Ehem. San-Gebiet Altstadt I - ca. 3,25 ha

Gebiet 1: Wasserfront an der Fulda

Gebiet 2: Quartier am Plan

Ehem. San-Gebiet Altstadt II - ca. 5,25 ha

Aktuelles San-Gebiet Altstadt III - ca. 3,80 ha - Programm Soziale Stadt

Eckdaten zum Zeitablauf:

Sanierungsgebiet Altstadt I:
Vorbereitende Untersuchungen nicht erforderlich, da seit 1969
Modellstadt des Landes Niedersachsen zur Altstadtsanierung
Programmaufnahme: als Modellstadt mit Beginn des Städtebauförderungsgesetz vom 27.07.1971
Förmliche Festlegung des San-Gebietes: 1973
Förder-Abschluss der Sanierung: 31.12.2001
Aufhebung des San-Gebietes: Satzung vom 04.03.2002

Sanierungsgebiet Altstadt II:
Vorbereitende Untersuchungen: 1985/86
Programmaufnahme: 19.07.1989
Förmliche Festlegung des San-Gebietes: 1989
Förder-Abschluss der Sanierung: 31.12.1993
Aufhebung des San-Gebietes: Satzung vom 07.11.2002

Sanierungsgebiet Altstadt III:
Vorbereitende Untersuchungen: 2000/2001
Programmaufnahme: September 2001
Förmliche Festlegung des San-Gebietes: 2001
Förder-Abschluss der Sanierung: noch offen
Aufhebung des San-Gebietes: noch offen

ISEK Hann. Münden

Integriertes städtisches Entwicklungskonzept / Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB

Plan: Sanierungsgebiete

planungsgruppe
lange puche
architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok

Stand: 09.05.2008

Maßstab i.O. 1:3000 Norden
100 m

0.2 Gesamtsituation der Altstadt in den bisherigen und künftigen potenziellen Sanierungsgebieten und Einzelblöcken

Nach wie vor herrschen in der gesamten Altstadt dicht bebaute Blöcke vor. Der knappe Raum in der Altstadt ist einerseits „wertvoll“ und daher umfangreich baulich genutzt, anderseits bestehen in den Blöcken beengte Situationen mit geringen Entwicklungsmöglichkeiten. Die Zukunftsfähigheit der jeweiligen Blöcke ist auf den Prüfstand zu bringen, Entwicklungsziele bezogen auf die jeweiligen Lagen, Gegebenheiten und Potenziale der Blöcke auch im Gesamtkontext der Blöcke zueinander sind erforderlich.

Die Altstadt von Hann. Münden lässt sich in 25 Blöcke aufteilen, die im Folgenden nach der Chronologie der bisherigen Sanierungsgebiets-Verfahren nummeriert werden:

Gesamte Altstadt 25 Blöcke – Gesamtgröße: 17,1 ha
Durchschnittliche Blockgröße 0,68 ha

Sanierungsgebiet Altstadt I:
6 Blöcke (Blöcke 01 bis 06) – Gesamtgröße 3,25 ha
Gebiet 1: Wasserfront an der Fulda (Blöcke 01 bis 03) – Randblöcke westliche Altstadt
Gebiet 2: Quartier am Plan (Blöcke 04 bis 06) - Randblöcke östliche Altstadt
Durchschnittliche Blockgröße 0,54 ha

Sanierungsgebiet Altstadt II:
5 Blöcke (Blöcke 07 bis 11) – Gesamtgröße 5,25 ha
Randblöcke nördliche Altstadt
Durchschnittliche Blockgröße 1,05 ha

Sanierungsgebiet Altstadt III:
8 Blöcke (Blöcke 12 bis 19) – Gesamtgröße 3,80 ha
3 Blöcke in zentraler Lage (Blöcke 14, 16, 18), 1 Block mit Lage am Stadtzentrum Rathaus-Marktplatz (Block 12),1 Randblock südliche Altstadt, 1 Randblock südwestliche Altstadt (Block 17), 2 Blöcke zwischen Randlage und zentraler Lage (Blöcke 13 und 15)
Durchschnittliche Blockgröße 0,47 ha

Gebiet Blöcke 20 – 25: bislang noch kein Sanierungsgebietsverfahren
6 Blöcke – Gesamtgröße 4,80 ha
5 Blöcke in zentraler Lage (Blöcke 20 bis 24), 1 Randblock südöstliche Altstadt (Block 25),
Durchschnittliche Blockgröße 0,80 ha

Karte 2: Gesamtübersicht der Blöcke in der Altstadt >

0.3 Heutige Situation in den Altstadtbereichen und Blöcken – Festlegung eines Schwerpunktbereiches und Untersuchungsgebietes

Der Bereich des ehemaligen Sanierungsgebietes **Altstadt I** (Block 1 bis 6) ist weitgehend frei von gravierenden städtebaulichen Missstände (Funktions- und Substanzschwächen).

Die Sanierung des Gebietes **Altstadt II** (Block 7 – 11) in den Jahren 1989 bis 1993 mit Mitteln aus dem niedersächsischem Strukturhilfeprogramm brachte zuwenig Anstoßwirkungen, Folgeinvestitionen und Impulse für eine nachhaltige, zukunftsfähige Stadtentwicklung. 15 Jahre später sind vielfältige Missstände und Entwicklungsprobleme zu konstatieren.

Für die Blöcke 12 bis 19 des Gebietes **Altstadt III** liegen umfangreiche Planungen und Konzepte vor. Der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2004 bildet eine wichtige Planungsgrundlage mit dezidierten Entwicklungs- und Maßnahmenvorschlägen zur Gestaltung des Sanierungsgebietes. Ein Quartiersmanagement dient als wichtige Kontakt- und Anlaufstelle. Regelmäßige Foren zur Gebietsentwicklung finden statt. Beispielgebende Umsetzungen von Impulsprojekten wie Bürgertreff und Neubebauung Ecke Ziegelstraße/Petersilienstraße sind bereits erfolgt. Dennoch läuft es im Bereich der privaten Objektmodernisierung eher schleppend.

Die Blöcke 20 bis 25 sind bisher noch ohne Städtebauförderungsprogramme entwickelt worden.
In diesen Blöcken besteht aber ein hoher Anpassungs-, Ergänzungs- und Ordnungsbedarf der Blockstrukturen. Die Gemengelagen stellen grundsätzlich schlechte Standort- und Entwicklungsbedingungen für vorhandene, expandierende und/oder potenzielle neu anzusiedelnde Handelseinrichtungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe dar. Durch behutsame Blockkonzepte und Umfeldmaßnahmen ist die Zukunftsfähigkeit dieser wichtigen Innenstadtbereiche vorzubereiten und zu steuern.

Die Altstadtsanierung von Hann. Münden bleibt in vielen Bereichen eine Daueraufgabe, deren Umsetzung und Förderung im hohen öffentlichen Interesse liegt. Entsprechende Anstoßwirkungen durch geeignete Förderprogramme sind erforderlich. Für das nächste Jahrzehnt ist es erforderlich, Teile der Altstadt für mögliche Aufnahmen in die Programme „Aktive Stadtteilzentren“, „Stadtumbau West“ oder „Städtebaulicher Denkmalschutz“ vorzubereiten.

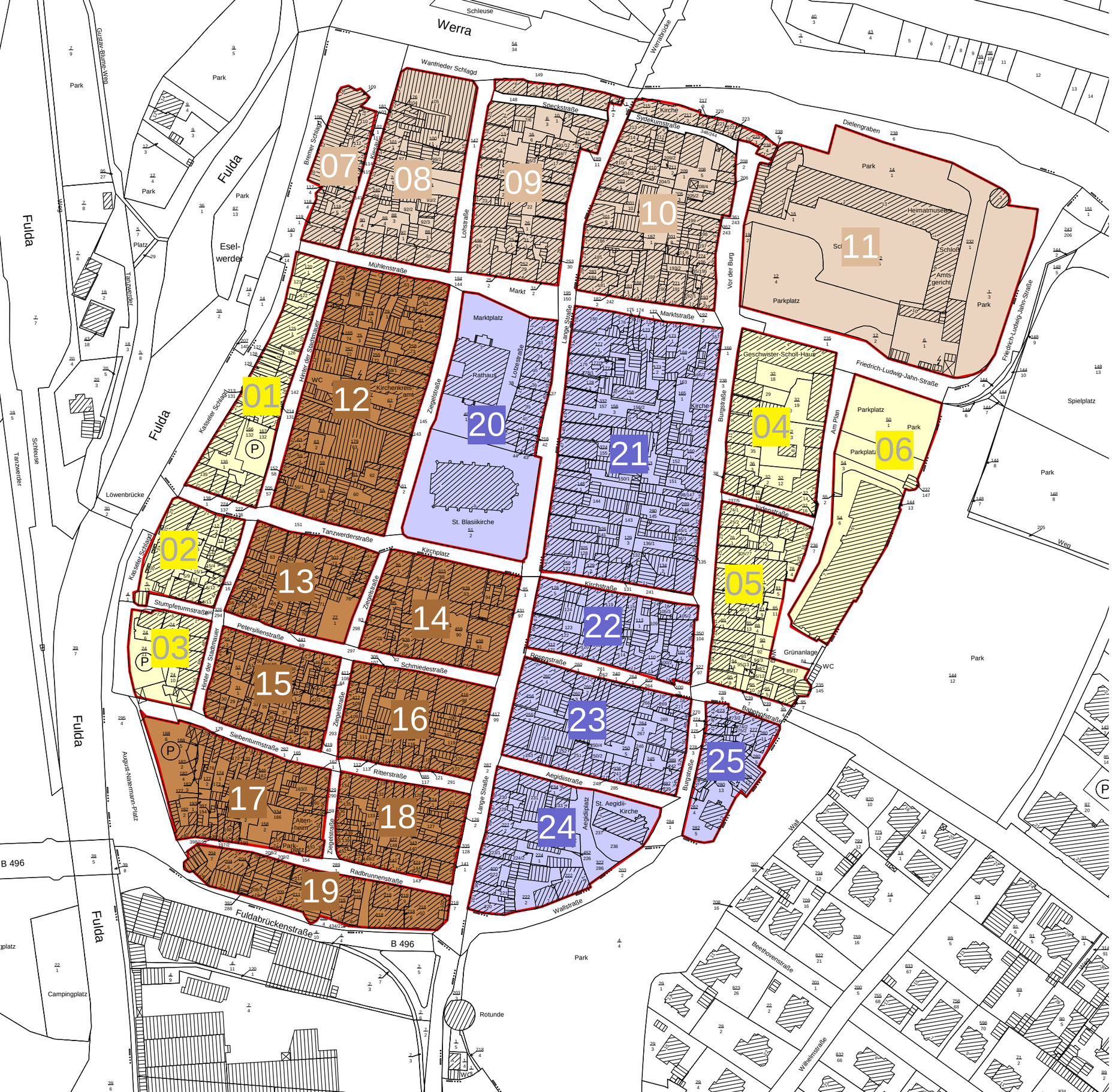
Aufgrund der oben geschilderten Problemlagen in der Altstadt ist es daher erforderlich, dezidierte Untersuchungen vorzunehmen und Schwerpunktbereiche aufgrund des hohen Handlungsbedarfes in den Blöcken 20 bis 25 sowie auch wieder im Bereich des ehemaligen Sanierungsgebietes Altstadt II festzulegen.

Das neue **Untersuchungsgebiet zur Festlegung eines Sanierungsgebietes Altstadt IV** umfasst also folgende Blöcke und Bereiche der Altstadt:

- **Blöcke 20 bis 25:** bislang noch kein Sanierungsgebietsverfahren -
  Gesamtgröße 4,80 ha

- **Ehemaliges Sanierungsgebiet Altstadt II: Blöcke 07 bis 11 – Gesamtgröße 5,25 ha**

- **Teile des Blockes 06** (Parkplatz – ehem. Teil des Sanierungsgebietes Altstadt I) wegen Entwicklungsperspektiven dieser Fläche für die Altstadtentwicklung.



ALTSTADT HANN. MÜNDEN

Übersicht Blöcke und Bereiche mit Darstellung bisheriger Sanierungsgebiete (San-Gebiete)*:

Ehemaliges San-Gebiet Altstadt I

Gebiet 1: Wasserfront an der Fulda (Blöcke 01 bis 03)
Gebiet 2: Quartier am Plan (Blöcke 04 bis 06)

Blöcke 01 bis 06

Ehemaliges San-Gebiet Altstadt II

Blöcke 07 bis 11

Aktuelles San-Gebiet Altstadt III Soziale Stadt

Blöcke 12 bis 19

Bisher kein San-Gebiet

Blöcke 20 bis 25

* Hinweis: Block 12 gehörte in einem kleinen Teilbereich zu San-Gebiet II, Block 17 gehörte in einem kleinen Teilbereich zu San-Gebiet I.

ISEK Hann. Münden

Integriertes städtisches Entwicklungskonzept / Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB

Plan: Übersicht Altstadtblöcke

planungsgruppe lange puche
architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok

Maßstab i.O. 1:3000 Norden
100 m

Stand: 09.05.2008

Ziel städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches ist die Behebung städtebaulicher Missstände in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten durch bodenrechtliche Maßnahmen und Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Diese sind mit Maßnahmen anderer Träger zu koordinieren und zu bündeln.

Städtebauförderungsmittel haben eine ganz erhebliche ökonomische Anstoßwirkung auf private Anschlussinvestitionen. Gerade die beschäftigungspolitischen Impulse durch die Städtebauförderung sind angesichts der Probleme auf dem Arbeitsmarkt eine wichtige Hilfe, Arbeitsplätze am Ort bzw. in der Region zu sichern.

Mittlerweile sind die Programme zur Städtebauförderung aufgesplittet worden. Das Normalprogramm läuft wohl nur noch für bereits aufgenommene Orte weiter. Städte als Neubewerber für eine Programmaufnahme müssen sich auf die neuen Programmkomponenten Stadtumbau, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Soziale Stadt oder Städtebaulicher Denkmalschutz ausrichten.

Für die Behebung der umfangreichen städtebaulichen Probleme der Hann. Mündener Altstadt ist eine Anreizförderung aus dem Normalprogramm bzw. aus den Programmkomponenten Aktive Stadt- und Ortsteilzentren oder Stadtumbau erforderlich. Letztgenanntes Programm erscheint besonders geeignet, wenngleich auch inhaltlich die Programmkomponente Aktive Stadt- und Ortsteilzentren für die Altstadt zutrifft: Im Sinne des Programmes Stadtumbau sind Maßnahmen der Anpassung zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in der Altstadt von Hann. Münden notwendig, um die von zunehmenden Funktions- und Substanzschwächen betroffene Innenstadt umzugestalten.

Im Sinne der genannten Förderprogramme sind vielfältige investive Maßnahmen zur Sicherung, Profilierung und Aufwertung des öffentlichen Raumes, zum Umbau des Gebäude- und städtebaulichen Gefügebestandes, zur Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildtypischen oder das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Verbesserung) oder für Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden dringend erforderlich.

Bei ersten Begehungen im Februar 2008 in der einzigartigen als Flächendenkmal ausgewiesenen Altstadt waren verschiedene Anzeichen verkehrlicher und ökologischer Mängel, struktureller Defizite sowie Baumängel an Gebäuden und Straßenräumen festzustellen. Zur weiteren Abstimmung der Vorgehensweise suchte die Stadt Hann. Münden das Gespräch mit der Regierungsvertretung Braunschweig, das am 06.03.2008 stattfand. Insbesondere war es bei diesem Termin auch wichtig abzuklären, dass die nördliche Altstadt wiederum Gegenstand einer Programmantragsgestaltung sein kann.

Um einerseits eindeutige Klarheit über städtebauliche Missstände, Prioritäten und Möglichkeiten der Sanierungskonzeption zu gewinnen und andererseits eine qualifizierte Grundlage für einen Förderungsantrag zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden daraufhin am 26.03.2008 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für weitere Teile der Altstadt beschlossen.

Die öffentliche Bürgerversammlung mit Vortrag und Diskussion zu den Vorbereitenden Untersuchungen fanden am 21.04.08 statt, am gleichen Tag wurde ein Werkstattgespräch zur Altstadtsanierung mit sog. „Schlüsselpersonen“ und Fachbehörden durchgeführt. Durch eine Fragebogenaktion wurden die Bürgerinnen/Bürger von Hann. Münden (Eigentümer und Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet) zusätzlich in den Untersuchungsprozess eingebunden. Die örtlichen Erhebungen wurden in den Monaten März bis Mai 2008 vorgenommen.

Die Voruntersuchungen dokumentieren, dass im Untersuchungsgebiet insgesamt erheblicher Handlungsbedarf zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände besteht.

Die Standortbedingungen in der beengten Altstadt stehen in Konkurrenz zu den unbeengten Standortbedingungen außerhalb der Altstadt. Das Angebot von freien Kapazitäten und Nutzflächen außerhalb der Altstädte wächst u.a. durch Zunahme der Leerstände, gerade auch in den strukturschwachen südniedersächsischen Region.

Der erforderliche behutsame Anpassungsprozess im Gebiet Altstadt IV ist aufgrund der besonderen Situationen in diesem Bereich innerhalb eines flächenhaften Baudenkmals mit einzigartigem Stadtbild und charakteristischem mittelalterlichem Stadtgrundriss besonders komplex und kompliziert.

Neben dem Prozess, die engen Blöcke zukunftsfähig zu entwickeln, die Gebäudeensembles zu bewahren und innen zeitgemäß aufzuwerten, muss die Stadt im Gebiet Altstadt IV herausragende Stadträume und stadteigene Einzelgebäude dringend sanieren und gestalten, um dadurch die gesamte Altstadtentwicklung mit zu sichern.

Herausragende Stadträume und stadteigene Einzelgebäude im Untersuchungsgebiet stellen dar:

- Die Schlagden am westlichen und nördlichen Altstadtrand. Diese Flusspartien im Übergang zum Altstadtbereich stellen als Zeugnis Jahrhunderte dauernder Wirtschaftsgeschichte ein wichtiges Aushängeschild der Altstadt dar. Die gefährdete Standsicherheit der Ufermauern bedroht die Bereiche des westlichen und nördlichen Altstadtrandes.
- Der vordere und rückwärtige Bereich des Welfenschlosses mit erheblichen Sanierungs- und funktionalem bzw. gestalterischem Aufwertungsbedarf.
- Die übrigen mittelalterlichen Straßenräume, insbesondere die Lange Straße als Hauptstraßenzug.
- Das Rathaus und die St. Blasiikirche als Wahrzeichen der Altstadt mit sehr hohem Sanierungsbedarf und statisch konstruktiven Mängeln.
- Der Packhof als einzigartiges Bauwerk an der Schlagdspitze mit Schwammbefall.

Gefährdete Ufermauerpartien an Fulda und Werra – schwammbefallener Packhof

Zur Umsetzung der im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigten Sanierungsziele bedarf es der Städtebauförderungsmittel, da die Gemeinde und die Nutzungsberechtigten im Gebiet allein nicht in der Lage sein werden, die städtebaulichen Missstände ohne die Möglichkeiten und Voraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. BauGB in absehbarer Zeit zu beheben.

Karte 3: Karte des Untersuchungsgebietes >

Um eine zweckmäßige Durchführung zu gewährleisten, soll das künftige Sanierungsgebiet nicht das gesamte Untersuchungsgebiet umfassen und die Bereiche betreffen, die den größten Umfang an städtebaulichen Missständen aufweisen. Die Stadt Hann. Münden muss dabei auch im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten Schwerpunkte setzen. Daher soll das Sanierungsgebiet zunächst auf den Bereich der Blöcke 09, 10, 11, 20 und 21 und auf Teile der Blöcke 07, 08 sowie auf die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße konzentriert werden (siehe Karte 13, S 100).

ALTSTADT HANN. MÜNDEN

Untersuchungsgebiet /
Vorbereitende Untersuchungen
gemäß § 141 BauGB

Untersuchungsgebiet
Altstadt IV -
Gebietsgröße ca. 10,4 ha

Maßstab 1:2500

1 Einleitung und Zusammenfassung

1.1 Gesichtspunkte der Raumordnung und Landesplanung

1.1.1 Lage der Gemeinde im Raum

Geografische Lage
Die zum Landkreis Göttingen gehörende Stadt Hann. Münden liegt im äußersten Süden Niedersachsens zwischen dem hessischen Oberzentrum Kassel, 28 km entfernt, und dem Oberzentrum Göttingen in 33 km Entfernung. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist das hessische Witzenhausen in 20 km Entfernung.

Verkehrsanbindung
Im motorisierten Individualverkehr (MIV) ist Hann. Münden mit den benachbarten Oberzentren über die Bundesstraßen B3, B 80, B496 und die Autobahn A7 verbunden. Die Autobahn ist auf Bundesstraßen von Hann. Münden aus in östlicher und südlicher Richtung in 9 bis 12 km Entfernung zu erreichen. Die Zentren von Kassel und Göttingen sind mit dem Auto in ca. 30 min. erreichbar. Damit erfüllt Hann. Münden das raumordnerische Kriterium zur Erreichbarkeit des nächsten Oberzentrums in maximal 60 min Pkw-Fahrzeit.
Der Verkehrslandeplatz Kassel-Calden ist ca. 40 min Pkw-Fahrzeit entfernt.

Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist Hann. Münden mit Kassel, Göttingen und Witzenhausen direkt verbunden. In Richtung Kassel besteht wochentags ganztägig eine Verbindung im Stundentakt. Die Fahrzeit beträgt circa 45 Minuten. Die Verbindung nach Göttingen erfolgt wochentags und samstags ganztägig im 1-Stundentakt. An Sonn- und Feiertagen ist das Oberzentrum von früh bis abends im 2-Stundentakt erreichbar. Die Fahrzeit beträgt 65 Minuten. Nach Witzenhausen verkehren die Busse nur im Schulverkehr.
Mit Fahrzeiten von maximal ca. einer Stunde entspricht die Erreichbarkeit der Oberzentren im ÖPNV den raumordnerischen Erreichbarkeitszielgrößen.

Die Anbindung an die Oberzentren im Schienenpersonennahverkehr (SPNV) erfolgt über die Regionalbahnstrecke zwischen Kassel und Göttingen. Hann. Münden wird darauf sowohl von der ganztägig im Stundentakt verkehrenden Linie R1, als auch von Regionalexpresszügen bedient. Die Fahrzeit nach Kassel beträgt ca. 20 Minuten, die nach Göttingen ca. 40 Minuten. Auch im SPNV wird somit die raumordnerische Erreichbarkeitszielgröße erfüllt.

Naturräumliche Lage
Besonderes Merkmal Hann. Mündens ist seine Lage am Zusammenfluss von Werra und Fulda zur Weser. In vergangener Zeit begründete sich auf dieser Lage der wirtschaftliche Reichtum der Stadt. Heute trägt sie zur Attraktivität für Touristen und Wassersportler bei.
Die Stadt liegt darüber hinaus eingebettet in eine reizvolle Mittelgebirgslandschaft. Nördlich grenzt der Bramwald, im Westen der Reinhardswald und im Süden die Ausläufer des Kaufunger Waldes an. Die Waldgebiete sind Bestandteile des Naturparks Münden, einem der ältesten Naturparke Deutschlands.

1.1.2 Zentralörtliche Bedeutung der Gemeinde

Das Landes-Raumordnungsprogramm weist Hann. Münden als Mittelzentrum aus. Damit kommen der Stadt Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten zu. Seine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung soll zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf umfassen.

Zur Erfüllung der Aufgaben eines Mittelzentrums gehört eine funktionierende Stadtmitte bzw. ein Stadtkern. Dieser soll folgende Kriterien erfüllen:

- mittelzentrale Einrichtungen und Infrastrukturbesatz,
- gute Standortbedingungen für Einzelhandel und Gastronomie,
- ein ausreichendes Angebot an zeitgemäßen, mängelfreien Gebäuden,
- entsprechende Wohnumfeldbedingungen, funktionsgerechte öffentliche Räume und Verkehrsanlagen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm RROP weist der Stadt darüber hinaus besondere Entwicklungsaufgaben für die Erholung und den Fremdenverkehr zu. Als ausschlaggebendes Element der Fremdenverkehrsfunktion wird der Städtetourismus auf der Grundlage der historischen Fachwerkaltstadt benannt.

Zum zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) Hann. Mündens werden die Samtgemeinde Dransfeld und die Gemeinde Staufenberg gezählt. Auf hessischer Seite wird der Verflechtungsbereich ergänzt durch Fuldatal-Wilhelmshausen, Reinhardshagen und die westlichen Ortsteile der Stadt Witzenhausen.

Durch die Ausweisung als Standort der Wohnsiedlungsentwicklung misst das RROP Hann. Münden eine Entlastungs- und Ergänzungsfunktion für die benachbarten Oberzentren bei. Die Ausweisung als Standort der Arbeitsstättenentwicklung erkennt Hann. Münden zusätzlich besondere Standortvorteile zu und begründet diese aus den intensiven Bezügen zu den Verflechtungsräumen der benachbarten Oberzentren. Beleg dafür ist der seit Jahren feststellbare Einpendlerüberschuss.

1.1.3 Sonderfunktionen

Hann. Münden ist sowohl innerhalb des Landkreises Göttingen, als auch überregional ein bedeutender Tourismusstandort. Von den Gästeankünften des Landkreises entfallen 10 % auf die Stadt[1]. Die Tourismusintensität liegt mit 5,2 Übernachtungen pro Einwohner über dem Wert des Landkreises (2,6) und der Stadt Göttingen (3,2) und sogar über der des Landes (4,1).
Grundlage der touristischen Bedeutung der Stadt bilden das historische Stadtbild / die Bedeutung als Fachwerkstadt, die Lage an drei Flüssen sowie die reizvolle landschaftliche Lage innerhalb des Naturparks Münden.

Neben dem Tourismus weist die Stadt eine zweite besondere Funktion als Gesundheits- und Betreuungsstandort aus. Fast ein Drittel des gesamten vollstationären Platzangebotes für pflegebedürftige ältere Menschen des Landkreises befindet sich in Hann. Münden. Mit dem „Nephrologischen Zentrum Niedersachsen, Fachklinik für Innere Medizin / Nephrologie, Urologie und Nieren-Transplantation“ ist vor Ort eine überregional bedeutende medizinische Einrichtung vertreten.
Diese Angebote tragen zu der seit längerem feststellbaren Zuwanderung von Älteren bei, die die Bedeutung Hann. Münden als Alterswohnsitz unterstreichen.

1.2 Besondere Probleme der Gemeinde

Seit Mitte der 90er Jahre hat Hann. Münden kontinuierliche **Einwohnerverluste** zu verzeichnen. Seit dem letzten Höchstwert im Jahr 1994 von knapp 26 500 Einwohnern ist deren Zahl in der Gesamtstadt bis 2007 um 1 847 Personen gesunken – das entspricht beispielsweise in etwa dreiviertel der Bevölkerung des Stadtteils Questenberg. Mit 24 816 Einwohnern im September 2007 (Hauptwohnsitze) liegt die Einwohnerzahl nur noch knapp über

[1] eigene Berechnung nach Daten des Online-Angebotes des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik für das Jahr 2007

dem letzten Tiefstwert des Jahres 1988 von 24 794 EW[2]. Die negative Entwicklung wird sich, wenn auch verhaltener als in anderen Gemeinden Südniedersachsens, mit einem prognostizierten Verlust von 5,7 % bis 2016[3] weiter fortsetzen. Besonders ungünstig auf die zukünftige Alterstruktur und die wirtschaftliche Entwicklung wirken sich die feststellbaren **Abwanderungstendenzen** jüngerer Menschen aus.

Neben den Einwohnerverlusten hatte Hann. Münden zwischen 2000 und 2005 infolge von Rationalisierungsmaßnahmen **Arbeitsplatzverluste** von 5,4 % der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse zu verkraften[4]. Erst seit dem nimmt die Zahl wieder leicht zu.

Einher mit den prognostizierten Einwohnerverlusten geht die **Gefahr der Unterschreitung von Tragfähigkeitsgrenzen zentraler Einrichtungen.** Besonders problematisch ist die bereits heute nur knapp über dem Orientierungswert von 40 000 Einwohnern[5] liegende Bevölkerungszahl im Mittelbereich Hann. Mündens. Durch weitere Bevölkerungsverluste würde diese Grenze unterschritten. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung sieht daher langfristig die **Gefahr des Verlustes der mittelzentralen Funktion** Hann. Mündens[6].

Verschärft wird diese potenzielle Gefahr durch die Konkurrenzsituation um Einwohner und vor allem um Kaufkraft, in der sich Hann. Münden aufgrund der Lage zwischen den nahe gelegenen Oberzentren Kassel und Göttingen befindet. Im Ergebnis der **erheblichen Kaufkraftabflüsse in Richtung der Oberzentren** weist die Stadt eine für ein Mittelzentrum zu geringe Handelszentralität von nur 89 % auf. Folge sind zunehmende Ladenleerstände. Das Angebot an Waren des gehobenen Bedarfs schrumpft zusehends. Die Stadt kann **immer weniger die ihr zugedachte Versorgungsfunktion erfüllen**.
Der zentrale und im Untersuchungsgebiet liegende Versorgungsbereich der Stadt, die Lange Straße, ist aufgrund der genannten Umstände **immer weniger in der Lage**, **sich aus ihrer eigenen wirtschaftlichen Kraft zu entwickeln**. Die Kleinteiligkeit der baulichen Strukturen in der historischen Fachwerkaltstadt, einerseits ein Attraktivitätspotenzial, schränken andererseits die Entwicklungsmöglichkeiten der Läden ein.
Hinzu kommt unter der ansässigen Bevölkerung eine wachsende **Stigmatisierung** der eigentlich identitätsstiftenden Altstadt durch die **Konzentration sozial schwacher Bevölkerungsgruppen** in ihr. Dazu beigetragen hat das teilweise sehr niedrige Mietniveau aufgrund des schlechten Bauzustandes zahlreicher Gebäude (siehe städtebauliche Missstände). Einkommensstärkere Personen verlassen die Altstadt. Folge ist eine fortschreitende **Segregation**. Deutliches Zeichen dafür sind die zunehmenden Wohnungsleerstände. In der Altstadt ist neben dem zunehmenden Verlust der Versorgungsfunktion auch ein zunehmender **Verlust der Wohnfunktion** feststellbar.

1.3 Gesichtspunkte des Städtebaus

1.3.1 Städtebauliche Missstände

Die im Untersuchungsgebiet feststellbaren städtebaulichen Missstände und Funktionsverluste betreffen alle städtebaulich und strukturell bedeutsamen Bereiche und Aufgabenfelder einer funktions- und zukunftsfähigen Altstadt als Zentrum der Gesamtstadt und lassen sich in 5 Hauptgruppen mit folgenden konkreten feststellbaren Missständen unterteilen:

---

[2] Online-Angebot des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik, 2008
[3] Online-Angebot des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik, 2008
[4] vgl. Online-Angebot „Wegweiser demografischer Wandel“ der BertelsmannStiftung, Stand 2008
[5] Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung zur Festlegung des Zentrale-Orte-Modells aus dem Jahr 1968
[6] Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland - Erläuterungen zu analytischen Grundlagen der Leitbildkarten, 2006, unter www.bbr.bund.de

- ❑ Funktions- und Substanzschwächen öffentlicher Räume
- Einsturzgefahr der Ufermauern der Schlagden
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität wichtiger öffentlicher Räume
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität von Straßenräumen
- unzeitgemäße Gestaltung der zentralen Geschäftsstraße
- Oberflächenschäden von Straßen und Gehwegen
- fehlende Vernetzung von Schlagden und Altstadt
- fehlende Durchquerungsmöglichkeiten von Blöcken

- ❑ Funktions- und Gefügeschwächen in den Blöcken
- zunehmender Leerstand von Wohnungen und Geschäftsräumen sowie von ungenutzten Nebengebäuden
- hoher Überbauungsgrad der Blockinnenbereiche
- fehlende nutzbare, wohnungsnahe Freiräume in den Blockinnenbereichen
- fehlende wohnungsnahe Spielmöglichkeiten für Kinder
- nicht vorhandene Erweiterungsmöglichkeiten von Geschäften wegen eingeschränkter Flächenangebote

- ❑ Funktionsverluste und Substanzschwächen von Gebäuden
- jedes fünfte Hauptgebäude mit erhöhtem Sanierungsbedarf
- Leerstände, Unternutzung und Sanierungsbedarf an rückwärtigen Gebäuden in den Blockinnenbereichen
- unzureichendes Angebot an barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen bei gleichzeitig zunehmender Zahl älterer Bewohner
- unzureichendes nachfrageorientiertes Angebot an kleineren Singlewohnungen
- fehlende Außenwohnbereiche

- ❑ Versorgungsdefizite, Struktur- und Sozialschwächen
- eingeschränktes Parkplatzangebot für Anwohner
- feststellbare Segregationserscheinungen
- nicht ausreichende Kulturangebote in der Altstadt und damit Einschränkung der Tourismusfunktion der Altstadt

- ❑ Strategieschwächen und fehlende Steuerung
- fehlende nachhaltige Strategien, Organisationsstrukturen und Instrumente und finanzielle Möglichkeiten zur Aufwertung des städtebaulichen Gefüges der Altstadt

1.3.2 Erhaltung von Bauten, Straßen, Plätzen oder Ortsteilen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung

In ihren weitgehend erhaltenen räumlichen und baulichen Strukturen aus der Zeit der Weser-Renaissance bis in die frühe Neuzeit ist die Altstadt Hann. Mündens eine herausragende städtebauliche Besonderheit. Dementsprechend erfolgte die **Ausweisung der gesamten Altstadt als flächenhaftes Baudenkmal**.

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege begründete die Aufnahme unter anderem wie folgt:
„Durch den ausgezeichneten Erhaltungszustand im Vergleich zu kriegszerstörten oder in der Nachkriegszeit stark veränderten Städten kommt der Stadt Hann. Münden ein überdurchschnittlicher wissenschaftlich-dokumentarischer Wert zu, insbesondere für das Verständnis der Geschichte des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Städtebaus, der Geschichte der Stadtbaukunst, der Geschichte kommunaler Baupolitik sowie der niedersächsischen Sozial- und Wirtschaftsgeschichte..“

Herausragende bauliche Einzelobjekte im Untersuchungsgebiet sind:
- die Wanfrieder und die Bremer Schlagd
- das Welfenschloss
- die Stadtkirche St Blasii
- das historische Weserrenaissance-Rathaus
- die historischen Packhöfe

Von dieser Auswahl sind insbesondere die **Schlagden** hervorzuheben. Hier landeten in früherer Zeit die Lastkähne an und entluden ihre Waren. Mithin waren diese Bereiche bis zum Bau der Eisenbahn die Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung Hann. Mündens. Heute stellen sie eine in ihrer Größe und Lage einzigartige Schnittstelle zwischen Stadt und Flusslandschaft mit potenziell hoher touristischer Bedeutung dar.
In ihrer derzeitigen Gestaltung sind sie jedoch zu reinen Verkehrsflächen ohne Aufenthaltsqualität degradiert. Ihre potenzielle Funktion als Magnete am Wasser, von denen aus sowohl die Flusslandschaft als auch die historische Altstadt erlebbar sind, können sie so nicht entfalten. Die Sanierung soll dazu beitragen, dieses Potenzial zu entwickeln.

1.4 Gesamtdarstellung, Bedeutung der Erneuerungsmaßnahme insgesamt

1.4.1 Planungsrechtliche Verhältnisse

Der **Flächennutzungsplan** aus dem Jahr 2001 weist den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes als gemischte Baufläche aus. Lediglich der nordwestliche Teil etwa zwischen dem nördlichen Ende der Langen Straße und der Bremer Schlagd sind als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Der Uferbereich der Schlagden ist als Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt.
Der gesamte Altstadtbereich ist darüber hinaus als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gekennzeichnet. Der nördliche Bereich des Untersuchungsgebietes ist als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB gekennzeichnet. Die Sanierungssatzung in diesem Bereich wurde mit Wirkung zum 7.11.2002 aufgehoben. Die Begründung zu erneuten vorbereitenden Untersuchungen in einem ehemaligen Sanierungsgebiet ist Kap. 0.3 zu entnehmen.
Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Widersprüche zu den Zielen der Sanierung.

Nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet mit Ausnahme des Schlosses, der Schlagdbereiche und eines Teils des Blocks 06 (siehe Karte 2) liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplans** Nr. 028 „Historische Altstadt“ aus dem Jahr 1991. Der Plan setzt die westlichen Teile der Altstadt als besonderes Wohngebiet und die östlichen Teile als Kerngebiet fest.
Um die historische Fachwerkaltstadt in ihrem Erscheinungsbild zu bewahren, hat die Stadt am 1. Januar 1979 die **„Örtliche Bauvorschrift zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes und zur Regelung der Außenwerbung in der Altstadt der Stadt Münden“** (Gestaltungssatzung) erlassen. Am 09. März 2006 erfolgte zusätzlich der Erlass der **Satzung der Stadt Hann. Münden über die Erlaubnisse für Sondernutzungen an Gemeindestraßen und Ortsdurchfahrten** (Sondernutzungssatzung). Zur Unterstützung dieser Sondernutzungsatzung und um den Betroffenen eine Hilfe bei der Anwendung zu geben hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden am 11.12.2007 eine „Richtlinie zur Gestaltung von Sondernutzungen im öffentlichen Raum der Altstadt“ (Gestaltungsrichtlinie) beschlossen.
Die in den genannten Satzungen und der Richtlinie enthaltenen Festsetzungen und Empfehlungen wie auch in besonderem Maße die Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes NDSchG sind bei der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Vorfeld der vorbereitenden Untersuchung hat die Stadt ein **integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK** für den Bereich der Kernstadt erarbeitet. Die Zielaussagen und das Maßnahmenkonzept der vorliegenden vorbereitenden Untersuchung leiten sich aus den Untersuchungen und Zielen des ISEK ab.
Der Rat der Stadt Hann. Münden hat am 01.07.2008 das ISEK zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die Stadtentwicklung der Stadt Hann. Münden auf die Im ISEK empfohlenen Entwicklungszielrichtungen und Handlungsansätze (siehe Zusammenfassung im ISEK) auszurichten. Dabei ist Stadtentwicklung als stetiger Prozess zu verstehen, das heißt, Entwicklungen sind kontinuierlich zu beobachten und Handlungsziele ggf. sich verändernden Rahmenbedingungen anzupassen.
Als informelle Planung wird das ISEK auch im weiteren Sanierungsprozess der Gemeinde als Orientierungsrahmen dienen.

1.4.2 Funktion des Untersuchungsgebietes in der Stadt und Bedeutung der Maßnahme für ihre Entwicklung

Das Untersuchungsgebiet umfasst in wirtschaftlicher und funktionaler Hinsicht zentrale Teile der historischen Altstadt als wirtschaftlichem und identitätsprägendem Zentrum Hann. Mündens. Es weist daher selbst bedeutende Funktionen in den Bereichen Versorgung, Tourismus und Wohnen auf.

Zentraler Versorgungsstandort
Die zum Untersuchungsgebiet gehörende Lange Straße, die Burgstraße sowie die Querverbindungen bilden den zentralen Einkaufs - und Versorgungsbereich der Stadt Hann. Münden. Hier herrscht die höchste Geschäftsdichte in der Stadt. Die Einkaufsfunktion des Untersuchungsgebietes wird ergänzt durch wichtige öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungseinrichtungen und Ärzte.

Wohnstandort
Neben der Versorgungs- und Tourismusfunktion des Untersuchungsgebietes besitzt es trotz anhaltender und sich weiter fortsetzender Bevölkerungsverluste noch immer eine wichtige Funktion als Wohnstandort. In der gesamten Altstadt wohnten 2007 immerhin knapp 8 % der Einwohner Hann. Mündens. Das Untersuchungsgebiet weist davon einen Anteil von knapp 42 % auf.
Auch wenn es sich negativ auf das Image der Altstadt als Wohnstandort ausgewirkt hat, so besitzen sie und das Untersuchungsgebiet eine Bedeutung als Wohnstandort für sozial oder wirtschaftlich benachteiligte Bevölkerungsgruppen. Beispielhaft verdeutlicht das die Zahl von 36 % Ausländern im Untersuchungsgebiet im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt von 8 %.

Zentraler Tourismusbereich
Der wichtigste Pfeiler der touristischen Funktion Hann. Mündens ist der Städtetourismus auf der Grundlage der historischen Fachwerkaltstadt (siehe Kap. 2.1.4). Das Untersuchungsgebiet stellt hier mit seiner Vielzahl an prächtigen renaissancezeitlichen Bürgerhäusern, dem historischen Rathaus, der Stadtkirche St. Blasii und dem Welfenschloss herausragende Angebotselemente, die Besucher nach Hann. Münden führen. Unterstützt wird die Tourismusfunktion des Gebietes durch ergänzende Infrastruktureinrichtungen wie zwei Hotels, Ferienwohnungen sowie ein breites gastronomisches Angebot.
Auf die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus wurde bereits in Kap. 1.1.3 eingegangen. Angesichts der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Angebote ist davon auszugehen, dass es einen hohen Anteil am touristischen Gesamtaufkommen der Stadt (Besucher, Umsatz) hat.

Die **Durchführung der Sanierung** dient der Sicherung dieser drei Funktionen und **trägt damit gleichzeitig zur ganzheitlichen Entwicklung der Stadt Hann. Münden** bei.

Durch die zunehmende Zahl an Geschäftsleerständen verliert die Altstadt immer mehr ihre Versorgungsfunktion. Das wirkt sich negativ auf die Attraktivität für die Einheimischen aber auch in erheblichem Maße auf die Attraktivität für Touristen aus. Die Anpassung des Gebäudebestandes und des baulichen Umfeldes dient also zunächst einmal dazu, die dem Untersuchungsgebiet und der Stadt insgesamt zukommende mittelzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und auszubauen (derzeit nur 89 % Handelszentralität). Damit dient die Sanierung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) hat darüber hinaus festgestellt, dass eine dauerhafte Sicherung des Einzelhandelsstandortes Hann. Münden angesichts der nahe gelegenen Oberzentren Kassel und Göttingen nur durch eine auf Qualität ausgerichtete Profilierung unter Nutzung der Alleinstellungsmerkmale „Fachwerkaltstadt“ und „Wasser“ gelingen kann. Entscheidendes Hemmnis der Entwicklung des Einzelhandels ist jedoch das baulich bedingt eingeschränkte Flächenangebot für Betriebserweiterungen. Durch den Einsatz von Sanierungsmitteln kann die Schaffung nachfrage- und bedarfsgerechter Flächenangebote befördert werden. Damit wird der Stadt ermöglicht, dauerhaft die ihr zugedachte Versorgungsfunktion zu erfüllen.

Durch die Sanierung des Gebäudebestandes sowie die Aufwertung des baulichen Umfeldes kann es gelingen, den erheblichen Einwohnerverlust des Gebietes von 13 % zwischen 1999 und 2007 zu bremsen und dem dadurch bereits entstandenen Überangebot an baulichen Anlagen zu begegnen. Gleichzeitig trägt die Sanierung zum Erhalt der Funktion des Gebietes als Wohnstandort für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen bei, was zu einer sozialen Stabilisierung führt.
Die Anpassung des Gebäudebestandes an die Erfordernisse einer älter werdenden Einwohnerschaft trägt gleichfalls zur Sicherung sowie zukunftsorientierten Anpassung des Gebietes als Wohnstandort bei. Angesichts der vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, der zentralen Lage und der ebenen Topografie bietet gerade die Altstadt ein Potenzial zu Entwicklung als Wohnstandort für ältere Einwohner. Dass ein Entwicklungspotenzial der Gesamtstadt insgesamt als Alterswohnsitz existiert, hat bereits das ISEK festgestellt und der Stadt eine entsprechende Profilierungsstrategie empfohlen. Die mit Sanierungsmitteln unterstützte Anpassung der Baustrukturen der Altstadt an die Bedürfnisse dieser Bevölkerungsgruppe dient daher gleichzeitig der Entwicklung des Untersuchungsgebietes als auch der Profilierung der Gesamtstadt.
Es besteht die Chance, der eingetretenen Stigmatisierung des Gebietes sowie den feststellbaren Segregationserscheinungen wirkungsvoll zu begegnen und somit die Altstadt innerhalb der Gesamtstadt wieder als Wohnstandort aufzuwerten.

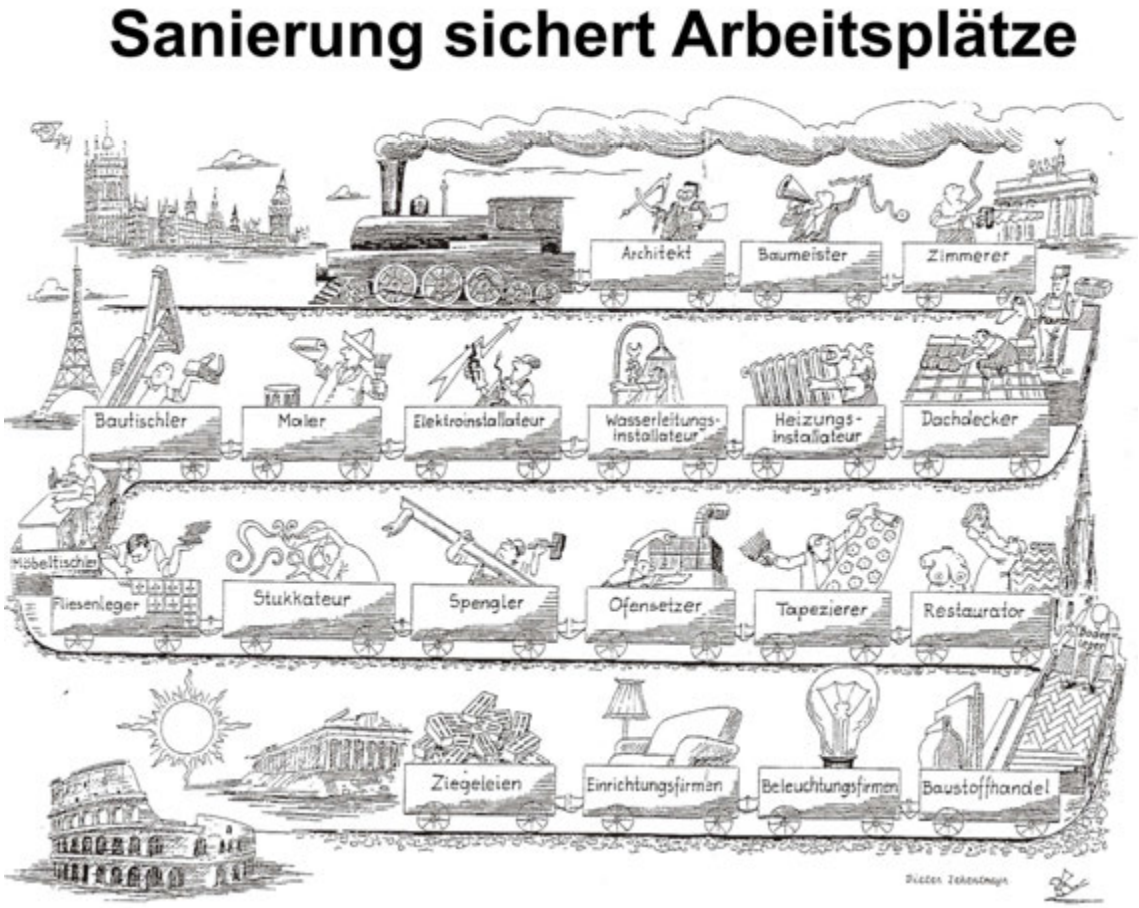
Die abnehmende Nutzungsintensität des Untersuchungsgebietes, sichtbar in den zunehmenden Leerständen an Wohnungen und Geschäften, birgt die Gefahr negativer Auswirkungen auf den Erhaltungs- und Bauzustand der Gebäude. Es gibt bereits Gebäude, deren Existenz durch anhaltenden Leerstand extrem gefährdet ist. Gerade der historische Gebäudebestand bildet aber die Grundlage der touristischen Bedeutung Hann. Mündens. Ihre der Nutzungsintensivierung dienende Sanierung trägt also gleichzeitig zur Sicherung der Tourismusfunktion des Untersuchungsgebietes und der Tourismusbedeutung der Gesamtstadt bei. Erhebliche zusätzliche touristische Entwicklungspotenziale bestehen darüber hinaus in der Aufwertung der städtischen Freiräume und hier insbesondere der stadtgeschichtlich und städtebaulich einzigartigen Schlagden (siehe integriertes Stadtentwicklungskonzept). Der Einsatz von Sanierungsmitteln zur Aufwertung sowohl dieser Bereiche als auch der öffentlichen Freiräume im Untersuchungsgebiet insgesamt bietet also die Möglichkeit zur Erschließung der zusätzlichen touristischen Potenziale. Das wiederum trägt zum Ausbau des für Hann. Münden bedeutenden Wirtschaftsfaktors Tourismus bei. Im touristischen Bereiche ist daher Städtebauförderung gleichbedeutend mit Wirtschaftsförderung.

Verbunden mit der Förderung der Einzelhandels- und Tourismusfunktion im Untersuchungsgebiet ist sowohl direkt als auch indirekt die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Arbeits- und Ausbildungsplätze. Damit trägt die Sanierung dazu bei, den nach deutlichen Einbrüchen

inzwischen wieder feststellbaren Anstieg der Zahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse zu unterstützen.

Alle genannten Maßnahmen dienen schließlich dazu, die Nutzungsintensität des Gebietes zu erhalten und auszubauen und damit seinen baulichen und funktionalen Fortbestand zu sichern. Nur durch eine dauerhafte Nutzung aller Teilbereiche kann die für Hann. Münden prägende Altstadt insgesamt als flächenhaftes Baudenkmal erhalten werden.

Darüber hinaus hat die Sanierung auch nachweisbar direkt und indirekt positive Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Sie trägt somit nicht nur zu baulichen, sondern auch zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung Hann. Mündens bei. Nachfolgende Grafik veranschaulicht eindrücklich die Beschäftigungswirksamkeit der Sanierung.



1.4.3 Öffentliches Interesse an der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Für die Durchführung der Sanierung besteht ein öffentliches Interesse.
Sie kommt auch öffentlichen Einrichtungen und Freiräumen zugute und dient dem Wohl der Allgemeinheit. Es werden Arbeitsplätze gesichert und möglichst neu geschaffen werden.
Die Erhaltung der Altstadt als flächenhaftes Baudenkmal mit ihrer überregionalen Bedeutung, in ihrer Einzigartigkeit und ihrer regionalen Eigenart mit den überlieferten Bausubstanzen ist eine wichtige öffentliche Aufgabe.
Aufgrund der aufgezeigten Missstände und der angestrebten Maßnahmen ist eine durchgreifende Umsetzung der Sanierungsziele und Steuerung der Vorhaben nur möglich mit Mitteln der Städtebauförderung und auf Grundlage des Sanierungsrechts des BauGB.
Die Sanierungsmaßnahmen werden nach jeweiliger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auf eine breite demokratische Basis gestellt und unter intensiver Einbeziehung der Betroffenen und Bürger durchgeführt.
Die Ziele der Sanierung entsprechen den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

1.5 Mitwirkungsbereitschaft der Bürger

Aufgrund der erfolgten Befragung der Bürger und der positiven Resonanz der Bürger zur Innenstadtsanierung auf der einleitenden Bürgerinformationsveranstaltung ist eine gute Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft gegeben. Beleg dafür sind die innerhalb kurzer Zeit erfolgten rund 50[7] Rückmeldungen und Antworten mit bekundetem Teilnahmeinteresse der Bürger mit eigenen Vorhaben an der Innenstadtsanierung.

Darüber hinaus leben 61 % der Eigentümer von Häusern im Untersuchungsgebiet in Hann. Münden. Dieser hohe Anteil lässt eine hohe Verbundenheit mit dem Objekt und somit eine höhere Investitionsbereitschaft vermuten. Das wirkt sich günstig auf die Durchführung der Sanierung aus.

1.6 Vorstellung über den weiteren Fortgang der Erneuerungsmaßnahme einschließlich der Finanzierung

Die angestrebte funktionale und städtebauliche Verbesserung lässt sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten. Die Sanierung soll daher nach Maßgabe des umfassenden klassischen Sanierungsverfahrens erfolgen. Nur so ist sichergestellt, dass eine zügige Durchführung der Sanierung als Gesamtmaßnahme gewährleistet ist.
Die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts sowie die einheitliche Vorbereitung und Durchführung stellen sicher, dass die festgestellten städtebaulichen Missstände beseitigt bzw. abgemindert werden
Die Ordnungsmaßnahmen erfassen voraussichtlich in Einzelfällen auch Grunderwerb und Bodenordnung. Bei geplanten Betriebs-Auslagerungen bzw. bei durchgreifenden Baumaßnahmen können sich ggf. Umzüge von Bewohner und Betrieben ergeben. Neben Bau- und Ordnungsmaßnahmen stehen insbesondere auch Umstrukturierungsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich an. Aus diesen Gründen wendet die Stadt das vereinfachte Verfahren nicht an.

Der Stadtrat hat am 01.07.2008 gemäß § 142 Abs. 3 BauGB die Sanierungssatzung für ein neues Sanierungsgebiet „Altstadt IV“ beschlossen.
Die Stadt Hann. Münden wird sich gem. § 157 BauGB ff. eines Sanierungsberaters bedienen, weil die Gemeinde personell nicht das entsprechende Fachwissen vorhalten kann.
Die Durchführung soll sich auf einen Zeitraum von ca. 10 Jahren erstrecken; sie beginnt mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung.

Bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren ergibt dies einen durchschnittlichen Anteil der Gemeinde in Höhe von ca. 385.000 € pro Jahr, der im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung als gesichert anzusehen ist.

1.7 Besondere Gesichtspunkte der Dringlichkeit

Höchster und dringendster Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet besteht im Bereich der Schlagden.
Neben der touristischen Aufwertung des Schlagd-Bereiches besteht hier vordringlicher baulicher Sicherungsbedarf der Schlagdmauern. Bereits mehrfach ist es– glücklicherweise außerhalb des Altstadtbereiches – zu Mauerabrutschungen und –einbrüchen gekommen. Bisher konnten aus finanziellen Gründen nur kleine Teilbereiche saniert werden. Die bisherigen Kosten betrugen 6.000 € je lfdm. Ufermauer. Mehrere hundert Meter Ufermauern sind noch

[7] 36 Bürger, 16 Gewerbetreibende, Stand 1.06.2008

zu sanieren. Ein Unterspülen der westlichen und nördlichen Altstadtrandbereiche muss verhindert werden.
Der Verlust des Schlagdbereiches wäre ein nicht auszugleichender Einschnitt in die touristische Entwicklung der Stadt Hann. Münden. Ein einzigartiges Alleinstellungsmerkmal, das keine andere Stadt der Region in dieser Größe und stadträumlichen Ausprägung besitzt, geht verloren, wenn nicht bald Maßnahmen zum Erhalt eingeleitet werden. Darüber hinaus sind die Gefahren für die Bebauung im Uferbereich im Fall eines Mauerrutsches nicht zu unterschätzen.
Das „Rahmenkonzept Dielengraben und Schlagden“ hat jedoch im Rahmen einer ersten Einschätzung einen immensen finanziellen Aufwand zur Sanierung des Schlagdbereiches festgestellt. Die nötige Summe kann die Stadt nicht ohne Finanzbeihilfen bewältigen.

Die Dringlichkeit der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm wird durch den erheblichen Sanierungsbedarf am historischen Rathaus und am Turm der Stadtkirche St. Blasii verstärkt. Das Rathaus weist trotz vordergründig gutem Erscheinungsbildes erhebliche statische Mängel auf. Der Turm der St. Blasiikirche erfordert aufgrund der akuten Gefahr herabstürzender Bauteile bereits Bausicherungsmaßnahmen.
Beide Objekte muss die Stadt voraussichtlich ohne Förderung aus eigenen finanziellen Mittel bewältigen.

Drei große historische Objekte mit erheblichem Sanierungsbedarf überschreiten jedoch die finanzielle Leitungsfähigkeit der Stadt. Ohne die finanzielle Unterstützung sind lediglich Bausicherungsmaßnahmen möglich. Der Erhalt der Objekte für nachfolgende Generationen und der Erhalt der Altstadt Hann. Mündens als flächenhaftes Baudenkmal sind so nicht möglich.

1.8 Beteiligung der Behörden und Bürger

1.8.1 Beteiligung Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden

Durch die Stadt Hann. Münden wurden die Träger öffentlicher Belange / Behörden frühzeitig in die Sanierungsplanungen eingebunden. Die Träger öffentlicher Belange / Behörden erhielten folgendes Anschreiben im März 2008:

Sehr geehrte Damen und Herren,
für einen Teilbereich der Altstadt von Hann. Münden werden zurzeit „Vorbereitende Untersuchungen gem. §141 BauGB“ erarbeitet. Den Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes entnehmen Sie bitte der beiliegenden Karte. Aufgrund der Untersuchungen soll ein Sanierungsgebiet festgelegt werden, um u.a. mit möglichen Städtebauförderungsmitteln städtebauliche Missstände zu beseitigen und wichtige Teile des Altstadtbereichs von Hann. Münden aufzuwerten bzw. behutsam umzugestalten.

*Der Antrag auf Städtebauförderungsmittel muss bis zum **01.06.2008** bei der Regierungsvertretung Braunschweig eingereicht werden*

*Ich bitte Sie, mir bis zum **10.05.2008** eine **Stellungnahme** gemäß § 139 BauGB zuzuleiten und wichtige Informationen über Vorhaben (Art der Maßnahme, Umfang, geplanter Zeitraum) und Aspekte, die für die Altstadtsanierung der Stadt Hann. Münden von Bedeutung sein können, mitzuteilen, damit diese ggf. bei den vorbereitenden Untersuchungen und städtebaulichen Planungen Berücksichtigung finden können.*

Mit der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen formuliert die Stadt Hann. Münden eine Zukunftsstrategie nicht nur für das Untersuchungsgebiet, sondern auch für die gesamte Altstadt. Die Wirksamkeit der Strategie und damit ihr Erfolg bestimmen sich maßgeblich über die Integration des vor Ort vorhandenen Fachwissens der gesellschaftlichen Akteure und externer Fachleute und Fachbehörden.

Da sich erfahrungsgemäß auch im Vorfeld von städtebaulichen Sanierungsplanungen etliche Entwicklungsaspekte in einem gemeinsamen Gespräch besser erklären, erörtern und frühzeitig berücksichtigen lassen, möchte ich Sie daher zu einem

Informations- und Expertengespräch einladen.

Das Gespräch findet statt am:

Dienstag, den 22.04.08 2008 um 14 Uhr
Veranstaltungsort

In einem ausgewählten Kreis von lokalen und regionalen Fachleuten sollen daher Probleme, Chancen und notwendige Handlungsansätze diskutiert werden. Dem interdisziplinären Austausch kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Ihr Expertenwissen ist für die Relevanz der Handlungsansätze zu einer umfassenden Altstadtsanierung unabdingbar. Der Termin dauert voraussichtlich 2 Stunden.

*Bitte teilen Sie mir bis zum **15.04. 2008** mit, ob und mit welchem Personenkreis Sie an dem genannten Termin teilnehmen möchten.*

In der Hoffnung, dass Sie Ihre Teilnahme einrichten können, verbleibe ich
mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Ein Teil der Träger öffentlicher Belange hat geantwortet. Grundsätzliche Bedenken zur Altstadtsanierung wurden nicht vorgetragen. Maßnahmen anderer Träger im Gebiet wurden nicht benannt.

Stellvertretend wird die Stellungnahme des Landkreises Göttingen an dieser Stelle wiedergegeben. Die übrigen Stellungnahmen der Behörden sind im Anhang aufgeführt.

Stellungnahme des Landkreises Göttingen vom 23.04.2008:

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Amtes für Kreisentwicklung und Bauen wird wie folgt Stellung genommen:

Die beabsichtigte Erstellung einer Zukunftsstrategie für einen Teilbereich der Altstadt Hann. Mündens mit dem Ziel, die Innenstadt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels insbesondere als Wohnstätte sowie als Arbeits- und Handelsplatz zu erhalten und zu stärken, wird ausdrücklich begrüßt.
Es wird anerkannt, dass der deutliche Rückgang der Bevölkerungszahlen in Hann. Münden (1997 – 2007 : Verlust von 1.250 Einwohnern) eine zentrale Herausforderung hinsichtlich der Vermeidung vor Funktionsverlusten und –mängeln, dem Erhalt der örtlichen Identität und der Stärkung des zentralen Ortes darstellt.

Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Göttingen übt Hann. Münden die **Funktion eines Mittelzentrums** aus (s. Ziel C 1.6 01) und ist als **Standort mit der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten** festgelegt (s. Ziel 1.6 05 + 1.6 06); als ein solcher Kristallisationspunkt für den Wohnstätten- als auch Arbeitsstättenmarkt ist die Stadt jedoch auch in Abhängigkeit von der Lage zwischen zwei Oberzentren (Kassel und Göttingen) zu sehen, so dass Maßnahmen zur Konkurrenzstärkung insbesondere im Erhalt der vorhandenen Standortvorteile zu sehen sind.
Diese Standortvorteile finden bei Hann. Münden aufgrund der besonderen Situation und Ausstattung (landschaftlich als auch städtebaulich) auch in der Festlegung mit der **besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr** (s. Ziel D 1.5 07 + D 3.8 06) ihren Ausdruck, wobei die historische Altstadt und die Lage am Wasser besonders bedeutsam sind und somit auch weiterhin ein großes Potenzial darstellen.

Die Erstellung eines Konzeptes, mit dem Maßnahmen aufgezeigt werden sollen, die dazu beitragen, die Standort- und Lebensqualität weiter aufzuwerten und die o. g. Funktionen Hann. Mündens nachhaltig zu stärken und zu sichern, steht somit mit den Anforderungen und Zielen der Raumordnung, einen attraktiven und funktionsfähigen Wohn-, Arbeits-, und Handelsplatz zu sichern bzw. zu entwickeln, im Einklang.

Die Entwicklung von notwendigen Handlungsansätzen kann auch vor dem Hintergrund gesehen werden, das im „Leitbild Daseinsvorsorge sichern" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (MKRO vom 30.06.2006) hinsichtlich der Tragfähigkeit zentralörtlicher Strukturen Hann. Münden als „Gefährdetes Mittelzentrum" eingestuft ist. Die Entwicklung einer Strategie für die Kernstadt (städtebauliche Aufwertung, Schaffung neuer Einkommensquellen usw.,) wird von hier aus als Chance gesehen, das multifunktionale Grundgerüst des Mittelzentrums hinsichtlich der schrumpfenden Bevölkerung zu sichern und zu stärken.

Auch aus diesen Überlegungen heraus wird die Bewerbung um eine Aufnahme in ein aktuelles Förderprogramm ausdrücklich begrüßt.

Weitere Anmerkungen hinsichtlich der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauG) sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schramm

1.8.2 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Von Beginn an legt die Stadt Hann. Münden besonderen Wert auf die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger zur Innenstadtsanierung.

Neben einer öffentlichen Bürgerversammlung mit Vortrag und Diskussion zu den Vorbereitenden Untersuchungen fand ein Werkstattgespräch zur Stadtentwicklung mit Bürgern und sog. „Schlüsselpersonen“ statt.

Ferner wurde eine Fragebogenaktion an die Bürgerinnen/Bürger und Gewerbetreibenden durchgeführt, auch um die Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger auszuloten.

Fragebogen zur Teilnahmebereitschaft der Bürgerinnen und Bürger an der Altstadtsanierung in Hann. Münden (Auszug)

*Bitte jeweils ankreuzen bzw. ausfüllen (ggf. kann auch ein Zusatzblatt beigefügt werden) und möglichst bis zum **10.05.2008** an die Stadt Hann. Münden Bereich 5 - Stadtentwicklung, Fachdienst Stadtplanung, Böttcherstraße 3, 34 346 Hann. Münden zurücksenden oder abgeben (Ansprechpartner: Herr Pflum, Tel. 05541-75229). Ihre Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt und verpflichten Sie zu nichts.*

Name:_____ Straße _____

Ort:_____ Tel.Nr.:_____

1. Fragen zum eigenen Anwesen/Gebäude:

Mein/unser Gebäude wird genutzt als ( ) Wohnhaus ( ) Wohn-/Geschäftshaus
( ) Sonstiges:_____

Mein/unser Gebäude ( ) steht leer ( ) steht teilweise leer bzw. ist untergenutzt.

( ) Ich/wir nutze/n das Gebäude selbst. ( ) Das Gebäude ist vermietet.

Die Ausstattung meines Gebäudes/der Wohnung(en) ist nach meiner Einschätzung
( ) zeitgemäß, gut ( ) mittel ( ) nicht zeitgemäß.

1.1 Ich habe/wir haben voraussichtlich folgende Maßnahmen am Objekt

(Str./Nr.) _____ ( ) im Jahre 2008 ( ) 2009-2010
( ) nach 2010 vor:

Innen: ( ) Grundrissveränderung, -verbesserung ( ) Neuaufteilung der Wohnung(en)
( ) Anbau, Erweiterung ( ) Erneuerung Heizung ( ) Sanitär ( ) Elektro ( ) Dämmung
( ) Sonstiges:

Außen: ( ) Dacherneuerung ( ) Fassadenerneuerung ( ) Dämmung ( ) Fenster
( ) Tür ( ) Sonstiges:

( ) Abbruch von Gebäudeteilen, von Nebengebäuden ( ) Schaffung von Stellplätzen, Garagen ( ) Freiflächengestaltung ( ) Sonstiges:

Die Maßnahme ist ( ) umfangreich ( ) äußerst dringend (Bausubstanz gefährdet).

1.2 Auf unseren Anwesen stehen weitere Objekte mit Sanierungsbedarf. *(Bitte stichwortartig angeben wie oben)*

2. Fragen zur allgemeinen Stadtentwicklung und Altstadtsanierung:

2.1 Was gefällt Ihnen an Hann. Münden?
2.2 Was gefällt Ihnen nicht an Hann. Münden, wie kann die Stadt noch attraktiver werden?
2.3 Welche Einrichtungen in sozialen, kulturellen, touristischen oder sonstigen Bereichen fehlen in Hann. Münden und speziell in der Altstadt?
2.4 Durch welche Initiativen und Strategien kann die Altstadt als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort für Wohnen, Arbeiten und Leben aufgewertet werden. Welche Akzente (nicht nur baulich) können gesetzt werden, um die Altstadt zu beleben? In welche Richtung soll sich die Altstadt entwickeln, welche neuen Impulse sollen gegeben werden?
2.5 Worauf sollte bei einer Altstadtsanierung besonderer Wert gelegt werden, z.B., Gestaltung der Straßen und Plätze, Verkehrsentwicklung, Stellplatzversorgung, Wohnumfeldverbesserung, Begrünung, Wegeverbindungen, Stadtbildpflege, Blockentkernung, Abbrüche? Haben Sie konkrete Vorschläge zur Profilierung der Stadt und zur Standortaufwertung des öffentlichen Raumes?

Fragebogen zur Teilnahmebereitschaft der Gewerbetreibenden an der Altstadtsanierung in Hann. Münden (Auszug)

*Bitte jeweils ankreuzen bzw. ausfüllen (ggf. kann auch ein Zusatzblatt beigefügt werden) und möglichst bis zum **10.05.2008** an die Stadt Hann. Münden Bereich 5 - Stadtentwicklung, Fachdienst Stadtplanung, Böttcherstraße 3, 34 346 Hann. Münden zurücksenden oder abgeben (Ansprechpartner: Herr Pflum, Tel. 05541-75229). Ihre Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt und verpflichten Sie zu nichts.*

Firmenname:_____ Ansprechpartner:_____

Anschrift:_____ Tel. _____

1. Fragen zum eigenen Betrieb:

1.1 Art des Betriebes
_____

1.2 Seit wann besteht der Betrieb? _____ Anzahl der Arbeitsplätze: _____

1.3 Beabsichtigen Sie betriebliche Investitionen, bauliche Maßnahmen ( ) kurzfristig in den Jahren 2008-2009 ( ) mittelfristig in den Jahren 2010 bis 2013? *Ggf. bitte kurze Stichworte zu den geplanten Aktivitäten*
1.4 Beabsichtigen Sie, weitere Arbeitsplätze ( ) kurzfristig in den Jahren 2008-2009 ( ) mittelfristig in den Jahren 2010 bis 2013 zu schaffen? Wenn ja, handelt es sich um Arbeitsplätze für ( ) Jugendliche/Auszubildende ( ) Frauen ( ) Behinderte. *Ggf. bitte kurze Stichworte zu den geplanten Aktivitäten*
1.5 Ist ihr Betriebsstandort ( ) günstig ( ) ungünstig ( ) verbesserbar?

Gibt es Standort-/Immissionsprobleme? Was kann oder sollte gezielt verbessert werden, z.B. Stellplatzsituation? Gibt es Ihrerseits Vorschläge zur Standortaufwertung?

1.6 Möchten Sie ggf. umsiedeln? ( ) ja ( ) nein ( ) vielleicht.

1.7 Haben Sie ggf. Interesse am Städtebau-Förderprogramm teilzunehmen?
( ) ja ( ) nein ( ) weiß noch nicht ( ) möchte gerne weitere Informationen

1.8.3 Auswertung der Fragebogen-Aktion

Die Meinungen und Anregungen der Bürger spiegeln die Verhältnisse und Handlungserfordernisse zur Altstadtsanierung von Hann. Münden in etlichen Positionen gut wieder. Die Altstadt an sich wird von den Bürgern geschätzt. Gemeinschaftliche und kulturelle Aspekte sind bei den Bürgern hoch angesiedelt. Die Resonanz der Fragebogenaktion ist sehr hoch zu bewerten. In relativ kurzem Zeitraum wurden zahlreiche Fragebögen zurückgegeben (Quote: 18,5 % Rücklauf, Stand 01.06.2008). Auch die Teilnahmebereitschaft an der Sanierung ist im privaten Bereich vorhanden – s. Kap. 3.2.4 Mitwirkungsbereitschaft der Bürger.

Die Stärken und Schwächen der Altstadt sowie Handlungsfelder aus Sicht der Bürger und Gewerbetreibenden:

Fragebögen Bürger

Was gefällt Ihnen an Hann. Münden?

- Lage
- Altstadt
- Fast alles
- Nette gemütliche Stadt
- Wunderschöne Stadt (deshalb hab ich dort mein Haus gekauft); liegt aber jetzt irgendwie im „Dornröschenschlaf“ und sollte wach geküsst werden
- Die Lage der Stadt, Fachwerkhäuser
- Die alten Häuser und die drei Flüsse
- Die Fachwerk-Altstadt
- Geschäfte mit persönlicher Beratung
- Kurze Wege, freundliche Pförtner im Rathaus
- Wohnen in der Stadtmitte (als Seniorin)
- Die persönliche Atmosphäre einer Kleinstadt
- Kurze Wege, schöner Stadtkern, Grünanlagen der Stadt
- Fachwerkhäuser, Gastronomie, Wasser als Landschaftselement, landschaftliche Lage, Waldreichtum der Umgebung
- Umgebung, verkehrsgünstige Lage
- Herrliche Parkanlagen, die nahe gelegen sind; gemütliche Fachwerkstadt
- Gut gelegene und bequem erreichbare Einkaufszone
- Mittelalterliches Stadtbild; schöne Lage, ruhige und freundlich-familiäre Kleinstadtatmosphäre
- Kulturelle Lebendigkeit, touristische Attraktion
- Die Wallanlagen sind sehr schön, an den Gewässern zu wandern ist eine große Freude
- Alles zu Fuß erreichbar, ruhige Stadt, schöne Lage

Was gefällt Ihnen nicht an Hann. Münden, wie kann die Stadt noch attraktiver werden?

- 70er-Jahre Pflaster – zu wenig Parkplätze auch für Anwohner
- Anwohnerstellplätze zu wenig vorhanden
- Unzählige Straßenschilder in Altstadt, die der Atmosphäre einer historischen Kulisse nicht dienen
- Klärung der Haas-Häuser – Schandflecken!!
- Die vielen Billigläden. Es fehlen verschiedene Branchen, so dass man nach Kassel oder Göttingen ausweichen muss.
- Unattraktive Mietsituation in Altstadtbereich, z. T. Beginn von Verslummung (Slums)
- Der Stadt fehlen Arbeitsplätze (-> Ausweisung von Gewerbeflächen)
- Zu viele Auslagen vor den Geschäften
- Die jungen Leute bleiben nicht in der Stadt sondern es zieht sie in andere Städte
- Leerstehende Geschäfte (-> zu hohe Grundsteuer)
- Hundekot und Tauben
- Zu große Linienbusse mit zu wenig Passagieren
- Hinweisschilder zu Touristenzielen (z.B. Tillyschanze) müssen überprüft werden
- Leerstehende und verfallene Häuser in der Altstadt
- Entweihung der Aegidienkirche
- Der viele Abfall, vor allem am Wochenende
- Die Anlagen müssten mehr gepflegt werden
- Wanderwege sind in einem sehr schlechten Zustand
- Das Verhalten eines bestimmten Hausbesitzers
- Zustand der Schlagden
- Flussufer attraktiver gestalten
- Mix der Geschäfte ist wenig attraktiv
- Wenig Veranstaltungen, viele leere Geschäfte
- Unangenehmes Wohnen durch Stadtfeste (zu laut)
- Leider immer noch keine einheitlichen Öffnungszeiten
- Wenig attraktive Ladengestaltungen und ganz erstaunlich verstaubte Schaufenster
- Erschließungskosten für eine Straße zu zahlen, in der wir nicht wohnen
- Dass die Stadt nur einen Handwerksbetrieb im Gewerbe Heizung-Sanitär-Elektro favorisiert
- Im Sommer erhebliche nächtliche Lärmbelästigung durch Nachtschwärmer in der Langen Str.
- An den Wochenenden müsste die Stadt sauberer gehalten werden
- Zu wenig Attraktivität für junge Familien, zu viel Hundekot, schlechte Parkplatzsituation, ungenügendes Beleuchtungskonzept der Straßen und Grünanlagen
- Bei Sanierungen von Altbauten zu wenig finanzielle Unterstützung

Welche Einrichtungen in sozialen, kulturellen, touristischen oder sonstigen Bereichen fehlen in Hann. Münden und speziell in der Altstadt?

- Touristeninformation zentral
- Theater
- Kinder-, Behinderten- und Altengerechte Einrichtungen
- Ich bin zu selten in Ha.Mü., um diese Frage beantworten zu können
- Schlagden aufwerten, Schlagden mit Fußwegen, Wanderweg ab Blume entlang der Werra/Weser bis Weserbrücke
- Bessere Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum
- Attraktivere Flanierwege an den Flussufern
- Hotel- und Tagungsräume, Wellnessbad/Therme
- Bessere Nutzung der drei Flüsse (Wo kann man hier überhaupt ans Wasser?)

- Besser bewirtschaftete Parkplätze
- Ein zur Tillyschanze fahrendes Bähnchen
- Orientierungstafeln über Wanderwege, Radwege, Ausflugsmöglichkeiten in der Umgebung
- Mehr Kultur und Konzerte, wenig Ruheflächen und Parkanlagen, attraktives Schwimmbad
- In sozialen, kulturellen und touristischen Bereichen halten wir Ha. Mü. für ausgewogen besetzt
- Solange die Innenstadt als Einkaufsstadt nicht aufgewertet wird (inklusive Gastronomie, Hotels) wird es keine positive Entwicklung geben
- Fahrrad- und Bootsverleih
- Mehr Multikulturelle Veranstaltungen

Durch welche Initiativen und Strategien kann die Altstadt als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort für Wohnen, Arbeiten und Leben aufgewertet werden. Welche Akzente (nicht nur baulich) können gesetzt werden, um die Altstadt zu beleben? In welche Richtung soll sich die Altstadt entwickeln, welche neuen Impulse sollen gegeben werden?

- Parkhaus
- Fahrradständer
- Autofreie Innen-/Altstadt
- Fahrradstadt
- Fachwerk ist unser „Pfund“, deshalb verkommende Häuser den Besitzern (siehe Haas) abnehmen
- Instandsetzung u. Modernisierung der Häuser
- Wohnen in der Innenstadt soll wieder attraktiver werden
- Mehr Parkplätze direkt in der Innenstadt
- Mehr „Neues“ mit „Altem“ verbinden, auch mal ein altes Haus abreißen und Platz für Neues schaffen
- Durch extrem hohe Fördermittel Hausbesitzer in die Lage versetzen, zeitgemäße Wohnqualität schaffen zu können. Beim aktuellen Zustand der Wohnungen bekommt man auch keine „besseren“ Mieter
- Versuchen mehr Geschäfte anzusiedeln
- Angebote für junge Leute schaffen
- Den Tourismus noch mehr fördern
- Förderung von Kleinbetrieben zur Ansiedlung usw. (Nach einer Statistik sind 91 % der Arbeitnehmer in Deutschland in Kleinbetrieben beschäftigt)
- Reaktivierung des botanischen Gartens und des alten Packhofes
- Kaufhaus, attraktive Angebote für junge Menschen, Cafés etc. (für Alte gibt es genug)
- Initiativen für Unternehmernachwuchs
- Bundesweite Werbung, um Senioren für Ha Mü als attraktiven Altersruhesitz zu gewinnen (meistens zahlungsfähiges Klientel)
- Das Wohnen in der Innenstadt muss für den „Normalbürger“ wieder attraktiver werden
- Die Burgstraße sollte auf keinen Fall geöffnet werden, es ist schon genug Autoverkehr, außerdem werden die Busse behindert
- Wirkungsvolleres Stadtmarketing, bessere Werbung, touristische Erschließung der Schlagden

Worauf sollte bei einer Altstadtsanierung besonderer Wert gelegt werden, z.B., Gestaltung der Straßen und Plätze, Verkehrsentwicklung, Stellplatzversorgung, Wohnumfeldverbesserung, Begrünung, Wegeverbindungen, Stadtbildpflege, Blockentkernung, Abbrüche? Haben Sie konkrete Vorschläge zur Profilierung der Stadt und zur Standortaufwertung des öffentlichen Raumes?

- Neue Pflasterung ohne Bordsteine
- Anwohnerparkplätze
- Autofreie Altstadt
- Behinderten- und Altengerecht
- Evtl. Blumenampeln an die Laternen?? Ist in anderen Städten so gut gelöst
- Mehr Begrünung und Blumenschmuck
- Nichtberechtigte Auto- und Radfahrer in der Langen Str. kontrollieren und bestrafen
- Bürgersteige freihalten für Kinderwagen und Rollstuhlfahrer
- Schlechtes Pflaster -> wieder besser begehbare Flächen
- Wohnumfeldverbesserung
- Verkehrsentwicklung
- Mehr Grün, mehr Plätze und Ruhezonen
- Bessere Parkraumbewirtschaftung durch Schranken
- Viel mehr Licht in der dunklen Jahreszeit
- Umgestaltung der Schlagden
- Mehr Unterstützung des Stadtdenkmalpflegers Herrn Klapp durch den Sydekumverein, nicht nur ganz allgemein, sondern konkret im Einzelnen
- Kleine Wegeverbindungen attraktiver gestalten
- Wohnumfeldverbesserung, Anwohnerparkraum
- Alle Verbesserungsvorschläge sind in einem ständigen Fluss zu halten, das ist unserer Meinung nach ein ständiger Prozess in dieser Altstadt
- Alle leer stehenden Geschäftshäuser, die baufällig sind, müssten in irgendeiner Form saniert werden
- Kleinere Passagen in entkernten Bereichen bzw. Baulücken
- Nicht nur Hausbesitzer bei den Kosten heranzuziehen, sonst ist der Kauf eines Hauses in der Altstadt nicht mehr akzeptabel und rechnet sich nicht mehr
- Denkmalschutz zurückfahren, zeitgemäße Flächen in Altbauten schaffen, Fassadenerhalt und hinterer Neubau
- Mehr Parkplätze gebührenfrei?!

Fragebogen Gewerbetreibende

Was gefällt Ihnen an Hann. Münden?

- Sehr schöne Altstadt
- Alles ist zu Fuß erreichbar, die Bürgernähe
- Infrastruktur (3 Flüsse, Bahnhof, etc.)
- Beliebtes Ausflugsziel; relativ viele auswärtige Kunden
- Lage mit viel Grün und Wasser
- Überschaubare Wege
- Die alte Bausubstanz, die auf jeden Fall erhalten und verbessert werden muss
- Landschaft: Flüsse, Wälder -> Freizeitmöglichkeiten, Geschichte
- Architektur: Hann Münden hat viel schlafendes Potential, getreu dem Motto: „Warum in die Ferne schweifen, sieh das Gute liegt so nah!“ Oft fehlt es am Geld?
- Die Atmosphäre, das Flair dieser einmaligen Fachwerkstadt

Was gefällt Ihnen nicht an Hann. Münden, wie kann die Stadt noch attraktiver werden?

- Wenige kostenfreie Parkplätze
- Wenig Spielraum für Kinder/Jugendliche
- Zusammenspiel der politischen Parteien bzw. Gremien
- Erheblicher Leerstand von Geschäften und Häusern in der Innenstadt
- Negative Äußerungen über die Stadt und ihre Möglichkeiten, auch von vielen Einzelhändlern („Nix los, alles tot“ -> schlechte Visitenkarte!)
- Der Verfall vieler alter Häuser muss gestoppt werden
- Durchfahrtsverkehr in der Fußgängerzone mehr beschränken
- Auf jeden Fall nicht durch noch mehr Parkplätze im Zentrum
- Parkplatzsituation, zu wenig kostenlose oder günstige Parkplätze in zentraler Lage

Welche Einrichtungen in sozialen, kulturellen, touristischen oder sonstigen Bereichen fehlen in Hann. Münden und speziell in der Altstadt?

- Was für Jugendliche
- Mehr Fachhandel, kleinere Einzelgeschäfte
- Cocktail-/Tanzbar
- Mehr Aktivitäten für junge Menschen, attraktive Wohngebiete für junge Familien, auch weiterhin eine Stärkung des Tourismus
- Initiativen wie „Kunst und Denkmal“
- Keine, alles ist ausreichend vorhanden

Durch welche Initiativen und Strategien kann die Altstadt als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort für Wohnen, Arbeiten und Leben aufgewertet werden. Welche Akzente (nicht nur baulich) können gesetzt werden, um die Altstadt zu beleben? In welche Richtung soll sich die Altstadt entwickeln, welche neuen Impulse sollen gegeben werden?

- Jeden 2. Sonntag Einkaufsmöglichkeiten
- Öfter mal ein Stadtfest veranstalten
- Die Altstadt sollte sich wieder als „großes Einkaufszentrum“ entwickeln. Das Zusammenspiel zwischen Mietpreisen, Gestaltung und Vorschriften muss verbessert werden. Auch kostenlose Parkplätze gehören dazu.
- Motivation!! (Unsere Stadt ist schön!)
- Übereinstimmende Öffnungszeiten sind wichtiger als Sonntagsöffnung
- Fachwerkhäuser sanieren und damit die Altstadt als Wohnbereich attraktiver machen
- Mann muss versuchen das ganze Jahr den Tourismus an Hann Münden zu binden
- Denkmalpflege: ja! Aber wir brauchen kein Freilichtmuseum. Das Alte und Neue sollte verbunden werden
- Zu wenig Werbung für den Fremdenverkehr und zu wenig Parkplätze

Worauf sollte bei einer Altstadtsanierung besonderer Wert gelegt werden, z.B., Gestaltung der Straßen und Plätze, Verkehrsentwicklung, Stellplatzversorgung, Wohnumfeldverbesserung, Begrünung, Wegeverbindungen, Stadtbildpflege, Blockentkernung, Abbrüche? Haben Sie konkrete Vorschläge zur Profilierung der Stadt und zur Standortaufwertung des öffentlichen Raumes?

- Bessere Verbindung der nicht genutzten Hinterhöfe Lange Straße / Burgstraße (-> dadurch mehr Fläche!)
- Gestaltung der Straßen und Plätze

- Stellplatzversorgung
- Innenstadt wieder mehr begrünen
- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Einzelhändler
- Es kann sinnvoll sein, um einen Straßenzug aufzuwerten und neu zu beleben, ein Haus abzureißen
- Mehr Grünflächen in der Innenstadt, keine Hausabbrüche

Im Rahmen der Fragebogenaktion konnten die Hauseigentümer auch mitteilen, ob Sie ggf. in den nächsten Jahren Gebäudemodernisierungen planen. Der beiliegende Übersichtsplan gibt einen Überblick über die momentane, unverbindliche Teilnahmebereitschaft der Hauseigentümer im Untersuchungsgebiet wieder:

Karte 4: Übersichtskarte Teilnahmeinteresse der Bürger >

ALTSTADT HANN. MÜNDEN

Untersuchungsgebiet /
Vorbereitende Untersuchungen
gemäß § 141 BauGB

Altstadt IV -

Potenzielles Interesse von Bürgerinnen/Bürgern an Modernisierungsmaßnahme

Stadt Hann. Münden

Vorbereitende Untersuchungen
Altstadt IV - gem. § 141 BauGB

Plan: Bürger-Teilnahmeinteresse

planungsgruppe
lange puche
architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok

Maßstab i.O. 1:3000 Norden
Stand: 19.05.2008 100 m

2 Bestandsaufnahme und Darstellung der Funktions- und Substanzschwächen

2.1 Struktur und Nutzung im Untersuchungsgebiet

2.1.1 Soziale und demografische Situation

Einwohnerentwicklung
Bereits seit Mitte der 90er Jahre hat Hann. Münden durch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, verstärkt durch Abwanderungstendenzen, einen Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Zwischen 1999 und 2007 nahm die Zahl der Bewohner um 4 % ab. Dieser Entwicklungstrend schlägt sich auch im Untersuchungsgebiet nieder, allerdings in wesentlich stärkerem Ausmaß. Dessen Einwohnerzahl ist zwischen 1999 und 2007 sogar um ca. 13 % gesunken.
Der Einwohnerrückgang der Gesamtstadt wird sich den Prognosen zufolge weiter fortsetzen (siehe Abb. 1). Dementsprechend ist auch im Untersuchungsgebiet mit einer weiteren Abnahme zu rechnen.

- **Durch die weitere Abnahme der Einwohnerzahl besteht die Gefahr, dass ein dauerhaftes Überangebot an Wohnraum entsteht und das Untersuchungsgebiet seine Funktion als Wohnstandort verliert.**

Einwohnerentwicklung					
	1999 (31.12)	**2003 (31.12)**	**2007 (30.09)**	**1999 - 2007**	**2003 - 2007**
Gesamtstadt Hann. Münden	25810	25.310	24816	-3,9 %	-2,0%
Untersuchungsgebiet	944	905	825	-12,61 %	-8,8 %

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung der Gesamtstadt und des Untersuchungsgebietes (Quelle: eigen Berechnung nach Daten des Online Angebotes des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik und Angaben der Stadt, 2008)

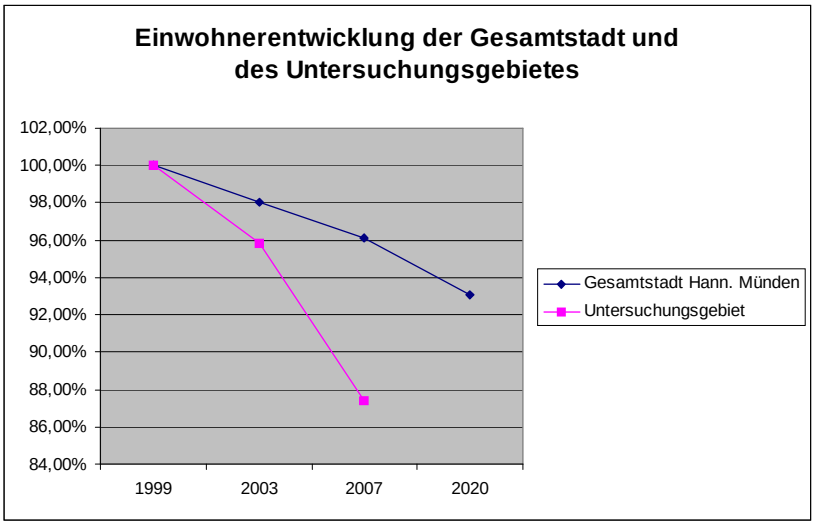


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung der Untersuchungsgebietes mit Vergleich zur Gesamtstadt (Quelle: Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Hann. Münden und des Online-Angebotes „Wegweiser Kommune“ der BertelsmannStiftung, Stand 2008)

Bewohner- und Alterstruktur
Im Verlauf der Altersstrukturentwicklung im Untersuchungsgebiet zwischen 1999 und 2007 ist eine leichte Abnahme des Anteils von Kindern und Jugendlichen unter 19-Jahren (1999: 21,3 %;
2003: 20,4 %; 2007: 19,2 %) sowie ein gleichzeitiger stärkerer Anstieg des Anteils von Über-65-Jährigen (1999: 10 %; 2003: 13,5 %; 2007: 16,1 %) festzustellen. Im Trend der Abnahme

Jüngerer und der Zuname Älterer entspricht das Gebiet der allgemeinen demografischen Entwicklung. Das heißt auch, dass im Gebiet Tendenzen einer Überalterung erkennbar sind.

Tabelle 2 stellt die Entwicklung zwischen 1999 und 2007 dar.

Entwicklung der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet						
	1999		2003		2007	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
0-5	61	6,5	43	4,8	40	4,8
6-18	140	14,8	142	15,7	118	14,3
19-29	155	16,4	150	16,6	118	14,3
30-49	307	32,5	278	30,7	257	31,2
50-64	187	19,8	170	18,8	159	19,3
65-79	85	9,0	88	9,7	101	12,2
80+	9	1,0	34	3,8	32	3,9
Summe	944	100,0	905	100	825	100

Tabelle 2: Entwicklung der Alterstruktur im Untersuchungsgebiet zwischen 1999 und 2007 (Quelle: Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Hann. Münden, 2008)

Zum Vergleich der Altersstruktur zwischen Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt muss auf die Daten von 2003 Bezug genommen werden. Für das Jahr 2007 liegen die Daten der Gesamtstadt nicht in der benutzten Gliederung vor.
Feststellbar ist, dass sich die Alterstruktur der Einwohner im Untersuchungsgebiet 2003 günstiger darstellt, als auf gesamtstädtischer Ebene. Der Anteil Junger bis 49 Jahre lag mit 67,8 % deutlich höher als der der Gesamtstadt mit 59,6 %. Zu dem höheren Anteil jüngerer Einwohner mag auch der hohe Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet beitragen (siehe nächsten Absatz)

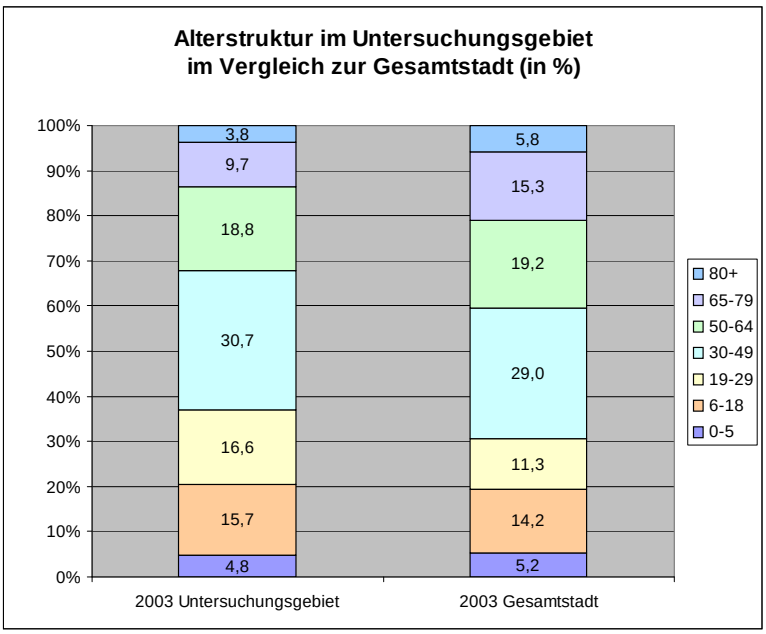


Abbildung 2:
Alterstruktur des Untersuchungsgebietes im Jahr 2003 im Vergleich zur Gesamtstadt
(Quelle: eigene Berechnung nach Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Hann. Münden, 2008)

- **Der deutlich zunehmende Anteil von älteren Einwohnern im Untersuchungsgebiet wird Auswirkungen auf die Wohnungsmarktsituation haben.**
  Einerseits ist zu vermuten, dass die steigende Zahl Hochbetagter im Fall deren Ablebens die Leerstandssituation weiter verschärfen wird (siehe Kap. 2.1.3).
  Andererseits ergibt sich zur Sicherung der Wohnfunktion des Gebietes die Notwendigkeit, den Wohnungsbestand an die Bedürfnisse Älterer anzupassen. Gerade das ist aber aufgrund der besonderen Baustruktur mit hohen baulichen Anforde-

rungen und damit hohen finanziellen Aufwendungen verbunden, die durch die erzielbaren Mieteinnahmen kaum gegenfinanzierbar sind. Daraus ergibt sich ein Bedarf am Einsatz von Fördermitteln.

Ausländeranteil
Mit 36 % im Jahr 2007 lag der Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet erheblich höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt (2007: 8 %). Die Zahl umfasst EU-Bürger, Ausländer aus Nicht-EU-Staaten sowie Einwohner mit doppelter Staatsbürgerschaft. Betrachtet man nur den Anteil von Nicht-EU-Bürgern und solchen mit doppelter Staatsbürgerschaft liegt dieser mit etwa. 25 % immer noch sehr hoch.
Bereits die vorbereitende Untersuchung zum Sanierungsgebiet Altstadt III hat festgestellt, dass sich der hohe Ausländeranteil in der Altstadt durch die mangelhafte Bausubstanz und die damit verbundenen günstigen Mieten begründet. Beide Umstände haben zu einer Konzentration von Bevölkerungsgruppen in der Altstadt geführt, denen aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse kein anderer Wohnraum zur Verfügung steht. Dazu gehören zwar nicht nur Einwohner mit Migrationshintergrund, sie nehmen aber einen deutlichen Anteil an diesen Bevölkerungsgruppen ein.

Nationalität der Einwohner im Untersuchungsgebiet					
	Deutsche	Ausländer EU-Büger	Ausländer Nicht-EU-Bürger	Doppelstaatler	Einwohner gesamt
in %	72,48%	11,03%	16,48%	8,36%	100,00%
absolut	598	91	136	69	825

Tabelle 3: Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet (Quelle: teilweise eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Hann. Münden, 2008)

- **Der hohe Ausländeranteil hat unter der Hann. Mündener Bevölkerung zu einer Stigmatisierung der Altstadt als Wohnstandort und als Aufenthaltsraum insbesondere in den Abendstunden geführt. Letztgenannter Aspekt ist allerdings ausschließlich subjektiv motiviert. Eine erhöhte Kriminalitätsrate ist nach Einschätzung der Polizei weder in der Altstadt noch im Untersuchungsgebiet erkennbar.**

- **Die Sicherung und Aufwertung des Untersuchungsgebietes als Wohnstandort für unterschiedliche ethnische und soziale Schichten erfordert daher intensive Integrations- und soziale Betreuungsmaßnahmen. Neben dem Einsatz investiver Sanierungsmittel besteht daher im Gebiet auch ein erheblicher Bedarf an Fördermitteln sozialer Programme.**
  Hier kann auf die Erfahrungen des Quartiersmanagements aus dem Sanierungsgebiet Altstadt III zurückgegriffen werden.

Haushaltsstruktur
Aus den Tabellen 4 und 5 ist erkennbar, dass die Haushaltsstruktur im Untersuchungsgebiet gekennzeichnet ist durch einen sehr hohen Anteil von Haushalten Alleinstehender.
Darüber hinaus haben knapp ein Drittel der Haushalte einen ausländischen Hauhaltsvorstand.

Haushalte mit Alleinstehenden konzentrieren sich in den Blöcken 9, 10, 21, 22, 23. Bei den Straßen stechen (unter Berücksichtigung von absoluter Zahl und Prozentzahl) die Burgstraße, die Lange Straße, die Lohstraße und die Markstraße hervor
Ausländische Haushalte konzentrieren sich in den Blöcken 10 und 21. Betrachten nach Straßen stechen hier die Burgstraße und Lange Straße hervor.
In der Kombination von Alleinstehenden Haushalten und ausländischen Haushalten treten der Block 10, sowie die Burgstraße und die Lange Straße mit besonders hohen Werten her-

vor. In diesen Bereichen ist mit einem erhöhten Bedarf an Betreuungs- und Integrationsangeboten zu rechnen.

- **Aus der hohen Zahl von Haushalten Alleinstehender im Untersuchungsgebiet lässt sich ein Bedarf an kleinen Wohnungen ableiten.**

- **Aufgrund hoher Werte an Alleinstehenden und ausländischen Haushalten ist in Block 10, sowie in der Langen Straße und der Burgstraße mit einem erhöhten Bedarf an Betreuungs- und Integrationsangeboten zu rechnen.**

Anmerkung: Die geringen Abweichungen zwischen den Tabellen 4 und 5 sind vmtl. durch Ungenauigkeiten in der statistischen Abgrenzung zwischen Blöcken und Straßenzügen zurückzuführen.

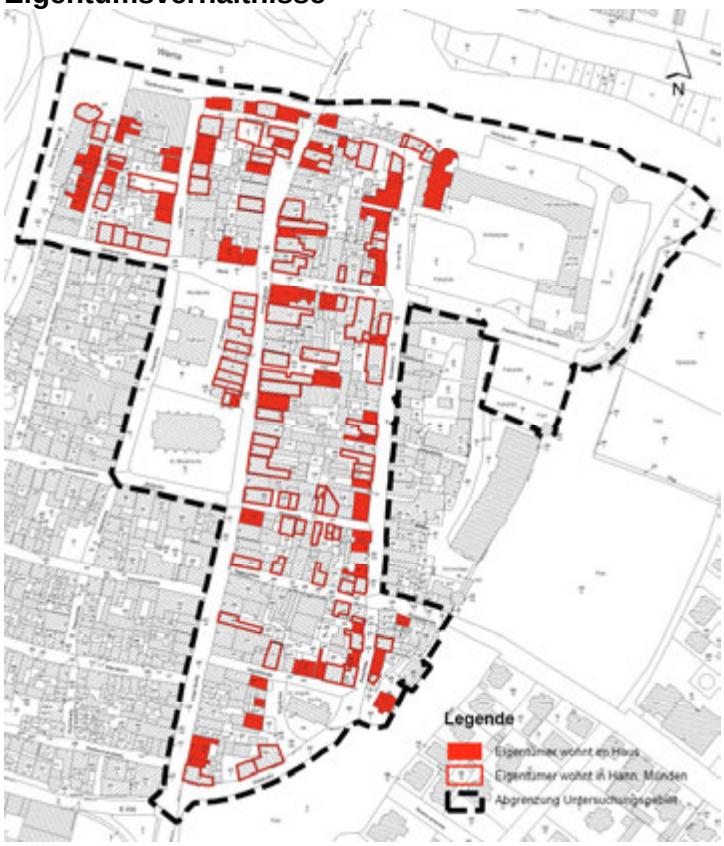
Haushalts- und Sozialstruktur blockweise										
Block	Einwohner	Anteil Ausländer + Doppelte Staats-bürger schaft		Haushalte gesamt	Haushalte ausl. Familien		Haushalte Alleinstehende		Haushalte unter 21jähriger	
		absolut	in %	absolut	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
7	32	15	46,98%	15	6	40,0	8	53,3	0	0,0
8	75	34	45,3%	45	15	33,3	30	66,7	0	0,0
9	110	24	21,8%	72	7	9,7	56	77,8	4	5,6
10	127	74	58,3%	75	40	53,3	56	74,7	10	13,3
11	15	0	0,0%	8	0	0,0	4	50,0	0	0,0
20	20	6	30,0%	11	3	27,3	7	63,6	0	0,0
21	183	63	34,4%	110	31	28,2	82	74,5	7	6,4
22	59	22	37,3%	36	12	33,3	27	75,0	0	0,0
23	83	14	16,9%	49	7	14,3	39	79,6	5	10,2
24	49	15	30,6%	30	7	23,3	20	66,7	2	6,7
25	26	4	15,4%	14	2	14,3	8	57,1	2	14,3
Untersuchungs-gebiet	779	271	34,8	456	130	28,0	337	72,5	30	6,5

Tabelle 4: Haushalts und Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet blockweise (Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Hann. Münden, 2008)

Haushalts- und Sozialstruktur straßenzugweise										
	Einwohner	Anteil Ausländer + Doppelte Staats-bürger schaft		Haushalte gesamt	Haushalte ausl. Familien		Haushalte Alleinstehende		Haushalte unter 21jähriger	
		absolut	in %	absolut	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Aegidiiplatz	10	2	20,0%	7	2	28,6	5	71,4	0	0,0
Aegidiistraße	44	12	27,3%	26	8	30,8	17	65,4	5	19,2
Bremer Schlagd	1	1	100,0%	1	0	0,0	1	100,0	0	0,0
Burgstraße	105	38	36,2%	66	21	31,8	46	69,7	7	10,6
Kiesau	71	31	43,7%	39	15	38,5	20	51,3	1	2,6
Kirchstraße	29	12	41,4%	19	6	31,6	15	78,9	1	5,3
Lange Straße	258	83	32,2%	152	36	23,7	117	77,0	11	7,2
Lohstraße	64	23	35,9%	39	9	23,1	31	79,5	1	2,6
Lotzestraße	6	6	100,0%	3	3	100,0	1	33,3	0	0,0
Markt	23	10	43,5%	14	2	14,3	10	71,4	1	7,1
Marktstraße	55	22	40,0%	35	12	34,3	28	80,0	2	5,7
Mühlenstraße	10	2	20,0%	6	0	0,0	5	83,3	0	0,0
Rosenstraße	26	11	42,3%	12	5	41,7	10	83,3	1	8,3
Schlossplatz	15	0	0,0%	8	0	0,0	4	50,0	0	0,0
Speckstraße	8	0	0,0%	7	0	0,0	6	85,7	0	0,0
Sydekumstraße	8	0	0,0%	6	0	0,0	5	83,3	0	0,0
Vor der Burg	33	15	45,5%	22	10	45,5	16	72,7	2	9,1
Wall	6	0	0,0%	3	0	0,0	2	66,7	0	0,0
Untersuchungs-gebiet	772	268	34,8	465	129	27,8	339	72,9	32	6,9

Tabelle 5: Haushalts und Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet straßenzugweise (Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Hann. Münden, 2008)

Eigentumsverhältnisse



Der überwiegende Teil der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind reine Mietobjekte. Nur 25 % der Gebäude werden von den Eigentümern selbst genutzt.
Hingegen leben 61 % der Hauseigentümer in Hann. Münden. Diese hohe Zahl erleichtert ihre Ansprache und Aktivierung.

- **Der hohe Anteil von in der Stadt lebenden Eigentümern lässt eine höhere Verbundenheit mit dem Objekt und somit eine höhere Investitionsbereitschaft vermuten, Das würde sich günstig auf die Durchführung eines Sanierungsverfahrens auswirken.**

Abbildung 3:
Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet (Quelle: eigene Darstellung nach Daten der Stadt, 2008)

Beschäftigtenentwicklung
In Folge des wirtschaftlichen Strukturwandels und damit einhergehender Stellenreduzierungen oder Betriebsschließungen hat die Stadt Hann. Münden zwischen 1990 und 2007 ca. 1 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze verloren.
In dieser Zahl nicht deutlich wird der erhebliche Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse zwischen 1999 und 2001, der bereits im Anschluss wieder einen deutlichen Einbruch erlitt. So sank die Beschäftigtenzahl zwischen 2000 und 2005 um 5,4 %[8]. Seit 2005 ist jedoch wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen, der nach Daten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik auf Beschäftigungszunahmen in allen drei Wirtschaftssektoren beruht.

Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten					
	1990 (30.06)	2002 (30.06)	2007 (30.06)	1990 - 2007	2002 - 2007
Gesamtstadt Hann Münden	8 171	8 335	8 068	-1,3%	-3,2%

Tabelle 6: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hann. Münden zwischen 1990 und 2007 (Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des Online Angebotes des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik)

Mit dem Verlust sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze einher ging ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen.
Im April 2008 waren in Hann. Münden 1 253 Arbeitslose einschließlich Leistungsempfänger nach SGB II registriert. Dies entspricht etwa einer **Arbeitslosenquote von 8,5 bis 9 %**[9].

Besonders ungünstig stellt sich die Struktur der Arbeitslosigkeit in der Stadt dar.
Über 50 % der Arbeitslosen waren 2005 bereits seit über einem Jahr ohne Beschäftigung[10].

[8] Online-Angebot „Wegweiser Kommune“ der BertelsmannStiftung, 2008
[9] Angabe des Leiters der Geschäftsstelle Hann. Münden der Agentur für Arbeit Göttingen
[10] Online-Angebot des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik, 2008

Das deutet einerseits auf verfestigte Abhängigkeitsstrukturen als auch auf strukturelle Probleme des Arbeitsmarktes in Hann. Münden an sich hin.

Die Arbeitslosensituation unter Ausländern stellt sich in der Stadt günstiger dar als auf Landkreis oder Landesebene. Andererseits bedeutet die Arbeitslosigkeit fast jeden dritten Ausländers[11], dass diese Bevölkerungsgruppe insgesamt gesehen schlechte Chancen auf dem Arbeitsmarkt hat. Das mag einerseits an Ressentiments liegen. Andererseits wird ihr Zugang zum Arbeitsmarkt häufig durch unzureichende Qualifikationen und Sprachkenntnisse verhindert.

- **Zahlen zur Beschäftigungssituation im Untersuchungsgebiet sind nicht verfügbar. Angesichts der im Vergleich zur Gesamtstadt ungünstigeren Einwohnerentwicklung sowie des erheblich höheren Ausländeranteils ist jedoch im Untersuchungsgebiet von erheblich schlechteren Beschäftigungs- und Arbeitslosenzahlen auszugehen.**
  Das deutet darauf hin, dass im Untersuchungsgebiet eine sozial und wirtschaftlich schwache Bevölkerungsgruppe lebt. Der Bedarf an sozialen Fördermaßnahmen wird dadurch unterstrichen (siehe auch Aspekt Ausländeranteil).

2.1.2 Öffentliche Infrastruktur, soziale und kulturelle Infrastruktur

Die **Wasser- und Abwassernetze** im gesamten Altstadtbereich sind nach Einschätzung der Stadtwerke Hann. Münden aufgrund ihres Alters faktisch als abgängig einzustufen. Im Rahmen von Erschließungs- und Straßenbaumaßnahmen ist daher ihre Sanierung mit zu berücksichtigen. Um die Sanierungsbedürftigkeit und den Sanierungsaufwand genau einschätzen zu können, ist eine Untersuchung des Netzes notwendig. Die Stadtwerke haben bereits ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert.

- **Die Sanierung des Leitungsnetzes besitzt eine hohe Bedeutung für die Sicherung der Altstadt als Wohnstandort.**

Ein weiteres wichtiges Kriterium für die Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes als Wohnstandort ist die Ausstattung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Insbesondere in einem so vergleichsweise kleinen Gebiet wie dem hier behandelten Untersuchungsgebiet muss für die Beurteilung das Angebot der gesamten Altstadt und umliegender Quartiere berücksichtigt werden.

Ein Angebot zur **Kinderbetreuung** bestehen im Gebiet über die Außenstelle der Kindertageseinrichtung der Arbeiterwohlfahrt im Schlosshof. Zwei weitere Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung in der unmittelbar an die Altstadt anschließenden Bahnhofsvorstadt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit zur Kinderbetreuung durch Tagesmütter.
Die vorhandene Ausstattung ist daher als ausreichend einzustufen. Bereits seit einiger Zeit unternehmen Stadt und Träger gemeinsam erfolgreich Anstrengungen, um das Betreuungsangebot der sich verändernden Nachfrage anzupassen (Anpassung der Gruppengröße, Umwandlung von Kindergarten- in Krippenplätze). Eine Notwendigkeit zur Schließung von Einrichtungen im Zuge des demografischen Wandels ist dadurch nicht absehbar.

Schulische Bildungseinrichtungen befinden sich mit dem Schulzentrum Hann. Mündens in unmittelbarer Nachbarschaft des Untersuchungsgebietes. Das Zentrum umfasst eine Grundschule, eine Hauptschule, ein Gymnasium und die Kreismusikschule. Die Entfernung vom äußersten Ende des Untersuchungsgebietes beträgt 600 m und ist damit für Kinder aus dem Untersuchungsgebiet problemlos fußläufig zu bewältigen. Die Versorgung des Gebietes

[11] Online-Angebot „Wegweiser Kommune“ der BertelsmannStiftung, 2008

mit Schul- und Bildungseinrichtungen ist somit in vollem Umfang gewährleistet. Anpassungsbedarfe im Zusammenhang mit den demografischen Veränderungen beziehen sich lediglich auf organisatorische Maßnahmen. Der Standort an sich ist gesichert.
Defizite bestehen allerdings bei ganztägigen und außerschulischen Betreuungsangeboten. Eine Vernetzung der Einrichtungen, um entsprechend Betreuungsangebote zu schaffen, gelang bisher noch nicht.

Differenziert stellt sich die Situation in Bezug auf **Spiel-, Sport-, und Freizeiteinrichtungen** dar. Im Gebiet selbst existieren aufgrund des eingeschränkten Freiflächenangebotes in der historischen Fachwerkaltstadt keine öffentlichen Spiel- und Sporteinrichtungen.
Ausgeglichen wird dieser Mangel teilweise durch das Spielzentrum „Am Wall“, den Bolzplatz „Wallanlagen“ sowie die Sportmöglichkeiten im Schulzentrum unmittelbar westlich an das Untersuchungsgebiet anschließend. Diese Einrichtungen sprechen vor allem größere Kinder und Jugendliche an.
Für Kleinkinder bestehen jedoch nur wenige wohnungsnahe Spielmöglichkeiten.
Freizeiteinrichtungen für Jugendliche existieren im Gebiet selbst über das Geschwister-Scholl-Haus an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, dass teilweise an den Stadtjugendring vermietet ist. Bezogen auf den Untersuchungsbereich ist das Angebot an Freizeiteinrichtungen als ausreichend einzustufen. Auf die Kernstadt bezogen sind jedoch Lücken im Freizeitangebot für Jugendliche erkennbar.

Bis auf gastronomische Einrichtungen, temporäre Angebote in den Sommermonaten (z.B. Kulturring, Stadtfeste), ein Kino im Block 21 und das Stadtmuseum im Welfenschloss gibt es weder im Untersuchungsgebiet noch in der Altstadt attraktive **Kulturangebote**, die auch zu einer Belebung der Altstadt in den Abendstunden beitragen könnten. Dieser Mangel wirkt sich sowohl – wie Umfrageergebnisse verdeutlichen - negativ auf die Funktion der gesamten Stadt sowohl als Tourismus-, als auch Wohnstandort aus.

Über das Herzogin-Elisabeth-Stift mit seinem Hauptstandort in unmittelbarer Nachbarschaft des Untersuchungsgebietes und seiner im Gebiet liegenden Außenstelle bestehen zwei **Einrichtungen zur Altenbetreuung**. Das Angebot wird ergänzt durch das Betreuungsangebot des ebenfalls in der unmittelbaren Nachbarschaft gelegenen Hauses der sozialen Dienste. Dazu gehört auch eine Tagespflegeeinrichtungen der Arbeiterwohlfahrt. Darüber hinaus gewährleisten mehrere mobile Pflegedienste die Betreuung älterer Bewohner.

Weitere soziale Betreuungsangebote bestehen im und in der Nachbarschaft des Untersuchungsgebietes durch zwei **soziale Beratungsstellen** der Arbeiterwohlfahrt (AWO). Im Haus Vor der Burg 19 befinden sich die Schuldnerberatung und die Beratungsstelle für Kinder, Eltern und Jugendliche der AWO. In der ebenfalls in der Altstadt gelegenen Zentrale des Verbandes gibt es eine Ehe-, Partnerschafts- und Lebensberatung, eine Migrationserstberatung, eine Schwangeren- und Schwangerschaftskonfliktberatung sowie eine allgemeine Sozialberatung.
Seelsorgerische Angebote bestehen über die in der Altstadt vorhanden Kirchengemeinden. Dazu gehört auch eine Moschee, in der die Vielzahl der in der Altstadt lebenden Einwohner muslimischen Glaubens ihre Religion ausüben kann.

- **Im Untersuchungsgebiet und in seiner Umgebung ist ein differenziertes und vielfältiges Angebot an Gemeinbedarfs und Wohnfolgeeinrichtungen vorhanden. Hervorzuheben sind insbesondere das vollständige Schulangebot sowie das umfangreiche Angebot zur Altenbetreuung. Die umfangreiche Ausstattung unterstützt die Wohnfunktion des Gebietes.**

- **Die vorhandenen sozialen Betreuungs- und Beratungsangebote gewährleisten im Bedarfsfall eine umfassend Betreuung der Einwohner. Sie entsprechen der Sozialstruktur des Gebietes und tragen zu seiner sozialen Stabilisierung bei. Die Ange-**

bote unterstützen dadurch gleichzeitig die Funktion des Gebietes als Wohnstandort für unterschiedliche Einwohnergruppen.
Dringend verbesserungsbedürftig ist allerdings das Angebot zur ganztägigen und außerschulischen Betreuung von Kindern und Jugendlichen. Hier bestehen derzeit noch Angebotsdefizite.

- **Im Untersuchungsgebiet fehlen weitgehend wohnungsnahe Spielmöglichkeiten für Kleinkinder. Dadurch wird die Funktion des Gebietes als Wohnstandort für Familien mit Kindern erheblich eingeschränkt. Für Familien, die zur freien Wahl ihres Wohnstandortes wirtschaftlich in der Lage sind, kommt die Altstadt als Wohnstandort dadurch kaum in Betracht. Im Rahmen der Sanierung besteht daher Handlungsbedarf zur Schaffung entsprechender Angebote, um sowohl die Wohnfunktion insgesamt, als auch die soziale Struktur des Gebietes aufzuwerten.**

- **Ebenso gilt es im Rahmen der Sanierung die Etablierung von Kulturangeboten im Untersuchungsgebiet gezielt zu unterstützen, um die Attraktivität der gesamten Stadt, der Altstadt und des Untersuchungsgebietes als Wohn- und Tourismusstandort zu erhöhen.**

2.1.3 Nutzungs- und Wirtschaftsstruktur

Nutzungsstruktur
Die Hann. Mündener Altstadt besitzt sowohl eine ausgeprägte **Funktion als Wohnstandort**, als auch eine **Funktion als zentraler Versorgungsbereich** der Stadt. Letztgenannter Aspekt trifft vor allem auf das Untersuchungsgebiet zu. Dementsprechend findet sich vor Ort eine **typische Kerngebietsstruktur**.
In den Erdgeschosszonen der Gebäude befinden sich Einzelhandelsnutzungen. Die Obergeschosse sind von ihrer Struktur her als Wohnflächen angelegt. Teilweise haben sich dort Dienstleitungs- oder Büronutzungen angesiedelt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden von ehemals gewerblich genutzten und heute vielfach leer stehenden oder verfallenden Wirtschafts- und Nebengebäuden geprägt.
Die beschriebene Struktur erstreckt sich nahezu über das gesamte Untersuchungsgebiet. Lediglich in den Randbereichen verschiebt sie sich etwas stärker in Richtung Wohnen.
Das Untersuchungsgebiet stellt den zentralen Versorgungsstandort der Stadt Hann. Münden dar. Schwerpunktbereich der Geschäftsnutzung im Untersuchungsgebiet und in der gesamten Altstadt ist die Lange Straße (Fußgängerzone). Ergänzende Einzelhandelslagen befinden sich in der parallel verlaufenden Burgstraße sowie in den Querverbindungen Marktstraße, Kirchstraße und Rosenstraße. Darüber hinaus bildet die gesamte Altstadt mit ihrer einzigartigen historischen Baustruktur die Grundlage der Bedeutung Hann. Mündens als Tourismusstandort (siehe auch Kap. 2.1.4)

Versorgungssituation
Die **wohnungsnahe Versorgung** der Bewohner des Untersuchungsgebietes ist noch über einen im Untersuchungsgebiet ansässigen Lebensmittelmarkt und einen nahe gelegenen Lebensmitteldiscounter gewährleistet. Angesichts der fortschreitenden Verkaufsflächenzunahmen in dieser Branche sowie der nur fußläufigen Erreichbarkeit besteht potenziell die Gefahr des Verlustes dieses Versorgungsangebotes.

Das sonstige Versorgungsangebot umfasst typische zentrenrelevante Einzelhandelsangebote, Dienstleitungsnutzungen, Angebote der medizinischen und der Gesundheitsversorgung sowie gastronomische Angebote.
Der Schwerpunkt des **Einzelhandelsangebotes** liegt im Bereich Textil. Insgesamt ist das Angebot eher konventionell strukturiert. Es sind nur wenige überregional bedeutende Filialunternehmen vertreten. Auch fehlen Geschäfte, die die Vermarktungspotenziale Hann. Mün-

dens, die Themen „Wasser“ und „Fachwerk“ aufgreifen und in attraktive Einzelhandelsangebote umsetzen[12]. Darüber hinaus ist das Einzelhandelsangebot teilweise durch eine unzeitgemäße Präsentation des Warenangebotes, eine wenig ansprechende Gestaltung der Geschäftsräume sowie eine zunehmende Anzahl von geringwertigen Sortimenten und Mischsortimenten gekennzeichnet. Die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes wird dadurch für die Einheimischen und insbesondere auch für Touristen eingeschränkt.
Eine zusätzliche Gefährdung des Einzelhandelsbesatzes geht von den unsicheren Perspektiven für Nachfolgerregelungen im Einzelhandel aus.

Die genannten Merkmale sind teilweise Folge der **schwierigen wirtschaftlichen Situation des Einzelhandels**, in der er sich aufgrund erheblicher Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Oberzentren Kassel und Göttingen befindet. Nach Aussage des Einzelhandelsgutachtens der CIMA aus dem Jahr 2003 liegt die Handelszentralität über alle Sortimente bei lediglich
86 %. Das Gutachten stellt fest, dass insbesondere bei Waren des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs Kassel die Versorgungsfunktion übernimmt. Hingegen war in der Warengruppe „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat“ mit einer Handelszentralität von 424 % ein erheblicher Kaufkraftzufluss zu verzeichnen. Aufgrund der „Präsent- oder Souvenir-Eignung“ dieser Warengruppe war der Wert sicherlich zu einem beträchtlichen Anteil auf Kaufkraftzuflüsse durch Touristen zurückzuführen. Infolge der Schließung eines großen Geschäftes mit Artikeln der genannten Warengruppe wird die Handelszentralität in dieser Warengruppe inzwischen erheblich niedriger liegen. Nichtsdestotrotz verdeutlicht der Wert die hohe Bedeutung, die der Wirtschaftsfaktor Tourismus für den Einzelhandel im Untersuchungsgebiet haben kann.

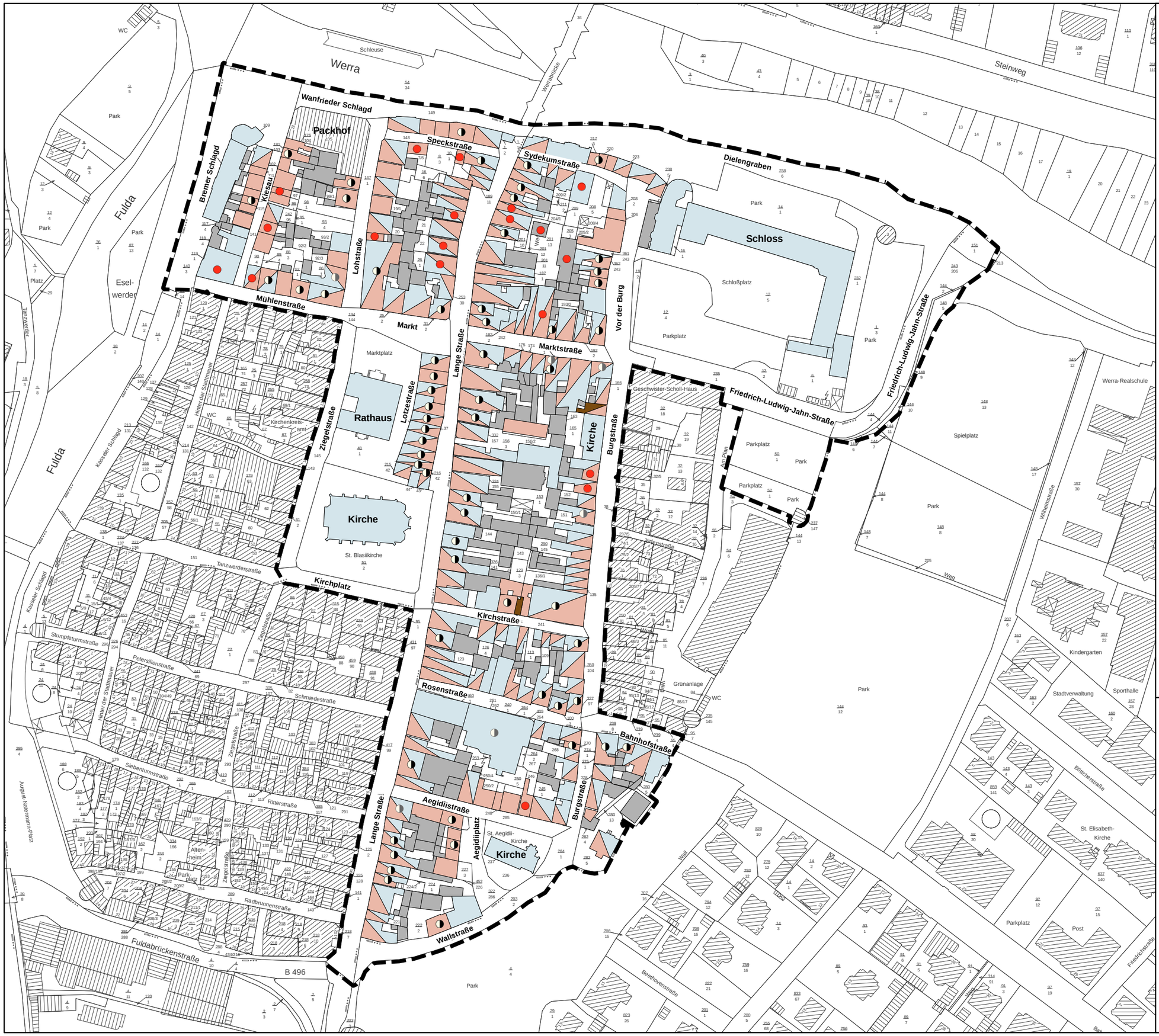
In engem Zusammenhang mit der Attraktivität der Altstadt und des Untersuchungsgebietes für Touristen steht das Angebot **an gastronomischen Einrichtungen, Übernachtungsmöglichkeiten und Kulturangeboten**.
Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche Cafes, Bistros, Gaststätten und Kneipen. Damit ist sowohl die gastronomische Versorgung der Bewohner als auch der Touristen gewährleistet. Die überwiegende Anzahl der Angebote bewegt sich jedoch im unteren bis mittleren Preissegment. Das ist einerseits günstig für die Nachfrage auch aus dem Untersuchungsgebiet heraus. Den Bewohnern stehen somit genügend Möglichkeiten zur Bildung und Pflege sozialer Kontakte zur Verfügung. Andererseits fehlen gastronomische Highlights, die die Funktion des Tourismusstandortes unterstreichen könnten.
An Übernachtungsmöglichkeiten stehen im Untersuchungsgebiet zwei Hotels sowie Ferienwohnungen im Rahmen des Nutzungskonzeptes „Urlaub im Fachwerkhaus“ zur Verfügung (siehe Kap. 2.1.4).
Auf das eingeschränkte Kulturangebot wurde bereits in Kapitel 2.1.2 hingewiesen.

Des Weiteren steht im Untersuchungsgebiet eine breite Palette an **Dienstleitungsangeboten** bereit. Angebotsdefizite sind nicht erkennbar. Ebenso ist die **medizinische Versorgung** der Bewohner durch mehrere Apotheken gewährleistet. Hinzu kommen verschiedene Allgemein- und Fachärzte sowie Angebote der Gesundheitspflege. Auffällig ist die Häufung von Physiotherapeuten und Krankengymnasten im Untersuchungsgebiet

Karte 5: Nutzung – Gebäude >

Karte 6: Nutzung – Angebot >

[12] vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Nutzung Gebäude

Legende:

- Wohnnutzung (incl. Wohnheim und Ferienwohnung)
- Handel/Dienstleistung/ soziales Angebot/Praxen/Büros
- Handwerk/Gewerbe
- Nebenanlage/ untergeordnete Nutzung
- Leerstand
- Teilleerstand Wohnraum
- Teilleerstand Gewerberäume

Stadt Hann. Münden

Vorbereitende Untersuchungen
zur Sanierung Altstadt IV
gem. § 141 Baugesetzbuch

Plan: Nutzung Gebäude

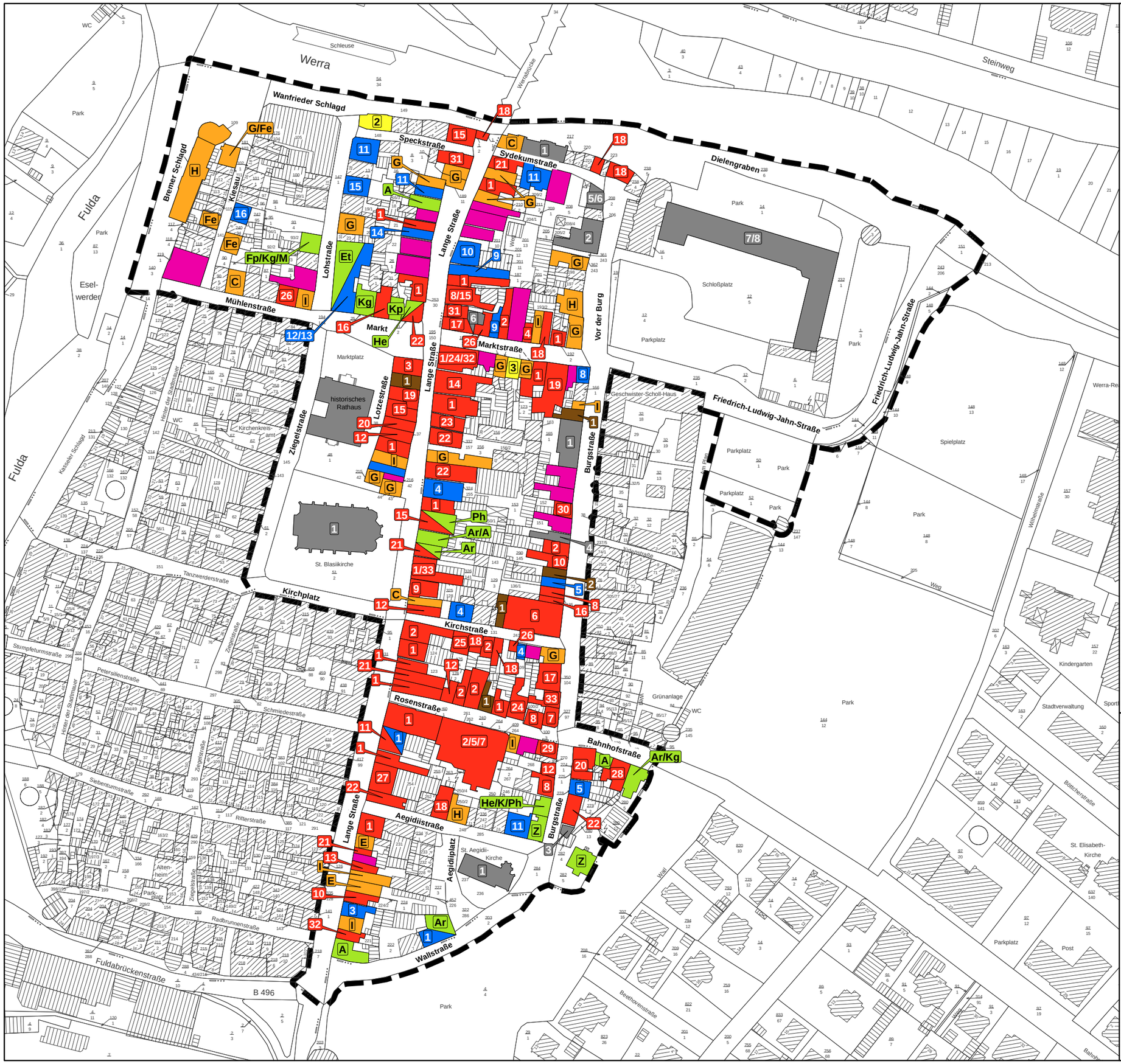
planungsgruppe lange puche
architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok

Stand: 08.07.2008

Maßstab: 1:2.000
60 m

Norden



Nutzung Angebot

Legende:

Einzelhandel/Handwerkshandel

1. Mode/Bekleidung
2. Schuhe
3. Elektrowaren
4. Musikladen
5. Fahrradhandel
6. Sportartikel/Sportbekleidung
7. Bücher/Antiquariat
8. Antiquitäten/2nd hand
9. Drogerie
10. Fotoladen
11. Parfümerie
12. Schmuck/Uhren
13. Hutgeschäft
14. Stoffhaus
15. Heimaccessoires/Heimtextilien
16. Geschenkwaren
17. Glas / Keramik/Porzellan
18. Kunsthandwerk/Galerie
19. Papierwaren/Spielwaren
20. Optiker
21. Telefonladen
22. Bäcker
23. Naturkost
24. Fleischerei
25. Feinkost/Spezialitäten
26. Obst/Gemüse
27. Supermarkt/Discounter
28. Stoffhaus
29. Samenhandel/Gartenzubehör
30. Zoofachgeschäft
31. Blumen
32. Lotto/Tabak/Zeitung
33. Quelle Shop

Dienstleistung/Büro

1. Rechtsanwalt/Notar
2. Immobilienmakler
3. Reisebüro
4. Textilpflege
5. EDV-Service
6. Verlagshaus
7. Schuh- und Schlüsseldienst
8. Textildruck
9. Änderungsschneiderei/Schneider
10. Kopierladen
11. Ingenieurbüro/Büroräume von Handwerkern u. Gewerbetreibende
12. Sprachschule
13. Bankfiliale
14. Bausparkasse/Versicherung
15. Heißmangel
16. Beschriftung

Vergnügung

1. Diskothek
2. Sportverein
3. Automatenspiele

Gastronomie/Beherbergung

G Gaststätte/Kneipe
H Hotel
Fe Ferienwohnung
I Imbiss
E Eisdiele
C Cafe

Handwerk/Gewerbe

1. Frisör
2. Maler

Arzt/Gesundheit/Pflege/Schönheit

A Apotheke
Ar Allgemeinmediziner
Z Zahnarzt
Ph Psychotherapie
He Heilpraktiker
Kg Krankengymnastik
Kp Krankenpflege
Et Ergotherapie
Fp Fußpflege
M Massage
K Kosmetik

Soziales/Kultur/Verwaltung

1. Kirche/Religiöse Vereinigung
2. Altenwohnheim
3. Durchgangswohnheim
4. Sozialverband Deutschland
5. AWO-Beratungsstelle
6. Parteibüro
7. Museum
8. Kindergarten

Leerstand

Stadt Hann. Münden

Vorbereitende Untersuchungen
zur Sanierung Altstadt IV
gem. § 141 Baugesetzbuch

Plan: Nutzung Angebot

planungsgruppe lange puche
architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok

Stand: 08.07.2008

Maßstab: 1:2.000
60 m

Norden

Standortbedingungen
Bedingt durch die mittelalterliche Bau- und Parzellenstruktur weisen viele Gebäude nur sehr **eingeschränkte Flächenangebote** auf. Viele Geschäfte verfügen nur über sehr kleine Verkaufsflächen, die keine zeitgemäße Präsentation der Ware zulässt. Ebenso können zahlreiche Gebäude aufgrund zu geringer Breite und damit verbundener eingeschränkter Wohnfläche nicht mehr heutigen Wohnansprüchen genügen. In der Vergangenheit wurde daher bereits versucht, durch die Zusammenlegung von Wohn- und Geschäftsräumen zeit- und nachfragegerechte Flächenangebote zu schaffen.

Leerstände Wohnen und Einzelhandel
Die beschriebene Situation hat in Verbindung mit der demografischen Entwicklung, dem Zustand der Gebäudesubstanz (siehe Kap. 2.3) und den besonderen Umfeldbedingungen (siehe Kap. 2.2.1) zu einem deutlichen Anteil von Leer- und Teilleerständen im Untersuchungsgebiet geführt.
Zahlreiche **Wohnungen in den Obergeschossen stehen leer** und / oder sind für Lagerflächen der im Erdgeschoss befindlichen Geschäfte **zweckentfremdet wurden**.
Karte 5 zeigt die anhand einer stromzählergestützten Leerstandsanalyse und durch eigene Beobachtungen ergänzte Leerstandssituation im Untersuchungsgebiet. Eine **Konzentration von Teilleerständen an Wohnungen** ist insbesondere **im Bereich der Langen Straße** in den Blöcken 9, 10, 20, 21und 24 feststellbar.

Nachfolgende Tabelle gibt eine ungefähre Orientierung[13] über die Wohnungsleerstände im Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Kernstadt.

Orientierungswerte zu Leerständen an Wohnungen		
	Untersuchungsgebiet	Kernstadt
Anzahl der Wohneinheiten	465	10.000
Leer stehende WE (abgemeldete Zähler)	59	345
Anteil Leerstand in %	13	3,5

Tabelle 7: Wohnungsleerstände in der Gesamtstadt und im Untersuchungsgebiet (Quelle: eigene Berechnung nach Angaben der Stadt auf der Grundlage einer stromzählergestützten Leerstandserhebung, Stand März 2008)

Geschäftsleerstände konzentrieren sich **im nördlichen Bereich der Langen Straße** sowie in der zur Burgstraße zeigenden Seite des Blockes 21. Weitere Geschäftsleerstände finden sich vereinzelt in den Querstraßen.

Zusätzlich zu den Teilleerständen ist im Untersuchungsgebiet ein **vollständiger Leerstand von 16 Hauptgebäuden** festzustellen. Bei einer Zahl von ca. 250 Hauptgebäuden entspricht das einem Anteil von 6 %.

- **Die hohe Zahl an leer stehenden Wohnungen sowie die zahlreichen Geschäftsleerstände sind ein deutliches Zeichen für die abnehmende Nutzungsintensität des Untersuchungsgebietes. Diese Entwicklung weist auf den voranschreitenden Funktionsverlust des Untersuchungsgebietes und der gesamten Altstadt als Wohn- und Geschäftsstandort hin.**
  Die Altstadt droht zur bloßen Kulisse zu werden

- **Der Wegfall der gewerblichen Nutzung in den Blockinnenbereichen hat jedoch auch dazu geführt, dass heute kein konfliktträchtiges Nebeneinander von Wohnen und störendem Gewerbe mehr die Funktion des Untersuchungsgebietes als Wohnstandort beeinträchtigt.**

[13] aufgrund von unzureichender Differenzierung der Ausgangsdaten der stromzählergestützten Leerstandsanalyse, z. B. keine getrennte Erfassung von Treppenhaus- und Wohnungszählern

- **Zur Sicherung der Wohnfunktion des Untersuchungsgebietes ist der noch vorhandene Standort eines Lebensmittelmarktes zur wohnungsnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in seiner Standortentwicklung zu erhalten.**

- **Die erheblichen Kaufkraftabflüsse aus Hann. Münden in die benachbarten Oberzentren gefährden die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt. Im Untersuchungsgebiet macht sich das durch die deutliche Zahl an Geschäftsleerständen bemerkbar.**

- **Trotz der bereits unternommenen Ansätze zur Schaffung nachfrage- und bedarfsgerechter Flächenangebote für Wohnen und Einzelhandel erweist sich die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit als wesentliches Entwicklungshemmnis für den Einzelhandel und damit für die Versorgungsfunktion sowie für die Wohnfunktion des Untersuchungsgebietes.**
  Die Bemühungen um den Ausbau des Flächenangebotes sind daher im Rahmen der Sanierung weiter zu forcieren.

- **Insgesamt betrachtet fällt es dem Gebiet immer schwerer, die ihm innerhalb der städtebaulichen Struktur zugedachte Funktion als Wohnstandort und zentraler Einzelhandelsstandort der Stadt Hann. Münden zu erfüllen**

- **Zur Sicherung und Aufwertung der Einzelhandelsfunktion des Untersuchungsgebietes ist aufgrund der Bedeutung des Tourismus für den Einzelhandel dessen verstärkte Ausrichtung auf die Wünsche und Bedürfnisse von Touristen anzustreben. Das umfasst sowohl die Gestaltung von Geschäftslokalen und Auslagen, als auch die stärkere Tourismusorientierung des Angebotes. Aufgrund der besonderen baulichen Strukturen der Fachwerkaltstadt ist dabei mit erhöhten finanziellen Aufwendungen zu rechnen.**

- **Die Ansiedlung attraktiver Einzelhandelsgeschäfte kann durch bauliche Maßnahmen nur unterstützt werden. Hierzu bedarf es vor allem Managemant-Strategien und -strukturen, die sich gezielt mit der Vermarktung der Geschäftsflächen im Untersuchungsgebiet und der gesamten Altstadt beschäftigen (siehe dazu auch Kap. 3.2.4).**

- **Zur Aufrechterhaltung der Nutzungsintensität im Untersuchungsgebiet gilt es darüber hinaus auch, neue, bedarfsgerechte alternative Nutzungen anzusiedeln. Ausgehend von dem zunehmenden Anteil älterer Einwohner ist eine Nutzungsoption im Bereich „Seniorenwohnen“ bzw. „barrierearmes Wohnen“, das auch für junge Familien mit Kindern geeignet ist, zu sehen. Des Weiteren können über eine Ausdehnung des Nutzungskonzeptes „Urlaub im Fachwerkhaus“ zusätzliche Nutzungsimpulse gesetzt werden.**

2.1.4 Sonderaspekt: Tourismus

Wirtschaftsfaktor Tourismus
Mit einem Umsatz von 32,3 Mio EUR im Jahr 2001[14] stellt der Tourismus einen wichtigen Wirtschaftsfaktor in Hann. Münden dar. 29 % des Umsatzes entfielen auf den Handel, 59 % auf das Gastgewerbe und 12 % auf sonstige Dienstleistungen[15].

[14] Lokale Ökonomie, S.17
[15] Lokale Ökonomie, S.17

Den größten Anteil am Besucheraufkommen nehmen Tagestouristen ein. Sie erbrachten 2001 60 % der erzielten Umsätze. Der Ausgabesatz pro Besucher lag 2001 allerdings nur bei 17,60 EUR / Tag. Andere niedersächsische Kommunen weisen deutlich höhere Werte auf, so z. B. Goslar 23,20 EUR oder Göttingen 27,40 EUR. Den Grund dafür sieht der Entwicklungsplan „Lokale Ökonomie“ im Fehlen attraktiver tourismusorientierter Angebote[16].
Ein weiterer Beleg für die Tourismusfunktion der Stadt ist die mit 5,2 Übernachtungen pro Einwohner hohe Tourismusintensität. Damit liegt Hann. Münden deutliche über den Werten des Landkreises (2,6) und des Landes (4,1) und sogar über dem Wert der Stadt Göttingen (3,2). Von den Gästeankünften des Landkreises entfallen 10 % auf die Stadt[17]. Die Übernachtungszahlen nehmen nach einem Einbruch im Jahr 2003 wieder kontinuierlich zu. Bereits im Jahr 2005 wurde der Einbruch wieder ausgeglichen. 2007 wurde mit knapp 130 000 Übernachtungen ein neuer Höchststand erreicht[18].
Die Grundlage der touristischen Bedeutung der Stadt bilden die besondere naturräumliche Lage am Zusammenfluss von Werra und Fulda zur Weser, sowie die historische Fachwerkaltstadt.

Tourismusrelevantes Angebot im Untersuchungsgebiet
Im Untersuchungsgebiet liegen wichtige touristische Angebotsbausteine.
Neben dem Anteil am historischen Gebäudebestand, der insbesondere in der zum Untersuchungsgebiete gehörenden Langen Straße den Besuchern der Altstadt präsent wird, umfasst das Angebot die städtebaulich und stadthistorisch herausragenden Gebäude des Rathauses und des Welfenschlosses mit dem Stadtmuseum.
Mit zwei Hotels und Ferienwohnungen stehen im Gebiet Übernachtungsmöglichkeiten bereit. Genannte Ferienwohnungen sind Bestandteil des erfolgreich eingeführten Konzeptes „Urlaub im Fachwerkhaus“. Ergänzende touristische Funktionen übernehmen die zahlreichen gastronomischen Angebote im Untersuchungsgebiet sowie natürlich der Einzelhandel.
Des Weiteren ist Hann. Münden Treffpunkt von vier überregional bedeutenden Radwegen, dem Weser-, dem Werra-, dem Fulda und dem Weser-Harz-Heide-Radweg. Der Werra-Radweg verläuft im Untersuchungsgebiet nördlich des Schlosses entlang des Dielengrabens.

Standort- und Entwicklungsbedingungen des Tourismus im Untersuchungsgebiet
Wesentliche Grundlage der touristischen Bedeutung Hann. Mündens bildet der umfangreiche Bestand an Fachwerkhäusern. Durch die abnehmende Nutzungsintensität der Gebäude insbesondere entlang der tourismuswirksamen Langen Straße (siehe Kap. 2.1.3) drohen diese zu baulichen Fassaden zu verkommen. Dadurch ist auch mit negativen Auswirkungen auf die Gebäudesubstanz zu rechnen, was die Tourismusfunktion des Gebietes beeinträchtigen würde. Im Bereich der unteren Langen Straße beeinträchtigen bereits mehrere leer stehende Gebäude nicht nur den optischen Eindruck des Untersuchungsgebietes, sondern auch die Gebäudesubstanz ist bereits stark gefährdet. Zwei von ihnen weisen sogar solche erheblichen baulichen Mängel auf, dass schon Maßnahmen zur Gebäudesicherung erforderlich wurden.

Weitere Defizite bestehen in der Qualität des gastronomischen Angebotes sowie bei Kultur- und Unterhaltungsangeboten (siehe Kap. 21.12).
Das Einzelhandelsangebot weist zwar sehr hohe Kaufkraftzuflüsse in präsent- und souvenirgeeigneten Warengruppen auf, bietet aber keine Angebote, die explizit die touristischen Potenziale „Wasser“ und „Fachwerk“ aufgreift. Darüber hinaus bestehen Mängel in der Gestaltung von Läden und Warenauslagen (siehe Kap. 2.1.3) sowie in der Gestaltung des öffentlichen Raumes (Kap. 2.2.1). Beides erfüllt vielfach nicht mehr die heutigen Ansprüche von Städtetouristen.

---

[16] Lokale Ökonomie, S.17
[17] eigene Berechnung nach Daten des Online-Angebotes des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik für das Jahr 2007
[18] Urlaub im Fachwerkhaus, S. 20f

Entwicklungsansätze zum Ausbau der Tourismusfunktion der Gesamtstadt, der Altstadt und des Untersuchungsgebietes liegen daher in der Entwicklung von Angeboten, die die touristischen Potenziale aufgreifen. Außerdem gilt es die öffentlichen Freiräume hinsichtlich ihrer Gestaltung, aber auch des Angebotes an Attraktionen, an die Ansprüche und Erwartungen der Touristen anzupassen.

Mit dem Konzept des „Grünen Rings“ existiert ein Ansatz zur Schaffung einer zusätzlichen touristischen Attraktion in der Stadt. Angedacht ist die Einrichtung eines Rundweges über die stillgelegte Werra-Eisenbahnbrücke, den Damm der ehemaligen Hafenbahn und nördlich entlang der Altstadt im Untersuchungsgebiet zurück zur Brücke. Auf der Brücke sollen Photovoltaikmodule installiert werden. So könnte die erste Solarbrücke Deutschlands entstehen. Die Umsetzung dieses Konzeptes würde eine zusätzliche touristische Nachfrage in der Stadt und im Untersuchungsgebiet auslösen. Die Umsetzung des Konzeptes würde durch die Aufwertung des Schlagd-Bereiches im Rahmen der Sanierung unterstützt (siehe Kap. 2.2.1).

- **Die feststellbaren Defizite beeinträchtigen die touristische Funktion des Gebietes. Das wirtschaftliche Potenzial des Tourismus kann dadurch nicht voll ausgeschöpft werden.**

- **Zur Sicherung der touristischen Funktion des Untersuchungsgebietes bedarf es daher der baulichen Aufwertung des Gebäudebestandes sowie der Verbesserung der Freiraumsituation auf Wegen und Plätzen.**

- **Darüber hinaus erfordert der Geschäftsbesatz im Untersuchungsgebiet besondere Aufwendungen, um ihn an die touristische Bedeutung und die heutigen Anforderungen an Ladengestaltung anzupassen.**

2.2 Freiraum und Verkehr

2.2.1 Freiraum

Entsprechend der mittelalterlichen Bau- und Parzellenstruktur ist das Freiraumangebot im Untersuchungsgebiet stark eingeschränkt. Es besteht hauptsächlich aus öffentlichen Platzbereichen sowie den Straßenfreiräumen.
Karte 7 gibt einen Überblick über die Freiraumsituation im Untersuchungsgebiet.

Öffentlich nutzbare **wohnungsnahe Grün- und Freiflächen** gibt es im Untersuchungsgebiet faktisch nicht. Die Blockinnenbereiche sind zu einem hohen Grad überbaut. Die verleibenden Restflächen sind bis auf wenige Ausnahmen versiegelt und bieten keinerlei Aufenthaltsqualität. Nur vereinzelt existiert ein grüner oder begrünter Innenhof. Die Wohnfunktion des Untersuchungsgebietes erfährt dadurch eine deutliche Einschränkung. Einerseits wirkt sich die fast vollständige Versiegelung negativ auf das Microklima und damit die Wohnqualität aus. Andererseits sind die Altstadt und das Untersuchungsgebiet für wohnungssuchende Familien mit Kindern als Wohnstandort kaum von Interesse.

Städtebaulich prägende Grünstrukturen finden sich im Untersuchungsgebiet nördlich des Schlosses im Bereich des Dielengrabens, zwischen oberem und unterem Schlossplatz, um die Stellplatzfläche am Plan sowie um die Aegidiikirche. Von ihrer Struktur her tragen diese Bereiche zwar zur Auflockerung des baulich geprägten Stadtbildes bei. Einen Beitrag zur Verbesserung des Angebotes an nutzbaren Freiflächen könne sie indes nicht leisten.
Zur stärkeren Durchgrünung des Stadtbildes wurde im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Kirchplatzes um die St. Blasiikirche und an der Ecke Marktstraße / Lange Straße einzelne Bäume angepflanzt. Zur weiteren Durchgrünung der Altstadt hat die Stadt ein Be-

grünungskonzept erarbeiten lassen. Dieses beruht auf temporären und mobilen Maßnahmen durch die Aufstellung von Pflanzgefäßen.
Eine gewisse Verbesserung erfährt die Freiraumversorgung durch den westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Grünzug der Wallanlagen. Hier befinden sich auch ein Spiel- und ein Bolzplatz.

Abbildung 5: städtebaulich prägende Grünstrukturen im Bereich des Dielengrabens

Abbildung 4: Einzelmaßnahmen zur Begrünung des Untersuchungsgebietes im Bereich der St. Blasii Kirche

Die Straßenfreiräume weisen zum Teil eine unzureichende Aufenthaltsqualität auf. Einerseits entsprechen sie wie im Fall der Langen Straße nicht mehr heutigen Vorstellungen von der Gestaltung zentraler Bereiche einer mittelalterlichen Stadt. Andererseits werden Fußgänger auf zu schmale Restflächen des Kraftfahrzeugverkehrs verdrängt. Das betrifft insbesondere die wichtige Fußwegeverbindung zwischen Bahnhof und Altstadt in der Rosenstraße. Zusätzlich weisen einzelne Straßen deutliche Schäden im Oberflächenbelag auf (z.B. Marktstraße)

Vorhandene platzartige Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind mit Ausnahme des Marktes und der Plätze um die St. Blasii Kirche auf ihre Verkehrsfunktion reduziert und nicht als Plätze erfahr- und nutzbar. Sie können somit kaum ihre Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion erfüllen. Das betrifft insbesondere den heute lediglich als Parkplatz und Verkehrsknotenpunkt ausgebauten Bereich um den unteren Schlossplatz sowie - in geringerem Maße - den Aegidiiplatz.

Abbildung 7: Bereich des unteren Schlossplatzes

Abbildung 6: Bereich um die Aegidiikirche

Neben den Platzflächen weisen insbesondere die stadtgeschichtlich und **städtebaulich herausragenden Schlagden** erhebliche Gestaltung- und Nutzungsdefizite sowie gravierende

bauliche Mängel an den Schlagdmauern auf (siehe auch Kap 1.7). In ihrem derzeitigen Zustand sind sie zu reinen Verkehrsflächen degradiert. Ihre potenzielle Funktion als touristische Anziehungspunkte am Wasser, von denen aus sowohl die Flusslandschaft als auch die historische Altstadt erlebbar sind, können sie so nicht entfalten. Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchung hat der Rahmenplan „Dielengraben und Schlagden“ für den gesamten Schlagbereich zwischen Dielengraben und Kasseler Schlagd ein Gestaltungs- und Umbaukonzept vorgelegt

Abbildung 8: Bereich der Schlagdspitze mit Blick auf den Packhof

Wichtige **stadträumliche Bezüge** sind unterentwickelt bzw. fehlen. Es fehlen Anziehungspunkte und/oder Sichtbeziehungen an bzw. zum Wasser sowie Vernetzungen zwischen der Altstadt und dem Bereich der Schlagden. Des Weiteren ist die Verknüpfung der beiden wichtigen Geschäftsstraßen, der Langen Straße und der Burgstraße unterentwickelt. Es fehlen attraktive Durchquerungen in den Blöcken 10 und 21 und auch in Block 9 an geeigneten Stellen.

- **Das unzureichende Angebot an nutzbaren, wohnungsnahen Grün- und Freiflächen schränkt die Attraktivität des Untersuchungsgebietes als Wohnstandort sowie die Wohnqualität des Gebietes und damit die ihm zugedachte städtebauliche Funktion erheblich ein.**

- **Im Rahmen der Sanierung kommt der Schaffung von wohnungsbezogenen Freiflächen durch Neuordnung der Blockinnenbereiche eine hohe Bedeutung zur Sicherung und Aufwertung des Untersuchungsgebietes als Wohnstandort zu. Aufgrund der städtebaulich bedingt beengten Platzverhältnisse ist außerdem die Entwicklung von Freiräumen auf der sog. „fünften Fassade“, z.B. auf Terrassen, zu forcieren. Des Weiteren kann durch den Anbau von Balkonen eine Verbesserung des Freiraumangebotes und der Wohnqualität erreicht werden. Denkmalpflegerischen Belange stehen dem zumindest auf den rückwärtigen Gebäudeseiten nicht grundsätzlich entgegen.**

- **Die Tourismusfunktion des Untersuchungsgebietes erfährt durch die Gestaltungsmängel im Freiraum ebenfalls eine Einschränkung. Dies wird besonders an den städtebaulich herausragenden Schlagden und im Bereich des unteren Schlossplatzes deutlich. Die Umsetzung des Rahmenkonzeptes „Dielengraben und Schlagden“ würde eine umfassende In-Wert-Setzung der Schlagden und damit sowohl eine Aufwertung des Untersuchungsgebietes für Touristen, als auch für Einheimische und Bewohner bedeuten.**

Karte 7: Freiraum >

Freiraum

Legende:

- Straßenverkehrsfläche
- Stellplatzanlage
- **Pö** Pö - öffentlich
- **Pp** Pp - private/nutzergebunden
- Stellplätze im Straßenraum
- Stadtplatz
- hochverdichtete Blockinnenbereiche, freie Restflächen versiegelt
- Baustruktur
- ortsbildprägender Gehölzbestand
- stadtbildprägender Einzelbaum
- unzureichende stadträumliche Verknüpfung
- Freifläche mit Gestaltungsdefizit
- Freifläche mit Nutzungsdefizit
- Untersuchungsgebiet

Stadt Hann. Münden

Vorbereitende Untersuchungen
zur Sanierung Altstadt IV
gem. § 141 Baugesetzbuch

Plan: Freiraum

planungsgruppe
lange puche
architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok

Stand: 08.07.2008

Maßstab: 1:2.000
60 m

Norden

2.2.2 Verkehr

Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchung befindet sich ein Verkehrskonzept zur „Optimierung der verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt“ in Abstimmung. Die nachfolgenden Aussagen beruhen im Wesentlichen auf diesem aktuellen Fachgutachten.

Verkehrsinfrastruktur

Die verkehrliche Erschließung der Altstadt und des Untersuchungsgebietes besteht aus einem differenzierten Netz von Straßen unterschiedlicher Hierarchie und unterschiedlichem Ausbaustandard.
Das Verkehrskonzept stuft die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße als Sammelstraße ein. Sie dient der verkehrlichen Anbindung des Untersuchungsgebietes an das übergeordnete Straßennetz.
Die interne verkehrliche Haupterschließung erfolgt im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes über die Altstadtschleife, bestehend aus dem Ringverkehr über Kasseler- und Bremer Schlagd, Wanfrieder Schlagd, Loh- und Ziegelstraße und Tanzwerder Straße. Im Südosten fungieren die Wallstraße und der südliche Ausläufer der Burgstraße als Haupterschließung.
Der internen Feinerschließung dienen die Anliegerstraßen. Als solche stuft das Verkehrskonzept den Dielengraben, die Sydekumstraße, die Speckstraße, die Straße „Vor der Burg“, die Burgstraße, die Marktstraße, die Kirchstraße, die Aegidiistraße und den Aegidiiplatz, die Kiesau und die Lohstraße sowie den nördlichen Bereich der Langen Straße ein.
Die überwiegende Teil der Langen Straße, die Rosenstraße und der Kirchplatz werden als Fußgängerzone ausgewiesen.

Aufgrund der planmäßigen Stadtanlage weist die Altstadt und das Untersuchungsgebiet ein streng orthogonales Straßenraster auf. Bedingt durch den mittelalterlichen Stadtgrundriss sind teilweise geringe Straßenraumbreiten vorzufinden, was die Abwicklung der verschiedenen Verkehrsarten erschwert. Bereits in der Vergangenheit wurde mit der niveaugleichen Umgestaltung von Straßenräumen ihre Aufwertung für Fußgänger und eine den Umfeldbedingungen angepasste Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten umgesetzt.

Einen wenn auch geringen Beitrag zur Entlastung der Altstadt von Fahrzeugverkehr kann die vor Ort vorhandene Car-Sharing Initiative eines Anbieters aus Göttingen leisten. Nach anfänglich zwei Fahrzeugen ist heute jedoch nur noch eines in Betrieb.

Fließender Verkehr

Die gesamte Altstadt gehört zum Bereich der Tempo-30-Zone Innenstadt. Die Erreichbarkeit des Untersuchungsgebietes mit dem Auto für Nicht-Anlieger ist nur in den Randbereichen über die Sammel- und Erschließungsstraßen (siehe oben) möglich. Das Straßennetz innerhalb des Untersuchungsgebietes ist dem Anwohner- und Lieferverkehr vorbehalten.

Zur Verkehrsberuhigung des Altstadtbereiches und aufgrund der beschränkten Straßenraumbreiten ist das gesamte Straßennetz als Einbahnstraßensystem ausgewiesen. Aktuelle Zahlen zur Verkehrsbelastung im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Die letzten Daten stammen aus der Fortschreibung des Generalverkehrsplans aus dem Jahr 1991 und sind lediglich Prognosewerte. Für die Altstadtschleife wurde im Bereich der Bremer Schlagd eine Belastung mit 2.000 Kfz/24h und für die Lohstraße eine Belastung von ca. 400 Kfz/24h ermittelt. Aufgrund ihres Alters sind die Daten nur noch bedingt aussagekräftig.

Der im Untersuchungsgebiet liegende zentrale Einkaufsbereich Hann. Mündens wurde in der Vergangenheit für den Kundenverkehr gesperrt. Da sich inzwischen die ökonomische Situation des Einzelhandels verschärft hat, wird nun zur Belebung der Altstadt wieder über eine teilweise Öffnung des Netzes für den gebietsfremden Verkehr nachgedacht.

Das Verkehrskonzept schlägt dafür drei Varianten vor. Variante 1 umfasst die Verlegung der Altstadtschleife nach Süden, Variante 2 die Öffnung des Burgstraße für Durchgangsverkehr und Variante 3 die Verbindung von westlicher und östlicher Altstadterschließung (Altstadtschleife und Burgstraße) durch die Öffnung der Marktstraße für den Durchgangsverkehr. Zur Verbesserung der Altstadterschließung werden lediglich die Varianten eins und zwei empfohlen. Das Konzept weist aber darauf hin, dass alle Varianten eine Mehrbelastung der zum Teil beengten Straßenräume mit sich bringen. Die politisch geprägte Entscheidung über die Umsetzung der Vorschläge steht noch aus.

Karte 8: Verkehr >

Ruhender Verkehr
Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen mit dem unteren Schlossplatz und dem Parkplatz Am Plan die – neben dem Großparkplatz Tanzwerder - größten Stellplatzanlagen zur Erschließung der Innenstadt.
Das Stellplatzangebot im Untersuchungsgebiet umfasst etwa 170 öffentliche und etwa 160 Anliegerstellplätze oder Stellplätze mit Nutzerbindung.
Aufgrund der Überbauung der Blockinnenbereiche befinden sich die Anliegerstellplätze vorrangig in den Straßenräumen. In der Lohstraße und der Speckstraße stehen nutzerbezogene Stellplätze auf Baulücken zur Verfügung. Zusätzliche Angebote in den Blockinnenbereichen sind auch im Rahmen von Neuordnungsmaßnahmen nur in begrenztem Umfang zu schaffen. Die rückwärtigen Bereiche vieler Gebäude sind aufgrund fehlender Zufahrten verkehrlich nicht erschlossen.
Die Stellplätze auf dem oberen Schlossplatz sind den Mitarbeitern des Amtsgerichtes vorbehalten.

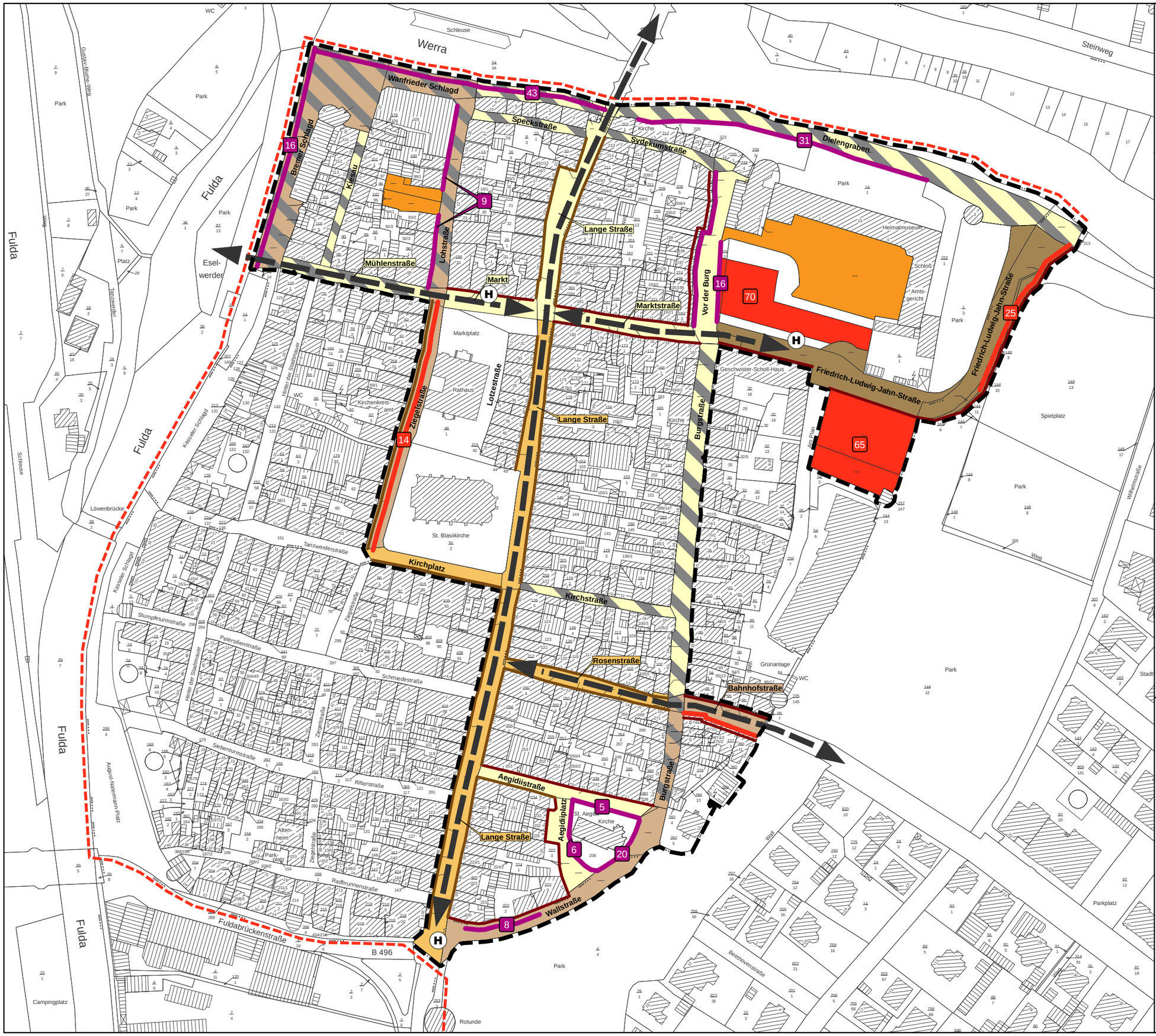
Eine nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erforderliche Anzahl an privat nutzbaren Stellplätzen kann aufgrund der städtebaulichen Situation im Untersuchungsgebiet nicht geschaffen werden. Der Mangel an privat nutzbaren Stellplätzen schränkt die Attraktivität des Untersuchungsgebietes als Wohnstandort ein. Auch die außerhalb des Gebietes liegenden Stellplatzangebote wie beispielsweise auf dem Tanzwerder oder im Bereich des Bahnhofes können wegen ihrer Entfernung dieses Defizit nur bedingt ausgleichen.

Die maximale Auslastung der Stellplätze (Dauer- und Kurzzeitparkplätze ohne Schlagden) im Altstadtbereich liegt dem Verkehrskonzept zufolge zwischen 82 % und 88 %. Die im Untersuchungsgebiet liegenden Kurzzeitstellplätze (max. 30 min Parkdauer) auf den Anwohnerstellplätzen im Bereich der Schlagden sind lediglich maximal zu 57 % ausgelastet. Das Konzept führt diese geringe Auslastung auf deren ungünstige Lage zum Hauptgeschäftsbereich zurück. Den Zahlen zufolge sind somit noch freie Stellplatzpotenziale im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Um die Stellplätze in der Altstadt für Anwohner und Einheimische freizuhalten sowie um den Parksuchverkehr in der Altstadt zu reduzieren steht ein Parkleitsystem zur Verfügung. Dieses führt Ortsunkundige zu den Parkplätzen Tanzwerder, Vor der Bahn und Schlesierplatz.

Als Möglichkeiten zur Erweiterung des Stellplatzangebotes benennt das Verkehrsgutachten die Verlagerung der Stellplätze für Angestellte des Gerichtes auf dem oberen Schlossplatz auf eine Fläche nördlich des Schlosses im Dielengraben. Zusätzliche Stellplätze ließen sich durch den Bau eines Parkdecks auf der Stellplatzanlage Am Plan realisieren.

ÖPNV
Die Erschließung des Untersuchungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist flächendeckend gewährleistet.



Verkehr

Legende:

- Anliegerstraße
- Erschließungsstraße
- Sammelstraße
- Fußgängerzone
- 5 — Anwohnerstellplätze
- 65 — öffentliche Stellplätze mit Anzahl
- private Stellplätze/ Stellplätze mit Nutzerbindung
- H — Haltestelle ÖPNV
- wichtige Füßwegeverbindung
- Grenze der Tempo 30 Zone Innenstadt
- Mischverkehrsfläche/Fußweg niveaugleich mit Fahrbahn
- separater Fußweg
- separater Fußweg mit unzureichender Breite
- Untersuchungsgebiet

Stadt Hann. Münden

Vorbereitende Untersuchungen
zur Sanierung Altstadt IV
gem. § 141 Baugesetzbuch

Plan: Verkehr

planungsgruppe lange puche
architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok

Stand: 08.07.2008

Maßstab: 1:2.000
60 m

Norden

Haltestellen befinden sich im Untersuchungsgebiet am Schlossplatz, am Markt und an der Rotunde. Bei Annahme eines 200 Meter Einzugsbereiches einer Haltestelle wird das gesamte Gebiet abgedeckt. Es verkehren sowohl mehrere Linien, die das Untersuchungsgebiet mit den anderen Stadtteilen und dem Bahnhof verbinden, als auch eine Regionalbuslinie.
Eine Notwendigkeit zum Ausbau der Erschließung des Untersuchungsgebietes durch den ÖPNV besteht nicht

Fuß- und Radverkehr
Wichtige Fußwegverbindungen im Untersuchungsgebiet sind die

- Lange Straße – Hauptgeschäftsstraße
- Rosenstraße - Verbindung Bahnhof – Altstadt
- Marktstraße - Verbindung OPNV-Haupthaltestelle Schlossplatz – Geschäftsstraße / westlicher Altstadtbereich
- Mühlenstraße - Hauptzugang der Touristen zur Altstadt

Für Radfahrer ist der zentrale Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Burgstraße / Wallstraße, Radbrunnenstraße und Ziegelstraße gesperrt. Davon ist der gesamte südliche Teil des Untersuchungsgebietes betroffen. Auf den anderen Straßen werden Radfahrer und Kraftfahrzeuge gemeinsam auf der Fahrbahn geführt.

Einige Straßenräume im Untersuchungsgebiet wurden bereits niveaugleich umgestaltet, so dass Fußgängern und Radfahrern dort ausreichend Platz zur Verfügung steht.
Straßen, in denen die Verkehrsarten noch getrennt geführt werden, weisen teilweise zu geringe Flächen für den Fußgängerverkehr auf. Im Untersuchungsgebiet betrifft das die Straßen Lange Straße, Ziegelstraße, Rosenstraße, Vor der Burg und Aegidiistraße. Die Qualität des Fußverkehrs ist in diesen Straßen eingeschränkt. Das beeinträchtigt nicht nur die Situation für Einwohner, sondern auch für Touristen.

Die Vorschläge des Verkehrskonzeptes zur Verbesserung der Bedingungen für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer beziehen sich ausschließlich auf den Radverkehr. Als Maßnahmen werden empfohlen:

- Die Freigabe der unteren Langen Straße und der Mühlenstraße für Radfahrer im Zweirichtungsverkehr
- Die Einführung einer alternativen Fahrradroute durch die Sydekumstraße und die Straße Vor der Burg zur Umgehung der Langen Straße und der für Radfahrer zu engen Marktstraße (Fahrbahn nur 3 m Breite bei gleichzeitigem Busverkehr)
- die Markierung eines Radfahrstreifens in der Marktstraße

Es handelt sich ausschließlich um verkehrsregelnde Maßnahmen ohne investiven Charakter.

- **Die verkehrliche Zugänglichkeit des Gebietes für Anwohner mit dem Auto ist ausreichend gewährleistet. Aufgrund der städtebaulich bedingt beengten Straßenräume überlagern sich in ihnen jedoch zwangsläufig die Nutzungsansprüche der unterschiedlichen Verkehrsarten. Die in der Vergangenheit begonnene niveaugleiche Umgestaltung von Straßenräumen in Mischverkehrsflächen (teilw. mit Zonierung) ist daher die einzige Möglichkeit, für alle Verkehrsarten eine umfeldangepasste Erschließungsqualität zu erreichen. Die Maßnahmen sind im Rahmen der Sanierung fortzusetzen.**

- **Die Einschränkung der verkehrliche Erreichbarkeit des Untersuchungsgebietes für Nicht-Einwohner durch die Sperrung für den gebietsfremden Verkehr entspricht der besonderen städtebaulichen Situation. Das Gebiet wird so von Verkehr entlastet. Seine Wohnfunktion wird dadurch unterstützt.**

- **Das eingeschränkte Angebot an privaten Stellplätzen schränkt die Attraktivität des Untersuchungsgebietes als Wohnstandort und damit die ihm zugedachte städtebauliche Funktion ein. Die Verbesserung des privaten Stellplatzangebotes im Rahmen der Neuordnung von Blockinnenbereichen ist somit eine wesentliche Aufgabe zur Aufwertung des Gebietes als Wohnstandort.**

- **Zur Verbesserung des Angebotes an privaten Stellplätzen ist im Rahmen der Sanierung im Einzelfall wo möglich und notwenig auch die Herstellung einer verkehrlichen Erschließung der Blockinnenbereiche zu prüfen.**

- **Der Ausbau des öffentlichen Stellplatzangebotes würde die Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes Altstadt verbessern und könnte damit seine wirtschaftliche Situation stärken. Im Fall der Umsetzung der im Verkehrskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausbau des öffentlichen Stellplatzangebotes ist besonders auf ihre städtebauliche und gestalterische Integration zu achten. Von den beiden genannten Standorten sind insbesondere der obere und untere Schlossplatz stadtbildlich sensible Bereiche.**

- **Um die Erschließungsqualität des Untersuchungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern, ist der niveaugleiche Ausbau der Straßenräume fortzusetzen.**

2.3 Städtebauliche Bausubstanzen und Strukturen

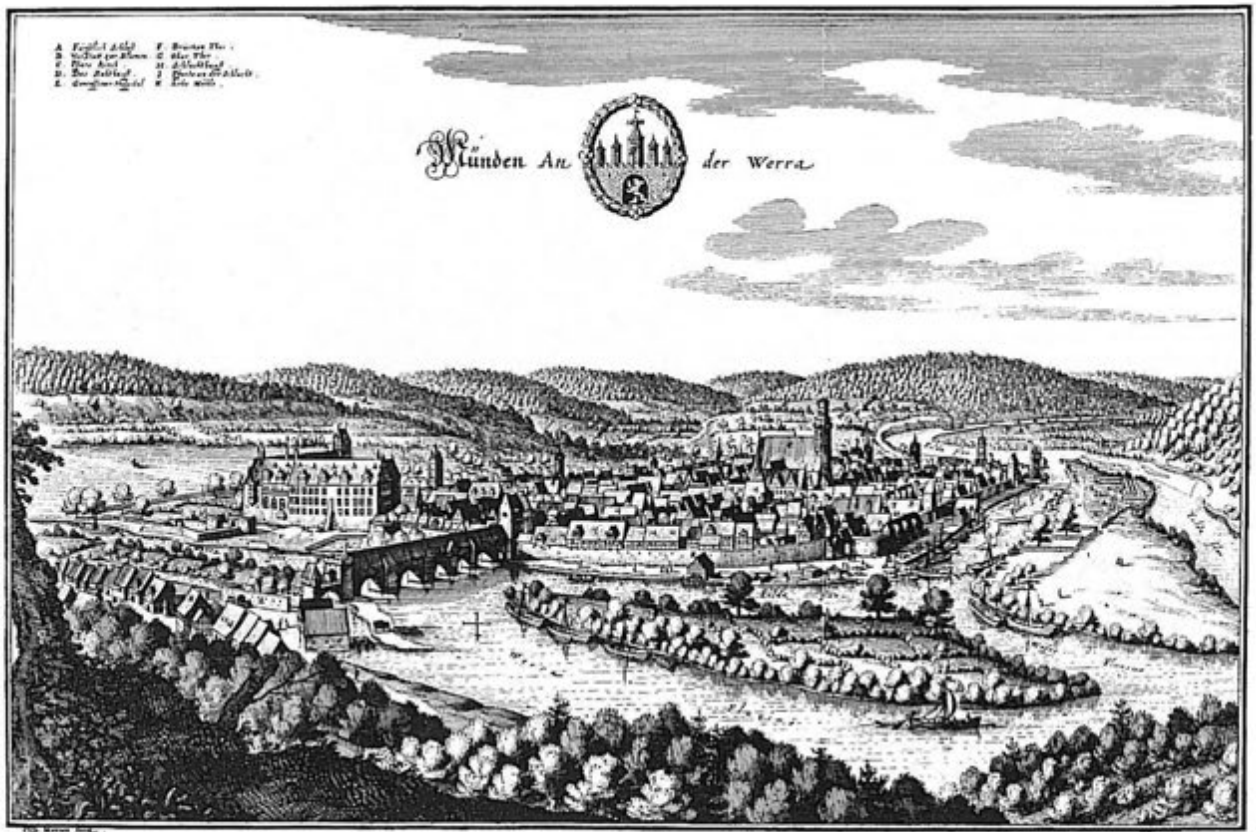
2.3.1 Historische Entwicklung (Kurzüberblick) - Bedeutung der Hann. Mündener Altstadt

Die Altstadt von Hann. Münden stellt in ihrer Gesamtanlage ein einzigartiges Flächendenkmal von internationaler Bedeutung dar.

Auszug aus der Stellungnahme des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege von
Dr. Peter Lufen, Dr. R. Zittlau zur Historie und Bedeutung der Altstadt von Hann. Münden:

„Die Gründung der 1183 erstmals erwähnten Stadt ist wohl auf den Welfenherzog Heinrich den Löwen zurückzuführen und dürfte zeitlich in dieselbe Gründungsphase wie Göttingen fallen. Im äußersten Winkel des Mündungsdreiecks, auf einer von Nordwesten nach Südosten leicht ansteigenden nischenartigen Talfläche dehnt sich auf einem Areal von ca. 350 x 450 Metern der Siedlungskern der Mündener Altstadt aus, überragt von dicht bewaldeten Hügeln, die steil zu den Flussniederungen abfallen.

Es sind die Höhenrücken von Reinhardswald, Kaufunger- und Bramwald sowie die drei Flussläufe von Werra, Fulda und Weser, die mit der Stadt Hannoversch Münden jenes malerische Bild entstehen ließen, das Braun/Hogenberg 1588 und Matthäus Merian 1654 sowie in ihrer Nachfolge zahlreiche Kupferstecher immer wieder festgehalten haben und das im wesentlichen bis heute erhalten blieb. All diese Darstellungen heben die untrennbare Verknüpfung von Flusslandschaft und Stadt hervor, zu der auch die Schlagden, die Wehranlagen und die in Werra und Fulda eingebetteten Werder gehören.“



Ansicht von Hann. Münden, M. Merian, 1654

Geschichtliche Eckdaten zur Altstadtentwicklung:

Erstmals 1183 urkundlich erwähnt

1247 Stapelrecht erhalten (bis 1824)

Stärkste wirtschaftliche und soziale Entwicklung durch Kaufleute und Schiffer im 15. bis 17. Jh.

1. Stadterweiterung ab 1836 im Berech St. Ägidiikirche durch Abtrag der Stadtmauer

1851 Baubeginn der Bahnstrecke

Elemente des historischen Stadtgefüges:

Planmäßig angelegter **mittelalterlicher Stadtgrundriss**, ca. 450 m x 350 m großes Areal als Siedlungskern.

Karte des königlichen privaten Cattenbühler Forst Reviers vermessen im Jahre 1828

Stadtgrundriss als orthogonales Straßensystem mit rechtwinklig sich kreuzenden Straßen, typischen **Blockbildungen**, zentralem Kirch- und Marktplatz, stadtumgreifenden Mauern.

Einst 26 **Stadttürme, Stadttore, Bollwerke und Pforten** umfassende Befestigungsanlage, heute noch 12 Türme teils als Rudimente erhalten.

Stattliche Bürgerhausbauten an zentralen Bereichen im Gegensatz zu kleinteiligen, schlichteren Bauten und Strukturen in der südwestlichen Altstadt. In der Regel geschlossene Blockrandbebauung entlang der unterschiedlich dimensionierten Baublöcke, nur vereinzelt Traufund Trenngassen.

Ab Mitte des 16. Jh. werden die vorherrschenden zur Straße traufständigen Satteldachformen durch Zwerchgiebelaufbauten (Zwerchhäuser, Kleingiebel) ergänzt.

Im Untersuchungsgebiet ist ein hoher Bestand an Sonderbauten und Bürgerhäusern aller Bauperioden ab der Spätgotik vertreten.

Hierzu zählen u.a. als r**epräsentative Monumentalbauten:**

St. Blasiikirche > Spätgotischer ab 1263 begonnener dreischiffiger und fünfjochiger Hallenkirchenbau mit Oktogonalturm
St. Ägidiikirche > im Kern wohl um 1150 erbaut, ab 1684 nach Zerstörung aufgebaut
Rathaus > erbaut 1603 bis 1618 mit repräsentativer Weser-Renaissance Nordfassade, schlichtere rückseitige Bruchsteinfassaden
Schloss > auf ehem. Burgareal nach verheerendem Brand (1560) ab 1562 bis 1574 aufgebautes stattliches Weser-Renaissanceschloss

Foto oben: Kirch- und Marktplatz *als ca. 60 m x 140 m großem Stadtmittelpunkt des kulturellen und wirtschaftlichen Lebens, Kulminationspunkt Kreuzungsbereich Lange Straße – Marktstraße mit St. Blasiikirche und Rathaus*

Schlossplatz *(linkes Foto) am Nordostrand der Altstadt auf ehemaligem Burgareal und* ***Ägidiiplatz*** *im Südosten der Stadt auf hochwasserfreiem Hügel angelegt*

Zentrale Plätze und historisch bedeutsame Bereiche:

Kirch- und Marktplatz als ca. 60 m x 140 m großer Stadtmittelpunkt des kulturellen und wirtschaftlichen Lebens

Ägidiiplatz im Südosten der Stadt auf hochwasserfreiem Hügel angelegt

Schlossplatz am Nordostrand der Altstadt auf ehemaligem Burgareal

Die Schlagden stellen ein Zeugnis eines bis ins Spätmittelalter zurückreichenden Handels-, Umschlag- und Anlegeplatzes als Verknüpfung von Fluss- und Stadtlandschaft dar.

Wichtiger nordwestlicher Eckpunkt des Stadtkernes: Schagdspitze – Bau neuer Lagerhäuser ab 1837 (z.B. Packhof 1840). Sydekum-Bollwerk an der Schlagdspitze (Foto rechts).

Historische Aufnahme der Wanfrieder Schlagden (aus dem Rahmenkonzept „Dielengraben-Schlagden“)

Karte 9: Karte Elemente des historischen Stadtgefüges >

Die Altstadt von Hann. Münden stellt in ihrer Gesamtanlage ein einzigartiges flächenhaftes Baudenkmal von internationaler Bedeutung dar.

Geschichtliche Eckdaten zur Altstadtentwicklung:

Erstmals 1183 urkundlich erwähnt

1247 Stapelrecht erhalten (bis 1824)

Stärkste wirtschaftliche und soziale Entwicklung durch Kaufleute und Schiffer im 15. bis 17. Jh.

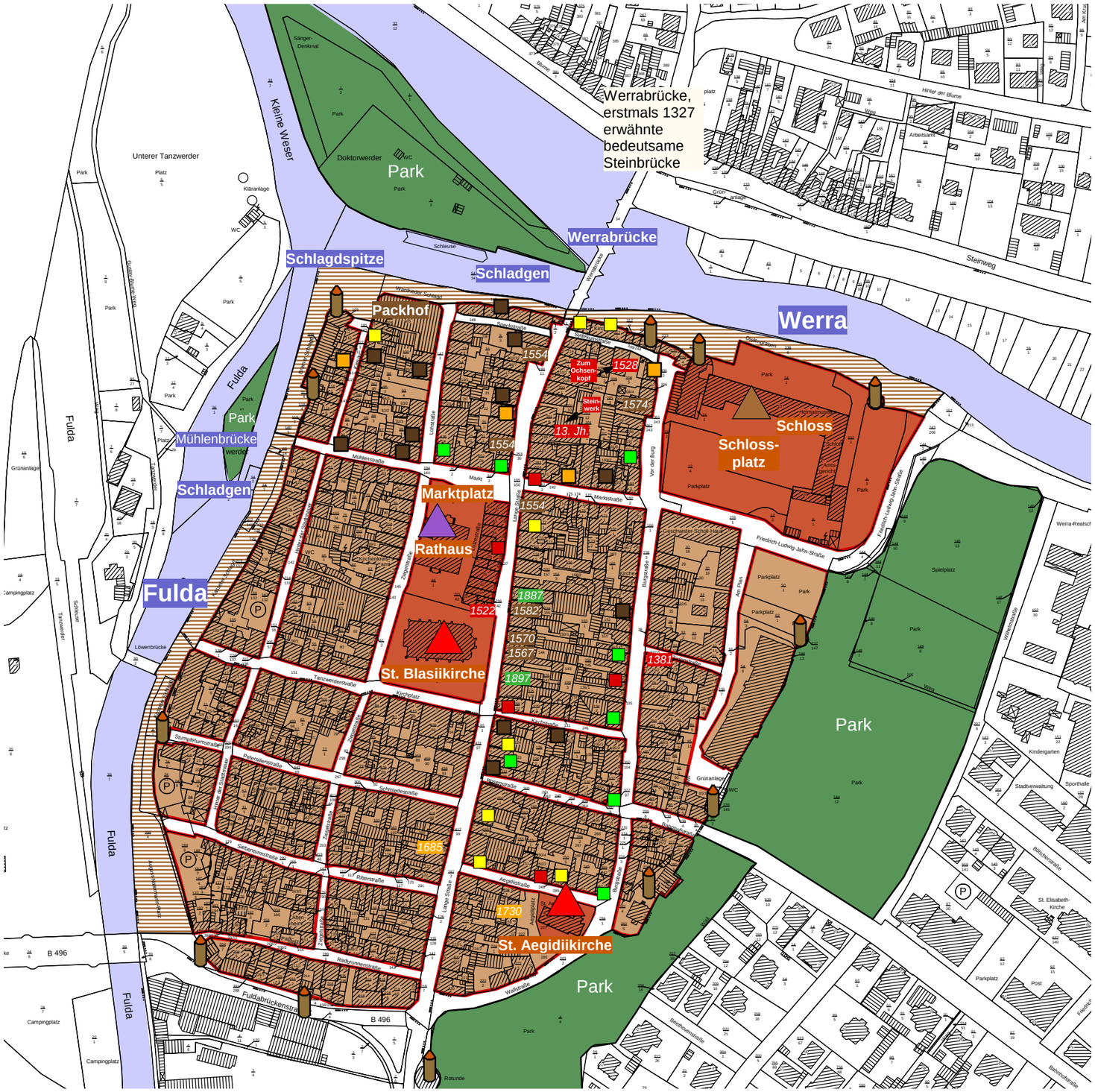
1. Stadterweiterung ab 1836 im Berech St. Ägidiienkirche durch Abtrag der Stadtmauer

1851 Baubeginn der Bahnstrecke

Bürgerhausbestand > Bis ins 14. Jahrhundert zurückreichender meist drei- bis viergeschossiger Gebäudebestand. Hohe Vielfalt an repräsentativen Bürgerhäusern verschiedener Bauepochen. Insbesondere Fachwerkhäuser aus der

- **Spätgotik** (spätes 14 Jh. bis etwa Mitte 16. Jh. / älteste Fachwerkhaus wohl Burgstr. 19 aus dem Jahre 1381, mittlerweile über 600 Jahre alt)
- **Renaissance** (um die Mitte des 16. Jh. bis Mitte des 17. Jh.) mit über 100 erhaltenen Beispielen aus dieser Bauepoche)
- **Barockzeit** (nach dem 30-jährigen Krieg ab Mitte des 17. Jh. bis Ende des 18. Jh.) ca. 1/3 des Fachwerkbestandes stammt aus dieser Bauperiode
- Zeit des **Klassizismus/Biedermeier** (ab Ende des 18. Jh. bis Mitte des 19. Jh.)
- und der **Gründerzeit/Jugend-** und **Heimatstilepoche** (ab Mitte des 19. Jh. bis Anf. des 20. Jh.)

1600 Beispiele aus den jeweiligen Bauepochen sind im Plan mit Jahreszahl oder farbigem Symbol dargestellt



Elemente des historischen Stadtgefüges:

Planmäßig angelegter **mittelalterlicher Stadtgrundriss**, ca. 450 m x 350 m großes Areal als Siedlungskern.

Stadtgrundriss als orthogonales Straßensystem mit rechtwinklig sich kreuzenden Straßen, typischen **Blockbildungen**, zentralem Kirch- und Marktplatz, stadtumgreifenden Mauern.

Einst 26 **Stadttürme, Stadttore, Bollwerke und Pforten** umfassende Befestigungsanlage, heute noch bis zu 12 Türme teils als Rudimente erhalten.

Stattliche Bürgerhausbauten an zentralen Bereichen im Gegensatz zu kleinteiligen, schlichteren Bauten und Strukturen in der südwestlichen Altstadt. In der Regel geschlossene Blockrandbebauung entlang der unterschiedlich dimensionierten Baublöcke, nur vereinzelt Trauf- und Trenngassen.

Ab Mitte des 16. Jh. werden die vorherrschenden zur Straße traufständigen Satteldachformen durch Zwerchgiebelaufbauten (Zwerchhäuser, Kleingiebel) ergänzt.

Repräsentative Monumentalbauten:

St Blasiikirche > Spätgotischer ab 1263 begonnener dreischiffiger und fünfjochiger Hallenkirchenbau mit Oktogonalturm

St. Ägidiienkirche > im Kern wohl um 1150 erbaut, ab 1684 nach Zerstörung aufgebaut

Rathaus > erbaut 1603 bis 1618 mit repräsentativer Westfassade, schlichtere rückseitige Bruchsteinfassaden

Schloss > auf ehem. Burgareal nach verheerendem Brand (1560) ab 1562 bis 1574 aufgebautes stattliches Renaissanceschloss

Zentrale Plätze und historische bedeutsame Bereiche:

Kirch- und Marktplatz als ca. 60 m x 140 m großem Stadtmittelpunkt des kulturellen und wirtschaftlichen Lebens, Kulminationspunkt Kreuzungsbereich Lange Straße Marktstraße

Ägidiiplatz im Südosten der Stadt auf hochwasserfreiem Hügel angelegt

Schlossplatz am Nordostrand der Altstadt auf ehemaligem Burgareal

Schlagden (Wasserfronten) als Zeugnis eines bis ins Spätmittelalter zurückreichenden Handels-, Umschlag- und Anlegeplatzes als Verknüpfung von Fluss- und Stadtlandschaft. Wichtiger nordwestlicher Eckpunkt des Stadtkernes: Schagdspitze Bau neuer Lagerhäuser ab 1837 (z.B. Packhof 1840)

Stadt Hann. Münden

Vorbereitende Untersuchungen Altstadt IV - gem. § 141 BauGB

Plan: Historisches Stadtgefüge

planungsgruppe lange puche
architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok

Maßstab i.O. 1:3000 Norden

Stand: 19.05.2008 100 m

2.3.2 Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet

Zur Differenzierung des Gebäudebestandes wurde eine vereinfachte Einstufung der Fachwerkbauten nach Inaugenscheinnahme vorgenommen. Der dominierende Fachwerkgebäudebestand in der Altstadt wurde unterschieden in Fachwerkgebäude mit Merkmalen aus der Zeit vor 1850, Fachwerkgebäude nach 1850, Mischformen (Gebäude mit Fachwerk- und Massivfronten / Backstein- oder Putzfronten mit Fachwerkfassaden kombiniert) sowie durch Putz, Holzverkleidungen u.a. verdeckte Fachwerkgebäude. Eine kleine Anzahl von Gebäuden weisen besondere bzw. repräsentative Putzfronten auf, wobei in Einzelfällen diese auch unter dem Putz befindliches Fachwerk überdecken. Im Untersuchungsgebiet sind auch vereinzelt Backsteingebäude und moderne Gebäude aus der Zeit nach 1960 vertreten.

Auch die zuvor schon beschriebenen Sonderbauten (Rathaus, Schloss, Kirchen, Packhof, Hotel Packhof und das Sydekum-Bollwerk) bilden eine eigene Rubrik.

Block	**Anzahl Haupt-gebäude zur Straße**	**Fachwerk** mit Merk- malen wohl **vor 1850**	**Fachwerk** mit Merk- malen wohl **nach 1850**	**Misch-Formen** Fachwerk/ Backstein-Putz	**Fachwerk** überwiegend **verputzt verkleidet**	**Sonder-bauten**	**Back-stein**	Besond. **Putz-geb.**	**Neues Gebäude**
07	**13**	**8**	**0**	**0**	**2**	**2**	**1**	**0**	**0**
08	**20**	**9**	**4**	**0**	**6**	**1**	**0**	**0**	**0**
09	**30**	**21**	**2**	**1**	**2**	**0**	**1**	**3**	**0**
10	**41**	**32**	**3**	**1**	**3**	**0**	**0**	**2**	**0**
11*	**6**	**0**	**1**	**0**	**0**	**4***	**0**	**1**	**0**
20	**17**	**12**	**2**	**0**	**1**	**2**	**0**	**0**	**0**
21	**43**	**30**	**7**	**2**	**1**	**0**	**2**	**0**	**1**
22	**24**	**9**	**5**	**1**	**4**	**0**	**1**	**2**	**2**
23	**24**	**10**	**5**	**0**	**3**	**0**	**1**	**0**	**5**
24	**19**	**13**	**0**	**0**	**5**	**1**	**0**	**0**	**0**
25	**13**	**6**	**2**	**0**	**1**	**0**	**3**	**0**	**1**

	250 100 %	**150** 60,0 %	**31** 12,4 %	**5** 2,0 %	**28** 11,2 %	**10** 4,0 %	**9** 3,6 %	**8** 3,2 %	**9** 3,6 %

* Sonderblock 11: Schlossbereich – das Welfenschloss als Renaissancebau (1562 bis 1574 erbaut) wird in Hauptflügel und Ostflügel als zwei Gebäude statistisch gezählt; als weitere Sondergebäude werden der sog. Taternturm am Dielengraben und der Hampesche Turm an den Wallanlagen diesem Block zugeordnet

Mit über 70% Gebäudeanteile dominieren die Sichtfachwerkgebäude im Untersuchungsgebiet. Ca. 70 % der Gebäude sind über 150 Jahre alt und älter. Eine Differenzierung der Gebäude nach Stilepochen liegt bislang nur für einzelne Gebäude-Beispiele in der Denkmaltopografie vor. Diese sind im Plan „Elemente des historischen Stadtgefüges“ beispielhaft wiedergegeben. Für Hann. Münden lohnt sich sicherlich im Zuge weiterer Planungen eine genaue Analyse des historischen Gebäudebestandes zum Aufbau eines überregional bedeutsamen Fachwerklehrpfades in der Altstadt.

Der Bürgerhausbestand reicht bis ins 14. Jahrhundert zurück. Der meist drei- bis viergeschossige Gebäudebestand weist eine hohe Vielfalt an repräsentativen Bürgerhäusern verschiedener Bauepochen auf. Insbesondere sind vertreten Fachwerkhäuser aus der:

- Spätgotik (spätes 14 Jh. bis etwa Mitte 16. Jh. / älteste Fachwerkhaus wohl Burgstr. 19 aus dem Jahre 1381, mittlerweile über 600 Jahre alt)
- Renaissance (um die Mitte des 16. Jh. bis Mitte des 17. Jh.) mit über 100 erhaltenen Beispielen aus dieser Bauepoche)
- Barockzeit (nach dem 30-jährigen Krieg ab Mitte des 17. Jh. bis Ende des 18. Jh.) – ca. 1/3 des Fachwerkbestandes stammt aus dieser Bauperiode
- Zeit des Klassizismus/Biedermeier (ab Ende des 18. Jh. bis Mitte des 19. Jh.)
- und der Gründerzeit/Jugend- und Heimatstilepoche (ab Mitte des 19. Jh. bis Anf. des 20. Jh.)

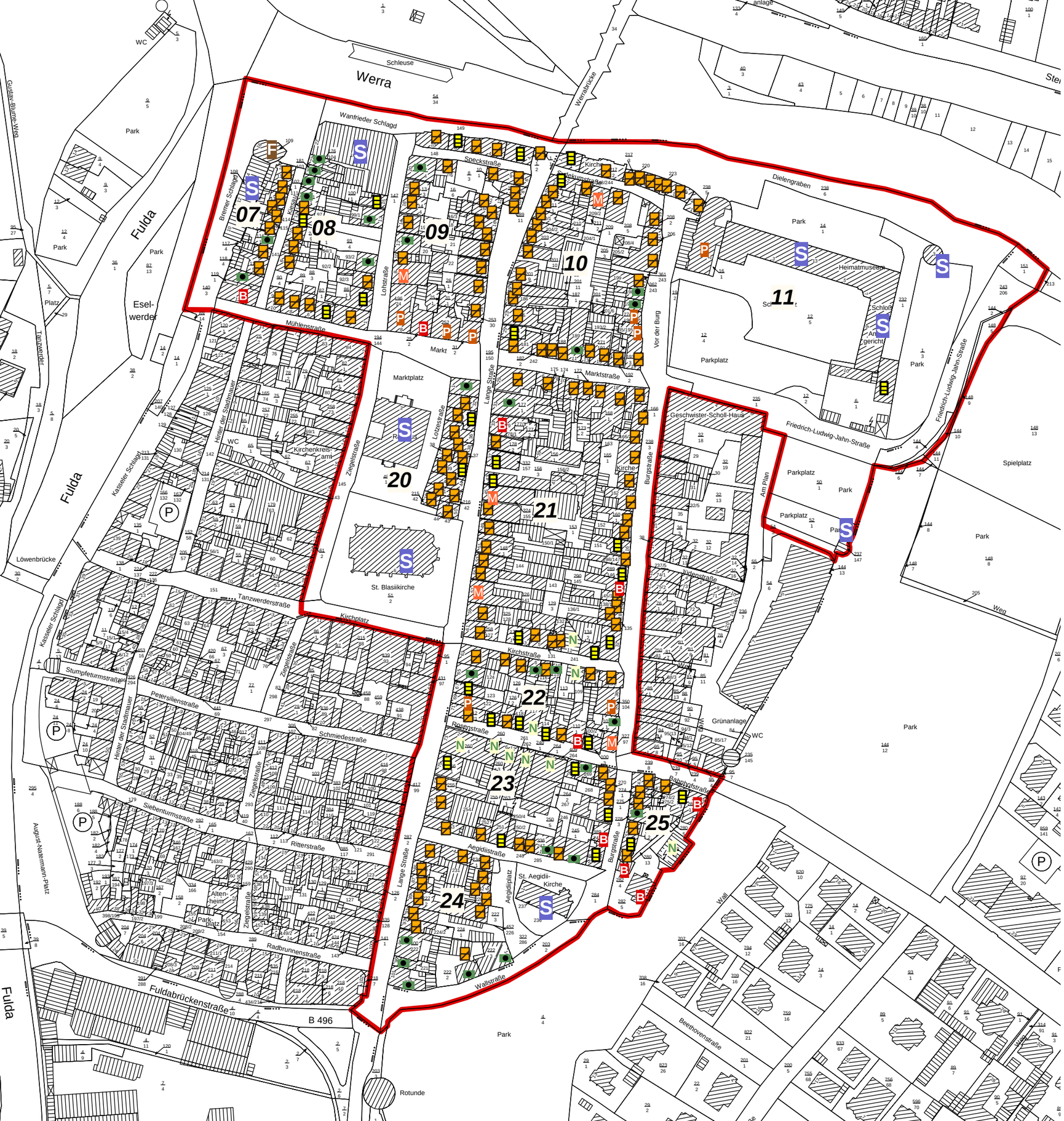
Fachwerkbeispiele der Spätgotik (linkes Foto - Marktstraße 1) und der Renaissance (Foto Mitte - Lange Str. 53 und Foto rechts - Lange Str. 29)

Fachwerkbeispiele der Barockzeit (linkes Foto - Vor der Burg 19), des 19. Jh. (Foto Mitte - Lange Str. 1) und um 1900 (Foto rechts - Lange Str. 29)

Fotos oben: Beispiele von Mischformen, Gebäude mit Fachwerk- und Massivfronten.
Fotos unten: Beispiele von durch Putz, Holzverkleidungen u.a. verdeckten Fachwerkgebäuden.

Beispiele von Gebäuden mit repräsentativen Putzfronten und Backsteinfassaden

Karte 10: Plan Gebäudetypen >



Gebäudetypen

- Fachwerkbau mit Merkmalen vor 1850
- Fachwerkbau mit Merkmalen nach 1850 (i.d.R. flächenbündig)
- Verputzter oder verkleideter Fachwerkbau
- F Sonderbau mit Fachwerk
- S Sonderbau mit Massiv-/Putzfronten
- M Mischform: Sichtfachwerk mit Backstein/Putz
- B Typischer Backsteinbau
- P Gebäude mit besonderer Putz-/Massivfront
- N Neuzeitliches Gebäude nach 1950

22 Blockziffer

Untersuchungsgebiet

ISEK Hann. Münden

Integriertes städtisches Entwicklungskonzept / Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB

Plan: Gebäudetypen

planungsgruppe lange puche
architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok

Maßstab i.O. 1:3000 Norden
100 m

Stand: 09.05.2008

Auszug aus der Stellungnahme des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege von Dr. Peter Lufen, Dr. R. Zittlau:

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Stadtensembles Hann. Münden

„Das Hann. Mündener Ensemble zeichnet sich darüber hinaus durch die besondere Geschlossenheit der historischen Bebauung aus, die ohne nennenswerte moderne Veränderungen bis auf den heutigen Tag überliefert ist. Beton, überdimensionierte Glasflächen, aus Kunststoff hergestellte Baumaterialien, aber auch sachliche Neubauten im Sinne der seit den zwanziger Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts entstandenen Moderne haben die Stadt Hann. Münden bis auf die Ladenzonen mancher Erdgeschosse nicht berührt.

Durch den ausgezeichneten Erhaltungszustand im Vergleich zu kriegszerstörten oder in der Nachkriegszeit stark veränderten Städten kommt der Stadt Hann. Münden ein überdurchschnittlicher wissenschaftlich-dokumentarischer Wert zu, insbesondere für das Verständnis der Geschichte des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Städtebaus, der Geschichte der Stadtbaukunst, der Geschichte kommunaler Baupolitik sowie der niedersächsischen Sozial- und Wirtschaftsgeschichte. Hinzu kommt der gestalterische Rang des Ensembles, der im Vergleich mit niedersächsischen Städten gleicher Größe weit über das Gewöhnliche hinausgeht. Neben Hann. Münden sind lediglich Duderstadt, Goslar, Hornburg und Lüneburg, mit geringfügigen Einschränkungen auch Wolfenbüttel von der niedersächsischen Fachbehörde für Denkmalpflege in ihren Altstadtbereichen vollständig als denkmalwerte Gruppen baulicher Anlagen ausgewiesen worden. Solche Ausweisungen sind nur dadurch zu rechtfertigen, dass der Häuserbestand nahezu vollständig zum Denkmalwert des Ensembles beiträgt.

Die unvergleichliche Einbindung in die Kulturlandschaft zwischen Fulda und Werra ist schließlich ein Grund für den besonderen Identifikationswert der städtischen Einwohnerschaft, aber auch für den Erlebnis- und Erinnerungswert, den jeder Besucher der Stadt wahrnehmen kann. Insofern ist davon auszugehen, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung nicht nur im Bewusstsein der Bevölkerung, sondern vor allem auch im Bewusstsein eines breiten Kreises von Sachverständigen verankert ist.“

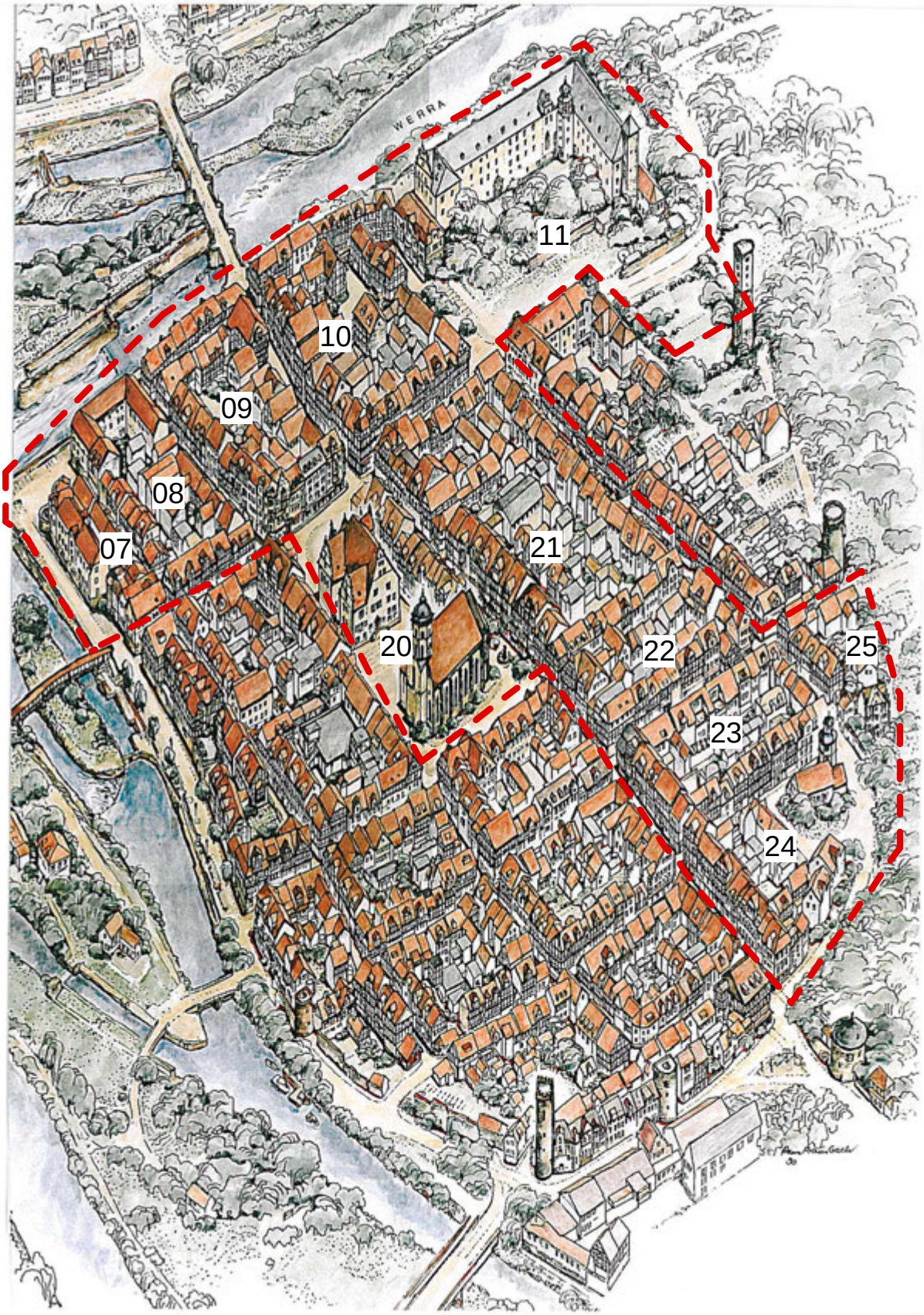
2.3.3 Das städtebauliche Gefüge – die Blöcke im Untersuchungsgebiet

Blockübersicht Altstadt Hann. Münden

Die Altstadt von Hann. Münden besteht aus 25 Blöcken.

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Blöcke *07 bis 11* und *20 bis 25. Vom Block 06 ist lediglich der Parkplatz ins Untersuchungsgebiet aufgenommen worden. Der Block 06 ist im Rahmen des Sanierungs-Förderverfahrens Altstadt I neu strukturiert worden.*



Anschauliches Poster des Touristikvereins Hann. Münden: Blöcke 07 bis 11 und 20 bis 25 = VU-Gebiet

Es folgen Kurzdarstellungen zu den Situationen in den einzelnen Blöcken >

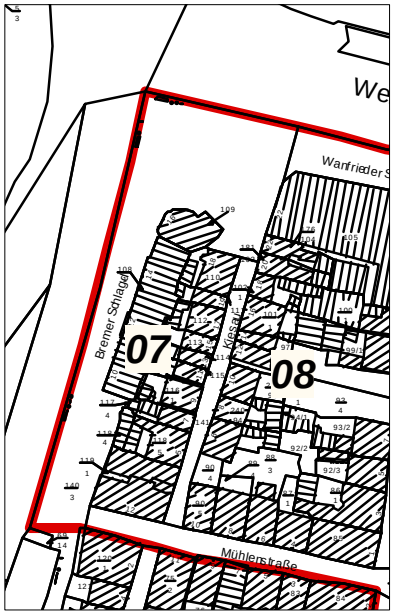
Blockspiegel	**Block 07**
Kurzbeschreibung des Blocks	Sehr schmaler Eck-Randblock an wichtiger Schagdspitze. Blockgröße ca. 1.950 m² .
Anzahl Hauptgebäude	**13** Anzahl
Gebäudetypen	

Fachwerk vor 1850	**8**
Fachwerk nach 1850	**0**
Mischform Fachwerk/Backstein	**0**
Fachwerk überwiegend verputzt oder verkleidet	**2**
Sonderbauten	**2** (Hotel Alter Packhof, Bremer Schlagd 16)
Backsteinbauten	**1**
Histor. besonderes Putzgebäude	**0**
Neuzeitliches Gebäude des 20 Jh	**0**

Leerstandssituation: Anzahl gesamt leerstehende Gebäude: Anzahl Teilleerstände / Unter-nutzungen in Hauptgebäuden:	**Insgesamt relativ gering** **0** (0 % der Hauptgebäude) **2** (15 % der Hauptgebäude)

Sanierungsbedarf an Gebäuden nach äußerer Inaugenscheinnahme der Straßenfronten	Insgesamt im Blockvergleich **relativ gering** An **2** Gebäuden = 15 % der Hauptgebäude im Block ist Sanierungsbedarf offensichtlich
Gemengelagensituation/ Neuordnungs- und Anpassungsbedarf:	**mittel** • Hohe bauliche Dichte • Geringer Grün- und Freiflächenanteil • Wiederaufbau oder städtebauliche Neuordnung des durch Brand im Mai 2008 geschädigten Be-reichs
Handlungserfordernisse, Entwicklungsziele und besondere Aspekte	Im Blockinnenbereich wenig Änderungsmöglichkeiten aufgrund der sehr schmalen Blockstruktur. Stärkung der Blockinnensituation nur durch punktuelle Verbes-serungen möglich. Wiederaufbau der abgebrannten Gebäude des Anwe-sens Mühlenstraße 12 bzw. Sanierung des stark ge-schädigten Gebäudes Kiesau 2 – ggf. Neudisposition des südlichen Blockrandbereiches. Hoher Aufwertungsbedarf im Umfeld im Bereich Bre-mer und Wanfrieder Schlagd. Wichtige Einrichtung: Hotel „Am Packhof" (Umbau 2004). Gasthaus Anker: Revitalisierung zur Zeit in Vorbereitung

Übersichten zu Block 07:



Lageplan Block 07

Luftbild* Block 07

Isometrie** Block 07

** Luftbild Fa. KingAir Luftfoto / ** Poster des Touristikvereins Hann. Münden*

Das Hotel Alter Packhof (Bremer Schlagd 14) prägt die nordwestliche Altstadtspitze mit. Deutlich sichtbar ist der Umgestaltungsbedarf im öffentlichen Umfeld.

Mühlenstraße 12 im Block 07 vor dem Brand

In der Nacht zum 4.5.08 brannte der Gebäudekomplex Mühlenstraße 12 nieder. Ebenso betroffen wurde das nördliche Nachbargebäude Kiesau 2. Der Wiederaufbau des Bereiches oder ggf. eine Neudisposition ist somit notgedrungen eine Schwerpunktaufgabe in diesem Blockbereich.

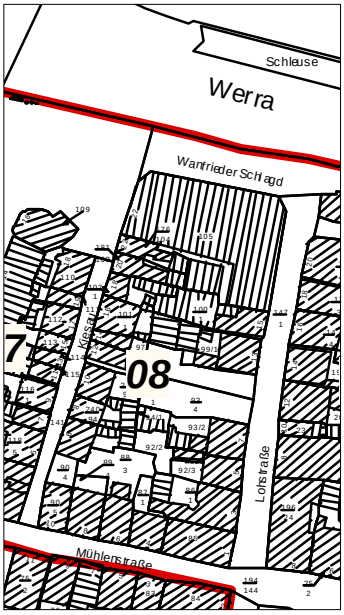
Katastrophe: Mündens Innenstadt in Flammen

Großbrände wüten in historischer Altstadt und verursachen Millionenschaden / Sechs Verletzte

Auszug aus dem Göttinger Tageblatt vom 5.5.08

Blockspiegel	**Block 08**
Kurzbeschreibung des Blocks	Länglicher Block am Nordostrand mit Lage zur Werra, teilweise bereits entkernte Blockinnenbereiche. Blockgröße: ca. 5.050 m²
Anzahl Hauptgebäude	**20** Anzahl
Gebäudetypen	Fachwerk vor 1850: **9** Fachwerk nach 1850: **4** Mischform Fachwerk/Backstein: **0** Fachwerk überwiegend verputzt oder verkleidet: **6** Sonderbauten: **1** (Alter Packhof) Backsteinbauten: **0** Histor. besonderes Putzgebäude: **0** Neuzeitliches Gebäude des 20 Jh: **0**
Leerstandssituation: Anzahl gesamt leerstehende Gebäude: Anzahl Teilleerstände / Unternutzungen in Hauptgebäuden:	**Insgesamt hoch** **3** (15 % der Hauptgebäude) **10** (50 % der Hauptgebäude)
Sanierungsbedarf an Gebäuden nach äußerer Inaugenscheinnahme der Straßenfronten	Insgesamt im Blockvergleich **mittel** An **4** Gebäuden = 20 % der Hauptgebäude im Block ist Sanierungsbedarf offensichtlich
Gemengelagensituation/ Neuordnungs- und Anpassungsbedarf:	**mittel** Im Südteil des Blockes geringere bauliche Dichte als im Nordteil. Im Nordteil hohe bauliche Dichte, sehr geringer Grün- und Freiflächenanteil
Handlungserfordernisse, Entwicklungsziele und besondere Aspekte	Aufwertung der Blockinnenbereiche vorwiegend als Wohninnenhöfe durch punktuelle Entkernungen. Keine Öffnung des Blockes, Privatheit der Blockinnenbereiche soll erhalten bleiben. Keine weitere bauliche Verdichtung der Blockinnenbereiche. Schließen der vorhandenen Baulücken an der Lohstraße. Konzeption für Baulückenschluss sind bereits vorhanden. Wichtige Einrichtung: Alter Packhof mit Nutzung von April bis Oktober; Herrichtung für Ausstellungszwecke („Begegnung mit den Anderen" 1992) und mehr Öffnen für kulturelle Veranstaltungen, auch als Außenveranstaltungen. Nutzungsintensivierung bei Beibehaltung des hohen Denkmalwertes (Alleinstellungsmerkmal, besonderes historisches Ambiente); Hohe Aufwertungsbedarf im Bereich Wanfrieder Schlagd.

Übersichten zu Block 08:



Lageplan Block 08

Luftbild* Block 08

Isometrie** Block 08

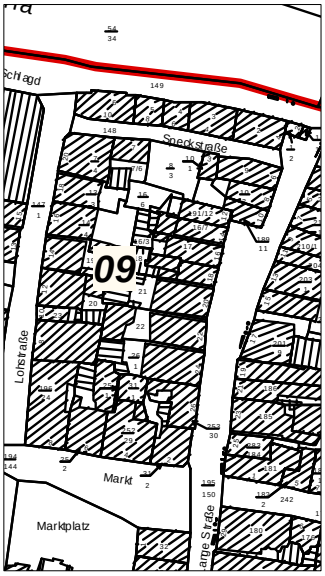
** Luftbild Fa. KingAir Luftfoto / ** Poster des Touristikvereins Hann. Münden*

Foto oben links: Sonderbau Packhof aus dem 19. Jh.. Nutzungsintensivierung im Zusammenhang mit Innenhofgestaltung und Aufwertung im Umfeld der Schlagden. Beispiele von Leerständen bzw. Substanzschwächen im Block 08 dokumentieren die weiteren Fotos.

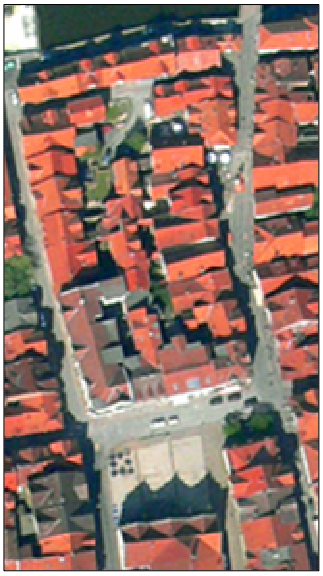
Blockspiegel	**Block 09**
Kurzbeschreibung des Blocks	Mittiger nördlicher Block zwischen Marktplatz und Werraufer mit prägnanter nördlicher Stadteingangssituation Ziegenmarkt. Historisch vermutlich bedeutende Wegebeziehung zwischen Schlagd und Markt. Die Nordseite der Speckstraße lag früher zunächst außerhalb der Stadtmauern. Blockgröße: ca. 5.930 m²
Anzahl Hauptgebäude	**30** Anzahl
Gebäudetypen	Fachwerk vor 1850: **21** Fachwerk nach 1850: **2** Mischform Fachwerk/Backstein: **1** Fachwerk überwiegend verputzt oder verkleidet: **2** Sonderbauten: **0** Backsteinbauten: **1** Histor. besondere Putzgebäude (ggf. Fachwerkgefüge unter Putz): **3** Neuzeitliches Gebäude des 20 Jh: **0**
Leerstandssituation: Anzahl gesamt leerstehende Gebäude: Anzahl Teilleerstände / Unternutzungen in Hauptgebäuden:	**Insgesamt mittel bis hoch** **6** (30 % der Hauptgebäude) **12** (40 % der Hauptgebäude)
Sanierungsbedarf an Gebäuden nach äußerer Inaugenscheinnahme der Straßenfronten	Insgesamt im Blockvergleich **mittel** An **9** Gebäuden = 30 % der Hauptgebäude im Block ist Sanierungsbedarf offensichtlich
Gemengelagensituation/ Neuordnungs- und Anpassungsbedarf:	**hoch** • Hohe bauliche Dichte außer im nördlichen Teil durch größere Baulücke an der Speckstraße, dadurch Zufahrten in diesem Bereich • „Wenig Licht und Luft“ im südlichen Blockteil • Geringer Grün- und Freiflächenanteil • Kaum bis keine Innenhofqualitäten für Wohnen u./o. Gewerbe
Handlungserfordernisse, Entwicklungsziele und besondere Aspekte	Behutsame Entkernung. Revitalisierung und Sanierung zahlreicher straßenseitiger Hauptgebäude, umfangreiche Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden mit Grunderwerb. Zunahme an Substanzschwächen / -schäden und Leerständen. Abstimmung und Koordination der künftigen Nutzungskonzepte der leerstehenden Gebäude mit der künftigen Blockkonzeption. Besonders geeignet zur Entwicklung eines Blocks mit attraktiven Innenhöfen bzw. geeigneter Standort für Ferienwohnanlage Umsetzung u.a. des Projektes „Urlaub im

	Fachwerkhaus, Fachwerkurlaub“ oder z. B als „Künstlerdorf“. Behutsame Entkernung, Ordnung und Organisation des Block-Innenlebens mit hohem Entwicklungspotential; Schaffung von Durchgängigkeiten zum Markt bzw. Block 10 (Herstellung der historischen Wegebeziehung Speckstraße-Block 09-Markt); hoher Aufwertungsbedarf Wanfrieder Schlagd

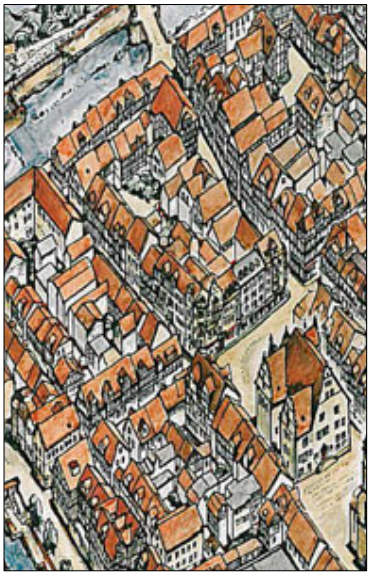
Übersichten zu Block 09



Lageplan Block 09



Luftbild* Block 09



Isometrie** Block 09

** Luftbild Fa. KingAir Luftfoto / ** Poster des Touristikvereins Hann. Münden*

Ensemble am Markt

Gemengelagensituation und Entwicklungsbereich im Block 09

Beispiele der umfangreichen Leerstände bzw. Substanzschwächen im Block 09.

Beispiele der umfangreichen Leerstände bzw. Substanzschwächen im Block 09

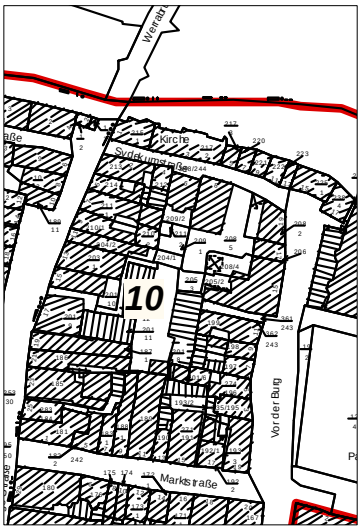
Blockspiegel	**Block 10**
Kurzbeschreibung des Blocks	Besondere Lagequalität zwischen Schlossareal, Werraufer mit prägnanter nördlicher Stadteingangssituation und Lange Straße. Blockgröße: ca. 7.650 m² .
Anzahl Hauptgebäude	**41** Anzahl
Gebäudetypen	

Fachwerk vor 1850	**32**
Fachwerk nach 1850	**3**
Mischform Fachwerk/Backstein	**1**
Fachwerk überwiegend verputzt oder verkleidet	**3**
Sonderbauten	**0**
Backsteinbauten	**0**
Histor. besondere Putzgebäude (ggf. Fachwerkgefüge unter Putz)	**2**
Neuzeitliches Gebäude des 20 Jh	**0**

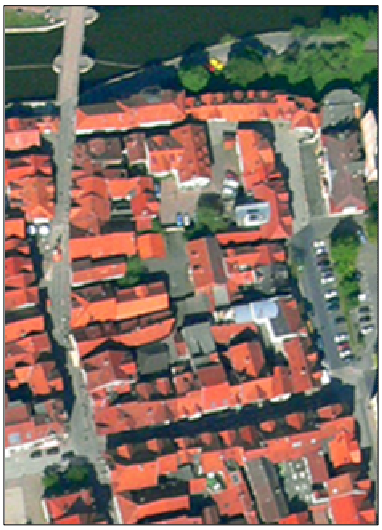
Leerstandssituation: Anzahl gesamt leerstehende Gebäude: Anzahl Teilleerstände / Unternutzungen in Hauptgebäuden:	**Insgesamt mittel bis hoch** **4** (10 % der Hauptgebäude) **14** (34 % der Hauptgebäude)
Sanierungsbedarf an Gebäuden nach äußerer Inaugenscheinnahme der Straßenfronten	Insgesamt im Blockvergleich **mittel** An **11** Gebäuden = 26 % der Hauptgebäude im Block ist Sanierungsbedarf offensichtlich
Gemengelagensituation/ Neuordnungs- und Anpassungsbedarf:	**hoch** • Hohe bauliche Dichte vor allem im Nordteil • Geringer Grün- und Freiflächenanteil • Kaum bis keine Erweiterungsmöglichkeiten im Südteil • Kaum bis keine Innenhofqualitäten für Wohnen u./o. Gewerbe
Handlungserfordernisse, Entwicklungsziele und besondere Aspekte	„Schlüssel-Block“ in zentraler Lage zwischen Schlossplatz und Lange Straße. Hohes Entwicklungspotenzial. Ausbau des Blockes mit attraktivem „geöffnetem“ Innenbereich für kulturelle, soziale und touristische Aktivitäten (z.B. Gästehaus, Holzmuseum, Naturkostmarkthalle). Alternativ: Umsetzung des Projektes „Welfen-Karree“. Bindeglied zwischen Schlagden - Lange Straße – Schlossareal, Herstellung ehemaliger Wegebeziehungen zum Schloss bzw. zur Langen Straße. Sanierung auch besonders bedeutsamer Gebäude im Blockinnenbereich. Ebenfalls Zunahme an Substanzschwächen und Leerständen. Umfangreiche Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden. Behutsame Entkernung, erforderliche Ordnung und Organisation des Block-Innenlebens mit hohem Entwicklungspo-

	tential. Revitalisierung des aus der Spätgotik stammenden Gebäudes „Zum Ochsenkopf“, Sydekumstraße 8. Seniorenwohnanlage Vor der Burg 15 - Ausdehnung geplant. Moslemisches Gemeindezentrum mit Moschee, Sydekumstraße 3. Erhalt des Gebäudes „Steinwerk“ im Blockinnenbereich als eines der ältesten Gebäude in der Altstadt. Schaffung von Durchgängigkeiten über ehem. Wegebeziehung Schloß -Block 10 - Lange Straße, s. auch Block 09 bzw. 11. Hoher Aufwertungsbedarf Dielengraben

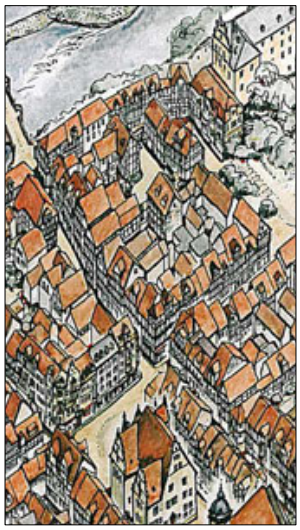
Übersichten zu Block 10



Lageplan Block 10



Luftbild* Block 10



Isometrie** Block 10

** Luftbild Fa. KingAir Luftfoto / ** Poster des Touristikvereins Hann. Münden*

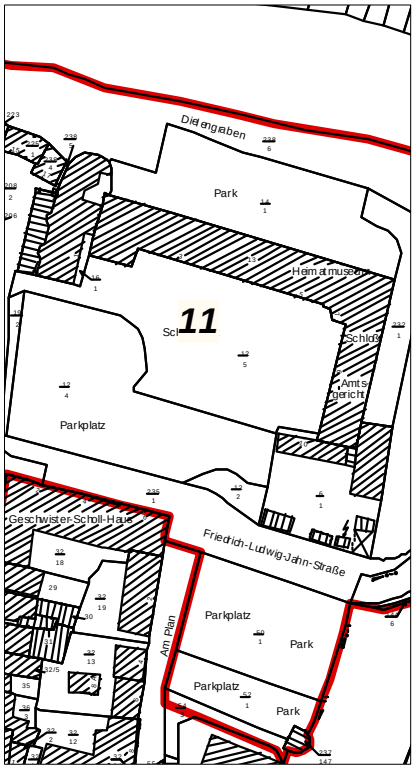
Ständerbau Ochsenkopf und Nachbargebäude - Sydekumstraße 6 (Foto links unten). Fachwerkensemble mit Vorkragungen in der Sydekumstraße

Beispiele der umfangreichen Leerstände bzw. Substanzschwächen im Block 10.

Blockinnenbereich des Blocks 10 mit Leerständen,
jedoch auch mit hohem Umnutzungs- und Entwicklungspotenzial
Foto oben: Steinwerk aus dem 13. Jh.)
Foto unten: letztes komplett erhaltenes Lagergebäude, erbaut 1647

Blockspiegel	**Block 11 – Sonderbereich Schloss**
Kurzbeschreibung des Blocks – **Handlungserfordernisse, Entwicklungsziele und besondere Aspekte**	Blockgröße: ca. 15.400 m² Schloss als Kulturzentrum mit Rittersaal, Lepantosaal, Bücherei, Stadtarchiv, Museum, Amtsgericht und Finanzamt, neugestalteter südlicher Schlossplatzrand mit zentraler behindertengerechter Innenstadt-Bushaltestelle. Hoher Gesamtentwicklungs- und Umgestaltungsbedarf am Schlossplatz und im rückwärtigen Umfeld, z.B. neue Stellplatzanlage im Nordbereich. Leerstehendes sanierungsbedürftiges Gebäude im Südosten (ehem. Sozialamt). Nutzungsdisposition des Schlossgebäudes mit umfangreichen Flächenpotenzialen im Dachgeschoss. Früher Wegebeziehungen wohl vom Schlossbereich nach Westen „durch" Block 10. Entwicklung ggf. in Zusammenhang mit Entwicklungsmöglichkeiten in Block 06.

Übersichten zu Block 11:



Lageplan Block 11

Luftbild* Block 11

Isometrie** Block 11

** Luftbild Fa. KingAir Luftfoto / ** Poster des Touristikvereins Hann. Münden*

Fotos Schloss mit Umfeld sowie
Gebäude ehem. Sozialamt (Fotos links unten)

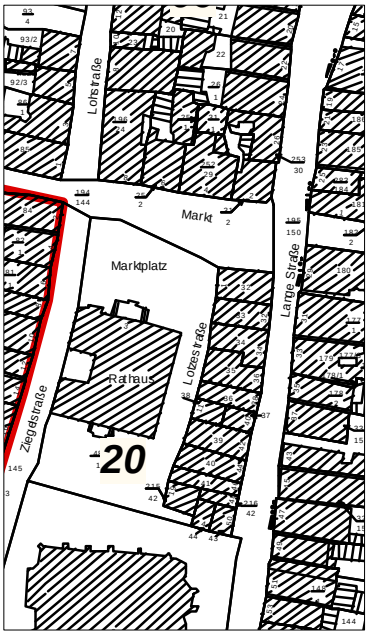
Sanierungsbedarf am Hampeschen Turm ggü. Block 11

Blockspiegel	**Block 20**
Kurzbeschreibung des Blocks	Stadtmittelpunkt mit Markt- und Kirchplatz Blockgröße: ca. 8.000 m²
Anzahl Hauptgebäude	**17** Anzahl
Gebäudetypen	

Fachwerk vor 1850	**12**
Fachwerk nach 1850	**2**
Mischform Fachwerk/Backstein	**0**
Fachwerk überwiegend verputzt oder verkleidet	**1**
Sonderbauten	**2**
Backsteinbauten	**0**
Histor. besondere Putzgebäude (ggf. Fachwerkgefüge unter Putz)	**0**
Neuzeitliches Gebäude des 20 Jh	**0**

Leerstandssituation: Anzahl gesamt leerstehende Gebäude: Anzahl Teilleerstände / Unter-nutzungen in Hauptgebäuden:	**Insgesamt hoch** **0** (0 % der Hauptgebäude) **10** (62 % der Hauptgebäude)
Sanierungsbedarf an Gebäuden nach äußerer Inaugenscheinnahme der Straßenfronten	Insgesamt im Blockvergleich **mittel** An **3** Gebäuden = 17 % der Hauptgebäude im Block ist Sanierungsbedarf offensichtlich
Gemengelagensituation/ Neuordnungs- und Anpassungsbedarf:	kein Blockinnenbereich gegeben
Handlungserfordernisse, Entwicklungsziele und besondere Aspekte	Im Umfeld bereits gestalteter Stadtmittelpunkt. Lage an der Hauptgeschäftsstraße „Lange Straße", die durchgängig umzugestalten und aufzuwerten ist. Der Ausbau der Langen Straße erfolgte vor rund 40 Jahren im Jahre 1969. Die Sanierung und Umgestaltung der Langen Straße ist zur Attraktivitätssteigerung des ge-samten Zentrums anstehend. Sehr hoher Sanierungsbedarf ist auch am Rathaus und der Kirche gegeben.

Übersichten zu Block 20



Lageplan Block 20

Luftbild* Block 20

Isometrie** Block 20

** Luftbild Fa. KingAir Luftfoto / ** Poster des Touristikvereins Hann. Münden*

Sondergebäude Rathaus und St. Blasiikirche mit hohem Sanierungsbedarf als dringende öffentliche Maßnahmen, die die Stadt wohl außerhalb der Fördermöglichkeiten aus dem Städtebauförderungsprogramm tragen muss.

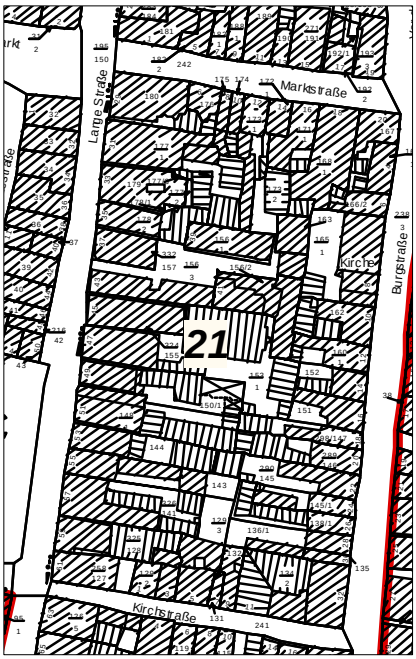
Blockspiegel	**Block 21**
Kurzbeschreibung des Blocks	Zentraler neben Schlossareal größter Altstadtblock gegenüber Markt- und Kirchplatz in der Fußgängerzone. Blockgröße: ca. 11.800 m²
Anzahl Hauptgebäude	**43** Anzahl
Gebäudetypen	

Fachwerk vor 1850	**30**
Fachwerk nach 1850	**7**
Mischform Fachwerk/Backstein	**2**
Fachwerk überwiegend verputzt oder verkleidet	**1**
Sonderbauten	**0**
Backsteinbauten	**2**
Histor. besondere Putzgebäude (ggf. Fachwerkgefüge unter Putz)	**0**
Neuzeitliches Gebäude des 20 Jh	**1**

Leerstandssituation: Anzahl gesamt leerstehende Gebäude: Anzahl Teilleerstände / Unternutzungen in Hauptgebäuden:	**Insgesamt mittel bis hoch** **2** (5 % der Hauptgebäude) **10** (32 % der Hauptgebäude)
Sanierungsbedarf an Gebäuden nach äußerer Inaugenscheinnahme der Straßenfronten	Insgesamt im Blockvergleich **relativ gering** An **6** Gebäuden = 13 % der Hauptgebäude im Block ist Sanierungsbedarf offensichtlich
Gemengelagensituation/ Neuordnungs- und Anpassungsbedarf:	**hoch** • Sehr hohe bauliche Dichte • „Wenig Licht und Luft“ • Geringer Grün- und Freiflächenanteil • Keine Zufahrten und Stellplätze • Kaum bis keine Erweiterungsmöglichkeiten • Kaum bis keine Innenhofqualitäten für Wohnen u./o. Gewerbe
Handlungserfordernisse, Entwicklungsziele und besondere Aspekte	Zunahme und Konzentration von Leerständen insbesondere im Bereich der Burgstraße. Behutsame Entkernung, Ordnung und Organisation des Block-Innenlebens mit hohem Entwicklungspotential. Vorrangig Ausbau der Standortqualitäten für Einzelhandel, Geschäfte und Gastronomie. Schaffung von Durchgängigkeiten als wichtige Entwicklungsposition; dringender Sanierungsbedarf an Marktstraße. Schaffung von Verbindungsmöglichkeiten oder Passagenlösungen zwischen Lange Straße und Burgstraße. Dringende Sanierung und Revitalisierung, Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung der Objekte Burgstraße 10,12 und 14. Schaffung größerer marktgerechter Geschäftseinheiten als Einkaufsmagnete.

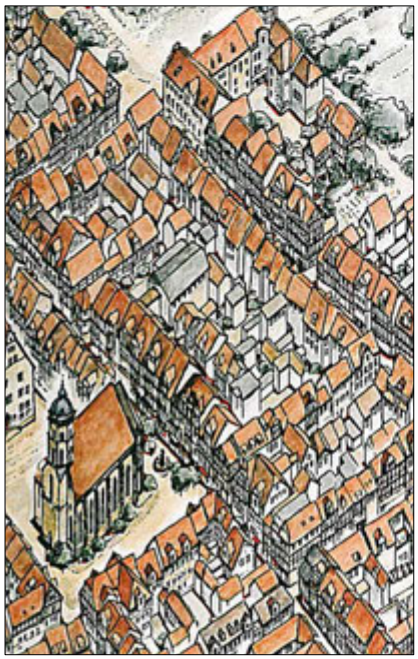
	Kooperationsprojekte von Geschäftsinhabern mit Neuordnung bzw. Zusammenlegung von einzelnen Grundstücksbereichen zu gemeinsamen Innenhofnutzungen und/oder gemeinsamen Passagenlösungen. Schaffung attraktiver Außenwohnbereiche in oberen bzw. Dachgeschossen mit Terrassen und Balkonen, barrierefreie Zugänge und barrierearme Wohnungen schaffen.

Übersichten zu Block 21:



Lageplan Block 21

Luftbild* Block 21



Isometrie** Block 21

** Luftbild Fa. KingAir Luftfoto / ** Poster des Touristikvereins Hann. Münden*

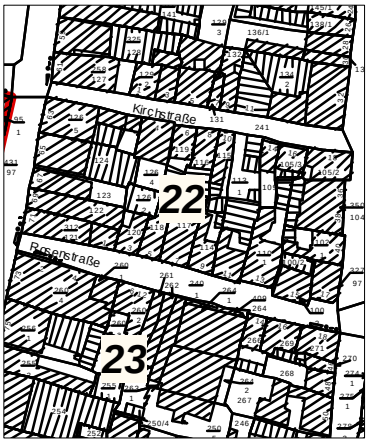
Links: Fachwerkensemble entlang der Langen Straße, rechts Ensemble Markt-Straße. Die Gestaltung der Straßenoberfläche der Lange Straßen stammt aus der Zeit von 1969.

Beispiele der umfangreichen Leerstände bzw. Substanzschwächen im Block 21.

Typische Gemengelagensituationen im Block 21:

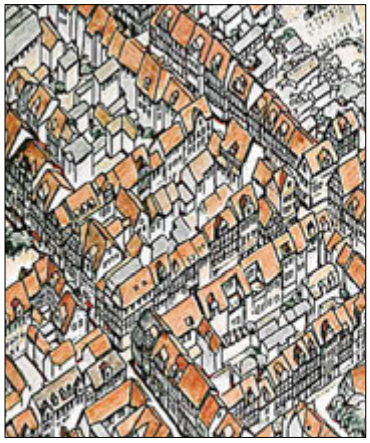
Blockspiegel	**Block 22**
Kurzbeschreibung des Blocks	Kleinerer Zentrumsblock in Fußgängerzone Blockgröße: ca. 3.600 m²
Anzahl Hauptgebäude	**24** Anzahl
Gebäudetypen	Fachwerk vor 1850: **9** Fachwerk nach 1850: **5** Mischform Fachwerk/Backstein: **1** Fachwerk überwiegend verputzt oder verkleidet: **4** Sonderbauten: **0** Backsteinbauten: **1** Histor. besondere Putzgebäude (ggf. Fachwerkgefüge unter Putz): **2** Neuzeitliches Gebäude des 20 Jh: **2**
Leerstandssituation: Anzahl gesamt leerstehende Gebäude: Anzahl Teilleerstände / Unternutzungen in Hauptgebäuden:	**Insgesamt relativ gering** **0** (5 % der Hauptgebäude) **5** (32 % der Hauptgebäude)
Sanierungsbedarf an Gebäuden nach äußerer Inaugenscheinnahme der Straßenfronten	Insgesamt im Blockvergleich **relativ gering** An **3** Gebäuden = 13 % der Hauptgebäude im Block ist Sanierungsbedarf offensichtlich
Gemengelagensituation/ Neuordnungs- und Anpassungsbedarf:	**hoch** • Hohe bauliche Dichte • „Wenig Licht und Luft“ • Geringer Grün- und Freiflächenanteil • Keine Zufahrten und Stellplätze • Kaum bis keine Erweiterungsmöglichkeiten • Kaum bis keine Innenhofqualitäten für Wohnen u./o. Gewerbe
Handlungserfordernisse, Entwicklungsziele und besondere Aspekte	Punktuelle Entwicklungsmöglichkeiten vor allem im östlichen Blockteil. Dichte Blockinnenstruktur. Behutsame Entkernung, Ordnung und Organisation des Block-Innenlebens. Vorrangig Ausbau der Standortqualitäten für Einzelhandel, Geschäfte und Gastronomie. Umgestaltungsbedarf in den Querstraßen zwischen Marktstraße und Burgstraße (Kirchstraße und Rosenstraße). Schaffung attraktiver Außenwohnbereiche in oberen bzw. Dachgeschossen mit Terrassen und Balkonen, barrierefreie Zugänge und barrierearme Wohnungen schaffen.

Übersichten zu Block 22:



Lageplan Block 22

Luftbild* Block 22



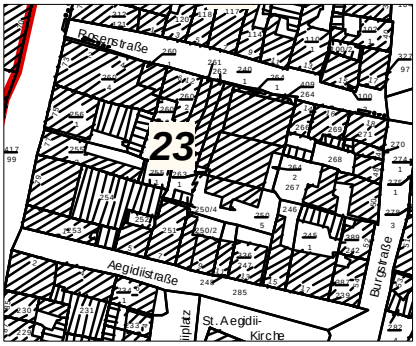
Isometrie** Block 22

** Luftbild Fa. KingAir Luftfoto / ** Poster des Touristikvereins Hann. Münden*

Bereich Burgstraße mit „gemischten“ Fassadenstrukturen

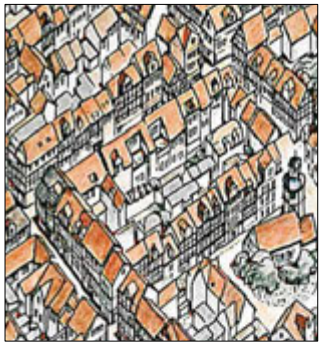
Blockspiegel	**Block 23**
Kurzbeschreibung des Blocks	Kleinerer Zentrumsblock in Fußgängerzone Blockgröße: ca. 5.150 m²
Anzahl Hauptgebäude	**24** Anzahl
Gebäudetypen	Fachwerk vor 1850: **10** Fachwerk nach 1850: **5** Mischform Fachwerk/Backstein: **0** Fachwerk überwiegend verputzt oder verkleidet: **3** Sonderbauten: **0** Backsteinbauten: **1** Histor. besondere Putzgebäude (ggf. Fachwerkgefüge unter Putz): **0** Neuzeitliches Gebäude des 20 Jh: **5**
Leerstandssituation: Anzahl gesamt leerstehende Gebäude: Anzahl Teilleerstände / Unternutzungen in Hauptgebäuden:	**Insgesamt relativ gering** **1** (4 % der Hauptgebäude) **3** (12 % der Hauptgebäude)
Sanierungsbedarf an Gebäuden nach äußerer Inaugenscheinnahme der Straßenfronten	Insgesamt im Blockvergleich **gering** An **1** Gebäude = 4 % der Hauptgebäude im Block ist Sanierungsbedarf offensichtlich
Gemengelagensituation/ Neuordnungs- und Anpassungsbedarf:	**Hoch** • Hohe bauliche Dichte • „Wenig Licht und Luft“ • Geringer Grün- und Freiflächenanteil • Keine Zufahrten und Stellplätze • Kaum bis keine Erweiterungsmöglichkeiten • Kaum bis keine Innenhofqualitäten für Wohnen u./o. Gewerbe
Handlungserfordernisse, Entwicklungsziele und besondere Aspekte	Teilweise zugängliche Blockinnenbereiche. Es besteht jedoch noch weiterer Aufwertungsbedarf. Vorhandener Edeka-Markt in relativ beengter Situation. Weiteres Problem: Leerstehendes größeres Untergeschoss einer Einkaufspassage (Rosenhof) mit Aufwertungsbedarf des Geschäftskomplexes. Vorrangig Ausbau der Standortqualitäten für Einzelhandel, Geschäfte und Gastronomie. Umgestaltungsbedarf in den Querstraßen zwischen Lange Straße und Burgstraße (Rosenstraße und Aegidiistraße). Schaffung attraktiver Außenwohnbereiche in oberen bzw. Dachgeschossen mit Terrassen und Balkonen, barrierefreie Zugänge und barrierearme Wohnungen schaffen.

Übersichten zu Block 23:



Lageplan Block 23

Luftbild* Block 23



Isometrie** Block 23

** Luftbild Fa. KingAir Luftfoto / ** Poster des Touristikvereins Hann. Münden*

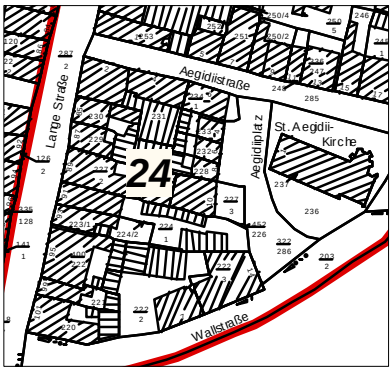
Im Block 23 steht das Untergeschoss des „Rosenhofes“ komplett leer.

Blockspiegel	**Block 24**
Kurzbeschreibung des Blocks	Südlicher Altstadtrandblock an wichtiger Stadteingangssituation und Lage am Ägidiiplatz. Blockgröße: ca. 5.300 m²
Anzahl Hauptgebäude	**19** Anzahl
Gebäudetypen	

Fachwerk vor 1850	**13**
Fachwerk nach 1850	**0**
Mischform Fachwerk/Backstein	**0**
Fachwerk überwiegend verputzt oder verkleidet	**5**
Sonderbauten	**2**
Backsteinbauten	**0**
Histor. besondere Putzgebäude (ggf. Fachwerkgefüge unter Putz)	**0**
Neuzeitliches Gebäude des 20 Jh	**0**

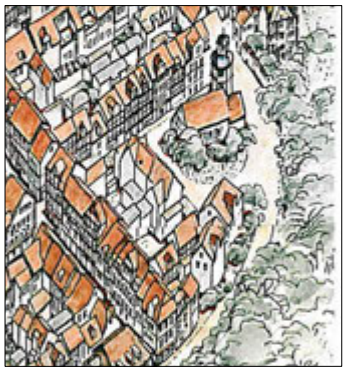
Leerstandssituation: Anzahl gesamt leerstehende Gebäude: Anzahl Teilleerstände / Unternutzungen in Hauptgebäuden:	**Insgesamt hoch** **0** (0 % der Hauptgebäude) **8** (42 % der Hauptgebäude)
Sanierungsbedarf an Gebäuden nach äußerer Inaugenscheinnahme der Straßenfronten	Insgesamt im Blockvergleich **hoch** An **8** Gebäuden = 42 % der Hauptgebäude im Block ist Sanierungsbedarf offensichtlich
Gemengelagensituation/ Neuordnungs- und Anpassungsbedarf:	**mittel** • Hohe bauliche Dichte bis auf kleineren Bereich im Süden des Blocks • „Wenig Licht und Luft“ • Geringer Grün- und Freiflächenanteil • Keine Zufahrten und Stellplätze • Kaum bis keine Erweiterungsmöglichkeiten • Kaum bis keine Innenhofqualitäten für Wohnen u./o. Gewerbe
Handlungserfordernisse, Entwicklungsziele und besondere Aspekte	Altstadtrandblock mit Neuordnungsbedarf im südöstlichen Blockinnenbereich. Umnutzungsbedarf bei leerstehenden Gebäuden. Umgestaltungsbedarf in der Querstraße Aegidiistraße und insbesondere Sanierungsbedarf an der Wallstraße aufgrund der Zunahme des Buslinienverkehrs (unzureichender Unterbau). Erhöhter Umgestaltungsbedarf auch im Bereich um die St. Aegidiikirche/Aegidiiplatz. Schaffung attraktiver Außenwohnbereiche in oberen bzw. Dachgeschossen mit Terrassen und Balkonen, barrierefreie Zugänge und barrierearme Wohnungen schaffen.

Übersichten zu Block 24:



Lageplan Block 24

Luftbild* Block 24



Isometrie** Block 24

** Luftbild Fa. KingAir Luftfoto / ** Poster des Touristikvereins Hann. Münden*

Beispiele von Gebäuden mit Sanierungsbedarf bzw. Leerstand

**Gemenge-
lagen-
situation
im Block 24**

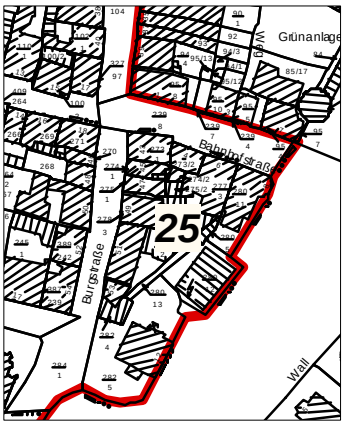
Bestandsaufnahme / Funktions- und Substanzschwächen Kap. 2

Blockspiegel	**Block 25**
Kurzbeschreibung des Blocks	Kleiner südöstlicher Altstadtrandblock Wichtiger Eingangsbereich zur Fußgängerzone Burgstraße. Blockgröße: ca. 2.150 m²
Anzahl Hauptgebäude	**13** Anzahl
Gebäudetypen	

Fachwerk vor 1850	**6**
Fachwerk nach 1850	**2**
Mischform Fachwerk/Backstein	**0**
Fachwerk überwiegend verputzt oder verkleidet	**1**
Sonderbauten	**0**
Backsteinbauten	**3**
Histor. besondere Putzgebäude (ggf. Fachwerkgefüge unter Putz)	**0**
Neuzeitliches Gebäude des 20 Jh	**1**

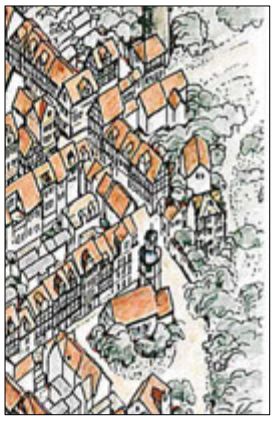
Leerstandssituation: Anzahl gesamt leerstehendes Gebäude: Anzahl Teilleerstände / Unternutzungen in Hauptgebäuden:	**Insgesamt gering** **0** (0 % der Hauptgebäude) **2** (15 % der Hauptgebäude)
Sanierungsbedarf an Gebäuden nach äußerer Inaugenscheinnahme der Straßenfronten	Insgesamt im Blockvergleich **hoch** An **4** Gebäuden = 30 % der Hauptgebäude im Block ist Sanierungsbedarf offensichtlich
Gemengelagensituation/ Neuordnungs- und Anpassungsbedarf:	**gering** Aufgrund Blockgröße kaum Änderungsmöglichkeiten.
Handlungserfordernisse, Entwicklungsziele und besondere Aspekte	Ggf. kleinere Entkernungsmaßnahmen im Blockinnenbereich, kein erhöhter Handlungsbedarf. Wichtige Objektsanierungen an Gebäuden entlang der Burgstraße.

Übersichtsplan zu Block 25:



Lageplan Block 25

Luftbild* Block 25



Isometrie** Block 25

** Luftbild Fa. KingAir Luftfoto / ** Poster des Touristikvereins Hann. Münden*

Sanierungsbedarf im Block 25 entlang der Burgstraße

Blöcke im Vergleich

Block	Anzahl Haupt-gebäude zur Straße	Gesamt-gebäude leer	Leerstände/ Teilleerstände Gesamt-Anzahl	Beispiele Sanie-rungsbedarf Nach Augenschein Straßenfront **Anzahl*** (mindest.)	Block-Aufwertungs-bedarf
07	13	0 0 %	2 15 % - gering	2 15 % - gering	gering
08	20	3 15 %	10 50 % - hoch	5 25 % - mittel	mittel
09	30	6 20 %	11 37 % - mittel	10 33 % - hoch	hoch
10	41	4 10 %	14 34 % - mittel	12 30 % - hoch	hoch
11	6	1	1	1* *ohne Schloss und Türme	Sonderbereich Schloss
20	17	0 0 %	10 59 % - hoch	3 18 % - mittel**	Sonderbereich Rathaus-Markt
21	43	2 5 %	14 32 % - mittel	6 14 % - gering	hoch
22	24	0 0 %	5 21 % - gering	3 13 % - gering	hoch
23	24	1 4 %	4 17 % - gering	1 4 % - gering	mittel
24	19	0 0 %	8 42 % - hoch	8 42 % - hoch	mittel
25	13	0 0 %	3 23 % - gering	4 30 % - hoch	gering
	250	17 7 %	82 33 %	55 22 %	

*nur Hauptgebäude zur Straße

Leerstandseinstufung:
Hoher Leerstandsgrad ist gegeben, wenn mindestens über 40 % der Gebäude im Block einen Teilleerstand aufweisen. Mittlerer Leerstandsgrad ist gegeben, wenn mindestens über 25 % der Gebäude im Block einen Teilleerstand aufweisen.

Sanierungsbedarfseinstufung im Blockvergleich:
Hoher Sanierungsbedarf ist gegeben, wenn mindestens ca. 30 % der Gebäude im Block saniert werden müssen. Mittlerer Sanierungsbedarf ist gegeben, wenn mindestens ca. 20 % der Gebäude im Block saniert werden müssen, wobei bei fast allen ein energetischer Aufwertungsbedarf besteht. ** Durch Rathaus- und Kirchensanierung ist ein hoher Umfang gegeben.

2.4 Städtebauliche Missstände - Zusammenfassung

2.4.1 Haupt- Funktions- und Substanzschwächen im Untersuchungsgebiet

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen gemäß Baugesetzbuch ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände in dem betreffenden Gebiet. Es reicht jedoch aus, wenn die Missstände erst latent vorhanden sind; in diesem Falle kommen Sanierungsmaßnahmen in Betracht, um eine Verschlechterung zu verhindern.

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes ist gesetzlich bestimmt. Dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden, die sich jedoch in einem Gebiet überlagern können:

- Substanzschwächen
- Funktionsschwächen.

Die Bestandsaufnahmen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zeigen verschiedene und komplexe städtebauliche Missstände als Funktions- und Substanzschwächen im Untersuchungsgebiet auf.

Die Stadt Hann. Münden hat die Aufgaben eines Mittelzentrums wahrzunehmen. Zur Erfüllung der Aufgaben eines Mittelzentrums gehört eine funktionierende Stadtmitte bzw. ein Stadtkern u.a. mit

- entsprechenden Einrichtungen und Infrastrukturbesatz,
- guten Standortbedingungen für Einzelhandel und Gastronomie,
- einem ausreichenden Angebot an zeitgemäßen mängelfreien Gebäuden,
- entsprechenden Wohnumfeldbedingungen, funktionsgerechten öffentlichen Räumen und Verkehrsanlagen.

Das Untersuchungsgebiet in der Altstadt von Hann. Münden ist gekennzeichnet durch ein Geflecht verschiedener sich überlagernder und gegenseitig nachteilig verstärkender Funktions- und Substanzschwächen. Damit ist eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt – dieser negativen Entwicklung muss durch ein umfassendes Maßnahmenbündel zur Stärkung der Stadtmittenfunktion, zur Strukturverbesserung und zum Denkmalschutz gem. § 164 b, Abs. 2 Nr. 1 BauGB entgegengesteuert werden.

Die städtebaulichen Missstände und Funktionsverluste betreffen alle städtebaulich und strukturell bedeutsamen Bereiche und Aufgabenfelder einer funktions- und zukunftsfähigen Altstadt als Zentrum der Gesamtstadt und lassen sich in 5 Hauptgruppen unterteilen:

- Funktions- und Substanzschwächen öffentlicher Räume
- Funktions- und städtebauliche Gefügeschwächen in den Blöcken
- Funktionsverluste und Substanzschwächen von Gebäuden
- Versorgungsdefizite, Struktur- und Sozialschwächen
- Strategieschwächen und fehlende Steuerung

2.4.2 Funktions- und Substanzschwächen öffentlicher Räume

Die Attraktivität der öffentlichen Räume als Aufenthaltsräume ist in wichtigen Bereichen wie an den Wasserfronten, im Schlossumfeld oder am Ägidiiplatz nicht gegeben.

Die öffentlichen Räume weisen erhebliche Substanzschwächen (u.a. Sanierungsbedarf an den Oberflächen oder an wichtigen stadtbildprägenden Elementen wie an den Ufermauern der Schlagden) und Funktionsschwächen aufgrund beeinträchtiger bzw. unterentwickelter Nutzungsmöglichen öffentlicher Räume auf.

Insbesondere die Situation an den Schlagden mit den instabilen Ufermauern ist sehr prekär. Bisher konnten aus finanziellen Gründen nur kleine Teilbereiche saniert werden. Die bisherigen Kosten betrugen 6.000 € je lfdm. Ufermauer. Mehrere hundert Meter Ufermauern sind noch zu sanieren. Ein Unterspülen der westlichen und nördlichen Altstadtrandbereiche muss verhindert werden.

Wichtige stadträumliche Bezüge sind unterentwickelt bzw. fehlen. Es fehlen Anziehungspunkte und/oder Sichtbeziehungen an bzw. zum Wasser sowie Vernetzungen zwischen Altstadt und Schlagden. Es fehlen attraktive Durchquerungen zwischen wichtigen Straßen vor allem in den Blöcken 09, 10 und 21 an geeigneten Stellen, z.B. zwischen Lange Straße und Burgstraße.

2.4.3 Funktions- und städtebauliche Gefügeschwächen in den Blöcken

Die Blöcke der Altstadt als Bauzellen des Stadtgefüges sind insbesondere in ihren Innenbereichen ungeordnet. Es fehlen Entwicklungsperspektiven und Konzepten zur Attraktivitätssteigerung für Wohnen und Gewerbe oder „zum Öffnen“ von Innenbereichen an geeigneten Stellen.

Hohe bauliche Dichten (z.B. wenig „Licht und Luft“, geringer Grün- und Freiflächenanteil) und geschlossene Blockrandbebauungen (in der Regel ohne Zufahrts- und Stellplatzmöglichkeiten) stellen grundsätzliche Standortnachteile dar. Hinzu kommen zunehmende Leerstände und verfallende Gebäude entlang der Straßen und in den Innenbereichen. Durch Abbruch verzichtbarer Bausubstanzen werden bessere Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse geschaffen, die Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen kann gesteigert werden. Es können Erholungszonen und z.B. Freiflächen für Kinder geschaffen werden.

Für die Ansiedlung größerer Geschäftseinheiten oder weiterer Einkaufsmagneten fehlt es an Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten. Zur Umsetzung durchgreifender, jedoch behutsamer Blocksanierungen bedarf es bisher fehlender Steuerungsmöglichkeiten durch Erwerb und Bodenordnung mit Abbruch verzichtbarer Bausubstanzen.

Das Ziel einer wirtschaftlich-gewerblichen Belebung kann nur erreicht werden, wenn die Standortbedingungen für die Geschäfte in der Innenstadt verbessert werden. Die rückläufige Entwicklung der inhabergeführten Fachgeschäfte führte mit zu einer Zunahme von Leerständen im gewerblichen Bereich und hemmte auch in einigen Fällen die Investitionsbereitschaft des Einzelhandels. Im nicht geringen Umfang verfügbare Standorte „auf der grünen Wiese“ in der Region Südniedersachsen mit guten verkehrlichen Anbindungsvoraussetzungen stellen eine starke Konkurrenz zu den Standorten in der Altstadt dar. Daher ist Handlungsbedarf zur Aufwertung der Standortbedingungen in der Altstadt gegeben.

Im Zuge der künftigen Blockkonzepte muss eine Feinjustierung der Blockentwicklungsmöglichkeiten erarbeitet werden. Die Interessen der Stärkung als Wirtschaftsstandort müssen mit den Zielen der Attraktivierung als Wohnstandort in Einklang gebracht werden.

Block für Block bestehen unterschiedliche Voraussetzungen. Die kleinteilige Baustruktur lässt nur eingeschränkte Flächenangebote zu. Hier müssen an geeigneten Stellen Kooperationen, Zusammenlegungen oder Gemeinschaftslösungen gerade in den Innenblöcken angestrebt werden. Etliche Innenblöcke eignen sich zur Umstrukturierung mit reizvollen Angeboten zum erlebnisorientierten Einkaufen, auch in Verbindung mit kulturellen und gastronomischen Angeboten.

Die Milieuaufwertung der Blöcke mit Schaffung von Wegebeziehungen kann z.B. in den Blöcken 09, 10 und 21 enorme städtebauliche und wirtschaftliche Impulse auslösen. Dabei ist jedoch darauf zu achten, durch geeignete Maßnahmen die Privatheit der angrenzenden Blockinnenbereiche zu schützen.

2.4.4 Funktionsverluste und Substanzschwächen von Gebäuden

Im Untersuchungsgebiet weist ca. jedes dritte Hauptgebäude zumindest einen Teilleerstand auf, jedes 5. Hauptgebäude hat einen erhöhten Sanierungsbedarf. Hinzu kommen die Leerstände und Unternutzungen bzw. der Sanierungsbedarf an den rückwärtigen Gebäuden in den Innenbereichen der Blöcke.

Die in der Altstadt vorherrschende denkmalgeschützte Bausubstanz mit hohem Baualter weist ebenfalls erhebliche Substanz und Funktionsschwächen auf bzw. ist vielfach in Funktion und Struktur gefährdet. Neben erforderlichem Grundsanierungsbedarf an etlichen Gebäuden ist eine Bedarfsanpassung an zeitgemäße Wohnformen und künftig nachgefragte Wohnbedürfnisse wie barrierearmes Wohnen bei den meisten Gebäude nicht erfolgt oder konnte aufgrund der beengten Blockinnensituationen nicht erfolgen. Auch die energetische Sanierung der Gebäude unter Wahrung der denkmalgerechten Architektur ist in der Regel noch nicht umgesetzt worden. Die energetische Sanierung ist auch für eine bessere Vermietbarkeit der Wohnungen erforderlich.

Die zunehmenden Funktionsverluste durch Leerstände im gewerblichen Bereich und im Wohnungssektor hemmen mit die Investitionsbereitschaft im privaten Bereich.

Durch den Bevölkerungsrückgang in der Altstadt drohen weitere Gebäude leer zu fallen und die Altstadt läuft Gefahr, ihre Bedeutung als Wohnstandort weiter zu verlieren.

Es ist erforderlich, den Altbaubestand in der Altstadt weiter instand zu setzen, zu sanieren und zu modernisieren. Hinsichtlich des „Bauens, Sanierens und Rekonstruierens im Bestand“ besteht ein umfangreicher Bedarf. Diese Bestandssicherung trägt dazu bei, dass eine Ausnutzung innerörtlicher Baureserven erfolgt und Ausweisungen auf der grünen Wiese im geringeren Umfang erforderlich werden. Anreize müssen geschaffen werden, dass prägende leerstehende Substanzen im Altstadtgebiet auch weiter zum Wohnen genutzt werden und dass mehr junge Familien in die Innenstadt ziehen. Die Modernisierungsmaßnahmen der historischen Fachwerkgebäude mit hohen unrentierlichen Kosten bedürfen finanzieller Unterstützungen.

Etliche Anwesen im Altstadtstadtbereich werden nur von Senioren bewohnt. Dies birgt die Gefahr in sich, dass mittelfristig weitere Objekte aufgelassen werden. Die Sanierung und Modernisierung hat auch unter zwei weiteren Gesichtspunkten zu erfolgen. Im Zuge der allgemeinen demographischen Entwicklung wird die Bevölkerung im Durchschnitt immer älter.

Der Bedarf an seniorengerechtem (= barrierearmem) Wohnungsbau wird zunehmen. Gerade im Altbaubestand sind hierfür oft nicht die Voraussetzungen für seniorengerechtes Wohnen bezogen auf innere und äußere Erschließung, Sanitärausstattung und Grundrissgestaltung gegeben.

Für beide Wohnformen, senioren- und familiengerechtes Wohnen, oder für das Zusammenwohnen von mehreren Generationen müssen geeignete Wohnumfeld- und Blocksanierungskonzepte entwickelt werden. Es fehlt an Angeboten und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, insbesondere auch in den Blöcken. Auch der hohe Anteil an Single-Haushalten lässt einen Bedarf an kleinen Wohnungen ableiten. Aber auch in diesem Bereich müssen die Qualitätsanforderungen an die Wohnungen bezüglich Erschließung und Außenwohnmöglichkeiten durch Freisitze, Terrassen bzw. Balkone in Innenhofbereichen gesteigert werden.

Es müssen geeignete Umnutzungskonzepte für die leerstehenden Gebäude zur Ansiedlung von Gewerbe vorwiegend in den Erdgeschossen und/oder kulturellen Einrichtungen und/oder zu Wohnzwecken und auch Ferienwohnzwecken vorwiegend in den oberen Geschossen entwickelt werden.

Der Umbau der historischen Anwesen und des Gebäudebestandes bietet Potenziale für
- kleine Wohnungen (Haushaltsgründer, Alleinerziehende, Alleinwohnende etc.)
- altengerechte Wohnungen, ggf. mit angeschlossenem Betreuungsangebot
- Wohnbereiche für neue soziale Ansprüche (Mehrgenerationenhäuser, Gemeinschaftswohnen, z. B. Alten-WG, ökologische Bauweisen in historischen Gebäuden etc.)
- Wohnraumversorgung sozial benachteiligter Bedarfsgruppen

2.4.5 Versorgungsdefizite, Struktur- und Sozialschwächen

In dem Untersuchungsgebiet stehen den Nutzern und Anwohnern zu wenig Parkplätze zur Verfügung. Die Umsetzung des vorliegenden Konzeptes zur „Optimierung der verkehrlichen Erreichbarkeit der Innenstadt“ mit Lösungen zur Organisation des ruhenden und fließenden Verkehrs wird ein wichtiger Baustein zur Wirtschaftsentwicklung der Innenstadt sein und auch der Attraktivität als Wohnstandort zugute kommen.

Im Innenstadtbereich fehlt es an ausgewogenen Mischstrukturen und Bewohnerstrukturen, u.a. sind zu wenige Familien mit Kindern vorhanden.

Es müssen die unterschiedlichen Bewohnergruppen durch soziale und kulturelle Angebote zusammengeführt werden. Auch hierdurch ergeben sich verbesserte Möglichkeiten, die verschiedenen Bevölkerungsgruppen unterschiedlicher Herkunft zu integrieren, was aufgrund des hohen Ausländeranteils in der Altstadt eine weiterhin wichtige sozialpolitische Aufgabe ist. Hier kann man auf die Erfahrungen der Aktivitäten bzw. eines Quartiersmanagements aus dem Sanierungsgebiet Altstadt III zurückgreifen, das im Rahmen des Programmes „Soziale Stadt“ gefördert wird.

Die sozialnachbarschaftlichen Kontakte müssen ausgebaut werden, ebenso die Freizeit-Angebote für Kinder- und Jugendliche und Sprach- und Kulturwerkstätten für die ausländische Bevölkerung.

2.4.6 Strategieschwächen und fehlende Steuerung

Die Optimierung aller Funktionen ist eine schwierige Aufgabe und erfordert eine enge Abstimmung zwischen vielen Beteiligten (z.B. Immobilieneigentümern, Unternehmern, Bewohnern, Citymanager, Quartiersmanager und Stadt).

Die Bürgerinnen und Bürger müssen intensiv eingebunden werden, der Aufbau lokaler Aktionsgruppe zur Altstadtentwicklung ist von besonderer Bedeutung.

Es müssen neue ganzheitliche, experimentelle Strategien zur Aufwertung der Altstadt entwickelt werden, die alle Handlungsfelder des Städtebaus umfassen. Nur dann wird es gelingen, eine ausgewogene Bewohner- und Geschäftsstruktur in der gesamten Altstadt auf Dauer zurück zu gewinnen und eine weitere Abwanderung aus der Altstadt zu verhindern. Es kommt darauf an, eine Aufbruchstimmung für die Altstadt als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu erzielen. Ein umfassender Abbau der Defizite und eine positive Entwicklung der Altstadt dienen nicht nur den Bewohnern und Gewerbetreibenden, sondern letztlich auch dem Tourismussektor als wichtige Wirtschaftskraft für Hann. Münden.

Es fehlt derzeit an nachhaltigen Strategien, Organisationsstrukturen, Instrumenten und finanziellen Möglichkeiten, das städtebauliche Gefüge und den historischen Gebäudebestand anzupassen, ohne dass die Altstadt als einzigartiges Ensemble und Flächendenkmal an wesentlichen Identitätsmerkmalen verliert.

Karte 11: Plan Städtebauliche Missstände >

Wichtige Einzelaspekte zu den Blöcken
(weitere detaillierte Hinweise gem. Blockbeschrebungen im Textteil - "Blockspiegel"

Block 07: Nach Brand vom Mai 2008 Wiederaufbau- bzw. Neuordnungsbedarf im südlichen Teil des Blocks 07

Block 08: Mehr Öffnung des historischen Packhofes

Block 09: Umfangreiche Gemengelagen-situation, fehlende Verknüpfung und Anbindung zum Markt durch den Block

Block 10: Nicht entwickelte Attrakitivitätspotenziale als "Schlüssel-Block" zwischen Schloss-Schlagden-Markt. Zunahme von Leerständen

Block 11: Erheblicher Aufwertungsbedarf im Schlossumfeld

Block 20: Dringende Sanierung Rathaus und St. Blasiikirche

Block 21: Besonders dichtes Blockgefüge ohne Verknüpfung wichtiger Straßenbereiche (Lange Straße - Burgstraße); keine Attraktivitätsbereiche im Blockinnern des zentralen Blockes

Block 22: Kleinerer Block mit sehr hoher Dichte

Block 23: Gravierender Leerstand eines komplett ausgebauten Untergeschosses des Rosenhofes

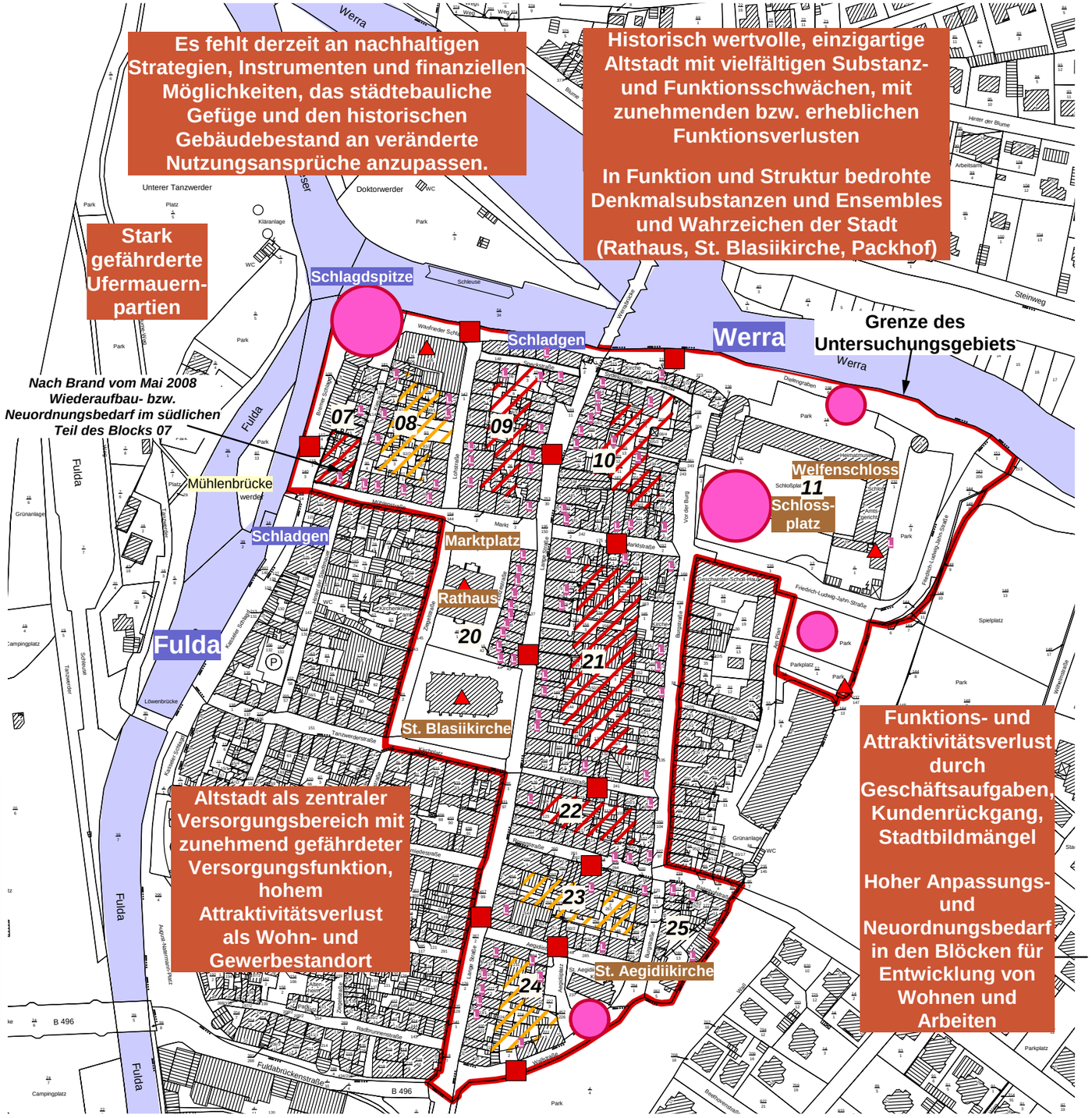
Block 24 mit insbesondere Neuordnungsbedarf des südlichen Blockteils

Block 25: Einzelner Sanierungsbedarf

Bereich Dielengraben und Schlagden: fehlende Verknüpfung von Stadt- und Flusslandschaft, keine Aufenthaltsqualität allgemein und insbesondere im Bereich der Schlagdspitze, umfangreiche ökologische und gestalterische Mängel, unterentwickelte Ressourcen für das Stadterleben

L Beispiele von Gebäuden mit Leerstand bzw. Teilleerstand

22 Blockziffer



Haupt- Funktions- und Substanzschwächen im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet in der Altstadt von Hann. Münden ist gekennzeichnet durch ein Geflecht verschiedener sich überlagernder und gegenseitig nachteilig verstärkender Funktions- und Substanzschwächen. Damit ist eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt dieser negativen Entwicklung muss durch ein umfassendes Maßnahmenbündel zur Stärkung der Stadtmittenfunktion, zur Strukturverbesserung und zum Denkmalschutz gem. § 164 b, Abs. 2 Nr. 1 BauGB entgegengesteuert werden.

5 Hauptgruppen von städtebaulichen und strukturellen Missständen sind zu konstatieren (s. Pos. I.-V.)

I. Funktions- und Substanzschwächen öffentlicher Räume

Sanierungs-/Umgestaltungs- und Aufwertungsbedarf an
- Altstadtstraßen
- Wasserfronten mit Bereich Dielengraben/Schlagden mit Mauersanierung (Stützmauern)

- städtebaulichen Brennpunkten und wichtigen Plätzen wie Schlossumfeld, Ägidiiplatz, Schlagdspitze, Parkplatz an der Fr.-Ludw.-Jahn-Str.

II. Funktionsverluste und Substanzschwächen von Gebäuden

Erforderliche dringende Sanierungsmaßnahmen an etlichen denkmalgeschützten Gebäuden, u.a. auch öffentliche Gebäude wie Rathaus, Kirche, ehem. Sozialamt, Packhof, Hampesche Turm.

Vielfältig erforderliche Bedarfsanpassungen der Gebäudestrukturen an künftige verstärkt nachgefragte Wohnformen (z.B. altengerechter Wohnungsumbau, Mehrgenerationen u.a.). Grundsätzlich Bedarf der energetischen Gebäudesanierung unter Wahrung des denkmalgerechten Erscheinungsbildes.

III. Funktions- und Gefügeschwächen in den Blöcken

Typische Gemengelagensituationen mit ungeordneten Bereichen und fehlenden Entwicklungsperspektiven und Konzepten zur Attraktivitätssteigerung. Zunahme an Leerständen und Gebäudeverfall. Ein behutsamer Anpassungs- und Neuordnungsprozess der engen Blockstrukturen zur Herstellung nachhaltiger zukunftfähiger städtebaulicher Strukturen ist erforderlich.

hoher Anpassungs-bedarf im Block

mittlerer Anpassungs-bedarf im Block

IV. Versorgungsdefizite, Struktur- und Sozialschwächen

Die zunehmenden Funktionsverluste durch Leerstände im gewerblichen Bereich und im Wohnungssektor hemmen mit die Investitionsbereitschaft im privaten Bereich.

Durch den Bevölkerungsrückgang werden soziale Strukturen und bestehenden Nachbarschaften aufgelöst. Es fehlt an ausgewogenen Bewohnerstrukturen. Etliche Wohnungen sind nicht mehr marktgerecht und zeitgemäß. Fehlende Bewohner in der Altstadt bedeuten auch weniger Kaufkraft im Altstadtbereich.

Es fehlt an Angeboten und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, insbesondere auch in den Blöcken aufgrund des geringen Grün- und Freiflächenanteils.

Es muss wieder ein positiver Kreislauf in Gang gesetzt werden, der alle Handlungsfelder des nachhaltigen Städtebaus umfasst.

V. Strategieschwächen und fehlende Steuerung

.
Es sind verstärkte Bemühungen erforderlich, Ideen zur Standortstärkung zu entwickeln und dabei insbesondere private Aktivitäten und Investitionen anzustoßen. Öffentlich-private Partnerschaften und gemeinsame Initiativen sind auszubauen mit Unterstützung durch ein lokales Management oder lokaler Aktionsgruppen.

Stadt Hann. Münden
Vorbereitende Untersuchungen
Altstadt IV - gem. § 141 BauGB
Plan: Städtebauliche Missstände

planungsgruppe lange puche
architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok

Maßstab i.O. 1:3000 Norden
100 m
Stand: 19.05.2008

3 Ziele - Maßnahmen – Gebietsabgrenzung – Durchführung – Prioritäten – Kosten

3.1 Ziele und Maßnahmenplan

Maßnahmenplan zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die Behebung der städtebaulichen Missstände ist durch Bündelung folgender Maßnahmen erforderlich und liegt im öffentlichen Interesse.

Die Stadt Hann. Münden steht vor der Herausforderung eine zukunftssichernde Strategie des behutsamen Stadtumbaus im Altstadtbereich einzuleiten. Es muss ein aktives lebendiges Stadtzentrum geschaffen werden.

Stadtumbaumaßnahmen dienen gem. § 171 a Abs. 3 BauGB dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu
beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zuführbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

Im Sinne des § 171 a, Abs. 3 BauGB sind die historischen Siedlungsstrukturen von Hann. Münden den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen, innerstädtische Altbaubestände sind zu erhalten und anzupassen. Leerstehende Bausubstanzen sind zu revitalisieren, verzichtbare Bausubstanzen sind abzubrechen für eine sinnvolle Umstrukturierung und Aufwertung der Blockinnenbereiche für Wohnen und Gewerbe.

Es sind verstärkte Bemühungen erforderlich, Ideen zur Standortstärkung zu entwickeln und dabei insbesondere private Aktivitäten und Investitionen anzustoßen. Öffentlich-private Partnerschaften zwischen Immobilieneigentümern, Unternehmern, Bewohnern und Stadt sind auszubauen.

Durch gemeinsame Initiativen ist die Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit der Altstadt durch Aktivitäten von Eigentümern, Einzelhändlern, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben zu fördern, um den urbanen Zusammenhang von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Kultur wieder zu stärken. Hierbei können die Einführung eines lokalen Management oder von lokalen Aktionsgruppen organisatorische Aufbauarbeit leisten. Durch kooperative Verfahren sind die Immobilieneigentümer, die örtliche Wirtschaft und die Bürger in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln zu unterstützen. Die Einführung eines Stadtentwicklungsfonds kann zu einem wesentlichen Erfolgsbaustein werden.

Folgende Maßnahmen und Ziele sollen zur Stärkung der Stadtmittenfunktion, zur Strukturverbesserung und zum Denkmalschutz gem. § 164 b, Abs. 2 Nr. 1 BauGB beitragen:

3.1.1 Ziele

Beseitigung der städtebaulichen Missstände zur Schaffung einer noch attraktiveren Altstadt mit besonders hohen sozialen und städtebaulichen Qualitäten, Schaffung von Wachstum, Beschäftigung und Nutzungsvielfalt, Initiierung von Impulsprojekten, Mobilisierung lokaler Akteure

- **Attraktive Stadt – Wachstum und Beschäftigung – Steuerung und Beteiligung**

Haupt-Entwicklungsziele:

- Stärkung der durch Funktionsverluste insbesondere mit hohem gewerblichen Leerstand betroffenen und bedrohten Altstadt als zentraler Versorgungs- und Einkaufsbereich und als denkmalgeschütztes Ensemble von internationaler Bedeutung
- Erhaltung und Entwicklung der Altstadt als Standort für Wirtschaft, Kultur und Tourismus sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben
- Aufwertung des öffentlichen Raumes mit Straßen, Wegen und Plätzen zur Attraktivitätssteigerung der Geschäfts- und Wohnbereiche, Einbeziehung der Flussufer-Landschaften als Erlebnisräume in die Stadtentwicklung
- Sichern und Sanierung besonders hochwertiger Stadträume (z.B. Schlagden, Welfenschlossumfeld) und Wahrzeichen (z.B. Rathaus, Kirche, Packhof)
- Intensivierung der Tourismus-Aktivitäten, Ausbau des touristischen Profils mit Themenbezug „Fachwerk“ („Holz, Wald“) und „Wasser“ und touristischer Anziehungspunkte (Magnete), Erlebniseinkauf, Wassersport- und Wandertourismus
- Sanierung und Anpassung der Blöcke zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen nach jeweiligem Entwicklungsziel mit behutsamer Entkernung und Neuordnung zur Verbesserung der Standortbedingungen, mit Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden
- Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung) für gewerbliche Zwecke und zu attraktiven zeitgemäßen barrierearmen Wohnzwecken
- Intensivierung der Integrations- und sozialen Betreuungsmaßnahmen
- Initiative „Wohnen in der Altstadt – Leben mittendrin“ für alle Generationen, innovative Wohnkonzepte, generationsübergreifende Wohnangebote, altengerechtes-barrierearmes Wohnen, Ausbau der Freizeit- und Kulturangebote für alle Generationen und der soziokulturellen Infrastruktur
- Sensibilisierung und Gewinnung der lokalen Akteure zur Gestaltung einer lebendigen Stadtmitte, Aufbau eines lokalen Managements bzw. einer lokalen Lenkungsgruppe, Entwicklung von privat-öffentlichen Kooperationsprojekten, Auflage eines Stadtentwicklungsfonds

3.1.2 Maßnahmenplan zur Profilierung und Standortaufwertung der Altstadt Hann. Münden

(Hinweis: Die Maßnahmen-Bezifferung bedeutet keine Prioritätensetzung)

3.1.2.1 Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes, Umgestaltung bzw. Aufwertung des Zentrums

Maßnahme 1.1: Lange Straße
Sanierung und Umgestaltung der Langen Straßen, Attraktivitätssteigerung der zentralen Hauptgeschäftsstraße (Fußgängerzone)

Maßnahme 1.2: Weitere Altstadtstraßen mit Sanierungsbedarf
Sanierung und Umgestaltung der sonstigen Altstadtstraßen
- Marktstraße
- Kirchstraße
- Rosenstraße
- Aegidiistraße
- Wallstraße
- Bahnhofstraße

Maßnahme 1.3: Schlagden - Dielengraben
Umsetzung des Konzeptes Dielengraben-Schlagden, u.a. mit Schaffung eines attraktiven innerstädtischen Freiraums, bessere Vernetzung zwischen Altstadt und Wasserfront, Erneuerung der Ufersicherungen, Reduzierung des Parksuchverkehrs, Förderung der Außengastronomie, Sanierung der Stadtmauerrückseiten, Änderung der Verkehrsführung, Durchgang Schloss-Dielengraben, Schaffung von Aktionsflächen und Verweilzonen für Besucher und Bewohner, gestalterische Inwertsetzung der Schlagden mit Aussichtsplattform u.a.m.
- Bremer Schlagd
- Wanfrieder Schladg
- Dielengraben

Maßnahme 1.4: Sanierung der Schlagdmauern
Sonderaspekt: Sanierung und statische Sicherung der Ufermauern

3.1.2.2 Aufwertung öffentlicher Plätze und Sonderbereiche

Maßnahme 2.1: Vorderer Schlossplatz
Sanierung und Umgestaltung der Freiflächen des Schlossvorplatzes

Maßnahme 2.2: Seitlicher und rückwärtiger Schlossbereich
Umgestaltung und Aufwertung der Freiflächen östlich und nördlich des Schlosskomplexes mit Integration einer Pkw-Stellplatzanlage im nördlichen Bereich

Maßnahme 2.3: Parkplatzanlage Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße
Neudisposition der bisherigen Pkw-Stellplatzfläche. Ausbau einer sich stadtbildeinfügenden Parkplatzplatte bzw. eines Parkhauses. Alternativ: Bauliche Nutzung des Areals.

Maßnahme 2.4: Umfeldgestaltung Bereich St. Aegidii-Kirche
Freiraumumgestaltung und Aufwertung des Kirchumfeldes der St. Aegidii-Kirche

3.1.2.3 Maßnahmen zur Sanierung und Erhaltung öffentlicher Gebäude und Einrichtungen

Sanierung, Erhaltung bzw. Nutzungsintensivierung von öffentlichen hochrangigen denkmalgeschützten Gebäuden, in der Regel als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie als sozio-kulturelle Einrichtungen genutzt
- Alter Packhof
- ehem. Sozialamt
- Hampesche Turm
- Sanierung Rathaus und St. Blasiikirche (Sanierung jeweils derzeit nicht mit Städtebauförderungsmitteln möglich)

3.1.2.4 Maßnahmen zur Sanierung und Aufwertung der Blöcke

Block 07:
Wiederaufbau der abgebrannten Gebäude des Anwesens Mühlenstraße 12 bzw. Sanierung des stark geschädigten Gebäudes Kiesau 2 ggf. Neudisposition des südlichen Blockrandbereiches. Punktuelle Verbesserungen der übrigen Blockinnensituation.

Block 08:
Aufwertung der Blockinnenbereiche vorwiegend als Wohninnenhöfe durch punktuelle Maßnahmen, keine Öffnung des Blockes, Privatheit der Blockinnenbereiche.

Block 09:
Block in zentraler Lage am Marktplatz bzw. Lange Straße. Behutsame Entkernung. Revitalisierung und Sanierung zahlreicher straßenseitiger Hauptgebäude, umfangreiche Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden mit Grunderwerb, Abstimmung und Koordination der künftigen Nutzungskonzepte der leerstehenden Gebäude mit der Entwicklung des Blockinnenbereiches. Umsetzung u.a. des Projektes „Urlaub im Fachwerkhaus, Fachwerkurlaub“, neue Nutzungsidee wie z.B. „Künstler-Quartier“.

Block 10:
„Schlüssel-Block“ in zentraler Lage zwischen Schlossplatz und Lange Straße. Hohes Entwicklungspotenzial. Ausbau des Blockes mit attraktivem „geöffnetem“ Innenbereich für kulturelle, soziale und touristische Aktivitäten (z.B. Gästehaus, Holzmuseum, Naturkostmarkthalle). Bindeglied zwischen Schlagden - Lange Straße – Schlossareal, Herstellung ehemaliger Wegebeziehungen zum Schloss bzw. zur Langen Straße. Umfangreiche Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden. Sanierung auch besonders bedeutsamer Gebäude im Blockinnenbereich (z.B. ältestes Steinhaus). Alternativ: Umsetzung der Projektidee „Welfen-Karree“ (s. Anhang zu den Vorbereitenden Untersuchungen).

Block 11:
Umgestaltung des Schlossumfeldes (vorderer, seitlicher und rückwärtiger Bereich) (s. oben Maßnahmen 2.1 und 2.2) sowie Sanierung ehem. Sozialamt

Block 20:
Sanierung Rathaus und St. Blasiikirchturm (s. oben Maßnahmen 3.2)

Block 21:
Zentralster und größter Altstadtblock. Schaffung einer Verbindungsmöglichkeit oder Passagenlösung zwischen Lange Straße und Burgstraße. Dringende Sanierung und Revitalisierung, Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung der Objekte Burgstraße 10,12 und 14. Schaffung größerer marktgerechter Geschäftseinheiten als Einkaufsmagnete, Kooperationsprojekte von Geschäftsinhabern mit Neuordnung bzw. Zusammenlegung von einzelnen Grundstücksbereichen zu gemeinsamen Innenhofnutzungen und/oder gemeinsamen Passagenlösungen. Vorrangige Ausnutzung der Blockinnenbereiche für gewerbliche Zwecke. Schaffung attraktiver Wohnbereiche in oberen bzw. Dachgeschossen mit Terrassen und Balkonen.

Block 22:
Kleinerer Zentrumsblock. Sinngemäß wie Entwicklungsziele zu Block 21, Entwicklungsmöglichkeiten vor allem im östlichen Blockteil.

Block 23:

Derzeit wichtiges Entwicklungsziel ist die Revitalisierung des leerstehenden Untergeschosses des Rosenhofes. Auch wie bei Block 21 und 22 vorrangige Ausnutzung der Blockinnenbereiche für gewerbliche Zwecke. Schaffung attraktiver Wohnbereiche in oberen bzw. Dachgeschossen mit Dachterrrasen und Balkonen.

Block 24:
Altstadtrandblock mit punktuellem Neuordnungsbedarf im südöstlichen Blockinnenbereich. Umnutzungsbedarf bei leerstehenden Gebäuden.

Block 25:
Kleinster Altstadtrandblock. Ggf. kleinere Entkernungsmaßnahmen im Blockinnenbereich. Kein erhöhter Handlungsbedarf im Blockinnenbereich. Wichtige Objektsanierungen an Gebäuden entlang der Burgstraße.

3.1.2.5 Maßnahmen zur Sanierung von Gebäuden

Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung) – im Untersuchungsgebiet besteht ein hoher Bedarf an Instandsetzung und Modernisierung der in der Regel denkmalgeschützten Gebäude mit hohem Anpassungsbedarf an zeitgemäße Wohnstandards (barrierearme energetisch verbesserte Wohnungen mit Terrassen, Balkonen)

3.1.2.6 Nichtinvestive Maßnahmen

Zur Steuerung der Altstadtsanierung sind komplexe nicht investive Maßnahmen erforderlich. Hierzu zählen u.a.: Management, Aufbau lokaler Aktionsgruppen zur Mobilisierung der lokalen Akteure, Bürgerinnen und Bürger, städtebauliche Wettbewerbe, Rahmenplanung und Blockkonzepte, Beratung, Verbesserung Marketing und Präsentation, Leerstands- und Wohnungsmarktmonitoring, Blockmonitoring,

Karte 12: Plan Maßnahmen >

3.2 Durchführung, Fazit und Zusammenfassung

3.2.1 Öffentliches Interesse an der notwendigen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, Entwicklung des Gebietes ohne städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Das öffentliche Interesse an einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in der Altstadt von Hann. Münden ist aus verschiedenen Gründen gegeben:

- Die Sanierung kommt nicht nur einzelnen privaten Investoren zugute, sondern auch öffentlichen Einrichtungen und Freiräumen. Die Maßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit

- Der Altstadtbereich wird durch eine Vielzahl von Maßnahmen insgesamt in städtebaulicher, wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Hinsicht gestärkt bzw. verbessert, die Grundlagen für eine zeitgemäße Entwicklung mit dauerhafter Wirkung sollen für die nächste Generation geschaffen und vorbereitet werden

- Arbeitsplätze sollen gesichert und möglichst neu geschaffen werden

- Die Erhaltung des Altstadtgebietes mit überregionaler Bedeutung in seiner Einzigartigkeit und seiner regionalen Eigenart mit den überlieferten Bausubstanzen ist auch eine wichtige öffentliche Aufgabe; ebenfalls die Erhaltung des flächenhaften Baudenkmals

- Die Ziele der Sanierung entsprechen den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

- Die Sanierungsmaßnahmen werden nach jeweiliger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auf eine breite demokratische Basis gestellt und unter intensiver Einbeziehung der Betroffenen und Bürger durchgeführt.

- Aufgrund der aufgezeigten Missstände und der angestrebten Maßnahmen ist eine durchgreifende Umsetzung der Sanierungsziele und Steuerung der Vorhaben nur möglich mit Mitteln der Städtebauförderung und auf Grundlage des Sanierungsrechts des BauGB.

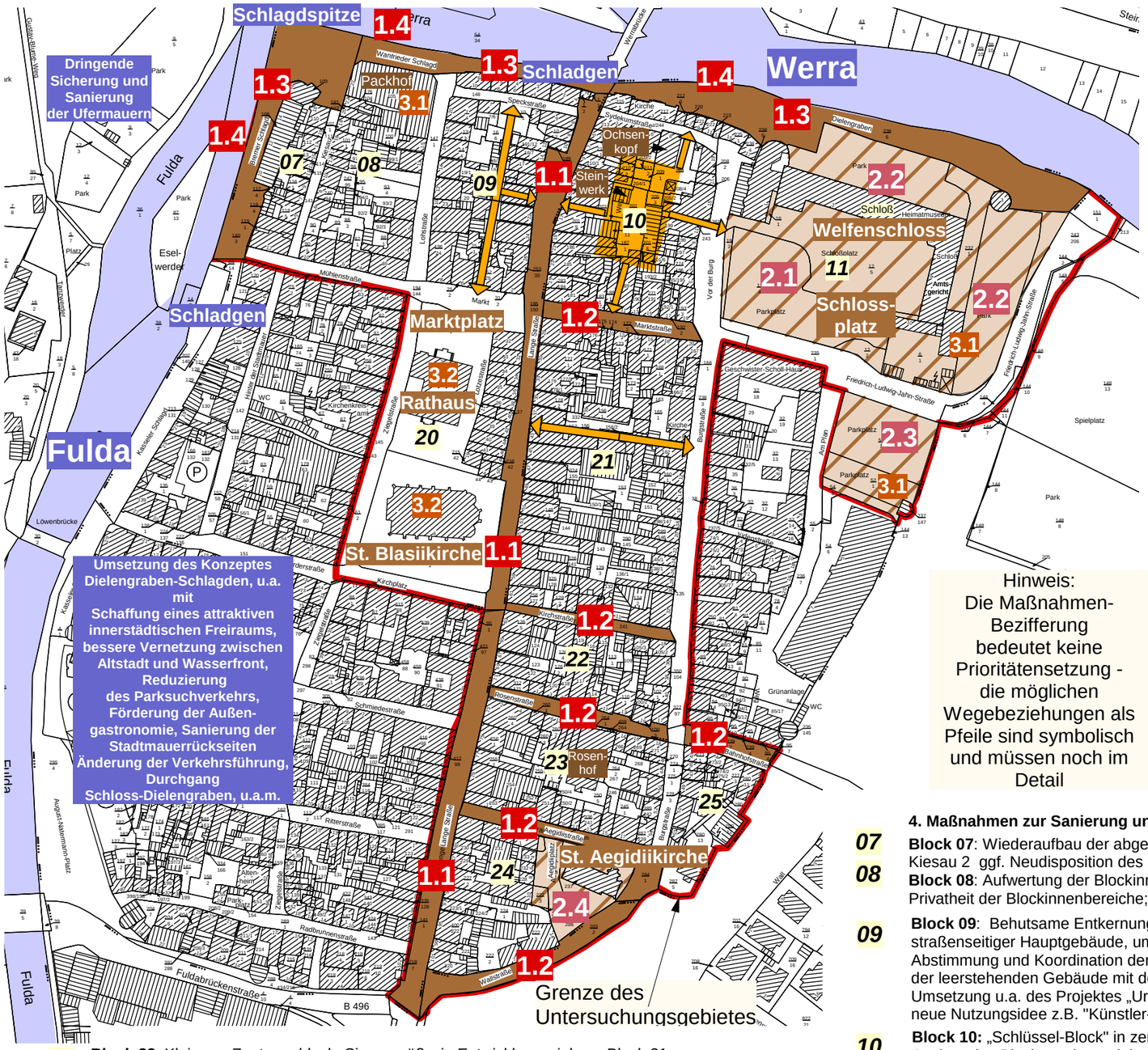
Ohne Fördermittel ist eine Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen aufgrund der begrenzten Finanzkraft der Bürger und der Gemeinde nicht möglich. Erschwerend kommt hinzu, dass mit der Sanierung des Rathauses (statische Mängel), des St. Blasiikirchturmes (Bau- und Materialschäden) und des altes Packhofes (Schwammbefall) sowie die Erneuerung der teils abgängigen Stützmauern an den Schlagden und am Dielengraben dringende und kostenintensive Bau- und Sanierungsmaßnahmen anstehen, die die Stadt Hann. Münden ohne öffentliche Förderung nicht leisten kann.

Die komplexen Maßnahmen zur Lösung der Block-, Verkehrs- und Standortmängel sind ohne Städtebaufördermittel in einem absehbaren Zeitraum nicht durchgreifend durchführbar. Hierbei müssen zum Teil bodenordnende Maßnahmen mit Grunderwerb bzw. Abbrüchen erfolgen. Daher ist es notwendig, Anstoßwirkungen durch geförderte Pilotprojekte zu initiieren, ohne die sich Blocksanierungen kaum durchgreifend realisieren lassen.

Im Bereich der Altbauerhaltung und der Denkmalpflege und aufgrund der Berücksichtigung erhöhter stadtbildgestalterischer Anforderungen zur Bewahrung des Charakters entstehen bei Architektur- und Freiraum-Maßnahmen erhöhte Aufwendungen. Z.T. kommen hohe unrentierliche Kosten auf die möglichen jeweiligen Vorhabenträger hinzu. Ohne Fördermittel

5. Maßnahmen zur Sanierung von Gebäuden: Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung) im Untersuchungsgebiet besteht ein hoher Bedarf an Instandsetzung und Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäuden mit hohem Anpassungsbedarf an zeitgemäße Wohnstandards (barrierearme energetisch verbesserte Wohnungen mit Terrassen, Balkonen)

6. Nichtinvestive Maßnahmen: Zur Steuerung der Altstadtsanierung sind komplexe nicht investive Maßnahmen erforderlich. Hierzu zählen u.a.: Citymanagement, Aufbau lokaler Aktionsgruppen zur Mobilisierung von lokalen Akteuren, Bürgerinnen und Bürger, städtebauliche Wettbewerbe, Beratung, Verbesserung Marketing und Präsentation, Leerstands- und Wohnungsmarktmonitoring, Blockmonitoring



Hinweis:
Die Maßnahmen-Bezifferung bedeutet keine Prioritätensetzung - die möglichen Wegebeziehungen als Pfeile sind symbolisch und müssen noch im Detail

22 **Block 22**: Kleinerer Zentrumsblock. Sinngemäß wie Entwicklungsziele zu Block 21, Entwicklungsmöglichkeiten vor allem im östlichen Blockteil.

23 **Block 23**: Derzeit wichtiges Entwicklungsziel ist die Revitalisierung des leerstehenden Untergeschosses des Rosenhofes. Auch wie bei Block 21 und 22 vorrangige Ausnutzung der Blockinnenbereiche für gewerbliche Zwecke. Schaffung attraktiver Wohnbereiche in oberen bzw. Dachgeschossen mit Terrrasen und Balkonen.

24 **Block 24**: Altstadtrandblock mit punktuellem Neuordnungsbedarf im südöstlichen Blockinnenbereich. Umnutzungsbedarf bei leerstehenden Gebäuden.

25 **Block 25**: Kleinster Altstadtrandblock. Ggf. kleinere Entkernungsmaßnahmen im Blockinnenbereich. Kein erhöhter Handlungsbedarf im Blockinnenbereich. Wichtige Objektsanierungen an Gebäuden entlang der Burgstraße.

Maßnahmen Block *11*
s. Maßnahmenpositionen 2.1, 2.2 und 3.1

Maßnahmen Block *20*
s. Maßnahmenpositionen 3.2

Maßnahmenplan zur Profilierung und Standortaufwertung der Altstadt Hann. Münden

1. Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes, Umgestaltung bzw. Aufwertung des Zentrums

1.1 **Maßnahme 1.1: Lange Straße**
Sanierung und Umgestaltung der Langen Straßen, Attraktivitätssteigerung der zentralen Hauptgeschäftsstraße (Fußgängerzone)

1.2 **Maßnahme 1.2: Weitere Altstadtstraßen mit Sanierungsbedarf**
Sanierung und Umgestaltung der sonstigen Altstadtstraßen
Marktstraße / Kirchstraße / Rosenstraße / Aegidiistraße / Wallstraße / Bahnhofstraße

1.3 **Maßnahme 1.3: Schlagden - Dielengraben**
Sanierung, Umgestaltung und Attraktivitätssteigerung der Straßenräume an den Uferfronten, Schaffung von Aktionsflächen und Verweilzonen für Besucher und Bewohner; gestalterische Inwertsetzung der Schlagden mit Aussichtsplattform, gastronomisch nutzbare Freiflächen
Bremer Schlagd / Wanfrieder Schladg / Dielengraben

1.4 **Maßnahme 1.4: Sanierung der Schlagdmauern**
Sonderaspekt: Sanierung und statische Sicherung der Ufermauern

2. Aufwertung öffentlicher Plätze und Sonderbereiche

2.1 **Maßnahme 2.1: Vorderer Schlossplatz**
Sanierung und Umgestaltung der Freiflächen des Schlossvorplatzes

2.2 **Maßnahme 2.2: Seitlicher und rückwärtiger Schlossbereich**
Umgestaltung und Aufwertung der Freiflächen östlich und nördlich des Schlosskomplexes mit Integration einer Stellplatzanlage im nördlichen Bereich

2.3 **Maßnahme 2.3: Parkplatzanlage Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße**
Neudisposition der bisherigen Parkplatzfläche. Ausbau einer sich stadtbildeinfügenden Parkplatzplatte bzw. eines Parkhauses. Alternativ: Bauliche Nutzung des Areals

2.4 **Maßnahme 2.4: Umgestaltung im Bereich St. Aegidii-Kirche**
Freiraumumgestaltung und Aufwertung des Kirchumfeldes der St. Aegidii-Kirche

3. Maßnahmen zur Sanierung und Erhaltung öffentlicher Gebäude und Einrichtungen

Sanierung, Erhaltung bzw. Nutzungsintensivierung von öffentlichen hochrangigen denkmalgeschützten Gebäuden als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie als sozio-kulturelle Einrichtungen

3.1 Alter Packhof / ehem. Sozialamt / Hampesche Turm

3.2 Sanierung Rathaus und St. Blasiikirche (Sanierung jeweils derzeit nicht mit Städtebauförderungsmitteln möglich)

4. Maßnahmen zur Sanierung und Aufwertung der Blöcke

07 **Block 07**: Wiederaufbau der abgebrannten Gebäude des Anwesens Mühlenstraße 12 bzw. Sanierung des stark geschädigten Gebäudes Kiesau 2 ggf. Neudisposition des südlichen Blockrandbereiches

08 **Block 08**: Aufwertung der Blockinnenbereiche vorwiegend als Wohninnenhöfe durch punktuelle Maßnahmen, keine Öffnung des Blockes, Privatheit der Blockinnenbereiche; Alter Packhof: Öffnung des Packhofes mit Ausstellung zum Stapelrecht, Innenhofgestaltung.

09 **Block 09**: Behutsame Entkernung. Revitalisierung und Sanierung zahlreicher straßenseitiger Hauptgebäude, umfangreiche Bau- und Ordnungsmaßnahmen. Abstimmung und Koordination der künftigen Nutzungskonzepte der leerstehenden Gebäude mit der Entwicklung des Blockinnenbereiches. Umsetzung u.a. des Projektes „Urlaub im Fachwerkhaus, Fachwerkurlaub", neue Nutzungsidee z.B. "Künstler-Quartier", Wegevernetzung zum Marktplatz.

10 **Block 10:** „Schlüssel-Block" in zentraler Lage. Hohes Entwicklungspotenzial. Ausbau des Blockes mit attraktivem „geöffnetem" Innenbereich für kulturelle, soziale, touristische Aktivitäten (z.B. Gästehaus, Holzmuseum, Naturkostmarkthalle). Bindeglied zwischen Wasserfronten - Lange Straße Schlossareal, Herstellung ehemaliger Wegebeziehungen zum Schloss bzw. zur Langen Straße. Sanierung auch besonders bedeutsamer Gebäude im Blockinnenbereich (z.B. Steinwerk). Alternativ: Umsetzung der Projekt-Idee „Welfen-Karree" (siehe Anhang zur VU).

21 **Block 21**: Zentralster und größter Altstadtblock. Schaffung einer Verbindungsmöglichkeit oder Passagenlösung zwischen Lange Straße und Burgstraße. Dringende Sanierung und Revitalisierung, Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung der Objekte Burgstraße 10,12 und 14. Schaffung größerer marktgerechter Geschäftseinheiten als Einkaufsmagnete, Kooperationsprojekte von Geschäftsinhabern mit Neuordnung bzw. Zusammenlegung von einzelnen Grundstücksbereichen zu gemeinsamen Innenhofnutzungen und/oder gemeinsamen Passagenlösungen.

Stadt Hann. Münden
Vorbereitende Untersuchungen
Altstadt IV - gem. § 141 BauGB
Plan: Maßnahmen

planungsgruppe lange puche
architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok

Maßstab i.O. 1:2500 Norden
Stand: 19.05.2008 100 m

bzw. Investitionsanreize und die Steuerungsmöglichkeiten des Sanierungsrechts wird es kaum möglich sein, die notwendigen umfangreichen privaten und öffentlichen Maßnahmen durchzuführen und aufeinander abzustimmen. Vieles an wertvoller Baukultur ginge verloren.

Sollten die angestrebten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend ausgeführt werden (können), sind erhebliche Nachteile und negative Entwicklungen in wirtschaftlicher, städtebaulicher, struktureller und sozialer Hinsicht zu erwarten.
Ein unattraktiver Altstadtkern würde nach und nach noch mehr gegenüber anderen Bereichen abfallen mit negativen Konsequenzen für die Gesamtstadt und Region. Eine Abwärtsspirale in der wirtschaftlichen Entwicklung hat bereits eingesetzt. Dies würde sich ohne Sanierung verstärken. Durch die Sanierung soll der Abwärtstrend aufgehalten, der negativen Entwicklung entgegengesteuert und ein positiver Umgestaltungsprozess eingeleitet werden.

3.2.2 Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes und Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen

Gemäß §142 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme zweckmäßig und erfolgreich durchführen lässt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets hängt weitgehend von Zweckmäßigkeitserwägungen der Gemeinde ab. Maßgebend sind die von der Gemeinde selbst festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung, gegebenenfalls eine städtebauliche Planung.

In das Sanierungsgebiet können auch Grundstücke einbezogen werden, auf denen keine städtebaulichen Missstände vorliegen. Andererseits brauchen nicht alle Grundstücke, auf denen Missstände oder missstandsverursachende Zustände festgestellt worden sind, in das Sanierungsgebiet aufgenommen zu werden.

Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können gemäß §142 Abs. 1 Satz 3 aus dem Sanierungsgebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden. Dies ist jedoch nicht möglich bei:

- Grundstücken, auf denen Ordnungs- oder Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen,
- Grundstücken, auf denen während der Durchführung der Sanierung bauliche oder sonstige Veränderungen verhindert werden sollen,
- Grundstücken, für die eine Verbesserung der Erschließung in Betracht kommt,
- Grundstücken, bei denen mit einer sanierungsbedingten Steigerung des Bodenwerts zu rechnen ist.“

Zur Größe des Sanierungsgebiets heißt es gemäß Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB, RdErl. d. MS v. 2.5.1988):

„Der Gesichtspunkt der zweckmäßigen Durchführung (§ 142 Abs. 1 Satz 2) ermächtigt die Gemeinde einerseits, das Sanierungsgebiet in räumlicher Hinsicht weit genug zu erstrecken. Er setzt der räumlichen Ausdehnung des Sanierungsgebiets aber auch Grenzen. Im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung muss die Aussicht bestehen, die Gesamtmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums … durchzuführen.

Im Übrigen hängt es von den Verhältnissen und Zielsetzungen im Einzelfall ab, ob das Sanierungsgebiet einen kleinen oder größeren Umfang haben soll. Kleine Gebiete empfehlen sich, wenn eine totale Umstrukturierung das Ziel der Sanierung ist. Bei erhaltenden Sanie-

rungsmaßnahmen sind größere Sanierungsgebiete in Betracht zu ziehen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf steuerrechtliche Vergünstigungen … .

Maßgebend für die Größe des Sanierungsgebiets ist auch, welche Verfahrensart die Gemeinde in Betracht zieht … ."

Um eine zweckmäßige und zielgerichtete Durchführung zu gewährleisten, soll das künftige Sanierungsgebiet nicht das gesamte Untersuchungsgebiet umfassen und die Bereiche betreffen, die den größten Umfang an städtebaulichen Missständen aufweisen. Die Stadt Hann. Münden muss dabei auch im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten Schwerpunkte setzen. Daher soll das Sanierungsgebiet zunächst auf den Bereich der Blöcke 09, 10, 11, 20 und 21 und auf Teile der Blöcke 07, 08 sowie auf die zur Zeit als Parkplatz genutzte Fläche an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße konzentriert werden. Auf letztgenannter Fläche befindet sich auch ein wichtiger zu sanierender Stadtturm (Hampesche Turm).

Durch die Verkleinerung ist eine zweckmäßige Durchführung möglich und die Fördermittel können gebündelt und konzentriert auf ein strukturell zusammenhängendes Gebiet der Altstadt verteilt werden.

In dem künftigen Sanierungsgebiet liegen eindeutig Mängelschwerpunkte der Altstadt und umfangreiche städtebauliche Missstände vor. Die Blöcke 09, 10 und 21 weisen den größten akuten Handlungsbedarf mit für die Altstadtentwicklung besonders wichtigen Maßnahmen auf (siehe Seite 86 „Blöcke im Vergleich"). Die Aufwertung des Blockes 11 im Schlossbereich ist aus städtebaulicher Sicht von sehr hoher Bedeutung. Der Sanierung der Ufermauern der Schlagden und des Dielengrabens mit angrenzenden Straßenräumen ist sehr bedeutend für die Gesamtstadt. Daher werden die dort angrenzenden Bereiche der Blöcke 7 und 8 in das Sanierungsgebiet mit einbezogen. Der Block 20 grenzt an die Lange Straße, die zumindest in diesem Abschnitt im Zusammenhang mit der Sanierung des Blockes 21 erneuert werden soll.

Die Finanzkraft der Stadt Hann. Münden reicht zur Zeit nicht aus, das komplette Untersuchungsgebiet als Fördergebiet zu beantragen. In den übrigen Bereichen, die zunächst nicht für ein Sanierungsgebiet gemäß BauGB vorgesehen sind, sind im Vergleich zum geplanten Fördergebiet insgesamt geringere Missstände vorhanden.

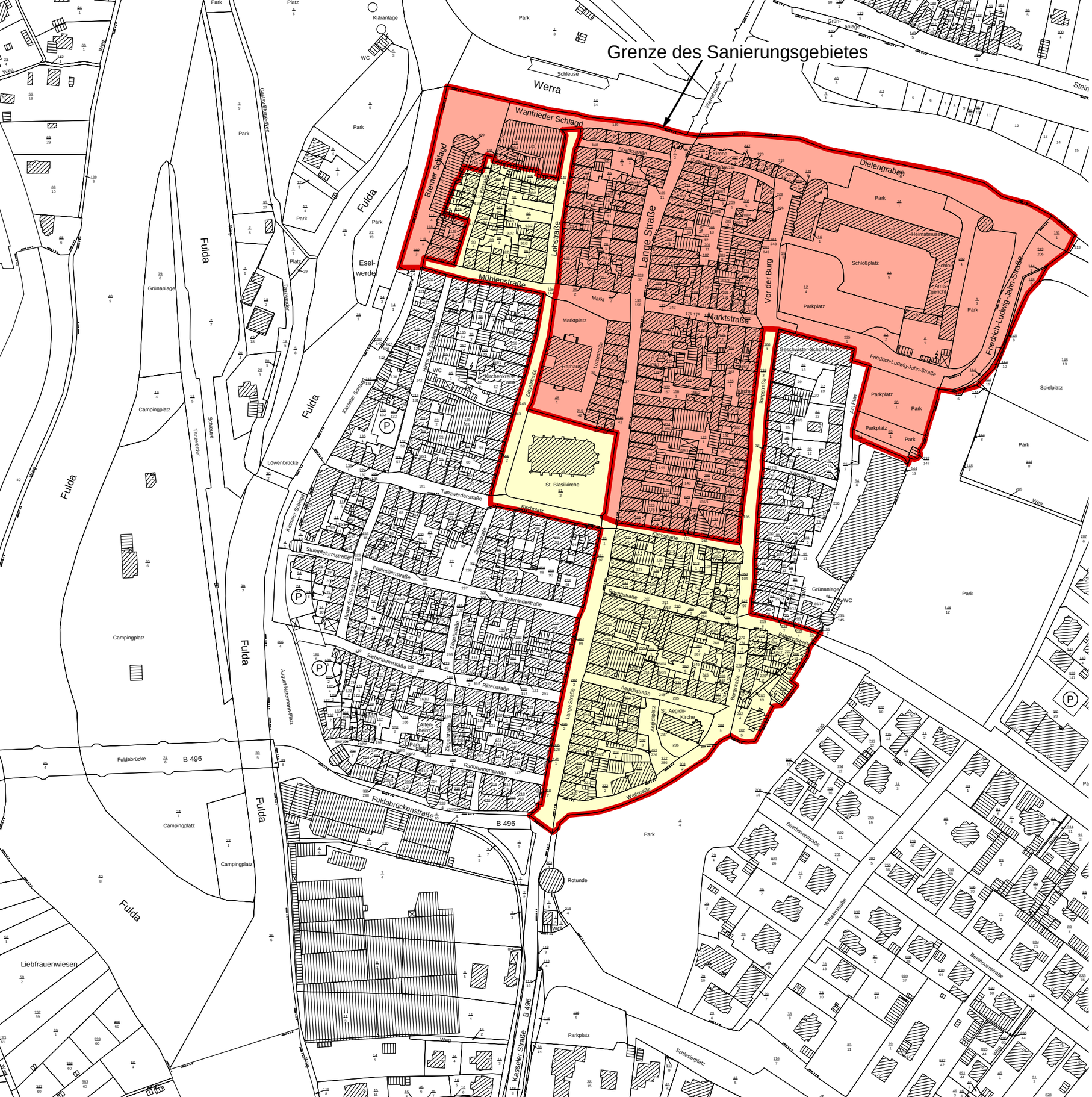
In diesen Blöcken besteht ein geringer Handlungsbedarf hinsichtlich öffentlicher Straßenbaumaßnahmen. Die Seitenstraßen in diesen Blöcken 22 bis 25 weisen einen kurz- und mittelfristig nicht so hohen Sanierungsbedarf auf. Die an Block 8 angrenzenden Straßen „Kiesau" und „Lohstraße" sind bereits saniert. Auch besteht in diesen Blöcken 8 und 22 bis 25 ein geringerer bzw. kein zusätzlicher Bedarf an Blockdurchquerungen. Blockdurchquerungen werden dagegen im Zuge der Blocksanierungen in den Blöcken 09, 10 und 21 für sehr erforderlich gehalten (siehe Maßnahmenplan S. 98 / 99). In den Blöcken 22 bis 25 steht zudem nur ein einziges Gebäude derzeit komplett leer. Die Blöcke 09 und 10 sind dagegen von komplett leerstehenden Gebäuden besonders betroffen (siehe Plan „Nutzung Gebäude" S. 35 / 36).

Die aufgezeigten städtebaulichen Missstände in den Blöcken, die derzeit nicht als Fördergebiet vorgesehen sind, sind aber nicht zu unterschätzen. Diese Gebiete sind nicht zu vernachlässigen, die vorhandenen Missstände sollten beizeiten behoben werden. Dies kann jedoch erst mittel- bis langfristig mit Fördermitteln aus der Städtebauförderung erfolgen, nachdem die Hauptarbeit im zunächst abgegrenzten Sanierungsgebiet „Altstadt IV" durchgeführt ist und die Stadt gegebenenfalls über zusätzliche finanzielle Möglichkeiten verfügt.

Der Nachweis der städtebaulichen Mängel und die Notwendigkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme dargelegt. Die Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich, zügig durchführbar und finanzierbar. Sie liegen im öffentlichen Interesse, da die Gemeinde und die Nutzungsberechtigten im Gebiet allein nicht in der Lage sein werden, die städtebaulichen Missstände ohne die zu schaffenden Voraussetzungen und Möglichkeiten einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. BauGB in absehbarer Zeit zu beheben.

Zur Verwirklichung der Ziele und der dargestellten Maßnahmen bedarf es des rechtlichen Instrumentariums des BauGB.

Karte 13: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes Altstadt IV >



ALTSTADT HANN. MÜNDEN

Untersuchungsgebiet /
Vorbereitende Untersuchungen
gemäß § 141 BauGB

Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet Altstadt IV Gebietsgröße ca. 6,8 ha

Untersuchungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen Gebietsgröße ca. 10,4 ha

Maßstab 1:2500

3.2.3 Durchführungsabschnitte, Zeit- und Maßnahmenplan, Prioritäten

Die Ziele der vorbereitenden Untersuchungen haben keinen statischen Charakter. Die Zielvorstellungen sind ständig zu überprüfen, können sich im Laufe des Verfahrens wandeln bzw. sind in der weiteren Vorbereitung zu vertiefen und ggf. zu modifizieren.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme bedarf einer einheitlichen zügigen Vorbereitung, um die verschiedenen Maßnahmen innerhalb des künftigen Sanierungsgebietes auf ein einheitliches Ziel auszurichten, aufeinander abzustimmen und miteinander zu verflechten.

In diesem vorläufigen Maßnahmenkatalog sind schon etliche Projekte aufgeführt, die - kurzfristig umsetzbar - aufeinander abgestimmt sind und zusammen eine verstärkte nachhaltige Entwicklung zur Umsetzung der Ziele bewirken. Ein Teil der geplanten Maßnahmen wird noch so zu koordinieren sein, dass auch hier Synergieeffekte zustande kommen.

Nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt IV“ ergibt sich folgender vorläufiger Zeit- und Maßnahmenplan mit entsprechenden Pilotprojekten:

1. Phase der Durchführung – kurzfristig 2009 bis 2011

a. Öffentlichkeitsarbeit und Einschaltung der Bürger, städtebauliche Beratung, städtebauliche Rahmenplanungen, Vertiefung und detaillierte Festlegung von Prioritäten und Maßnahmenfolgen, erste Blockkonzepte

b. Umsetzung von Pilotprojekten

Maßnahme 1.3: Sanierung Schlagden , Bereich Bremer Schlagd
Maßnahme 1.4: Erstellen eines Sanierungskonzeptes, 1.BA Sanierung der Ufermauern im Bereich Bremer Schlagd (dort hoher Gefährdungsbereich aufgrund vorhandener Strömungsverhältnisse)

c. Sanierung Packhof, Modernisierungen privater Gebäude

d. Erwerb von Grundstücken zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele
im Rahmen der Blockkonzepte

2. Phase der Durchführung – mittelfristig 2012 bis 2015

a. Fortsetzung Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung

b. Ggf. Aktualisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele und der Maßnahmenschritte

c. Schwerpunkt öffentliche Maßnahmen

Maßnahme 1.3: Sanierung Schlagden , Bereich Dielengraben
Maßnahme 1.4: 2.BA Sanierung der Ufermauern
Maßnahme 2.2: Rückwärtiger Schlossbereich mit Stellplatzanlage
Maßnahme 1.2: Marktstraße

d. Blocksanierungen der Blöcke mit besonders hohem Bedarf

e. Weitere Objektsanierungen und Rekonstruktionsmaßnahmen

3. Phase der Durchführung – langfristig ab 2015

a. Fortsetzung Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung
b. Ggf. Aktualisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele und der Maßnahmenschritte
c. Schwerpunkt öffentliche Maßnahmen

Maßnahme 1.3: Sanierung Schlagden , Wanfrieder Schlagd
Maßnahme 1.4: 3.BA Sanierung der Ufermauern
Maßnahme 2.2 Vorderer Schlossbereich
Maßnahme 1.1: Lange Straße

d. Blocksanierungen

e. Weitere Objektsanierungen und Rekonstruktionsmaßnahmen

f. Noch nicht realisierte Maßnahmen der Phasen 1 und 2 nach aktualisiertem Kenntnisstand aufgrund eines Sanierungskonzeptes unter Berücksichtigung bisheriger und noch vordringlicher Maßnahmen, Fortsetzung der Straßenbaumaßnahmen und weitere Umsetzung der Blockkonzepte.

3.2.4 Mitwirkungsbereitschaft der Bürger, nachteilige Auswirkungen und Sozialplan

Aufgrund der erfolgten Befragung der Bürger und der positiven Resonanz der Bürger zur Innenstadtsanierung auf der einleitenden Bürgerinformationsveranstaltung ist eine gute Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft gegeben. Die Einbeziehung der Bürger soll fortgesetzt und verstärkt werden.

Viele Rückmeldungen und Antworten in kurzer Zeit mit Teilnahmeinteresse der Bürger mit eigenen Vorhaben an der Innenstadtsanierung erfolgten. Siehe hierzu Kapitel 1.8.3 .

Das mögliche **Management** zur Sanierungsmaßnahme Hann. Münden hat vielfältige Aufgaben. Es bindet die verschiedenen lokalen Akteure ein. Es setzt die bisherige Arbeit fort und koordiniert die einzelnen Belange, den Ablauf und die Umsetzung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, den politischen Gremien und den Bürgern.

Mögliche Aufgaben des Managements:

- Begleitung und Beratung potenzieller Akteure und Projektträger
- Steuerung und Koordination der Umsetzung
- Ausbau der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung lokaler Akteure
- Vorbereitung und Umsetzung von Kooperations-Projekten, private und öffentliche Partnerschaften
- Initiierung eines Stadtentwicklungsfonds
- Evaluierung der Zwischenschritte und Ableitung von bisherigen und weiteren Handlungserfordernissen
- Integration durch Aktualisierung, Modifizierung und Ergänzung weiterer Ideen und Projekte (z.B. Projekte in Zusammenarbeit mit Hochschulen und Universitäten)
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit
- Leerstands- und Flächenmanagement
- Blockmonitoring
- Organisation von weiteren Werkstattgesprächen der lokalen Akteure

- Kontaktherstellungen zu anderen Städten (Städtenetze), Besuch nachahmenswerter Projektbeispiele

In diesem Zusammenhang ist es auch wichtig und gehört zu den Aufgaben der Gemeinde und des Sanierungs-Managements, die Grundzüge des Sozialplanes zu berücksichtigen.

Als Grundsätze des Sozialplanes gelten:
- Maßnahmen zu treffen, um nachteilige Auswirkungen für Betroffene zu vermeiden und zu mildern
- Verbesserungen der Lebensverhältnisse und Lebensumwelt der Mehrheit der Bürger ohne unzumutbare Opfer unmittelbar Betroffener zu erreichen.

Diese Leitlinien sind als Ausdruck ihrer sozialpolitischen Verantwortung – vor allem gegenüber Mitbürgern mit geringem Einkommen, hohem Alter, Behinderten, Alleinstehenden und großen Familien – zu befolgen und diese Betroffenen in besonderer Weise zu unterstützen.

Derzeit sind keine nachteiligen Auswirkungen für Betroffene unmittelbar erkennbar bzw. es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Maßnahmen bekannt oder geplant, die auf dem privaten Sektor gegen die Interessen der Betroffenen stehen oder die gegen den Willen der Betroffenen durchgeführt werden sollen.

3.2.5 Kosten und Finanzierbarkeit / Zeitraum 10 Jahre / Fördermittelbedarf

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu erarbeitende Sanierungskonzeption stellt einen Vorschlag zur Behebung bzw. Milderung der nachgewiesenen städtebaulichen Missstände dar und ist Grundlage der Abschätzung der zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen finanziellen Mittel. Neben Grunderwerb für die Umsetzung städtebaulicher Ziele und Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und der Blocksanierung steht die Aufwertung öffentlicher Räume im Vordergrund.

Ausgehend von einer Vorbereitungs-, Durchführungs- und Abwicklungsphase von zehn bis zwölf Jahren wurde im nachfolgend aufgeführten Kostenrahmen eine erste vorläufige Übersicht erarbeitet. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist die Finanzierbarkeit der geplanten Sanierungsmaßnahmen nur grob einzuschätzen bzw. zu kalkulieren. Die Höhe der zweckgebundenen Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Grundstückserlöse usw.) kann erst nach Vorliegen der Anfangswertekarte und der städtebaulichen Planungen weiter konkretisiert werden. Auch können die der Gemeinde zufließenden Städtebauförderungsmittel vom Land und vom Bund noch nicht in ihrer zu erwartenden Höhe belegt werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht soll als Planungs- und Steuerungselement der Sanierung eingesetzt werden. Sie hat zum Ziel zu belegen, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchgeführt werden kann und dient der Abstimmung der Investitionen anderer Bedarfsträger mit denen der Gemeinde. Sie wird im Verlauf der weiteren Vorbereitungs- und Durchführungsphase fortwährend aktualisiert und der beschlossenen städtebaulichen Planung angepasst. Insbesondere auf Grundlage noch zu erstellender konkreter Planungen und Kostenermittlungen sind die Finanzplanungen zu aktualisieren und anzupassen.

Bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren ergibt dies einen durchschnittlichen Anteil der Gemeinde in Höhe von ca. 385.000 € pro Jahr, der im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung als gesichert anzusehen ist.

Überschlägiger Kostenansatz für Maßnahmen innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren:

			Kosten ca.
1. Aufwertung des öffentlichen Raumes			
Maßnahme 1.1: Lange Straße			**840.000**
Maßnahme 1.2. Marktstraße			**225.000**
Maßnahme 1.3: Schlagden – Dielengraben			
Bremer/Wanfrieder Schlagd			1.850.000
Dielengraben			1.050.000
Summe 1.3			**2.900.000**
Maßnahme 1.4: Sanierung der Schlagdmauern 250 lfdm	250	6.000	**1.500.000**
2. Aufwertung öffentlicher Plätze und Sonderbereiche			
Maßnahme 2.2: Seitlicher und rückwärtiger Schlossbereich mit Stellplatzanlage			**400.000**
3. Maßnahmen zur Sanierung/Aufwertung öffentlicher Gebäude			
Alter Packhof			260.000
ehem. Sozialamt			200.000
Hampesche Turm			300.000
Sanierung Rathaus* und St. Blasiikirche*		> 2,0 Mio €	
*Sanierung jeweils nicht mit Städtebauförderungsmitteln möglich			
Summe 3.			**760.000**
Zwischensumme 1. 3.:			*6.625.000*
4. Maßnahmen zur Sanierung und Aufwertung der Blöcke Bau- und Ordnungsmaßnahmen, Abbruch, Grunderwerb			
Block 09:			250.000
Block 10:			500.000
Block 21:			400.000
Summe 4.			**1.150.000**
Zwischensumme 1. 4.:			*7.775.000*

5. Maßnahmen zur Sanierung von Gebäuden
Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden

2	Sanierungen a	500.000	Zuschuss	1.000.000
6	Sanierungen a	250.000	Zuschuss	1.500.000
10	Sanierungen a	100.000	Zuschuss	1.000.000
18	Sanierungen		Zuschuss	**3.500.000**

Zwischensumme 1. 5.: *11.275.000*

6. Nichtinvestive Maßnahmen
Städtebauliche Wettbewerbe, Blockkonzepte, Rahmenplanung, Gutachten, städtebauliche Beratung, Sanierungsberater, Öffentlichkeitsarbeit **575.000**

Zusammenstellung:

1.-3. Öffentliche Maßnahmen, Straßen, Plätze, Gebäude		**6.625.000**
4. Blocksanierungen, Bau- und Ordnungsmaßnahmen		**1.150.000**
5. Gebäudemodernisierung im privaten Bereich		**3.500.000**
6. Nichtinvestive Maßnahmen		**575.000**
Summe 1.-6.		**11.850.000**
Ausgleichsbeträge		**350.000**
Kosten	10 Jahreszeitraum	**11.500.000**
Anteil Bund Land		**7.666.667**
Anteil Gemeinde		**3.833.333**

3.2.6 TÖB-Beteiligung zur VU und Abstimmung mit anderen Maßnahmenträgern

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen sind die Träger öffentlicher Belange und die sonstigen potenziellen Maßnahmenträger beteiligt worden.

Bislang sind von dieser Seite keine Planungen und Maßnahmen benannt worden, die unmittelbar das künftige Sanierungsgebiet betreffen. Auch sind keine Einwendungen oder Bedenken gegen die geplanten Sanierungsmaßnahmen erhoben worden.

3.2.7 Fortschreibung und weiteres Verfahren, Sanierungsbeauftragter, Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB

Die vorbereitenden Untersuchungen zählen mit zur Vorbereitung der Sanierung.

Weitere Schritte:

- Festlegung des Sanierungsgebietes, Sanierungssatzungs-Beschluss.
- Durchführung der Sanierung mit erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen.

Die Durchführung soll sich auf einen Zeitraum von ca. 10 – 12 Jahren erstrecken; sie beginnt mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung.

Die Stadt Hann. Münden hat für die Abwicklung der Sanierung zwischen zwei Verfahrensmodellen zu entscheiden (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Zu entscheiden ist zwischen vereinfachtem und umfassendem Sanierungsverfahren.

Beim vereinfachten Verfahren sind die Vorschriften des 3. Abschnittes des BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a BauGB) nicht anzuwenden. Auch kann in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder 2 BauGB ausgeschlossen werden.

Beim umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) Anwendung. Das umfassende Verfahren lässt sich insbesondere durch die Anwendung der nachfolgend aufgeführten Vorschriften charakterisieren:

- §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge,
- § 153 BauGB (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen Kaufpreise, Umlegungen),
- § 154 BauGB (Ausgleichsbetrag, des Eigentümers),
- § 155 BauGB (Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen).

Während im Rahmen des vereinfachten Verfahrens Erschließungsbeiträge im Sinne von § 127 ff BauGB zu erheben sind, fällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Rahmen des umfassenden Sanierungsverfahrens nicht an.

Die Wahl des Verfahrens ist im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung sinnvollen rechtlichen Instrumenten zu sehen.

Im vorliegenden Fall soll die Sanierung nach Maßgabe des umfassenden klassischen Sanierungsverfahrens erfolgen. Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Gemeinde. Die Wahl des Verfahrens muss im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumenten beurteilt werden.

Die Gemeinde hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht wesentlich erschwert wird. Ein wichtiges Kriterium für das umfassende Verfahren sind die zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Die Wahl, die Sanierung unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen, findet ihre Begründung in der ortsbezogenen städtebaulichen Situation sowie in den hierauf bezogenen Aussagen des im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen vorläufig entwickelten Sanierungskonzeptes. Die hieraus abgeleiteten städtebaulichen Verbesserungen, die einen konkreten Ansatz in der Behebung städtebaulicher Missstände finden, bewirken einen Erneuerungs- und Entwicklungsrahmen, in dessen Folge sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen auf jeden Fall zu erwarten sind. Die Anwendung der bodenpolitischen Konzeption gemäß der §§ 152 bis 156a BauGB ist geboten, um

- private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen nicht unnötig zu erschweren
- Grundstücke für öffentliche Aufgaben zu einem von der Sanierung unbeeinflussten Bodenwert (A-Wert) kaufen zu können
- Ausgleichsbeträge zur Senkung der unrentablen Sanierungskosten erzielen zu können

Die angestrebte funktionale und städtebauliche Verbesserung lässt sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten, und deshalb ist unter Berücksichtigung der oben dargestellten Rahmenbedingungen die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren zu empfehlen. Nur so ist sichergestellt, dass eine zügige Durchführung der Sanierung als Gesamtmaßnahme gewährleistet ist.

Die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts sowie die einheitliche Vorbereitung und Durchführung stellen sicher, dass die festgestellten städtebaulichen Missstände beseitigt bzw. abgemindert werden.

Die Ordnungsmaßnahmen erfassen voraussichtlich auch in Einzelfällen Grunderwerb und Bodenordnung. Bei geplanten Betriebs-Auslagerungen bzw. bei durchgreifenden Baumaßnahmen können sich ggf. Umzüge von Bewohner und Betrieben ergeben. Neben Bau- und Ordnungsmaßnahmen stehen insbesondere auch Umstrukturierungsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich an. Aus diesen Gründen wendet die Stadt das vereinfachte Verfahren nicht an. Bodenwertsteigerungen sind nicht auszuschließen.

Somit erfolgt eine Sanierung des künftigen Fördergebietes auf Grundlage der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 ff. BauGB.

In der Sanierungssatzung wird das Sanierungsgebiet mit „Altstadt IV“ bezeichnet. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung wird zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

4 Anlage:

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Rahmenkonzept Dielengraben-Schlagden

Konzept Welfen-Karreé

Standsicherheitsuntersuchung Bremer und Wanfrieder Schlagd

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Reinhard-Rube-Str. 17, 37077 Göttingen

Stadt Hann. Münden

Postfach 1528

34335 Hann. Münden

Stadt Hann. Münden
17. APR. 2008
Anl./Dat. 5.3

Ihre Referenzen	FD 5.3 - pm vom 10.04.2008
Ihr Ansprechpartner	PTI 23 PuB 4.22, Andreas Mack
Durchwahl	+49 551 302 6154, Fax +49 431 38 02 21 56
Datum	15. April 2008
Betrifft	Altstadtsanierung Hann. Münden - Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Untersuchungsgebiet sind von uns zur Zeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Telekommunikationslinien können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationslinien im Sanierungsgebiet notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.

Eine genaue Kostenermittlung ist erst möglich, wenn die endgültigen Straßenbaupläne vorliegen und der zeitliche Ablauf der Sanierungsmaßnahme bekannt ist. Wir bitten Sie, uns von Fall zu Fall entsprechende Planunterlagen oder Informationen zu übermitteln.

Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns abzustimmen sind.

Vielen Dank für die Einladung zu dem Informations- und Expertengespräch. Leider sind wir aus personellen Gründen nicht in der Lage daran teilzunehmen.

Recyclingpapier der Umwelt zuliebe

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Hausanschrift Poststraße 1-3, 26122 Oldenburg
Telekontakte Telefon +49 441 234-0, Telefax +49 441 234-2125, Internet www.telekom.com
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 166 095 662
IBAN: DE09590100 66166095662, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat Timotheus Höttges (Vorsitzender)
Geschäftsführung Friedrich Fuß (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Vdr 998 350 400 R + Co. h 10. 2007/1

Datum 15. April 2008
Empfänger
Blatt 2

Bitte beachten Sie, dass sich unsere Organisation geändert hat. Verwenden Sie daher bitte bei künftigem Schriftwechsel folgende Adresse:

Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordwest
PTI 23 PuB 4, Reinhard-Rube-Straße 17, 37077 Göttingen

Mit freundlichen Grüßen

i. A. A. Mack

Andreas Mack

Recyclingpapier der Umwelt zuliebe

Vdr 998 350 400 R + Co. h 10.2007/1

Kabel Deutschland

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co.KG
Hans-Böckler-Allee 5 * 30173 Hannover

Stadt Hann. Münden
B 5 - Stadtentwicklung/ 209
Postfach 1528
34335 Hann. Münden

Stadt Hann. Münden
17. APR. 2008
Anl./Dat. 5.3

Referenz: FD 5.3 - pm
Unser Zeichen: Verteilnetzplanung Nord Hannover, N11-4, Stellungnahme Nr.:S2016
Telefon: 05 11/ 8 54 01-5 27, Fax: 05 11/ 8 54 01-5 39, email: www.kabeldeutschland.de
Datum: 14. April 2008
Betreff: 34346 Hann. Münden, Innenstadtsanierung Hann. Münden
Vorhabenart: Innenstadtsanierung Hann. Münden

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.04.08.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, z.B. auch oberirdisch aufgestellte Verstärkerpunkte. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir melden hiermit einen Kostenerstattungsanspruch für Ersatz oder Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen nach § 150 (1) BauGB an. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Bereich nicht geplant. Eine Teilnahme am geplanten Termin am 21.04.08 ist nicht vorgesehen. Wir bitten Sie, uns bei den weiteren Planungsschritten zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Pflum, Siegfried

Von: Klapp, Burkhard
Gesendet: Montag, 14. April 2008 14:12
An: Pflum, Siegfried
Betreff: Altstadtsanierung Hann. Münden - Vorbereitende Untersuchungen

Sehr geehrter Herr Pflum,

zu den vorbereitenden Untersuchungen bestehen seitens der Denkmalpflege keine Bedenken, über die bereits im Rahmen der Mitarbeit im Vorbereitung der VU eingebrachten Informationen können zur Zeit keine weiteren Anregungen gegeben werden.

Mit freundlichem Gruß
Burkhard Klapp
Unt. Denkmalschutzbehörde HMÜ

Niedersachsen

NLWKN

Niedersächsischer Landesbetrieb für
Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
– Betriebsstelle Süd –

NLWKN – Betriebsstelle Süd –

Stadt Hann. Münden

Postfach 1528

34335 Hann. Münden

Stadt Hann. Münden
18. APR. 2008
Anl./Dat. 5.3

Dienstgebäude

☐ 38120 Braunschweig, Rudolf-Steiner Str. 5

☒ 37085 Göttingen, Alva-Mydral-Weg 2

Bearbeitet von Herrn Glatte
Klaus-Dieter.Glatte@NLWKN-GOE.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl	Datum
FD 5.3-pm; 10.04.2008	211-0210/1	0551/ 5070-473	17.04.2008

Altstadtsanierung Hann. Münden;
Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB

Für einen Teilbereich der Altstadt Hann. Münden sollen vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Sanierung eingeleitet werden.
Die von mir zu vertretenden Belange als Träger öffentlicher Belange werden in diesem Bereich nicht berührt.
Aus vorstehendem Grund halte ich meine Teilnahme am Informationsgespräch am 21.04.2008 für nicht erforderlich.

Glatte

Glatte
(Bearbeiter)

Gewerbeaufsicht
in Niedersachsen

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Göttingen
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und Verbraucherschutz

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Göttingen
Alva-Myrdal-Weg 1 - 37085 Göttingen

Stadt Hann Münden
Stadtentwicklung
Böttcherstr. 3
34346 Hann. Münden

Stadt Hann. Münden
22. APR. 2008
Anl./Dat. 35

Busverbindung ab Hauptbahnhof
Linie 7 ab Bahnhofsallee (Westausgang)
Richtung Zietenterrassen bis Alva-Myrdal-Weg

Bearbeiter/in:
Herr Michaelis

andreas.michaelis@gaa-goe.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl 0551 5070	Göttingen
FD 5.3 – pm – 10.04.08	Mi/HI-15.2/GOE	253	17.04.2008

Altstadtsanierung Hann. Münden
Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB

- Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange
- Einladung zu einem Informations- und Expertengespräch

Gegen die vorgesehene Vorbereitende Untersuchung für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme sind aus hiesiger Sicht keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.

Im Auftrag

Michaelis

Dienstgebäude
Alva-Myrdal-Weg 1
37085 Göttingen

Sprechzeiten
Mo-Do: 9:00-15:30
Freitag: 9:00-12:00
oder nach Vereinbarung

Telefon 0551 5070 01
Fax 0551 5070 250
E-Mail poststelle@gaa-goe.niedersachsen.de
Internet www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

Bankverbindung
Norddeutsche Landesbank
BLZ: 250 500 00
Konto: 106 025 208

Stadtwerke Hann. Münden
Geschäftsbereich Abwasserbeseitigung

Werkleiter

Hann. Münden, 22.04.2008

Stadtentwicklung – B 5

Böttcherstraße 3
34346 Hann. Münden

Altstadtsanierung Hann. Münden
Stellungnahme gemäß § 141 BauGB = Belange der städtischen Entwässerung =

Im dargestellten Untersuchungsgebiet werden in allen betroffenen öffentlichen Straßen Abwasserkanäle im Trennsystem betrieben.
Bis auf die Loh- und Ziegelstraße sind alle Abwasserkanäle älter als 25 Jahre, teilweise deutlich darüber hinaus. Der bauliche Zustand ist nicht konsequent durchgehend und auch nicht aktuell bekannt.
Das Kanalteilnetz-Gebiet der historischen Altstadt entwässert, bis auf die Trassen entlang der Flußufer von Fulda und Werra (Schlagd-Bereiche), ausschließlich nur die besiedelte Fläche der Altstadt .

Entlang der genannten Uferbereiche sind alte (> mehr als 30 Jahre) Transportleitungen im Betrieb, die städtische Aussenkanalnetzgebiete und auch mehrere Ortsteile über ein zentrales Pumpwerk auf dem Tanzwerder zur Zentralkläranlage mit Schmutzwasser entsorgen.
Im Bereich der Schlagdspitze sind unverzichtbare Sonderbauwerke für den Transport des weitflächig ankommenden Schmutzwassers angeordnet.
Der derzeitige und weiterführend langfristige Schmutzwassertransport entlang der Schlagden ist grundsätzlich für die Abwasserentsorgung der Stadt Hann. Münden unverzichtbar.

Die bisherigen baulichen Zustandskenntnisse von kleinen Abschnitten der Altstadtkanalisation zeigen eine grundsätzliche Sanierungserfordernis aller vorhandenen alten Kanäle auf.
Ein für wirtschaftliche und sicher kalkulierbare Sanierungskonzeptionen erforderlicher *kommunaler Generalentwässerungsplan (GEP)* ist zwar angedacht, jedoch noch nicht Gegenstand einer notwendigen Ratsentscheidung.

Die Altstadt Hann. Münden würde gemäß vorliegenden Erkenntnissen im Vergleich zu anderen Kanalteilnetzen der Stadt , *im GEP nicht mit der 1. Sanierungspriorität vorgeschlagen*.

Bei Planungen, vor Umsetzungen von städtebaulich öffentlichen Sanierungen in dem ausgewiesenen Altstadtgebiet ist die komplette Untersuchung, Sanierungsplanung und -umsetzung der betroffenen Kanalabschnitte unabdingbar.

Die resultierenden, gebührenpflichtigen Investitionen an den städtischen Abwasserbeseitigunganlagen im betrachteten Altstadtgebiet würden im Rahmen einer gesamtstädtischen Kanalnetz-Sanierungskonzeption nicht für die kommenden 10 Jahren vorgeschlagen.

LANDKREIS GÖTTINGEN
Der Landrat

LANDKREIS GÖTTINGEN · 37070 Göttingen

Amt für Kreisentwicklung und Bauen

Ansprechzeiten: Mo. - Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
Mo, - Do. 13.30 - 15.00 Uhr

Besuchszeiten: Mo. - Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
oder
nach telefonischer Terminabsprache

Reinhäuser Landstraße 4

Stadt Hann.Münden
B 5 Stadtentwicklung/209
Böttcherstr. 3

34345 Hann.Münden

Stadt Hann. Münden
29. APR. 2008
Anl./Dat. 5.3

Auskunft erteilt: Frau Klöckner
Telefon: (0551) 525 - 440
eMail: Kloeckner.Margaretha@LandkreisGoettingen.de
Fax: 0551) 525 - 588
Zimmer: 407

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen	Göttingen
FD 5.3 - pm	61 50 00 - 800	23.04.2008

Altstadtsanierung Hann. Münden
Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB / Stellungnahme gemäß § 139 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Amtes für Kreisentwicklung und Bauen wird wie folgt Stellung genommen:

Die beabsichtigte Erstellung einer Zukunftsstrategie für einen Teilbereich der Altstadt Hann. Mündens mit dem Ziel, die Innenstadt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels insbesondere als Wohnstätte sowie als Arbeits- und Handelsplatz zu erhalten und zu stärken, wird ausdrücklich begrüßt.
Es wird anerkannt, dass der deutliche Rückgang der Bevölkerungszahlen in Hann. Münden (1997 – 2007 : Verlust von 1.250 Einwohnern) eine zentrale Herausforderung hinsichtlich der Vermeidung von Funktionsverlusten und –mängeln, dem Erhalt der örtlichen Identität und der Stärkung des zentralen Ortes darstellt.

Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Göttingen übt Hann. Münden die **Funktion eines Mittelzentrums** aus (s. Ziel C 1.6 01) und ist als **Standort mit der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten** festgelegt (s. Ziel 1.6 05 + 1.6 06); als ein solcher Kristallisationspunkt für den Wohnstätten- als auch Arbeitsstättenmarkt ist die Stadt jedoch auch in Abhängigkeit von der Lage zwischen zwei Oberzentren (Kassel und Göttingen) zu sehen, so dass Maßnahmen zur Konkurrenzstärkung insbesondere im Erhalt der vorhandenen Standortvorteile zu sehen sind.
Diese Standortvorteile finden bei Hann. Münden aufgrund der besonderen Situation und Ausstattung (landschaftlich als auch städtebaulich) auch in der Festlegung mit der **besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr** (s. Ziel D 1.5 07 + D 3.8 06) ihren Ausdruck, wobei die historische Altstadt und die Lage am Wasser besonders bedeutsam sind und somit auch weiterhin ein großes Potenzial darstellen.

Die Erstellung eines Konzeptes, mit dem Maßnahmen aufgezeigt werden sollen, die dazu beitragen, die Standort- und Lebensqualität weiter aufzuwerten und die o. g. Funktionen Hann. Mündens nachhaltig zu stärken und zu sichern, steht somit mit den Anforderungen und Zielen der Raumordnung, einen attraktiven und funktionsfähigen Wohn-, Arbeits-, und Handelsplatz zu sichern bzw. zu entwickeln, im Einklang.

LANDKREIS GÖTTINGEN
Der Landrat

Die Entwicklung von notwendigen Handlungsansätzen kann auch vor dem Hintergrund gesehen werden, das im „Leitbild Daseinsvorsorge sichern" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (MKRO vom 30.06.2006) hinsichtlich der Tragfähigkeit zentralörtlicher Strukturen Hann. Münden als „Gefährdetes Mittelzentrum" eingestuft ist. Die Entwicklung einer Strategie für die Kernstadt (städtebauliche Aufwertung, Schaffung neuer Einkommensquellen usw.,) wird von hier aus als Chance gesehen, das multifunktionale Grundgerüst des Mittelzentrums hinsichtlich der schrumpfenden Bevölkerung zu sichern und zu stärken.

Auch aus diesen Überlegungen heraus wird die Bewerbung um eine Aufnahme in ein aktuelles Förderprogramm ausdrücklich begrüßt.

Weitere Anmerkungen hinsichtlich der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauG) sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schramm

Rahmenkonzept Dielengraben-Schlagden

PLANUNGSGEMEINSCHAFT LANDSCHAFT + FREIRAUM, 34119 Kassel Querallee 43
Telefon 0561 / 776071 Fax 0561 / 102979

Stadt Hann. Münden
Rahmenkonzept Dielengraben und Schlagden

Anlage Kap. 4

Stadt Hann. Münden
Rahmenkonzept Dielengraben und Schlagden

Anlage Kap. 4

Konzept Welfen-Karreé

THOMAS VOLKMER DIPL.-ING. ARCHITEKT AKN · WITTENBORN 70 · 34346 HANN. MÜNDEN · 05541 / 31071

BAUVORHABEN

BAUHERR

BAUBESCHREIBUNG ZUR BAUVORANFRAGE VOM 08.08.2005

Es ist geplant, die leerstehenden Fachwerkhäuser Marktstrasse 11 (einschließlich Hofgebäude, Steinwerk- Hofgebäude), Lange Str. 11, Lange Str. 13, Lange Str. 15, Sydekumstr. 8 sowie die dazugehörigen Freiflächen zu erwerben, zu sanieren und somit wiederzubeleben. Die vorhandenen Ladengeschäfte im Erdgeschoß der Gebäude Lange Str. 11, 13, 15 sollen zu einem großen Ladengeschäft zusammengefaßt werden und eine Erweiterung zum Hof in Form eines eingeschossigen Anbaus erhalten. Ebenso ist für das Gebäude Marktstr. 11 eine eingeschossige Erweiterung/ Anbau auf die Hoffläche geplant (siehe beiliegender Lageplan, M.1:250). Es soll eine kleines zusammenhängendes, ansprechendes Quartier entstehen.
In dem Quartier sind folgende Nutzungen angedacht, welche sich im Wesentlichen an den für einige Gebäude von der „Arbeitsgruppe Altstadt" erarbeiteten Gutachten (1989/1990) orientieren.

Marktstraße 11:
EG: Ladengeschäft, 1.OG: Nebenräume, 2.OG- DG: Wohnungen

Hofgebäude, Marktstraße 11 (Vor der Burg 13)
EG: Ladengeschäft, 1. OG- DG: Wohnungen, Büro (eventuell Anbindung an ein bestehendes Hotel)

Steinwerk, Marktstraße 11:
EG: Gastronomie, 1. OG- DG: Nebenräume

Lange Str. 11, 13, 15:
EG: Ladengeschäft, 1.OG: Nebenräume, 2.OG- DG: Wohnungen

Sydekumstraße 8:
EG- 2.OG: Gastronomie oder Ladengeschäft, DG: Wohnung

Für die nachhaltige Umsetzung des Projektes gibt es unabdingbare Voraussetzungen, welche durch die Beantwortung folgender Fragen erfüllt werden können.

- ist die teilweise Überbauung (eingeschossig) des Hinterhofes in dem eingezeichneten Umfang möglich?

- Sind die o. a. Nutzungen der einzelnen Gebäude zulässig?

- Ist die Feuerwehrzufahrt in den Innenhof von der Sydekumstraße aus gewährleistet (wie bereits in dem Modernisierungsgutachten „Arbeitsgruppe Altstadt" festgehalten)?

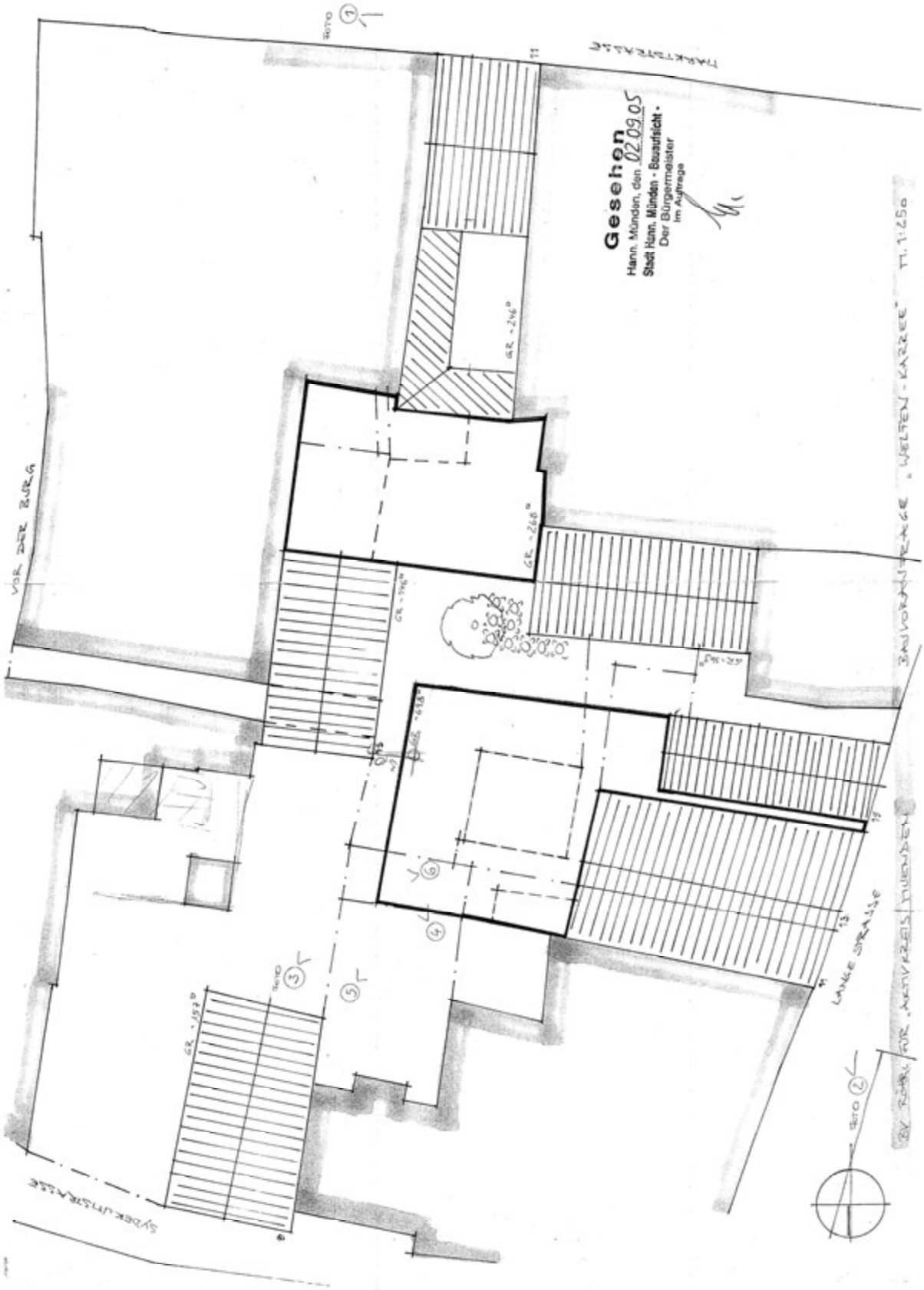
- Ist eine Anlieferung der neu entstehenden Ladengeschäfte über den Hof von der Sydekumstraße aus möglich?

- Im Erdgeschoß der Gebäude Lange Str. 11, 13, 15 ist eine zusammenhängende, barrierefreie Ladenfläche geplant. Ist eine Zusammenlegung der Erdgeschosse der Gebäude durch einen Teilabriss der Trennwände möglich?

- Ist im genannten Quartier mit Untersuchungen durch Archäologen zu rechnen? Wenn ja, mit welchen zeitlichen Verzögerungen für die Baumaßnahmen ist zu rechnen?

- Ist es möglich, die Marktstraße, die Untere Lange Straße sowie die Alte Werrabrücke stadtauswärts für den Innenstadt- Einkäufer- Verkehr zu öffnen sowie an den genannten Straßen, wo immer möglich, Kurzparkplätze auszuweisen?

- Werden die bereits vorhandenen Parkplätze auf dem Schloßplatz in naher Zukunft durch weitere Parkplätze auf dem oberen Schloßplatz und am Dielengraben ergänzt?


Gesehen
Hann. Münden, den 02.09.05
Stadt Hann. Münden - Bauaufsicht -
Der Bürgermeister
Im Auftrage
MARKTSTRASSE
VOR DER BURG
LANGE STRASSE
SYDEKUMSTRASSE
BAUVORANFRAGE „WELFEN-KARREE"
TI. 1:650

Standsicherheitsuntersuchung Bremer und Wanfrieder Schlagd

Haberland + Archinal + Zimmermann - Beratende Ingenieure für das Bauwesen GbR, 34117 Kassel, Kölnische Straße 59, Telefon 0561 / 707 13-0 Fax

Haberland + Archinal + Zimmermann
Beratende Ingenieure für das Bauwesen GbR

Prof. Dr.-Ing. D. Haberland
Dipl.-Ing. H. Archinal
Dipl.-Ing. Th. Zimmermann

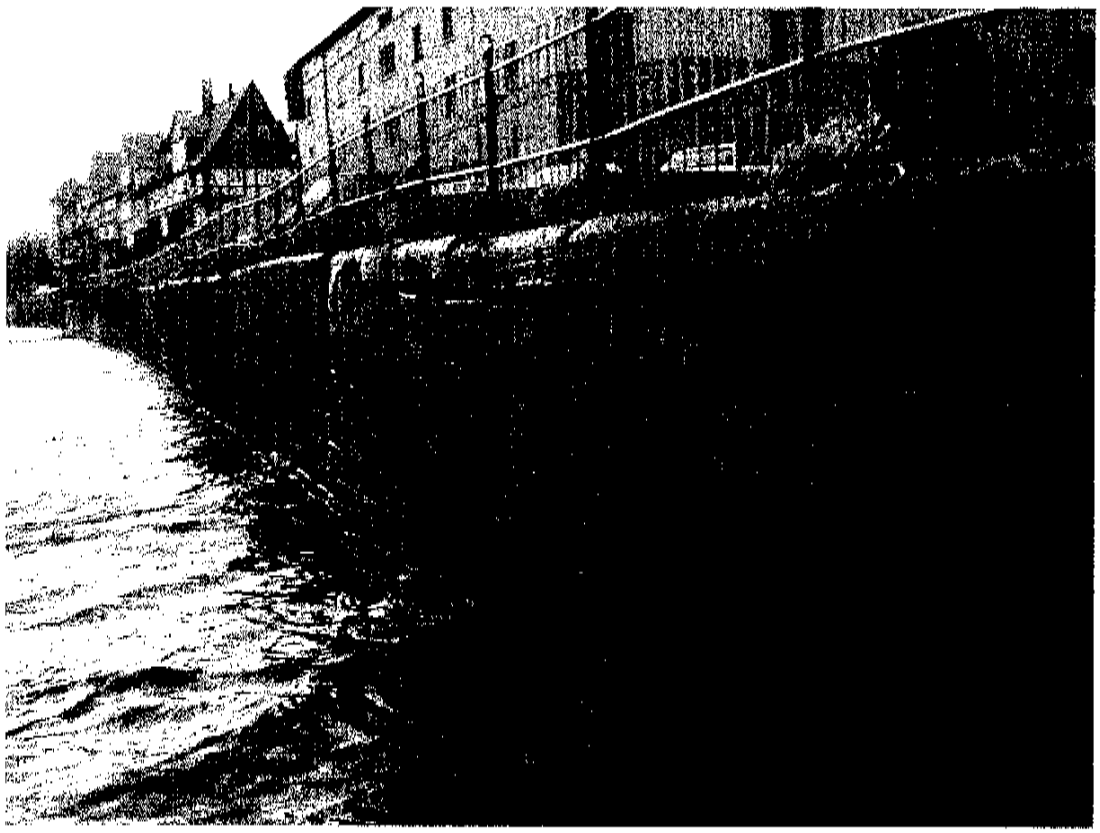
Kölnische Straße 59
34117 Kassel
Telefon (0561) 707 13 - 0
Telefax (0561) 10 31 15
office@haz-ingenieure.de

Neue Kasseler Str. 3 ½
35039 Marburg
Telefon (06421) 68 21 93
Telefax (06421) 68 21 94
haz.mr@t-online.de

www.haz-ingenieure.de

Ufermauer Wanfrieder Schlagd / Bremer Schlagd

G4052



Ingenieurtechnische Untersuchung

Inhaltsverzeichnis

1 Projektbeteiligte 3
2 Veranlassung 4
3 Baubeschreibung 4
4 Durchgeführte Untersuchungen 5
5 Schadensbeschreibung 5
6 Schurf 6
7 Verformungsmessungen 6
8 Statische Berechnung 7
9 Beurteilung der Substanz 7
10 Instandsetzungsvorschläge 9
11 Zusammenfassung 10

Anlagen

1 Projektbeteiligte

Bauherrschaft und Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Hann. Münden
Fachdienst Tiefbau
Frau Häußler
Weserpark 1

34346 Hann. Münden

Berichterstatter: Haberland + Archinal + Zimmermann
Beratende Ingenieure für das Bauwesen GbR
Kölnische Strasse 59

34117 Kassel

Bearbeiter: Dipl.-Ing. V. Debelius

2 Veranlassung

Die Schlagdmauer am Zusammenfluß der kanalisierten Arme von Fulda und Werra ist in einem schlechten Zustand. Die Mauerkrone zeigt Verschiebungen, die Wandflächen zeigen Beulen und Verformungen, Steine sind aus der Mauerfläche herausgedrückt und ausgebrochen. Die Fugen sind offen. Der Wandfuß ist tief ausgewaschen.
Zur Beurteilung der Standsicherheit der Ufermauer wurde unser Büro hinzugezogen.

3 Baubeschreibung der Maueransicht

Die „Wanfrieder Schlagd" ist eine Natursteinmauer, die das altstadtseitige Ufer zur Werra hin sichert. Die Ufermauer ist ca. 2,90 m hoch. Der Wasserstand an der Mauer wechselt. Auf der Erdseite ist die Wand bis zur Krone angeschüttet. Der betrachtete Mauerabschnitt beginnt ca. 25 m unterhalb des Stangenwehres. Hier ist neben einer Abflußöffnung in der Mauer deutlich eine Änderung im Mauerverband sichtbar. Von diesem Verbandswechsel bis zur Ecke an der Fuldamündung ist die Mauer Gegenstand des Gutachtes. Zudem wird die abknickende Mauer fuldaaufwärts auf ca.20 m Länge mit beurteilt.

Die Vermessung der Mauer beginnt am Stangenwehr und endet an der Mündung in die Fulda. Der Mauerabschnitt ist ca. 101 m lang. Die Schadensbeschreibung beginnt am Verbandswechsel des Mauerwerkes unterhalb des Wehres. Die begutachtete Mauer ist daher etwa 76 m lang. Die Beschreibung beginnt am Wehr entgegen der Koordinatenrichtung x. Die Fläche der Mauer dient öffentlichem Verkehr. Ein schlossermäßiges Geländer sichert die Nutzer zur Wasserseite.
Der Verbandswechsel von großen hohen Steinquadern zu kleineren, nicht mehr so hohen Quadern erfolgt bei etwa x = 25 m. Es ist treppenförmig ausgeführt. An dieser Stelle beginnt auch ein Sockelmauerwerk, das etwa 10 cm aus der aufgehenden Ansichtsfläche übersteht. Es ist bis zum Grund der Werra ca. 50 cm hoch.
Die Maueransicht zeigt ein sorgfältig ausgeführtes Quadermauerwerk mit horizontal ausgebildeten Lagerfugen.
Bei x ≅ 60 m ist eine große rechteckige Öffnung in der Mauer. Sie zieht sich über drei Meter tief in den Untergrund. Überdeckt ist die Öffnung mit einer Sandsteinplatte.
Bei etwa x = 55 m ist eine zugemauerte Öffnung in der Ansicht erkennbar. Vermutlich ist eine Treppe zur Werra zugemauert worden. Die Ausbildung der breiten Stoßfugen und die geringe Überdeckung der Steine deuten den ehemaligen Treppenaufgang an.
Im weiteren Verlauf ist wieder Quadermauerwerk vorhanden. Bis etwa bei x ≅ 46 m sind die Steinabmessungen etwa gleich. Dann sind bis zur Rechtecköffnung bei x = 43 m vier sehr große hohe Quadersteine vermauert. Flußabwärts neben der Öffnung ist ein niedriger, sehr langer Stein in der Ansicht erkennbar.
Eine zugemauerte Treppenöffnung ist bei x = 35 m deutlich durch die beiden senkrechten Stoßfugen sichtbar. An der unteren Seite der Ausmauerung ist eine kleine rechteckige Öffnung.
Ab etwa x = 27 m sind über dem Sockel vier sehr große, fast quadratische Quadersteine vermauert. Etwa zwei Meter weiter flußabwärts liegt ein nur h = 27 cm höher, aber

l = 1,65 cm langer Stein in der Ansichtsfläche.
Von x ≅ 18 m bis x ≅ 14 m ist nochmals eine zugemauerte Treppenöffnung erkennbar. Bis zur Ecke setzt sich dann Quadermauerwerk fort.

4 Durchgeführte Untersuchungen

Die Mauer an der Wanfrieder Schlagd und der kleine Abschnitt an der Fulda wurde vermessungstechnisch aufgenommen. Sowohl der Verlauf der Gesimssteinvorderkante als auch das Profil der Mauer in mehreren Schnitten ist eingemessen worden. Neun Schnitte wurden dauerhaft vermarkt. Die Vermarkung erlaubt die messtechnische Überprüfung eventueller Wandbewegungen. Die Mauerflächen der Wasserseite wurden vom Boot aus untersucht. Unterhalb des jeweilige Wasserstandes war keine Untersuchung möglich.
Die Maueransicht ist fotografisch aufgenommen worden.
Bei der Befahrung der Mauer vom Boot aus sind Schäden, wie Fugentiefen und Verschiebungen einzelner Steine aus der Ansichtsfläche gemessen worden.
Eine endoskopische Untersuchung des Mauerquerschnittes wäre sinnvoll gewesen, konnte aber vom Boot aus nicht durchgeführt werden.

5 Schadensbeschreibung

Im Mauerabschnitt am Verbandswechsel zeigen sich keine größeren Verformungen und Verschiebungen in der Maueransicht. Das regelmäßige Quadermauerwerk zeigt nur im oberen Bereich Bewuchs. Die Fugen sind meist geschlossen, nur stellenweise sind Fugentiefen von über 10 cm bis zu 50 cm feststellbar. Die Oberseite des Sockelmauerwerkes ist meist noch in Ordnung. An wenigen Stellen sind die Fugen soweit ausgewaschen, daß Steine lose liegen (z. B. bei x = 66 m).
Im weiteren Verlauf der Mauer zeigen sich offene Stoß- und Lagerfugen, die eine Tiefe von bis zu 100 cm haben. Im Durchschnitt sind die Fugen ca. 30 cm offen. Bedenklich wird es, wenn alle Fugen um einen Quaderstein soweit offen sind, daß der Halt im Verband nicht mehr gewährleistet ist.
Das Schadensbild der offenen Fugen zeigt sich in der gesamten Ansichtsfläche der Mauer. Bei x ≅ 55 m ist erstmals ein Stein um bis zu 3 cm aus der Fläche verschoben. Diese Verformungen zeigen sich dann deutlich ab etwa x = 31 m. Hier sind fast alle Steine gegeneinander verschoben, so daß sie bis zu 13 cm gegenüber den Nachbarsteinen überstehen. Zudem ist eine Schiefstellung der Mauer zu erkennen. Der Mauerkopf hängt bis zu 20 cm Richtung Werra über. Der Sockel ist zum Teil tief ausgewaschen. Einzelne Steine fehlen.
Ab x ≅ 25 m sind die Verformungen etwas geringer, jedoch bei x ≅ 12 m hinter der Treppenausmauerung ist der Mauerverband extrem verschoben und verformt.
Auf einer Länge von ca. 6 m ist die Mauerkrone ca. 25 cm Richtung Wasser verschoben. Die Steine untereinander zeigen Verschiebungsdifferenzen von bis zu 10cm. Einige Steine sanden sehr stark. Der Sockel ist tief ausgewaschen, einzelne Steine fehlen.

Zur Ecke hin beruhigt sich die Ansicht der Mauer. Es sind immer noch Verschiebungen einzelner Steine im oberen Mauerabschnitt erkennbar, jedoch nicht so große wie im angrenzenden Abschnitt.
Die Schäden am fuldaseitigen Mauerwerk sind nicht so gravierend. Offene Fugen und Bewuchs beeinträchtigen die Funktion der Mauer, jedoch sind keine großen Verformungen und Schiefstellung erkennbar. Die Schäden sind in der Anlage in den Fotodokumentationen eingetragen.

6 Schurf

Im Bereich der verformten Mauer wurde eine Schürfe angelegt, um den Mauerverlauf auf der Rückseite und die Ausbildung des Mauerwerkes zu erkunden.
Nach Entfernen der ca. 8 cm dicken Asphaltdecke und der etwa 40 cm dicken Packlageschicht stand leicht feuchter bündiger Boden mit groben Kies an. Ab etwa 1,5 m Tiefe wurde der Boden immer feuchter. In etwa 1,40 m Tiefe lagen Ziegelsteine.
Die Mauerrückseite auf dem obersten Meter war senkrecht ohne vorspringende Steine. Mörtel war nicht erkennbar. Die Fugen waren tief mit Erde gefüllt. Die Mauerdicke beträgt etwa d = 1,0 m. In 1 m Tiefe verspringt die Mauer auf eine Dicke von d = 1,40 m. Im Bereich des Versprunges bot sich ein Einblick in das Mauerwerk. Es zeigte sich, daß sehr große Hohlräume im Mauerwerk vorhanden sind. Mörtel wurde nicht erkannt. In einer Tiefe von 1,30 m verspringt die Mauerdicke erneut. Der Mauerfuß läuft danach nach hinten aus. Die Schürfe wurde in einer Tiefe von ca. 1,80 m abgebrochen, da dort eine breite und lange Sandsteinplatte lag. Diese bildete vielleicht den oberen Abschluß des Fundamentes. Das Mauerwerk ist in dieser Tiefe nicht mehr mit senkrechter Abschlußfläche ausgebildet, sondern läuft schräg, unregelmäßig gegen die Erde aus.

7 Verformungsmessungen

Die Verformungsmessungen sind grafisch aufbereitet in Anhang dargestellt.
Im Einzelnen sind Pläne des Gesimsvorderkantenverlaufes im Grundriß mit eingezeichnetem Verlauf des Sockels sowie Pläne der Maueransicht jeweils für beide Ufermauern vorhanden. Zudem sind die einzelnen Profile der Mauer dargestellt.
Die Messungen wurden am 24.11.04 erstmalig durchgeführt. Die nächsten Messungen fanden am 20.04.05 und 12.07.05 statt. Größere Veränderungen der Profile wurden nicht festgestellt. Im Beobachtungszeitraum (ca. 8 Monte) sind nur geringe weitergehende Verformungen des Mauerwerkes festgestellt worden.
Die Verformungsprofile im Einzelnen geben jedoch Anlaß zu Bedenken. Während der unverformte Bereich Profile einer zur Erde hin geneigten Mauer aufweist, ist die Mauer im Bereich zur Fulda hin so stark verformt, daß sie zur Werra hin überhängt. Augenscheinlich ist besonders der Mauerkopf weit verschoben. Da die Sockellinie im oberen Abschnitt der verformten Wandlänge noch in der Flucht verläuft, hat sich hier das Mau-

ergefüge in sich Richtung Werra verschoben, der Kopf mehr als der Fuß. Ein Kippen scheint nicht vorzuliegen, da der Sockel senkrecht steht.
Im unteren Abschnitt nahe der Mündung ist auch der Sockel schon in die Werra verschoben. Hier hat eine Verschiebung des gesamten Mauerblockes stattgefunden, wobei auch hier der Kopf weiter verschoben wurde als der Fuß.
Die Messungen an der Bremer Schlagdmauer konnten keine großen Verformungen feststellen. Die Mauer scheint sich nur im Bereich der Ecke leicht verschoben zu haben.

8 Statische Berechnung

Für einen Standsicherheitsnachweis mussten Annahmen getroffen werden.
Die Mauer wird als Monolith in der Berechnung angesetzt Die hinter der Mauer anstehende Erde wurde mit kohäsionsloser Auffüllung angenommen. Ein Wasserdruck wurde nicht angesetzt. Als Verkehrslast ist p = 3,5 KN/m2 angesetzt worden.
Die Geometrie der Mauer wurde in einem Schurf aufgenommen und in der Berechnung berücksichtigt..
Die Berechnungen ergaben folgendes:
Die Böschungsbruchberechnungen zeigen, daß die Sicherheit gegen Böschungsbruchversagen ausreichend ist. Ein Versagen des Baugrundes mit dem Stützbauwerk ist mit den angenommenen Bodenkennwerten nicht zu erwarten.
Ein Nachweis der rechnerischen Kippsicherheit wurde in zwei Schnitten geführt.
Im nicht verformten Mauerabschnitt läuft die Mauer leicht gegen die Erde an. Hier gelingt der Nachweis der Kippsicherheit, unter der Voraussetzung, dass auch in diesem Abschnitt die Mauerdicke verspringt.
Der Nachweis der verformten, zur Werraseite hin überhängenden Mauer, gelingt ebenfalls, jedoch ist die Sicherheit gegen Kippen nicht so hoch wie in der Norm gefordert.
Der Querschnitt klafft unter veränderlichen Lasten. Die Mauer ist nicht ausreichend standsicher.

9 Beurteilung der Substanz

Die Mauer an der Wanfrieder Schlagd von Wehr bis zur Fuldamündung läßt sich in drei Bereiche gliedern.
Von Wehr aus sind die ersten ca. 25 m in einem großformatigen Quadermauerwerk mit sehr kleinen Fugen ausgebildet. Dieser Bereich ist nicht verformt und zeigt keine Anzeichen auf Schäden. Er erscheint standsicher.
Nach diesem Bereich schließt sich bis zur Flußmündung ein Mauerwerksbereich mit etwas kleinformatigerem Quadermauerwerk an. Die Fugen sind höher und breiter. Die Steinoberflächen sind anders bearbeitet. Drei zugemauerte Treppenabgänge sind deutlich in dem etwa 75 m langem Mauerabschnitt erkennbar. Bis zur mittleren Treppe sind die Schäden gering, die Verformungen des Mauerwerkskörpers klein. Die Rechnerische Standsicherheit ist gegeben.
Ab dem mittleren Treppenabgang beginnen flußabwärts die Verschiebungen in der Maueransicht. Unterhalb des dritten Treppenabganges ist eine Ausbeulung im Qua-

dermauerwerk erkennbar, die auf ein Standsicherheitsproblem schließen läßt. Die Verformungen sind so groß, daß die ursprünglich zur Erdseite anlaufende Wandfläche zur Wasserseite geneigt ist.
Die Schäden am Fugenbild sind gravierend. Nur noch wenige Fugen sind bis zur Steinoberfläche geschlossen. Viele Fugen sind bis zu 20 cm offen. An einigen Stellen sind Fugentiefen über 100 cm gemessen worden. Somit liegt kein monolithischer Mauerwerkskörper mehr vor. Die Abtragung von vertikal und horizontal wirkenden Lasten im Mauerwerk kann nicht mehr gleichmäßig erfolgen. Es kommt zu Lastumlagerungen auf die noch intakten Mauerbereiche, die die erhöhten Lasten nicht mehr abtragen können und sich durch Verformung der Last entziehen.
Durch die dadurch entstehende Lastumlagerung wird sich die gesamte Mauer verformen, um einen neuen Gleichgewichtszustand zu finden. Gelingt dies nicht, weil z. B. die anstehende Erde nachrutscht, ist die Standsicherheit der Mauer gefährdet.
In Teilbereichen der Mauer scheint sich schon ein solcher Verformungsvorgang ausgebildet zu haben. Begünstigt durch Wasserdruck von hinten (fließendes Wasser) ist zudem der größte Teil der Fugen ohne Mörtel. Der Vorteil der offenen Fugen ist, daß das im Erdreich anstehende Wasser nicht als drückendes Wasser wirkt, sondern über die Fugen aus der Mauer austritt. (Beim regnerischen Ortstermin am 24.12.04 lief das Wasser aus den offenen Fugen der Mauer.)

Die Standsicherheit der Mauer scheint in weiten Teilen gefährdet. Da sich der Mauerwerksverband wegen Fehlen der Fugen nicht mehr als Monolith verhält, ist die innere Standsicherheit der Mauer gefährdet und die äußeren Lasten können nicht mehr mit ausreichender Sicherheit abgetragen werden. Eine Instandsetzung des Mauerquerschnittes mit Wiederherstellung einer ausreichenden kraftübertragenden Fugfläche ist dringend erforderlich.

Die Mauer an der Bremer Schlagd zeigt nur wenige Schäden und kaum Verformungen. Sie wird ähnlich beurteilt wie die Mauer der Wanfrieder Schlagd von x = 35 cm bis y = 80 cm.
Das Mauerwerk von der Wasserseite aus gesehen war ursprünglich sorgfältiges Schichten- bis Quadermauerwerk. Als monolithischer Mauerwerkskörper ist die Mauer ausreichend standsicher.
Welche Einflüsse in der ca. 200jährigen Standzeit zu den Verformungen und Verschiebungen geführt haben, ist nicht mehr zu ermitteln. Die Wandflächen zeigen Eingriffe und Veränderungen. Die hinter der Mauer ausgeführten Eingriffe in den Boden, z.B. zum Verlegen der Versorgungsleitungen haben erhebliche Auswirkungen auf die Mauer gehabt.
In den äußerlich erheblich schadhaften Bereichen ist das innere Gefüge gestört. Wechselnde Wasserstände führen zu weiterer Auswaschung und Entfestigung. Durch den ausgewaschenen Mörtel sind Dauerhaftigkeit und Standsicherheit nicht mehr gewährleistet. Mauerwerksausbrüche sind nicht auszuschließen.

10 Instandsetzungsvorschläge

Die vorliegenden Instandsetzungsvorschläge beziehen sich auf den verformten Mauerbereich von der Ecke an der Fuldaeinmündung bis zur zugemauerten mittleren Treppenanlage in etwa 35 m Entfernung. Der anschließende Mauerabschnitt bis zum auffälligen Verlaufswechsel bei x ≅ 80 m zeigt in Teilbereichen auch Verformungen und einzelne tiefe offenen Fugen, jedoch sind die Schäden geringer als im ersten Abschnitt. Dieser Abschnitt sollte weiterhin beobachtet werden, jedoch ist noch keine Instandsetzung notwendig. Das Schließen der Lagerfugen ist wünschenswert.
Der Mauerabschnitt bis zum Wehr zeigt keine Schäden, wird daher auch nicht bearbeit. Gleiches gilt für den Abschnitt an der Bremer Schlagd, der nur im Eckbereich, im Zuge der Instandsetzung der werraseitigen Mauer bearbeitet werden sollte.
Wie im vorherigen Kapitel erläutert, ist die Lastabtragung der Mauer nicht mit ausreichender Sicherheit gewährleistet. Zur Erhöhung der Sicherheit sind grundsätzlich zwei Methoden denkbar:

- Erhöhung der Tragfähigkeit der Mauer
- Reduzierung der angreifenden Lasten

Die Ufermauer ist als monolithischer Mauerwerkskörper dauerhaft standsicher. Um diesen Zustand in allen Bereichen zu erreichen, sind Injektionen mit bauwerksspezifischem Mörtel und bereichsweise Vernadelungen notwendig. Die Mauer ist heterogen. Es wird nicht möglich sein die Mauer durch Injektionen zu verfestigen, ohne die Gefahr des Mörtelaustrittes in ungewünschten Bereichen. Zudem könnt eine Wanddichtigkeit erreicht werden, hinter der sich erhöhter Wasserdruck aufbauen kann. Es wird deshalb vorgeschlagen auf die generelle Ertüchtigung der Wand durch Injektion und Vernadelung zu verzichten.

Vorgeschlagen wird:

- Aufnehmen und Neuversetzen der besonders verschobenen Mauerbereiche bis in die maximale Tiefe von 1,5 m. Über die Verbesserung des dahinter liegenden Mauerwerkes ist zu entscheiden.

- Auswechseln bzw. Einsetzen einzelner Steine oder Steinpartien von der Wasserseite aus

- Zur Erhöhung der Tragfähigkeit der Gesamtfläche des Mauerwerkes schlagen wir vor, die Lagerfugen tiefgründig mit Mörtel zu verfugen. Die Stoßfugen sollen offen bleiben. Durch die offenen Stoßfugen kann das aus dem Erdreich eindringende Wasser entweichen. Die Lagerfugenvermörtelung ist notwendig, um die Druck- und Schubübertragung im Mauerwerk zu gewährleisten. Da damit nicht der gesamte Mauerkörper erreicht wird, ist die Erhöhung der Standsicherheit begrenzt.

- Es wird vorgeschlagen, zusätzlich den Erddruck zu reduzieren. Dazu sollte in dem betrachteten ca. 35 m langen Abschnitt die Mauer freigegraben werden und der entfernte Erdteil durch gebrochenes Material ersetzt werden. Das gebrochene Material

sollte so abgestuft gewählt werden, dass der innere Reibungswinkel wesentlich höher als der des jetzt anstehenden Bodens ist. Dadurch wird der Erddruck auf die Mauer reduziert und die kapillarbrechende Wirkung des Materials reduziert auch den Wasserdruck auf die Mauer.

- Der horizontale Erddruck wird auch von der Verkehrslast auf der Fläche hinter der Wand beeinflusst. Im Einflussbereich der Wand muß die Verkehrslast auf p = 3,5 KN/m begrenzt bleiben. Schwerverkehr unmittelbar hinter der Mauer ist auszuschließen.

- Zur Instandsetzung des Mauerfußes ist eine Spundung vor der Mauer nötig. Der trockengelegte Sockelbereich ist neu zu verfugen, Steine sind auszutauschen und zu ergänzen, eventuell sind Maßnahmen zur Verhinderung von Auskolkungen nötig.

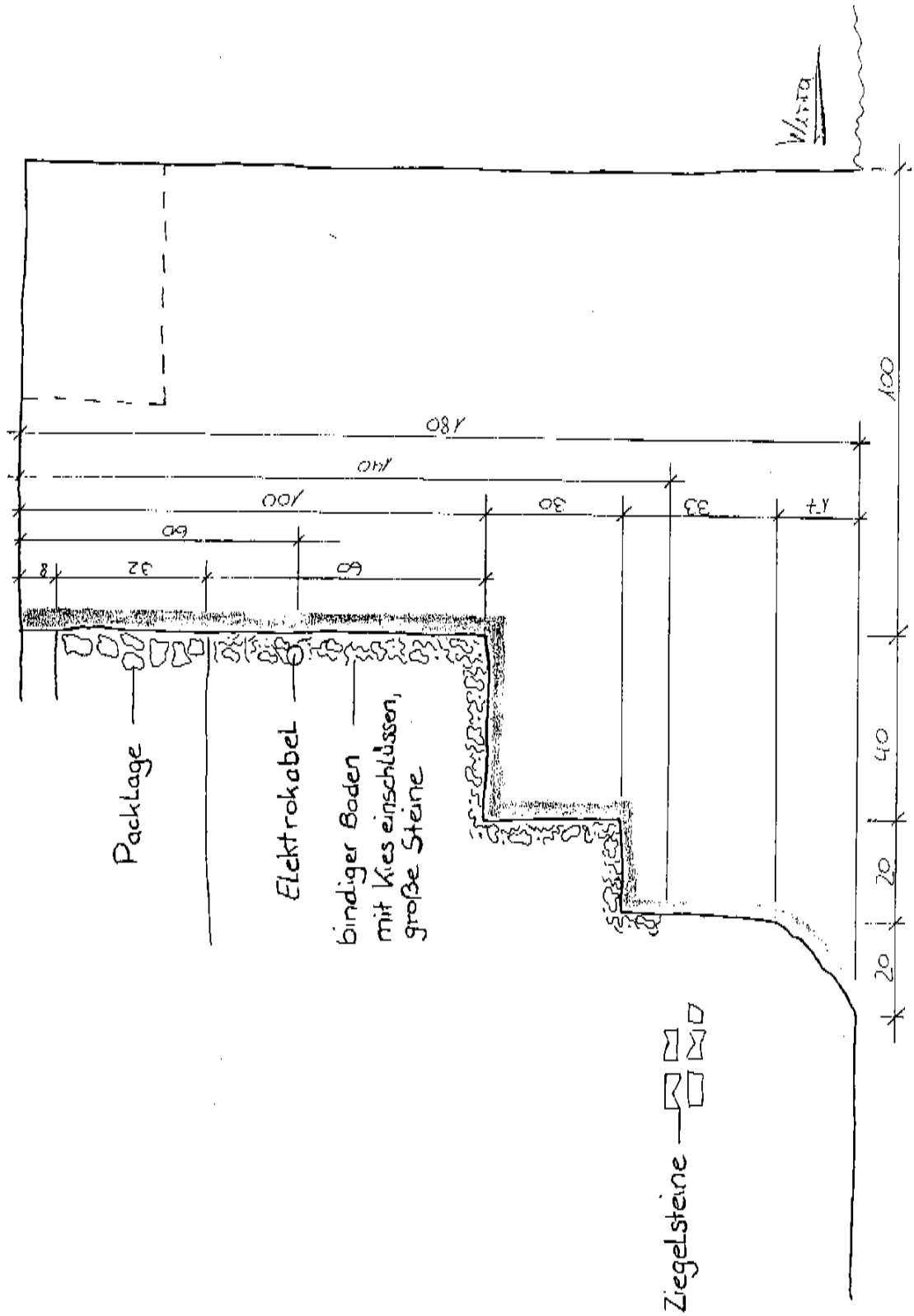
11 Zusammenfassung

Die Mauer an der Wanfrieder Schlagd ist im Anschluß an die Fuldamündung auf etwa l = 35 m Länge erheblich verformt. Weiter in Richtung Wehr nehmen die Schäden ab. Dieser Mauerabschnitt mit Wandneigung zur Werra ist rechnerisch nicht ausreichend standsicher. Die durchgeführten Messungen zeigen zur Zeit keine Zunahme der Verformungen. Unabhängig davon ist eine Instandsetzung dringend gefordert. Die vorgeschlagenen Instandsetzungsmaßnahmen sind erläutert worden. Sie umfassen partielle Erneuerungen, das Schließen aller Lagerfugen und das Aufgraben des Mauerrückens auf einer Länge von ca. 35 m, den Austausch des anstehenden Bodens.

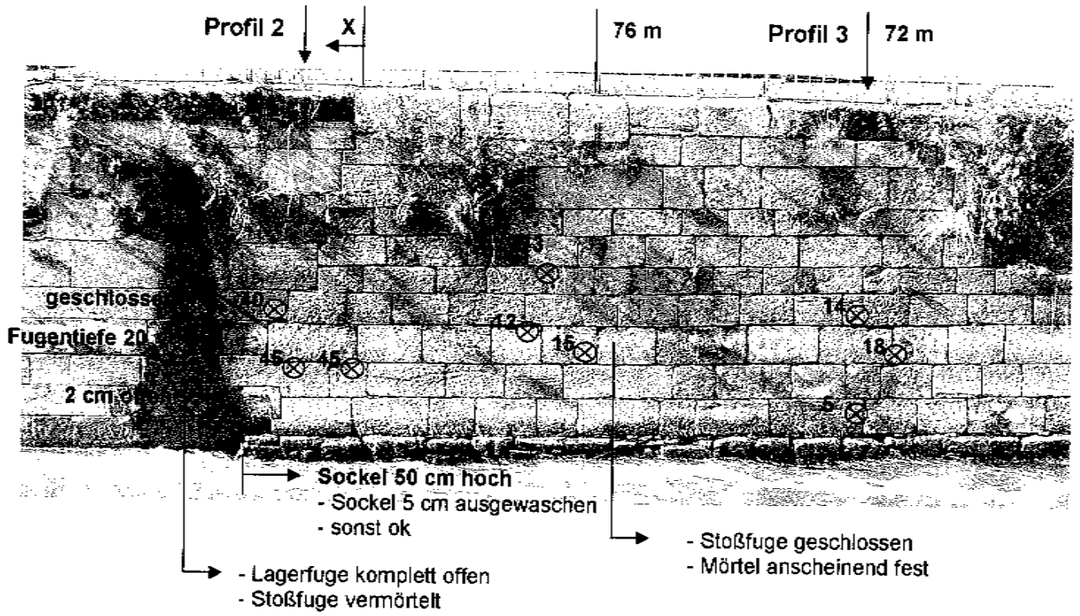
Kassel, 22.09.05

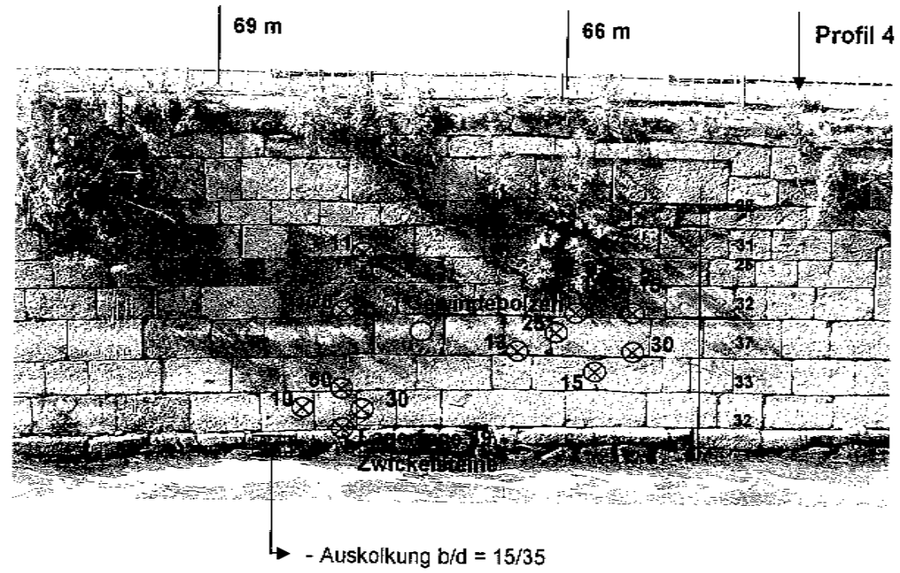
Prof. Dr.-Ing. D. Haberland

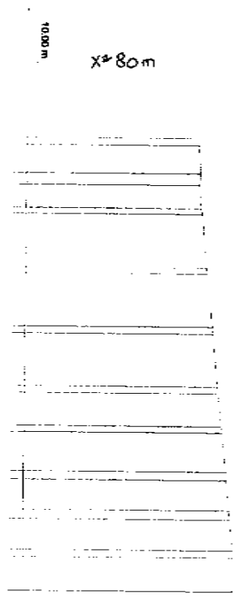
Dipl.- Ing. V. Debelius

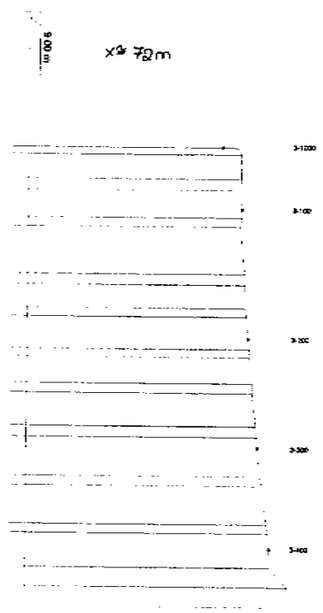


Haberland + Archinal + Zimmermann Beratende Ingenieure für das Bauwesen GbR	Skizze Schürfe	ohne Maßstab
Ingenieurtechnische Untersuchung der Ufermauer		



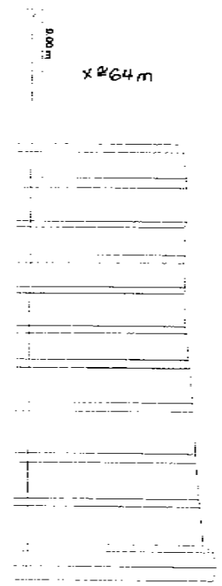






Bemerkung:

- Regelquerschnitt, Mauer ist zur Erde geneigt
- Fugen im vorderen Bereich offen
- Sockel stellenweise ausgewaschen



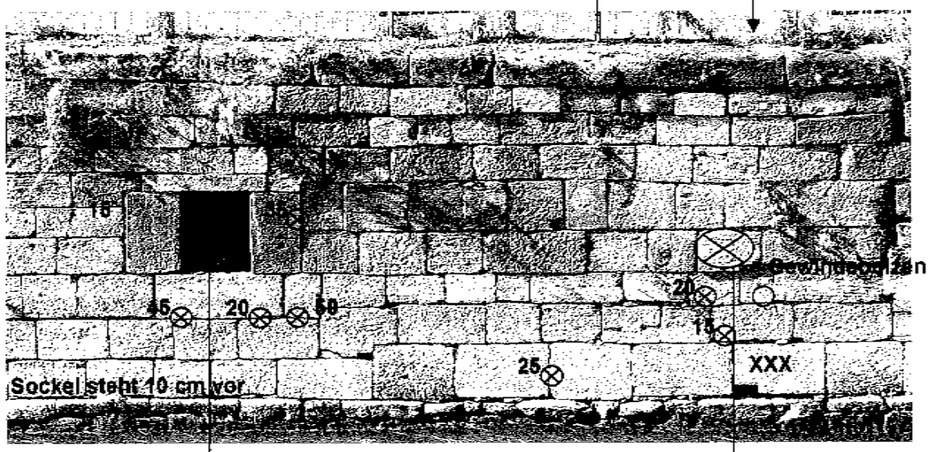
Bestandsplan | M /

Haberland + Archinal + Zimmermann
Beratende Ingenieure für das Bauwesen GbR

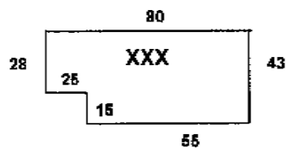
Kölnische Straße 59 34117 Kassel Tel.: 0561 / 707 13-0
Neue Kasseler Str. 3 ½ 35039 Marburg Tel.: 06421 / 68 21 93

Wanfrieder Schlagd, Hann. Münden

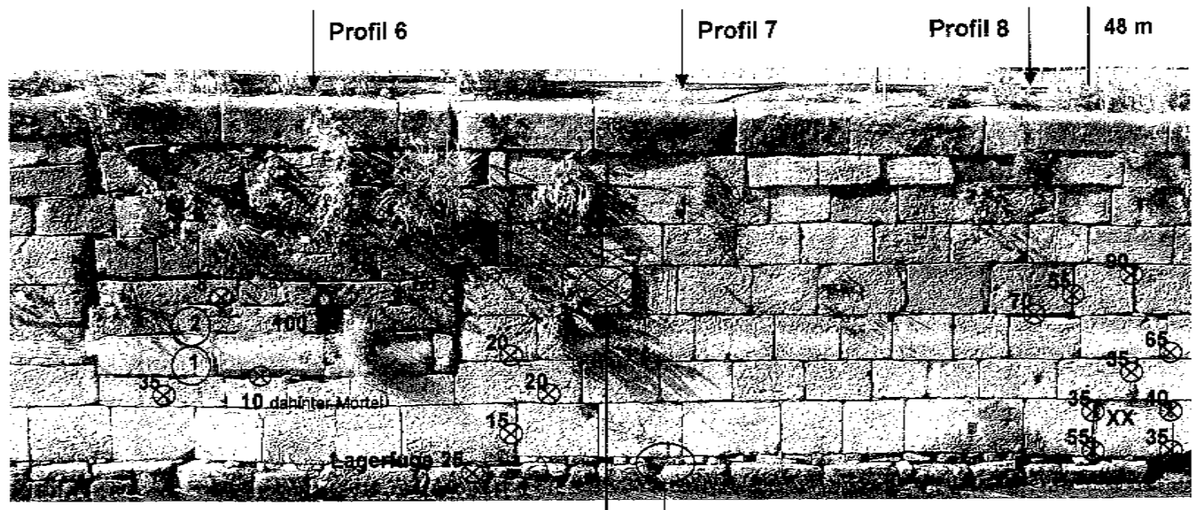
Ingenieurtechnische Untersuchung der Ufermauer



- Öffnung mit Sandsteinplatten überdeckt
- Einsicht mind. 3m
- hinten zu?
- b/d = 60/73 cm



Stein um 3,5 cm aus der Ansicht verschoben



(1) Lagerfuge ausgewaschen 5 cm

(2) Lagerfuge geschlossen bis auf 1 Stelle 25 cm

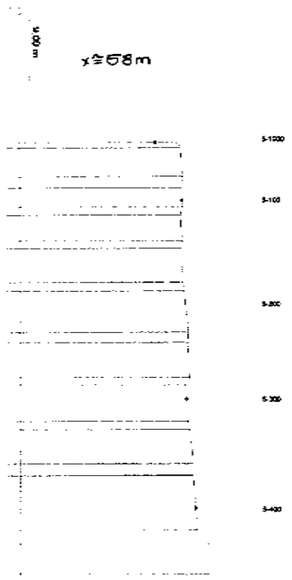
Stein 2 cm aus Verband gerückt

Auskolkung 20cm tief; 8 cm breit

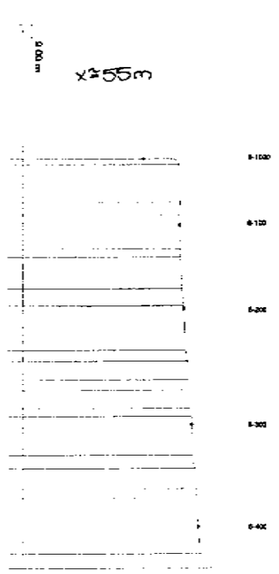
XX – Stein verwittert
- Fehlstellung im Sockel
- 25-30 cm tief
- Sockelsteine lose

Bemerkung:

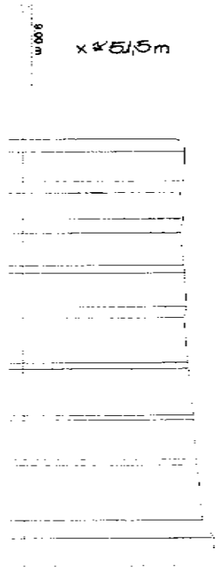
- leichte Verschiebung des Regelquerschnittes in den Profilen erkennbar
- Fugen stellenweise sehr weit offen
- Sockelfugen ausgewaschen



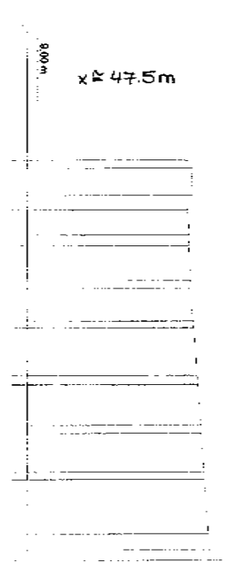
Profil Nr. 5



Profil Nr. 6



Profil Nr. 7



Profil Nr. 8

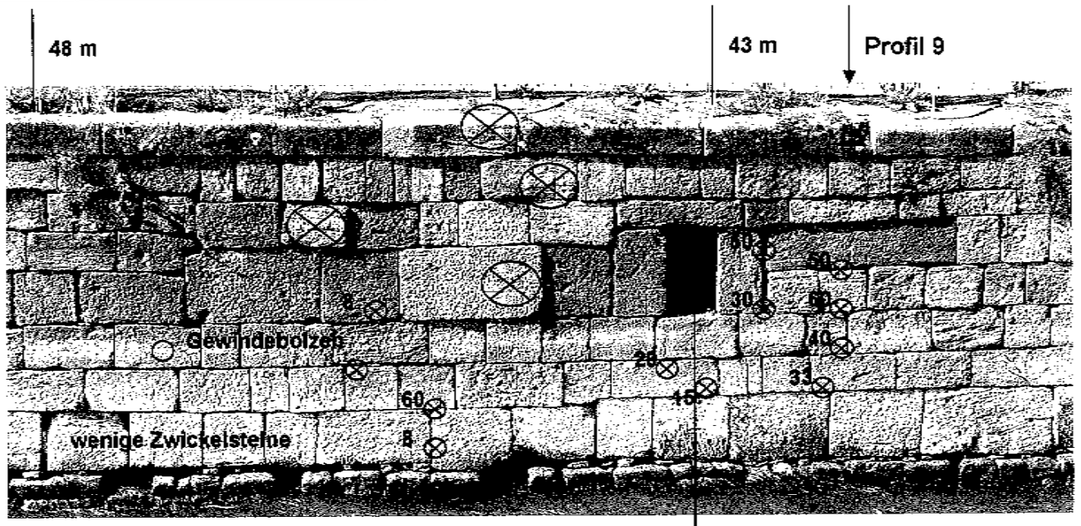
Bestandsplan	M /

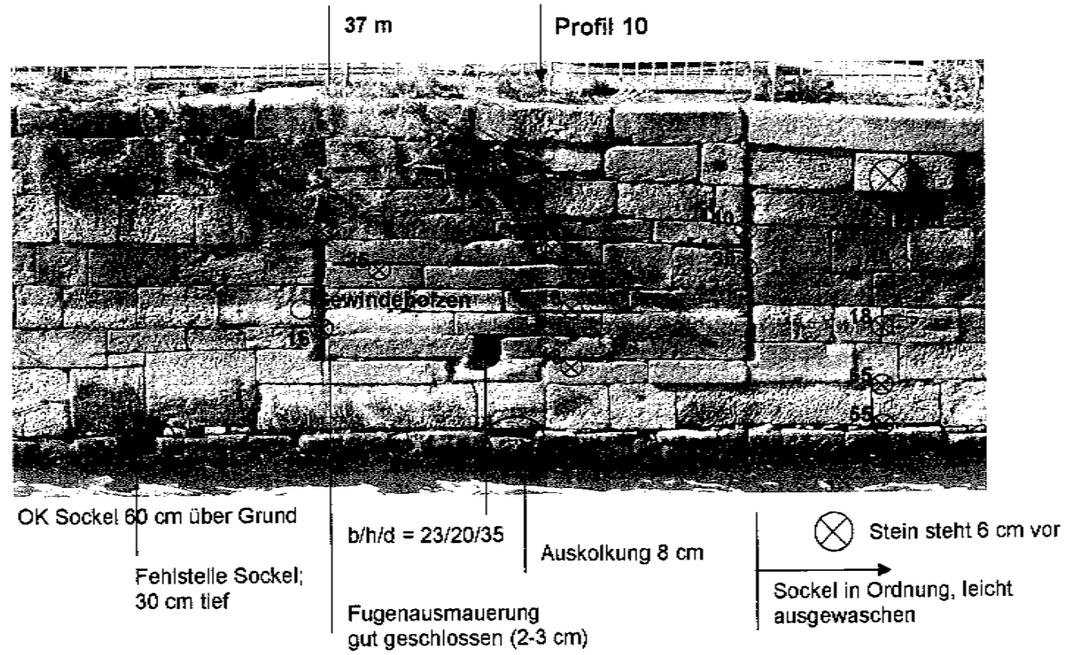
Haberland + Archinal + Zimmermann
Beratende Ingenieure für das Bauwesen GbR

Kölnische Straße 59 — 34117 Kassel — Tel.: 0561 / 707 13-0
Neue Kasseler Str. 3 ½ — 35039 Marburg — Tel.: 06421 / 68 21 93

Wanfrieder Schlagd, Hann. Münden

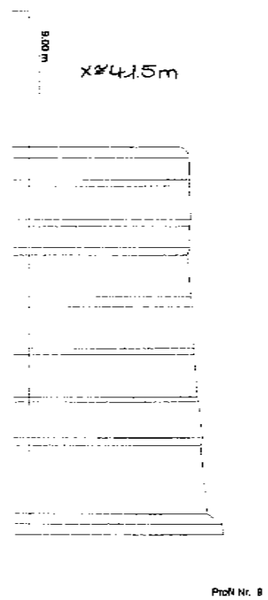
Ingenieurtechnische Untersuchung der Ufermauer

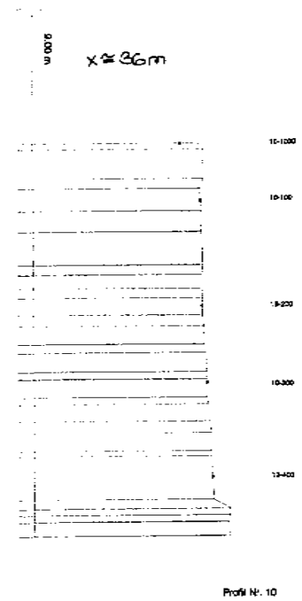




Bemerkung:

- Verschiebungen am Mauerkopf, einzelne Steine weit verschoben
- Fugen in der Ausmauerung geschlossen, wenige Fugen offen
- Sockelfugen ausgewaschen





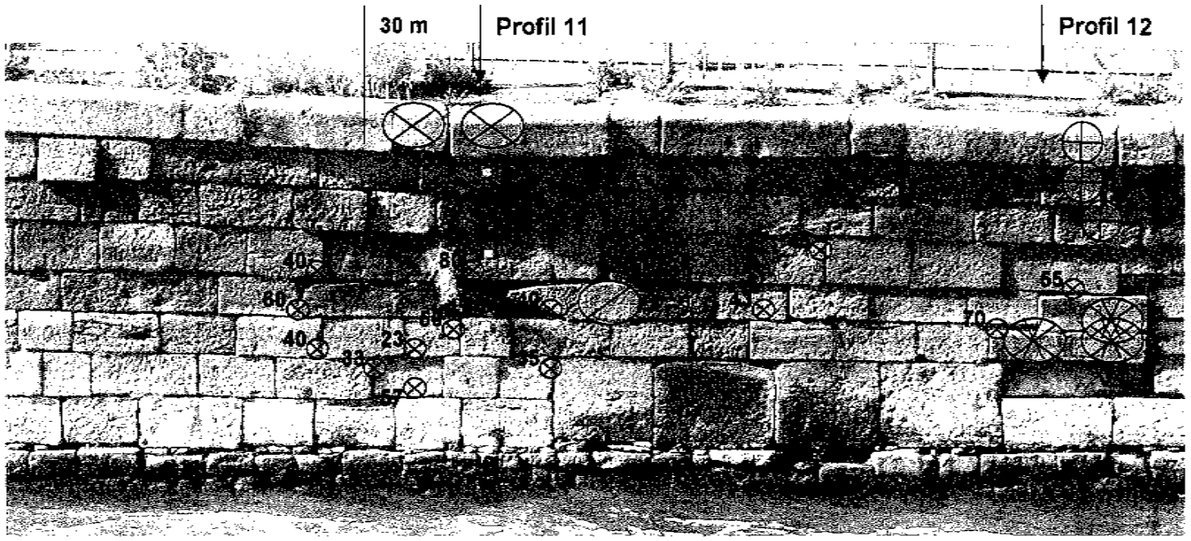
Bestandsplan	M /

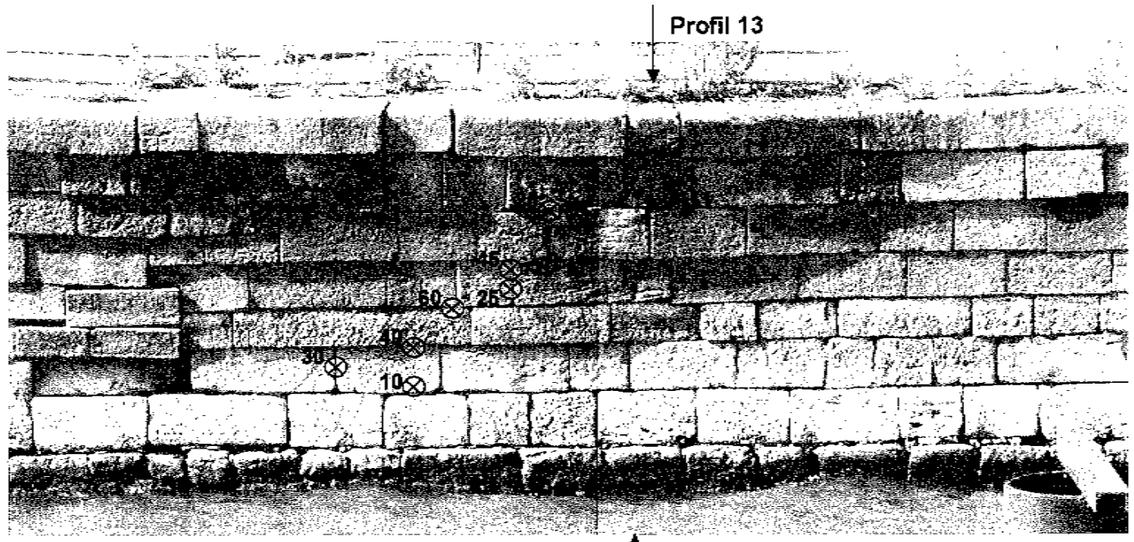
Haberland + Archinal + Zimmermann
Beratende Ingenieure für das Bauwesen GbR

Kölnische Straße 59 34117 Kassel Tel.: 0561 / 707 13-0
Neue Kasseler Str. 3 ½ 35039 Marburg Tel.: 06421 / 68 21 93

Wanfrieder Schlagd, Hann. Münden

Ingenieurtechnische Untersuchung der Ufermauer





Steine stehen ca.13 cm vor

Steine kippen

Sockel ausgewaschen

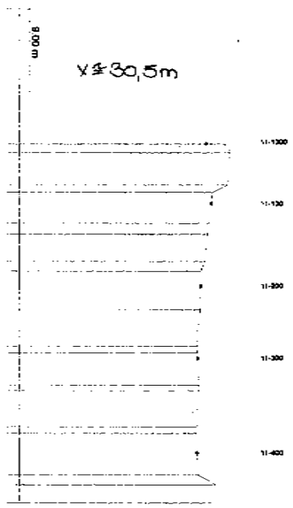
Wand ca. 10 cm aus dem Lot

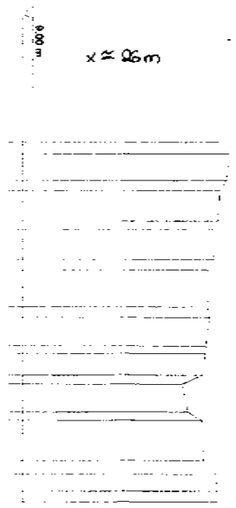
Stein schiefert ab, teils verwittert

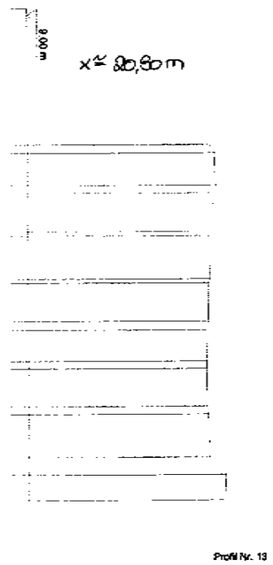
Treppenförmig, je 4 cm vorstehend

Bemerkung:

- große Verformungen, Wand kippt zur Werra!
- einzelne Steine weit aus der Ansichtsfläche verschoben
- Fugen weit offen
- Sockel ausgewaschen







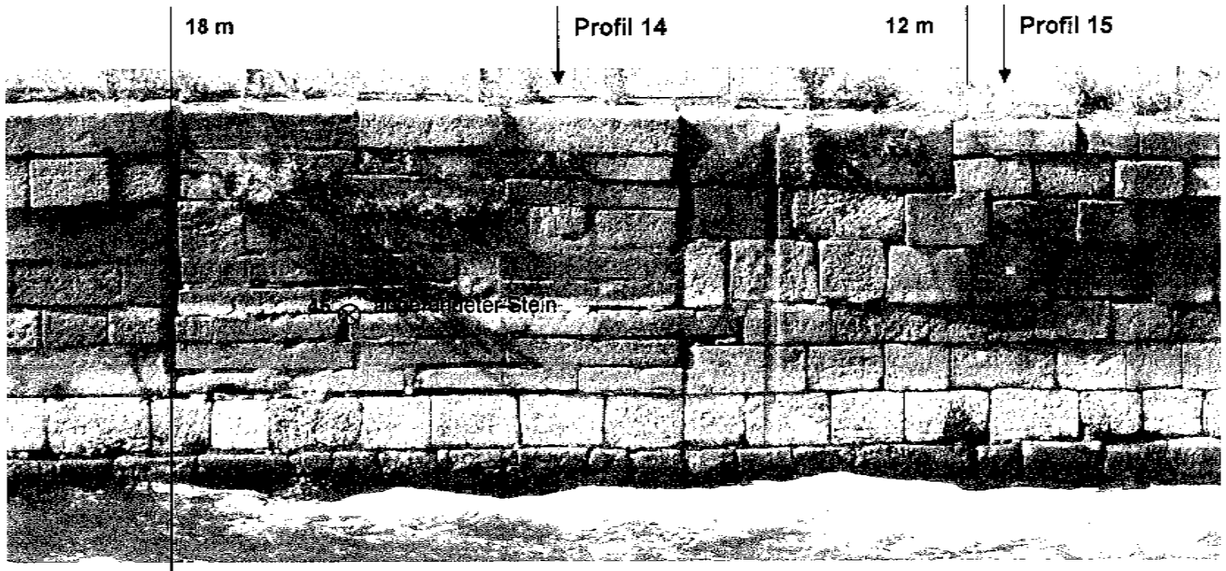
Bestandsplan	M /

Haberland + Archinal + Zimmermann
Beratende Ingenieure für das Bauwesen GbR

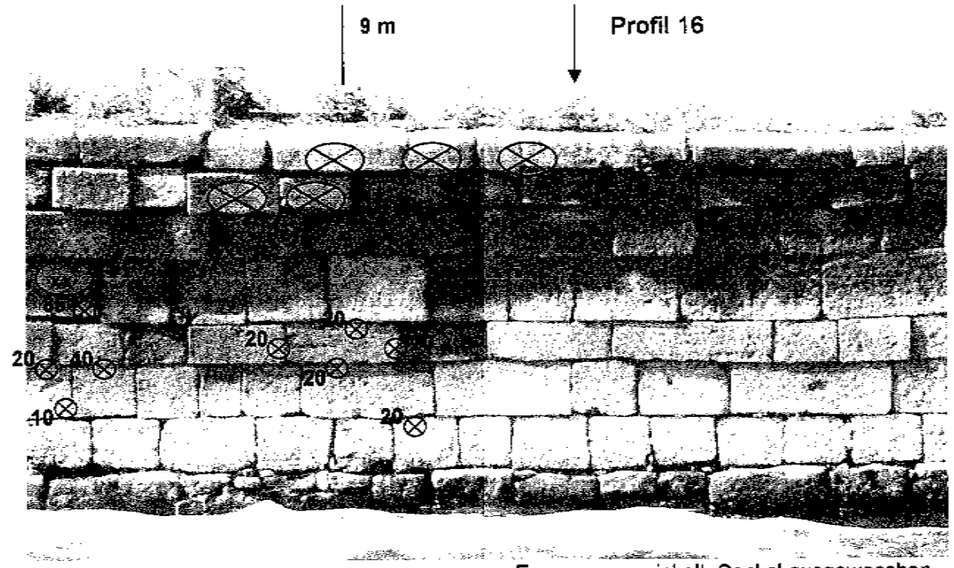
Kölnische Straße 59 34117 Kassel Tel.: 0561 / 707 13-0
Neue Kasseler Str. 3 ½ 35039 Marburg Tel.: 06421 / 68 21 93

Wanfrieder Schlagd, Hann. Münden

Ingenieurtechnische Untersuchung der Ufermauer



Ausmauerung
- Fugen dicht
- leichte Auswaschungen

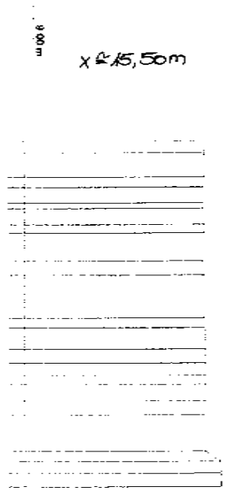


Fuge ausgezwickelt, Sockel ausgewaschen
OK Sockel 60 cm über Grund

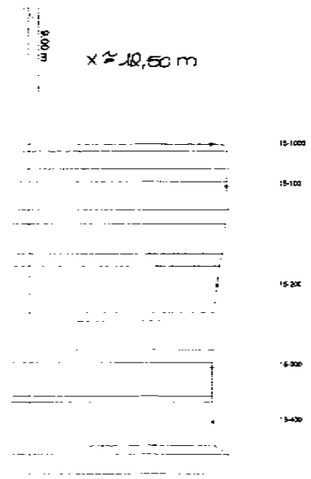
(xx) 11 cm nach hinten verschoben
Stein abgesandet
Steine stehen 6 cm vorschoben

Bemerkung:

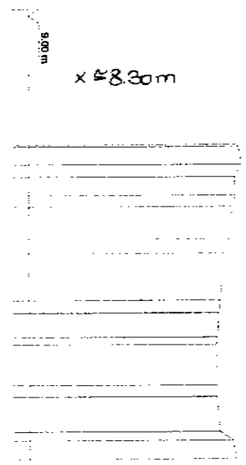
- große Verformungen, Wand kippt zur Werra!
- einzelne Steine weit aus der Ansichtsfläche verschoben
- Fugen nicht mehr so tief offen
- Sockel leicht ausgewaschen



Profil Nr. 14



Profil Nr. 15



Profil Nr. 16

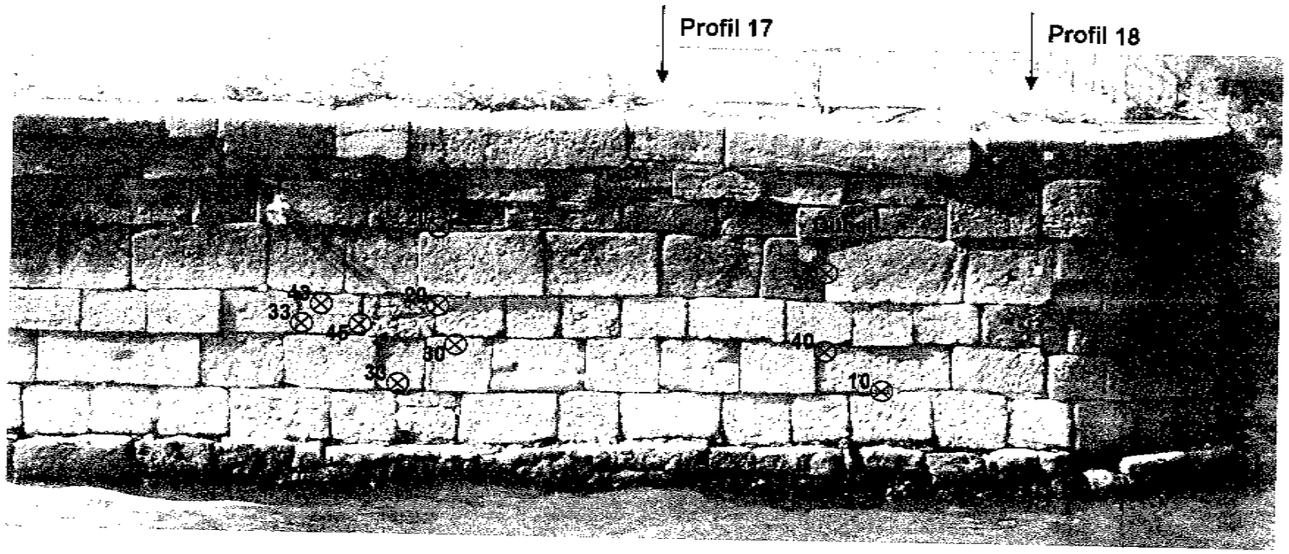
Bestandsplan	M /

Haberland + Archinal + Zimmermann
Beratende Ingenieure für das Bauwesen GbR

Kölnische Straße 59 34117 Kassel Tel.: 0561 / 707 13-0
Neue Kasseler Str. 3 ½ 35039 Marburg Tel.: 06421 / 68 21 93

Wanfrieder Schlagd, Hann. Münden

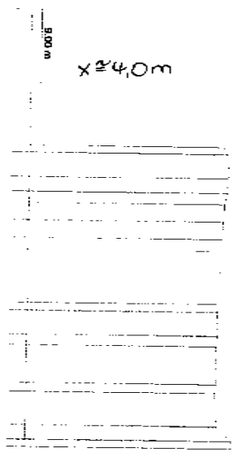
Ingenieurtechnische Untersuchung der Ufermauer



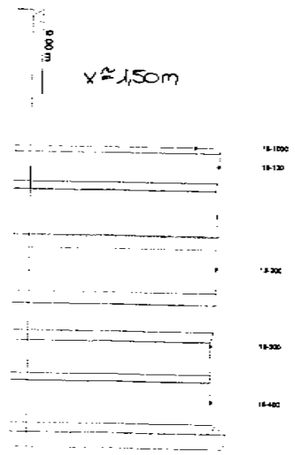
Sockel in Ordnung; kaum Auskolkungen
Fuge Sockel / Mauer geschlossen

Bemerkung:

- große Verformungen auch des Mauerfußes
- einzelne Steine verschoben
- Fugen offen
- Sockel leicht ausgewaschen



Profil Nr. 17



Profil Nr. 18

Haberland + Archinal + Zimmermann
Beratende Ingenieure für das Bauwesen GbR
Kölnische Straße 59 34117 Kassel Tel.: 0561 / 707 13-0
Neue Kasseler Str. 3 ½ 35039 Marburg Tel.: 06421 / 68 21 93

Wanfrieder Schlagd, Hann. Münden

Ingenieurtechnische Untersuchung der Ufermauer

Bestandsplan | M /