

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Bockenem

Landkreis Hildesheim

Stand 14.05.2014



STADT BOCKENEM

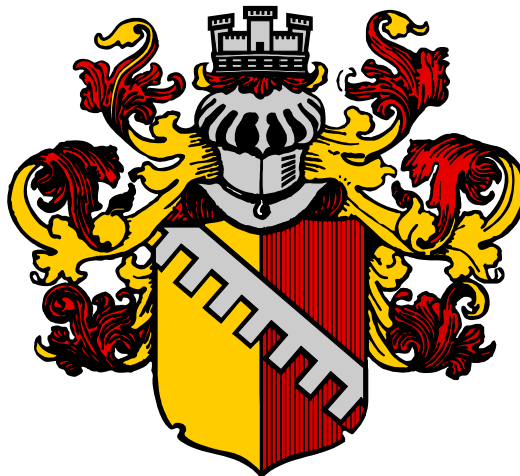
SANIERUNGSMASSNAHME KERNSTADT

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

PROGRAMM STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ



**STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
ZUR INNENSTADTSANIERUNG**



ENTWURF APRIL 2014

9 ESSENTIELLE ENTWICKLUNGSGEBIETE

Leitbild und strategische Entwicklungsziele geben die Richtung für die Kernstadt vor.

Im Zuge des weiteren Projektverlaufs soll unabhängig von der Aufnahme der Stadt in ein Förderprogramm eine den Rat unterstützende Arbeitsgruppe eingerichtet werden. Diese Arbeitsgruppe soll in den nächsten Monaten und Jahren zum einen die Umsetzung der im ISEK skizzierten Projekte vorbereiten und begleiten, zum anderen die Bildung von Quartiersinitiativen unterstützen.

Die Handlungsnotwendigkeiten, die sich aus dem Leitbild und den strategischen Entwicklungszielen ergeben, sind nicht in allen Schwerpunktbereichen der Kernstadt in gleichem Maße vorrangig.

Schwerpunktbereich A „Altstadt mit zentralem Geschäftsbereich“

In der Gesamtschau der Potenziale und Defizite gebührt dem Schwerpunktbereich A „Altstadt mit zentralem Geschäftsbereich“ eventuell in Zusammenhang mit einem Teilbereich des Schwerpunktbereiches B Mischzone Bürgermeister-Sander-Straße und dem prominentem Leerstand „ehemalige Realschule“ vor dem Hintergrund der definierten Entwicklungsziele die größte Aufmerksamkeit. In diesem Bereich konzentrieren sich nicht nur die Potenziale, sondern auch die städtebaulichen und funktionalen Missstände, was unter anderem an der hohen Leerstandsquote (17% der Liegenschaften stehen leer oder sind untergenutzt) und dem hohen Leerstandsrisiko (13% der Liegenschaften) ablesbar ist.

Der Schwerpunktbereich ist Standort wichtiger grundzentraler Funktionen; hier liegt der zentrale Versorgungsbereich, kulturelle Angebote, das Verwaltungsgebäude und die größte Kirche der Stadt. Der Bereich ist aber auch wichtiges innerstädtisches Wohngebiet. Die Bürgerbeteiligung hat darüber anschaulich dokumentiert, wie stark sich die Bockenemer mit ihrer historischen Innenstadt hinaus identifizieren.

Diese Funktionalität gilt es zu stärken. Hinsichtlich des Wohnens zum Beispiel durch die Entwicklung von Mehrgenerationenquartieren. Die historische Bausubstanz ist zu erhalten, im Sinne heutiger Bedürfnisse neu zu interpretieren und behutsam anzupassen. Die Aufwertung und Umgestaltung der öffentlichen Freiräume und die Verbesserung der Parkraumsituation dienen der Wohnumfeldverbesserung; innovative Ansätze aus den Bürgerveranstaltungen, wie Shared Space, verdienen in diesem Zusammenhang eine genaue Betrachtung. Der Buchholzmarkt hat als zentraler Identifikationspunkt eine besondere Bedeutung. Seine Reaktivierung und Umgestaltung mit dem Ziel der Verbesserung der Funktionalität als Begegnungsraum und Ort des gemeinschaftlichen Lebens ist vorrangig und könnte als Leuchtturmprojekt auch private Investitionen befördern. Die Schaffung eines Stadtteiltreffs ist für die weitere Stadtentwicklung ebenfalls von besonderer Bedeutung; das Haus Papenberg oder die Alte Tabakfabrik – saniert und mit neuer Funktionalität – könnten hier zukünftig eine entscheidende Rolle spielen.

Der Schwerpunktbereich zeigt eine besondere Eignung für die Teilhabe am Städtebauförderungsprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz.

Schwerpunktbereich C „Mischzone Ost, Am Alten Friedhof bis Güntherstraße“ in Zusammenhang mit Schwerpunktbereich S Gemeinbedarfszone

Den beiden Schwerpunktbereichen kommt innerhalb der städtischen Gesamtstruktur eine besondere Aufgabe für das Sozial- und Gemeinwesen zu, bündeln sich doch hier mit den Seniorenheimen, den Schulen und dreier Kirchen bereits die entsprechenden Angebote. Der Ausbau der Potenziale bedeutet für den Schwerpunktbereich C „Mischzone Ost, Am Alten Friedhof bis Güntherstraße“ zum einen eine Betonung der Wohnfunktion für die Generation 50+ in Kooperation mit den ansässigen Seniorenwohnanlagen. Mit der leerstehenden ehemaligen Schule steht dafür eine geeignete Potenzialfläche zur Verfügung; durch Umbau und / oder Neubau können an dieser Stelle, nach Möglichkeit in Kooperation mit den ansässigen Seniorenheimen, moderne altersgerechte Wohnungen entstehen, die ein selbstbestimmtes Leben zulassen, ohne dass auf unterstützte Angebote professioneller Anbieter verzichtet werden muss.

Zum anderen verdient der Bereich auch eine weitere Qualifizierung als Brücke zwischen der historischen Innenstadt, als Agglomerationsbereich der grundzentralen Funktionen Einkaufen, Kultur und Verwaltung, den östlich anschließenden Wohngebieten und dem südlich gelegenen Schwerpunktbereich S mit den Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. In privater Hand befindet sich die derzeit ebenfalls ungenutzte ehemalige Druckerei, Mahlumer-Straße 2. Eine weitere Entwicklung dieser Fläche und des eindrucksvollen historischen Turmes als Brückenkopf zur Verbindung mit den südlich anschließenden Freizeit- und Bildungseinrichtungen ist denkbar.

Die verkehrliche Verbindung zwischen den Stadtbereichen historische Kernstadt – C und der Gemeinbedarfszone sollte sich vor allem an den Bedürfnissen nicht-motorisierter Verkehrsteilnehmer orientieren und sichere, ausreichend breite Überwege und angenehme Fuß- und Radwege bieten.

Schwerpunktbereich D „Wohnen Bockenheim Nord“

Städtebauliche Missstände ergeben sich für diesen Schwerpunktbereich aus dem demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandel der jüngsten Vergangenheit Bockenems. Der Schwerpunktbereich leidet unter erheblichen Wohnumfeldmängeln und einem z.T. stark anpassungsbedürftigen Gebäudebestand. Anders als die Schwerpunktbereiche A, C und S hat der Schwerpunktbereich D jedoch nur wenig Bedeutung für die Funktionalität der Gesamtstadt. Dennoch erfüllt er eine wichtige Wohnfunktion und ist in diesem Zusammenhang weiter zu entwickeln. Als mögliches Zielgebiet für Stadtumbauaßnahmen im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes Stadtumbau West sind in ergebnisoffenem Diskurs die Chancen durch Aufwertung, Umbau und Rückbau des Gebäudebestandes zur Zukunftssicherung des Quartiers zu diskutieren und zu realisieren.

Schwerpunktbereich E „Wohnen, Martin-Luther-Straße bis Ulmenweg“

Der Schwerpunktbereich E ist ein funktional intaktes Wohngebiet, das als Bindeglied zwischen dem Schwerpunktbereich C mit seinen Potenzialen für das Sozial- und Gemeinschaftswesen und dem jüngsten Wohngebiet, Schwerpunktbereich G „Wohnen Baugebiet Ost / Wohnpark Ulmenweg“ zu stärken ist. Es ist besonders geeignet zur Teilhabe am Städtebauförderungsprogramm Energetische Quartierssanierung, mit dem die ambitionierten Klimaschutzziele vom Einzelgebäude ausgehend auf eine breitere städtebauliche Basis gestellt werden sollen. In den Bürgerveranstaltungen wurden bereits Anregungen im Hinblick auf die Entwicklung eines

Energiekonzeptes für die Kernstadt gegeben, die in diesem Schwerpunktbereich ihren Anfang finden könnten. In Zusammenhang mit den Biogasanlagen und ggf. der Nutzung von Abwärme aus den gewerblichen oder industriellen Produktionsstätten können innovative Energie- und Wärmeversorgungssysteme modellhaft zunächst für diesen Stadtbereich entwickelt werden.

Schwerpunktbereiche F „Wohnen, Bockenheim Süd, Schlangenweg / Kanonenberg“, G „Wohnen Baugebiet Ulmenweg / Wohnpark Ost“ und B „Mischzone Bürgermeister-Sander-Straße“

Der Schwerpunktbereich F ist ein intaktes Wohngebiete mit geringem städtebaulichem Erneuerungsbedarf. Zu prüfen bleibt, inwieweit Teile des Schwerpunktbereiches B in Zusammenhang mit der historischen Altstadt entwickelt werden sollten.

Kosten- und Finanzierungsübersicht "Bockenheim - Kernstadt"

Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB
Kosten in Euro

Schätzung April 2014 / Kalkulierte Laufzeit des Sanierungsverfahren: rd. 10 Jahre

Grundlage: Vorbereitende Untersuchungen, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept April 2014

		Gesamt	Anteil Städtebauförderung	Flankierende Förderung/Finanzierungen, ergänzende Programme			
				Anteil Wohnungsbauförderung	Anteil privater Investoren	EFRE, ESF, GVFG	Anteil KfW-Modernisierungsprogramm
A Kosten		EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Weitere Vorbereitung der Sanierung	400.000	300.000		100.000		
	Rahmenplanung, Gutachten, städtebaul. Einzeluntersuchungen, Modernisierungsvoruntersuchungen, Bauhistorische Untersuchungen, Archäologie						
2.	Öffentlichkeitsarbeit/Bürgerbeteiligung	30.000	30.000				
3.	Erwerb von Grundstücken zur Arrondierung, Wegeverbindungen	170.000	170.000				
4.	Ordnungsmaßnahmen						
4.1	Bodenordnung, Quartiersaufwertung	50.000	40.000		10.000		
4.2	Umsatz von Betrieben						
4.3	Beseitigung baulicher Anlagen	200.000	100.000		100.000		
4.4	Altlastenerkundung/-behebung	110.000	70.000		40.000		
4.5	Erschließung	4.500.000	2.500.000			2.000.000	
5.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen						
6.	Baumaßnahmen priv. + öffentl.						
6.1	Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden, Bsp. Königstr. 4, St. Spiritus Kap.	11.500.000	3.000.000	500.000	7.000.000		1.000.000
6.2	Sicherungsmaßnahmen Bsp. ehe. Tabakfabrik	150.000	100.000		50.000		
6.3	Gemeinbedarfseinrichtungen	2.000.000	1.400.000			600.000	
6.4	Neubau von Wohnungen						
6.5	Neubau von Gewerbebetrieben						
7.	Sanierungsträger/Beauftragte	290.000	290.000				
	Summe Gesamtkosten	19.400.000	8.000.000	500.000	7.300.000	2.600.000	1.000.000

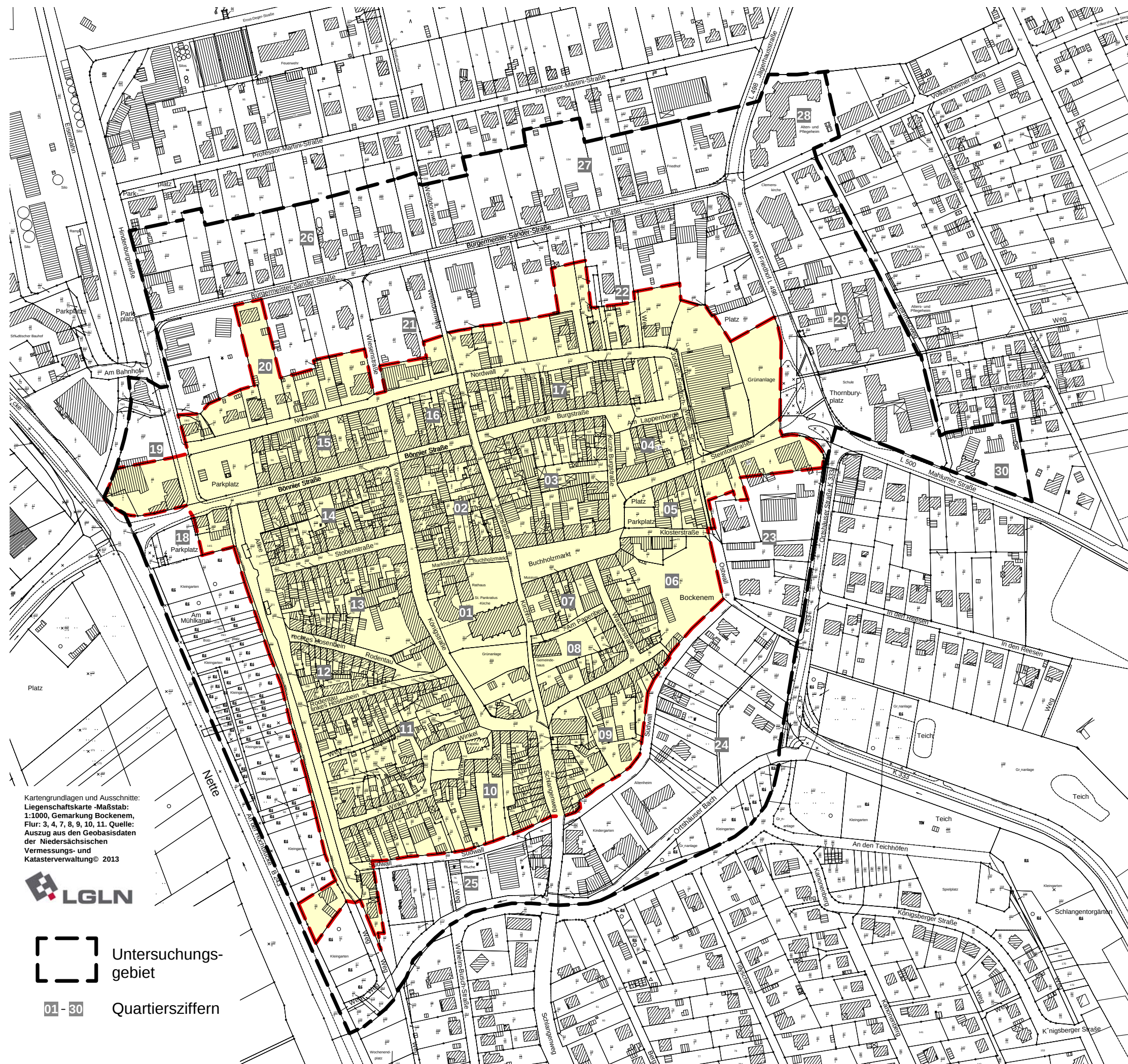
B	Einnahmen/Ausgleichsbeträge
C	durch Einnahmen nicht gedeckte Nettokosten
D	Städtebauförderung 3/3

E.	Finanzierungsübersicht StBauF
-----------	--------------------------------------

500.000				
7.500.000				
7.500.000				

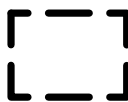
	Anteil Stadt	Anteil Bund/Land
	2.500.000	5.000.000

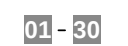
p.a. bei Lfz. 10 Jahre 250.000 500.000
p.a. bei Lfz. 12 Jahre 208.333 416.667



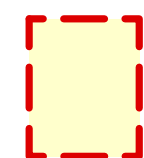
Kartengrundlagen und Ausschnitte:
Liegenschaftskarte - Maßstab:
1:1000, Gemarkung Bockenem,
Flur: 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11. Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen
Vermessungs- und
Katasterverwaltung © 2013



 Untersuchungs-
gebiet

 Quartiersziffern

Vorschlag:

 Abgrenzung des
Sanierungsgebietes
"Kernstadt"
zum Förderprogramm
Städtebaulicher
Denkmalschutz

Gebietsgröße ca. 17,9 ha

Stadt Bockenem

Vorbereitende Untersuchungen
Sanierungsmaßnahme Kernstadt
gem. § 141 BauGB

Plan: Abgrenzung Sanierungs-
und Fördergebiet Kernstadt

 planungsgruppe
lange puche
architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft
mit
Dipl. Ing. Hajo Brudniok

Stand: 04.04.14

Norden 

 100 m
Maßstab im Original
1:3200