

STADT SEESEN

Städtebauliche Sanierung Zentrum

1. Fortschreibung des Rahmenplans

Inhalt

1.0	Einleitung.....	Seite 3
2.0	Stand der Durchführung der Sanierungsmaßnahme.....	Seite 3
3.0	Anlass für die Fortschreibung des Rahmenplans.....	Seite 4
4.0	Fortschreibung des Maßnahmenkonzepts.....	Seite 5
4.1	Neue Maßnahmen.....	Seite 5
4.2	Entfallende Maßnahmen.....	Seite 6
4.3	Änderung von Prioritäten.....	Seite 7
5.0	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	Seite 7

Bearbeitung:

Stadt Seesen
Bauverwaltungsabteilung
Marktstraße 1
38723 Seesen

Stand:

Endfassung (Ratsbeschluss 16.03.2016)

1.0 Einleitung

Die Stadt Seesen ist 2011 mit dem innerstädtischen Sanierungsgebiet „Seesen – Stadtzentrum“ vom Land Niedersachsen in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen worden. Zielsetzung dieses Förderprogramms ist es, zentrale Versorgungsbereiche zu stärken, die - beispielsweise aufgrund des Leerstandes von Gewerbeflächen und -immobilien - von Funktionsverlusten betroffen sind. Mit dem Förderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen finanziell unterstützt, die zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Zentren als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben beitragen.

Grundlage für die Aufnahme der Stadt Seesen in das Städtebauförderungsprogramm war eine Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 des Baugesetzbuches (BauGB). Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der städtebaulichen Situation im Innenstadtbereich vorgenommen, um die Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme beurteilen zu können und einen Überblick über die vordringlichen Sanierungsziele zu gewinnen.

Aufbauend auf der vorbereitenden Untersuchung und dem vom Rat der Stadt Seesen beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept erfolgte die Darstellung der konkreten Planungs- und Sanierungsziele durch einen städtebaulichen Rahmenplan. Mit dem Rahmenplan soll sichergestellt werden, dass konkrete Einzelplanungen so erfolgen, dass sie sich in das Gesamtkonzept der städtebaulichen Entwicklung einfügen. Ein wesentlicher Bestandteil der Rahmenplanung ist das Maßnahmenkonzept. Der Rat der Stadt Seesen hat den Rahmenplan in seiner Sitzung am 21.11.2012 beschlossen.

2.0 Stand der Durchführung der Sanierungsmaßnahme

Auf Grundlage der Zielsetzungen des Rahmenplans wurden bisher folgende öffentlichen Maßnahmen zur Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen durchgeführt:

- Neugestaltung der Straße Am Markt (2013)
- Neugestaltung der Poststraße (2014)
- Neugestaltung des nördlichen Abschnitts der Marktstraße (2015)

Für 2016 / 2017 ist als nächste Maßnahme die Neugestaltung der unteren und mittleren Jacobsonstraße geplant; mit den Bauarbeiten für den 1. Bauabschnitt soll 2016 begonnen werden.

Darüber hinaus konnten unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sechs Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden abgeschlossen werden. Für drei weitere Maßnahmen an privaten Gebäuden liegen bereits vertragliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern vor. Ferner wurden zwei Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken aus Städtebauförderungsmitteln bezuschusst. Hervorzuheben ist hierbei insbesondere die 2012 / 2013 erfolgte Freilegung des Grundstücks Jacobsonstraße 23 – 27. (Abbruch des ehemaligen Kaufhauses Meinecke); das Grundstück wurde zwischenzeitlich wieder mit einem neuen Geschäfts- und Bürogebäude bebaut.

3.0 Anlass für die Fortschreibung des Rahmenplans

Nach Aufstellung des Rahmenplans hat sich eine wesentliche Änderung der Sanierungsziele dadurch ergeben, dass das im Zentrum Seesens gelegene Bürgerhaus (Jacobsonplatz 1) in den Fokus dringend erforderlicher Sanierungsmaßnahmen bezüglich der Gebäudesubstanz, sowie einer erweiterten neuen Nutzung als sozio-kulturelles Zentrum zur Verbesserung der Attraktivität und Lebensqualität der Kernstadt gerückt ist.

Die Stadt Seesen erhält im Rahmen eines Förderprogramms der Kulturstiftung des Bundes die Möglichkeit, die bereits bestehenden Einrichtungen im Bürgerhaus (Stadtbücherei, Jugendpflege, Jugendfreizeitstätte, Kulturinstitutionen und freie Kulturszene) organisatorisch neu zu fassen und in dem Gebäude einen zentralen Begegnungsort für Kultur, Bildung und Integration zu schaffen. Die Umsetzung dieses Projektes „Jacobson-Haus“ soll mit Fördermitteln der Bundeskulturstiftung im Rahmen des Förderprogramms „TRAFO – Modelle für Kultur im Wandel“ in den Jahren 2016 – 2018 realisiert werden.

Im Zuge dieses Projektes sind ergänzend umfassende bauliche Maßnahmen an dem denkmalgeschützten, stadtbildprägenden Gebäude notwendig, die den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln notwendig machen. Das geschätzte Volumen für die baulichen Maßnahmen, die nicht mit Fördermitteln der Bundeskulturstiftung finanziert werden können (Barrierefreiheit, innere Umbauten, Fassadensanierung), beläuft sich auf 1.200.000,00 €.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der vorbereitenden Untersuchung und des städtebaulichen Rahmenplans zum Sanierungsverfahren war das Erfordernis der Entwicklung und Anpassung des Bürgerhauses als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung in der nunmehr vorgesehenen Form nicht ersichtlich.

Auf Grund der vorangeschrittenen Umsetzung der im Rahmenplan formulierten Ziele der Sanierung und den gesammelten Erfahrungen aus dem Sanierungsprozess hat sich außerdem ergeben, dass auf drei Erschließungsmaßnahmen mit geringerer Priorität verzichtet werden soll.

Darüber hinaus soll, nicht zuletzt aufgrund der gesammelten Erfahrungen aus dem laufenden Sanierungsprozess, ein umfassender Teil der ursprünglich für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgesehen Mittel umgeschichtet werden und für die Sanierung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung Jacobson-Haus genutzt werden.

Aufgrund der geänderten Prioritäten bei den Erschließungsmaßnahmen sowie der neu hinzugekommene Maßnahme „Jacobson-Haus“ wird der Rahmenplan fortgeschrieben, um diesen an die aktuellen Entwicklungen anzupassen.

4.0 Fortschreibung des Maßnahmenkonzepts

4.1 Neue Maßnahmen

In den städtebaulichen Rahmenplan wird unter Kapitel 9.1 (Maßnahmenbeschreibung / Handlungskonzept) folgende Maßnahme neu aufgenommen.

16. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung Jacobson-Haus (Bürgerhaus - Jacobsonplatz 1)	1.200.000 €	Priorität 1
---	--------------------	--------------------

Ziele:

- Langfristiger Erhalt der Bausubstanz des denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäudes, welches für die Stadt Seesen von besonderer Bedeutung ist.
- Verbesserung der barrierefreien Zugänglichkeit sowie Herstellung der barrierefreien Erreichbarkeit aller Geschossebenen des Gebäudes.
- Schaffung einer sozio-kulturellen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung durch organisatorische Neufassung und Vernetzung der bereits bestehenden Einrichtungen im Bürgerhaus (Stadtbücherei, Jugendpflege, Jugendfreizeitstätte, Kulturinstitutionen und freie Kulturszene).
- Umgestaltung des Gebäudes zu einem zentralen Begegnungsort für Kultur, Bildung und Integration im Rahmen des Projektes „Jacobson-Haus“ (entsprechend den Zielsetzungen des Förderprogramms „TRAFO – Modelle für Kultur im Wandel“ der Kulturstiftung des Bundes).

Maßnahmen:

- Umfassende und nachhaltige Fassadensanierung (Sanierung der Natursteingliederungen, Sanierung der Ziegelflächen, Behebung sonstiger Schäden),
Kosten: 525.500 €.
- Herstellung der barrierefreien Erreichbarkeit aller Geschossebenen durch Modernisierung und Erweiterung der Aufzuganlagen,
Kosten: 202.900 €.
- Innere Umgestaltung des Gebäudes (unter Berücksichtigung der Ergebnisse der weiteren Projektarbeit im Zuge der Umsetzung des Projektes „Jacobson-Haus“) und allgemeine bauliche Modernisierung und Instandsetzung (u.a. Erneuerung des Anstrichs und der Beleuchtungstechnik im Treppenhaus, Modernisierung der Sanitärräume, Anpassung des Brandschutzes und der Fluchtsituation),
Kosten: 471.600 €.

Hinweis: Vor Umsetzung der Maßnahmen ist eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich.



Bürgerhaus (Jacobsonplatz 1)



4.2 Entfallende Maßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen, die bisher im Rahmenplan unter Kapitel 9.1 (Maßnahmenbeschreibung / Handlungskonzept) aufgeführt waren, entfallen.

1. Umgestaltung Wilhelmsplatz	95.000 €	Priorität 3
--------------------------------------	-----------------	--------------------

Nach der zwischenzeitlich durchgeführten Umgestaltung des Platz-/Straßenraums „Am Markt“ (Maßnahme Nr. 3 des Rahmenplans) hat sich gezeigt, dass eine wesentliche Zielsetzung der Sanierungsmaßnahme, nämlich die gestalterische Betonung des nördlichen Eingangsbereiches zum zentralen Innenstadtbereich, bereits zu weiten Teilen erreicht werden konnte. Die darüber hinaus ursprünglich angedachten weiteren Maßnahmen im Bereich des Wilhelmsplatzes erscheinen daher nicht mehr zwingend notwendig.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass prägende Bestandteile des Wilhelmsplatzes (Gebäude des ehemaligen Ratskellers mit vorgelagerter Grünfläche) inzwischen nicht mehr im Eigentum der Stadt Seesen stehen und die in diesem Bereich geplanten Maßnahmen (z.B. Umgestaltung der Grünfläche vor dem Ratskeller) somit nicht mehr ohne weiteres umgesetzt werden können.

Aus diesen Gründen wird die Maßnahme „Umgestaltung Wilhelmsplatz“ im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nicht weiter verfolgt und aus dem Rahmenplan herausgenommen.

2. Parkanlage Amtsgericht	100.000 €	Priorität 1
----------------------------------	------------------	--------------------

Im Rahmenplan war ursprünglich eine umfassende Umgestaltung der Parkanlage am Amtsgericht vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planungen hat sich gezeigt, dass einige der ursprünglich angedachten Maßnahmen aufgrund konkurrierender Nutzungsansprüche nicht sinnvoll umsetzbar sind (z.B. Terrassierung des Geländes und Anlage von Sitzstufen). Darüber hinaus hat sich bei näherer Prüfung ergeben, dass eine ausschließliche Instandsetzung der Teichanlage förderrechtlichen Bedenken begegnet.

Vor diesem Hintergrund wird abweichend von der ursprünglichen Rahmenplanung von Maßnahmen in diesem Bereich abgesehen. Die Maßnahme „Parkanlage Amtsgericht“ wird aus dem Rahmenplan herausgenommen.

7.	Umgestaltung des Dr.-Heinrich-Jasper-Platzes	90.000 €	Priorität 3
-----------	---	-----------------	--------------------

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Rahmenplans bestanden Überlegungen, die am nordöstlichen Rand des Dr.-Heinrich-Jasper-Platzes im öffentlichen Straßenraum gelegenen Stellplätze neu zu ordnen (Schrägaufstellung). Im Zuge einer Vertiefung dieser Planungen hat sich gezeigt, dass durch eine solche Maßnahme keine zusätzlichen Stellplätze in nennenswerter Anzahl geschaffen werden könnten. Darüber hinaus wäre eine Schrägaufstellung der Stellplätze nur möglich, wenn entweder die Grünfläche des zentralen Platzes verkleinert würde, oder aber der Fußweg vor dem Gebäude Jacobsonstraße 1 verschmälert würde. Dieses hätte mit dem Ziel einer Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger nicht in Einklang gestanden.

Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten bzw. konkret geplanten Neugestaltung der an den Dr.-Heinrich-Jasper-Platz angrenzenden Straßen (Poststraße, Jacobsonstraße) und der damit einhergehenden Aufwertung dieser Bereiche ist außerdem aus heutiger Sicht auch kein Bedarf für weitere Maßnahmen auf der Platzfläche selbst mehr erkennbar.

Aus diesem Grund wird die Maßnahme ebenfalls aus dem Rahmenplan herausgenommen.

4.3 Änderung von Prioritäten

Im Rahmenplan und der darin enthaltenen Kosten- und Finanzierungsübersicht waren ursprünglich 1.250.000 € für die Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden vorgesehen. Seit Beginn der Sanierungsmaßnahme im Jahr 2011 wurden für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden jedoch lediglich rund 160.000 € vertraglich gebunden bzw. bereits ausgezahlt. Dies verdeutlicht, dass der Bedarf für die Inanspruchnahme von Fördermitteln für Maßnahmen an privaten Gebäuden offenbar weit hinter der ursprünglichen Prognose zurückbleibt.

Aufgrund der gesammelten Erfahrungen aus dem laufenden Sanierungsprozess soll der ursprünglich für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgesehene Mittelbedarf daher von 1.250.000 € auf 170.000 € reduziert werden. Die freiwerdenden Mittel sollen umgeschichtet und für die vordringliche Sanierung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung Jacobson-Haus genutzt werden.

Durch die Neuaufnahme der Maßnahme „Jacobson-Haus“ und den Verzicht auf die vorstehend genannten Erschließungsmaßnahmen verschieben sich die bisher im Maßnahmenkonzept vorgesehenen Prioritäten. Die aktuellen Prioritäten ergeben sich aus der nachfolgenden aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht.

5.0 Kosten- und Finanzierungsübersicht

In der vorbereitenden Untersuchung wurde seinerzeit von einem Gesamtfinanzierungsbedarf der Sanierungsmaßnahme von 5.008.000,00 € ausgegangen. Aufgrund der im Rahmenplan vorgenommenen Konkretisierung der Maßnahmen und Sanierungsziele sah die ursprüngliche Fassung des Rahmenplans bereits einen Gesamtfinanzierungsbedarf von 6.548.000,00 € vor. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den bereits durchgeführten Maßnahmen, sowie den aktuellen Entwicklungen und der sich daraus ergebenden Prioritätenverschiebung ergibt sich innerhalb dieses Kostenrahmens die nachfolgend dargestellte aktualisierte Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Kosten				
Maßnahme		Priorität		
		1	2	3
1.	Weitere Vorbereitung			
1.1	Städtebauliche Planung / Rahmenplanung	100.000 €		
1.2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	12.400 €		
2.	Ordnungsmaßnahmen			
2.1	Erwerb von Grundstücken / Bodenordnung	24.000 €		
2.2	Freilegung von Grundstücken	300.000 €		
2.3	Altlastenbeseitigung Straßenraum	160.000 €		
2.4	Erschließung			
2.4.1	Umgestaltung Platzraum Am Markt	422.000 €		
2.4.2	Attraktivierung der Marktstraße	400.000 €		
2.4.3	Neugestaltung verlängerte Marktstraße		160.000 €	
2.4.4	Attraktivierung Haupteinkaufsbereich untere und mittlere Jacobsonstraße	780.000 €		
2.4.5	Umgestaltung Jacobsonplatz		100.000 €	
2.4.6	Umgestaltung B 242 - Bismarckstraße		200.000 €	
2.4.7	Umgestaltung Rosenstraße			384.000 €
2.4.8	Umgestaltung Lange Straße Ost		400.000 €	
2.4.9	Schaffung einer Platzsituation am Kreuzungspunkt Lange Straße / Poststraße / Opferstraße		128.000 €	
2.4.10	Aufwertung Poststraße	497.600 €		
2.4.11	Umgestaltung Bollergasse Ost		130.000 €	
2.4.12	Umgestaltung Bahnhofsvorplatz			780.000 €
3.	Baumaßnahmen			
3.1.	Modernisierung und Instandsetzung	80.000 €	90.000 €	
3.2	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung Jacobson-Haus	1.200.000 €		
4.	Sanierungsträger und sonstige Beauftragte	200.000 €		
	Summen nach Prioritäten:	4.176.000	1.208.000 €	1.164.000 €
	Gesamtsumme der Kosten:	6.548.000 €		

Finanzierung		
1.	Sanierungsbedingte Einnahmen	250.000 €
2.	Eigenmittel der Stadt	2.100.000 €
3.	Städtebauförderungsmittel des Landes	4.198.000 €
	Gesamtsumme der Einnahmen:	6.548.000 €

Eine entsprechend überarbeitete Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde dem Land im Dezember 2015 bereits vorgelegt. Das Amt für regionale Landesentwicklung hat mit Schreiben vom 16.12.2015 erklärt, dass die vorgelegte Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht mit der geänderten Maßnahmenstruktur für die Förderung als maßgebend anerkannt wird.