Stadt Walsrode ISEK
und Vorbereitende Untersuchungen
„Innenstadt“

Ergänzung

Stand: 11.01.2016

Stadt Walsrode ISEK und Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“ Ergänzung

Dezember 2015

Stadt Walsrode
Abteilung Stadtentwicklung
Lange Straße 22, 29664 Walsrode
www.stadt-walsrode.de
Bearbeitung: Herr Süßmann

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen
Tel. 0421 329 010, Fax 0421 329 0122
Bearbeitung: Klaus von Ohlen, Torben Pöplow

Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH
Struenseestr. 37, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
Fax 040 380 375 671
www.cap-plan.de
Bearbeitung: Charlotte Koch, Ulrike Marggraf

Inhaltsverzeichnis

0 Vorbemerkungen 4
1 Begründung zur Abgrenzung des Fördergebietes 6
2 Überarbeitete Kosten- und Finanzierungsübersicht 8
Anlagen 9

0 Vorbemerkungen

Am 24.11.2015 statteten die Vertreter des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung und die Vertreter des Amtes für regionale Landesentwicklung Lüneburg der Stadt Walsrode einen Besuch zur Begehung der potenziellen Sanierungsmaßnahme „Walsrode Innenstadt“ ab. Während des Termins wurde deutlich, dass die Stadt Walsrode durchaus Potenzial zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ besitzt. Gleichzeitig wurde durch die Regierungsvertreter verdeutlicht, dass die Unterlagen zur Programmanmeldung ergänzt müssen und insbesondere die Abgrenzung des potenziellen Fördergebietes zu begründen ist.

Die geforderten Unterlagen sind in dieser Ergänzung inkl. der Anhänge zur Vervollständigung der Programmanmeldung für das Programmjahr 2016 zusammengeführt worden. Hierzu gehört die Begründung der Abgrenzung des Fördergebietes, die Aktualisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht, die Einreichung des Ergänzungsblattes zur Begleitinformation des Städtebauförderungsprogrammes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und die Aussage des Landkreises Heidekreis im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

1 Begründung zur Abgrenzung des Fördergebietes

Im Zuge des Bereisungstermines mit dem Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung und dem Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg ist im Rathaus der Stadt Walsrode mit den Teilnehmern die geplante innerörtliche Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches intensiv diskutiert worden. Es ist deutlich geworden, dass der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich der Stadt Walsrode entlang der Moorstraße und der Langen Straße sowie entlang der zugehörigen Sprossenverbindungen verortet wird. Als bedeutsam für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Innenstadt sind jedoch auch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke (Stichworte „Geschäftsgrößen“ und „rückwärtige Erschließung“).

Während des Bereisungstermines wurde die sich im südlichen Untersuchungsgebiet befindliche Stadthalle Walsrode (im hinteren Bereich der Langen Straße) mit der Bücherei und einem Gastronomiebetrieb sowie der im Norden verortete Walsroder Bahnhof hinsichtlich der Zugehörigkeit zum zentralen Hauptgeschäftsbereich der Stadt Walsrode intensiv diskutiert. Die folgenden Ausführungen sind das Ergebnis der Beurteilung, ob sowohl die Stadthalle als auch der Walsroder Bahnhof Bestandteil des für das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zwingend erforderlichen zentralen Hauptgeschäftsbereich sind.

Die Walsroder Stadthalle (Robert-Koch-Straße 1) befindet sich ca. 150m südlich der Langen Straße, einer der beiden innerstädtischen Hauptverkehrsachsen der Stadt Walsrode. Die Stadthalle ist fußläufig in 1 Minute von der Langen Straße zu erreichen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Amtsgericht, zu diversen Einzelhandelseinrichtungen, zur Lebenshilfe Walsrode und zum Medizinischen Versorgungszentrum Walsrode. Direkt gegenüber der Stadthalle befindet sich die Bushaltestelle „Walsrode Saarstraße“.

In der Stadthalle Walsrode werden jährlich ca. 180 Veranstaltungen aus den Bereichen Musik, Ausstellungen, Tagungen etc. durchgeführt. Die Stadthalle ist somit über die Hälfte des Jahres Anlaufstelle für Walsroder Bürger und Touristen, die zeitgleich das geschäftliche und gastronomische Angebot auf der direkt angrenzenden Langen Straße vor und nach Veranstaltungen nutzen. Eine unmittelbare Verknüpfung der Stadthalle mit der Langen Straße / Moorstraße ist signifikant. Der Ausbau dieser Verknüpfung, die Modernisierung des Gebäudes und die Attraktivierung des Gebäudeumfeldes er werden zu einer Stärkung des innerstädtischen Zentrums führen.

Der Walsroder Bahnhof (Am Bahnhof 2) im Nordosten des Untersuchungsgebietes stellt einen zentralen Zugang zur Innenstadt Walsrodes dar. Zum einen wird die schienengeführte Verkehrsanbindung nach Hamburg erweitert, zum anderen dient der Bahnhof als ÖPNV-Verteilerstelle in die Walsroder Ortsteile. In der unmittelbaren Umgebung sind diverse Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsunternehmen ansässig: Die Oberschule, die berufsbildenden Schulen, Seniorenbetreuungseinrichtungen, das Sportzentrum Walsrode, Gaststätten und Einzelhandelsgeschäfte. Der Bahnhof nimmt eine übergeordnete Funktion für die Stadt ein. Nicht nur Berufspendler sind auf die (über)regionale Funktion des Bahnhofs angewiesen, sondern vor allem Schüler aus dem Walsroder Umland nutzen den Bahnhof als Umsteigemöglichkeit. Auch für den Bahnhof Walsrode ist die Zughörigkeit zum Hauptgeschäftsbereich eindeutig.

Die Flächen um die Walsroder Stadthalle und die des Bahnhofs Walsrode sind gemäß der o. g. Ausführungen dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Walsrode zuzuordnen und sollten somit weiterhin Bestandteil des vorgeschlagenen Fördergebietes bleiben.

Die folgende Abbildung „Abgrenzung des Sanierungs- und des Fördergebietes“ ist um zentrale Details ergänzt worden. Hierzu zählt die vorhandene Wegeverbindung zwischen der Stadthalle und der Langen Straße sowie die Eintragungen der in der Sanierungsmaßname „Altstadt“ (bis 2004) bereits modernisierten Gebäude.

Veranstaltungen in der Stadthalle

	2012	2013	2014
Konzerte	15 4.870 Pers.	24 5.720 Pers.	15 5.470 Pers.
Messen/Ausstellungen	9 1.640 Pers.	2 350 Pers.	2 480 Pers.
Sonst. Private/öffentl. Veranstaltungen (Feiern, Public Viewing, Bälle)	52 11.284 Pers.	60 10.510 Pers.	40 11.620 Pers.
Sitzungen/Tagungen/ Versammlungen	44 4.214 Pers.	48 6.092 Pers.	41 5.448 Pers.
Theater/Shows	21 4.575 Pers.	15 3.390 Pers.	13 3.463 Pers.
Vorträge	15 840 Pers.	15 4.647 Pers.	9 1.800 Pers.
Gesamt	**156** **27.423 Pers**.	**164** **30.709 Pers.**	**120** **28.281 Pers.**

2 Überarbeitete Kosten- und Finanzierungsübersicht

Durch die in Absprache mit den Vertretern des Nds. Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung sowie der Vertreter des Amtes für regionale Landesentwicklung aus Lüneburg *erhöhte Förderfähigkeit bei Erschließungsmaßnahmen und die Reduzierung der Maßnahmen zur Fassadengestaltung* im Stadtgebiet Walsrode resultiert eine modifizierte Kosten- und Finanzierungübersicht zur geplanten Sanierungsmaßnahme. Gleichzeitig wurden die zu erwartenden Einnahmen aus KAG-Beiträgen niedriger veranschlagt.

Aus diesen Nachtragungen ergeben sich durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten von **8.823.340€**, was eine Erhöhung um **1.367.807€** bedeutet. Die jährlich zu finanzierende Summe reduziert sich aufgrund einer Erhöhung der veranschlagten Laufzeit auf 10 Jahre für jede finanzierende administrative Einheit von 310.647€ auf 294.111€.

1. Entwurf_ Kosten- und Finanzierungsübersicht

A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Stadt Walsrode "Innenstadt"				**Stand:**	**02.12.2015**
1	**Vorbereitung der Sanierung**	**Menge**	**Einheit**	**EP**	**Kosten**
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung, Leitbild, Gutachten, Bebauungspläne, Nutzungskonzepte, Leerstandsmanagement, sonstige Gutachten	1	pschl.	200.000 €	200.000 €
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung der Innenstadt; 100.000€, davon 50% durch private Investitionen	1	pschl.	50.000 €	50.000 €
2	**Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit**				
	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	1	pschl.	50.000 €	50.000 €
3	**Grunderwerb**				
3.1	Grunderwerb im geringfügigen Umfang kann bei der Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen erforderlich sein; pauschal	1	pschl.	5.000 €	5.000 €
3.2	Grunderwerb in den Blockinnenbereichen zur Herstellung von Wegebeziehungen in den Bereichen 1 (FMZ): 60m²; 2 (Rathaus): 160m2 und 3 (Banken); EP = gemittelter Schätzwert; Verkehrswertgutachten erforderlich	334	m²	200 €	66.800 €
3.3	Grunderwerb zur Herstellung/ Neuordnung von Stellplatzflächen im Blockinnenbereich 4 (Nördlich Moorstraße); EP = gemittelten Schätzwert; Verkehrswertgutachten erforderlich	1.800	m²	150 €	270.000 €
3.4	Grunderwerb Bahnhofsgebäude zur Einrichtung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung; EP = gemittelter Schätzwert; Verkehrswertgutachten erforderlich	1	pschl.	70.000 €	70.000 €
3.5	Grunderwerb im Blockinnenbereich 2 (Rathaus) zur Herstellung von Platz- und Parkflächen; EP = gemittelter Schätzwert; Verkehrswertgutachten erforderlich	556	m²	180 €	100.080 €
4	**Ordnungsmaßnahmen**				
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	1	pschl.	15.000 €	15.000 €
4.2	Gebäudeabbruch und Geländefreimachung in den Bereichen a. Lange Straße 69-71 mit 1.261m² Grundfläche (2-3 G.), b. Poststraße 5 mit 965m² Grundfläche (3 G.), c. Moorstraße 81 + 83 mit 214 m² Grundfläche (1 G.) und d. Quintusstraße 19-21 mit 452 m²	17.500	m³	30 €	525.000 €
4.3	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen				
4.3.1	Umgestaltung des Platzes (Rathausplatz)	1.067	m²	200 €	213.400 €
4.3.2	Gestaltung eines Platzes / einer Grünfläche im Bereich des Rathauses	556	m²	200 €	111.200 €
4.3.3	Punktuelle Umgestaltung der Straße (Mobiliar) Großer Graben	2.144	m²	50 €	107.200 €
4.3.4	Punktuelle Umgestaltung der Straße / Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger (Mobiliar, Bepflanzung) Quintusstraße (300 m Länge)	3.360	m²	100 €	336.000 €
4.3.5	Bau / Gestaltung von Fußwegeverbindungen in den Blockinnenbereichen (1-Fachmarktzentrum, 2-Rathaus, 3-Banken)	1.566	m²	90 €	140.940 €
4.3.6	Umgestaltung Parkplatz Pulsparkplatz	3.400	m²	120 €	408.000 €
4.3.7	Umgestaltung Parkpalette "Stadthalle" (1.200 m² Grundfläche); pauschal	1	pschl.	250.000 €	250.000 €
4.3.8	Umgestaltung Grünfläche und Parkplatz (Blockinnenbereich 5 - südlich alter Post)	6.780	m²	120 €	813.600 €
4.3.9	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten; pauschal	1	pschl.	100.000 €	100.000 €
4.4	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung; pauschal	1	pschl.	15.000 €	15.000 €
5	**Baumaßnahmen**				
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen				
5.1.1	Umbau des eh. Bahnhofsgebäudes zur Einrichtung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung; anteilige Förderung pauschal 600.000 €	1	pschl.	600.000 €	600.000 €
5.1.2	Grundhafte Modernisierung der Stadthalle; anteilige Förderung pauschal	1	pschl.	750.000 €	750.000 €
5.1.3	Modernisierung des alten Rathauses; anteilige Förderung pauschal 500.000 €	1	pschl.	500.000 €	500.000 €
5.2	Private Baumaßnahmen				
5.2.1	Sanierung und Modernisierung ortsbildprägenden Gebäuden mit erheblichen Defiziten (Funktions-, Gestalt- und Substanzmängel), Entwicklung von Nachnutzungskonzepten. Zuschuss vorerst für 45 Gebäude; pauschal	1	pschl.	1.250.000 €	1.250.000 €
	Umgestaltung von städtebaulich nicht angepassten Fassaden und / oder unmaßstäblichen Baukörperstrukturen. Zuschuss vorerst für 40 Gebäude; pauschal	1	pschl.		
5.2.2	Sanierung und Modernisierung von minder- bzw. unternutzen Gebäuden. Zuschuss vorerst für 15 Gebäude; pauschal	1	pschl.	1.250.000 €	1.250.000 €
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit; inkl. einer behindertengerechten Toilette (rd. 10 % der Baumaßnahmen).	1	pschl.	150.000 €	250.000 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 5					**8.447.220 €**
6	**Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte**				
6.1	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb				476.120 €
6.2	Citymanagement, pauschal 150.000 €	1	pschl.	150.000 €	150.000 €
Summe Ausgaben					**9.073.340 €**

B. Einnahmen		
B.1	Die Einnahmen aus KAG-Beiträgen können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt	250.000 €
Summe Einnahmen		**250.000 €**

C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	**8.823.340 €**

D. Finanzierung	
zu finanzierende Summe	**8.823.340 €**
Anteil Bund (⅓ von gesamt)	2.941.113 €
Anteil Land Niedersachsen (⅓ von gesamt)	2.941.113 €
Anteil Stadt Walsrode (⅓ von gesamt)	2.941.113 €
Anteil Stadt Walsrode p.a. (10 Jahre Laufzeit)	294.111 €

Anlagen

Die Anlagen enthalten die nachzureichenden Unterlagen zur Programmanmeldung für das Programmjahr 2016 der Stadt Walsrode:

I. Übersicht des Sanierungsgebietes / Fördergebietes Walsrode „Innenstadt“ inkl. der Markierungen der in der bisherigen Förderung sanierten Gebäude

Stadt Walsrode

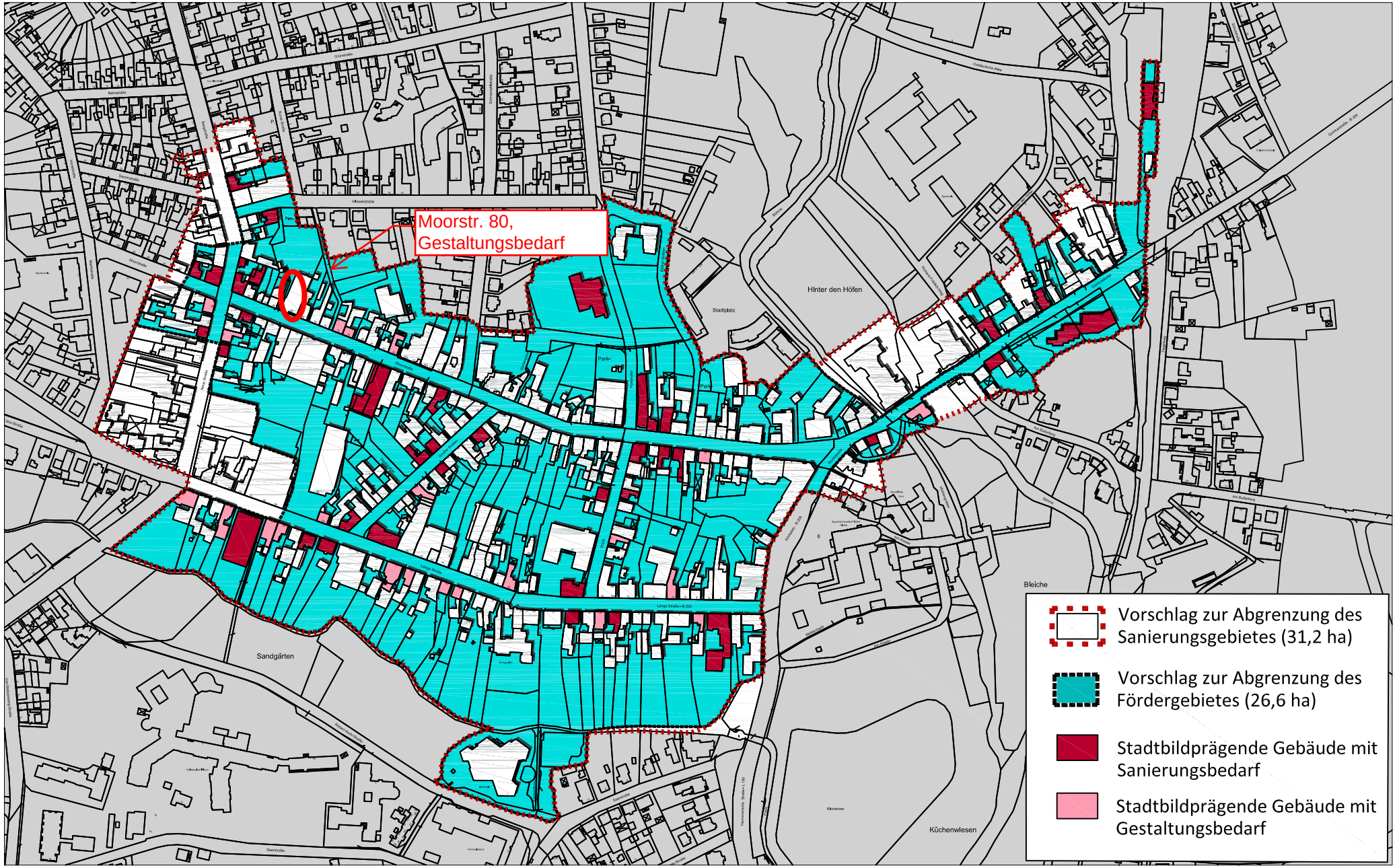
Vorbereitende Untersuchung

Sanierungsgebiet "Innenstadt"

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes/Fördergebietes

Stand: 18.08.2015



Stadt Walsrode

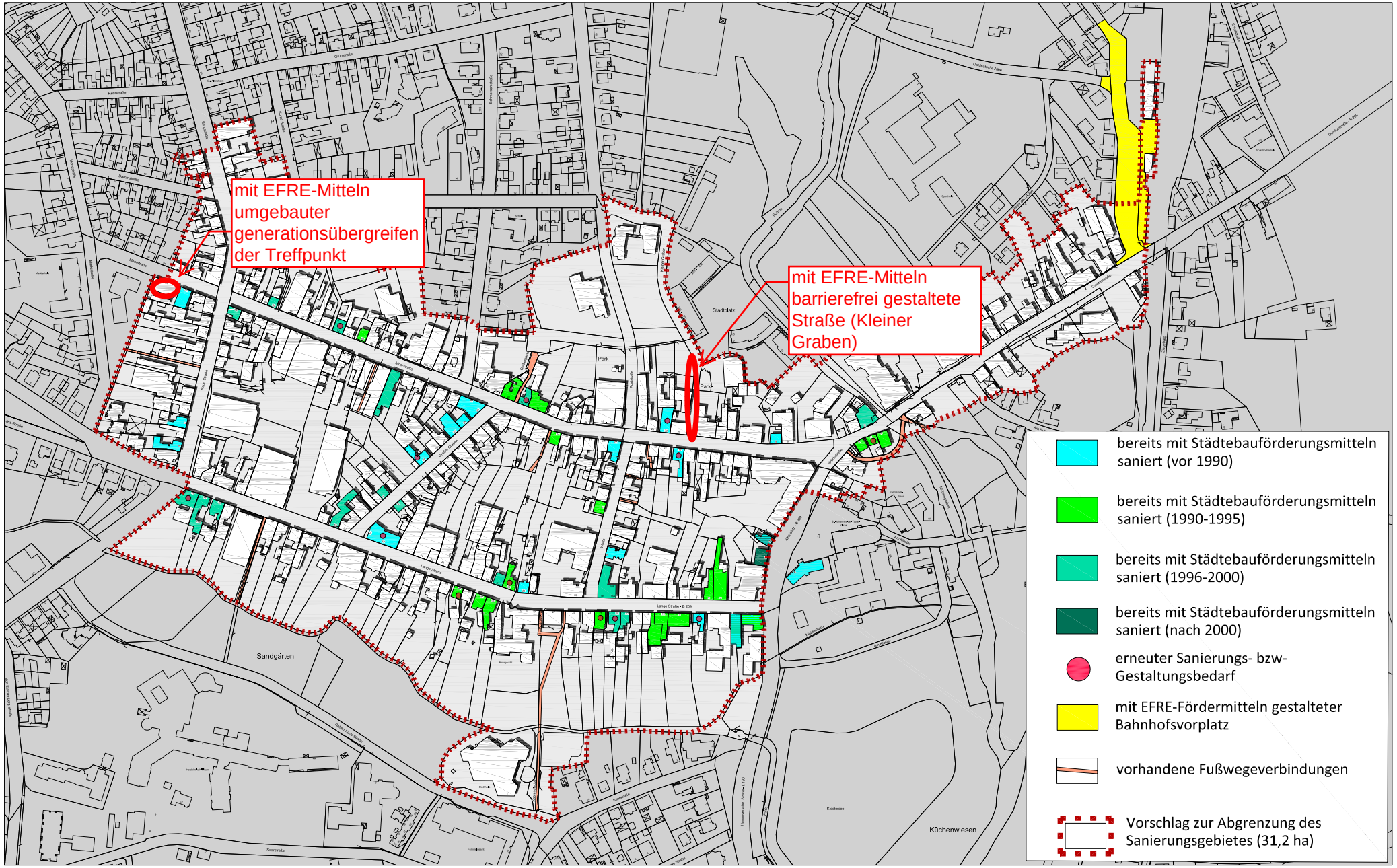
Vorbereitende Untersuchung

Sanierungsgebiet "Innenstadt"

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Im Zuge der letzten Sanierung geförderte Gebäude (1986-2004) und mit EFRE-Fördermitteln geförderter Bahnhofsvorplatz (2007-2013)

Stand: 18.08.2015



II. Aussagen des Landkreises Heidekreis im Zug der TÖB-Beteiligung zu den Vorbereitenden Untersuchungen

Auf Nachfrage beim Landkreis Heidekreis wurde landkreisintern nur das Gebäudemanagement beteiligt. Nach erneuter hausinterner Abfrage wird der Stadt Walsrode anschließend die Gesamtstellungnahme übermittelt. Nach Eingang bei der Stadt Walsrode werden die Unterlagen dem Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg direkt nachgereicht.

III. Aktualisierte Antragsunterlagen zur Programmanmeldung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ inkl. Ergänzungsblatt

a. Begleitinformationen zur Bund-Länder-Städtebauförderung inkl. Ergänzungsblatt
b. Durchführungsbeschluss der Stadt Walsrode inkl. der Erklärung zur Bereitschaft, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel des Landes und des Bundes nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der städtebaulichen Erneuerungsmaßname „Stadtkern“ gemäß der Kosten und Finanzierungsübersicht vom 02.12.2015 aufzubringen.

Anlage 1
Blatt 1
(zu Art. 13 Abs. 3 VV)

Begleitinformationen zur Bund-Länder-Städtebauförderung

Land: Niedersachsen

Programmjahr: 2016

Programmbereich:
- ☐ **Städtebauliche Sanierung und Entwicklung**[1]
- ☐ **Soziale Stadt**[1] (Ergänzungsblatt bei Modellvorhaben beifügen)
- ☐ **Städtebaulicher Denkmalschutz**[1]
- ☐ **Stadtumbau Ost**[1] (Ergänzungsblatt beifügen)
- ☐ **Stadtumbau West**[1] (Ergänzungsblatt beifügen)
- ☒ **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**[1] (Ergänzungsblatt beifügen)

Neuaufnahme[1] ☒ **Fortführung**[1] ☐

1. Gemeindebezogene Angaben

1.1. Name der Stadt: Walsrode — Kreis: Heidekreis

Gemeindekennziffer: 03358022 — Einwohnerzahl: 23.353 (Stand: 31.12.2013)

1.2. Lage der Gemeinde im Raum[2]
(innerhalb/ außerhalb der Schwerpunkträume nach den Raumordnungsprogrammen, Gemeinde/Gemeindeteil ist selbst Schwerpunkt nach den Raumordnungsprogrammen, Übersichtsplan beifügen, Karte mit eingetragenen Gebietsgrenzen)

Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung

1.3. Zentralität[2] (z.B. Oberzentrum, Mittelzenrum und Zuordnung zu zentralen Orten)

Mittelzentrum

2. Maßnahmebezogene Angaben

2.1. Kurzbezeichnung der Maßnahme

Innenstadt Walsrode

2.2. Lage des Fördergebietes[2]

(Bitte Zutreffendes ankreuzen, Mehrfachnennung möglich)

Kennziffer Fördergebiet: (falls bekannt)

- Ortskern des Hauptortes in der Gemeinde ☒
- Innenstadt ☐
- innenstadtnahes Gebiet ☐
- Ortskern eines Ortsteiles ☐
- Randlage ☐
- Sonstiges ☐
- ganze Gemeinde (nur Stadtumbau Ost) ☐
- zentraler Versorgungsbereich (nur Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) ☒

[1] Zutreffendes ankreuzen

[2] Angaben nur bei Neuaufnahme

2.3. Größe/Umfang des[3]

- Untersuchungsgebietes	31,2	ha
- förmlich oder durch Beschluss festgelegten Gebietes/Bereiches		ha
- Ersatz- und Ergänzungsgebietes (§ 142 Abs. 2 BauGB) oder Anpassungsgebietes (§170 BauGB)		ha
- auf Grund des Stadtentwicklungskonzeptes abgegrenzten Fördergebietes	26,6	ha

---

2.4. Einwohnerzahl im Maßnahmegebiet[4] ca. 790

2.5. Gebietstyp[2]

Welchem Typ ist das Fördergebiet zuzuordnen?

Nach Baualter	
- überwiegend Bebauung bis 1918	☐
- überwiegend Bebauung 1919 bis 1948	☐
- überwiegend Bebauung 1949 bis 1959	☐
- überwiegend Bebauung ab 1960	☐
- nach Baualter gemischte Bebauung	☒
Nach Nutzung	
- überwiegend Wohnen	☐
- überwiegend sonstige Nutzung	☒

2.6. Ziele der Maßnahme[2]
(Kurzdarstellung der Maßnahmen, der städtebaulichen Missstände, des Sanierungs-/Entwicklungs- oder Handlungskonzeptes)

Ziele:

- Stärkung der Ortsmitte / Verbesserung der Qualität als Standort für Versorgungseinrichtungen, Einzelhandels- und Dienstleistungen
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- bedarfsgerechte Sanierung und Modernisierung von ortsbildprägenden Gebäuden

Maßnahmen:

- Erarbeitung von Rahmenkonzepten zur gestalterischen Aufwertung von öffentlichen Räumen mit dem Ziel die Aufenthaltsqaulität zu erhöhen
- Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen (Errichtung von Querungshilfen, Verbesserung der Rad- und Fußwegeverbindungen)
- Errichten eines Citymanagements
- Abbruch großflächiger Gewerbeleerstände
- Grunderwerb in Blockinnenbereichen zur Herstellung von Wegebeziehungen im Stadtkern
- Einrichten eines Verfügungsfonds

[3] Angaben bei Neuaufnahme und bei Änderungen der Gebietsgröße, Übersichtsplan beifügen
[4] Angabe bei Neuaufnahme und bei wesentlichen Änderungen

2.7.	Geschätzte Gesamtkosten in T€[4,5]	9.073
	Voraussichtlicher Durchführungszeitraum[4]	2016 - 2025
	Abschluss der Maßnahme im Jahr[4]	2025

2.8. Stand der Maßnahme (Satzungen/Beschlüsse)

- vorbereitende Untersuchungen/ Voruntersuchungen eingeleitet durch Beschluss vom 21.05.2015 (VA)
- förmliche Festlegung mit Wirkung vom (Datum der Bekanntmachung)
- Änderung mit Wirkung vom
- Festlegung von Ersatz- und Ergänzungsgebieten/Anpassungsgebieten mit Wirkung vom
- räumliche Abgrenzung des Fördergebietes durch Beschluss vom
- Beschluss eines gebietsbezogenen integrierten Handlungs- / Stadtentwicklungskonzeptes vom
- Beschluss eines gebietsbezogenen städtebaulichen Rahmenplans/Stadtteilkonzeptes vom
- Gestaltungssatzung durch Beschluss vom
- Erhaltungssatzung durch Beschluss vom
- Sonstige Beschlüsse (z.B. Milieuschutzsatzung, § 172 Abs. 4 BauGB)

2.9. Stand der Maßnahme (Umsetzung) - in Stichworten -

Es erfolgte noch kein Maßnahmenbeginn. Sanierungsträger bzw. Beauftragter wird nach Aufnahmebescheid ausgewählt.

Vorbereitende Untersuchungen 2015.

- Sanierungs- und Entwicklungsträger seit

[5] Ohne Kosten für Neubau von Wohnungen im Sanierungsgebiet und Bau von Ersatzwohnungen, soweit vom Land nichts anderes bestimmt

3. Angaben zu anderen beim Bund/Land/Regierungsbezirk/Kreis/Gemeinde beantragten/geförderten Maßnahmen im räumlichen oder sachlichen Zusammenhang mit der Fördermaßnahme
(offene Koordinierungsprobleme, die eine Klärung auf Bundesebene erforderlich machen, sollten stichwortig angesprochen, im übrigen aber außerhalb des Formblattes gesondert dargestellt werden)

Liste der Förderungsprogramme:
(Bitte Zutreffendes ankreuzen, soweit bekannt)

1. KfW-Programm zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen ☐
2. Mittel aus Programmen zur Energieeinsparung ☐
3. Mittel der sozialen Wohnraumförderung (insbesondere für Modernisierung und Ausbau) ☐
4. Mittel der Gemeindeverkehrsfinanzierung ☐
5. Mittel nach dem Investitionsförderungsgesetz ☐
6. Mittel im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (nur für öffentliche Baumaßnahmen) ☐
7. Mittel zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (zur Förderung der Dorferneuerung und kulturbautechnischer Maßnahmen) ☐
8. Mittel nach Sozialgesetzbuch III (Arbeitsförderung) ☐
9. Städtebauliche Landesprogramme (Landessanierungsprogramm, Landesmodernisierungs/-instandsetzungsprogramm, Programm zur einfachen Stadterneuerung und Dorferneuerung, Programm zur Förderung städtebaulicher Einzelmaßnahmen; wenn ja, welche?) ☐
10. Mittel des Bundes für "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" [6] ☐
11. Mittel für das Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" (neue Länder) [6] ☐
12. Mittel zur Förderung des Denkmalschutzes (öffentliche und sonstige, z.B. von Stiftungen) ☐
13. Mittel zur Verbesserung des Wohnumfeldes in großen Neubausiedlungen (neue Länder) ☐
14. Mittel aus dem Programm "Die soziale Stadt" [6] ☐
15. Mittel aus dem Programm "Stadtumbau Ost", Rückbau (neue Länder) [6] ☐
16. Mittel aus dem Programm "Stadtumbau Ost", Aufwertung (neue Länder) [6] ☐
17. Mittel aus dem Programm "Stadtumbau West" [6] ☐
18. Mittel aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ [6] ☐
19. Mittel aus dem Programm „Investitionspakt Bund-Länder-Kommunen“ [6] ☐
20. Mittel des BMVBS für Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus ☐
21. Mittel aus Programmen zur Förderung kommunaler Infrastrukturmaßnahmen (z.B. KfW) ☐
22. Mittel des Landes zu § 6a AHG (soweit nicht bereits benannt) (neue Länder) ☐
23. Mittel aus ergänzenden Bundesprogrammen (z.B. LOS, „Beschäftigung, Bildung und Teilhabe vor Ort“, bitte benennen) ☐
24. Mittel aus Programmen der EU (z.B. ESF, EFRE, bitte benennen) ☐

[6] Der auf Seite 1 angekreuzte Programmbereich braucht nicht genannt zu werden.

Ergänzungsblatt bei Anmeldung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zur Neuaufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Kurzbezeichnung der Maßnahme entsprechend der Bezeichnung in der Anmeldung:

Innenstadt Walsrode

Angaben zur Feststellung der das Stadt- bzw. Ortsbild prägenden Gebäude im vorgesehenen Fördergebiet:

1. Beschreibung der Bebauungsstruktur und ihrer stadt-/ ortsräumlichen Funktion:

Stadtbildprägende Elemente verteilen sich im gesamten Untersuchungsgebiet, allerdings in ganz unterschiedlicher Ausprägung und Konstanz. Hervorzuheben sind hier insbesondere die noch sehr homogen wirkenden Gebäudebestände im östlichen Teil der Langen Straße. Hier befinden sich viele ursprünglich bereits zweigeschossige Bauten, die insbesondere auch in ihrer gestalterischen Geschlossenheit wirken. Hier sind auch einige der für die Region typischen mit natursteinquaderimitierenden Holzverbohlung verblendeten Fachwerkgebäude zu finden.
Das Bild der Stadt ist im Wesentlichen von zwei Haustypen bestimmt, dem eingeschossigen Handwerker- und Ackerbürgerhaus und dem zweigeschossigen Kaufmannshaus. Beide sind traufständig ausgebildet.
Viele der eingeschossigen Gebäude wurden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ein- oder beidseitig aufgestockt. Zudem erhielten zu der Zeit viele der Fachwerkgebäude eine Holzverkleidung in Quaderimitation, die ihnen ein „steinernes Aussehen“ gab.
Die Erdgeschosse diverser Gebäude im Gebiet sind oftmals über die gesamte Breite durch Schaufenster ohne Gliederungsbezug zu den Obergeschossen ausgeführt. Die traditionellen, eher kleingliedrigen Fensterteilungen wurden dabei häufig aufgegeben. Da die Fenster das augenfälligste und prägendste Element einer Fassade sind, wirken Fassaden durch zu große Fensterelemente meist „leblos“ und auch eintönig.
Zusammenfassend kann man sagen, dass der Stadtkern Walsrodes insbesondere durch seinen Altbaubestand positiv geprägt wird. Soweit historische Gebäudetypen noch eine gute Gebäudesubstanz aufweisen, sollten sie deshalb erhalten und entsprechend der Gestaltungssatzung fachgerecht restauriert werden. Entsprechende Gebäude wurden im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchung als erhaltenswert und stadtbildprägend eingestuft.
Klassifiziert wurden auch die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Baudenkmäler. Neben dem alten Rathaus, dem Bahnhofsgebäude und dem jetzigen Amtsgericht sind weitere denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshäuser im Untersuchungsgebiet zu finden. In Walsrode wird zwischen Einzeldenkmälern und Gruppendenkmälern unterschieden.
Bei den Einzeldenkmälern besteht aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse an ihrem Erhalt. Ein Gruppendenkmal ist die Gesamtheit mehrerer einzelner Gebäude, die für sich allein keine Einzeldenkmäler darstellen müssen, zusammen jedoch ein Denkmal bilden. Insgesamt gibt es ca. 75 Gruppendenkmäler und 28 Einzeldenkmäler im Untersuchungsgebiet. 53 weitere Gebäude werden als stadtbildprägend eingeordnet. Diese Zahlen sollten unter Vorbehalt gesehen werden, da sie mit der Denkmalbehörde noch abgestimmt werden müssen.
Die Einstufung als stadtbildprägende Gebäude sagt zunächst noch nichts über den baulichen Zustand aus. Wie in den Vorbereitenden Untersuchungen erläutert wird, gibt es auch bei den

als stadtbildprägend bezeichneten Gebäuden eine Vielzahl von Gebäuden mit durchgreifendem Sanierungsbedarf.
Eine weitere, allerdings anders gelagerte Prägung erhält das Ortsbild in Walsrode durch einige entweder in ihrer Baumasse sehr dominante Gebäude, wie das ehemalige Möbelhaus an der Quintusstraße, oder durch ihre zu niedrige Gebäudehöhe, wie beim Getränkehandel an der Langen Straße. Diese vorhandene Neubebauung ist oft zu groß bzw. zu flach dimensioniert und orientiert sich nicht mehr an den ursprünglichen kleinteiligen Parzellenstrukturen. Deshalb wirkt sie an einigen Stellen des Innenstadtbereichs unmaßstäblich und städtebaulich
nicht integriert.

2. Von Seiten der Stadt/ Gemeinde als das Stadt- bzw. Ortsbild prägend angesehene Gebäude (mit Sanierungs- bzw. Gestaltungsbedarf):

1 Nr.	2 Gebäude[1)] (Straße, Hausnummer)	3 eingehende Begründung[2)] des stadt- bzw. ortsbildprägenden Charakters[3)]	4 nachrichtlich: Baudenkmal[1]	5 Fotodokumentation
1	Am Bahnhof 2		Einzeldenkmal	
2	Quintusstraße 2	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Einzeldenkmal Mit Gestaltungsbedarf	
3	Quintusstraße 6	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		

1) Nur Gebäude, an denen nach den Regelungen der R-StBauF grundsätzlich Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen zuwendungsfähig wären (siehe Nrn. 5.3.3 Abs. 2 Buchst. a) und 5.4.1 R-StBauF, z. B. keine für religiöse Zwecke oder als Rathaus genutzten Gebäude).

2) Ggf. auf gesondertem Blatt.

3) **Stadt- bzw. ortsbildprägend sind** insbesondere Gebäude von baugestalterischer Bedeutung, die für das Erscheinungsbild einer Straße, eines Platzes oder Teile davon im zentralen Versorgungsbereich eine wesentliche (gesteigerte) Bedeutung haben. *Von baugestalterischer Bedeutung sind vor allem Gebäude, die die Bau- und Nutzungsgeschichte des Ortes oder die lokalen Gebäudeformen/ Detailformen/ bauhandwerklichen Traditionen bzw. besondere einzelne Bau- und Nutzungsformen repräsentieren.* Gebäude ohne baugestalterische Bedeutung prägen ausnahmsweise dann das Stadt- bzw. Ortsbild, wenn ihnen aufgrund ihrer exponierten Lage/ Anordnung in Bezug auf die aktuelle Stadt-/ Ortsstruktur und stadt-/ ortsräumliche Funktion für das Erscheinungsbild einer Straße, eines Platzes oder Teile davon im zentralen Versorgungsbereich eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt. *Beispiele hierfür können ein frei stehender Solitärbau an einem Platz oder ein den angrenzenden Raum beherrschendes Eckgebäude sein.*

[1] Aufgrund der nicht vollständigen bzw. nicht aktuellen Denkmalliste der Stadt Walsrode, ist es derzeit nicht möglich, eine exakte Klassifizierung nach Denkmalkriterien vorzunehmen. Die Aktualisierung der Denkmalliste wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm durchgeführt.

4	Quintusstraße 9	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		
5	Quintusstraße 10-14	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		
6	Quintusstraße 15	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		
7	Brückstraße 3	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal	
8	Moorstraße15	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal Mit Gestaltungsbedarf	

9	Moorstraße19	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal	
10	Moorstraße 21	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal	
11	Moorstraße 22	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Einzeldenkmal	
12	Moorstraße 24	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Einzeldenkmal	
13	Moorstraße 25	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		

14	Moorstraße 26	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		
15	Moorstraße 51	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal	
16	Moorstraße 62	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Mit Gestaltungsbedarf	
17	Moorstraße 61-63	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		
18	Moorstraße 70	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Einzeldenkmal Mit Gestaltungsbedarf	

19	Moorstraße 72	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gestaltungsbedarf	
20	Moorstraße 83	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal	
21	Moorstraße 88 (hinten)	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal	
22	Moorstraße 90	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal	
23	Bergstraße 1	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		

24	Bergstraße 1 (Hintergebäude)	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		
25	Bergstraße 2A	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		
26	Bergstraße 6 (Hintergebäude)	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		
27	Bergstraße 10	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		
28	Neue Straße 16	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal	

29	Neue Straße 18	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gestaltungsbedarf	
30	Neue Straße 21	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Einzeldenkmal	
31	Neue Straße 25	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal Mit Gestaltungsbedarf	
32	Lange Straße 79	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal Mit Gestaltungsbedarf	
33	Lange Straße 73	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Einzeldenkmal Mit Gestaltungsbedarf	

34	Lange Straße 69-71	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		
35	Lange Straße 67	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gestaltungsbedarf	
36	Lange Straße 65	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gestaltungsbedarf	
37	Lange Straße 61	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		
38	Lange Straße 59	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Einzeldenkmal	

39	Lange Straße 54	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Einzeldenkmal Mit Gestaltungsbedarf	
40	Lange Straße 51	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gestaltungsbedarf	
41	Lange Straße 50	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		
42	Lange Straße 49	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Einzeldenkmal Mit Gestaltungsbedarf	
43	Lange Straße 48	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		

44	Lange Straße 43	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gestaltungsbedarf	
45	Lange Straße 41	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gestaltungsbedarf	
46	Lange Straße 28	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal Mit Gestaltungsbedarf	
47	Lange Straße 25	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal	
48	Lange Straße 21	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal Mit Gestaltungsbedarf	

49	Lange Straße 20	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal	
50	Lange Straße 19 hinten	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal	
51	Lange Straße 12	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal Mit Gestaltungsbedarf	
52	Lange Straße 7	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal Mit Gestaltungsbedarf	
53	Lange Straße 5	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal	

54	Großer Graben 6	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gestaltungsbedarf	
55	Großer Graben 12	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Einzeldenkmal	
56	Großer Graben 17	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal	
57	Große Graben 19	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal	
58	Großer Graben 20	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		

59	Worth 6	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht	Gruppendenkmal Mit Gestaltungsbedarf	
60	Worth 7	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		
61	Worth 14	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		
62	Poststraße 5	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		

63	Poststraße 2	Objektkartei wird bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nachgereicht		

Beizufügende Anlagen:

- eine **Fotodokumentation** der o. a. Gebäude unter Berücksichtigung der jeweiligen Begründung in Spalte 3 und
- eine **Karte** des beabsichtigten Fördergebietes, in der die betreffenden Gebäude farblich hervorgehoben sind. Eine eindeutige Zuordenbarkeit über Straßen und Hausnummern bzw. durch Übernahme der laufenden Nummern aus Spalte 1 ist sicherzustellen.