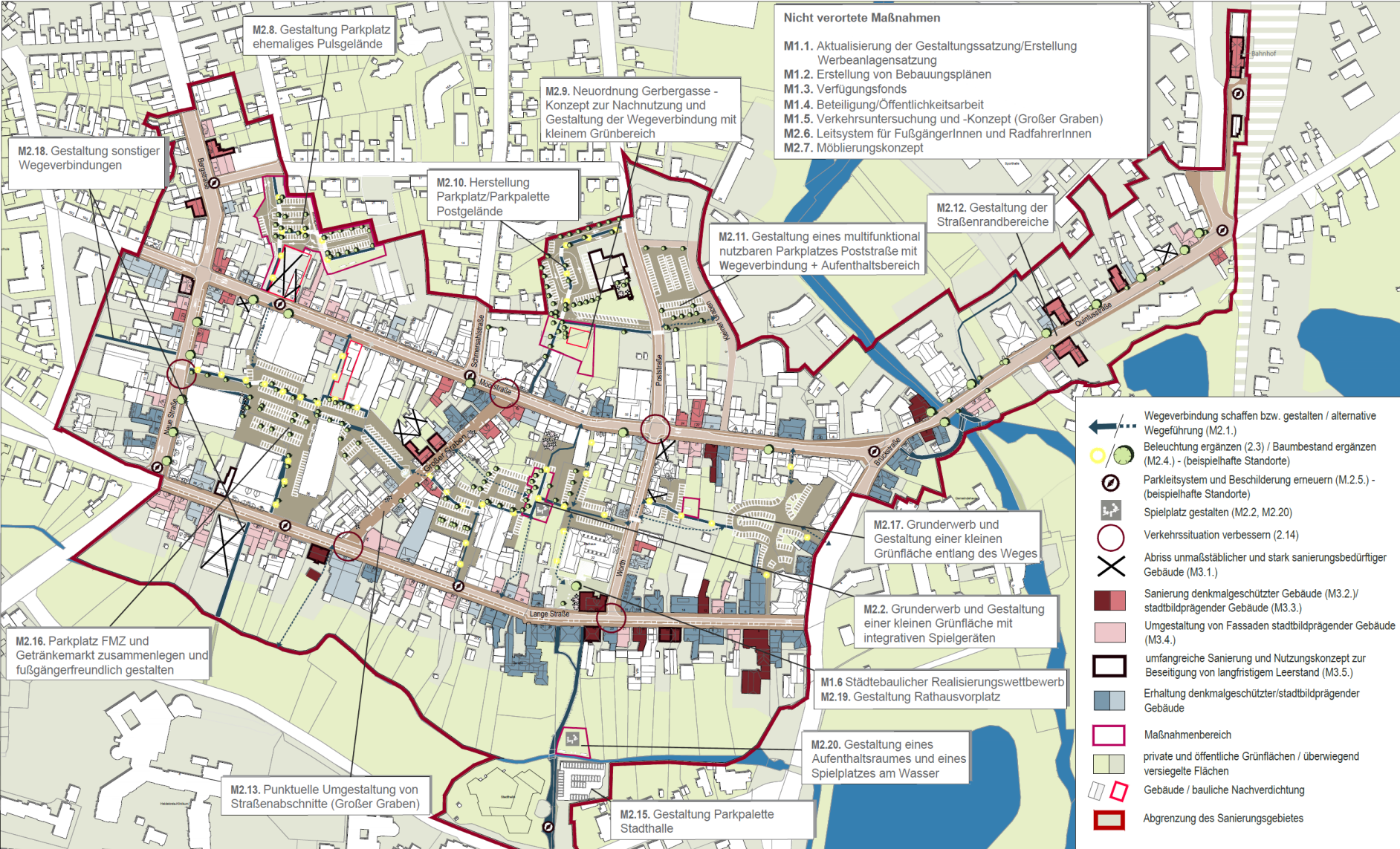




Rahmenplan Innenstadt Walsrode – Entwurf

Arbeitsschritte

- **Vorbereitende Untersuchungen** (Mitte 2015)
 - Analyse: Notwendigkeit der Sanierung, Städtebauliche Missstände
 - Zielkonzept und Kostenrahmen, Vorschlag für Sanierungsverfahren
 - **Antragstellung** zur Aufnahme in das Förderprogramm (2015)
 - **Aufnahme** in das Förderprogramm (2016)
 - **Festlegung des Sanierungsgebietes** (Juni 2016)
-
- **Städtebauliche Rahmenplanung** (seit Mai 2017)
 - Kinder- und Jugendbeteiligung
 - Fotowettbewerb
 - Auftaktworkshop
 - Arbeitskreise I-IV
 - Abschlussveranstaltung
-
- **Umsetzung** der Planung

Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Kinder- und Jugendbeteiligung



Fotowettbewerb



Platz 1: „Bösche's Schlemmerwagen. Foto: Jutta Barber



Platz 2: Altes Rathaus Foto: Fischer-Santelman



Platz 3: Amtsgericht Foto: Fischer-Santelmann

Auftaktworkshop



A woman with short brown hair, wearing a red jacket and glasses, is pointing at a map on a brick wall. She is standing in front of a brick wall with several maps and photographs pinned to it. Two other people, a man in a blue shirt and a woman in a white sweater, are looking at the map. The man is wearing glasses and has short brown hair. The woman in the white sweater has short brown hair and is wearing a pearl necklace. The brick wall is made of reddish-brown bricks. The maps and photographs are pinned to the wall with yellow pushpins. The woman in the red jacket is also wearing a watch on her left wrist. The man in the blue shirt is wearing a plaid shirt underneath. The woman in the white sweater is wearing a white cable-knit sweater. The scene appears to be an indoor setting, possibly a community center or a meeting room.



Ein durchgängiges Wegeverbindungsnetz wird als grünes Band durch die Innenstadt gezogen. Sie verbindet zum einen die Parkmöglichkeiten, zum anderen werden eine ruckwarme Erschließung der Geschäfts- und Aufenthaltsqualität geschaffen.

Blockinnenbereich – Abschnitt 1

Kunst im öffentlichen Raum und eine stromige Beleuchtung weiten vorhandene Fußwege auf und vermitteln mehr Sicherheit.

Blockinnenbereich – Abschnitt 2 Variante 1

Wegführung über den DINN-Parkplatz in Richtung einer kleinen Grünfläche. Die Fahrradstellplätze sollten einwandfrei sein.

Blockinnenbereich – Abschnitt 2 Variante 2

Entlang des Weges könnte hier ein kleiner Grünzug mit Aufenthaltsmöglichkeiten und kleinen Spielgeräten entstehen. Insgesamt ist auf eine einheitliche Ausstattung, wie in Bezug auf die Möblierung und Beleuchtung zu achten.

Blockinnenbereich – Abschnitt 3

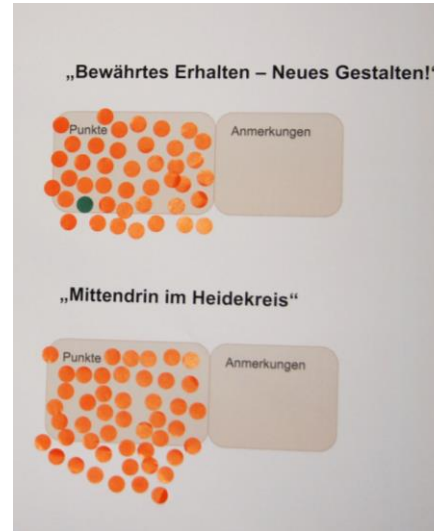
Wegverbindung über den kleinen Platzlatten an der „Worth“ und über die Privatgrundstücke. Hier könnten die bis hin Meter breit am Grundstücksrand erworbenen werden und zu einem Weg durchs Grün in Richtung „Banken“-Parkplatz getarnt werden. Auf dem Parkplatz ist der Fußgängerförmig zu gestalten. Der Weg sollte, wie in den anderen Bereichen, farblich gekennzeichnet sein.

Blockinnenbereich – Abschnitt 4

Wegführung über den kleinen Platzlatten an der „Worth“ und über die Privatgrundstücke. Hier könnten die bis hin Meter breit am Grundstücksrand erworbenen werden und zu einem Weg durchs Grün in Richtung „Banken“-Parkplatz getarnt werden. Auf dem Parkplatz ist der Fußgängerförmig zu gestalten. Der Weg sollte, wie in den anderen Bereichen, farblich gekennzeichnet sein.

[illegible]

Abschlussveranstaltung



„Bewährtes Erhalten – Neues Gestalten“

„Eine sichere, attraktive
Straßenraumgestaltung für
alle Verkehrs-
teilnehmerInnen“



Beteiligungsergebnisse

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung



Inhalt

Teil 1

- Grundlagen/Ausgangssituation
- Zusammenfassung/Aktualisierung der Bestandsanalyse
- Beteiligungsergebnisse
- Leitziele für die Innenstadt
- Städtebauliches Entwicklungskonzept
 - Mit Handlungs- und Entwicklungsschwerpunkten
- Maßnahmen, Zeit- und Kostenplanung

Teil 2

- Gestaltungsleitfaden

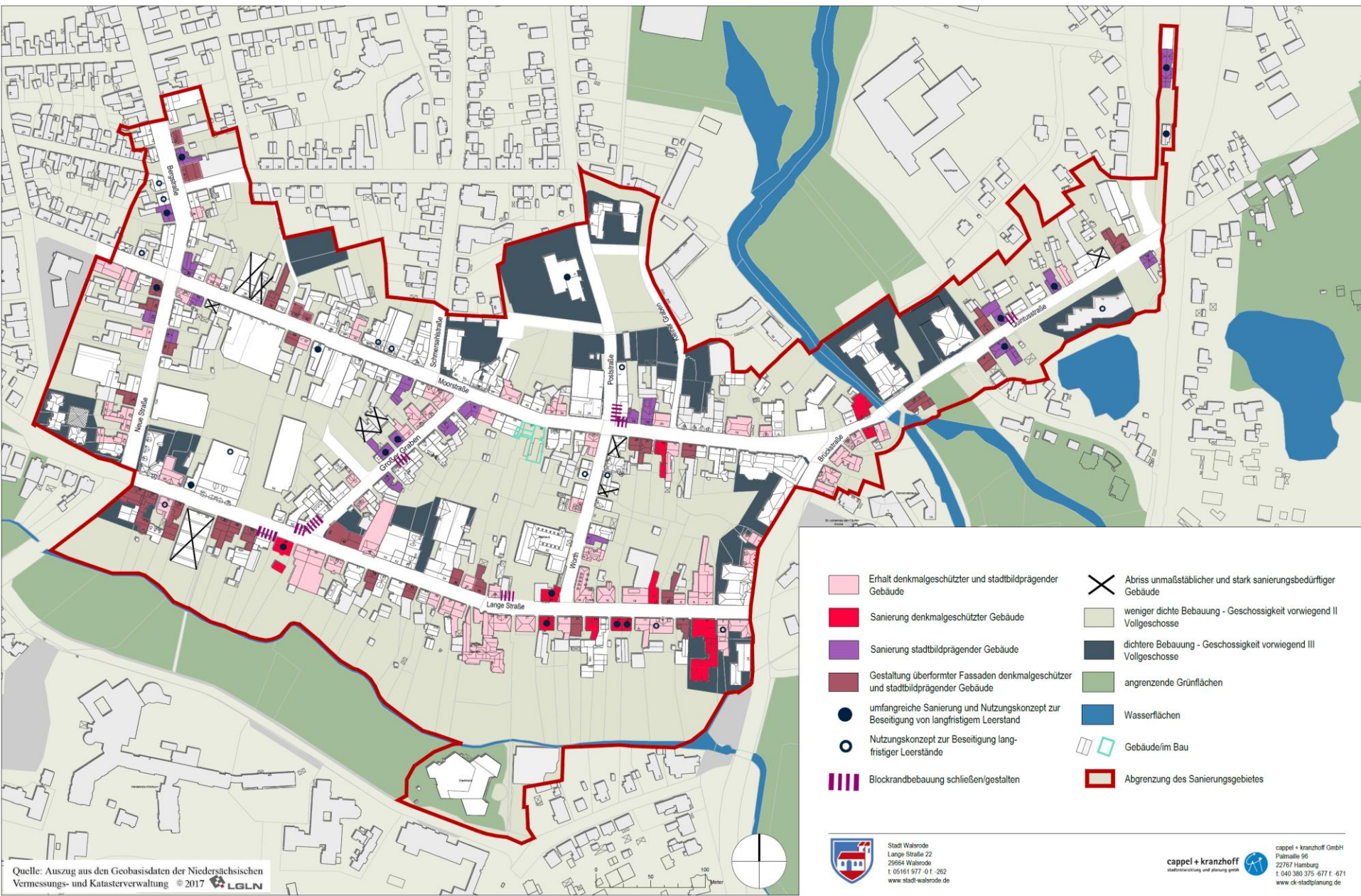
Handlungsschwerpunkte - Gebäude und Gebäudeumfeld

- ☐ Ein einheitliches, identitätsstiftendes Stadtbild mit Wiedererkennungswert schaffen
- ☐ Erhalt der historisch bedeutenden und stadtbildprägenden Gebäude
- ☐ Erhalt positiv prägender Gebäude, Verbesserung des Erscheinungsbilds von stadtbildprägenden Gebäuden
- ☐ Rückbau von Überformungen an stadtbildprägenden Gebäuden
- ☐ Sanierung fehl- und mindergenutzter Gebäude inklusive Nutzungsoptimierung
- ☐ Verbesserung der städtebaulich-räumlichen Qualitäten durch Erhalt und Herstellung erlebbarer Raumkanten und angepasster Bebauungsstrukturen

Handlungsschwerpunkte - Gebäudenutzung

- ☐ Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion
- ☐ Entwicklung nachhaltiger Nutzungskonzepte
- ☐ Stärkung der touristischen Versorgung
- ☐ Ausbau als Standort für besonderes, innenstadtnahes Wohnen
- ☐ Beseitigung von Leerständen
- ☐ Neuordnung und Beschilderung der Parkplatzanlagen

Handlungsschwerpunkte - Gestaltungskonzept - Gebäude



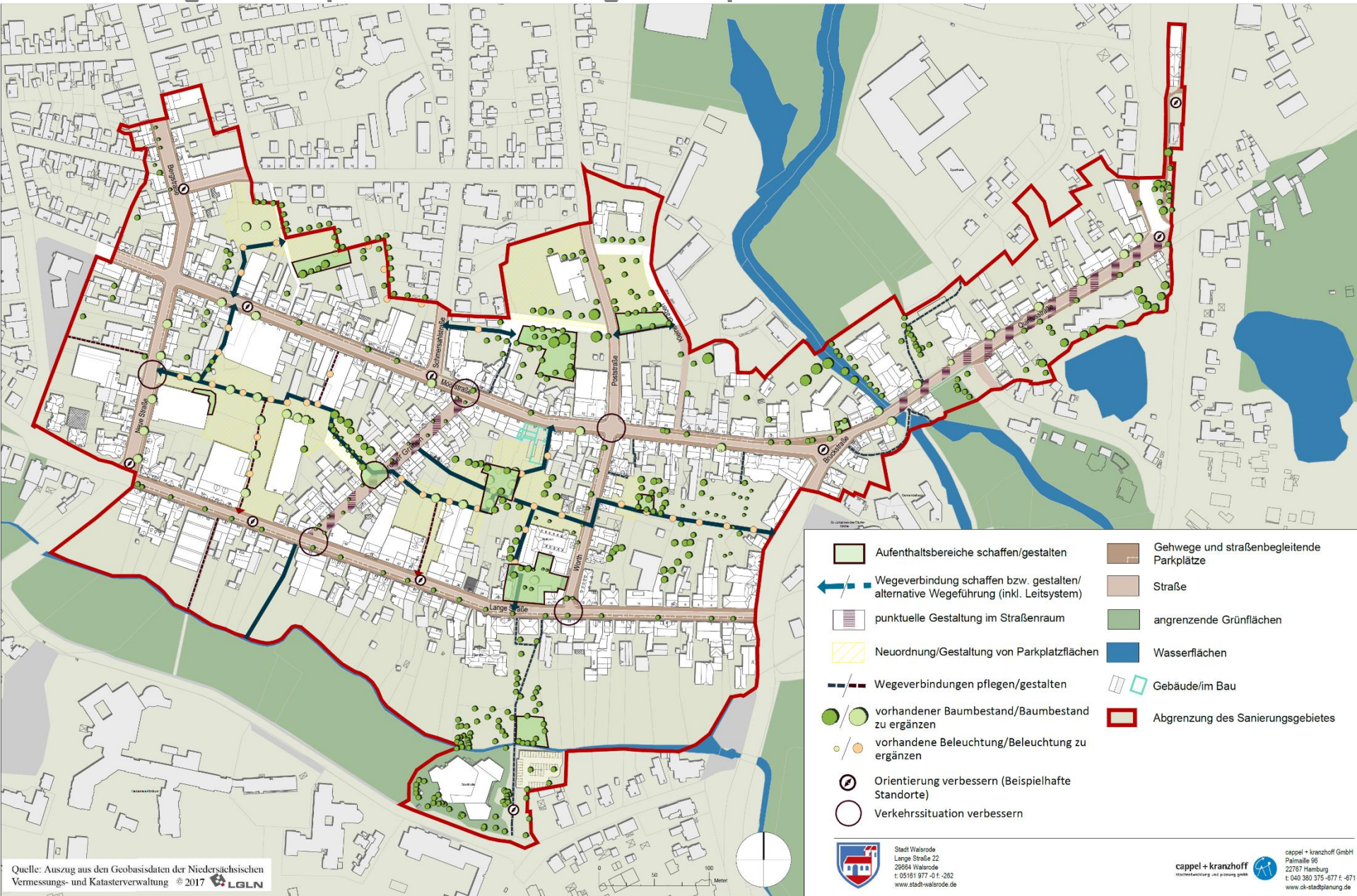
Handlungsschwerpunkte - Verkehr und Erschließung

- ☐ Vermeidung von Parksuchverkehren durch eine bessere Ausschilderung der Parkplätze
- ☐ Stärkung des Radverkehrs
- ☐ Beseitigung von Gefahrenstellen im Straßenraum
- ☐ Gestalterische Verbesserungen bzw. Verbesserung der Verkehrssicherheit im Straßenraum – barrierefrei und in einheitlichem Design
- ☐ Ausbau und Attraktivierung von Fußwegeverbindungen

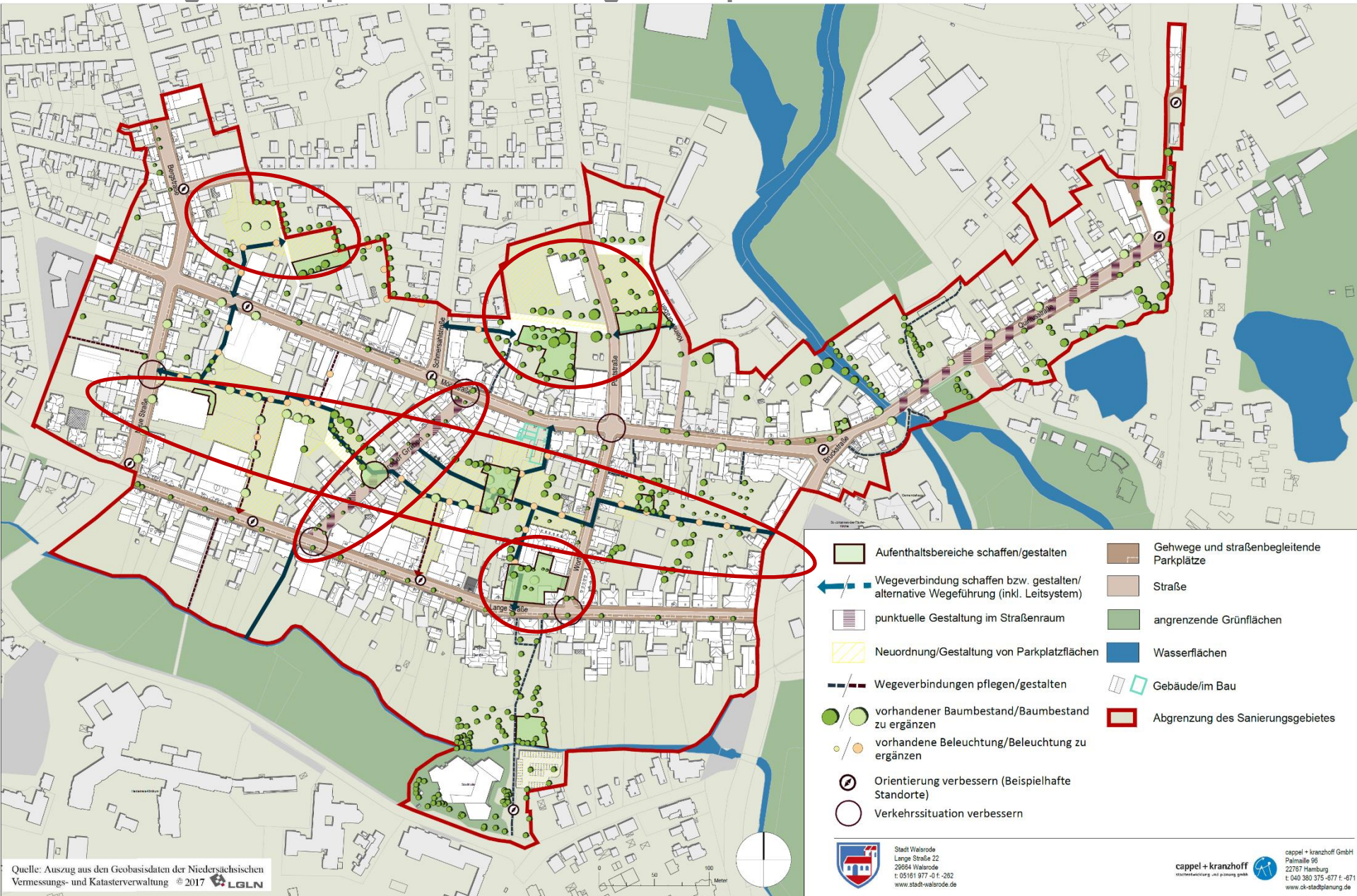
Handlungsschwerpunkte - Grün- und Freiraum

- ☐ Aufwertung der Innenstadt als Standort für Tourismus und Naherholung
- ☐ Schaffung gestalterischer Qualitäten im öffentlichen (Straßen-) Raum (z.B. Bepflanzung, einheitliche Materialwahl, durchgängiges Beleuchtungskonzept, multifunktionale Möblierung), möglichst barrierefrei
- ☐ Gestaltung von Aufenthaltsräumen
- ☐ Gestaltung von Wegeverbindungen

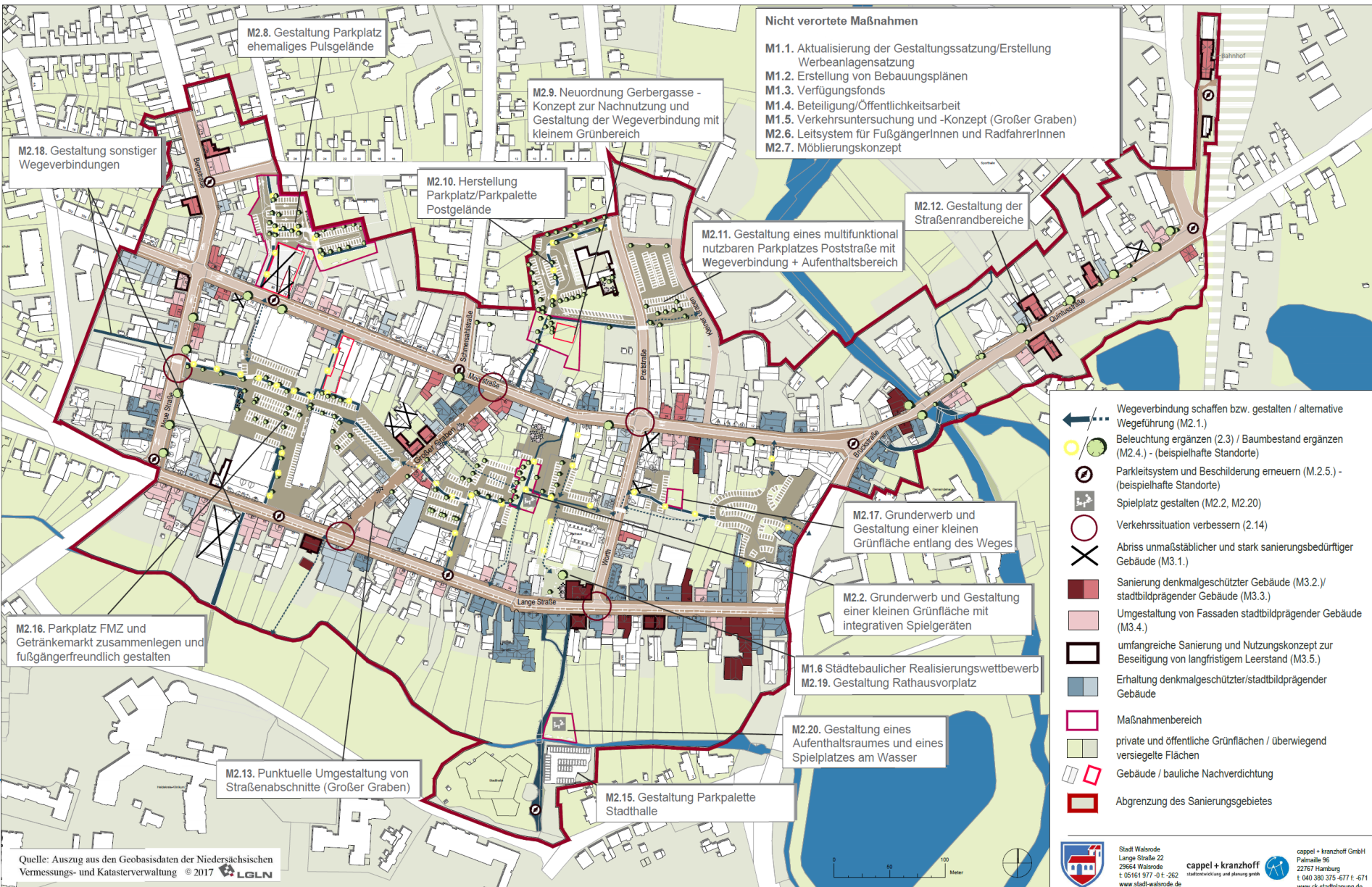
Handlungsschwerpunkte - Gestaltungskonzept – öffentlicher Raum



Handlungsschwerpunkte - Gestaltungskonzept – öffentlicher Raum



Maßnahmenkonzept



Maßnahmensteckbriefe

M1.1. Aktualisierung der Gestaltungssatzung/Erstellung eine Werbeanlagensatzung

Bei Neubauten und Umgestaltungsmaßnahmen an Gebäuden ist es notwendig, sich an den Vorgaben der Gestaltungssatzung zu halten. Die Gestaltungssatzung stammt aus dem Jahr 1995 und soll an die veränderten Bedingungen angepasst werden. Ein Gestaltungsleitfaden wurde im Zuge dieses Rahmenplanes erarbeitet. Die Satzung soll entsprechend anpasst werden. Für eine dem Stadtbild angemessene Gestaltung der Werbeanlagen wird zusätzlich eine Werbeanlagensatzung erstellt, die die Gestaltungssatzung ergänzt und den genauen Handlungsspielraum aufzeigt. Ein geschärftes Bewusstsein für ein attraktives Stadtbild und ein sensibler Umgang mit historisch bedeutsamer Bausubstanz führen dazu, dass Werbeanlagen dezent eingesetzt werden und sich in den Straßenraum integrieren. Hierfür gibt es bereits zahlreiche positive Beispiele in der Innenstadt.

Leitziel	Baukultur bewahren und weiterentwickeln
Akteure	Stadt Walsrode
Kosten	10.000
Priorität	1

M2.2. Grunderwerb und Gestaltung einer kleinen Grünfläche mit integrativen Spielgeräten im Blockinnenbereich

- Kleine Grünfläche mit Aufenthaltsmöglichkeiten
- Sitzmöglichkeiten und integrative Spielgeräte
- Beteiligung der NutzerInnen und EigentümerInnen angrenzender Flächen



M2.8. Gestaltung Parkplatz ehemaliges Pulsgelände

- Neuordnung der Parkplatzflächen
- Gestaltung einer kleinen Grünfläche
- Eigenständig geführter Fußweg – ggf. farblich absetzen
- Begrünung



M2.13. Punktuelle Umgestaltung von Straßenabschnitten (Großer Graben)

- punktuelle Gestaltungsmaßnahmen
- ansprechende Möblierung und Reduzierung des ruhenden und auch fließenden Verkehrs
- Ausstattungselemente an den Empfehlungen im Gestaltungsleitfaden orientieren
- Umwidmung des Großen Grabens als Fußgängerzone oder als Einbahnstraße soll geprüft und ggf. zeitweise getestet werden



Maßnahmensteckbriefe

M2.5. Parkleitsystem und Beschilderung

Ziel ist es die Orientierung in der Innenstadt, auch für Ortsfremde zu verbessern. Für eine gesamtheitlich abgestimmte Beschilderung sollte ein Beschilderungskonzept erstellt werden.

Besonders wichtig erscheint die Ausschilderung der Parkplätze. Daneben sollen aber auch wichtige Orte in der Stadt ausgeschildert werden. Zusätzlich könnte über das bestehende Gewerbe (Hotels, Gastronomie, Geschäfte) informiert werden.

Wünschenswert wäre eine Kopplung dieser Informationen, um bei der Wahl der Parkplatzanlage zu unterstützen. Bei der Entwicklung eines Parkleitsystems sollten die wichtigen Orte in der Stadt bereits berücksichtigt werden.

Mit Hilfe eines Parkleitsystems soll der fließende Verkehr leichter und zielgerichteter durch die Stadt geführt werden, um unnötigen Parksuchverkehr zu vermeiden.

Leitziel	Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum schaffen
Akteure	Stadt Walsrode
Kosten	50.000 €
Priorität	1

Maßnahmensteckbriefe

M4.3. Modernisierung von vorerst 20 sonstigen stadtbildprägenden Gebäuden mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Dieser Maßnahmenbereich betrifft die Erhaltung von privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden, die von Bedeutung für das Stadtbild sind und bei denen zur langfristigen Sicherung und Nutzung der Bausubstanz Erhaltungsmaßnahmen notwendig sind. Die Eigentümer dieser Gebäude haben die Möglichkeit, Städtebauförderungsmittel für die Modernisierung in Anspruch zu nehmen, sofern keine anderen Förderungen in Frage kommen.

Leitziel	Baukultur bewahren und weiterentwickeln		
Akteure	Privat		
Kosten	1.000.000 €	Priorität	1

Kosten- und Finanzierungskonzept

A. Ausgaben		
1	Vorbereitung der Sanierung	Kosten
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung, Gutachten, Bebauungspläne (20.000), Nutzungskonzepte, Realisierungswettbewerb (25.000), Aktualisierung Gestaltungssatzung (5.000), Werbeanlagensatzung (5.000), Verkehrsuntersuchung (-konzept) Großer Graben (8.000), Möblierungskonzept (3.000), sonstige Gutachten	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	50.000 €
2	Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	
	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	50.000 €
3	Grunderwerb	
3.1	Grunderwerb im geringfügigen Umfang kann bei der Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen erforderlich sein; pauschal	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	66.800 €
3.3	Grunderwerb zur Herstellung/Neuordnung von Stellplatzflächen Puls Gelände; EP = gemittelten Schätzwert; Verkehrswertgutachten erforderlich	766.544 €
3.4	Grunderwerb Bahnhofsgebäude zur Einrichtung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung; EP = gemittelter Schätzwert; Verkehrswertgutachten erforderlich	90.253 €
3.5	Grunderwerb im Blockinnenbereich 2 (Rathaus) zur Herstellung einer kleinen Grünfläche; EP = gemittelter Schätzwert; Verkehrswertgutachten erforderlich	126.000 €
3.6	Grunderwerb im Blockinnenbereich 3 (Banken) zur Herstellung einer kleinen Grünfläche; EP = gemittelter Schätzwert; Verkehrswertgutachten erforderlich	33.000 €

Kosten- und Finanzierungskonzept

4	Ordnungsmaßnahmen	
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	15.000 €
4.2	Gebäudeabbruch und Geländefreimachung in den Bereichen a. Lange Straße 69-71 mit 1.261m² Grundfläche (2-3 G.), b. Moorstraße 78 + 80 mit 914 m² (1-2 G.), c. Moorstraße 25 mit 221 m² (2 G.), d. Worth 14 mit 125 m² (2 G.), e. Quintusstraße 21 mit 200 m² (2 G.)	418.500 €
4.3	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen	
4.3.1	Gestaltung Rathausvorplatz	170.720 €
4.3.2	Gestaltung eines Platzes/einer Grünfläche im Blockinnenbereich (hinterm Rathaus)	151.200 €
4.3.3	Gestaltung eines Platzes/einer Grünfläche im Blockinnenbereich (zwischen Worth und Kirchplatz)	26.400 €
4.3.4	Gestaltung eines Aufenthaltsraumes mit Spielplatz am Wasser (Fuldepark)	93.750 €
4.3.5	Punktueller Umgestaltung der Straße (Mobiliar) Großer Graben	107.200 €
4.3.6	Punktueller Umgestaltung der Straßerandbereiche/Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger (Mobiliar, Bepflanzung) Quintusstraße (300 m Länge)	100.000 €
4.3.7	Bau/Gestaltung einer Wegeverbindungen durch die Blockinnenbereiche (1-Fachmarktzentrum, 2-Rathaus, 3-Banken)	195.720 €
4.3.8	Ergänzung der Beleuchtungsanlagen	120.000 €
4.3.9	Ergänzung des Baumbestandes	40.000 €
4.3.10	Parkleitsystem und Beschilderung	50.000 €
4.3.11	Leitsystem für FußgängerInnen und RadfahrerInnen	25.000 €
4.3.12	Ergänzung des Stadtmobiliars	50.000 €
4.3.13	Umgestaltung Parkplatz ehemaliges Pulsgelände	216.000 €
4.3.14	Parkplatz FMZ und Trink Gut zusammenlegen und fußgängerfreundlich gestalten	100.000 €
4.3.15	Umgestaltung Parkpalette "Stadthalle" (1.200 m² Grundfläche); pauschal	250.000 €
4.3.16	Umgestaltung Grünfläche und Parkplatz Postgelände	348.000 €
4.3.17	Neuordnung Gerbergasse	180.000 €
4.3.18	Herstellung Parkhaus Postgelände	800.000 €
4.3.19	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten; pauschal (rd. 10 % der Ordnungsmaßnahmen)	347.220 €
4.4	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung; pauschal	15.000 €



5	Baumaßnahmen	
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen	
5.1.1	Modernisierung des alten Rathauses; anteilige Förderung pauschal	500.000 €
5.2	Private Baumaßnahmen	
5.2.1	Sanierung und Modernisierung von denkmalgeschützten Gebäuden mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (Funktions-, Gestaltungs- und Substanzmängel). Zuschuss vorerst für 11 Gebäude; pauschal	600.000 €
5.2.2	Sanierung und Modernisierung von sonstigen stadtbildprägenden Gebäuden mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (Funktions-, Gestaltungs- und Substanzmängel), Entwicklung von Nachnutzungskonzepten. Zuschuss vorerst für 20 Gebäude; pauschal	1.000.000 €
5.2.3	Umgestaltung von städtebaulich nicht angepassten Fassaden und/oder unmaßstäblichen Baukörperstrukturen. Zuschuss vorerst für 25 Gebäude; pauschal	625.000 €
5.2.4	Sanierung und Modernisierung von fehl- und mindergenutzten Gebäuden mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (Funktions-, Gestaltungs- und Substanzmängel), Entwicklung von Nachnutzungskonzepten. Zuschuss vorerst für 5 Gebäude; pauschal	250.000 €
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit; inkl. einer behindertengerechten Toilette (rd. 10 % der Baumaßnahmen).	297.500 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 5		8.479.807 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte	
6.1	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb	443.533 €
6.2	Citymanagement, pauschal 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 €
B.2	Erlöse aus Grundstücksverkäufen (Moorstraße 78 + 80)	580.580 €
Summe Einnahmen		830.580 €

C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	8.242.760 €
---	--------------------

D. Finanzierung	
zu finanzierende Summe	8.242.760 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt, 2017: 45 %)	2.922.587 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt, 2017: 45 %)	2.922.587 €
Anteil Stadt Walsrode (1/3 von gesamt, 2017: 10 %)	2.397.587 €
Anteil Stadt Walsrode p.a. (8 Jahre Laufzeit)	299.698 €

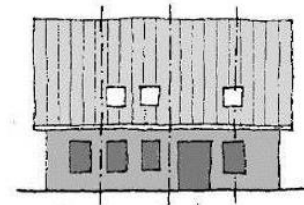
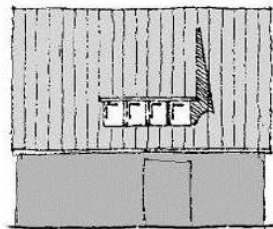
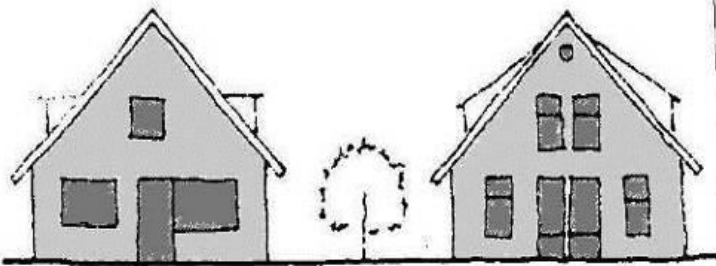


Gestaltungsleitfaden – Was ist das?

- Teil des Rahmenplans
- Formuliert gestalterische Ziele und Vorgaben
- Wesentliches Ziel: Stadtgestaltung als Merkmal, als Markenzeichen der Innenstadt herausarbeiten
- Hilfestellung (Erläuterungen + Illustrationen) für BauherrInnen und ArchitektInnen
- Als Anregung Erhaltenswertes zu erhalten, gestalterische Mängel zu beseitigen und Neues mit Blick auf die baukulturelle Tradition zu entwickeln
- Unterstützung und Motivation – denn: ohne private Initiative der BürgerInnen ist eine nachhaltige Stadtsanierung nicht möglich

Stadtbild, Gebäude und Gebäudeumfeld

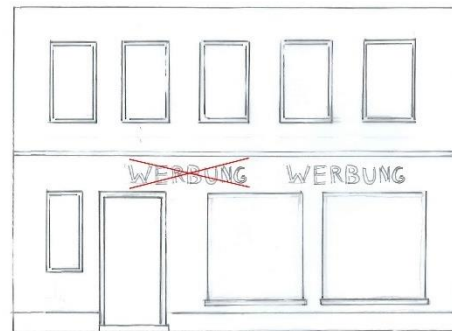
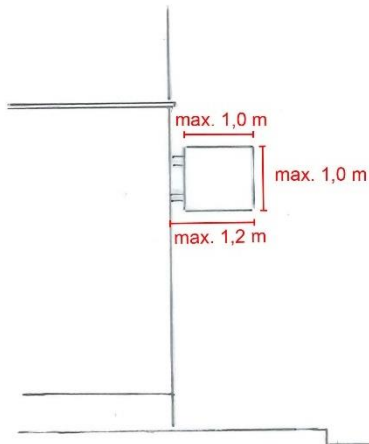
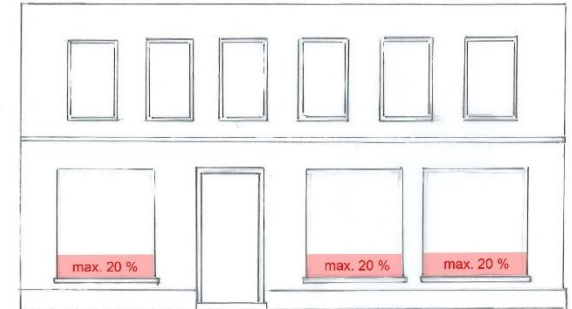
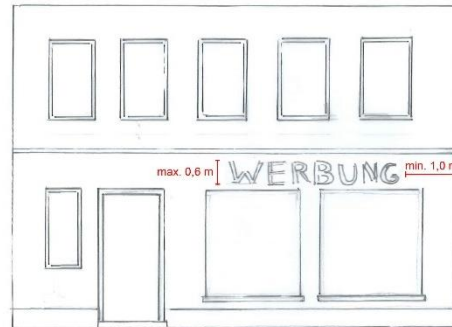
- Zentraler Bestandteil des Gestaltungsleitfadens
- Aussagen zu:
 - ☐ Stadtbildprägenden Gebäuden
 - ☐ Gebäudetypen
 - ☐ Empfindlichkeitsbereichen
 - ☐ Parzellenstruktur/Baufluchten
 - ☐ Baukörper – Hausformen, Maßstab und Proportionen
 - ☐ Gebäudegestaltung - Fassadenstruktur, -material, -farbe und -gliederung
 - ☐ Dächer und Dachaufbauten
 - ☐ Gebäudeumfeld - Kragdächer, Markisen, Rollläden



Werbeanlagen

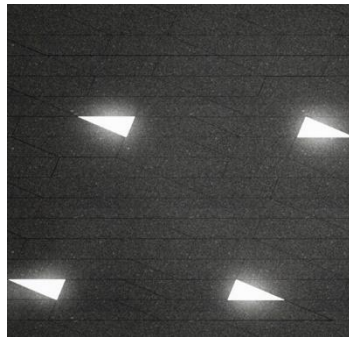


Werbeanlagen



Öffentlicher Raum

- Weiterer wichtiger Bestandteil des Gestaltungsleitfadens
- Aussagen zu:
 - ☐ Gestaltung von Straßen und Wege
 - ☐ Freiflächen und Plätze
 - ☐ Blockinnenbereiche
 - ☐ Barrierefreiheit
 - ☐ Begrünung im öffentlichen Raum
 - ☐ Parkplätze
 - ☐ Ausstattungselemente im öffentlichen Raum (Beleuchtung, Mobiliar)



Rahmenplan Innenstadt Walsrode

