

V o r l a g e

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
über den Bau- und Umweltausschuss

**Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus – Projektauftrag 2016“;
Förderantrag für das Projekt Edelhöfe Helmstedt – ein lebendiges Stadtquartier**

Im Rahmen des o.g. Förderprogrammes hat sich die Stadt mit dem Projekt Edelhöfe Helmstedt um Zuschüsse beworben. Da das Programm in diesem Jahr kurzfristig seitens des Bundes aufgelegt wurde, ist der notwendige Beschluss zur Bereitstellung der Eigenmittel auch nach der Abgabefrist (19.04.16) möglich. Dies wird mit dieser Vorlage nachgeholt.

Die Planung und Umsetzung der Quartiersentwicklung Edelhöfe soll insgesamt 28,7 Mio. € betragen. Auf der Basis einer Berechnung der unrentierlichen Kosten wird eine Förderung von 8,3 Mio. € beantragt. Aufgrund der Haushaltsnotlage der Stadt Helmstedt beträgt der Eigenanteil bei diesem Programm für die Stadt 10 % (830.000 €), die restlichen 7,47 Mio. € trägt der Bund. Umgesetzt wird die Maßnahme von der Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mhH, die sich mit einer Summe von 20,4 Mio. € beteiligt.

Die Einzelheiten hinsichtlich der Zusammensetzung der Kosten und der grundsätzlichen Idee bezüglich der Entwicklung/Umsetzung sind dem anhängenden Antrag zu entnehmen.

Beschlussvorschlag:

Für die Projektentwicklung „Edelhöfe – ein lebendiges Stadtquartier“ wird ein Zuschuss in Höhe von 7,47 Mio. € aus den Mitteln des Bundesprogrammes „Nationale Projekte des Städtebaus“ beantragt. Der Eigenanteil der Stadt wird in Höhe von 830.000 € in die Haushalte 2017-2019 eingestellt.

In Vertretung

Gez. Henning Konrad Otto

(Henning Konrad O t t o)

Anlage

Projektblatt zur Skizze

zur **Fördermaßnahme:** Nationale Projekte des Städtebaus - Projektauftrag 2016
im **Förderbereich:** **Gesamtfinanzierung im Ausnahmefall: Kommune oder Land befinden sich in Haushaltsnotlage**

Stadt Helmstedt, Markt 1, 38350 Helmstedt

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Online-Kennung: 100294375
Akronym: HE_Edelhoefe

**Deichmanns Aue 31-37
53179 Bonn**

FKZ:
Kennwort:

<i>Eingerahmte Felder bitte freilassen</i>

Skizzeneinreicher: Stadt Helmstedt
Markt 1, 38350 Helmstedt

Ausführende Stelle: Stadt Helmstedt, Geschäftsbereich 2, Herrn Henning Konrad Otto
Markt 1, 38350 Helmstedt

Planzeitraum: Vom 01.11.2016 bis 31.12.2019

Thema:

Für eine partielle Neubebauung innerhalb der Altstadt soll ein innovativer Planungsprozess initiiert werden, bei dem in einem offenen Diskussionsraum stadtplanerische Überlegungen, Investorenwünsche sowie Ansprüche der betroffenen Eigentümer abgewogen und umgesetzt werden.

Projektleitung: Herr Andreas Bittner, (Tel.: +49 5351 175210), andreas.bittner@stadt-helmstedt.de

Wichtige Angaben:

- Mit dem Vorhaben ist noch nicht begonnen worden.
- Die Datenschutzhinweise wurden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Liste der beigefügten Skizzenunterlagen:

- Angaben zu den Ansprechpersonen
- Angaben zur Finanzierung
- Kurzfassung der Vorhabenbeschreibung
- Projektbeschreibung

Helmstedt, 19.04.2016

Ort und Datum

Name / Unterschrift

A00 Projektskizzen einreichende Kommune

Rechtsverbindlicher Name des/der Skizzeneinreicher(s)/(in) <0110>

A01

Straße <0120>

A02

Postleitzahl <0150a>

A03

Ort <0160a>

A04

Bundesland <0130>

A05

Postfach <0130>

A06

Postleitzahl (zu Postfach)

A07

Ort (zu Postfach) <0160b>

A08

Telefon-Nr.: <0270>

A11

Fax-Nr.: <0281>

A12

E-Mail-Adresse

A13

S00 Ausführende Stelle

Name <0210>

S01

Straße <0225>

S02

Postleitzahl <0230a>

S03

Ort <0240a>

S04

Bundesland <0220>

S05

Postfach <0230b>

S06

Postleitzahl (zu Postfach)

S07

Ort <0240b>

S08

Telefon-Nr.:

S11

Fax-Nr.:

S12

E-Mail-Adresse

S13

SKI Personenbezogene Daten

Kontaktpersonen der Kommune

P01	Anrede Herr	P02	Vorname Andreas	P03	Name <0294> Bittner	P04	akad. Grad
P05	Telefon-Nr.: <0295> +49 5351 175210		P06 Fax-Nr.: <0297> +49 531 595714				
P07	E-Mail-Adresse <0296> andreas.bittner@stadt-helmstedt.de						

D00 Datenschutzhinweis:

D01 Die im Antrag enthaltenen personenbezogenen Daten und sonstigen Angaben werden vom Empfänger des Antrags und seinen Beauftragten im Rahmen seiner/ihrer Zuständigkeit erhoben, verarbeitet und genutzt. Eine Weitergabe dieser Daten an andere Stellen richtet sich nach dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) bzw. diesem vorgehenden Rechtsvorschriften (§1 Abs. 3 BDSG).

Soweit der Antrag personenbezogene Daten von Beschäftigten des/der Antragsteller(s)(in) oder sonstigen natürlichen Personen enthalten sind, wurden diese entsprechend den Datenschutzhinweisen informiert und deren Einverständnis eingeholt.

Ja

SKI Vorhabenbezogene Daten

V00

Projekttitel

V05 HE_Edelhoeefe

Thema/Headline (bestehend aus einem erklärenden Satz) <0100>

V06 Für eine partielle Neubebauung innerhalb der Altstadt soll ein innovativer Planungsprozess initiiert werden, bei dem in einem offenen Diskussionsraum stadtplanerische Überlegungen, Investorenwünsche sowie Ansprüche der betroffenen Eigentümer abgewogen und umgesetzt werden.

Kurzbeschreibung

Kurzbeschreibung des Projekts

Viele städtebauliche Projekte der letzten Jahre, die sich mit neuem Innenstadtwohnen befassen, werben mit einnehmenden Slogans wie „Wohnen für Generationen“. Derartige Werbebotschaften insinuieren die Aussage: Stadt ist etwas „altes, irgendwie heimeliges“ und „für viele da“!

Doch bereits ein kurzer Blick hinter die Werbeproschüren zeigt, dass gerade Letzteres durch die meisten dieser oben skizzierten Projekte nur unzureichend umgesetzt wird. Für „viele da“ sollte eigentlich übersetzt werden mit: Von einer Vielzahl von Akteuren multifunktional belebt. Allerdings steht dieser simplen Erkenntnis oft die wirtschaftliche Betrachtungsweise einer Quartiersentwicklung durch einen Investor entgegen. Dass eine derartige Herangehensweise eben nicht zu einer Belebung führt, sondern langfristig vielmehr eine Ghettoisierung provoziert, kann in der Vergangenheit durch verschiedene Beispiele belegt werden.

Mit dem Projekt HE_Edelhoeefe soll, um diesen unzureichenden Handlungsansätzen einen Kontrapunkt entgegen zu setzen, an einem innerstädtischen Baublock mit Entwicklungsbedarf ein innovativer Planungsprozess für eine Neubebauung beispielhaft in Gang gesetzt werden, bei dem in einem offenen Diskussionsraum neben dem reinen Renditedenken auch stadtplanerische Überlegungen sowie Ansprüche und Wünsche der Eigentümer im Bestand bereits im Rahmen der konkreten Projektierung abgewogen werden.

Das betroffene Areal erlebte bereits eine Vielzahl typischer Entwicklungsszenarien, die sich in zwei Jahrzehnten immer an den jeweils aktuellen städtischen und gesellschaftlichen Bedürfnissen orientierten: Vom multikulturellen Zentrum als Leuchtturmprojekt, über das großflächige Einkaufserlebnis im Zentrum der Stadt bis hin zur Alten- und Pflegewohnanlage wurde eine Vielzahl von Plänen, Modellen und Konzepten erarbeitet, diskutiert und begutachtet. Eine Umsetzung erfolgte allerdings aus den verschiedensten Gründen bis heute nicht. Derzeit wird die Fläche provisorisch als großflächiger Parkplatz genutzt.

Ausgehend von den Erfahrungen aus dem EXWOST Modellvorhaben Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) Kybitzstraße/Schuhstasse in Helmstedt soll hier für eine Quartiersentwicklung ein weitergehendes Engagement aktiviert werden. Neben den Eigentümern des Bestandes sollen die künftigen Investoren, Planer sowie Betreiber zusammen mit der Kommune für dieses Quartier „eine Stadt im Kleinen“ visionär vordenken und gemeinsam einen Weg der vielfältigen Durchmischung finden und umsetzen.

Besondere Qualitätsansprüche des Projekts (“Premiumqualität“)

Qualitätsansprüche

Mit dem Projekt HE_Edelhoefe wird das Ziel verfolgt, für zukünftige Baublöcke in der Innenstadt eine neue Grundorientierung in der städtebaulichen Entwicklung zu implementieren. Der Schlüssel hierzu liegt in der Erkenntnis, dass Stadt als multifunktionales Gebilde nur funktionieren kann, wenn ein Miteinander von verschiedenen Nutzungen erfolgt.

Eine Konzentration von Einrichtungen eines Typs führt nicht zwangsläufig zu einer generellen Belebung von Innenstadtlagen, sondern kann auch als beginnende Ghettoisierung gedeutet werden, die andere Nutzungen in diesem Bereich unattraktiv macht.

Um das demographische Gleichgewicht in einem Stadtquartier sicherzustellen, müssen deshalb die Quartiere vorrangig für Bevölkerungsschichten interessant gemacht werden, die sich sonst im direkten Umfeld der Oberzentren installieren würden: Menschen in den 30ern mit guten Jobs und kleinen Kindern, die kleinstädtische Urbanität als idealen Lebensort für sich erkennen. Für die besonderen Bedürfnisse dieser Zielgruppe werden bereits in der Planung Räume entwickelt, die Dienstleistungen wie eine flexible und exklusive Kinderbetreuung in der unmittelbaren Nachbarschaft oder eine komfortable Bereitstellung von Parkraum sicherstellen.

Zugleich sollen aktive Senioren das Quartier als reizvolles Wohnumfeld wahrnehmen, da sie dort mit Angehörigen jüngerer Generationen leben, Anregungen erfahren und eigene Lebenserfahrung vermitteln können.

Zentrales Leitbild funktionierender Stadtquartiere ist die Durchmischung funktionaler, räumlicher und demographischer Strukturen. Das geplante Neben- und Miteinander innerhalb eines Stadtquartiers verlangt ein anspruchsvolles Raumprogramm. Es sind explizit für die diversen Nutzungen Raum-, Struktur- und Parkangebote vorzuhalten.

Die Architektur des Quartiers muss diese Durchmischungsvielfalt widerspiegeln. Zugleich sollte sie eine hohe materielle und ökologische Bauqualität aufweisen und sich damit von einem reinen Investorenbau distanzieren.

Geplant sind im Bereich des noch unbebauten Edelhofareals Angebote für verschiedene Wohnformen, -größen und Besitzarten. Räumlichkeiten für Gastronomie und gewerbliche Nutzungen sollen das Nutzungsspektrum ergänzen und das auf dem Gelände befindliche Baudenkmal der alten Brennerei harmonisch mit einbeziehen.

Will man die Vitalisierung eines Stadtquartiers anstoßen, kann man sich nicht nur projektspezifisch auf das Schließen einer Baulücke konzentrieren. Es ist der gesamte Baublock mit seiner vorhandenen Bausubstanz und den damit involvierten Eigentümern zu betrachten.

Oberste Priorität hat die Teilhabe der angrenzenden Eigentümer am Entwurfsprozess des Neubaus. Es wird ein Arbeitskreis gebildet, der die Themen Wohnformen und Verdichtung, Anteil Tagespflege, Gewerbe und Gastronomie, Freiraumkonzept und Gestaltungskonzept diskutiert und in einen Gesamtentwurf integriert.

Projektbeschreibung: Ziele und Zweck des Projekts

Ziele und Zweck

Kleinstädte in nicht-prosperierenden Regionen sehen sich besonders vor zwei sich gegenseitig negativ beeinflussende Probleme gestellt: die Monofunktionalisierung und die Auswirkungen des demographischen Wandels im historischen Kerngebiet.

Die Innenstadt solcher Kleinstädte, die einstmals als Handelsplatz entstanden, einer Diversifizierung von Berufsständen Raum gegeben hat und von einem direkten Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten geprägt wurde, droht im Rahmen veränderter Wohn-, Arbeits- und Lebensbedürfnisse zukünftig ihre Daseinsberechtigung zu verlieren. Denkmalgeschützte Bausubstanz bestimmt noch immer das Stadtbild, ergänzt durch Bauten aus den 70-iger Jahren. Diese Baukörper schlossen die strukturell „beschädigten“ Blockbereiche mit monolithischen Formen in Verbindung mit einem eingeschränkten Nutzungsspektrum. Im Rahmen der Vermarktung dieser Flächen wurden bisher Investoren angesprochen, die diese Fläche in der Regel monostrukturell entwickelten. Je nach Zeitgeist und Bedarf entstanden z.B. Parkhäuser, Seniorenheime - immer um einen aktuellen Bedarf zu befriedigen. Stadtstrukturell war die Lücke damit geschlossen. Dass damit allerdings nur bedingt eine Belebung der Innenstadt erreicht wurde, wird erst nach einiger Zeit deutlich.

Demographiegerechter Umbau wird mittlerweile als eine primäre Stadtentwicklungszielsetzung wahrgenommen. In der Regel wird damit assoziiert, dass die Infrastruktur etwas nutzerfreundlicher für die ältere Klientel hergerichtet wird - ein paar Bordsteine werden abgesenkt und glatte Betonpflasteroberflächen verwendet. Wenn es etwas mehr sein soll, werden zusätzliche Plätze im Betreuten Wohnen zur Verfügung gestellt – Ziel erreicht!? Es stellt sich allerdings die Frage, ob die Folgen der demographischen Veränderungen tatsächlich so platt beantwortet werden können. Langfristig sicherlich nicht! Denn demographischer Wandel bedeutet ja nicht nur prozentual mehr Ältere, sondern eben auch weniger Jüngere, eine Veränderung im Bereich des Ausbildungsqualifikationsniveaus der Jüngeren oder auch einen Zuzug von sozial Schwächeren. All diese Faktoren schlagen sich unweigerlich räumlich nieder. Diese Verräumlichung von Strukturverschiebungen muss zwingend koordiniert werden, um die Vitalität der Innenstadt zu gewährleisten. Denn auch in Zeiten des demographischen Wandels funktionieren Städte immer von innen heraus!

Als Lösungsansatz soll ein etwas anderer Planungsprozess für eine Neubebauung in Gang gesetzt werden, bei dem neben dem reinen „Renditedenken“ auch stadtplanerische Überlegungen sowie Ansprüche und Wünsche der Eigentümer bereits im Rahmen der konkreten Projektierung gegeneinander abgewogen werden sollen. Das Besondere an dem Projekt ist die frühzeitige Einbindung eines verlässlichen Investors, eines Hauptnutzers der Neubebauung, einem Architekten mit Moderationserfahrung sowie der Bestandseigentümer, die eine Umsetzung des Projektes bereits in einer internen Machbarkeitsabwägung grundsätzlich befürworten.

Projektbeschreibung: Projektspezifische Maßnahmen

Projektspezifische Maßnahmen

Das Quartier Edelhöfe mit einer Größe von ca. 12.500 m² und 17 Grundstücken in privatem Eigentum ist ein Teil des historischen Stadtzentrums von Helmstedt (siehe Abb. 2).

Im ersten Schritt ist vorgesehen, die bestehende Arbeitsgruppe aus Stadt, Wohnungsbauunternehmen, Deutschem Roten Kreuz und Architekturbüro um die privaten Eigentümer des Quartiers zu erweitern. Die Standortgemeinschaft soll dabei zum aktiven Gestalter des Stadtquartiers heranwachsen und so an innerstädtischer Ausstrahlung gewinnen. Durch einen gezielten Moderationsprozess soll erreicht werden, die Erwartungen und Ziele der unterschiedlichen Eigentümer offenzulegen. In einem zweiten Schritt geht es darum, die Eigeninteressen mit einer gemeinsamen Quartiersstrategie zu vereinen.

In einem weiteren Baustein wird die Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation im Quartier vervollständigt sowie eine gemeinsame Entwicklungsperspektive erarbeitet.

Verschiedene Themen sollen dabei unabhängig von einem städtebaulichen Entwurf vorab unter dem Gesichtspunkt der Quartiersverträglichkeit im Stadtgefüge zusammengetragen werden; unter anderem:

- Einbindung von Gemeinschaftsflächen, Generationentreff, Kinderbetreuung, Besuchergästezimmer,
- Überlegungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Festlegung von Ausstattungs- und Modernisierungsstandards
- Anforderungsüberlegungen zur Barrierefreiheit,
- Überlegungen für eine gemeinsame Vermarktung

Das Ziel ist die gemeinsame Festlegung eines Raumkonzeptes (siehe Abb. 6) für die Entwicklungspotentiale Gebäudebestand, Neubauintegration und Freiraum.

Der nächste Schritt umfasst die Vergabe der Entwurfsarbeiten. Anforderungen an die architektonische Umsetzung sind unter anderem:

- Einfügen des Baublockes in das Stadtbild (siehe Abb 5)
- Orientierung der Kubaturen und der Fassadenstrukturierung am Bestand (siehe Ideenskizze)
- Definition der Außen- und Freiflächen
- Umsetzung der Nutzungs- und Altersstrukturmischung im Grundriss der Neubauten
- Sanierung des Baubestandes in Anlehnung an die erarbeiteten Quartiersverträglichkeiten

Die nächste Maßnahme umfasst die bauliche Umsetzung der Planungen durch die institutionellen und privaten Beteiligten.

Die Aufgaben des Quartiersmanagements liegen in der Betreuung der gemeinschaftlichen Einrichtungen (Gemeinschaftsflächen, Generationentreff, Tagesmutter, Kinderbetreuung, Besuchergästezimmer).

Der laufende Prozess wird aufzeigen, inwieweit diese Aufgaben erweitert werden sollen auf eine gemeinsame Vermarktung oder die Übernahme von Verwaltungs- und Hausmeistertätigkeiten etc.

Mit einer gemeinsamen Modernisierung des Baublockes sind Werbung und Außendarstellung unumgänglich. Vorgesehen ist in diesem Zusammenhang ein Bündel verschiedener Maßnahmen:

- Thematische Pressekonferenzen zum Projektfortschritt
- 14-Tage-Ausstellung, Einführungsvortrag und Führung durch die Ausstellung durch Stadt/Eigentümer
- Durchführung von Hoffesten
- Internetbegleitung als Fachbeitrag auf den Internetseiten der Stadt Helmstedt, KWG und DRK

Projektbeteiligte und Organisationsstruktur

Projektbeteiligte und Organisationsstruktur

Interessengeleitete Standortgemeinschaft, bestehend aus folgenden Mitgliedern und Partizipationen:
Stadt Helmstedt (Eigentümer der Freifläche/Denkmal)

- Stadtentwicklung, Belebung der Innenstadt
- Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH (KWG) (Bauherr und Investor)
- Vermieter und Verwalter von Wohnraum
- Architekturbüro Püschner (Planung und Moderation)
- Projektumsetzung
- Deutsches Rotes Kreuz (DRK) (Bauherr und Investor, Anbieter Tagespflege und Betreutes Wohnen)
- Selbstnutzer, Kita-Betreiber, Betreutes Wohnen, Tages- und Kurzzeitpflege
- Private Eigentümer (Vermieter und Eigennutzer)
- Aufwertung der eigenen Immobilie durch Gestaltung des Umfeldes

Ablauf- und Zeitplan

Ablauf- und Zeitplan <0900>

V07

bis April 2016

- Erarbeitung der Projektskizze unter Beteiligung der Standortgemeinschaft

02.06.2016

- Ratsbeschluss der Stadt zur Projektumsetzung

ab Juni 2016

- Änderung des Bebauungsplanes

bis September 2016

- Erarbeitung des Zuwendungsantrages

ab November 2016

- Beginn der Projektumsetzung
- Konkretisierung des Nutzungskonzeptes im Rahmen von Arbeitstreffen der Standortgemeinschaft; Schwerpunkte: Wohnformen und Verdichtung – Neubau und Altbestand, Arten der Kinderbetreuung und Anzahl der Betreuungsplätze, Anzahl der Einheiten für Tagespflege und Betreutes Wohnen, Gewerbe und Gastronomie, Freiraumkonzept unter besonderer Beachtung demographischer Aspekte (Barrierefreiheit, Betreuungseinrichtungen für Kinder, Spielplätze, Seniorengerechte Gestaltung, Gestaltung eines „lebenden Quartieres“), Gestaltungskonzept Bausubstanz unter Beachtung der Einbindung der Denkmale

Mai 2017

- Konkretisierung des Projektentwurfes bis zur Bauantragsreife, inkl. Kostenschätzung (Neubauplanung – Betreutes Wohnen und Wohnen, Sanierungsplanung für das Denkmal Brennerei, Sanierungsplanung für privaten Wohnungsbestand, Freiraumplanung)

ab Juli 2017

- Ausschreibung

ab September 2017

- Beginn der Umsetzung der Baumaßnahmen

Ende 2019

- Fertigstellung

SKI Zusätzliche Angaben und Anlagen der Projektskizze

Darstellungen des Projektes

- Mind. ein bis max. vier zeichnerische, bildliche oder kartografische Darstellungen des Projektes und seiner Verortung im städtebaulichen Umfeld. Bitte beachten Sie, dass neben der Darstellung des Projektes sowie den zeichnerischen, bildlichen und kartografischen Darstellungen keine weiteren Unterlagen für die Vorprüfung Ihres Projektantrages berücksichtigt werden können. Wir bitten Sie daher von der Zusendung weiterer Materialien (Baupläne, Infotafeln, Broschüren etc.) zunächst abzusehen.

Nachweis einer Haushaltsnotlage

- Ggf. Nachweis einer Haushaltsnotlage durch die zuständige Kommunalaufsicht.

Ratsbeschluss

- Nachweis eines Beschlusses über die Unterstützung des Stadt- oder Gemeinderates.

Finanzierungsanteil Dritter

- Ggf. Nachweis des Finanzierungsanteils Dritter.

Eigentumsverhältnisse

Ratsbeschluss

- im Eigentum der Kommune
- im Eigentum des Landes
- sonstiger Eigentümer

Name des Eigentümers

17 private Eigentümer

Anteil der Kommune

Die Kommune befindet sich (bitte auswählen)

- nicht in Haushaltsnotlage (kommunaler Anteil bei 1/3)
- in Haushaltsnotlage (kommunaler Anteil mindestens 10%)
- eine Bescheinigung der Kommunalaufsichtsbehörde liegt bei

Ratsbeschluss

Ein Ratsbeschluss über die Unterstützung des Stadt- und Gemeinderates

liegt bei

wird nachgereicht bis:

Datum

06.06.2016

Gibt es eine finanzielle Beteiligung des Landes?

finanzielle Beteiligung des Landes

nein

ja

Höhe der Beteiligung

Bescheinigung des Landes

liegt bei

wird nachgereicht bis:

Datum

Gibt es eine finanzielle Beteiligung beteiligter Dritter (z.B. Eigentümer)?

finanzielle Beteiligung beteiligter Dritter

nein

ja

Höhe der Beteiligung

20.400.000 €

wird nachgereicht bis:

Datum

Bescheinigung beteiligter Dritter

liegt bei

Gibt es eine finanzielle Beteiligung unbeteiligter Dritter (z. B. Spenden)?

Beteiligung unbeteiligter Dritter

nein

ja

Höhe der Beteiligung

Bescheinigung unbeteiligter Dritter

liegt bei

wird nachgereicht bis:

Datum

Fördermittelbedarf

Jahr	Gesamtkosten (1)	ggf. Mittel beteiligter Dritter (2)	ggf. Mittel öffentlicher Fördergeber (3)	ggf. Mittel unbeteiligter Dritter (4)	Projektkosten (5)	Kommunale Eigenmittel oder Landesmittel (6)	Bundesmittel (7)
2016	1.700.000,00	1.690.000,00	0,00	0,00	10.000,00	1.000,00	9.000,00
2017	2.000.000,00	1.500.000,00	0,00	0,00	500.000,00	50.000,00	450.000,00
2018	12.000.000,00	8.210.000,00	0,00	0,00	3.790.000,00	379.000,00	3.411.000,00
2019	13.000.000,00	9.000.000,00	0,00	0,00	4.000.000,00	400.000,00	3.600.000,00
Gesamt	28.700.000,00	20.400.000,00	0,00	0,00	8.300.000,00	830.000,00	7.470.000,00

Anlagen

Dokumenttyp	Dateiname	Beschreibung
Ergänzende Anhänge	Abb 5 6 Entwicklungsideen.pdf	Ergänzende Darstellung-Planungsideen
Nachweis einer Haushaltsnotlage	Haushaltsnotlage Helmstedt.pdf	Bescheinigung der Haushaltsnotlage
Finanzierungsanteil Dritter	Bestätigung Finanzierung KWG.pdf	Bestätigung der Finanzierung Dritter
Darstellungen des Projektes*	Abb 1 2 3 Lagepläne.pdf	Ergänzende Darstellung-Lagepläne
Ergänzende Anhänge	Abb 4 Bestandsplan.pdf	Ergänzende Darstellung-Bestandsplan

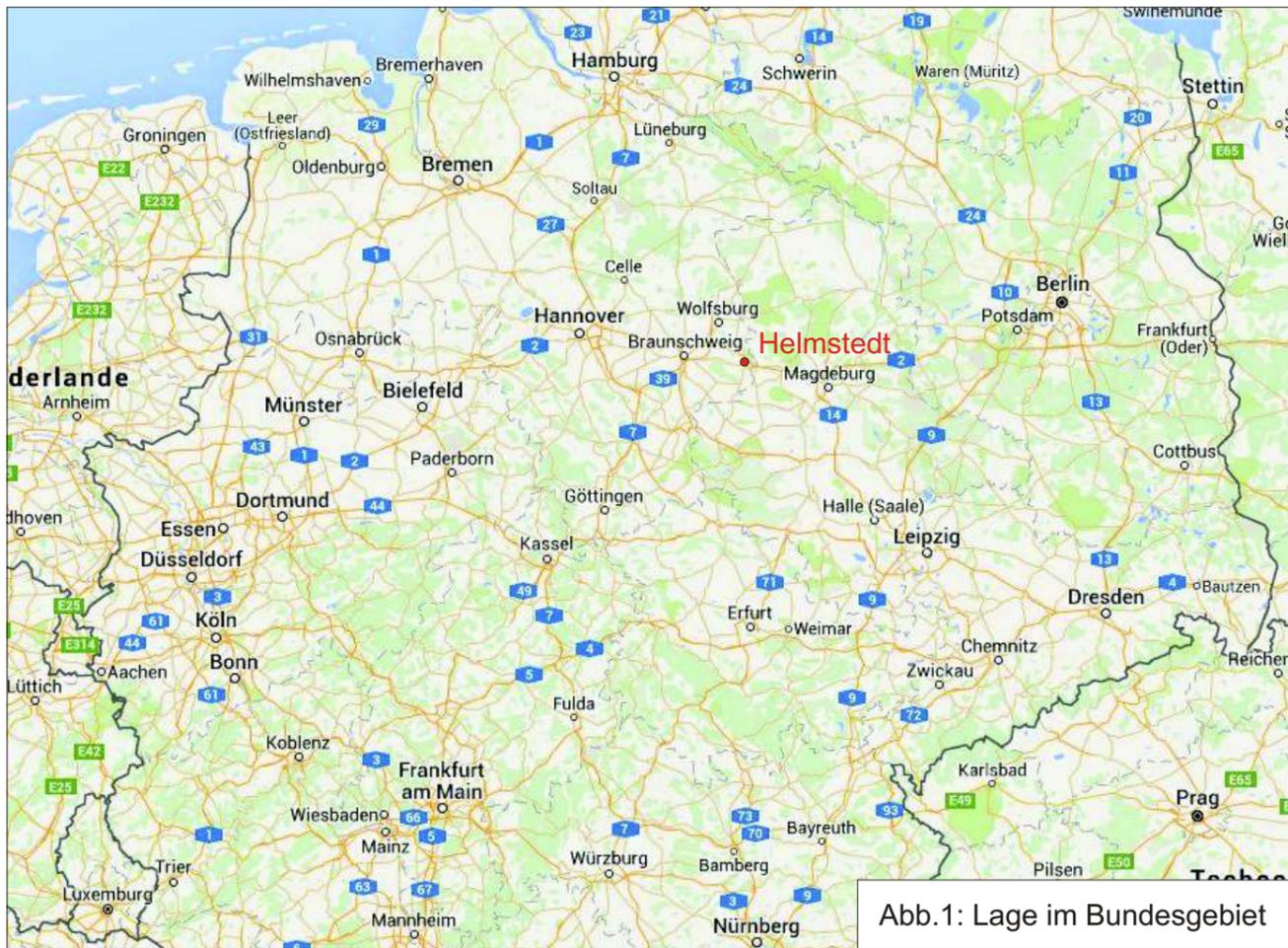


Abb.1: Lage im Bundesgebiet

© Google Maps 2016

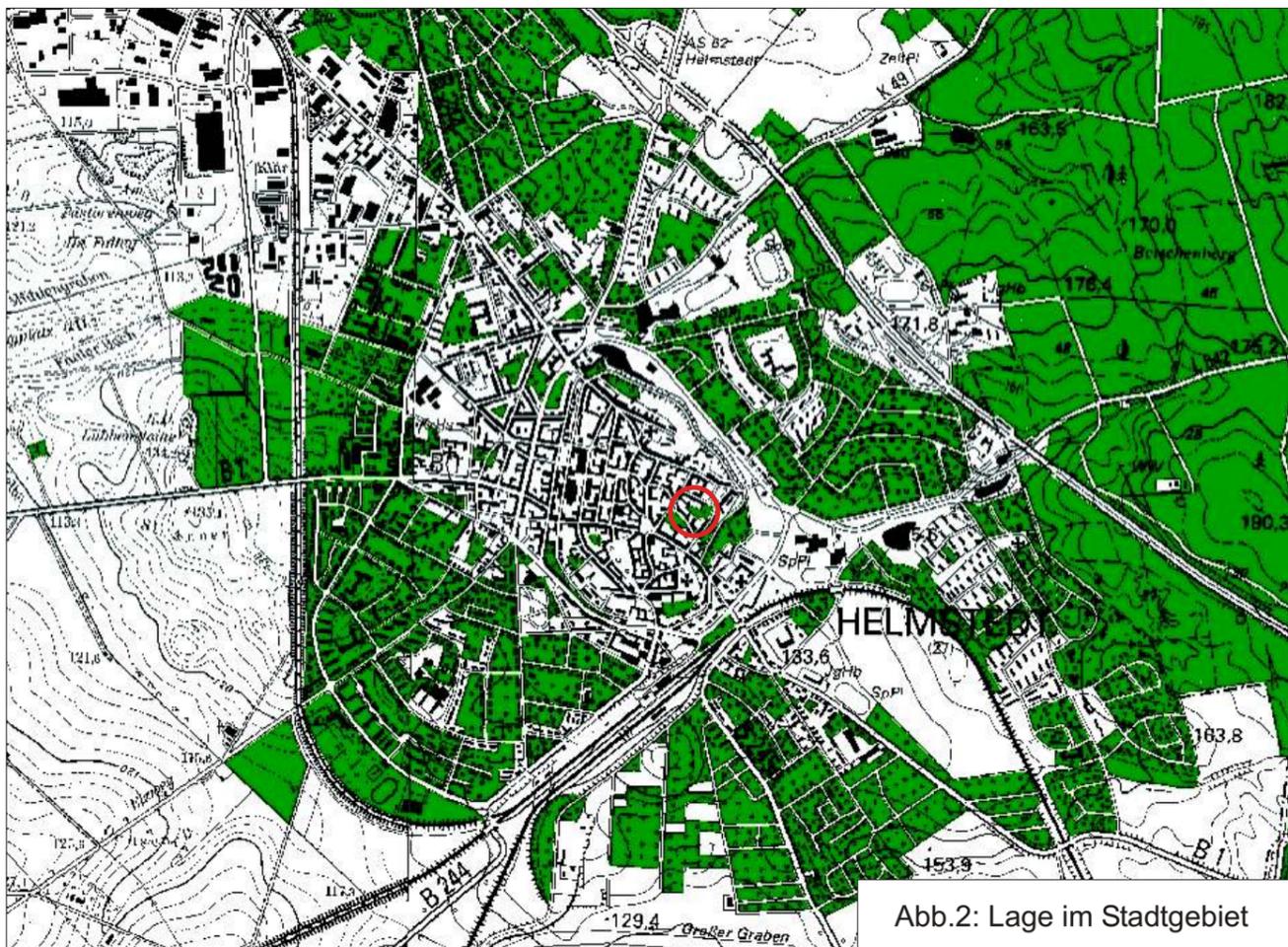


Abb.2: Lage im Stadtgebiet

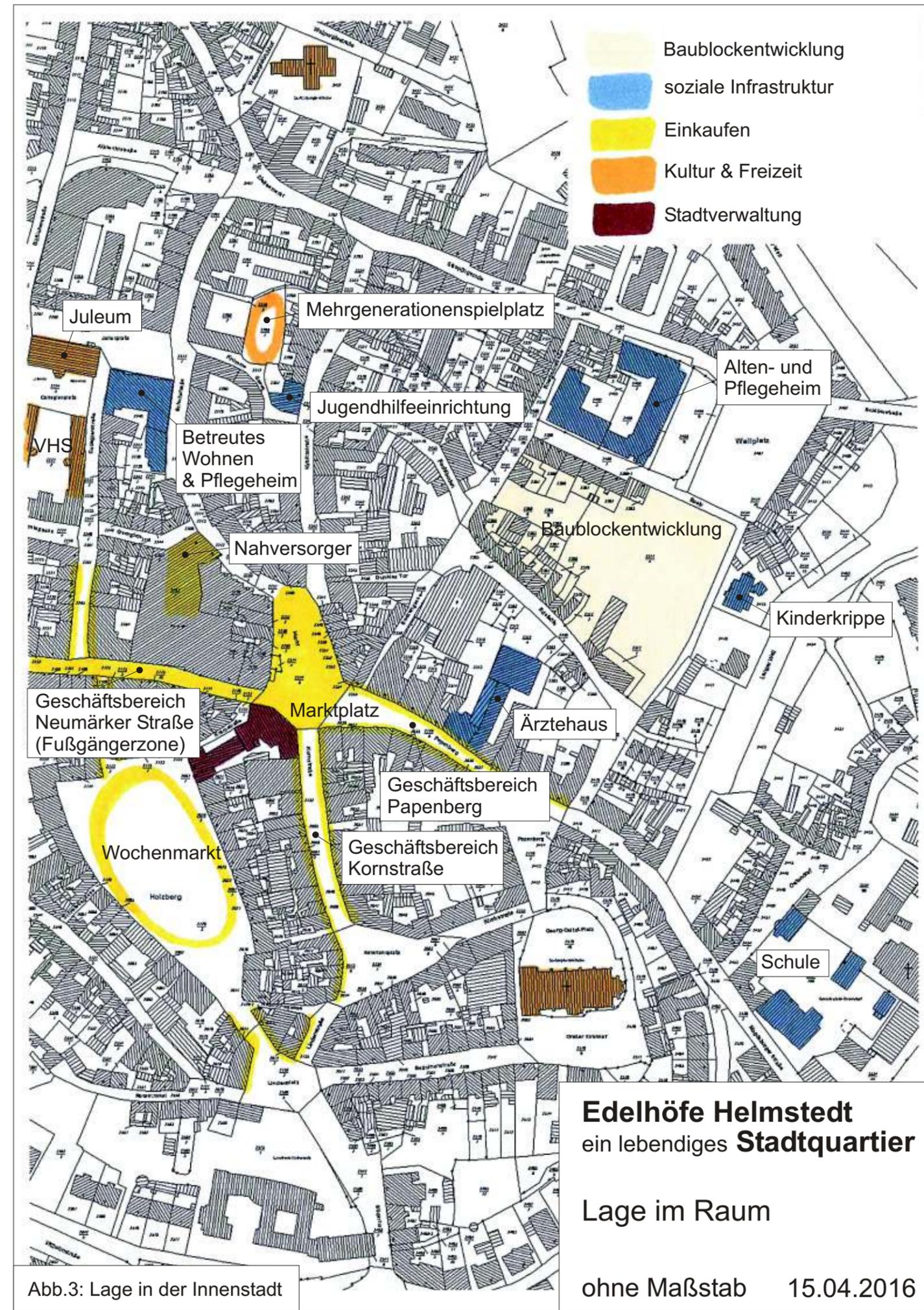


Abb.3: Lage in der Innenstadt

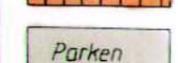
Edelhöfe Helmstedt
ein lebendiges **Stadtquartier**

Lage im Raum

ohne Maßstab 15.04.2016



Legende

-  Wohnhaus - Satteldach
-  Anbau
-  Gaube
-  Überdachung
-  Geschossigkeit nach Ansicht
-  Garage
-  Carport
-  Stellplatz
-  Wirtschaftsgebäude - Satteldach
-  Pultdach
-  Flachdach
-  Eingang
-  Zufahrt
-  Öffentlicher Parkplatz
-  Privater Parkplatz
-  Mauer
-  Hecke
-  Baublock "Edelhöfe"

Bestandsaufnahme Baublock „Edelhöfe/Beek“

Stadt Helmstedt
 Fachbereich Planen und Bauen
 Stadtsanierung Oktober 2006 Marx

Abb.4

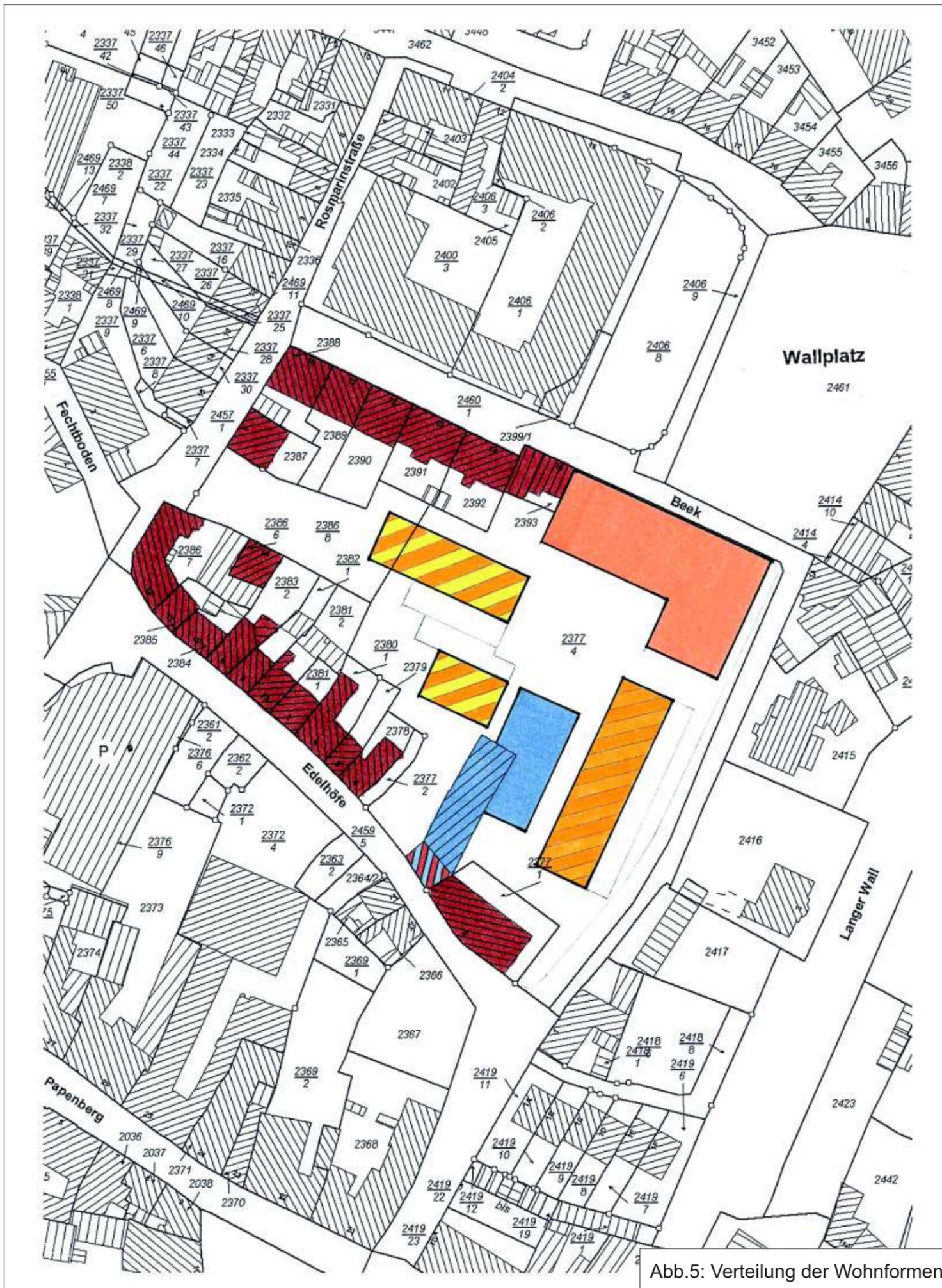


Abb.5: Verteilung der Wohnformen



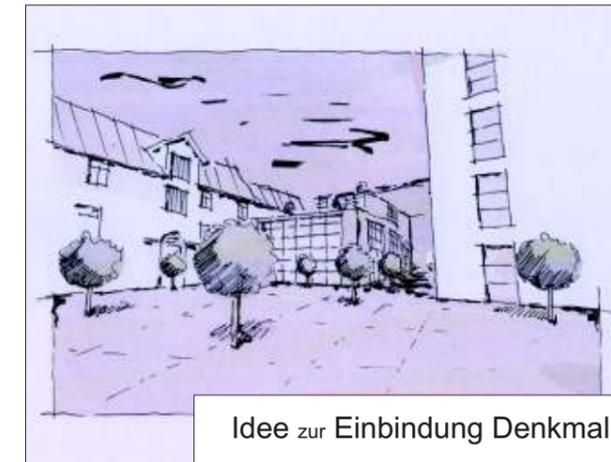
Ansicht vom Wallplatz



Ansicht Brennerei



Idee zur Innenhofgestaltung



Idee zur Einbindung Denkmal

Idee Raumkonzept Baublock Edelhöfe Helmstedt

	Einheit	Nutzfläche in qm		Einheit	Nutzfläche in qm
Wohnen			Gewerbliche Einrichtungen		
Wohnungen Bestand	43	3.668	Gastronomie, Besucherzimmer (Brennerei)	1	1.470
Wohnen 50+	31	1.760	Pysio, Wellness, Cafe	3	600
Wohnen RH Familie	11	1.080	Versorgung täglicher Bedarf	1	800
Wohnen Junge Leute	18	1.200			<u>2870</u>
Altengerechtes Wohnen			Geschossflächenzahl ca. 1,2		
Senioren Tagespflege			Technische Infrastruktur		
Senioren Kurzzeitpflege	8	320	Fahrstuhltechnik (6Stationen), Transportboxen mit Stationen, Rollatorgaragen		
Senioren Betreutes Wohnen	12	550	Parkinfratraktur		
	30	1.400	Tiefgarage		
		<u>2270</u>	150	5.500	
Soziale Einrichtungen			Freiflächengestaltung		
KITA, Tagesmutter			Edelhof - Innengestaltung		
Gemeinschaftsbereiche	1	360	Kinderspielflächen/ Generationentreff		
Seniorenbetreuung	3	830	Begrünungsmaßnahmen (Dächer, Terrassen)		
		<u>1190</u>	Innenhof als Grünfläche/Garten der Sinne		
			1.000		

Abb.6

- Gemischtes Wohnen im Bestand
- Wohnen 50+
- Wohnen ReihenhausFamilie
- Wohnen Junge Leute
- Altengerechtes Wohnen
- Versorgung Gastronomie und Gemeinschaft

Edelhöfe Helmstedt
ein lebendiges **Stadtquartier**

Entwicklungsideen

ohne Maßstab 15.04.2016

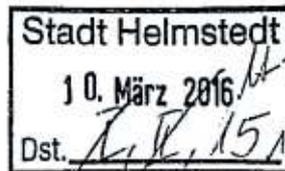


LANDKREIS HELMSTEDT

DER LANDRAT

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Markt 1
38350 Helmstedt



Geschäftsbereich:
Finanzen - Kommunalaufsicht -

Kreishaus: 1

Hausadresse:
Südentor 6, 38350 Helmstedt

Bearbeitet von:
Frau Jonas

E-Mail:
nicole.jonas@landkreis-helmstedt.de

Durchwahl: 05351/121-1226
Telefax: 05351/121-1606

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
16.12.2015; 20 21 00

(bei Antwort bitte angeben)
Mein Zeichen
20 - 15 - 00 / 010

Datum
16.03.2016

Haushaltssatzung und Haushaltsplan der Stadt Helmstedt für das Haushaltsjahr 2016

G e n e h m i g u n g

Hiermit genehmige ich gemäß §§ 120 Abs. 2 NKomVG, 119 Abs. 4 NKomVG und 122 Abs. 2 NKomVG die vom Rat der Stadt Helmstedt in seiner Sitzung am 08.12.2015 beschlossene Haushaltssatzung 2016 hinsichtlich

des in § 2 festgesetzten Gesamtbetrages der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen in Höhe von 841.900 Euro,

des in § 3 festgesetzten Gesamtbetrages der Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 1.195.000 Euro und

des in § 4 festgesetzten Höchstbetrages der Liquiditätskredite, die zur rechtzeitigen Leistung von Auszahlungen in Anspruch genommen werden dürfen, in Höhe von 20.500.000 Euro.



Allgemeine Kontaktdaten: Telefon: 05351/121-0, Telefax: 05351/121-1600,
E-Mail: kreisverwaltung@landkreis-helmstedt.de, Internet: www.helmstedt.de
Allgemeine Sprechzeiten: Mo.-Fr. v. 09.00 - 12.00 u. Mi. v. 14.00 - 15.30 Uhr
Nord/LB Landessparkasse Helmstedt: IBAN: DE88 2505 0000 0005 8020 20, BIC: NOLADE2HXXX, U-Steuer-ID: DE 11 58 61 693
Postbank Hannover: IBAN: DE29 2501 0030 0062 1433 04, BIC: PBNKDEFF, Gläubiger-ID: DE09ZZZ00000019886

Außerdem genehmige ich gemäß § 130 Abs. 3 und 4 NKomVG in Verbindung mit § 120 Abs. 2 NKomVG vom Vermögensplan der Abwasserentsorgung Helmstedt für das Wirtschaftsjahr 2016 den Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen in Höhe von 2.000.000 Euro.

Die Haushaltssatzung wird im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt öffentlich bekannt gemacht. Der Haushaltsplan ist in der im beigefügten Bekanntmachungsvermerk genannten Zeit öffentlich auszulegen.

Zur Haushaltslage

Der Gesamtergebnishaushalt 2016 weist im Ergebnis einen im Vergleich zum Vorjahr (- 4.475.500 Euro) verbesserten Planwert, nämlich einen Fehlbedarf von 3.992.000 Euro aus. Dieser Entwicklung liegen trotz prognostizierter Steigerungen der ordentlichen Aufwendungen (+ 1.756.300 Euro) Ertragssteigerungen bei den Steuererträgen (+ 1.474.000 Euro) und auch bei den Erträgen aus Zuweisungen (+ 426.500 Euro) zugrunde.

Neben der ersten Eröffnungsbilanz zum 01.01.2009 liegen die geprüften und beschlossenen Jahresabschlüsse für die Jahre 2009 bis 2013 sowie die Konsolidierten Gesamtabschlüsse der Jahre 2012 und 2013 vor. Der Jahresabschluss 2013 weist einen Jahresüberschuss von 2.237.623,31 Euro aus, was gegenüber der Fehlbedarfsprognose in der Haushaltssatzung 2013 (-3.428.300 Euro) eine beachtliche Verbesserung darstellt.

Der Jahresabschluss 2014 ist bisher noch nicht durch den Rat der Stadt Helmstedt beschlossen worden. Er wird einen Jahresüberschuss in Höhe von 393.026,64 Euro ausweisen. Die Entwicklung der Rechnungsergebnisse der Stadt Helmstedt sind äußerst positiv. Diese resultieren aus einmaligen bzw. nicht planbaren Einflüssen wie Bedarfszuweisungen oder Mehrerträgen bei der Gewerbesteuer.

Im Gegensatz zu den Rechnungsergebnissen der vergangenen Jahre stellt sich die Haushaltsplanung jedoch negativ dar. Neben dem o. a. Fehlbedarf für das Haushaltsjahr 2016 ergeben sich für die Planjahre 2017 bis 2019 nach der mittelfristigen Ergebnisplanung jährliche Defizite von jeweils rund 3.000.000 Euro. Die Stadt Helmstedt wird also

aller Voraussicht nach nicht nur bis zum Haushaltsjahr 2019, sondern wohl auch darüber hinaus permanent Jahresfehlbeträge verbuchen müssen. Kumuliert belaufen sich die Fehlbeträge im Ergebnishaushalt auf rund 26,25 Mio. Euro bis einschließlich 2019; unter Berücksichtigung des kameraleen Alt-Fehlbetrages sogar auf rund 36,6 Mio. Euro.

Somit erscheint nach derzeitigen Prognosen auch für die kommenden Haushaltsjahre der geforderte Haushaltsausgleich ohne weitere nachhaltige und massive Konsolidierungsanstrengungen nicht erreichbar zu sein, sofern sich die derzeitigen wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen nicht wesentlich zu Gunsten der niedersächsischen Kommunen ändern. Darüber hinaus wird der zwangsläufig entstehende hohe Finanzmittelfehlbedarf eine Inanspruchnahme von Liquiditätskrediten in noch weit erheblicherem Umfang als bisher mit den entsprechend hohen Zinsaufwendungen nach sich ziehen.

Insofern ist festzustellen, dass die Stadt Helmstedt nicht dauernd leistungsfähig im Sinne des § 23 GemHKVO ist.

Haushaltssicherungskonzept

Angesichts der aktuellen sowie der derzeit absehbaren künftigen Entwicklungen der Finanzlage ist nach wie vor festzustellen, dass die im Rahmen der Konsolidierungsbemühungen bisher umgesetzten Konsolidierungsmaßnahmen bei weitem nicht ausreichen werden, um dem Haushaltsausgleich in Zukunft angemessen näher zu kommen. Eine konsequente und entschlossene Weiterführung der Haushaltskonsolidierung ist unverzichtbar und muss daher vorrangig anzustrebendes Ziel sein. Im Rahmen der weiteren Konsolidierungsanstrengungen sind künftig wirklich alle sich ergebenden Möglichkeiten zur Einsparung und Vermeidung von Aufwendungen konsequent zu nutzen. Auch die Einstellung von kommunalen Leistungen in größerem Umfang darf dann kein Tabu sein, soweit keine Finanzierung durch zusätzliche Erträge von den Leistungsempfängern möglich ist.

Das Haushaltssicherungskonzept 2016 enthält leider nur Maßnahmen mit einem Konsolidierungsvolumen von 7.300 Euro für das Jahr 2016.

Stadt Helmstedt
Planung/Stadtsanierung
Markt 1
38350 Helmstedt

Ihr Zeichen	Geschäftsführung Herr Johann ☎ 05351/1206-22	Unser Zeichen 1 /	Datum 19.04.2016
-------------	--	----------------------	---------------------

Projektentwicklung Edelhöfe Helmstedt – ein lebendiges Stadtquartier

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem obigen Projekt beabsichtigt die Stadt Helmstedt, an einem innerstädtischen Baublock mit Entwicklungsbedarf einen innovativen Denk- und Planungsprozess für eine Neubebauung beispielhaft in Gang zu setzen, bei dem in einem offenen Diskussionsraum neben dem reinen „Renditedenken“ auch stadtplanerische Überlegungen sowie Ansprüche und Wünsche der Eigentümer im Bestand bereits im Rahmen der konkreten Projektierung gegeneinander abgewogen werden sollen.

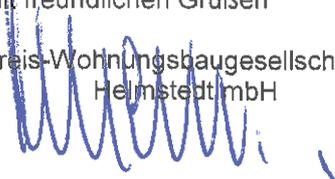
Gern bestätigen wir Ihnen, dass wir als Investor und Mitinvestor für die damit angedachten Neubauvorhaben (Betreutes Wohnen, Kurzzeit- und Tagespflege, Wohnen 50+, Wohnen Reihenhäuser für Familien, Junges Wohnen, Loftwohnungen) zur Verfügung stehen. Im Falle der Bezuschussung der nicht rentierlichen Kosten auch für Investitionen in historische Bausubstanz „Brennerei“ (mit Gastronomie und Besucherzimmer, Dienstleistungsbereiche, Generationstreff, Räume für Tagesmütter und Gewerberäumen zur Versorgung des täglichen Bedarfs) und Entlastung der Bauflächen vom ruhenden Verkehr durch Bau einer Tiefgarage.

Von den überschlägig ermittelten Investitionskosten sehen wir uns in der Lage, bis zum Jahre 2019 insgesamt 20.400.000,00 EUR direkt oder indirekt zu investieren, wobei ein Eigenmittelanteil von 5.000.000,00 EUR darstellbar ist. Unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung in unserem Aufsichtsrat könnten die Mittel wie folgt bereitgestellt werden:

2016	1.690.000,00 EUR;	2017	1.500.000,00 EUR
2018	8.210.000,00 EUR;	2019	9.000.000,00 EUR

Mit freundlichen Grüßen

Kreis-Wohnungsbaugesellschaft
Helmstedt mbH



Poststraße 11
38350 Helmstedt
Tel. 05351/1206-0
Fax 05351/1206-99

E-Mail
info@kwg-helmstedt.de

Internet
www.kwg-helmstedt.de

Braunschweigische
Landessparkasse
IBAN :
DE02 25050000 0005281514

Aufsichtsratsvorsitzender
Erster Kreisrat
Hans Werner Schlichting
Helmstedt

Geschäftsführer
Wito Johann
Grasleben

Sitz der Gesellschaft
Helmstedt

Steuernummer
28 200 00309

USt-IdNr.
DE115861046

Handelsregister
HR B 100835
Amtsgericht Braunschweig