

## Vorlage

an den Rat der Stadt Helmstedt  
über den Verwaltungsausschuss  
über den Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung

### **Stadtsanierung Helmstedt;**

### **Vorbereitende Untersuchungen für eine Erweiterung des Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“ um den Grundstücksbereich um das „Meibomsches Haus“ in der Schuhstraße**

Im Stadtentwicklungskonzept von Helmstedt wurden Maßnahmen im Bereich der Altstadt als vorrangig angesehen. Die Sicherung, Erneuerung und Wertschätzung historischer Bausubstanz zählen dabei zu den Daueraufgaben in der Stadt. Und obgleich die Anstrengungen zur Sanierung der Baudenkmäler, Bausubstanz und Straßenzüge in den letzten Jahren zu einigen Erfolgen führten, besteht weiterhin Bedarf zur Erneuerung. Um die Altstadt wieder zu einem rundum attraktiven und lebendigen Ziel für Einwohner und Gäste zu entwickeln, sind sowohl bauliche Modernisierungen als auch eine Anpassung der Geschäfte an die Nachfrage erforderlich. Der Wohnungs- sowie Gewerbeleerstand ist im Stadtbild, insbesondere in den Nebengebäuden der Altstadt, deutlich sichtbar.

Im Rahmen des Sanierungsprogrammes der „Nordöstlichen Innenstadt“, die zum 30.06.20 beendet wurde, hat die Stadt aus den o.g. Gründen Ihr Vorkaufsrecht für das Grundstück Schuhstraße 14 (Meibomsches Haus) ausgeübt. Für eine Sanierung wurde das Grundstück an die Kreiswohnungsbaugesellschaft (KWG) übertragen und ein entsprechender städtebaulicher Vertrag für eine Sanierung abgeschlossen.

Der Grundstücksbereich Schuhstraße 14 weist erhebliche städtebauliche Missstände auf, die ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB rechtfertigen. In dem Wohnhaus, das im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG eingetragen ist, bestehen folgende Mängel:

- gravierende statische Probleme, insbesondere im südlichen Gebäudebereich.
- Einsturzgefährdung der Haupttreppe.
- Grundrisse der Wohnungen entsprechen nicht den derzeit üblichen Wohnvorstellungen (tlw. nicht abgeschlossene Wohnungen, gefangene Räume).
- Heizungen und Hauselektrik sind nicht zeitgemäß.
- Sanitärausstattung ist tlw. erneuerungsbedürftig.
- Mindestdämmstandard ist nicht erreicht.

Hinzu kommt, dass der Hof des Grundstückes Schuhstraße 14 aufgrund seiner Versiegelung und der Vielzahl von Garagen (26) eine unterdurchschnittliche Wohnumfeldqualität aufweist und eine Neugestaltung im Sinne von § 9 Niedersächsischer Bauordnung dringend erforderlich ist. Zudem sind für die Gestaltung des Innenbereiches auch Verdichtungsüberlegungen für eine ergänzende Wohnbebauung vorzunehmen die ggf. eine Einbeziehung der angrenzenden Flächen zur Kybitzstraße (Nr. 17 und 18) erforderlich machen.

Im Rahmen des Sanierungsgebietes „Nordöstliche Innenstadt“ war es nicht mehr möglich Fördermittel für diesen Gebäudekomplex einzustellen.

Jetzt soll geprüft werden ob eine Erweiterung im Rahmen des neu ausgewiesenen Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“ genutzt werden kann, um eine Sanierung des Gebäudekomplexes unter Einsatz von Fördermitteln umzusetzen.

Dafür müssen die erarbeiteten Vorbereitenden Untersuchungen und das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für das Gebiet ergänzt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Für das Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ werden gemäß § 141 BauGB ergänzende Vorbereitende Untersuchungen bezüglich einer Aufnahme des Grundstücksbereiches Schuhstraße 14 in die Sanierung beschlossen.

In Vertretung

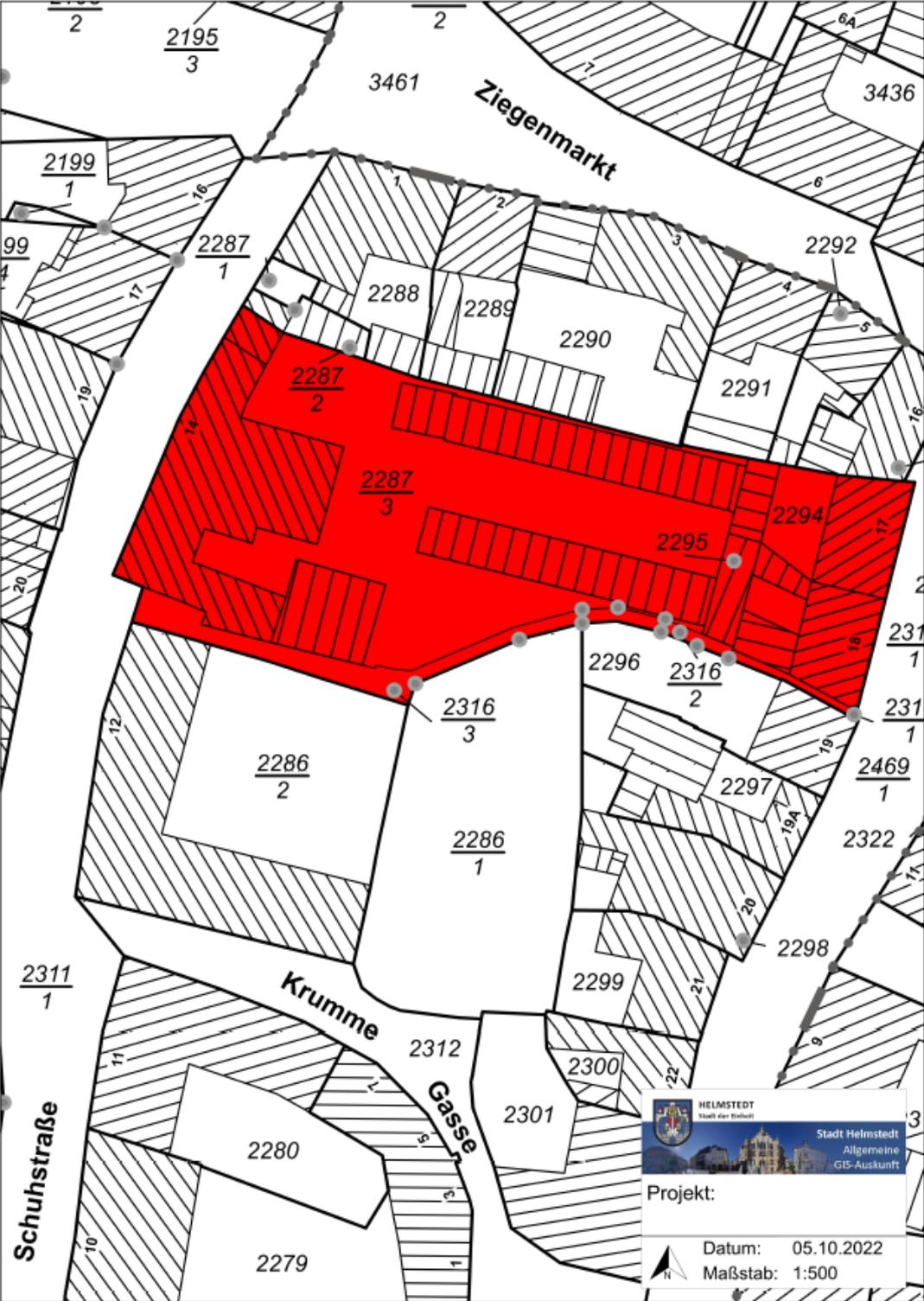
Gez . H:K: O t t o

(Henning Konrad Otto)

Anlage 1: Lageplan Grundstücksbereich Meibomsches Haus, Schuhstraße 14

Anlage 2: Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“

Anlage 1: Lageplan Grundstücksbereich Meybomsches Haus, Schuhstraße 14



Anlage 2: Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“

