

V o r l a g e

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

Stadtsanierung Helmstedt; Vorbereitende Untersuchungen zur Festlegung von Sanierungsgebieten für die Quartiere „Nordwestliche Altstadt“ und „Conringviertel“

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.

Um diesen Prozess der Erneuerung und Umgestaltung erfolgreich weiterzuführen, bedarf es einer kontinuierlichen Begleitung und Koordinierung durch die Verwaltung ebenso wie die Mitwirkung von Eigentümern, Investoren, Händlern, Gastronomen und weiteren lokalen Akteuren und Bewohnern. Die Verwaltung sieht dabei ihre Aufgabe in der Mobilisierung, Beratung und Unterstützung von Akteuren einschließlich der Akquisition möglicher Fördermittel.

Die beiden aktiven Sanierungsgebiete mit Förderungen sind so gut wie ausfinanziert. Die Sanierung „Nordöstlichen Innenstadt“ wird zum 30.06.20 beendet. Für das Gebiet Holzberg-St. Stephani ist ein letztmaliger Antrag auf weitere Teilmittel für das Jahr 2020 gestellt worden, danach stehen auch hier keine weiteren Mittel seitens des Landes und des Bundes mehr zur Verfügung.

Entsprechend den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes sollen daher die beiden Maßnahmen

- B.2 Prüfung Ausweisung Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“
- B.3 Prüfung Ausweisung Sanierungsgebiet Conringviertel (Unterstadt)

nunmehr umgesetzt werden. Sie entsprechen den vorrangigen strategischen Zielen (5.1/5.2) und sind mittelfristig aktiviert.

Im Stadtgebiet „Nordwestliche Altstadt“ wird zurzeit ein gefördertes Integriertes energetisches Quartierskonzept durch das Büro Complan aufgestellt. Ziel bei der Erarbeitung des Quartierskonzeptes ist es, eine Orientierung über Potenziale und Hemmnisse für die Optimierung der energetischen Qualität des Baubestandes zu schaffen. Dies beinhaltet neben der differenzierten Begutachtung des energetischen Bereiches auch eine Einschätzung der Gebiete im Hinblick auf die städtebauliche Gesamtsituation. Hier bedarf es für eine Prüfung auf Ausweisung eines Sanierungsgebietes (Vorbereitende Untersuchung) neben einem formalen Beschluss nur noch eine geringe Zuarbeit der Verwaltung für die Erstellung der Unterlagen.

Zum jetzigen Zeitraum ist schwierig, den Sanierungsinvestitionsumfang und den damit für die Stadt verbundenen Kostenaufwand verlässlich einzuschätzen. Unabhängig von den Bedarf wird letztendlich das Land über den Bewilligungsrahmen entscheiden. In der Nordwestlichen Altstadt wird der Schwerpunkt der Sanierung im Gebäudebestand liegen. Insofern wird auch entscheidend sein, wie es gelingt die privaten Eigentümer für Modernisierungen zu motivieren.

Auf Grund der Erfahrungen mit abgewickelten Sanierungsgebieten dürfte der minimale Investitionsumfang etwa bei 8. Mio. liegen. Da die Achse Streplingerode/Langer Steinweg noch in einem guten Zustand sind, werden im Vergleich zur Nordöstlichen Innenstadt weniger Straßensanierungen anfallen. Wenn es gelingt, viele private Sanierungen zu fördern und insbesondere eine neue Nutzung für das landwirtschaftlichen Ensemble zu finden und die dann notwendigen Investitionen zu unterstützen, dürfte der Finanzbedarf deutlich höher ausfallen. Er könnte dann bei etwa 12. € Mio liegen.

Der Eigenanteil der Stadt Helmstedt beträgt hierbei in Abhängigkeit der Einschätzung der Bedürftigkeit der Kommune 1/3 bzw. 1/10 der Summe. Ein Zehntel Anteil kann bewilligt werden wenn sich die Kommune in Haushaltssicherung befindet, dies wäre in Helmstedt zurzeit der Fall. Mit den unterschiedlichen Eigenanteilen in Abhängigkeit, der Haushaltssituation der Kommunen, hat der Fördergeber der Forderung Rechnung getragen finanzschwache Kommunen zu unterstützen. Zwar werden die zur Verfügung stehenden Mittel ab diesem Jahr zu einem größeren Anteil an eben diese Kommunen ausgeschüttet, nur ist dies kein Automatismus, sondern innerhalb der Laufzeit der Sanierung (voraussichtlich 10 Jahre) wird bei jedem Fördermittelabruf der Fördersatz festgelegt.

Dies bedeutet, dass bei einem angenommenen Investitionsvolumen von 12,0 Mio € insgesamt ein städtischer Eigenanteil von 1,2 – 3,3 Mio. € über 10 Jahre in der Finanzplanung vorgehalten werden müsste, d.h. 120.000 – 330.000 € pro Jahr. Für die Nordwestliche Altstadt eignet sich die Programmsparte „Lebendige Zentren“, mit Schwerpunkt auf der baulichen Situation.

Das Conringviertel, das vielen Helmstedtern als „Unterstadt“ bekannt ist, liegt im westlichen Teil der Kernstadt und grenzt direkt an die Helmstedter Altstadt und den Zentralen Versorgungsbereich. Es umfasst das Gebiet zwischen Leuckartstraße, Vorsfelder Straße, Triftweg und Braunschweiger Tor. Insbesondere die Straßenzüge Conringstraße, Conringplatz und Dammgarten wurden in der ISEK-Befragung als unbeliebte Orte benannt, die gemieden werden. Viele der Gebäude im Conringviertel weisen Sanierungsbedarfe auf. Auffallend sind auch hier die Leerstände. Zudem ist der öffentliche Raum wenig einladend und weist Erneuerungsbedarfe auf. Die Neuansiedlung eines Nahversorgers in der Straße Braunschweiger Tor unweit der genannten Straßenzüge, die nahe gelegene Grundschule, das Klinikum und die in Laufweite zur Altstadt liegende zusammenhängende Blockrandbebauung bieten beste Voraussetzungen für einen positiven Wandel zu einem zukunftsfähigen Stadtgebiet. Dieses Viertel kann für alle Altersgruppen – von jungen Menschen über Familien bis zu älteren Generationen ein attraktives Wohnumfeld bieten. Die Ermittlung der grundstücksbezogenen Erneuerungsbedarfe und Perspektiven des Gebietes sollen auch hier im Rahmen vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB analysiert werden.

Für das Stadtgebiet „Conringviertel“ wird die Verwaltung die entsprechenden Unterlagen selber erarbeiten. Durch eine gute Datengrundlage im Geographischen Informationssystem wird die Möglichkeit gesehen diese Unterlagen bis zum 31.05 (Abgabetermin beim Fördergeber) zu erstellen. Ziel bei der Erarbeitung des Quartierskonzeptes ist es, neben der städtebaulichen Gesamtsituation und einer Optimierung der energetischen Qualität des Baubestandes auch die soziale Komponente im Quartier näher zu beleuchten. Die Untersuchungen im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses haben hier durchaus ein soziales Spannungsfeld aufgrund der Zusammensetzung der Bewohnerschaft festgestellt. Für die Prüfung auf Ausweisung eines

Sanierungsgebietes (Vorbereitende Untersuchung) bedarf es hier ebenfalls eines formalen Beschlusses.

Auch für das Conringviertel besteht noch Unsicherheit hinsichtlich der zu erwartenden Kosten. Neben der Förderung von Gebäudesanierungen müssen auch Straßenbau- Grünentwicklungs- und Sozialmaßnahmen berücksichtigt werden. Der Investitionsumfang wird etwa zwischen 10 und 15,0 Mio € betragen. Der Eigenanteil der Stadt Helmstedt beträgt bei einer Summe von 15 Mio. €, wie bereits ausgeführt, in Abhängigkeit der Einschätzung der Bedürftigkeit der Kommune 1/3 bzw. 1/10 der Summe, d.h. 1,5 – 4,5 Mio. €. Dieser müsste auch hier für einen Zeitraum von 10 Jahren vorgehalten werden, d.h. 150.000 – 450.000 € pro Jahr. Für das Conringviertel eignet sich die Programmsparte „Soziale Stadt“, mit Schwerpunkt auf sowohl soziale als auch bauliche Situationen.

Die Anmeldung beider Gebiete noch in diesem Jahr sollte vorgenommen werden, da sich die gesamte Förderlandschaft derzeit in einem Umstrukturierungsprozess befindet. Fördermittel stehen zurzeit noch zur Verfügung und Antragsverfahren in der Städtebauförderung können sich bis zu einer positiven Entscheidung über Jahre hinziehen. Deswegen ist eine beharrliche Antragsstellung notwendig. Die Mittel werden aktuell in drei neuen Schwerpunkte gebündelt, von denen Helmstedt zwei Komponenten durch diese Gebiete abdecken kann.

Eine Aufnahme beider Gebiete in diesem Jahr ist eher unwahrscheinlich, aber im Hinblick auf notwendige Investitionen in die öffentliche Infrastruktur würde eine Aufnahme generell städtische Aufwendungen durch eine Förderung verringern.

Voraussetzungen für eine erfolgreiche Anmeldung sind zwingend die Erarbeitung von Unterlagen (Vorbereitende Untersuchung) und die Bereitstellung der Mittel, da die Finanzierungen von der Kommunalaufsicht des Landkreises bestätigt werden müssen.

Beschlussvorschlag:

1. Für die Gebiete „Nordwestliche Altstadt“ und „Conringviertel“ (siehe Anlagen) werden Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt für die beiden Gebiete entsprechende Anträge auf Städtebaufördermittel bis zum 31.5.2020 zu stellen. Für die Nordwestliche Altstadt eignet sich die Programmsparte „Lebendige Zentren“, für das Conringviertel die Programmsparte „Sozialer Zusammenhalt“.
3. Für den städtischen Anteil der Sanierungskosten werden entsprechende Mittel im Haushaltsplan 2021 und in der Finanzplanung eingestellt.

i.V. H.K. Otto

(Wittich Schobert)

Anlage 1: Untersuchungsgebiet Nordwestliche Innenstadt

Anlage 2: Untersuchungsgebiet Conringviertel

Anlage 1: Nordwestliche Altstadt



Anlage 2: Conringviertel

