



Vorlage
V 2018/0672
öffentlich

Sanierungsrahmenplan „Die Höfe“

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
29.05.2018	Ortsrat Stadtmitte	Vorberatung
07.06.2018	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung
14.06.2018	Ausschuss für Finanzen, Controlling und Haushaltskonsolidierung	Vorberatung
19.06.2018	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
20.06.2018	Rat der Stadt Wolfsburg	Entscheidung

Beschlussvorschlag

- Über die vorgebrachten Anregungen zum Sanierungsrahmenplan „Die Höfe“ wird entsprechend den in Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage enthaltenen Beschlussvorschlägen in der Abwägungstabelle der Stellungnahmen beschlossen.
- Der Rat der Stadt stimmt dem Rahmenplan „Die Höfe“ zu. Die Sanierung ist auf der Grundlage des Rahmenplans fortzuführen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Rahmenplanung eine Fördermittelrichtlinie zur Unterstützung denkmalgerechter Ertüchtigungen an Gebäuden privater Eigentümer zu erstellen.

Begründung

I. Ziele des Rahmenplans

Für das am 16.03.2016 förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Die Höfe“ (V 1917/2016) wurde gemäß § 140 BauGB die für die Sanierung erforderliche Rahmenplanung erstellt. Die Rahmenplanung dient zur Koordinierung aller Einzelinteressen im Sinne einer geordneten mittel- bis langfristigen städtebaulichen Entwicklung, die vom Fördermittelgeber als Voraussetzung zur Bewilligung von Fördermitteln verlangt wird.

Aus den in der Voruntersuchung zur Sanierung „Die Höfe“ festgestellten Funktionsschwächen (V 1283/2010) werden Ziele zur Verbesserung und ein Maßnahmenkatalog entwickelt. Bei der künftigen Konkretisierung von Maßnahmen dient der Rahmenplan künftig als Beurteilungsgrundlage für den Fördermittelgeber. Außerdem ist er Grundlage bei der Beurteilung genehmigungspflichtiger Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 BauGB durch die Sanierungsbehörde der Stadt.

Das Sanierungsgebiet „Die Höfe“ wurde 2015 in die Förderkulisse „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Schwerpunkt dieses Programmes ist die Förderung des

Mehraufwandes bei der Erhaltung bzw. Ertüchtigung von Gebäuden und Freianlagen, die durch die Denkmaleigenschaft einen Mehraufwand erzeugen. Als „Altstadt“ von Wolfsburg sind „Die Höfe“ ein Wohnquartier, dessen Vorteile (Städtebau, Begrünung, fußläufige Erreichbarkeit) gesichert und die alternde Substanz ertüchtigt werden sollen. Eine Abstimmung zwischen zeitgemäßen Wohnansprüchen und dem Denkmalschutz ist oberste Prämisse.

Der jetzt vorliegende Entwurf der Rahmenplanung enthält eine Vielzahl von Lösungsansätzen zur Behebung der Funktionsschwächen, die in der vorbereitenden Untersuchung festgestellt wurden.

Inhaltlich gliedert sich der Rahmenplanentwurf in die Themenbereiche:

Denkmalgeschützter Wohnstandort

- Erhalt der historischen Fassaden
- Programm zur Aufarbeitung der historischen Fenster bei Verbesserung der Bauphysik
- Ergänzung von Wohnungen mit Balkonen unter Beachtung des Denkmalschutzes
- Energetische Verbesserung der Gebäude

Freiraum

- Aufwertung der überformten Freiraumbereiche unter Verbesserung der Nutzungsqualitäten (aktuell Planung Außenanlagen Goetheschule)
- Erhalt historischer Gartenstrukturen
- Unterbringung zeitgemäßer haustechnischer Einrichtungen unter Beachtung des Denkmalschutzes

Mobilität

- Verbesserung der Nahmobilität, auch unter dem Gesichtspunkt neuer Mobiltelefone
- Herstellung / Verbesserung der Barrierefreiheit

Daneben ist ein Leitfaden für die Beteiligung von Öffentlichkeit und Institutionen enthalten.

II. Entwurfserstellung / Verfahren

Für die Erarbeitung der Rahmenplanung wurde das Büro complan aus Potsdam beauftragt, dass die vorbereitenden Untersuchungen sowie weitere bereits erfolgte Überlegungen und Modellvorhaben ausgewertet und zu einem Konzept zusammengeführt hat. Begleitet wurde die Erarbeitung von einer Arbeitsgruppe, in der maßgeblich beteiligte Geschäftsbereiche der Verwaltung (GB 07, GB 08, GB 06 u.a. Denkmalschutz) involviert waren. Weiter wurden die Entwicklungsziele eng mit dem Landesdenkmalschutz in Hannover und der Neuland, als Haupteigentümer im Quartier, abgestimmt.

Für die Beteiligung der Bewohner wurden zwei Informationsveranstaltungen (01.09.2016; 14.02.2018), zwei Workshops (04.03.2017; 13.05.2017 Tag d. Städtebauförderung) und drei Befragungen (September 2016 mittels Postkarte und durch Straßenbefragung; Februar 2017 mittels Postkarte) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die Rahmenplanung eingeflossen.

An dem vorliegenden Entwurf wurden im November / Dezember 2017 die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Stellungnahmen finden sich in Anlage 1.

Mit dem Landesdenkmalschutz und der Neuland erfolgten separate Abstimmungstermine, bei denen ein Konsens zur Planung hergestellt wurde.

Die Bürgerveranstaltung am 14.02.2018 bildet den Abschluss der Entwurfsphase, zu der ca. 80 Bürgerinnen und Bürger erschienen sind. Im Rahmen der Veranstaltung wurden die geplanten Maßnahmen des Rahmenplans vorgestellt. Eine weitere Konkretisierung der Maßnahmen (Zeitpunkt, Kosten) erfolgt im weiteren Sanierungsprozess. Seitens der Bewohner wurden keine wesentlichen neuen Aspekte zu Anforderungen im Quartier geäußert, die nicht schon durch vorherige Beteiligungen erfasst und in Folge im Entwurf berücksichtigt wurden.

III. Finanzierung

Insgesamt stehen rund 7 Mio. Euro zur Verfügung wovon zwei Drittel Bundes- und Landesmittel sind.

Die im Rahmenplan enthaltene Mittelverteilung wurde auf Grundlage einer vorläufigen Kostenschätzung erstellt und ist im weiteren Verfahren die Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln aus dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Die Konkretisierung/Planung der Einzelmaßnahmen und die anstehenden weiteren Untersuchungen, insbesondere an der Gebäudesubstanz, können zu einer späteren Anpassung des Rahmenplans und der Umschichtung der Mittel führen.

IV. Fördermittelrichtlinie

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand befindet sich zum überwiegenden Teil in privatem Besitz. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden insb. für die energetische Ertüchtigung, die Fenstersanierung, die Instandsetzung der Fassaden und die denkmalgerechte Nachrüstung mit Balkonen, soll eine finanzielle Unterstützung gewährt werden. Die Höhe richtet sich nach dem Mehraufwand, der durch die Denkmaleigenschaft der Gebäude verursacht wird. Eine rechtliche Abwicklung erfolgt über Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge unter Überwachung durch den beauftragten Quartiersarchitekten. Die genauen Modalitäten und Förderhöhen sollen durch eine Fördermittelrichtlinie bestimmt werden. Der Entwurf der Fördermittelrichtlinie befindet sich derzeit in der Vorbereitung.

V. Initialprojekte

Gegenwärtig ist die Bauausführung der Umgestaltung des Goetheparks einschließlich von Maßnahmen am ehemaligen Schulgebäude in der Vorbereitung (V 2084/2016). Hier erfolgt eine Entwicklung des Schulaußenbereichs zum lebendigen multifunktionalen Quartiersplatz. Der Baubeginn wird noch in 2018 erfolgen.

Parallel dazu ist der Planungsprozess für die Umgestaltung des Innenhofs zwischen Dantehof und Immermannhof begonnen worden. Hier wird ein Konzept erstellt, das die Wiederherstellung der ehemals hohen Außenraumqualität mit zeitgemäßen Ansprüchen an das Wohnumfeld kombiniert (siehe Rahmenplan S.115). Ein begleitender Bürgerworkshop soll noch Mitte 2018 erfolgen. Die hier exemplarischen Lösungen sollen auf andere Freiräume in den Höfen übertragbar sein.

Dritte konkrete Maßnahme ist die testweise Aufarbeitung von historischen Kastenfenstern in Zusammenarbeit mit der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH und der Unteren Denkmalschutzbehörde. Hierdurch soll eine technisch praktikable Lösung gefunden werden, um eine großflächig angelegte Fensterertüchtigung durchzuführen. Es gilt, eine austarierte Lösung zwischen bauphysikalischen Ansprüchen und der Beibehaltung des denkmalgeschützten Bestandes zu finden.

Ziel ist, die Sanierung der Höfe in den nächsten 5 -10 Jahren durchzuführen. Voraussetzung hierfür ist die jährliche Bewilligung von Fördermitteln aus dem Programm „Städt. Denkmalschutz“.

<i>Organisationseinheit:</i> Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung - Service- und Vertragsmanagement	<i>Datum</i> 21.03.2018
<i>Bearbeitung:</i> Herr Heinisch, 28-1049, Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung - Stadtplanung	

Klaus Mohrs

Anlage/n

- 1 Anlage 1_Abwägungstabelle_TÖB-Beteiligung
- 2 Anlage 2_Rahmenplan_Die Höfe
- 3 Anlage 3_Anlagen zum Rahmenplan