

IEK-Fortschreibung 2023

1. Einführung

1. Anlass und Hintergrund
2. Methodik und Aufbau

2. Betrachtung der Sachstände und Entwicklungen

1. Umsetzungsstand relevanter Maßnahmen (IEK 2017, IEK-Fortschreibung 2021, Rahmenkonzept und aktuelle KoFi)
 1. Münsterplatz
 2. Stadtmauer
 3. Private Sanierungsmaßnahmen
 4. Maßnahmen der Konzepte (noch umzusetzen)
2. Entwicklungen und Bedarfe
 1. Öffentliche Räume
 2. Private Räume

3. Maßnahmen

1. Maßnahmenplanung
2. Maßnahmenübersicht

1. Einführung

1. Anlass und Hintergrund

Im Jahr 2017 beschloss der Rat der Stadt Northeim die vorbereitende Untersuchung (VU) und ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) „Innenstadt“. Damit wurden die Grundlagen für ein Sanierungsgebiet Innenstadt geschaffen und die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erreicht. Zielsetzung des IEK ist die Stärkung der Innenstadt Northeims als wirtschaftliches, kulturelles und soziales Zentrum für die Kommune und das Umland zu stärken sowie funktionale und städtebauliche Defizite abzubauen.

Bedingt durch die Neuordnung der Programmstruktur der Städtebauförderung durch Bund und Länder im Jahr 2020 mussten in Niedersachsen bestehende Entwicklungskonzepte bis 2021 an diese neue Programmstruktur angepasst und gegebenenfalls ergänzt werden. Die für die Stadt Northeim wichtigen Betrachtungsgegenstände Erschließungsmaßnahmen und Straßenzustände sowie die Betrachtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wurden in der ersten IEK-Fortschreibung von 2021 ergänzend aufgenommen. Um auch die im 2020 weggefallenen Programm „Zukunft Stadtgrün“ behandelten Aspekte abbilden zu können, erfolgte mit Beschluss des Rates die Erweiterung des Sanierungs- und Fördergebietes um die Bereiche der ehemaligen Wallanlagen und der Stadtmauer.

Die bis dato bestehenden Inhalte und Ziele der Sanierung wurden entsprechend angepasst und ergänzt.

Die Fortschreibung eines IEK ist insofern ein sich regelmäßig wiederholendes Ereignis im Rahmen eines Sanierungsverfahrens. Aufgrund der Entwicklungen seit der erstmaligen Fortschreibung im Jahr 2021 ist erneut eine Aktualisierung und Anpassung Ziele und Inhalte der Sanierung und damit des IEK erforderlich geworden. Das in der IEK-Fortschreibung 2021 entwickelte Leitbild mit seinen Fünf Handlungsfeldern bleibt dabei als Systematik und zentraler konzeptioneller Rahmen für die Gesamtmaßnahme unverändert bestehen.

2. Methodik und Aufbau

In der vorliegenden zweiten Fortschreibung des IEK sollen in diesem Zusammenhang für den weiteren Verlauf des Sanierungsverfahrens im Zuge der Nachsteuerung weitere konzeptionelle und inhaltliche Anpassungen an sich abzeichnende Entwicklungen und Bedarfe vorgenommen werden, ohne dabei Grundsätze der bestehenden Konzepte und Planungen zu tangieren. Die vorgenommenen Ergänzungen orientieren sich dabei strikt an der Zweckmäßigkeit und Erfordernis zur Erreichung der Sanierungsziele.

Der Aufbau gliedert sich dabei wie folgt: Zunächst erfolgt eine kurze analytische Betrachtung des Umsetzungsstandes der Maßnahmen, die im IEK 2017, der IEK-Fortschreibung 2021, dem Rahmenkonzepts sowie der aktuellen KoFi dargestellt und erläutert sind. Im nächsten Abschnitt folgt eine Analyse der sich ergebenden Veränderungen und Bedarfe. Im letzten Teil

werden die sich daraus ergebenden Anpassungen der Maßnahmenplanung vorgestellt und erläutert.

2. Betrachtungen der Sachstände und Entwicklungen

1. Umsetzungsstand relevanter Maßnahmen

1. *Münsterplatz*

Nach Sicherstellung der Finanzierung tritt die Umgestaltung des Münsterplatzes mit der in Kürze erfolgenden Ausschreibung der Bauleistungen in die finale Umsetzungsphase ein. Verbunden mit der gestalterischen und funktionalen Aufwertung dieses zentralen Platzes soll in den folgenden Jahren auch von hier aus die Vereinheitlichung und Neuausrichtung barrierefreier Leisysteme für die Innenstadt initiiert werden.

2. *Stadtmauer*

Die Schadensbilder der Stadtmauer legen die zeitnahe Erstellung eines entsprechenden Schadensgutachtens nahe. Dieses soll innerhalb der nächsten zwei Jahre beauftragt werden, um als Grundlage für die weitere Planung und Durchführung der Sanierungsarbeiten zu dienen.

3. *Private Sanierungsmaßnahmen*

Die Entwicklung, Planung, Steuerung und Umsetzung von kleinteiligen und durchgreifenden privaten Sanierungsmaßnahmen ist im Zuge der Corona-Pandemie, des Ukraine-Krieges und der damit einhergehenden gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen sowohl für die privaten Bauherren selbst als auch für die Kommune deutlich herausfordernder und komplexer geworden. Die Entwicklungen sowohl an den Finanzmärkten als auch der Baukosten sowie die schwankende Verfügbarkeit von Bauleistungen verunsichern viele Bauherren. Investitionen allgemein und Sanierungen im Speziellen werden restriktiv abgewogen, verschoben oder verzögern sich in Planung und Durchführung spürbar. Unzureichende Kostenkontrolle und Unwägbarkeiten in Zeitplanung und Durchführung kristallisieren sich hierbei als kritische Punkte in den Beratungsgesprächen für private Sanierungsinteressenten heraus.

2. Entwicklungen und Bedarfe

1. *Öffentliche Räume*

Die Situation der öffentlichen Freiräume der Innenstadt hat sich in ihrer Heterogenität im Vergleich zum Betrachtungszustand der IEK-Fortschreibung 2021 nicht verbessert. Die Erhaltungszustände gerade auch der stärker frequentierten Oberflächen in der Fußgängerzone haben sich weiter graduiert verschlechtert, ebenso die Schäden in Erschließungsstraßen der Randbereiche.

Ebenfalls unverändert in Erscheinungsbild und Sanierungsbedarf zeigt sich die Situation im Bereich der Wallanlagen. Die Aufwertung dieser für die Innenstadt essentiellen Grünräume hat weiterhin hohe Priorität. Dies gilt ebenso für die Erschließung zusätzlichen Stadtgrüns durch gezielte Entsiegelung in ausgewählten Bereichen des Sanierungsgebietes.

Die Defizite hinsichtlich Barrierefreiheit, Stadtmöblierung, Leitsystemen und konfliktfreier Nutzbarkeit bestehen weiterhin. Getragen durch die konzeptionellen Inhalte und Lösungsansätze der IEK-Fortschreibung 2021 und des Rahmenkonzeptes wird im Zuge der Umsetzung der Maßnahme Münsterplatz hier erstmals die zukünftige Zielsituation der Innenstadt in Bezug auf Materialität, Gestaltung und Funktionalität erlebbar.

2. *Private Räume*

Die Förderung privater Sanierungsvorhaben ist nicht zuletzt aufgrund persistierender und weiter zunehmender Missstände und Bedarfe im Sanierungsgebiet essentiell für die Erreichung der Sanierungsziele. Dies ist nicht zuletzt der Tatsache geschuldet, dass aufgrund aktuell zunehmender Anforderungen an die Bedingungen und Qualitäten des Wohnens auch und besonders unter energetisch-klimatischen Aspekten weitere Sanierungsbedarfe (Modernisierung- und Instandsetzung) im historischen Baubestand des Sanierungsgebietes induziert werden.

Aktuelle Entwicklungen am Markt (u.a. Zinsen und Entwicklung der Baukosten sowie Verfügbarkeit von Bauleistungen) erschweren häufig private Sanierungsvorhaben. Es ergeben sich nun oftmals rechnerisch Zuschussbedarfe, wo diese noch vor 2 Jahren nicht existent gewesen wären. Der bei den Eigentümern hierdurch entstehende Handlungs- und Lösungsdruck äußert sich in einer zunehmenden Zahl an Beratungs- und Sanierungsanfragen privater Bauherren, die sich in der gegenwärtigen volatilen politischen und wirtschaftlichen Gesamtsituation Zukunftssicherheit für ihre Bestandsimmobilie wünschen.

Zudem manifestieren sich vermehrt zusätzliche private Sanierungsbedarfe innerhalb wie außerhalb der bislang identifizierten und in der KoFi dargestellten Straßenzüge. Hinzu kommen die zunehmenden Eigentumsübergänge im Sanierungsgebiet, dessen Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren zunehmend volatil wird. Neue Eigentümer fragen verstärkt nach Fördermöglichkeiten und suchen gezielt Beratung zum Thema Sanierung. Die geschilderte Entwicklung macht eine erneute Anpassung der KoFi erforderlich, da nicht zuletzt mit dem Objekt Schuppenstiel 18 ein Gebäude, welches nach ca. 10 Jahren des Leerstandes mit dringender Sanierungsbedürftigkeit durch den Ankauf seitens eines solventen Investors unverhofft einer durchgreifenden Sanierung mit anschließender Nutzung zugeführt werden kann.

In diesem Kontext wurde ja bereits ein Kostenansatz für die Pauschalförderung kleinteiliger Sanierungsmaßnahmen in die KoFi aufgenommen, um hier auch zukünftig mit der erforderlichen Flexibilität auf entsprechende Bedarfe und Förderanfragen reagieren zu können.

Die vorangegangenen Analysen zeigen weiter, dass vielfach Innenhofbereiche mit entsprechenden Nebengelassen bebaut sind. Diese Nebengelasse sind vielfach brachgefallen und zukünftig entbehrlich. Gleichzeitig bietet sich die Möglichkeit, diese Innenhofbereiche unter dem Gesichtspunkt klimarelevanter Maßnahmen zu beräumen, neu zu ordnen und ggf. stärker zu begrünen. Für die Straßenzüge, für welche bereits umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäudebestand gemäß KoFi vorgesehen sind, soll eine Förderung der Abbrüche erfolgen können (Ordnungsmaßnahmen gem. § 147 BauGB). In der KoFi wurden folglich ein entsprechender Kostenansatz gesamtkostenneutral aufgenommen (siehe hierzu auch KoFi 2.2).

Der Abbruch von Nebengelassen als separate Ordnungsmaßnahmen wird somit auch weiterhin als Option erforderlich sein.

Nicht zuletzt aus den genannten Punkten wird sich in naher Zukunft auch weiterer finanzieller Anpassungsbedarf der Gesamtmaßnahme ergeben (Anpassung KoFi).

3. Maßnahmen

1. Maßnahmenplanung

Mit der vorliegenden IEK-Fortschreibung 2023 erfolgt lediglich eine vergleichsweise marginale Nachsteuerung in der Maßnahmenplanung. Die im zweiten Teil dargestellten Sachstände und Entwicklungen zeigen, dass hier im Wesentlichen auf sich ändernde gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen eingegangen werden muss, um speziell für private Sanierungsmaßnahmen auch zukünftig Handlungsspielräume zu sichern bzw. zu erschließen. Dabei gewinnt die frühzeitige Beratung und Begleitung der Bauherren in enger Kooperation mit dem Sanierungsträger weiter an Bedeutung.

Der in der KoFi (Stand 20.01.2023) unter 2.2 Abbruch bislang als Einzelmaßnahme aufgeführte geplante Teilabbruch auf den Grundstücken Am Münster 12/13 wird nicht weiterverfolgt, da der damalige Interessent das Objekt nicht übernommen hat und die weitere Entwicklung derzeit fraglich ist. Da inzwischen Erkenntnisse vorliegen, die die Bedarfe für weitere Rückbaumaßnahmen verdeutlichen, wurde alternativ die Einzelmaßnahme „Abbruch/Sicherung nach Bedarf“ neu aufgenommen. Die hierfür veranschlagten Mittel wurden kostenneutral in der KoFi verteilt.

Die ebenfalls unter 2.2 Abbruch aufgeführte Einzelmaßnahme „Entkernung Innenhöfe im Rahmen 3.2.2“ wurde zusätzlich neu aufgenommen. Der Kostenansatz für kleinteilige Sanierungsmaßnahmen 3.2.1 wurde reduziert.

Die Sanierungsbedarfe im Bereich Breite Straße wurden an die aktuellen Entwicklungen angepasst reduziert (3.2.2). Ergänzt wurde dafür unter 3.2.2 eine Einzelmaßnahme in der Straße Schuppenstiel.

2. Maßnahmenübersicht

Mit der IEK-Fortschreibung 2023 sind auch inhaltliche Anpassungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) verbunden. Die Gesamtkosten bleiben dabei unverändert. Zur besseren Übersicht sind die entsprechenden Änderungen nachfolgend tabellarisch dargestellt:

Nr.	Einzelmaßnahme KoFi (Stand 20.01.2023)	Anteilige Kosten (alt)	Einzelmaßnahme KoFi (Stand 31.05.2023)	Anteilige Kosten (neu)
2.2	Am Münster 12/13	90.000 €	Abbruch/Sicherung nach Bedarf	90.000 €
2.2			Entkernung Innenhöfe im Rahmen 3.2.2	150.000 €
3.2.1	Pauschalbetrag kleinteilige Sanierungsmaßnahmen, Außenhülle	500.000 €	Pauschalbetrag kleinteilige Sanierungsmaßnahmen, Außenhülle	300.000 €
3.2.2	3 Modernisierungen Breite Straße	750.000 €	2 Modernisierungen Breite Straße	600.000 €
3.2.2			1 Modernisierung Schuppenstiel	200.000 €