



Stadt Nordhorn

# Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen

## Nordhorn-Blanke

(zur Anmeldung in die Städtebauförderung Stadtumbau-West)

ERGÄNZUNG – NOVEMBER 2012



re.urban  
Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg



**1 Maßnahme-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Maßnahme	Kosten	Städtebauförderung	Wohnungsbauförderung <sup>1</sup>	Eigentümer
<b>Weitere Vorbereitung:</b>				
Sanierungsträger/-beauftragter	150.000			
Planung: Bebauungspläne (inkl. Kommunikation im Gebiet)	200.000			
Öffentlichkeitsarbeit / Beratung	250.000			
<b>Summe weitere Vorbereitung</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>		
<b>Erschließungsmaßnahmen</b>	<b>2.100.000</b>	<b>2.100.000</b>		
<b>- Plätze herstellen</b> (Erwerb der Gebäude, Abriss, Herstellung Flächen)	1.600.000	1.600.000		
- Rückwärtige <b>Wege</b> / Neuordnung Parken	500.000	500.000		
<b>Modernisierung und Ausbau der Gebäude</b>	<b>5.000.000</b>	<b>300.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.700.000</b>
<b>Summe</b>	<b>8.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.700.000</b>
Davon Bund/Land		2.000.000		
Davon Stadt Nordhorn		1.000.000		
Ergibt bei 10 Jahren Laufzeit jährlich		100.000		

<sup>1</sup> Kontingenzantrag beim Land Niedersachsen angefragt – vergleiche hierzu dem Antrag beiliegendes Schreiben

### **Weitere Vorbereitung / Vorbereitung von Baumaßnahmen:**

Neben der originären Tätigkeit des Sanierungstreuhänders / -beauftragten zeichnen sich für die Realisierung der geplanten Maßnahmen folgende Bedarfe an Begleitung ab:

- Aufstellung von Bebauungsplänen, um die Ziele der Entwicklung im Planungsrecht zu verankern.
- Zur Vorbereitung vor allem der geplanten Errichtung von öffentlichen Plätzen sind Managementaufgaben erforderlich, deren Umfang im Vorfeld nur ungenau geschätzt werden kann: Information der Eigentümer / Bewohner über die geplante Entwicklung, Verhandlungen mit den Eigentümern, auf deren Grundstücke die Plätze entstehen sollen, Erwerb von Grundstücken / Gebäuden , ggf. Erwerb von Ersatzbauten und deren Herrichtung sowie Moderation / Begleitung von Grundstückstausch usw.
- Parallel soll eine Beratung der Eigentümer im Hinblick auf die Gebäudemodernisierung erfolgen, die zum einen architektonische und gestalterische Aspekte umfasst und zum Ziel hat, die städtebaulich-gestalterischen Wert und die Entwicklungsmöglichkeiten der Häuser qualifiziert darzustellen; zum anderen ist eine Erstinformation über die Möglichkeiten der Wohnraumförderung in diesem Zusammenhang der Eigentümerberatung erforderlich.
- Weiterhin entsteht Bedarf an Begleitung der Maßnahmen der Eigentümer im Hinblick auf die Förderung mit Städtebaufördermitteln (Abnahme / Bestätigung der ordnungsgemäßen Durchführung), die im Zusammenhang mit der Betreuung steht (sofern nicht die Eigentümer verpflichtet werden, eigene Architekten hinzu zu ziehen).

Diese Tätigkeiten erfordern eine regelmäßige Präsenz vor Ort.

Aus diesen Anforderungen an ein Management mit Vor-Ort-Präsenz ergibt sich, dass der Gesamtaufwand für Weitere Vorbereitung oberhalb der lt. Städtebauförderrichtlinie zulässigen 6% liegen wird.

Zumindest teilweise sind diese Tätigkeiten als Vorbereitung der jeweiligen Baumaßnahme zu werten und werden im Verlauf der Durchführung entsprechend zugeordnet / abgerechnet – der gesamte Managementaufwand wird jedoch auf diesem Wege nicht gedeckt werden können.

Die Stadt Nordhorn geht davon aus, dass bei einer Aufnahme in das Förderprogramm diese Besonderheit berücksichtigt und ein Ansatz für „Weitere Vorbereitung“ wie in der Kosten- und Finanzierungsübersicht darstellt akzeptiert wird.

Falls sich im Verlauf des Prozesses herausstellt, dass der Managementaufwand geringer ist, als geschätzt, werden die Mittel zur Realisierung von Erschließungsmaßnahmen eingesetzt.

### **Erschließungsmaßnahmen:**

Der weitere Fortgang der städtebaulichen Planung hat gezeigt, dass neben der Herstellung der Plätze in Teilbereichen auch die rückwärtigen Wege im Gebiete neuordnungsbedürftig sind – vor allem, um das Parken rückwärtig auf den Grundstücken zu ermöglichen und in der Folge den öffentlichen Raum / das öffentliche Wohnumfeld vom Parken zu entlasten.

Die Neuordnung dieser Wege – Ankauf von Grundstücksteilen, Herstellung von befahrbaren Wohnwegen – wird daher in den Maßnahmenplan aufgenommen.

### **Förderung der Modernisierung der Gebäude:**

Die weitergehende Beschäftigung mit den Gebäuden – Planung von Musterhäusern, die sich im Eigentum der GEWO befinden – hat gezeigt,

- dass die Modernisierung und Erweiterung der Gebäude im Verhältnis zur geringen Größe der Gebäude relativ teuer ist
- dass es sinnvoll ist, gestalterische Ziele zu verfolgen, um die bauliche / städtebauliche Qualität zu sichern

Um den unrentierlichen Aufwand für die Eigentümer zu mindern, ist vorgesehen, einen pauschalen Zuschuss (in geringer Höhe/ basierend auf einer Modernisierungsrichtlinie) zu gewähren und mit der Einhaltung von Gestaltungsleitlinien zu verbinden.

### **Anmeldeunterlagen**

Für das Programmjahr 2013 werden 500.000 € beantragt; es wird davon ausgegangen, dass im (Haushalts)jahr 2013 folgende Maßnahmen mit einem geschätzten Gesamtaufwand von 150.000 Euro umgesetzt werden:

- Erneuerung des vorhandenen Platzes in der Theresienstraße (Planung, evtl. Beginn der Baumaßnahme)
- Fortführung: Aufstellung von Bebauungsplänen
- Kauf von ca. 1-2 Häusern (im Bereich der vorgesehenen Plätze bzw. als Tauschobjekte an anderer Stelle im Gebiet)
- Ggf. Beginn der Neuordnung eines hinteren Weges
- Information der Eigentümer und Bewohner / Beginn von Verhandlungen
- Einrichtung einer Beratung vor Ort