



Sanierungsgebiet „Burgstraße“ 2002 bis 2014



Herausgeber:
Stadt Oldenburg
Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung
Industriestraße 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 235-2398
www.oldenburg.de

Redaktion:
Büro re.urban, Oldenburg
Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung
E. Dannemann
E. Schnitker

Fotos und Pläne:
Stadt Oldenburg

Gestaltung:
V. Czerny

Druck:
Officina, Oldenburg

Allgemeine Anfragen an die Stadt Oldenburg bitte
an das ServiceCenter unter
Telefon 0441 235-4444.

August 2015

Liebe Leserinnen und Leser,

eine Großstadt ist in ständiger Bewegung - auch was ihre Gebäude und Strukturen angeht. Dabei geht es mal um das Erhalten und Sanieren, mal um das Verändern und Erneuern. Meistens aber ist eine sensible Kombination aus diesen Optionen gefragt. Wie auch im Falle des Burgstraßenviertels.

Vor Ihnen liegt der Abschlussbericht über zwölf Jahre erfolgreich durchgeführte Stadtsanierung, mitten in Oldenburgs Innenstadt. Wir möchten Ihnen hiermit die Ergebnisse dieses Prozesses vorstellen und über Sanierung im Allgemeinen wie auch im Speziellen des Burgstraßenviertels informieren.

Vielleicht erinnern Sie sich: Vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen war das Burgstraßenviertel ein eher rückseitiges Gebiet am Rande der Innenstadt, das mehr oder weniger ungeordnet für Belieferung, Lagerzwecke und zum Parken genutzt wurde. Folglich war es Ziel der Sanierung, das Viertel einerseits in den funktionalen wie räumlichen Zusammenhang der Fußgängerzone mit einzubeziehen und andererseits durch Gebäudemodernisierungen und Neubebauung von unbebauten Grundstücken das innerstädtische Wohnen zu fördern. Auch die Steigerung der Gestaltungs- und Nutzungsqualität des öffentlichen Straßenraumes war ein wichtiger Baustein im Zusammenhang mit der Aufwertung des Quartiers.

2002 wurde das Burgstraßenviertel in das niedersächsische Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Der formale Abschluss des Sanierungszeitraumes war am 31.12.2014.

In diesen zwölf Jahren wurden insgesamt 3,8 Millionen Euro Städtebauförderungsmitel für dieses Sanierungsgebiet investiert. Dabei sollte auch immer berücksichtigt werden, dass jeder Euro an Fördermitteln bis zu sieben Euro zusätzlicher privater Investition auslösen kann, wie Wirtschaftswissenschaftler in Studien nachgewiesen haben.

Großflächige Stadtsanierungen - wie im Burgstraßenviertel - gelingen nicht ohne die Einbindung und Unterstützung der Eigentümer und Anwohner. Sie profitieren zwar von den Verbesserungen, sie tragen aber auch den Großteil der Belastungen. Für ihr Verständnis und ihre Mitwirkung danke ich allen Beteiligten herzlich.

Diese Broschüre zeigt, wie ein Innenstadtquartier durch die gute Zusammenarbeit aller Beteiligten erfolgreich und umfassend erneuert und aufgewertet werden kann. Und damit kann sie als gutes Beispiel dienen, wenn es in Zukunft um die richtige Mischung aus Erhalten und Sanieren, Verändern und Erneuern geht.



Foto: Andreas Burmann

Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister





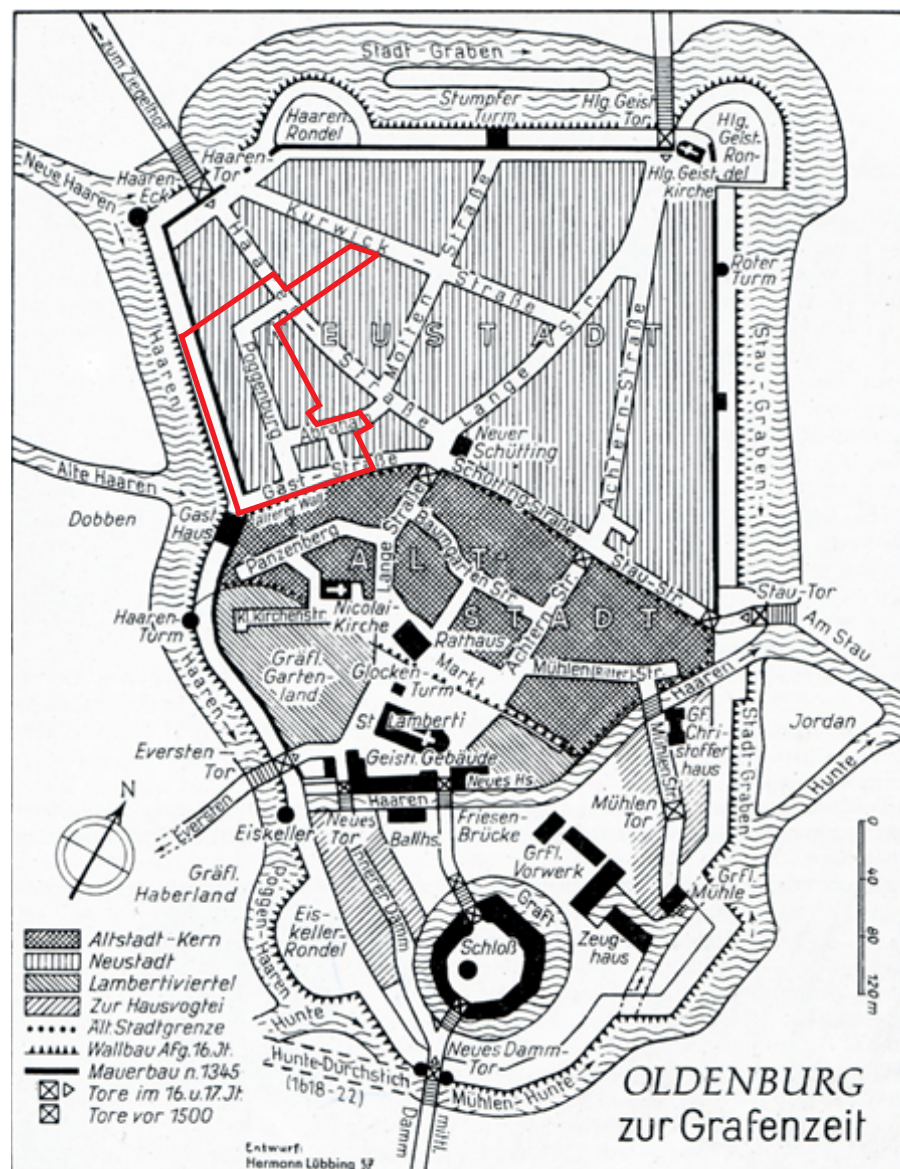
Inhalt

1	Die Geschichte.....	06
2	Was ist Sanierung?.....	14
3	Anlass und Ziel der städtebaulichen Sanierung.....	15
4	Verfahren, Organisation und Chronologie.....	16
5	Handlungsbedarfe zu Sanierungsbeginn.....	18
	5.1 Handlungsbereich Nutzung.....	19
	5.2 Handlungsbereich Erschließung.....	20
	5.3 Handlungsbereich Modernisierung von Gebäuden.....	21
	5.4 Handlungsbereich städtebauliche Gestaltung.....	22
6	Realisierte Maßnahmen.....	23
7	Kosten und Finanzierungsübersicht.....	29
8	Wirkungen der Maßnahme.....	31

1 Die Geschichte

Die Geschichte des Burgstraßenviertels und des Beginns seiner Sanierung

Die historische Oldenburger Innenstadt, auch als Altstadt bezeichnet, wird umgrenzt vom heute noch erkennbaren mittelalterlichen Befestigungsring der Wallanlagen. Bis zum frühen 14. Jahrhundert war die mittelalterliche Bebauung nach Norden begrenzt bis zum Straßenzug Staustraße-Schüttingstraße-Gaststraße. Etwa in der Mitte des 14. Jahrhunderts hatte sich die Stadt dann über diese Grenze hinaus bis zum heutigen Heiligengeistwall ausgedehnt.



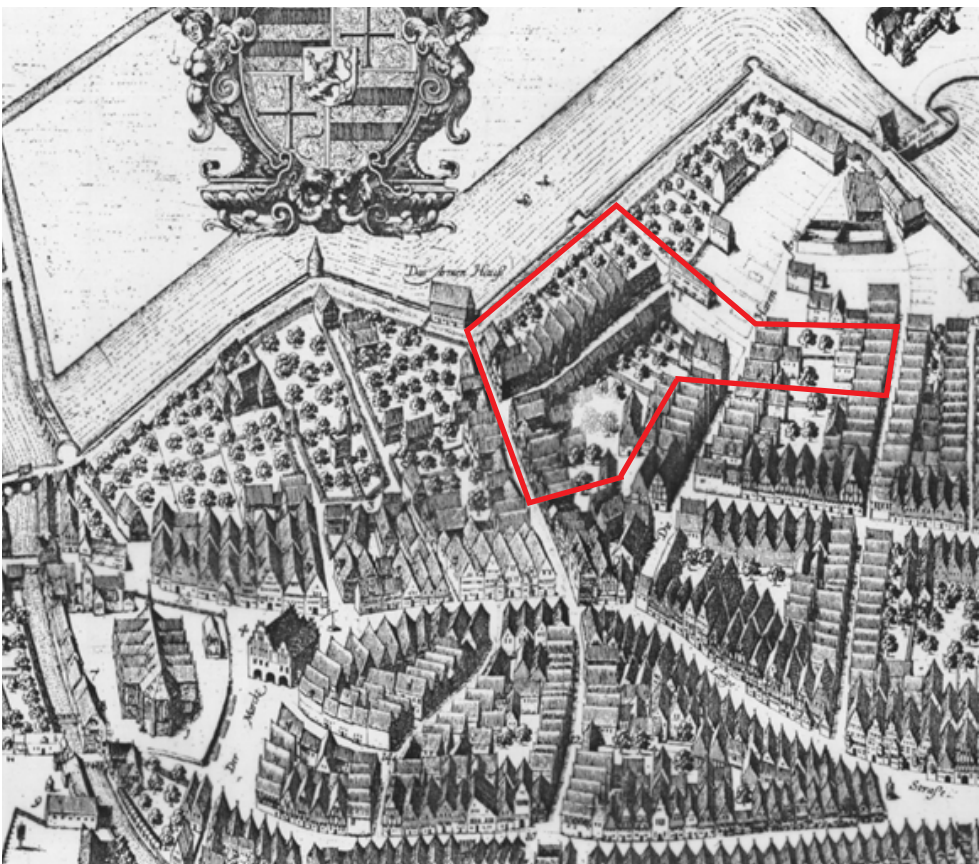
Rot umrandet ist der ungefähre Bereich des heutigen Sanierungsgebietes dargestellt

1 Die Geschichte

Am westlichen Rand dieser mittelalterlichen Stadterweiterung befindet sich das Quartier um die Burgstraße und den Abraham, welche beide die radial aus der Stadt führenden Verbindungen Gaststraße und Haarenstraße miteinander verbinden.

Ursprünglich hieß die Burgstraße „Poggenburg“, also niederdeutsch für Froschsumpf, wurde dann aber aufgrund von Eingaben der Anwohner in die „unverfänglichere“ heutige Bezeichnung geändert. Auch der Abraham hieß seit den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts „Winkelgang“, da man während des Nationalsozialismus fälschlicherweise von einem jüdischen Namensgeber für diese Gasse ausging. Zu Beginn unseres Jahrtausends wurde diese Umbenennung rückgängig gemacht und dem Gang sein alter Name wiedergegeben.

Das Quartier diente über die Jahrhunderte hinweg kleinen Handwerkersbetrieben und Arbeitern als Wohnort. Entsprechend kleinteilig und architektonisch unscheinbar waren die Bebauungsstruktur und das Erscheinungsbild der Gebäude. Rückwärtig grenzten die Gärten an der Westseite der Burgstraße an die Stadtmauer.



Stich von Piet Bast, um 1650

Rot umrandet ist der ungefähre Bereich des heutigen Sanierungsgebietes dargestellt

1 Die Geschichte

Erst nach Niederlegung der Befestigungsanlagen im frühen 19. Jahrhundert und der Anlage von Promenaden (Theaterwall) mit einer flankierenden, großmaßstäblicheren Bebauung im klassizistischen Stil änderte sich der stadträumliche Kontext der Burgstraßenbebauung merklich. Jedoch ging die Überformung der Hauptstraßen in der Altstadt durch gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshäuser seit dem späten 19. Jahrhundert auch am Burgstraßenviertel vorbei.



Auszug aus dem Stadtplan von 1821 nach Niederlegung der Wälle
rot umrandet ist der ungefähre Sanierungsbereich des heutigen Burgstraßenviertels dargestellt



Blick in die Burgstraße (Richtung Haarenstraße)

Die unpräzise, einfache Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Putzbauten war allerdings ab den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts nicht nur baulich verschlissen und in einem schlechten Zustand, sie erfuhr auch wenig erhaltende Wertschätzung.

1 Die Geschichte

So entstanden nach und nach durch Abbrüche Lücken im stadträumlichen Gefüge. Auf den Brachflächen wurden Pkw-Stellplätze für die Besucher der Fußgängerzone angelegt; der Bereich um die Burgstraße selbst blieb von dieser attraktivierenden Entwicklung ausgeklammert und war bis zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen von der Gaststraße (Theaterwall) aus jederzeit anfahrbar. Andere Gebäude wurden als Lagerflächen eines größeren, an der Haarenstraße gelegenen Einzelhandelsbetriebes genutzt. Es gab aber auch weiterhin Wohnungen, die meist mit einfacher Ausstattung und schlechtem baulichen Zustand waren. Die Straßenflächen legten Zeugnis davon ab, wie die Oldenburger Innenstadt vor der Umgestaltung zur Fußgängerzone ausgesehen hatte. Hier gab es noch eine Trennung in Fahrbahn und Gehwege, wobei die Fahrbahn z. T. noch Großkopfpflaster aufwies, die Gehwege Klinkerpflaster. Auch die Beleuchtung in Form von Peitschenleuchten war nicht für einen historischen Altstadtbereich adäquat.



Die Burgstraße vor Beginn der Sanierung



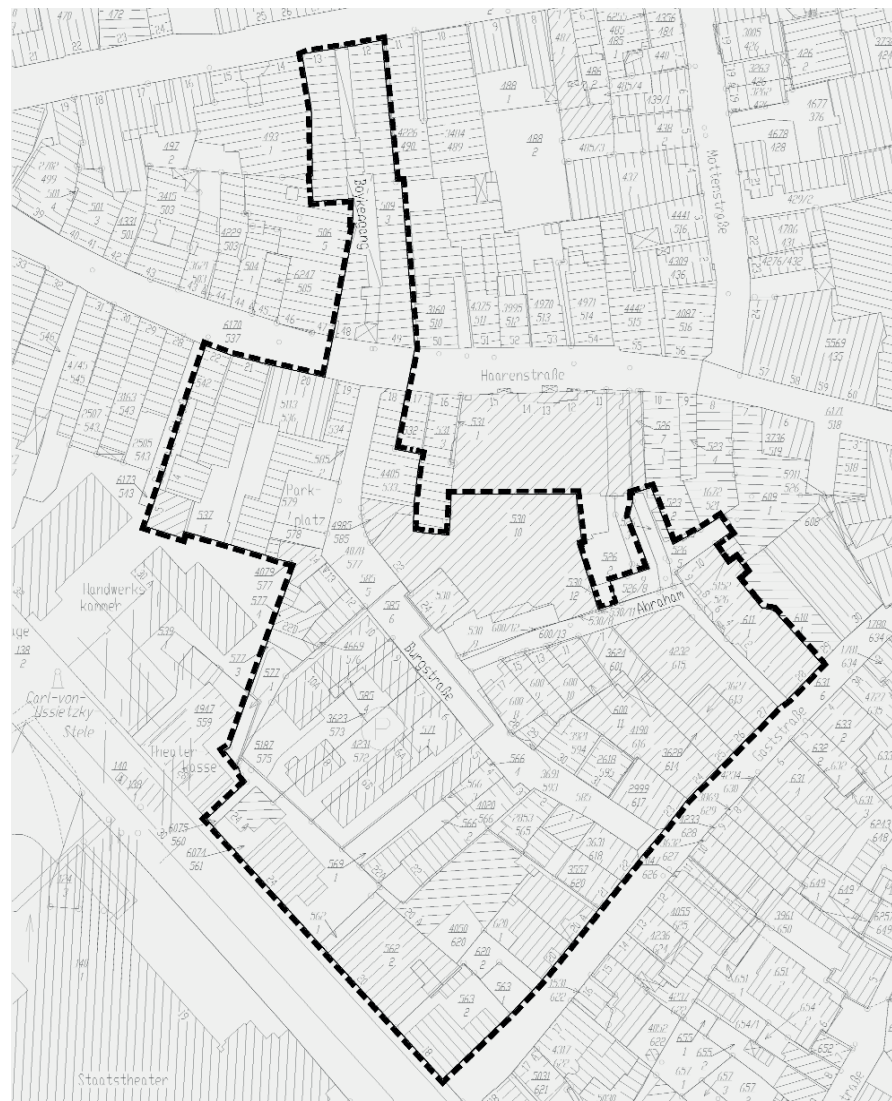
Lagergebäude, Parken und schlechter Straßenzustand in der Burgstraße vor der Sanierung



1 Die Geschichte

Ende der 1990er Jahre war das Burgstraßenviertel nicht nur mit den genannten funktionalen, städtebaulichen und gestalterischen Mängeln behaftet, es war auch mithin der einzige Bereich in der historischen Altstadt, der noch nicht zur Fußgängerzone aufgewertet worden war und daher mit seinen Eigenheiten ein eher abgehangenes „Aschenputteldasein“ innerhalb der Innenstadt führte.

Um eine nachhaltige Änderung, Aufwertung und Attraktivierung dieses Bereiches anzustoßen, hat die Stadt Oldenburg im Jahre 2002 das Quartier Burgstraße förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Es ist in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen worden und entsprechende Sanierungsmittel wurden bereitgestellt. Die angerissenen städtebaulichen Misstände wurden in einer der Ausweisung als Sanierungsgebiet voran gehenden, so genannten vorbereitenden Untersuchung dezidiert analysiert und dargestellt. Begleitend zu der Ausweisung des Sanierungsgebietes wurde der Bebauungsplan M 325-A „Burgstraße/Abraham“ aufgestellt.





1 Die Geschichte

Der Vergleich von aktuellem und altem Luftbild verdeutlicht die baulichen Veränderungen im Burgstraßenviertel



Luftbild Burgstraßenviertel vorher



Luftbild Burgstraßenviertel nachher

(Quelle: o-luftbilder.de)

1 Die Geschichte

Die nachfolgenden Bilderpaare sollen Ihnen einen Eindruck vermitteln, wie es im Burgstraßenviertel vor der Sanierung aussah und wie sich die Situation heute, nach Abschluss des Sanierungszeitraums darstellt.



Burgstraße 13



Burgstraße 22-24



Abraham





1 Die Geschichte



Abraham



Gaststraße 22



Gaststraße 24 und 25



Theaterwall 24a



2 Was ist Sanierung?

Stadtsanierung ist ein Teil der sogenannten Städtebauförderung. Die verschiedenen Programme der Städtebauförderung verfolgen das Ziel, Städte und Gemeinden als Wohn- und Wirtschaftsstandorte attraktiv zu erhalten und zu gestalten. Bei den Programmen der Städtebauförderung stellen der Bund, das Land Niedersachsen sowie die Europäische Union finanzielle Mittel zur Verfügung, die dann durch Eigenmittel aus den jeweiligen Städten und Gemeinden ergänzt werden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) formuliert die rechtlichen Grundlagen für die Stadtsanierung in seinem zweiten Kapitel, dem „Besonderen Städtebaurecht“, §§ 136 ff.. Demnach sollen durch Sanierungsmaßnahmen städtebauliche Missstände in einem festgelegten Gebiet wesentlich behoben oder verbessert werden. Was genau als städtebauliche Missstände zu verstehen ist, wird im Weiteren im Gesetzestext ausgeführt. Insbesondere gehören hierzu funktionale Mängel hinsichtlich des fließenden und des ruhenden Verkehrs, also der Gestaltung der Straßen und Parkplätze; Mängel bei der Infrastruktur von Grünflächen, Sportanlagen, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie Missstände im baulichen wie funktionalen Zustand von Wohn- und Arbeitsstätten.

Die Durchführung einer Sanierung ist Aufgabe der jeweiligen Kommune, die diese Aufgabe allerdings auch an einen Sanierungsträger übertragen kann. Bei der konkreten Durchführung einer Stadtsanierung werden zuerst vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Vorbereitende Untersuchungen“ für den zur Sanierung vorgesehenen Bereich angestellt. Hier werden alle Missstände analysiert und festgehalten. Danach erfolgt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und einer entsprechenden Sanierungssatzung durch die politischen Gremien (in der Regel der Rat der jeweiligen Kommune). Alle im Bereich des Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücke erhalten im Grundbuch einen Sanierungsvermerk. Nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung können die Grundstückseigentümer und auch die Kommune auf ihren Flächen so genannte „Ordnungsmaßnahmen“, Modernisierungen zur Verbesserung der städtebaulichen Missstände durchführen lassen, die finanziell gefördert werden (allerdings keine Neubauvorhaben). Es müssen allerdings im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung, also in einem Sanierungsgebiet alle Immobilienverkäufe und alle Baumaßnahmen vom Sanierungsträger genehmigt werden. Nach Abschluss eines Sanierungsgebietes, wenn der überwiegende Teil der Missstände beseitigt, das Viertel umfassend modernisiert und aufgewertet wurde, sind in der Regel von den dortigen Grundstückseigentümern noch sogenannte Ausgleichsbeträge an die Gemeinde zu entrichten, die den durch die kommunalen Sanierungsaufwendungen entstandenen Wertgewinn für die Immobilien ausgleichen sollen.

Die Durchführung von Sanierungsverfahren wird im Rahmen von Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem Bund und den Ländern geregelt und in entsprechenden Förderrichtlinien konkretisiert.

Ein Teil der Programme der Städtebauförderung läuft kontinuierlich bereits seit Beginn der 1990er Jahre. Die Erfolge der Programme sind vor Ort bereits deutlich wahrnehmbar. Sie haben sich als Motor für die Stadtentwicklung und für die regionalen Arbeitsmärkte erwiesen.

3 Anlass und Ziel der Sanierungsmaßnahme

Die Innenstadt Oldenburgs ist zu Beginn des 21. Jahrhunderts stark geprägt durch ihre Fußgängerzone, die nahezu die gesamte Altstadt innerhalb der alten Wallanlagen umfasst. Fußgängerzonen in Innenstädten bringen es häufig mit sich, dass Rückseiten der Einkaufs- und Dienstleistungszone entstehen, die mehr oder weniger ungeordnet für Andienung, Lagerzwecke und Parken genutzt werden, in denen Gebäude untergenutzt sind, teilweise leer stehen und durch unterlassene Instandhaltung verfallen.

Zu einem solchen Gebiet hatte sich der Bereich um die Burgstraße entwickelt, während die Innenstadt insgesamt einen Aufschwung als überlokal bedeutendes Einkaufszentrum nahm und eine zunehmende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen absehbar war. Als Hauptgrund für den Verfall des Gebietes muss die Planungsunsicherheit - die Unsicherheit darüber, was aus dem Gebiet zukünftig werden soll - gesehen werden.

Zwar hatte die Stadt bereits Ende der 90er Jahre einen Bebauungsplan für dieses Gebiet beschlossen, aber es mangelte an einer Initialzündung, den Prozess der Desinvestition zu durchbrechen. Eine städtebauliche Sanierung erschien daher ein geeignetes Mittel, durch Förderung von Erneuerungsmaßnahmen eine Revitalisierung des Gebietes einzuleiten.

Ziel der Sanierung war es, das Gebiet einerseits in die Fußgängerzone als einkaufs- und publikumsbezogenen Dienstleistungsbereich einzubeziehen und andererseits das innerstädtische Wohnen durch Gebäudemodernisierungen und bauliche Neunutzung von Grundstücken zu stärken. Maßnahmen im öffentlichen Raum sollten die Entwicklung einleiten und zu privaten Investitionen anregen.

4 Verfahren, Organisation und Chronologie der Sanierung

Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet

Nach Aufnahme in das Städtebauförderprogramm wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Oldenburg vom 21.01.2002 das Sanierungsgebiet als Maßnahme im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt.

Die Größe des Sanierungsgebietes umfasste zunächst eine Fläche von 13.500 m² mit 33 Eigentümern. Im Jahre 2008 wurde das Gebiet um den Bereich des Boykengangs mit einer Fläche von 1.400 m² erweitert, um die städtebauliche Einbindung der Burgstraße in das Fußgängernetz der Innenstadt zu verbessern.

Zahlen, Daten, Fakten:

Vorbereitende Untersuchung:	2001
Satzung:	21.01.2002
Programmaufnahme:	2002
Abschluss:	2014
Größe:	ca. 1,5 ha
Förderung:	ca. 3,8 Mio €

Organisation der Sanierung

Die Organisationsstruktur des Sanierungsverfahrens wies drei Hauptelemente auf:

- Die Trägerschaft lag bei der Stadtverwaltung, beim Baudezernat unter der Federführung des Stadtplanungsamtes.
- Im Jahr 2008 wurde zusätzlich ein freies Planungsbüro als Sanierungsbeauftragter eingeschaltet, das neben allgemeiner planerischer Beratung vor allem die Beratung und Betreuung der privaten Eigentümer bei Modernisierungsmaßnahmen, teilweise auch bei privaten Ordnungsmaßnahmen, übernahm.
- Ein wesentlicher Teil der Bürgerbeteiligung erfolgte schon vor Beginn der Vorbereitenden Untersuchung bei der ausführlichen Erörterung der Aufstellung des Bebauungsplanes in mehreren Bürgerversammlungen und Arbeitskreisen. Die Anregungen und Bedenken aus diesen Versammlungen wurden in die Vorbereitenden Untersuchungen aufgenommen. Eine wesentliche Bedeutung kommt einer Versammlung der Grundstückseigentümer im April 2010 zu, in deren Folge wurden noch einmal eine Reihe von privaten Gebäudemodernisierungen und Neubauvorhaben eingeleitet.

4 Verfahren, Organisation und Chronologie der Sanierung

Chronologie der Sanierung

Nach vorbereitenden Arbeiten (Gutachten, Planungen, Grunderwerb) begannen die konkreten Maßnahmen im Jahr 2005.

- | | |
|-----------|---|
| 2005 | Verlagerung Carl-Wilhelm-Meyer-Lager |
| 2006 | Verlagerung Stellplätze
Umzug Bewohner Theaterwall 22
Freilegen der Grundstücke Burgstraße 6 – 10
Beginn Neubebauung Burgstraße/
Tiefgarage Burgstraße 6 - 10 |
| 2006 – 09 | Neugestaltung der Straßen Burgstraße/Abraham |
| 2008 | Erweiterung des Sanierungsgebietes um den Boykengang |
| 2008 | Verlagerung Stellplätze Isensee |
| 2008 / 09 | Modernisierung Gaststraße 24/25, Burgstraße 7
Modernisierung Burgstraße 12
Modernisierung Gaststraße 20 |

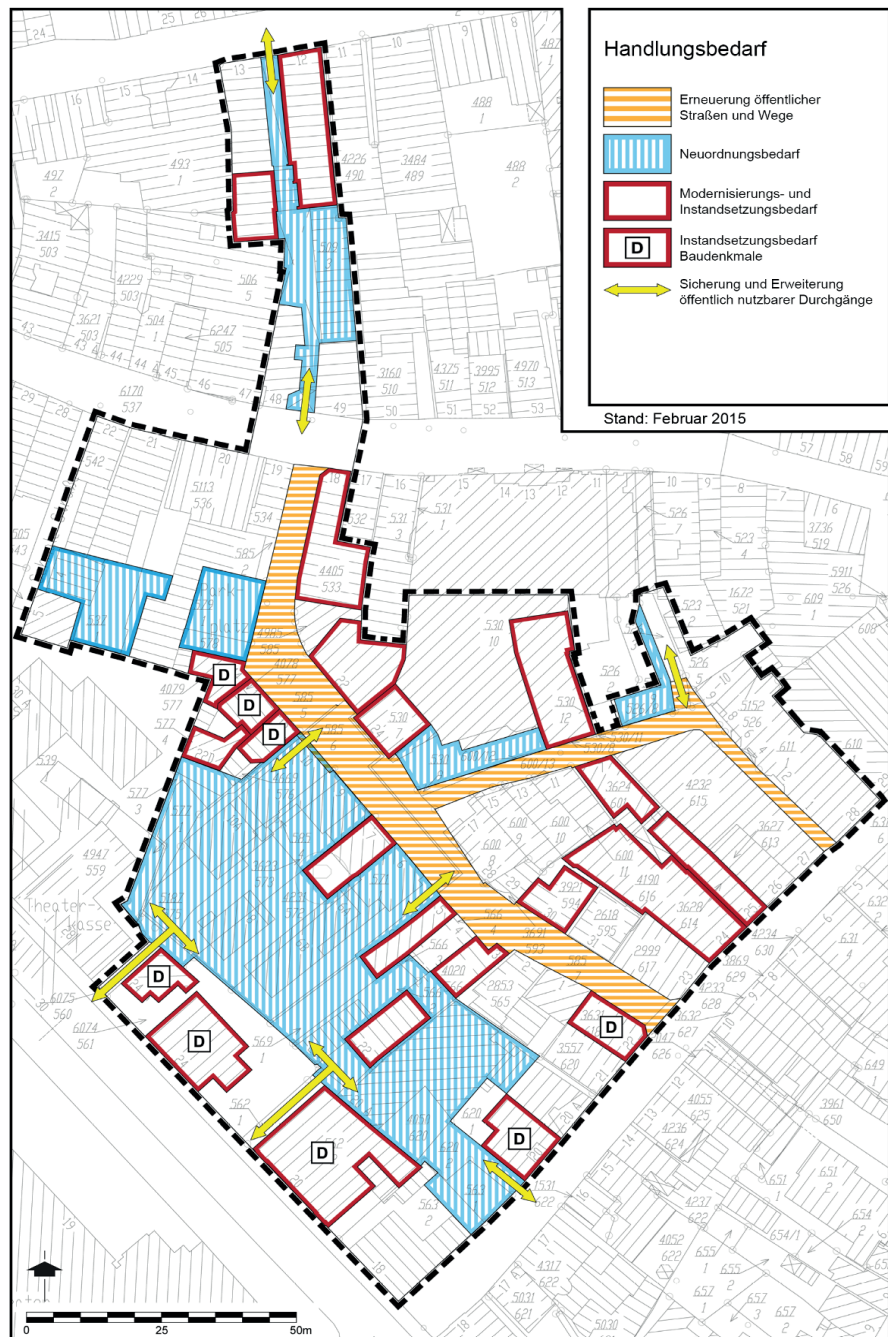
Nach der Eigentümerversammlung im April 2010 folgten folgende teilweise sehr umfangreiche Maßnahmen:

- | | |
|-----------|--|
| 2010 | Modernisierung Haarenstraße 18
Ordnungsmaßnahme und Modernisierung Boykengang |
| 2011 / 12 | Modernisierung Gaststraße 22
Modernisierung Burgstraße 14 |
| 2011 – 13 | Modernisierung und bauliche Erweiterung Burgstraße 22/24,
Modernisierung Haarenstraße 11 – 15, bauliche Erweiterung |
| 2014 | Freilegen der Grundstücke und Beginn Neubebauung
Theaterwall 22/22 A, Gaststraße 20 A, Burgstraße 3 – 5 |
| Ende 2014 | Abschluss der Fördermaßnahme |

5 Handlungsbedarf zu Beginn der Sanierung

Handlungsbedarf

Der Zustand des Gebietes – gleichsam als Hinterhof der Fußgängerzone im Westen der Innenstadt – lässt sich als Ergebnis von Entwicklungs- und Planungsunsicherheit mit den charakteristischen Merkmalen von privater und öffentlicher Desinvestition beschreiben, aus der sich dringender Handlungsbedarf ergab.



5 Handlungsbedarf zu Beginn der Sanierung

5.1 Handlungsbereich Nutzung

Die Flächen- und Gebäudenutzung – insbesondere in der Burgstraße – stellte das zentrale Problem des Gebietes dar:

- Eine Reihe von Gebäuden wurde nur noch – und das teilweise auch nur in den Erdgeschossen – als Lagerflächen umliegender Läden genutzt. In die Gebäude wurde nahezu nicht mehr investiert.
- Leerstände von Gebäuden und Baulücken, die mehr oder weniger ungeordnet zwischengenutzt wurden.
- Auf freien Flächen, die teilweise durch ältere Gebäudeabbrüche entstanden waren, waren öffentliche Parkplätze und private Stellplätze (auch für Lieferfahrzeuge) provisorisch eingerichtet worden.



Baulücke



Gebäuderestnutzung



Baulücke



Leerstand

5 Handlungsbedarf zu Beginn der Sanierung

5.2 Handlungsbereich Erschließung

Vor allem infolge der Nutzungssituation bestand folgende Situation im Erschließungsbereich:

- Die Burgstraße war in erster Linie eine Straße mit Zufahrts- und Parksuchverkehr. Zudem wurden Teile der Straßenränder ebenfalls als Park- und Stellplätze genutzt, wegen der Enge der Straße teilweise auch auf den Fußwegen. In ähnlicher Weise galt das auch für Teile der Straße „Abraham“.
- Insgesamt waren die Oberflächen der Straßen und Wege in einem baulich und gestalterisch desolaten Zustand und ohne Aufenthaltsqualitäten.
- Die verkehrlichen Belastungen und der mangelhafte Ausbaustand machten die Straße für Fußgänger – und damit auch als Geschäftslage – unattraktiv; obwohl sie im Stadtgrundriss eine wichtige Verbindung zwischen den Fußgängerbereichen der Gaststraße und der Haarenstraße darstellte. Das beeinträchtigte auch die wenigen noch vorhandenen publikumsbezogenen Nutzungen in der Straße.
- Die Burgstraße war für den Parkverkehr nur über den unteren Teil der Gaststraße erreichbar, so dass dieser Abschnitt, der eigentlich schon Teil der Fußgängerzone war, mit stark störendem Parksuchverkehr belastet war. Damit war insbesondere auch der Kreuzungspunkt der Gaststraße mit dem Theaterwall in seiner Funktion als wichtiger Zugang zur Fußgängerzone erheblich beeinträchtigt.
- Eine Fußgängerverbindung in der Achse der Burgstraße - von der Haarenstraße zur Kurwickstraße und weiter zu einem Parkhaus -, die vor längerer Zeit als öffentliche Passage mit Namen „Boykengang“ eingerichtet wurde, war durch den Verfall ihrer Nutzungen im Inneren gestört und erfüllte ihre Funktion nicht mehr.



ungeordnetes Parken



Parken am Straßenrand

5 Handlungsbedarf zu Beginn der Sanierung

5.3 Gebäudezustand/Modernisierung

Neben den verfallenden Lagergebäuden befanden sich im Gebiet auch eine Reihe von Gebäuden, die noch - ganz oder teilweise - von Ladengeschäften, publikumsbezogenen Dienstleistungseinrichtungen und für Wohnen genutzt wurden, in einem Zustand, der gekennzeichnet war durch

- bautechnischen Verschleiß,
- ein unattraktives und teilweise unangemessen überformtes Erscheinungsbild,
- und mangelnde Anpassung an zukunftsfähige Nutzungen.

Das galt sogar für einige Gebäude in der Gaststraße, die bereits Teil der Fußgängerzone war.



Straßenzustände Burgstraße



Straßenzustände Burgstraße



Modernisierungsbedarfe: Burgstraße 12-14



Theaterwall 22

5 Handlungsbedarf zu Beginn der Sanierung

5.4 Gestaltung

Desolate Gebäudezustände, Baulücken, verödete Pkw-Abstellflächen, der schlechte Straßenzustand und mangelnde Ausstattung mit Aufenthaltsqualitäten boten kein attraktives Umgebungsbild, das Anreize für Investitionen in eine qualifizierte Weiterentwicklung dieses Innenstadtbereichs bot.

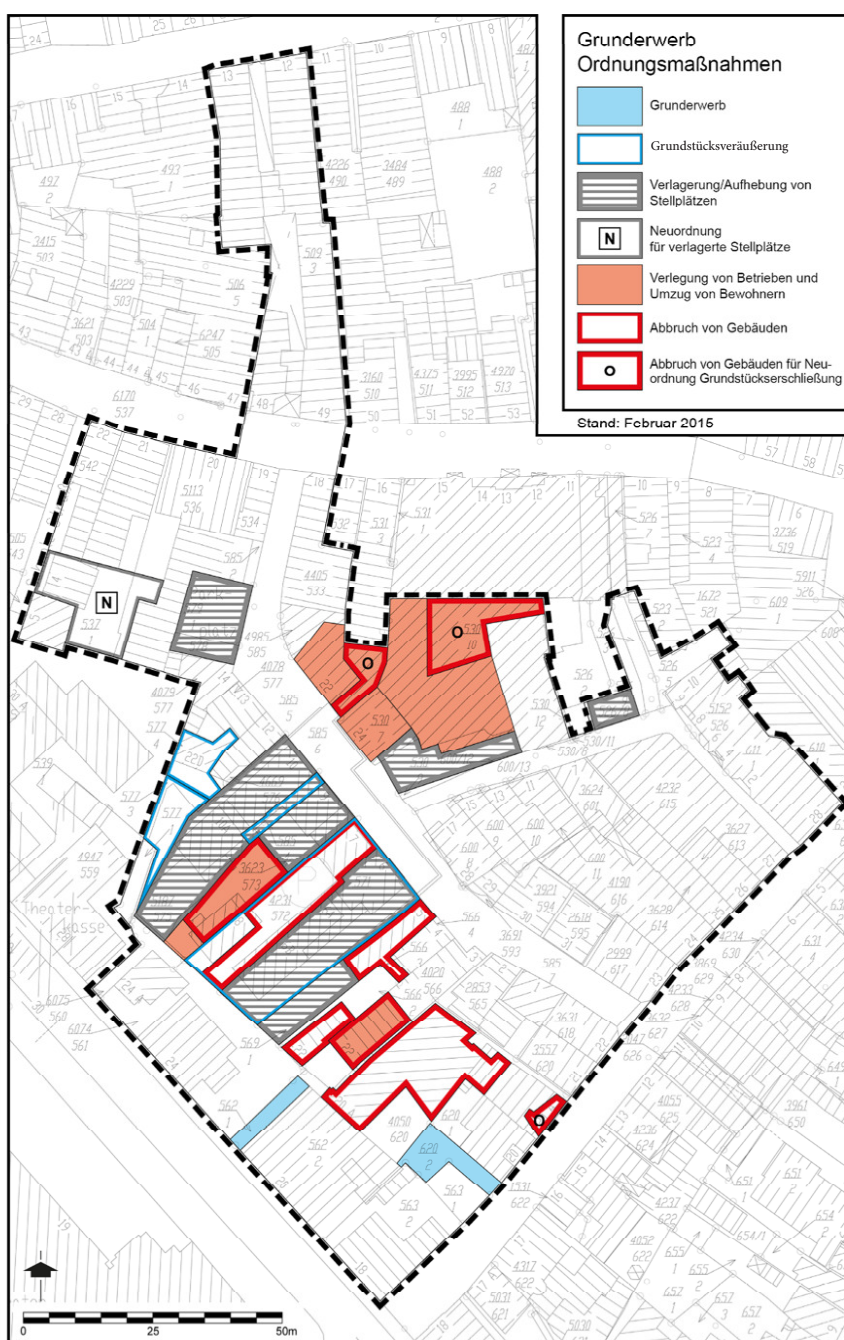


Burgstraße 22

6 Realisierte Maßnahmen

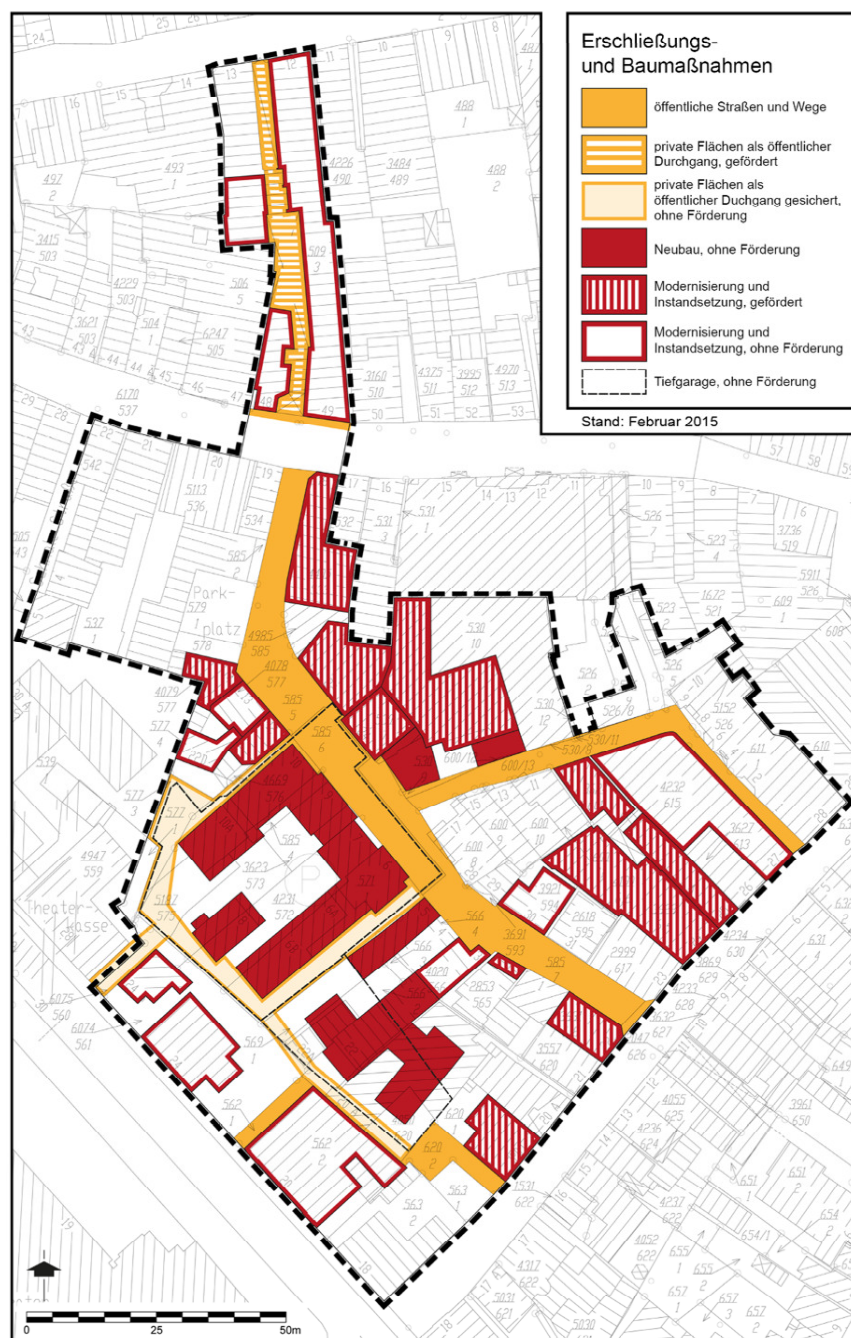
Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen

Die folgenden Karten zeigen die geförderten und nicht geförderten Maßnahmen, die im Zeitraum der Sanierung durchgeführt bzw. begonnen wurden.



6 Realisierte Maßnahmen

Erschließungs- und Baumaßnahmen



6 Realisierte Maßnahmen



Baureifmachen der Grundstücke



Neuordnungsbereich GSG



Öffentlicher Raum Burgstraße



Öffentlicher Raum Abraham



Passage Boykengang, Eingang Haarenstraße



Passage Boykengang, Eingang Kurwickstraße

6 Realisierte Maßnahmen

Liste der Maßnahmen im Einzelnen

Ordnungsmaßnahmen:

Grunderwerb	Gaststraße 20 (teilweise) Theaterwall 18 (teilweise) Theaterwall 20 (teilweise) Theaterwall 22 D (Grundstückstausch) Burgstraße 24
Freilegen von Grundstücken	Burgstraße 4 (teilweise) Burgstraße 3 / Theaterwall 22 (teilweise) Burgstraße 5 Burgstraße 6 – 10 Gaststraße 20 A (teilweise)
Verlagerung von Stellplätzen	Burgstraße 6 – 10 Abraham (Haarenstraße 11/12) Burgstraße (26) Burgstraße (16) / Schmale Straße 4 / Haarenstraße 20 / 21
Umzug von Bewohnern	Theaterwall 22
Straßen und Wege	Burgstraße Abraham Boykengang Burgstraße-Theaterwall Theaterwall-Gaststraße

Baumaßnahmen:

Modernisierungen von Gebäuden	Gaststraße 20 Gaststraße 22 Gaststraße 24/25 Burgstraße 2 (Teilmodernisierung) Burgstraße 12 Burgstraße 14 Burgstraße 22 Burgstraße 24 Haarenstraße 11 – 15 (Abraham) Haarenstraße 18
-------------------------------	--

6 Realisierte Maßnahmen

Liste der Maßnahmen im Einzelnen

Modernisierungen
ohne Förderung

- Burgstraße 7
- Burgstraße 13
- Burgstraße 30
- Theaterwall 20
- Theaterwall 24
- Theaterwall 24 A
- Gaststraße 27 (Abraham)
- Boykengang (Passage)
- Haarenstraße 11 / 12 (Passage)

Neubauten
(ohne Förderung)

- Burgstraße 4 / 5 / Gaststraße 20 A / Theaterwall 22
- Burgstraße 6 – 10
- Burgstraße 26



Modernisierung Burgstraße 12-14



Modernisierung Theaterwall 24a



Neubau GSG, Burgstraße 6-10



Neubau Ecke Burgstraße 24

6 Realisierte Maßnahmen

Folgende Situationen konnten im Zuge der Sanierung nicht verbessert werden:

- Ein zwar kleines, aber wichtiges Grundstück in einer Sichtachse der Burgstraße und an einer wichtigen Übergangsstelle zur Haarenstraße (ältester Teil der Fußgängerzone) ist bis heute nicht bebaut. Trotz der Verlagerung von bauordnungsrechtlichen Stellplätzen als Ordnungsmaßnahme und Gesprächen mit den Eigentümern, zeigte sich bisher keine Bereitschaft zur Bebauung.
- Am Knickpunkt der Straße „Abraham“ konnte eine kleine Platzfläche nicht vollständig qualifiziert (neu gestaltet) werden, da sie sich außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes befindet. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität wurden jedoch Begrünungs- und Möblierungsmaßnahmen vorgenommen (Baumpflanzung und Sitzbank).
- Ein an diesem Platz liegendes, teilweise leerstehendes Gebäude konnte bisher nicht modernisiert, neu genutzt und als adäquater Platzrand gestaltet werden. Bemühungen vonseiten der Stadt haben bisher zu keinem Erfolg geführt.

7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Ausgaben:

1. Weitere Vorbereitung der Sanierung (einschließlich Öffentlichkeitarbeit)	57.728,79
2. Grunderwerb	179.885,92
3. Ordnungsmaßnahmen	
3.1 Bodenordnung	2.328,73
3.2 Erschließung	479.083,29
3.3 Beseitigung baulicher Anlagen	291.262,37
3.4 Umzug von Bewohnern	1.500,00
3.5 Sonstige Ordnungsmaßnahmen	2.876.875,94
4. Baumaßnahmen	
4.1 Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden	781.434,14
5. Abschlussarbeiten (Dokumentation, Abschlussfest, etc.)	20.000,00
Summe der Ausgaben	4.696.719,95

Einnahmen

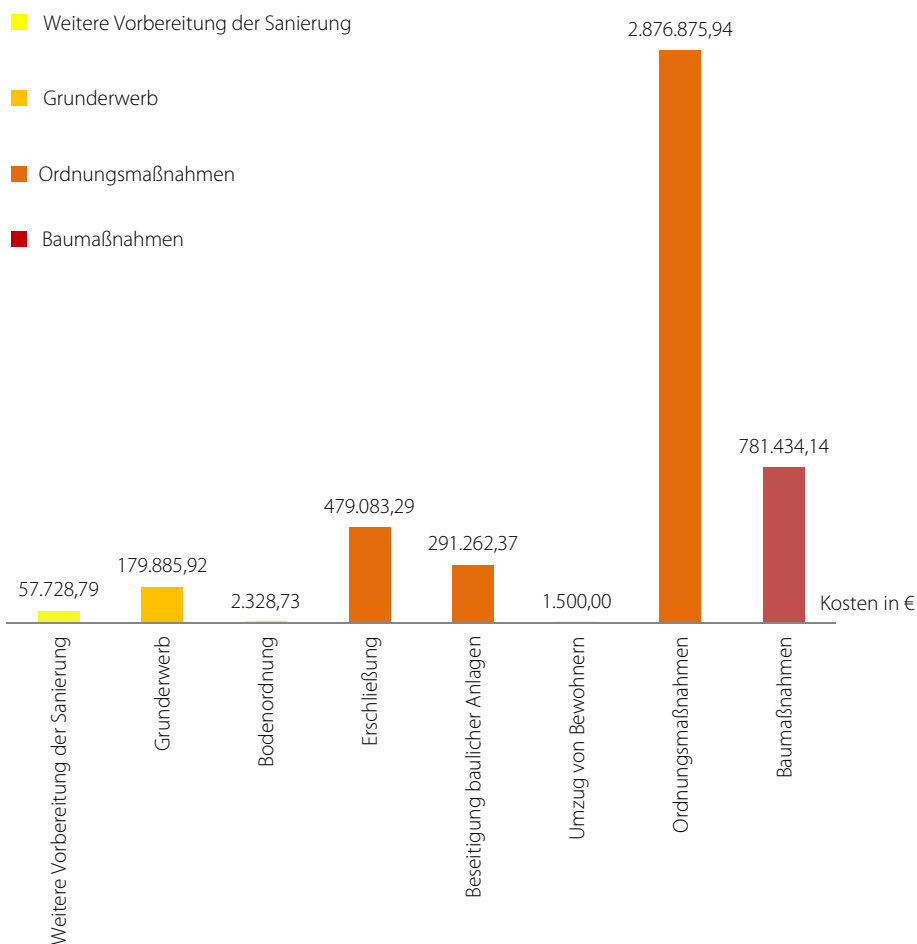
Veräußerung von Grundstücken	539.885,41
Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken	8.244,39
Ausgleichsbeträge	373.805,99
Summe Einnahmen	921.935,79

Unrentierliche Kosten (Städtebauförderung)	3.774.784,16
davon: Anteil Bund/Land	2.516.522,77
Stadt	1.258.261,39

7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Ausgaben Sanierung

Kosten- und Finanzierungsübersicht



8 Wirkungen der Maßnahme

Die städtebauliche Sanierung „Burgstraße“ ist abgeschlossen und kann als erfolgreich angesehen werden, auch wenn einige private Vorhaben nicht oder noch nicht realisiert werden konnten. Es ist gelungen, die ehemalige verfallende städtebauliche „Hinterhofsituation“ hinsichtlich Nutzung, Aufenthaltsqualität und Gestalt in den urbanen Raum der Innenstadt einzubinden.

Soweit sich die Zusammenhänge zwischen Gebietsentwicklung und Sanierungsmaßnahmen aufzeigen lassen, kann auf folgende wesentliche Wirkungen verwiesen werden:

- In der Burgstraße, und damit auf ihrer Zufahrt Gaststraße, herrscht kein Parksuchverkehr mehr. Der ruhende Verkehr von Betrieben, Bewohnern und Innenstadtbesuchern (und übrigens auch von Besuchern des nahe gelegenen Staatstheaters) ist in einer Tiefgarage unter einer Neubebauung untergebracht, die von außerhalb des Gebietes erreicht wird. Diese Tiefgarage wird bei der begonnen benachbarten Neubebauung entsprechend erweitert.
- Baufällige, untergenutzte und leerstehende Gebäude sind abgebrochen, die Grundstücke neu geordnet und neu bebaut. Es besteht gegenwärtig nur noch eine Baulücke.
- Eine Reihe von Altbauten ist, teilweise auch ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln, modernisiert worden. Dabei sind die bestehenden Nutzungen stabilisiert und bei einer Reihe von Modernisierungen nicht mehr benötigte gewerbliche Nutzungen in Wohnungen umgewandelt worden.
- Burgstraße und „Abraham“ sind nunmehr Teil der Fußgängerzone der Innenstadt. Mit der Neubebauung, Umnutzung und Modernisierung von Gebäuden sind neue geschäftliche Nutzungen in Erdgeschosse eingezogen: Einzelhandel und Gastronomie.
- Mit der Erneuerung der Straßenfläche von Burgstraße und „Abraham“ schließt der öffentliche Raum nunmehr an die Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten der übrigen Fußgängerzone an. Das hat die Intensivierung der anliegenden Nutzungen – insbesondere auch der Außengastronomie – wesentlich gefördert.
- Die städtebauliche Aufwertung des Gebietes hat eine Reihe privater Maßnahmen ohne Förderung ausgelöst: Neubauten auf freigelegten Grundstücken und Altbau-modernisierungen
- Von großer Bedeutung ist, dass mit den Modernisierungen, Umnutzungen und Neubauten ein Gebiet innerstädtischen Wohnens entstanden ist. Nahezu alle Gebäude weisen heute oberhalb der Erdgeschosse moderne Stadtwohnungen auf.

