

Fortschreibung ISEK 2007 - 2017

Baustein II - Städtebaulicher Denkmalschutz



Fortschreibung des ISEK 2007 - 2017

Baustein II - Städtebaulicher Denkmalschutz

Herausgeberin: Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
Rathausplatz 1
31785 Hameln

Bearbeitung: Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtentwicklung und Planung

Frau Klank	Tel. (05151) 202 1487
Frau Neiden	Tel. (05151) 202 1486
Frau Telle	Tel. (05151) 202 1142

Hameln, Februar 2015

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	2
TEIL 1 Einführung	5
1 Anlass	5
2 Verfahren - Erhaltungssatzung 2004 und Sanierungssatzung 2014	9
TEIL 2 Vorliegende Untersuchungen und Beurteilungsgrundlagen	10
3 Geltungsbereich und Größe des Sanierungsgebietes	10
4 Zusammenfassung der Ziele und Ergebnisse der städtebaulichen Sanierung 1968 - 1992	12
5 Planungsrechtliche Situation - 2014	16
5.1 Flächennutzungsplan 2006	16
5.2 Bebauungspläne	18
5.3 Sonstige Satzungen	20
6 Bestandsanalyse - 2014	21
6.1 Bevölkerungsentwicklung in der Hamelner Altstadt	21
6.2 Bausubstanz und Besonderheiten	22
6.3 Einzelhandel in der Hamelner Altstadt	27
6.4 Stadtbildpflege und Erneuerung nach Abschluss der Sanierung	28
6.5 Gebäudesanierungsbedarf - städtebaulicher Denkmalschutz	36
TEIL 3 Ziele der Sanierung	54
TEIL 4 Beteiligung der Bevölkerung	55
Quellenverzeichnis	56

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Luftbild Altstadt.....	7
Abbildung 2: Sehenswürdigkeiten und öffentliche Einrichtungen	8
Abbildung 3: Kupferschmiedestraße	9
Abbildung 4: Neue Marktstraße.....	9
Abbildung 5: Alte Marktstraße.....	10
Abbildung 6: Kleine Straße.....	10
Abbildung 7: Alte Marktstraße.....	10
Abbildung 8: Großhofstraße	10
Abbildung 9: Geltungsbereich Programm städtebaulicher Denkmalschutz	11
Abbildung 10: Planungskonzeption 1967 (GEWOS).....	13
Abbildung 11: Weserufer Hameln - Bestand und Planung GEWOS - 1967	13
Abbildung 12: Planungskonzeption 1. Fortschreibung 1973 (Arbeitsgruppe Altstadtsanierung).....	13
Abbildung 13: Planungskonzeption 2. Fortschreibung 1975.....	14
Abbildung 14: Verkehrserschließung der Altstadt (Stand 1983).....	15
Abbildung 15: Fußgängerbereiche und verkehrsberuhigte Zonen (Stand 1983)	15
Abbildung 16: Planungsänderungen am Beispiel des Bebauungsplans 403B (Stand 1975)....	15
Abbildung 17: Sanierung 1968-1992 - Beispiel Pferdemarkt	16
Abbildung 18: Sanierung 1968-1992 - Beispiel Kupferschmiedestraße	16
Abbildung 19: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Hameln	17
Abbildung 20: Bebauungsplanübersicht Ausschnitt Altstadt	19
Abbildung 21: Deutsche und ausländische Einwohner, Haupt- und Nebenwohnsitz	21
Abbildung 22: Bauepochen in der Altstadt	22
Abbildung 23: Baualtersplan - Stand Mai 2014.....	23
Abbildung 24: Baualtersplan - Stand Spätmittelalter / Renaissance.....	24
Abbildung 25: Baualtersplan - Stand Barock / Klassizismus.....	24
Abbildung 26: Baualtersplan - Stand 19.Jhd / Jahrhundertwende	25
Abbildung 27: Baualtersplan - Stand 1983	25
Abbildung 28: Baudenkmäler - Stand Mai 2014.....	26
Abbildung 29: Hochzeitshaus	27
Abbildung 30: Museum.....	27
Abbildung 31: Beispiele stadtbildprägende Investitionen - Teil 1	28
Abbildung 32: Beispiele stadtbildprägende Investitionen - Teil 2	29
Abbildung 33: Stadtgalerie	29
Abbildung 34: Haus der Kirche	29
Abbildung 35: Stadtbildprägende Investitionen	30
Abbildung 36: Eugen-Reintjes-Haus	31

Abbildung 37: Alte Feuerwache	31
Abbildung 38: Hauptfußgängerzone Osterstraße	31
Abbildung 39: Hauptfußgängerzone Bäckerstraße	31
Abbildung 40: Städtische Gebäude	32
Abbildung 41: Geplante Maßnahmen	33
Abbildung 42: Kopmanshof.....	33
Abbildung 43: Baustraße.....	33
Abbildung 44: Übersicht geplante Maßnahmen	34
Abbildung 45: Steckbrief Beispiel Nr. 1: Neue Marktstraße 17	38
Abbildung 46: Steckbrief Beispiel Nr. 2: Kleine Straße 7	39
Abbildung 47: Steckbrief Beispiel Nr. 3: Bäckerstraße 44	40
Abbildung 48: Steckbrief Beispiel Nr. 4: Bäckerstraße 21	41
Abbildung 49: Steckbrief Beispiel Nr. 5: Pferdemarkt 10	42
Abbildung 50: Steckbrief Beispiel Nr. 6: Alte Marktstraße 9.	43
Abbildung 51: Steckbrief Beispiel Nr. 7: Wendenstraße 1	44
Abbildung 52: Steckbrief Beispiel Nr. 8: Bäckerstraße 50	45
Abbildung 53: Steckbrief Beispiel Nr. 9a: Fischportenstraße 22.....	46
Abbildung 54: Steckbrief Beispiel Nr. 9b: Fischportenstraße 23.....	47
Abbildung 55: Steckbrief Beispiel Nr. 10: Fischportenstraße 18.....	48
Abbildung 56: Steckbrief Beispiel Nr. 11: Kupferschmiedestraße 7.....	49
Abbildung 57: Steckbrief Beispiel Nr. 12: Papenstraße 3	50
Abbildung 58: Steckbrief Beispiel Nr. 13: Papenstraße 12	51
Abbildung 59: Steckbrief Beispiel Nr. 14: Baustraße 9.....	52
Abbildung 60: Steckbrief Beispiel Nr. 15: Thietorstraße 7.....	53
Abbildung 61: Alte Marktstraße.....	54
Abbildung 62: Wendenstraße.....	54
Abbildung 63: Hummenstraße	55
Abbildung 64: Großehofstraße	55

Teil 1 | Einführung

1 | Anlass

Die Hamelner Altstadt wurde im Zeitraum von 1968 bis 1992 umfassend saniert. Die Sanierung endete 1992 und liegt also mit ihren letzten Maßnahmen bereits über 20 Jahre zurück. Während sich die im Zuge der Sanierung realisierten stadtstrukturellen Maßnahmen auch heute noch weitestgehend bewähren, bspw. der Umbau der Hauptgeschäftsstraßen in eine lebendige Fußgängerzone mit rückwärtiger Erschließung (Kopmanshof), bestehen in Bezug auf Funktionalität und Gestaltung von Gebäuden, Straßen und Plätzen infolge der sich verändernden Anforderungen und des zurückliegenden Sanierungszeitraums erhebliche Mängel.

Die Stadt Hameln hat in den vergangenen Jahren beträchtliche Anstrengungen unternommen, um ihrer Bedeutung als leistungsstärkstes touristisches und Einzelhandelszentrum im Weserbergland gerecht zu werden. Im Rahmen des Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzepts zur Verbesserung der touristischen und Einzelhandelsinfrastruktur in der Hamelner Altstadt [ISEK] 2007 bis 2017 wurden Entwicklungsziele benannt und ein Maßnahmenkonzept für die Altstadt und die angrenzenden Bereiche erstellt.

Hameln steht als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion für den Einzelhandel (Altstadt) im stetigen Wettstreit mit den benachbarten Mittelzentren und den, wenn auch entfernter liegenden, Oberzentren Hannover, Hildesheim, Bielefeld und Paderborn.

Als eines der ersten Mittelzentren hat die Stadt Hameln 2008 in zentraler Lage der Altstadt ein innerstädtisches Einkaufszentrum etabliert. Eine bis heute nicht unumstrittene Maßnahme, die auch in den Stadtgrundriss eingegriffen hat. Die Etablierung der Stadtgalerie hat aber unzweifelhaft einerseits die Bedeutung des Einzelhandelsstandorts nachhaltig gestärkt und andererseits städtebauliche Missstände aus der Sanierungsphase, wie die Ansiedlung des ehemaligen Hertiekaufhauses (später real,-) ohne Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich mit einer dem Zeitgeist der 1980er Jahre geschuldeten Gestaltung, behoben. Mit dieser Maßnahme verbunden war auch die Umgestaltung der zentralen Bushaltestelle in der Altstadt, der wichtigsten Anbindung des ÖPNV.

Eine weitere Maßnahme zur Stärkung der touristischen und Einzelhandelsinfrastruktur der Hamelner Altstadt ist die 2013 abgeschlossene Modernisierung der Hauptfußgängerzone. Auch hierbei wurden die funktionalen und gestalterischen Mängel behoben (letztere sind wiederum dem Zeitgeist ihrer Entstehung geschuldet), die sich seit der Sanierung eingestellt hatten. Eine dem Charakter der Altstadt entsprechende Gestaltung des Stadtbodens und eine hochwertige Ausstattung mit besonderen Highlights, wie einem neuen Beleuchtungskonzept, das sich zum einen zurücknimmt, zum anderen für das Stadtbild bedeutende Gebäude hervorhebt, stärkt die Attraktivität der Altstadt nachhaltig.

An diese Anstrengungen im öffentlichen Bereich anknüpfend hat der Rat der Stadt Hameln im Jahr 2013 beschlossen, auch die private Initiative von Hauseigentümern zur Sanierung der inzwischen teilweise wieder „in die Jahre gekommenen“ Gebäude zu fördern. Um hierbei ein

möglichst hohes Investitionsvolumen zu erzielen, wird die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ angestrebt. Maßnahmen innerhalb dieses Programms sehen in der Regel eine Zweidritzelförderung von Bund und Land, sowie einen städtischen Anteil der Kosten von einem Drittel vor. Im Hinblick auf die Beantragung der Maßnahme für das Programmjahr 2015 ist ein städtischer Anteil von 25.000 € für 2015 und ein Betrag von jährlich 50.000 € für die Jahre von 2016 bis 2021 im Programmansatz enthalten. Das Gesamtvolumen der Maßnahme liegt somit bei 75.000 € im ersten Programmjahr und bei 150.000 € in den folgenden Jahren.

Mit dem Programm sollen Hauseigentümer in die Lage versetzt werden, Sanierungsfehler infolge des aus heutiger Sicht unfachgerechten Materialeinsatzes aus den 1970/80/90er Jahren zu korrigieren. Im Hinblick darauf hat die Stadt bei eigenen Fachwerkgebäuden in den letzten Jahren umfangreiche Erfahrungen sammeln können, die zu weitreichenden Sanierungen von Fachwerk und Fassaden geführt haben.

Diese fachtechnischen Fehler haben einerseits insbesondere im Bereich der Fassaden bzw. der Konstruktion von Fachwerkgebäuden zu Schäden geführt. Andererseits stehen Hauseigentümer bezüglich der sich stetig wandelnden Nutzungsansprüche vor neuen Herausforderungen. Insofern sind in Einzelfällen auch Anpassungen, bspw. in der Grundrissgestaltung und Ausstattung von Wohnraum, erforderlich, um leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Hamelner Altstadt verfügt über zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude, die heute wieder einen nicht unerheblichen Sanierungsaufwand aufweisen. Darüber hinaus gilt es aber auch im Sinne des Ensembleschutzes nicht nur denkmalgeschützte Gebäude einer sach- und fachgerechten Sanierung zuzuführen. Mit dem Ziel der Stärkung des Gesamtbildes der Hamelner Altstadt und ihrer Bedeutung als touristischer und Einzelhandelsmagnet im Weserbergland sind auch Maßnahmen an nicht denkmalgeschützten Gebäuden erforderlich.

Abbildung 1: Luftbild Altstadt. Quelle: Eigene Darstellung

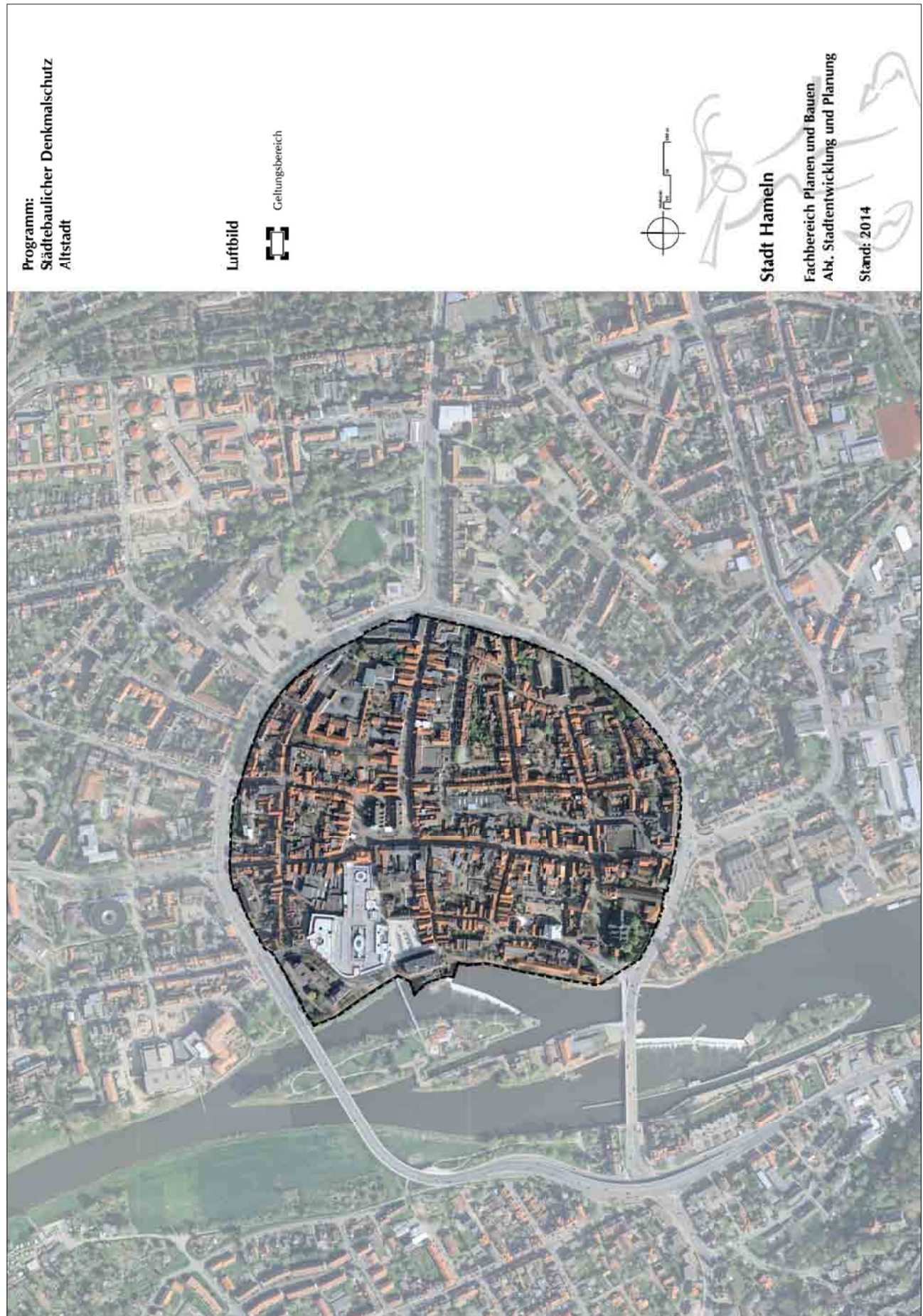
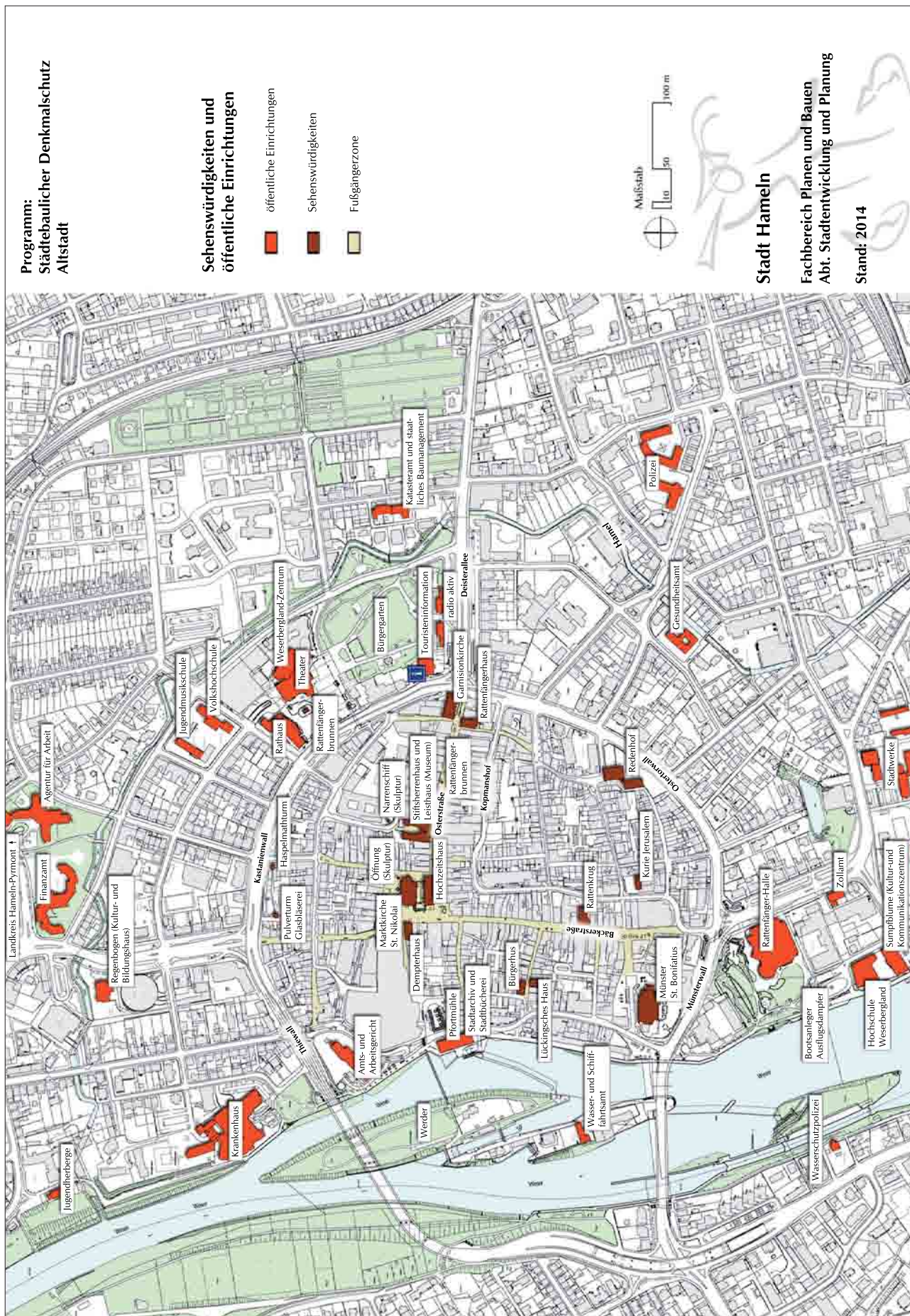


Abbildung 2: Sehenswürdigkeiten und öffentliche Einrichtungen. Quelle: Eigene Darstellung



2 | Verfahren - Erhaltungssatzung 2004 und Sanierungssatzung 2014

Das Verfahren wird auf der Grundlage der 2004 beschlossenen Erhaltungssatzung für die Hamelner Altstadt durchgeführt. Zudem ist eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) am 01.10.2014 beschlossen worden. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge sowie die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden in dem vereinfachten Verfahren keine Anwendung. Einerseits sind sie für die hier anstehenden Sanierungs- und Erneuerungsziele nicht erforderlich, andererseits wird die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch ihr Fehlen nicht behindert.

Vor der förmlichen Festlegung einer Sanierungsmaßnahme verlangt der Gesetzgeber vorbereitende Untersuchungen, „[...] die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“ (§ 141 Abs. 1 BauGB). Von diesen vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen. Das ist für die Hamelner Altstadt der Fall.

Grundlegend hierfür ist die 1992 abgeschlossene Sanierungsmaßnahme, das im Zuge der Sanierung entstandene Planungsrecht sowie sonstige zu Beginn der 2000er Jahre beschlossene städtebauliche Satzungen (Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung etc.). Diese werden im Folgenden vorgestellt.

Eine „klassische Sanierung“ im Sinne des Städtebaurechts ist nicht erforderlich. Die vorgesehene Erneuerungsmaßnahme dient der Förderung der privaten Initiative für einzelne sanierungsbedürftige Gebäude. Im Hinblick darauf kann auf eine vorbereitende Untersuchung der gesamten Hamelner Altstadt verzichtet werden. Angestrebt werden Voruntersuchungen für die einzelnen Gebäude, deren Eigentümer an der Maßnahme teilnehmen wollen.

Abbildung 3: Kupferschmiedestr. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 4: Neue Marktstraße. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Teil 2 | Vorliegende Untersuchungen und Beurteilungsgrundlagen

Vorbemerkung: Zu den Datengrundlagen wie zentralörtliche Funktion, Bevölkerungsentwicklung und demografischer Wandel, Bedeutung der Hamelner Altstadt als touristisches und Einzelhandelszentrum etc. siehe Evaluierung 2014 des Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept 2007 – 2017.

3 | Geltungsbereich und Größe des Sanierungsgebietes

Das Gebiet der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme umfasst die Hamelner Altstadt einschließlich der altstadtseitigen Bebauung der Wallstraßen. Es wird im Norden, Osten und Süden durch die Wallstraßen (Thiewall, Kastanienwall, Ostertorwall, Münsterwall) sowie im Westen durch die Weser begrenzt. Das Gebiet weist eine Grundfläche von ca. 30,8 ha auf.

Abbildung 5: Alte Marktstraße. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 6: Kleine Straße. Quelle: Eigenes Foto, 2014



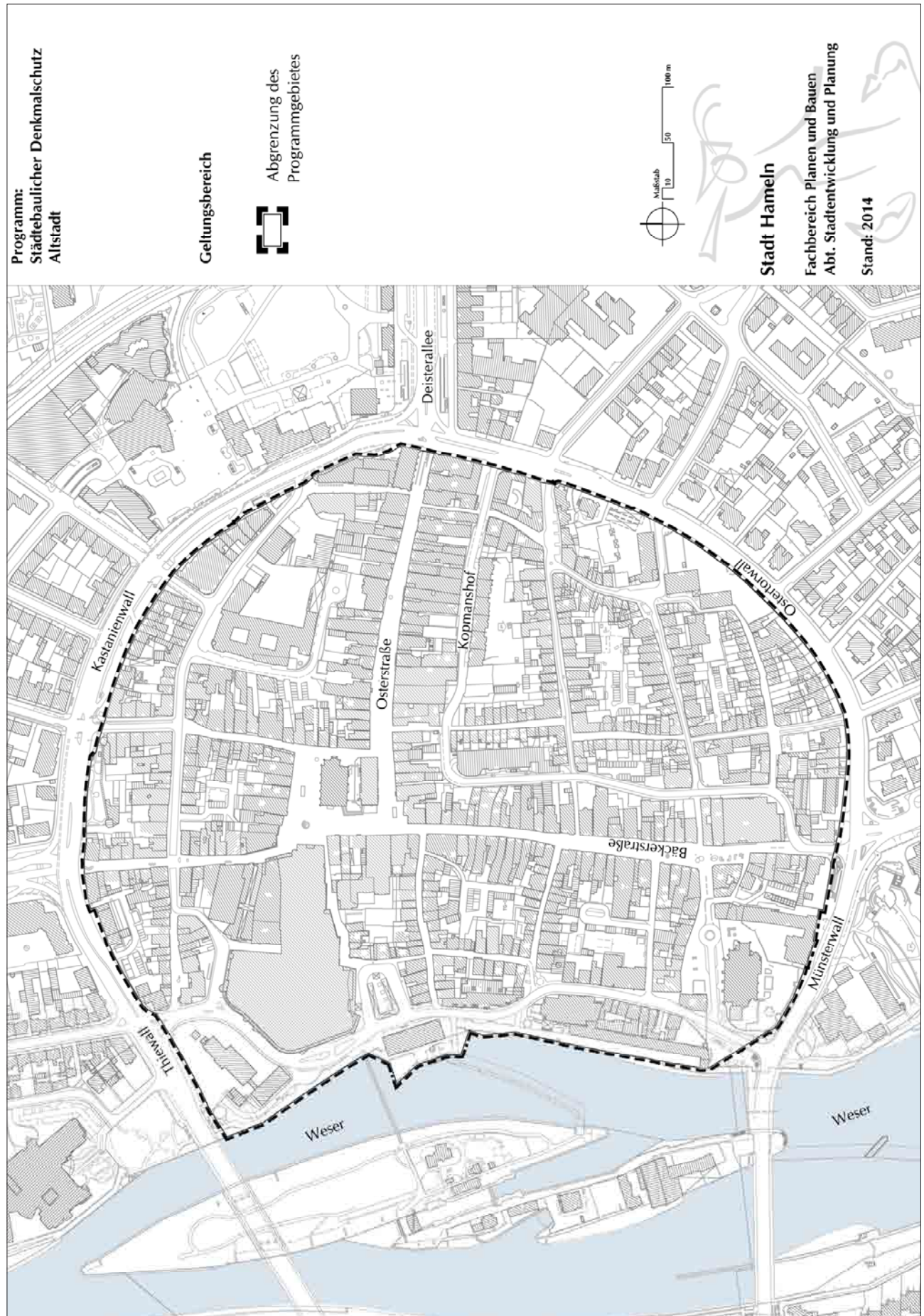
Abbildung 7: Alte Marktstraße. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 8: Großehofstraße. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 9: Geltungsbereich Programm städtebaulicher Denkmalschutz. Quelle: Eigene Darstellung



4 | Zusammenfassung der Ziele und Ergebnisse der städtebaulichen Sanierung 1968-1992

In der Hamelner Altstadt wurde von 1968 bis 1992 eine umfassende Stadtsanierungsmaßnahme durchgeführt, um die damals bestehenden städtebaulichen Missstände zu beheben.

„Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen [...] nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen.“ (BauGB)

Der substanzielle Sanierungsbedarf war auf die historisch gewachsene Stadtstruktur und die Gebäudesubstanz zurückzuführen. Die bauliche Dichte und die Vielschichtigkeit der vorhandenen und z. T. unverträglichen Nutzungen entsprachen ebenso wie die Gebäudestrukturen, das Wohnraumangebot und der Zustand der Gebäude nicht mehr den allgemeinen Vorstellungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Die funktionalen Missstände waren demgegenüber auf das allgemeine Wachstum und die sich daraus ergebenden funktionalen Veränderungen in Handel, Verkehr und Parkraum zurückzuführen. Ziel der Sanierung war es daher dem Einzelhandel entsprechend seines Bedeutungszuwachses, mehr Raum in der Fläche zu geben, das wachsende Verkehrsaufkommen neu zu ordnen und kundenfreundlichere Strukturen (wie die Einrichtung einer Fußgängerzone) zu entwickeln.

Die ursprünglich vorgesehene Flächensanierung wurde nach kurzer Zeit aufgrund von massiven Protesten der Bevölkerung nicht weiter verfolgt. Mit einer Umorientierung zur behutsamen Stadterneuerung, wurde Mitte der 1970er Jahre ein gemeinsamer positiver Grundkonsens zwischen allen Beteiligten erreicht.

Schlussendlich ist es so gelungen, dass im Ergebnis der Sanierung und der Zusammenarbeit von engagierten Bürgerinnen und Bürgern, Politik und Verwaltung das angestrebte Sanierungsziel erreicht wurde: Die Altstadt in ihrer zentralen, kulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung zu revitalisieren, zugleich aber das unverwechselbare Stadtbild mit zahlreichen historischen Bauten, Straßen und Plätzen zu erhalten.

Auf Grundlage der detaillierten Stadtbildanalyse, unter Federführung von Prof. Friedrich Spengelin und Prof. Horst Wunderlich aus Hannover aus dem Jahr 1983, erfolgte im Zuge eines Forschungsprojektes des damaligen Bundesbauministeriums die Entwicklung der Sanierungsziele. Auf diese Zielsetzungen wurden die Bebauungspläne ausgerichtet, die im Rahmen der Sanierung für nahezu alle Bereiche der Altstadt aufgestellt wurden.

Abbildung 10:
Planungskonzeption 1967
(GEWOS)

Quelle:
Hameln Altstadtsanierung

Erläuterung:

- Straßenverkehrsflächen
- Fußgängerflächen
- nur für Anliegerverkehr
- P Öffentliches Parken

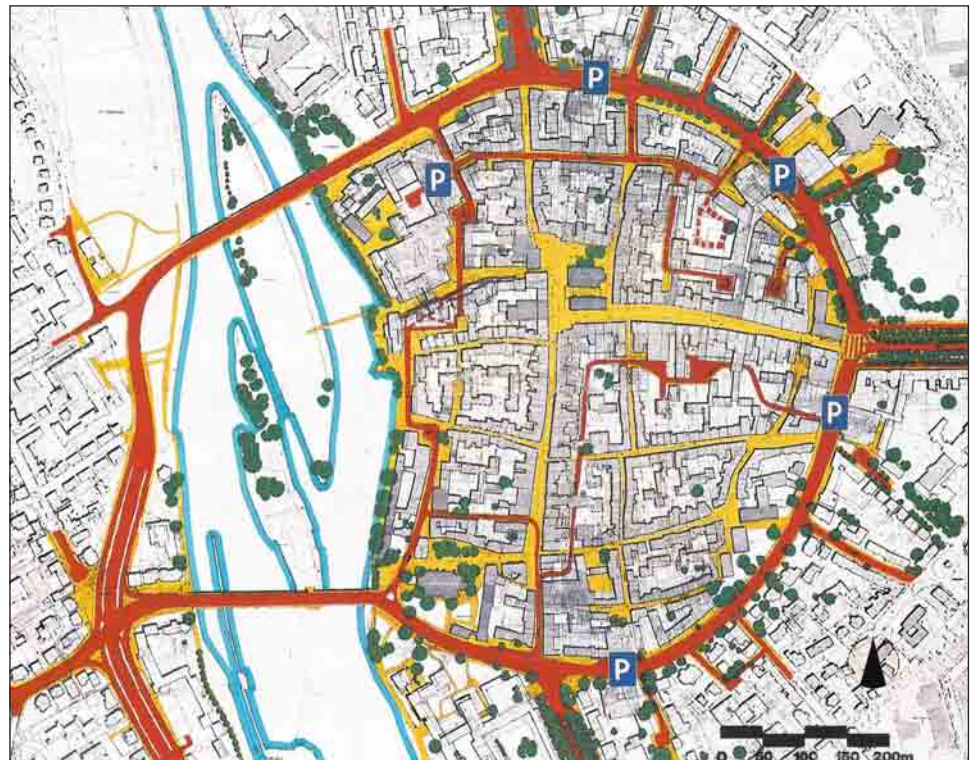


Abbildung 11: Weserufer Hameln - Bestand und Planung GEWOS (1967). Quelle: Hameln Altstadtsanierung



Abbildung 12:
1. Fortschreibung 1973
(Arbeitsgruppe Altstadtsanie-
rung)

Quelle:
Hameln Altstadtsanierung

Erläuterung:

- Straßenverkehrsflächen
- Fußgängerflächen
- nur für Anliegerverkehr
- P Öffentliches Parken

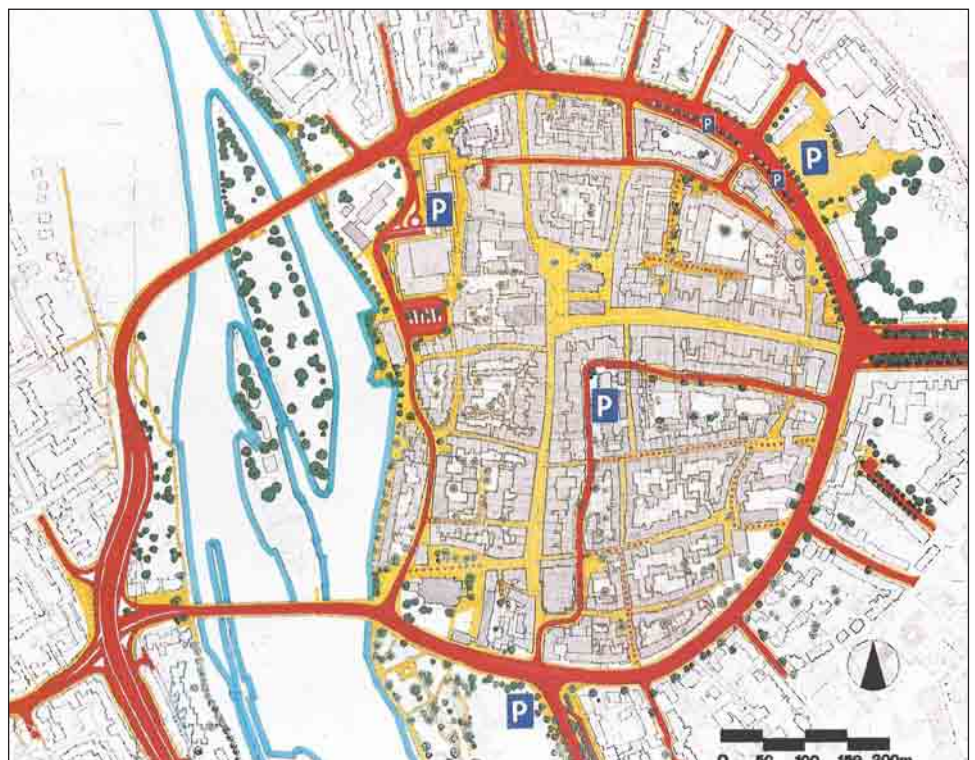


Abbildung 13: Planungskonzeption 2. Fortschreibung 1975. Quelle: Hameln Altstadtsanierung

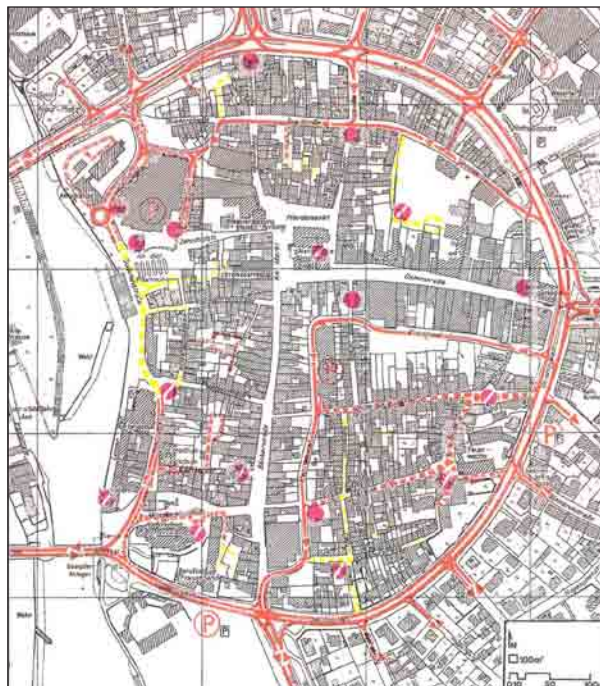


Für die geplanten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung war die Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus der Altstadt und eine geordnete Verteilung der Hauptverkehrsströme eine wichtige Voraussetzung. Dieses Ziel wurde mit der 1974 fertig gestellten zweiten Weserbrücke und dem 1975 abgeschlossenen Kreuzungsausba auf dem Westufer der Weser erreicht.

In der Zeit von 1975 bis 1980 wurde die heutige Fußgängerzone mit den Hauptgeschäftslagen Oster- und Bäckerstraße sowie „Pferdemarkt“ angelegt. Die zuvor viel befahrenen Straßen wurden vom Verkehr befreit, die öffentlichen Parkflächen wurden aufgehoben. Um für den Wegfall einen Ausgleich zu schaffen, wurde seit 1975 kontinuierlich das Parkplatzangebot am Altstadtrand ausgebaut. In diesem Zuge entstand beispielsweise die Tiefgarage am Rathausplatz mit 228 Parkplätzen, die Tiefgarage Rattenfängerhalle mit 538 Plätzen und das Rattenfänger Rondell mit 482 Plätzen. Das Konzept für den öffentlichen Parkraum ist bis heute das Parken am Wall. Als Anlieferstraße für die Geschäfte in der Oster- und Bäckerstraße entstand im Jahr 1980 die Straße Kopmanshof.

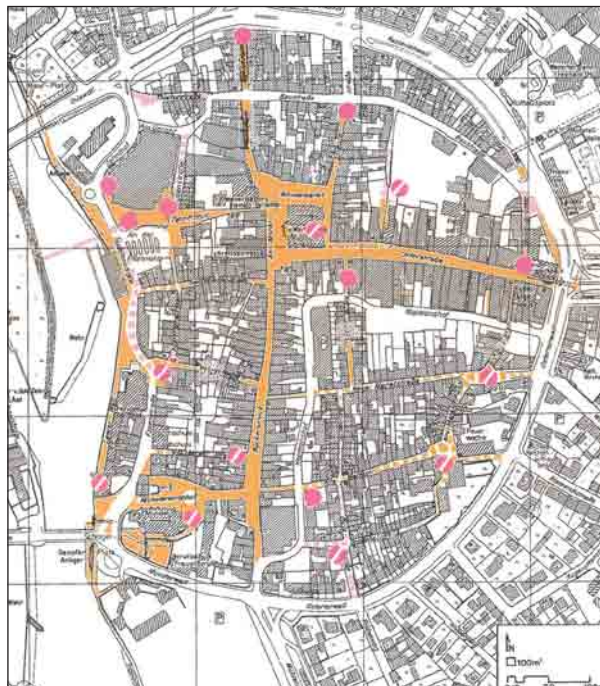
Nach Aufgabe der ursprünglich geplanten Flächensanierung und der Neuorientierung auf eine behutsame Stadtentwicklung konnte die Sanierung und Modernisierung von zahlreichen historischen Bauten umgesetzt werden. In einem angemessenen Umfang wurden die bestehenden Gebäude durch Neubauten ergänzt. Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen fand eine Entkernung (Abb. 16-2) der stark bebauten Innenhöfe (Abb. 16-1) statt. Die ursprünglich geplante und massiv kritisierte Innenblockbebauung (Abb. 16.3) wurde verworfen. Anstelle der geplanten Wohnhäuser wurden in den Innenblöcken Grünflächen, Stellplätze, Garagen und Kinderspielplätze umgesetzt (Abb. 16-4).

Abbildung 14: Verkehrserschließung Altstadt.
Quelle: Hameln Altstadtsanierung



- Haupteinfahrstraße
- Anlieferstraße / Blockerschließung vorhanden
- - - Anlieferstraße / Blockerschließung geplant
- Fahrradstände vorhanden / geplant
- P Parkplätze

Abbildung 15: Fußgängerbereiche und verkehrsberuhigte Zonen (Stand 1983)
Quelle: Hameln Altstadtsanierung



- Fußgängerbereich vorhanden / geplant
- - - Verkehrsberuhigte Zone vorhanden / geplant
- Fahrradstände vorhanden / geplant

Abbildung 16: Planungsänderungen am Beispiel des Bebauungsplans 403 B.
Quelle: Hameln Altstadtsanierung

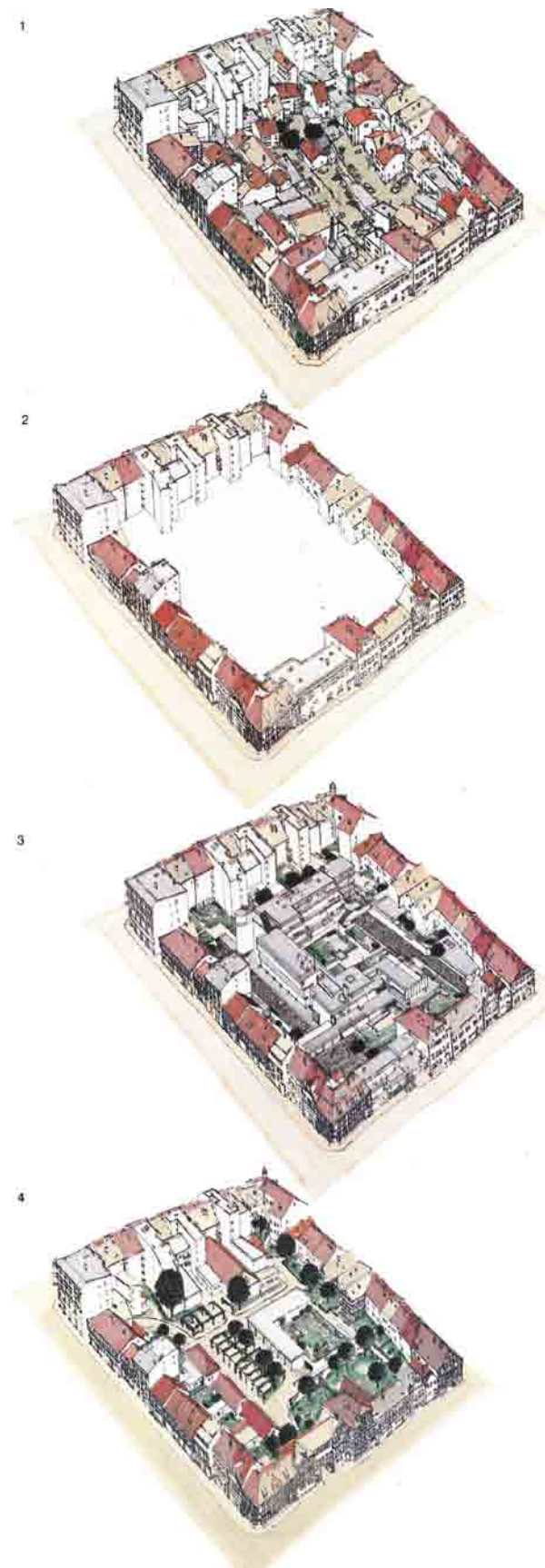


Abbildung 17: Sanierung 1968 - 1992 - Beispiel Pferdemarkt. Quelle: Hameln Altstadtsanierung



Abbildung 18: Sanierung 1968 - 1992 - Beispiel Kupferschmiedestraße. Quelle: Hameln Altstadtsanierung



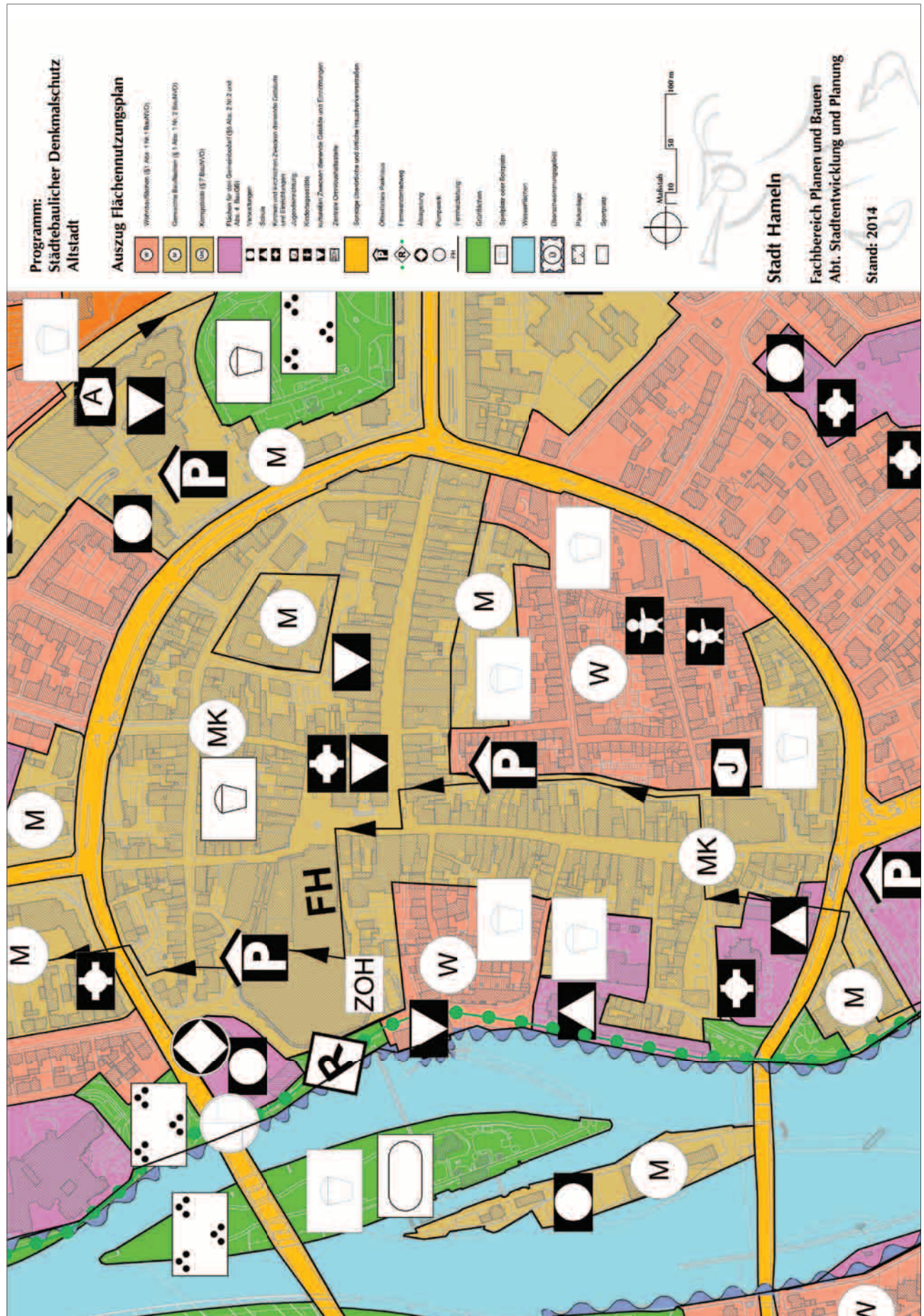
5 | Planungsrechtliche Situation – 2014

5.1 Flächennutzungsplan 2006

Der Flächennutzungsplan (zuletzt aktualisiert 2006) stellt für den überwiegenden Teil der Hamelner Altstadt (61%), insbesondere für die Hauptgeschäftslagen, Kerngebiete dar. Abgerundet werden diese Flächen durch gemischte Bauflächen (6 %). In den Randlagen, insbesondere im südöstlichen Viertel der Altstadt, werden diese Darstellungen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzungen als Wohnbauflächen (24%) ergänzt. Entlang der Weser finden sich zudem Flächen für den Gemeinbedarf (8%), Schulen und Grünflächen (1%).

Neben den Darstellungen mit Flächenbezug finden sich auch symbolhafte Darstellungen sozialer und anderer Infrastrukturen, wie Kindertagesstätten, Gebäude für kirchliche und kulturelle Zwecke, Spiel- und Bolzplätze sowie eine Jugendeinrichtung wieder.

Abbildung 19: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Hameln. Quelle: Eigene Darstellung



5.2 Bebauungspläne

Während der Sanierung von 1968 bis 1992 wurden für die gesamte Altstadt, mit Ausnahme des Bereiches „Alte Feuerwache“, entsprechend den entwickelten städtebaulichen Sanierungszielen Bebauungspläne aufgestellt. Für den Bereich der „Alten Feuerwache“ erfolgte eine Beschlussfassung 2011.

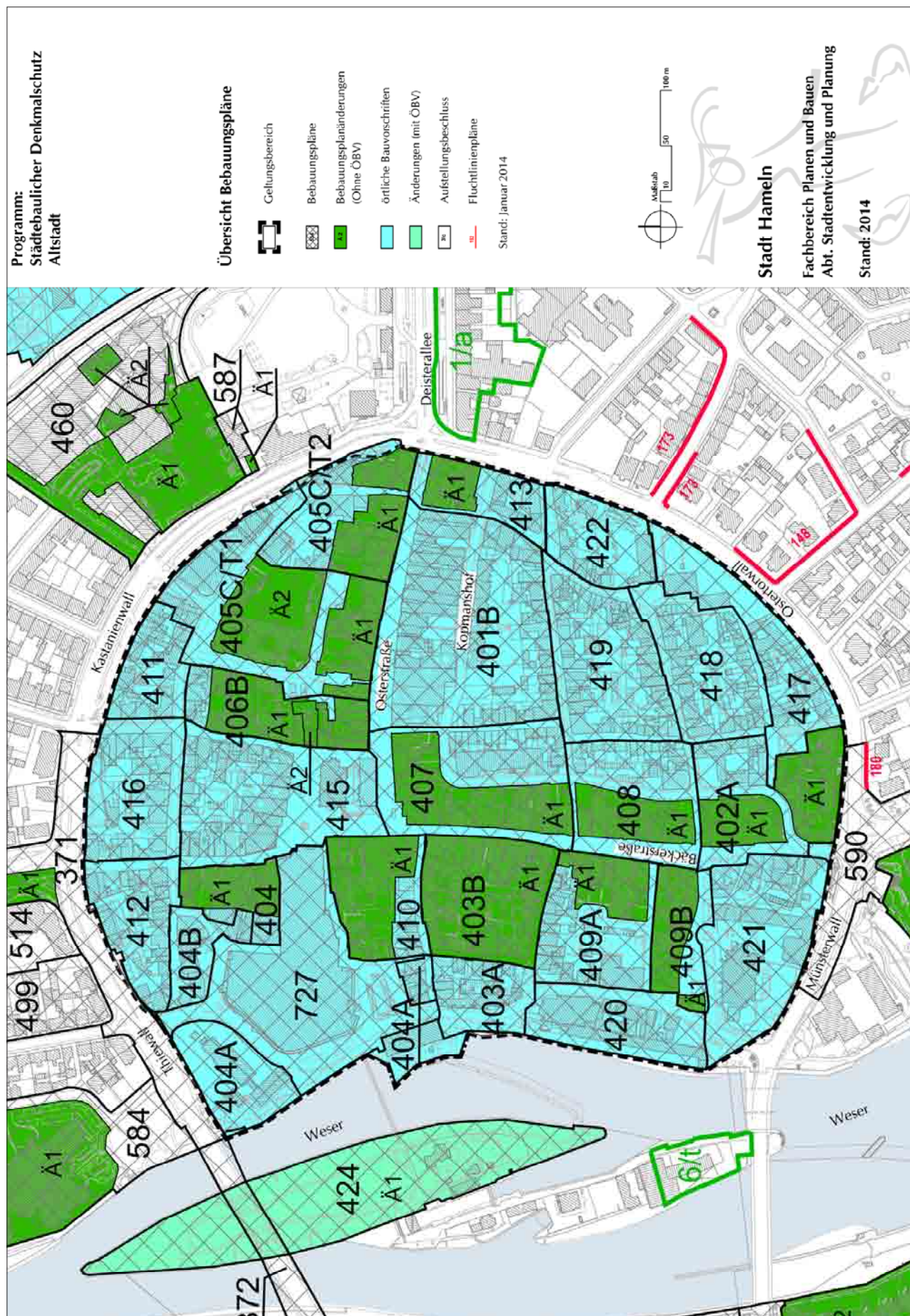
Die Bebauungspläne folgen im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, so wurden für die Hauptgeschäftsbereiche Kerngebiete festgesetzt. Zur Stärkung und Erhaltung der Wohnfunktion in der Hamelner Altstadt sind in vielen Bebauungsplänen Regelungen zu ausschließlichen Wohnnutzungen in den Obergeschossen getroffen worden. In den Bereichen, die stärker durch Wohnnutzungen geprägt sind, wurden zur Erhaltung der Eigenart des Gebiets „Besondere Wohngebiete“ festgesetzt.

Die während der Planaufstellungen entwickelten besonderen städtebaulichen Zielsetzungen haben auch heute noch Bestand - auch wenn sich einige Zielsetzungen nicht realisieren ließen, wie der Erhalt von Wohnnutzungen in den Hauptgeschäftslagen. Ihre Erschließung (Treppenhäuser) wurde zunehmend zugunsten der Zuwächse von Verkaufsflächen und damit höherer Renditen im Erdgeschoss aufgegeben.

Da, wo nach Aufstellung der Bebauungspläne und nach Abschluss der Sanierung aufgrund geänderter Anforderungen und städtebaulicher Zielsetzungen Änderungen des Planungsrechtes erforderlich waren, wurden die jeweiligen Bebauungspläne angepasst. Exemplarisch sind hier im Folgenden die Änderungen der Bebauungspläne zu nennen:

1. Nrn. 402 A, 404, 405 C Teil 1, 405 C Teil 2, 406B, 407, 408, 409A und B, 410 und 413 mit dem Ziel: Ausschluss von Spiel- und Automatenhallen sowie Betrieben mit Sexdarbietungen (1988), da diese Nutzungen nicht dem entwickelten städtebaulichen Ziel „Stärkung der Bedeutungsfunktion der Altstadt“ entsprachen
2. Nr. 405 Teil 1, Änderung 2, im Bereich Posthof aufgrund der aufgegebenen Gemeinbedarfsnutzungen Post und Telekommunikation Änderung in ein Kerngebiet (2002), um Nachnutzungen etablieren zu können
3. Nr. 727 Neuaufstellung für die „Stadtgalerie Hameln (innerstädtisches Einkaufszentrum), zentrale Omnibushaltestelle“ und Teilaufhebung bestehender Bebauungspläne Nrn. 403 A, 410 und 412 (2006)
4. Nr. 406 B, Änderung 2, für die Neuerrichtung des Hauses der Kirche (2007)
5. Sowie Nr. 422 Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Alte Feuerwache“ (2011) nach Aufgabe der Feuerwehrrnutzung als neuer Wohnstandort in der Altstadt (Ausweisung eines besonderen Wohngebietes).

Abbildung 20: Bebauungsplanübersicht Ausschnitt Altstadt. Quelle: Eigene Darstellung



5.3 Sonstige Satzungen

Bereits während der Sanierung wurde eine Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) über Werbeanlagen und Warenautomaten (1991) beschlossen.

Die Aufstellung einer ÖBV zur Gestaltung von Gebäuden im Zuge der Altstadtsanierung, die im Entwurf 1983 vorlag, erfolgte nicht. Es wurde auf einvernehmliche Regelungen und Absprachen zwischen Stadt und Hauseigentümern gesetzt.

Mit dem Anfang der 1990er Jahre einsetzenden Strukturwandel im Einzelhandel, für Innenstädte einhergehend mit einer stetigen Filialisierung des Angebotes und dementsprechend einem Rückgang inhabergeführter Geschäfte, stellten sich neue Anforderungen für Städtebau und Planungsrecht. Entsprechend den vorgegebenen Filialkonzepten veränderten sich die Ansprüche des Handels im Hinblick auf die Großflächigkeit in den Geschäften, eines stärkeren Aufbruchs der Fassaden zugunsten großflächiger Schaufenster sowie bundesweit einheitlicher Werbekonzepte. Zumindest in den Hauptgeschäftslagen hat das Altstadtbild unter diesen Entwicklungen gelitten. In zahlreichen Erdgeschosszonen führte dieses zu nahezu durchgängigen Glasfassaden. Konstruktive Elemente, wie Wandpfeiler und Stützen, verschwanden ganz oder rückten zumindest hinter die Glasfassade. Mit dem Ziel einvernehmlicher Verhandlungen war aus Sicht der Stadtbildpflege oft kein positives Ergebnis zu erreichen.

Im Sinne einer stadtbildverträglichen Steuerung wurden zu Beginn der 2000er Jahre neue Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) vom Rat beschlossen:

1. Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes (2004) (Erhaltungssatzung)
2. Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Gebäuden in der Altstadt der Stadt Hameln (2004)
3. Örtliche Bauvorschrift über Werbeanlagen und Warenautomaten in der Altstadt von Hameln (Neufassung 2008)

In einem weiteren Schritt hat der Rat zudem eine Gestaltungsrichtlinie für die Qualität von Sondernutzungen, wie Außenmobiliar und Warenauslagen, in den Hauptgeschäftsbereichen beschlossen, parallel hierzu wurden auch die Abmessungen und Anordnungen von Sondernutzungen in der Hauptsatzung geändert.

Als vorläufig letzter Schritt ist derzeit eine Satzung zur Reduzierung der Einstellplatzpflicht in der Altstadt in Vorbereitung. Mit dem Ziel der Luftschadstoffreduzierung soll es künftig möglich sein, auf den Nachweis notwendiger Einstellplätze gemäß NBauO bei Neubau, Änderungen einschließlich Nutzungsänderungen, zu verzichten. Auch auf eine Ablösung der Stellplatzpflicht soll zugunsten der Flexibilisierung von Nutzungsänderungen, bspw. für den Einzelhandel, verzichtet werden.

Mit der Erhaltungssatzung wurden alle Rückbauten, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie Errichtungen von baulichen Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. Grundsätzlich wird der Abbruch eines Gebäudes dadurch nicht ausgeschlossen. Er kann aber versagt werden, wenn eine bauliche Anlage / ein Gebäude das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder von städtebaulicher oder insbesondere künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung ist (s. auch

Begründung zur Erhaltungssatzung).

Mit der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung von Gebäuden wird das Ziel verfolgt, das harmonische Gesamtbild der Altstadt in ihren unterschiedlichen Ausprägungen zu sichern, ohne sich notwendigen Änderungen und Anpassungen zu verweigern, sondern es behutsam fortzuentwickeln (s. auch Begründung zur Gestaltungssatzung).

Mit der Aktualisierung der ÖBV über Werbeanlagen und Warenautomaten erfolgte eine stadtbildgerechte Anpassung an die sich ändernden Werbekonzepte.

Zielgebend für die Satzungen und die örtlichen Bauvorschriften war der Erhalt der Stadtstruktur bzw. des Stadtgrundrisses. Neben der Sicherung der stadtgestalterischen Qualitäten soll gleichzeitig eine angemessene Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bauleitplanung für die Hamelner Altstadt besteht planungsrechtlich keine Notwendigkeit für weitere Handlungen.

6 | Bestandsanalyse – 2014

6.1 Bevölkerungsentwicklung in der Hamelner Altstadt

Die Einwohneranzahl der Hamelner Altstadt ist seit dem Jahr 2004 um rund 9% zurückgegangen. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2012, stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 21: Deutsche und ausländische Einwohner, Haupt- und Nebenwohnsitz. Quelle: Statistische Daten

Stand	Einwohner insgesamt	davon Deutsche		davon ausl. EW		davon mit HW		davon mit NW	
			in %		in %		in %		in %
12.08.1987	2.574	2.036	79,1	538	20,9	2.485	96,5	89	3,5
03.07.1989	2.588	2.090	80,8	498	19,2	2.478	95,7	110	4,3
30.06.1991	2.696	2.197	81,5	499	18,5	2.607	96,7	89	3,3
31.10.1997	2.651	2.011	75,9	640	24,1	2.522	95,1	129	4,9
31.12.2000	2.493	1.875	75,2	618	24,8	2.335	93,7	158	6,3
31.12.2002	2.408	1.818	75,5	590	24,5	2.280	94,7	128	5,3
31.12.2004	2.271	1.802	79,3	469	20,7	2.141	94,3	130	5,7
31.12.2006	2.197	1.771	80,6	426	19,4	2.069	94,2	128	5,8
31.12.2008	2.081	1.693	81,4	388	18,6	1.959	94,1	122	5,9
31.12.2010	2.047	1.649	80,6	398	19,4	1.992	97,3	55	2,7
31.12.2011	2.014	1.612	80,0	402	20,0	1.970	97,8	44	2,2
31.12.2012	2.071	1.642	79,3	429	20,7	2.020	97,5	51	2,5

Aus der Tabelle wird deutlich, dass die Entwicklung nicht kontinuierlich rückläufig ist, beispielsweise sind die Zahlen des Jahres 2012 einheitlich zunehmend. Diese positive Tendenz wird unterstrichen durch die Angabe, dass zum 31.12.2013 die Einwohneranzahl der Hamelner Altstadt 2.114 Personen betrug, von denen 274 Anwohner in dem Bereich der Hauptfußgängerzone (Bäckerstraße, Osterstraße, Pferdemarkt) ansässig sind. Bezogen auf die Altersstruktur dominiert vor allem die Altersgruppe der 40-64 Jährigen mit einer Anzahl von 719, am schwächsten vertreten ist die Altersgruppe der 16-24 Jährigen mit insgesamt 300 Personen.

6.2 Bausubstanz und Besonderheiten

Die von der Zerstörung der beiden Weltkriege weitgehend verschont gebliebene Altstadt zeigt in weiten Teilen ein geschlossenes und in seiner Maßstäblichkeit einheitliches und harmonisches Bild. Dies bezieht sich sowohl auf den Stadtgrundriss als auch auf die Gebäude und Gebäudeensembles, die eine Vielzahl von baukünstlerisch wertvollen Details aus unterschiedlichen Stilepochen aufweisen. In ihren Zügen ist die historische Stadtstruktur weiterhin erkennbar. Der bereits im 13. Jahrhundert angelegte Stadtring, der durch Mauer, Wall und Graben klar abgegrenzt wurde, ist durch die Wallstraßen ablesbar. Innerhalb dieser Begrenzung entwickelte sich der Stadtgrundriss, welcher ab dem 15. / 16. Jahrhundert festgehalten wurde.¹

Heute ist das Bild der Hamelner Altstadt geprägt durch eine Vielzahl von Bau- und Stilepochen. Als besonders prägend ist die Fachwerkarchitektur und die Gebäude der Weserrenaissance zu nennen. Letztere wurden größtenteils aus Wesersandstein errichtet. Beispielhaft für diesen Baustil sind das Hochzeitshaus, das Rattenfängerhaus und der Rattenkrug. Darüber hinaus sind andere Bauepochen wie der Barock, der Spätbarock, der Klassizismus, das 19. Jahrhundert, die Jahrhundertwende, die 20er – Jahre, die Bauten ab ca. 1945 bis ca. 1999 sowie Neubauten ab dem Jahr 2000 erkennbar. Im Verhältnis zur Gesamtanzahl der Bauten in der Altstadt wurden 65% vor den 1920er Jahren errichtet. Ein großer Anteil wird dabei durch die Bauten des Barock gebildet, welche 18% der Altstadt ausmachen. Insgesamt betrachtet verteilen sich die Bauepochen wie folgt:

Abbildung 22: Bauepochen in der Altstadt. Quelle: Stadt Hameln

Bauepoche	Anteil
Spätmittelalter	3%
Renaissance	6,5%
Barock	18%
Spätbarock / Klassizismus	12%
19. Jahrhundert	11,5%
Jahrhundertwende	14%
20er Jahre	1%
Ab ca. 1945 bis ca. 1999	31%
Neubauten (ab ca. 2000)	3%

¹ siehe: S. 12, Z. 1-8; aus: Stadtbild und Gestaltung – Modellvorhaben Hameln, Hannover, März 1983

Abbildung 23: Baualtersplan - Stand Mai 2014. Quelle: Eigene Darstellung

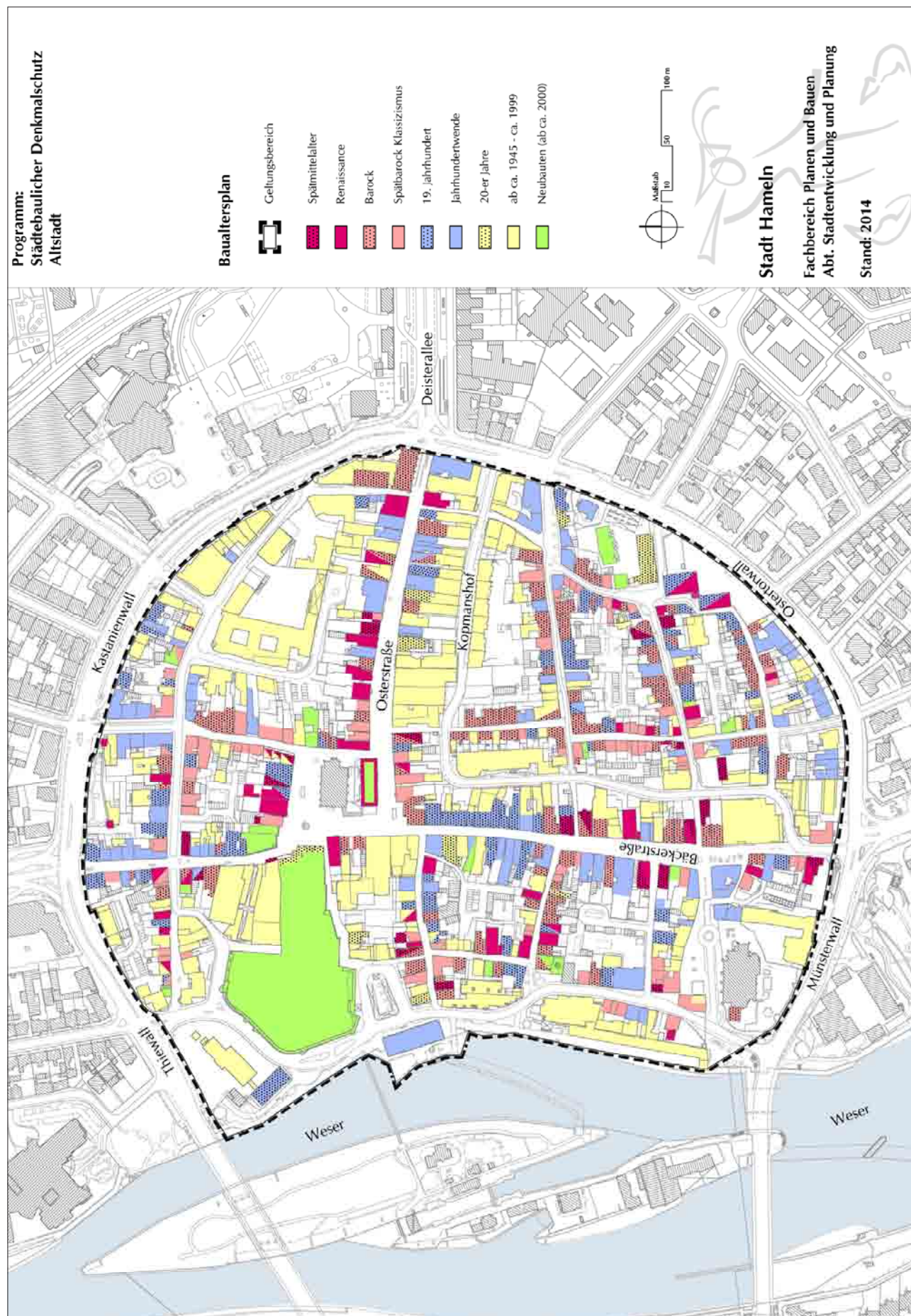


Abbildung 24: Baualtersplan - Stand Spätmittelalter / Renaissance. Quelle: Stadtbild und Gestaltung

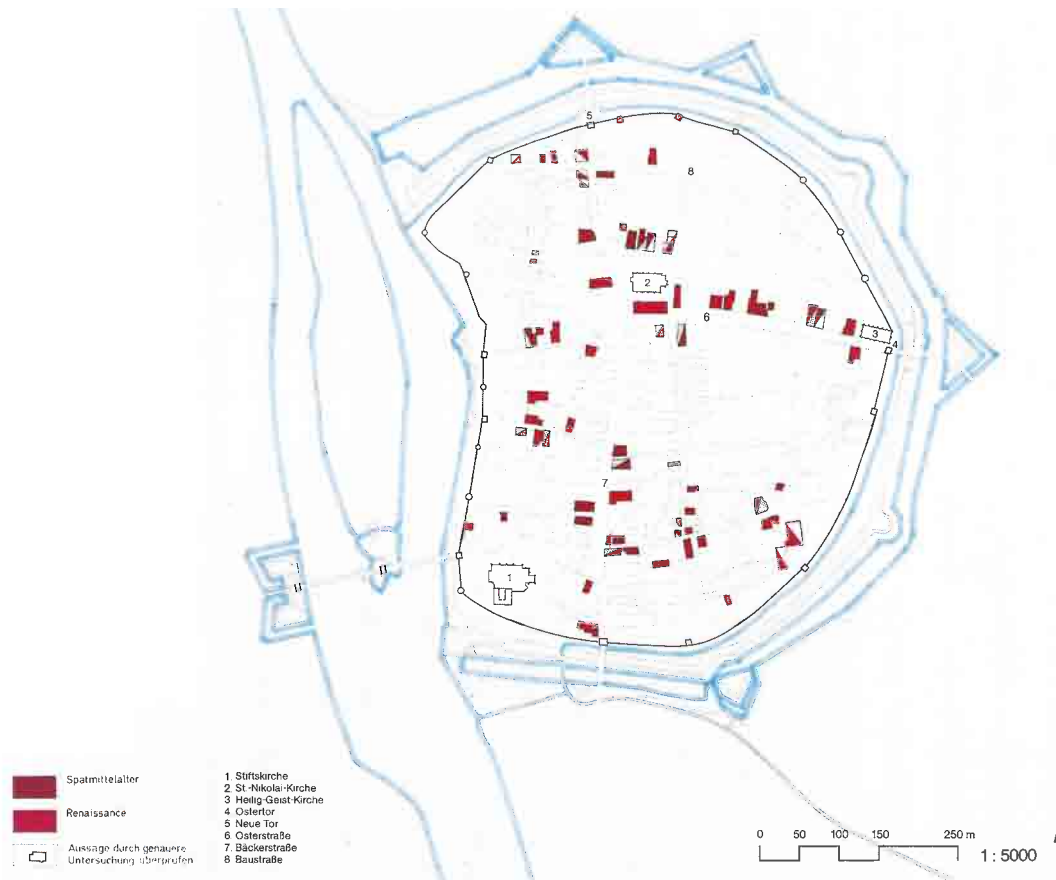


Abbildung 25: Baualtersplan - Stand Barock / Klassizismus. Quelle: Stadtbild und Gestaltung

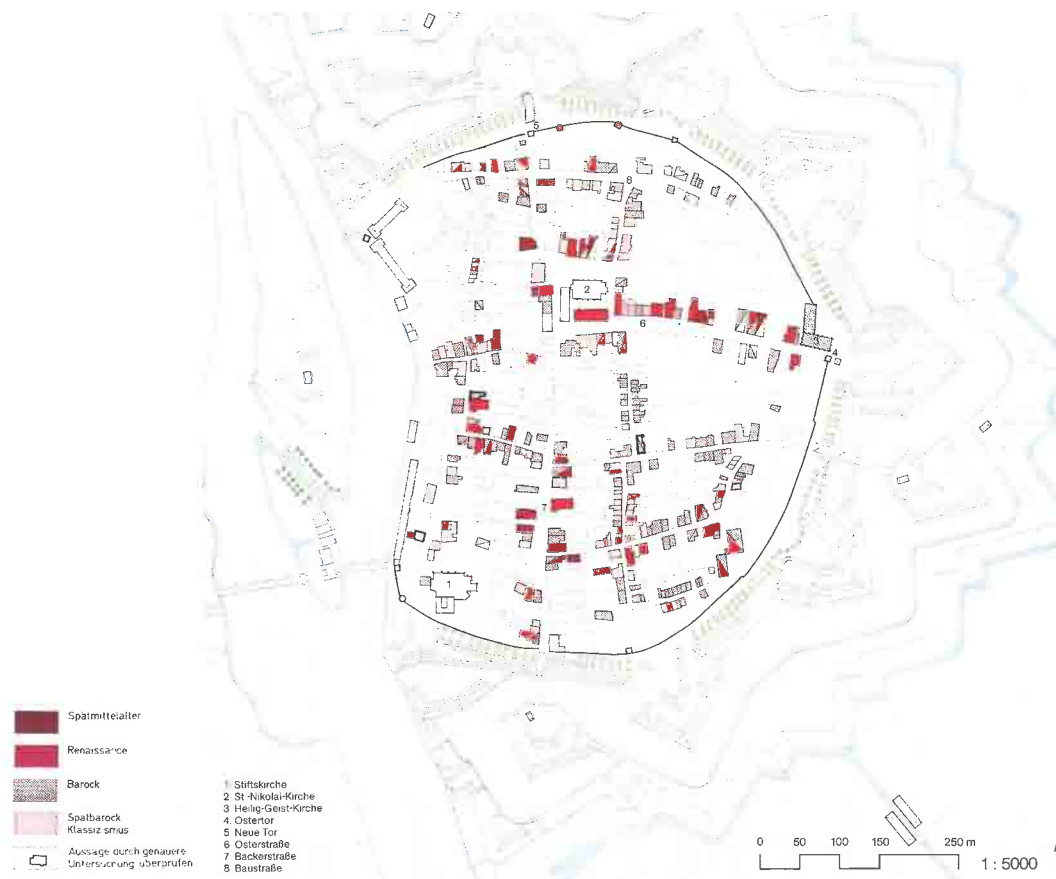


Abbildung 26: Baualtersplan - Stand 19. Jhd. / Jahrhundertwende. Quelle: Stadtbild und Gestaltung

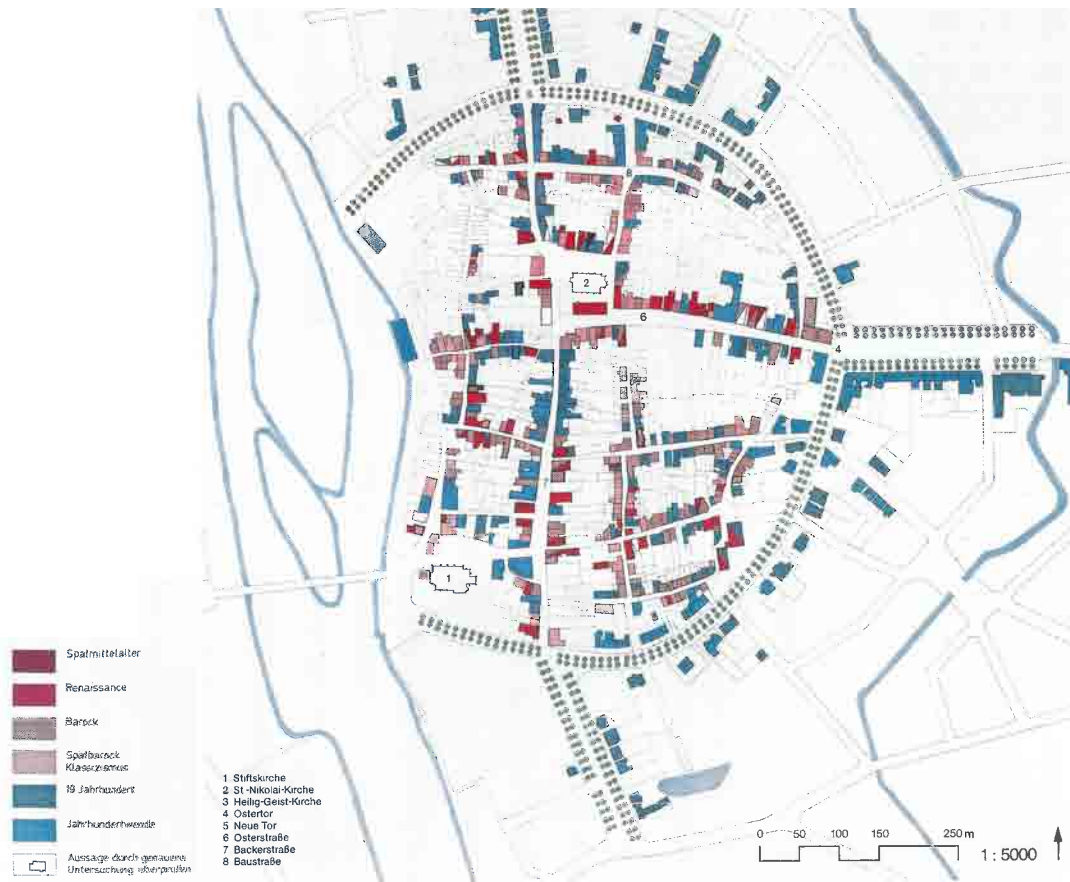


Abbildung 27: Baualtersplan - Stand 1983. Quelle: Stadtbild und Gestaltung

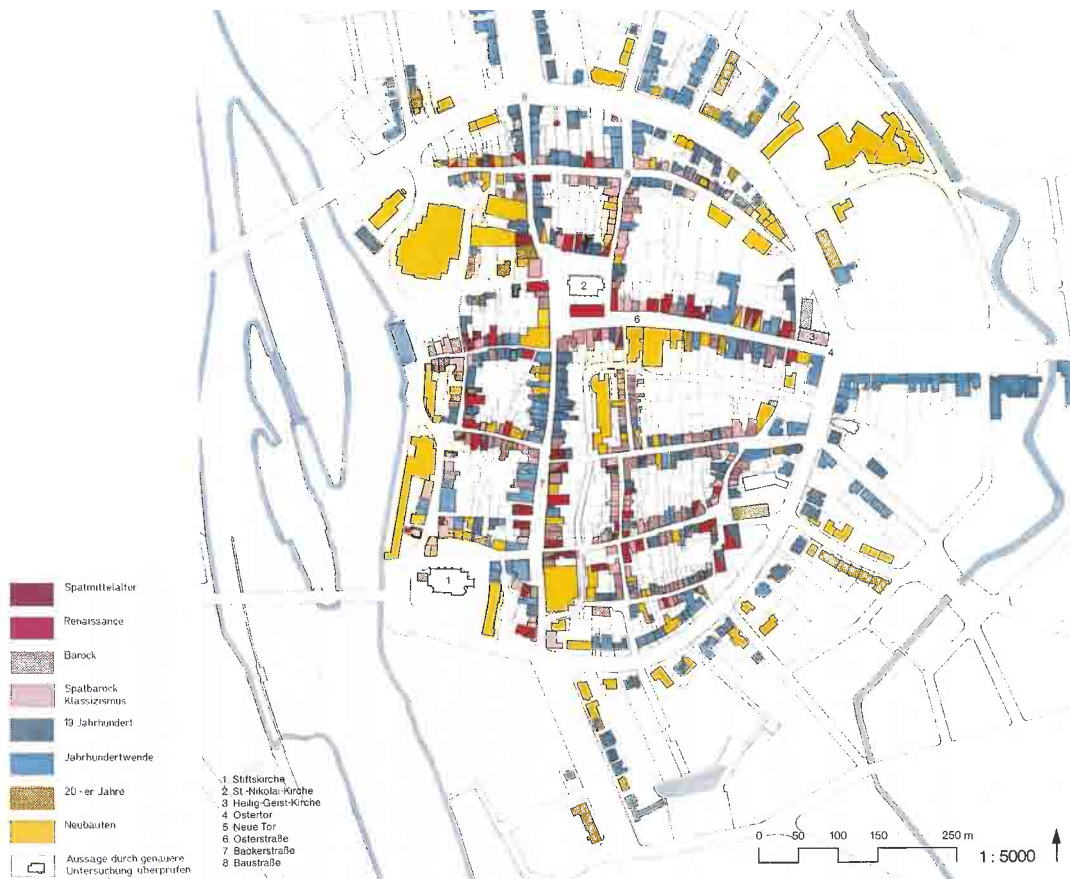
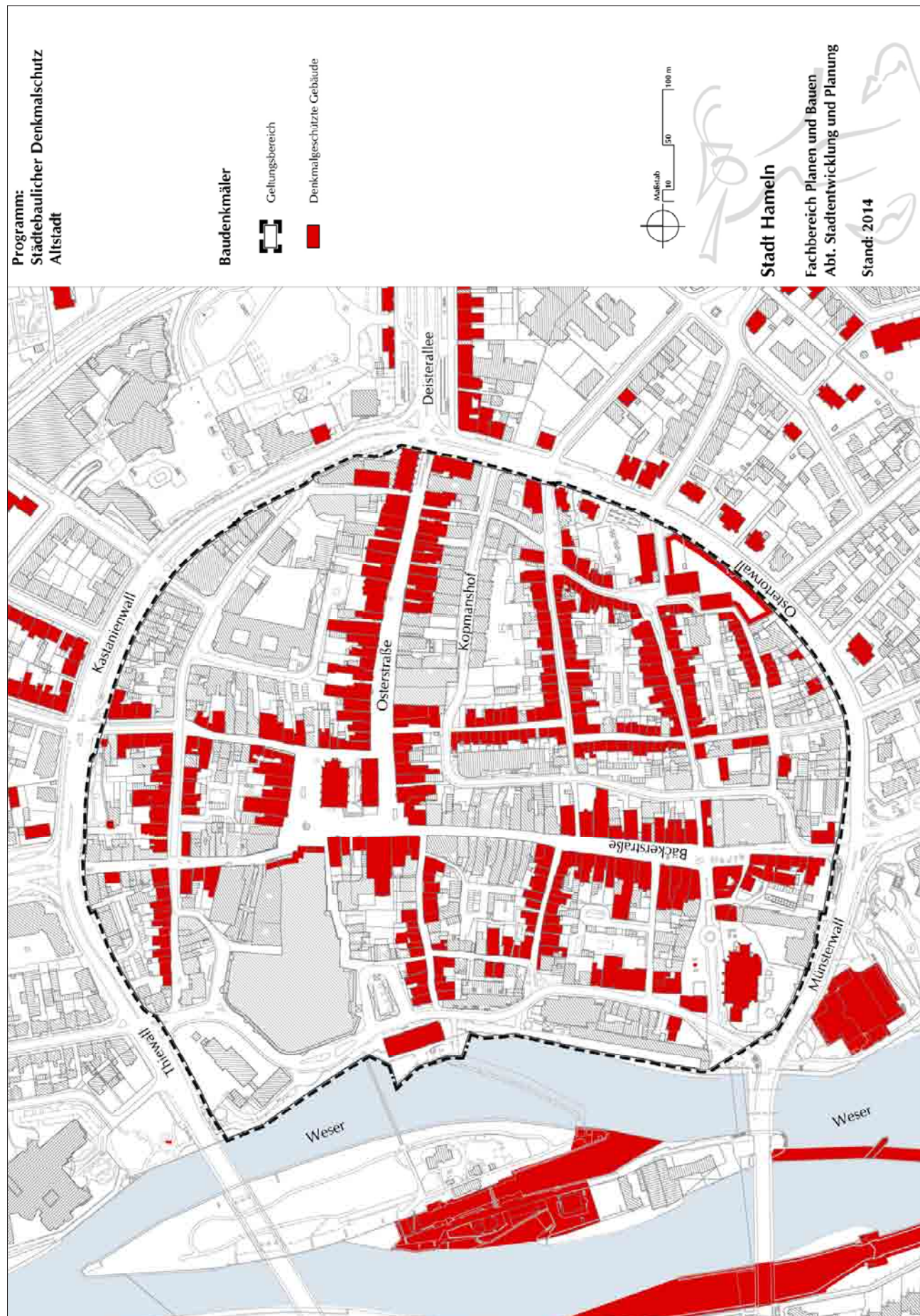


Abbildung 28: Baudenkmäler - Stand Mai 2014. Quelle: Eigene Darstellung



In Bezug auf die Baustile und die Baualtersstruktur bietet Hameln ein vielfältiges und lebendiges Stadtbild. Dies ist auch in den unterschiedlichen Fassadenausprägungen wie z.B. Fachwerk, Putz, Ornamentputz, Sichtmauerwerk, sowie in deren Kombinationen erkennbar. Im Zuge der städtebaulichen Sanierung von 1968 bis 1992 sind neue Gebäude im Stil der Fachwerkarchitektur hinzugekommen. Die bereits im Jahr 1983 durchgeführte Stadtbildanalyse (siehe Punkt 4) zeigt die noch heute gültigen Einzelmerkmale der städtebaulichen und künstlerischen Bedeutung der Hamelner Altstadt auf. Erst die Summe dieser Attribute bildet das ortstypische und einmalige Bild der Stadt. Die Einzigartigkeit der Hamelner Altstadt wird durch den Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden unterstrichen (siehe Abb. 28).

Abbildung 29: Hochzeitshaus. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 30: Museum. Quelle: Eigenes Foto, 2014



6.3 Einzelhandel in der Hamelner Altstadt

Hameln kommt als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion für den Einzelhandel eine besondere Aufgabe zu. Gemäß ISEK 2007-2017 wird die Stadt als Handelszentrum der Region beschrieben. Auch in der Evaluation des ISEK 2007-2017 zeichnet sich Hameln durch eine vielschichtige Einzelhandelsstruktur aus, die vor allem in der Altstadt Ausdruck findet und durch eine breite Angebotsstruktur überzeugt. Die Modernisierung der Fußgängerzone sowie die Etablierung des innerstädtischen Einkaufszentrums „Stadtgalerie“ trugen demnach zur Stärkung des Standortes und zur Steigerung der Einzelhandelszentralität bei.¹ Unter der Zielsetzung, die besondere Versorgungssituation und die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes langfristig und nachhaltig zu sichern, wurde seitens der Stadt Hameln ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Gemäß diesem wird die Altstadt als Hauptgeschäftsbereich definiert und bildet demnach den Schwerpunkt des Einzelhandels, der Gastronomie und der endverbraucherbezogenen Dienstleistungen. Diese bedeutende Versorgungsfunktion spiegelt sich auch in der Anzahl der Geschäfte (296), der Gesamtverkaufsfläche (51.673 m²) und in der Leerstandsquote von lediglich 5,6% wider.²

¹ siehe: S. 19 – 21; aus: Evaluation des ISEK 2007 – 2017, Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung, Mai 2014

² siehe: S. 49 ff.; aus: Einzelhandelskonzept, Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung, Januar 2014

6.4 Stadtbildpflege und Erneuerung nach Abschluss der Sanierung

Auch nach Abschluss der Altstadtsanierung setzt sich die Stadterneuerung und Stadtbildpflege fort. Die Hamelner Altstadt ist ein lebendiges Stadtzentrum, das durchgehend neuen Anforderungen ausgesetzt ist, und insofern eine stetige Erneuerung erfordert. Für diese gilt es ein Gleichgewicht zwischen Stadtgeschichte und Stadterneuerung zu finden.

Auch nach Abschluss der Altstadtsanierung wurden in diesem Sinn zahlreiche Gebäude umgenutzt, saniert und modernisiert. Zum Teil wurden Gebäude neuen Nutzungen zugeführt oder auch abgebrochen und neu errichtet.

Beispielhaft sind hier als stadtbildprägende Investitionen zu benennen:

Abbildung 31: Beispiele stadtbildprägende Investitionen - Teil 1. Quelle: Stadt Hameln

Gebäude / Nutzung	wann	Beschreibung	Investitionsvolumen Förderung
Modehaus Wellner, Ritterstraße 3	2002	Erwerb und Umbau	Privat, Rohbauvolumen 163.000€
Postzentrum Am Posthof 1	2003	Umbau Postzentrum in ein Ärztzentrum	Privat, Rohbauvolumen 1,0 Mio. €
Modehaus Kolle Pferdemarkt 3	2003 / 04	Erwerb und Abbruch der Gebäude Pferdemarkt 3, Neubau	Privat, Rohbauvolumen 1,1 Mio. €
Hochzeitshaus Osterstraße 2	2005	Umbau des Hochzeitshauses in eine Weserrenaissance- Ausstellung	Kulturförderung des Landes Niedersachsen, Rohbauvolumen 1,1 Mio. €
Sparkasse Weserbergland Am Markt 4	2005	Sanierung der Sparkasse Weserbergland	Rohbauvolumen 1,0 Mio. €
Papenschule Papenstraße 5	2007 / 08	Sanierung der Papenschule	Rohbauvolumen 1,0 Mio. €
Stadtgalerie Einkaufszentrum Pferdemarkt 1	2008	Erwerb, Abbruch, tlw. Erhalt der denkmalgeschützten Fassade der ehemaligen Landkreisverwaltung, Neubau Einkaufszentrum	Privat, Investorenmodell, Rohbauvolumen 19 Mio. €

Abbildung 32: Beispiele Stadtbild prägende Investitionen - Teil 2. Quelle: Stadt Hameln

Haus der Kirche Emmernstraße 6	2008	Neubau Gemeindezentrum der ev.-luth. Marktkirche St. Nicolai	Rohbauvolumen 450.000 €
Museum Osterstraße 8 + 9	2008	Sanierung und Umbau der Ausstellungsfläche	Rohbauvolumen 600.000€; 4,0 Mio. rd. 68 % Kulturförderung des Landes, Stiftungen und Museumsverein
FIZ Osterstraße 46	2011	Umbau und Sanierung des Eugen-Reintjes Hauses für die soziale Einrichtung „Familien im Zentrum“	Eugen-Reintjes- Stiftung, Rohbauvolumen 220.000 €
Nachnutzung der Dewezet Rotation Baustraße 48	2011	Umbau der ehemaligen Druckhalle der Lokalzeitung (Dewezet) in eine Tanzschule	
Umbau des Telekomgebäudes Baustraße 50	2011 / 12, 2014	Umbau des alten Postgebäudes zu einem Sanitätshaus sowie Unterbringung eines Steuerberaterbüros	Rohbauvolumen 190.000 € 160.000€
Alte Feuerwache Alte Marktstraße 7	2013	Neubau, Umbau und Sanierung der alten Feuerwache zu einem neuen Wohnstandort	Rohbauvolumen 1,4 Mio €
Wilhelm-Busch-Haus Fischpfortenstraße 11	2013	Sanierung des Gebäudes für die Sparkasse Weserbergland	Rohbauvolumen 350.000 €
Umbau und Erweiterung H&M Bäckerstraße 45	2014	Geschäftserweiterung durch Neubau und Umbau	Privatinvestition, Rohbauvolumen 430.000 €

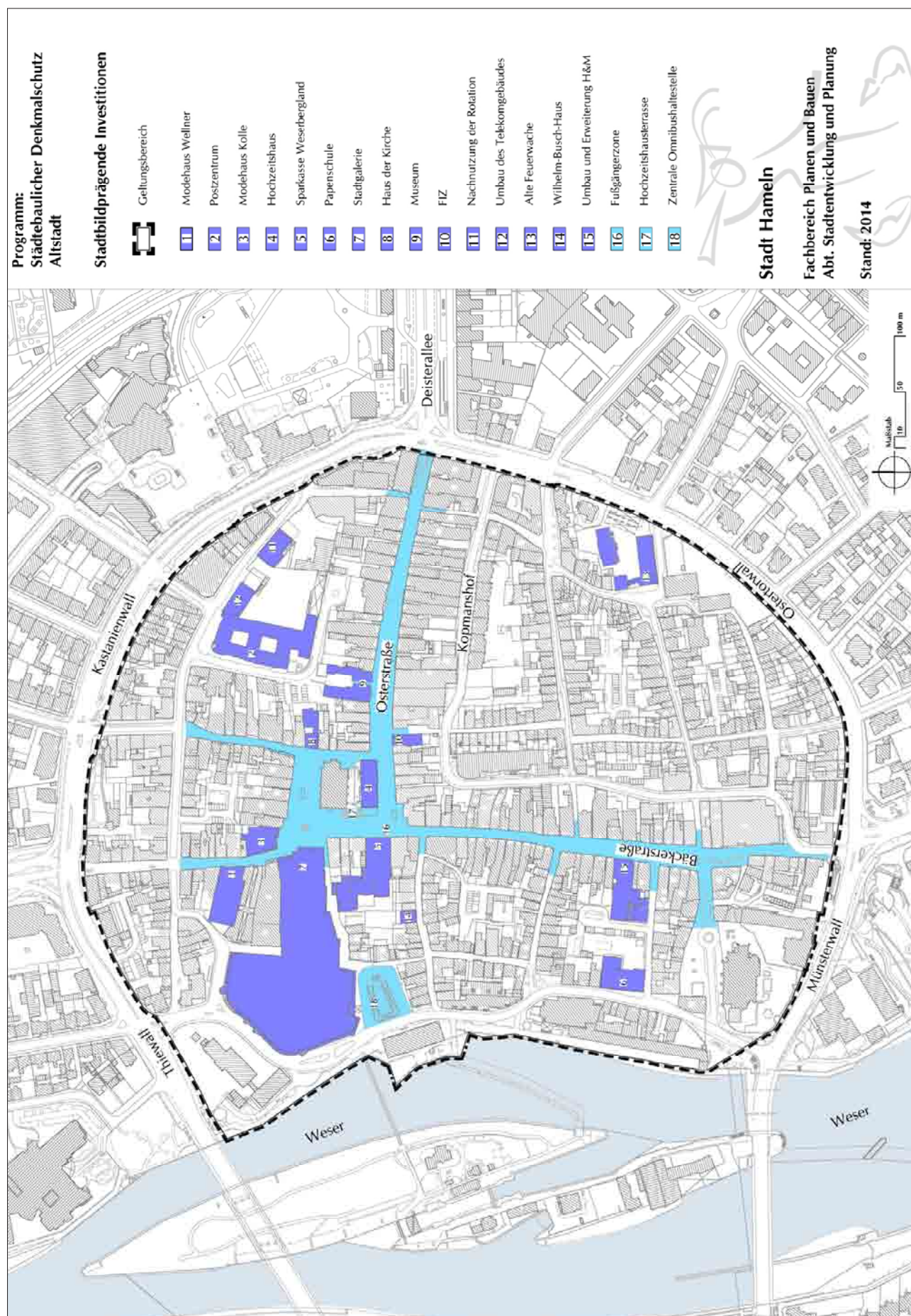
Abbildung 33: Stadtgalerie. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 34: Haus der Kirche. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 35: stadtbildprägende Investitionen. Quelle: Eigene Darstellung



Im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele für die Altstadt wurde 2007 das Integrierte städtische Entwicklungs- und Wachstumskonzept zur Verbesserung der touristischen und Einzelhandelsinfrastruktur in der Hamelner Altstadt [ISEK] 2007 bis 2017 aufgestellt. Hierin sind Maßnahmen beschrieben, die aus damaliger und heutiger Sicht notwendig waren und sind, um die Attraktivität der Altstadt für Einzelhandel und Tourismus zu erhöhen.

Hauptmaßnahme war hierbei die Neugestaltung und Modernisierung der Hauptfußgängerzone: Oster- und Bäckerstraße sowie des Pferdemarktes und in Ergänzung der Umbau der Emmern- und der Ritterstraße, des Münsterkirchhofs sowie des Eingangsbereichs Kopmanskopfs / Bäckerstraße und die Sanierung des Tunnels „Grüner Reiter“ (Eingang Osterstraße). Die Maßnahmen wurden durch den Europäischen Fond für regionale Entwicklung (EFRE) mit rd. 2,5 Mio. € gefördert. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei 6,1 Mio. €.

Zudem konnte die Hochzeitsthausterrasse, mit einem Investitionsvolumen von 290.000 €, über das Konjunkturpaket II saniert werden.

Im Zuge der Neubaumaßnahme der Stadtgalerie wurde die zentrale Omnibushaltestelle (ZOH) ausgebaut. Mit einem Zuschuss der Landesnahverkehrsgesellschaft (LNVG) sowie des Landkreises von insgesamt fast 1,0 Mio. € und einem Gesamtinvestitionsvolumen von 1,3 Mio. € wurde die Maßnahme entsprechend den aktuellen Anforderungen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) umgesetzt.

Abbildung 36: Eugen-Reintjes-H. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 37: Alte Feuerwache. Quelle: Eigenes Foto, 2014



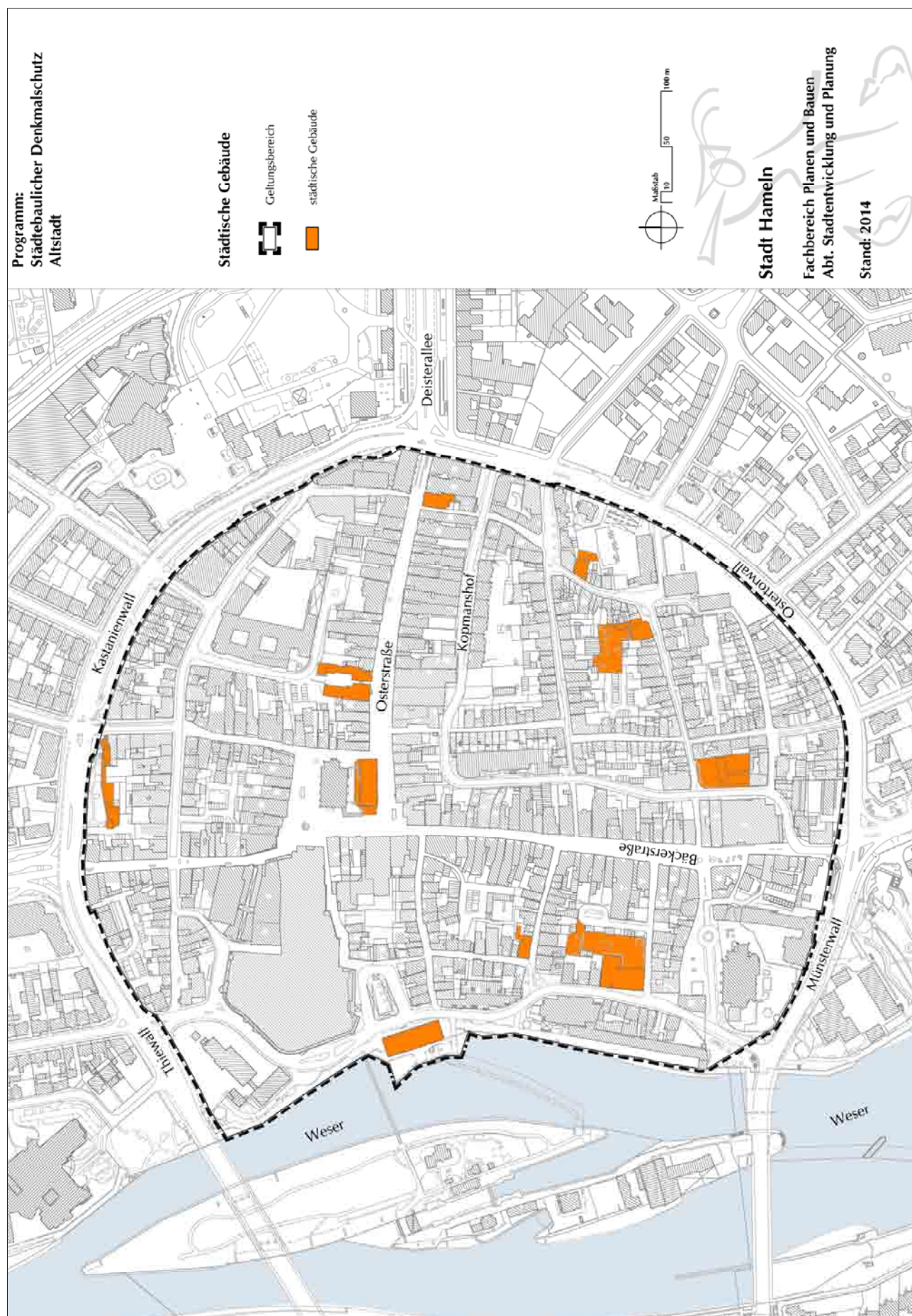
Abbildung 38: Osterstraße. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 39: Bäckerstraße. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 40: Städtische Gebäude. Quelle: Eigene Darstellung



Geplante Maßnahmen

Gemäß dem Oberziel zur Förderung der Altstadt sollen die folgenden Maßnahmen weiter verfolgt werden:

Abbildung 41: Geplante Maßnahmen. Quelle: Stadt Hameln

Maßnahme / Beschreibung	Kosten / Finanzierung
Sanierung Kopmanshof: - Verbesserung + Aufwertung der Übergänge - Ordnung des Parkverkehrs	im Konzeptstadium
Erneuerung der Baustraße: - Ordnung des Parkverkehrs - Sanierung Gestaltung der Straße	ca. 230.000,00 €
Sperrung Verbindungsstück Baustraße / Kastanienwall für den Autoverkehr	im Konzeptstadium
Neuordnung Schulgelände der Elisabeth-Selbert-Schule im Zuge der Konversion: - Langer Wall 1-3 (Weserpromenade) - Münsterkirchhof 6	im Konzeptstadium
Aufwertung der Weserpromenade	im Konzeptstadium

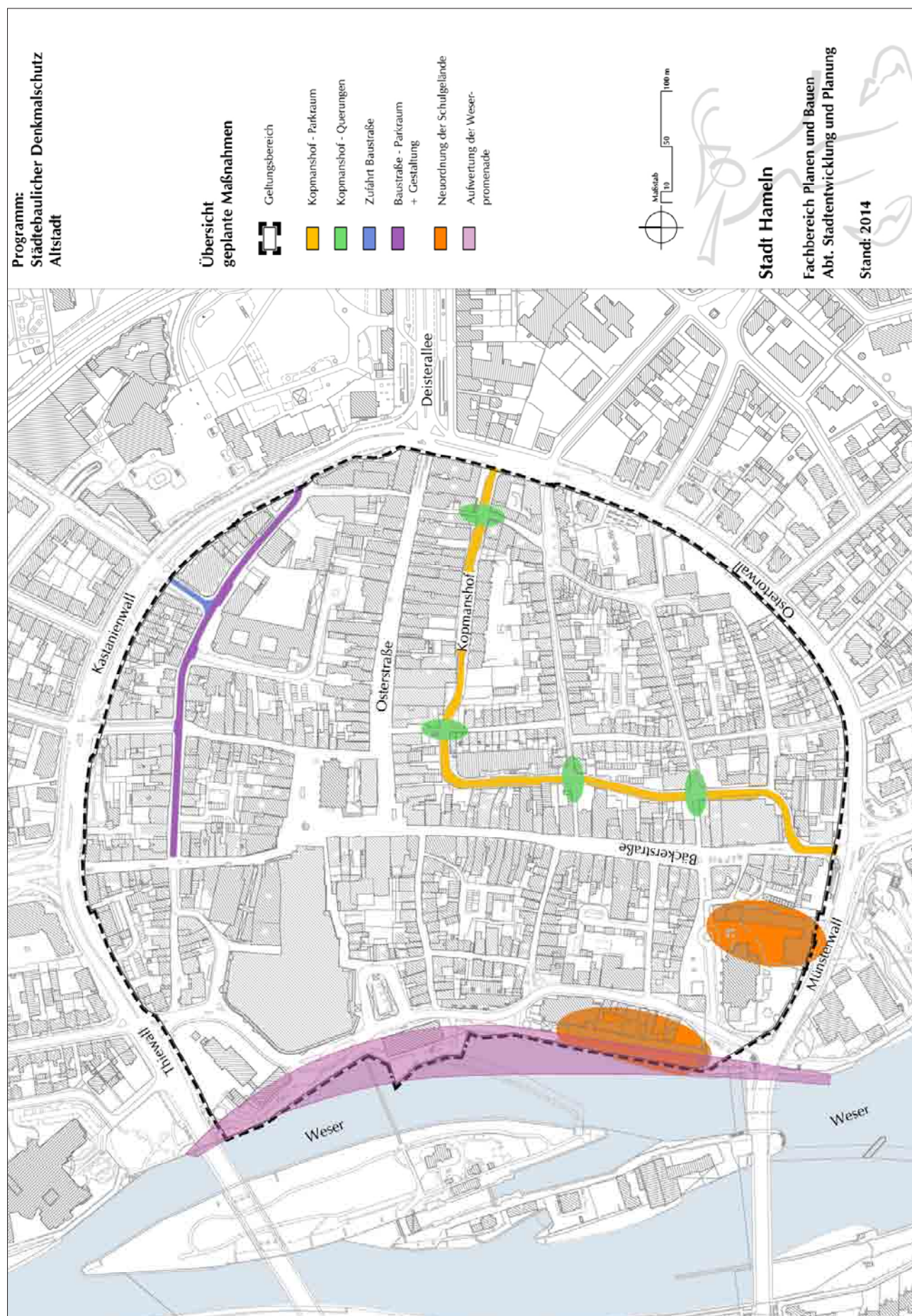
Abbildung 42: Kopmanshof. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 43: Baustraße. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 44: Übersicht geplante Maßnahmen. Quelle: Eigene Darstellung



Ein wichtiges Beispiel für die vorgesehenen Maßnahmen ist die erforderliche Umorganisation des Kopmanshofs. Die im Jahr 1980 für die Anlieferung der Oster- und Bäckerstraße entstandene Straße stellt eine der zentralen Erschließungsstraßen der Altstadt dar. Im Rahmen einer Sanierung sind eine neue Ordnung des Parkverkehrs und eine Optimierung der Verkehrssituation vorgesehen.

Dies umfasst eine Verbesserung und Aufwertung der Übergänge von der Kleinen Straße und der Bungelosenstraße. In einem angemessenen Zeitraum sollen die Kreuzungen von der Neuen und der Alten Marktstraße zum Kopmanshof folgen. Für die Gestaltung der Maßnahmen sind Aufpflasterungen vorgesehen, die neben einer Optimierung der stadträumlichen Situation zu einer sicheren Verkehrslage beitragen und die Fußgänger vor dem Durchgangsverkehr schützen sollen. Die vorhandene übermäßige Beschilderung soll vereinfacht werden. Um den Parksuchverkehr und das unkontrollierte Parken einzudämmen, ist ein Halteverbot ab Beginn der Straße geplant. In diesem Fall soll das Parken auf das Parkhaus Kopmanshof konzentriert werden.

Ein weiterer beispielhafter Handlungsschwerpunkt gemäß ISEK ist die Baustraße. Aufgrund der ausgeprägten Nutzung als Erschließungsstraße und als Parkraum besteht auch hier ein dringender Handlungs- und Optimierungsbedarf. Zur einheitlichen Bewirtschaftung der Parkplätze ist eine maximale Parkdauer von 30 Minuten geplant. Ziel ist es, die umliegenden Parkhäuser für die Nutzer attraktiver zu machen. Zudem bestehen Defizite in der Gestaltung der Straße. Angestrebt wird die Aufwertung der Einzelhandelslage in der Baustraße.

Weiterhin ist zur Optimierung geplant, das Verbindungsstück zwischen dem Kastanienwall und der Baustraße für den Autoverkehr zu sperren. Die ursprüngliche Funktion als Zufahrt für den Posthof durch Lastkraftwagen ist nicht mehr erforderlich. Für den Bereich Posthof wurde bereits im Jahr 2003 aufgrund der aufgegebenen Gemeinbedarfsnutzung Post und Telekommunikation der Bebauungsplan angepasst und als Kerngebiet festgesetzt, um Nachnutzungen etablieren zu können. Aktuell wird das Gebäude unter anderem für medizinische Einrichtungen genutzt. Die vorgesehene neu verfügbare Fläche zur Baustraße soll den ansässigen gastronomischen Betrieben als Außenbereich zur Verfügung gestellt werden und mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer bieten.

Im Zuge der Konversion und der damit verfügbaren Flächen innerhalb des Stadtgebietes wird eine Umsiedlung der Elisabeth-Selbert-Schule in Betracht gezogen. Für die zurzeit am Münsterkirchhof und an der Weserpromenade (Langer Wall 3) ansässigen Schulgebäude wurden Planungen für hochwertige Nachnutzungen in Form von Stadthäusern und Mehrfamilienhäusern in Kombination mit flexibel nutzbaren Erdgeschossen erstellt.

Bereits im Rahmen des integrierten städtischen Entwicklungskonzeptes wurde die Aufwertung und Neugestaltung der Weserpromenade als städtebauliche Maßnahme festgesetzt. Die Entwicklung zielt darauf ab, die Naherholung und die touristische Infrastruktur zu verbessern und die Aufenthaltsqualität an der Weser zu erhöhen. Gleichzeitig soll die Erlebbarkeit der Weser im Stadtbild gesteigert werden.

6.5 Gebäudesanierungsbedarf – städtebaulicher Denkmalschutz

Eigentümer von Wohnhäusern geraten mangels Wirtschaftlichkeit zunehmend in den Rückstand mit notwendigen Erhaltungsmaßnahmen. Der zu leistende Aufwand erweist sich oftmals als deutlich höher als zuvor angenommen. Durch die Verwendung von schädigenden Anstrichmitteln, durch Fehler infolge von Sanierungsmaßnahmen sowie durch mangelnde Wartung und Pflege treten zunehmend sichtbare Schäden an den Fassaden auf.

Zahlreiche der im Rahmen der Altstadtsanierung von 1968 bis 1992 behandelten Gebäude weisen heute, infolge des zurückliegenden Sanierungszeitraums, erneuten Renovierungsbedarf auf. Aufgrund der Verwendung von aus heutiger Sicht nicht mehr fachgerechten Baustoffen und Anstrichmitteln erweisen sich die durchzuführenden Arbeiten in vielen Fällen als sehr kostenintensiv und gehen über einen reinen Wiederholungsanstrich hinaus. Diese Problematik tritt vor allem bei den Fachwerkfassaden auf. Im Hinblick darauf erweisen sich zimmermannsmäßige Reparaturen oftmals als notwendig. In vielen Fällen ist die Deckung der Kosten von privaten Bauherren nicht finanzierbar, die Aufwendungen können nicht allein durch die Nutzung des Gebäudes gedeckt werden. Im Zuge dessen werden geplante Arbeiten nach Einholung einer Kostenschätzung in vielen Fällen nicht durchgeführt. Optisch betrachtet wirken die filmbildenden Anstriche unnatürlich und verursachen ein Abblättern der Schichten. Der Unterschied zwischen dem Holzfachwerk und den verputzten Elementen ist nur noch durch Farben auszumachen, eine Differenzierung der Oberflächenstrukturen ist kaum wahrnehmbar. In den Fassaden entstehen aufgrund von Mehrfachanstrichen ohne ausreichende Entfernung von Altanstrichen und der Verwendung von versiegelnden Spachtelmassen deutliche Beeinträchtigungen. Durch einen fehlenden Abschnitt von schadhaftem Holz innerhalb der Instandsetzungsarbeiten wird die negative Wirkung verstärkt. Vorher aufgetretene Schäden und Defizite setzen sich unter einem neuen Anstrich fort. Zudem tragen schadhafte Anstriche dazu bei, dass Feuchtigkeit in die unteren Ebenen gelangt, ohne diese wieder verlassen zu können. Die bereits aufgetretenen Mängel werden dadurch vergrößert.

Neben den zuvor geschilderten Problematiken an den Fachwerkfassaden sind weitere Schäden an anderen Gebäudetypologien erkennbar. Übergreifend sind folgende, deutlich wahrnehmbare Mängel zu nennen:

- Risse in der Fassade / Putzschäden
- Fassadenschäden („Löcher“) z.B. durch die Entfernung von Befestigungen
- Inschriften und Gebäudeverzierungen sind aufgrund von Überstrichen oder mangelnder Pflege bzw. Sanierung kaum noch erkennbar und wirken fehl am Platz, die besondere Bedeutung geht verloren
- starke Verschmutzungen oder Verfärbungen von geputzten Fassadenelementen
- marode Fassadenelemente (z.B. Schieferverkleidungen)
- beschädigte / marode Holzfenster (Problematik Wärmebrücken)
- Wasserschäden (auffällig v.a. im Sockelbereich)
- fehlerhafte / unzureichende Giebelkonstruktionen

- fehlende Abdichtung aneinander angrenzender Giebelseiten
- Schäden im Traufbereich
- Sanierungsbedürftige Dachkonstruktionen (keine Einhaltung von energetischen Standards)
- unzureichende Anschlusspunkte von Gaube / Zwerchhaus zu Dachfläche

Viele der von außen in der Fassade erkennbaren Problematiken setzen sich in dem Innenbereich der Gebäude fort. Längerfristig betrachtet werden zahlreiche Schäden, verursacht z.B. durch aufkommende Feuchte, auch in den Innenraum der Objekte übergehen. Im Hinblick auf eine bessere Beurteilung der Problematiken sind detaillierte Voruntersuchungen notwendig. Angestrebt werden diese für einzelne Privathäuser, die an der Maßnahme teilnehmen wollen. Im Fokus der geplanten einfachen Sanierungsmaßnahme steht neben der Behebung von Mängeln in der Gestaltung der Gebäude die Auseinandersetzung mit der Funktionalität der Objekte. Aufgrund der sich stetig wandelnden Nutzungsansprüche und der mangelnden Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen besteht in vielen Fällen die Notwendigkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen und anzupassen. Um eine neue Nutzung für leerstehende Gebäude umzusetzen, sind in Einzelfällen auch weitergehende Maßnahmen, wie z.B. in der Grundrissgestaltung, erforderlich. In vielen der historischen Bauten sind im Laufe der Jahre und infolge von Umbauten die ursprünglichen Züge in den Hintergrund getreten. Diese Umsetzung trug oftmals dazu bei, dass die Qualitäten der Gebäude nicht mehr wahrnehmbar sind. Im Hinblick auf die geplanten Sanierungen wird die Herausarbeitung von verborgenen „inneren Schätzen“ und damit verbundenen Funktionalitäten angestrebt.

Zur besseren Darstellung der aufgetretenen Problematiken wurden Steckbriefe von exemplarischen Objekten erstellt, sie sind im Folgenden eingebracht. Neben der Herausarbeitung der Mängel, werden Sanierungsmöglichkeiten sowie die Besonderheiten der Bauten aufgezeigt. Die Beispiele dienen lediglich der beispielhaften Darstellung der aufgetretenen Problematiken, aus diesem Grund wird auf genauere objektbezogene Angaben verzichtet. Zur genaueren Beurteilung der Gebäude müssen detaillierte Voruntersuchungen durchgeführt werden. Die Objekte müssen nicht verpflichtend in die Sanierungsmaßnahme integriert werden, die Entscheidung zur Durchführung von Maßnahmen unterliegt allein den Eigentümern.

Abbildung 45: Steckbrief Beispiel Nr. 1: Neue Marktstraße 17. Quelle: Eigene Analyse

Beispiel Nr.1; Neue Marktstraße 17; Baudenkmal		
Objekt	Früheres repräsentatives Wohnhaus; Neuzeitlicher Ladeneinbau im EG	
Bauepoche / -stil	Barock	
Städtebauliche Funktion	Eckposition; besondere Größe und Gestalt	
Architektonische Besonderheiten	3-geschossiger Fachwerkbau, Traufhaus	
Problematiken		
Sichtbare Mängel	Leerstand seit über 10 Jahren; Fachwerkfassade an den Straßenseiten standsicher, geschädigt durch pflanzliche und tierische Schädlinge. Fachwerkfassade der Rückseite sehr stark geschädigt. Im Inneren umfangreiche Schäden durch Wasser und einen Brand während des Leerstandes; Deckenbalken z.T. durchgebrochen.	
Energetische Schwachstellen	Ungedämmte Fachwerkfassaden; desolate Fenster nach altem Standard	
Planungsoptionen / Sanierungsmöglichkeiten		
Sanierungsmöglichkeiten	Komplettsanierung erforderlich	

Abbildung 46: Steckbrief Beispiel Nr. 2: Kleine Straße 7. Quelle: Eigene Analyse

Beispiel Nr. 2: Kleine Straße 7, Baudenkmal	
Objekt	Wohnhaus, z.Zt. entkernt und in der Projektierungsphase
Bauepoche / -stil	Barock, im Kern älter
Städtebauliche Funktion	Bildung einer städtebaulichen Einheit mit den angrenzenden Gebäuden
Architektonische Besonderheiten	Fachwerk, z. Zt. Lehmstakendecke mit nachträglicher Trägerverstärkung zu erkennen
Problematiken	
Sichtbare Mängel	Nach Abnahme von Fassadenverkleidungen und Freilegung der Fachwerkkonstruktion im Inneren sind starke und umfangreiche Fachwerkschäden erkennbar.
Zu vermutende Mängel	Standsicherheit
Energetische Schwachstellen	Derzeit entkernt und ohne Fenster
Planungsoptionen / Sanierungsmöglichkeiten	
Sanierungsmöglichkeiten	Komplettsanierung innen und außen







Abbildung 47: Steckbrief Beispiel Nr. 3: Bäckerstraße 44. Quelle: Eigene Analyse

Beispiel Nr. 3: Bäckerstraße 44, Baudenkmal		
Objekt	früheres Wohn-/Geschäftshaus, derzeit Leerstand	
Bauepoche / -stil	Gotik mit Erweiterungen und Fassadenschmuck der Renaissance	
Städtebauliche Funktion	Städtebaulich aufgrund seiner Größe und Position herausragend	
Architektonische Besonderheiten	Gotisches Fachwerk, Renaissance-Utlucht, Fassadeninschriften und Verzierungen, Fächerrosetten	
Problematiken		
Sichtbare Mängel	Schadhafte Anstriche auf Fachwerkhölzern und Ausfachungen; Unsachgemäße und unvollständige Reparaturen an Hölzern	
Zu vermutende Mängel	Voraussichtlich schadhaftes Fachwerk nach Entfernung des desolaten Anstrichmittels; konstruktive und organisatorische Mängel im Gebäudeinneren.	
Energetische Schwachstellen	Historischer Ausbaustandard; Fassade, Dach, Fenster, nur Teilkeller	
Planungsoptionen / Sanierungsmöglichkeiten		
Sanierungsmöglichkeiten	Komplettsanierung erforderlich	







Abbildung 48: Steckbrief Beispiel Nr. 4: Bäckerstraße 21. Quelle: Eigene Analyse

Beispiel Nr. 4, Bäckerstraße 21, Baudenkmal		
Objekt	Wohnhaus mit Gastronomie im EG	
Bauepoche / -stil	Gotik, Erweiterungen in der Renaissance	
Städtebauliche Funktion	Dominierende Wirkung durch Eckposition mit Firstverschwenkung	
Architektonische Besonderheiten	Gotische Konstruktion und Fassadenschmuck weitgehend erhalten. An der Traufseite noch historische Ziegelzieraufdachungen. Stufengiebel an Hauptgebäude und Utlucht	
Problematiken		
Sichtbare Mängel	Anstrichmittel der Fassaden an Fachwerk und Ausfachungen schadhaft.	
Zu vermutende Mängel	Schädigungen des konstruktiven Fachwerks.	
Energetische Schwachstellen	Weitestgehend historischer Ausbauzustand ohne besondere Dämmmaßnahmen.	
Planungsoptionen / Sanierungsmöglichkeiten		
Sanierungsmöglichkeiten	Sanierung der Fassaden und Fenstererneuerung; Innendämmung. In den Obergeschossen etvl. Anpassung an moderne Wohnstandards.	

Abbildung 49: Steckbrief Beispiel Nr. 5: Pferdemarkt 10. Quelle: Eigene Analyse

Beispiel Nr. 5; Pferdemarkt 10; Baudenkmal		
Objekt	Wohnhaus mit Geschäftsnutzung im EG und 1. OG	
Bauepoche / -stil	Gotik	
Städtebauliche Funktion	Wichtiger Eckbau an öffentlichem Platz (Pferdemarkt mit Marktkirche)	
Architektonische Besonderheiten	Stufengiebel, seitlich zurücktretendes EG, Abstützung des OG durch Holzpfeiler	
Problematiken		
Sichtbare Mängel	abplatzende Anstrichmittel an veralteten Fenstern	
Zu vermutende Mängel		
Energetische Schwachstellen	veraltete Fenster mit Einfachverglasung	
Planungsoptionen / Sanierungsmöglichkeiten		
Sanierungsmöglichkeiten	In den Obergeschossen etvl. Anpassung an moderne Wohnstandards, Fenstererneuerung	







Abbildung 50: Steckbrief Beispiel Nr. 6: Alte Marktstraße 9. Quelle: Eigene Analyse

Beispiel Nr. 6; Alte Marktstraße 9; Baudenkmal		
Objekt	Wohnhaus mit bereits vor längerer Zeit aufgebener Geschäftsnutzung im EG	
Bauepoche / -stil	Im Kern Gotik, Erweiterungen in der Renaissance und dem Barock	
Städtebauliche Funktion	Solitärwirkung in der Zeile	
Architektonische Besonderheiten	Barocke Utlucht, Balkenverzierungen und Inschriften	
Problematiken		
Sichtbare Mängel	Deutliche Schäden an den deckenden Anstrichmitteln für Fachwerk und Ausfachungen;	 
Zu vermutende Mängel	Schäden am konstruktiven Fachwerk der Fassade; Mängel an der Grundrissorganisation im Inneren und Bauphysik	
Energetische Schwachstellen	Ungedämmtes Fachwerkhaus	
Planungsoptionen / Sanierungsmöglichkeiten		
Sanierungsmöglichkeiten	Komplettsanierung erforderlich, Anpassung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	

Abbildung 51: Steckbrief Beispiel Nr. 7: Wendenstraße 1. Quelle: Eigene Analyse

Beispiel Nr. 7, Wendenstraße 1, Baudenkmal	
Objekt	Wohnhaus mit Geschäft im EG
Bauepoche / -stil	Spätbarock, Klassizismus
Städtebauliche Funktion	Bildung einer städtebaulichen und gestalterischen Einheit mit den angrenzenden Bauten
Architektonische Besonderheiten	
Problematiken	
Sichtbare Mängel	Anstrichmittel des Fachwerks schadhaft; Putz der Ausfachungen geschädigt, tlw. abplatzend.
Zu vermutende Mängel	Schädigungen des konstruktiven Fachwerks; unzeitgemäße Grundrissorganisation.
Energetische Schwachstellen	Weitestgehend historischer Ausbauzustand ohne besondere Dämmmaßnahmen.
Planungsoptionen / Sanierungsmöglichkeiten	
Sanierungsmöglichkeiten	Sanierung der Fassaden und Fenstererneuerung; Innendämmung. In den Obergeschossen Anpassung an moderne Wohn- und Arbeitsstandards.







Abbildung 52: Steckbrief Beispiel Nr. 8: Bäckerstraße 50. Quelle: Eigene Analyse

Beispiel Nr. 8, Bäckerstraße 50, Baudenkmal		
Objekt	Wohnhaus mit Geschäft im EG	
Bauepoche / -stil	Barock	
Städtebauliche Funktion	Eckgebäude, Bildung einer städtebaulichen und gestalterischen Einheit mit den angrenzenden Bauten	
Architektonische Besonderheiten	starke Abhebung der Ladenzeilen, geringe Utluchtverzierungen am Ortgang	
Problematiken		
Sichtbare Mängel	Anstrichmittel des Fachwerks schadhaft; Putz der Ausfachungen tlw. geschädigt und abplatzend; tlw. einfach verglaste Fenster.	
Zu vermutende Mängel	Schädigungen des konstruktiven Fachwerks; unzeitgemäße Grundrissorganisation.	
Energetische Schwachstellen	Weitestgehend historischer Ausbauzustand ohne besondere Dämmmaßnahmen.	
Planungsoptionen / Sanierungsmöglichkeiten		
Sanierungsmöglichkeiten	Sanierung der Fassaden und Fenstererneuerung; Innendämmung. In den Obergeschossen Anpassung an moderne Wohn- und Arbeitsstandards.	





Abbildung 53: Steckbrief Beispiel Nr. 9a: Fischpfortenstraße 22. Quelle: Eigene Analyse

Beispiel Nr. 9 a: Fischpfortenstraße 22, Baudenkmal		
Objekt	Wohnhaus mit Laden im EG	
Bauepoche / -stil	19. Jh.	
Städtebauliche Funktion	Bildung einer städtebaulichen Einheit mit angrenzenden Bauten	
Architektonische Besonderheiten	Fachwerk mit unverputzten Ziegelgefachen, große Fenstergestaltung im EG	
Problematiken		
Sichtbare Mängel	Schadhafte Anstriche auf Fachwerkhölzern und Ausfachungen.	
Zu vermutende Mängel	Voraussichtlich schadhaftes Fachwerk nach Entfernung des desolaten Anstrichmittels; konstruktive und organisatorische Mängel im Gebäudeinneren.	
Energetische Schwachstellen	Historischer Ausbaustandard; Fassade, Dach, Fenster tlw. einfach verglast	
Planungsoptionen / Sanierungsmöglichkeiten		
Sanierungsmöglichkeiten	Fassadensanierung, Grundrissoptimierung, Fenstererneuerung, Dämmmaßnahmen.	







Abbildung 54: Steckbrief Beispiel Nr. 9b: Fischpfortenstraße 23. Quelle: Eigene Analyse

Beispiel Nr. 9 b: Fischpfortenstraße 23, Baudenkmal		
Objekt	Wohnhaus mit Laden im EG	
Bauepoche / -stil	Barock	
Städtebauliche Funktion	Aus der Zeile hervorspringend; Fassade dominant durch die barock-üblichen höheren Geschossabmessungen	
Architektonische Besonderheiten	zurückspringender Eingangsbereich	
Problematiken		
Sichtbare Mängel	Schadhafte Anstriche auf Fachwerkhölzern und Ausfachungen; Fenster Einfachverglasung.	
Zu vermutende Mängel	Voraussichtlich schadhaftes Fachwerk nach Entfernung des desolaten Anstrichmittels; konstruktive und organisatorische Mängel im Gebäudeinneren.	
Energetische Schwachstellen	Historischer Ausbaustandard; Fassade, Dach, Fenster tlw. einfach verglast	
Planungsoptionen / Sanierungsmöglichkeiten		
Sanierungsmöglichkeiten	Fassadensanierung, Grundrissoptimierung, Fenstererneuerung, Dämmmaßnahmen.	

Abbildung 55: Steckbrief Beispiel Nr. 10: Fischpfortenstraße 18. Quelle: Eigene Analyse

Beispiel Nr. 10: Fischpfortenstraße 18, Baudenkmal		
Objekt	Wohnhaus mit Laden im EG	
Bauepoche / -stil	Spätgotik, Renaissance; Traufseite im 19. Jh. verändert	
Städtebauliche Funktion	Ecklage	
Architektonische Besonderheiten	Giebelseitig ursprüngliche Ständerkonstruktion erkennbar; Fachwerkhölzer mit Rosetten und Flechtbändern verziert, unscheinbar	
Problematiken		
Sichtbare Mängel	Schadhafte Anstriche auf Fachwerkhölzern und Ausfachungen; Unsachgemäße und unvollständige Reparaturen an Hölzern; starke Verformung des Ostgiebels, verschmutzte Fassade.	
Zu vermutende Mängel	Voraussichtlich schadhaftes Fachwerk nach Entfernung des desolaten Anstrichmittels; konstruktive und organisatorische Mängel im Gebäudeinneren.	
Energetische Schwachstellen	Historischer Ausbaustandard; Fassade, Dach, Fenster tlw. einfach verglast	
Planungsoptionen / Sanierungsmöglichkeiten		
Sanierungsmöglichkeiten	Komplettsanierung erforderlich	

Abbildung 56: Steckbrief Beispiel Nr. 11: Kupferschmiedestraße 7. Quelle: Eigene Analyse

Beispiel Nr. 11: Kupferschmiedestraße 7, Baudenkmal		
Objekt	Wohnhaus mit Laden im EG	
Bauepoche / -stil	Klassizismus	
Städtebauliche Funktion	Eckposition	
Architektonische Besonderheiten	historischer Fachwerkbau	
Problematiken		
Sichtbare Mängel	Schadhafte Anstriche auf Fachwerkhölzern und Ausfachungen.	
Zu vermutende Mängel	Voraussichtlich schadhaftes Fachwerk nach Entfernung des desolaten Anstrichmittels; konstruktive und organisatorische Mängel im Gebäudeinneren.	
Energetische Schwachstellen	Historischer Ausbaustandard; Fassade, Dach, Fenster tlw. einfach verglast	
Planungsoptionen / Sanierungsmöglichkeiten		
Sanierungsmöglichkeiten	Komplettsanierung erforderlich	

Abbildung 57: Steckbrief Beispiel Nr. 12: Papenstraße 3. Quelle: Eigene Analyse

Beispiel Nr. 12: Papenstraße 3, Baudenkmal		
Objekt	Wohnhaus mit früherem Laden im EG	
Bauepoche / -stil	Barock	
Städtebauliche Funktion	Alleinstellungsdenkmal Fachwerk	
Architektonische Besonderheiten	leichte Stufengiebelausbildung, 2-geschossige Utlucht, scheinbar ungleichmäßiges Höhenniveau im EG	
Problematiken		
Sichtbare Mängel	Schadhafte Anstriche auf Fachwerkhölzern und Ausfachungen, bereits Ausbesserungen und Sicherungen an Fachwerkverbindungen	 
Zu vermutende Mängel	Voraussichtlich schafthaftes Fachwerk nach Entfernung des desolaten Anstrichmittels	
Energetische Schwachstellen	Historischer Altbaustandard	
Planungsoptionen / Sanierungsmöglichkeiten		
Sanierungsmöglichkeiten	Fassadensanierung erforderlich	

Abbildung 58: Steckbrief Beispiel Nr. 13: Papenstraße 12. Quelle: Eigene Analyse

Beispiel Nr. 13: Papenstraße 12	
Objekt	Wohnhaus
Bauepoche / -stil	Klassizismus
Städtebauliche Funktion	Dominanter Baukörper durch Länge (9 Fensterachsen im OG) und Versprung aus der Zeile
Architektonische Besonderheiten	
Problematiken	
Sichtbare Mängel	Schadhafte Anstriche auf Fachwerkhölzern und Ausfachungen des Giebels und der Rückseite
Zu vermutende Mängel	Voraussichtlich schadhaftes Fachwerk nach Entfernung des desolaten Anstrichmittels. Kein zeitgemäßer Wohnungsstandard.
Energetische Schwachstellen	Historischer Ausbaustandard. Straßenfassade hat aktuell WDVS erhalten.
Planungsoptionen / Sanierungsmöglichkeiten	
Sanierungsmöglichkeiten	Fassadensanierung und voraussichtlich Innenausbau erforderlich.







Abbildung 59: Steckbrief Beispiel Nr. 14: Baustraße 9. Quelle: Eigene Analyse

Beispiel Nr. 14: Baustraße 9, Baudenkmal		
Objekt	Wohnhaus mit Läden im EG	
Bauepoche / -stil	Klassizismus, 19. Jh.	
Städtebauliche Funktion	Fachwerkbau wie Nachbargebäude	
Architektonische Besonderheiten	historischer Fachwerkbau	
Problematiken		
Sichtbare Mängel	Schadhafte Anstriche auf Fachwerkhölzern und Ausfachungen.	
Zu vermutende Mängel	Voraussichtlich schadhaftes Fachwerk nach Entfernung des desolaten Anstrichmittels; konstruktive und organisatorische Mängel im Gebäudeinneren.	
Energetische Schwachstellen	Historischer Ausbaustandard; Fassade, Dach, Fenster tlw. einfach verglast	
Planungsoptionen / Sanierungsmöglichkeiten		
Sanierungsmöglichkeiten	Komplettsanierung erforderlich; Angleichen und Umgestalten der Schaufenster	







Abbildung 60: Steckbrief Beispiel Nr. 15: Thietorstraße 7. Quelle: Eigene Analyse

Beispiel Nr. 15: Thietorstraße 7		
Objekt	Wohnhaus mit Laden, Leerstand	
Bauepoche / -stil	Klassizismus	
Städtebauliche Funktion	Gruppenbestandteil	
Architektonische Besonderheiten	Verputzter Fachwerkbau	
Problematiken		
Sichtbare Mängel	Gravierende Putzschäden, desolate Dacheindeckung	
Zu vermutende Mängel	Schäden im Gebäudeinnern durch Feuchtigkeitseinwirkung. Kein zeitgemäßer Wohnungsstandard. Derzeit nicht nutzbar.	
Energetische Schwachstellen	Historischer Ausbaustandard. Fenster einfach verglast. Dacheindeckung mangelhaft.	
Planungsoptionen / Sanierungsmöglichkeiten		
Sanierungsmöglichkeiten	Komplettsanierung erforderlich	







Teil 3 | Ziele der Sanierung

Der Erhalt und die Instandhaltung der Altstadt ist ein zentrales Thema der Stadtentwicklung in Hameln. Basierend auf der Funktion als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion für den Einzelhandel kommt diesem Gebiet eine besondere Bedeutung zu. Die Stadt lebt von dem lebendigen Bild der Altstadt, sowohl in ihrer überörtlichen Bedeutung als Einkaufs-, Wohn- und Arbeitsstandort wie auch in ihrer touristischen Funktion. Rückführend darauf spielt der Erhalt, die Instandhaltung, aber auch die Modernisierung im Hinblick auf eine zeitgemäße Nutzung der Bausubstanz eine zentrale Rolle. Maßgebend ist dabei die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Bedeutung.

Dies veranlasst zu einem bestandsorientierten Handeln, welches den Erhalt und die Aufwertung der historischen Ressourcen beinhaltet. Daraus ergibt sich ein Sanierungserfordernis von hoher Relevanz. Das öffentliche Interesse an der Instandhaltung und Modernisierung ist dabei richtungsweisend. Aufgrund der aufgetretenen Problematiken in der Altstadt ist eine Sanierung einzelner Bauten unabdingbar. Die Pflege und Bewahrung des baukulturellen Erbes ist von besonderer Bedeutung und erfordert aufgrund der aufgetretenen Problematiken die Umsetzung in Form einer einfachen Sanierungsmaßnahme. Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ soll für die Hauseigentümer eine Möglichkeit geschaffen werden, die sanierungsbedürftigen Bauten instandzusetzen und zu modernisieren. Die Mittel sollen dabei als Anreizförderung genutzt werden und dazu beitragen, dass die Sanierungsfehler aus den 1970/80/90er Jahren infolge eines aus heutiger Sicht unfachgerechten Materialeinsatzes korrigiert werden. Im Sinne des Ensembleschutzes des Gesamtbildes der Hamelner Altstadt und ihrer zentralen Bedeutung im Weserbergland sind auch Maßnahmen an nicht denkmalgeschützten Bauten vorgesehen.

Abbildung 61: Alte Marktstr. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 62: Wendenstr. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Teil 4 | Beteiligung der Bevölkerung

Das Förderprogramm „städtebaulicher Denkmalschutz“ soll als Anreiz für die private Initiative der Hauseigentümer dienen und diese zu einer Sanierung ihrer Bauten anregen. Die einfache Sanierungsmaßnahme bietet dabei finanzielle Möglichkeiten zur Modernisierung und Instandsetzung der Objekte. Für den weiteren Verlauf der Umsetzung ist eine umfassende Miteinbeziehung der Bevölkerung vorgesehen. In diesem Sinne sollen die Bürger bei Veranstaltungen informiert werden und zudem die Möglichkeit haben, allgemeine Frage zu stellen. Aufgrund der aktuellen Nachfrage bezüglich Fördermöglichkeiten für die Sanierungen der Bauten in der Altstadt ist mit einer positiven Resonanz zu rechnen. Die deutliche Zunahme der Beratungsleistungen seitens der Stadt, insbesondere zu Maßnahmen der Fassadensanierung, unterstreicht diese Aussage. Das durchgehende Interesse der Eigentümer an der Umsetzung von Maßnahmen und ihr unverzichtbarer Anteil an Verantwortungsbewusstsein, auch der Öffentlichkeit und der Kommune gegenüber, ist in dessen Bedeutung hoch einzuschätzen und nicht selbstverständlich. Die Stadt Hameln beabsichtigt, die Interessenten zwecks Begleitung und Beratung innerhalb der Sanierungsmaßnahme zu unterstützen und als Ansprechpartner zur Verfügung zu stehen.

Abbildung 63: Hummenstr. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 64: Großehofstr. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Quellenverzeichnis

Stadtbild und Gestaltung - Modellvorhaben Hameln, Prof. Friedrich Spengelin, Prof. Horst Wunderlich, Hannover, März 1983

Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept zur Verbesserung der touristischen und Einzelhandelsinfrastruktur in der Hamelner Altstadt (ISEK) 2007 bis 2017, Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung, Hameln, August 2007

Evaluation des ISEK 2007 – 2017, Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung, Mai 2014

Hameln Altstadtsanierung – Zwischenbilanz 1983, Stadt Hameln in Zusammenarbeit mit der Neuen Heimat Bremen, Hameln, Mai 1983

Statistische Daten 2013, Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung, Hameln, Oktober 2013

Einzelhandelskonzept, Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung, Hameln, Januar 2014