



Stadt Osterwieck - Energetisches Quartierskonzept & Vorbereitende Untersuchungen „Bahnhofstraße“

Ausschussinformation zur Bürgerinformation am 12.11.2015

Torben Pöplow, Projektleiter

I BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Frank Ziehe, Stadtplaner

I AG Gebautes Erbe

Clemens Westermann, Energieplaner I Westermann Gebäudetechnik

VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Ergänzend verbinden“

WOFÜR UND WAS GENAU?

1. Zur Entwicklung eines Klimaquartiers
Integriertes Energetisches Quartierskonzept (IEQK)
 2. Zur Anmeldung einer Sanierungsmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“
Vorbereitende Untersuchungen (VU)
- 2 ineinandergreifende Konzepte zur Stärkung der Stadt Osterwieck als zentraler Versorgungsort vor dem Hintergrund einer energetisch optimierten Bebauungsstruktur

BISHERIGE ENTWICKLUNG?



Erster Antrag auf Programmaufnahme 2014



Neue Antragstellung in das Städtebauförderungsprogramm
„Stadtumbau Ost“



Städtebauförderungsprogramme mit ähnlichen Zielstellungen



1. Förderprogramm „Stadtumbau Ost“

1.1 Ziele und Verfahrensschritte

1.2 Finanzierung

1.3 Vorläufige Ergebnisse

2. Energetische Stadtsanierung

2.1 Grundlagen

2.2 Konzeptanforderungen und -inhalt

2.3 Vorläufige Ergebnisse

WAS SIND DIE ZIELE DES FÖRDERPROGRAMMS?



Nutzbarmachung von baulichen Anlagen,
die nicht mehr bedarfsgerecht sind,



Bauliche Anlagen, die einer anderen Nutzung nicht zuführbar sind,
können zurückgebaut werden,



Brachliegende oder freigelegte Flächen können einer nachhaltigen,
insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden
städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen
Zwischennutzung zugeführt werden.

WO KANN GEFÖRDERT WERDEN?



Im Sanierungsgebiet / Fördergebiet / Stadtumbaugebiet

WAS KANN GEFÖRDERT WERDEN ?



Die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industriebrachen,



Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind sowie die Anpassung der städtischen Infrastruktur,



Die Aufwertung / der Umbau des Gebäudebestandes, wie z. B. die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden,



Den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörenden Infrastruktur; inkl. Freimachung der abzureißenden Gebäude



Die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen,



Leistungen Beauftragter



Notsicherung von Gebäuden

WELCHE REGELN SIND ZU BEACHTEN? RECHTE UND PFLICHTEN!

- ➔ Durchführung in **einem förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet (umfassendes oder einfaches Verfahren)**
- ➔ **Sanierungsvermerk** im Grundbuch (hinweisender Charakter - wird nach Abschluss automatisch gelöscht)
- ➔ **Auskunftspflicht** - Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge
- ➔ Förderung von **privaten Hausmodernisierungen** im Sanierungsgebiet (kein Rechtsanspruch, nur für Gebäude mit baukultureller Bedeutung)
- ➔ **Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet**
- ➔ **Erhebung von Ausgleichsbeträgen im umfassenden Verfahren**

WELCHE AKTIVITÄTEN SIND ERFORDERLICH?



Zum 30.11.2015 hat die Stadt Osterwieck eine **Programmanmeldung für das Programmjahr 2016** einzureichen.



Bestandteile der Programmanmeldung

1. **Formulare** mit Angaben zur Stadt
2. **Vorbereitende Untersuchungen** (Sanierungsgebiet)



Der gesamtstädtische Teil eines ISEKs liegt seit 2014 für die Stadt Osterwieck vor.

WELCHE VERFAHRENSSCHRITTE SIND ABZUARBEITEN?

- ➔ Vorbereitung der Vorbereitenden Untersuchungen / IEQK
→ **Einleitungsbeschluss mit Bekanntmachung** ✓
- ➔ Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen / IEQK ✓
- ➔ Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§137 BauGB)
→ **Durchführung einer Bürgerversammlung am 12.11.2015** ✓
- ➔ Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§139 BauGB)
→ **Verfahren ist abgeschlossen** ✓
- ➔ Beschluss über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen / IEQK
→ **Billigungs- bzw. Durchführungsbeschluss**
- ➔ Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm zum Programmjahr 2016 → **Abgabe 30. November 2015**

WELCHE VERFAHRENSSCHRITTE SIND ABZUARBEITEN?



Nach der Aufnahme in die Städtebauförderung - Herbst 2016



Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit / Bürgerbeteiligung



Festlegung eines Sanierungsgebietes als Satzung gem. §142 BauGB



Im **Herbst 2016** Vorbereitung und Durchführung erster Projekte und Baumaßnahmen

WELCHE VERFAHRENSSCHRITTE SIND ABZUARBEITEN?

Nach Fertigstellung des IEQKs Anfang 2016



Ggf. Implementierung eines energetischen Sanierungsmanagements

Förderung von Fachpersonal, das im Rahmen des Projekts der energetischen Stadtsanierung zusätzlich eingestellt bzw. freigestellt wird

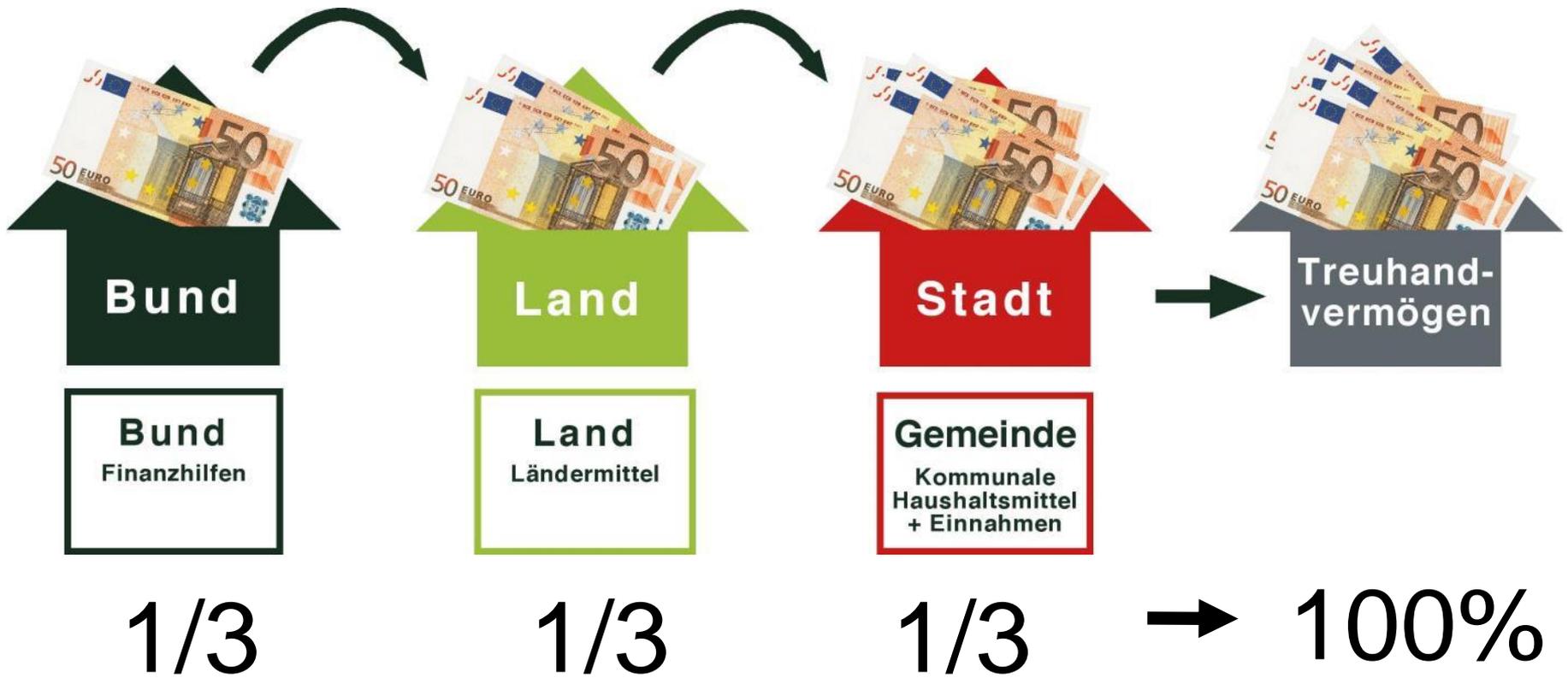


Errichtung einer Bürgerberatungsstelle



Ab Frühjahr 2016 Durchführung erster Projekte und Baumaßnahmen möglich

Städtebauförderung ist eine Gemeinschaftsfinanzierung



Kosten- und Finanzierungsübersicht

A. Ausgaben - Stadtumbau - Ost / Osterwieck "Bahnhofstraße"		Kosten
1	Vorbereitung der Sanierung	350.000 €
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	50.000 €
3	Grunderwerb	250.000 €
4	Ordnungsmaßnahmen	
4.1	Abbruch verfallener und stadtbildstörender Gebäude sowie Wiedernutzbarmachung	
	v.a. - Teilbereich Bahnstrecke Heudeber - Osterwieck / Abbruch verfallener und / oder stadtbildstörender Infrastruktur sowie Altlastenentsorgung - Abbruch verfallener und / oder stadtbildstörender Gebäude - Entwicklung von minder- oder fehlgenutzten bzw. brachliegenden Flächen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches (u. a. Abrissmaßnahmen und Grundstücksberäumungen)	1.265.000 €
4.2	Um- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen und Wegen	
	v.a. - Aufwertung und verkehrliche Verbesserung des Kreuzungsbereiches Teichdamm-Bahnhofstraße / des zentralen Busbahnhof (Parkplatzgestaltung, Straßenmöblierung und Straßenbeleuchtung; gestalterische Betonung des historischen Stadteinganges) - Entwicklung von minder- oder fehlgenutzten bzw. brachliegenden Flächen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches (u. a. Abrissmaßnahmen und Grundstücksberäumungen) - Aufwertung und verkehrliche Verbesserung der Bahnhofstraße und der Straße "Am Bahnhof" - Parkplatz Neubau (anteilig) - Herstellung einer Erschließung zu EFH und DH nördlich der Bahnhofstraße - Attraktivierung der Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen	2.960.000 €
5	Baumaßnahmen	
5.1	Private Baumaßnahmen	
	v.a. - Sicherung, Erhaltung und Sanierung erhaltenswerter und denkmalgeschützter Gebäude - Sicherung, Erhaltung und Sanierung der Alten Druckerei und der ehem. Post	2.000.000 €
5.2	Öffentliche Baumaßnahmen	
	Versorgungsnetz (Nahwärme, Energieeinspeisung)	50.000 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 5		6.925.000 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte	
	Sanierungsträgerleistungen (10 % von gesamt ohne Grunderwerb)	667.500 €
Summe Ausgaben		7.592.500 €

VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Ergänzend verbinden“

Summe Ausgaben	7.592.500 €
-----------------------	--------------------

B. Einnahmen

Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sowie sonstige Erlöse (z.B. Grundstücksveräußerungen) können zzt. nicht genau ermittelt werden. Schätzwert	500.000 €
--	-----------

C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	7.092.500 €
---	--------------------

D. Finanzierung

zu finanzierende Summe	7.092.500 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt)	2.364.167 €
Anteil Land Sachsen-Anhalt (1/3 von gesamt)	2.364.167 €
Anteil Stadt Osterwieck (1/3 von gesamt)	2.364.167 €
kommunaler Anteil p.a. (10 Jahre Laufzeit)	236.417 €

VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Ergänzend verbinden“

Untersuchungsgebiet

- ca. 18,3 ha
- Heterogene Siedlungsstruktur
- ca. 50 Einzelgebäude
- vorauss. überalterte Wärmeversorgung & Warmwasseraufbereitung



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Nutzungen u. Funktionen“

Busbahnhof:

von herausgehobener Bedeutung für den ÖPNV für Stadt Osterwieck und den Verflechtungsbereich

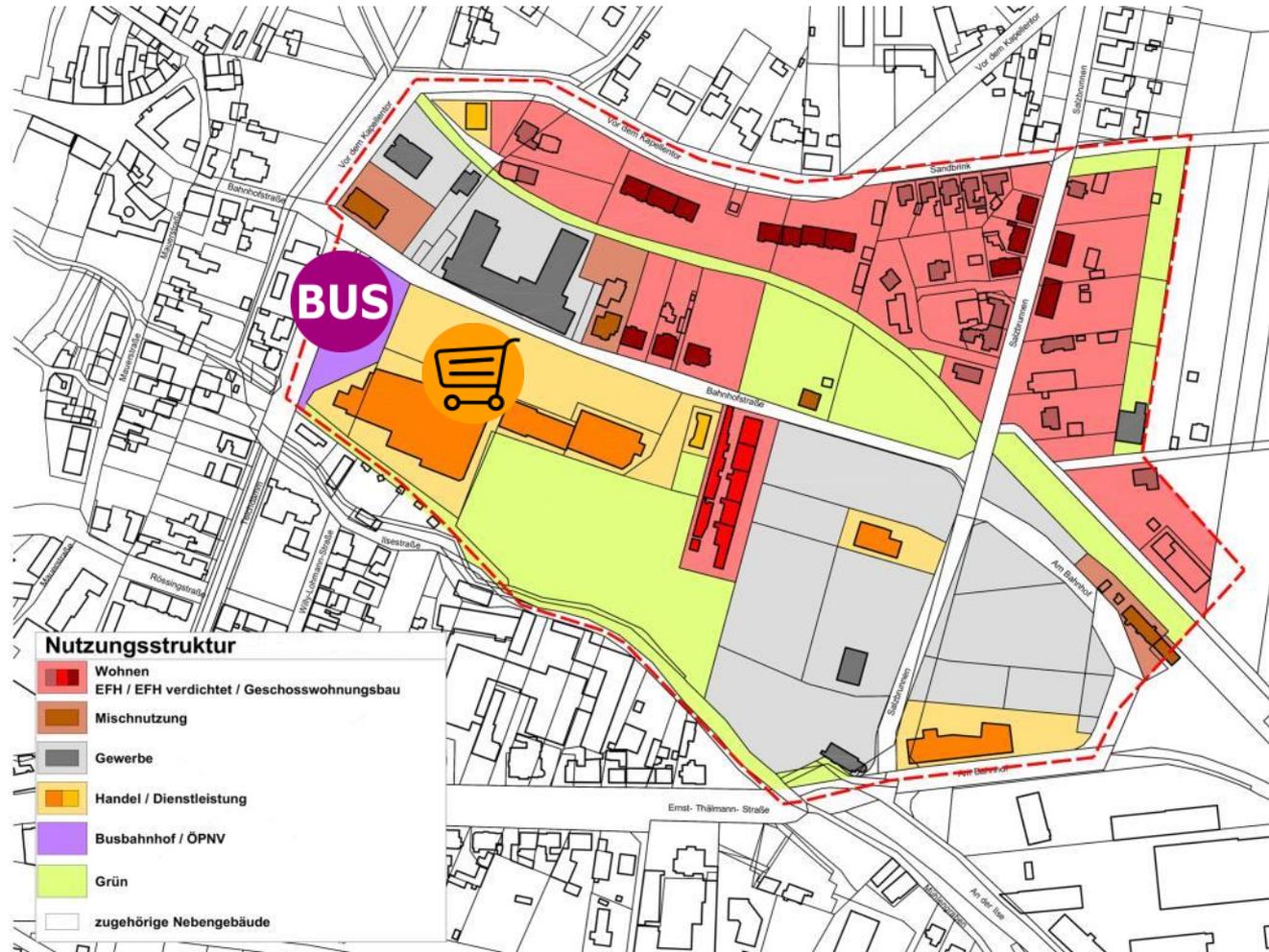
Einzelhandel / Dienstleistung:

regionale Bedeutung als Versorgungsstandort im Verflechtungsbereich

Wohnen vorwiegend nördlich Bahnhofstraße

kein Gewerbe

Gebäudeleerstände und umfangreiche Brachflächen



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

Städtebauliche Missstände werden unterschieden in:

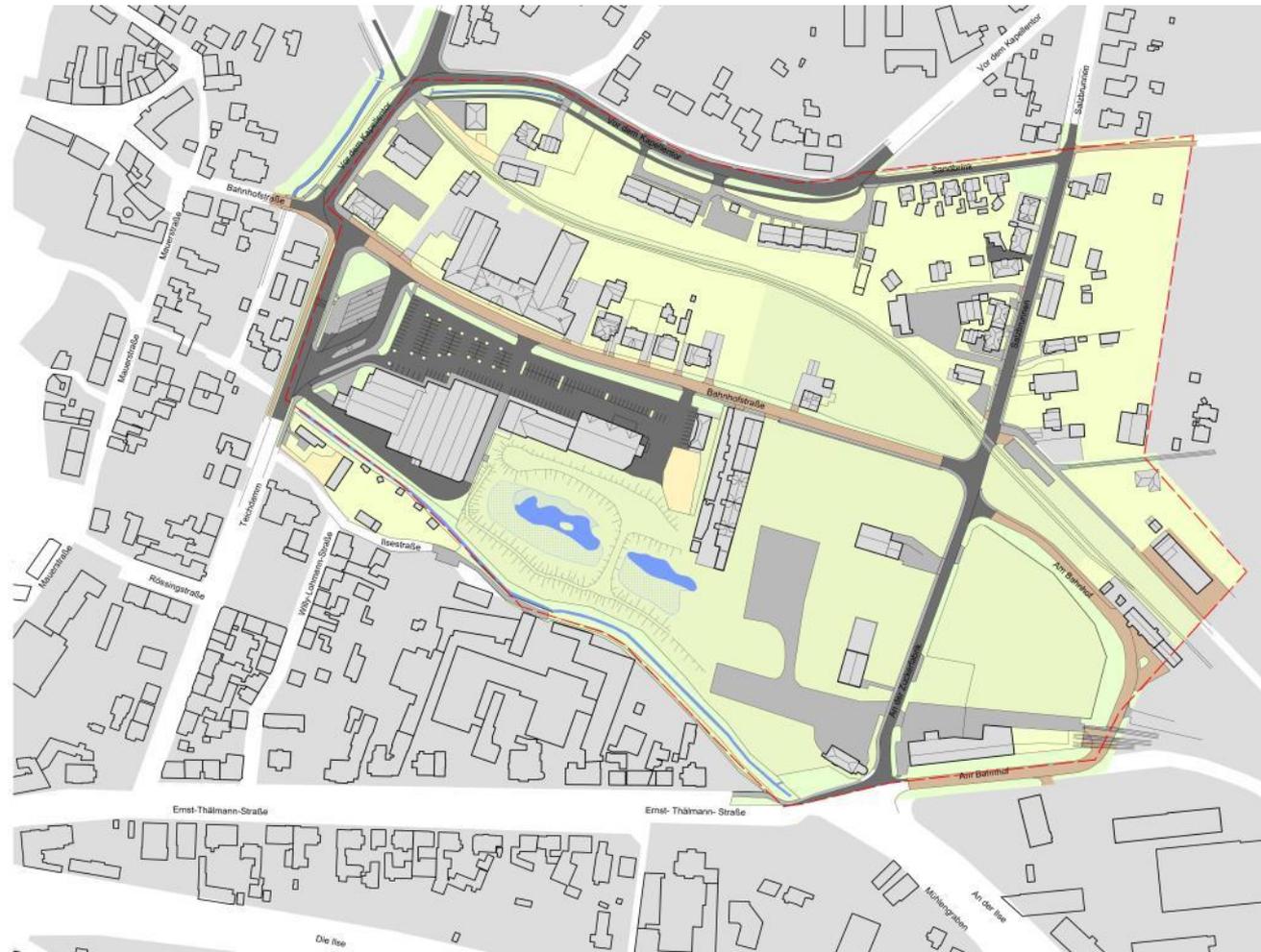
Funktionsschwächen

Bereiche, die an sie gestellte Ansprüche derzeit oder in Zukunft *nicht oder nur schlecht erfüllen können*

Substanzschwächen

Bereiche, die an sie gestellte Ansprüche derzeit oder in Zukunft erfüllen können, aber *in schlechtem Zustand sind*

Substanzmängel können zu Funktionsmängeln werden



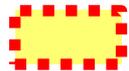
VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

FUNKTIONSSCHWÄCHEN

1. Erschließung / Vernetzung



Kreuzung Teichdamm
Zufahrt vom Teichdamm



Bahnhofstraße



Fehlende Verbindungen

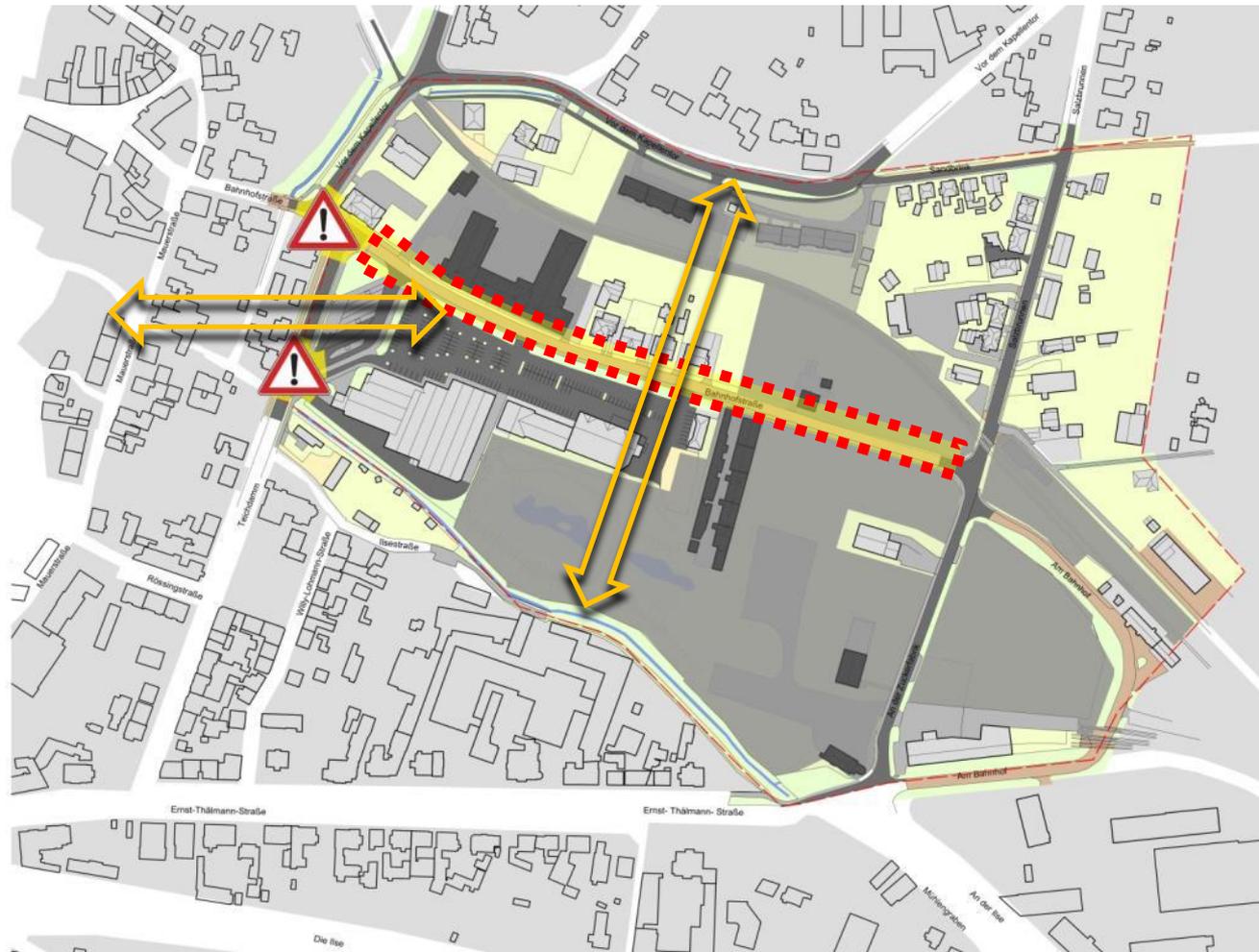
2. Brachen / Leerstände



Brachflächen /
Gebäudeleerstand



Teilleerstand



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

FUNKTIONSSCHWÄCHEN

Nachstehend werden die identifizierten Funktionsschwächen im einzelnen vorgestellt.

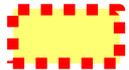
VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

FUNKTIONSSCHWÄCHEN

1. Erschließung / Vernetzung



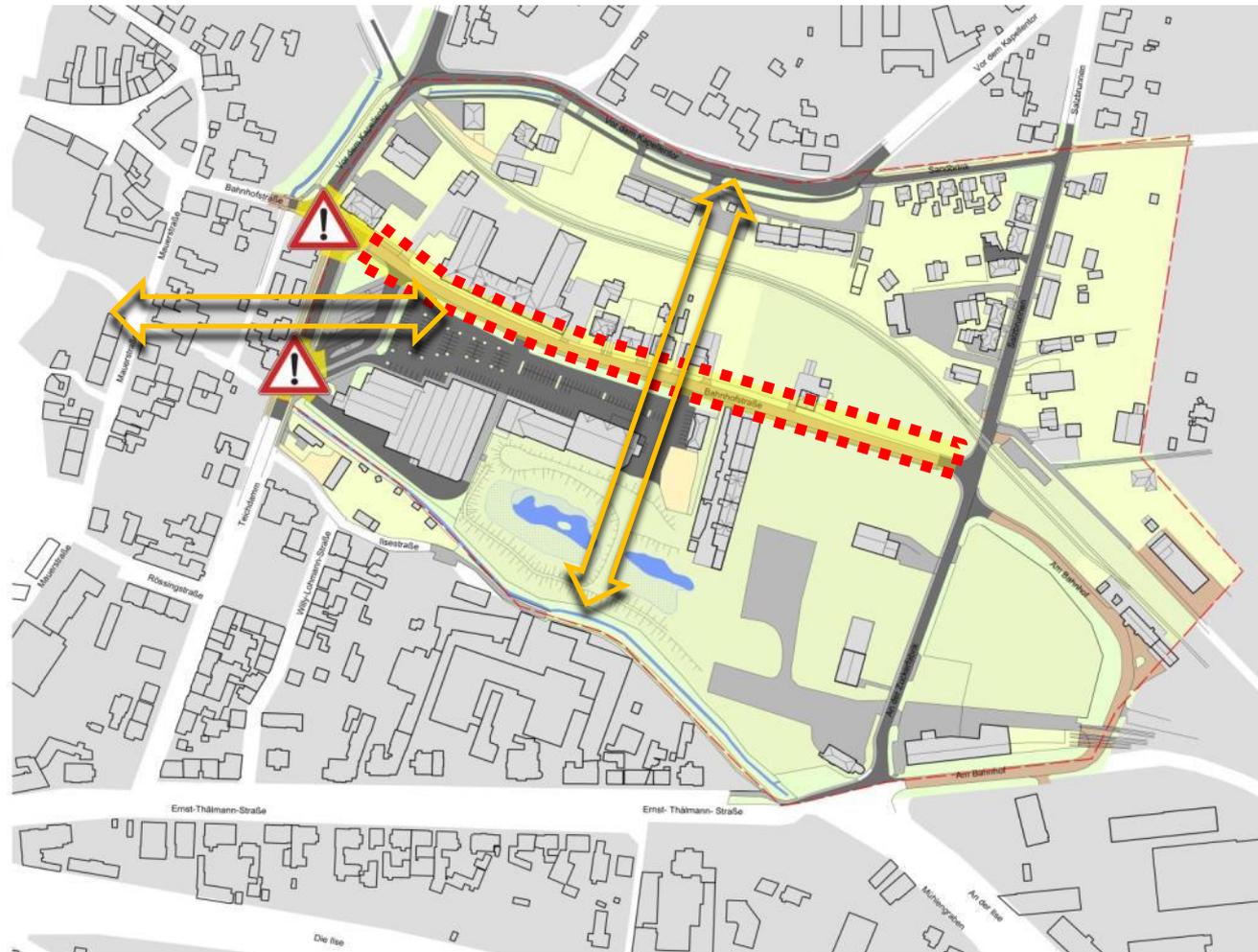
Kreuzung Teichdamm
Zufahrt vom Teichdamm



Bahnhofstraße



Fehlende Verbindungen



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

1. Funktionsschwächen Erschließung / Vernetzung

Kreuzung Teichdamm:

- sehr unübersichtlich durch Versprung Teichdamm,
- Aus Bahnhofstraße kommend: Linksabbiegen und geradeausfahren nur unter Risiko möglich,
- In Zukunft: Verschärfung zu erwarten durch erhöhtes Verkehrsaufkommen u.a. infolge Erweiterung Einzelhandel (ALDI),
- Generelle Überarbeitung notwendig, um sichere Verkehrsführung gewährleisten.



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

1. Funktionsschwächen Erschließung / Vernetzung

Bahnhofstraße:

- Mischung Wirtschafts- und Individualverkehre (LKW + PKW) problematisch, u.a. deshalb stark sanierungsbedürftige Oberflächen,
- Insbesondere bei künftiger Erweiterung des Einzelhandels weitaus höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten,
- Höhere Belastung derzeitige Anwohner und Behinderung künftiger Entwicklungen, wie Nutzung der Leerstände und Brachen zu Wohnzwecken



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

1. Funktionsschwächen Erschließung / Vernetzung

Zufahrt vom Teichdamm:

- Überlagerung von 3 Verkehrsströmen: Busse, LKW Anlieferung u. PKW mit
- Fußgängerströmen, besonders gefährlich bei Einstieg / Ausstieg Schüler (tägl. ca. 600!),
- Verkehrsführung vor den Eingängen (u.a. Apotheke),
- Sehr unübersichtlich für Linksabbieger (Busspur),
- Verkehrlich sichere Lösung notwendig



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

1. Funktionsschwächen Erschließung / Vernetzung

Wegeverbindungen:

- Restliches Stadtgebiet und insbesondere Altstadt kaum an das Plangebiet angebunden, erreichbar nur über Umwege: unter anderem deshalb abgekoppelt, Abwanderung von Einzelhandel
- Keine Querung Nord-Süd-Richtung, Plangebiet deshalb auch in dieser Richtung kaum eingebunden bzw. abgekoppelt



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

2. Funktionsschwächen Brachen / Leerstände

Brachflächen und Gebäudeleerstände

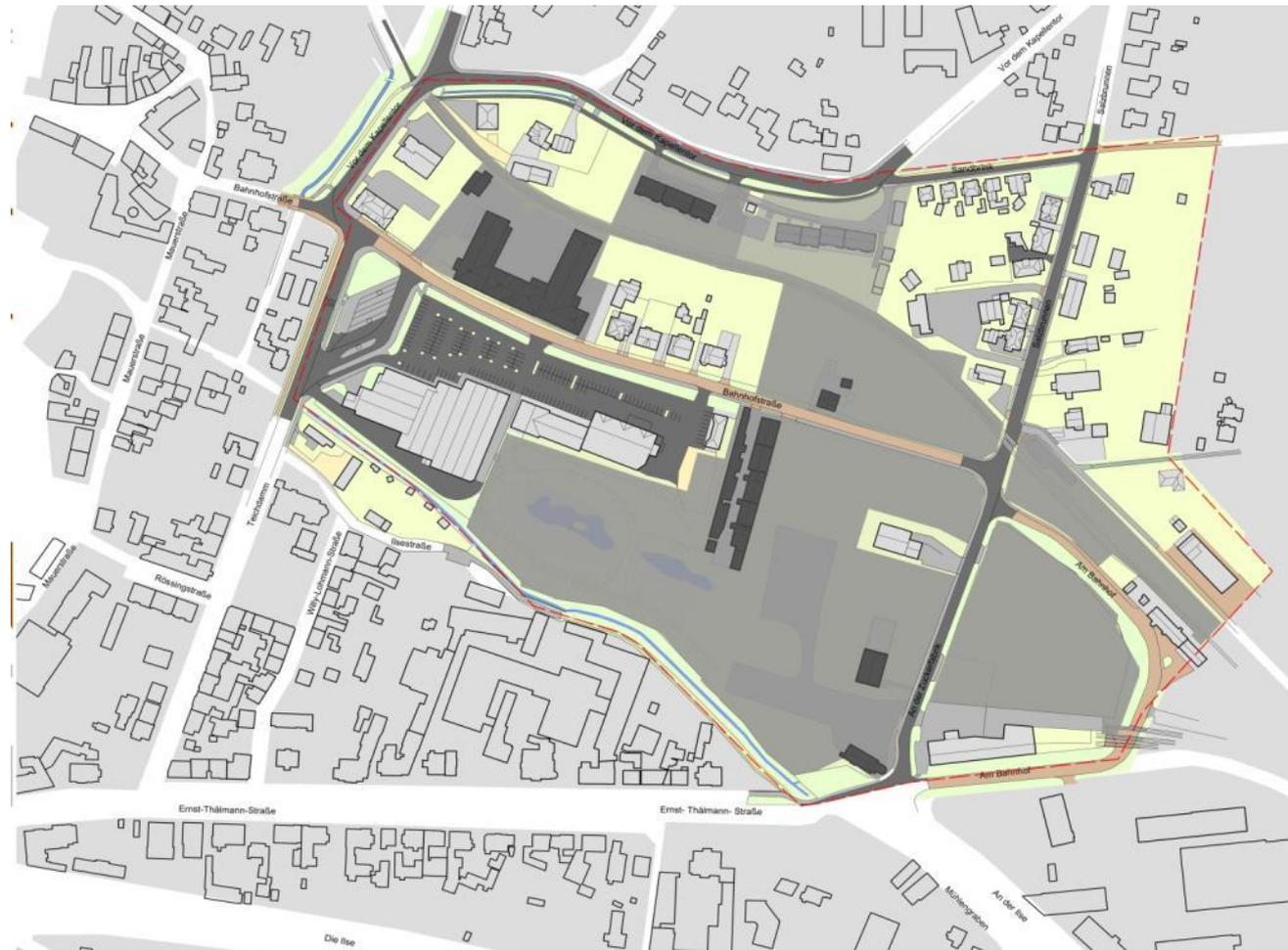
überwiegender Teil der Freiflächen
im Untersuchungsgebiet liegt
brach:

Vorhandene Brachflächen
und Gebäudeleerstände:

- grau dargestellt,
- Teil-Leerstände heller,

Auswirkungen Brachen / Leerstand

- Beeinflussen Umfeld negativ:
- Verwahrlosung geht einher mit Imageschaden, sinkendem Sicherheitsgefühl, Wertverlust für benachbarte Immobilien



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

2. Funktionsschwächen Brachen / Leerstände

Ursache für Brachfallen /
Leerstand ist Funktionsverlust,
hier infolge von:

- Stilllegung / Abbruch
Zuckerfabrik
- Bahn
- Gärtnerei,



13 Gunnar Garke

VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

2. Funktionsschwächen Brachen / Leerstände

**Ursache für Brachfallen /
Leerstand ist Funktionsverlust,
hier infolge von:**

- Stilllegung / Abbruch
Zuckerfabrik
- Bahn
- Gärtnerei,



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

2. Funktionsschwächen Brachen / Leerstände

Brachflächen Ehemalige Schlammteiche

- Ehemalige Nutzung: Diente der Aufnahme des Schlammes aus der Rübenwäsche,
- Derzeit: ungenutzte Grünfläche in zentraler Lage in Planungsgebiet und Gesamtstadt,
- Stellt räumlich eine Barriere in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung dar,



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

2. Funktionsschwächen Brachen / Leerstände

Brachflächen

Östlich und westlich der Straße An der Zuckerfabrik

- Ehemalige Nutzung: Gelände der Zuckerfabrik,
- Derzeit: ungenutzte, zentrumsnah gelegene Grünflächen,
- Voll erschlossen und gut angebunden über gut ausgebaute Straße in bestem Zustand.



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

2. Funktionsschwächen Brachen / Leerstände

Brachflächen

Östlich und westlich der Straße An der Zuckerfabrik

- Ehemalige Nutzung: Gelände der Zuckerfabrik,
- Derzeit: ungenutzte, zentrumsnah gelegene Grünflächen,
- Voll erschlossen und gut angebunden über gut ausgebaute Straße in bestem Zustand.



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

2. Funktionsschwächen Brachen / Leerstände

Brachflächen Ehemalige Gärtnerei und angrenzende Flächen

- Ehemalige Nutzung: Gärtnerei
- Derzeit: ungenutzte, zentrumsnah gelegene Grünfläche,
- Voll erschlossen und gut angebunden über Bahnhofstraße und An der Zuckerfabrik,
- Günstig gelegen nahe Einkaufsmöglichkeiten



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

2. Funktionsschwächen Brachen / Leerstände

Brachflächen Bahntrasse

- Ehemalige Nutzung:
Eisenbahnverkehr
- Derzeit: ungenutzt, verwildert,
Bereich Straße desolater
Zustand



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

2. Funktionsschwächen Brachen / Leerstände

Gebäudeleerstand

- Ehemalige Nutzung:
Verwaltungs- / Bürogebäude,
- Derzeit: leerstehend, am
Eingang des Plangebietes
gelegen,
- Zustand: stark
sanierungsbedürftig



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

2. Funktionsschwächen Brachen / Leerstände

Gebäudeleerstand

- Ehemalige Nutzung:
Wohngebäude
(Beamtenwohnungen
Zuckerfabrik),
- Derzeit: leerstehend,
- Zustand: ruinös, Sanierung
wirtschaftlich nicht mehr
möglich,



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

2. Funktionsschwächen Brachen / Leerstände

Gebäudeleerstand

- Ehemalige Nutzung: ehemalige Gärtnergebäude (Wohn- und Geschäftshaus, im rückwärtigen Bereich zudem Nebengebäude und ehem. Gewächshaus)
- Derzeit: leerstehend,
- Zustand: ruinös, Sanierung wirtschaftlich nicht mehr möglich,



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

2. Funktionsschwächen Brachen / Leerstände

Gebäudeleerstand

- Ehemalige Nutzung: Druckerei mit zugehörigen Nebengebäuden und –anlagen,
- Derzeit: leerstehendes Baudenkmal,
- Zustand: sanierungsbedürftig



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

2. Funktionsschwächen Brachen / Leerstände

Gebäudeleerstand

- Ehemalige Nutzung:
Geschosswohnungsbau,
- Derzeit: leerstehend,
- Zustand: Bauschäden
vorhanden, unbewohnbar,
umfassender
Sanierungsbedarf, Sanierung
wirtschaftlich nicht mehr
möglich,



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

2. Funktionsschwächen Brachen / Leerstände

Gebäude - Teilleerstand

- Nutzung:
Geschosswohnungsbau,
- Derzeit: nur noch teilweise bewohnt,
- Zustand: Bauschäden vorhanden, umfassender Sanierungsbedarf, Sanierung wirtschaftlich nicht mehr möglich,



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

SUBSTANZSCHWÄCHEN

1. Zustand Oberflächen



stark
sanierungsbedürftig

2. Altlastenverdachtsflächen



Gleisanlage Bahnhof
Gelände Kraftverkehr

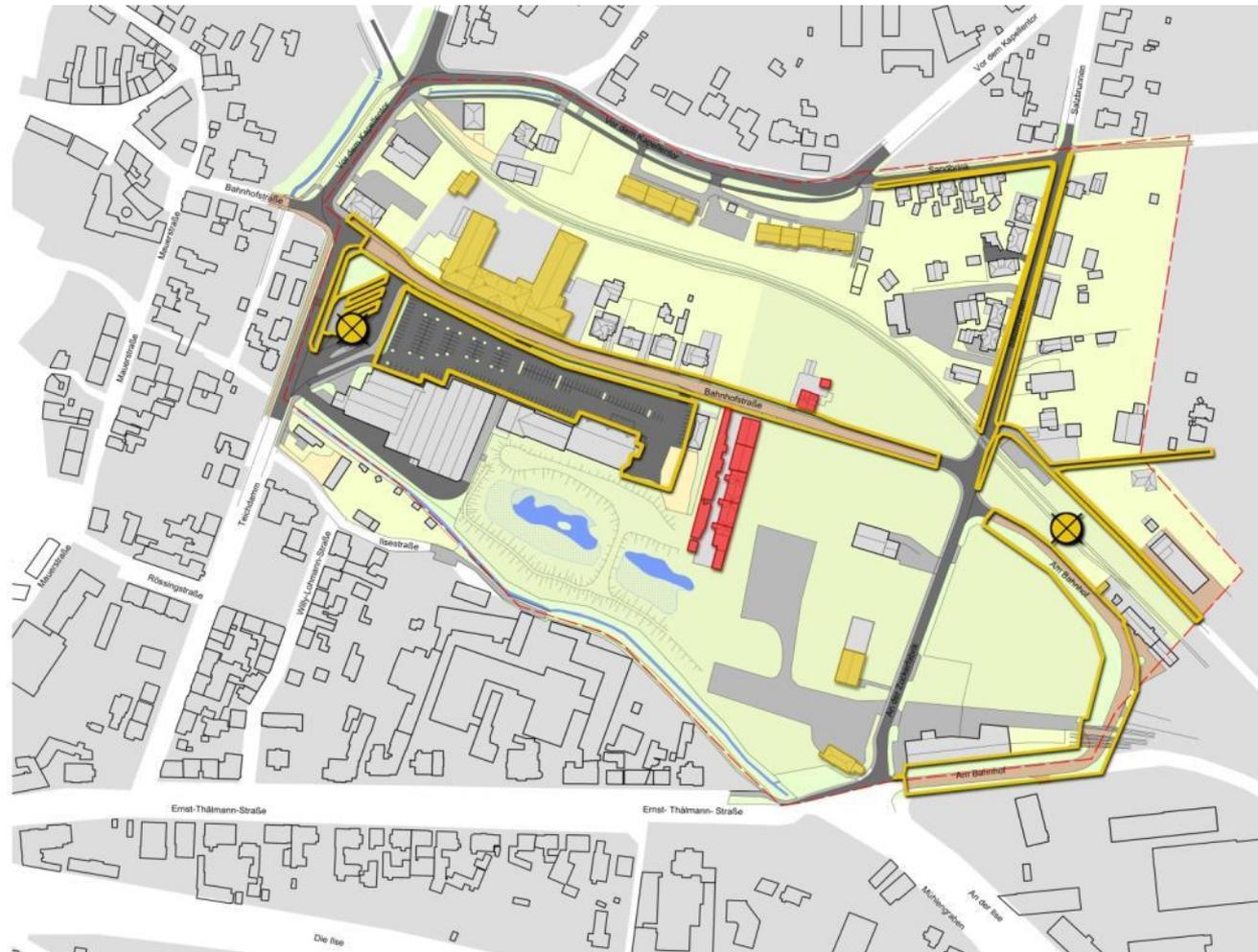
3. Bausubstanz



mangelhaft



ruinös



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

SUBSTANZSCHWÄCHEN

Nachstehend werden die identifizierten Substanzschwächen im einzelnen vorgestellt.

VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

SUBSTANZSCHWÄCHEN

1. Zustand Oberflächen

Busbahnhof

- Busbuchten: Oberfläche ruinös,
- Bedarf dringender Überarbeitung, da sonst nicht mehr nutzbar → Funktionsmangel!



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

SUBSTANZSCHWÄCHEN

1. Zustand Oberflächen

Parkplatz

- Oberfläche stark sanierungsbedürftig (Rissbildungen, Frostschäden), insbesondere vor dem Hintergrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens infolge künftiger Erweiterung des Einzelhandelsstandortes,
- Baumpflanzungen fast vollständig eingegangen, Überarbeitung (Vergrößerung) Pflanzlöcher und Nachpflanzung dringend notwendig.



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

SUBSTANZSCHWÄCHEN

1. Zustand Oberflächen

Bahnhofstraße

- Fahrbahn und Gehweg stark sanierungsbedürftig,
- Schlaglöcher, Spurrillenbildung, Risse, Absenkungen:
Verursacher v.a. Mischung Wirtschaftsverkehr (Anlieferung, LKW) und Kundenverkehre,
- Künftig Verstärkung zu erwarten durch erhöhtes Verkehrsaufkommens infolge künftiger Erweiterung des Einzelhandelsstandortes.



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

SUBSTANZSCHWÄCHEN

1. Zustand Oberflächen

Am Bahnhof

- Fahrbahn und Gehweg stark sanierungsbedürftig bzw. ruinös,
- Ohne Sanierung ist die Erschließungsfunktion gefährdet (Funktionsmangel).



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

SUBSTANZSCHWÄCHEN

1. Zustand Oberflächen

Salzbrunnen

- Gehweg stark sanierungsbedürftig, umfangreiche Frostschäden, Absenkungen Risse
- Ohne Sanierung ist die gefahrlose Begehrbarkeit gefährdet (Funktionsmangel).



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

SUBSTANZSCHWÄCHEN

1. Zustand Oberflächen

Sandbrink

- Gehweg stark sanierungsbedürftig, umfangreiche Frostschäden, Absenkungen Risse, nördlicher Seitenbereich (Schotterstreifen, teilw. überwuchert) ebenfalls sanierungsbedürftig,
- Ohne Sanierung ist die gefahrlose Begehrbarkeit gefährdet (Funktionsmangel).



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

SUBSTANZSCHWÄCHEN

1. Zustand Oberflächen

Teichdamm

- Gehweg stark sanierungsbedürftig, umfangreiche Frostschäden, Absenkungen Risse,
- Ohne Sanierung ist die gefahrlose Begehrbarkeit gefährdet (Funktionsmangel),
- Dringender Handlungsbedarf: jeden Tag laufen hier 600 Schulkinder und weitere Passanten



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

SUBSTANZSCHWÄCHEN

1. Zustand Oberflächen

Wege hinter der Bahntrasse

- Plattenweg und Natursteinpflaster sanierungsbedürftig: Schlaglöcher, Spurrillen, Absenkungen.



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Städtebauliche Missstände“

SUBSTANZSCHWÄCHEN

1. Zustand Oberflächen

Wege hinter der Bahntrasse

- Betonplatten und Natursteinpflaster sanierungsbedürftig: Schlaglöcher, Spurrillen, Absenkungen.



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Derzeitiger Planungsstand“

Übersicht vorliegender bzw. laufender konkrete Planungen

Umzug / Neubau ALDI:

- Derzeit laufendes Bauleitplan-Verfahren

Ehem. Druckerei:

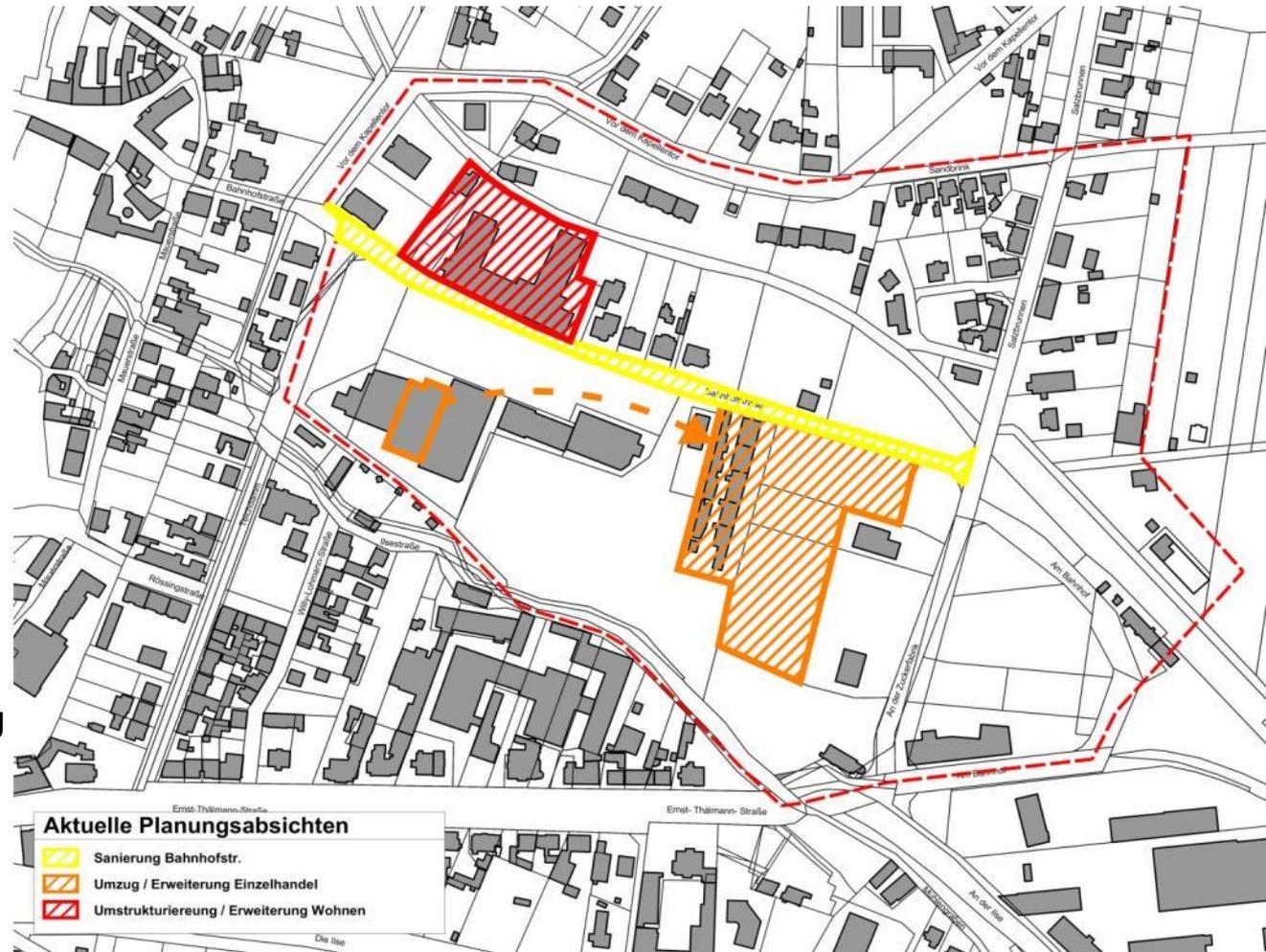
- Umbauplanung im Auftrag des Eigentümers liegt vor

Sanierung Bahnhofstraße

- Umbauplanung inkl. Kostenschätzung liegt vor

Weitere Absichtserklärungen:

- Entwicklung / Weiterentwicklung Wohnnutzungen in Bereichen Vor dem Kapellentor und Brachflächen ehem. Gärtnerei



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Ergänzend verbinden“

Entwicklung des Untersuchungsgebiets

- Die festgestellten Funktions- und Substanzmängel sind die Ansatzpunkte der städtebaulichen Sanierung im Untersuchungsgebiet.
- Im Zusammenspiel mit ermittelten städtebaulichen Potenzialen und Planungsabsichten der Akteure vor Ort werden konzeptionelle Leitgedanken und Maßnahmenbereiche entwickelt.

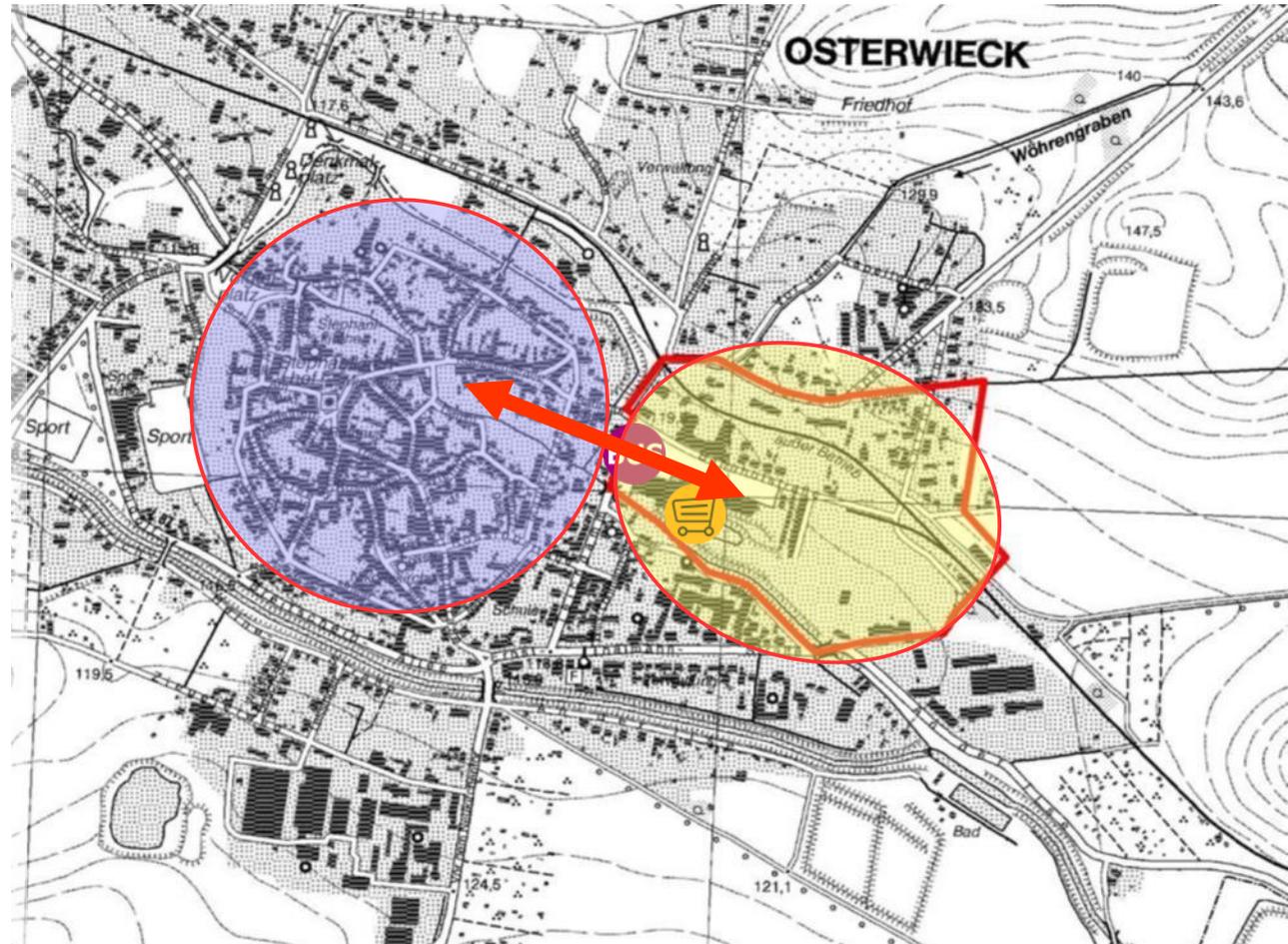
Entwicklung heißt hier zunächst:
Planung der Nutzung / Funktion der Flächen bzw. ihrer Sanierung



VU | IEQK „Bahnhofstraße“ „Leitbild und Leitgedanken“

Städtebauliches Leitbild "Ergänzend verbinden"

- ganzheitliche Gesamtplanung für Altstadt und Plangebiet,
- Aktivierung und Anbindung der Altstadt,
- bauliche Verdichtung des Plangebietes,
- Werterhalt durch Klimaeffizienz,
- Energetische Aufwertung zur Erreichung der Klimaschutzziele.



Nutzung Flächen / Maßnahmenbereiche im Planungsgebiet, Stand Oktober 2015



ÖPNV	Busbahnhof - Sanierung Verkehrsinfrastruktur, Energet. Aufwertung
P1	Zentraler Platz - Sanierung Baul. Gestaltung, Energet. Aufwertung
P2	Zentraler Platz - Neubau Baul. Gestaltung, Energet. Aufwertung
V1	Kreuzung Teichdamm - Bahnhofstr. Umgestaltung
V2	Zufahrt Parkplatz - ZOB - Anlieferung Umgestaltung
V3	Bahnhofstraße / Am Bahnhof, Sanierung, Energet. Aufwertung
V4	Anlieferung Neubau Einzelhandel Neubau
V5	Fußläufige Anbindung Kernstadt Neubau
V6	Verknüpfung Teichdamm - An der Zuckerfabrik - Neubau
V7	Fußl. Vernetz. Vor dem Kapellentor - Bahnhofstraße - Mühlenlisse - Neubau
V8	Anbindg. Bahntrasse an Fuß-/ Radweg Neubau
Einzelhandel	
EH1	Vorh. Nahversorger und Dienstleister Bestand, Energet. Aufwertung
EH2	Neue Nahversorger und Dienstleister Neubau
EH3	Bestehender Einzelhandel Bestand, Energet. Aufwertung
Gewerbe	
G1	Gewerbliche Baufläche Reaktivierung, Umnutzung, Erhalt, Energet. Aufwertung
G1.1	Denkmalgerechte Sanierung / Umnutzung / Energet. Aufwertung
G1.2	Energetische Aufwertung / Sanierung Bestandsgebäude
G1.3	Entwicklung Gewerbebrache
Mis.	
M1	Gemischte Nutzungen - Bestand Energet. Aufwertung
Wohnen	
W1	Nutzg. Baudenkmal f. Seniorenwohnen Umbau, baul. und energet. Sanierung
W2	Bestandsgebäude Teichdamm / Vor dem Kapellentor - Energet. Aufwertg.
W3	Erhalt Bestand + energet. Aufwertung, Abbruch Leerstand, Aktivierung Brachflächen
W4	Abbruch Leerstand und Vermarktung der Grundstücke
Bahn	
B1	Vorhalten Bahnstrecke bzw. Sanierung Vorgabe Regionalplanung
ZEV	
ZEV	Ehem. Schlammteich Zuckerfabrik Mögl. Standort Zentrale Energieversorgung / evtl. Gewerbe od. Ausgl.-Ersatz

Plangrundlage:
[ALK / 01/2013 DOP / 12/2011] © LvmGeo_PSA (www.lvmgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6024649/2011

Aufgestellt:
AG gebautes Erbe, Hessen Juli 2015

Energetische Stadtsanierung (KfW) Integriertes Energetisches Quartierskonzept (IEQK)



IEQK „Bahnhofstraße“ „Grundlagen der energetischen Stadtsanierung“

Übergeordnete Anforderungen und Zielsetzungen

Bundes-
republik
Deutsch-
land

- Senkung des Primärenergiebedarfs im Gebäudesektor bis 2050 um 80 %
- Erhöhung der energetischen Sanierungsrate von 0,8 % auf 2%

Gemeinde
und Städte

- Soziale und ökologisch nachhaltige Entwicklung
- Verbesserung der kommunalen Energiebilanz
- Allg. Kostensenkung
- Attraktivität des Quartiers steigern
- Einsatz von erneuerbarer Energie

Eigentümer
Mieter

- Werterhalt, Wertsteigerung
- Kostensenkung
Kostenanpassung
- Vermietbarkeit
- „Wohlfühlfaktor“

IEQK „Bahnhofstraße“ „Grundlagen der energetischen Stadtsanierung“

Durch eine energetische Sanierung können bis zu 40 % des Heizenergieverbrauchs und bis zu 80 % des Primärenergieverbrauchs eingespart werden

Sanierungsarbeiten wie:

- Wärmedämmung der Wände, Dachflächen, Geschossdecken,
- Erneuerung der Fenster und Außentüren von beheizten Räumen,
- Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung,
- Heizungsaustausch oder Optimierung der Wärmeverteilung,

die durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks ausgeführt werden und die technischen Mindestanforderungen erfüllen, können finanziell gefördert werden.

IEQK „Bahnhofstraße“ „Grundlagen der energetischen Stadtsanierung“

Durch eine energetische Sanierung können bis zu 50 % des Heizenergieverbrauchs eingespart werden

Eine energetische Sanierung von Wohngebäuden

- **senkt den Energieverbrauch** und führt zu
- **niedrigen Heizkosten**,
- **höherer Behaglichkeit** und einer deutlichen
- **Wertsteigerung** Ihrer Immobilie.

Außerdem profitiert das Klima, wenn weniger CO₂-Emissionen entstehen. Für Maßnahmen, die zur Verbesserung der Energieeffizienz eines Gebäudes und damit zum Klimaschutz beitragen, bieten **verschiedene Förderprogramme** finanzielle Unterstützung.

In der Regel werden Fördermittel entweder als **zinsvergünstigtes Darlehen** oder als einmaliger Zuschuss vergeben

IEQK „Bahnhofstraße“ „Grundlagen der energetischen Stadtsanierung“

Förderziel

- **Entwicklung und Anschub von umfassenden Sanierungsmaßnahmen zur Steigerung der Gebäudeeffizienz in einem abgegrenzten Quartier**

Fördermodule

- **Modul 1: Erstellung eines IEQKs**
- **Modul 2: Energetischer Sanierungsmanager**

IEQK „Bahnhofstraße“ „Konzeptverlauf“

Ablaufplan eines IEQKs

Bestimmung der Ausgangssituation (Grundlagenermittlung)

Städtebauliche und energetische Analyse / Potenzialbilanzierung

Gremienbeteiligung

Aufstellung eines energetischen Leitbildes

Maßnahmenkonkretisierung

Bürgerversammlung / Gremienbeteiligung

Aufstellung eines Umsetzungskonzeptes

Endbericht zum Jahresende 2015 / Ratsbeschluss

IEQK „Bahnhofstraße“ „Konzeptinhalte“

Analyse

- ✓ Energieversorgung
- ✓ Einsatz regenerativer Energien
- ✓ Siedlungsstruktur
- ✓ Bebauung
- ✓ Mobilität
- ✓ Sozialstruktur
- ✓ Wirtschaftsstruktur

Potenzialermittlung

- ✓ Senkung des Energiebedarf
- ✓ Effizienzsteigerungen
- ✓ Steigerung des Einsatzes von EE

Versorgungstechnische Potenziale

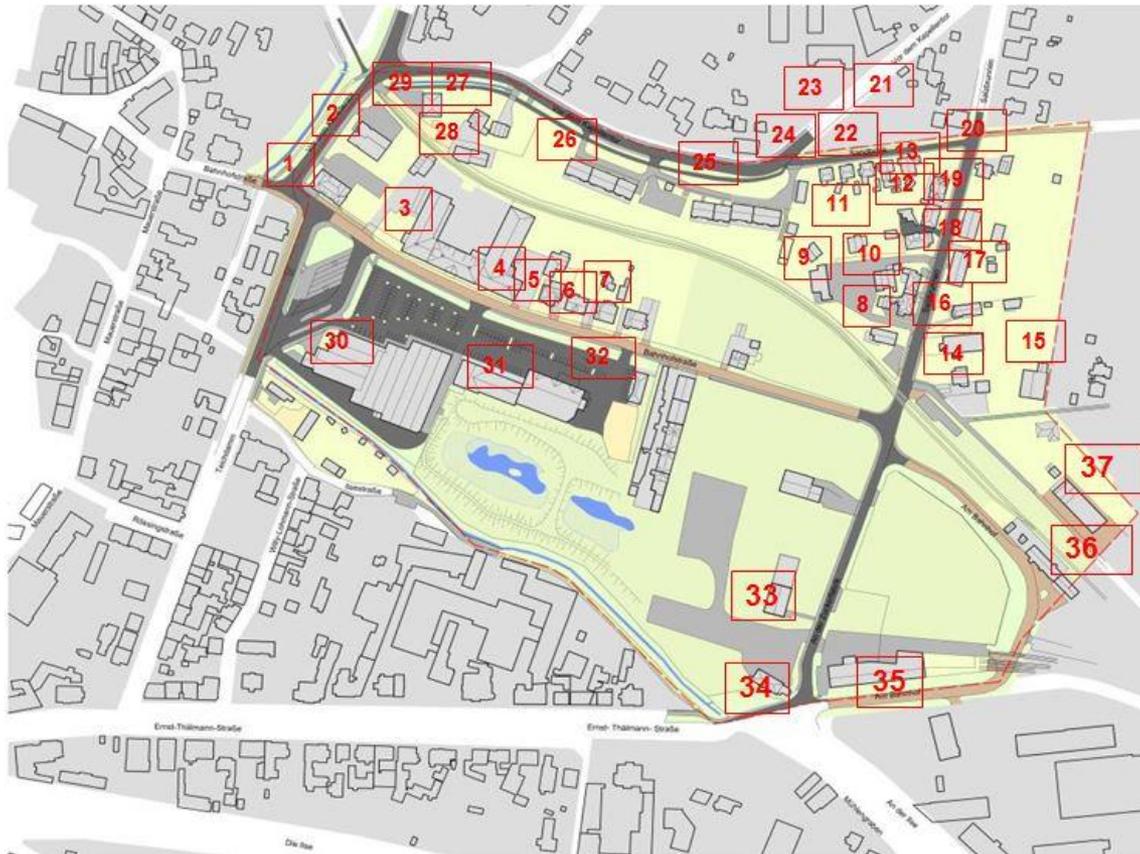
- ✓ Senkung des Energiebedarf
- ✓ Effizienzsteigerungen
- ✓ Steigerung des Einsatzes von EE

Überprüfen der Wechselwirkungen zwischen Potenzialen der energetischen Stadterneuerung

- ✓ Maßnahmensteckbriefe
- ✓ Controlling

IEQK „Bahnhofstraße“ „vorläufige Ergebnisse“

Energetische Bestandsaufnahme

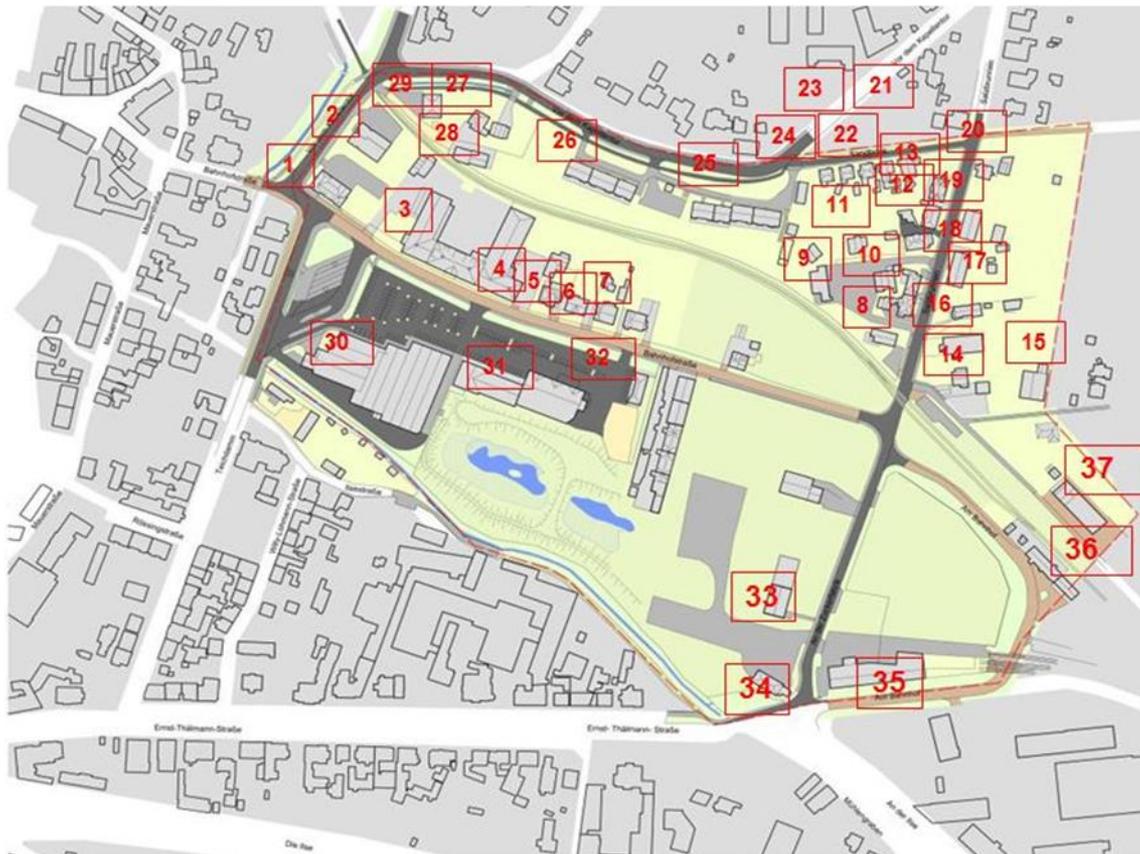


Wärmeenergie

Nummer	Gebäude	Sanierungsgrad %	Wärmeverbrauch kWh/a	Anschlusswert kW
1	Post	50	107.900,00	83
2	Telefonverteiler	-----	-----	-----
3	alte Druckerei	0	295.200,00	180
4	Wohn- Geschäftshaus	70	118.080,00	72
5	Wohn- Geschäftshaus	70	101.680,00	62
6	Wohn- Geschäftshaus	70	95.120,00	58
7	Wohn- Geschäftshaus	70	75.440,00	46
8	Wohnhaus	Neubau	-	0
9	Wohnhaus	Neubau	-	0
10	Wohnhaus	70	41.000,00	25
11	Wohnhaus	60	36.080,00	22
12	Wohnhaus	70	52.480,00	32
13	Wohnhaus	80	45.920,00	28
14	Wohnhaus	60	39.360,00	24
15	Wohnhaus	Neubau	-	0
16	Wohnhaus	60	36.080,00	22
17	Wohnhaus	60	42.640,00	26
18	Wohnhaus	50	68.880,00	42
19	Wohnhaus	50	68.880,00	42
20	Wohnhaus	60	42.640,00	26
21	Wohnhaus	70	29.520,00	18
22	Wohnhaus	60	36.080,00	22
23	Wohnhaus	60	36.080,00	22
24	Wohnhaus	70	39.360,00	24
25	Wohnhaus	50	221.400,00	135
26	Wohnhaus	50	141.040,00	86
27	Wohnhaus	60	45.920,00	28
28	Wohnhaus	60	28.800,00	24
29	Geschäftshaus	Neubau	-	0
30	Markt	80	252.000,00	210
31	Markt	80	204.000,00	170
32	Geschäftshaus	70	57.400,00	35
33	Fleischerei	Neubau	106.600,00	65
34	Wohnhaus	50	57.400,00	35
35	Baumarkt	80	144.000,00	120
36	Bahnhof	0	62.320,00	38
37	Gärtnerei	0	52.480,00	32
			2.781.780,00	1.854,00

IEQK „Bahnhofstraße“ „vorläufige Ergebnisse“

Energetische Bestandsaufnahme



Elektroenergie

Nummer	Gebäude	Sanierungsgrad %	Stromverbrauch kWh/a
1	Post	50	3.600,00
2	Telefonverteiler	-----	-----
3	alte Druckerei	0	86.400,00
4	Wohn- Geschäftshaus	70	10.800,00
5	Wohn- Geschäftshaus	70	7.200,00
6	Wohn- Geschäftshaus	70	7.200,00
7	Wohn- Geschäftshaus	70	3.600,00
8	Wohnhaus	Neubau	3.600,00
9	Wohnhaus	Neubau	3.600,00
10	Wohnhaus	70	3.600,00
11	Wohnhaus	60	5.400,00
12	Wohnhaus	70	7.200,00
13	Wohnhaus	80	7.200,00
14	Wohnhaus	60	86.400,00
15	Wohnhaus	Neubau	3.600,00
16	Wohnhaus	60	3.600,00
17	Wohnhaus	60	3.600,00
18	Wohnhaus	50	14.400,00
19	Wohnhaus	50	14.400,00
20	Wohnhaus	60	3.600,00
21	Wohnhaus	70	3.600,00
22	Wohnhaus	60	3.600,00
23	Wohnhaus	60	3.600,00
24	Wohnhaus	70	3.600,00
25	Wohnhaus	50	3.600,00
26	Wohnhaus	50	3.600,00
27	Wohnhaus	60	3.600,00
28	Wohnhaus	60	3.600,00
29	Geschäftshaus	Neubau	-
30	Markt	80	432.000,00
31	Markt	80	288.000,00
32	Geschäftshaus	70	7.200,00
33	Fleischerei	Neubau	216.000,00
34	Wohnhaus	50	7.200,00
35	Baumarkt	80	216.000,00
36	Bahnhof	0	7.200,00
37	Gärtnerei	0	3.600,00
			1.485.000,00

IEQK „Bahnhofstraße“ „vorläufige Ergebnisse“

Energetische Strategie **Wärme**

Erhöhung der Gebäudeeffizienz

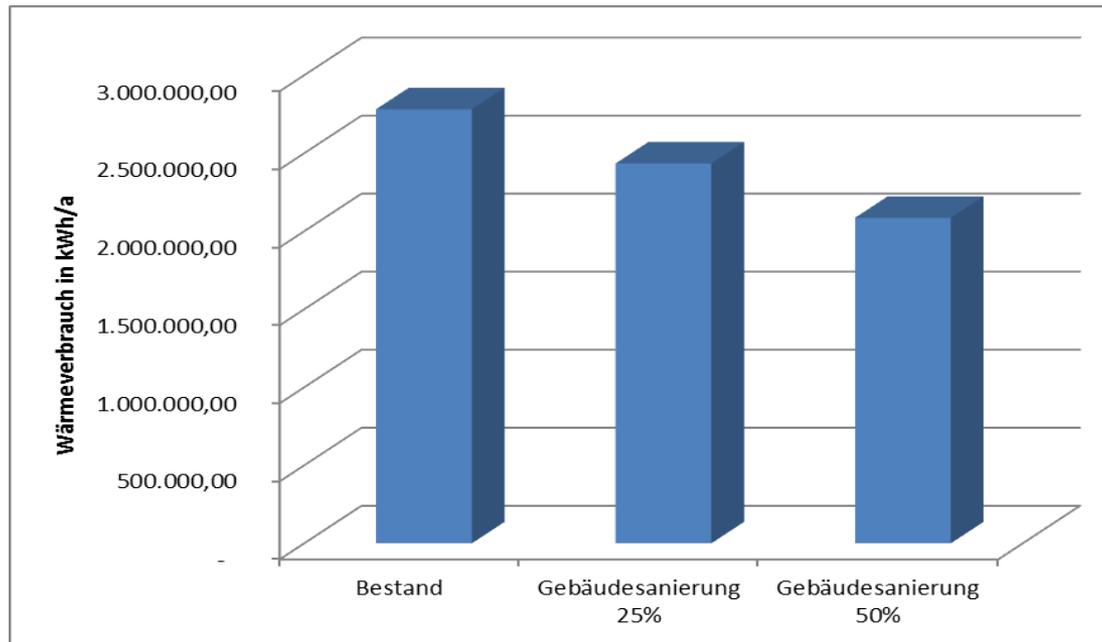
Aufwertung der Gebäudehülle durch Sanierungsmaßnahmen für Fenster, Wände, Dach und Kellerdecken.

- Sanierungen als Einzelmaßnahmen KfW
- Sanierungen KfW 70- Standard (25% der förderfähigen Kosten)
und Neubauten KfW 55 (5% der Darlehenssumme+ Konditionen)
- Nichtwohngebäude KfW (17,5% der förderfähigen Kosten)

IEQK „Bahnhofstraße“ „vorläufige Ergebnisse“

Energetische Strategie **Wärme**

Erhöhung der Gebäudeeffizienz



Bei einem Sanierungsgrad von 50% der Gebäudesubstanz werden ca. - 695.500,00 kWh/a an Heizwärme eingespart. Das entspricht einer Reduzierung der Emission von - 226 Tonnen CO₂/a (Emission von ca. 120 PKW/a)

IEQK „Bahnhofstraße“ „vorläufige Ergebnisse“

Energetische Strategie **Wärme**



Nahwärmesystem

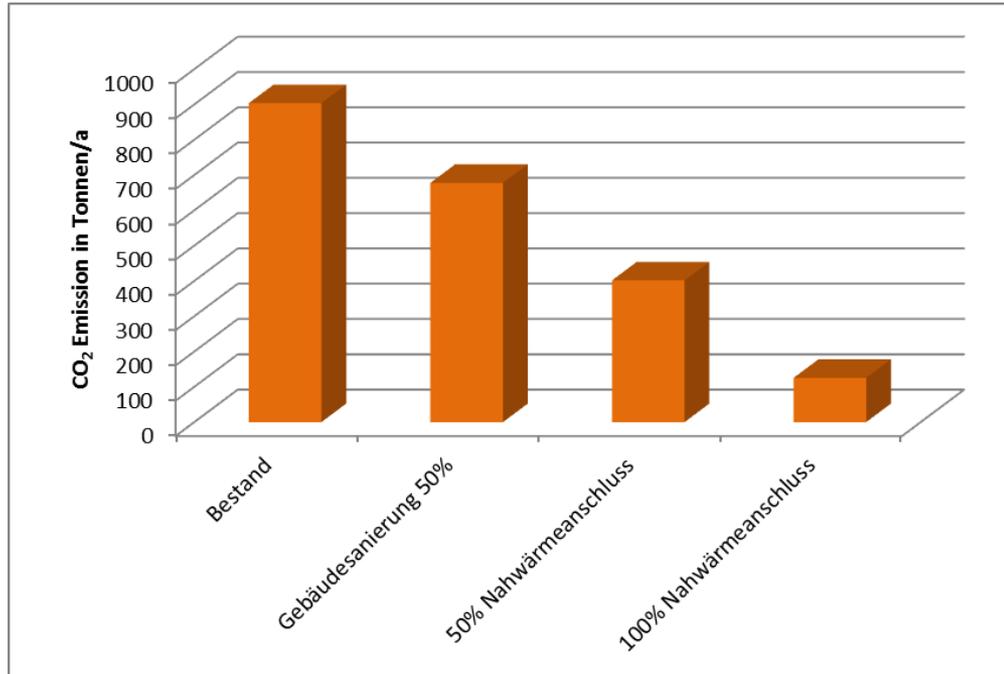
Die Erzeugung der Nahwärme wird mit Holzhackschnitzel als Energieträger favorisiert. Eine Anschlussleistung von ca. 1,6 MW ist notwendig.

Dieser Energieträger kann nachhaltig in der Region bereitgestellt werden und ist durch seine positive CO₂ Bilanz besonders in der Nahwärmeezeugung attraktiv.

IEQK „Bahnhofstraße“ „vorläufige Ergebnisse“

Energetische Strategie **Wärme**

Nahwärmekonzept **CO₂ -Emission**



Durch die Änderung des Energieträgers von Gas/Öl auf Holzhackschnitzel reduziert sich die CO₂ Emission für Heizwärme im Quartier auf minimal 125 Tonnen/a

Das entspricht einer Reduzierung der Emission von **- 770 Tonnen CO₂/a**
(Emission von ca. 400 PKW/a)

IEQK „Bahnhofstraße“ „vorläufige Ergebnisse“

Energetische Strategie **Wärme**

Nahwärmekonzept

Bei Anschluss von sanierten Bestandsgebäuden und der geplanten Neubauten Vollausbau wird eine Anlagengröße von 1,2 MW thermisch erwartet.

Bei Nahwärme aus regenerativer Energie mit KWK (Kraft- Wärme-Kopplung) erreichen alle Sanierungen KfW 70- Standard (25% der förderfähigen Kosten) und Neubauten KfW 55 (5% der Darlehenssumme+ Konditionen)

Nichtwohngebäude KfW (17,5% der förderfähigen Kosten)

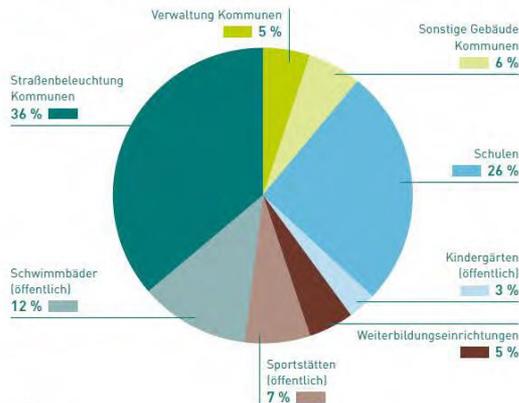
IEQK „Bahnhofstraße“ „vorläufige Ergebnisse“

Energetische Strategie **Elektroenergie**

Kommunale Verkehrsinfrastruktur

- Optimierung der bestehenden Straßenbeleuchtung (LED)

Anteil der Straßenbeleuchtung am kommunalen Stromverbrauch



Quelle:
Prognos AG: Potenziale für Energieeinsparung und Energieeffizienz im Lichte aktueller Preisentwicklungen, Endbericht 2007

System	Konventionelles	LED-
	Beleuchtungssystem	Beleuchtungssystem
Installierte Leistung	100 W	19 W
Anzahl an Leuchten	82	82
Beleuchtungsdauer pro a	4.200 h/a	4.200 h/a
Benötigte Energie	34.440 kWh/a	6.544 kWh/a
Energieeinsparung	27.896 kWh/a	
Kosteneinsparung	7810,99 €/a	
CO ₂ -Einsparung	16,99 t/a	

- Aufwertung des Busknotenpunktes durch Schaffung von Ladesäulen für eine erweiterte Elektromobilität

IEQK „Bahnhofstraße“ „vorläufige Ergebnisse“

Energetische Strategie **Elektroenergie**

Private Infrastruktur zur Elektroenergieversorgung

Die Lage und Struktur des Quartiers lässt wirtschaftlich nur die regenerative Stromerzeugung durch Photovoltaik zu.

- Nutzung der möglichen Dachflächen für die Aufstellung von Photovoltaikanlagen. (außerhalb des historischen Altstadt-kerns)
- Strom- Eigenerzeugung und Versorgung mit Netzanbindung
- Mögliche gemeinsame Nutzung durch Gründung einer Energiegenossenschaft zur Bündelung der Investitionen
1m² PV-Fläche entspricht ca. 220 kWh/a Elektroenergie und damit einer CO₂ - Emissionsvermeidung von 130 kg/a
- Nutzung des BHKW- Anteils am Nahwärmesystem
- Energieberatung zur Reduzierung des häuslichen Verbrauchs

IEQK „Bahnhofstraße“ „vorläufige Ergebnisse“

Energetische Strategie **Elektroenergie**

Private Infrastruktur zur Elektroenergieversorgung

Die Lage und Struktur des Quartiers lässt wirtschaftlich nur die regenerative Stromerzeugung durch Photovoltaik zu.

- Fördermöglichkeiten der Nutzung erneuerbarer Energie durch Photovoltaik
- KFW Programm 274 mit 100% Finanzierung

270 274
Kredit

Erneuerbare Energien – Standard
Strom erzeugen und nachhaltig nutzen

KFW
Bank aus Verantwortung

Überblick Konditionen So funktioniert's Formulare & Downloads Beispiele FAQ

Die Konditionen im Einzelnen

Varianten des Förderproduktes

Vorhaben	Produktnummer	Effektivzins pro Jahr
Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien	270	ab 1,21 % i
Photovoltaik	274	ab 1,21 % i

IEQK „Bahnhofstraße“ „vorläufige Ergebnisse“

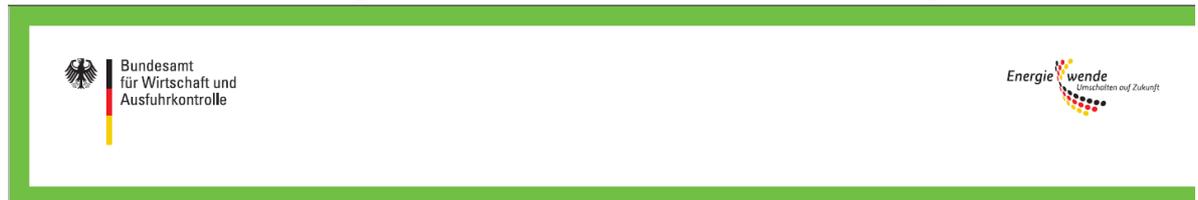
Energetische Strategie **Wärmeenergie**

Private Infrastruktur zur Wärmeversorgung

Die Lage und Struktur des Quartiers lässt wirtschaftlich nur die regenerative Wärmeerzeugung durch Thermische Solaranlagen zu.

- **Fördermöglichkeiten der Nutzung thermischer Solarenergie**

- BAFA- Programm
als Zuschuss-
programm
- KFW- Kredit Programm 167
als zusätzliche
Finanzierung



167 Kredit **KFW**
Energieeffizient Sanieren – Ergänzungskredit
Für die Umstellung von Heizungsanlagen auf erneuerbare Energien

[Überblick](#) [Konditionen](#) [So funktioniert's](#) [Formulare & Downloads](#) [FAQ](#)

Die Konditionen im Einzelnen

Zinssätze und Laufzeiten

Sollzins (Effektivzins i) pro Jahr	Laufzeit	tilgungsfreie Anlaufzeit i	Zinsbindung i
1,45 % (1,46 %)	4 - 10 Jahre	1 - 2 Jahre	10 Jahre

Förderübersicht Solar (Basis-, Innovations- und Zusatzförderung)

Maßnahme	Basisförderung	Innovationsförderung ¹		Zusatzförderung ⁴				
		Gebäudebestand	Gebäudebestand	Neubau	Kombinationsbonus		Gebäudeeffizienzbonus ⁷	Optimierungsmaßnahme ⁸
Errichtung einer Solarkollektoranlage zur ...	Gebäudebestand	Gebäudebestand	Neubau	Biomasseanlage, Wärmepumpenanlage	Wärmenetz	Kesseltausch		
				3 bis 10 m ² Bruttokollektorfläche	500 €			
... ausschließlichen Warmwasserbereitung ¹	11 bis 40 m ² Bruttokollektorfläche	50 €/m ² Bruttokollektorfläche	-	-				
	20 bis 100 m ² Bruttokollektorfläche	-	100 €/m ² Bruttokollektorfläche	75 €/m ² Bruttokollektorfläche				
... kombinierten Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung, solare Kälteerzeugung oder Wärmenetzführung ²	bis 14 m ² Bruttokollektorfläche	2.000 € ³						
	15 m ² bis 40 m ² Bruttokollektorfläche	140 €/m ² Bruttokollektorfläche	-	-	500 €	500 €	500 €	
... Wärme- oder Kälteerzeugung (Alternative) ² - ertragsabhängige Förderung -	20 bis 100 m ² Bruttokollektorfläche	-	200 €/m ² Bruttokollektorfläche	150 €/m ² Bruttokollektorfläche				nachträglich (nach 3 - 7 Jahren): 100 bis max. 200 € ^{8,2}
	20 bis 100 m ² Bruttokollektorfläche	-	0,45 € × jährlicher Kollektorertrag × Anzahl Kollektoren					
Erweiterung einer bestehenden Solarkollektoranlage ⁴	50 €/m ² zusätzlicher Bruttokollektorfläche	-	-					



IEQK „Bahnhofstraße“ „vorläufige Ergebnisse“

Energetische Strategie

Nutzung der Förderstrukturen für private Investitionen

Sanierungen KFW - Standard
Kreditprogramm 151 oder
Investitionszuschuss-programm 430

Neubauten KFW
Kreditprogramm 153 und 274

Nichtwohngebäude KFW
Kreditprogramm 276

IEQK „Bahnhofstraße“ „vorläufige Ergebnisse“

Energetische Strategie

Ein Blockheizkraftwerk deckt 150 kW elektrisch und 200 kW thermisch ab.

Die Versorgung mit Biogas ist optimal.

Die Heizanlage mit 1.200 kW Heizlast kann in diesem Leistungsbereich sehr gut mit Hackschnitzelkesseln ausgeführt werden.

Die Photovoltaik und Solarthermie ist als optimale Ergänzung zum wärmegeführten BHKW für den Sommerbetrieb sinnvoll.

Ihre Ansprechpartner

Torben Pöplow | Projektleiter

Tel. +49 421 32901 - 63

TPoeplow@baubeconstadtsanierung.de

Frank Ziehe | AG Gebautes Erbe

Tel. +49 531 480 36 30

info@gebauteserbe-3d.de

Matthias Gunnemann |

Gebietsleiter Sachsen-Anhalt

Tel. +49 421 32901 – 44

MGunnemann@baubeconstadtsanierung.de

Clemens Westermann | Westermann

Gebäudetechnik

Tel. +49 39483 82800

info@westermann-
gebaeudetechnik.de

Sowie mit weiteren Informationen im Internet:

www.baubeconstadtsanierung.de