

Stadt Bramsche

Erweiterung Bahnhofsumfeld

Ausschuss für Stadtentwicklung um Umwelt

17. Juni 2021

Erweiterung Bahnhofsumfeld

1. Anlass
2. Städtebauliche Missstände
3. Erneuerungskonzept
4. Maßnahmen
5. Bürgerbeteiligung / Beteiligung TÖB
6. Kosten- und Finanzübersicht
7. Verfahren
8. Nächste Schritte

1. Anlass

- 2016: Aufnahme des Sanierungsgebiets „Bahnhofsumfeld“ in die Städtebauförderung
- Städtebauliche Missstände auch auf angrenzenden Flächen
- Ziel: Erweiterung des Sanierungsgebietes Bahnhofsumfeld
- Dezember 2020: Ratsbeschluss über Einleitung Vorbereitender Untersuchungen für die Erweiterungsflächen

2. Städtebauliche Missstände

Nordöstliche Erweiterungsfläche:



Rückwärtige Flächen entlang der Bahn: ungestaltet und ungeordnet / ggf. störende Gewerbenutzung



Mindernutzung nach Teilumsiedlung des Gewerbes

2. Städtebauliche Missstände

Südöstliche Erweiterungsfläche:



Gefahrenstelle: Schlechte Einsehbarkeit der Unterführung Friesenweg



Fehlende rückwärtige Anbindung



Modernisierungsbedarf
(v.a. energetisch)



Mindergenutzte rückwärtige Flächen Breuelstraße

2. Städtebauliche Missstände

Südliche Erweiterungsfläche:



Schmale Wegeverbindung Bergstr. - Friesenweg

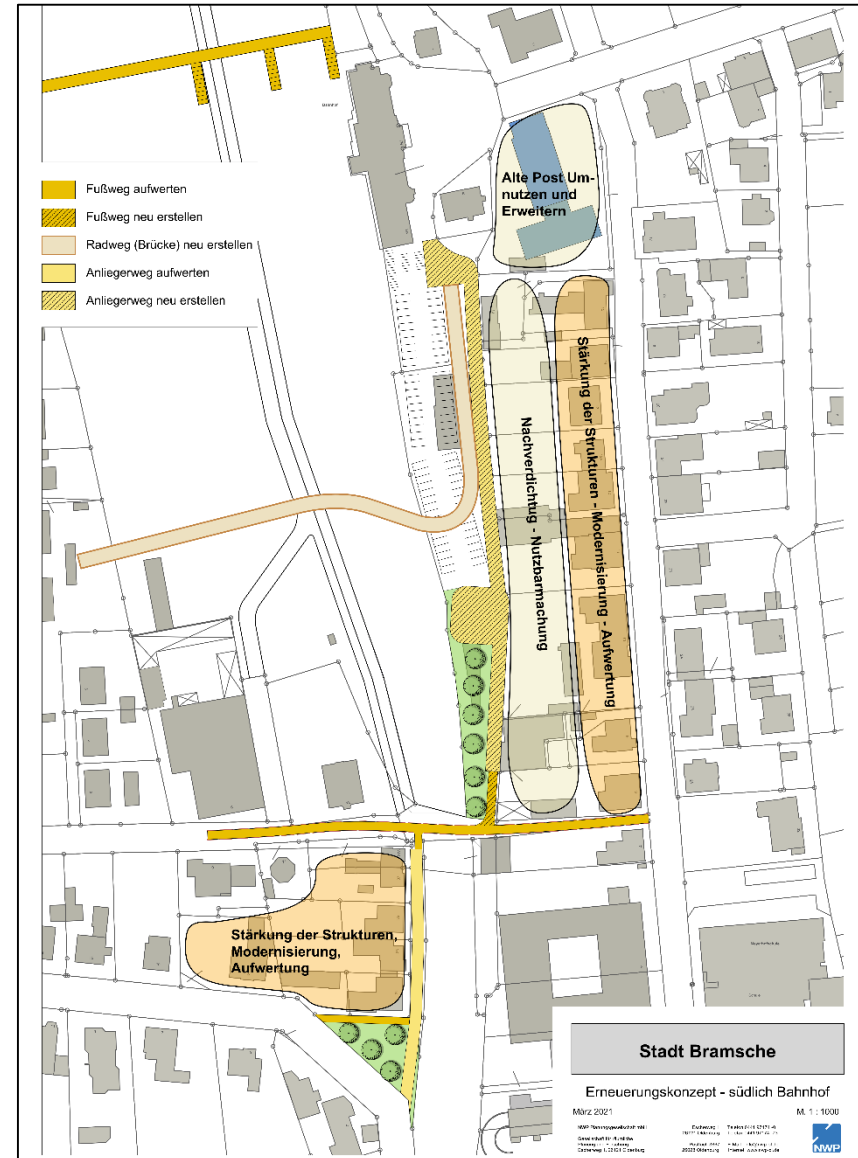
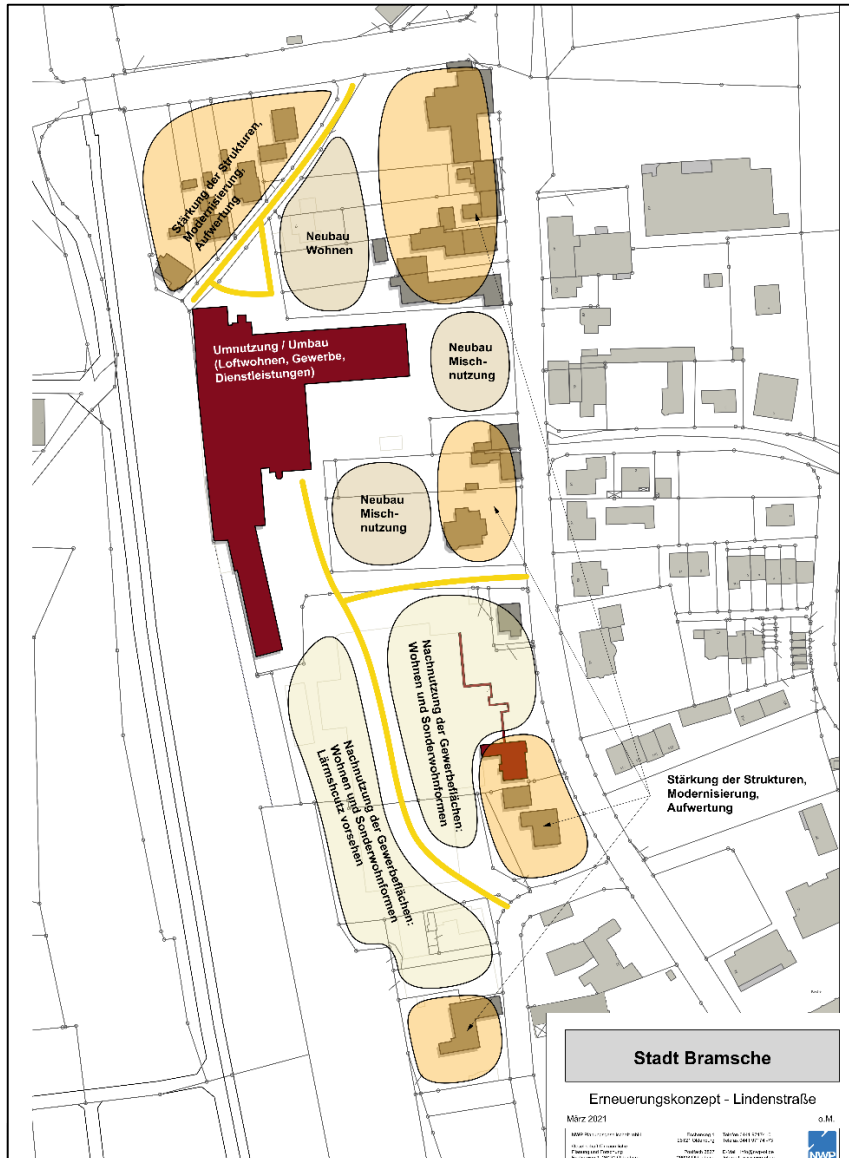


Fehlende Aufenthaltsqualität /
Gestaltungsmängel bei der öffentlichen
Grünfläche Bergstraße



Modernisierungsbedarf
(v.a. energetisch)

3. Erneuerungskonzept



4. Maßnahmen

Nordöstliche Erweiterungsfläche:

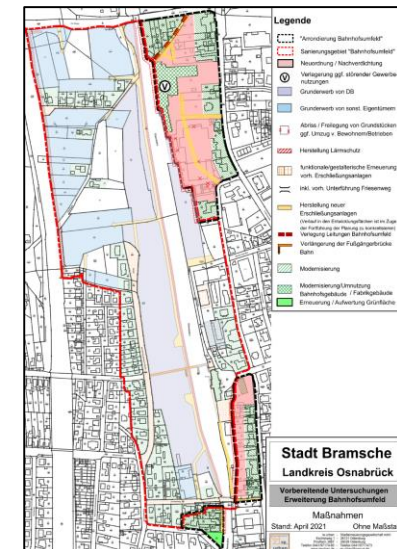
- Randbereiche: Modernisierung (energetisch)
- Rückwärtige Flächen:
 - Rasch: Verlagerung ggf. störender Gewerbenutzungen / Modernisierung und Umnutzung, ggf. Erweiterung
 - BBB: Überwiegend Abriss und Neubau
 - Schaffung von Planungsrecht
 - Lärmschutz
 - Herstellung Erschließungsanlagen
 - Attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums
- Brinkhausstraße: Erneuerung / Verlegung erforderlicher Kanäle zur Entwicklung des Bahnhofsumfeldes

Südöstliche Erweiterungsfläche:

- Modernisierung (energetisch)
- Nachnutzung Post
- Rückwärtige Flächen:
Rahmenbedingungen für Nachverdichtung schaffen

Südliche Erweiterungsfläche:

- Modernisierung (energetisch)
- Aufwertung öffentliche Grünfläche



5. Bürgerbeteiligung / Beteiligung TÖB

Beteiligung der TÖB und der Bürger erfolgte im April / Mai 2021

Rückläufe Bürger*innen: Fragen bzgl.

- der Möglichkeiten, Modernisierungsmaßnahmen zu fördern bzw. steuerliche Begünstigungen zu ermöglichen
- der Unterstützung von Betriebsumsiedlungen (Aussiedlungen)
- Umnutzung gewerblicher Gebäude nach Umsiedlung (oder Betriebsaufgabe) (Wohnen)
- Errichtung ergänzender Wohnbebauung

STADT **BRAMSCHÉ**

Bürgerinformation

Planungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld“

Jetzt sind Ihre Ideen gefragt ...

Bürgerbeteiligung bis 21. Mai 2021

Vorschläge und Ideen aus den Vorbereitenden Untersuchungen

Für jedes Gebiet sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Möglichkeiten der Weiterentwicklung als Vorschlag erarbeitet worden:

Erweiterungsgebiet | Quartier 1
Nahbereichszone aus den Vorbereitenden Untersuchungen:

- In den Randbereichen: Modernisierung (gegebenenfalls auch Abriss)
- Im Inneren: Bramscher Buchbindereibetrieb: Überwiegend Abriss (ediglich Erhalt einer baukulturell bedeutsamen Fassade und des Ringgebäudes) und Neubau
- Drosslere Ranch: Modernisierung und Umnutzung von Gebäuden mit bauhistorischer Bedeutung, gegebenenfalls Erweiterung
- Schaffung von Planungsrecht
- Lärmschutz
- Herstellung der Erschließungsanlagen/attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Erneuerung der Brinkhausstraße
- Verlegung der erforderlichen Kanäle zur Entwicklung des Bahnhofsumfeldes unter der Bahn hindurch und in der Brinkhausstraße

Erweiterungsgebiet | Quartier 2
Nahbereichszone aus den Vorbereitenden Untersuchungen:

- Modernisierung/Erweiterung der Gebäude an der Breuerstraße zur Sicherung der Nutzungsmischung
- Gegebenenfalls Aussiedlung von einzelnen Nutzungen (zur Minderung von Konflikten/ Schaffung von Erweiterungspotentialen)
- Sicherung der Nachnutzung des heutigen Postgebäudes (Zielstadium: nach Aufgabe der Nutzung (voraussichtlich im Jahr 2022) durch Modernisierung und gegebenenfalls Erweiterung – halböffentliche Nutzungen (zum Beispiel Hotel, bahnhofsbezogene Nutzung, Pflegeheim, ...)
- Schaffung der Rahmenbedingungen für eine Nachentwicklung auf den rückwärtigen Flächen (Planungsrecht, Lärmschutz)
- Herstellung einer Wegeverbindung vom Bahnhof zum Friesenweg (entlang der Bahn) zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke und Fußgänger Verbindung

Erweiterungsgebiet | Quartier 3
Nahbereichszone aus den Vorbereitenden Untersuchungen:

- Modernisierung der Gebäude
- Erneuerung/Aussiedlung des öffentlichen Raumes (Grünfläche, Weg zur Unterführung – teilweise barrierefreie Herstellung nicht möglich)
- Lärmschutz

Jetzt sind Ihre Ideen gefragt ...
(siehe Rückseite)

Die Möglichkeiten der Realisierungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft.

Aufruf zur Bürgerbeteiligung

Leider dürfen wir aufgrund der Corona-bedingten Einschränkungen keinen Bürger*innen Workshop oder öffentliche Veranstaltungen durchführen.

Wir möchten die Bramscher Bürgerinnen und Bürger daher auf dem schriftlichen Weg einladen Ihre Ideen oder Anliegen zur geplanten Erweiterung des Sanierungsgebietes einzubringen.

• Haben Sie Ideen für die Erweiterungsgebiete?
• Möchten Sie Bedenken äußern?
• Ist Ihnen etwas aufgefallen, was Sie uns mitteilen möchten?

Wir freuen uns über Ihre Anregungen. Sie müssen dafür nicht im Sanierungsgebiet oder einem Erweiterungsgebiet wohnen. Alle gesammelten Meinungen und Ideen werden dazu beitragen Quartiere zu entwickeln, in dem die Bürger*innen gerne wohnen, arbeiten und leben!

Die Bürgerbeteiligung beginnt mit der Verteilung dieser Information und endet am 21. 5. 2021

Alle Informationen (Vorbereitende Untersuchungen, den Masterplan Bahnhofsumfeld, Pläne) zum Verfahren finden Sie online unter: www.bramsche.de/bahnhofsumfeld

Wenn Sie keine Möglichkeit haben, die Dokumente herunterzuladen oder online zu lesen, können Sie an den Tagen 11b, 11, und 12. Mai 2021 die Pläne und Mapskope im Rathaus einsehen. Einen Termin zur Einsicht in die Unterlagen vereinbaren Sie bitte telefonisch mit Herrn Tangemann.

Ihren Beitrag im Rahmen der Bürgerbeteiligung senden Sie bitte per Post oder E-Mail an:

Rathaus Bramsche
Fachbereich 4 | Wolfgang Tangemann
Hauptstraße 11 | 49565 Bramsche
Telefon: 05481 83-192 | Telefax: 05481 83-6192
E-Mail: wolfgang.tangemann@bramsche.de

FAQ | Wissenswertes vorab erklärt ...

Kann ich persönlich davon profitieren, wenn mein Eigentum künftig in einem Sanierungsgebiet liegt?

Voraussetzung ist zunächst, dass die Erweiterungsgebiete in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und Landes Niedersachsen aufgenommen werden. Der Antrag durch die Stadt Bramsche erfolgt bis 1. Juni 2021.

Nur wenn die Stadt Bramsche in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen wird, werden die Erweiterungen durch die Stadt Bramsche als Sanierung „formell als Sanierungsgebiet festgelegt“. Erst ab diesem Zeitpunkt können auch private Eigentümer (unter bestimmten Voraussetzungen) im Sanierungsgebiet finanzielle Unterstützung für ihre Sanierungs-Modernisierungsmaßnahmen erhalten. Das können zum Beispiel Maßnahmen der energetischen Sanierung sein (zum Beispiel Dämmungen, Fensteraustausch, Heizungs-austausch) oder auch Maßnahmen, um Ihr Eigentum barrierefrei zu sanieren und vieles mehr.

Kann ich bereits jetzt einen Antrag auf Förderung stellen?

Nein. So lange die Stadt nicht im Förderprogramm ist, werden auch keine Anträge entgegengenommen. Nutzen Sie die Zeit! Überlegen Sie sich, was Sie gerne durchführen möchten. Aber ACHTUNG! Beginnen Sie nicht! Holen Sie auch keine Kostenvoranschläge ein. Denn bereits begonnene Maßnahmen können im Nachhinein nicht mehr gefördert werden!

Wir bieten im Sanierungsverfahren kostenlose Beratungsgespräche an. In einem Beratungsgespräch können wir klären, ob Ihre Maßnahme förderfähig wäre und wie weiter zu verfahren ist. Auch wenn keine Fördermittel gewährt werden sollten, können Sie unter bestimmten Voraussetzungen, aufgrund Ihrer Investitionen in einem Sanierungsgebiet, Steuern durch erhöhte Abschreibungen sparen. Auch in diesem Fall möchten wir Sie bitten, von Ihrer Maßnahme abgesehen! unsere Beratung wahrzunehmen, da einings zu beachten ist!

Darf ich bereits jetzt eine private Maßnahme ankündigen, auch wenn die Sanierungsgebiete noch nicht förmlich festgelegt worden sind?

Es ist auch für die Stadt Bramsche günstig, frühzeitig zu erfahren, wie viele Anträge an einen eigenen Modernisierungsverfahren hat. So können auch wir besser planen. Die Fördermittel sind begrenzt. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht. Schreiben Sie uns gern.

5. Bürgerbeteiligung / Beteiligung TÖB

Beteiligung der TÖB und der Bürger erfolgte im April / Mai 2021

Rückläufe TÖB:

Insgesamt sind 25 Stellungnahmen eingegangen und wurden berücksichtigt.
Überwiegend gab es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen.

Häufig wurden von den einzelnen TÖB ergänzende Hinweise (z.B. zu geltenden Richtlinien und Pflichten) gegeben und um Beteiligung im weiteren verfahren gebeten.

Stadt Bramsche Erweiterung Bahnhofsumfeld Vorbereitende Untersuchungen				
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - eingegangene Stellungnahmen				
Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Stellungnahme / Eingabe	Abwägung
1	Kirchengemeinde St. Johannis Engler	23.04.2021	Keine Betroffenheit gegeben, also wird auf eine Stellungnahme verzichtet.	
2	Stadt- und Kreisarchologie LK Osnabrück	23.04.2021	Hinweis auf Plaggenrasen im Sanierungsgebiet („Bahnhofsumfeld“): Der nordwestliche Bereich des Plangebiets mit den Straßen „Düstergatt“ und „Am Oewersberg“ bis hin „Zur Stege“ ist mit Plaggenrasen (mittelschwermetallbelastete Auftragsböden zur Verbesserung landwirtschaftlicher Nutzflächen) bedeckt. Wie die archäologischen Ausgrabungen 2018/17 am Stapelberger Weg nur wenig nördlich des Plangebiets nachgewiesen haben, ist unter diesen Böden westlich des Niederungsgebiets der Hase mit vorgeschichtlichen bis hochmittelalterlichen Siedlungsstellen versetzt zu rechnen, die bei Erdarbeiten unerkannt zerstört werden können. Die Stadt- und Kreisarchologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angefallene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Dabei entstehende Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen, sondern sind vom Planungs-Vorhabenträger als Verursacher zu tragen (§ 5 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz). Hinweis auf gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer Bodenfunde nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes - auf sie soll in den Planunterlagen hingewiesen werden.	Betrifft Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld“ und nicht die Ergänzungsflächen
3	LWK	26.04.2021	Keine Bedenken	
4	SG Bersenbrück	27.04.2021	Keine Bedenken	
5	SG Neuenkirchen	27.04.2021	Keine Bedenken	
6	EWK Netz	27.04.2021	Die Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen	Hinweis zur Kenntnis genommen

Stadt Bramsche Erweiterung Bahnhofsumfeld Vorbereitende Untersuchungen				
12	Feuerwehr	12.05.2021	Das Baugrundstück muss so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von der baulichen Anlage ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgerten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist. Grundsätzlich sollten die Grundstücke aus 2 Richtungen zu erreichen sein. Sackgassen sind in der Länge zu begrenzen (50 m). Neben den Zufahrten zu den Grundstücken, sind auch im öffentlichen Verkehrsraum ausreichend Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Löschwasserversorgung: Da der Trinkwasserbedarf in Gewerbe- und Mischgebieten in keinem Verhältnis zum Löschwasserbedarf steht, sollte in diesen Gebieten zusätzlich eine unabhängige Löschwasserversorgung vorgesehen werden. Diese ist mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.	Hinweis zur Kenntnis genommen Hinweis zur Kenntnis genommen Hinweis zur Kenntnis genommen
13	Vodafone	17.05.2021	Es befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone im Untersuchungsgebiet. Bei objektbezogenen Bauvorhaben im Plangebiet wird Vodafone dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Hinweis zur Kenntnis genommen
14	Staatliches Gewerbeaufsichtungsamt Osnabrück	17.05.2021	Keine Bedenken	
15	Bundesaufsichtsbüro für Flugsicherung	18.05.2021	Keine Bedenken. Hinweis: Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungsanlagen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG dem Bundesauschussamt für Flugsicherung diejenigen Bereiche um Flugsicherungsanlagen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als „Anlagenschutzbereiche“ bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht.	Hinweis zur Kenntnis genommen

Stadt Bramsche Erweiterung Bahnhofsumfeld Vorbereitende Untersuchungen				
			oder Neubau nur im Einvernehmen der betroffenen Unternehmen erfolgen darf. Das Hotel gami „Zur Kinn“ hat gegenüber der IHK Bedenken geäußert: Das Hotel möchte die gewerbliche Nutzung aufrechterhalten und ggf. erweitern. Daher soll für diese Flächen die Ausweisung als Mischgebiet beibehalten werden. Eine Umwandlung des angrenzenden Gewerbegebietes in allgemeines Wohngebiet zeige Einschränkungen nach sich. Dagegen wird Widerspruch vom Unternehmen erhoben. Bitte um Beteiligung am weiteren Verfahren.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Bauleitplanung zu klären
23	LBEG	25.05.2021	Keine Bedenken Hinweis auf NBIS-Kartenserver für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort (ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht) Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Hinweis zur Kenntnis genommen Hinweis zur Kenntnis genommen Hinweis zur Kenntnis genommen
24	Bauverwaltung Stadt Bramsche	31.05.2021	Keine Bedenken	
25	LK Osnabrück – ergänzende Stellungnahme Denkmalschutz	01.06.2021	Keine Bedenken aus Sicht der Baudenkmalpflege Hinweis auf Denkmalschutz der Gebäude Bahnhofstraße 5 und Lindenstraße 39: - Am Erhalt der Gebäude besteht insbesondere aus geschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse. - Bauliche Maßnahmen an den Baudenkmalen und in der Umgebung der Baudenkmalen unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 10 NDöSchG. Die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.	Hinweise zur Kenntnis genommen

5. Bürgerbeteiligung / Beteiligung TÖB

Kritik und Widersprüche seitens eines Eigentümers sowie der IHK und der Bahn:

- Einschränkungen für die gewerbliche Tätigkeit durch die Sanierung befürchtet
- Ablehnung der Abgabe von Flächen für Erschließungsmaßnahmen
- Ein Eigentümer spricht sich **gegen** die Einbeziehung seiner Grundstücke in ein Sanierungsgebiet aus – aus städtebaulicher Sicht sollten die Grundstücke im Sanierungsgebiet einbezogen werden, da sie im Kontext der Gesamtmaßnahme eine zentrale Rolle (Nördliches Eingangstor der Stadt Bramsche) einnehmen.
- IHK : **Widerspruch** gegen die Umwandlung der Gewerbeflächen in ein Misch-/Wohngebiet eingelegt (aufgrund der Bedenken eines Eigentümers)
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Klärung erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung
- Bahn: **Widerspruch** gegen den Einbezug der dem Bahnbetrieb gewidmeten Flächen in ein Sanierungsgebiet und Hinweis auf Erfordernis der **Einbindung** des **Eisenbahnbundesamtes**
- Diese Flächen sind nicht Teil der Erweiterung, sondern des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld“. Die Abstimmung mit der Bahn erfolgt im weiteren Verfahren.

6. Kosten- und Finanzübersicht

	Ansatz	Fläche (qm)	Kostenansatz (€)	förderfähige Kosten (€)	davon Maßnahmen der Klimafolgenanpassung / Klimaschutz / Grün in der Stadt	davon Maßnahmen der Barrierefreiheit	andere Fördermittel	Eigentümer (€)
weitere Vorbereitung			420.000,00	420.000,00			0,00	
Sanierungsbeauftragter / -treuhänder			300.000,00	300.000,00				
Öffentlichkeitsarbeit			20.000,00	20.000,00				
ggf. Planungskosten			100.000,00	100.000,00				
Ordnungsmaßnahmen:			3.925.800,00	3.925.800,00	136.580,00	65.550,00		
Grunderwerb	pauschal		100.000,00	100.000,00				
Abrisse (z.B. BBB)	pauschal		300.000,00	300.000,00				
B-Pläne (inkl. Gutachten zu Lärmschutz, Verkehr und Entwässerung)	pauschal		100.000,00	100.000,00				
Herstellung Lärmschutz (Ansatz wie in VU "Bahnhofsumfeld: Kostenansatz vom Büro IPW, Durchschnittspreis; erstellt werden soll Lärmschutz mit Begrünung, Höhe 5m)		400 €/qm	1.530.000,00	1.530.000,00				
- Südliche Ergänzungsfläche (50 m Länge)		250	100.000,00	100.000,00				
- Südöstliche Erweiterungsfläche (250 m Länge)		1.250	500.000,00	500.000,00				
- Nordöstliche Ergänzungsfläche (465 m Länge)		2.325	930.000,00	930.000,00				
Verlagerung ggf. störender Gewerbenutzungen	ANNAHME		300.000,00	300.000,00				
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen			1.595.800,00	1.595.800,00				
<i>insbesondere unter Berücksichtigung von Klimafolgenanpassung und Barrierefreiheit (z.B. insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtung, insektenfreundliche / heimische Bepflanzung, etc.)</i>								
Kostenansatz in €/qm:	230				prozentualer Ansatz		prozentualer Ansatz	
- Platzgestaltung nordöstliche Fläche	pauschal 1000m²	1000	230.000	230.000,00	0%	0,00	10%	23.000,00
- Erneuerung Brinkhausstraße	Länge 110 m, Breite 7 m + 1.000 €/ m für Leitungskanal	770	287.100,00	287.100,00	10%	28.710,00	0%	0,00
- Wegeverbindung Bahnhof - Friesenweg	Fußweg / rückwärtige Erschließung, ohne Stpl.	1.400	322.000,00	322.000,00	10%	32.200,00	10%	32.200,00
- Aufwertung Friesenweg zwischen Breuelstraße und am Wasserturm	Länge 150 m, Breite 3 m	450	103.500,00	103.500,00	10%	10.350,00	10%	10.350,00
- Neue Erschließung Fabrikgelände	Länge 280 m, Breite 8 m	2.240	515.200,00	515.200,00	10%	51.520,00	0%	0,00
- Aufwertung Grünfläche	578 qm	600	138.000,00	138.000,00	10%	13.800,00	0%	0,00
- Friesenweg	kein Ansatz, da bereits im Rahmen der Sanierung Bahnhofsumfeld berücksichtigt							
- P+R Parkplätze auf rückwärtigen Flächen der Breuelstraße	kein Ansatz, da bereits im Rahmen der Sanierung Bahnhofsumfeld berücksichtigt							
Baumaßnahmen			9.731.000,00	2.407.750,00		25.000,00	22.500,00	0,00
<i>insbesondere unter Berücksichtigung von Klimafolgenanpassung und Barrierefreiheit (z.B.: energetische Modernisierung , barrierefreier Zugang)</i>								
Gebäudemodernisierung (Ansatz 5 Gebäude; je Gebäude 100.000 Euro, 20% unrentierlich)	20.000 (psch.)	20.000	500.000,00	100.000,00	10%	10.000,00	10%	10.000,00
Modernisierung Alte Post	pauschaler Ansatz Kosten: 600.000 € pauschaler Ansatz unrentierliche Kosten: 25 %		600.000,00	150.000,00	10%	15.000,00	15%	22.500,00
Modernisierung Fabrikgebäude (städtebauliche Bedeutung - Ansatz: 25 % unrentierlich):	25%		8.631.000	2.157.750,00				6.473.250
- Bürogebäude	Sanierung / Umnutzung 500 € / qm BGF	1.950,00	975.000,00	243.750,00				
- Druckerhalle (Umnutzung zu Freizeitwecken, z.B. Kletterhalle)	500 € / qm BGF	2.000,00	1.000.000,00	250.000,00				
- Stahlskelettbau (Umbau zu Loftwohnungen und Dienstleistungen)	1450 € / qm BGF	3.680,00	5.336.000,00	1.334.000,00				
- Leichtbauhalle mit gemauertem Keller	1450 € / qm BGF	1.320,00	1.320.000,00	330.000,00				
Verfügungsfond			50.000,00	25.000,00				25.000,00
Summe - Maßnahmen			14.126.800,00	6.778.550,00		161.580,00	88.050,00	0,00
zu erwartende Einnahmen	Ausgleichsbeträge /ANNAHME		1.000.000	1.000.000,00				
nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten				5.778.550,00				
beantragte Fördermittel bei Bund/Land (2/3)				3.852.366,67				
Eigenanteil der Gemeinde (1/3)				1.926.183,33				

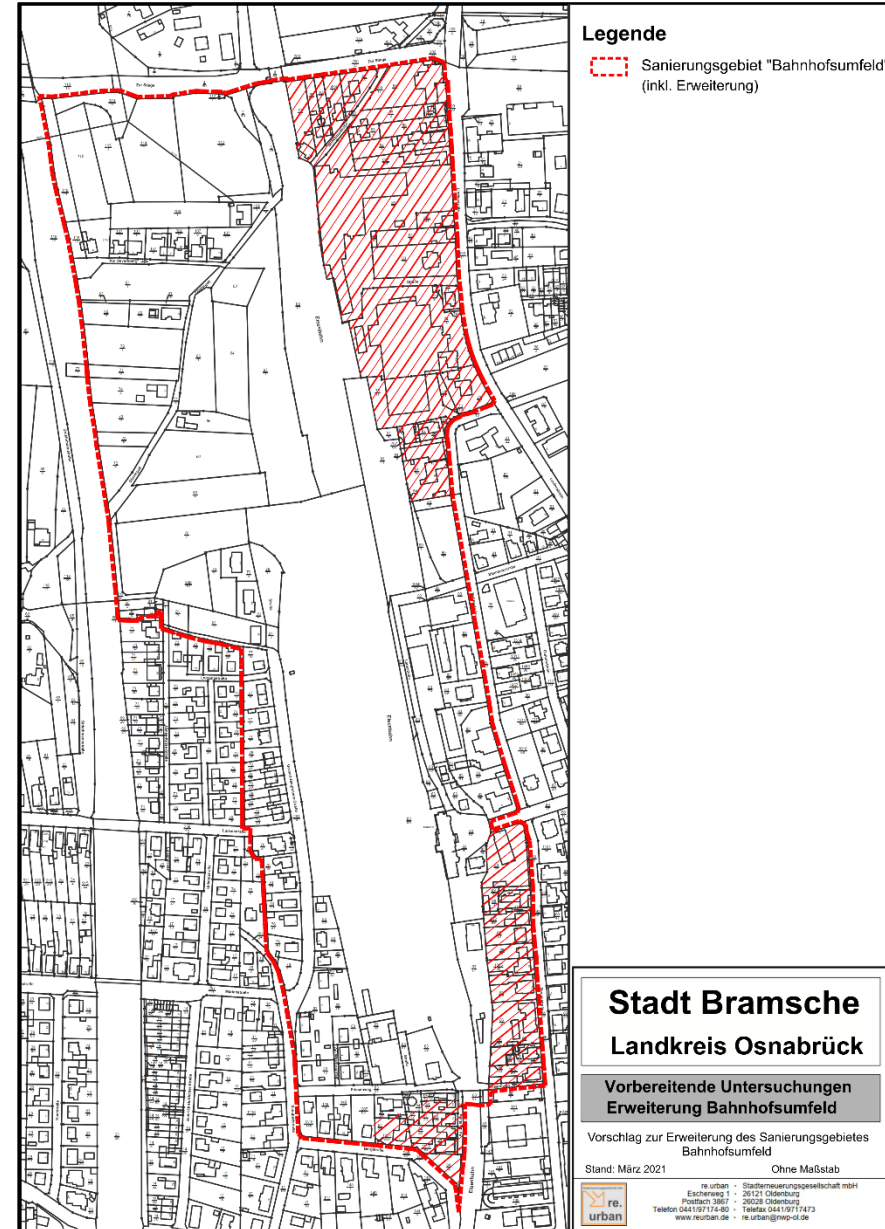
	Ansatz	Fläche (qm)	Kostenansatz (€)	förderfähige Kosten (€)
weitere Vorbereitung			420.000,00	420.000,00
Sanierungsbeauftragter / -treuhänder			300.000,00	300.000,00
Öffentlichkeitsarbeit			20.000,00	20.000,00
ggf. Planungskosten			100.000,00	100.000,00
Ordnungsmaßnahmen:			3.925.800,00	3.925.800,00
Grunderwerb	pauschal		100.000,00	100.000,00
Abrisse (z.B. BBB)	pauschal		300.000,00	300.000,00
B-Pläne (inkl. Gutachten zu Lärmschutz, Verkehr und Entwässerung)	pauschal		100.000,00	100.000,00
Herstellung Lärmschutz (Ansatz wie in VU "Bahnhofsumfeld: Kostenansatz vom Büro IPW, Durchschnittspreis; erstellt werden soll Lärmschutz mit Begrünung, Höhe 5m)	400 €/qm		1.530.000,00	1.530.000,00
- Südliche Ergänzungsfläche (50 m Länge)		250	100.000,00	100.000,00
- Südöstliche Erweiterungsfläche (250 m Länge)		1.250	500.000,00	500.000,00
- Nordöstliche Ergänzungsfläche (465 m Länge)		2.325	930.000,00	930.000,00
Verlagerung ggf. störender Gewerbenutzungen		ANNAHME	300.000,00	300.000,00
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen			1.595.800,00	1.595.800,00
<i>insbesondere unter Berücksichtigung von Klimafolgenanpassung und Barrierefreiheit (z.B. insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtung, insektenfreundliche / heimische Bepflanzung, etc.)</i>				
<i>Kostenansatz in €/qm:</i>		230		
- Platzgestaltung nordöstliche Fläche	pauschal 1000m ²	1000	230.000	230.000,00
- Erneuerung Brinkhausstraße	Länge 110 m, Breite 7 m + 1.000 € / m für Leitungskanal	770	287.100,00	287.100,00
- Wegeverbindung Bahnhof - Friesenweg	Fußweg / rückwärtige Erschließung, ohne Stpl.	1.400	322.000,00	322.000,00
- Aufwertung Friesenweg zwischen Breuelstraße und am Wasserturm	Länge 150 m, Breite 3 m	450	103.500,00	103.500,00
- Neue Erschließung Fabrikgelände	Länge 280 m, Breite 8 m	2.240	515.200,00	515.200,00
- Aufwertung Grünfläche	578 qm	600	138.000,00	138.000,00
- Friesenweg	kein Ansatz, da bereits im Rahmen der Sanierung Bahnhofsumfeld berücksichtigt			
- P+R Parkplätze auf rückwärtigen Flächen der Breuelstraße	kein Ansatz, da bereits im Rahmen der Sanierung Bahnhofsumfeld berücksichtigt			
Baumaßnahmen			9.731.000,00	2.407.750,00
<i>insbesondere unter Berücksichtigung von Klimafolgenanpassung und Barrierefreiheit (z.B.: energetische Modernisierung , barrierefreier Zugang)</i>				
Gebäudemodernisierung (Ansatz 5 Gebäude; je Gebäude 100.000 Euro, 20% unrentierlich)	20.000 (psch.)	20.000	500.000,00	100.000,00
Modernisierung Alte Post	pauschaler Ansatz Kosten: 600.000 € pauschaler Ansatz unrentierliche Kosten: 25 %		600.000,00	150.000,00
Modernisierung Fabrikgebäude (städtebauliche Bedeutung - Ansatz: 25 % unrentierlich):	25%		8.631.000	2.157.750,00
- Bürogebäude	Sanierung / Umnutzung 500 € / qm BGF	1.950,00	975.000,00	243.750,00
- Druckerhalle (Umnutzung zu Freizeitzwecken, z.B. Kletterhalle)	500 € / qm BGF	2.000,00	1.000.000,00	250.000,00
- Stahlskelettbau (Umbau zu Loftwohnen und Dienstleistungen)	1450 € / qm BGF	3.680,00	5.336.000,00	1.334.000,00
- Leichtbauhalle mit gemauertem Keller	1450 € / qm BGF	1.320,00	1.320.000,00	330.000,00
Verfügungsfond			50.000,00	25.000,00
Summe - Maßnahmen			14.126.800,00	6.778.550,00
zu erwartende Einnahmen	Ausgleichsbeträge /ANNAHME		1.000.000	1.000.000,00
nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten				5.778.550,00
beantragte Fördermittel bei Bund/Land (2/3)				3.852.366,67
Eigenanteil der Gemeinde (1/3)				1.926.183,33

7. Verfahren

Erweiterung des Sanierungsgebietes
„Bahnhofsumfeld“ geplant

Auch für das Erweiterungsgebiet (6,2 ha)
wird das umfassende Verfahren angewandt

Das gesamte Sanierungsgebiet umfasst
nach Erweiterung 31,3 ha



8. Nächste Schritte

17. Juni 2021: Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt
→ Beschluss

Juni 2021: Antrag auf Erweiterung des Fördergebietes und
Aufstockung des Finanzrahmens

Frühjahr 2022: Entscheidung über Erweiterung des Förderungsgebietes

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit