

Im Rahmen des Modellprojekts „Umbau statt Zuwachs
- regional abgestimmte Siedlungsentwicklung“
in der Region Weserbergland^{plus}



Ortsentwicklungskonzept
für den historischen Stadtkern
Bad Münster am Deister
“Die Entschleunigung der Stadt”
Denkanstöße mit Szenarien und Impulsprojekten



Endbericht Zusammenfassung, Dezember 2011

Auftraggeber:

Geschäftsstelle des Modellprojekts
„Umbau statt Zuwachs“
Landkreis Holzminden

Bürgermeister-Schrader-Straße 24
37603 Holzminden

Betreuung:



planungsgruppe
lange puche

architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:

Planungsbüro Brudniok

Northeim, den 19.12.2011

(Dirk Puche)

planungsgruppe lange puche gmbh | Häuserstraße 1 | 37154 Northeim | Tel: 05551 9822-0 | Fax: 05551 9822-22 | Mail: info@pglp.de | Web: www.pglp.de
Planungsbüro Hajo Brudniok | Gotteslager 3c | 37081 Göttingen | Tel: 0551 6345600 | Fax: 0551 6345606 | Mail: info@hajobrudniok.de

Vorbemerkung

Die Region Weserbergland^{plus} besteht aus den Gebietskörperschaften und Kommunen der Landkreise Holzminden, Hameln-Pyrmont, Schaumburg und Nienburg/Weser. Etwa die Hälfte der Kommunen nehmen an dem Modellprojekt „Umbau statt Zuwachs – regional abgestimmte Siedlungsentwicklung“ teil. Die für dieses Projekt zuständige Arbeitsgruppe 2 hat die Rahmenbedingungen für das Modellprojekt festgelegt. Sie sind als Baustein 2b „Gebäudeumnutzungs- und Ortsentwicklungskonzepte“ dokumentiert.



Ziele und Aufgabe

Das Untersuchungsgebiet umfasst wesentliche Teile des historischen Stadtkerns von Bad Münster. Die Struktur ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Dienstleistung, Handel, Gewerbe, Wohnen und öffentlichen Einrichtungen. Das Ortsbild wird wesentlich bestimmt durch die kleinteilige Gebäudestruktur, den hohen Denkmalbesatz mit historischen Fassaden und die unterschiedlich dimensionierten Stadträume.

Die Problematik äußert sich in einem zunehmenden Leerstand. Dieser ist zum Teil langfristig und zum Teil durch hohe Fluktuation gekennzeichnet.

Den Schwerpunkt des Entwicklungskonzeptes soll das Anstoßen eines offenen Diskussions-

prozesses in der Bürgerschaft, im Handel, bei den Eigentümern und in der Politik bilden. Neue Strategien der Stadtentwicklung werden gesucht. Wie kann der historische Stadtkern realistisch in 10 oder 20 Jahren aussehen? Wie kann ein neues Profil für Bad Münster entstehen?

In verschiedenen Szenarien werden Perspektiven für den historischen Stadtkern entwickelt und planerisch dargestellt. Der Schwerpunkt der Arbeit liegt in der Aktivierung von Ideenpotenzial der lokalen Akteure. Das Entwicklungskonzept soll Grundlage für die Identifizierung und Umsetzung nachfolgender konkreter Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte sein. Erste Vorschläge für Impulsprojekte werden gemacht.

Ausgangslage

Es folgen demografische Tendenzen im Vergleich zur Region der REK Weserbergland^{plus}:

Bevölkerung, Bildung, Alter

- Negative Bevölkerungsentwicklung mit stark zunehmender Tendenz (2.808 Ew. bis 2025)
- Sehr geringe Bereitschaft, Kinder zu bekommen bei nachwachsender Generation
- Deutlich unattraktiver Arbeitsmarkt, Gefahr der Abkehr vom Wohnort
- Sinkende Attraktivität als Wohnort
- Aber gewisse Attraktivität als Altersruhesitz
- Angebot an Kitas und Möglichkeiten für Mütter/Alleinerziehende überdurchschnittlich
- Hoher Konsolidierungsbedarf mit zunehmender Tendenz im Schulwesen
- Altersgruppe mit eingeschränkter Mobilität wächst überdurchschnittlich
- Wachsende Anforderungen an Gesundheitsstrukturen
- Sich ändernde Bedarfe in allen Handlungsfeldern

Beschäftigte, Wirtschaftsdynamik, Wohnen

- Stagnation im Arbeitsmarkt, ggf. Attraktivität in Gefahr
- Einbindung der Frauen in den Arbeitsmarkt überdurchschnittlich
- Vereinbarkeit von Familie und Beruf überdurchschnittlich
- Chancen der beruflichen Erstausbildung unterdurchschnittlich
- Wirtschaftliche Stärke der Einwohnerschaft
- Keine besonderen Belastungen und Probleme aus der Arbeitsmarktsituation
- Durchschnittliche Innovationskraft
- Impulse für regionalen Strukturwandel gering
- Kaum Bedarf an neuen Wohnungen
- Sehr geringer finanzieller Handlungsspielraum der Stadt
- Äußerst geringe Anbindung von Unternehmen am Standort

Erreichbarkeit Bildungs- und Versorgungseinrichtungen

- Sehr gute Erreichbarkeit im Vorschul- und Primarbereich
- Durchschnittliche Erreichbarkeit im Sekundarbereich I
- Unterdurchschnittliche Erreichbarkeit im Gymnasialbereich
- Noch attraktiv besonders für junge Familien
- Angemessene Erreichbarkeit bei der hausärztlichen Gesundheitsversorgung
- Sehr gute ambulante und stationäre Gesundheitsversorgung
- Angemessene Erreichbarkeit bei der Versorgung des täglichen Grundbedarfs
- Geringere Attraktivität für Kinder, Familien, Ältere wegen längerer Wege bei Grundversorgung

Zukunftswerkstatt

Zusammen mit lokalen Akteuren ist eine Zukunftswerkstatt durchgeführt worden. Aus der Auswertung ergeben sich folgende Entwicklungsvorgaben in der Reihenfolge ihrer Bedeutung:

1. Einkaufen	2. Wohnen
• Gehobener Fach-Einzelhandel • Vernetzte Läden - galerieartig • Einkaufs- und Erlebnisführer • Kurze Wege	• Abriss/Neubau barrierefrei • Kurze Wege, Blickachsen, Durchgänge • Entrümpelung Bausubstanz • Spielplatz für Große/Alte
3. Tourismus	4. Verkehr
• Wasser und Pilgern • Kirche als Mittelpunkt • Leib und Seele • Erlebnisgastronomie	• Parkplätze • Innenstadt autofrei • Busanbindung Bahnhof, Busparkplatz

Entwicklungsszenarien

Aus den Entwicklungsvorgaben der Zukunftswerkstatt sind die folgenden 4 Entwicklungsszenarien entstanden:

Die Einkaufsstadt - Mehr Wert durch Prinzip Shopping-Center

Dahinter stehen 2 Ideen. Zum einen soll ähnlich wie in einem Shopping-Center durch Management ein in Lage, Größe und Umfang abgestimmter Einzelhandelsbesatz entstehen, der auf eine Gesamtattraktivität zielt. Ggf. wäre auch eine stärkere wirtschaftliche Zusammenarbeit des Einzelhandels sinnvoll. Zum anderen soll ein Einkaufsflair entstehen, das bewusst auf Ruhe und Nähe in kleinstädtischem Ambiente setzt.

Die Wohnstadt - Mehr Lebensqualität durch Prinzip Gartenstadt

Dahinter stehen 2 Ideen. Zum einen soll der nicht zu vermeidende Abriss von verzichtbarer Bausubstanz zu mehr Wohnqualität (Licht, Luft, Grün) im Stadtkern führen. Zum anderen soll gezielt ein Stadtumbau in Bezug auf die Bedarfe einer älter werdenden Bevölkerung erfolgen.

Die Erholungsstadt - Mehr Freizeit durch Prinzip Ferienressort

Dahinter stehen 2 Ideen. Zum einen soll die in den zahlreichen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen vorhandene Klientel stärker für die historische Altstadt interessiert werden. Zum anderen sollen durch Verbesserung der stadtinternen Mobilität in Verbindung mit dem S-Bahnhof neue touristische Märkte erschlossen werden.

Die schrumpfende Stadt - Steuerung der städtebaulichen Qualitäten

Dahinter stecken 2 Ideen. Zum einen soll der erwartete Rückbau nicht zufällig sondern gezielt durch Identifizierung von verzichtbarer Bausubstanz erfolgen. Zum anderen sollen die notwendigen Anpassungsprozesse durch Schlüsselprojekte zu einer Wohnwert- und Infrastrukturbelebung der historischen Innenstadt beitragen.

Bewertung der Entwicklungsszenarien

Wir brauchen Elemente aus allen 4 Szenarien zur Erhaltung und Belebung der historischen Innenstadt mit folgenden **Oberzielen**:

- Stärkung der Anziehungskraft
- Verbesserung der Standortvoraussetzungen zur Erhöhung der Ansiedlungs- und Investitionsbereitschaft – Mobilisierung der Umsetzungsbereitschaft

Der Charakter, die Qualität und die Anziehungskraft der historischen Innenstadt von Bad Münster waren, sind und werden auch in Zukunft gekennzeichnet durch:

- **Multifunktionalität** als Standort für vielfältige Angebote zum Wohnen und Arbeiten, für Handel und Dienstleistung, für Kultur, Begegnung, Bildung und Freizeit, kurz: zum Leben und Erleben und somit für ausgesprochene Urbanität.
- **Einzigartigkeit, Unverwechselbarkeit und Identität** von Stadtgrundriss, Stadtkörper und baukulturell wertvollem Gebäudebestand

Das Fachwerk und die Denkmale sind das Kapital der historischen Innenstadt. Wir brauchen Impulsprojekte für die Erhaltung und Belebung der historischen Innenstadt.

Impulsprojekte

Als Ansatz für die weitere Diskussion der Entwicklung der historischen Innenstadt von Bad Münster werden einige städtebauliche und strategische Impulsprojekte identifiziert.

Städtebauliche Impulsprojekte:

- 01 Zentrumsgestaltung Stadtmitte
 - Entkernung im Stadtmittelnbereich für eine Stadtmitten(-Platz-)situation
 - Markt- und Veranstaltungsplatz - Blickbezüge Kirche-Kornhaus
- 02 bis 07 Verknüpfung Stadtkern mit Stadtkernrandbereichen
 - 02 Wermuthstraße:
Innerstädtisches Einkaufszentrum mit Parkdeck und Quartiersparkzonen
 - 03 Block Obertor- und Kellerstraße:
Alternativer Standort zur Ansiedlung eines Magnetsbetriebs
 - 04 Block Echternstraße Nord:
Entwicklungsfähiger Blockinnenbereich nach Auslagerung Gewerbe
 - 05 Block Neue Straße Ost:
Wohnen im Hof oder Ferienhof
Gemeinschaftswohneinrichtungen mit Quartiersstellplätzen
 - 06 Wallstraße Ost:
Wohn- Geschäftsbebauung
 - 07 Treppenwall:
Neuordnung oder Umnutzung rückwärtiger Bereiche der Langen Straße
- 08 bis 09 hochrangiger städtebaulicher Denkmalschutz
 - 08 Denkmalensemble Lange Straße Süd und Petersilienstraße West
Anpassung des Gebäudebestandes in Bautechnik und Baustruktur unter Wahrung der Denkmalqualitäten
 - 09 Denkmalensemble Echternstraße und Kirchhof Ost
Anpassung des Gebäudebestandes in Bautechnik und Baustruktur unter Wahrung der Denkmalqualitäten
- 10 Kulturblock Lange Straße / Echternstraße / Kirchplatz
Bündelung von kulturellen Einrichtungen wie Veranstaltungsräumlichkeiten, Gastronomie, Kunsthandwerk etc.

Strategisch wird eine Ausrichtung auf die Themen Klimaschutz, Innenentwicklung und Marketing empfohlen.

Strategische Impulsprojekte:

- Klimaschutzkonzept Gesamtstadt
- Quartiers- und Blockkonzepte zur Innenentwicklung mit Klimaschutzmaßnahmen
- Daseinsvorsorge-Konzept im Sinne des Programms „Kleinere Städte und Gemeinden“ auf interkommunaler Ebene
- Vitalitäts- und Attraktivitätscheck, integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept auf kommunaler Ebene, Stadt- und Dorfbau, Funktionskonzept
- Flächen-/Gebäudemanagement zur Innenentwicklung mit Marketing und Eigentümeransprache / Öffentlichkeitsbeteiligung und Fördermanagement
- Antrag Aufnahme in die Deutsche Fachwerkstraße AG
- Mittelfristig Antrag Städtebaulicher Denkmalschutz

Evaluierung

Ganz bewusst ist im Rahmen des Modellprojektes bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes von den klassischen städtebaulichen Methoden (Bestandsaufnahme, Analyse, Planung) abgewichen worden. Stattdessen wurde nach Verdeutlichung der demografischen Situation mit der Entwicklung von thematisch unterschiedlichen Szenarien gearbeitet. Des Weiteren wurde nicht der sonst übliche „bleischwere“ Ergebnisbericht verfasst sondern eine selbsterklärende Ergebnispräsentation erstellt, die sowohl als digitale Präsentation als auch in Form einer Ausstellung verwendet werden kann.

Dies geschah in der Hoffnung, mit vertretbarem Aufwand einen Entwicklungsimpuls für die lokalen Akteure zu setzen. Der erhoffte Effekt scheint zu gelingen. Bei den bisher beteiligten Protagonisten aus repräsentativen Institutionen der Stadt konnten dadurch Horizonte erweitert und Phantasie angeregt werden, um unvoreingenommen und offen über den künftigen Stadtentwicklungsprozess zu sprechen.

Es ist beabsichtigt, eine öffentliche und fachlich begleitete Ausstellung der Ergebnisse durchzuführen. Es bleibt abzuwarten, ob auch in der Öffentlichkeit ein interessierter Diskurs um die Zukunft der historischen Innenstadt von Bad Münster entfacht werden kann.

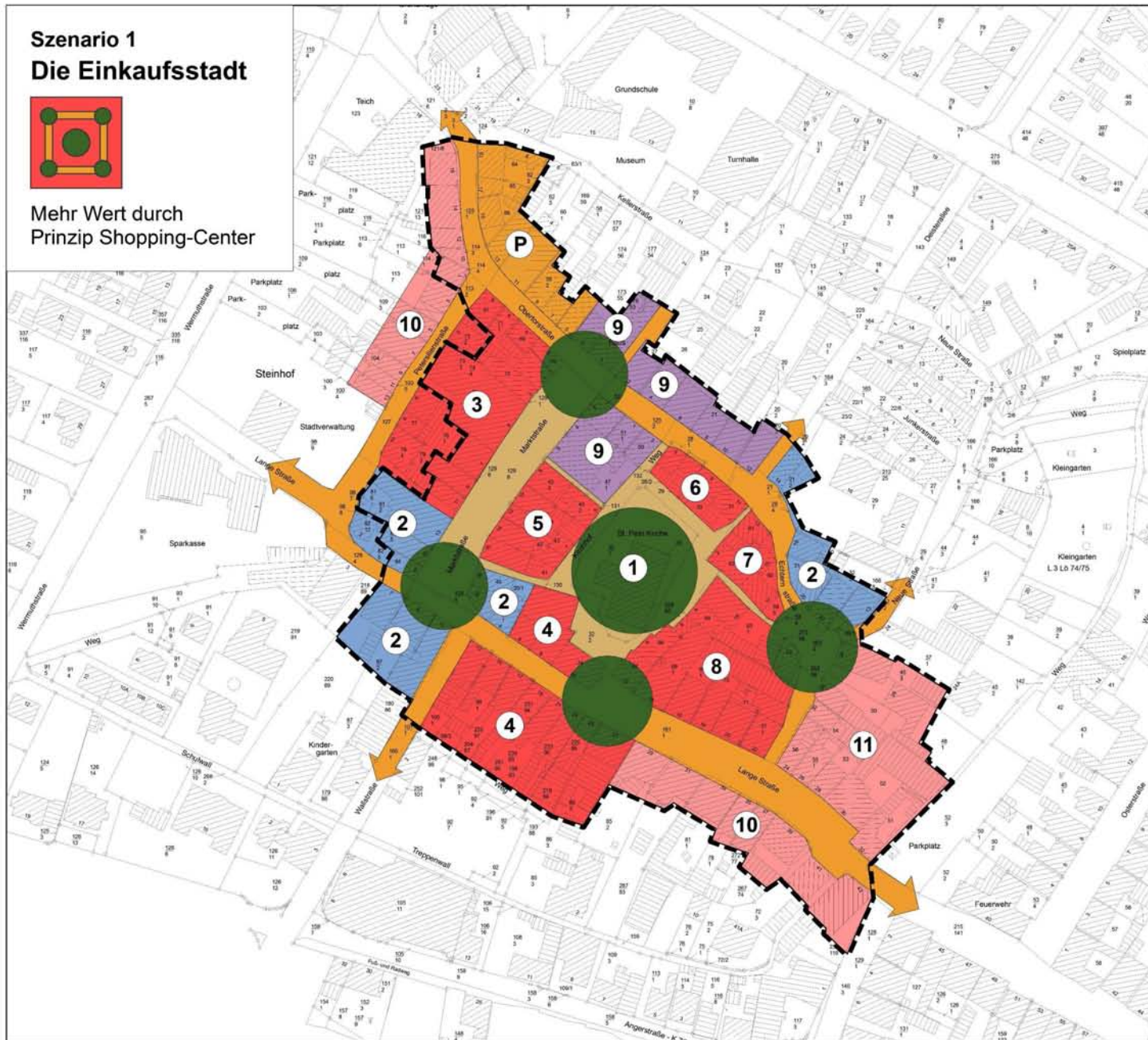
Als Anhang sind die Szenarien sowie die Übersicht der städtebaulichen Impulsprojekte beigelegt. Diese sind der Gesamtpräsentation der Ergebnisse entnommen.

Folie 36: Szenario 1 Die Einkaufsstadt	➔
Folie 38: Szenario 1 Die Wohnstadt	➔
Folie 40: Szenario 1 Die Erholungsstadt	➔
Folie 42: Szenario 1 Die schrumpfende Stadt	➔
Folie 52: Übersicht der städtebaulichen Impulsprojekte	➔

Szenario 1 Die Einkaufsstadt



Mehr Wert durch
Prinzip Shopping-Center



Legende

Planbereich

Funktionsprinzip

- Aktive Plätze
- Einkaufsbereich
- Gastronomischer Bereich
- Dienstleistungsbereich
- Wohnbereich
- Fußgängerzone
- Verkehrsbereich

Nutzungsprinzip:

- 1 Märkte
- 2 Gastronomie
- 3 Galerie/Shop-in-Shop
- 4 Kleidung
- 5 Nischenbranchen
- 6 Läden
- 7 Handwerkshandel
- 8 Kunsthandwerkerhof
- 9 Dienstleistungsbereiche
- 10 Wohnen in der Stadt
- 11 Wohnen im Hof
- P Parkplatz

Modellprojekt Umbau statt Zuwachs
Bad Münde
Entwicklung der Altstadt in Szenarien

Plan: Die Einkaufsstadt
Nutzungs- und Funktionsplan

planungsgruppe
lange puche
architektur, stadt- und umweltsplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:

Dipl.-Ing. Hajo Brudniok

Maßstab: im Original 1:1.500
Stand: 23.08.2011



924SEP1-Die Einkaufsstadt



planungsgruppe
lange puche

Planungsbüro
Brudniok

Ortsentwicklungskonzept Historischer Ortskern Bad Münde

Folie 36

 Planbereich

	Wohnbereich
	Servicebereich
	Versorgungsbereich
	Erlebnisbereich
	Grünbereich
	Verkehrsbereich

- ① Institutionelles Wohnen
- ② Privates Wohnen
- ③ Servicewohnen
- ④ Gemeinschaftswohnen
- ⑤ Gastronomie
- ⑥ Dienstleistungen, Einkaufen, medizinische Versorgung, Kommunikation + Kultur
- ⑦ Nahversorgungszentrum
- ⑧ Spiel + Training
- ⑨ Stadtgarten
- Ⓟ Parkplatz

Plan: Die Wohnstadt

Nutzungs- und Funktionsplan



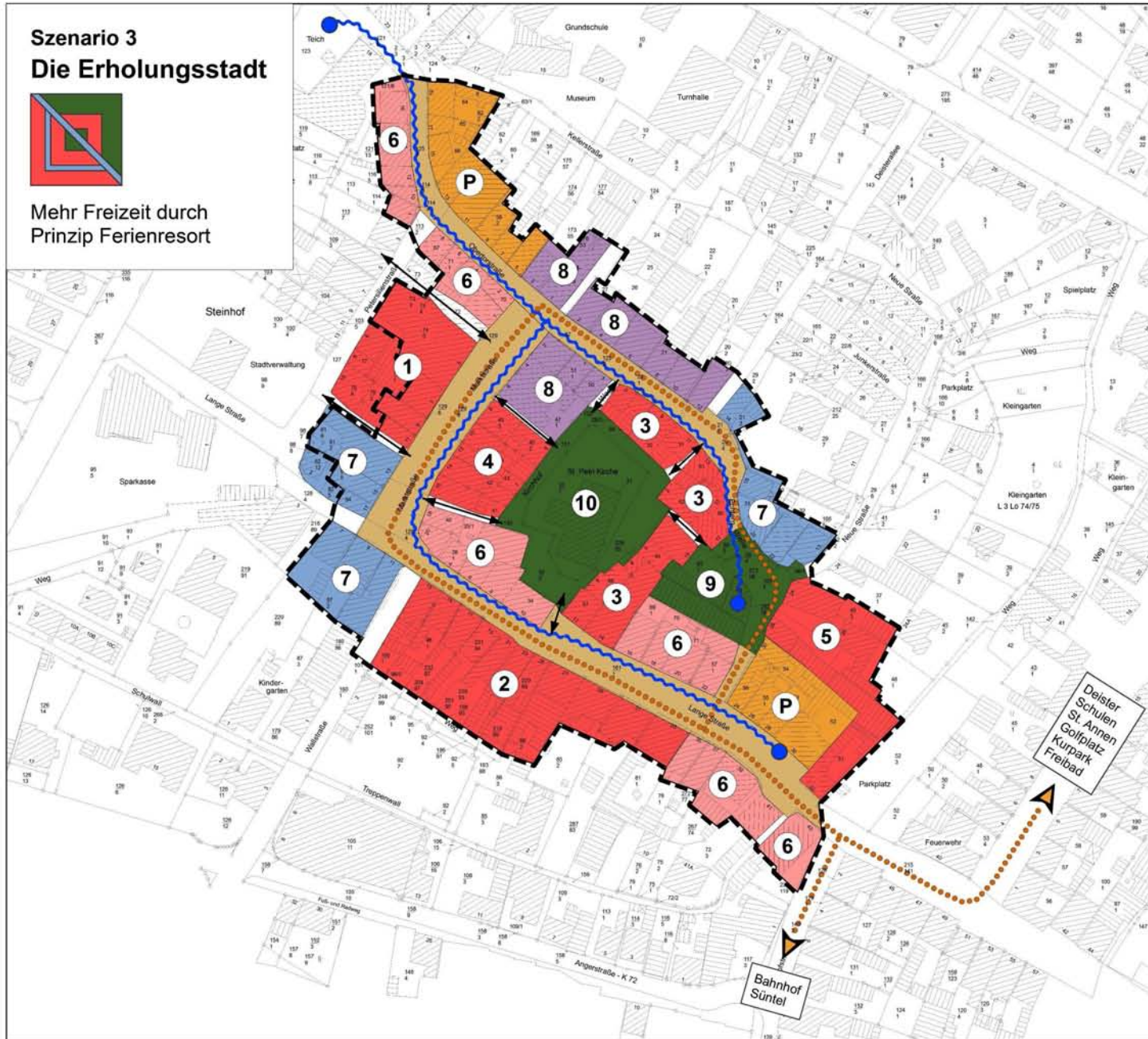
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok

924SEP1-Die Wohnstadt

Szenario 3 Die Erholungsstadt



Mehr Freizeit durch
Prinzip Ferienresort



Legende

Planbereich

Funktionsprinzip:

- Hotellerie + Beherbergung
- Servicebereich
- Einkaufsbereich
- Dienstleistungsbereich
- Themenplätze
- Promenade
- Parkplätze
- Durchgang
- Wasserlauf
- Süntel-Deister-Schaukel

Nutzungsprinzip:

- 1 Stadthotel
- 2 Ferien- (im Fachwerk)-Haus
- 3 Ferienwohnungen für Golf-, Fahrrad-, Wander-, Kurgäste
- 4 Betreute Ferien
- 5 Ferienhof
- 6 Läden
- 7 Gastronomie
- 8 Dienstleistungen
- 9 Salzplatz
- 10 Platz der Entschleunigung
- P Parkplatz

Modellprojekt Umbau statt Zuwachs
Bad Münde
Entwicklung der Altstadt in Szenarien

Plan: Die Erholungsstadt
Nutzungs- und Funktionsplan

planungsgruppe
lange puche
architektur, stadt- und umweltsplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok

Maßstab: im Original 1:1.500
Stand: 23.08.2011 30m

924SEP1-Die Erholungsstadt



planungsgruppe
lange puche

Planungsbüro
Brudniok

Ortsentwicklungskonzept Historischer Ortskern Bad Münde

Folie 40

Szenario 4a (-34 Gebäude)

Die schrumpfende Stadt

Wohnwert- und Infrastrukturbelebung durch Steuerung der städtebaulichen Qualitäten

Szenario 4b (-38 Gebäude)

Legende

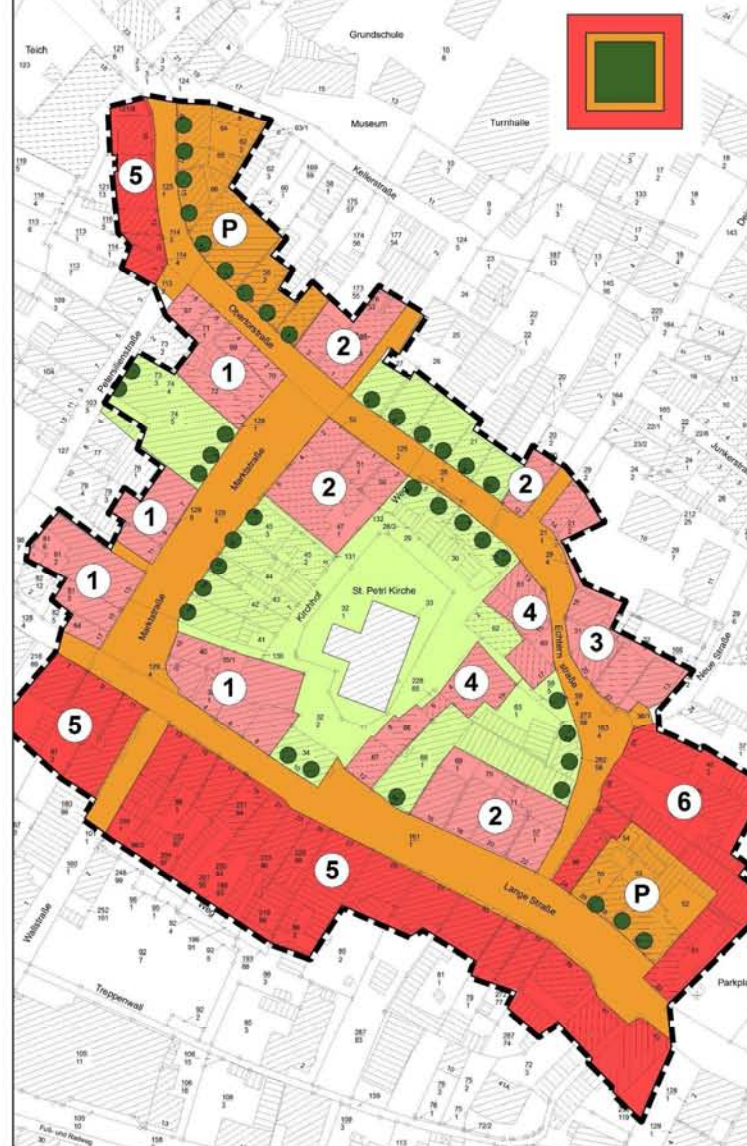
 Planbereich

Funktionsprinzip

-  Wohnnutzungen
-  Gemischte Nutzungen
-  Verkehrsflächen
-  Grünflächen
-  Raumkante durch Baumreihe

Nutzungsprinzip:

-  1 Einkaufen
-  2 Dienstleistungen
-  3 Gastronomie
-  4 Kulturelle Einrichtungen
-  5 Wohnen im Fachwerk
-  6 Wohnen im Hof
-  P Parkplatz



Modellprojekt Umbau statt Zuwachs

Bad Münde

Entwicklung der Altstadt in Szenarien

Plan:
Die schrumpfende Stadt
Nutzungs- und Funktionsplan

 planungsgruppe
lange puche

architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:

Dipl.-Ing. Hajo Brudniok

Maßstab: im Original 1:1.500
Stand: 23.08.2011



924SEP1-Die schrumpfende Stadt

Bewertung Szenarien durch die Planer

Wir brauchen Impulsprojekte für die Erhaltung und Belebung der historischen Innenstadt

- 01 Impulsprojekt
Zentrumsbereich
- 02 –07 Impulsprojekte
Verknüpfung Stadtkern- mit
Stadtkernrandbereichen
- 08 –09 Impulsprojekte
hochrangiger städtebaulicher
Denkmalschutz
- 10 Impulsprojekt Kernblock
Kultur

