

# 16 Jahre Städtebauförderung in Diemelstadt-Rhoden (2007-2023)

Bisherige und zukünftige Meilensteine:



## Stadtsanierung

2007-2008

- Bewilligte Förderfähige Kosten: 1.370.000 €



## Städtebaulicher Denkmalschutz

2009-2019

- Bewilligte Förderfähige Kosten: 7.375.500 €



## Lebendige Zentren

2020-2023

- Bewilligte Förderfähige Kosten: 3.700.000 €
- Förderung zwischen 73,75% und 64,7 % - ca. 2/3
- Förderfähige Gesamtprojektkosten: 11.075.500 €
- Bis 31.12.2022 verausgabt: ca. 6,2 Mio. €
- Noch zur Verfügung: 4,87 Mio. €



## Erhebung Ausgleichsbeträge

2025/2026

Die Ausgleichsbetragerhebung soll in 2025 vorbereitet und in 2026 durchgeführt werden.

Falls eine Entscheidung für die Erhebung erfolgt, sind die Ausgleichsbeträge vor Fördermitteln einzusetzen also voraussichtlich in 2026, 2027 und ggf. noch in 2028.



## Restmittelverwendung

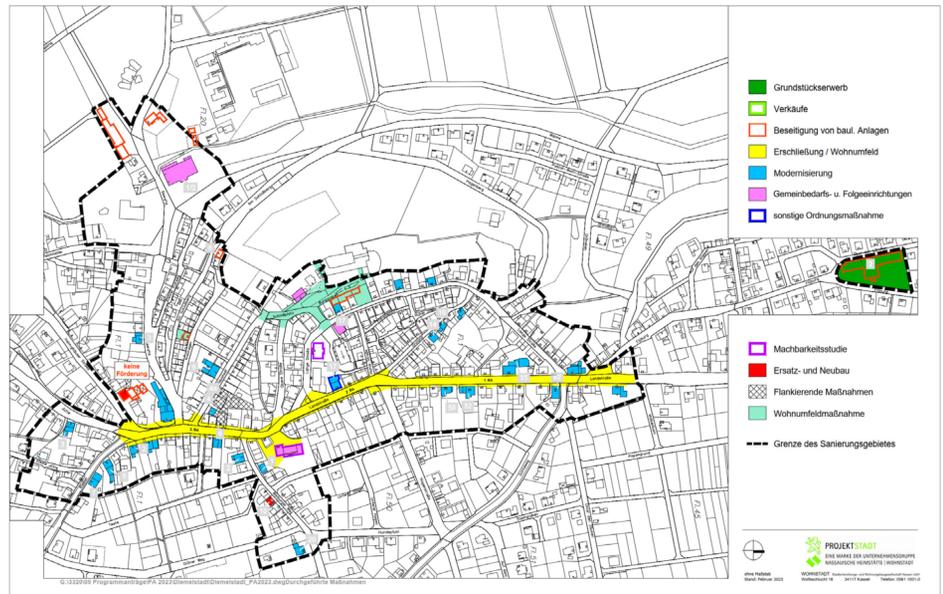
Entscheidung 2025/2026, Mittelverwendung bis 2028

Spätestens Anfang 2026 muss entschieden werden, wofür die Restmittel und Ausgleichsbeträge eingesetzt werden sollen.

Potenzielle Maßnahmen:

- Kostenerhöhungen bei öffentlichen Maßnahmen
- Private Sanierungsmaßnahmen / Anreizprogramm
- Spielplatz an der Stadthalle

Maßnahmenende 2028



Übersicht bisher durchgeführter / in Durchführung befindlicher Maßnahmen.

## Förderfähige Kosten Städtebauförderung – Projekte und Begleitung der Maßnahmen

€ = bereits verausgabte Kosten

€ = verplante Kosten

€ = noch offene Kosten

• Rahmenplan, Machbarkeitsstudien, Verkehrswertgutachten	90.500 €
• Treuhänderische Begleitung, Antragstellung und Finanzmanagement	792.000 €
• Öffentlichkeitsarbeit	10.000 €
• Grunderwerb	27.000 €
• Rückbau von Gebäuden	358.000 €
• Planungskosten Rückbau Landstraße (GVFG-Förderung)	265.000 €
	<b>86.000 €</b>
• Umgestaltung Schlossplatz/Burggraben	1.340.000 €
• Umgestaltung Landstraße (öffentliche Plätze/private Gebäudevorbereiche)	1.628.000 €
	<b>611.000 €</b>
• 26 Private Sanierungsmaßnahmen (z.T. mit Freiflächengestaltung)	702.000 €
	<b>49.000 €</b>
• Evangelisches Gemeindehaus	195.000 €
• Stadthalle 2. Bauabschnitt	706.000 €
• Stadtkeller	88.000 €
• Gemeinschaftshaus wird Rathaus (2023-2025)	3.460.000 €
• Finanzmanagement (Endabrechnung/Ausgleichbetragerhebung)	280.000 €
• Restmittelverwendung (Mehrkosten laufende Maßnahmen, Straßenumgestaltung, Private Maßnahmen, Spielplatz Stadthalle)	388.000 €

# Rückbau von Gebäuden

## Burggraben – Rückbau (2010)

- Rückbau der Gebäude Burggraben 4, 4a und 6
- Nach Wettbewerb Umgestaltung des gesamten Bereiches Schlossplatz / Burggraben



Der Bereich am Burggraben vor dem Rückbau der Gebäude (oben) und nach der anschließenden Umgestaltung der neu entstandenen Freiflächen (Mitte und unten).

## Bauhof / Kuhweg 22 – Rückbau und Entsiegelung (2013)

- Das marode Gebäude des Bauhofes und die auf dem gegenüberliegenden Grundstück befindlichen Gebäude Kuhweg 22 werden abgebrochen
- Der Bauhof wird ins Gewerbegebiet ausgelagert
- Die entstandenen Flächen werden geebnet und geschottert bzw. begrünt. Alte Balken aus dem Abbruch der Gebäude am Burggraben werden zu einem Kunstwerk gestaltet
- Die Fläche des ehemaligen Bauhofes wird als zusätzliche Parkmöglichkeit für Veranstaltungen der Stadthalle genutzt



Verbauter und zugewuchener Bereich rund um den ehemaligen Bauhof vor dem Rückbau (oben) und nach dem erfolgten Abriss der Gebäude und Gestaltung der umliegenden/gegenüberliegenden Freiflächen (unten). Die Aussichtsbank wurde aus gesicherten Fachwerkbalken der Gebäude im Burggraben gebaut.

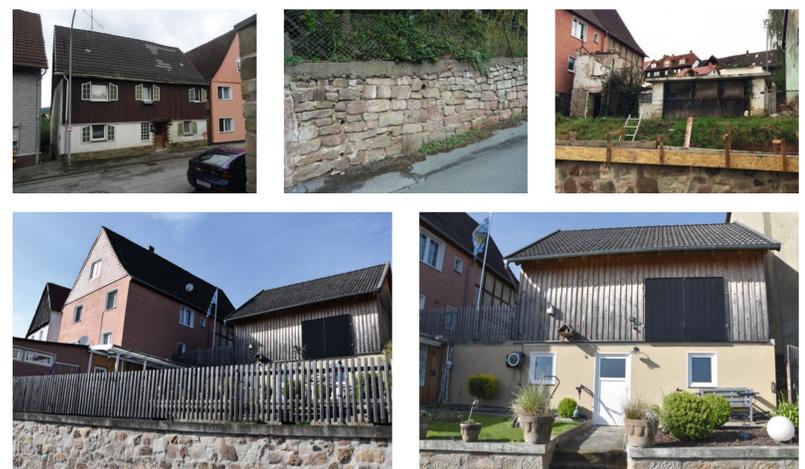
## Möbellager – Rückbau und Erschließung von 6 Einfamilienhausgrundstücken (2012)

- Ankauf des Grundstücks
- Abbruch der nicht mehr sanierungsfähigen Gebäude
- Anschließend Erstellung eines Bebauungsplans und Veräußerung der Grundstücke
- Die Einnahmen fließen zurück in das Förderverfahren und können für weitere Projekte eingesetzt werden
- Von 6 Grundstücken sind mittlerweile 3 Grundstücke verkauft und wieder bebaut



Gelände und Gebäude des ehemaligen Möbellagers vor dem Rückbau (oben), durch den Rückbau entstandene Freifläche (unten links) und bereits erfolgte Neubebauung (unten rechts).

## Rückbau, Sanierung einer Stützmauer und Gartenanlage (2015)



Rückbau eines Gebäude und Ersatzneubau einer Garagenanlage, Sanierung der Stützmauern und Anlage eines Gartens.

## Ersatzneubau (2014)



Eine Umnutzung der Scheune war nicht möglich daher erfolgte ein Rückbau.

In Abstimmung mit der Denkmalpflege wurde ein Ersatzneubau errichtet.

# Schlossplatz / Burggraben und Evangelisches Gemeindehaus

## Schlossplatz / Burggraben – Sanierung historischer Mauern und angrenzender Fassaden, Neugestaltung von Straßen, Plätzen und Grünflächen (2012–2019)

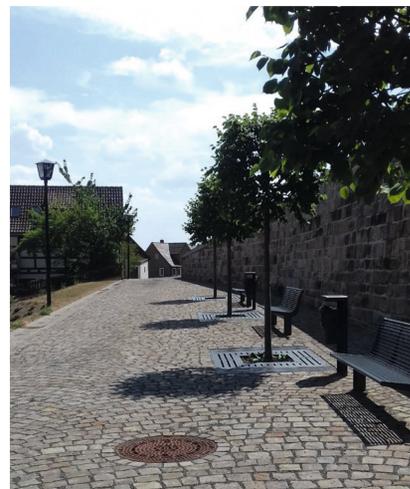
- Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes zur Umgestaltung des Areals Schlossplatz / Burggraben (2012)
- 1. Bauabschnitt – Mauer zwischen Schlossplatz und Burggraben (2013–2014)
- der Schlossplatz selbst (2014–2015)
- 2. Bauabschnitt – nach Abbruch der Gebäude im Burggraben wird ein öffentlicher Platz hergestellt und die Freiflächen und Fassaden der angrenzenden Gebäude angelegt und saniert (2016–2019)



Großflächige Versiegelung mit Asphalt.

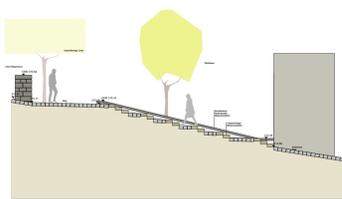


Verwendung von Naturstein im denkmalgeschützten Kern.

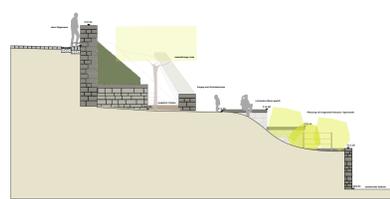


Oben: Neue Treppenanlage zum Schloss.  
Links: Neue Aufenthaltsqualität vor dem Schloss.

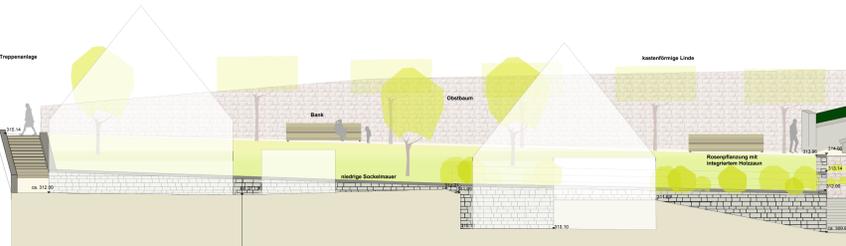
SCHNITT AA'



SCHNITT BB'



ANSICHT RASENBÖSCHUNG



Schnitte und Ansicht Burggraben des überarbeiteten Entwurfs aus 2014.



Lageplan Wettbewerbsbeitrag Büro BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten, Mainz aus 2012.

Pläne: BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten Part. GmbH

## Evangelisches Gemeindehaus, Grünwaldheim – Modernisierung einer wichtigen Gemeinbedarfseinrichtung (2016)

- Energetische Sanierung und Sanierung von Eingangsbereich, Sanitäranlagen und Saal



Außen- und Innenansichten des sanierten Evangelischen Gemeindehauses.

Alle Fotos: NHW

# Stadthalle und Stadtkeller

## Stadthalle – Raum für Gremienarbeit, Feste und Veranstaltungen (2012–2016)

Vor der Umgestaltung (Bilder aus 2008)



Zustand der Stadthalle vor und während der Umgestaltung.

### Förderung des 1. Bauabschnitts aus Mitteln des Förderprogramms Stadtsanierung (2012/2013)

Bereits in 2012/2013 wurden in einem ersten Bauabschnitt Nebengebäude und die bestehenden Sanitäreinrichtungen zurückgebaut. Es wurde ein kleiner Saal neu errichtet, der für Gremienarbeit aber auch für Feiern genutzt wird. Weiterhin wurden für die gesamte Halle neue Sanitäreinrichtungen gebaut.

### Förderung des 2. Bauabschnitts aus Mitteln des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz (2014/2016)

Im 2. Bauabschnitt wurde die historische Halle durchgreifend saniert. Das Dach wurde erneuert, die Fassade saniert. Eine neue Energieversorgung und Lüftungssysteme wurden eingebaut, das gesamte Gebäude energetisch ertüchtigt, sowie ein barrierefreier Ausbau und die Modernisierung des Innenraumes umgesetzt.



Eingangsbereich nach der Sanierung.



Außenansichten und Blick in den Veranstaltungssaal der sanierten Stadthalle.

## Stadtkeller (2020)

- Umsetzung eines ersten abgeschlossenen Bauabschnittes an der Außenhülle – Dachsanierung mit Fenstertausch und Fassadensanierung



Gesamtansicht und Detail Dach vor der Sanierung.



Nach den ersten Sanierungsmaßnahmen.



Detailansicht Fassade, Fenster und Dach.

# Private Maßnahmen 2009–2023



Beispiele sanierter Gebäude.

## Über das Sanierungsgebiet verteilt wurden insgesamt 26 private Maßnahmen gefördert.

Die Maßnahmen waren unterschiedlich umfangreich und hingen vom jeweiligen Grundzustand der Gebäudesubstanz ab. Ziel war es, durch die geförderten Maßnahmen eine möglichst durchgreifende Sanierung der Objekte zu erreichen. Auch weniger umfangreiche Maßnahmen, Rückbauten und Freiraumgestaltungen, die zum längerfristigen Erhalt der Gebäudesubstanz dienen und eine an aktuelle Bedürfnisse angepassten Ausstattung und Nutzung ermöglichen, gehörten dazu:

- Rückbau Gebäude und Ersatzneubau/Freiflächengestaltung (2)
- Teilsanierung Außenhülle (1)
- Teilsanierung / Modernisierung mittlerer Umfang (15)
- Durchgreifende Sanierung (8)

## Steuerliche Abschreibung – eine weitere Option mit und ohne Förderung

Grundsätzlich können Eigentümerinnen und Eigentümer unter Angabe der erhaltenen Förderung die weiteren Kosten erhöht steuerlich abschreiben. Drei Eigentümer haben diese Möglichkeit in Anspruch genommen. Vier Eigentümer haben keine Förderung beantragt und nur die steuerliche Abschreibung genutzt. Hiermit wurden weitere Sanierungsmaßnahmen im Gebiet unterstützt.

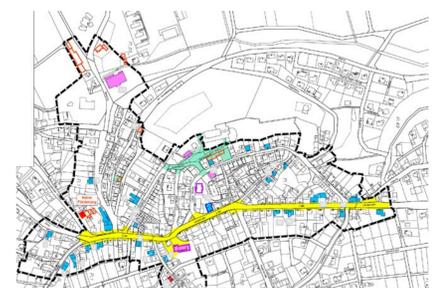
**Bis voraussichtlich 2028 ist eine steuerliche Abschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen möglich!**



Weitere Beispiele sanierter Gebäude.

## 62 Eigentümerinnen und Eigentümer profitieren vom Umbau der Landstraße

Weitere 62 (von insgesamt 65) Anliegerinnen und Anlieger der Landstraße haben die Möglichkeit der Förderung der privaten Vorflächen genutzt. Hierdurch wurden das Wohnumfeld und auch die Einzelobjekte erheblich aufgewertet.

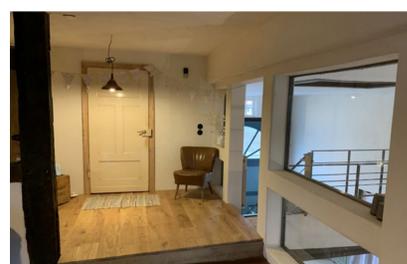


Übersicht der geförderten privaten Maßnahmen.

Nicht alle 26 Maßnahmen können im Detail vorgestellt werden. Die hier abgebildeten Impressionen sollen veranschaulichen, wie individuell die einzelnen Herangehensweisen sind und mit wie viel Liebe zum Detail vorgegangen wurde.

Für Viele kaum vorstellbar wurden so Gebäude, z.T. noch mit Holzöfen und ohne Dämmung, manche mit Stallanbauten und extrem niedrigen Deckenhöhen in den Obergeschossen zu Häusern mit hoher Wohn- und Nutzungsqualität saniert und umgestaltet.

Jedes einzelne Objekt ist ein wichtiger Baustein und trägt dazu bei, die städtebauliche Besonderheit des Rhoder Ortskerns zu erhalten.



Beispiele für die liebevolle Ausgestaltung von Details und umgesetzte Maßnahmen im Innenbereich.

# Landstraße & öffentliche/private Plätze

## Vorher

- Kanal- und Wasserleitungen haben Sanierungsbedarf
- Weite Teile des Straßenraumes und der privaten Bereiche sind asphaltiert.
- Der Straßenquerschnitt der ehemaligen Bundesstraße liegt zwischen 7,0 m und 7,60 m und dominiert den Straßenraum.
- Die Gehwege sind mit Hochborden abgegrenzt und nicht barrierefrei.
- Die Grenzen der privaten Grundstücke sind nicht ablesbar.
- Das Parken ist ungeordnet.
- Die Bushaltestellen sind nicht barrierefrei ausgebaut.
- Es gibt keine Straßenbäume und wenig Begrünung vor den Gebäuden.
- Viele Gebäude sind nicht barrierefrei erschlossen.
- Die Plätze vor dem Gemeinschaftshaus und am Denkmal bieten wenig Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten.

## Nachher

- Der Straßenquerschnitt wurde auf 5,50 m inklusive Rinnen reduziert, die Fahrbahn tritt optisch in den Hintergrund.
- Je nach Abschnitt wurden 1 bis 2 m für den öffentlichen Gehweg gewonnen, dieser wurde mit einem mit der Denkmalpflege abgestimmten Pflaster gestaltet.
- Die Grenze zwischen privaten Grundstücken und öffentlichem Gehweg ist anhand des durchgängigen Natursteinläufers ablesbar.
- Die an der Straße stehenden Gebäude und die hinter dem Naturstreifen liegende private Hausvorbereiche treten hervor.
- Es gibt zwei barrierefreie Bushaldebereiche.
- Beete, Hausbäume oder Sträucher werben die privaten Vorbereiche auf. Pflanzung von 20 Bäumen und mehr als 50 Sträuchern, Rosen und Kletterpflanzen und 600 qm extensive Staudenflächen.
- Wo möglich, wurden Rampen für barrierefreie Zugänge (7) geschaffen, Treppenanlagen erneuert und die Aufenthaltsqualität vor den Gebäuden deutlich verbessert.
- Eine barrierefreie Querung ist im gesamten Straßenverlauf möglich.
- Bereiche zum Parken wurden markiert.
- Der Denkmalplatz und Platz vor dem Gemeinschaftshaus wurden umgestaltet und eröffnen nun neue Nutzungsqualitäten und Aufenthaltsmöglichkeiten – für ein neues Cafe am Denkmalplatz und für das Gemeinschaftshaus, das nun Rathaus wird.
- Identitätsstiftende Elemente wie Denkmal, Kump und Stadtmauer wurden integriert.



Beispiele für insgesamt 7 neu geschaffene barrierefreie Gebäudezugänge.



Neue Einmündung Rießen / Landstraße.



Nördlicher Abschnitt der Landstraße (o.) und Kreuzungsbereich Rießen / Helmighäuser Straße (u.) - jeweils vor und nach der Umgestaltung.



Ursprüngliche Bushaltestelle.



Privater Freiraum nach Verlagerung der Bushaltestelle.



Beispiel für die Zonierung öffentlicher und privater Bereiche mittels eines Natursteinläufers.

# Landstraße & öffentliche/private Plätze

## Vielfältige Mitwirkung und Beteiligung

- Anliegerversammlungen in 2019 und 2021 für die jeweiligen Bauabschnitte.
- Veranstaltung zur Mitwirkung der Bürgerschaft bei den Platzgestaltungen Mai 2019.
- Diskussion und Abstimmung der Ziele für die Platzgestaltungen in mehreren öffentlichen Ortsbeiratssitzungen.
- Der Verein historisches Ortsbild wurde zu den Standorten der Scherenschnittleuchten eingebunden.
- Unzählige vor Ort Beratungen zur Gestaltung der privaten Gebäudevorflächen.
- Kooperatives Kunstwerk der Künstlerin Frau Beisinghoff – mehr als 100 Kinder haben sich beteiligt. Es wird an der Weiterführung der historischen Stadtmauer am Platz vor dem Gemeinschaftshaus angebracht und schlägt eine Brücke zwischen Geschichte und Zukunft.



Deutliche Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts zugunsten von öffentlichen Plätzen und privaten Gebäudevorbereichen.



Denkmalplatz vor der Umgestaltung.



Illustration zur geplanten und zur Zeit in der Umsetzung befindlichen Umgestaltung des Denkmalplatzes.



Platz vor dem Gemeinschaftshaus vorher.



Platz vor dem Gemeinschaftshaus nachher.

## FAZIT

Die Landstraße und die angrenzenden privaten und öffentlichen Plätze gehören nun wieder den Bürgerinnen und Bürgern und den Besuchern der Stadt Diemelstadt und nicht mehr in erster Linie dem Autoverkehr.

Die Landstraße und die Plätze sind eine Einladung zum Verweilen und dazu, den Ort zu entdecken.

# Gemeinschaftshaus wird Rathaus

## Machbarkeitsstudie 2023 und bauliche Umsetzung 2024 /2025

Vor- und Nachteile der Sanierung des Rathauses und des Gemeinschaftshauses wurden gegenübergestellt und eine Empfehlung erarbeitet.



Aktuelle Westansicht Gemeinschaftshaus.



Nördlicher Anbau mit Erweiterungspotential.



Ein Rückbau des Terrassenanbaus ist vorgesehen.



Flächenpotential für Parkplatz, im Osten.

### Zusammenfassung der Machbarkeitsstudie:

- Trotz höherer Gesamtkosten für die Sanierung und den Umbau des Gemeinschaftshauses (3,46 Mio. € / 900 qm) im Vergleich zum Rathaus (2,86 Mio. € / 600 qm) sind die Kosten pro qm beim Gemeinschaftshaus niedriger. Umzug und Interimsnutzung entfallen, da die Verwaltung beim Umbau im Rathaus verbleiben kann.
- Beim Gemeinschaftshaus kann eine durchgreifende Sanierung, inklusive eines innovativen Energiekonzeptes (Fotovoltaik auf dem Flachdach des Mittelbaus) umgesetzt werden. Dies wäre beim alten Rathaus in dieser Form nicht möglich.
- Im Gemeinschaftshaus können sowohl die Nutzungen der Verwaltung als auch die bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen der Vereine und Initiativen integriert werden.
- Die Lage an der Landstraße und die Möglichkeiten für eine barrierefreie Erschließung sind besser als beim Rathaus.
- Es bestehen Ausbaureserven.
- Das „Alte Rathaus“ kann komplett leer gezogen und veräußert werden.
- Für das Rathaus wurden alternative Nutzungen (Wohnen / Gewerbe) geprüft. Beides wäre realisierbar.

**Durch die Vielzahl an Nutzungen entsteht Leben auf dem neu gestalteten Platz! In Zukunft soll hier auch der wöchentliche Markt stattfinden.**



Vorentwurfsplanung – Grundrisse Erdgeschoss (unten) und Obergeschoss (oben).



Vorentwurfsplanung – Lageplan mit Freiflächen.



Vorentwurfsplanung – Westansicht.

Alle Fotos: NHW, Pläne: Ingenieurbüro Wedhuis