

Stadtsanierung in Delmenhorst | 2006 – 2017

Sanierungsgebiet Innenstadt-Zentrum | Abschlussdokumentation





Liebe Leserinnen und Leser!

Unsere Innenstadt hat in den vergangenen Jahren ein neues, modernes Gesicht bekommen.

Damit waren viele Unannehmlichkeiten für Bürger, Kunden und Anlieger verbunden sowie viel Arbeit für die öffentliche Hand und die Baufirmen. Umso mehr freue ich mich nun über den erfolgreichen Abschluss der Innenstadtsanierung!

Um das Erreichte festzuhalten, wurde diese Dokumentation mit vielen interessanten Informationen erarbeitet, die ich Ihnen empfehlen möchte. Es lohnt sich, darin zu lesen und zu blättern. Sie erhalten einen systematischen Überblick über Vorbereitung, Durchführung und Kosten der Innenstadtsanierung.

Delmenhorst hat sich den anspruchsvollen Aufgaben in seiner Stadtmitte gestellt und attraktive Maßnahmen ergriffen, um zukünftig eine zeitgemäße Nutzung der Innenstadt zu ermöglichen. Dies war nur mit umfassender finanzieller Förderung und Unterstützung von Bund und Land zu erreichen.

Ich bin überzeugt, dass die Delmenhorster Innenstadt zum Beispiel durch die hochwertige Neugestaltung der Lange Straße und des Rathausplatzes mit den Delme-Terrassen sowie der modernisierten Markthalle nachhaltig aufgewertet wurde und für die Zukunft gut gerüstet ist.

Axel Jahnz
Oberbürgermeister

A handwritten signature in blue ink, reading "Axel Jahnz". The signature is written in a cursive style with a large, stylized initial "A".

Delmenhorst, das ist eine Stadt mit 82.000 Menschen, die das Leben zwischen den Großstädten Bremen und Oldenburg mit vielen Freizeitmöglichkeiten und Natur zu schätzen wissen. Zwischen dem Oldenburger und dem Bremer Land inmitten von Geest- und Marschlandschaften gelegen, ist Delmenhorst ein modernes Mittelzentrum.



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	Entwicklung der Innenstadt Anlass der Sanierung	4
Die Vorbereitung der Sanierung	Vorbereitende Untersuchungen Schwerpunkte	5
	Vorbereitende Untersuchungen Bestandsanalyse	6
	Allgemeine Sanierungsziele in den Quartieren.....	6
	Städtebauliche Studie der „Casa 2 Architekten“	8
Öffentlichkeitsarbeit	Öffentlichkeitsarbeit und Presseberichte Die Sanierung in Schlagzeilen	10
Die durchgeführten Maßnahmen	Das Sanierungsgebiet Innenstadt-Zentrum in der Städtebauförderung	11
Schwerpunktgebiet 1	Die Umgestaltung des Rathausplatzes	12
	Instandsetzung der Markthalle	14
	Umgestaltung Delmeufer zu Delmeterassen	14
	Abbruch Obstkorb und Neugestaltung	15
	Übergang Graftanlagen/Bismarckstraße	16
	Umgestaltung Bismarckplatz	17
	Teilabbruch Überdachung und Aufstellung eines mobilen Toilettenhäuschens	17
Schwerpunktgebiet 2	Die Umgestaltung der Fußgängerzone	18
	Sanierung der Kirchstraße, Bahnhofstraße, Parkstraße	19
	Die Umgestaltung der Lange Straße	20
Schwerpunktgebiet 3	Freilegung und Abbruch	22
	Bebauungspläne und städtebauliche Verträge.....	24
	Modernisierungsmaßnahmen	25
Kosten und Finanzierung	Die Sanierung in Zahlen	26
Blick in die Zukunft	Rückblick und Ausblick	27
	Impressum	28

Entwicklung der Innenstadt | Anlass der Sanierung

Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Delmenhorst infolge seiner günstigen Lage an der Eisenbahnlinie zwischen Bremen und Oldenburg zu einer pulsierenden Industriestadt, der größten zwischen Weser und Ems. Um 1900 änderte sich das Aussehen der Innenstadt grundlegend. Die Graftanlagen (1906) wurden umgestaltet. Der damalige Bürgermeister Erich Koch-Weser initiierte einen Architekturwettbewerb, den der Bremer Architekt Heinz Stoffregen für sich entscheiden konnte. Stoffregen entwarf die eindrucksvolle Rathausanlage (1912-1914) mit der ehemaligen Feuerwache, dem Wasserturm (1910), der schnell zum Wahrzeichen der Stadt wurde und der Markthalle (1920). Diese Bauwerke prägen bis heute das Bild der Delmenhorster Innenstadt.

In den 1970er Jahren veränderte sich das Stadtbild noch einmal wesentlich durch Großprojekte der Verkehrsplanung wie z. B. die Höherlegung der Eisenbahnlinie, den Neubau des Bahnhofs und dem Ausbau zahlreicher Straßen. Während der Verkehr im restlichen Delmenhorst zunahm, wurde es in der Innenstadt ruhiger: 1972 wurde die Lange Straße zur Fußgängerzone umgewandelt.

1973 eröffnete das Warenhaus „Karstadt“ mit einem hochwertigen Warensortiment und brachte die erhoffte Frequenz in die Innenstadt. Die Lange Straße florierte. Irgendwann stufte die Warenhauskette das Sortiment in Delmenhorst ab, knapp zehn Jahre nach der offiziellen Karstadt-Eröffnung verließen mehrere Fachgeschäfte die City – der schleichende Niedergang der Fußgängerzone setzte ein. Dieser Abwärtstrend wurde durch die in nahezu allen Innenstädten sinkenden Kundenzahlen als Konsequenz des stark wachsenden Internethandels verstärkt. Der Delmenhorster Einzelhandel durchläuft wie in anderen Städten

einen erheblichen Strukturwandel. So herrscht auch in Delmenhorst ein Wettbewerb zwischen den Geschäften der Innenstadt und dem großflächigen Einzelhandel an den Ausfallstraßen oder auf der „grünen Wiese“. Als Mittel im Kampf gegen die Verödung der Innenstadt sind daher städtebauliche Investitionen in die Attraktivität der Fußgängerzone unverzichtbar geworden.

Die Baualtersstruktur Delmenhorsts ist eindeutig durch die Geschehnisse des 2. Weltkriegs gekennzeichnet. Viele Siedlungen entstanden in den Nachkriegsjahren. Die südliche Stadtmitte – der älteste Stadtteil von Delmenhorst – weist ein vielfältiges Wohnungsangebot auf. Neben Ein- und Mehrfamilienhäusern aus den 1950er bis 1970er Jahren befinden sich entlang des Delmegrabens Einfamilienhäuser aus der Vorkriegszeit. In der Fußgängerzone sind zum Teil Mietwohnungen und Eigentumswohnungen in den oberen Geschossen über den Ladengeschäften vorhanden. Viele dieser Wohnungen gelten heute wegen ihres Grundrisses oder der energetischen Ausstattung als nicht mehr nachfragegerecht. Darüber hinaus wächst die Nachfrage nach seniorengerechtem, barrierefreiem Wohnraum rasant und die Innenstädte mit ihren kurzen Wegen und zentralen Versorgungsfunktionen bieten für diese Zielgruppe beste Voraussetzungen.

Die Stadt Delmenhorst hat sich diesen Handlungsbedarfen gestellt und betreibt seit den 1980er Jahren kontinuierlich städtebauliche Sanierung (frühere Sanierungsgebiete A, B, C). In den letzten 10 Jahren wurde die Innenstadt durch das umfassende Sanierungsprogramm städtebaulich aufgewertet und funktional nachhaltig gesichert. Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen der Sanierung „Innenstadt-Zentrum“ dargestellt.






▲▼ Lange Straße im Jahr 1978 (Stadtarchiv Delmenhorst)

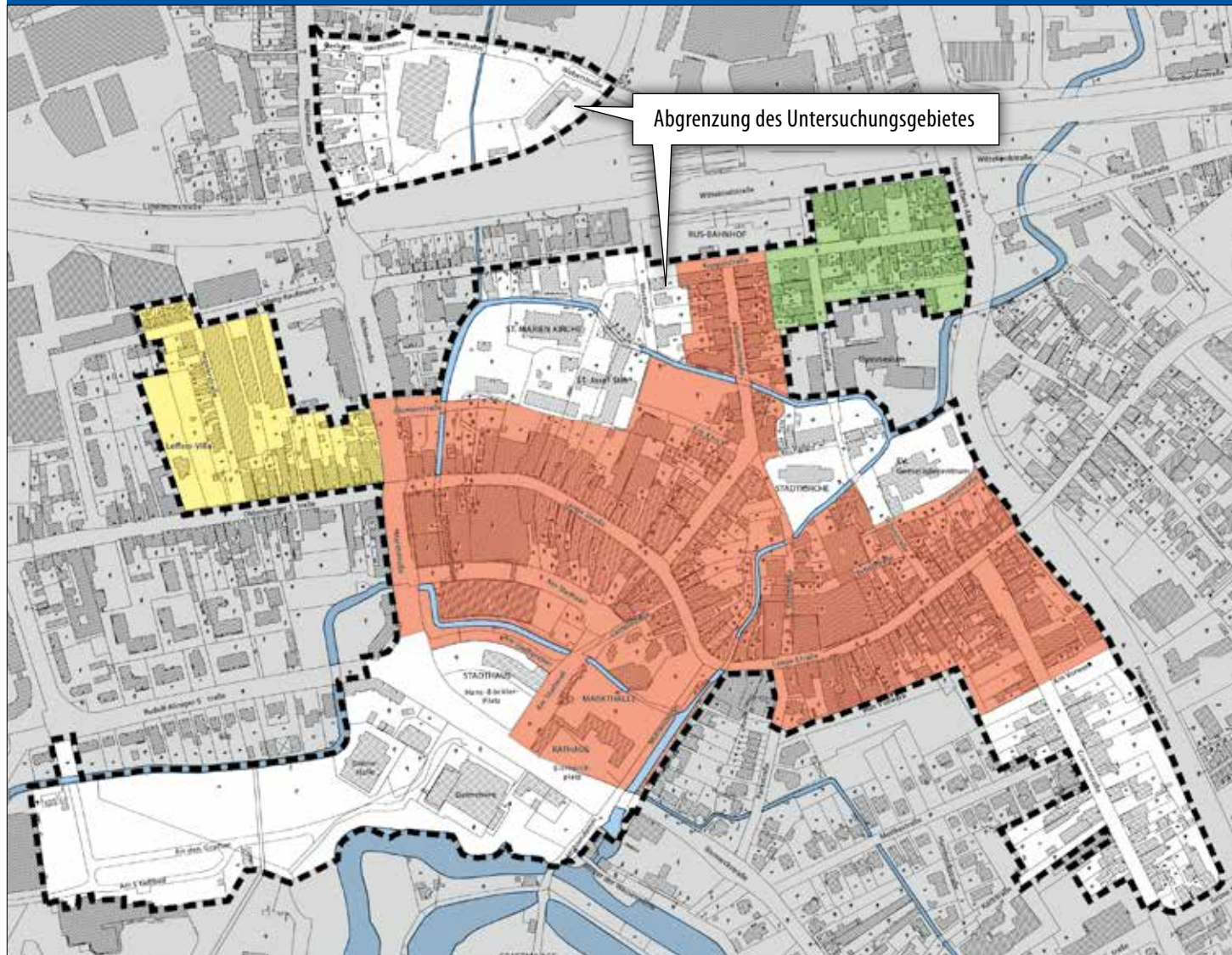


Vorbereitende Untersuchungen | Schwerpunkte

Im Frühjahr 2003 gab die Stadtverwaltung Delmenhorst ein Gutachten zur Bestandsanalyse der städtischen Missstände und den daraus abzuleitenden Bericht über konkrete Maßnahmen-vorschläge in Auftrag.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden von der GEWOS (Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen mbH, Hamburg) in Form eines Abschlussberichtes im Mai 2003 vorgelegt. Sie verdeutlichten die Handlungsbedarfe in drei räumlichen Schwerpunktgebieten des inneren Stadtbereiches:

-  **Oldenburger Straße/Hegelerstraße**
-  **Bahnhofsviertel**
-  **Innenstadt/Lange Straße/Bahnhofstraße**



Plan: Vorbereitende Untersuchungen | GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg (2003)

Allgemeine Sanierungsziele in den Quartieren **Vorbereitende Untersuchungen | Bestandsanalyse**

Innenstadt/Lange Straße/Bahnhofstraße

- Stärkung der Zentrumsfunktion und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes durch Sicherung der Funktionsfähigkeit dieses Gebiets
- Aufwertung des Rathausplatzes
- Erhaltung und Weiterentwicklung der Bahnhofstraße als wichtige Einzelhandelsachse zwischen Bahnhof und Lange Straße
- Stärkung und Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt durch Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes
- Erhalt der vorhandenen historischen Bausubstanz und der allgemeinen städtebaulichen Strukturen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Bahnhofsviertel

- Erhöhung der Wohnqualität und Optimierung der Stadtgestalt
- Verminderung der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm
- Weiterentwicklung der Gastronomieszene in dafür geeigneten Bereichen

Oldenburger Straße/Hegelerstraße

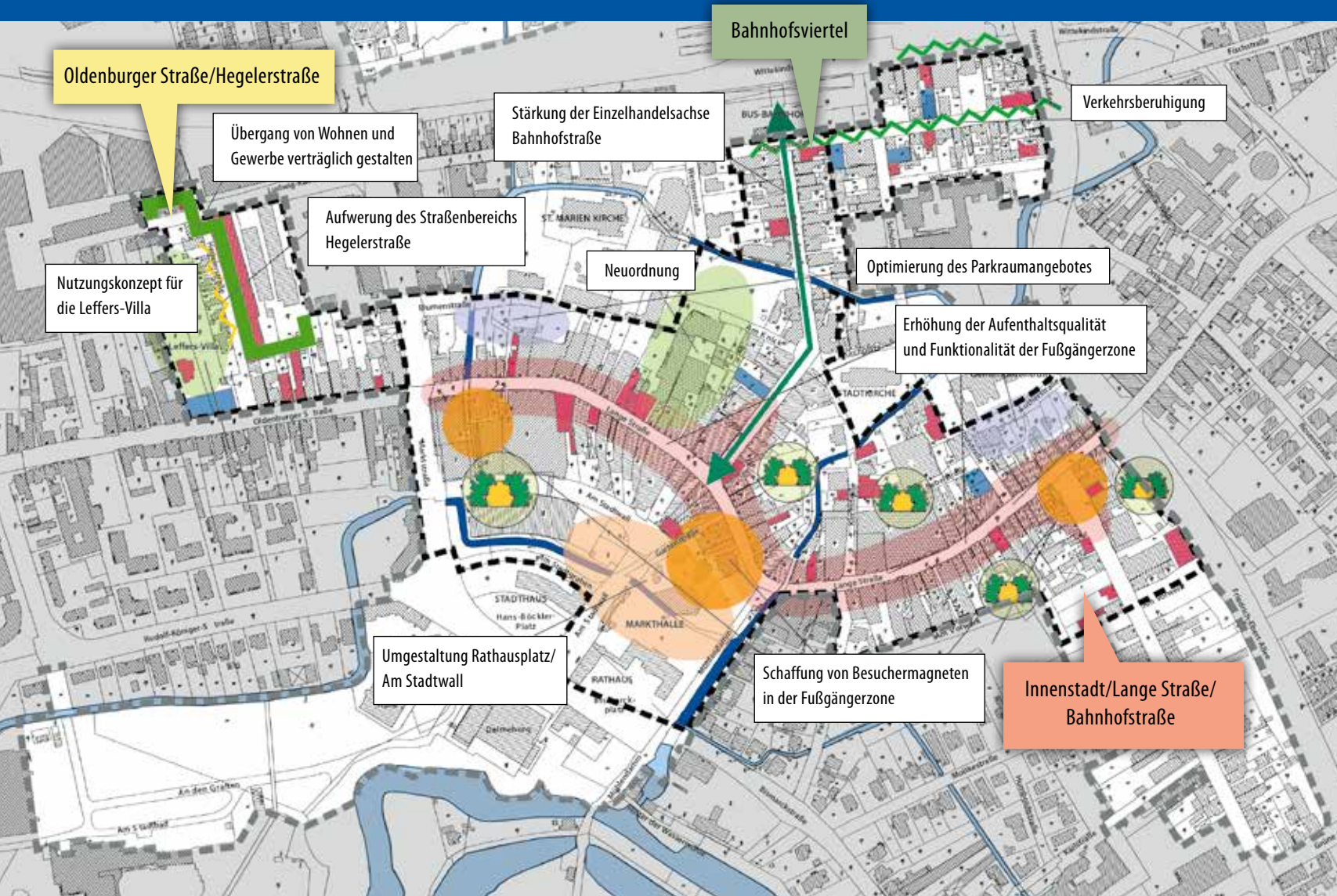
- Neuordnung des Gebiets im Sinne einer verträglichen Gestaltung der Funktionen Arbeiten und Wohnen
- Stärkung der gewerblichen Strukturen in den Erdgeschosszonen entlang der Oldenburger Straße
- Verbesserung des baulichen und städtebaulichen Erscheinungsbildes
- Erhöhung der Wohnqualität
- Beibehaltung der baulichen Identität der Wohnbebauung (insbesondere Hegelerstraße)

Die Bestandserfassung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Innenstadt/Lange Straße/Bahnhofstraße“ ergab, dass die Innenstadt primär funktionale Mängel aufwies. Durch die mangelnde Gestaltungsqualität wurden die Fußgängerzone und der Rathausplatz nicht ausreichend in Wert gesetzt. Insbesondere der Rathausplatz hat nicht die für die Lange Straße wichtige Scharnierfunktion übernehmen können, die aufgrund der Länge der Fußgängerzone in der Innenstadt für einen funktionierenden Einzelhandel wichtig ist. Die geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum im Bereich der Lange Straße minderte sowohl die Attraktivität des Einzelhandels- und Gewerbestandortes als auch den Wohnstandort Innenstadt. In Rücksprache mit der zuständigen Bewilligungsstelle, dem Land Niedersachsen, wurde der Fokus der Förderung, einhergehend mit der Festsetzung als Sanierungsgebiet, auf die zentrale Innenstadt gelegt.


Die übergeordneten Sanierungsziele für diesen Bereich waren:

- I. Stärkung der Zentrumsfunktion und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes durch Sicherung der Funktionsfähigkeit dieses Gebiets
- II. Aufwertung des Rathausplatzes
- III. Erhaltung und Weiterentwicklung der Bahnhofstraße als wichtige Einzelhandelsachse zwischen Bahnhof und Lange Straße
- IV. Stärkung und Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt durch Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes
- V. Erhalt der vorhandenen historischen Bausubstanz und der allgemeinen städtebaulichen Strukturen
- VI. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum





Legende

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
-  Abgrenzung der vorgeschlagenen Sanierungsgebiete
-  Punktuelle Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen
-  Baulückenschließung
-  Aufwertung der Delme
-  Behebung von Angsträumen

Städtebauliche Studie der „Casa 2 Architekten“

Bereits in 2002 wurde durch das Büro „Casa 2 Architekten“ in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten Hille + Müller für drei Teilbereiche der Innenstadt (Innenstadtzugang Süd, Zentraler Bereich und Fußgängerzone) eine umfassende städtebauliche Studie erarbeitet.

Für das damalige überalterte und uneinheitliche Stadtdesign wurden gestalterische Grundprinzipien erarbeitet, die das besondere städtebauliche Potenzial der Fußgängerzone herausstellen. Im Rahmen der Studie wurden konkrete Maßnahmen zur Aufwertung der Fußgängerbereiche, beispielsweise durch den gezielten Einsatz eines einheitlichen Materialkanons in der Pflasterung, einer hängenden Beleuchtung anstelle von Mastenleuchten und den Einsatz einer einheitlichen, wertigen Möblierung empfohlen. Vorhandene gestalterische Elemente, wie Brunnen und Skulpturen und Spielgeräte fanden in der Planung weiterhin Berücksichtigung und sollten im Rahmen der Neugestaltung an signifikanten Standorten aufgestellt werden.

Auch die vorhandenen Bäume wurden in ihrer hohen Bedeutung für die Delmenhorster Fußgängerzone aufgegriffen und sollten weitestgehend erhalten werden. Nur an sehr gebäudenahen Standorten, an denen die Bäume stark verschatten oder die Sichtbeziehungen stark eingeengt werden, sollten Alternativen geschaffen werden.

Die herausgearbeiteten linearen und orthogonalen Strukturen wurden später als Grundlage der Umsetzungsmaßnahmen der Stadt Delmenhorst übernommen. Aufbauend auf der Studie wurden die gestalterischen Grundsätze weiter ausgearbeitet und in die Tat umgesetzt, so dass heute ein harmonisches und ganzheitliches Erscheinungsbild der Fußgängerzone entsteht.



▲ Straßenpflasterung in Zonen



▲ Einheitliche Beleuchtung



▲ Schutzgitter für Bäume



▲ Rundbänke



▲ Brunnen

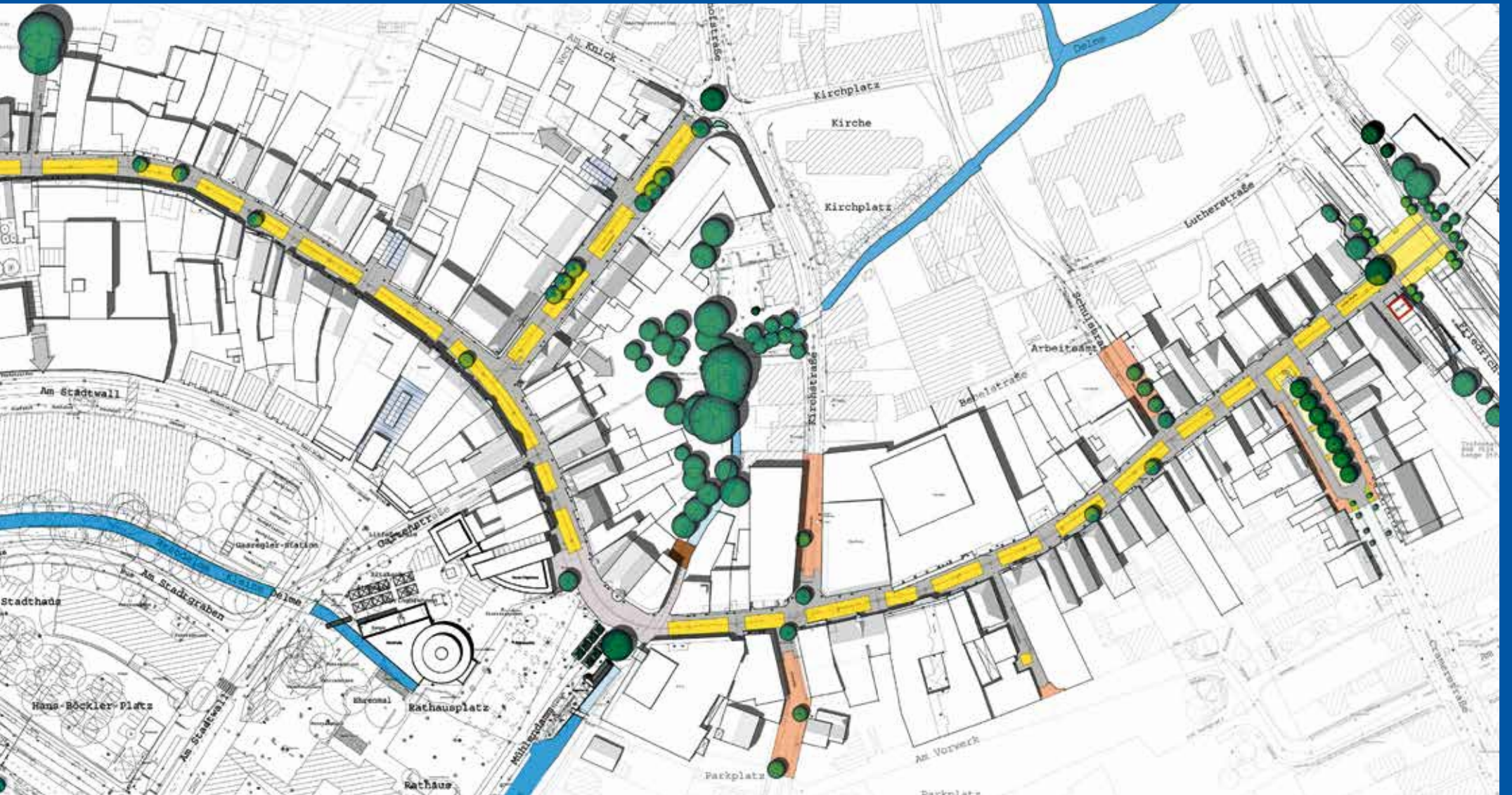


▲ Bänke



▲ Spielgeräte





Plan: Fußgängerzone Lange Straße – Bahnhofstraße | Casa 2, Büro für Architektur und Städtebau, Braunschweig (2002)

Öffentlichkeitsarbeit und Presseberichte | Die Sanierung in Schlagzeilen

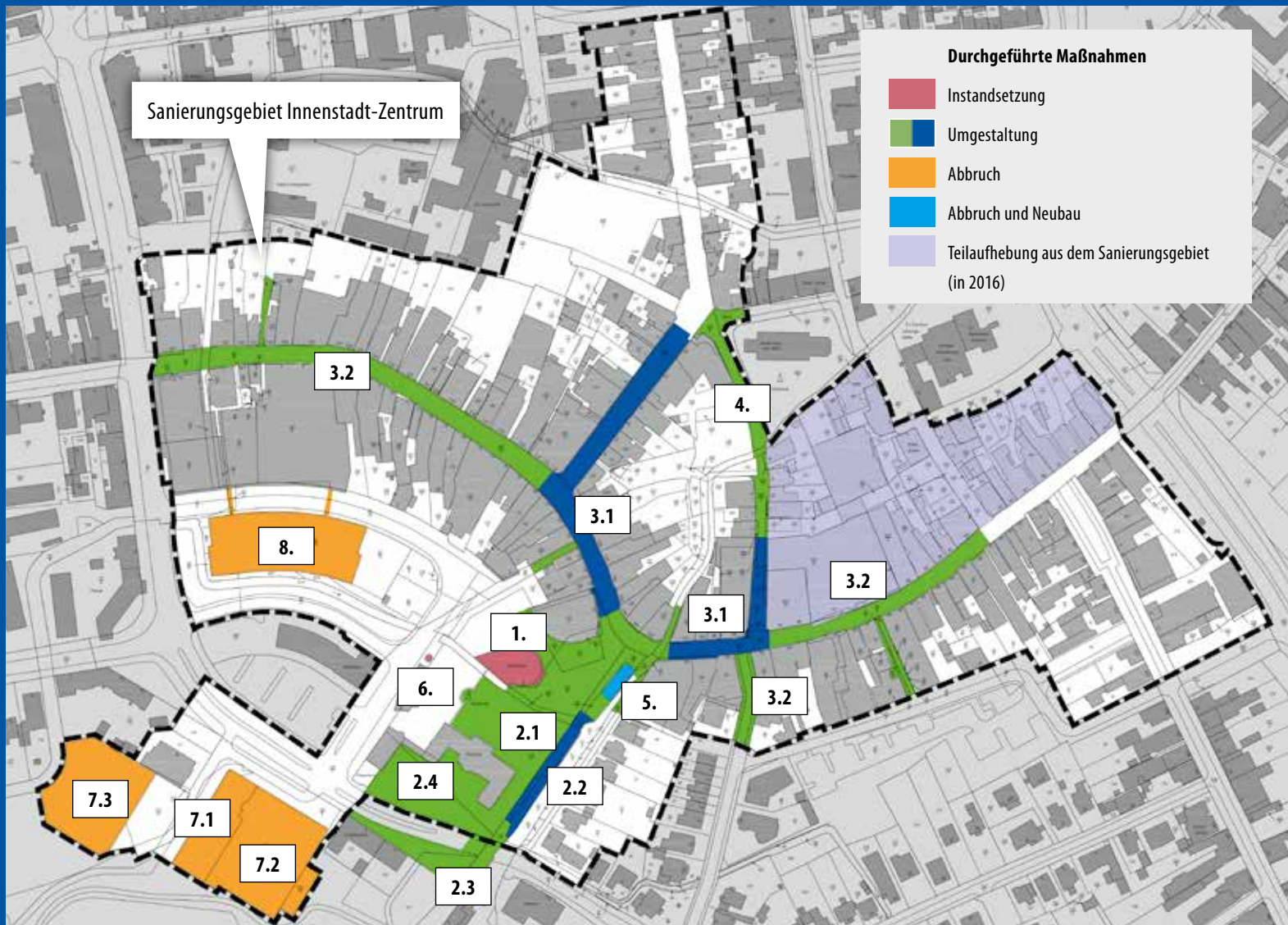
In regelmäßigen Abständen wurden die Bürger über die Presse und in Bürgerversammlungen zu den einzelnen Planungen und Straßenbaumaßnahmen informiert.



Das Sanierungsgebiet Innenstadt-Zentrum in der Städtebauförderung

Im Jahr 2006 wurde das Sanierungsgebiet durch Ratsbeschluss förmlich gemäß § 142 BauGB festgelegt. Damit erfolgte der offizielle Startschuss zur städtebaulichen Sanierung im Rahmen des Förderprogramms „Sanierung und Entwicklung“. Der finale Geltungsbereich des Sanierungsgebietes fokussierte auf die Lange Straße und Bahnhofstraße und wurde gegenüber des vorher analysierten Gebietes verkleinert.

1. Instandsetzung Markthalle
- 2.1 Umgestaltung Rathausplatz
- 2.2 Umgestaltung Delmeterrassen
- 2.3 Übergang Graftanlagen/ Bismarckstr.
- 2.4 Umgestaltung Bismarckplatz
3. Umgestaltung Fußgängerzone: Lange Straße von Marktstraße bis Schulstraße samt Seitenstraßen (Jeansgasse, Parkstraße, Kirchstraße, Wallstraße, Gartenstraße) sowie die Bahnhofstraße bis Kreuzung Am Knick
 - 3.1 1. BA
 - 3.2 2. BA
4. Umgestaltung nördlicher Bereich Kirchstraße, Pflasterung und Neugestaltung
5. Abbruch Obstkorb und Neubau
6. Teilabbruch Überdachung Bushaltestelle/ Aufstellen mobiles Toilettenhäuschen
- 7.1 Abriss Hotel am Stadtpark
- 7.2 Abriss Delmeburg
- 7.3 Abriss Delmehalle
8. Abbruch City-Parkhaus



Das Förderprogramm „Sanierung und Entwicklung“

Das 1971 bis 2012 durchgeführte „klassische“ Programm der Städtebauförderung „Sanierung und Entwicklung“ fokussierte zum einen auf städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zur Schaffung neuer Nutzungsstrukturen in Quartieren, die für die Gemeinde von besonderer Bedeutung sind. Ein zweiter Schwerpunkt lag auf der Behebung so genannter städtebaulicher Missstände durch Erneuerung der städtebaulichen Bestandsstrukturen.

Unter anderem sollte durch das Förderprogramm die Vitalität von Stadtquartieren durch Infrastruktur-, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen erhöht werden und in zentralen Innenstadtlagen die Einzelhandelsfunktion gestärkt und nachhaltig gesichert werden.

Die Umgestaltung des Rathausplatzes

Der Rathausplatz übernimmt in der langgezogenen Fußgängerzone eine wichtige Scharnierfunktion. In den Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Missstände und die dringenden städtebaulichen und verkehrlichen Erneuerungen des Rathausplatzes aufgezeigt. Die Funktionsfähigkeit dieses Bereiches war in Bezug auf die bisherige Nutzung als „wilder“ Parkplatz stark eingeschränkt. Die mangelnde Barrierefreiheit des Platzes aufgrund hoher Bordsteinkanten begrenzte die Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für bewegungseingeschränkte Fußgänger stark. Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Bereiches unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion summierten sich letztlich zu massiven städtebaulichen Missständen.

Die Umgestaltung des Rathausplatzes ist in der Innenstadtsanierung neben der Grundsanierung der Oberflächen in der Fußgängerzone die zentrale Maßnahme zur Aufwertung der Innenstadt. Durch die Neugestaltung wurde eine deutlich höhere Aufenthaltsqualität geschaffen. Seine Inwertsetzung stärkt daher nicht zuletzt auch die Einzelhandelssituation in der Innenstadt. Durch den Einsatz hochwertiger Granitsteine wirkt der Rathausplatz nun in seiner städtebaulichen Qualität ausgezeichnet und lädt auch außerhalb der Wochenmarktzeiten zum Verweilen ein. Als gestalterische „Highlights“ sind die im Boden eingelassenen Beleuchtungselemente – die sogenannte Lichtspur – zu nennen, mit denen der unterirdisch kanalisierte Wasserverlauf der Delme optisch auf dem Rathausplatz nachempfunden wird.

Durch die flankierende Neuordnung der Randbebauung (insbesondere Obstkorb mit gastronomischer Nutzung und Sanierung der Markthalle) sowie die Herstellung der Delmeterrassen und

der Anlage von Grünbeeten mit Sitzgelegenheiten wird der Rathausplatz seiner Bedeutung als zentrale Stelle im Stadtgefüge gerecht.



▼ Rathausplatz vor der Sanierung



▼ Lichtspur ▲ Rathausplatz nach der Sanierung



▼ Bänke und Beete



▲▼ Ehrenhof am Rathausplatz vor und nach der Umgestaltung



▼ Wassersäule und Brunnen



Instandsetzung der Markthalle

Die stadtbildprägende Markthalle wurde über viele Jahre vernachlässigt, fehlende Instandsetzung prägte dieses architektonisch einmalige Gebäude, das 1920 nach den Plänen des Bremer Architekten Heinz Stoffregen den Abschluss des aus Rathaus, Wasserturm, Ehrenmal und Markthalle bestehenden Ensembles bildete. Das denkmalgeschützte Gebäude, das teilweise durch einen Kiosk und eine Eisdiele genutzt wurde, schöpfte sein Potenzial für die Nutzung durch die Delmenhorsterinnen und Delmenhorster nicht aus. Nach der Auflösung des Erbbaurechtsvertrags wurde die Markthalle umfassend saniert und modernisiert. Nach einer wechselvollen Geschichte konnte damit der Stadt, den Bürgern, Institutionen, Unternehmen und Vereinen ein attraktiver Veranstaltungs- und Versammlungsort bereitgestellt werden, der nicht nur aufgrund seiner exponierten Lage eine Ausnahmestellung einnimmt.



Umgestaltung Delmeufer zu Delmeterrassen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Mangel an Freiraumqualitäten insbesondere der Erlebbarkeit der Wasserzugänge in der Delmenhorster Innenstadt festgestellt. Bei der Neugestaltung des Delmeufers am Rathausplatz wurde das Ziel, Wasser erlebbar zu machen, erreicht. Eine hochwertige Ufergestaltung mit Sitzmöglichkeiten lädt heute zum Verweilen auf den neuen Delmeterrassen ein.



Abbruch Obstkorb und Neugestaltung

Das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Delmeufer gelegene Gebäude, der sogenannte „Obstkorb“ befand sich zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und wirkte sich aufgrund seiner exponierten Lage am Eingang des Rathausplatzes negativ auf den Gesamteindruck aus.

Nach der Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Abbruch und einen modernen Neubau eine attraktive Außen-gastronomie angesiedelt, die einen Besuchermagnet in der Fußgängerzone darstellt und den Rathausplatz insbesondere an sonnigen Tagen belebt.



Übergang Graftanlagen/Bismarckstraße

Die Graftanlage mit ihrer herausragenden Bedeutung in zentraler Lage befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Durch die stark befahrene Bismarckstraße wurde diese Freiraumqualität jedoch von der Innenstadt und von der Fußgängerzone abgeschnitten. Die im Rahmen der Sanierung geschaffene auffällige Aufpflasterung an der Ampelanlage vom Rathausplatz über die Bismarckstraße „ins Grüne“ bewirkt eine bessere fußläufige Anbindung und höhere Präsenz der Verbindung im Stadtbild.



▲ Übergang vor der Sanierung



Umgestaltung Bismarckplatz

Der Bismarckplatz bietet ein hohes Entwicklungspotenzial als stadträumliche Verlängerung des Rathausplatzes und als „Gegenüber“ der Graftanlage. Mit Abschluss der Stadtsanierung wird dort eine Zerr-Eiche gepflanzt, Sitzbänke montiert, Bodenleuchten eingebaut, Abfallbehälter sowie neue Bänke aufgestellt. Die Erneuerung der Stadtmöblierung im gleichen „Look“ zur Fußgängerzone wertet den Vorplatz des Rathauses auf.



▲ Der Bismarckplatz erhält ebenfalls eine neue Stadtmöblierung ▼



Teilabbruch Überdachung und Aufstellung des mobilen Toilettenhäuschens

Durch den teilweisen Rückbau der veraltet und überdimensioniert anmutenden Überdachung im Bereich der innerstädtischen Bushaltestelle wurde ein durchlässiger Gesamteindruck des Wartebereiches geschaffen und der Blick auf das Ehrenmal und den Übergang zum Rathausplatz gelenkt. Das angrenzende mobile Toilettenhäuschen kann bedarfsgerecht aufgestellt und auch abtransportiert werden.



Die Umgestaltung der Fußgängerzone

Die Fußgängerzone bildet das Herzstück der Delmenhorster Innenstadt und ist für Besucher aus dem Umland das Aushängeschild der Stadt. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Erneuerungsbedarf, insbesondere der Oberflächen und der Stadtmöblierung festgestellt. Durch das veraltete Design des vorhandenen Pflasters und die deutlich in die Jahre gekommene Möblierung wirkte die Fußgängerzone unstrukturiert und unzeitgemäß. Konstruktions- und altersbedingte Mängel, wie z. B. Unebenheiten in der Oberfläche führten bei Regenfall zu Pfützenbildung und verfestigten den insgesamt wenig einladenden, tristen Gesamteindruck.

Die Stadt Delmenhorst hat eine umfassende Gestaltungsplanung für die gesamte Fußgängerzone erarbeitet. In einem interdisziplinären Abstimmungsprozess wurden die Entwürfe zur Neugestaltung der Oberflächen, der Beleuchtung, der Möblierung und nicht zuletzt der Baumbestände in der Lange Straße bestimmt.

Gestalterisch wurde eine klare Zonierung der Fußgängerzone umgesetzt. Sogenannte Teppiche bilden einen Hauptbaustein der neuen Pflasterung. In der Umsetzung wurde durch die Unterscheidung zwischen dunkleren und helleren Oberflächenbelägen eine Differenzierung zwischen dem mittigen 4–5 Meter breiten Hauptlaufbereich und den Vorbereichen der Einzelhandelsbetriebe geschaffen. Unter Einbeziehung der Bevölkerung wurden zwei verschiedene Farbvor schläge für die neue Pflasterung vorgestellt und die Verwendung der eingesetzten Materialien öffentlich abgestimmt.

Die Verbesserung der Barrierefreiheit wurde im Rahmen der Neugestaltung der Fußgängerzone ebenfalls als Sanierungsziel

verfolgt. Das neu hergestellte Blindenleitsystem dient als taktiles und gestalterisches Element und ist mittig in die Laufzone eingearbeitet. Zudem konnte durch die Neupflasterung in weiten Teilen der Fußgängerzone unter Einbindung der Anlieger ein barrierefreier, stufenloser Zugang zu den Geschäftseingängen geschaffen werden.

Bei der Möblierung innerhalb der Fußgängerzone wurden für die Bänke und Mülleimer zueinander passende auf die übrigen Einbauten abgestimmte Materialien ausgewählt. Diese verstärken einen hochwertigen Gesamteindruck. Die vorhandenen gestalterischen Elemente wie Figuren, Wasserspiele, Spielgeräte und Brunnen wurden im Zuge der Umgestaltung in gleicher Anzahl an geeigneten Stellen installiert. Die vorhandenen Bäume wurden nach Möglichkeit erhalten bzw. ersetzt und teilweise umpositioniert. Durch die umfangreichen Einbauten im Untergrund war die Auswahl der Baumstandorte stark eingeschränkt, trotzdem wurde eine Maximallösung mit möglichst vielen Bäumen erarbeitet. Hierbei war ein sensibler und nicht immer konfliktfreier Umgang mit den Interessen der Delmenhorster Bevölkerung gefragt. Um die Begrünung der Fußgängerzone zu erhöhen, wird der Baumbestand mit mobilem Grün in Kübeln ergänzt. Die bisherige, veraltete Beleuchtung wurde durch zeitgemäße, modernere Beleuchtungsmasten ersetzt und auf Einzelstandorte reduziert. Die Anschlüsse zu bereits



Baumpflanzungen bereichern auch künftig das Stadtbild

sanieren Straßen und befahrenen Bereichen wurden bewusst durch einen stimmigen Materialwechsel in der Oberflächengestaltung kenntlich gemacht.

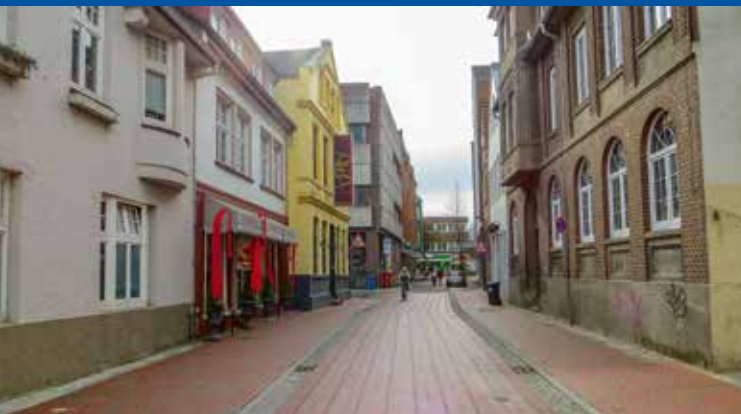
Dabei ist nicht zu vergessen, dass neben der beschriebenen Neugestaltung der Oberflächen und Einbauten und der damit einhergehenden Aufwertung der Fußgängerzone aus Investitionsmitteln der Stadt die umfangreiche Bodensanierung entlang der Lange Straße realisiert worden ist. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme wurden annähernd alle Leitungen und Hausanschlüsse erneuert. Der Untergrund der Lange Straße und des Rathausplatzes wurde komplett ausgetauscht und mit Hilfe eines speziellen Geotextils neu aufgebaut, da er sich als nicht tragfähig erwies. So wurde sichergestellt, dass die Innenstadt für die kommenden Jahrzehnte von dem hochwertigen Pflaster profitieren wird. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln wurde dabei durch weitere Investitionen der Stadt flankiert.



Gittergewebe erhöhen die Belastbarkeit des teils moorigen Untergrundes

Die Sanierung der ...

Kirchstraße



Bahnhofstraße



Parkstraße



Die Umgestaltung der Lange Straße



▲ Neben der Erneuerung der Kanalisation sichert ein eingebrachtes Geotextil die Tragfähigkeit



▲ In der Innenstadt befinden sich zahlreiche Spielgeräte





▲ ▼ Vor und nach der Sanierung



▲ Zonierter Straßenraum mit taktilen Mittelstreifen um auch sehbehinderten Mitbürgern die Orientierung zu erleichtern



▲ Zahlreiche Brunnen und Skulpturen beleben das Stadtbild

Freilegung und Abbruch

Die maroden Gebäude der Delmeburg und der Delmehalle stellten im Rahmen der Sanierung einen erheblichen städtebaulichen Missstand in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt dar. Obendrein ergab sich eine besondere Situation mit dem benachbarten Hotel Am Stadtpark, die sich für die Entwicklung der Stadt als Bedrohung abzeichnete und ein Handeln erforderlich machte.

Der Eigentümer und Betreiber des Hotel Am Stadtpark war in den zurückliegenden Jahren offenbar in eine finanzielle Zwangslage geraten, die zu einem öffentlich bekannt gemachten Kaufangebot einer bekannten rechtsradikalen Person bzw. Gruppierung führte. Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Delmenhorst zeigten großes Engagement, um zu verhindern, dass Delmenhorst zum Zentrum rechter Gruppen werden könnte. Der Vorgang ging Monate lang durch die regionale, nationale und internationale Berichterstattung. In schwierigen Verhandlungen ist es der Stadt gelungen, das Grundstück durch die stadteigene Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft zu erwerben.

An das Hotelgrundstück grenzte direkt das stadteigene Grundstück mit der „Delmeburg“, die als Veranstaltungssaal genutzt wurde. Gegenüber befand sich ein weiteres stadteigenes Grundstück mit der „Delmehalle“, die als Mehrzweckhalle genutzt wurde. Durch den Abbruch dieser beiden Gebäude sowie des leer stehenden Hotels am Stadtpark wurde im Bereich des sogenannten Graftbogens eine große Potenzialfläche geschaffen, auf der zukünftige städtebauliche Entwicklungen stattfinden können. Die Stadt hatte die Entwicklung der Flächen zunächst durch ein Bieterverfahren angestrebt, das jedoch ergebnislos blieb. Zwischenzeitig wurden die Flächen daher zunächst als zugängliche

Grünflächen sowie öffentlichen Parkplatz hergerichtet bis eine Neubebauung realisiert werden kann.

Das zentral gelegene City-Parkhaus konnte aufgrund der maroden Bausubstanz wirtschaftlich nicht saniert und erhalten werden. Der Abbruch und die nunmehr zeitnahe Neubebauung durch ein größeres Parkhaus mit mehr Stellplätzen, komfortableren Zuschnitten sowie E-Mobilität-Anschlüssen ist ein weiterer Schritt zur nachhaltigen Sicherung der Innenstadtfunktionen. Die Gestaltung der Parkhausfassade, die unter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet wurde, sichert ein positives Erscheinungsbild in diesem zentralen Stadtbereich.



▲ ▼ Aktuell wird die Freifläche nach dem Abbruch wieder mit einem Parkhaus bebaut



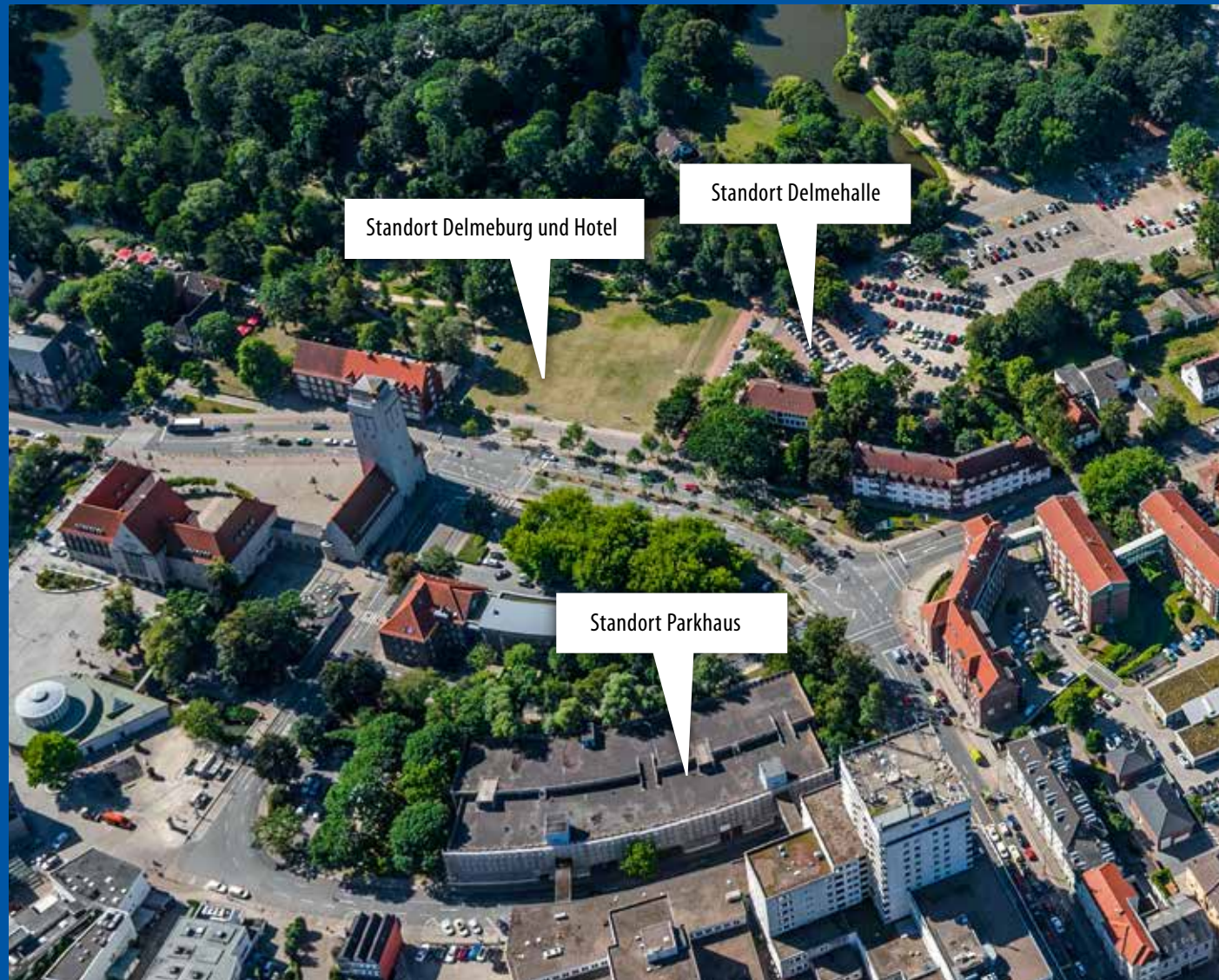
▲ Nach Abbruch der Delmehalle wird die Freifläche aktuell als Parkfläche genutzt



▲ Delmeburg (Hotel) vor dem Abbruch



▲ Die Fläche der Delmeburg ist bis heute unbebaut (und eignet sich in strengen Wintern als Eislauffläche)



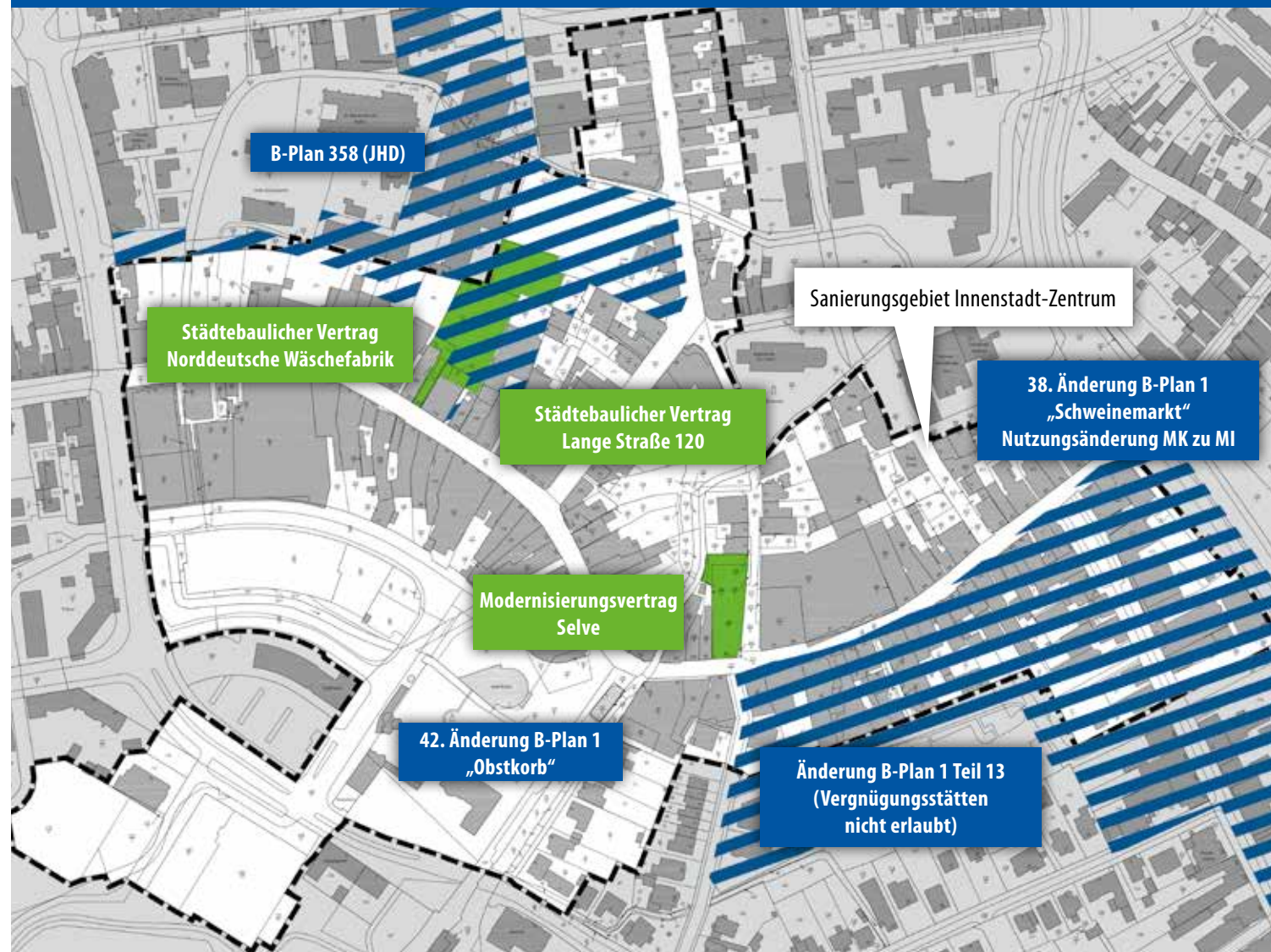
Bebauungspläne und städtebauliche Verträge

Die Stadt stellt für den Bereich der ehemaligen Norddeutschen Wäschefabrik einen Bebauungsplan zur baulichen Entwicklung des Quartiers zwischen der Lange Straße und dem Krankenhausgelände des ehemaligen St. Josef-Stiftes auf. Damit werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen, um das Gebiet für eine Erweiterung des Krankenhauses erheblich umzugestalten. Eine intensivere Nutzung und Neubebauung der Flächen könnten zukünftig zu einer deutlichen Aufwertung der städtebaulichen Situation führen.

Weitere planungsrechtliche Instrumente im Sinne der Sanierungsziele wurden u. a. durch die 38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, durch welche die Ansiedlung von stadtbildstörenden Vergnügungsstätten untersagt wird, erarbeitet. Ziel dieser Anpassung war der negativen Entwicklungstendenz durch einen schleichend einsetzenden „Trading-Down-Prozess“ entgegenzuwirken. Eine Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Bereich des Schweinemarktes soll die innerstädtische Funktion durch die Festsetzung als Mischgebiet nachhaltig stärken.

Durch die 42. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Obstkorb“ wurde 2008 Baurecht für einen mehrgeschossigen Neubau geschaffen, der die Platzsituation Rathausplatz seitlich fasst.

Das Planungsrecht für die „Markthalle“ wurde aufgrund seiner neuen Nutzung als Veranstaltungszentrum angepasst und die Festsetzung der Einzelhandelsnutzung zugunsten einer Gemeinbedarfsnutzung in diesem Bereich aufgeben.



Modernisierungsmaßnahmen

Die Funktionsschwächensanierung der öffentlichen Räume, insbesondere die Aufwertung der Fußgängerzone und des Rathausplatzes haben einen positiven Impuls für die innerstädtische Entwicklung und die Einzelhandelsituation gesetzt. Innerhalb der letzten Jahre engagierten sich zahlreiche Eigentümer/Innen und führten Modernisierungsmaßnahmen an ihren Wohn- und Geschäftshäusern im Stadtkern durch.

Der Stadtkern erfuhr dadurch eine deutliche optische Aufwertung. Viele leerstehende Objekte erhielten durch die Investitionen der Eigentümer wieder eine neue Nutzung.

Beispielhaft sei hier der Umbau des ehemaligen Selve-Gebäudes benannt. In der bislang unternutzten Einzelhandelsimmobilie wurden altengerechte, barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage geschaffen. In der Erdgeschosszone des Gebäudes konnte ein nachfragegerechter Nahversorger in der Fußgängerzone angesiedelt werden.

Durch die Aufwertung und Sanierung der Innenstadt – insbesondere der Fußgängerzone – mit öffentlichen Mitteln wurden die Eigentümer angeregt, ebenfalls in ihre Gebäude zu investieren. So entstand in den letzten Jahren durch den Impuls der Städtebauförderung eine Dynamik, die sehr zu einer positiven Entwicklung der Delmenhorster Innenstadt beiträgt.



Die Sanierung in Zahlen

Förderfähige Kosten 6.756.570 €



Modernisierungsmaßnahmen 1.843.080 €

Beseitigung baulicher Anlagen, sonst. Ordnungsmaßnahmen 764.024 €

Erschließungsmaßnahmen öffentlicher Straßenraum 3.557.856 €

Vorbereitende Untersuchungen, weitere Vorbereitungen, Abwicklung der Sanierung 591.610 €

Gesamtmitteleinsatz 11.040.600 €



Mittel des Bundes 2.252.200 €

Mittel des Landes 2.252.200 €

Eigenmittel der Stadt Delmenhorst 2.252.200 €

Zusätzliche Mittel der Stadt Delmenhorst 4.284.000 €

Rückblick und Ausblick

Die städtebauliche Sanierung der Delmenhorster Stadtmitte seit 2006 hat maßgeblich zur Aufwertung und Modernisierung der Innenstadt beigetragen, um sie als ein gleichermaßen leistungsfähiges wie lebens- und erlebenswertes Stadtzentrum zu erhalten und zeitgemäß weiter zu entwickeln.

Neben dem gezielten Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Behebung der städtebaulichen Missstände insbesondere in der Fußgängerzone, auf dem Rathausplatz und Umgebung wurden zudem erhebliche kommunale Investitionsmittel flankierend eingebracht. So wurden Mehrkosten für nicht förderfähige Maßnahmen in Höhe von rund 4,3 Millionen Euro aus dem städtischen Haushalt finanziert. Dies verdeutlicht die hohe Bedeutung der Revitalisierung der Innenstadt für die Stadt Delmenhorst.

Auch zukünftig wird die Innenstadt ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung in Delmenhorst sein. Nicht zuletzt aufgrund der Fortführung des Förderprogramms „Stadtumbau West“ im Bereich des ehemaligen Hertiekaufhauses in der Lange Straße sind wesentliche Veränderungsprozesse im Stadtbild zu erwarten. Ein hohes städtebauliches Potenzial für zukünftige Entwicklungen bieten die Flächen am Graftbogen, hier wird seitens der Stadt in der Zukunft ein Fokus auf eine neue Nutzung der nach dem Abbruch frei gewordenen Grundstücke gelegt.

Das abgeschlossene Sanierungsgebiet soll seine Funktion als Standort für hochwertigen Einzelhandel, innenstadtnahes Wohnen sowie dem Wohnen dienende Gewerbe und private wie öffentliche Dienstleistungen bewahren und weiterentwickeln. Nach der Beendigung der städtebaulichen Sanierung ist es die Aufgabe aller an der Innenstadt Interessierten im Dialog die

erreichten Ziele zu bewahren und weiter zu entwickeln. Dabei wird es neben der Sicherung eines vielfältigen Einzelhandelsangebotes vorrangig darum gehen, moderne und hochwertige Wohnungen mit einem lebenswerten Wohnumfeld sowie funktionierender Infrastruktur für weite Bevölkerungskreise zu schaffen. Dies betrifft sowohl Eigentümer wie auch Nutzer der im Sanierungsgebiet befindlichen Immobilien, die Stadtverwaltung sowie alle weiteren privaten wie öffentlichen im Sanierungsgebiet tätigen Institutionen.

Eine hohe Bedeutung für die nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels wird dem Citymanagement, welches seit 2016 bei der Delmenhorster Wirtschaftsförderungsgesellschaft angesiedelt ist, beigemessen. Der über das Citymanagement initiierte Dialog und das gemeinsame strategische Vorgehen der Gewerbetreibenden sind unverzichtbar für die zukünftige Sicherung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Die Stadt Delmenhorst lässt für die Zeit nach dem Programmausstieg bzw. dem Ende der städtebaulichen Sanierung derzeit ein Verstetigungskonzept erarbeiten. Mit diesem Konzept ist das Ziel verbunden, zum Abschluss der staatlichen Investition die Sanierungserfolge zu sichern und die angestoßenen Prozesse zu verstetigen und darüber hinaus offene Themen und Herausforderungen für die zukünftigen Entwicklungen der Innenstadt zu identifizieren.



Impressum



Herausgeber

Stadt Delmenhorst
Fachdienst Stadtplanung
Am Stadtwall 1 (Stadthaus)
27749 Delmenhorst



Redaktion

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen
www.baubeconstadtsanierung.de

Texte

Verena Andreas, Julia Breuning, Julika Talke, Bianca Matthes

Fotos:

Seite 2: Porträt des Oberbürgermeisters – Oliver Saul
Luftbilder: Studio b, Bremen (2016)
Kartengrundlagen (soweit nicht anders vermerkt) – LGLN Niedersachsen
sowie Fotos aus dem Archiv der Stadt Delmenhorst

Stand: April 2018

Diese Broschüre wurde aus Städtebauförderungsmitteln finanziert.



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



Niedersächsisches Ministerium
für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz