



Protokoll 2. Arbeitsgruppensitzung „Baukultur und Siedlungsentwicklung“

Ort: Mehrum, Mehrzweckgebäude
Datum: Montag, 29.08.16
Uhrzeit: 18:15 Uhr bis 20.00 Uhr

Teilnehmer:

Jens Böker, Andreas Brinkmann, Anke Strube, Karl-Heinz Bode, Florian Löhr, Heinz Heuer, Marianne Bläsig, Werner Bähr, Renate Rehnelt, Jürgen Rehnelt, Silke Aumann, Torsten Habekost, Anne-Kathrin Haller, Corinna Szanwald, Jörg Aumann, Jürgen Könnecker, Peter Goor, Olaf Gesecke, Armin Brandes, Monika Traub

Tagesordnung

1. Begrüßung, Organisatorisches, Protokoll
2. Vorstellung der Bestandskartierung
3. Erarbeitung eines Leerstands- und Baulückenkatasters
4. Gruppenarbeit
5. Vorstellung der neuen Dorferneuerungsrichtlinie/Bewertungsschema
6. Ankündigungen

1. Begrüßung, Organisatorisches, Protokoll

Frau Traub eröffnet das 2. Arbeitsgruppentreffen der Arbeitsgruppe „Baukultur und Siedlungsentwicklung“ und begrüßt die anwesenden Teilnehmer im Mehrzweckgebäude in Mehrum. Das Protokoll der letzten Sitzung wurde den Teilnehmern zugestellt. Es gibt keine Änderungen.

2. Vorstellung der Bestandskartierung

Um einen Überblick über die förderfähigen Gebäude im Planungsraum zu erhalten, wurden vom Planungsbüro Warnecke alle Gebäude von außen in Augenschein genommen und bzgl. bestimmter für die Dorfentwicklung bedeutsamer Merkmale kartiert. Aufgenommen wurden dabei sämtliche Gebäude, die bis Mitte der 1950er Jahre entstanden sind, sowie alle landwirtschaftlich genutzten Gebäude. Die Kartierungsergebnisse wurden im Arbeitskreis vorgestellt und die Kartierungsmerkmale erläutert. Die Karten geben einen Überblick über die bauliche Beschaffenheit und Fassadenqualität der Altbausubstanz. Viele Gebäude weisen heute infolge von Modernisierungen und Umbauten kein einheitliches Erscheinungsbild mehr auf. Die Dorfentwicklungsplanung differenziert daher, aufbauend auf der Erfassung des gesamten Altbaubestandes, die ortsbildprägenden Gebäude. Bezüglich des Veränderungsgrades wurden folgende Gebäudekategorien gebildet:

- **Gebäudebild**

Maßstabsetzende, merkmalsgebende Gebäude (A-Gebäude)

Bei diesen Gebäuden handelt es sich um weitgehend, nahezu im ursprünglichen Erscheinungsbild erhaltene Bausubstanzen. Daher sind sie als maßstabsetzend für die ortsbildtypischen



Gestaltungselemente in Ausrichtung auf die Fördergrundsätze der Gebäudesanierung im Rahmen der Dorfentwicklung anzusehen. Als A-Gebäude sind beispielsweise die Kirchen zu nennen.

Bedingt ortsbildprägende Gebäude (B-Gebäude)

Diese Einstufung umfasst diejenigen Altbauten, die durch Modernisierungen und Umbauten im Erscheinungsbild verändert wurden. Der überwiegende Teil der Altgebäude fällt in diese Gruppe. Ein großer Teil der alten Gebäudesubstanz wurde im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen bereits mit material- und ortsuntypischen Element verändert. Oft verändern ungeteilte und liegende Fensterformate, die in sich aufeinander abgestimmte konstruktionsbedingte Maßstäblichkeit des Gebäudes. Darüber hinaus nahmen in den letzten Jahrzehnten Verkleidungen mit Faserzement- und Kunststoffplatten zu, um einen vermeintlich verbesserten Wärme- oder Wetterschutz zu erzielen. Vormauerungen oder Verputzen von Ziegelstein- wie Fachwerkfassaden sind weitere Veränderungen an den Altgebäuden.

Bei den A und B-Gebäuden handelt es sich um ortsbildprägende, erhaltenswerte und gleichzeitig förderungswürdige Gebäude.

Ehemals ortsbildtypische Gebäude (C-Gebäude)

Hierbei handelt es sich um Gebäude, die ihrem Ursprung nach ortsbildprägende Bausubstanzen darstellen, deren äußeres Erscheinungsbild aber durch umfangreiche Veränderungen (z.B. Um- und Anbauten, Fassadenverkleidungen, Proportionsveränderungen) derart umgestaltet wurden, dass sie ihre ehemalige ortsbildprägende Wirkung weitgehend verloren haben.

Neben der Erhaltung bestehender ortsbildprägender Gebäude wird im Rahmen der Dorfentwicklung angestrebt, die veränderten Gebäude wieder in das Ortsbild zu integrieren.

▪ Gebäudezustand

Die Beurteilung der einzelnen Gebäude wurde darüber hinaus anhand des Merkmals „Zustand der Altgebäude“ vorgenommen. Die Gebäudeklassifizierung entspricht dabei einer visuellen, von außen vorgenommenen Einschätzung, die auf den Merkmalen wie Zustand der Außenwände, Dächer, Fachwerk, Fenster und Türen basiert. Obwohl die Einstufung keine detaillierte Einzeluntersuchung durch einen Sachverständigen bei einer möglichen Sanierung oder Förderung über die Dorferneuerung ersetzen kann, ist sie dennoch geeignet, ein Bild vom Gesamtzustand der Gebäudesubstanz im Planungsraum zu vermitteln.

Die Gebäude wurden jeweils einer der drei nachfolgend beschriebenen Zustandsklassen zugeordnet:

- **Leichte Schäden:** Ausbesserungen, schadhafter Bauteile, Ausbesserungen und Verstärkungen bestehender Bauteile, größeren Ausmaßes. Neuanfertigung von geringem Ausmaß. **Umfangreiche Schönheitsreparaturen** (z.B. neuer Farbanstrich etc.).
- **Mittlere Schäden:** Auswechseln schadhafter Bauteile größeren Ausmaßes. Übersteigt den Umfang von üblichen Schönheitsreparaturen. Fenster, Fassade, Dacheindeckung sind nicht mehr voll funktionsfähig, aber die tragende Konstruktion ist unbeschädigt; hier sind **Erneuerungsmaßnahmen notwendig**.



-
- Schwere konstruktive Schäden. Sehr hoher Anteil an Auswechselungen und Neubauteilen, Veränderungen an Konstruktion und Tragwerk. Fenster, Fassade, Dacheindeckung sind nicht mehr voll funktionsfähig und die tragende Konstruktion ist schadhaft, so dass umfangreiche **Sanierungsmaßnahmen notwendig** sind. Erneuerungen nur mit sehr hohem Aufwand möglich.

3. Leerstands- und Baulückenkataster

Zur Anerkennung der Dorfentwicklungsplanung ist die Gemeinde Hohenhameln verpflichtet, ein Leerstands- und Baulückenkataster vorzulegen. Über 100 der insgesamt 412 Städte, Samt- und Einheitsgemeinden in Niedersachsen, unter anderem auch die Gemeinde Hohenhameln, benutzen inzwischen das vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) angebotene Baulücken- und Leerstandskataster.

Neben der einfachen Erfassung und Anzeige von leer stehenden Gebäuden und Baulücken, ist besonders die Anzeige der Einwohneraltersstruktur von besonderer Bedeutung. Das Baulücken- und Leerstandskataster wurde speziell für Kommunen entwickelt und hilft in erster Linie den Verwaltungen. Diese versprechen sich davon eine konkrete Unterstützung bei der Ortsentwicklungsplanung, beispielsweise bezogen auf Schulen und Schulwege, Spielplätze, Senioren- und Nahversorgungseinrichtungen oder ärztliche Versorgung oder der Ausweisung von Neubaugebieten.

Das Kataster soll einen Überblick über die Nutzung der Grundstücke in der Dorfregion Equord, Mehrum und Soßmar liefern und mindestens folgende Aussagen enthalten:

- Leerstände
- Leerstände mit Verkaufsbereitschaft (wenn möglich)
- Potenzielle Leerstände (mit Einwohnerdaten verknüpft)

- Unternutzungen
- potenzielle Unternutzungen

- Freiflächen
- Freiflächen verfügbar
- Freiflächen als Bauland geeignet
- Freiflächen als Bauland geeignet, verfügbar

4. Gruppenarbeit

Gemeinsam wurde im Arbeitskreis in kleinen Gruppen ein Abgleich der Gebäudeeinstufung, Aussagen zu leer stehenden, untergenutzten und bestandsgefährdeten Gebäuden sowie ehemalige Nutzungen in den betreffenden Ortslagen zusammengetragen und die Informationen auf den Arbeitskarten vermerkt.

Die vorliegenden Grundinformationen zum Gebäudeleerstand bzw. zur Unternutzung werden der Gemeinde nun zur Erarbeitung des notwendigen Katasters auf der Grundlage des Modells der LGLN zur Verfügung gestellt.



5. Ankündigungen

Das nächste Arbeitsgruppentreffen findet statt am Montag, **24.10.16 um 18.15 Uhr** (Mehrum, Mehrzweckgebäude).

Thema: Siedlungsentwicklung aus der Perspektive der Dorfentwicklung

Protokoll erstellt: Monika Traub, 04.10.16