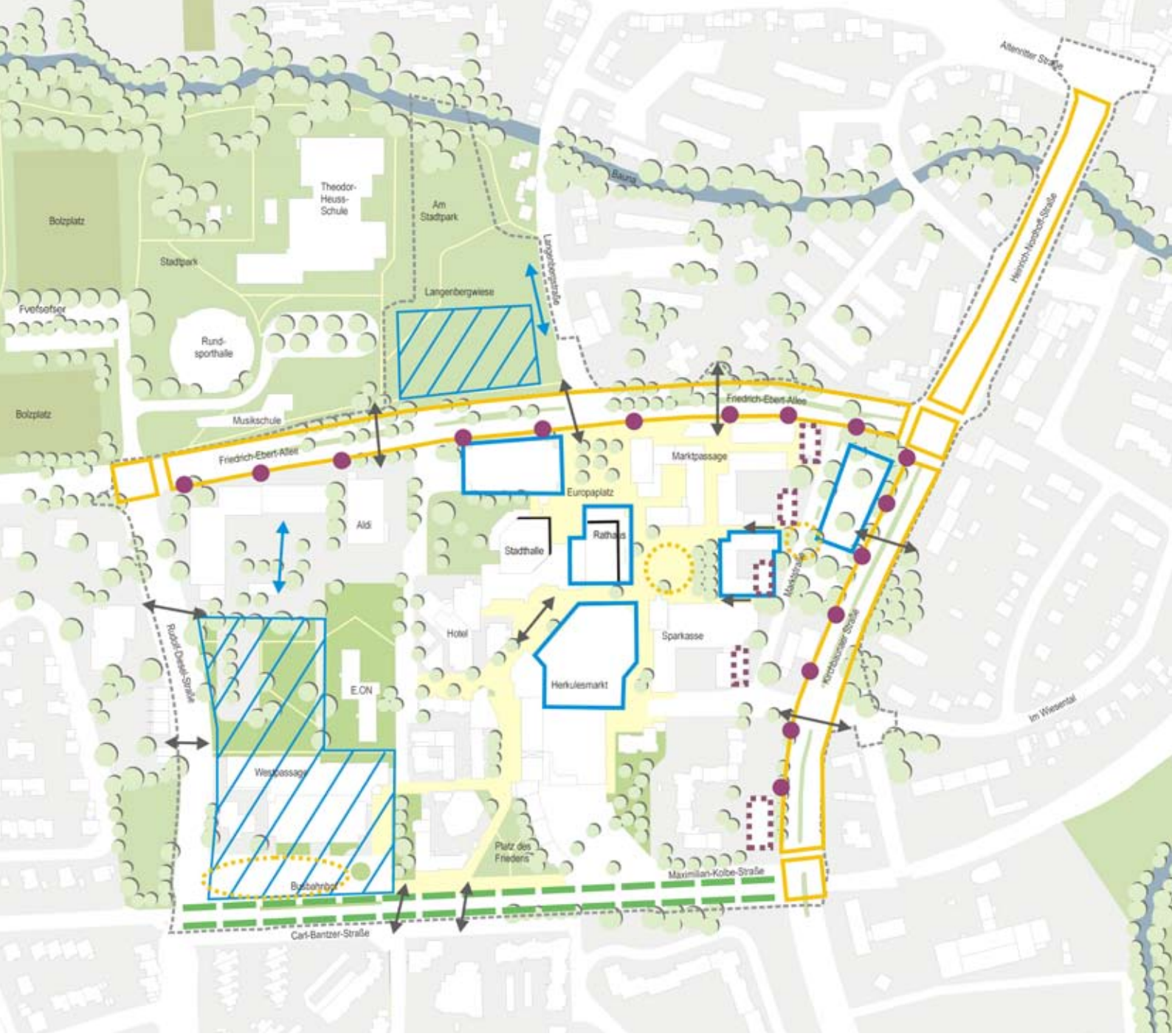


Endbericht

Aktive Kerne Baunatal

baunatalaktiv

Verfasser

Rolf Junker
Andraes Mayer

Junker und Kruse
Stadtforschung ▪ Planung
Markt 5
44137 Dortmund
Tel. 0231 – 55 78 58 0
Fax 0231 – 55 78 58 50
info@junker-kruse.de

Mai 2010

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenfassung 6

2 Fördergebiet 9

3 Allgemeine Rahmenbedingungen 10

Die Region: Starke Zentren in der Umgebung! 10
Die Neue Stadt Baunatal: Grün und familienfreundlich! 10

4 Bestandsanalyse 12

Erschließung: Die auto- und fußgängergerechte Stadt! 12
Baustruktur: Dichte in großzügigen öffentlichen Räumen! 12
Öffentlicher Raum: Kleinteilige Strukturen und Grün! 14
Funktionale Gliederung: Städtische Vielfalt um einen Marktplatz! 14
Bestand Einzelhandel: Nahversorgungsorientiert! 16
Fazit: Stärken und Schwächen! 20
Aktuelle Entwicklungen 23

5 Das Leitbild: Baunatal Aktiv - maßvolle Erweiterung und umfassende Modernisierung! 26

6 Projekte und Maßnahmen 29

Vom SB-Warenhaus zum Innenstadtmagnet - der Herkulesmarkt! 32
Das Rathaus - ein Haus für Bürger und ein Magnet im Zentrum! 34
Das Geschäftszentrum weiterbauen: Neue Einzelhandelsbausteine! 38
Ein neuer Stadteingang und Entwicklung attraktiver Blöcke! 41
Das Westviertel - Entwicklung und Einbindung in die Innenstadt! 45
Langenbergwiese - Umgestaltung mit Entwicklungspotenzial! 47
Verkehrsstraßen - Umgestaltung zu „Adressen“ im Zentrum! 49
Ein attraktiver öffentlicher Raum als Aushängeschild! 53
Ein Gestaltungswettbewerb für nachhaltige Qualität! 55
Wohnen an der Innenstadt und im Grünen! 59
Lokale Ökonomie - Wirtschaftsförderung als Hilfe zur Selbsthilfe! 60
Ein attraktives Gesicht des Zentrums - der Verfügungsfonds! 62

7 Zeitplanung **65**

8 Finanzierungsplanung **66**

9 Organisations- und Beteiligungsstruktur **67**

10 Schlussbetrachtung **71**

1 Zusammenfassung

Die Innenstadt Baunatals steht - wie viele andere Innenstädte - in einem erheblichen Wettbewerb. Baunatal hat es mit einem starken Oberzentrum, der Kasseler Innenstadt und zwei räumlich nicht-integrierten Mitbewerbern, dem Einkaufszentrum DEZ in Kassel-Oberzwehren und dem Ratiomarkt in Baunatal-Hertingshausen, zu tun. Diese Situation macht es für Baunatal schwer, sich als Mittelzentrum, der Einwohnerzahl „angemessen" zu behaupten.

Hinzu kommen interne Schwächen: Die maßgeblich in den 1970er Jahren entstandenen Strukturen der Innenstadt können immer weniger den heutigen Ansprüchen an eine ausstrahlungsfähige, ökonomische und gesellschaftliche Mitte genügen. Das Zentrum schottet sich ab und wirkt baulich „angestaubt". Das Warenangebot ist im Wesentlichen grundversorgungsorientiert, Leerstände werden zum Dauerproblem. Auch das die Mitte prägende Rathaus weist Schwachpunkte auf. Neben der schlechten energetischen Bilanz der Bausubstanz „platzt" die Bücherei der Stadt förmlich „aus allen Nähten" und kann ihre Funktion als Anziehungspunkt im Zentrum nur noch bedingt wahrnehmen. Stärken sind die Angebote der Stadthalle sowie die freundlich gestaltete Fußgängerzone. Insgesamt wird jedoch im Zentrum Baunatals kein attraktives Innenstadterlebnis geboten. So ist es kein Wunder, dass die Zahl der Besucher ständig abnimmt. Wenn nicht entschieden gegen gesteuert wird, droht das Zentrum weiter „an Boden zu verlieren", nicht zuletzt auch deshalb, weil die Mitbewerber sich stetig weiter qualifizieren und wachsen.

Nun liegt eine planerische Grundlage für ein entschlossenes Handeln vor. Zunächst entstand 2008 ein städtebaulich ausgerichteter Masterplan für die Innenstadt[1], der im Integrierten Handlungskonzept weiterentwickelt und präzisiert wurde. Beide Konzepte wurden in kooperativ ausgerichteten Prozessen erarbeitet. Entstanden ist damit auch ein „Konsenspapier" relevanter gesellschaftlicher Gruppen, von Bürgern und Innenstadtakteuren. Das Handlungskonzept zielt auf eine städtebauliche und funktionale Stärkung der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Mitte der Stadt Baunatal ab. Die zentralen Konzeptbausteine sind:

- **Umbau des Herkulesmarkts - vom SB-Warenhaus zum Innenstadtmagneten!**
  In der Mitte Baunatals, am Marktplatz, ist die Umsetzung eines Schlüsselprojektes vorgesehen. Der Umbau des bestehenden Herkulesmarktes wird das Zentrum deutlich attraktivieren und die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen stabilisieren.

- **Umbau des Rathauses - ein Haus für Bürger und ein Anziehungspunkt im Zentrum!**
  Die Sanierung und der Umbau des Rathauses stellen ein weiteres Schlüsselprojekt für das Zentrum dar. Dabei stehen im Rahmen des Programms Aktive Kernbereiche der Umbau des Erdgeschosses und die Erweiterung der Bücherei zu einer modernen Mediathek im Mittelpunkt.

- **Entwicklung neuer Einzelhandelsbausteine für ein attraktives Geschäftszentrum!**
  Der geplante Bau zweier größerer Einzelhandelsbausteine soll der Innenstadt einen deutlichen Schub geben. Die neuen Einzelhandelseinrichtungen ergänzen das vorhandene Angebot an strategisch günstigen Standorten im Zentrum.

1 *Büro Junker und Kruse, Oktober 2008: Masterplan Baunatal, im Auftrag der Stadt Baunatal. Dortmund*

- **Ein neuer Stadteingang an der Post und Entwicklung attraktiver Blöcke!**
  Postgebäude und Postblock werden ihren Potenzialen und der Lage nicht gerecht und sollen umgebaut werden. Diese Entwicklung ist auch ein positives Signal für andere Baublöcke rund um den Marktplatz. Mittelfristig ist ein umfassenderer Umbau dieser Strukturen sinnvoll.

- **Das Westviertel - Entwicklung und Einbindung in die Innenstadt!**
  Die heute leerstehende Westpassage ist ein weithin sichtbares, negatives „Aushängeschild" für das Westviertel. Es gilt neue Nutzungen für das Gebäude zu finden, den gesamten Randbereich näher an die Mitte zu „rücken" und dort ein innerstädtisches Quartier zu entwickeln.

- **Die Langenbergwiese - Umgestaltung mit Entwicklungspotenzial!**
  Die Langenbergwiese, am Rand der Innenstadt, stellt ein wichtiges Entwicklungspotenzial dar. Sie soll temporär umgestaltet werden und zu einem späteren Zeitpunkt einer längerfristigen Nutzung zugeführt werden. Klar ist, dass die Fläche auch in Zukunft kein Einzelhandelsstandort sein wird.

- **Umgestaltung der Verkehrsstraßen zu attraktiven Stadtstraßen!**
  Vierspurige Verkehrsstraßen erschließen das Zentrum und prägen die Außenwirkung. Die Friedrich-Ebert-Allee und die Kirchbaunaer Straße sollen zu attraktiven, städtischen Straßen umgestaltet werden. Dabei kann deren Verkehrskapazität sogar noch verbessert werden.

- **Ein attraktiver öffentlicher Raum als Aushängeschild der City!**
  Dem attraktiven öffentlichen Raum am und um den Marktplatz stehen vernachlässigte Randbereiche der Innenstadt und ungepflegte Eingänge gegenüber. Deshalb sollen insbesondere diese Bereiche aufgewertet und umgestaltet werden.
- **Ein Gestaltungswettbewerb für nachhaltige Qualität!**
  Die Gestaltung der Verkehrsstraßen und des öffentlichen Raums wird durch ein Wettbewerbsverfahren vorbereitet, so dass nachhaltige und durchgängige Qualitäten entstehen können.

- **Entwicklung des Geländes der Theodor-Heuss-Schule - Wohnen an der Innenstadt und im Grünen!**
  Auf einem ehemals durch die Theodor-Heuss-Schule genutzten Areal an der Bauna soll ein neues Wohnquartier entstehen. Die durchgrünte und innenstadtnahe Lage steht für hohe Qualitäten und einen Impuls für das Zentrum.

Das Handlungskonzept setzt auf eine enge Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und den Privaten. Nur durch reges privates Engagement ist eine Innenstadt langfristig überlebensfähig! Insbesondere die kleinen und mittelständischen Betriebe sowie die Eigentümer sollen sich aktiv am Gesundungsprozess der Baunataler Innenstadt beteiligen. Dabei soll der Aufschwung nicht nur für einige Wenige von Vorteil sein, sondern möglichst Vielen zu Gute kommen. Hierzu ist es erforderlich die Basis für ein erfolgreiches Wirtschaften zu verbessern und gezielt Anreize für Investitionen zu schaffen. Dies soll durch zwei Förderinstrumente für die Innenstadt erreicht werden.

- **Wirtschaftsförderung als Hilfe zur Selbsthilfe - das Programm Lokale Ökonomie!**
  Das Instrument soll die lokale Wirtschaft stärken. Kleine und mittelständische Betriebe sollen z. B. durch finanzielle Hilfen bei erforderlichen Investitionen, Existenzgründer

z. B. durch Zuschüsse für die Ladeneinrichtung unterstützt werden. Auch Beratung, Schulung, Fortbildung oder Betriebs-/ Marketingkonzepte gehören zum Spektrum der Möglichkeiten von Lokale Ökonomie.

- **Wirtschaftsförderung und ein attraktives Gesicht - der Verfügungsfonds!**
  Mit diesem Förderinstrument werden zwei Ziele erreicht: Zum Einen soll das Gesicht der Stadt modernisiert und optisch aufgewertet werden, zum Anderen sollen die lokalen Akteure zum Investieren „ermuntert" und die Wirtschaft im Zentrum angekurbelt werden. Der Verfügungsfonds unterstützt Investitionen in die private Bausubstanz, in Fassaden, Schaufenster und in die Aufwertung der Außendarstellung der Betriebe durch Zuschüsse.

Die Erstellung der Förderrichtlinien soll zusammen mit den Betroffenen erfolgen.
Darüber hinaus agiert seit April 2009 die INGE-Initiative in Baunatal. Sie erarbeitete ein Handlungskonzept und setzt sich in verschiedenen Bereichen für das Zentrum ein. Die Gruppe soll aktiv in den Umbau des Zentrums eingebunden werden. Das nun vorliegende, den Masterplan fortschreibende Integrierte Handlungskonzept zeigt machbare Strategien, Projekte und Maßnahmen für eine städtebauliche und funktionale Aufwertung des Zentrums auf. Der Plan soll eine gemeinsam getragene Richtschnur für das Handeln der privaten und öffentlichen Akteure in den nächsten 10 - 15 Jahren sein. Die Teilnahme am Programm Aktive Kernbereiche erhöht dabei die Chancen für eine Realisierung wichtiger Projekte. Die an der Erstellung des Konzeptes beteiligten Gruppen werden weiter bestehen und auch die Umsetzung der Maßnahmen begleiten. Der umfangreiche Prozess wird dabei von einem Kernbereichsmanagement professionell unterstützt.

2 Fördergebiet

Die folgende Abbildung stellt das Fördergebiet Aktive Kernebereiche Baunatal dar. Die Abgrenzung wurde am 16. Juni 2009 durch Beschluss des Magistrats festgelegt. Die Grenzen des Gebietes umschließen den durch die verkehrlichen Anlagen klar abgegrenzten Kern der Stadt, ergänzt durch die Potenzialfläche Langenbergwiese und Anschlussbereiche in Richtung Norden.

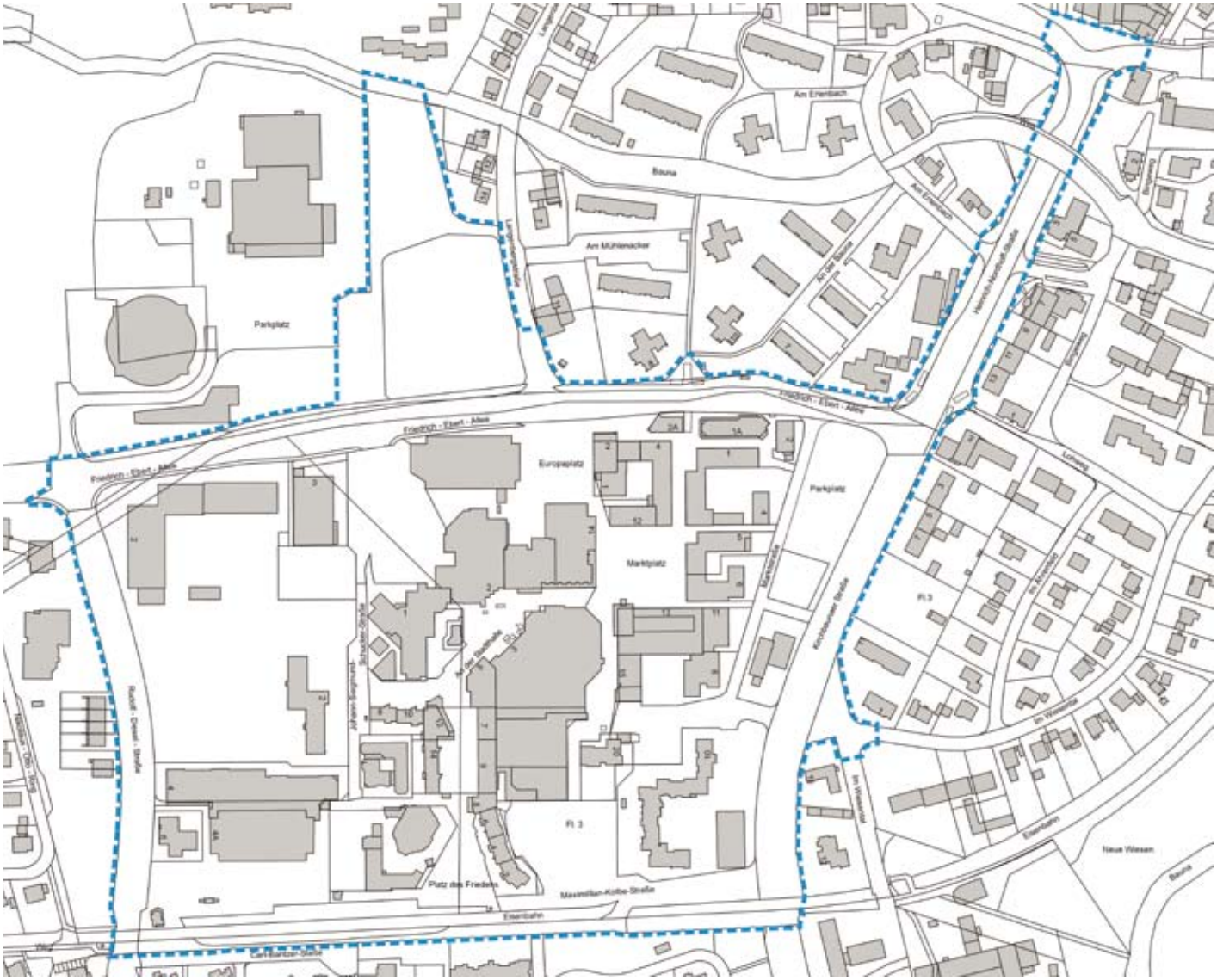


Abbildung 1: Abgrenzung des Fördergebietes

3 Allgemeine Rahmenbedingungen

Baunatal entstand seit den 1950er Jahren und war in erster Linie als Wohnstandort für das neue VW-Werk geplant. Erst später wurden auch andere städtische Nutzungen integriert. Das ehemals moderne Zentrum weist heute zahlreiche Schwächen auf und stagniert in seiner Entwicklung. Insbesondere das Einzelhandelsangebot und die städtebauliche Struktur entsprechen nicht mehr den Anforderungen an ein Stadtzentrum. Daher bilden diese beiden Aspekte einen besonderen Schwerpunkt des Integrierten Handlungskonzepts. In den einleitenden Kapiteln werden zunächst die Lage in der Region, die Entstehung der Stadt sowie allgemeine Anforderungen an Geschäftszentren beschrieben.

Die Region: Starke Zentren in der Umgebung!

Das Mittelzentrum Baunatal ist eine junge Stadt mit ca. 28.000 Einwohnern südlich von Kassel. Sie liegt in der vergleichsweise dünn besiedelten Region Nordhessen, die durch die bewaldeten Hügel des hessischen Berglandes geprägt ist. Über zwei Autobahnen ist die Stadt gut an das Fernstraßennetz angebunden. Das benachbarte Oberzentrum Kassel mit knapp 200.000 Einwohnern ist mit Abstand die größte Stadt im Umkreis und für die Region das wichtigste Zentrum für Einkaufen, Kultur, Sport und Freizeit. Insbesondere die Innenstadt von Kassel hat seit Jahren eine hohe Dynamik zu verzeichnen und weist ein regionales Einzugsgebiet auf. Durch die Nähe zum Oberzentrum wird die Rolle Baunatals als Wohn- und Arbeitsstadt entscheidend geprägt.

Darüber hinaus beeinflussen zwei Einkaufszentren das Baunataler Zentrum: Auf halbem Wege nach Kassel befindet sich auf Kasseler Stadtgebiet das Einkaufszentrum DEZ, dessen zentrenrelevantes Angebot mehr als doppelt so groß ist wie das im Zentrum Baunatals. Und auch der Standort Ratio in Baunatal ist von Bedeutung, insbesondere deshalb, weil den Erweiterungsplänen zu einem Fachmarktzentrum mit zukünftig insgesamt 28.000 m² Verkaufsfläche mit einem hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten wie Bekleidung und Elektronik stattgegeben wurde. Eine Realisierung soll kurzfristig umgesetzt werden. Das Zentrum Baunatals ist in diesem Wettbewerbsgefüge der deutlich kleinste Einzelhandelsstandort und „tritt" seit Jahren „auf der Stelle". Angesichts der dynamischen Entwicklung in der Umgebung ist dies faktisch einem Rückgang und einer Schwächung gleichzusetzen.

Die starken Einzelhandelszentren im Umland machen deutlich, dass es die Innenstadt Baunatals außerordentlich schwer hat, Ausstrahlungskraft aufzubauen.

Die Neue Stadt Baunatal: Grün und familienfreundlich!

Ein Blick auf die Entstehungsgeschichte der Stadt ist hilfreich, will man die heutige Situation begreifen. Die

Die Schließung eines Verbrauchermarktes im Baunataler Zentrum sowie die Erweiterung des Standort Ratio sind berücksichtigt.

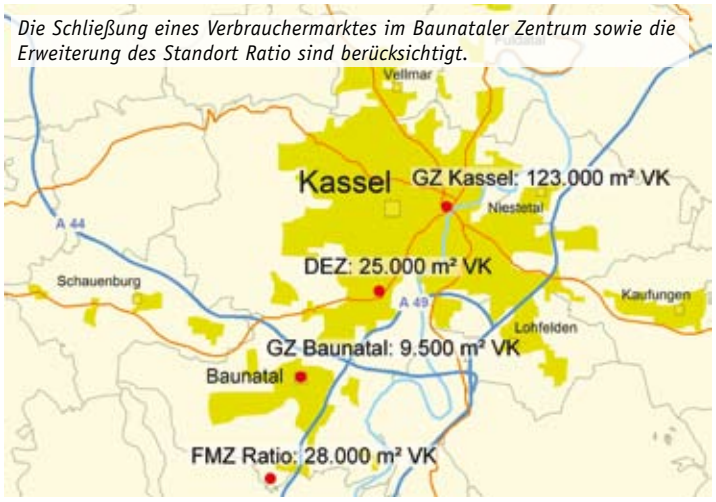


Abbildung 2: Lage in der Region mit Verkaufsflächen der großen Zentren

Analyse der Planungsideale der damaligen Zeit lässt die Logik des Stadtgrundrisses deutlich werden und liefert, über ein reines Verstehen hinaus, wichtige Hinweise auf die Stärken und die „Problemzonen“ von heute.

Bis Anfang der 1960er Jahre prägten noch Dörfer das Tal der Bauna. Ausgelöst durch die Ansiedlung des VW-Werks im Jahre 1957 begann eine rasante Entwicklung, bei der sich die Bevölkerung zwischen 1960 und 1975 verdoppelte. Eine leistungsfähige Infrastruktur und arbeitsplatznaher Wohnraum wurden erforderlich. Um diese Aufgaben zu bewältigen, schlossen sich bis zum Jahre 1972 sieben Dörfer zur Stadt Baunatal zusammen. Die ersten Pläne visierten eine Bevölkerungszahl von 40.000 an.

Die Rahmenplanungen der 1970er Jahre relativierten diese Zielgröße und bildeten die Grundlage für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, auf deren Grundlage das heutige Baunatal gebaut wurde. Hauptziele waren, aus den verschiedenen Stadtteilen eine Einheit zu entwickeln, einen Kernbereich mit öffentlicher und privater Infrastruktur zu schaffen und die industrielle Monostruktur zu beseitigen.

Abbildung 3: Die Innenstadt im Stadtkörper Baunatals

Heute präsentiert sich Baunatal als Stadt im Grünen. In Grün eingebettete breite Straßen leiten durch die Stadt. Bäume und kleinere Grünflächen gliedern das Zentrum. Großzügige Fußgängerachsen verbinden die Erholungsflächen am Stadtrand mit der Innenstadt, in deren direktem Umfeld verdichtete Wohnformen zu finden sind. Prägende Wohnform Baunatals bleibt allerdings das freistehende Einfamilienhaus. Darüber hinaus umfasst der Siedlungsraum der Stadt auch große Gewerbe- und Industriegebiete.

Ein wichtiger Aspekt des Leitbildes der 1970er Jahre ist das Ziel, ein „familienfreundliches“ Zentrum zu schaffen. Es zeichnet sich durch Fußgängerbereiche und eine kompakte Anordnung zentrenprägender Nutzungen aus. Den Mittelpunkt bildet der Marktplatz als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich. Auch Wohnen, Erholung und Bildung ist im oder in direkter Nachbarschaft vom Zentrum möglich. Nördlich der Friedrich-Ebert-Allee liegen in Grün eingebettet die Theodor-Heuss-Schule, die Musikschule, die Grundschule am Stadtpark, eine Rundsporthalle und Sportplätze. Der Bereich grenzt an den Stadtpark und das Tal der Bauna, das als Erholungsraum genutzt wird. Die Theodor-Heuss-Schule wurde in den letzten Jahren aufwändig saniert. Im Zuge der Arbeiten werden durch den Abriss ehemaliger Schulpavillons Flächen frei, die langfristig für den Wohnungsmarkt aktiviert werden sollen. Dadurch rückt dieser Bereich „näher“ an die Innenstadt und kann Synergien entwickeln.

Mit dem oben beschriebenen Leitbild sind aus der heutigen Sicht jedoch auch eine Reihe von Nachteilen verbunden, auf die im Folgenden noch eingegangen wird.

4 Bestandsanalyse

Ein nachhaltiges Konzept zur Stärkung des Zentrums erfordert eine sorgfältige Analyse der allgemeinen Rahmenbedingungen und der konkreten Gegebenheiten der Mikrolage. Aus ihr werden die Stärken und Schwächen, aber auch die Chancen und Risiken unmittelbar deutlich. Die Analyse liefert so maßgebliche Hinweise für die Planung.

Erschließung: Die auto- und fußgängergerechte Stadt!

Das Erschließungskonzept der Stadt beruht auf der Trennung der Verkehre und beinhaltet gleichermaßen ausgedehnte Fußgängerbereiche, wie auch eine leistungsfähige verkehrliche Infrastruktur, insbesondere für den motorisierten Individualverkehr (MIV). Die Friedrich-Ebert-Allee und die Kirchbaunaer Straße, beide vierspurig ausgebaut, sind die Haupterschließungsstraßen und begrenzen die Innenstadt. An den Rändern des Zentrums befinden sich große Stellplatzanlagen, teils ebenerdig, teils in Form von Parkpaletten oder -häusern. Auch das im Norden liegende, sogenannte Langenberggrundstück wird zur Zeit „provisorisch" als Ergänzungsparkplatz genutzt. Im Süden befinden sich der Busbahnhof und die Straßenbahn, die die Anbindung nach Kassel herstellt. Damit ist das Zentrum auch gut an den öffentlichen Verkehr (ÖPNV) angebunden.

Der an den Rändern gebündelte Kfz-Verkehr ermöglicht ein weitgehend autofreies Zentrum, das entsprechend dieses Grundsatzes konsequent ausgebaut wurde. Ein großer Marktplatz und die verzweigte Fußgängerzone bilden die Mitte. Teilweise großzügige Fußgängerachsen mit platzartigen Erweiterungen führen vom Zentrum in die benachbarten Wohnviertel und den nahen Stadtpark mit Einrichtungen für Freizeit und Bildung. In Richtung Norden sorgt eine Fußgängerunterführung, die allerdings wenig frequentiert ist, für eine störungsfreie Anbindung.

Der Verkehr ist nach dem Trennungsprinzip der Verkehrsarten strukturiert und leistungsfähig. An den Rändern führt dies allerdings zu Zäsuren und unansehnlichen Rückseiten. Ansprechende Verbindungen für Fußgänger aus dem Zentrum in die angrenzenden Bereiche, insbesondere auch in den Stadtpark, sind insgesamt schwach.

Baustruktur: Dichte in großzügigen öffentlichen Räumen!

Das Zentrum Baunatals wurde ab den 1960er Jahren errichtet. Dem damaligen Zeitgeist entsprechend wurde die Silhouette der Mitte durch Hochgebäude „markiert". Als Dominante fungieren dabei der Komplex aus Rathaus und Stadthalle sowie einige Wohnhochhäuser am Rand des Zentrums. Für die Einzelhandelsangebote wurden zunächst Ladenzeilen in eingeschossigen Pavillons errichtet. Diese finden sich rund um den Marktplatz. Dort wurde in den 1970er Jahren auch der größte Einkaufsmagnet, ein SB-Warenhaus in Form eines großflächigen, ein- bis zweigeschossigen Baukörpers errichtet. Im Südwesten des Zentrums prägt eine Blockbebauung der 1980er Jahre das Straßenbild.

Positiv wirken einzelne Neubauten, wie das Gebäude der Sparkasse oder die modernisierten Überdachungen am Marktplatz, negativ hingegen die eingeschossigen Baukörper an der östlichen Marktplatzseite (Postblock) und zahlreiche zu den Rändern und Eingängen hin „offene Flanken" der Baublöcke. Die Innenstadt stellt sich dadurch nach Außen meist abweisend dar, was die Barrierewirkung der begrenzenden Straßen verstärkt. Im Nordwesten bestimmen niedrige, gewerblich genutzte Baukörper die Situation und signalisieren eher Stadtrand als Stadtzentrum. Rathaus und Stadthalle liegen zentral, schränken jedoch durch ihre

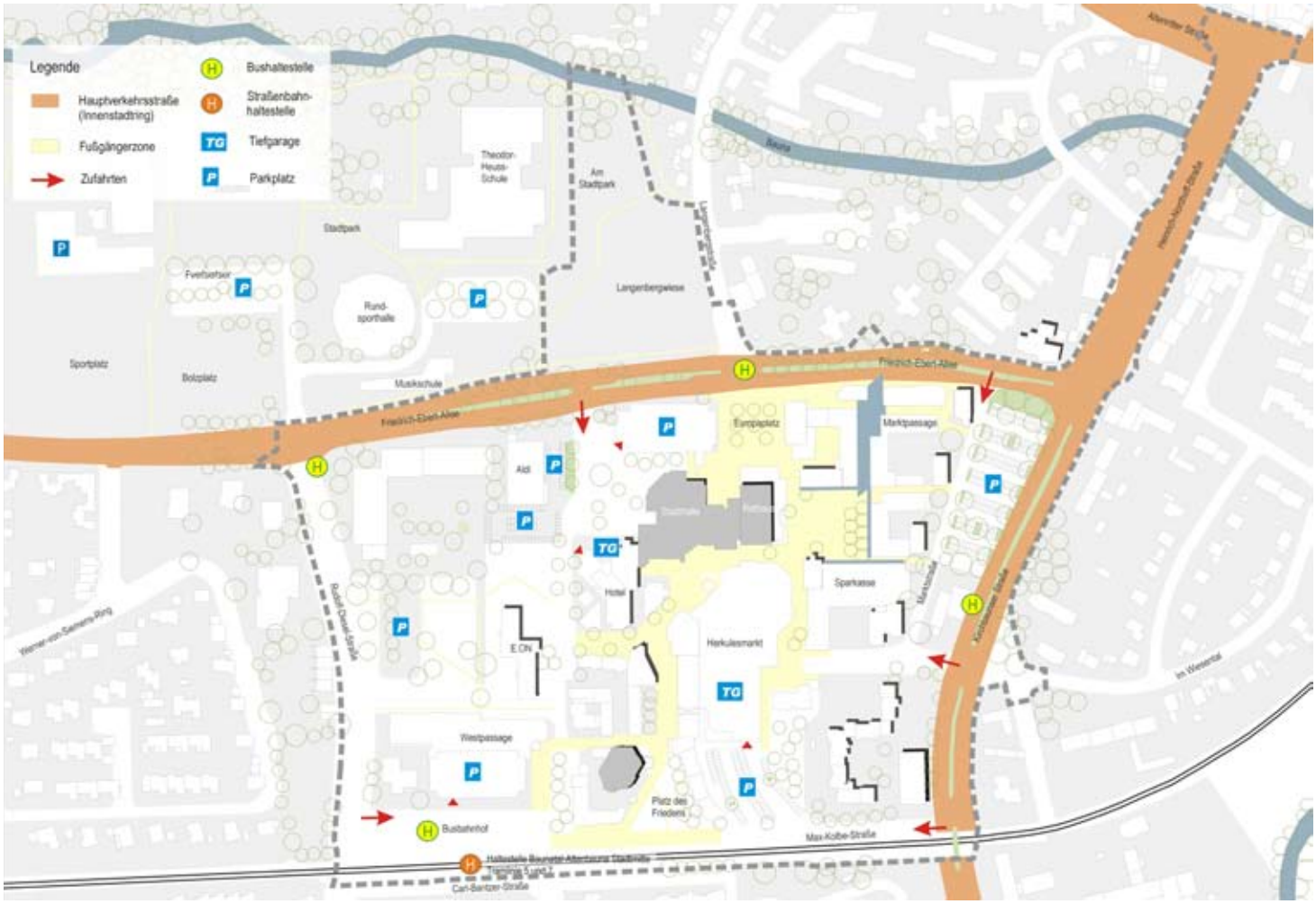


Abbildung 4: Verkehr

Massivität die Durchlässigkeit der Wege ein. Sie weisen zudem energetischen Sanierungsbedarf auf. Die Westpassage mit einem integrierten Parkhaus stellt einen weiteren gestalterisch wie funktional schwachen architektonischen Baustein dar. Durch ihre leicht abgesetzte Lage entstehen zu wenige Wechselbeziehungen zum engeren Kern. Massive, großflächige Leerstände im 1. Ober- und im Erdgeschoss, das ehemals als Verbrauchermarkt genutzt wurde, sind die Folge und sorgen für einen dringenden Handlungsbedarf.

Insgesamt ist die architektonische Ausstrahlung des Zentrums als schwach einzustufen. Die Gebäude vermögen kaum Beiträge für ein positives Image zu leisten. Es fehlt ein architektonisches „Highlight", mit dem sich die Bürger identifizieren können.

Öffentlicher Raum: Kleinteilige Strukturen und Grün!

Der öffentliche Raum, mit meist hochwertigen, kleinteilig verarbeiteten Materialien macht insgesamt einen gut gepflegten Eindruck und wirkt im Zentrum höherwertiger als der Gebäudebestand. Insbesondere rund um den Marktplatz ergibt sich hinsichtlich der Gestaltung des öffentlichen Raums ein insgesamt freundliches Bild. Höhenunterschiede werden vielfach durch großzügige Terrassen bewusst betont und gliedern den Raum. Kleinere und größere Grünflächen, in der Regel als eingefasste, mit Blumen bepflanzte Beete gestaltet, sowie Bäume bilden das „grüne" Rückgrat des Zentrums und unterstreichen den positiven Gesamteindruck. Der Europaplatz und der Platz des Friedens bilden darüber hinaus aus Gestaltungsgesichtspunkten einladende Eingänge ins Zentrum. Nur an einigen Stellen, wie z. B. im Bereich „An der Stadthalle", sind die Beläge der Wege und Plätze „in die Jahre gekommen" und teilweise schadhaft.

Die anderen Randbereiche und Eingänge des Zentrums sind dagegen unattraktiv. Sowohl die breiten Straßen als auch die Straßenbahntrasse bilden Barrieren zu den umgebenden Wohngebieten. Es fehlen attraktive Nutzungen. Der öffentliche Raum weist dort für Fußgänger keine Qualitäten auf. Zudem signalisieren unattraktive Gebäude und Hinterhofsituationen Besuchern häufig „Rückseite", so dass die introvertierte Situation an diesen Punkten besonders betont wird. Viele Zugänge sind gestalterisch schwach oder bilden lediglich einen „Durchschlupf" zum Marktplatz. Auch die großen versiegelten Flächen am Busbahnhof wirken abweisend. Das „wild" beparkte Langenberggrundstück in prominenter Eingangslage sowie die zwischen Westpassage und E.ON-Flächen gelegenen Grün- und Parkplatzflächen wirken ungeordnet und können ihre Potenziale nicht entfalten.

Das Zentrum gibt sich introvertiert und wendet Besuchern den Rücken zu. Der öffentliche Raum hinterlässt im Bereich der Fußgängerzone einen freundlichen, an den Rändern einen mindergenutzten Eindruck.

Funktionale Gliederung: Städtische Vielfalt um einen Marktplatz!

Trotz einiger Großstrukturen wird das Zentrum durch gemischte Nutzungen geprägt. Südlich, östlich und westlich schließen sich Wohnsiedlungsbereiche an. Den funktionalen und städtebaulichen Mittelpunkt der Innenstadt bildet der Marktplatz, um den sich typische Innenstadtnutzungen wie Einkaufen, Dienstleistungen, Ärzte und Banken gruppieren. Darüber hinaus zieht der Platz durch seine Funktion als Gastronomie- und Veranstaltungsort zahlreiche Besucher an. Wohnnutzungen finden sich in allen Bereichen der Innenstadt. Durch die Dominanz der Verkehrsinfrastruktur und die Ausrichtung der Gebäude nach Innen hat sich an den Rändern

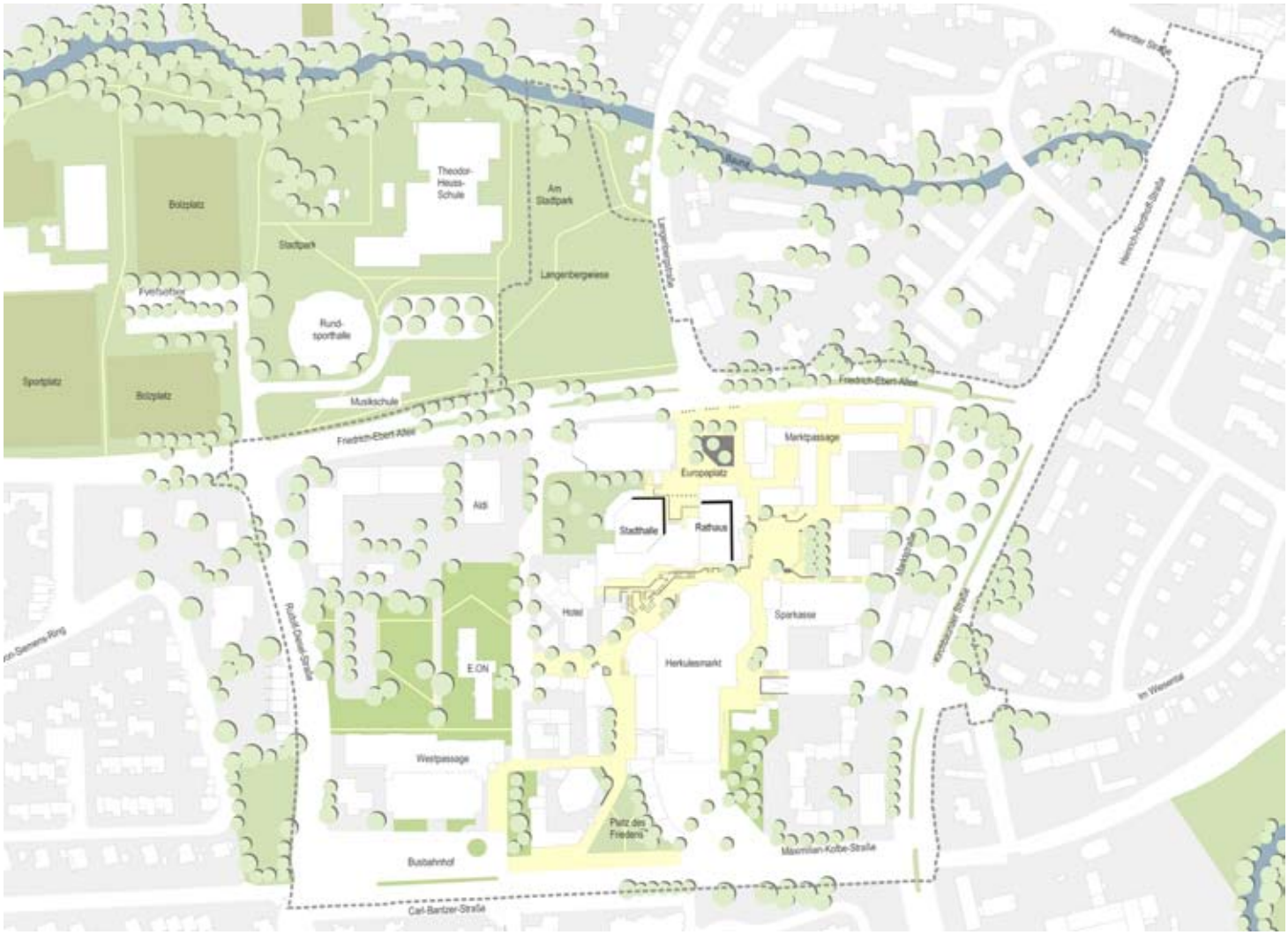


Abbildung 5: Baustruktur und Öffentlicher Raum

des Zentrums ein im Vergleich zum Kern deutlich schwächeres Nutzungsprofil entwickelt. Neben Stellflächen, Parkpaletten und zwei Tankstellen finden sich hier auch gewerbliche Nutzungen.

Auch die öffentliche Hand ist im Zentrum breit aufgestellt. Das den Marktplatz prägende Gebäude des Rathauses wurde nicht als reiner Verwaltungsbau sondern von Anfang an als „Bürgerhaus" mit vielen Funktionen und als Treffpunkt für die Einwohner der Stadt konzipiert. Bücherei und Stadthalle mit ihren kulturellen Angeboten und Veranstaltungsmöglichkeiten bilden dabei die wichtigsten Bausteine. Darüber hinaus beherbergt der Gebäudekomplex private Angebote wie z. B. Gastronomie mit Kegelbahn, Schießanlage und Veranstaltungsräume für Familienfeiern.

Im Erdgeschoss des Rathauses wurden nach einem Umbau Ende der 1990er Jahre das Bürgerbüro, später auch noch das Citymanagement Baunatal angesiedelt. Der Komplex fungiert mittlerweile als wichtiger Frequenzbringer im Zentrum. Als Schlüsselfunktion erweist sich dabei immer mehr die gut besuchte Bücherei, die so erfolgreich ist, dass ihr Raumangebot nicht mehr ausreicht. Daher ist seitens der Stadt der Ausbau zu einer modernen Mediathek vorgesehen.

Deutlich nach den Gründerjahren sind, im Westen und abseits des zentralen Marktplatzes die Einzelhandelsbausteine Aldi und Edeka (mittlerweile geschlossen) entstanden, die nur unzureichend in das zentrale Einzelhandelsgeschehen integriert sind. Weiterhin prägt die Firma E.ON diesen Bereich mit Immobilien auf beiden Seiten der Rudolf-Diesel-Straße. Bis auf das Verwaltungsgebäude der Firma weist das Quartier kein innerstädtisches Nutzungsprofil auf. Leerstände (Westpassage), Mindernutzungen und unklare Funktionszuweisungen prägen diesen Bereich, bieten jedoch gleichzeitig auch die Chance für ein zusammenhängendes Entwicklungspotenzial.
Die Kirchbaunaer Straße mit ihrer nur teilweise städtischen Bebauung und vereinzelten Dienstleistungsangeboten besitzt aufgrund des geringen zentrenrelevanten Besatzes und der Zäsurwirkung der Straße nur ergänzenden Charakter für das Zentrum.

Die Langenbergwiese am Europaplatz stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen Stadtpark, Freizeiteinrichtungen, den dortigen Schulen und dem Zentrum dar. Sie wird heute „provisorisch" als Parkplatz und temporär als Festplatz genutzt. Lage, fehlende Gestaltung, eine noch unklare langfristige Nutzungsperspektive und der bereits erfolgte Teilabriss von Schulgebäuden auf benachbarten Flächen machen sie zu einem weiteren wichtigen Potenzial der Innenstadt.

Das Leitbild des kompakten und gemischt genutzten, um einen Marktplatz gruppierten Zentrums ist noch immer gut erkennbar und sorgt für eine breite Angebotsvielfalt in der Mitte der Stadt. An den Rändern zeichnen sich unattraktive Nutzungen und undeutliche, wenig städtische Nutzungsprofile ab.

Bestand Einzelhandel: Nahversorgungsorientiert!

Im Zentrum von Baunatal sind nach der Schließung des Edeka-Marktes an der Rudolf-Diesel-Straße ca. 9.700 m² Verkaufsfläche verortet, der Großteil davon in einem SB-Warenhaus und einem Discounter. Kleinteilige Strukturen finden sich am Marktplatz, in der Marktpassage und in der Straße „An der Stadthalle". Lediglich die Ladenzeilen der Marktpassage können aus Einzelhandelssicht in Teilen Geschäftsatmosphäre verbreiten.

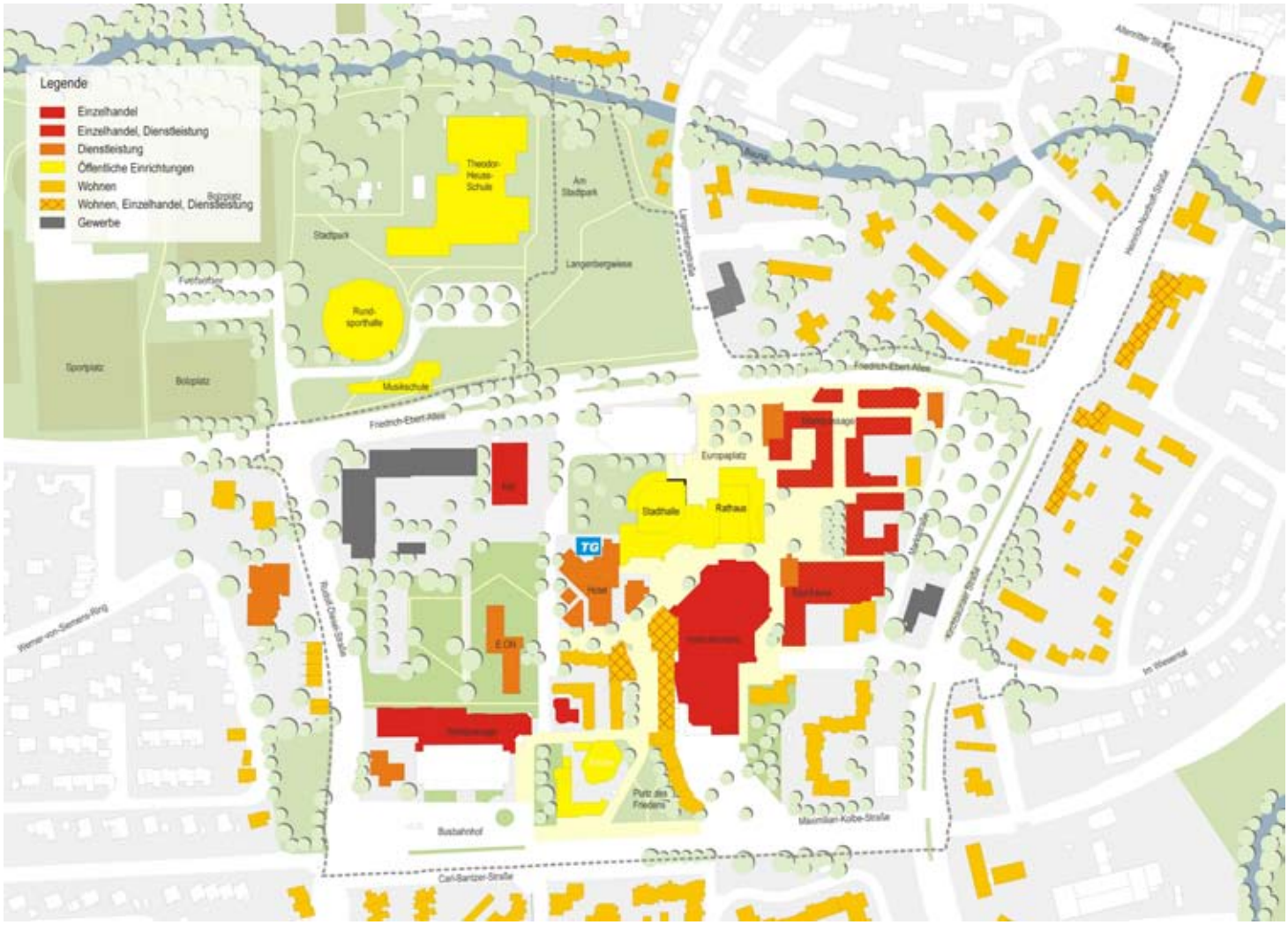


Abbildung 6: Funktionale Gliederung

Im Vergleich mit Städten ähnlicher Größe ist das Gesamtangebot quantitativ gering. Die Schwachpunkte liegen aber auch in der Struktur und der Qualität des Einzelhandels. Das Angebot an Bekleidung, Schuhen, Elektrowaren und anderen innerstädtischen Leitbranchen bietet nur wenig Auswahl und ist dadurch letztlich uninteressant. Moderne Filialbetriebe und attraktive Außendarstellungen sind kaum zu finden, es dominiert ein eher einfaches Angebotsniveau. Massiv wird diese Situation durch das SB-Warenhaus Herkulesmarkt verstärkt, das in seiner äußeren und inneren Gestaltung veraltet ist und negativ ausstrahlt. Zudem ist die Betriebsform eher autokundenorientiert und für ein Geschäftszentrum nicht optimal. Die Gebäudestruktur verhindert letztlich eine Anbindung der Geschäftslage „An

Branche*	**Verkaufsfläche in m²**	**Anteil der Verkaufsfläche in Prozent**
Bekleidung	860	8,9%
Uhren/Schmuck	110	1,1%
Bastelbedraf	190	2,0%
Hausrat	180	1,9%
Drogeriewaren	1.130	11,6%
Nahrungs-/Genussmittel	5.640	58,1%
Schuhe/Lederwaren	180	1,9%
Bücher/Zeitschriften	270	2,8%
Blumen	90	0,9%
Unterhaltungselektronik	150	1,5%
Leerstand	120	1,2%
Elektro	50	0,5%
Sport	440	4,5%
Baumarkt	100	1,0%
Wohneinrichtungsbedarf	200	2,1%
Gesamtergebnis	**9.710**	**100,0%**

** Die Angaben basieren auf den Daten des Masterplanes, aktualisiert um den Leerstand des ehemaligen Verbrauchermarkts in der Westpassage.*

Abbildung 7: Verkaufsflächenbestand nach Warengruppen

Abbildung 8: Geschäftszentrum und Einzelhandelsdichten

der Stadthalle“. Nur in wenigen kurzen Abschnitten im Geschäftszentrum sind hohe Einzelhandelsdichten - eine Grundvoraussetzung für attraktive innerstädtische Lauflagen - zu konstatieren. Auch fehlen längere zusammenhängende Einzelhandelsläufe, was zu einer niedrigen Ausstrahlungskraft führt. Der Lebensmitteldiscounter Aldi, wie auch die leer stehende Westpassage am Busbahnhof, sind nur unzureichend integriert.

Die beschriebenen Schwächen führen letztlich zu zahlreichen, längerfristig leerstehenden Ladenlokalen. Einfache, preisorientierte Anbieter und Dienstleister beschleunigen dabei den stark negativen Eindruck und verhindern die Ansiedlung attraktiver Nutzungen.

Der Einzelhandel kann seine Funktion als Motor des Zentrums nur bedingt ausfüllen. Das Einzelhandelsprofil ist veraltet und nicht zentrenadäquat. Viele Leerstände prägen das Straßenbild.

Fazit: Stärken und Schwächen!

Die Vorzüge und Qualitäten des in den 1970er Jahren entstandenen Zentrums sind teilweise noch gut zu erkennen und erlebbar. Insgesamt werden jedoch gerade in den Bereichen Einzelhandel und Städtebau deutliche Schwächen sichtbar. Die massiven funktionalen und ästhetischen Defizite sind typisch für diesen Zentrentyp und letztlich Folge des damaligen Leitbilds, das heute nur noch zum Teil tragfähig erscheint. Ein nachhaltiges Konzept muss auf den bestehenden Stärken aufbauen und die Schwächen so weit wie möglich beseitigen.

Als Stärken sind hervorzuheben:

- Eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur und großzügige Fußgängerbereiche im Zentrum.
- Die Markierung des Zentrums durch Hochgebäude.
- Hochwertig gestaltete öffentliche Räume mit gepflegtem Grün um den Marktplatz, sowie am Europa- und Friedensplatz.
- Ein multifunktionales und kompaktes Zentrum, das von Vielen als Treffpunkt genutzt werden kann.
- Ein vielfältiges Gastronomieangebot rund um den Marktplatz.
- Großformatige Strukturen als Potenziale für einen Ausbau des Zentrums.
- Nah gelegene Grünflächen und integrierte Kultur- und Bildungsangebote.
- Ein gutes Lebensmittelangebot.

Demgegenüber stehen die folgenden Schwächen:

- Die Verkehrstrassen und Parkplätze an den Rändern des Zentrums führen zu Zäsuren und unattraktiven Fußwegeverbindungen.
- „Hinterhofsituationen“ und „abweisende“ Gebäude prägen die Ränder, dadurch ist das Zentrum von Außen kaum wahrzunehmen.
- Viele Eingänge und Wege ins Zentrum sind unattraktiv und bilden lediglich einen „Durchschlupf“.
- Das Rathaus ist sanierungsbedürftig, die Bücherei und das Erdgeschoss des Gebäudes zu klein und unübersichtlich.
- Der Architektur fehlt es an Ausstrahlung und Charme; die niedrigen Gebäude wirken schwach, die hohen Gebäude kommen nicht zur Geltung.
- Es existieren Minder- und Fehlnutzungen.
- Das Einzelhandelsangebot ist quantitativ zu gering.
- Der wichtigste Magnetbetrieb, der Herkulesmarkt, ist grundversorgungsorientiert und sorgt mit Blick auf die mittelzentrale Funktion der Stadt für zu wenig Anziehungskraft.

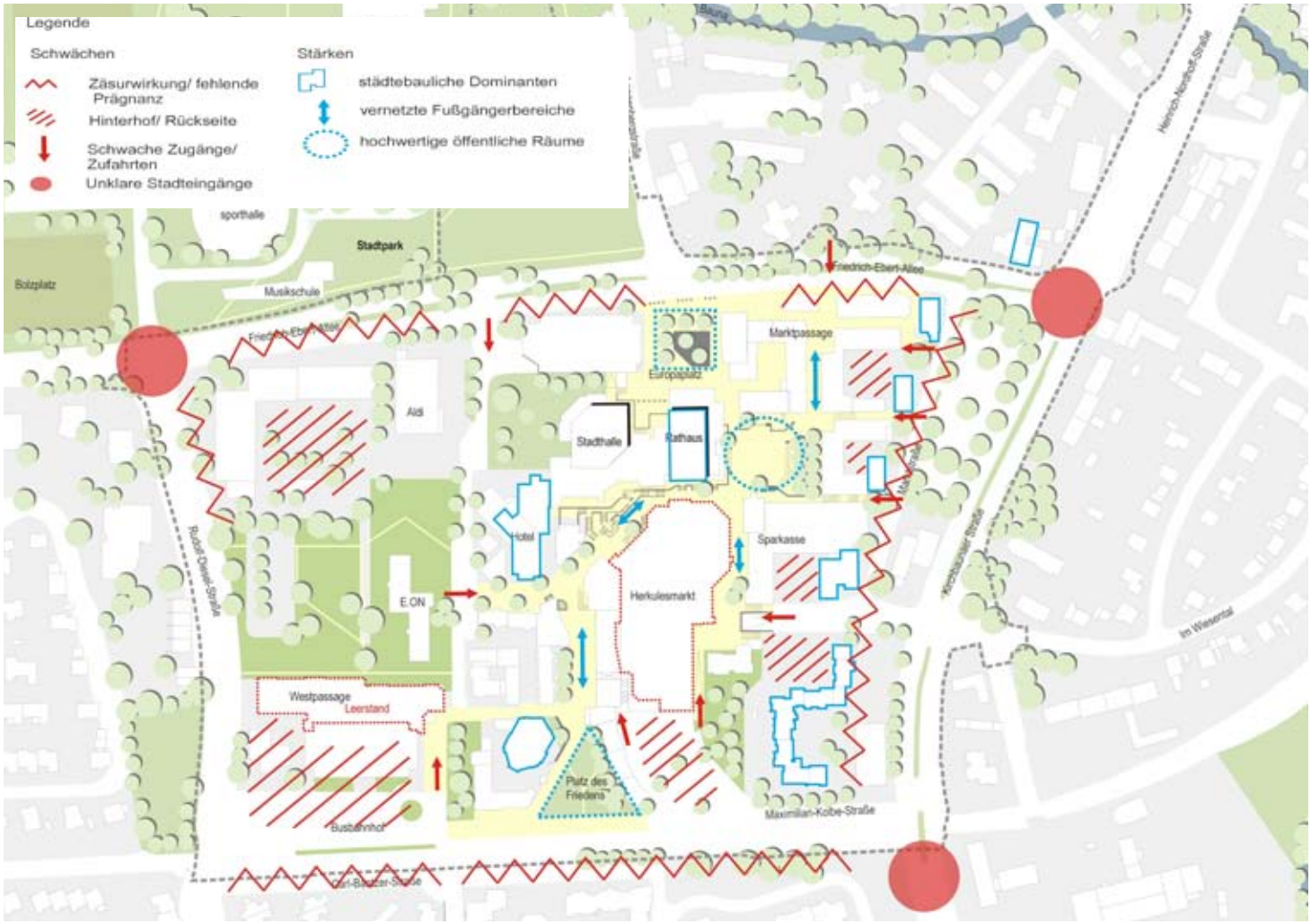


Abbildung 9: Stärken und Schwächen

- Auch der zweite Magnetbetrieb (Aldi) ist „nur“ ein Lebensmittelanbieter und darüber hinaus nur unzureichend integriert.
- Es fehlen typische Innenstadtangebote und ein attraktiver Branchenmix; die Kunden wandern ab.
- Leerstände manifestieren sich als anhaltendes Problem der Baunataler City.

Die Entwicklung im Zentrum von Baunatal ist nicht zuletzt auch aufgrund der Dynamik im Umland als negativ einzuordnen. Will man den Anschluss an die allgemeine Entwicklung nicht vollständig verpassen und langfristig eine möglicherweise noch deutlichere Schwächung vermeiden ist ein entschiedenes Gegensteuern erforderlich. Insgesamt ist ein dringender und umfangreicher Handlungsbedarf gegeben. Dabei gilt es insbesondere den Einzelhandel als Motor des Zentrums zu qualifizieren und die städtebauliche Struktur zu optimieren.

Exkurs: Anforderungen an Geschäftszentren

Das Konzept des Stadtzentrums aus den 1960er und 1970er Jahren ist heute nur noch bedingt tragfähig. Vor allem die Anforderungen an ein attraktives Einzelhandelsangebot und Geschäftszentrum stellen sich anders dar und müssen angepasst werden. Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes wird herausgearbeitet welche Schritte hierzu notwendig sind, ohne die vorhandene Struktur ganz „über Bord zu werfen“. Daher sind im Folgenden Merkmale prosperierender Geschäftszentren aufgeführt, die für deren Erfolg maßgeblich verantwortlich sind. Sie können als Orientierungsgröße für die Planung in Baunatal herangezogen werden.

- Idealerweise weisen Geschäftszentren Knochenstrukturen auf, bei denen zwischen zwei oder mehreren großen Magneten kleinere Ladeneinheiten liegen, die von diesen Frequenzbringern profitieren. Diese Struktur bildet in der Regel die Hauptlage.

- Stabile Geschäftslagen sind zudem vernetzt und vielfältig miteinander verbunden. Sie bieten kurze Wege und abwechslungsreiche Situationen.

- Hauptlagen sind oft Aushängeschild eines Zentrums. Sie müssen kompakt strukturiert sein und einen dichten Einzelhandelsbesatz mit integrierten Magneten aufweisen.

- In attraktiven Geschäftszentren werden zum großen Teil Waren der mittelfristigen Bedarfsstufe angeboten. Bekleidung und Schuhe gehören dabei zu den tragenden Säulen und gelten als Gradmesser für Modernität und Beliebtheit. In kleineren Zentren sind eher Waren für den kurzfristigen Bedarf, also Lebensmittel und Drogeriewaren prägend.

- Die Attraktivität eines Zentrums hängt mittlerweile auch stark von einem hohen Filialisierungsgrad ab - der Kunde erwartet Marken, die er kennt. Wichtig sind „Standardangebote“ und angesagte, bekannte Labels.

- Je größer ein Zentrum, desto wichtiger ist ein abwechslungsreicher Betriebsformenmix, vom kleinen Fachgeschäft bis hin zum großen Warenhaus. Auch ein differenziertes Dienstleistungsangebot gehört zur „Pflichtausstattung“.

- Ein attraktives Gastronomieangebot mit einer ansprechenden Außengastronomie erhöht die Verweildauer im Zentrum. Es spricht eher die emotionale Ebene der Besucher an und beeinflusst damit deren Zuspruch entscheidend.

- Die Selbstdarstellung der Betriebe durch Schaufenster und Werbung sowie der öffentliche Raum sind in der Regel leicht wahrnehmbar, hochwertig und sauber. Es wird ein angenehmes und positives Grundgefühl vermittelt.
- Koordinierte Werbung und Veranstaltungen informieren, sorgen für zusätzliche Unterhaltung, wecken Interesse und runden das Angebot ab. Hierzu ist eine aktive und gemeinsam agierende Händlerschaft unerlässlich.

Die aufgeführten Merkmale gelten gleichermaßen für Geschäftszentren wie für Einkaufszentren. Diese weisen darüber hinaus auch immer besondere architektonische „Highlights" auf. Oft sind dies lichtdurchflutete Malls, großzügig gestaltete Eingangsbereiche oder glasüberdachte Plazas, häufig mit einer spektakulären Geste.

Die Innenstädte unserer Städte sind demgegenüber breiter aufgestellt und nehmen neben der Rolle als Geschäftszentrum auch die eines gesellschaftlichen Mittelpunkts war. Zwar spielt der Einzelhandel noch in vielen Zentren die Rolle eines Motors und entscheidet über die Ausstrahlungskraft und den Besucherzuspruch. Jedoch wird das Bild der Innenstädte gleichermaßen auch durch unterschiedliche Nutzungen wie Dienstleistungen, Verwaltung, Kultur, Bildung, Gastronomie, Freizeitangebote oder Wohnen geprägt. Nur ein buntes Angebot unterschiedlicher Nutzungen kann ein entsprechend breites Publikum ansprechen.

Neben den Nutzungen und Funktionen spielt das „Aussehen" der Zentren eine wichtige und entscheidende Rolle. In attraktiven Innenstädten sind in der Regel die attraktivsten Gebäude zu finden. Der öffentliche Raum weist eine hochwertige Gestaltung auf, ist gut gepflegt und sauber. Es gilt Offenheit und Sicherheit zu vermitteln. Ob eine Innenstadt angenommen wird, entscheiden dabei ganz unterschiedliche räumliche und bauliche Elemente: Ein „Lieblingsplatz", ein modernes Kaufhaus, ein attraktives Gebäude, eine Kirche oder ein „hübsches" Viertel prägen sich als Bild in den Köpfen der Besucher ein und stehen stellvertretend für das ganze Zentrum, oftmals auch für die ganze Stadt. „Highlights" in Form architektonisch und städtebaulich attraktiver Situationen spielen damit eine entscheidende Rolle für die Identifikation mit dem Zentrum und können einen wichtigen Beitrag zur Bindung der Besucher an ihre Stadt leisten.

Aktuelle Entwicklungen

Aufgrund der Entwicklungen im Einzelhandel im Baunataler Umland (Innenstadt Kassel, Ratio, DEZ) und aufgrund konkreter Anfragen verschiedener Investoren, die sich um eine Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten in der Innenstadt bemühten, wurde parallel zur Erstellung des Masterplans die Frage zur Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsmagneten behandelt, der dazu beitragen soll, die aufgezeigten Schwächen abzubauen. Dabei wurden bis Ende des Jahres 2007 verschiedene Flächen in der Innenstadt auf ihre Eignung hin untersucht. Es kristallisierten sich die Bereiche Europaplatz und Marktstraße als neue sowie der Herkulesmarkt als bestehende, geeignete Projektstandorte heraus. Die Langenbergwiese und auch der Bereich Busbahnhof wurden wegen ihrer Mikrolage als Standorte für den Einzelhandel dagegen kritisch beurteilt.

Darüber hinaus wurden quantitative und qualitative Entwicklungskorridore für ein solches Projekt genannt. Die Ergebnisse flossen in die Ausschreibung eines „Investorenwettbewerbs Innenstadt" zur Neuansiedlung eines Einkaufsmagneten ein. Das EU-weit, am 10.1.2008 ausgeschriebene Verfahren gewann schließlich die Firma Procom Invest GmbH & Co. KG, Hamburg. Das Konzept

sieht großflächige Einzelhandelsbausteine an den Standorten Europaplatz und Marktstraße vor. Das Projekt zeichnet sich insbesondere durch seine integrierte Lage im Geschäftszentrum, die verträgliche Gesamtgröße und den, den Bestand ergänzenden Charakter der Gesamtkonzeption aus. Geplant sind Betriebe mit zentrenrelevanten Angeboten, insbesondere im Bereich Textil und Bekleidung. Darüber hinaus werden zum Teil ansprechende Fassaden nach Innen und nach Außen geschaffen. Das Projekt wurde seitens der Firma Procom vorgeplant und befindet sich zur Zeit in der Akquisitionsphase. Zwischen der Stadt Baunatal und Procom wurde ein Letter of Intent unterzeichnet.
Masterplanung, öffentliche Veranstaltungen und die Projektierung der o. g. Einzelhandelsbausteine haben

Abbildung 10: Projektstandorte Einzelhandel

auch Bewegung in die bestehende Einzelhandelslandschaft gebracht: So steht in Kürze der Umbau und die Modernisierung des vorhandenen Magnetbetriebes Herkulesmarkt bevor. Dabei ist vorgesehen, das SB-Warenhaus in einen innerstädtischen, centerähnlichen Einkaufsmagneten umzuwandeln. Nach bereits erfolgter Unterzeichnung der städtebaulichen Verträge ist mit einer Baufertigstellung gegen Ende des Jahres 2010 zu rechnen. Beide Projekte werden im Kapiteln 6 (Seiten 32 ff. und 38 ff.) noch ausführlich beschrieben.

Verlief die Entwicklung der Baunataler Innenstadt jahrelang gebremst oder gar stagnierend, kommt durch die Forcierung einiger Projekte Bewegung in die Baunataler Einzelhandelslandschaft. Der Umbau des Herkulesmarktes bringt einen deutlichen Qualitätssprung im Zentrum mit sich.

5 Das Leitbild:

Baunatal Aktiv - maßvolle Erweiterung und umfassende Modernisierung!

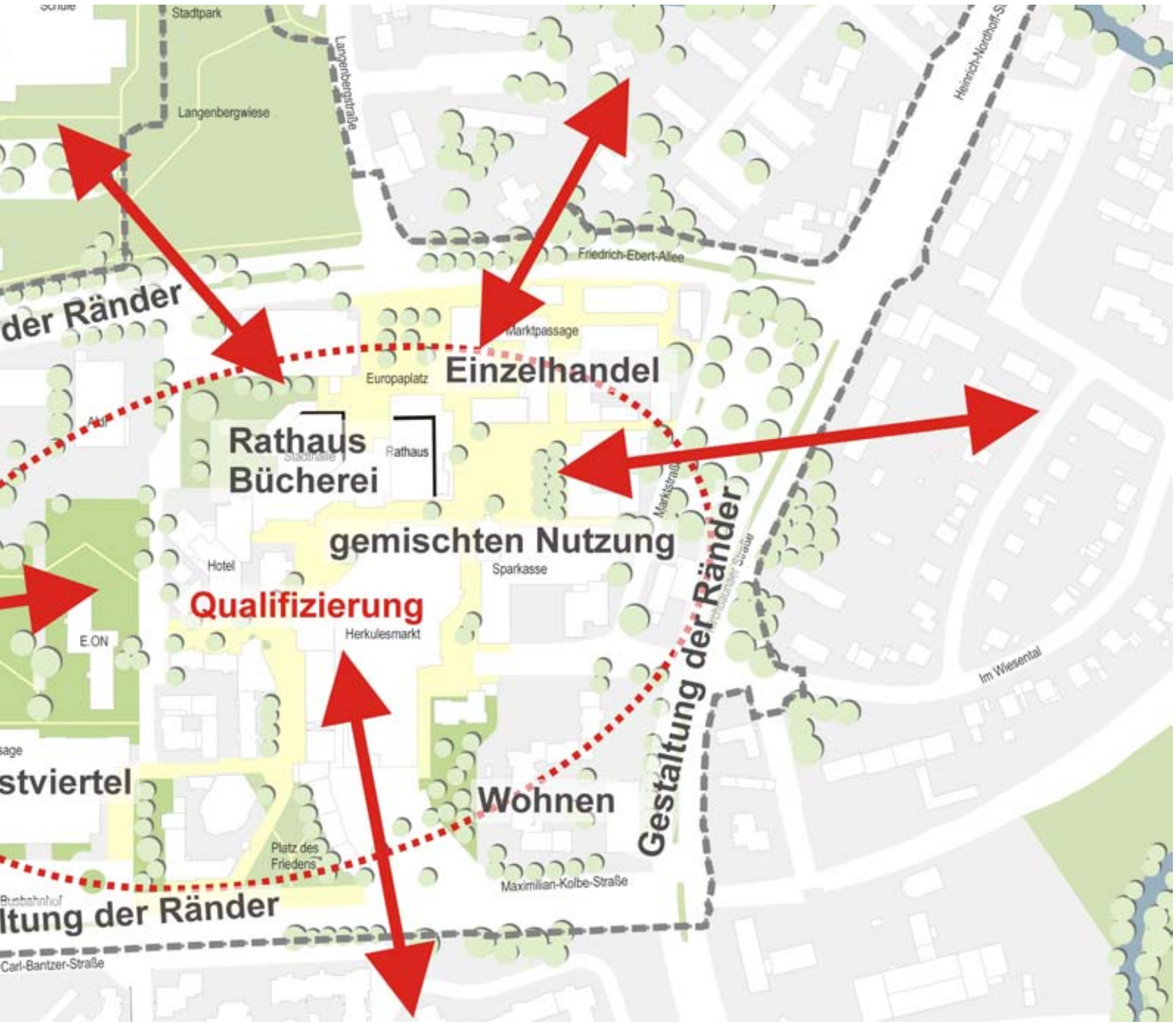
Die Neubelebung der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Mitte der Stadt zu einem aktiven Zentrum stellt das Leitmotiv und Hauptziel des Handlungskonzeptes dar. Es stehen drei Themenfelder im Mittelpunkt:

- Die Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungsmischung, der besonderen Stärke der Stadt. Es gilt vorhandene Strukturen zu qualifizieren und mit „Augenmaß“ zu ergänzen.
- Stärkung der innerstädtischen Leitfunktion Einzelhandel.
- Neuinterpretation und angemessene Modernisierung des städtebaulichen Erbes.

Der Aufwertungsprozess soll sowohl durch Groß- und Schlüsselprojekte als auch durch viele kleinere Bausteine vorangetrieben werden. Das Leitbild stützt sich auf die folgenden Säulen:

Qualifizierung des Einzelhandels!
Das Einkaufserlebnis muss profiliert werden. Es gilt, verloren gegangene Kunden aus Baunatal und Umgebung wieder zurückzuholen und neue Besucher anzusprechen. Dabei sollen die bestehenden Angebotsstrukturen zum Einen qualifiziert, zum Anderen durch neue, zentrenrelevante Angebotsformen erweitert werden. Die Qualifizierung des Einzelhandels soll maßgeblich durch zwei Großprojekte eingeleitet werden, die als Impuls wirken und so auch zu einer Stärkung der kleinteiligen Strukturen im Geschäftszentrum führen.

Abbildung 11: Leitbild Innenstadt Baunatal


Stadtpark
Langenbergwiese
Langenbergstraße
Friedrich-Ebert-Allee
der Ränder
Marktpassage
Europaplatz
Einzelhandel
Rathaus
Bücherei
Rathaus
gemischten Nutzung
Hotel
Sparkasse
Qualifizierung
Herkulesmarkt
E.ON
Gestaltung der Ränder
Im Wiesental
stviertel
Wohnen
Platz des Friedens
Maximilian-Kolbe-Straße
ltung der Ränder
Carl-Bantzer-Straße

Stärkung des Nutzungsmix!
Auch die anderen das Zentrum prägenden Nutzungen müssen gestärkt und ausgebaut werden. Ein wichtiger Schlüssel hierfür ist die Erweiterung der Bücherei und der Umbau des Rathauses. Dabei soll nicht nur ein modernes Dienstleistungszentrum entstehen, das als Frequenzbringer im Zentrum fungiert, sondern ein Haus für alle Bürger Baunatals. Das Wohnen in der Innenstadt soll gesichert und qualitativ verbessert werden.

Bauliche Aufwertung des Zentrums zum Herz der Stadt!
Das Baunataler Zentrum soll sich zu einer dynamischen, modernen Kleinstadt, in der es „etwas zu sehen" gibt, entwickeln. Dazu gehören eine neue Architektur, attraktive Fassaden, interessante Außendarstellungen und kurze Wege. Gezielte Verbesserungen im öffentlichen Raum sollen helfen einen adäquaten Rahmen zu schaffen.

Der öffentliche Raum als Markenzeichen!
Der zentral gelegene Marktplatz wird durch eine hohe Gestaltqualität geprägt. Dieser Standard soll zukünftig zu einem Markenzeichen der gesamten Innenstadt werden. Hierfür sind gezielt schwächere Bereiche aufzuwerten. Insbesondere angesprochen sind die Eingänge und Zufahrten ins Zentrum, die in Zukunft einen besonderen Aufforderungscharakter aufweisen sollen und so bereits zu einem Teil eines attraktiveren Innenstadterlebnisses werden.
Gestaltung der Ränder zu einer Visitenkarte des Zentrums!
Heute bestehende Zäsuren müssen überwunden werden, Rückseiten in Vorderseiten umgewandelt und Schauseiten nach Außen entwickelt werden. Es gilt die teilweise überdimensionierte Verkehrsinfrastruktur am Rand der City zu „kultivieren". Die Hauptverkehrsstraßen sollen zu attraktiven Stadträumen und die Wege zum Markplatz in freundliche Empfangsräume umgestaltet werden.

Aktivierung der lokalen, privaten Akteure!
Die Entwicklung der Innenstadt soll von möglichst vielen Bürgern und privaten Akteuren mit getragen und zum Nutzen aller Baunataler umgesetzt werden. Hierfür werden entsprechende PPP-Modelle, Beteiligungsstrukturen und Instrumente weiter geführt, neu entwickelt und umgesetzt.

6 Projekte und Maßnahmen

Das Kapitel Projekte und Maßnahmen stellt das „Herzstück" des Integrierten Handlungskonzeptes dar. Das Konzept soll als Motor der zukünftigen Innenstadtentwicklung fungieren und zeigt deren Richtung auf. Adressaten sind sowohl die Akteure der Innenstadt und die Bürger Baunatals als auch mögliche Investoren, die sich für den Standort interessieren. Durch eine „strukturierte Offenheit" soll das Konzept Vorgaben machen, positive Entwicklungen anregen und Mut zu Investitionen machen, ohne durch zu eng gesetzte Prämissen zur „Bremse" zu werden. Natürlich sind auch klare Grenzen aufzuzeigen, um Fehlentwicklungen im Zentrum zu verhindern. Die einzelnen Bausteine werden ausreichend konkret benannt, so dass sie „greifbar" werden und gleichzeitig einen Handlungskorridor eröffnen, der genügend Spielraum für eine flexible Umsetzung durch Investoren lässt.

Abbildung 12 enthält eine Übersicht über die Maßnahmen des Handlungskonzeptes. Die einzelnen Projekte und Maßnahmen zur Aufwertung des Zentrums von Baunatal werden in den folgenden Kapiteln detailliert beschrieben. Der Aufbau der Kapitel orientiert sich an der vorgegebenen Gliederung des Landes Hessen.

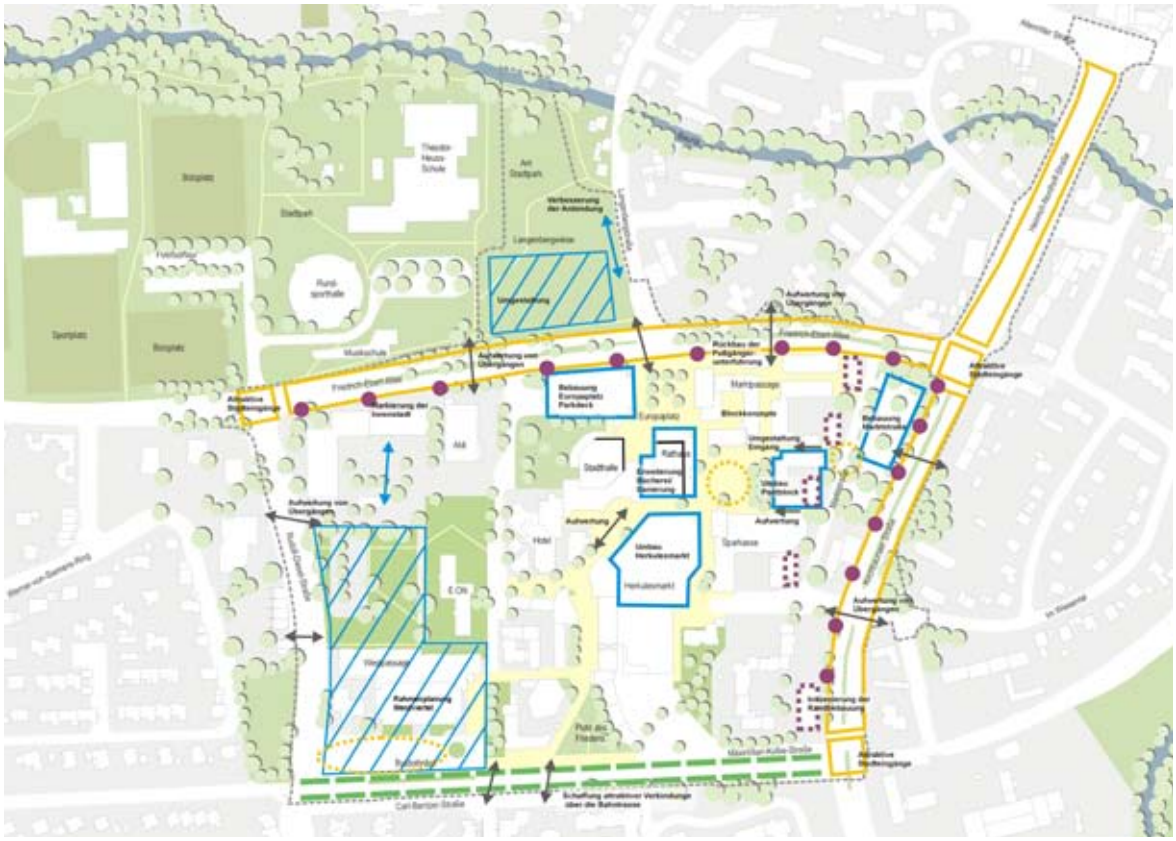


Abbildung 12: Das Integrierte Handlungskonzept – Übersicht

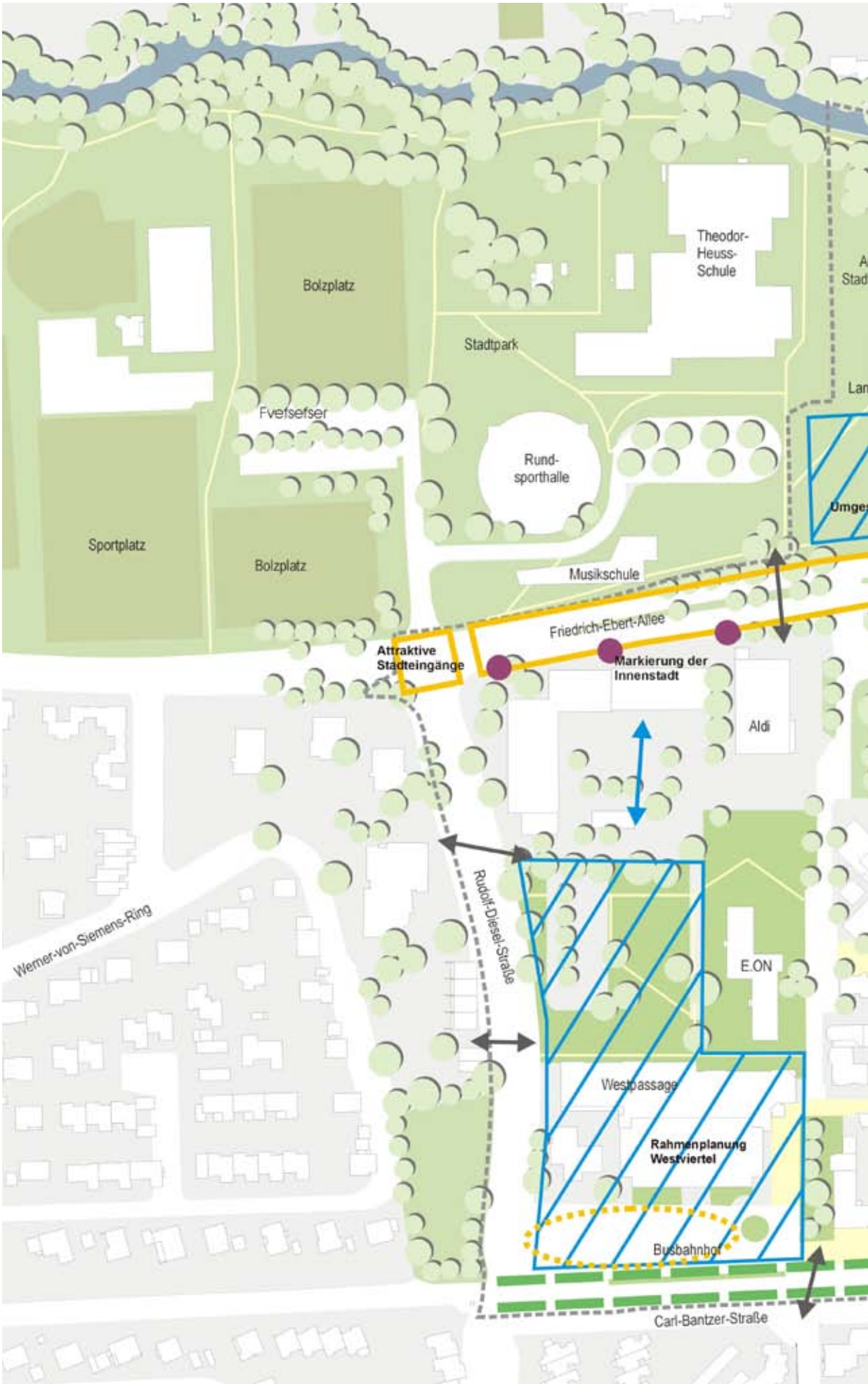
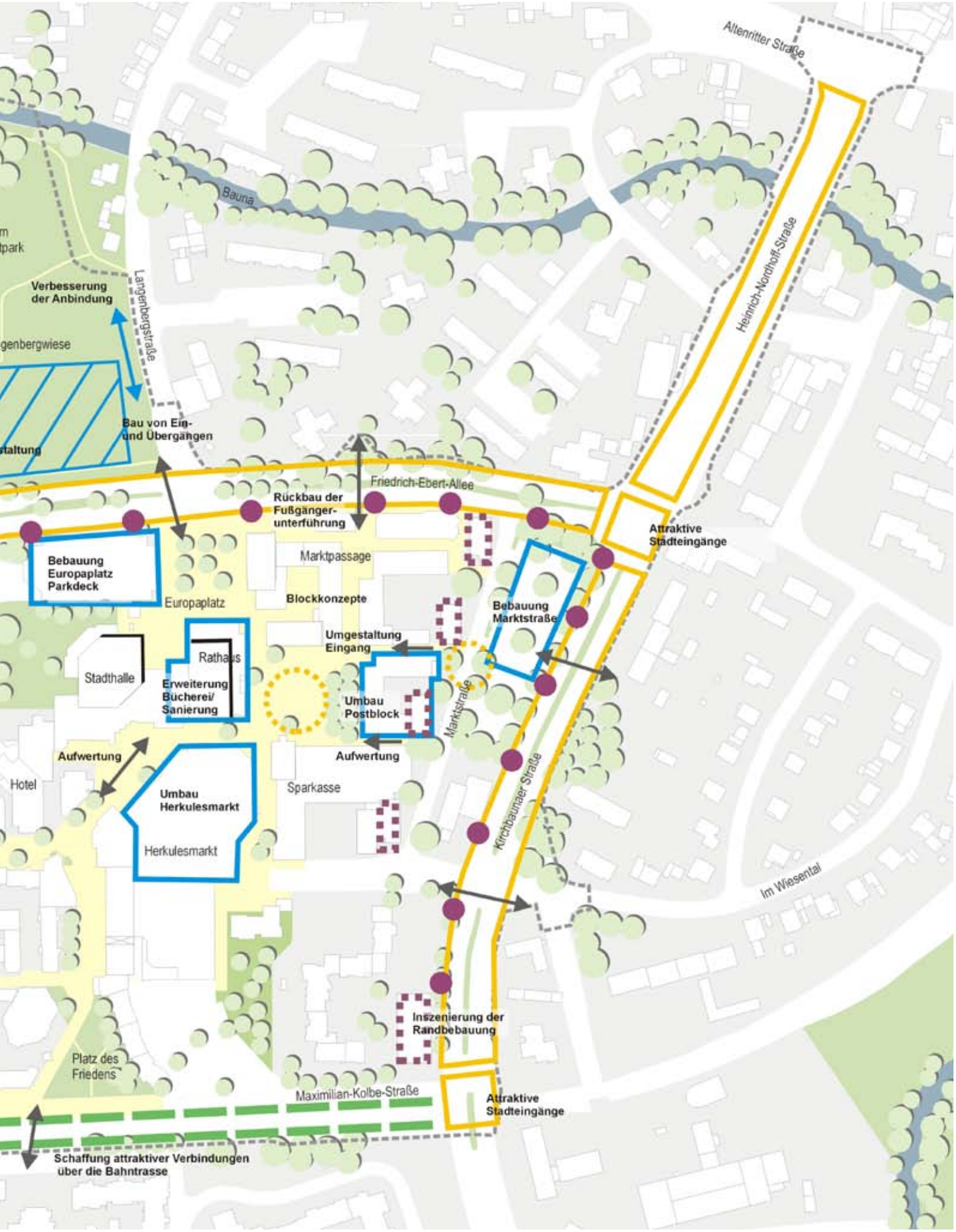


Abbildung 12:
Das Integrierte Handlungskonzept – Übersicht


Altenritter Straße
Bauna
Heinrich-Nordhoff-Straße
Verbesserung der Anbindung
Langenbergstraße
Bau von Ein- und Übergängen
Friedrich-Ebert-Allee
Rückbau der Fußgänger-unterführung
Attraktive Stadteingänge
Bebauung Europaplatz Parkdeck
Marktpassage
Europaplatz
Blockkonzepte
Bebauung Marktstraße
Umgestaltung Eingang
Rathaus
Stadthalle
Erweiterung Bücherei/ Sanierung
Umbau Postblock
Marktstraße
Aufwertung
Aufwertung
Hotel
Sparkasse
Umbau Herkulesmarkt
Herkulesmarkt
Kirchbaunaer Straße
Im Wiesental
Inszenierung der Randbebauung
Platz des Friedens
Maximilian-Kolbe-Straße
Attraktive Stadteingänge
Schaffung attraktiver Verbindungen über die Bahntrasse

Vom SB-Warenhaus zum Innenstadtmagnet - der Herkulesmarkt!

In der Mitte Baunatals, am Marktplatz, ist die zeitnahe Umsetzung eines Schlüsselprojektes vorgesehen. Der Umbau des bestehenden Herkulesmarktes wird das Zentrum deutlich attraktivieren und die vorhandenen Strukturen stabilisieren.

I Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umbau des Herkulesmarktes
Einzelmaßnahmennummer	4
Durchführungszeitraum	Planung 2009/2010, Abschluss Baumaßnahme Ende 2010
Träger der Einzelmaßnahme	RAWA GmbH und Co KG, RHEI-KA-DELTA GmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	RAWA GmbH und Co KG, RHEIKA-DELTA GmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Verbrauchermartk, diverse Läden, Fitnessstudio

II Projektbeschreibung

Ist-Situation: In den 1970er Jahren wurde am Marktplatz der Herkulesmarkt mit einem SB-Warenhaus als Ankerbetrieb errichtet. Neben dem SB-Warenhaus weist das Gebäude ein Sportfachgeschäft und im Inneren ergänzende Anbieter des Lebensmittelhandwerks auf. Stellplätze sind im Tiefgeschoss sowie in einem rückwärtigen Hof verortet. Im ersten Obergeschoss am Marktplatz befindet sich ein Fitnessstudio. Sowohl die Architektur als auch die Einzelhandelsstruktur weisen aus heutiger Sicht zahlreiche Schwächen auf. Insbesondere das Signal des Gebäudes nach Außen, die veraltet wirkende Architektursprache, schwache Eingangssituationen und eine vollständig geschlossene Fassade entlang der Straße „An der Stadthalle“ wirken sich negativ auf das innerstädtische Leben aus. Die dortige Einzelhandelslage ist durch diese Struktur vom Einzelhandelsgeschehen am Marktplatz „abgehängt“ und auch im Innern hinterlässt das einfache und veraltete SB-Warenhaus-Design einen äußerst schwachen Gesamteindruck.

Planung und Ziele: Aufgrund der Aktivitäten in den letzten beiden Jahren (Erstellung Masterplan, Anfragen von Investoren, Wettbewerbsverfahren zur Ansiedlung eines Einkaufsmagneten) haben sich die Betreiber und Eigentümer nach Jahren der Stagnation zu einem grundlegenden Umbau entschlossen, bei dem ein innerstädtischer, centerähnlicher Einkaufsmagnet entstehen soll. Die Fläche des SB-Warenhauses wird dabei zu Gunsten einzelner Shops verkleinert. Die Planungen erfolgten in Abstimmung mit der Verwaltung und der Lenkungsgruppe Innenstadt. Dabei wurde insbesondere auf eine umfassende Öffnung nach Außen und auf eine optimierte Wegeführung geachtet. Passagen, mehrere Eingänge, mehr und teilweise nach außen orientierte

Fachgeschäfte sowie eine verglaste und durch Stelen geprägte Fassade sind die wesentlichen baulichen Strukturmerkmale des neuen Centers. Für den Bau der Fassade wird ein schmaler Streifen des öffentlichen Raums in Anspruch genommen. Durch den Umbau können vielfältige Synergien entstehen. Am Marktplatz wird ein attraktiver Blickfang die Situation aufwerten. Insbesondere die Straße „An der Stadthalle“ kann durch den Bau einen Entwicklungsschub erfahren.

Arbeitsstand: Nach der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages wurde der Bauantrag gestellt. In dieser Phase wird weiter auf einen intensiven Dialog mit einem eigens hierfür eingerichtete Arbeitskreis gesetzt. Dabei werden die Planungen z. B. hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Qualitätssicherung im Innern konkretisiert. Der Beginn der Baumaßnahme ist für Anfang, die Fertigstellung für Ende 2010 vorgesehen.

III Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten in Euro	1.000.000
Im Rahmen Aktive Kernbereiche förderfähige Kosten in Euro	/
Kostenart	
Sonstige	Private Finanzierung

Abbildung 13 (links): Herkulesmarkt, Bestand

Abbildung 14 (rechts): Herkulesmarkt Planung; Quelle: Rüttger Architekten

Das Rathaus - ein Haus für Bürger und ein Magnet im Zentrum!

Die Sanierung und der Umbau des Rathauses stellen ein weiteres Schlüsselprojekt für das Zentrum dar. Dabei stehen im Rahmen des Programms Aktive Kernbereiche der Umbau des Erdgeschosses und die Erweiterung der Bücherei zu einer modernen Mediathek im Mittelpunkt.

I Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umbau des Rathauses
Einzelmaßnahmennummer	5
Durchführungszeitraum	Planung 2009/2010, 1. Bauabschnitt ab 2011
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Baunatal
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Baunatal
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger, Besucher, Stadtverwaltung

II Projektbeschreibung

Ist-Situation: Rathaus und Stadthalle prägen das Zentrum maßgeblich. Das den Marktplatz dominierende Gebäude des Rathauses wurde von Anfang an nicht als reiner Verwaltungsbau sondern als „Bürgerhaus“ mit vielen Funktionen und als Treffpunkt für die Einwohner der Stadt konzipiert. Aus diesem Grund wurden eine Bücherei und die Stadthalle mit kulturellen Angeboten und Veranstaltungs möglichkeiten in das Gebäude integriert. Darüber hinaus beherbergt der Gebäudekomplex private Angebote wie z. B. einen Gastronomiebetrieb, im Keller finden sich u.a. eine Kegelbahn, eine Schießanlage und Veranstaltungsräume für Familienfeiern.

Im Erdgeschoss des Rathauses wurden nach einem Umbau seit Ende der 1990er Jahre das Bürgerbüro, das Citymanagement Baunatal sowie der Verkehrsverein angesiedelt. Der Idee „Rathaus = Bürgerhaus“ wurde damit ein weiterer Baustein hinzugefügt, so dass der Komplex mittlerweile als wichtiger Frequenzbringer im Zentrum fungiert. Eine Schlüsselfunktion übernimmt dabei immer mehr die hochfrequentierte Bücherei im Erdgeschoss, die durch ihr erfolgreiches Wirken inzwischen „aus allen Nähten platzt“. Allerdings wird deren Fläche mittlerweile als deutlich zu klein eingeschätzt. Der Bestandsgröße von 330 m² steht laut den Qualitätsstandards für Öffentliche Bibliotheken[2] eine „Ideal-“ Zielgröße von knapp 1.700 m² gegenüber. Daher ist seitens der Stadt eine deutliche Erweiterung der Einrichtung vorgesehen.
Der in den 1970er Jahren entstandene Bau des Rathauses weist neben diesen Notwendigkeiten der Nutzungsoptimierung einige gravierende bauliche Schwächen auf. Die unzureichende Dämmung des Gebäudes führt zu einer negativen Energiebilanz, die die Stadtkasse (und die Umwelt) dauerhaft belastet. Die umlaufenden Balkone und die ausgedehnten Dachterrassen werden nicht genutzt, verursachen gleichzeitig aber Bauschäden und verschlechtern die Energiebilanz zusätzlich. Auch der

2 *Deutscher Bibliotheksverband, 2008: 21 gute Gründe für gute Bibliotheken, Anlage 1: Leistungs- und Qualitätsstandards für Öffentliche Bibliotheken. Berlin*

Abbildung 15: Eingang vom Rathaus

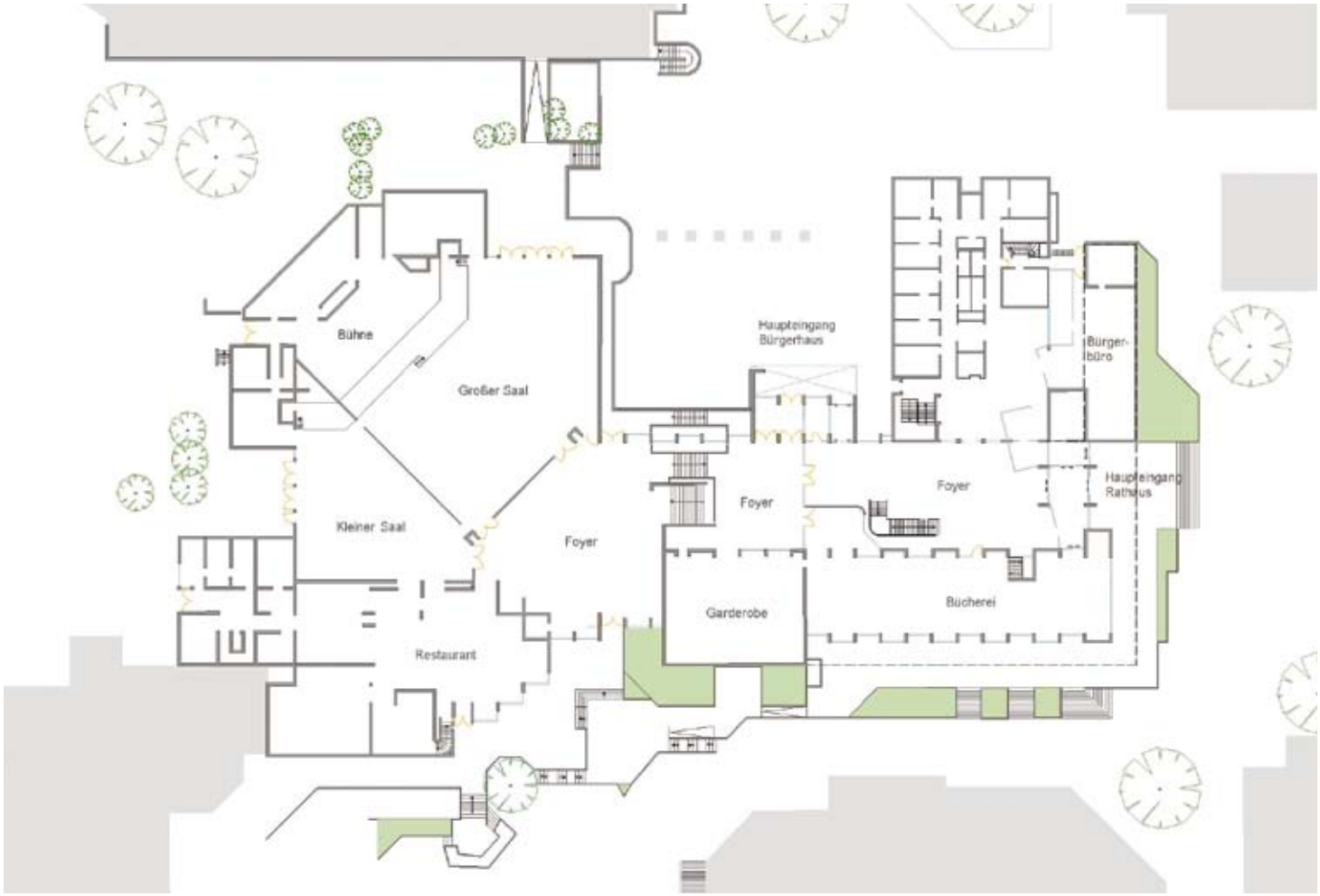


Abbildung 16: Erdgeschoss Rathaus/ Stadthalle

Grundriss weist bezogen auf heutige Ansprüche Mängel auf. Trotz vieler Eingänge wirkt die Zugangssituation insgesamt unübersichtlich, zudem fehlt eine Öffnung in Richtung „An der Stadthalle". Dort besteht bei den durch Terrassen, unterschiedliche Ebenen und Grünflächen gegliederten Vorbereichen weiterer Optimierungsbedarf. Weiterhin ist der Erschließungsanteil an der Gesamtgrundrissfläche sehr hoch und es bieten sich an mehreren Stellen Entwicklungschancen hinsichtlich der Anforderungen an das Rathaus als modernes Dienstleistungszentrum.

Planung und Ziele: Das Rathaus soll umfassend modernisiert und in seiner Rolle als multifunktionaler Treff- und Mittelpunkt der Stadt sowie als modernes Dienstleitungszentrum gestärkt werden. Der Umbau soll in zwei Phasen erfolgen.

Im Rahmen des Programms Aktive Kernbereiche stehen der Umbau des Erdgeschosses und die Erweiterung der Bücherei im Mittelpunkt. Diese soll an moderne Standards angepasst und zu einer Mediathek erweitert werden. Dabei kann die Einrichtung am Standort verbleiben. Sie kann im Wesentlichen durch die Verlegung von Nutzungen sowie durch die Überbauung von Außenflächen im Erdgeschoss und Dachterrassen im ersten Obergeschoss erweitert werden. Das Erdgeschoss soll sich nach dem Umbau offener und transparenter, die Eingangssituationen und Wegeführungen im Innern schlüssiger und einladender als heute darstellen. Zur Zeit wird geprüft, ob weitere „öffentlichkeitswirksame" Angebote in das Erdgeschoss integriert werden können. Die Maßnahme zielt darauf ab, die Angebotsqualität zu verbessern und zukünftig ein noch größeres Publikum zu erreichen. Dies wird maßgeblich zur Belebung des Zentrums beitragen. Hinsichtlich des Programms Aktive Kernbereiche wird in diesem Zusammenhang auch überlegt, z. B. das Trauzimmer der Stadt auf das Dach des Rathauses zu verlegen. Diese Maßnahme stärkt das Rathaus bzw. die Stadthalle in ihrer Rolle als Veranstaltungsort. Insgesamt wird der Umbau des Rathauses das Zentrum maßgeblich attraktivieren und damit auch die privatwirtschaftlich umgesetzten Bausteine wie z. B. den Umbau des Herkulesmarktes im Sinne einer PPP-Partnerschaft zur Aufwertung des Zentrums nachhaltig flankieren und unterstützen.
In der zweiten Phase soll die energetische Sanierung des Rathauses erfolgen. Diese Maßnahme soll in einem zweiten Bauabschnitt und mit Hilfe eines anderen Förderprogramms umgesetzt werden.

Arbeitsstand: In ersten Voruntersuchungen eines Fachingenieurbüros[3] konnte der statische Nachweis einer Überbauung von Dachterrassen zwecks Vergrößerung der Bücherei erbracht werden. Gleichzeitig wurden die energetischen Mängel und der Bedarf für eine entsprechende Sanierung nachgewiesen. Die dabei ermittelten ersten Kostengrößen sind in den unten aufgeführten Kostenbausteinen enthalten. Dabei sind im Gesamtvolumen der Umbaumaßnahme von 8,1 Mio. Euro, im Rahmen des Programms Aktive Kerne förderfähige Anteile von ca. 2 Mio. Euro für den Umbau der Bücherei und von ca. 1 Mio. Euro für eine funktionale Modernisierung (z. B. Verlegung Trauzimmer) enthalten.

Durch die Verwaltung wurden Flächenpotenziale und ein vorläufiges Raumprogramm für den Umbau des Rathauses erstellt. Auf der Grundlage einer Studie[4] der Bücherei und im Dialog mit der Lenkungsgruppe wurden dabei auch das

3 EHS, beratenden Ingenieure für Bauwesen, 2009: Machbarkeitsstudie Rathaus Baunatal, Aufstockung und Erweiterung, im Auftrag der Stadt Baunatal. Lohfelden

4 Stadt Baunatal, 2008: Fit für die Zukunft, Konzeption der Stadtbücherei Baunatal 2010-2015. Baunatal

Raumprogramm für die zukünftige Stadtbücherei konkretisiert. Sie soll demnach von jetzt 330 m² auf bis zu 1.000 m² Fläche erweitert werden. Die Zielgröße stellt einen Kompromiss zwischen der in der Studie genannte „Idealgröße", den räumlichen Gegebenheiten und den finanziellen Möglichkeiten dar.

Zurzeit arbeitet die Verwaltung an der Vergabe eines Auftrags für eine Voruntersuchung/ Machbarkeitsstudie. Darin sollen die architektonischen, energetischen und finanziellen Optionen sowohl für den Umbau und die Erweiterung der Bücherei als auch für die energetische Sanierung zusammengestellt und analysiert werden. Die oben aufgeführten Kostenschätzungen können sich dadurch u. U. noch anders darstellen. Eine Umsetzbarkeit in zwei Bauabschnitten, die auf die unterschiedlichen Förderprogramme eingeht, wird berücksichtigt. Nach Möglichkeit sollen alle Bausteine, die durch das Programm Aktive Kernbereiche gefördert werden können, im ersten Bauabschnitt realisiert werden. Die Studie dient als Entscheidungsgrundlage für Rat und Verwaltung. Für die konkrete Umsetzung ist im Anschluss die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens vorgesehen.

III Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten in Euro		8.100.000
Im Rahmen Aktive Kernbereiche förderfähige Kosten in Euro		3.100.000 für 1. B.A.
Förderpriorität		3
Kostenart	Euro	Erläuterung
I. Vorbereitung der Maßnahme	100.000	Geschätzte Planungskosten
X. Modernisierung/ Instandsetzung, Gemeindebedarfseinrichtungen	3.000.000	Geschätzte Kosten für den 1. BA
Summe	3.100.000	Für den ersten Bauabschnitt
Sonstige Finanzierungsquellen		Programme zur Energieeinsparung

Das Geschäftszentrum weiterbauen: Neue Einzelhandelsbausteine!

Der geplante Bau zweier größerer Einzelhandelsbausteine soll der Innenstadt einen deutlichen Schub geben. Die neuen Einzelhandelseinrichtungen ergänzen das vorhandene Angebot an strategisch günstigen Standorten im Zentrum.

I Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Entwicklung Einzelhandelsbausteine
Einzelmaßnahmennummer	6
Durchführungszeitraum	Planung 2009/2010, Umsetzungszeitraum n. n.
Träger der Einzelmaßnahme	Procom Invest GmbH & Co. KG, Hamburg
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Procom Invest GmbH & Co. KG, Hamburg
Nutzer der Einzelmaßnahme	Procom, private Betreiber, Kunden

II Projektbeschreibung

Ist-Situation: Der Einzelhandel im Zentrum Baunatals weist strukturelle, qualitative und quantitative Defizite auf, die zu einem schleichenden Trading Down geführt haben. Es fehlen Verkaufsflächen, zusammenhängende Lauflagen, moderne Strukturen sowie Innenstadtfilialisten. Die Bedeutung als Einzelhandelszentrum und der Zuspruch der Kunden nimmt seit Jahren kontinuierlich ab, was sich in zahlreichen, vielfach auch längerfristigen Leerständen ausdrückt. An den Rändern weist das Zentrum relativ großflächige Areale auf, die heute als Parkplätze genutzt werden. Diese noch innerhalb des „Ringes“ Friedrich-Ebert-Allee/ Kirchbaunaer Straße gelegenen Flächen tragen maßgeblich dazu bei, dass sich das Zentrum unattraktiv nach Außen präsentiert.

Von verschiedenen Investoren wurden Anfragen an die Stadt Baunatal herangetragen, die auf die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbausteine abzielten. Diese sollten auf dem

Abbildung 17: Parkplatz Marktstraße

ca. 10.000 m² großen Langenberggrundstück, nördlich der Friedrich-Ebert-Allee, in einer innenstadtnahen aber letztlich unzureichend integrierten Lage entstehen. Aufgrund der Zäsurwirkung der Straße wäre in einem solchen Fall die Gefahr einer weiteren, u. U. auch massiven Schwächung der vorhandenen Strukturen rund um den Marktplatz außerordentlich groß gewesen.

Planung und Ziele: In dieser Situation hat sich die Stadt dazu entschlossen „in die Offensive" zu gehen und die Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbausteins an geeigneter Stelle voranzutreiben. In einem Wettbewerbsverfahren (siehe Kapitel 4.7) konnte ein Konzept ausgewählt werden, das auf eine Ergänzung der vorhandenen Struktur auf zwei strategisch günstig gelegenen Flächen setzt. So sollen am Europaplatz und an der Marktstraße zwei kleinere Center entstehen, die zukünftig ein dreipoliges Geschäftszentrum ergeben, in dessen Mitte der Marktplatz liegt. Das bestehende Geschäftszentrum wird dadurch erweitert. Gleichzeitig können die vorhandenen kleinteiligen Strukturen gestärkt werden. An den beiden neuen Standorten sollen im Erdgeschoss Einzelhandel und in zwei Obergeschossen die benötigten und die (durch den Bau entfallenden) vorhandenen Stellplätze verortet werden. Die Einzelhandelsnutzungen sind als Fachmärkte und Fachgeschäfte mit innenstadtrelevanten Sortimenten, wie Textil, Schuhe und Elektroartikel geplant. Insgesamt sollen bei der Realisierung beider Bausteine ca. 7.000 m² neue Verkaufsfläche entstehen.

Stadträumlich ergeben sich ebenfalls deutliche Verbesserungen. So erhält der Europaplatz ein völlig neues Gesicht und die geplante Fassade des neuen Centers präsentiert sich auch an der Friedrich-Ebert-Allee städtisch. Die Wegeverbindungen vom heutigen Zentrum nach Norden bzw. zum Einzelhandelsstandort Aldi-Markt werden aufgewertet. Ähnliches gilt grundsätzlich auch für den Standort Marktstraße. Darüber hinaus ist eine enge Zusammenarbeit mit den vorhandenen Initiativen der Gewerbetreibenden und Eigentümern vorgesehen.

Arbeitsstand: Die beiden Projekte wurden durch die Firma Procom vorgeplant und befinden sich zur Zeit in der Akquisitionsphase, in der zahlreiche Gespräche mit potenziellen Betreibern geführt werden. Zwischen der Stadt Baunatal und der Entwicklerfirma Procom wurde im September 2009 ein Letter of Intent unterzeichnet. Die unterschiedlichen Planungsphasen wurden durch den Lenkungskreis Innenstadt begleitet. Ein Baubeginn für die beiden Projekte kann zurzeit noch nicht genannt werden.

III Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten in Euro	7.000.000
Im Rahmen Aktive Kernbereiche förderfähige Kosten in Euro	/
Kostenart	
Sonstige	Private Finanzierung

Abbildung 18: Center-Planung; Quelle: Procom Invest

Ein neuer Stadteingang und Entwicklung attraktiver Blöcke!

Das zentral gelegene Postgebäude und der dazu gehörige Baublock (Postblock) werden ihren Potenzialen und ihrer Lage nicht gerecht. Daher soll ein Umbau erfolgen. Dies wäre zudem ein positives Signal für die anderen Baublöcke rund um den Marktplatz. Mittelfristig ist auch ein umfangreicherer Umbau dieser Strukturen sinnvoll.

I Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Entwicklung des Postblocks/ Blockkonzepte
Einzelmaßnahmennummer	7
Durchführungszeitraum	Kauf 2009/2010, Planung 2010, Umsetzungszeitraum n. n.
Träger der Einzelmaßnahme	Geplant: PPP-Modell, Stadt und private Investoren
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Aktuell: Stadt und Privat, geplanter Kauf durch die Stadt
Nutzer der Einzelmaßnahme	Gewerbetriebe, Wohnungen, evt. Kleinkunst

II Projektbeschreibung

Ist-Situation: Der Marktplatz wird als Gastronomie- und Veranstaltungsstandort intensiv genutzt, weist jedoch bezogen auf den Einzelhandel und zum Teil auch hinsichtlich der architektonischen Darstellung ein schwaches Profil auf. Gleichermaßen gravierend sind die zum Dauerproblem gewordenen Mindernutzungen und Leerstände. Dem Zentrum droht langfristig eine Nutzungserosion. Darüber hinaus sind die öffentlichen Wege zwischen Marktstraße/ Parkplatz und Marktplatz, die Eingänge ins Zentrum, in einem teilweise verwahrlosten Zustand und laden nicht zum Besuch ein. Der sogenannte Postblock wirkt aufgrund seiner niedrigen und ungepflegten Bebauung am schwächsten, dabei nimmt er aufgrund seiner zentralen Lage eine Schlüsselfunktion ein. Im Erdgeschoss des Blocks befinden sich gewerbliche Nutzungen, ein städtisches Angebot (Frauencafe) und Leerstände. Auch andere Blöcke insbesondere im Bereich der Marktpassage sind nicht optimal genutzt und bergen Entwicklungspotenziale.

Abbildung 19: Postgebäude (links) und Zugang Markt

Das dreigeschossige Gebäude der Post, Marktplatz 5-7, begrenzt einen öffentlichen Fußweg zwischen Marktplatz und Parkplatz an der Marktstraße. Die einfache Architektur des Gebäudes trägt wenig zu einem attraktiven Innenstadterlebnis bei. Darüber hinaus wertet der höhenversetzt, an einem Halbgeschoss vorbeiführende Fußweg die Attraktivität der Eingangssituation deutlich ab. Auch die rückwärtige ehemalige Ladezone, die entlang der Marktstraße gestalterisch wenig ansprechende Situation und der Blick in den unattraktiven Innenhof des Blocks haben keinerlei Gestaltqualität. Eigentümer der Immobilie sind die Post (Obergeschosse) und ein privater Eigentümer (Tiefgeschoss). Die Post wird den Standort Anfang nächsten Jahres vollständig verlassen haben, so dass die beiden Geschosse, bis auf eine kleinere gewerbliche Nutzung, leer stehen. Im Obergeschoss des Gebäudes befinden sich Wohnungen.

Planung und Ziele: Die Stadt Baunatal beabsichtigt die Immobile Marktstraße 5-7 zu kaufen, um eine Entwicklung mit attraktiven Nutzungen zu gewährleisten. Es gilt Stillstand, eine Zunahme von Leerständen und unattraktive, discountorientierte Nutzungen zu verhindern. Mit Mitteln des Programms Aktive Kernbereiche sollen Voraussetzungen, wie z. B. die Aufwertung des Umfeldes und eine „Aufbereitung" der Immobilie geschaffen werden, die attraktive Nutzungen begünstigen. Ziel ist es innenstadtrelevante Nutzungen anzusiedeln, die von privater Seite oder als PPP-Projekt betrieben werden. Denkbar sind auch attraktive kulturelle Nutzungen. Zur Zeit besteht noch keine klare Nutzungsperspektive für das Gebäude. Diese soll im weiteren Verfahren entwickelt werden.

Mit dem Kauf und der Entwicklung der Postimmobile soll darüber hinaus eine Entwicklung des gesamten Blocks angeregt werden. Dies soll durch Mittel des Programms Aktive Kernbereiche unterstützt werden. Vorstellbar ist z. B. die Überbauung des Innenhofs zur Erweiterung von Geschäftsflächen. Ein weiteres zentrales Anliegen ist die städtebauliche Aufwertung insbesondere des Fußweges. Zur Zeit ist geplant, die heute direkt am Marktplatz liegende Treppe bis an die Marktstraße zu verlegen, um einen attraktiven Lauf, z. B. entlang von Schaufenstern zu gewährleisten. Die heutige Rückseite an der Marktstraße soll in eine „Schauseite" umgestaltet werden. Mögliche Bausteine: Aufwertung der privaten Grünflächen entlang der Marktstraße, Aufgabe der Durchfahrtsmöglichkeit, Gestaltung eines kleinen Platzes am Eingangsbereich, Bau einer attraktiven Treppenanlage etc.

Mittelfristig wird seitens der Stadt der Umbau weiterer Blöcke anvisiert. Von einem Umbau des Postblockes und des Fußweges unmittelbar betroffen wäre z. B. der nördlich angrenzende Block. Weiterhin bietet der östliche Block der Marktpassage Entwicklungspotenzial. Dieses besteht für beide im Bereich attraktiver Fassaden und Geschäftsflächenerweiterungen durch eine Überbauung der Höfe. Das grundsätzliche Vorgehen beim Postblock in Form von Testentwürfen und Gesprächen mit den Eigentümern (s. nächste S.) soll auch bei den beiden genannten Blöcken zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

Arbeitsstand: Die Anteile der Post an der Immobile Marktplatz 5-7 (Ober- und Erdgeschoss) sollen im 1. Quartal 2010 von der Stadt Baunatal erworben werden. Kosten auf der Grundlage einer Wertermittlung durch das Ortsgericht Baunatal hierfür: 524.000 Euro. Die Verhandlungen mit dem zweiten Eigentümer (Tiefgeschoss) laufen zur Zeit ergebnisoffen. Eine Wertermittlung für das Tiefgeschoss durch das Ortsgericht Baunatal ist erfolgt (80.000 Euro).
In einer ersten Phase wurden die oben erläuterten Ziele und

Abbildung 20: Situation nach dem Umbau (Entwurfsskizze)

Überlegungen zur Entwicklung der Immobilie in Testentwürfen visualisiert. Dabei wurden sowohl Varianten entwickelt, die nur eine Entwicklung der Postimmobile beinhalten, als auch solche, die Entwicklungsoptionen für benachbarte Bereiche umfassen. Nach dem geplanten Erwerb des Tiefgeschosses bzw. parallel dazu, sollen die Testentwürfe weiter geprüft werden. Dabei geht es zum Einen um eine Verifizierung der architektonischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen. Zum Anderen werden Gespräche mit den benachbarten Eigentümern und Gewerbetreibenden geführt, um deren Interesse an einer gemeinsamen Entwicklung auszuloten. Nach Abschluss dieser Phase (1./ 2. Quartal 2010) sollen konkrete Umbaupläne und Nutzungsmodelle entworfen werden. In dem Prozess Baunatal 2030 wurden auch Überlegungen angestellt, die auf eine kulturelle Nutzung der gesamten bzw. von Teilen der Postimmobilie abzielen.

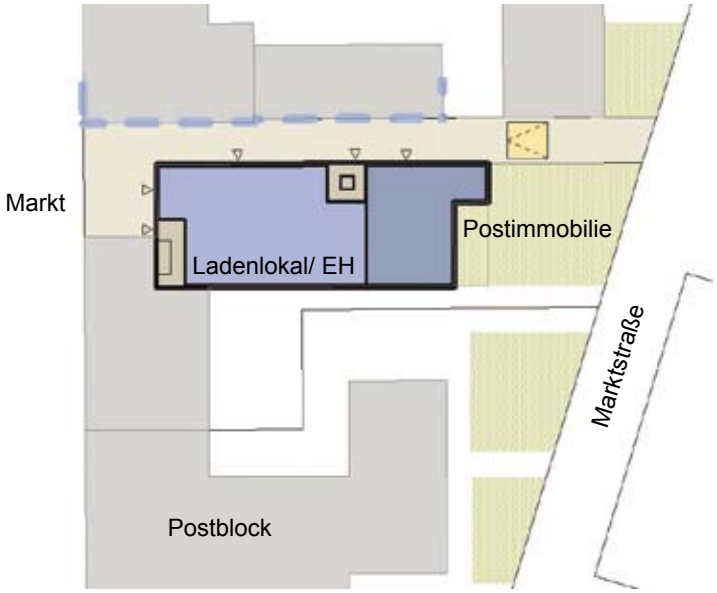


Abbildung 21: Umbau Post (Testentwurf, bestandsorientiert)

III Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten in Euro		600.000 für Postimmobilie
Im Rahmen Aktive Kernbereiche förderfähige Kosten in Euro		150.000 als Zwischenfinanzierung
Förderpriorität		3
Kostenart	Euro	Erläuterung
V. Kosten Zwischenerwerb	150.000	Jährliche Zinsen 30.000 x 5 Jahre
Summe	150.000	Für den ersten Bauabschnitt
Sonstige	524.000	Stadt Baunatal

Da die Kosten für den Erwerb (524.000 Euro) bereits in den Entwurf des Haushalts der Stadt Baunatal eingestellt wurden, wird der Zwischenerwerb der Postimmobilie voraussichtlich vollständig von der Stadt Baunatal finanziert. Je nach Nutzungs- und Umbaukonzept können weitere Kosten entstehen, die im Rahmen des Förderprogramms Aktive Kernbereiche förderwürdig bzw. förderfähig sind.

Das Westviertel - Entwicklung und Einbindung in die Innenstadt!

Die leerstehende Westpassage ist ein weithin sichtbares, negatives „Aushängeschild" für das Westviertel. Es gilt neue Nutzungen für das Gebäude zu finden, den gesamten Randbereich näher an die Mitte zu „rücken" und dort ein innerstädtisches Quartier zu entwickeln.

I Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Rahmenplanung Westviertel
Einzelmaßnahmennummer	8
Durchführungszeitraum	2010, Umsetzungszeitraum n. n.
Träger der Einzelmaßnahme	Planung/Werkstatt: Stadt Baunatal, Umsetzung: Private
Eigentümer der Einzelmaßnahme	weitgehend Private
Nutzer der Einzelmaßnahme	n. n.

Abbildung 22: Westpassage, Leerstand Obergeschoss

II Projektbeschreibung

Ist-Situation: Der Bereich östlich der Rudolf-Diesel-Straße wirkt bis auf den Verwaltungsbau der Firma E.ON wenig städtisch, abgehängt und unbelebt. Niedrige Gewerbebauten, Parkplätze, eine kleine Grünanlage, ein Parkhaus und eine weitgehend ungenutzte asphaltierte Fläche am Busbahnhof entsprechen nicht der innerstädtischen Lage und hinterlassen einen ungeordneten Eindruck. Sichtbares bauliches Zeichen dieser Fehlentwicklung ist die sogenannte „Westpassage". Der mehrgeschossige Gebäuderiegel ist heute nur noch im zweiten Obergeschoss teilweise genutzt. Das ehemals von einem Verbrauchermarkt genutzte Erdgeschoss sowie das erste Obergeschoss stehen leer. Dieser Zustand ist maßgeblich der aus Einzelhandelssicht ungünstigen Lage geschuldet. Auf der anderen Seite bestehen architektonische und gestalterische Mängel: Es existiert lediglich ein attraktiver Eingang von Osten, die innere Organisation in dem langgestreckten Gebäude ist ungünstig und die Nord- und Westfassaden wirken wie Rückseiten. Von Süden ist das Gebäude nicht zu sehen, da es von einem Parkhaus und Grünstreifen „verdeckt" wird.

Planung und Ziele: Das Westviertel soll „wiederbelebt" werden. Die mindergenutzten Flächen und das gesamte Westviertel stellen ein großes, weitgehend zusammenhängendes Entwicklungspotenzial der Innenstadt dar, das es gezielt zu entwickeln gilt. Da sich die von privater Seite aus anvisierten Umnutzungskonzepte für das Gebäude der Westpassage bisher nicht realisieren ließen, ist

gleichzeitig auch eine „städtebaulichere“ Herangehensweise angezeigt. Dabei soll das gesamte Westviertel aufgewertet, belebt und besser mit den umgebenden Quartieren verzahnt werden. Ziel ist es Nutzungen und Projekte anzustoßen, die sich privatwirtschaftlich umsetzen lassen. Es gilt konkrete Konzepte für den Umbau der Westpassage zu generieren und diese in Entwicklungskonzepte für den gesamten Bereich Westviertel zu integrieren. In Workshops mit Fachleuten sollen den Akteuren und Eigentümern Entwicklungsoptionen vor Augen geführt und diskutiert werden. Dabei sollen insbesondere auch die Möglichkeiten des Programms Aktive Kernbereiche aufgezeigt werden.

Abbildung 23: Busbahnhof

Arbeitsstand: Die von privater Seite erstellten Konzepte zur Nachnutzung der Westpassage konnten bisher nicht umgesetzt werden. Darüber hinaus reichende, konkrete Überlegungen für das Gebäude bzw. das gesamte Westviertel wurden bisher noch nicht angestellt. Für das Jahr 2010 sind Workshops vorgesehen, in denen zunächst mit den Anliegern gemeinsame Nutzungsüberlegungen und Gestaltoptionen für das Quartier entwickelt werden. Unter Hinzuziehung von externen Fachleuten und unter Berücksichtigung des Programms Aktive Kernbereiche sollen diese dann konkretisiert werden. Dadurch soll ein Entwicklungsschub für das Westviertel generiert werden. Insgesamt kann zum heutigen Zeitpunkt jedoch noch keine klare Prognose für die zukünftige Entwicklung des Bereiches gegeben werden.
Die Kosten für die oben aufgeführten Werkstätten, Gespräche und Planungen sind für die anstehende erste Phase in dem Budget des Kernbereichsmanagements enthalten. Je nach Nutzungs- und Umbaukonzepten können weitere Kosten entstehen, die im Rahmen des Förderprogramms Aktive Kernbereiche förderwürdig bzw. förderfähig sind.

III Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten in Euro	/
Im Rahmen Aktive Kernbereiche förderfähige Kosten in Euro	/
Kostenart	
Sonstige	Privat

Langenbergwiese - Umgestaltung mit Entwicklungspotenzial!

Die Langenbergwiese stellt ein wichtiges Entwicklungspotenzial dar. Sie soll „vorläufig" umgestaltet werden und für einen späteren Umbau erhalten bleiben. Klar ist, dass die Fläche auch in Zukunft kein Einzelhandelsstandort sein wird.

I Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung der Langenbergwiese
Einzelmaßnahmennummer	9
Durchführungszeitraum	Vorplanung 2009/2010, Umbau und Planung 2011
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Baunatal
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Baunatal
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger und Besucher

Abbildung 24: Langenbergwiese, Parkdeck Europaplatz

II Projektbeschreibung

Ist-Situation: Die Langenbergwiese stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen Innenstadt und dem nördlich angrenzenden Bereich für Schulen, Sport, Freizeit und Erholung dar. Die ca. 10.000 m² große Wiesenfläche liegt nördlich des Europaplatzes und der Friedrich-Ebert-Allee. Aufgrund der Größe und der Lage interessierten sich in der Vergangenheit wiederholt Investoren für die Fläche als Entwicklungsprojekt für großflächigen Einzelhandel. Die Fläche wird zur Zeit als Ergänzungsstellfläche für das Parkdeck an der Stadthalle genutzt, ist aber nicht als solche gestaltet. Bei größeren Veranstaltungen wird die Fläche auch zur Errichtung eines Festzeltes genutzt. Die Wegeführung für Fußgänger ist nicht eindeutig. Es existieren lediglich straßenbegleitende, unattraktive Fußwege. Insbesondere die Funktion als Bindeglied zwischen Innenstadt und „Grüngürtel" kann dadurch nicht wahrgenommen werden. Insgesamt wird der Bereich seiner Lage gegenüber von Rathaus und Stadthalle nicht gerecht und wirkt ungepflegt.

Planung und Ziele: Die Entwicklungsvorstellungen privater Investoren, auf der Fläche großflächige Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, konnten auf andere, besser integrierte Standorte gelenkt werden. Es bleibt das erklärte Ziel aller politischen Parteien der Stadt, auch zukünftig keine Einzelhandelsnutzungen auf der Langenbergwiese anzusiedeln. Allerdings besteht noch keine langfristige Nutzungsperspektive für die Fläche. Daher soll sie für einen Übergangszeitraum in ihrer heutigen Funktion als Stellfläche und Bindeglied kurzfristig gestalterisch aufgewertet werden und gleichzeitig als langfristige Entwicklungsreserve erhalten bleiben.

Nördlich der Langenbergwiese und der Bauna sollen Flächen des ehemaligen Gelände der Theodor-Heuss-Schule (vgl. Seiten 59 ff.) zu einem neuen Wohnquartier entwickelt

werden. Ein Zeitplan für die Maßnahme existiert noch nicht. Das 1,8 ha umfassende Projekt wird die Langenbergwiese mehr „in den Mittelpunkt“ rücken. Erst mittelfristig und im Zuge dieses Umnutzungsprojektes, ist es daher sinnvoll, über eine „endgültige“ Nutzung und Gestaltung der Langenbergwiese nachzudenken und entsprechende Konzepte zu entwickeln. Arbeitsstand: Eine Vorplanung und Kostenermittlung für eine Umgestaltung der Langenbergwiese wurde seitens der Verwaltung erstellt. Die Umgestaltung kann im Jahr (2011) erfolgen.

III Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten in Euro	100.000
Im Rahmen Aktive Kernbereiche förderfähige Kosten in Euro	/
Förderpriorität	/
Kostenart	
Sonstige	Stadt Baunatal

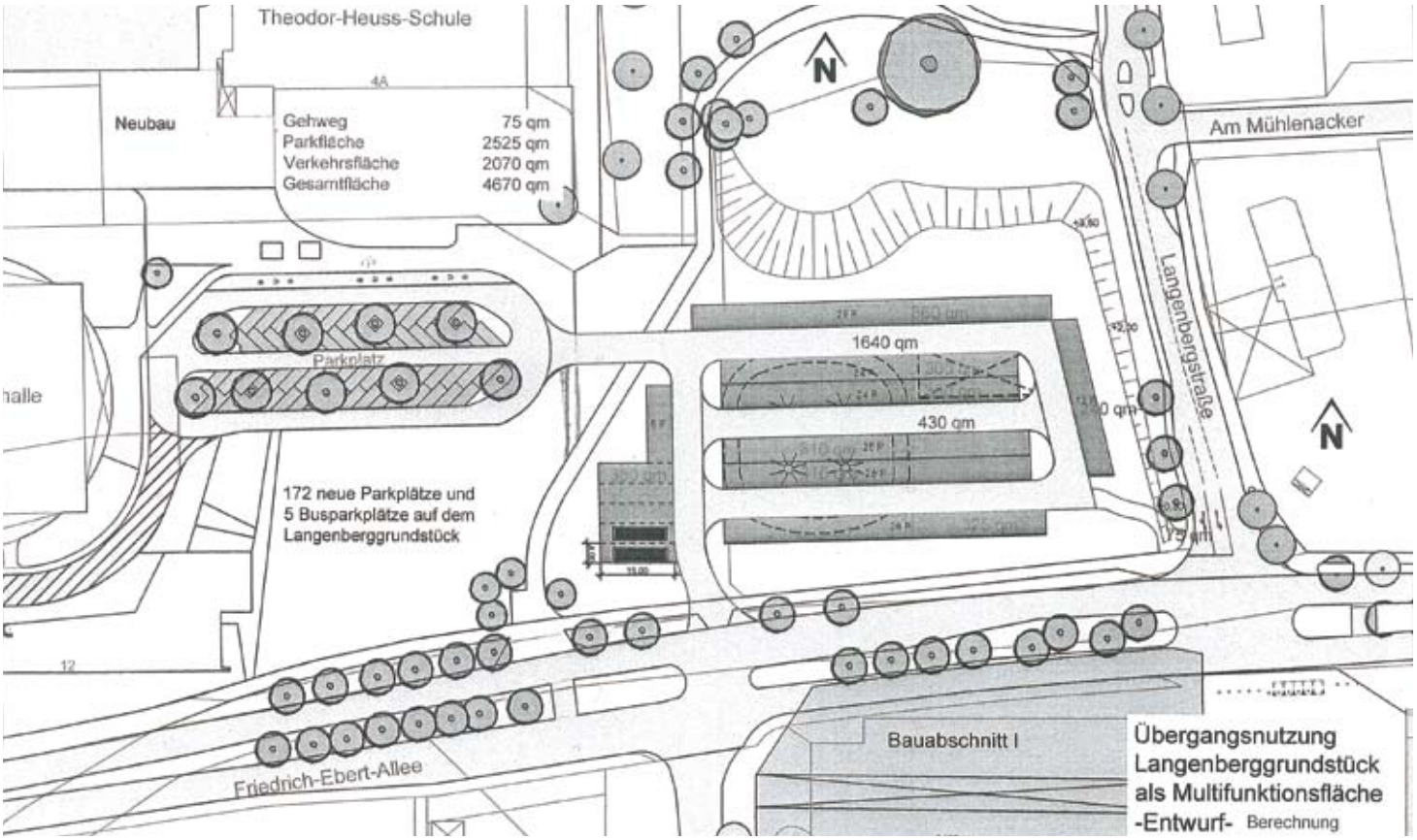


Abbildung 25: Umgestaltung Langenbergwiese (Quelle: Stadtverwaltung)

Verkehrsstraßen - Umgestaltung zu „Adressen“ im Zentrum!

Vierspurige Verkehrsstraßen erschließen das Zentrum und prägen die Außenwirkung. Die Friedrich-Ebert-Allee und die Kirchbaunaer Straße sollen zu attraktiven, städtischen Straßen umgestaltet werden. Dabei kann die Verkehrskapazität sogar noch verbessert werden.

I Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung von Verkehrsstraßen
Einzelmaßnahmennummer	10
Durchführungszeitraum	Vorplanung laufend, Umbau ab 2013
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Baunatal
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Baunatal
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger und Besucher

II Projektbeschreibung

Ist-Situation: Die Innenstadt wurde in den 1960er und 70er Jahren verkehrsgerecht entwickelt. Sie wird an zwei Seiten von vierspurigen Verkehrsstraßen, der Friedrich-Ebert-Allee im Norden und der Kirchbaunaer Straße im Osten erschlossen. Auch der ruhende Verkehr ist dort konzentriert, im Norden in einem zweigeschossigen Parkdeck, im Osten auf einem großen Parkplatz. Dadurch besteht eine gute Infrastruktur für den motorisierten Verkehr, gleichzeitig wirkt das Zentrum aber auch isoliert und präsentiert sich nach Außen durch Rückseiten. Die Verkehrsanlagen erscheinen „überdimensioniert“, bestehende Fußgängerunterführungen werden kaum genutzt. An der Kirchbaunaer und Marktstraße bestehen insgesamt sieben parallel verlaufende Fahrspuren. Die Friedrich-Ebert-Allee weist westlich der Rudolf-Diesel-Straße nur zwei, im Zentrum jedoch vier Fahrbahnen auf. Der grüne Rahmen der Allee, insbesondere der grüne, mit großen Bäumen bestandene Mittelstreifen stellt unter gestalterischen Gesichtspunkten ein Qualitätsmerkmal dar, das es zu berücksichtigen gilt.

Die Straßen und Stellflächen bilden insgesamt eine starke Zäsur und es fehlen attraktive Anbindungen für Fußgänger in die Innenstadt. Auch für die Rudolf-Diesel- und die Maximilian-Kolbe-Straße treffen diese Beschreibungen grundsätzlich zu, auch wenn dort Verkehrsbelastungen und Straßenbreiten deutlich geringer sind. Die mangelnde Ausstrahlung nach Außen trägt maßgeblich zur schwindenden Akzeptanz des Zentrums durch Bevölkerung und Besucher bei.

Planung und Ziele: Die großen Verkehrsstraßen müssen künftig besser funktional und gestalterisch integriert werden. Die umfangreichen Maßnahmen sind wesentliche Bestandteile des Integrierten Handlungskonzepts wie auch des Masterplans. Es gilt Barrieren zu überwinden, Ränder zu Schauseiten und die Straßen zu „Adressen“ der Innenstadt werden zu lassen. Die Verbindungen von Innen nach Außen und umgekehrt sollen verbessert werden. Nicht zuletzt sollen die großen Stellplatzflächen und langfristig auch die Langenbergwiese als Baufelder attraktiver werden. Dies impliziert neben der Notwendigkeit zur stadträumlichen Aufwertung den Erhalt der Leistungsfähigkeit der Straßen, insbesondere bei einer Realisierung der neuen Einzelhandelsbausteine.

Bei einer Entwicklung der geplanten Einkaufscenter am Standort Europaplatz/ Parkdeck und Marktstraße wird sich die Situation dort zukünftig günstiger darstellen. Die mangelnde architektonische Präsenz des Zentrums nach Außen wird durch die neuen Baukörper verbessert. Rückseiten werden zu Schauseiten. Aus verkehrlicher Sicht gilt es den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr sicher und übersichtlich zu bewältigen. Der Bedarf für eine gestalterische und funktionale Integration der beiden Haupterschließungsstraßen bleibt jedoch in gleichem Maße bestehen.

Abbildung 26: Friedrich-Ebert-Allee

Abbildung 27: Geplante Fassade am Europaplatz (Quelle: Procom Invest)

Arbeitsstand: Für die Kirchbaunaer Straße wurde die Möglichkeit für eine gestalterische Integration durch eine Studie der Universität Kassel[5] bereits im Jahr 2006 untersucht. Zur Zeit werden in einem Verkehrsgutachten Varianten für eine Umgestaltung der Knotenpunkte und Querschnitte beider Straßen (Friedrich-Ebert-Allee, Kirchbaunaer Straße) untersucht. Das beauftragte Fachingenieurbüro[6] beschränkt sich in dieser Studie im Wesentlichen auf die technischen Rahmenbedingungen für einen Umbau, wie die Anzahl der benötigten Fahrspuren und die Gestaltung der Knotenpunkte. Die Arbeit beinhaltet keine Vorentwurfs- bzw. Ausbauplanung. Sie umfasst Abschnitte der Heinrich-Nordhoff-Straße und teilweise auch Bereiche, die außerhalb des Fördergebietes liegen, die aber den Verkehr auf den Innenstadtstraßen maßgeblich beeinflussen.

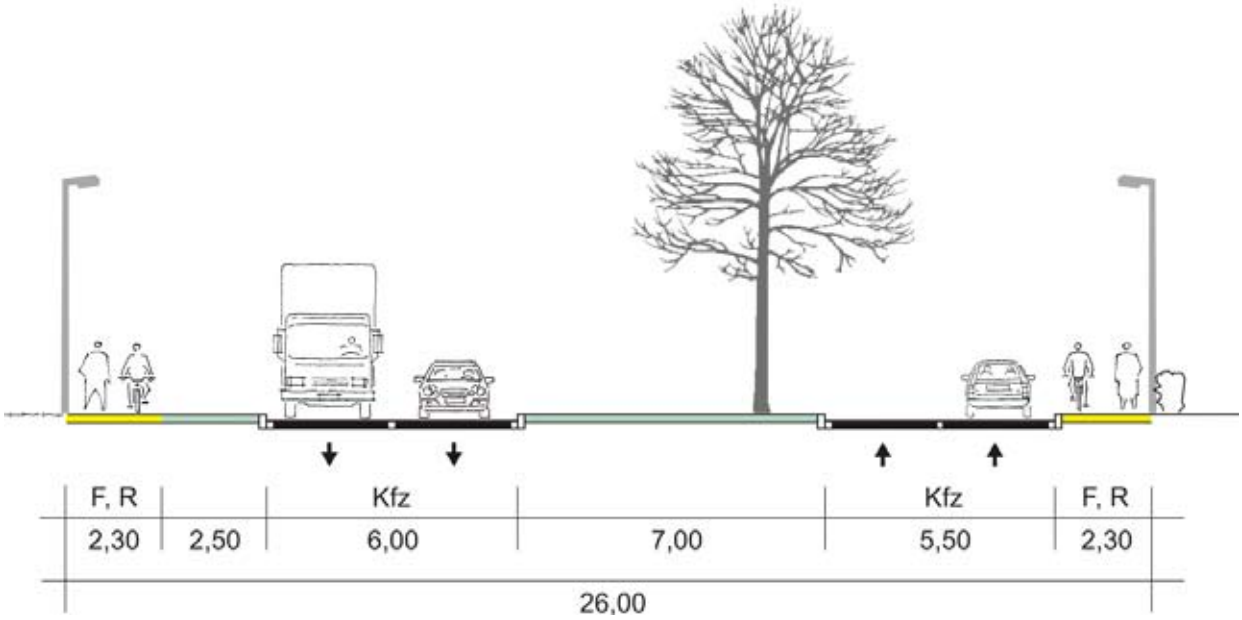
Die allgemein vertretene Einschätzung, dass die das Zentrum erschließenden Verkehrsstraßen überdimensioniert sind, wurde durch die ersten Analysen des Fachingenieurbüros inzwischen bestätigt. Die Leistungsfähigkeit der Straßen kann auch bei nur einem Fahrstreifen pro Fahrtrichtung allein durch einen entsprechenden Ausbau der Knotenpunkte und durch Abbiegestreifen vollständig gewährleistet und sogar noch verbessert werden. Dies gilt auch für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die geplanten Einkaufszentren. Ein Rückbau der beiden Straßen würde den Spielraum für die gestalterische Integration signifikant vergrößern und zu deutlichen Qualitätsverbesserungen führen.

Das Verkehrsgutachten soll bis Mitte 2010 fertiggestellt werden. Auf dieser Grundlage wird dann der

---

5 *Universität Kassel, Fachbereich ASL, Arbeitsgruppe Integrierte Verkehrsplanung 2006: Städtebauliche Integration der Kirchbaunaer Straße/ Heinrich-Nordhoff-Straße in Baunatal, Berichtsentwurf. Kassel*

6 *SHP Ingenieure Hannover*



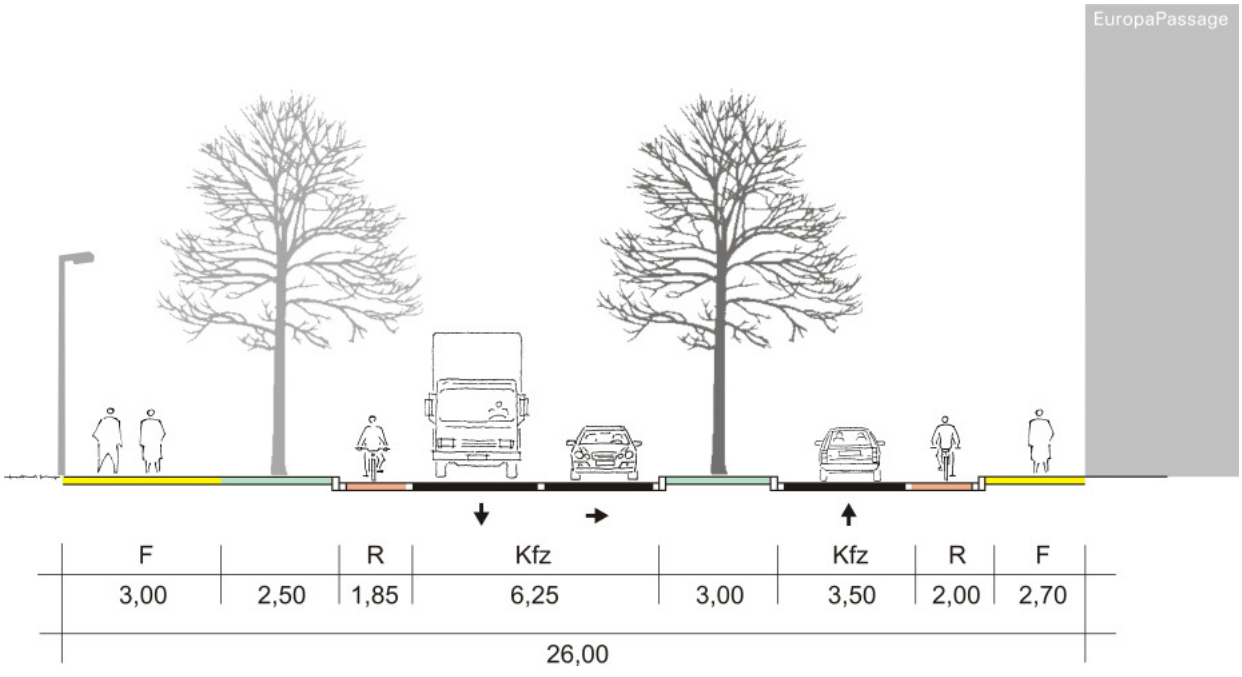


Abbildung 28: Friedrich-Ebert-Allee: Bestand und Umbauvariante

(Quelle: SHP-Ingenieure)

Straßenquerschnitt, die Lage der Trasse und die Gestaltung der Knotenpunkte festgelegt. Das konkrete „Gesicht" der Straße soll in einem im Anschluss daran geplanten Gestaltungswettbewerb fixiert werden. Dieser ist für 2010/11 vorgesehen und umfasst neben einer gestalterischen Aufwertung der Straßen auch noch andere Bereiche des öffentlichen Raums (siehe Seiten 53 ff. und 55 ff.). Die Ausbauplanung und der Umbau der Straßen soll zu einem späteren Zeitpunkt, ab 2013, erfolgen. Die Förderung für den Umbau der Straßen im Rahmen des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes soll angemeldet werden.
Der Bau der beiden Einzelhandelsbausteine Marktstraße und Europaplatz erfordert möglicherweise leistungsfähigere Anschlusspunkte. Dies wird zur Zeit untersucht. Im Falle einer zeitnahen Realisierung der beiden Einzelhandelseinrichtungen ist dann u. U. ein Umbau dieser Knotenpunkte vorzuziehen. Die Finanzierung dieser Bausteine sollte in diesem Fall durch den Investor getätigt werden.

III Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten in Euro		7.030.000
Im Rahmen Aktive Kernbereiche förderfähige Kosten in Euro		30.0000 für Vorplanung
Förderpriorität		2
Kostenart	Euro	Erläuterung
III. Vergütung für Beauftragte	30.000	Vorplanung, Verkehrsgutachten
Summe	30.000	
Sonstige	GVFG-Mittel für den Straßenbau	

Ein attraktiver öffentlicher Raum als Aushängeschild!

Dem attraktiven öffentlichen Raum um den Marktplatz stehen vernachlässigte Randbereiche gegenüber. Die Eingänge und Zufahrten laden in der Regel nicht zum Besuch der Baunataler Mitte ein. Darüber hinaus besteht auch an einigen Stellen in der Fußgängerzone Anlass für Verbesserungen.

I Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung des öffentlichen Raums
Einzelmaßnahmennummer	11
Durchführungszeitraum	Umbau/ Maßnahmen ab 2011
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Baunatal
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Baunatal
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger und Besucher

II Projektbeschreibung

Ist-Situation: Die kleinteilig und mit hochwertigen Materialien gestaltete Fußgängerzone macht einen insgesamt freundlichen Eindruck. Allerdings sind als Eingänge heute lediglich der Europaplatz und der Platz des Friedens städtebaulich akzeptabel gelöst. Besonders schwach („schmaler Durchschlupf“) wirken drei Zugänge zwischen Marktstraße und Marktplatz. Aber auch entlang der verkehrsdominierten Rudolf-Diesel-Straße und der Friedrich-Ebert-Allee fehlen Überwege und einladende Zugänge für Fußgänger ins Zentrum. Die Maximilian-Kolbe-Straße weist einen starken Rückseitencharakter auf, der durch versiegelte, wenig genutzte Flächen, Straßenbahngleise, Absperrgitter sowie Parkplätze geprägt ist. Dichte Abpflanzung entlang des Gleiskörpers verstärken diesen Eindruck und „versperren“ die Sicht auf die sich südlich anschließenden Wohnviertel.

Im Zentrum und um den Marktplatz ist der öffentliche Raum, wie bereits erwähnt, positiv zu bewerten. Lediglich an einigen Stellen scheint er „in die Jahre gekommen“. Hierzu ist z. B. der Bereich „An der Stadthalle“ zu rechnen, der einer Aufwertung bzw. einer Überprüfung der bestehenden Gestaltungselemente bedarf. Eine Verbesserung ist in diesem Bereich allerdings auch bereits durch den Umbau des Herkulesmarktes zu erwarten. An mehreren, über die gesamte Fußgängerzone verteilten Abschnitten sind darüber hinaus Ausbesserungsarbeiten erforderlich, soll der gepflegte Gesamteindruck weiter erhalten werden. Der Marktplatz wird insbesondere als Veranstaltungsort und als Raum für Außengastronomie gut angenommen und soll diese Funktion auch weiterhin uneingeschränkt wahrnehmen. Trotz dieser positiven Aspekte fehlt ein Element, das seine Akzeptanz als Mittelpunkt und Identifikationsort der Stadt erhöht. Im Gespräch sind in diesem Zusammenhang seit Längerem eine Überdachung des Platzes; umgesetzt wurde bereits eine partielle Aufwertung der die Randbebauung begleitenden Vordächer.

Planung und Ziele: Der attraktive öffentliche Raum soll als „Markenzeichen“ der Innenstadt etabliert werden: 1. gilt es daher die Ränder der Innenstadt bewusst zu gestalten. Dieses Ziel soll durch die Integration der Verkehrsstraßen und eine Inszenierung der Ränder, insbesondere aber durch eine freundliche Gestaltung der Ein- und Zugänge, erreicht werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Maximilian-Kolbe-Straße gestalterisch aufzuwerten. 2. gilt es den guten Standard im Innern zu sichern und gezielt dort zu verbessern wo es nötig ist. Hierzu zählen u. A. der Bereich „An der Stadthalle“ und der Marktplatz. Am Marktplatz soll ein gestalterisches Element gefunden werden, das als Ergänzung den Platz „veredelt“. Die vorhandenen Oberflächenbeläge sollen dabei nicht wesentlich verändert werden.

Arbeitsstand: Die Aufwertung des öffentlichen Raums soll auf der Grundlage eines Gestaltungswettbewerbs (siehe Seiten 55 ff.) umgesetzt werden. Dieser soll in 2010/ 2011 stattfinden.

III Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten in Euro		2.000.000 (pauschal)
Im Rahmen Aktive Kernbereiche förderfähige Kosten in Euro		2.000.000
Förderpriorität		4
Kostenart	Euro	Erläuterung
VIII. Wohnunfeldmaßnahmen	2.000.000	Aufwertung des öffentlichen Raums
Summe	2.000.000	
Sonstige	/	

Die Kosten stellen einen groben Kostenrahmen dar, der auf der Grundlage des Wettbewerbs noch spezifiziert wird.

Ein Gestaltungswettbewerb für nachhaltige Qualität!

Die Gestaltung des öffentlichen Raums und der Verkehrsstraßen wird durch ein Wettbewerbsverfahren vorbereitet. Dabei sollen auch Bausteine einbezogen werden, die durch die lokalen Partner, wie z. B. die INGE-Initiative, umgesetzt werden können.

I Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Wettbewerb Umgestaltung öffentlicher Raum
Einzelmaßnahmennummer	12
Durchführungszeitraum	Wettbewerb 2010/2011
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Baunatal
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Baunatal
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger und Besucher

II Projektbeschreibung

Ist-Situation: Der Bestand, die Qualitäten und die Mängel des öffentlichen Raums sind in den beiden vorangegangenen Kapiteln bereits ausführlich beschrieben. Der Schwerpunkt einer nachhaltigen Aufwertungsstrategie liegt demnach in den Rand- und Eingangsbereichen des Baunataler Zentrums.

Planung und Ziele: Ein hochwertig gestalteter öffentlicher Raum soll zu einem „Markenzeichen" der Innenstadt werden. Die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens ist hierfür eine geeignete Maßnahme und liefert neben alternativen Vorschlägen in der Regel auch geeignete Qualitäten und nachhaltige Konzepte. Die Qualitäten der öffentlichen Flächen im Inneren sollen zukünftig schon an den Eingängen zu erkennen sein, das Zentrum bereits an der Friedrich-Ebert-Allee und an der Kirchbaunaer Straße sichtbar werden.
Als Grundlage für aufeinander abgestimmte Maßnahmen ist die Durchführung eines Wettbewerbs vorgesehen. Dabei sollen auch „kleinere" Bausteine benannt werden, die von den Privaten Akteuren oder den Lokalen Partnerschaften (INGE, Wirtschaftsgemeinschaft e.V.) umgesetzt werden können, wie z. B. Schilder, Kunstobjekte, Pflanzgefäße. Darüber hinaus soll das Instrument des Verfügungsfonds (siehe Seiten 59 ff.) genutzt werden. Dadurch soll die Gestaltung des öffentlichen Raums auf mehrere Schultern verteilt werden, die privaten Akteure und die Gewerbetreibenden werden mit einbezogen. Die Identifikation und das Engagement für das Zentrum werden so deutlich verbessert. Entsprechende Hinweise sind in der u.a. Auflistung enthalten.

Das Wettbewerbsverfahren soll die im Folgenden aufgeführten Bausteine beinhalten:

Gestalterische Integration der Friedrich-Ebert-Allee und der Kirchbaunaer Straße:
Der zukünftige Querschnitt der Straßen und der technische Aufbau der Knotenpunkte werden zur Zeit festgelegt.
Auf dieser Grundlage sollen Aussagen zur Gestaltung der entstehenden „Freiflächen" erfolgen. Besondere Berücksichtigung werden dabei der grüne Mittelstreifen der Friedrich-Ebert-Allee sowie attraktive, ebenerdige Überwege für Fußgänger und Radfahrer finden. Die heute kaum noch genutzten Unterführungen können entfallen. Darüber hinaus gilt es die Innenstadt durch andere Elemente wie z. B. Licht, Schilder, Kunst oder integrierte Werbelemente sichtbar zu machen und lebendig zu inszenieren. In diesem Zusammenhang denkbar sind z. B. Aufwertungen von Fassaden, der die Innenstadt markierenden „Hochhäuser". Sie wirken heute teilweise veraltet und sollen wieder als moderne Aushängeschilder des Zentrums in Szene gesetzt werden. Eine Mitwirkung der Immobilienbesitzer kann durch eine entsprechende Ausgestaltung des Förderinstrumentes Verfügungsfonds angeregt werden.

Falls die geplanten Einzelhandelsbausteine (siehe Seiten 38 ff.) zu einem späteren Zeitpunkt oder gar nicht realisiert werden, sind Aussagen zur gestalterischen Aufwertung der Stellflächen (Parkdeck Stadthalle, Parkplatz Marktstraße) bzw. zu einer alternativen Nutzung zu treffen.

Aufwertung der Marktstraße:
Das zur Zeit in Bearbeitung befindliche Gutachten wird u. a. Auskunft darüber geben, ob die Marktstraße zukünftig in Gänze als befahrbare Straße benötigt wird. In Abhängigkeit davon sind Aussagen zu einer gestalterischen Aufwertung der Straße zu treffen. Denkbar und seitens der Stadt Baunatal angestrebt, ist z. B. die partielle Schließung der Straße und die Gestaltung eines attraktiven Eingangsplatzes im Bereich der ehemaligen Post. Besonderes Augenmerk soll den privaten Vorgärten der Wohn- und Bürohäuser entlang der Marktstraße gelten, die heute eher Vor- als Innenstadt signalisieren sowie den „offenen Flanken" der Baublöcke, die Blicke in unattraktive Hinterhöfe eröffnen. Es sollen Vorschläge für Verbesserungen gemacht werden (Anreize für eine Umsetzung durch die Anlieger sollen über den Verfügungsfonds ermöglicht werden).

Umgestaltung der Eingänge:
Der größte Aufwertungsbedarf besteht für die Eingänge zwischen Marktstraße und Marktplatz. Dabei soll insbesondere die Zuwegung an der Post im Detail bearbeitet werden. Die Verlegung der Treppe an die Marktstraße und eine veränderte Höhenlage des Weges werden als besonders günstige Bedingungen für eine attraktive Umnutzung für das Gebäude der ehemaligen Post vorausgesetzt. Die Treppe soll an der Marktstraße in einen großzügig gestalteten Eingangsbereich integriert werden. Auch das Entree am Marktplatz bedarf detaillierter Verbesserungsvorschläge. Darüber hinaus sollen für die beiden nördlich und südlich benachbarten Zuwegungen Gestaltungsvorschläge erarbeitet werden.

Aufwertung entlang der Maximilian-Kolbe-Straße:
Für den Bereich sollen exemplarisch Lösungen für Verbesserungen erarbeitet werden. Zwar wirkt die Straße heute wie eine rückwärtige Zufahrt, dennoch ist der Bereich Empfangsraum für viele Besucher die mit dem PKW oder mit dem ÖPNV kommen. Insgesamt besitzt die Maximilian-Kolbe-Straße jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für die Innenstadt. Es soll eine durchgängige Grüngestaltung aufgelegt werden, die den gesamten Bereich gestalterisch vereint und aufwertet. Es sind Aussagen zu Funktion und Gestaltung der versiegelten Flächen am Busbahnhof zu treffen und das südliche Wohnviertel soll wieder sichtbar gemacht werden. Besonderes Augenmerk ist darüber hinaus auf die Eingangsbereiche und Zufahrten in Richtung Westpassage und Herkulesmarkt zu legen.

An der Stadthalle:
Durch den Umbau des Herkulesmarktes und den geplanten Ausbau der Bücherei wird sich die Straße „An der Stadthalle" deutlich wandeln. Die vorhandenen Gestaltungselemente, wie z. B. die Bepflanzungen, werden dadurch noch stärker negativ ins Auge fallen als heute. Darüber hinaus wirken bereits heute Teilbereiche wie z. B. die Hochbeete und Bänke vernachlässigt und bedürfen einer gestalterischen Überprüfung. Zu beiden Themen sollen im Wettbewerb Lösungsvorschläge erarbeitet werden.

Marktplatz:
Die vorhandene, hochwertige und kleinteilige Gestaltung des Marktplatzes soll weitgehend bestehen bleiben. Der Platz soll auch seine Funktion als Veranstaltungsort (u.a. Wochenmarkt, Stadtfeste) und Standort für Außengastronomie weiterhin uneingeschränkt wahrnehmen können. Zu diesem Zweck

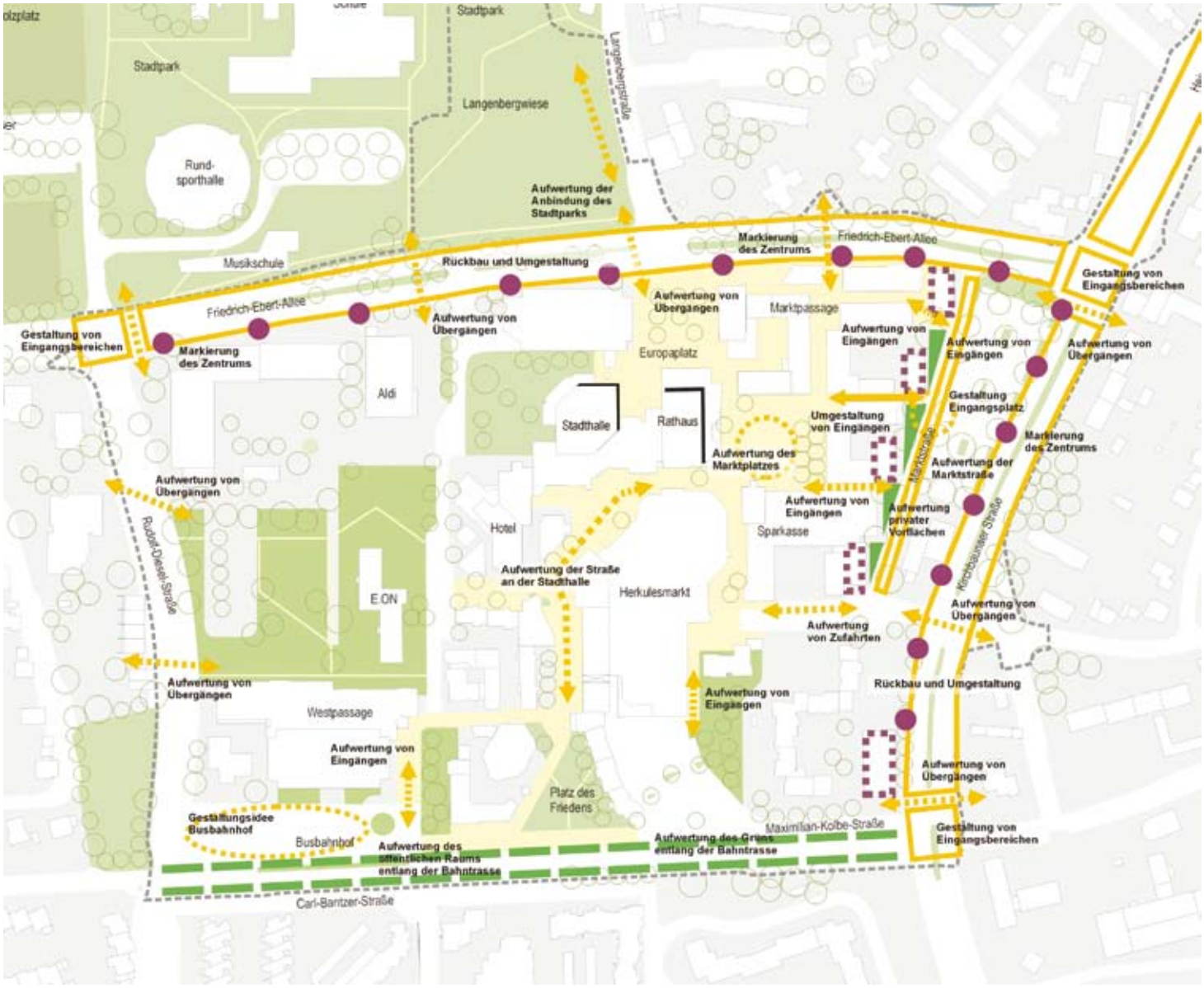


Abbildung 29: Wettbewerbsanforderungen, Übersicht

können Maßnahmen vorgeschlagen werden, die eine bessere Bespielung ermöglichen. Durch ein „besonderes Element" wie z. B. ein Kunstwerk soll darüber hinaus ein neuer Akzent gesetzt werden, der den Bereich als Mittelpunkt der Stadt aufwertet. Die Vordächer, die zum Teil bereits aufgewertet wurden, sollen in einem einheitlichen Duktus saniert werden (Anreize über Verfügungsfonds) und so zu einem besseren Image des Marktplatzes beitragen.

Möblierung, Schilder, Mobiles Grün:
Die Aufwertung des öffentlichen Raums darf nicht zur alleinigen Aufgabe der öffentlichen Hand gemacht werden. Zwar ist sie für die „Hardware" zuständig, doch sollen auch gezielt Bausteine entwickelt werden, die durch Anlieger, Hauseigentümer und Gewerbetreibende umgesetzt werden. Dabei kann und soll die INGE-Initiative eine tragende Rolle übernehmen. So können z. B. Blumenampeln und attraktive Pflanzgefäße den öffentlichen Raum freundlicher gestalten. Schilder, Stelen, Licht- oder Kunstobjekte können Zugangsbereiche einladender machen, denkbar ist auch die Installation eines gemeinsam finanzierten Kunstobjekts im öffentlichen Raum. Im Wettbewerb soll daher auch zu diesen Themen Vorschläge kommen. Neben durchgängigen und nachhaltigen Qualitäten, der Entwicklung eines für alle sichtbaren Corporate Design und einer „Marke" Innenstadt wird dadurch ein zusätzlicher Anreiz für die INGE-Initiative erwartet.

Ab in die Mitte - Spielplatz Innenstadt:
Die Stadt Baunatal wird sich im Jahr 2010 wieder an dem Programm „Ab in die Mitte" beteiligen. Ein Schwerpunkt der Bewerbung, bzw. des geplanten Beitrages wird dabei das Thema „Spielplatz" Innenstadt darstellen, wo Möglichkeiten gesucht werden, die Innenstadt für Kinder bzw. für Familien mit Kindern attraktiver zu machen. Das Thema soll durch Beiträge aus dem Wettbewerb angereichert und spezifiziert werden.

Arbeitsstand: Die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens ist in 2010 vorgesehen.

III Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten in Euro		60.0000 (pauschal)
Im Rahmen Aktive Kernbereiche förderfähige Kosten in Euro		30.000
Förderpriorität		3
Kostenart	Euro	Erläuterung
III. Vergütung für Beauftragte	30.000	Verfahrenskosten
Summe	30.000	
Sonstige	/	

Wohnen an der Innenstadt und im Grünen!

Auf einem ehemals durch die Theodor-Heuss-Schule genutzten Areal an der Bauna soll ein neues Wohnquartier entstehen. Die Nähe zur Baunataler Innenstadt und die Lage im Grünen lassen auf hohe Qualitäten und auf einen nachhaltigen Impuls hoffen.

I Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Wohnquartier THS
Einzelmaßnahmennummer	13
Durchführungszeitraum	Planung 2010/2011, Erschließung, Bebauung ab 2012
Träger der Einzelmaßnahme	Private
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Eigentümer Grundstück: Stadt Baunatal
Nutzer der Einzelmaßnahme	In erster Linie die zukünftigen Bewohner

II Projektbeschreibung

Ist-Situation: Die umfangreiche Sanierung der Theodor-Heuss-Schule, die auch den Neubau einer Grundschule umfasste, wurde mit der Eröffnungsfeier im Januar 2009 offiziell beendet. Die nördlich der Bauna liegenden, ehemaligen Schulpavillons wurden nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme nicht mehr benötigt und stehen zur Zeit leer. Sie werden voraussichtlich noch in 2009 abgerissen. Das Grundstück, das außerhalb des Fördergebietes Aktive Kernbereiche liegt, wird dann in den Besitz der Stadt Baunatal übergehen. Die rund 18.000 m² große Fläche ist im Besitz der Stadt Baunatal.

Planung und Ziele: Es ist geplant auf der Fläche ein neues Wohnviertel zu entwickeln. Aufgrund der attraktiven Lage am Rand der Innenstadt, im Grünen und in Nachbarschaft zu den großen Sport- und Bildungseinrichtungen der Stadt soll dabei ein auf entsprechende Zielgruppen ausgerichtetes, hochwertiges Quartier entstehen, das auch Familien anspricht. Favorisiert werden insbesondere auch generationenübergreifende, barrierefreie und altengerechte Wohnkonzepte. Es gilt durch die Entwicklung auch die Innenstadt aufzuwerten und dabei den Aspekt des Wohnstandortes Zentrum herauszuarbeiten.

Arbeitsstand: Mit der Planung des neuen Wohnstandortes wird zur Zeit begonnen.

Lokale Ökonomie - Wirtschaftsförderung als Hilfe zur Selbsthilfe!

Eine wirkliche Stärkung der Innenstadt kann nur gelingen, wenn vom Aufschwung möglichst Viele profitieren. Die Gewerbetreibenden vor Ort müssen in die Lage versetzt werden, wieder aktiv zu handeln und erfolgreich zu wirtschaften. Dies unterstützt das Programm „Lokale Ökonomie".

I Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Lokale Ökonomie
Einzelmaßnahmennummer	14
Durchführungszeitraum	2010 - 2013
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Baunatl
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Einzelhändler und Gewerbetreibende
Nutzer der Einzelmaßnahme	Einzelhändler und Gewerbetreibende

Abbildung 30: Marktplatz

II Projektbeschreibung

Ist-Situation: Die Innenstadt Baunatals leidet unter einem anhaltenden Bedeutungsverlust. Modernisierung und Wirtschaftswachstum gehen seit Jahren an der Baunataler Innenstadt vorbei, im Zentrum wachsen lediglich die Leerstände! Der Einzelhandel stagniert bzw. musste in der jüngsten Vergangenheit durch die Schließung eines größeren Lebensmittelanbieters sogar einen deutlichen Rückgang verkraften. Kunden und Besucher folgen dieser Entwicklung, orientieren sich um und wandern ab. Hiervon sind insbesondere die privaten Anbieter von Dienstleistungen, die Gewerbetreibenden und die Einzelhändler betroffen. Die Angebotsstruktur des Zentrums ist „farblos" und stark grundversorgungsorientiert, es fehlen attraktive, zentrenrelevante Angebote, die für eine Innenstadt dieser Größenordnung wichtig wären. Neben den großen Lebensmittelanbietern prägen insbesondere kleine und mittlere Betriebe die Einzelhandelsstruktur. Für die wird jedoch ein erfolgreiches Wirtschaften aufgrund der negativen Rahmenbedingungen immer schwieriger.

Mit dem Umbau des Herkulesmarktes wird diese Fehlentwicklung erstmals umgekehrt und ein sichtbares, positives Zeichen gesetzt. Auch andere Projekte, insbesondere der geplante Bau der Einzelhandelsmagneten sowie die Erweiterung der Stadtbücherei werden das Zentrum spürbar aufwerten. Hier setzt das Programm Lokale Ökonomie an.

Planung und Ziele: Das Programm Lokale Ökonomie möchte diese positive Entwicklung verstärken und fortführen. Mit dem Programm sollen insbesondere die mittelständische Wirtschaft unterstützt und Existenzgründungen gefördert werden. Lokale Ökonomie soll:

- Arbeits- und Ausbildungsplätze schaffen!
- Existenzgründungen fördern!

- Die Erweiterung und Modernisierung von Betrieben sichern!
- Suboptimal verortete Betriebe verlagern helfen!
- Leerstände reduzieren!
- Know-how vermitteln!

Arbeitsstand: Der Antrag auf Teilnahme am Förderprogramm wurde am 14.10.2009 beim Land eingereicht. Bei einem positiven Bescheid werden im nächsten Schritt Förderrichtlinien erstellt.

III Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten in Euro	1.000.000
Im Rahmen Aktive Kernbereiche förderfähige Kosten in Euro	/
Förderpriorität	/
Kostenart	
Sonstige	Lokale Ökonomie

Ein attraktives Gesicht des Zentrums - der Verfügungsfonds!

Baunatal muss „schöner" werden, nicht nur durch Großprojekte, sondern auch durch viele „kleine" Bausteine. Der Verfügungsfonds unterstützt in diesem Sinne Investitionen in die private Bausubstanz und in die Aufwertung der Außendarstellung der Betriebe.

I Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Verfügungsfonds
Einzelmaßnahmennummer	3
Durchführungszeitraum	Plannung: 2010/ 11, Umsetzung 2011 - 2015
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Baunatal
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Immobilienbesitzer und Gewerbetreibende
Nutzer der Einzelmaßnahme	Immobilienbesitzer und Gewerbetreibende

Abbildung 31: Marktplatz, Sparkasse

II Projektbeschreibung

Ist-Situation: Von wenigen Ausnahmen abgesehen wirkt die Architektur der Innenstadt in die Jahre gekommen und strahlt wenig Charme aus. Es überwiegt das Mittelmaß. Am Marktplatz, der als Mittelpunkt des Zentrums zugleich Aushängeschild der Innenstadt ist, fehlen attraktive Fassaden oder gar ein „Highlight". Der Einzelhandel muss sich, wenn er Anziehungskraft ausüben will, modern und dynamisch präsentieren. Stattdessen dominiert auch hier Mittelmaß, einfache, teilweise auch discount- und preisorientierte Außendarstellungen. Ein Stück weit besser, aber durchaus aufwertungsfähig stellt sich die für das Baunataler Zentrum wichtige Gastronomie dar. Die insgesamt schwache Ausstrahlung ist nicht zuletzt Ausdruck einer fehlenden wirtschaftlichen Zukunftsperspektive.

Abbildung 32: Marktpassagen

An den Gebäuden der Ränder des Zentrums fehlt oftmals jeglicher Hinweis auf die Innenstadt. Sie signalisieren teils

Gewerbegebiet, Vorstadt, Wohnsiedlung oder treten hinter Stellplätzen und Parkhäusern zurück. Nur an wenigen Stellen präsentiert sich das Zentrum durch eine selbstbewusste Architektur nach Außen.

Planung und Ziele: Die Projekte des Integrierten Handlungskonzepts, insbesondere die Schlüsselprojekte Rathaus/ Bücherei und Herkulesmarkt, werden das Gesicht der Stadt deutlich aufwerten. Der Verfügungsfonds möchte diesen Schwung aufnehmen, verstärken und verstetigen. Möglichst viele Immobilienbesitzer und Gewerbetreibende sollen tätig werden und in attraktive Fassaden oder Außendarstellungen investieren. Das Gesicht der Innenstadt soll so Stück für Stück aufgewertet und zu einem neuen Aushängeschild des Zentrums werden. Die Akteure sollen dabei durch Zuschüsse aus dem Verfügungsfonds finanziell unterstützt werden. Der Fonds soll aus Fördergeldern des Bundes und des Landes sowie aus Beiträgen aus Baunatal gespeist werden.
Neben einer nachhaltigen Aufwertung des Gesichts des Zentrums, verspricht sich die Stadt Baunatal von dem Programm auch eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Oft ist die Sanierung einer Fassade in ein umfangreicheres Maßnahmenpaket seitens der Immobilienbesitzer eingebunden, so dass die Gesamtinvestition deutlich über dem Etat einer reinen Fassadensanierung liegen wird. Der wirtschaftliche Aspekt des Programms ist daher hoch einzuschätzen. In Kombination mit dem Programm Lokale Ökonomie wird somit auf einen nachhaltigen wirtschaftlichen Impuls, insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen und die privaten Immobilienbesitzer gesetzt.

Ein besonderer Aspekt, der in Baunatal zum Tragen kommen wird, ist die seit diesem Jahr arbeitende INGE-Initiative. Sie setzt bereits erste Projekte um, die zuvor in einem Handlungsprogramm festgelegt wurden. Gemäß den Förderrichtlinien besteht die Möglichkeit, dass die INGE-Initiative auf den Verfügungsfonds zugreifen kann. Daher ist vorgesehen, die Initiative in 2010 über diese zusätzlichen Möglichkeiten zu informieren. Dabei soll eine Kooperation angeregt werden, so dass die Satzung entsprechend verändert werden kann. Darüber hinaus soll der Wettbewerb zur Aufwertung des öffentlichen Raums Bausteine generieren, die von der INGE-Initiative und den Gewerbetreibenden umgesetzt werden könnten. INGE soll dadurch zu einem langfristigen Instrument der Innenstadtentwicklung ausgebaut werden.

Als durch den Verfügungsfonds förderfähige Maßnahmen werden insbesondere Investitionen in

- Fassaden,
- Vorgärten und öffentlich sichtbare private Freiflächen,
- Hofeinfahrten,
- Schaufenster und Außenwerbung und
- Möblierung

angesehen. Die Fördergegenstände, Umfang und Obergrenzen von Einzelförderungen oder auch der Geltungsbereich sind im weiteren Verfahren noch genau zu definieren. Die Umsetzung der Maßnahmen muss im Rahmen von Qualitätskriterien erfolgen. Dies ist im Detail durch Förderrichtlinien und in einem Gestaltungshandbuch zu regeln. Auf eine klare Abgrenzung zu den Inhalten des Förderprogramms Lokale Ökonomie ist zu achten.

Arbeitsstand: Das Förderinstrument soll (Richtlinien, Gestaltungshandbuch) im nächsten Jahr (2010) konzipiert und ab 2011 konkret eingesetzt werden.

III Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten in Euro		500.000
Im Rahmen Aktive Kernbereiche förderfähige Kosten in Euro		500.000
Förderpriorität		4
Kostenart	Euro	Erläuterung
I. Vorbereitung der Maßnahme	25.000	Richtlinien, Gestaltungshandbuch
II. Steuerung	25.000	Steuerung, Beratung, Förderanträge
V. Modernisierung von Gebäuden	450.000	Fassaden, Schaufenster, Werbung
Summe	500.000	
Sonstige	Stadt Baunatal, evt. weitere	

7 Zeitplanung

Die folgende Grafik bildet den zeitlichen Verlauf aller Projekte des Integrierten Handlungskonzepts ab. Dabei wird nicht zwischen Planungs- und Umsetzungsphasen der Einzelbausteine unterschieden. Die Angaben geben die aktuellen Vorstellungen zur zeitlichen Entwicklung der unterschiedlichen Projekte wider. Nach Duchführung der Vorplanungen, die aktuell z. B. für die Projekte 5 und 10 laufen, werden sich konkretere Anhaltspunkte z. B. bzgl. der tatsächlich zu erwartenden Kosten ergeben. Auf dieser Grundlage kann sich der unten abgebildete Zeitverlauf noch verschieben.

Zeitplan Aktive Kerne Baunatal

Nr.	Projekttitel	Umsetzungszeitraum 2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Kernbereichsmanagement							
2.	Integriertes Handlungskonzept							
3.	Verfügungsfonds							
4.	Umbau des Herkulesmarktes							
5.	Umbau des Rathauses							
6.	Entwicklung EH's-Bausteine							
7.	Postblock und Blockkonzepte							
8.	Rahmenplanung Westviertel							
9.	Umgestaltung Langenbergwiese							
10.	Umgestaltung Verkehrsstraßen							
11.	Umgestaltung öffentlicher Raum							
12.	Wettbewerb öffentlicher Raum							
13.	Wohnquartier THS							
14.	Lokale Ökonomie							

8 Finanzierungsplanung

Die langfristige Finanzierungsplanung stellt sich wie folgt dar:

Kosten- und Finanzierungsübersicht Aktive Kernbereiche Baunatal (in EURO)

Nr.	Projekttitel		Finanzierung	durch Aktive Kerne förderfähig	Pri.	2008	2009	2010	2011	2012 ff.
1.	Kernbereichsmanagement	240.000	Aktive Kerne	240.000	I		37.485	42.515	40.000	120.000
2.	Integriertes Handlungskonzept	39.360	Aktive Kerne	39.360	I		39.360			
3.	Verfügungsfonds	500.000	Aktive Kerne	500.000	IV				50.000	450.000
4.	Umbau Herkulesmarkt	n.n.	Privat							
5.	Umbau des Rathauses	8.100.000	Aktive Kerne Energieeinsp.	3.100.000	II			100.000		3.000.000
6.	Entwicklung EH's-Bausteine	7.000.000	Privat							
7.	Postblock und Blockkonzepte	600.000	Aktive Kerne	150.000	III		150.000			
8.	Rahmenplan Westviertel	n. n.	Aktive Kerne	n. n.	IV					
9.	Umgestaltung Langenbergwiese	100.000	Stadt							
10.	Umgestaltung Verkehrsstraßen	7.030.000	Aktive Kerne, GVFG	30.000	II		30.000			
11.	Umgestaltung öffentlicher Raum	2.000.000	Aktive Kerne	2.000.000	IV				250.000	1.750.000
12.	Wettbewerb öffentlicher Raum	60.000	Aktive Kerne	30.000	III			20.000	10.000	
13.	Wohnquartier THS	n. n.								
14.	Lokale Ökonomie	1.000.000	Lokale Ökonomie							

9 Organisations- und Beteiligungsstruktur

Eine starke Innenstadt ist ohne privates Engagement nicht denkbar! In diesem Sinne soll die Entwicklung gezielt durch private Akteure und Investitionen vorangetrieben werden. Die öffentliche Hand soll dabei unterstützen und fördern, bestehende öffentlich-private Partnerschaften festigen, Bürger beteiligen und neues privates Engagement wecken. Das Handlungskonzept wird mit Hilfe eines differenzierten Instrumentenkoffers durch unterschiedliche Kooperationsformen und private Initiativen umgesetzt. Die einzelnen Bausteine werden in diesem Kapitel erläutert.
Die Beteiligung der Bevölkerung und die Partnerschaft mit den lokalen Akteuren hat in Baunatal Tradition und wird intensiv gepflegt. So war die Erstellung des Masterplanes (Fertigstellung Oktober 2008) sowie das Wettbewerbsverfahren zur Errichtung großflächiger Einzelhandelsbausteine in einen entsprechenden Prozess eingebettet. Als handelnde Gremien sind dabei zu nennen:

- Ein Arbeitskreis aus Verwaltung und Fachingenieurbüro, der die organisatorische Arbeit koordinierte, Sitzungen und Inhalte vorbereitete und Ergebnisse präsentierte.
- Eine Gruppe, der neben den o.g. Akteuren auch Vertreter der Verwaltungsspitze und Politik angehörten. Sie steuerte die Erarbeitung des Masterplanes und den Fortgang des Wettbewerbsverfahrens. Im Rahmen von Aktive Kernbereiche wurde die Gruppe zur „Lenkungsgruppe städtebauliche Entwicklung Innenstadt“ erweitert.
- Auf Bürgerversammlungen wurden die Ergebnisse sämtlicher Phasen des Masterplans vorgestellt und diskutiert. Auch der Wettbewerb Einkaufszentrum wurde im Rahmen eines entsprechenden Bürgertreffens erörtert. Die Beiträge der Teilnehmer wurden in den Masterplan eingearbeitet.

Darüber hinaus wurde der Fortgang beider Projekte mit vorhandenen Initiativen diskutiert, wie z. B. dem Gewerbeverein und dem Citymanagement Baunatal e.V. Zudem wurden die Projekte einer Gruppe von Grundstückseigentümern vorgestellt. Aus diesem Kreis ging später die INGE-Initiative hervor. Das Integrierte Handlungskonzept baut maßgeblich auf diesen Ergebnissen auf und hat bei seiner Entwicklung folgende Gruppen einbezogen und Beteiligungsformen eingesetzt. Dieser eingeschlagene Weg soll während der Umsetzung der Pläne fortgesetzt und intensiviert werden.

Lokale Partnerschaft Lenkungsgruppe städtebauliche Entwicklung Innenstadt
Zur Steuerung der Innenstadtentwicklung im Rahmen des Programms Aktive Kernbereiche wurde am 18. 11. 2008 die „Arbeitsgruppe...“, später die „Lenkungsgruppe zur städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt“ eingerichtet. Ihr gehören insgesamt 17 Vertreter aller relevanten Gruppen und Institutionen an, die im Fördergebiet agieren. Hierbei handelt es sich um

- Alle in der Stadtverordnetenversammlung vertretenen Parteien (SPD, CDU, FDP, Bündnis 90/ Die Grünen)
- Wirtschaftsgemeinschaft Baunatal e.V.
- Eigentümer
- Kaufleute
- City Management Baunatal (Vorstand und Beirat)
- Marktbeschicker
- Verwaltung
- Architekten
- Kreditinstitute
- Frauenbeauftragte
- Behindertenbeirat

Die Gruppe tagte im Jahr 2009 neun mal. Die folgenden Themen bildeten dabei die inhaltlichen Schwerpunkte der Sitzungen:

- Masterplanung, Integriertes Handlungskonzept
- Das Förderprogramm Aktive Kernbereiche
- Umbau Herkulesmarkt
- Entwicklung der Einkaufscenter
- Stadtbücherei, Nutzungskonzept
- Sanierung Rathaus
- Zeitplanungen und Koordination der Einzelbausteine
- Umnutzungskonzepte für die Westpassage
- Sachstand Theodor-Heuss-Schule
- Verkehrskonzept, Umbau Friedrich-Ebert-Allee, Kirchbaunaer Straße
- Nutzungskonzepte für das Langenberggrundstück
- Nutzungskonzepte und Bebauungsvarianten für das Postgebäude
- Öffentlichkeitsarbeit, Layout und Internet
- Lokale Ökonomie

Nach Bedarf wurden zu den Treffen externe Fachbüros geladen, die in Fachvorträgen Spezialthemen erörterten. Die Ergebnisse der Lenkungsgruppensitzungen sind in das integrierte Handlungskonzept eingeflossen.

Arbeitskreis Verwaltung
Der Arbeitskreis Verwaltung diskutiert regelmäßig die anstehenden Innenstadtthemen und bereitet die Sitzungen der Lenkungsgruppe vor. Ihm gehören neben dem mit der Durchführung des Integrierten Handlungskonzeptes betrauten Büros Mitglieder der Verwaltung u. A. aus den Bereichen Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing sowie Bau und Umwelt an. Bei Bedarf werden weitere Abteilungen bzw. Fachingenieurbüros zu den Treffen eingeladen.

Bürgerbeteiligung
Parallel zum Handlungskonzept Innenstadt läuft zur Zeit das Projekt Baunatal 2030, das durch Zukunftswerkstätten, Arbeitsgruppen und Vorträge geprägt ist. In dem Projekt soll eine Handlungsperspektive für die Gesamtstadt erarbeitet werden. Die Zukunftswerkstätten sind mit bis zu 120 Teilnehmern gut besucht und es wurden 10 Arbeitsgruppen zu wichtigen Themen der Zukunft der Stadt gebildet. Die Bevölkerung ist durch die stark prozessuale Ausrichtung des Projektes intensiv in die Erarbeitung eines Leitbildes für die Stadt involviert. Das Projekt und dessen Beteiligungsstrukturen haben sich mittlerweile als Plattform für die zukünftige Stadtentwicklung etabliert. Zum Thema Innenstadt wurde eine eigene Arbeitsgruppe gebildet. Die Vorschläge und Ideen der Bürger sind in das Handlungskonzept eingeflossen.

Im Frühjahr 2010 wird das Integrierte Handlungskonzept in einer öffentlichen Veranstaltung für die Bürger Baunatals vorgestellt und erörtert werden. Schwerpunkte werden u. A. der Fortschritt einzelner Projekte und die Erläuterung der Möglichkeiten des Programms Aktive Kernbereiche sein. Wenigstens einmal im Jahr sollen die Bürger auf entsprechenden Veranstaltungen über die Inhalte der Projekte und den Fortschritt des Handlungskonzeptes informiert werden. Als Diskussionsplattform sollen Bürgerforen eingerichtet werden.

Darüber hinaus wird im Internet und mit Hilfe von Printmedien kontinuierlich über den Fortgang des Projektes berichtet. Die Einrichtung der Internetseite ist für Anfang 2010 vorgesehen.

Kernbereichsmanagement
Die organisatorische, aber auch die inhaltliche Durchführung des Prozesses nimmt im Wesentlichen das Kernbereichsmanagement wahr. Mit der Aufgabe

wurde ein externes Fachingenieurbüro[7] betraut. Dabei steuert das Kernbereichsmanagement die Umsetzung des Handlungskonzeptes und der Einzelbausteine sowie den Umbauprozess der kommenden Jahre. Die Koordination mit der Verwaltung erfolgt in Abstimmungsterminen und im u. a. Arbeitskreis.

Außerdem erfüllt es die Rolle eines Vermittlers zwischen den privaten Akteuren und der Stadt. So werden z. B. die Lokalen Partnerschaften vom Kernbereichsmanagement betreut. Auch die Initiierung zukünftiger Partnerschaften zu „Spezialthemen" gehört zu den Aufgabenfeldern. Das Kernbereichsmanagement kümmert sich maßgeblich um die Öffentlichkeitsarbeit, um die Vermittlung von Planung, Projektideen und Umsetzungsinstrumenten. Im Rahmen dieses Aufgabenspektrums wurde bereits ein Kommunikationsdesign[8] erarbeitet, das auf die geplanten Printmedien angewendet wird. Als nächster Schritt steht die Erarbeitung des Internetauftritts an. Darüber hinaus ist eine 3D-Visualisierung der Innenstadt geplant, um die Veränderungen und Planungen im Zentrum am „Modell" sichtbar machen zu können.

Schließlich werden die einzelnen Projekte und Projektbausteine durch das Kernbereichsmanagement inhaltlich vorangetrieben. Die umfangreichen Aufgaben erfordern auf Dauer die aktive Präsenz vor Ort. Daher ist Anfang 2010 die Eröffnung eine Büros vor Ort als offizieller Startschuss dieser Projektphase geplant.

Lokale Partnerschaft INGE

Nach einer langen und intensiven Vorbereitungszeit gründete sich am 24. Januar 2009 die INGE-Initiative im Rahmen des Gesetzes zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere. Ihr gehören 69 Mitglieder und Beitragszahler an. Die Organisationsebene wird vom CBM (City Management Baunatal) ausgefüllt. Das Finanzierungskonzept für das Jahr 2009 und 2010 umfasst einen Etat von je 40.000 Euro. Die Aufgabenfelder sind:

- Werbung
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Weihnachtsbeleuchtung
- Erfolgskontrolle von Veranstaltungen
- Erstellung eines Leitbildes.

Im Rahmen dieser Aufgabenfelder wurden bereits erste Maßnahmen umgesetzt. In 2010 soll eine weitere Intensivierung der Zusammenarbeit erfolgen. Es gilt die Initiative über die Fördermöglichkeiten, die im Rahmen von Aktive Kernbereiche bestehen zu informieren, um die Satzung für die zukünftigen Jahre auf das Förderinstrument auszurichten. Der Wettbewerb zur Aufwertung des öffentlichen Raums soll zu diesem Zweck beispielhaft „kleinere" Projekte benennen, die durch INGE Baunatal umgesetzt werden können. So soll z. B. mit hochwertigen Pflanzgefäßen, Schildern oder Kunstobjekten als Teil eines abgestimmten Gesamtbilds und gemeinsamen Auftritts der Innenstadt, der öffentliche Raum aufgewertet werden.

Lokale Partnerschaften zu Sonderthemen

Grundsätzlich sollen möglichst viele Projekte des Integrierten Handlungskonzeptes als PPP-Projekt aufgelegt und in enger öffentlich-privater Kooperation umgesetzt werden.

Darüber hinaus ist vorgesehen zu besonderen Themen der Innenstadtentwicklung jeweils eigene Partnerschaften zu initiieren. So sollen die Erstellung von Richtlinien zur Lokalen Ökonomie und zum Verfügungsfonds u. A. mit Hilfe

7 *Büro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund*

8 *In Zusammenarbeit mit dem Büro FKK.design visuelle und virtuelle Kommunikation, Wuppertal*

lokaler Akteure erarbeitet werden. Im Wesentlichen werden in diesen Partnerschaften diejenigen vertreten sein, die von der Umsetzung der Förderinstrumente profitieren werden, wie z. B. die Gewerbetreibenden (Lokale Ökonomie) und die Immobilienbesitzer/ Gewerbetreibenden (Verfügungsfonds). Nur so können die beiden Instrumente optimal justiert werden. Darüber hinaus sind Partnerschaften für die Vorbereitung und Durchführung des Gestaltungswettbewerbs für den öffentlichen Raum, für die Entwicklung des Westviertels oder einzelner Blöcke (Postblock) geplant.

Wirtschaftsgemeinschaft (WG)
Mit der Wirtschaftsgemeinschaft Baunatal e. V. existiert eine mitgliederstarke Initiative, die sich u. a. um Einzelhandel und Gewerbe im Zentrum kümmert. Sie weist insgesamt 300 Mitglieder aus Dienstleistung, Handel, Handwerk und Industrie auf und ist in der Lenkungsgruppe Innenstadt vertreten. Aufgrund des INGE-Prozesses und der anderen Innenstadtaktivitäten im Rahmen Aktive Kernbereiche konnte die Zusammenarbeit innerhalb der Wirtschaftsgemeinschaft intensiviert werden. Darüber hinaus besteht zwischen der lokalen Händlerschaft und den Investoren des Einkaufszentrums beiderseitiges Interesse an einer Kooperation z. B. im Bereich gemeinsame Werbung und Veranstaltungen.

Citymanagement Baunatal (CMB)
Das City-Management Baunatal organisiert Aktionen, das Marktgeschehen und Werbung für das Zentrum und die ganze Stadt. Es soll zukünftig noch schlagkräftiger und zu einer Stadtmarketing-Organisation mit umfassenderen Kompetenzen aufgebaut werden. Das CMB steuert auch die Aktivitäten der INGE-Initiative. Darüber hinaus ist vorgesehen, das CMB zukünftig mit der Umsetzung des Förderprogramms Lokale Ökonomie zu betrauen.

10 Schlussbetrachtung

Mit dem vorliegenden Konzept liegt ein abgestimmter Rahmen für die Zukunft der Innenstadt Baunatals vor. Es baut auf dem Masterplan auf und schreibt diesen für die nächsten Jahre fort. Dabei werden insbesondere diejenigen Maßnahmen konkretisiert, die im Rahmen des Programms Aktive Kernbereiche umgesetzt werden sollen.
Ein entscheidendes Instrument bei der Erstellung des Handlungskonzepts war die konstruktive Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung und den privaten Akteuren der Stadt, die einen reibungslosen, vertrauensvollen Planungsprozess ermöglichte. So konnte am Ende ein Katalog von Maßnahmen erarbeitet werden, der auf der einen Seite ein prägnantes und zukunftsfähiges Bild der Innenstadt entwirft, der sich aber auf der anderen Seite durch ein hohes Maß an „Umsetzbarkeit“ auszeichnet.
Ein großer Teil der Projekte in der City wird durch private Akteure umgesetzt. Die Schlüsselprojekte werden dabei der Innenstadt einen kräftigen Schub geben und weitere Investitionen von privater Seite auslösen. Diese werden durch öffentlich finanzierte Projekte und insbesondere durch eine enge Kooperation der öffentlichen Hand mit den Privaten gefördert und flankiert.
Die Innenstadt wird in Zukunft deutlich an Attraktivität gewinnen. Der hohe Standard im öffentlichen Raum, die Familien- und Fußgängerfreundlichkeit des Zentrums werden gesichert und ausgebaut, der Marktplatz als gesellschaftlicher Mittelpunkt der Stadt profiliert. Das Zentrum wird zukünftig auch an seinen Rändern ein attraktives Gesicht aufweisen. Insgesamt werden damit wichtige Beiträge dazu geleistet, die mittelzentrale Funktion der Stadt Baunatal und seiner Innenstadt langfristig zu sichern.