

Stadtsanierung in Niedersachsen STADT DAMME



ABSCHLUSSDOKUMENTATION
Sanierung der Innenstadt 1984 - 2010



Luftbild aus dem Jahr 1985

IMPRESSUM

Herausgeber:
Stadt Damme

Bearbeitung und Layout:

Stadt Damme (Franz-Josef Echtermann, Anja Krolage, Rolf Mähler)
Mühlenstraße 18
49401 Damme

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH
Mailänder Straße 2
30539 Hannover

Anke Deeken
Büro für Architektur Stadt- und
Freiraumplanung Lichtplanung
Konsul-Smidt-Straße 8 k
28217 Bremen

Fotos / Abbildungen:
Stadt Damme
Foto Buschatz
Foto Nath
Anke Deeken

Damme, im Dezember 2012

INHALTSVERZEICHNIS

<i>Vorwort</i>	7
<i>Geschichtlicher Überblick</i>	9
<i>Anlass der Stadtsanierung</i>	12
<i>Weitere Vorbereitung – Sanierungsziele</i>	17
<i>Der städtebauliche Rahmenplan</i>	17
<i>Bebauungspläne</i>	25
<i>Durchführung der Sanierung</i>	27
<i>Grunderwerb</i>	27
<i>Auslagerung störender Gewerbebetriebe</i>	29
<i>Beseitigung baulicher Anlagen</i>	30
<i>Erschließung von Straßen, Wegen und Plätzen</i>	33
<i>Baumaßnahmen</i>	40
<i>Grün- und Freiraumkonzept</i>	49
<i>Abschluss der Sanierung</i>	50
<i>Ausgleichsbeträge</i>	51
<i>Kostenübersicht</i>	54
<i>Sanierungsträger</i>	55
<i>Fazit und Danksagung</i>	56



VORWORT

Im März 1984 hat der Rat der Stadt Damme beschlossen, eine Sanierung der Innenstadt nach dem Städtebauförderungsgesetz in Angriff zu nehmen. Ich meine, dieses war ein richtungsweisender Beschluss für unsere Stadt.

Seinerzeit verliefen die Landesstraßen 46 und 51 noch durch den Ortskern von Damme. Im Bereich des ehemaligen Bahnhofs befanden sich Betriebe wie die Landwirtschaftliche Bezugsgenossenschaft mit der dazugehörigen Schweinerrampe, die Firmen Thamann & Leiber und Gausepohl sowie die Mühle Jürgens. Das Bild von Damme war somit ein ganz anderes als heute; ohne Innenstadtsanierung wäre eine solche positive Veränderung sicherlich nicht möglich gewesen.

Die wichtigsten Ziele dabei waren die Aussiedlung der störenden Gewerbebetriebe, der Rückbau der Landesstraßen zu Anliegerstraßen, die Verkehrsberuhigung und die Lösung der Parkplatzproblematik in der Innenstadt, die städtebauliche Beratung privater Hauseigentümer im Sanierungsgebiet sowie die Verbesserung des kulturellen und sozialen Angebots für die Bürger von Damme.

Ich denke, all diese Ziele konnten umgesetzt und das Ergebnis dieser oft sehr aufwendigen und zum Teil auch komplizierten Sanierungsmaßnahmen kann mit gutem Gewissen als gelungen bezeichnet werden.

Ich danke allen, die zu diesem Ergebnis mit Rat und Tat, auch mit kritischer Begleitung, beigetragen haben.

Gerd Muhle
Bürgermeister



*Blick vom Kirchturm
nach Nordosten, 1899*



*Blick vom Kirchturm
nach Nordwesten, 1899*



Große Straße



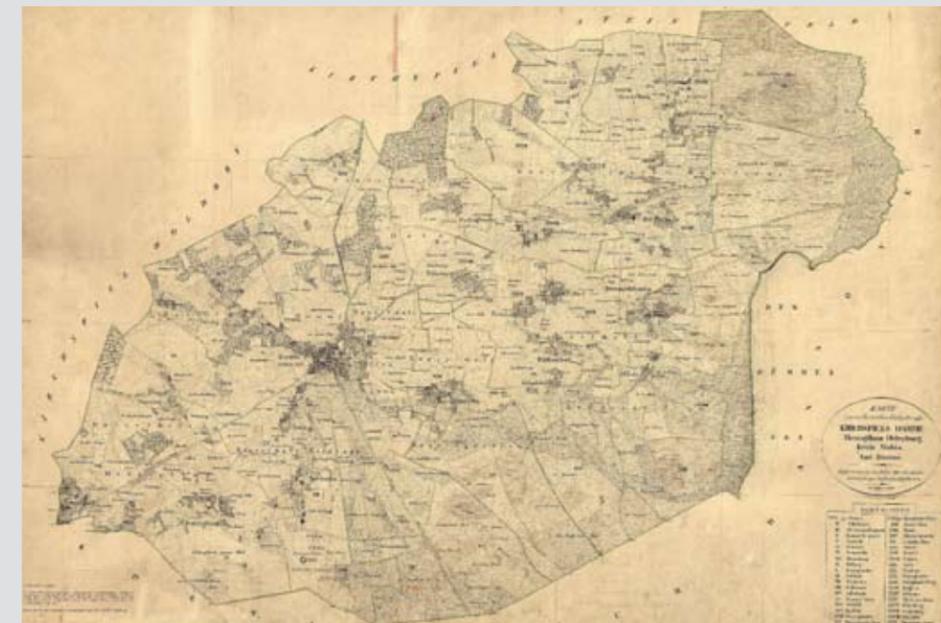
Große Straße

GESCHICHTLICHER ÜBERBLICK

Damme im Oldenburger Münsterland ist als Stadt noch jung, als Siedlung und Gemeinde aber schon jahrhundertealt. An der äußersten Nordschwelle der deutschen Mittelgebirge, zwischen den Dammer Bergen und dem Dümmer See gelegen, haben die Stadt und die dort lebenden und arbeitenden Menschen ihre besondere Identität ausgeprägt. Kräfte der Vergangenheit, die Damme in all seinen Erscheinungsformen und Lebenswelten prägten, wirken bis heute fort:

- ländliche Agrargesellschaft und bäuerliche Wirtschaftsweise
- die Jahrhunderte überspannende Einbindung und Prägung durch die christliche Kirche, deren Geschichte oftmals vom Gegeneinander der Konfessionen und dann bis in die Gegenwart von der dominierenden Stellung der kath. Kirche gekennzeichnet war

Mit dem Übergang in den oldenburgischen Staatsverband zu Beginn des 19. Jahrhunderts entstand der Begriff „Oldenburger Münsterland“, der bis heute vorherrscht. Die fortwirkende Sonderstellung Dammes auch innerhalb des Oldenburger Münsterlandes spricht aus dem zunächst außerhalb Dammes formulierten, dann zur Selbstbezeichnung gewordenen und positiv gewandelten Begriff „Republik hinter den Bergen“.



„Karte zum Parzellen- Kataster des Kirchspiels Damme Herzogthum Oldenburg, Kreis Vechta, Amt Damme“, 1854



„Luftkurort Damme i.O.
Erzbergwerk“



31.03.1967: Zwei Bergleute
werden bei der letzten Einfahrt
über Tage von der Bergwerks-
kapelle empfangen.

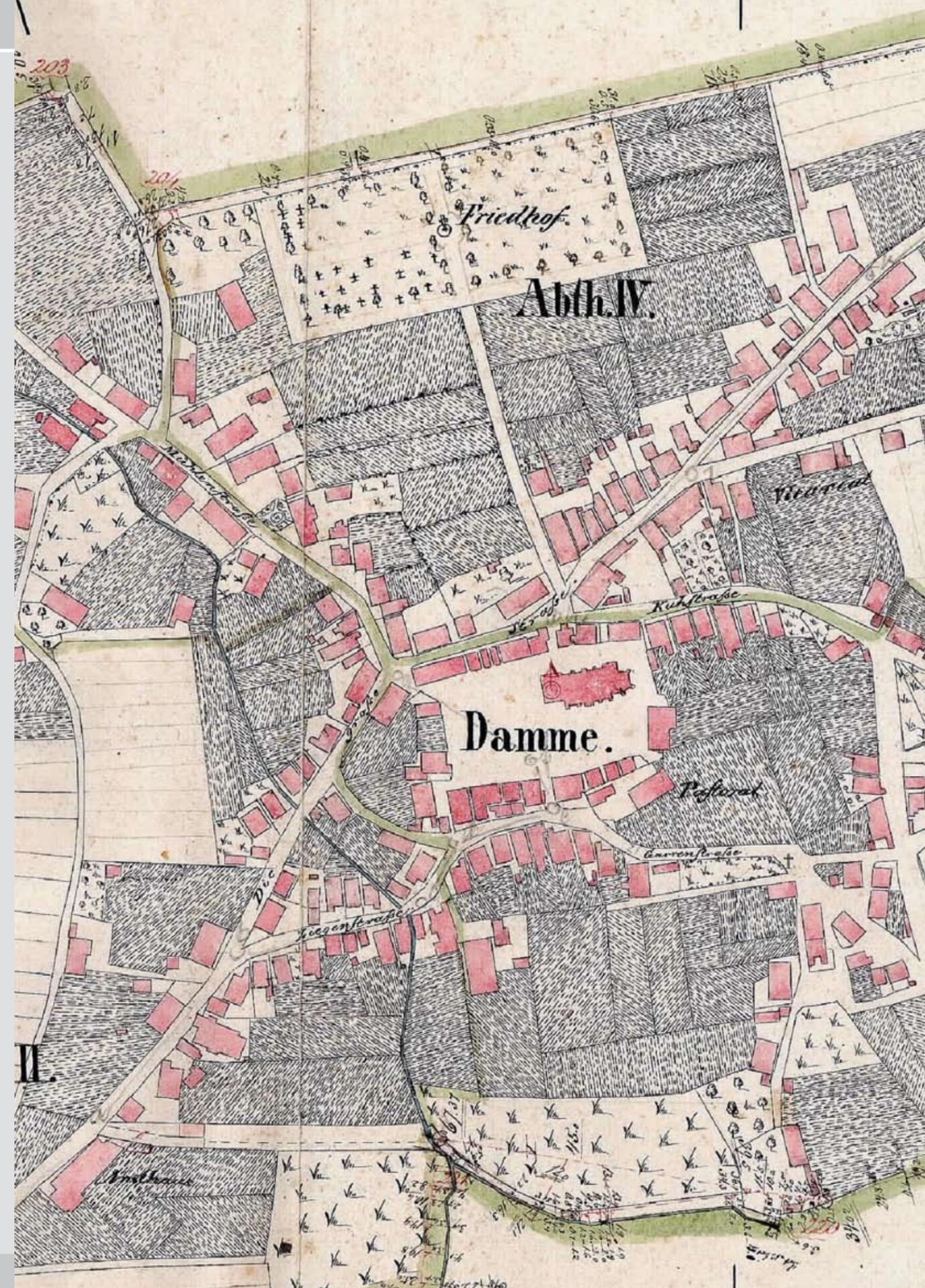
Damme liegt im Herzen des Erholungsgebietes Dammer Berge in unmittelbarer Nähe des Dümmers. Wegen seiner landschaftlich reizvollen Lage ist diese Region ein überaus beliebtes, attraktives Erholungsgebiet, in dem Gastfreundschaft, Brauchtum und Tradition wie der Dammer Carneval, der größte norddeutsche Karneval, tief verwurzelt sind.

Die verkehrsgünstige Lage, ein reges Vereinsleben und ein reichhaltiges Sportangebot tragen neben der landschaftlichen Vielfalt dazu bei, dass sich Besucher sowie Bürgerinnen und Bürger in Damme gleichermaßen wohlfühlen.

Neben der Landwirtschaft mit ihrer Viehveredelung haben sich besonders die Industrie und das Gewerbe vorteilhaft entwickelt. Damme ist heute ein ausgesprochen attraktiver Wirtschaftsstandort. Interessante Gewerbegebiete und eine gute Infrastruktur tragen hierzu bei.

Die Stadt Damme mit ca. 16.400 Einwohnern ist die südlichste Stadt im Oldenburger Münsterland und mit 104,38 qkm die flächenmäßig größte Gemeinde im Landkreis Vechta.

Historische Karte von 1854



ANLASS DER STADTSANIERUNG

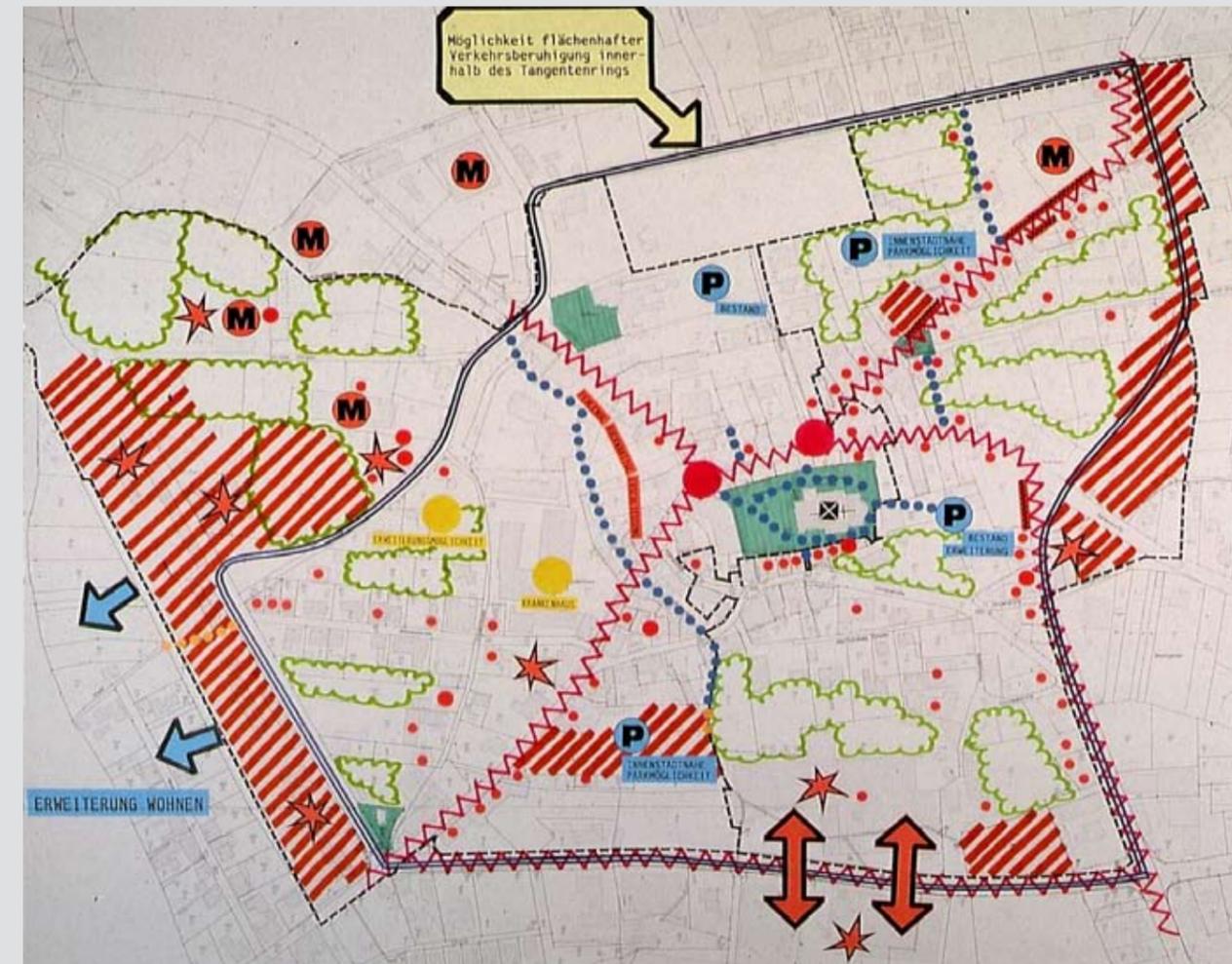
Der Rat der Stadt Damme hat im März 1984 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz durchführen zu lassen, um festzustellen, ob und wenn ja, welche städtebaulichen Missstände es im Innenstadtbereich gibt.

Im Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadtsanierung wurden folgende Missstände festgestellt:

- Starke Verkehrsimmissionen entlang der Hauptverkehrsstraßen
Bei diesen Straßen handelte es sich um Landesstraßen. Das Landesstraßennetz führte noch durch den Hauptort. Die starken Verkehrsimmissionen hatten hier zu erheblichen Entwicklungsdefiziten und städtebaulichen Missständen geführt. Entlang der Mühlenstraße und der Großen Straße, die gleichzeitig die Hauptgeschäftsstraßen der Stadt Damme waren, war dies nicht nur an fehlenden Instandsetzungsmaßnahmen an der Bausubstanz, sondern auch an Leerständen von Geschäften und Wohnungen und an Baulücken, die nicht wieder geschlossen wurden, abzulesen. Die Straßen verfügten über keinerlei Aufenthaltsqualität.
- Störende Gewerbebetriebe
Insbesondere im Bereich des ehemaligen Dammer Bahnhofs befanden sich mehrere Gewerbebetriebe (wie z.B. die Landwirtschaftliche Bezugsgenossenschaft), die sich sehr störend auf den Zentralort auswirkten. Sie stellten ein wesentliches Hemmnis für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar und minderten mit ihren Emissionen die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Innenstadt.
- Schlechte Wohnverhältnisse im innerstädtischen Bereich
Durch die schlechte Bausubstanz standen im Zentralort Wohnungen leer. Neuer Wohnraum wurde nicht geschaffen.

Zur Behebung der Funktionsmängel und der städtebaulichen Missstände wurden folgende Sanierungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Verlagerung der Landesstraßen aus dem Hauptort und Neuordnung des Straßenverkehrs mit Bereitstellung von Parkplätzen innerhalb des innerstädtischen Tangentenrings, Umgestaltung der Innenstadtstraßen zur Steigerung der Attraktivität des Ortes
- Aussiedlung der störenden Gewerbebetriebe
- Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels
- Verbesserung der vorhandenen Bausubstanz
- Erhaltung des kleinmaßstäblichen Stadtbildes und Sicherung der für das Stadtbild wichtigen Gebäude
- Stärkung der Erholungsfunktion sowie des Freizeitwertes der Innenstadt durch Begrünung der Straßenzüge sowie Schaffung innerstädtischer Grün- und Erholungsflächen

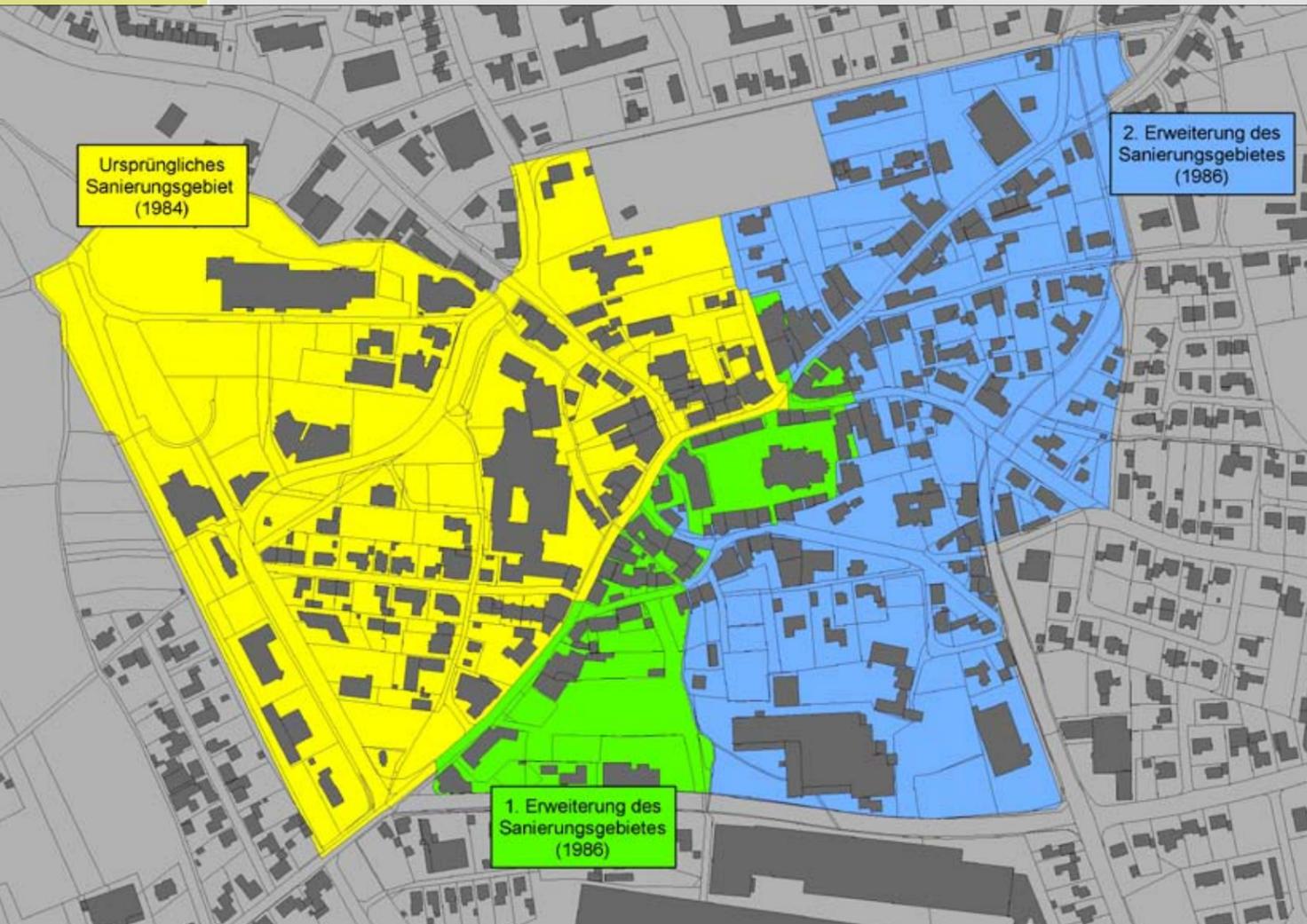


Plan „Probleme und Chancen“ aus den vorbereitenden Untersuchungen von 1987

Mit Verfügung vom 06.12.1984 nahm das Niedersächsische Sozialministerium Damme in das Förderprogramm nach dem Städtebauförderungsgesetz auf.

Im Jahr 1986 wurde das Sanierungsgebiet um den Bereich Parkplatz „Altes Amtsgericht“ und Kirchplatz erweitert. Die 2. Erweiterung erfolgte durch das Sozialministerium im Jahr 1989. Ab diesem Zeitpunkt war Damme in der glücklichen Lage, den gesamten innerstädtischen Bereich sanieren zu können.

Abgrenzung des Sanierungsgebiets



„Warum wird an Sanierung ständig herumkritisiert“

Rat Damme beschloß jetzt Erweiterung des Sanierungsgebietes

Damme (mg) - Wenig Verständnis mochte Stadtdirektor Jürgen Respondek in der letzten Sitzung des Rats für Kritiker des städtischen Sanierungsvorhabens aufbringen: „In anderen Städten, die in die Förderung gekommen sind, hört man immer ein positives Echo. Ich weiß wirklich nicht, warum ausgerechnet hier in Damme ständig an der Sanierung und am Rat herumkritisiert wird“.

Erste Weichen für Weiterentwicklung

Maßnahmen für 1. sind erste Sanierung

Rat verabschiedete Sanierungsplan

„Kauf Stadt“

Nileg-Voruntersuchung in etwa eine „Röntgenaufnahme der Innenstadt“

Schon Anfang 1985 ins Städtebauförderungsprogramm? „Für Teil des Dammer Stadtgebietes angelaufen“ - Informationen im Bau- und Planungsausschuß

Damme (mg) - Der Rat der Stadt Damme gab, wie seinerzeit berichtet, am 20. März sein Placet, und bereits am letzten Dienstag konnte die Dammer Stadtverwaltung in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses mitteilen: „Die vor-

bereitende Untersuchung nach dem Städtebauförderungsgesetz für einen Teil des Stadtkerns Damme ist von der Niedersächsischen Landesentwicklungsgesellschaft mbH (NILEG) eingeleitet worden.“ Dabei handelt es sich um ein beträchtlich großes Stück des Stadtbereichs mit den Bahngleisen als westliche Grenze bis hin zum Rathausplatz und der Friedhofstraße quasi als östliche Grenze.

Ziel und Zweck dieser „vorbereitenden Untersuchung“ ist es unter anderem, den Art und Umfang einer eventuellen Sanierung des Innenstadtbereichs - zum Beispiel im stark vernachlässigten Bahnhofsbereich - zu ermitteln. Die Planer „durchchecken“ dafür die grüffige For-

mierung „Röntgenaufnahme im Innenstadtbereich“ parat. Sollte die Sanierungsmaßnahme im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms aufgenommen werden können, könnten bereits 1985 die ersten Maßnahmen für Sanierungsmaßnahmen fließen. Stadtdirektor Jürgen Respondek: „Wir zielen darauf ab; natürlich vorbehaltlich der auf uns zukommenden Kosten“.

Die hier zitierten „vorbereitenden Untersuchungen“ (wir berichteten über eine Sondersitzung des Bau- und Planungsausschusses zum gleichen Thema bereits am 17. März) gemäß Städtebauförderungsgesetz sind als Bestandteil der gesamten städtebaulichen Entwicklungsplanung anzusehen. Aufgabe ist es daher, vor allem

die sachlichen, räumlichen und zeitlichen Wechselwirkungen zwischen Sanierungsgebiet, benachbarten Gebieten und der Stadt zu erfassen, wie dazu erklärt wurde.

Zu berücksichtigen seien dabei auch größere städtebauliche Zusammenhänge. Das Erfassen örtlicher städtebaulicher Mißstände sei nicht das einzige Ziel, sondern es gehe in erster Linie darum, historische überkommene Werte zu erfassen und mit den erkannten Mißständen und Neuordnungszielen ins richtige Verhältnis zu setzen.

Erst wenn genügend Klarheit über die charakteristischen Eigenheiten der Stadt bestünde, sollten entsprechende Maßnahmen vorbereitet und durchgeführt werden. Sie sollen - wogegen abstrakt angedeutet - ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erhaltung und Erneuerung einer gewachsenen Stadt herstellen.

Gesprächspartner der Stadt Damme seitens der Nileg war Abteilungsleiter

„Kauf Stadt“

NILEG berichtet über Ergebnis ihrer Sanierungsuntersuchung

Damme (mg) - Am heutigen Donnerstag (21. Juni) legt die Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft (NILEG) das Ergebnis ihrer Sanierungsuntersuchung vor.

„Kauf Stadt“

Donnerstag, 11. Dezember 1986

„Können nicht halbe Stadt sanieren und Rest liegenlassen“

Damme (mg) - Das gesamte Dammer Stadtgebiet über die bisherigen Abgrenzungen hinaus soll nach mehrheitlichem Beschluß des Stadtrats vom letzten Dienstagabend nunmehr Sanierungsgebiet werden. Die NILEG (Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft) wurde beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung nach Städtebau-Förderungsgesetz für den beschlossenen Bereich vorzunehmen.

Während sich FDP-Rat Wolfgang Friemerding skeptisch zur Ausweitung des Sanierungsgebiets äußerte und der Ansicht war, daß sich der Finanzspielraum durch knapper werdende Mittel einengen könnte und die Gefahr bestehe, auf halbem Weg bei der Sanierung stehenzubleiben, sprach sich Heiner Koch (FDP) hingegen für die Erweiterung des Gebiets aus. Er meinte: „Wir können nicht die eine Hälfte der Stadt sanieren und die andere liegenlassen“.

CDU-Sprecher Georg Lacherdinger unterstützte Kochs Ansicht, indem er sich für die Gleichbehandlung aller Bürger in dieser Frage einsetzte. „Bei

vorlage eines Gesamtplans besteht eher die Chance, in die Förderung zu kommen. Ob die Mittel genehmigt werden, ist zwar fraglich, aber versuchen müssen wir’s“.

Auch FDP-Rat Heiko Bertelt plädierte für eine Ausweitung der Sanierungspläne auf den ganzen Ortskern, da man somit flexibel bei der Inangriffnahme von Sanierungsmaßnahmen bleibe. Zum finanziellen Aspekt sagte Stadtdirektor Jürgen Respondek, daß die Stadt jährlich durchaus statt der bisher eingeplanten 500 000 DM Eigenanteil auch 600 000 DM einsetzen könne. Dabei könnte man durchaus von einem Sanierungszeitraum von 12 bis 15 Jahren ausgehen. Und: „Für die Kommunen, die sich in der Förderung befinden, werden prinzipiell immer Mittel bereitstehen“.

Auch SPD-Sprecher Rudolf Bollmann unterstrich in mehreren Punkten die Notwendigkeit, das Sanierungsgebiet auf die gesamte Stadt auszudehnen. „Wir vertun uns damit nichts, da wir die Pläne je nach Bedarf realisieren könnten“.

Beschlossen wurde auch, vom Innenstadtbereich auf der Grundlage des neuen Gestaltungskonzepts des Planungsbüros Kreikenbaum-Lepere-Heiros Kreikenbaum ein sog. „Arbeitsmodell“ erstellen zu lassen. Diese „Modellstadt“ soll Kommunalpolitikern als auch den Bürgern eine bessere visuelle Vorstellung vom Gestaltungskonzept für die Innenstadt ermöglichen.



Wohnhaus in Damme

Wohnhaus in Damme

WEITERE VORBEREITUNG - SANIERUNGSZIELE

DER STÄDTEBAULICHE RAHMENPLAN

Zur weiteren Vorbereitung der Sanierung beschloss der Stadtrat am 12.06.1990 die Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes. Der Beschluss über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde am 12.03.1991 gefasst. Nach durchgeführter Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen wurde der Rahmenplan am 08.10.1991 vom Rat der Stadt Damme beschlossen.

Mit dem Rahmenplan lag nun ein Leitfaden für die Durchführung der Sanierung vor, in dem die in den vorbereitenden Untersuchungen empfohlenen Maßnahmen konkretisiert und im Zusammenhang dargestellt waren. Er diente der Selbstbindung des Rates und der Vermittlung der Sanierungsziele im Dialog mit den Bürgern. Öffentliche Maßnahmen und private Modernisierungsvorhaben konnten so mit den städtebaulichen Sanierungszielen abgestimmt werden.

Der städtebauliche Rahmenplan dient gleichzeitig als Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen (z.B. Werbeanlagensatzung), die auch nach Abschluss der Sanierung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Zur Behebung der in den vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände wurden die Sanierungsziele im städtebaulichen Rahmenplan anhand folgender Konzepte konkretisiert:

- Nutzung
- Verkehr
- Stadtbild
- Grün



Städtebaulicher Rahmenplan (Gestaltungskonzept), 1991

NUTZUNGSKONZEPT

Das Nutzungskonzept gibt Empfehlungen zur Nutzungsstruktur des Sanierungsgebietes und beschreibt Schwerpunkte der künftigen städtebaulichen Entwicklung. Monostrukturen sollen vermieden werden, die Funktionen „Wohnen, Einkaufen und Dienstleistungen“ sowie „Kultur und Freizeit“ sollen sich gegenseitig ergänzen. Folgende Sanierungsziele wurden formuliert:

Aussiedlung störender Gewerbebetriebe:

Durch die Aussiedlung der störenden Gewerbebetriebe wurden in der Innenstadt Flächen frei, die einer neuen Nutzung zugeführt wurden und so zur Ergänzung des vorhandenen Angebotes im Stadtkern beitragen konnten. Die umfangreichste Neuordnung wurde im Bereich „Im Hofe“ vorgenommen, wo nach Aufgabe der früheren Landwirtschaftlichen Bezugsgenossenschaft ein hochwertiges Dienstleistungs-, Einkaufs- und Freizeitangebot entwickelt und zusätzliche Parkplätze zur Entlastung der Innenstadt geschaffen werden konnten.

Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches:

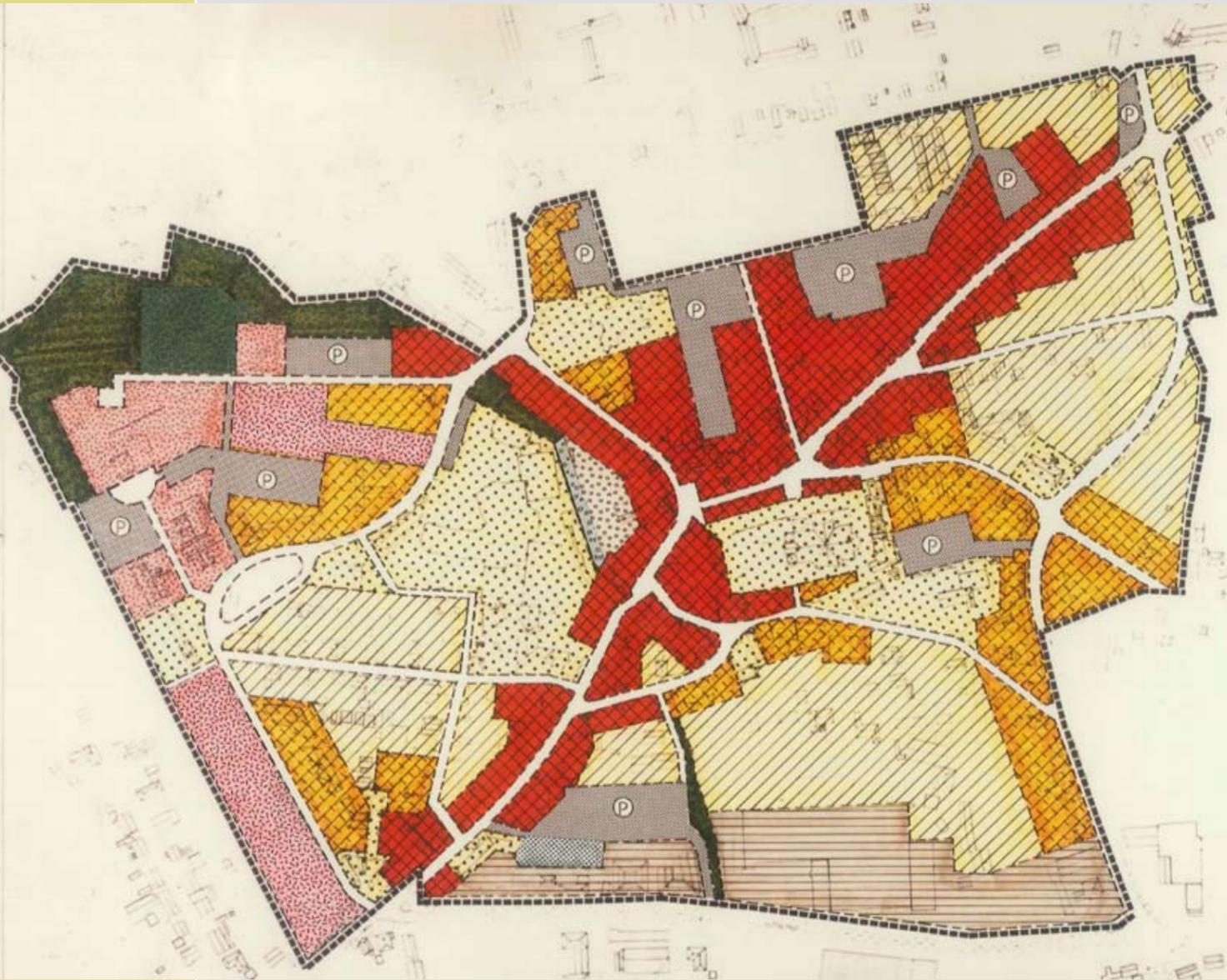
Verschiedene Maßnahmen zur Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches und der zentralörtlichen Funktion der Stadt Damme wurden im Rahmenplan dargestellt. Die Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus dem Stadtkern und die Verbesserung des Parkraumangebotes bildeten die Voraussetzung für eine Attraktivitätssteigerung der Geschäftsstraßen. Ein weiterer wichtiger Aspekt war die Schließung von Baulücken und die Schaffung eines durchgängigen Geschäftsbesatzes in den Erdgeschossen. Abgeleitet aus den Ergebnissen des 1987 in Auftrag gegebenen Markt- und Standortgutachtens wurde die gezielte Ergänzung des kleinteiligen Einzelhandelsangebotes durch Fachmärkte und Fachgeschäfte empfohlen, für geeignete Flächen im Sanierungsgebiet wurden entsprechende städtebauliche Konzepte entwickelt.

Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion:

Vor allem in den letzten Jahren der Sanierung wurde der Fokus auf die weitere Entwicklung und Förderung des innerstädtischen Wohnens gesetzt. Die demografische Entwicklung und die Wiederentdeckung der Innenstadt als Wohnstandort sind auch in Damme ein zentrales Thema der Stadtentwicklung geworden. Mit der Attraktivitätssteigerung des Stadtkerns konnten auch die Obergeschosse in den Geschäftsstraßen für das Wohnen zurückgewonnen werden. In den angrenzenden Quartieren wurde durch Nachverdichtung neuer Wohnraum geschaffen.

Kultur und Freizeit:

Ein attraktives Kultur- und Freizeitangebot trägt erheblich zur Anziehungskraft einer Stadt bei. Mit der Sanierung der „Scheune Leiber“ und ihrer Herrichtung als Veranstaltungsort wurde ein neuer Treffpunkt in der Innenstadt geschaffen, der Publikum nicht nur aus Damme anzieht.



Nutzungskonzept, 1991



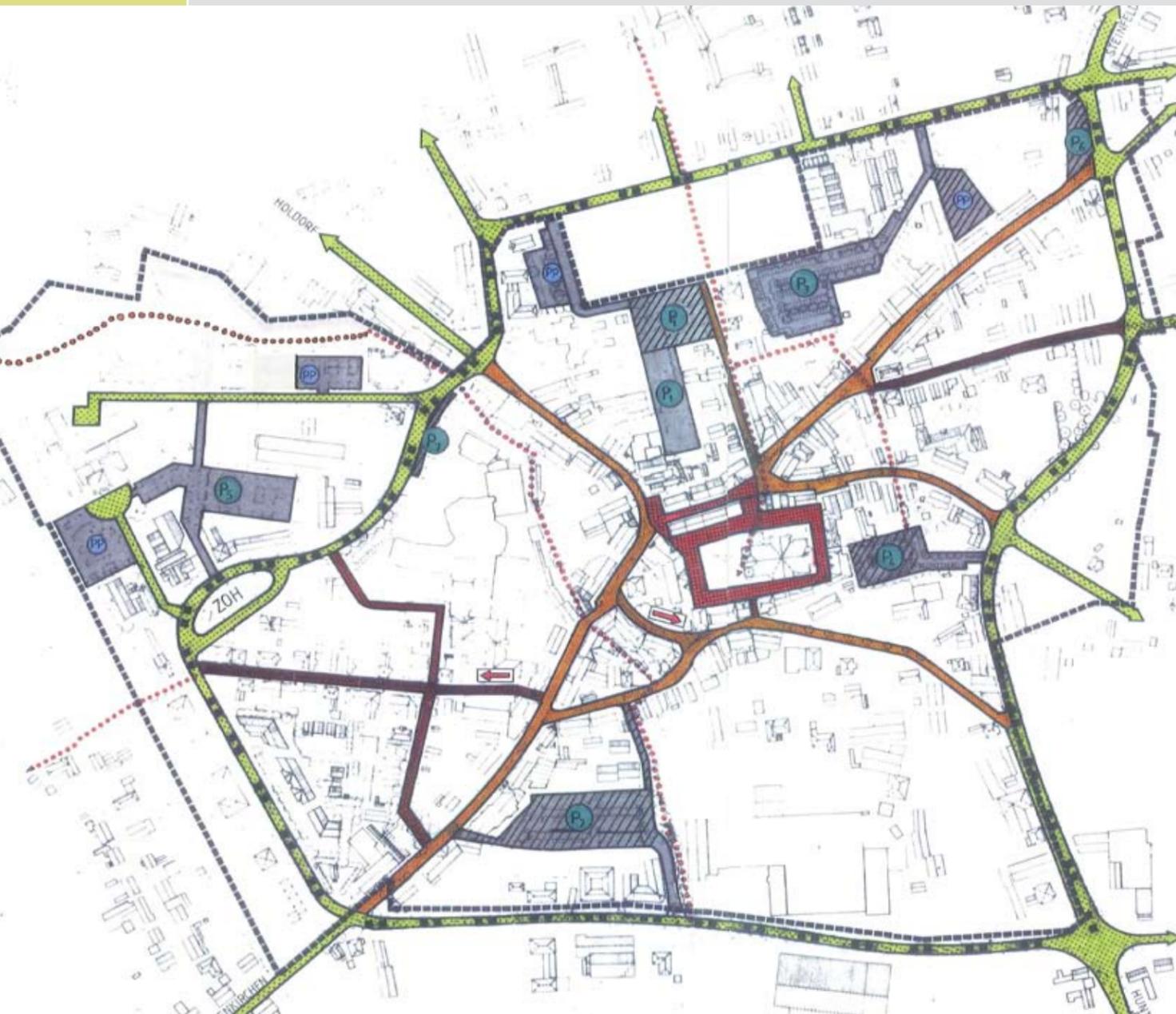
Neuordnung Im Hofe – Kino



Hauptgeschäftsbereich



Neues Wohnhaus Alte Schmiede



Verkehrskonzept, 1991

VERKEHRSKONZEPT

Mit dem Generalverkehrsplan aus dem Jahre 1978/79 (zuletzt fortgeschrieben 1988) war die Grundlage für eine flächendeckende Verkehrsberuhigung der Innenstadt geschaffen worden.

Mit dem Bau des Westrings konnten die innerörtlichen Streckenabschnitte der L51 und L46 aufgehoben werden. Der Rahmenplan sah daher als eine der wichtigsten Sanierungsmaßnahmen die verkehrsberuhigte Umgestaltung der Innenstadtstraßen vor. Eine entscheidende Maßnahme zur Reduzierung des Parkdrucks und des Parksuchverkehrs war die Anlage zentraler Großparkplätze in allen Quartieren, die direkt an die Innstadttangente angebunden, gut durchgrünt und über ein attraktives Fußwegnetz mit den Hauptgeschäftsstraßen verbunden werden sollten.



Parkplatz Lindenstraße



Gestaltungsplan aus dem städtebaulichen Gutachten von 1986



Historische Postkarte

STADTBILD

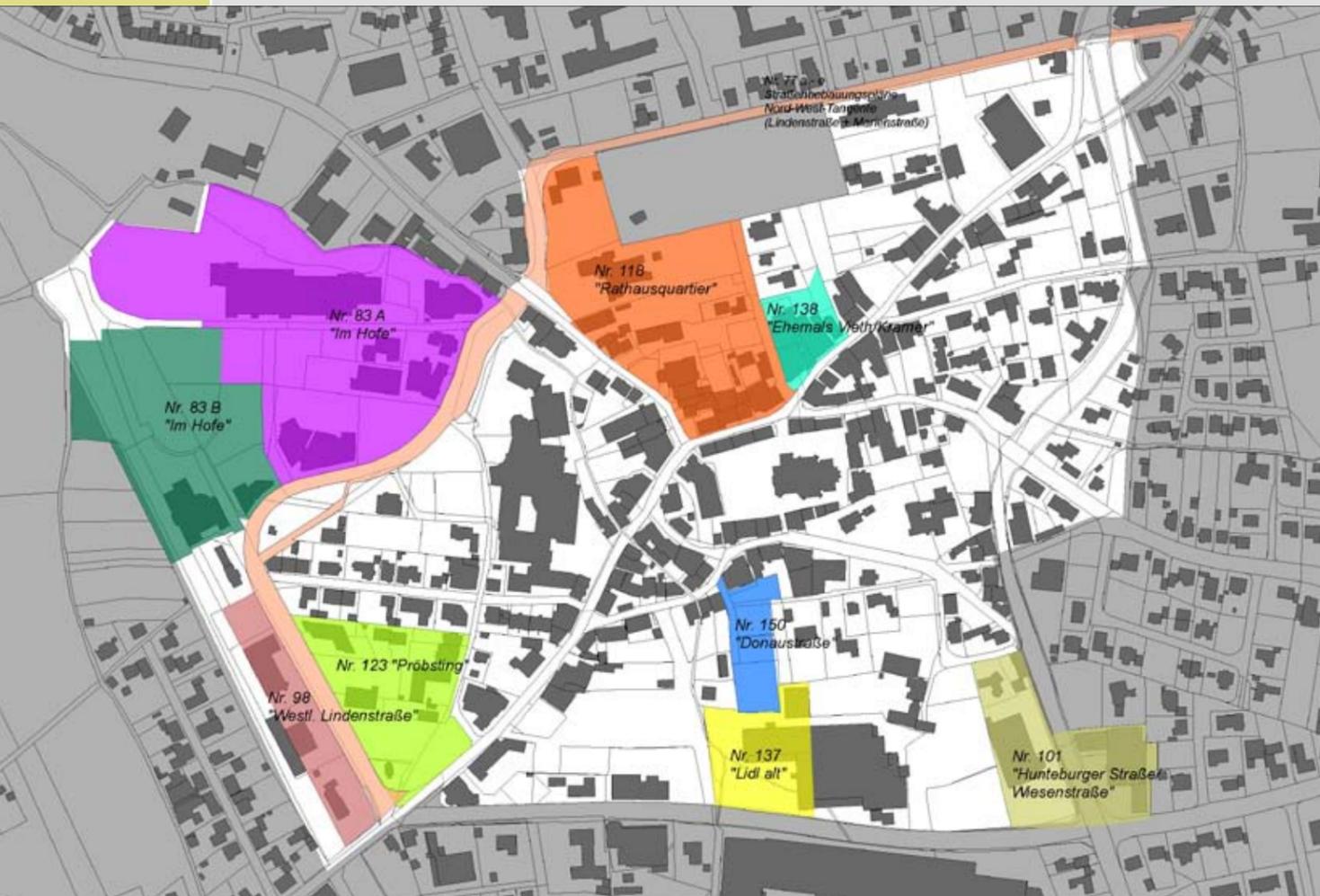
Der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung des überlieferten Stadtgrundrisses und des kleinteiligen Stadtbildes als unverwechselbares Merkmal der Dammer Innenstadt war ebenfalls ein zentrales Sanierungsziel. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf die Parzellenstruktur und auf den Verlauf der Raumkanten, aber auch auf das Einfügen von Neubauten im Hinblick auf Geschossigkeit und Fassadenstruktur gelegt werden.

Eine Besonderheit des Dammer Stadtbildes sind platzartige Aufweitungen des Straßenraumes an aufmündenden Seitenstraßen mit zum Teil sehr markanten Gebäuden und der nahezu geschlossene Stadtraum des Kirchplatzes mit dem mächtigen Bau der katholischen Kirche St. Viktor.



Einmündungsbereich Mühlenstraße/Große Straße „Hubertusplatz“





Bebauungspläne innerhalb des Sanierungsgebiets

BEBAUUNGSPLÄNE IM SANIERUNGSGEBIET

Daneben sind im Stadtgebiet folgende Bebauungspläne aufgestellt worden:

- Nr. 77 a- e „Straßenbebauungspläne Nord-West-Tangente“
- Nr. 83 A „Im Hofe“
- Nr. 83 B „Im Hofe“
- Nr. 98 „Westlich der Lindenstraße“
- Nr. 118 „Rathausquartier“
- Nr. 123 „Pröbsting“
- Nr. 101 „Hunteburger Straße/Wiesenstraße“
- Nr. 137 „Lidl alt“
- Nr. 138 „Ehemals Vieth/Kramer“
- Nr. 150 „Donaustraße“

Während der Innenstadtsanierung konnten einige Ziele nur durch die Aufstellung von Bebauungsplänen erreicht werden. Der Bereich „Im Hofe“, der zum einen durch die Hofstelle „gr. Broermann“ und zum anderen durch die Anlagen der Landwirtschaftlichen Bezugsgenossenschaft und der Bundesbahn („Viehverladerampe“) geprägt war, konnte so städtebaulich geordnet werden.

Wesentlich für die geordnete verkehrliche Entwicklung der Innenstadt war die Bereinigung im Bereich der Kalistraße, Schubertstraße, Lindenstraße und Marienstraße. Dieser gesamte Bereich, der sogenannte innere Tangentenring, konnte letztlich durch die Aufstellung von Straßenbebauungsplänen („Nord-West-Tangente“) umgesetzt werden.



Grunderwerb

DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

GRUNDERWERB

Im Rahmen der Innenstadtsanierung wurde für ca. 3,75 Millionen Euro Grunderwerb getätigt. Hierdurch konnten wesentliche Sanierungsziele erreicht werden.

Zu den umfangreichsten Maßnahmen gehörte die städtebauliche Neuordnung des Gebietes „Im Hofe“. Hier wurden neben den Flächen der früheren Landwirtschaftlichen Bezugsgenossenschaft auch zwei ehemalige Hofstellen mit den aufstehenden Gebäuden erworben und die Flächen im Rahmen der Sanierung einer neuen Nutzung zugeführt.

Eine wesentliche Veränderung konnte mit Hilfe von Grunderwerb auch auf den bis dahin gewerblich genutzten Flächen entlang der Lindenstraße und im Bereich des früheren Bahnhofs herbeigeführt werden. Das leerstehende Bahnhofsempfangsgebäude wurde als Stadtmuseum zu einem publikumswirksamen Anlaufpunkt in der Stadt.

Der Erwerb und die Sanierung der „Scheune Leiber“ in der Mühlenstraße, die so zu einem attraktiven Veranstaltungsort im Stadtkern wurde, war eine der letzten großen Maßnahmen der Stadtsanierung.

An weiteren Stellen im Sanierungsgebiet wurde Grunderwerb kleineren Umfangs getätigt, z.B. um Ordnungs- oder Erschließungsmaßnahmen durchführen zu können.



Lindenstraße – Bahnhofsgebäude



Mühle Jürgens



Im Hofe – Landwirtschaftliche Bezugsgenossenschaft



große Broermann, Hofstelle und ... Wiese



kleine Broermann, Hofstelle Lindenstraße



Schubertstraße vor der Verlegung



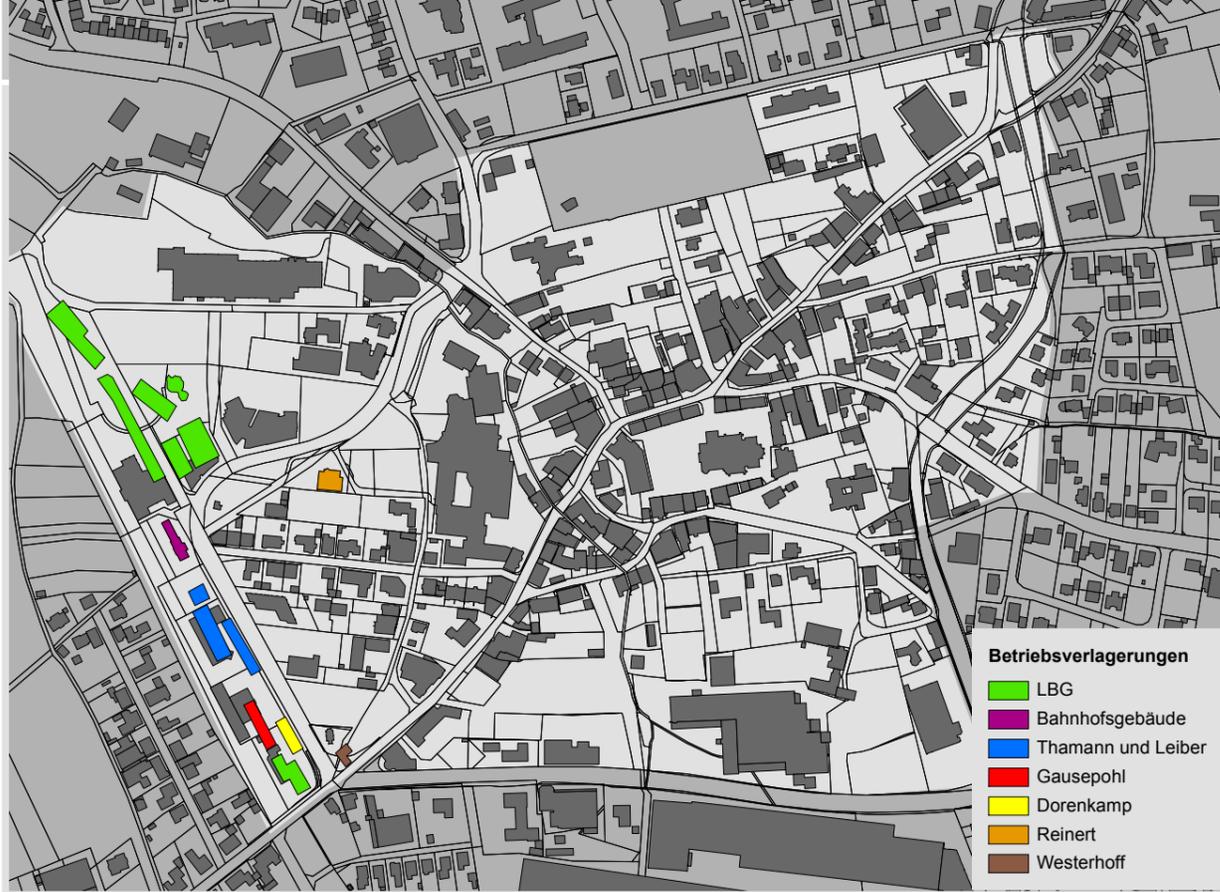
Scheune Leiber, Mühlenstraße

Haus Sandker,
Große Straße

Vikarie, Gartenstraße



Haus Hellmann, Friedhofstraße



AUSLAGERUNG STÖRENDER GEWERBEBETRIEBE

Ein großer städtebaulicher Missstand in Damme waren die störenden Gewerbebetriebe im Bereich des ehemaligen Bahnhofs. Städtisches Ziel war es, diese im Rahmen der Innenstadtsanierung zu erwerben, die Gebäude abzureißen und die Grundstücke einer anderen Nutzung zuzuführen.

Landwirtschaftliche Bezugsgenossenschaft Im Hofe
Zeitpunkt der Verlagerung: 31.12.1987

Lagergebäude



Getreidesilo 1



Getreidesilo 2



Viehverladerampe



Lindenstraße



Thamann & Leiber

Gausepohl



Dorenkamp

BESEITIGUNG BAULICHER ANLAGEN

Im Sanierungsgebiet wurden durch die Stadt Damme folgende Gebäude abgebrochen:



Abbruch von Gebäuden durch die Stadt Damme

Weitere Gebäude wurden durch private Eigentümer abgebrochen und die Grundstücke neu bebaut:



Wohnhaus Leiber, Mühlenstraße



Zoohandlung, Große Straße



Wohnhaus Stuntebeck, Große Straße



Haus Tackenberg, Sandkersweg



Vikarie, Gartenstraße

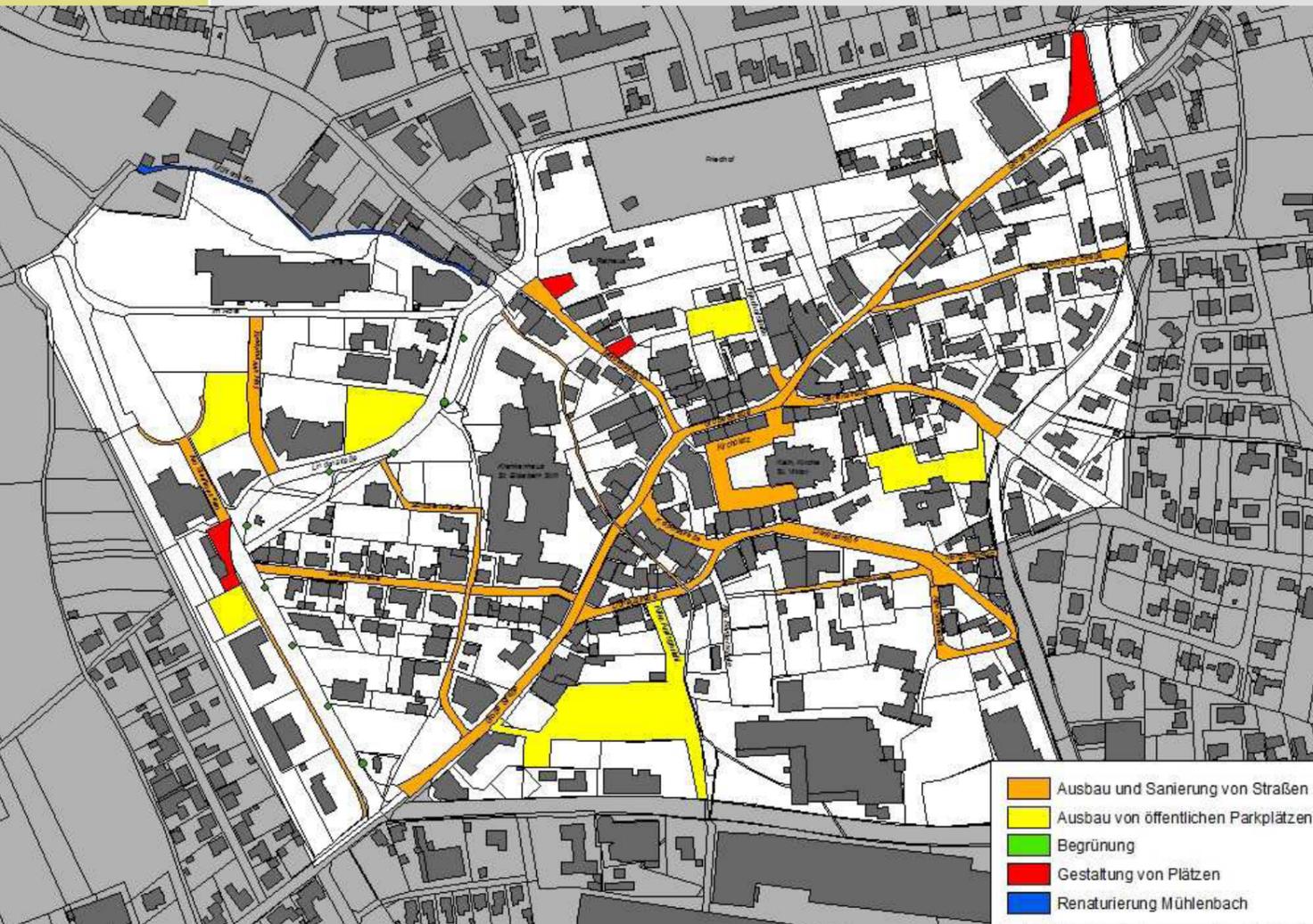


Haus Sandker, Große Straße



Wohn- und Geschäftshaus Vieth – Kino, Große Straße





Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet

ERSCHLIESSUNG VON STRASSEN, WEGEN UND PLÄTZEN

Die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen, und hier insbesondere die Verkehrsberuhigung der Hauptgeschäftsstraßen und die Anlage zentraler Parkplätze, war eine Hauptaufgabe der Innenstadtsanierung.

Vor der Fertigstellung des Innenstadtrings waren die Große Straße und die Mühlenstraße in ihrer Funktion als Landesstraßen erheblich vom Durchgangsverkehr belastet. Die erforderlichen Fahrbahnbreiten ließen nur schmale, kaum nutzbare Gehwege zu, die Lärm- und Abgasemissionen des Schwerlastverkehrs verhinderten eine angemessene Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen und eine Wohnnutzung in den angrenzenden Gebäuden. Notwendige Instandsetzungsmaßnahmen an der stadtbildprägenden Bausubstanz waren über Jahre unterlassen worden, Leerstände und ein zum Teil desolater Zustand der Gebäude kennzeichneten das Stadtbild.

Voraussetzung für die Verbesserung der Situation in den Innenstadtstraßen war die Anlage zentraler Parkplätze, die direkt von der Tangente anfahrbar und auf kurzem Wege fußläufig an den Geschäftsbereich angebunden sein sollten.

Zuerst wurde der Parkplatz „Altes Amtsgericht“ realisiert, der die südliche Große Straße vom Parkdruck entlastete. Die Anlage weiterer Parkplätze folgte, so südlich der Gartenstraße im Bereich des Kindergartens, im Quartier „Im Hofe“ und im Rathausquartier.

Einhergehend mit der Anlage von Parkplätzen begann die Umgestaltung der Straßenräume. Das Fahrprofil in der Großen Straße und Mühlenstraße wurde zugunsten der Gehwege auf 4,90 m eingeeengt, an den Aufmündungen von Seitenstraßen entstanden kleine Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität und der Möglichkeit einer gastronomischen Nutzung des Freiraumes.



... zwischen Mühlenstraße und Steinfelder Straße vor und nach der Sanierung

Umgestaltung der Großen Straße

Die klassische Gliederung des Straßenraumes in Fahrbahn und Gehwege wurde im Wesentlichen beibehalten, die Höhe der Bordsteine jedoch reduziert. In Einmündungen und Platzbereichen wurde das Straßenprofil zugunsten einer flächigen Pflasterung mit Naturstein aufgelöst. Die meisten dieser Plätze sind durch besondere Gebäude geprägt, die ein unverwechselbares Merkmal des Dammer Stadtbildes sind. Einzelne Kurzzeitparkplätze sind im Straßenraum angeordnet, große Bäume unterstützen die Raumwirkung und Aufenthaltsqualität der Geschäftsstraßen. An vielen Stellen wurden durch den Kunst- und Kulturkreis der Stadt im Laufe der Jahre Kunstwerke aufgestellt, die eine zusätzliche Attraktion der Innenstadt darstellen.



... zwischen Mühlenstraße und Wiesenstraße vor und nach der Sanierung



Mühlenstraße

Die Mühlenstraße ist in ihrem Abschnitt innerhalb des Tangentenrings von einer Folge schöner Plätze geprägt. Der Rathausplatz bietet Raum für den Wochenmarkt und für Veranstaltungen, der Vorplatz der Scheune Leiber kann in ihre kulturelle Nutzung einbezogen werden. Der quadratische Platz an der Einmündung in die Große Straße wird gastronomisch genutzt. Hier steht seit einigen Jahren der „Dammer Narr“ als Zeichen für die lange Tradition des Dammer Carnivals.



Rathausvorplatz

Mühlenstraße



Große Straße / Mühlenstraße



Bahnhofstraße vor und nach der Sanierung

Anlieger- und Wohnstraßen

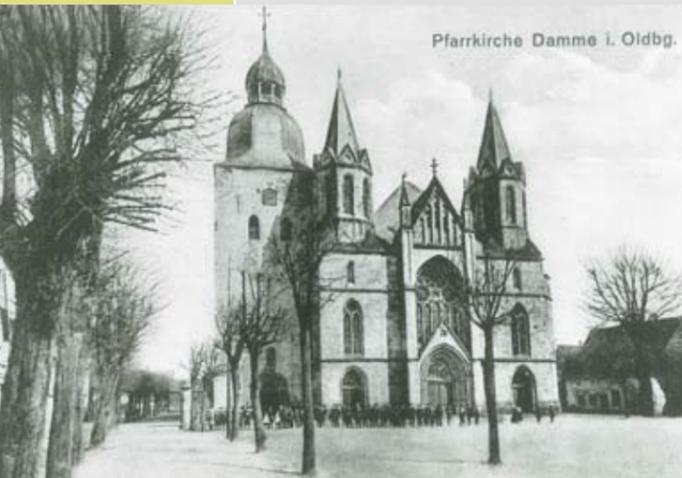
Auch die Seiten- und Anliegerstraßen erhielten mit der Innenstadt-sanierung ein neues Gesicht. Die Bahnhofstraße und die Rüschemdorfer Straße sind als nahezu reine Wohnstraßen - anders als die Geschäftsstraßen - durch einen Belag aus Klinkern gekennzeichnet. Eine Besonderheit der Bahnhofstraße ist darüber hinaus nicht nur die Blickachse auf das Gebäude des Stadtmuseums, des früheren Bahnhofsempfangsgebäudes, sondern auch die Allee aus Wildbirnen, die ihr während der Blütezeit im Frühjahr einen ganz eigenen Charakter verleihen.

Donaustraße

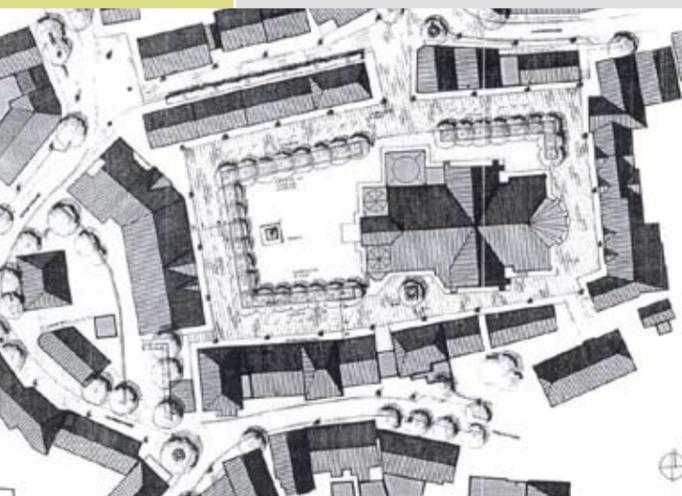


Kirchplatz

Das Herz der Dammer Innenstadt ist der Kirchplatz mit dem eindrucksvollen Bau der katholischen Kirche St. Viktor, deren Türme weithin sichtbar sind. Eine umlaufende geschlossene Bebauung mit wenigen, schmalen Zugängen kennzeichnet den Platz, dessen frühere Gestalt von markanten Kopflindenreihen geprägt war. Im Zuge der Sanierung wurde dieses Bild wiederhergestellt. Ein Passepartout aus Obernkirchener Sandstein rahmt nun den inneren Kirchplatz, in das neben den neu gepflanzten Linden auch der vorhandene Brunnen mit einem Plateau aus demselben Material eingebunden ist. Die Neugestaltung beinhaltet auch ein Lichtkonzept. Die Beleuchtung der Verkehrsflächen erfolgt nun über Scheinwerfer an den umliegenden Gebäuden, und eine kleinteilige und differenzierte Anstrahlung der Kirche unterstreicht am Abend deren Konturen und Fassadendetails.



Historische Postkarte



Entwurf zur Umgestaltung 2005

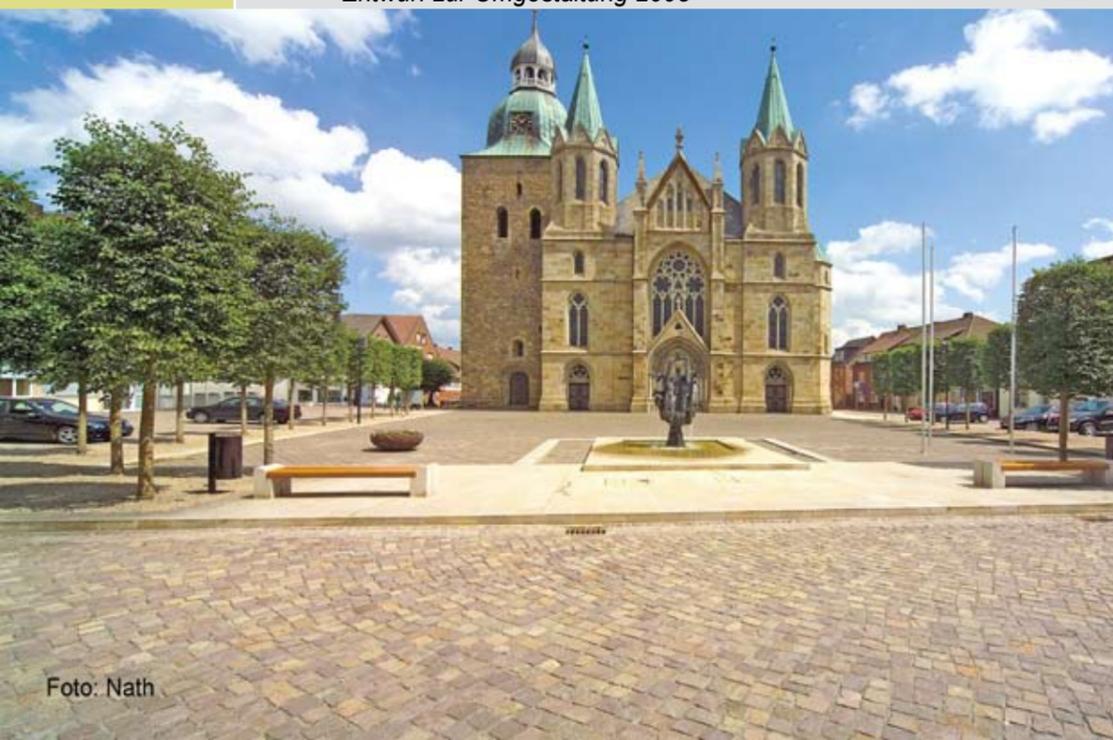
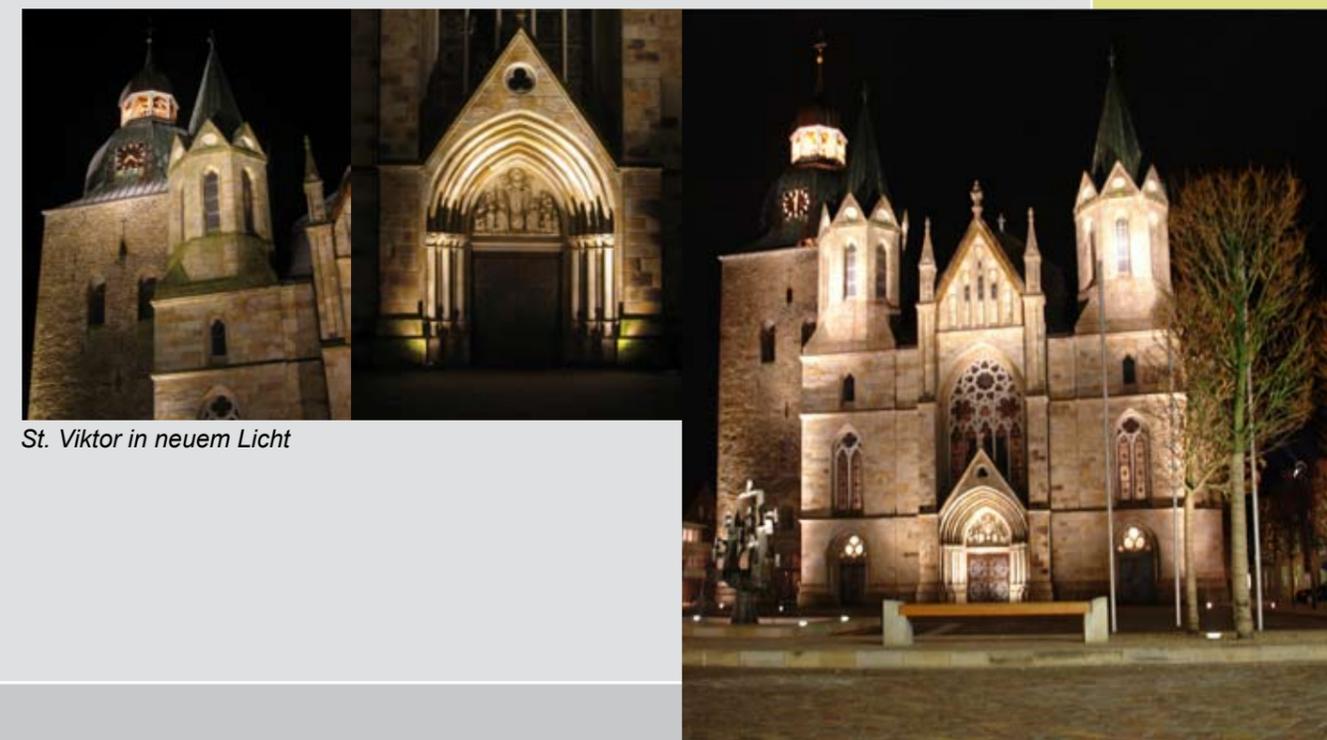


Foto: Nath

Kirchplatz
nach der Umgestaltung

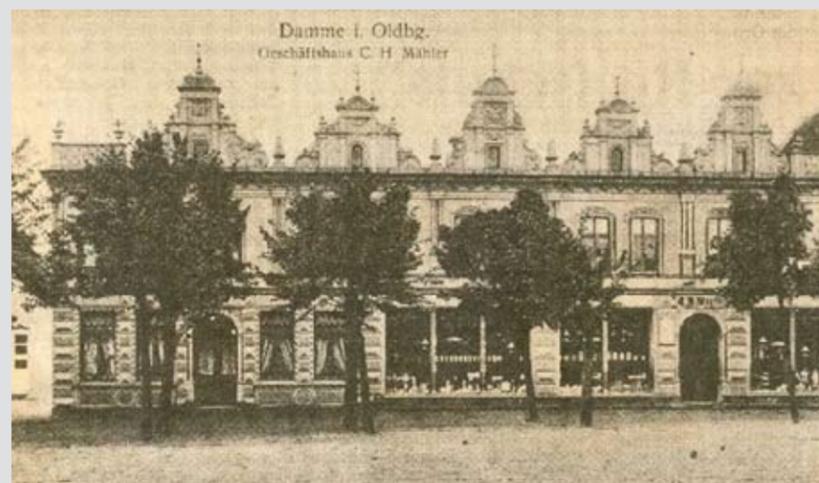


St. Viktor in neuem Licht

BAUMASSNAHMEN

Der Erhalt und die Pflege des kleinteiligen Stadtbildes und des architektonischen Erbes der Stadt war eines der wichtigsten Ziele der Sanierung. Mit dem Städtebaulichen Rahmenplan, der im Jahre 1991 verabschiedet wurde, wurde die Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Stadtkerns geschaffen und ein Leitbild entwickelt, das das gewachsene Stadtbild und die stadtbildprägenden Fassaden in den Mittelpunkt stellte.

Die konsequent umgesetzte Neugestaltung der öffentlichen Straßen- und Platzräume führte letztendlich auch zu einer erhöhten Investitionsbereitschaft der privaten Anlieger. Viele Gebäude wurden modernisiert und wertvolle Bausubstanz der Kernstadt konnte erhalten werden. Baulücken wurden geschlossen, abgängige Gebäude durch Neubauten ersetzt, neue, attraktive Geschäftsräume und zusätzlicher Wohnraum entstanden. Beides trägt nachhaltig zur Stärkung und Belebung des Stadtkerns bei. Ein abwechslungsreiches Gastronomie- und Kulturangebot erhöhen zusätzlich dessen Aufenthaltsqualität.



Kirchplatz, früher: Haus Mähler ...



... heute: Zerhusen



„Roberts Hotel“ an der Einmündung der Rüschorfer Straße in die Große Straße wurde grundlegend saniert und ist nun mit dem von seiner Farbschicht befreiten Blechbehang auf der Wetterseite wieder unverwechselbares Merkmal des kleinen Platzes.

Besondere Gebäude an platzartigen Aufweitungen des Straßenraumes oder an Einmündungen sind ein typisches Merkmal des Dammer Stadtgrundrisses und prägen diesen auch an anderer Stelle, so die Gaststätte Schilgen an der Einmündung der Gartenstraße, oder die geschichtsträchtige Gaststätte Butke-Bollmann an der Einmündung der Mühlenstraße in die Große Straße.



Roberts Hotel nach der Sanierung



Gaststätte Schilgen



Gaststätte Butke-Bollmann

BAUMASSNAHMEN DER STADT DAMME

STADTMUSEUM

Die Deutsche Bundesbahn hatte in Damme die Absicht, den Bahnhof aufzulösen. Damit dieser Bereich neu geordnet werden konnte, wurde er ins Sanierungsprogramm nach dem Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Sämtliche störende Gewerbebetriebe, die sich auf dem Gelände der Deutschen Bundesbahn befanden, wurden ausgesiedelt. Damit die Bevölkerung allerdings auch zukünftig noch erkennen kann, dass es in Damme einmal einen Bahnhof gegeben hat, wurde das ehemalige Bahnhofsgebäude von der Stadt angekauft und zu einem Stadtmuseum umgebaut. Dabei sollte das Stadtmuseum auch nach dem Umbau soweit wie möglich an das Ursprungsgebäude erinnern.



SCHEUNE LEIBER

Im zentralen Innenstadtbereich konnte die ehemalige Hof- und Gebäudefläche von Herrn Johannes Leiber erworben werden. Das Wohnhaus wurde an die Volksbank Damme verkauft und von dieser modernisiert. Der Garten wurde zum Parkplatz umgestaltet. Er wird als innerstädtischer Parkplatz genutzt.

Nach reiflichen Überlegungen (Abriss oder Modernisierung der Scheune) hat der Rat der Stadt Damme beschlossen, diese zu modernisieren. Mit der Sanierung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes wird der Dammer Bevölkerung eine vielfältige kulturelle und öffentliche Nutzung ermöglicht. Die ca. 600 qm große Nutz- und Veranstaltungsfläche wird dabei multifunktional für Kunst und Kultur genutzt, das öffentliche Leben für Vereine, Verbände und sonstige Institutionen wird durch diese Einrichtung besonders bereichert.





Wohn- und Geschäftshaus Arlinghaus, Große Straße



ehem. Wohnhaus Leiber, Mühlenstraße



Haus Bosse, Große Straße -...vor der Sanierung



Rekonstruktion der historischen Backsteinfassade

PRIVATE BAUMASSNAHMEN

MODERNISIERUNGEN / UMNUTZUNG

In der Großen Straße konnten mit einer Reihe privater Baumaßnahmen nicht nur schöne Fassaden für das Stadtbild gesichert werden, auch markante städtebauliche Situationen wurden erhalten.

Mit der Rekonstruktion der Backsteinfassade des Gebäudes „Große Straße 14“, das mit seinen Ornamenten und Friesen ein besonderes Zeugnis Dammer Handwerkskunst ist, wurde der östliche Abschnitt der Großen Straße erheblich aufgewertet.



ehem. Schwesternwohnheim, Gartenstraße



heute: Wohnhaus mit Büro



Wohn- und Geschäftshaus Bahmann, Große Straße



ehem. Feuerwehr, Gartenstraße



heute: Wohn- und Geschäftshaus



Wohn- und Geschäftshäuser Nyhuis, Hillenhirichs Große Straße



Wohn- und Geschäftshaus ehemals Wiegel, Große Straße

NEUBEBAUUNG

Einige der alten Häuser waren aufgrund ihrer schlechten Bau-
substanz nicht zu erhalten, an ihrer
Stelle entstanden Neubauten, die
sich in ihrer Maßstäblichkeit in das
Stadtbild einfügen, dieses aber
mit einer neuzeitlichen Architektursprache weiterentwickeln.



neue Wohn- und Geschäftshäuser, Große Straße



.... früher: Vieth



Gesundheitszentrum Damme, Lindenstraße



Geschäftshaus, Lindenstraße



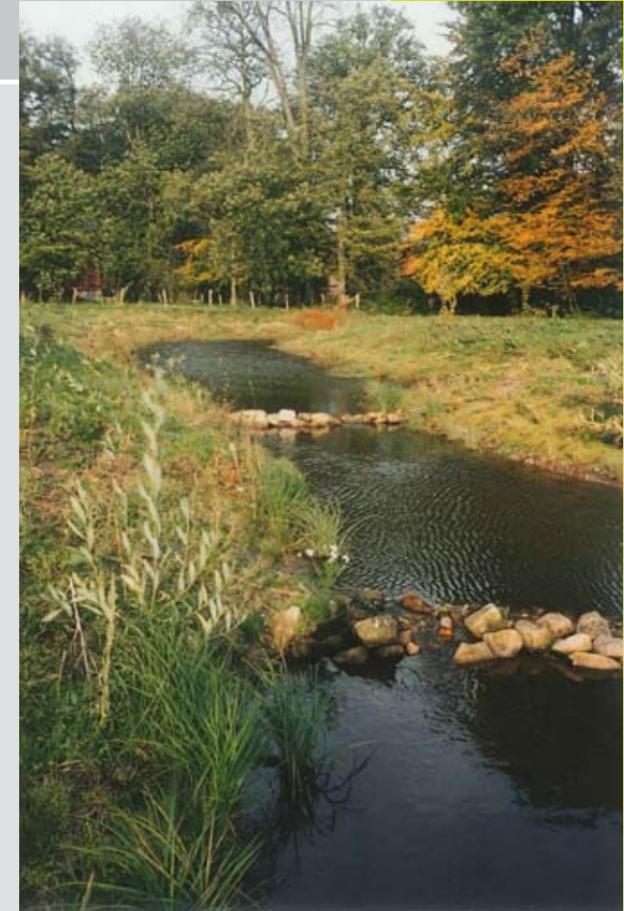
Städtebauliches Gutachten 1986 – Grünkonzept

GRÜN- UND FREIRAUMKONZEPT

Einhergehend mit den baulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet wurde auch ein Grünkonzept umgesetzt, das maßgeblich zur Verbesserung der Stadtbild- und Aufenthaltsqualität sowie des Kleinklimas in der Innenstadt beiträgt.

Bereits mit dem Städtebaulichen Rahmenplan wurde die Grundlage für eine konsequente Begrünung des Tangentenringes, die sogenannte „Grüne Stadtmauer“, geschaffen, die während des Sanierungszeitraumes nach und nach realisiert wurde. Innerhalb des Tangentenringes wurde sowohl in den Straßenräumen als auch auf den neu angelegten Parkplätzen eine Vielzahl neuer Bäume gepflanzt. Vorhandenes markantes Großgrün wurde erhalten und in die Neugestaltung des Stadtraumes einbezogen.

Eine die Stadtsanierung flankierende Maßnahme war die Renaturierung des Mühlenbaches im Bereich „Im Hofe“. Der bis dahin auf weiten Strecken kanalisierte Bachlauf wurde mit Flachwasserzonen und einer abwechslungsreichen Begrünung ökologisch aufgewertet und ist nun eine wertvolle „grüne Lunge“, die den Stadtkern mit der angrenzenden Landschaft verbindet. Ein bachbegleitender Fußweg lädt zum Spazieren ein.



Renaturierung des Mühlenbaches

ABSCHLUSS DER SANIERUNG

Nach der 1. Programmaufnahme im Jahr 1984 erfolgte die Ausföderung durch das Land Niedersachsen im Jahr 2010. Als Ende der Durchföhrungszeit wurde vom Sozialministerium der 31.12.2010 bestimmt.

Nach etwa 25 Jahren Vorbereitung und Durchföhrung der SanierungsmaÖnahme „Innenstadt“ wurde die Innenstadtsanierung abgeschlossen.

Die wesentlichen Sanierungsziele wie

- Aussiedlung störender Gewerbebetriebe
- Neuordnung des Straßenverkehrs
- Umgestaltung der Straßen, Wege und Plätze
- Verbesserung der Parkplatzversorgung
- Verbesserung der Wohnbedingungen
- Modernisierung der Gebäude
- Stärkung des Einzelhandels
- Bildung öffentlicher Aufenthalts- und Begegnungsräume

wurden erreicht.

Mit den auf den vorangegangenen Seiten gezeigten Bildern (vorher/nachher) lassen wir nun 25 Jahre Stadtsanierung Revue passieren.

Die alten Fotografien entstanden um 1985. Diesen Aufnahmen wurde der Stand nach der Sanierung gegenüber gestellt.

AUSGLEICHSBETRÄGE

ERHEBUNG VON AUSGLEICHSBETRÄGEN BZW. ABLÖSEVEREINBARUNGEN

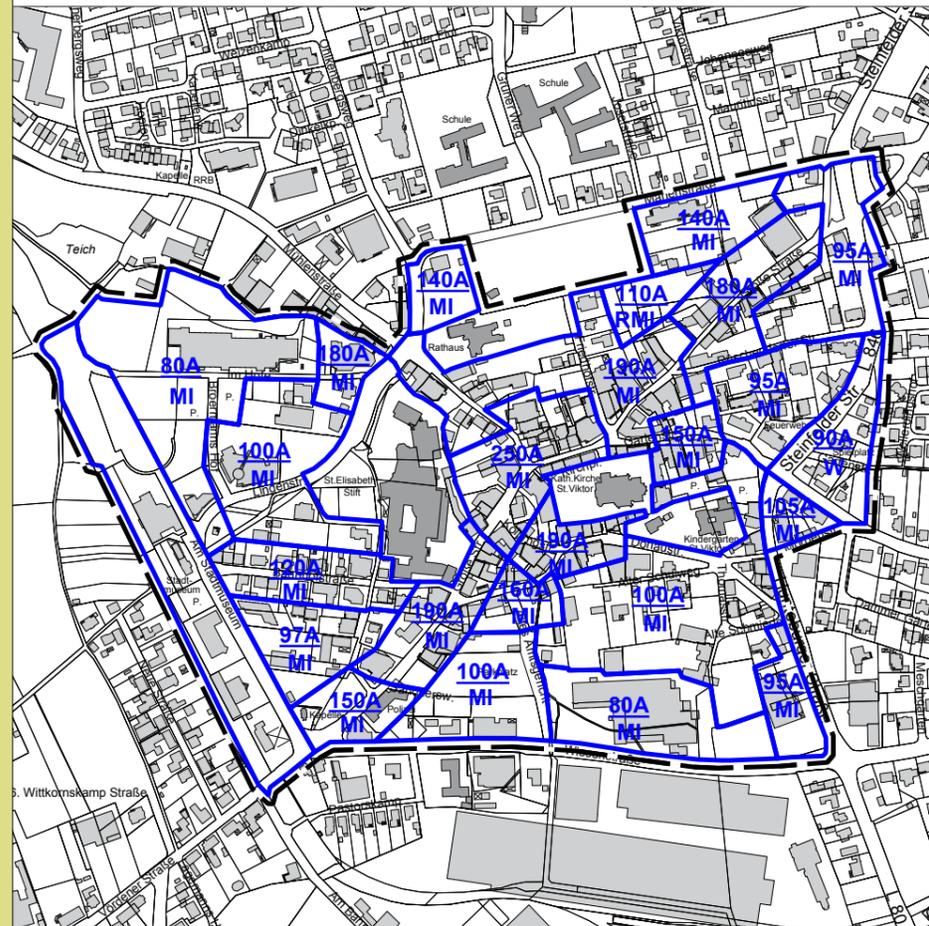
Alle Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstückes sind gemäß § 154 BauGB verpflichtet, zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Im Gegensatz zu den Erschließungsbeiträgen, deren Höhe sich nach dem Erschließungsbeitragsrecht aus dem tatsächlichen Kostenaufwand ermittelt (Kostenprinzip), entspricht der Ausgleichsbetrag der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes (Bewertungsprinzip).

Diese durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Der Ausgleichsbetrag ist spätestens nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Sinn und Zweck der Erhebung ist es, durch Maßnahmen der Allgemeinheit hervorgerufene Bodenwertsteigerungen nicht dem Eigentümer, sondern wieder der Allgemeinheit (vertreten durch die Stadt) zukommen zu lassen.

Im klassischen Fall erfolgt die Abschöpfung dieses Ausgleichsbetrages per rechtsmittelfähigem Bescheid gemäß § 154 (3) BauGB nach Abschluss der Sanierung. Dieser § 154 bietet jedoch auch die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag vor Satzungsauflhebung im Rahmen einer sogenannten freiwilligen Ablösungsvereinbarung abzuschöpfen. Die Stadt hat davon Gebrauch gemacht, einen sogenannten Verfahrensnachlass von 10 % zu gewähren, um so den Abschluss der freiwilligen Vereinbarung attraktiver zu gestalten.

Besondere Bodenrichtwerte - Ortskernsanierung Damme - Anfangswerte - Endwerte - Wertermittlungsstichtag 25.09.2008 - Maßstab 1:2500



Besondere Bodenrichtwertkarte
gem. § 196 Abs.1 Satz 5 BauGB

Sanierung „Damme Innenstadt“
- Anfangswerte -
Wertermittlungsstichtag 25.09.2008
Maßstab 1:2500

Erläuterungen

Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes (einer Zone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet (die jeweilige Zone) typisch ist (Richtwertgrundstück); in bebauten Gebieten bezieht er sich auf ein fiktiv unbebautes Grundstück.

Soweit einzelne Grundstücke von den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstückes abweichen (z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche oder -zuschnitt, spezielle Lage wie Ecklage, Erschließungszustand), ergeben sich daraus in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die zonalen Bodenrichtwerte (Anfangswerte) sind auf der Basis des Zustandes ohne Berücksichtigung der Sanierungsmaßnahmen ermittelt worden, d.h. wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen des Grundstücksmarktes bis zum Stichtag sind berücksichtigt (vgl. §§ 153 ff BauGB).

Schreibweise

80 A = Anfangswert in Euro/m² erschließungsbeitragsfrei, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

MI = Zustandsmerkmal

— = Wertzonenabgrenzung

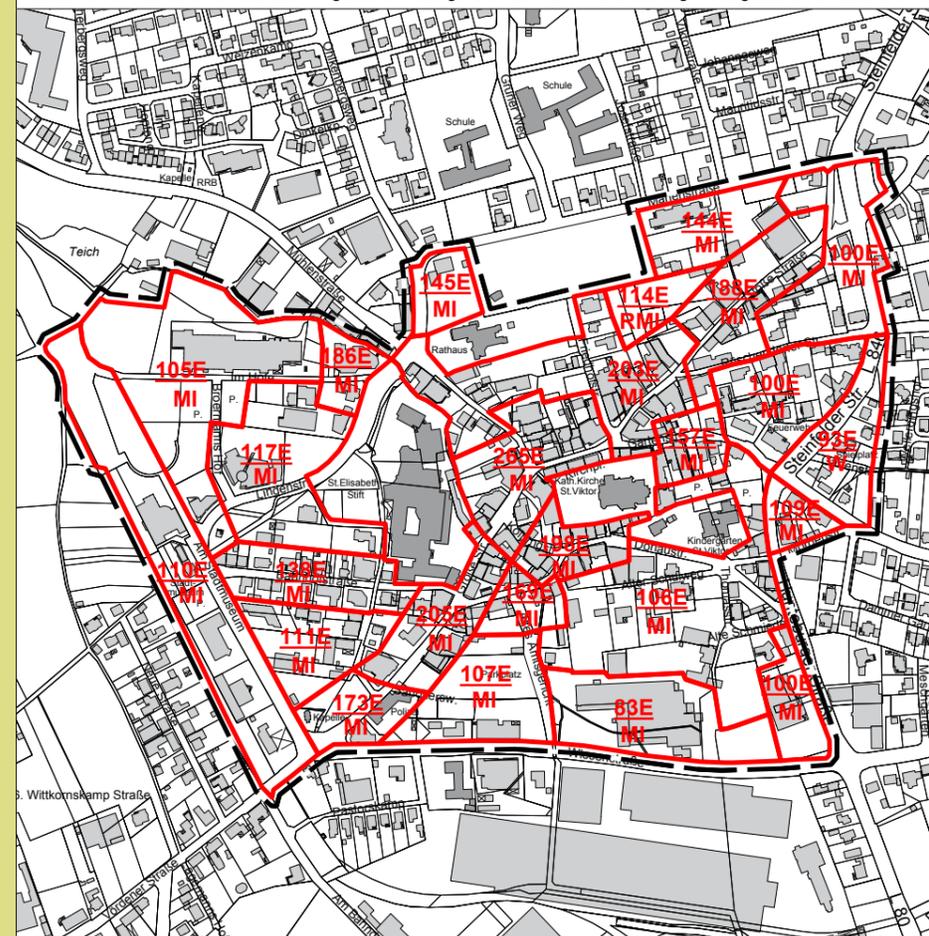
- - - = Begrenzungslinie des Sanierungsgebietes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg hat in seiner Sitzung am 25.09.2008 die in dieser Karte angegebenen Bodenrichtwerte (Anfangswerte) gemäß § 196 (1) Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 in der zurzeit gültigen Fassung sowie gemäß § 21 (1 bis 4) der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in der Fassung vom 24. Mai 2005 zum Stichtag 25.09.2008 ermittelt.

Da die durch die Sanierung entstandenen Wertvorteile bereits vor formellem Abschluss der Sanierung zu erkennen waren, hat die Stadt Damme in Zusammenarbeit mit dem für die Stadt zuständigen Gutachterausschuss Cloppenburg besondere Richtwertkarten über zonale Anfangs- und Endwerte erarbeiten lassen. Anhand dieser Richtwertkarten wurden die als Ausgleichsbetrag abzuschöpfenden, sanierungsbedingten Wertsteigerungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtert.

Im Rahmen der Bürgerversammlung, die am 23.10.2008 in der Aula des Gymnasiums in Damme stattfand, wurden den Grundstückseigentümern die bewältigten Aufgaben der Stadtsanierung vorgetragen und die rechtlichen Gründe der Ausgleichsbetragerhebung mit den Möglichkeiten der freiwilligen Ablösung dargestellt. Hierzu informierte die Verwaltung und die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (ehemals NILEG). Darüber hinaus erläuterten Vertreter des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Cloppenburg das zugrunde gelegte Niedersachsenmodell in seinen Grundzügen. Bis Ende 2010 haben so über 91 % aller Grundstückseigentümer frühzeitig den Weg der freiwilligen Vereinbarung gewählt. Die Höhe der Ausgleichsbeträge beläuft sich auf insgesamt rd. 2.2 Mio €.

Besondere Bodenrichtwerte - Ortskernsanierung Damme - Anfangswerte - Endwerte - Wertermittlungsstichtag 25.09.2008 - Maßstab 1:2500



Besondere Bodenrichtwertkarte
gem. § 196 Abs.1 Satz 5 BauGB

Sanierung „Damme Innenstadt“
- Endwerte -
Wertermittlungsstichtag 25.09.2008
Maßstab 1:2500

Erläuterungen

Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes (einer Zone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet (die jeweilige Zone) typisch ist (Richtwertgrundstück); in bebauten Gebieten bezieht er sich auf ein fiktiv unbebautes Grundstück.

Soweit einzelne Grundstücke von den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstückes abweichen (z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche oder -zuschnitt, spezielle Lage wie Ecklage, Erschließungszustand), ergeben sich daraus in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die zonalen Bodenrichtwerte (Endwerte) sind auf der Basis des Zustandes ermittelt worden, wie er sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt. Grundlage hierfür waren die dem Gutachterausschuss bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von der Stadt Damme dargelegten Sanierungsmaßnahmen. Sofern weitere Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, können noch Wertänderungen eintreten.

Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen des Grundstücksmarktes bis zum Stichtag sind berücksichtigt (vgl. §§ 153 ff BauGB).

Schreibweise

105 E = Endwert in Euro/m² erschließungsbeitragsfrei, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

MI = Zustandsmerkmal

— = Wertzonenabgrenzung

- - - = Begrenzungslinie des Sanierungsgebietes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg hat in seiner Sitzung am 25.09.2008 die in dieser Karte angegebenen Bodenrichtwerte (Endwerte) gemäß § 196 (1) Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 in der zurzeit gültigen Fassung sowie gemäß § 21 (1 bis 4) der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in der Fassung vom 24. Mai 2005 zum Stichtag 25.09.2008 ermittelt.

KOSTENÜBERSICHT

1. Kosten und Finanzierung

Erstmalige Aufnahme in das Förderprogramm und Beginn der Durchführung:
 Programmjahr 1985 mit Erlass des MS vom 06.12.1984

Ausförderung:

Programmjahr 2007 mit Erlass des MS vom 03.07.2007
 Abschluss der Durchführung: 31.12.2010

Gemäß letztmaligem Erlass des MS vom 24.08.2010:

Bruttokostenrahmen:	16.436.674 €
Anerkannte Einnahmen:	3.360.000 €
Anerkannter Nettokostenrahmen:	13.067.574 €

Gemäß Abrechnung der Gesamtmaßnahme zum 30.06.2011:

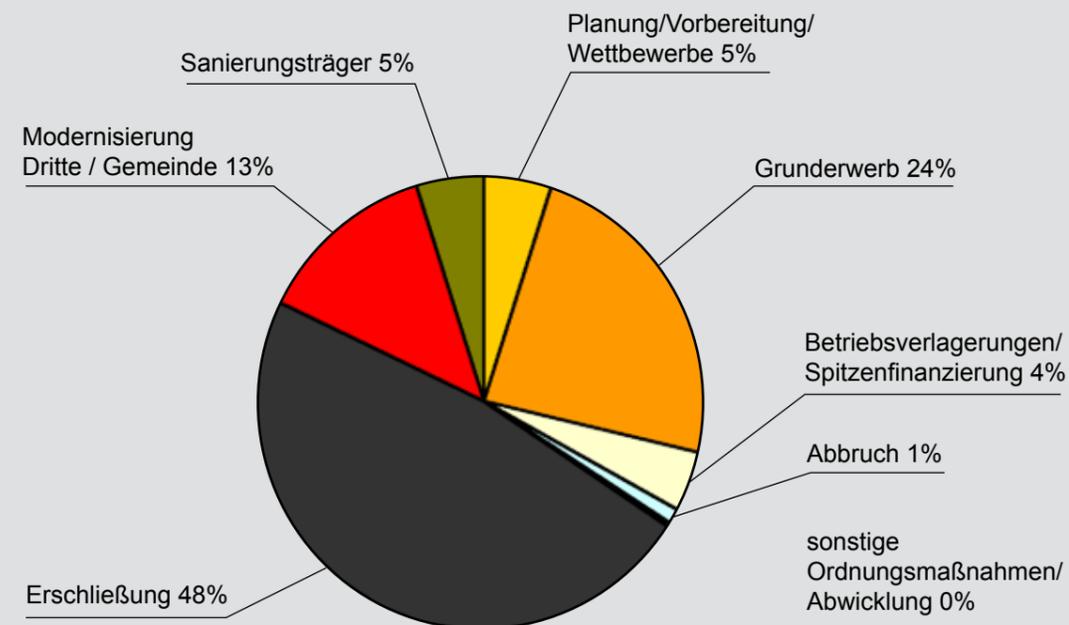
Abgerechnete Gesamtkosten	15.784.000 €
tatsächliche Einnahmen:	3.273.500 €
tatsächliche Nettokosten:	12.510.500 €
davon 1/3 Stadtanteil:	4.170.192 €
davon 2/3 Landesanteil:	8.340.384 €

Der Bruttokostenrahmen wurde eingehalten.

2. Wertausgleich

Ein Wertausgleich zugunsten oder zu Lasten der Gemeinde entfällt.

3. Kosten im Überblick



SANIERUNGSTRÄGER

Als treuhänderischer und anerkannter Sanierungsträger des Landes Niedersachsen wurde die NILEG Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Hannover, heute: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co KG, Büro Hannover, mit der Vorbereitung und anschließend mit Vertrag vom 18.02.1985 mit der weiteren Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ in der Stadt Damme beauftragt.

Von Beginn an betreute die NILEG als Organ der staatlichen Wohnungspolitik die Stadt Damme. Diese Betreuung erfolgte sowohl bei den vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung als auch bei der Durchführung und Abwicklung aller im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme anfallenden Aufgaben. Von ihr wurde ein von ihrem allgemeinen Gesellschaftsvermögen getrenntes Treuhandvermögen für die Stadt verwaltet.

FAZIT UND DANKSAGUNG

In Damme ist das Bild der Innenstadt durch die seit 1984 durchgeführte Innenstadtsanierung nachhaltig verändert worden. Dabei konnten die Sanierungsmaßnahmen durch die zwei Erweiterungen aus den Jahren 1986 und 1989 auf das gesamte Innenstadtgebiet bezogen werden. Hätte die Stadt diese zwei Erweiterungen nicht genehmigt bekommen, wäre ein Ungleichgewicht im Innenstadtbereich entstanden. Die nachhaltige positive Veränderung des Innenstadtbereichs erfolgte insbesondere durch folgende Maßnahmen:

- Aussiedlung der störenden Gewerbebetriebe; insbesondere im Bereich des ehemaligen Dammer Bahnhofs
- Neuordnung des Straßenverkehrs mit Bereitstellung von Parkplätzen innerhalb des innerstädtischen Tangentenringes
- Verbesserung der vorhandenen Bausubstanz
- Verbesserung der Wohnverhältnisse im innerstädtischen Bereich
- Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels
- Stärkung der Erholungsfunktion sowie des Freizeitwertes im Innenstadtbereich durch Begrünung der Straßenzüge sowie Schaffung innerstädtischer Grün- und Erholungsflächen

Die Aussiedlung der störenden Gewerbebetriebe, wie der Landwirtschaftlichen Bezugs-genossenschaft, Thamann & Leiber, Mühle Jürgens usw., ist dabei sicherlich eine der wichtigsten Maßnahmen der Innenstadtsanierung gewesen, da sich diese Betriebe nachhaltig sehr negativ auf die Entwicklung der Innenstadt ausgewirkt hätten. Mit eigenen finanziellen Mitteln wäre es der Stadt Damme kaum möglich gewesen, diese Aussiedlungen vorzunehmen.

Auch die Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus dem Innenstadtbereich auf den ehemaligen Landesstraßen Große Straße und Mühlenstraße durch eine Umgestaltung dieser Straßen sowie die Neuordnung der sonstigen Straßen einschl. der Bereitstellung von Parkplätzen (z.B. Parkplatz „Altes Amtsgericht“, Parkplatz „Kindergarten“, Parkplätze an der Lindenstraße sowie beim Stadtmuseum) sind für die Entwicklung von Damme als sehr wichtig anzusehen.

Gerade an diesen öffentlichen Maßnahmen ist zu erkennen, dass, sobald der öffentliche Bereich in Ordnung gebracht wird, dieses Privatinvestitionen im Hochbau nach sich zieht. Vielfach erfolgte unmittelbar nach der Umgestaltung einer Straße bzw. dem Bau eines Parkplatzes eine Verbesserung der vorhandenen Bausubstanz.

Von dieser Gesamtumgestaltung des Innenstadtbereichs profitieren dabei nicht nur die Grundstückseigentümer, vielmehr auch die Bürgerinnen und Bürger, die das Stadtzentrum als Ort der Begegnung erleben können. Damme präsentiert sich heute als ein Mittelzentrum im Landkreis Vechta (auch wenn es nicht als Mittelzentrum anerkannt wurde). Die Einwohnerzahl der Stadt Damme stieg von Ende 1985 bis Ende 2010 um rd. 13.000 Einwohner auf rd. 16.500 Einwohner. An diesem Bevölkerungszuwachs hatte die Innenstadtsanierung sicherlich einen positiven Einfluss.

Insgesamt betrachtet ist die Sanierungsmaßnahme „Damme Innenstadt“ als ein wichtiges historisches Ereignis in der Geschichte der Stadt Damme zu werten, wobei der Entwicklungsprozess nicht als abgeschlossen angesehen werden soll. Auch in Zukunft soll eine kontinuierliche städtebauliche Entwicklung betrieben werden, die zum Ziel hat, eine attraktive und unverwechselbare Innenstadt zu gestalten. Diese rd. 25 Jahre erfolgreiche Stadtsanierung in Damme hätte nicht ohne engagierte Bürgerinnen und Bürger, Institutionen, Behörden, Firmen, Mitglieder der beteiligten Ratsgremien, Mitarbeiter der Stadtverwaltung, der Planungsgruppe Lepère und einer guten Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger erfolgen können. Alle namentlich zu nennen, ist bei der Vielzahl des Engagements über die vielen Jahre leider nicht möglich. Daher möchten wir uns an dieser Stelle nochmals ausdrücklich und sehr herzlich bei allen bedanken, die mit Rat und Tat an unserer Innenstadtsanierung mitgewirkt haben!



