



**Hahn. Münden - Sanierungsgebiet Altstadt I**  
**Abschlussbericht**

## „Disposition“

- I. Vorbemerkung
- II. Chronik in Stichworten
- III. Ausgangslagen Anfang der 70er Jahre
- IV. Sanierungskonzept Altstadt 1969/71 und seine Modifizierung
- V. Besonderheiten des Verfahrens
  - Verzicht auf externe Sanierungsträger
  - Langzeitiger Verzicht auf B-Plan-Beschluss
  - Erste weibliche Sanierungsbeauftragte in der alten Bundesrepublik
  - Bürgernähe bei der Planumsetzung
- VI. Die unterschiedliche Planentwicklung im Ost- und Westteil des Sanierungsgebietes, Dokumentation der Planvarianten
- VII. Maßnahmen
  - Infrastrukturelle Verbesserung
    - ÖPNV
    - Fuß- und Radwege
    - Individualverkehr
    - ruhender Verkehr
  - Öffentliche und öffentlichkeitsnahe Wohnfolgeeinrichtungen und allgemeine soziale Dienste sowie Bildungs- und Freizeitaktivitäten
  - Städtische Aufkäufe für Abriss und Neubau
  - Städtische Aufkäufe für Modernisierung
  - Private Sanierungsmaßnahmen
  - Rückprivatisierung
- VIII. Tabellarische Zusammenstellung der Kosten und Finanzierung

## Impressum

PPL, Architektur und Stadtplanung  
Bei den Mühlen 70  
20457 Hamburg

Betreuer: Prof. em. H. G. Burkhardt  
Hamburg, 2006.

## Vorbemerkung

Der nachfolgende Bericht soll eine übersichtliche Rückschau auf 30 Jahre Sanierungsarbeit in zwei Teilgebieten der historischen Innenstadt von Hann. Münden liefern. Da fällt es ebenso schwer, sich nicht in Details zu verlieren als neben dem großen Ganzen die wichtigen Details zu vernachlässigen. Überhaupt: einem komplexen Vorgang wie der Sanierung kann man nicht nur schematisch begegnen, man braucht eine Grundidee, die 30 Jahre trägt und es braucht Menschen, die diese Idee solange mit sich herumtragen.

Der Verfasser dieses Berichtes hat das Glück gehabt, als externer Berater und Planer vom Anfang bis zum Ende aktiv beteiligt gewesen zu sein, als einziger im übrigen. So sei es gestattet, die anderen Hauptakteure kurz zu nennen:

- Karl-Wilhelm Lange, Stadtdirektor 1966 - 1993
- Hans Henning Dülfer †, Stadtbaurat 1967 - 1991
- Heinz Hartung, Stadtbildpfleger 1977 – 1985, ehrenamtl. Ortsheimatpfleger 1955 - 2005
- Klaus Peter Lütcke, Stadtkämmerer 1980 - 1993, Stadtdirektor 1993 - 2001
- Friedhelm Meyer, Baudezernent 1991 -1998, Erster Stadtrat 1998 - 2006, Städt. Baudirektor 2006 bis heute
- Gerald Meyer, Denkmalpfleger 1985 - 1990
- Burkhard Klapp, Denkmalpfleger 1990 - heute
- Rolf Vogt, Leiter des Hochbauamtes 1974 - 2000
- und bis zum Ende ihrer Dienstzeit 2000 besonders wichtig: Frau Kulle, die die immer wieder gelobte Sozialarbeit mit Eigentümern, Pächtern und Mietern bei der Realisierung der Sanierung geleitet hat.

Die Aufzählung weist schon darauf hin, dass ein wesentliches Merkmal der Mündener Sanierung das hohe Maß an personeller Kontinuität war.

Dies sind nur die Hauptträger der Arbeit gewesen.

Ohne die zahlreichen Zuarbeiter, Mitstreiter und Diskutanten, hauptsächlich aber diejenigen, die persönlich in Gebäudesubstanz investiert haben, wäre dennoch nichts zustande gekommen, dies gilt natürlich auch für die Bundes- und vor allem Landesstellen, die im Rahmen der Finanzierung über die Städtebauförderung die Sache erst in Bewegung gebracht haben, und nicht zuletzt die ehrenamtlichen Bürgermeister und Ratsmitglieder, die nicht mehr zählbare Freizeit investiert haben.

Wie schon eingangs bemerkt, ist es im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich, eine umfassend detaillierte Darstellung des gesamten Vorgangs zu bieten. Allein einzelne Modernisierungsprojekte - zuletzt das Haus der sozialen Dienste - hatten sowohl bezüglich der Programmfindung und -entwicklung wie auch danach der Realisierung so komplexe Verfahrensstrukturen, dass daraus bereits einzelne Berichte abgeleitet werden könnten, die den hier anstehenden an Umfang noch übertreffen würden.

So wird sich der Bericht auf fünf Hauptpunkte beschränken:

- Die Ausgangslage 1969/70 sowohl in örtlicher Hinsicht als auch in Bezug auf die Veränderungen in der Sanierungsdiskussion auf Bundesebene
- Das Gesamtkonzept zur Sanierung im Spannungsfeld der unterschiedlichen Vorstellungen
- Flächensanierung versus behutsame Sanierung in kleinen Schritten
- Das spezielle Mündener Sanierungsverfahren - kein Träger, kein frühzeitiger B-Plan
- Die Unterschiede beider Teilgebietsentwicklungen in Abhängigkeit von Großinvestitionen
- Der Überblick über die Maßnahmen und ihre inneren Bedingtheiten

## Chronik

<b>Vorphase / Klärung der Randbedingungen</b>					
		1971-72	Verzicht der Bundeswasserstraßenpolitik auf den Werraausbau, damit kein direkter Brückenanschluss an die B 80 in Höhe Walltrasse möglich	Ende 1975	2. Vorentwurf B-Plan „Wasserfront zur Fulda“ mit Reduktion von Abrissvorhaben
1967-69	Varianten zur tangentialen Straßenerschließung der Innenstadt im Rahmen der Generalverkehrsplanung - Walltrasse und Bahnhofstrasse (Dr. Schubert)	1973-74	Stadtentwicklungskonzept als Vorarbeit zum F-Plan Flächenstadt Münden - im Zuge der Verwaltungsreform - (Stadtbauamt/PPL)	Ende 1975	Abriss Tauersche Mühle, Brauerei und erste Gebäudemodernisierungen
1967 ff	Förderung der Fassadenfreilegung durch die Stadt			Ende 1975	3. Vorentwurf B-Plan „Quartier Am Plan“ für Warenhaus Am Plan (Karstadt), kleines Hotel und Saalbau
<b>Hauptphase Sanierung</b>					
1969	Anerkennung Mündens als Modellstadt des Landes Niedersachsen zur Altstadtsanierung	1973	Förmliche Festsetzung zweier kleiner Sanierungsgebiete - statt der gesamten Altstadt - - Sanierungsgebiet I: „Wasserfront zur Fulda“ - Sanierungsgebiet II: „Quartier Am Plan“	1975	Abriss Nordseite Judenstraße, Kindergarten am Schulhof
1969-71	Gutachten zur Erneuerung der Innenstadt (Gewos/PPL)			Mitte 1976	Erweiterung Sanierungsgebiet „Wasserfront zur Fulda“ um Siebenturmstraße 11/12
1970	Wegzug der Forstakademie an die Uni Göttingen	1973-74	Entwurf über Grundlagen der Sozialplanung		
1969-71	Flächennutzungsplan Kernstadt Münden vor Verwaltungsreform (Stadtbauamt/PPL) mit Einbeziehung der Altpläne zur Werra- und Fuldakanalisierung	1974	Auftragserteilung zur Erarbeitung von Bebauungsplänen für die Sanierungsgebiete (PPL)	1975/76	Bau des Spielplatzes auf dem ehemaligen Gelände der Forstakademie, damit Wegfall des ersten Stadthallengrundstücks
1970	Übereignung des Forstakademiegebäudes vom Land an die Stadt zum Abriss	Anfang 1974	1. Vorentwurf B-Plan „Quartier Am Plan“ 1. Vorentwurf B-Plan „Wasserfront zur Fulda“	1977	Landessieger im Wettbewerb „Denkmalschutz und Stadtgestalt“
1970-72	Gutachten zur Walltrasse mit Reduktion der Verkehrsflächen insgesamt und Gestaltungsvariante - Tunnel - (Wisseroth)	Ende 1974	2. Vorentwurf B-Plan „Quartier Am Plan“ mit Umformulierung der Straßenrandbereiche (Walltrasse)	Anfang 1977	4. Vorentwurf B-Plan „Quartier Am Plan“ für großes Hotel und Stadthalle
1970	Abriss Wenzlersche Lederfabrik und damit Möglichkeit zum Bau der Uferstraße an der Fulda	Mitte 1975	Öffentliches Bürgerforum zur Verkehrserschließung -Walltrassenforum-	1977	Aufgabe der Fuldakanalisierung zur Großwasserstraße
1971	Einführung des Städtebauförderungsgesetzes	Ende 1975	Aufgabe der Walltrassenplanung	Anfang 1978	3. Vorentwurf B-Plan „Wasserfront zur Fulda“

Anfang 1978	Bau der Mühlenbrücke für Fußgänger und Radfahrer	1984	I. Nachtragssatzung zur Satzung der Stadt Münden über die Zusammenlegung des Stadtgebietes I „Wasserfront zur Fulda“ und des Sanierungsgebietes II „Quartier am Plan“ zu einem Sanierungsgebiet „Altstadt I“ mit Arrondierung – Burgstraße Judenstraße Bahnhofsstraße.	1988-93	Planung und Umbau des alten Fachwerkteils der Schule - ehemals Stadtkommandantenhaus - zum Haus der sozialen Dienste und Wohnungen (Planung PPL)
1977-78	Bau der Tiefgarage Natermannplatz nebst Spielplatz und Renovierung der Stadtmauer, Hotel am Natermannplatz nicht ausgeführt (Planung PPL)			1991	Umbau der Burgstraße
1977-78	Erstellung des Sozialberichts zu den beiden Sanierungsgebieten	1985	Walter-Hesselbach-Preis für Wohnanlage Fuldaufer	1991-94	Planung und Bau der Werrabrücke (Bahnhofstraße) als Verbesserung des Zugangs zur Innenstadt aus dem Bereich Werratal (architektonische Gestaltung PPL)
1978	Beschluss des Sozialplanes	1986	6. Vorentwurf B-Plan „Quartier Am Plan“ mit erstmaliger Bebauungsabsicht auf dem historischen Grundriss des Schlossplatzes - Stadthalle / Hotel und Seniorenwohnanlage südlich der Schlossfreiheit (Am Plan) nebst Tiefgaragen. Variante: Schlossplatz frei und Plan bebaut	1995	Wettbewerb zur Seniorenwohnanlage für die Herzogin-Elisabeth-Stiftung (1. Preis Prof. Thumm + Partner) Bau von altengerechten Wohnungen Ecke Am Plan/Judenstraße, Errichtung eines Altenwohn- und -pflegeheims durch Aufnahme der Flucht der ehemaligen Stadtmauer, Sicherung der Schlossfreiheit für Kurzzeit- und Anwohnerparken
1979	Bundespreis „Denkmalschutz + Stadtgestalt“ für Sanierungsgebiete				
Ende 1980	5. Vorentwurf B-Plan „Quartier am Plan“ für Hotel + Seniorenwohnheim + Tiefgarage Erste Interessenbekundung der Herzogin-Elisabeth-Stiftung zum Neubau ihrer innerstädtischen Alten- und Pflegeeinrichtungen	1986	Intensive Diskussion mit staatl. Denkmalpflege über Freihaltung des Bereichs „Am Plan“ - Schlossfreiheit		
Mitte 1981	Preis im Wettbewerb „Bürger, es geht um deine Gemeinde“ für sozialgerechte und bürgernahe Sanierungsarbeit	Anfang 1987	7. Vorentwurf B-Plan „Quartier Am Plan“ mit Freihalten der historischen Kanten der Schlossfreiheit sowie Erhalt des Durchgangs „Am Plan“ - Wallanlage	1996	8. Vorentwurf, Entwurf und Abschluss der B-Planung „Quartier Am Plan“ (1997 Ratsbeschluss)
Ende 1982	Zusammenlegung beider Sanierungsgebiete zum Sanierungsgebiet	1986-89	Planung und Umbau Schule (Massivteil und Fachwerckeckgebäude) zum Haus der Jugend, heute Geschwister-Scholl-Haus, mit intensiver Beteiligung der Jugendlichen - Konzept und Ausbau (Planung PPL)	1995	Bau der Seniorenwohnungen an der Judenstraße für die AWO und Bauverein (Planung Arch. Prof. Thumm)
1981-82	Ausbau der Fußgängerzone Fuldaufer (Planung PPL)				
Anfang 1983	Preis „Bauen + Wohnen in alter Umgebung“ mit Beispielen aus dem Sanierungsgebiet „Wasserfront zur Fulda“	1986-91	Planung und Bau der neuen Pionierbrücke mit Verbesserung der Zufahrt zur Parkierungsanlage Natermannplatz und Tanzwerder (architektonische Gestaltung PPL, Ingenieurpreis 1996)	1999	Bau des Senioren- und Pflegeheimes zwischen Wall und Plan
1983-84	Bau Wohnanlage Tanzwerderstraße/ Stumpfeturmstraße (Planung PPL)			2001	Ausbau der Straße „Am Plan“

### III Ausgangslagen Anfang der 70er Jahre

#### Allgemeine Trends im Umgang mit historischen Kernstädten

Die ab Mitte der 60er Jahre publizierten Sanierungsüberlegungen griffen - weitgehend kritiklos - Gedanken aus den 20er, 30er und 40er Jahren (bis zum Kriegsende) auf, wie sie z.B. in Hamburgs Neustadt in den 30er Jahren umgesetzt worden waren. In der Regel handelte es sich um großflächige Abrissvorhaben mit den dem Altbestand angenäherten Aufbaugrundrissen, unter Einhaltung der jeweils herrschenden Bauordnung - breitere Straßen, größere Gebäudeabstände, verbesserter Brandschutz, in der Regel mit Aufgabe der Kleinparzellenstruktur - ein bedeutender Teil der frühen „Wiederaufbaukonzepte“ folgte im übrigen diesem Muster.

Das erste von der Gewos entwickelte Bewertungssystem ist noch ganz in diesem Denken verhaftet. Der Begriff des Flächendenkmals, des Ensembleschutzes wurde noch kaum diskutiert.

Intensiv wurden alle Arten von rückwärtigen Erschließungen für Warentransport an Fußgängerstraßen erörtert, denn die räumlich begrenzte autofreie Fußgängerzone war eines der Ziele, für die die Stadtplanung oft gegen den Willen der Ladenbesitzer hartnäckig kämpfte. Bekanntestes Beispiel damals war die umstrittene Umwandlung der Kaufingerstraße in München als Fußgängerzone anlässlich der Olympiade 1972.

Radikale Blockentkernungen waren das mindeste an Maßnahmen, wenn ein Totalabriss nicht in Frage kam.

Der gesuchte Gegensatz von alter und neuer Architektur war Standard, ja fast Dogma, egal wie wenig gekonnt das Neue war. Beispiele bei Ladenumbauten aus dieser Zeit finden sich in Münden noch mehr als genug bis zum heutigen Tage.



Zum Abriss eingestufte Gebäude (Gewos Gutachten 1970)



Stadtbildkonzept 1971 (PPL)

Solche - aus heutiger Sicht radikalen - Stadterneuerungs-ideen finden sich im niedersächsischen Raum realisiert in Hameln oder Norden, noch radikaler in Itzehoe (Schleswig-Holstein), wo fast der gesamte Altstadt kern auf der Störhalbinsel abgerissen wurde (1967-72).

#### Kommunale Situation

Ende der 60er Jahre erhielt die Stadt Hann. Münden eine neue, stark verjüngte Verwaltungsspitze. Diese verfolgte alle damaligen Initiativen auf Landes- und Bundesebene zum Thema Stadtsanierung und Denkmalpflege intensiv. Die Chance, im Rahmen des mit dem Bund abgestimmten Landesprogramms Modellstadt zur Stadtsanierung zu werden, wurde erfolgreich ergriffen (Anerkennung 1969). Dieses Programm diente vor allem zur praktischen Erprobung von Normsetzungen im Vorfeld des Städtebauförderungsgesetzes. So war es fast logisch, dass es zu Vorverhandlungen mit der Gewos über gutachterliche Tätigkeiten kam, da dieses Institut vor dem Hintergrund der aktiven politischen Rolle der „Neuen Heimat“ in Sachen Stadtsanierung wesentliche Elemente zur angewandten Forschung entwickelte, z.B. erste datengesteuerte Erfassung von Gebäudequalitäten.

#### Stimmung in der Bürgerschaft

Die überwiegende Meinung der Mündener Bürger gegenüber dem Wert der historischen Innenstadt schwankte zwischen gleichgültig und ablehnend, besonders Jugendliche fanden die Innenstadt altmodisch, verstaubt... öde. (Ergebnis einer Straßenbefragung des Verfassers 1970) So war es nicht verwunderlich, dass eine vollbesetzte Rathaushalle 1970 beim vorläufigen Zwischenbericht der Gewos nicht in Aufruhr ausbrach, als berichtet wurde, dass mehr als 50 % der Gebäudesubstanz als abrisssbedürftig eingestuft werden müsste.

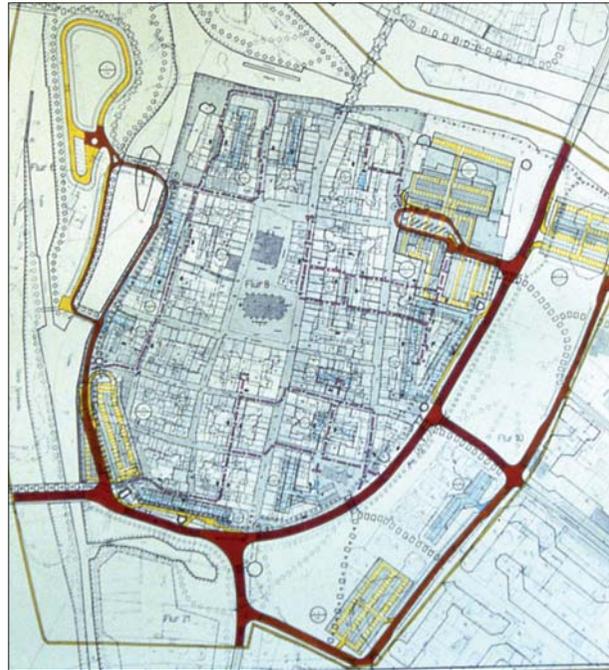
Einige wenige Jahre zuvor hatte Ernst May in einem Vortrag vor Ort, ohne Proteste hervorzurufen vorschlagen können, statt der Altstadt zwei, drei ordentliche Hochhäuser in den Talgrund zu stellen. (mündl. Bericht Hans Henning Dülfers an den Verfasser)

Die Zahl derjenigen, die die Chance des Erhaltes der historischen Kernstadt sah, war verschwindend klein. Jene sollten allerdings in den kommenden Jahren eine immer wichtigere Rolle spielen.

Diese örtliche Ablehnung historischer Innenstädte lag zwar im Trend der Zeit Ende der 60er Jahre, war hier trotzdem etwas verwunderlich, da der Mündener Maler und Heimatschützer Alfred Hesse in den 30er Jahren intensive Freilegungsarbeiten an Fachwerkhäusern betrieben hat und große Anerkennung genoss. Lag es vielleicht an der zeitlichen Verkoppelung seiner Arbeit mit dem dritten Reich? Sicher ist es aber ein durchgehendes Gefühl der Bürger gewesen, dass die „modernen Zeiten“ an ihnen vorbeigehen könnten. So war es kaum verwunderlich, dass die überzogenen Absichten des Generalverkehrsplaners (1967-68 Dr. Schubert) - gleich zwei vierspurige Trassen im Osten der Altstadt und über die Flüsse zu spannen - von vielen Bürgern mit ganz positiven Kommentaren begleitet wurden. Dies drückte sich auch in der politischen Meinungsbildung aus, die beide Mehrheitsfraktionen zunächst hinter diesen Vorschlägen versammelt sah.

### Altstadttangierende Verkehrsprojekte

Die schon erwähnten radikalen Lösungsvorschläge zur innerstädtischen tangentialen Verkehrsführung im Generalverkehrsplan waren planerisch gekoppelt mit zwei überörtlichen (Alt-)Projekten für den Ausbau der Fulda und Werra zu Großschiffahrtswegen (Europakahn-tauglichkeit) im Zuge des Ausbaus der Oberweser. Die geplanten Querungen der Flüsse waren insbesondere in bezug auf die Höhenlagen der Brücken mit diesen Wehr- und Schleusen-



Walltrasse (Dr. Schubert)



Wentzlersche Lederfabrik / Fa. Natermann Altbau (Innenstadt) blockiert Zufahrt zur Altstadt und Tanzwerder

anlagen baulich so verknüpft, dass z.B. die altstadtnahe erste Werrabrücke über der gegenüber heute tiefer gelegten Vorschleusenzone flach direkt an die B 80 hätte angeschlossen werden können, ein wichtiges Detail, das nach Aufgabe der Flussausbaupläne nicht mehr funktionierte und planerisch zu einer höheren Brückenlage führte, mit der Konsequenz, dass der Verkehr in das Gebiet „Hinter der Blume“ geführt werden sollte. Dies ist nur ein Teil der komplexen Verkehrsplanungssituation, die hier nur angedeutet werden kann. Sie wurde aber zum Auslöser einer radikalen Änderung der Mehrheitsauffassungen und letztlich Grundlage für sehr viel bescheidenere Planungen.

Hingewiesen werden muss auch auf den zähen und letztlich erfolgreichen Kampf des Stadtbaurates gegen eine radikale Zerstörung der Fuldachlagden. Die Ursprungsplanung der Kanalisierung sah vor, alle stadtnahen Flussarme zuzuschütten. In einem ersten Schritt gegen diese monokausale Fachplanung wurde der Erhalt der alten Schleuse und des Mühlenarmes erreicht.

Infolge dieser Erhaltungsmaßnahme ergab sich dann die Notwendigkeit, parallel zur Fulda die Verkehrsverbindung zwischen Fuldabrücke (Pionierbrücke) und Kasseler Schlagd herzustellen, indem man das nicht mehr im Betrieb stehende Gebäude der Wentzlerschen Lederfabrik zum Abriss erwarb. Unvermeidlich war dabei, auch das Brückenwärterhäuschen vor der Stadtmauer am Stumpfenturm abzubauen. Mit dieser - vor der eigentlichen Festsetzung der Sanierungsgebiete erfolgten - Maßnahme war die Zufahrt zum Tanzwerder ohne Durchquerung der Altstadt möglich und damit die Chance eröffnet, den Parksuchverkehr Stück für Stück aus den engen Straßen an den Rand zu verlagern, genau wie die Freimachung der Langen Straße vom allgemeinen Individualverkehr, wie vor allem den Busverkehr - eine Voraussetzung für die erste Fußgängerstraße in Münden. (Lange Straße)

### Umbruch der wirtschaftlichen Basis

In die Jahre von 1967 - 72 fallen einige wichtige Strukturänderungen, welche die Altstadt unmittelbar tangieren:

- Wegzug der forstlichen Fakultät nach Göttingen, Verkauf deren Gebäude vom Land an die Stadt zum symbolischen Preis von 1,- DM zum sofortigen Abriss. Diese Fläche am Ende der Wallanlagen - heute Großspielplatz - sollte zunächst eine wichtige Rolle für innenstadtergänzende Nutzungen ausüben.
- Modernisierung verschiedener Mündener Traditionsbetriebe im Familienbesitz in - heute internationale - Zweigwerke von Großindustrien, u.a. Fa. Natermann in bisher direkter baulicher Vernetzung mit der Altstadt und Aufgabe dieser Vernetzung. Damit sind wesentliche Randzonen im Bereich der historischen Stadtbefestigung von Nutzungen befreit worden, die im Konflikt mit der historischen Bausubstanz standen.
- Aufgabe von Altindustriebetrieben durch die Eigentümer wie
  - Tauersche Mühle
  - Brauerei
  - Wentzlersche Lederfabrik und andere kleinere Betriebe

Die dadurch entstandenen Leerstände wurde u.a. auch wegen des fehlenden Investitionsdrucks in diesen Randzonen nicht beseitigt. Die Stadt hat hier schon vor der Festlegung der Sanierungsgebiete im Rahmen des Modellvorhabens mit Aufkäufen begonnen (Wentzlersche Lederfabrik, Tauersche Mühle, Natermann).

Ans Ende dieser Periode fallen die ersten Überlegungen in Niedersachsen zur Durchführung der großen Verwaltungsreform.



Kinderspielplatz am Wall, ehemals Standort der forstlichen Fakultät

Münden musste damals schon damit rechnen, den Kreissitz an Göttingen zu verlieren.

Der Beginn der Sanierungsmaßnahmen ist einerseits zeitlich verkoppelt mit bedeutsamen Verlusten öffentlicher Arbeitsplätze, d.h. Wirtschaftskraft, andererseits belastet durch immense Anstrengungen, die industrielle Basis der Stadt radikal umzubauen, und dies vor dem Hintergrund der Zonenrandlage - die zwar steuerliche Vorteile dafür bot, die nationale Randlage, besonders Richtung Westen, aber nicht aus der Welt schaffen konnte. Wirtschaftlich hat es die Stadt in den folgenden Jahren nie leicht gehabt. Insofern sollte die Altstadtanierung auch eines von mehreren Instrumenten sein, die wirtschaftliche Basis zu verbreitern, Stichwort: Städtetourismus, Bootstourismus, Einkaufen im Fachwerkflair.



Tauersche Mühle



Holzhandlung Tanzwerderstraße

## IV Sanierungskonzept Altstadt 1969/71 und seine Modifizierung

### Innovative Grundzüge des Sanierungskonzeptes

Das Sanierungskonzept löst sich in bezug auf die damals noch üblichen Denkmuster von diesen in folgenden Strukturbereichen:

- Kleinteilige/hausweise Erneuerung statt Flächenabriss
- Sanierung als Prozess statt finaler Umbau in kurzer Zeit
- Weitgehender Erhalt des Stadtgrundrisses statt Erweiterung von Straßenräumen, z.B. für Anlieferverkehr

Hierzu einige Zitate aus den Schlussempfehlungen von 1971:

„Wie vom Gutachter mehrfach hervorgehoben, ist es weder denkbar noch wünschenswert, dass die Sanierung der Altstadt kurzfristig innerhalb weniger Jahre durchgeführt wird. Dies ergibt sich insbesondere aus

- dem hohen finanziellen Aufwand, der für Erneuerungsmaßnahmen erforderlich ist, und
- den Erfordernissen einer behutsamen Erneuerung unter Berücksichtigung gewachsener Strukturen.

Eine Sanierung, verstanden als langfristiger und kontinuierlicher Prozess, erfordert nicht nur eine Fortschreibung der sich innerhalb dieses Prozesses verändernden Strukturdaten, sondern auch eine ständige Überprüfung und eventuelle Veränderung der gesetzten Ziele. Die vorgetragenen Konzeptvorschläge stellen in diesem Sinne Orientierungshilfen für räumlich und zeitlich überschaubare Einzelmaßnahmen dar, mit deren Durchführung der Erneuerungsprozess in Gang gesetzt wird.

Das Endergebnis der Sanierung ist nicht eine Innenstadt, die nun für Generationen in Form und Inhalt Bestand hat; vielmehr ist mit verfügbaren Einsichten und Mitteln eine Anpassung an die Erfordernisse der Gegenwart

und der näheren Zukunft vollzogen worden, die der Altstadt die verlorengegangene Fähigkeit zu ständiger Selbsterneuerung zurückgeben soll.

Das prozessmäßige Vorgehen bei der Altstadtsanierung setzt zweierlei voraus:

- die Bestimmung kleinräumiger Sanierungsabschnitte und deren möglicher Reihenfolge ... und weiter: Unabhängig von den einzelnen flächenbezogenen Realisierungsabschnitten können bereichsweise die notwendigen allgemeinen Verbesserungsmaßnahmen in Angriff genommen werden wie:

- gebäudeweise Modernisierung der zuerhaltenden Altbausubstanz,
- Einbau der erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen,
- Modernisierung und Ausbau des bestehenden Geschäftsbereiches,
- Neugestaltung weiter Bereiche der Wallanlagen und der Fuldauferbereiche“

Das Mündener Konzept war (1971) eines der ersten - wenn nicht das erste - Konzept in Niedersachsen, was für den später allgemein nachweisbaren Trend „Sanierung in kleinen Schritten“ steht. Damals bedeutete diese Festlegung jedoch, nicht als Bundesmodellvorhaben aufgenommen werden zu können, dies wäre nach den damaligen Kriterien nur mit größerem Abrissvolumen und ebenfalls großem Sanierungsgebiet möglich gewesen. Die Stadt hat - anders als z.B. Stade - auf einen speziellen „Antragsabrissplan“ verzichtet. Im Sanierungskonzept lässt sich der Paradigmenwechsel gut nachvollziehen, wenn man das Kapitel der Gebäudeanalyse mit dem Kapitel „Maßnahmen“ vergleicht.

### Generelle Zielsetzungen und ihre langfristige Aufrechterhaltung

Im Kapitel 5 des Sanierungskonzeptes wurden die generellen Ziele für die Funktion der Altstadt im Mündener Gesamtgefüge formuliert. Hier die wesentlichen Auszüge:

„Aus dem... Rahmen wird deutlich, dass die vorrangige Aufgabe der Innenstadt in der Vorhaltung eines umfassenden Angebotes an Waren und Diensten - einschließlich der Dienstleistungen im kulturellen und sozialen Bereich in der Verwaltung - aller Art zu sehen ist. Erneuerungsmaßnahmen haben demnach auf die Stärkung dieser Funktionen zu zielen. Das bedeutet:

- Modernisierung und Ausbau des Einkaufs- und -dienstleistungsbereiches,
- Schaffung verkehrsfreier Einkaufszonen,
- Verbesserung der Erreichbarkeit dieser Zonen durch öffentliche Verkehrsmittel und Individualverkehr,
- Schaffung eines Angebotes gut erreichbarer Pkw-Stellplätze.

Die Innenstadt ist aber nicht nur Einkaufszentrum,... sondern sie ist darüber hinaus belebter Mittelpunkt und Spiegel gesellschaftlicher Kommunikation sowie traditioneller Siedlungskern mit gewachsenen baulichen und sozialen Strukturen. .... Hieraus ergibt sich die Forderung, die Grundgegebenheiten der Innenstadt nicht zu zerstören, sondern der Zukunft durch Weiterentwicklung nutzbar zu machen, d.h.

- dass Sanierungsmaßnahmen nicht auf Totalerneuerung, sondern auf einen kontinuierlichen Prozess der Umwandlung und Verbesserung hinzuzielen haben,
- dass charakteristische Bau- und Nutzungsstrukturen nach Möglichkeit erhalten und gepflegt werden...

- dass nicht nur die zentralen Funktionen, sondern auch die Funktion des Wohnens in der Innenstadt zu erhalten und zu stärken ist.

Aus dem letztgenannten Punkt ergeben sich noch zwei weitere Forderungen, nämlich

- ganz allgemein die Schaffung gesunder und sicherer Wohnverhältnisse, d.h. Ersatz über alterter Bausubstanz bzw.. Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schaffung störungsfreier Wohnbereiche,
- Vorhaltung der erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen in angemessener Lage und Größenordnung (z.B. Kinderspielplätze, Pkw- Stellplätze usw.).

Die beiden genannten Gesichtspunkte „Modernisierung und Ausbau des zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereiches“ und „Erhaltung gewachsener Strukturen“ können unter Umständen zu Widersprüchen führen. .... Es muss darauf ankommen, die Expansion zentrumsgebundener Einrichtungen zu ermöglichen, was zunächst eine Auswahl nach Kriterien der Zentralität und Standortabhängigkeit voraussetzt. Das bedeutet

- für den gewerblichen Sektor: Vorrang des Einzelhandels und artverwandter Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Verlagerung von Betrieben, deren optimaler Standort nicht das Zentrum ist,
- für öffentliche Einrichtungen: Beschränkung allgemeiner Wohnfolgeeinrichtungen auf den Bedarf der Innenstadtbewohner, Auswahl zentraler Dienststellen nach Kontaktbedürfnis und Publikumsverkehr,
- Die Durchdringung verschiedener Nutzungsarten darf nicht zur gegenseitigen Beeinträchtigung führen.

Als dienende und lebenswichtige Funktion der Innenstadt kommt schließlich dem Verkehr eine wichtige Rolle zu.

Abgesehen vom Vorrang der Fußgänger in gewissen Zonen, kann es nicht Ziel der Neuordnung sein, einer bestimmten Verkehrsart, etwa dem Individualverkehr, eine Priorität einzuräumen. Es gilt vielmehr ein funktionsfähiges System zu entwickeln, bei dem die Belange der verschiedenen Verkehrsarten mit den Gebäude- und Nutzungsstrukturen optimal abgestimmt sind.“

An diesen Zielsetzungen hat sich bis heute im Grundsatz nichts geändert. So wurden im Laufe der Jahre alle jene Betriebe nach außen verlagert - wenn sie nicht schon aufgegeben waren -, die eine Zentralität nicht benötigten. Andererseits wurde durch konsequentes Anwenden der entsprechenden Rechtsmittel der BauNVO (§§ 9, 11) verhindert, dass außerhalb der Altstadt auf der „grünen Wiese“ größere Einkaufsmärkte entstanden. Versuche, in der Altstadt ein regional wirkendes Kaufhaus im Bereich „Am Plan“ anzusiedeln (Karstadt), ist in den Jahren 1974-76 gescheitert. Wesentliche Gründe waren:

- zu geringe Bereitschaft des Bauherrn zur architektonischen Einfügung
- Dissens über verkehrliche Erschließung nach Aufgabe der Walltrasse

Andere Betriebsansiedlungen mit größeren Flächen, als sie in der alten Parzellenstruktur denkbar sind, waren zunächst erfolgreicher: Rosenhof mit Supermarkt und Kaufhaus am Ende der Langestraße gegenüber Natermann sowie ein Supermarkt gegenüber am Kirchplatz. Über lange Jahre haben diese Schwerpunkte für den täglichen Bedarf ihre räumliche Monopolstellung nutzen können - trotz nicht ganz idealer Nähe zu den Parkplätzen. Erst in den letzten zwei Jahren ist dieses System zerbrochen durch Wegzug (Aldi/Rosenhof) und peripherer Neuansiedlungen. Das inzwischen gebaute Nebenzentrum oberhalb der Altstadt am Berliner Ring war wegen der anhaltenden Entwicklung der Wohnbebauung (im wesentlichen Eigenhei-

me) außerhalb des fußläufigen Bereichs um die Altstadt offenkundig nicht zu vermeiden und stellt für eine große Zahl von Einwohnern eine wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicher, anders stellt sich eine ähnliche Neuansiedlung in Gimte dar. Diese jüngste Entwicklung stellt das Sanierungsziel, der Altstadt die zentrale Rolle in der allgemeinen Daseinsvorsorge zuzuordnen, zwar nicht grundsätzlich in Frage, zeigt aber doch, wie wenig bundesweite Konzentrationsentwicklungen und Monopolbildungen im Einzelhandel mit örtlichen Mitteln abgewendet werden können. Die Stadt hat in einer intensiven Kooperationsphase mit den betroffenen Verbänden Ende 2002 ein Vernetzungskonzept für alle Innenstadtaktivitäten entwickelt, mit dem sie sich beim Landeswettbewerb „Ab in die Mitte - Die Cityoffensive Niedersachsen“ beworben hat.

Das 1971 formulierte Ziel „Stärkung des Wohnen“ war damals insofern kühn, als die Innenstadt fast ausschließlich von sozial schwachen Haushalten bewohnt wurde - dies galt im übrigen auch für viele meist ältere dort wohnende Hausbesitzer. Ziel war es zu versuchen, wenigstens einen Teil der bürgerlichen Kreise in die Innenstadt „zurückzuziehen“, auch gegen die gelegentlich geäußerte Meinung, man wolle keine Yuppisierung“ - eine nie wirklich existierende Gefahr. Sinn dieses Ziels war es auch, mehr unmittelbare Verantwortlichkeit aktiver Bürger vor Ort zu etablieren. Dieses Ziel ist nur partiell erreicht worden. Einzelne Fälle wie Bürgermeister im Ruhestand, Zeitungsredakteurin, Mitbesitzer des Kaufhauses, u.a.m. waren wichtig, haben jedoch zu wenig Nachfolger gefunden. Gegen den allgemeinen Trend, in einer Kleinstadt im Grünen wohnen zu wollen, ist schwer anzukommen, auch mit Wohnungen, die am Fuldaufer mit bester Aussicht, Komfort und vorhandenen Stellplätzen in einer Tiefgarage alle positiven Attribute einer zentralen Wohnlage aufweisen.

Dagegen ist das Ziel, sowohl die kulturellen, die jugendorientierten und die sozialen Einrichtungen für die Gesamtstadt in der Altstadt anzusiedeln und damit die Zentralität und mit dieser die Identität weiter Kreise der Bürger mit der Altstadt zu stärken, voll erreicht worden. Mit den Projekten im Sanierungsgebiet I

- Geschwister-Scholl-Haus (offene und Vereinsjugendarbeit, Jugendhotel, Veranstaltungssaal, Werkstätten, Balletträume u.a.m.),
- Haus der sozialen Dienste (Sozialstation, Beratung für Kranke und Sterbebegleitung),
- Awo-Haus Hinter der Stadtmauer (Frauenhaus, Jugendwohnungen, soziale Beratung),
- Altenbegegnungsstätte Tanzwerderstraße,
- Herzogin-Elisabeth-Stift (Alten- und Pflegeheim, betreute Wohnungen) und den unmittelbar am Sanierungsgebiet liegenden Einrichtungen
- Ev.-ref. Kirche Burgstraße und Haus der türkischen Gemeinde (Sydekummoschee)
- Schloss (Rittersaal, Lepantosaal, Bücherei, Stadtarchiv, Museum)

Dazu konnten im unmittelbaren Anschluss eine Konzentration gesellschaftlicher Einrichtungen geschaffen werden, die bis heute voller Leben sind und vielfaches ehrenamtliches Handeln initiieren. Gerade Letzteres ist ein Verhaltensmuster, welches tief in der alten Stadtgesellschaft begründet ist und damit sozialgeschichtliche Kontinuität schafft.

Zuletzt kann noch festgestellt werden, dass neben dem stark angestiegenen Tagestourismus die Hotellerie und Gastronomie in der Altstadt nach jahrelangen Stagnationen in den letzten 10 Jahren einen Qualitäts- und Modernisierungsschub erfahren hat: drei Hotels in gut modernisierter Altbausubstanz und direktem Anschluss an das

Sanierungsgebiet mit hohen Auslastungszahlen stehen hier im Vordergrund.

Wasser- und Radwandersport sind extrem angestiegen und profitieren von der Erhaltung der Wasserkanten zur Altstadt

Im Kapitel 6 des Sanierungskonzeptes sind auf S. 44 zur Nutzungsstruktur ausführliche Vorstellungen entwickelt worden, die zwar nicht im Detail aber im Prinzip in vielen Bereichen verfolgt wurden. Die damals ausdifferenzierte Aufstellung mutet aus heutiger Sicht etwas naiv euphorisch an, hat aber in der Realisierungsphase die wichtige Rolle einer „Richtschnur“ zum ständigen Ansporn der Umsetzung gespielt und auch Alternativen nach dem Prinzip, „wenn es hier nicht geht, dann könnten wir es doch dort machen...“ herausgefordert.

#### **Zeitbedingte Konzeptelemente und ihre Modifizierung**

#### **Rückwärtige Anlieferung**

Die Abkehr des Konzeptes von der damals üblichen Flächensanierung und großräumig angelegten rückwärtigen Ladezonen parallel zu Fußgängerzonen hat 1971 noch nicht dazu geführt, die heute übliche, zeitlich gesteuerte Belieferung von der Fußgängerzone aus vorzuschlagen. Es wurde dagegen ein System der Hofentkernung mit dort neu angelegten Gemeinschaftsladezonen vorgesehen. Dies hätte zwar die Kleinparzellierung entlang den Straßenzügen erhalten und damit auch alle historischen Gebäude, die Höfe aber radikal umstrukturiert. Nur in einem Fall ist dies im Zuge des einzigen Gebäudeabrisses an der Langen Straße in Ansätzen realisiert worden (Rosenhof). Bereits wenige Jahre nach Aufstellung des Sanierungskonzeptes wurde dieser Planungsansatz aufgegeben. Lediglich im Unterabschnitt des Sanierungsgebiets (Burgstraße) gibt es im Zusammenhang mit dem Neubau des

Altenheimes noch eine Anlieferung über unbebaute Hofflächen. Diese Änderung im Belieferungssystem ist ein Teil einer bundesweiten Umstellung der Anliefermodalitäten in fast allen historischen Städten.

#### **Moderne Architektur versus historisierendes Bauen**

Alle zeichnerischen Darstellungen des Sanierungskonzeptes zeigen zwar kleinteilige Gebäudedimensionen - für die damalige Zeit nicht unbedingt üblich, wenn man z.B. die ehemals viel diskutierten Pläne für Norden oder Osnabrück vergleicht -, dennoch in einer bewusst zeitgebundenen Architektursprache formuliert:

- größere Flachdachanteile,
- Betonskelettbauweise u.a.m.,

eine aus heutiger Sicht doch etwas grob wirkende Ausformung, allerdings mit angedeutetem hohen Wohnwert (geschützte Dachterrassen, Blick ins Grüne etc.)

Die spätere Praxis stellt eine positive Fortentwicklung dieses Denkansatzes dar: im Laufe der Jahre ist die Qualität der Gebäudesanierung immer historisch korrekter geworden und die Neubauten sind im allgemeinen modern entwickelt aber deutlich feingliedriger im Detail ausgeführt worden. So hat die Wohnbebauung am Fuldaufer zwischen Tanzwerderstraße und Stumpfeturmstraße sogar den Walter-Hesselbach-Preis 1985 erhalten. Interessanterweise waren es eher ältere, am Baugeschehen interessierte Bürger, die für moderne Kleinlösungen plädierten, so z.B. im Falle des Sparkassenumbaus am Kirchplatz und später dann im Rahmen der Neugestaltung der Stadtplätze.

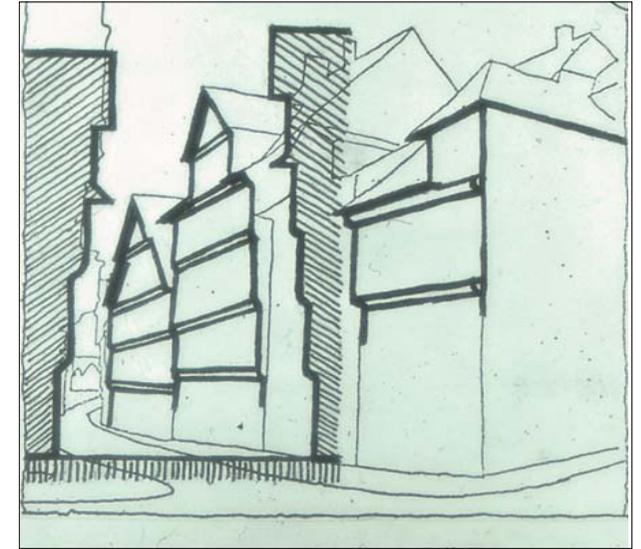
Lediglich ein historisierender Neubau (Selbstbauprojekt) ist in einer kleinen Baulücke durch einen Fachwerkenthusiasten entstanden. Leider sind die architektonischen Impulse weitgehend von außen in die Stadt getragen worden, eine eigene, örtlich geprägte Architekturszene von Rang hat sich (bis jetzt) nicht herausgebildet.



Skizze Kasseler Schlagd, Vorher (PPL)



Skizze Architektur, Vorher (PPL)



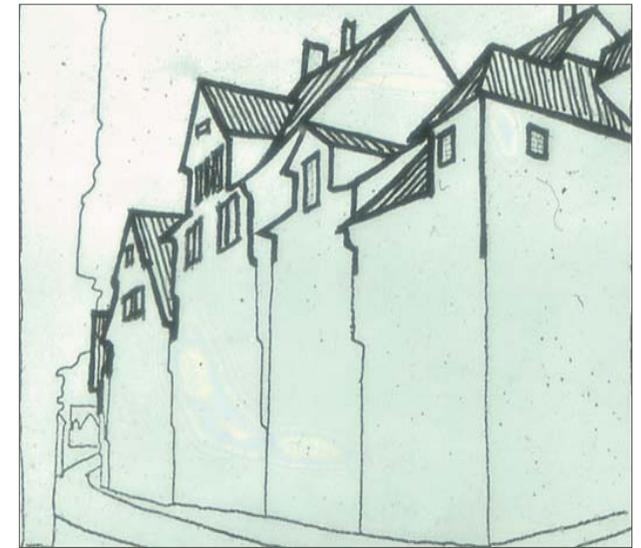
Gestaltanalyse zur Fachwerktypologie (PPL)



Skizze Kasseler Schlagd, Nachher (PPL)



Skizze Architektur, Nachher (PPL)



Gestaltanalyse zur Fachwerktypologie (PPL)



Neue Architektur in alter Umgebung, Sparkasse Münden  
Hoferweiterung 1987 (liegt außerhalb des Sanierungsgebiets I) (PPL)



Sparkasse Kirchplatz, Rückbau historische Fassade, mit modernen Materialien und Details (liegt außerhalb des Sanierungsgebiets I) (PPL)

### Veränderung des Verkehrskonzeptes

Wie in Kapitel 3 bereits geschildert, hat das Verkehrskonzept radikale Veränderungen durchgemacht, dies hatte neben „zeitgeistigen“ Wandlungen auch konkrete Gründe in der Aufgabe der Flusskanalisierungsprojekte zwischen 1970 und 1975. Bereits im Sanierungskonzept sind 4 Varianten aufgezeigt, die aber alle die damals übliche tangentiale Bedienung der Innenstadt zum Inhalt hatten. Plädiert wurde für eine in jeder Richtung einspurige Altstadttangente sowie eine gleichartige entlang der Bahntrasse. Die Altstadttangente war hinter „der Blume“ mit der z.T. auf der Achse der aufzulassenden Bahntrasse zur Weserumschlagstelle verlegte B 80 verknüpft. Damit konnte die Kleinschiffahrt auf der Werra aufrecht erhalten werden (lichte Durchfahrtshöhe unter Brücken) und vor der Blume entlang der historischen Bebauung wäre eine Fußgängerpromenade nach Süden möglich geworden. Mit der tangentialen Erschließung wären zwar erhebliche

Eingriffe in die Wallanlagen erfolgt, auf der anderen Seite aber eine optimale Erschließung für Kfz-abhängige Handelseinrichtungen für den täglichen Bedarf möglich geworden - diesem Sektor des Einzelhandels, der zur Zeit aus der Innenstadt abwandert und damit die Zentrumsfunktion schwächt. Diese Lösung ist in den Jahren 1974/75 in einer intensiven öffentlichen Diskussion zugunsten der heutigen Situation - bahnparallele Entlastungsstraße und stichförmige Erschließung der Altstadt - aufgegeben worden mit der Folge einer stärkeren Belastung von Teilen des Bahnhofsviertels. Diese damals ganz wesentlich im (nachwuchs- und außer-) parlamentarischen Raum entwickelte Variante drückt auch eine wachsende Empfindlichkeit in Sachen Umwelt und Stadtgrundrisserhaltung aus, ebenso wie eine Hoffnung auf die steigende Attraktivität des historischen Stadtbildes auf das Einkaufsverhalten. „Einkaufen im Fachwerkmilieu“ ist damals als Werbemittel geprägt worden.

### Verzicht auf öffentliche Großinvestitionen

Großspielplätze statt Stadthalle könnte ein weiterer Zielwechsel genannt werden. Eingeschränkte Haushaltsmittel und das Wissen um öffentliche Verschuldung anderer Städte in Sachen Stadthallenbau haben parallel zur Verkehrsdiskussion zu einer Rücknahme der Absicht, ein großes Veranstaltungszentrum am Wall anstelle der damals schon abgebrochenen Forstlichen Fakultät zu bauen, geführt. Als positives Element in Sachen Wohnwert für Familien mit Kindern in der Innenstadt wurde der zentrale Spielplatz an dieser Stelle errichtet, der gleichzeitig eine Entlastung der Wallanlagen für „raues“ Kinderspiel bringen sollten - und gebracht hat. Ganz aufgegeben wurde der Gedanke eines öffentlichen Veranstaltungsortes nicht und so mutierte die Stadthallenplanung zur Bürgerhausidee, was für die Entwicklung des Sanierungsgebietes am Wall eine längere Kette von Planvarianten nach sich zog.

## V Besonderheiten des Mündener Verfahrens

Der bereits im Konzept angelegte Gedanke, Sanierung als einen langfristigen, in viele Einzelvorhaben zerlegbaren und trotzdem klare Leitgedanken verfolgenden Prozess anzusehen, hat vier Grundsatzentscheidungen zur Folge gehabt, die - gemessen an der damals üblichen Praxis - eine Besonderheit darstellten:

### Verzicht auf externe Sanierungsträger:

Sowohl die Art der Vorverhandlungen mit der Neuen Heimat Städtebau als auch die Gewissheit, dass man "kein großes Rad" würde drehen können und die ohnehin notwendige Einarbeitung aller potentiellen Bearbeiter in eine ganz neue Materie hat die Stadt bewogen, die Sanierung in eigener Trägerschaft durchzuführen. Zwei Hauptaufgaben standen dafür an:

Erstens: Finanzierung, Kostenschätzung, Kostenkontrolle u.a.m., alles Dinge, die im städtischen Hochbauwesen eingeübt waren.

Zweitens: Verhandlung mit Hausbesitzern, Pächtern und Mietern und auch die Anwendung der vorläufigen Festlegungen des Sozialplanes. Hier war Projektnähe und Nähe zu den Betroffenen vorrangig. Mit der richtigen Person konnte dies auch von der städtischen Verwaltung geleistet werden, so der Gedanke der Verwaltungsspitze. Mit dieser Entscheidung sollte letztlich der finanzielle Verwaltungsaufwand besser kontrolliert und letztendlich begrenzt werden.

### Erste weibliche Sanierungsbeauftragte in der alten Bundesrepublik:

Mit Frau Kulle wurde wohl die erste weibliche Sanierungsbeauftragte gefunden. Diese Wahl war ein Schlüssel für einen weitgehend konfliktarmen Verlauf der Einzelvorhaben in den bewohnten Gebäudesubstanzen. Es wurde gezielt vor Ort gearbeitet, d.h. die „Verwaltung“ empfing nicht die Betroffenen im Amt, sondern ging „in persona“ zu den Betroffenen, damals ein noch wenig praktiziertes Verhalten. Allerdings gab es auch eine ganz kurze Informationsschiene von der Sanierungsbeauftragten zur Verwaltungsspitze.

### Bürgernähe bei der Planumsetzung

Die Einstellung - von der Hoheitsverwaltung zur aktiv auf den Bürger zugehenden Verwaltung - drückt sich in einer - für die 70er Jahre nicht immer üblichen - Öffentlichkeitsarbeit aus: Hier eine Zusammenstellung aus den 70er Jahren:

- August 1969: Bildung des Sanierungsausschusses (Ratsherren), Baukolloquiums und des Aktionsausschusses „Mündener Bürger“ (Vertreter Mündener Vereinigungen und Verbände sowie Architekten)
- Juli/August 1969: Information der Betroffenen durch persönliche Anschreiben und Berichterstattung in der Presse über örtliche Begehungen im Rahmen der Bestandsaufnahme.
- 12. 08.1969: 1. Bürgerversammlung mit Vortrag Dipl.Ing. Schneider von der Gewos.
- 18.- 30.08. 1969: Begehung der Einzelgebäude in der Altstadt zur Bestandsaufnahme.

19. Nov.  
1970:

2. Bürgerversammlung zur Vorstellung und Erläuterung des Zwischenberichts der Gewos.

8. Juni 1972:

3. Bürgerversammlung mit Vorlage des Schlussgutachtens mit Strukturkonzepten durch die Gewos.

Die Beteiligung der Betroffenen und der Öffentlichkeit erfolgte überwiegend durch Informationen und Diskussionen in diesen Versammlungen. Nach Aussagen der Stadt lag das Hauptinteresse der -Betroffenen darin, zu erfahren, welche Maßnahmen für das eigene Gebäude vorgesehen seien; ein generelles Interesse an der beabsichtigten Sanierung wurde hingegen nicht sehr häufig bekundet.

13.-  
16.04.1973:

Fragebogenaktion zur Ermittlung der Einstellung, Wünsche und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.

Januar 1975:

Veranstaltung in der Rathauhalle anlässlich des Europäischen Denkmalschutzjahres; Thema „Der Bürger hat das Wort“ - alle Betroffenen wurden persönlich eingeladen.

16.01.1975:

NDR III „Altes Fachwerk wieder jung“ in allen Programmen der Sendeanstalten der BRD.

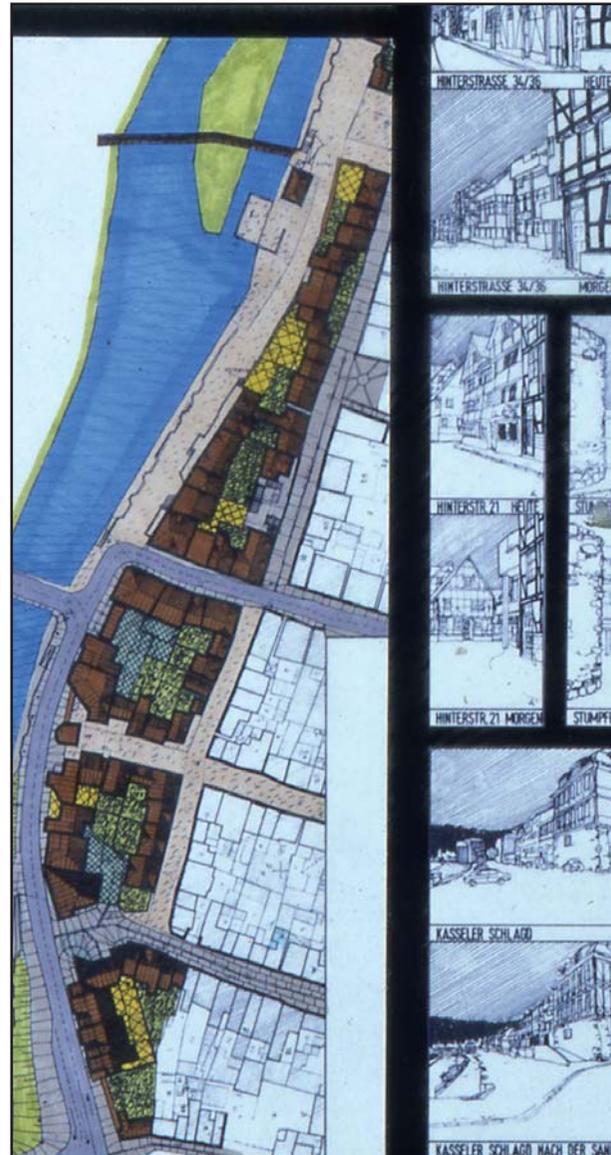
Sept. 1975:

„Tag der offenen Tür“ vom 8.-12.Sept. 1975 in modernisierten Gebäuden Hinterstraße 18 und Burckhardthaus - persönliche Einladung der Betroffenen mit der Möglichkeit zur Erörterung von Problemen.

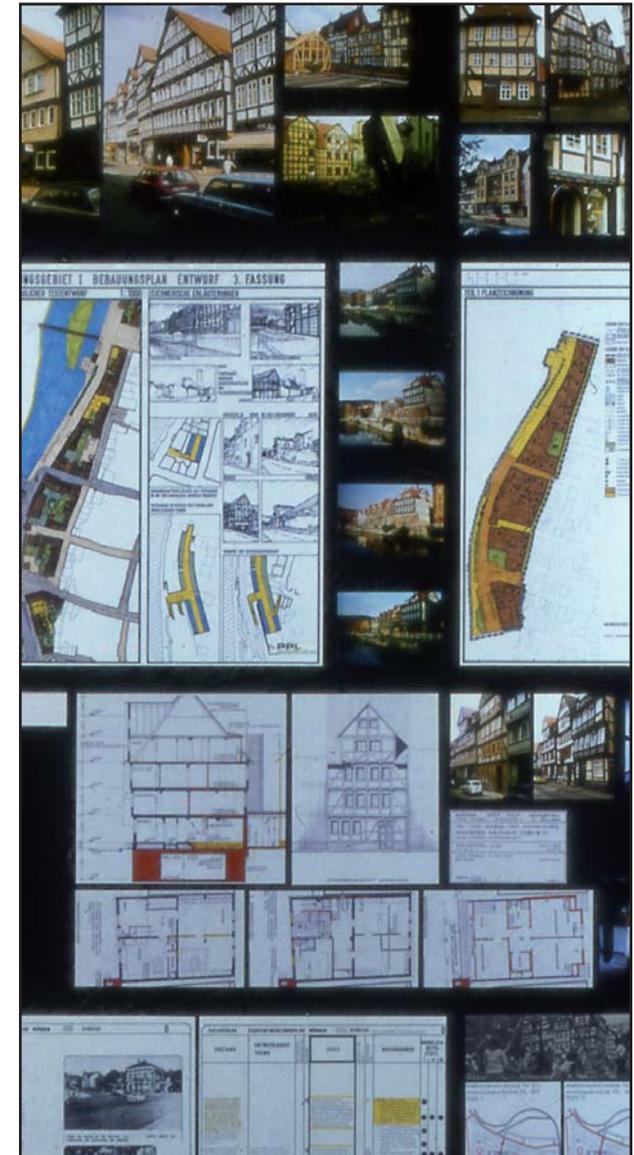
- 13. 11. 1975: Life-Fernseh-Sendung; Thema: „Kultur-  
schutz und Denkmalpflege“ - eingela-  
den waren Interessenvertreter und Be-  
troffene.
- 16. 06. 1976: Eröffnung der Ausstellung „Stadtsanie-  
rung - Aufgabe für uns alle!!“
- 29. 12. 1976: „Tag der offenen Tür“ - Kasseler  
Schlagd 3.
- 17. 01. 1977: „Tag der offenen Tür“ - Hinterstraße 34-  
36. Von den Besichtigungsmöglichkei-  
ten machten viele Betroffene und Bür-  
ger Gebrauch. Eine Befragung ergab,  
dass die Mehrzahl der Besucher die  
durchgeführte Modernisierung als „Ge-  
lungen“ bezeichnete.
- 24. 02. 1977: Veranstaltung des Kulturringes i.V.m.  
der Stadt: „Der Bürger hat das Wort“ -  
Verkehrsplanung und Sanierung.
- 18.-24.05.  
1977: Jugendseminar für Landesforschung,  
Raumplanung und Umweltschutz - The-  
ma: „Altstadtsanierung Münden“.

Außerdem viele Besuche verschiedener Gruppen. Die Stadt informiert laufend in der Tagespresse über die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen. Einzelprobleme werden gezielt mit den Betroffenen durch persönliche Erörterungen gelöst.

Diese Aktivitäten haben sich bis heute fortgesetzt. Sie wurden begleitet und dokumentiert durch Beteiligung an allen auf Landes- und Bundesebene ausgelobten Wettbewerben mit vielen herausragenden Erfolgen (s. hierzu Chronik). Dieses Lob von außen war wichtige Stütze für den Aufbau eines neuen Bürgerstolzes auf das historische Erbe, das zu Beginn der Sanierung nur bei wenigen Laien und Fachexperten vorhanden war.



Wettbewerbtafel zum Bundeswettbewerb Denkmalschutz & Stadtgestalt (PPL)

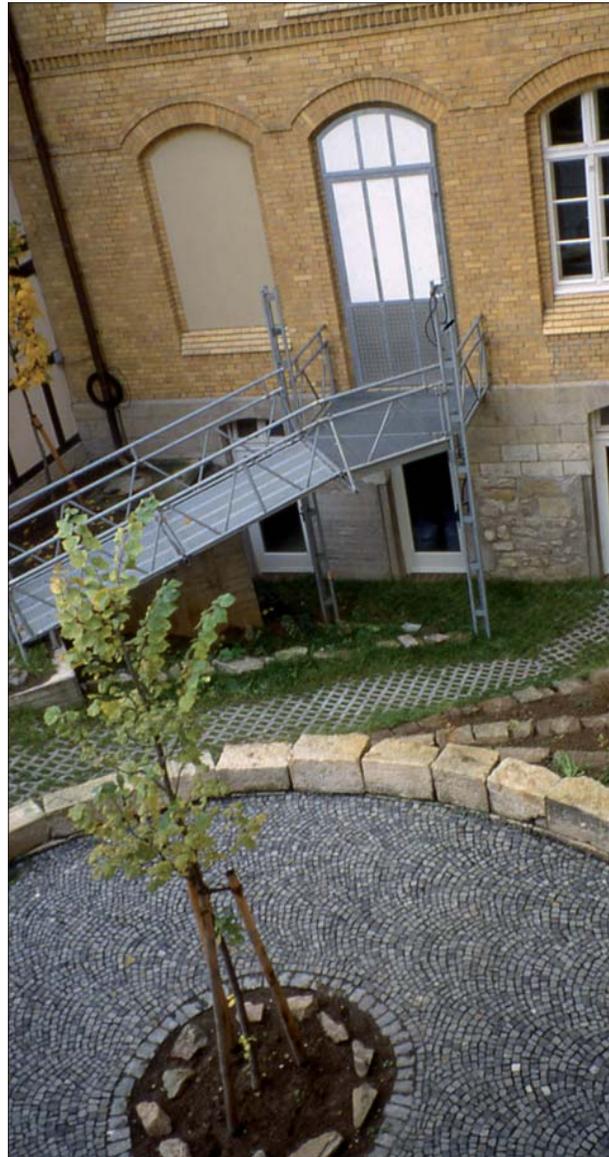


Wettbewerbtafel zum Bundeswettbewerb Denkmalschutz & Stadtgestalt (PPL)

All diese Bemühungen trugen auch dazu bei, dass 1988 und nochmals 1999 komplexe Planungsvorhaben (Geschwister-Scholl-Haus und Stadtplätze/Wasserspuren) als Bürgerbeteiligungsprozesse erfolgreich durchgeführt werden konnten, letzteres hat als externes Expo-Projekt national eine gute Resonanz erzeugt.

### **Langzeitiger Verzicht auf B-Plan-Beschluss**

In Münden sind bis kurz vor Abschluss des Sanierungsverfahrens keine B-Pläne beschlossen worden. Dagegen sind alle Zwischenstufen - i.d.R. städtebauliche Entwürfe mit einer groben Fassung nach BauNVO und PlanZVO - vom Rat als jeweils neue Planabsicht legitimiert worden. Baugenehmigungen wurden nach § 34 erteilt. Auf Enteignungsverfahren war man wegen der vorgenannten Beteiligungsmethoden und dem geringen Immobilien- und Grundstückswert nicht angewiesen, so dass der fehlende B-Plan als rechtliche Voraussetzung entbehrlich war. Die gemeindeaufsichtliche Duldung dieses Verfahrens war ein wichtiger Schlüssel zum Erfolg der Sanierung, denn vor allem das Teilgebiet am Wall war einem 8-fachen Investitionsabsichtswandel unterworfen. Hätte man jeweils den B-Plan zu Ende gebracht, wäre der planerische und damit finanzielle Aufwand unnötig hoch gewesen, so blieb es jeweils nur bei den Honoraren für (Teil-)Vorentwürfe. Erst mit dem Bau des Seniorenzentrums ist ein Teil-B-Plan am Wall entstanden und beschlossen worden, da die Dimensionen der Maßnahme nach § 34 in vieler Hinsicht nicht mehr genehmigungsfähig war.



Partizipationsergebnisse des Geschwister-Scholl-Hauses  
Außenraum (PPL)



Partizipationsergebnisse des Geschwister-Scholl-Hauses  
Innengestaltung (Jugendliche)

## VI Die unterschiedliche Konzeptentwicklung im Ost- und Westteil des Sanierungsgebietes

### Förmliche Festsetzung und ihre Fort-entwicklung

1973 wurden zunächst zwei Sanierungsgebiete förmlich festgesetzt:

Gebiet I: „Wasserfront an der Fulda“

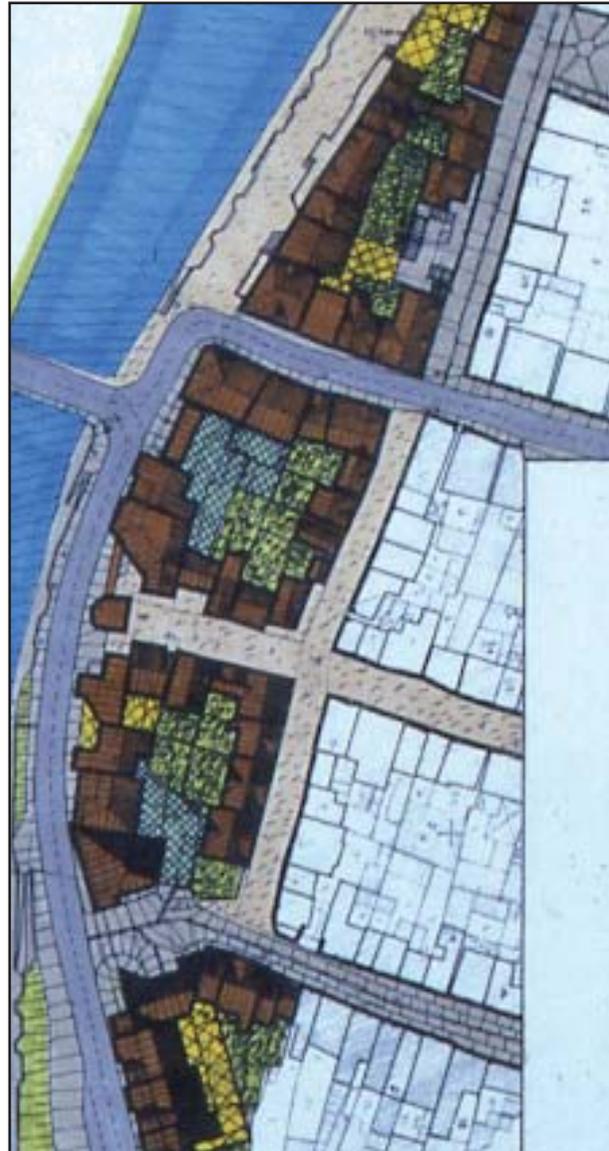
Gebiet II: „Quartier am Plan“

Die Bezeichnung und Trennung blieb bis 1982 erhalten. Das Gebiet I wurde 1976 um ein kleines Gebiet (Haus Nr. 11 und 12) an der Siebenturmstraße erweitert, um den Bau der Tiefgarage 1977 zu ermöglichen. Im Zusammenhang mit der Vereinigung beider Gebiete zum Sanierungsgebiet Altstadt I wurde das Teilgebiet „Am Plan“ in Richtung Burgstraße ab Judenstraße (Süden), Bahnhofstraße und Schloss (Norden) erweitert. Hier ging es vor allem auch um die inzwischen erfolgte Vereinbarung von Stadt und Land über die Ausdehnung der Nutzung des Schlosses durch Kultureinrichtungen der Stadt und die dann notwendigen Sanierungsarbeiten.

### Plangeschichte „Wasserfront am Fuldaufer“

Zu diesem Gebiet existieren drei Fassungen von Bebauungsplanentwürfen 1974, 1975 und 1977/78.

Während 1975 wesentliche Teile des Bereichs zwischen Hinterstraße (heute Hinter der Stadtmauer) und Kasseler Schlagd bis auf die Häuser an der Tanzwerderstraße im Zusammenhang mit der leerstehenden Brauerei abgerissen werden sollten, sind wenig später (1975) die Weichen für den heutigen Zustand gestellt worden. Die Idee, dort ein Altenzentrum neu zu bauen, wurde aufgegeben und ersetzt durch z.T. aufwendige Sanierungen des teilweise gewerblichen Bestandes für attraktives Wohnen am Flusufer. So ist zwar der überdimensionierte Tauersche Mühlenbau aus dem 19. Jahrhundert komplett abgerissen worden, von der Brauerei konnten aber Teile wie Eisturm erhalten werden und trotzdem die Belichtungsverhältnisse der historisch wertvollen Randbebauung deutlich verbes-



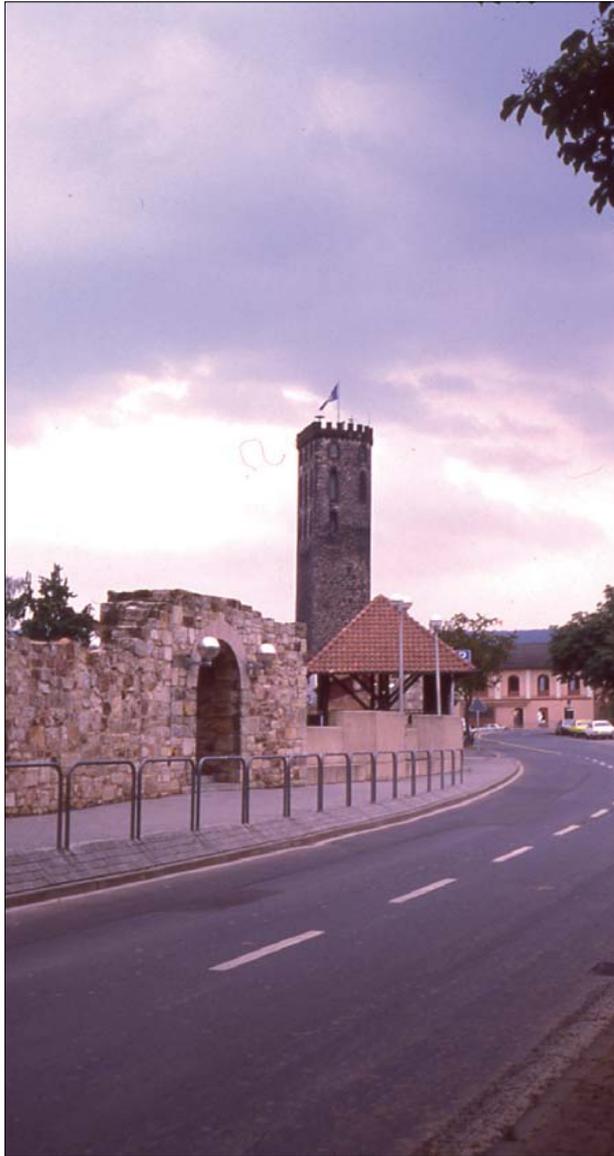
Bebauungsplanentwurf 1977 / 78 (PPL)



Natermannplatz über Tiefgarage mit Spielfläche

sert und Stellplätze in zwei kleinen Tiefgaragen angelegt werden (Baujahr 1977).

Nachdem bereits 1970 die Wentzlersche Lederfabrik abgebrochen wurde und der direkte Weg von der Fuldabrückenstraße zum Tanzwerder als Stadtrandstraße ausgebaut wurde, gab es erste Überlegungen für den Bau einer kleinen Tiefgarage und deren Überbauung ab 1975. Eine Realisierung ergab sich erst 1977 in Kombination mit dem ersten Zukunftsinvestitionsprogramm der damaligen Bundesregierung Schmidt/Genscher (zur Ankurbelung der lahrenden Konjunktur). In Verbindung zur zuvor erwähnten Erweiterung des Teilgebietes I ist diese Garage mit Spielplatz und Vorhaltefläche für eine Wohn- oder Hotelbebauung 1978 fertiggestellt worden.



Natermannplatz über Tiefgarage (PPL)



Mühlenbrücke, alt



Fuldaufer, Holzhandlung Tanzwerder



Mühlenbrücke, neu



Fuldaufer, Holzhandlung Tanzwerder



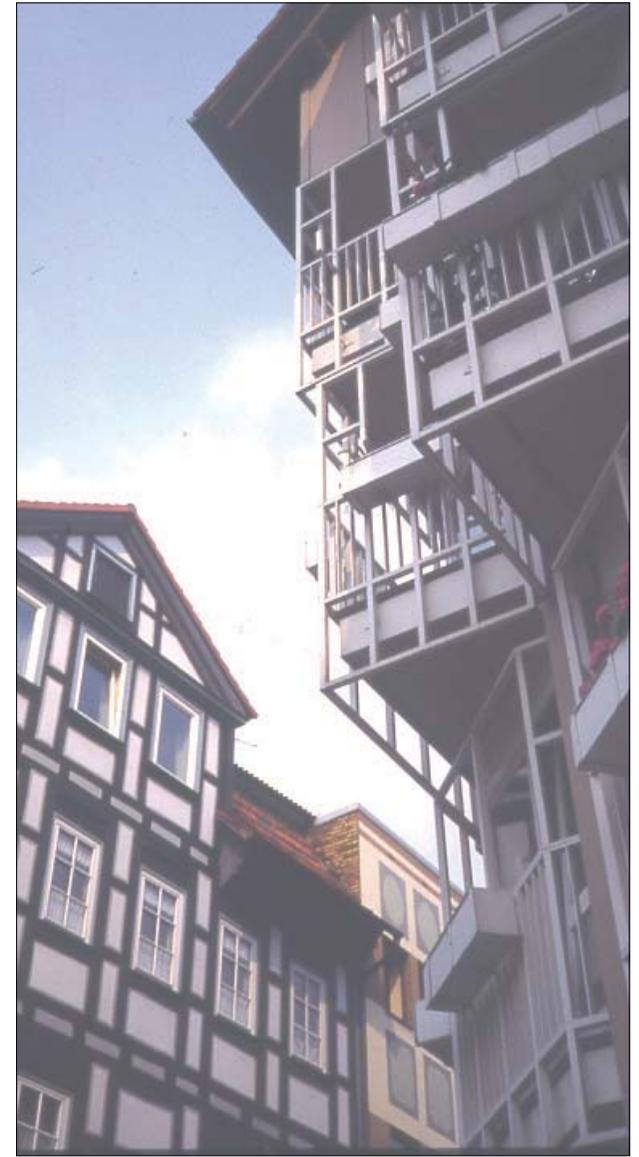
Neubauung am Fuldaufer (ehemals Holzhandlung) (PPL)



Neubauung am Fuldaufer



Neubauung am Fuldaufer



Neubauung am Fuldaufer

Die Vorhaltefläche existiert bis heute als Parkplatz. 1978 wurde dann die dazu notwendige dritte Planvariante verabschiedet, bei der es bis heute geblieben ist. Mit dieser dritten Fassung wurden sowohl 1978 die Mühlenbrücke gebaut, dann 1981/82 die Fußgängerzone auf der Kasseler Schlagd vollzogen als auch 1983/84 die Wohnbebauung zwischen Tanzwerderstraße und Stumpfeturmstraße, nachdem der dort befindliche Bauhandelsbetrieb aufgab. Diese privat finanzierte Wohnanlage mit Tiefgarage erhielt 1985 den Walter-Hesselbach-Preis, nachdem schon 1983 die bis dahin vollzogenen Maßnahmen im Wettbewerb „Bauen und Wohnen in alter Umgebung“ ausgezeichnet worden waren. Bis auf die noch nicht geschlossenen Hotel-Vorhalteflächen am Natermannplatz über der Tiefgarage ist das Teilgebiet also 1985 weitgehend abgeschlossen worden, denn auch alle historischen Gebäude sind saniert worden. Darunter sind Grenzfälle der Sanierungsfähigkeit zu nennen wie das Haus „Hinter der Stadtmauer“ für die Beratungsstelle der AWO und die Frauenwohnungen, welches - in historischer Zeit mehrfach umgebaut - nur mit deutlich mehr Kostenaufwand als ein Neubau wiederhergestellt werden konnte, für die Ensemblewirkung am Ende der Mühlenbrücke aber eine stadtgestalterisch zentrale Rolle spielt.

Die im Bereich „Hinter der Stadtmauer“ erzielte räumliche Auflockerung hat Vorteile für die Belichtungssituation dieser Straße erbracht - für das jetzt neu festgelegte Sanierungsgebiet III im Programm soziale Stadt eine wichtige Chance - und trotzdem ist städtebaulich die Verdeutlichung des Altstadtrandes gelungen, weil die Herausarbeitung der Stadtmauerreste gelungen ist, und damit die für mittelalterliche Städte typische Randbildung zum Fußgängerbereich der Kasseler Schlagd nach wie vor dominiert.



Neugestaltung und Modernisierung - Kasseler Schlagd (Stadt Münden)



Neugestaltung und Modernisierung - Kasseler Schlagd (Kamp)



AWO-Haus Hinter der Stadtmauer



AWO-Haus Hinter der Stadtmauer nach der Modernisierung (PPL)



Kasseler Schlagd - Fuldaufer

### Planentwicklung Teilgebiet „Quartier am Wall“

Dieses Teilgebiet war von Beginn an wegen der vorhandenen Freiflächen - Schulhof - und der mittelfristig beschlossenen Umsiedlung der Schule am Plan sowie der Kindertagesstätte in das Schulzentrum auf der anderen Wallseite potentieller Ort für größere zentrale Einrichtungen. In der Zeit bis 1986 war diese immer auch in eine planerische Verbindung mit einer Konzentration von Pkw-Stellplätzen gebracht worden.

1. Konzeptphase (B-Plan-Vorentwürfe 1, 2 und 3 / 1974-75)  
Im ersten Entwurf sollte, wegen der damals noch verfolgten

Walltrasse eine „boulevard“-ähnliche Bebauung mit einer Einkaufskonzentration entstehen. Mit der immer strittigeren Diskussion um diese Trasse sind bereits Alternativen entwickelt worden für eine „Sticherschließung“. In diesem Zusammenhang standen auch die Verhandlungen mit der Karstadt AG, die eine Bauvoranfrage zu stellen beabsichtigte.

Die Verhandlungen wurden nach ca. 1 Jahr abgebrochen, Karstadt zog sich zurück, weil dort offenkundig erkannt wurde, dass die notwendigen gestalterischen und verkehr-



Kasseler Schlagd - Fuldaufer

lichen Bedingungen seitens der Stadt mit dem eigenen Interesse nicht zur Übereinstimmung gebracht werden konnten. In diese Phase fallen umfangreiche Abrissmaßnahmen leerstehender Häuser an der Judenstraße (nicht mehr reparabel) sowie am Plan (zur Freimachung für größere zusammenhängende Investitionen).

2. Konzeptphase (B-Plan-Vorentwürfe 4 - 5 / 1976-81)  
Diese Zeitspanne ist geprägt durch zwei Veränderungen im Wallbereich:

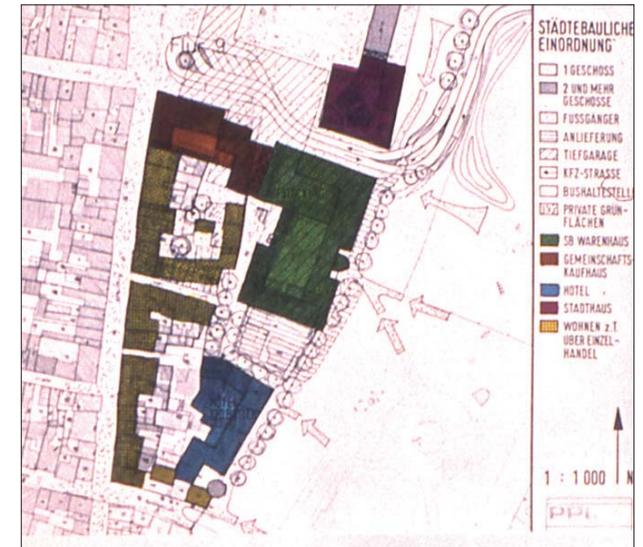
- Aufgabe des großen Stadthallenprojekts auf dem Gelände der ehemaligen forstlichen Fakultät (Wallanlagen) zugunsten eines kleinen Bürgersaalbaus mit angeschlossenen Hotelbetrieb und einer Seniorenwohnanlage.
- Abschließender Verzicht auf die Walltrasse und damit auch Aufgabe von Einzelhandelskonzentration an dieser Straße.

Noch aufrecht erhalten aus der ersten Phase blieb die Absicht, die Schule komplett abzureißen. Dies war die einzige Möglichkeit, das vorgenannte Programm unterzubringen. Auch wurde weiterhin in Erwartung weiterer Zukunftsinvestitionsvorhaben an einer Tiefgarage festgehalten.

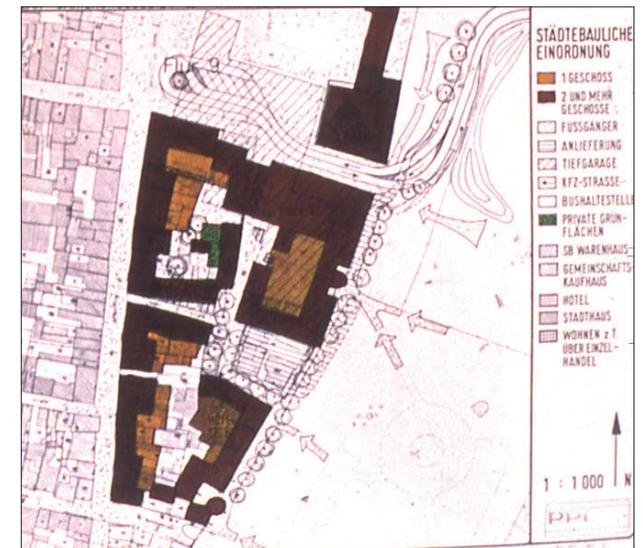
3. Konzeptphase (B-Plan-Vorentwürfe 6 - 8 / 1982-2001)  
Zu Beginn dieses Abschnitts steht die Zusammenlegung beider Sanierungsgebiete zum Gebiet Altstadt I - und die Neuausweisung des Gebietes Altstadt II, welches beide Gebiete am Nordrand der Innenstadt verklammert - mit der Erweiterung des Blocks zwischen Judenstraße, Burgstraße und Bahnhofstraße. Diese Erweiterung war einerseits sinnvoll, nachdem der Beschluss, die Burgstraße zur Fußgängerzone umzuwidmen gefallen war und eine echte Chance bestand, die Nutzungen im Erdgeschoss dort aufzuwerten - damals gab es dort einen Kampf gegen



Quartier am Plan, B-Planentwurf 1973 (PPL)



Quartier am Plan, B-Planentwurf 1975 mit Karstadtprojekt



Quartier am Plan, B-Planentwurf 1975 mit Karstadtprojekt (PPL)



Quartier am Wall, alt



Quartier am Wall, neu



Altbebauung am Wall



Altbebauung am Wall



Abbruchhäuser in der Judenstraße 1969/70

Spielhallen und Vergnügungsstätten, u.a. auch mittels einer gesonderten Satzung. Andererseits gab es Überlegungen, eine noch größere Tiefgarage als zuvor zu planen und diese auch von der Bahnhofstraße zu erschließen, um die Wilhelmstraße im Bereich Schulzentrum/Kindergarten zu entlasten.

Die Jahre ab 1985/94 waren geprägt von der realen Chance, endlich die Verkehrsentslastungsmaßnahmen realisieren zu können:

- neue Fuldabrücke mit Linksabbieger zum Großparkplatz auf dem Tanzwerder (1991)
- Bahntrasse mit neuer Werrabrücke (1994)
- Schließung der alten Werrabrücke für allgemeinen Kfz-Verkehr

Danach konnte das Thema „Verkehrsberuhigung“ in der Innenstadt konsequenter vorangetrieben werden mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume zu steigern.

Zwei städtebaulich funktionale Ideen wurden in dieser Zeitspanne zunächst durchdacht:

Variante 1: (6. B-Plan-Vorentwurf in zwei Varianten)

Erhalt des Massivteils der Planschule mit Fachwerckeckgebäude zum Umbau als Haus der Jugend (realisiert von 1986 - 89). Bau eines Bürgersaals mit Hotel auf dem ehemaligen Schulhof am Plan und Bau einer Seniorenwohnanlage südlich davon. Tiefgarage für beide Einrichtungen mit Zu- und Abfahrt von Bahnhofstraße und Schulstraße.

Variante 2: Wie vor, jedoch mit Freihaltung des ehemaligen Schulhofs und Bau von Hotel und Bürgersaal auf dem Gelände des in historischer Zeit abgebrannten dritten Schlossflügels.

Beide Varianten waren aus unterschiedlichen Perspektiven umstritten: Variante 1 war in der Stadt akzeptiert, aber vom Institut für Denkmalpflege abgelehnt

worden, weil das Gelände am Plan nie vorher bebaut war, Thema: Erhalt des historischen Stadtgrundrisses. Variante 2 wurde in der Stadtöffentlichkeit mehrheitlich abgelehnt. Kaum jemand konnte sich die - historisch legitime - Bebauung des Randes des Schlosshofes nach der Jahrhunderte alten Offenheit dieses Raumes vorstellen. Der Ausbau des Schlosses zum städtischen Kulturzentrum, vor allem der Ausbau des Rittersaales, war dann jedoch Anlass, das Projekt Saalbau und Hotel zurückzustellen, besonders als mit der Renovierung der Schlossschänke ein erstes komfortables Hotel in der Innenstadt entstand und die Hotellerie in den städtischen Randbezirken expandierte.

So gelang eine dauerhafte Einigung mit der Denkmalpflege in Sachen Freihaltung der Flächen am Plan. Letztendlich wurden alle Aktivitäten in den Ausbau der noch einmalig teilbebauten freien Flächen zu einem komplexen Zentrum für Seniorenwohnen besteckt. Mit dem Umbau des ehemaligen Stadtkommandantenhauses zum „Haus der sozialen Dienste“ wurde hier ein Anfang gemacht und später nach einem Architektenwettbewerb betreutes Wohnen und das Seniorenheim realisiert. Die Aufgabe des bis dahin aufrecht erhaltenen Durchganges zum Wall über die Straße Am Plan musste dabei aus funktionalen Gründen von der Denkmalpflege in Kauf genommen werden. Der Bau einer Tiefgarage unter den letztgenannten Einrichtungen war nicht förderungsfähig und ist somit entfallen. Während der Realisierung dieser Großvorhaben sind die Gebäudesubstanzen entlang der Burgstraße saniert worden, darunter die erste vorbildliche Komplettsanierung nach alten (ökologischen) Baumethoden (Burgstraße Nr. 23). 1988 war die Burgstraße als Fußgängerzone fertig.



Burkhardtthaus, alt



Gestaltskizze für die „Planbebauung“ 1988 (PPL)



Am Plan alt



Seniorenwohnanlage am Plan / Haus der sozialen Dienste im Hintergrund (Prof. Thumm)



Sanierte Burgstraße



Sanierte Burgstraße



Objekt wurde für die Altenwohnanlage abgebrochen



Abrissobjekte am Plan



Umbau der alten Schule am Plan zum Haus der sozialen Dienste  
Neuer Hof (PPL)



Umbau der alten Schule am Plan zum Haus der sozialen Dienste  
Alte Fassade



Umbau der alten Schule am Plan zum Haus der sozialen Dienste  
Neuer Eingang (PPL)



Umbau der alten Schule am Plan zum Haus der sozialen Dienste  
Detail (PPL)

## VI Kurzbeschreibung der Maßnahmen

### Infrastrukturelle Maßnahmen

#### ÖPNV

Beide Teilgebiete werden durchquert bzw. tangiert von sämtlichen städtischen Buslinien. Im Bereich Schlossplatz ist die verlagerte zentrale Haltestelle für die Innenstadt auf Dauer angelegt, die im Einrichtungsverkehr von Osten angefahren wird. Großzügige Wartezonen, regengeschützt und gut beleuchtet sind, errichtet worden.

#### Fuß- und Radwegesystem

Beide Teilgebiete sind jeweils eng vernetzt mit den Fußwegen von und zu den Parkplätzen und dem örtlichen Fußwegenetz in die direkt benachbarten Stadtquartiere (Bahnhofsviertel, Schulzentrum und Neu- und Altmünden). Das immer wichtiger werdende überörtliche Radwegenetz ist ebenfalls direkt mit den Teilgebieten vernetzt. Mit den Fußgängerzonen auf der Kasseler Schlagd und in der Burgstraße sind beide Teilgebiete unmittelbar aufgewertet.

#### Individualverkehr

Zur Generalstrategie der Entlastung des historischen Straßennetzes vom Autoverkehr gehörte neben den schon beschriebenen Großmaßnahmen der Flussquerungen (Erweiterung und Neubau von Fulda- und Werrabrücke) die Verbesserung der tangentialen bzw. stichförmigen Straßen im Randbereich, die neben der Aufnahme des ÖPNV vorwiegend zu An- und Abfahrt der Parkplätze und Tiefgaragen dienen. Sie verbessern auch die Anlieferverkehre, die - wie zuvor beschrieben - zeitgebunden i.d.R. auf den historischen Straßen abgewickelt werden:

- Ausbau Werraweg - Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße
- Ausbau Fuldaufer
- Ausbau Wilhelmstraße



Neue zentrale Bushaltestelle in der Innenstadt

- Ausbau Kreuzung Kasseler Schlagd/Feuerteich

Im innerstädtischen Bereich des Sanierungsgebietes wurden die Straßenzüge Tanzwerderstraße, Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Burgstraße, Judenstraße und zuletzt „Am Plan“ bis auf die Tanzwerderstraße und der Anfang der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße in Mischverkehrsflächen umgewidmet und entsprechend ausgebaut.

#### Ruhender Verkehr

Neben den außerhalb der Altstadt belegenen und Stück für Stück ausgebauten Großstellplatzanlagen sind innerhalb des Sanierungsgebietes folgende Maßnahmen durchgeführt worden:

Öffentliche Parkplätze:

- Schlossplatz Ausbau 69 Stück
- Am Plan (ehemaliger Schulhof) Ausbau 50 Stück

- Tiefgarage Natermannplatz Neubau 31 Stück
- Private Stellplatzanlagen:
- Seniorenheim (Herzogin-Elisabeth) Neubau 5 Stück
- Seniorenwohnen Judenstraße Neubau 9 Stück
- Hof Am Plan 2 – 8a Ausbau 12 Stück
- Kleingarage ehem. Tauersche Mühle
- Kasseler Schlagd 13 Neubau 9 Stück
- Kleingarage ehem. Brauerei
- Kasseler Schlagd 23 Neubau 19 Stück
- Wohnbebauung Fuldaufer Neubau 15 Stück

#### Ver- und Entsorgungsanlagen

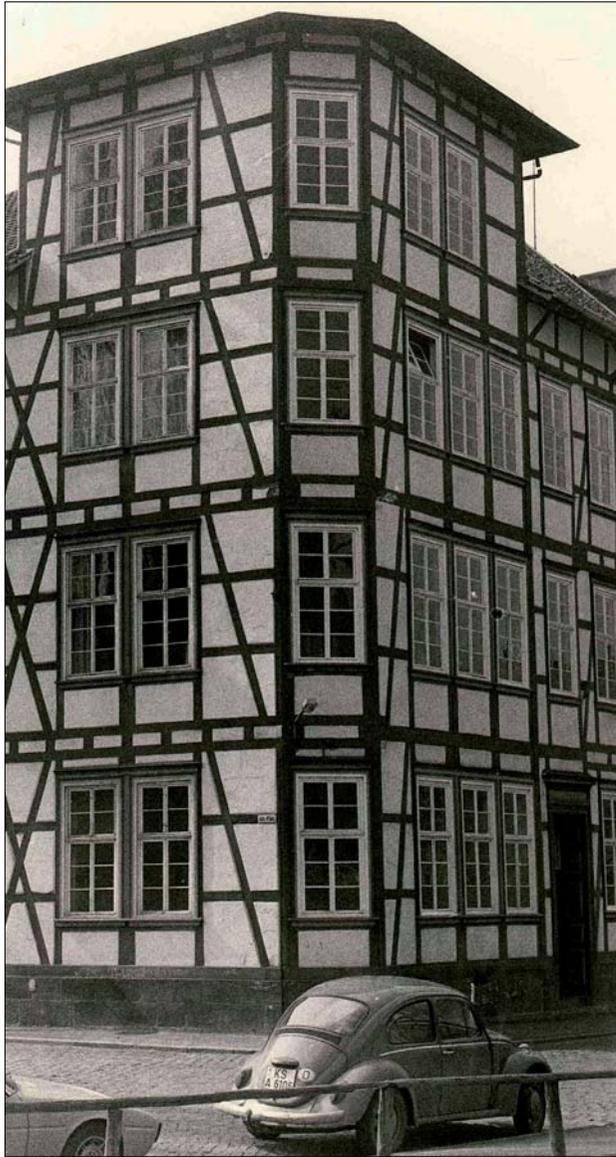
Sämtliche Leitungssysteme im öffentlichen Raum sind in den Sanierungsgebieten erneuert. Insbesondere die schon in den 70er Jahren vollzogene Vollversorgung mit Erdgas hat die vormalige Einzelofenheizung der meisten Häuser umweltfreundlich abgelöst und das Heizen vor allem sicherer gemacht.

#### Wohnfolgeeinrichtungen, allgemeine soziale Dienste, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen

#### Unmittelbare Wohnfolgeeinrichtungen

Hier sind zu nennen:

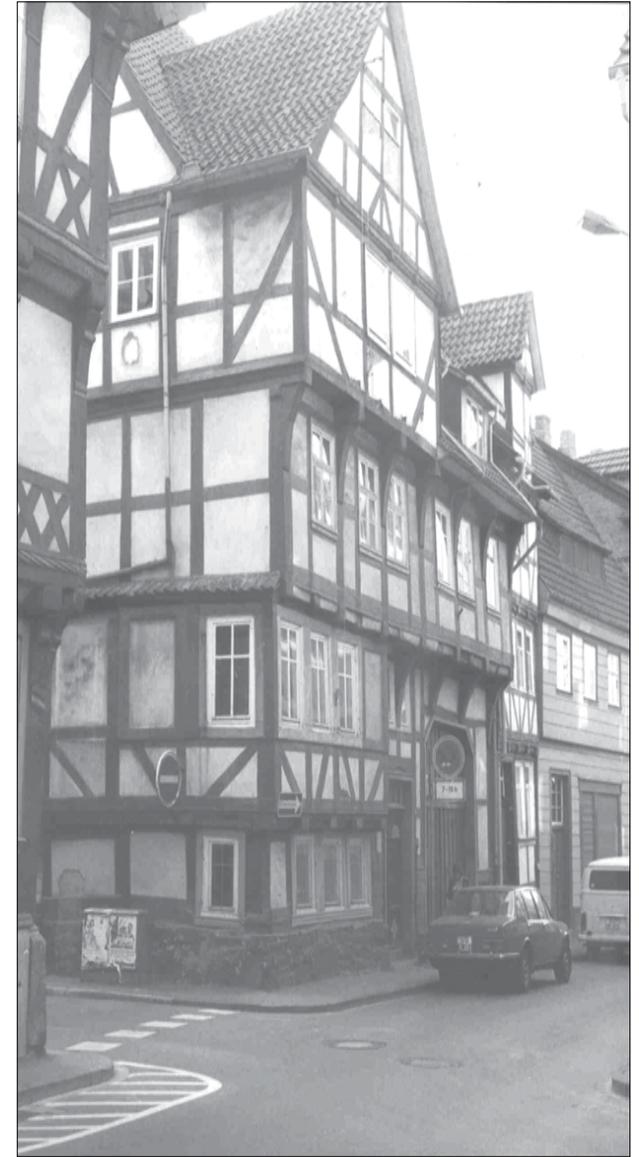
- Seniorenbegegnungsstätte Tanzwerderstraße
- Anteile des Geschwister-Scholl-Hauses (Jugendzentrum), das vor allem die Integration der großen Anzahl in der Altstadt lebender Jugendlichen ausländischer Eltern.
- Teile des Hauses der sozialen Dienste
- Beratungsstelle der Arbeiterwohlfahrt (Hinter der Stadtmauer)



Leerstehende Schule am Plan



Überdachte Eingangszone zum Geschwister-Scholl-Haus, neu (PPL)



Seniorentreffpunkt AWO - Tanzwerderstraße vor der Modernisierung

### Allgemeine soziale Dienste

Die Konzentration dieser gesamtstädtisch wirkenden - vor allem für ältere Menschen - wichtigen Einrichtungen in der Altstadt „am Plan“ stärkt die historisch begründete Zentralität der Altstadt und stellt somit einen generellen Beitrag zur „lebendigen Altstadt“ dar, wirkt also gegen alle „touristisch-musealen“ Tendenzen.

Mit dem Bau der neuen Seniorenanlage Herzogin-Elisabeth-Stift im Sanierungsgebiet, räumlich verkoppelt mit den Seniorenwohnungen an der Judenstraße und dem Haus der sozialen Dienste, sind die wesentlichen Elemente genannt. Dass diese Einrichtungen unmittelbar mit der Jugendeinrichtung räumlich verkoppelt sind und durch die Nähe zum Schloss auch die kulturellen Angebote unmittelbar daneben liegen, verhindert einseitige Monofunktionalität. Konflikte sind bis heute praktisch nicht aufgetreten, obwohl alle Einrichtungen voll ausgelastet operieren.

### Bildung - Jugend - Kultur

Mit dem Geschwister-Scholl-Haus (Jugendzentrum) und dem Ausbau des im Sanierungsgebiet (Altstadt II) liegenden Schlosses zum Kulturzentrum

- Rittersaal
- Lepantosaal
- Bücherei
- Stadtarchiv
- Museum

sind die wesentlichen zentralen Aktivitätsräume der Stadt auf diesem Gebiet integraler Bestandteil der historischen Innenstadt. Sie sind in Gebäudestrukturen untergebracht, die durch ihre aus der Masse der Bürgerhäuser herausragenden Dimensionen die Wichtigkeit dieser Funktion auch architektonisch betonen. Das Sanierungsgebiet Altstadt I hat also zu diesem gesamtstädtischen Anliegen einen wesentlichen Beitrag ge-



Seniorenwohnanlage Am Plan



Seniorenwohnanlage am Wall



Seniorenwohnanlage mit Schloßfreiheit (Prof. Thumm)



Neubau in der lange für die Tiefgarage freigehaltenen Baulücke (Bahnhofstraße)

leistet. Die historische Altstadt als der Ort des öffentlichen Lebens war eines der Ziele des Sanierungskonzeptes von 1971, dieses Ziel ist erreicht worden. Dass dieses unter Inanspruchnahme von weit mehr historischer Bausubstanz als ursprünglich gedacht gelang, ist im Sinne der nachhaltigen Nutzung von Baudenkmalen positiv und lässt den einen oder anderen funktionalen Kompromiss eher akzeptabel erscheinen.

### **Städtische Aufkäufe für Abriss ohne Ersatz**

Hier sind zunächst Objekte zu nennen, die für Verkehrsanlagen benötigt wurden

- Wentzlersche Lederfabrik
- Brückenwärterhaus am Stumpfen Turm
- Tauersche Mühle (Verbindung Fuldabrücke, Kasseler Schlagd, Brückenrampe
- Siebenturmstraße 11 + 12 (Einfahrt Tiefgarage)
- Siebenturmstraße 10 (Tiefgarage)

Bis auf die Häuser Siebenturmstraße 11 + 12 und das Brückenwärterhaus, alles Fabrikanlagen der frühen Industrialisierung am historischen Altstadtrand, bezogen auf den historischen Stadtgrundriss jeweils auch eine Art „Rückführung“.

Eine zweite Gruppe von Aufkäufen betrifft Gebäude, die entfernt wurden, um bessere Belichtungsverhältnisse für die wertvolle historische Bausubstanz im direkten Umfeld zu erreichen.

- Teilbereiche der Brauerei an der Hinterstraße (heute „Hinter der Stadtmauer“)
- z.T. gilt dies auch für die „Tauersche Mühle“
- Hinterstraße 32 + 33

Letztere hatten zudem eine schlechte Bausubstanz.

### **Städtische Aufkäufe für Abriss und Neubau**

Hierzu gehörten an der Fuldafront das gründerzeitliche Eckhaus an der Tanzwerderstraße, Kasseler Schlagd nebst

Nebengebäude und Lager

- Stumpfeturmstraße 2
- Hinterstraße 21

mit jeweils schlechter Bausubstanz.

Statt dessen entstand dort die Wohnanlage (z.T. Eigentumswohnungen) Fuldaufer (Hesselbach Preisträger) Umfänglicher die Aufkauf- und Abrissmaßnahmen im Gebiet Am Plan.

Der nördliche Rand der Judenstraße bis zum „Burkhardt-Haus“ wurde wegen extremem Substanzverfall abgebrochen und später wieder mit den betreuten Seniorenwohnungen bebaut. Die Zeitspanne zwischen Abbruch 1975 und Neubebauung 1996 war jedoch extrem lang.

Die komplette Bebauung an der Straße Am Plan südlich Burkhardt-Haus wurde erworben und Haus um Haus zwischen 1976 und 1989 abgebrochen. Diese Häuser wären alle modernisierungsfähig gewesen, waren jedoch aus der Sicht des Allgemeinwohls der Seniorenwohnanlage im Wege. Dies gilt auch für die ehemalige kleine Villa (zeitweise Kindergarten) am Wall.

Als letztes Objekt ist hier Bahnhofstraße 3+5 zu nennen, über das zwischenzeitlich eine Zufahrt zur möglichen Tiefgarage geplant wäre - jetzt aber (2001) neu bebaut wurde.

### **Städtische Aufkäufe für Modernisierung**

Am Fuldaufer sind zu nennen von Nord nach Süd:

- Hinter der Stadtmauer 6 (AWO-Geschäftsstelle, 2 Wohnungen)
- Hinter der Stadtmauer 8 + 10 (Mietwohnungen, saniert und 1997 reprivatisiert)
- Hinter der Stadtmauer 14 (saniert und 1996 reprivatisiert)
- Kasseler Schlagd 23 (nach Sanierung reprivatisiert als Eigentumswohnungen)
- Tanzwerderstraße 17 (Altentagesstätte der AWO)

- Tanzwerderstraße 20 (1995 reprivatisiert)
- Tanzwerderstraße 21 (vor Sanierung 1994 reprivatisiert)
- Hinter der Stadtmauer 40 (saniert und 1981 reprivatisiert)
- Hinter der Stadtmauer 48 (Mietwohnungen, saniert und 1995 reprivatisiert)
- Hinter der Stadtmauer 50 (saniert und 1996 als Eigentumswohnungen reprivatisiert)

An der Wallseite sind lediglich die Häuser Am Plan 4, 6 und 8 a zu Modernisierungszwecken erworben worden.

### **Private Modernisierungsmaßnahmen**

Die restlichen Gebäude sind alle saniert worden, wobei der Grad der Maßnahmen an der Außenhülle in etwa identisch ist, im Inneren jedoch erhebliche Unterschiede bestehen, insbesondere, was die denkmalpflegerischen Belange betrifft. Dabei ist zu beachten, dass praktisch kein Gebäude existiert, in dem nicht eine kaum mehr nachvollziehbare Umbaugeschichte steckt. Das weitest gehende Objekt stellt das Gebäude Burgstraße 23 dar, welches als einziges in einer mehrjährigen Arbeit mit z.T. alten Bautechniken und Materialien (Lehm) renoviert wurde.

Andere Modernisierungen haben sich auf die Herstellung abgeschlossener Grundrisse, feuersicherer Treppenhäuser, Fluchtwege und moderner Haustechnik beschränkt. Deutlich ist ein Anwachsen der Kenntnisse dafür, was „richtig“ und „falsch“ ist im Laufe der 70er Jahre zu beobachten. Ein Prozess, der erfreulicher Weise noch nicht zu Ende ist. Hier haben die Stadtbildpfleger durch zähes Ringen um Überzeugungen eine nicht hoch genug einschätzbare Arbeit geleistet.

### **Reprivatisierung**

Reprivatisierungen, wie sie die Städtebauförderungsgesetzgebung fordert, sind nur im Bereich der Neubaumaß-

nahmen frühzeitig gelungen. Von den städtischen modernisierten Gebäuden sind dann 9 Häuser z.T. dann jedoch als Eigentumswohnungen reprivatisiert worden. Dies war außerordentlich schwierig und hat nicht immer befriedigende Erlöse erbracht.

Der praktisch nicht vorhandene Kaufdruck, besonders für innerstädtische Immobilien, ist hier als die Hauptursache zu nennen.



Burgstraße, alt



Burgstraße, neu - ökologische Vollsanierung in Lehm- und Holzbau



Burgstraße, neu - ökologische Vollsanierung



Burgstraße, neu - ökologische Vollsanierung

## VIII Tabelle über Kosten und Finanzierung:

Kosten und Finanzierung der Sanierung, auf 1.000 DM gerundet

### Kosten der Sanierung

Weitere Vorbereitungen	551.000 DM
Erwerb von Grundstücken	4.767.000 DM
Ordnungsmaßnahmen	
- Bodenordnung	-
- Umzug von Bewohnern und Betrieben	137.000 DM
- Beseitigung baulicher Anlagen	1.004.000 DM
- Erschließung	977.000 DM
- Sonstige Ordnungsmaßnahmen	908.000 DM
Modernisierung und Instandsetzung	
- von Gebäuden	4.710.000 DM
- gemeindeeigener Gebäude	11.038.000 DM
Sonstige Maßnahmen	427.000 DM
Anderweitige Unterbringung oder Änderung baulicher Anlagen von Betrieben	221.000 DM
Dokumentation	15.000 DM
Wertausgleich zugunsten der Gemeinde	3.031.000 DM
Summe der Kosten insgesamt	27.786.000 DM

### Finanzierung der Sanierung

Ausgleichsbeträge	405.000 DM
Erträge aus der Bewirtschaftung von Grundstücken	3.390.000 DM
Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken	4.590.000 DM
Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde	1.989.000 DM
= sanierungsbedingte Einnahmen	10.374.000 DM
Städtebauförderungsmittel des Landes (2/3 der Nettoausgaben)	11.608.000 DM
Eigenmittel der Stadt Hann. Münden	5.804.000 DM
Summe der Finanzierungsmittel	27.786.000 DM

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht beinhaltet die Einnahmen und Ausgaben, die über die Städtebauförderung abgerechnet werden konnten. Der darüber hinausgehenden Einsatz privater Finanzmittel auch der Stadt Hann. Münden ist an dieser Stelle nicht darstellbar.