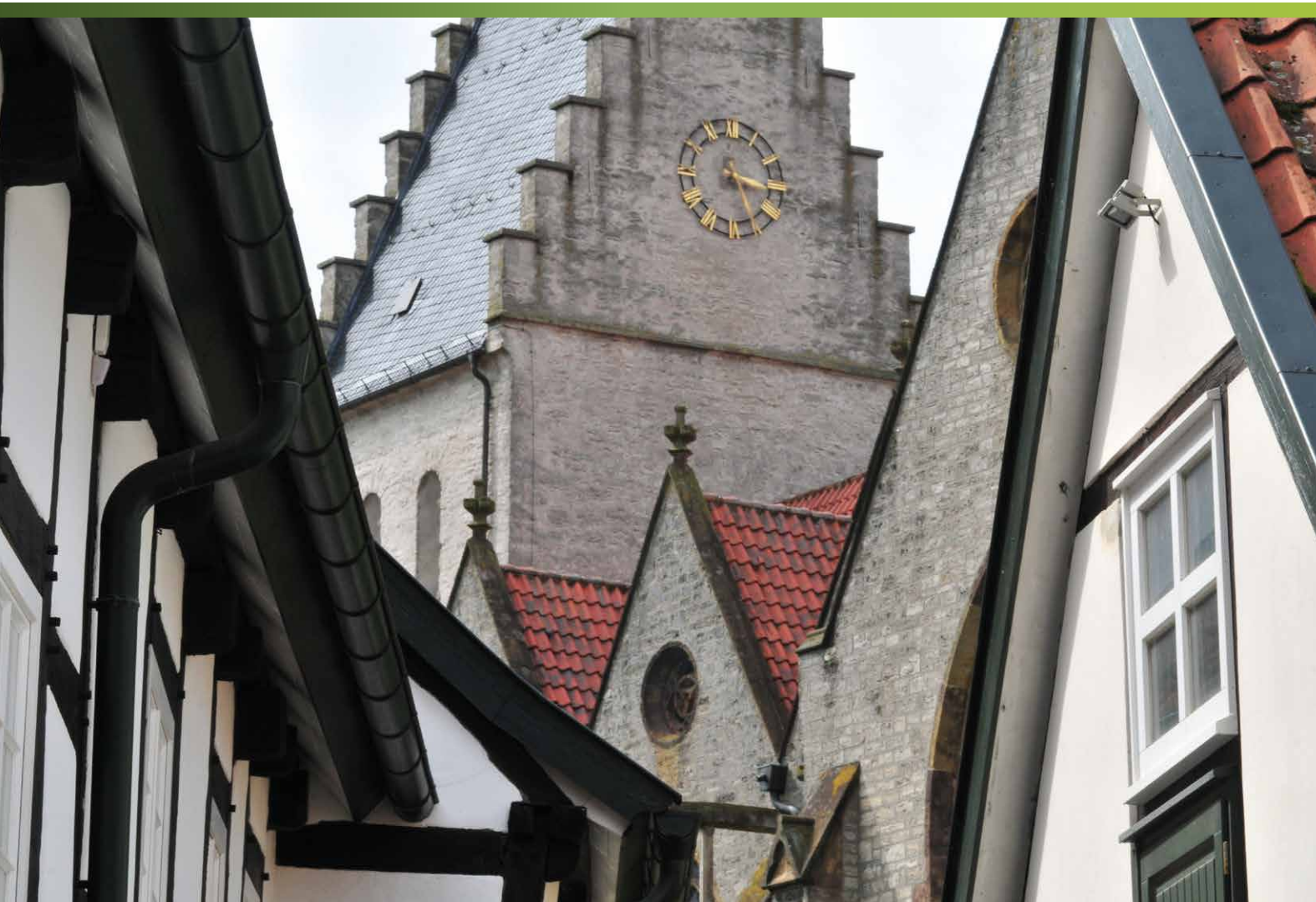


Stadtsanierung

Straße als Lebensraum

Abschlussdokumentation über die Stadtsanierungsmaßnahmen „Historischer Ortskern mit Kirchhofburg“





INHALTSVERZEICHNIS

- 6 Städtebauliche Sanierung der Ortsmitte von Bad Laer
- 8 Situation in Bad Laer
- 10 Kirchhofburg
- 12 Anlass der Sanierung
- 14 Vorbereitende Untersuchungen
- 18 Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- 19 Sanierungssatzung
- 22 Ziele der Sanierung
- 24 Städtebaulicher Rahmenplan
- 28 Sanierungsträger
- 29 Öffentliche Maßnahmen
- 44 Private Maßnahmen
- 47 Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
- 49 Abschluss der Sanierung & Ausgleichsbeträge
- 50 Kosten der Sanierung
- 51 Wirkung der Sanierung



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger Bad Laers, liebe Leserinnen und Leser!

St. Marien ragt mit seinem Wehrturm, dem „Griese Toarn“, beeindruckend aus der Landschaft heraus. Bad Laer kann stolz sein auf ein solches Wahrzeichen. Es zeugt von einer langen Geschichte, der Bewahrung von Werten, von Gemeindeleben und ist ein architektonisch bedeutsames Zentrum unseres Ortes. Dem historischen Zentrum Bad Laers mit Kirchhofburg in der Mitte galt bei der Stadtsanierung die volle Aufmerksamkeit – die Aufmerksamkeit der Gemeindeverwaltung und des Bürgermeisters, von den planenden Architekten und Landschaftsarchitekten, von Geld gebenden Ministerien, von Bauunternehmen und Steinherstellern, von Energieversorgern, von Geschäftstreibenden und Gästen unserer Gemeinde und nicht zuletzt von allen Bürgerinnen und Bürgern.

Stadtsanierung Bad Laer: Das war eine große Baustelle in einem kleinen Ort. Über mehrere Jahre hat sie sich durch verschiedene Straßen vorgearbeitet und hat in dieser Zeit den Bürgerinnen und Bürgern und Besucherinnen und Besuchern viel abverlangt. Staub und Lärm, Absperrungen, Teilsperren und Vollsperrungen haben die Geduld und das Nervenkostüm von so Manchem strapaziert. Obwohl sich Planer und Verwaltung große Mühe gaben, die zukünftigen Verbesserungen für den Ort deutlich zu machen, standen nicht alle Betroffenen der Maßnahme positiv und optimistisch gegenüber. Geschäftsleute befürchteten Umsatzeinbußen, grundsätzlich bewirkt Veränderung immer auch ein Gefühl von Unsicherheit – all dies ist verständlich.

Doch schon nach Fertigstellung des 1. Bauabschnittes wich die Skepsis der Überzeugung, dass alles gut werden würde. Genau vor diesem Ergebnis stehen wir heute und sind froh, diese Maßnahme angepackt, die Chance ergriffen und beträchtliche Fördergelder abgerufen und investiert zu haben. Unser Ortskern ist großzügiger geworden, die Menschen können sich in den sanierten Straßenräumen barrierefrei bewegen, Bad Laer ist in seinem Ortszentrum weggekommen vom grauen Beton und Asphalt hin zu einem braun- und beigefarbenen Naturton. Besonders überzeugend finde ich, dass die freiraumplanerische Gestaltung und die Materialwahl nirgendwo in unserem Zentrum in Konflikt gerät mit seiner Historie. Mit dem Klinkermaterial ist ein Stein in unsere gute Stube eingezogen, der wunderbar vermittelt zwischen historischen und modernen Gebäuden und durch die Großzügigkeit und Ruhe einen Ausgleich schafft in dem Mix an architektonischen Zeug-

nissen. Die Straße ist, wie es das Motto der Stadtsanierung versprochen hatte, tatsächlich zum Lebensraum geworden

Der Erfolg der Stadtsanierung hat viele Väter – und damit nutze ich hier die Gelegenheit für ein großes Dankeschön. Zuerst dem ehemaligen Bürgermeister Holger Richard und dem langjährigen Leiter des Bauamtes Frank Scheckelhoff, die sich beide beharrlich für dieses Projekt eingesetzt haben. Fachlich waren sie bestens aufgehoben beim Landschaftsarchitekten Reiner Thiel, der mit der Neugestaltung des Thieplatzes schon einige Jahre vor der Stadtsanierung in Bad Laer aktiv geworden war. Ihn unterstützten bei architektonischen Fragen die Büros Kötter sowie Saltzmann. Saltzmann-Stoll, Architekten und Stadtplaner sowie bei Fragen des Tief- und Ingenieurbaus das Büro Thomas & Bökamp, Ingenieurgesellschaft mbH. Alle Büros sind aus Münster und waren doch sehr eng mit Bad Laer verbunden und zu jeder Zeit bereit, vor Ort präsent zu sein. Das Lob dieser Professionalität gilt es auszuweiten auf die BauBeCon, die der Gemeinde als Sanierungsträger bei der administrativen und rechtlichen Betreuung des Projektes als Partner zur Seite stand. Unerwähnt bleiben darf an dieser Stelle auf keinen Fall das Laerer Bauunternehmen Unverfehrt Straßen- und Tiefbau GmbH. Sein hohes Engagement, viel Fingerspitzengefühl im Detail und die Bereitschaft der Firmenleitung und der Bauarbeiter, an Ort und Stelle im Kontakt mit Bürgern und Gästen die Baumaßnahme zu erklären und für sie einzustehen, sind nicht hoch genug zu schätzen.

Bei allem dürfen aber die Bürgerinnen und Bürger Bad Laers nicht vergessen werden. Es waren Geduld, Vertrauen und Optimismus gefragt und all dies haben sie immer wieder an den Tag gelegt. Auch unsere Gäste, die während der Baumaßnahmen hier und da auf die erhoffte Ruhe haben verzichten müssen, zeigten viel Verständnis und wussten, im Falle von Stammgästen ganz besonders, dass es sich lohnen würde. Das hat es und ich hoffe, dass Bürgerschaft und Verwaltung von Bad Laer durch die Stadtsanierung gestärkt in die Zukunft gehen. In die Zukunft eines lebenswerten Wohnortes und eines besuchenswerten Kurortes, der sich mit der Stadtsanierung weiterentwickelt hat und sich aus dieser guten Erfahrung nicht scheuen wird, in Abhängigkeit dessen, was er sich finanziell leisten kann, weitere Projekte in Angriff zu nehmen.

Jens Giesker, allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters
der Gemeinde Bad Laer



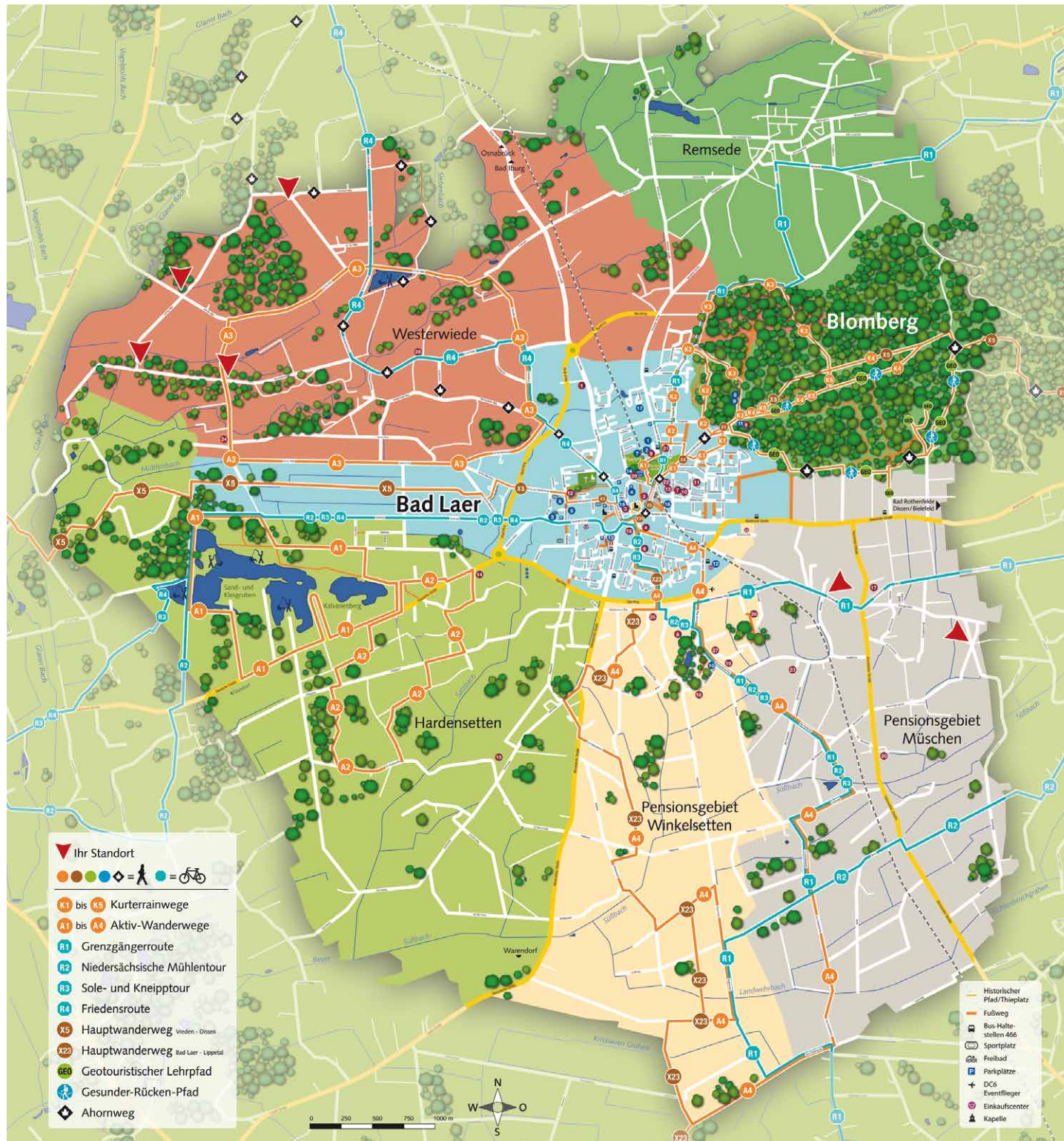
Städtebauliche Sanierung der Ortsmitte von Bad Laer

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erhielt die Gemeinde Bad Laer die grundsätzliche Zusage einer Städtebauförderung des Landes Niedersachsen, um dem zutage getretenen Umgestaltungs- und Modernisierungsbedarf im Ortskern zu begegnen. Jedoch wurde die übliche Förderquote von 66% (zwei Drittel) für dieses Bund-Länder-Programm im Jahr 2010 in Niedersachsen nicht gewährt. Gemeinden, die sich bereitklärten, den Landesanteil in Höhe von 33% (einem Drittel) an den förderfähigen Kosten selbst zu übernehmen, konnten allerdings die Bundesfinanzhilfen von 33% (einem Drittel) in Anspruch nehmen. Aufgrund des Sanierungsbedarfs und der zu erhoffenden Effekte für den Ort, hielt die Gemeinde trotz der aus diesem Bescheid resultierenden erheblichen Mehrbelastungen an ihrem Ziel der Ortskernsanierung fest. Auch für die Bürger eröffneten sich Chancen. Im Zuge der an ihrem Grundbesitz angrenzenden Baumaßnahmen konnten sie die Gelegenheit nutzen und ihrerseits nun anstehende Sanierungen und Modernisierungen kostengünstiger vornehmen. Zum einen konnten sie Fördergelder in Anspruch nehmen, zum anderen die Investitionen steuerlich erhöht geltend machen.

Um den Prozess der Stadtsanierung so effektiv wie möglich gestalten zu können, beauftragte die Gemeinde die BauBeCon Sanierungsträger GmbH aus Osnabrück als Treuhänder mit der Durchführung. Die BauBeCon unterstützte dabei die mit den Planungen beauftragten Büros Kötter Architekten, Schupp + Thiel Landschaftsarchitektur, Saltzmann. Saltzmann-Stoll, Architekten und Stadtplaner, Thomas & Bökamp, Ingenieurgesellschaft mbH (alle aus Münster) und den Fachbereich II Bauen, Ordnung, Soziales der Gemeinde in ihren Aufgaben, nicht zuletzt auch, um zu helfen, die breit gefächerten Interessen innerhalb der Bürgerschaft Bad Laers zusammenzuführen. Erste Ansprechpartner bei der Gemeinde waren während der Vorbereitungs-, der Planungs- und über die längste Zeit der Bauphase Bürgermeister Holger Richard sowie der Amtsleiter des Fachbereichs II der Gemeinde Frank Scheckelhoff.

Seit dem Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2008 und dem Abschluss der Bautätigkeiten des 3. Bauabschnittes in der Bahnhofstraße und der offiziellen Eröffnung durch den Bürgermeister Franz Vollmer im April 2016 haben sich das Ortsbild und die Atmosphäre des historischen Zentrums Bad Laers deutlich verbessert. Die hier vorliegende Dokumentation wird diese Veränderung hinreichend verdeutlichen.





Situation in Bad Laer

Hinsichtlich der Definition von Entwicklungszielen soll hier zunächst die Situation vor der Sanierungsmaßnahme in Bad Laer beschrieben werden. Die Gemeinde Bad Laer besteht aus sechs Ortsteilen, die der Größe nach geordnet Laer (~ 5.700 EW, Zentrum), Remsede (~ 1.100 EW, Norden), Müschen (~ 830 EW, Südosten), Hardensetten (~ 780 EW, Westen), Westerwiede (~ 420 EW, Nordwesten) und Winkelsetten (~ 340 EW, Süden) heißen. 1975 erhielt Bad Laer die Anerkennung als Soleheilbad.

Der Titel des Sanierungsgebietes „Historischer Ortskern mit Kirchhofburg“ deutet die Lage des Gebietes im Ortsteil Laer an. Die Bebauung des Ortskerns wird im Wesentlichen charakterisiert durch zwei- bis dreigeschossige Häuser, die first- oder traufständig und meist ohne Vorgarten an den Straßen angeordnet sind. Die Satteldächer sind vielfach mit roten Ziegeln gedeckt. Aus dieser Bebauung treten im Ortskern typische Hofgebäude und Hofanlagen hervor, die zumeist in Fachwerk gebaut und von Nebengebäuden aus Piepstein ergänzt sind.

Dieser Piepstein ist eine lokale Besonderheit, der sich in prähistorischer Zeit im Zusammenspiel von der aktiven Solequelle und Anlagerungen an dem damals hier wachsenden Schilf bildete. Im Süden des Ortes wurde er in verschiedenen Steinbrüchen abgebaut. Er war aufgrund seiner vergleichsweise Leichtigkeit (poröse Struktur) bei gleichzeitig hoher Härte ein begehrtes Baumaterial, was sich in verschiedenen Gebäuden Bad Laers zeigt. Das markanteste Gebäude ist der „Griese Toarn“ der Kirche St. Marien. Eine besondere Bedeutung erlangte der Piepstein bei der Sanierungsmaßnahme in zweifacher Hinsicht. Zum einen erschwerte er den Fortgang der Sanierungsmaßnahme, da man bei Tiefbauarbeiten auf Piepstein-Vorkommen stieß, die buchstäblich im Wege lagen und aufwändig geborgen und gesichert werden mussten. Zum anderen verfügt Bad Laer mit seinem Piepstein über ein unikales Zeugnis der regionalen Baukultur, das es im Rahmen der

Stadtsanierung aufzugreifen und einzusetzen galt.

Wie im Flächennutzungsplan als Misch- und Wohngebiet ausgewiesen, besteht das Sanierungsgebiet überwiegend aus Gebäuden für Wohn- und kleinteilige Gewerbenutzungen. Inhabergeführte Fachgeschäfte des täglichen Gebrauchs sowie gastronomische Betriebe dominieren im gewerblichen Bereich. Seit Jahren sind allerdings Leerstände in Geschäfts- und Wohngebäuden sowie Betrieben des Übernachtungssektors festzustellen, weiterhin Brachflächen im Ortskern und ein Rückgang bei den gastronomischen Betrieben im Ortskern.

Der im Charakter eher beschaulich-dörfliche Ortskern Bad Laers wird von einem dichten Straßennetz erschlossen, in dem die Kreisstraße 338 (Remseder Straße) sowie die Landstraßen 94 (Bielefelder Straße) und 98 (Iburger Straße) überörtliche Bedeutungen haben und lange Zeit ein starkes Verkehrsaufkommen zu bewältigen hatten. Dieses Verkehrsaufkommen hat sich jedoch durch den Bau von Umgehungsstraßen im Süden, Westen und Norden reduziert, sodass die Verkehrserschließung im Zusammenhang mit der Stadtsanierung in den Fokus rückte. Gleichwohl haben Straßen dieser Bedeutung und Nutzung hinsichtlich Lärm, Luftverschmutzung, Gefahrenpotenzial und Barriereigenschaften Wirkungen auf einen Ortskern wie den von Bad Laer, die dessen Funktionen als Kurort und Begegnungsraum abträglich sind. So zeigte sich die Steigerung der Attraktivität von Bad Laer und seinem Ortskern im Rahmen einer Ortskernsanierung zu einem nicht unwesentlichen Teil abhängig von der Gestaltung der öffentlichen Räume. Da diese – bis auf Kurpark und Thieplatz – in der Ortsmitte wiederum größtenteils durch befahrbare Straßen, PKW-Parkflächen und befestigte Gehwege gekennzeichnet sind, rückte eine Frage ins Zentrum des Interesses: Wie kann in Bad Laer die Straße zum Lebensraum werden?



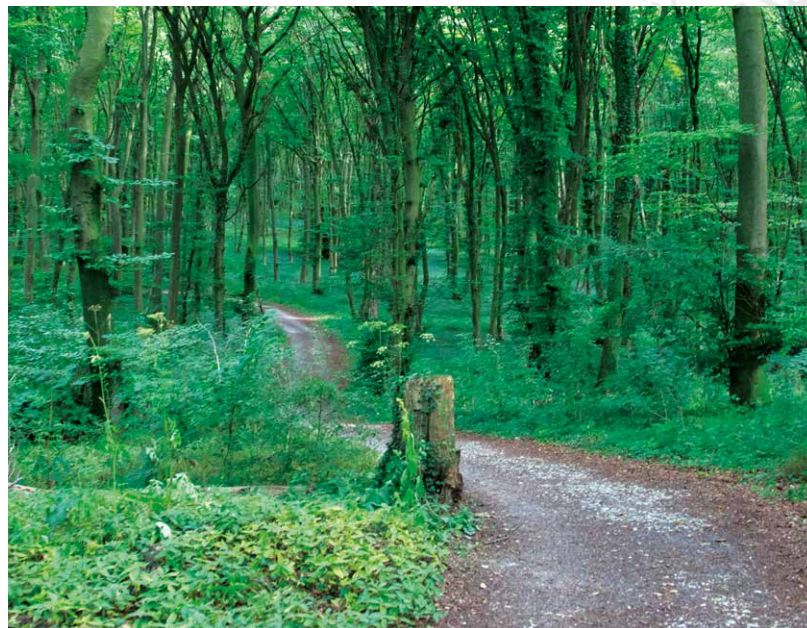
Kirchhofburg

Das älteste Zeugnis der Besiedelung Bad Laers ist gleichzeitig das Wahrzeichen der Gemeinde: Der „Griese Toarn“, das romanische Relikt der katholischen Pfarrkirche St. Marien. Er und die 1874 eingeweihte neugotische Hallenkirche liegen im Zentrum des Sanierungsgebietes und bilden mit dem auf altem Grundriss erbauten Häuserkranz die Kirchhofburg, die wiederum dem Sanierungsgebiet seinen Namen gibt. In geschichtlichen Dokumenten ist auch die Bezeichnung Kirchhofsburg zu finden. Der Turm und das etwa achthundert Jahre später erneuerte Kirchenschiff sind aus Sinterkalk, dem Bad Laerer Piepstein erbaut, dem für den Ort typischen Baumaterial. Untypisch für den Osnabrücker Raum ist das Dach des Turmes, das in dieser Zeit des Mittelalters gewöhnlich als spitzes Dach und nicht wie in Bad Laer als Satteldach mit Treppengiebel gebaut war.

Kirchhofburgen als Wehrburgen, in die sich die Bevölkerung bei Notfällen wie Feuersbrünsten oder Überfällen zurückziehen konnte, sind ab dem 12. Jahrhundert nicht ungewöhnlich. Im Zusammenspiel mit dem südlich anschließenden Thieplatz bilden Kirchhofsburg als geistiges und Thieplatz als weltliches Zentrum eine Siedlungsstruktur, die in dieser Region wiederum einmalig ist: Die Struktur als Doppelrundling in Form einer liegenden Acht.

Diese Siedlungsstruktur ist heute noch gut ablesbar, obwohl die Gebäude am Thieplatz und an der wallartigen Burgbebauung in der südlichen Hälfte des Gebäudekreises im Laufe der Jahrhunderte abgerissen und neu gebaut wurden. So finden wir heute mit der Kirchhofsburg ein Gebäudeensemble vor, an dem man die Architekturgeschichte der vergangenen vier Jahrhunderte ablesen kann und das sich dem Bad Laerer Bürger als Ort eingebraunt hat, der dem Begriff Heimat wohl das passendste Bild verleiht. Der Besucher der Gemeinde findet in der Kirchhofsburg neben einem Ort der Ruhe einen Ausgangspunkt für den vom Verein des Heimatmuseums angelegten Historischen Pfad, der in der Linie der o.g. liegenden Acht durch den alten Ortskern führt.





Anlass der Sanierung

Die Gemeinde Bad Laer führt in ihrem Doppelnamen einen Hinweis auf eine der Gesundheit verpflichtenden Funktion. Als staatlich anerkanntes Heilbad hat sie zum einen die Aufgabe, die notwendige Infrastruktur für die Genesung und Erholung seiner Gäste bereitzustellen. Darüber hinaus ist sie kraft ihrer Fokussierung auf Kurbetrieb und Gesundheitstourismus gehalten, den Gästen ein Umfeld zu bieten, das Ruhe, saubere Luft sowie sichere und unbeschwertere Bewegungsräume und Verbindungswege verspricht. Gleichmaßen spielen die ansässigen Gewerbetreibenden und deren langfristig zu sichernde Einkommenssituation in der Tourismusgemeinde eine bedeutende Rolle. Und nicht zuletzt gilt es für dörfliche Gemeinden wie Bad Laer mehr als je zuvor, die Lebensqualität für die hier lebenden Bürgerinnen und Bürger zu sichern und zu verbessern, um dem allgemeinen Trend zur Landflucht entgegen zu wirken.

Auf die Betrachtung dieser Gesamtsituation folgte eine Analyse der städtebaulichen und landschaftlichen Potenziale und Defizite. Dabei wurde rasch deutlich, dass verschiedenen Missständen aktiv begegnet werden muss, um die Attraktivität Bad Laers langfristig zu erhalten. So schuf man im Jahr 2008 mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes eine Grundlage für konkrete Planungen. Diese beziehen sich auf den Ortskern, der gleichermaßen für Bürger und Gäste wesentliche Funktionen übernehmen und den heutigen Anforderungen gerecht werden muss. In vorbereitenden Untersuchungen wurden Mängel des Ortskernes aufgedeckt und die Notwendigkeit der Sanierung erwiesen.





Vorbereitende Untersuchungen

Die Überlegungen zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortszentren“ des Landes Niedersachsen fußen in der Gemeinde Bad Laer auf den Ergebnissen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2008. Dieses war in Auftrag gegeben worden, um eine planerische Grundlage zum Erreichen der gefassten Entwicklungs- und Wachstumsziele der Gemeinde zu erhalten. In diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept war der „Historische Ortskern – Kirchhofburg und Kurpark“ als zu entwickelndes Schwerpunktgebiet herausgestellt worden.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept bildete also eine wesentliche Grundlage, um überhaupt in das Förderprogramm aufgenommen zu werden. Die Bewilligung von Fördermitteln ist dann an die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff. Baugesetzbuch gebunden. Um diese wiederum in Angriff nehmen zu können, schreibt das Baugesetzbuch in § 141 die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen vor. Darin werden die Situation im Untersuchungsgebiet, der Bedarf von Sanierungsmaßnahmen und deren Planungs- und Realisierungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept trat die Gemeindeverwaltung aus zwei Gründen in die Öffentlichkeit. Zum einen ging es darum, die Bürger und Bürgerinnen darauf vorzubereiten, dass die in dem Konzept formulierten Ziele nur mit baulichen Sanierungstätigkeiten zu erreichen sind und um schon früh Verständnis für Erschwernisse während der Bauphase zu wecken. Zum anderen sollten sie zur aktiven Beteiligung an der Diskussion um die Erreichung der Ziele ermuntert werden. Diese Diskussionen fanden in persönlichen Gesprächen mit den Eigentümern, in öffentlichen Ausschuss- und Ratssitzungen sowie Bürgerversammlungen statt. Hier kam es zum regen Austausch von Meinungen und Sachinformationen.

Das Untersuchungsgebiet für die Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2008 umfasste einen Bereich in der Größe von 24,7 Hektar. Nimmt man die übergeordneten Planungsziele des Landesraumordnungsprogramms 2006/2007 für die Gemeinde Bad Laer zur Grundlage planerischer Überlegungen, erscheint die Fokussierung auf diesen Bereich als zwangsläufig. Demnach hat Bad Laer auch langfristig die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums zu übernehmen. Als Wohn- und Gewerbestandort hat der Ort eine hohe Bedeutung im Gebiet des südlichen Teutoburger Waldes und muss als Ziel verfolgen, die Kur- und Rehabilitationsangebote und damit den Fremdenverkehr zu festigen und zu fördern. Für das Erreichen dieser Ziele ist ein attraktives und lebendiges Zentrum eine wichtige Voraussetzung. Diesen deutlich formulierten Zielen standen allerdings städtebauliche Missstände entgegen, die es in den vorbereitenden Untersuchungen festzustellen galt, um sie in der darauf folgenden Sanierungsmaßnahme so weit wie möglich zu beheben.

Die Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte durch das Landschaftsarchitekturbüro Schupp + Thiel und das Architekturbüro Kötter, beide aus Münster.

Ende des Jahres 2010 überreichten die Planer und der Sanierungsträger BauBeCon der Gemeinde eine Erweiterung zu den vorbereitenden Untersuchungen von 2008. Grund dafür war die Ansicht der Gemeinde, die Grenzen des Untersuchungsgebietes neu zu definieren. In der Erweiterung wurde der Bereich nördlich der Kirchhofburg verkleinert, im Süden wurde der Betrachtungsrahmen demgegenüber vergrößert. Die Verkleinerung im Norden basierte auf zwei Grundlagen: Erstens konnte der Kurpark bereits durch die Inanspruchnahme anderer Förderpöfe saniert werden und zweitens war zwischenzeitlich für eine Brachfläche nördlich der Kirchhofburg mit der katholischen Kirchengemeinde eine bauliche Perspektive

entwickelt worden. Im südlichen Bereich dagegen schien es aufgrund von Verlagerungen im gewerblich genutzten Gebiet an der Südstraße ratsam, diesen Raum in die Betrachtungen einzubeziehen. In der Summe veränderte sich die Größe des Gesamtbetrachtungsraumes von 24,7 auf 33,45 Hektar.

Die Beschreibung und Auswertung der vorhandenen Situation in Bad Laer widmete sich grob folgenden Themenfeldern:

- Alters- und Sozialstruktur der Gemeinde,
- Bad Laer als Wohn- und Wirtschaftsstandort,
- Bad Laer im Landschaftsraum zwischen Teutoburger Wald und Münsterland,
- Vernetzungsstränge im Ort und in die Landschaft,
- Verkehr,
- Städtebauliche Missstände im Ortskern.

Die für die angestrebte Sanierungsmaßnahme wesentlich in den Blick zu nehmenden Themenfelder lagen in den städtebaulichen Missständen im Ortskern. Als erstes konnten diese Missstände differenziert werden in stadtgestalterische, funktionelle, strukturelle und substanzielle Mängel. Eine weitere Differenzierung wurde vorgenommen in die Bereiche Gebäude und Freiraum + Infrastruktur, wobei sich hier zwangsläufig Überschneidungen ergaben. Zusammengefasst nannte die Untersuchung folgende städtebauliche Defizite:

Misstände Gebäude

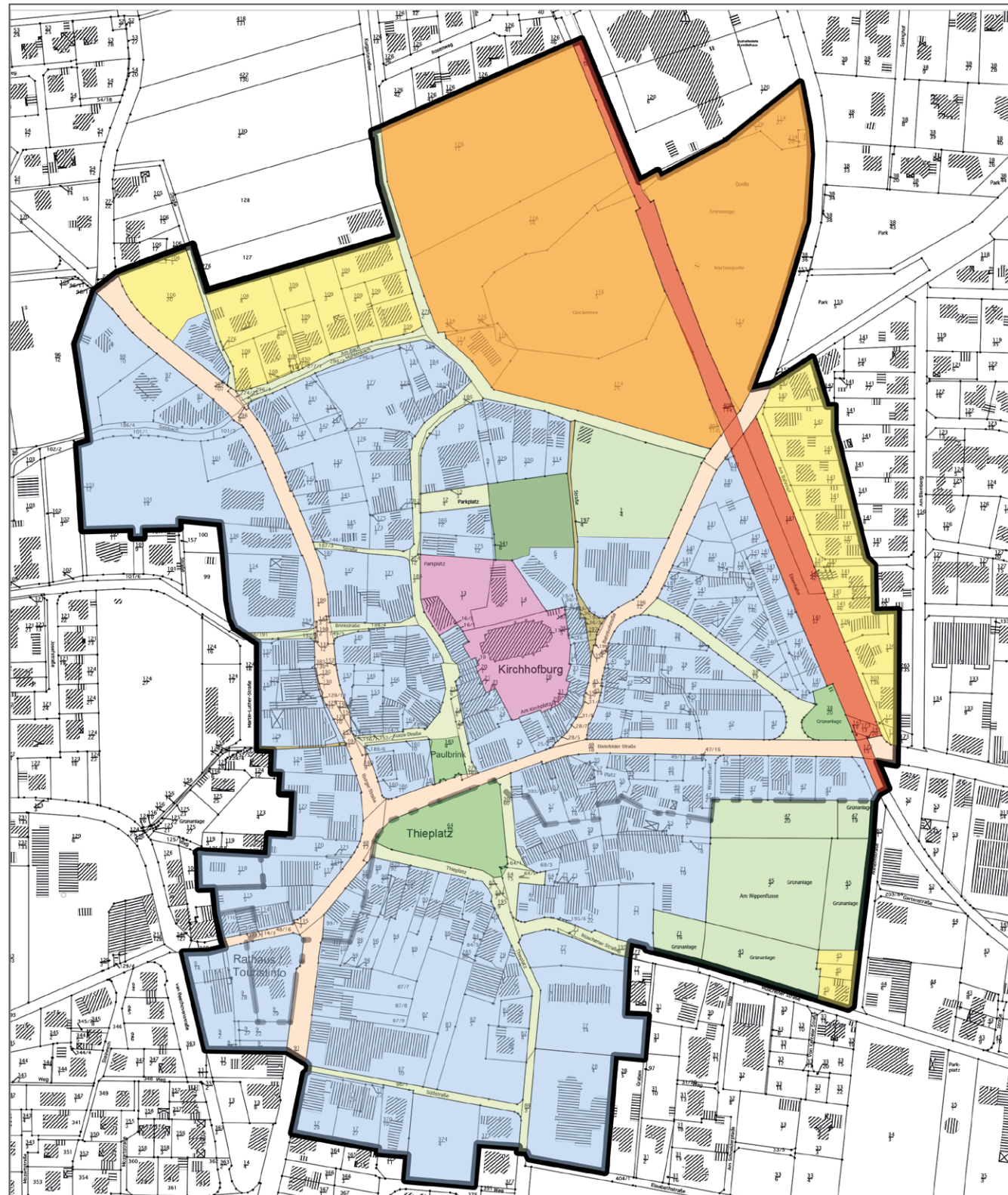
- Leerstände bei gewerblich genutzten Gebäuden,
- Offen gelassene Folgenutzung bei landwirtschaftlichen Betrieben und Beherbergungsbetrieben sowie den dadurch z.T. entstandenen und drohenden Brachflächen,
- Ungeklärte Folgenutzung der Gebäude im Bereich Bahnhofstraße sowie Warendorfer Straße und den dadurch entstandenen Brachflächen,
- Störungsgrad des WC-Hauses im Gesamtensemble der Kirchhofburg.

Misstände Freiraum + Infrastruktur

- Geringe Nutzungs- und Gestaltqualität der Straßen,
- Nutzungs- und Entwicklungsbarrieren aufgrund hoher Verkehrsbelastung,
- Hohes Gefahrenpotenzial für Kinder und ältere Menschen,
- Häufige Rückstauereignisse durch stark belastete Knotenpunkte,
- Fehlende Ablesbarkeit von Wegeanbindungen zwischen Ortskern und Kurpark und in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum bzw. Fehlen solcher Anbindungen,
- Fehlen einer barrierefreien Anbindung des Kurparks an die Blomberg-Klinik und das Kurmittelhaus,
- Mangelnde Aufenthaltsqualität des Kurparks,
- Fehlende Spielangebote für jüngere Gäste und Bewohner.

Diese Missstände wurden in Lageplänen farblich dargestellt und bildeten die Basis für die Formulierung städtebaulicher Entwicklungsziele.

Aktuelle Nutzungen



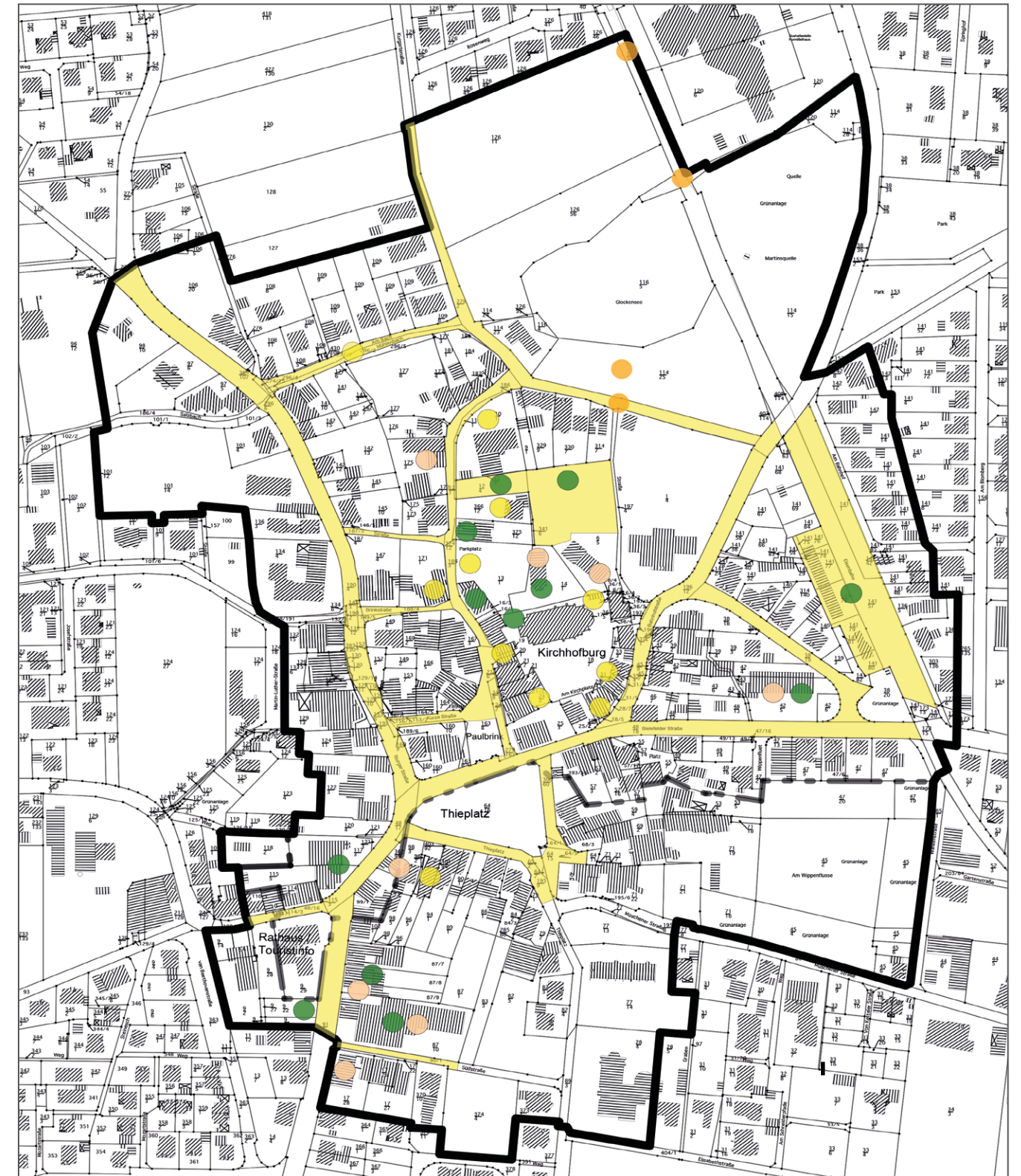
LEGENDE

- Untersuchungsgebiet
- Erweiterungsgebiet

- | | | | |
|--|--|--|------------------------|
| | Kurpark, Glockensee, Historische Mühle | | Hauptverkehrsstraße |
| | Bahnlinie | | Fußweg |
| | Mischnutzung Wohnen, Gewerbe | | Wiesenfläche/Brache |
| | Wohnnutzung | | Öffentliche Grünfläche |
| | Kirche | | Private Grünfläche |
| | Wohn- und Anliegerstraße | | |

Erneuerungskonzept

auf Grundlage des erweiterten Untersuchungsgebietes (33,45 ha) von 2011



- Gebäude
 - Überarbeitung der Fassaden
 - Rückbau störender Baukörper
- Verkehr
 - Umgestaltung Straßen + Wege
 - Umgestaltung Stellplätze
 - Erlebbarkeit Salzbach fördern

- Funktionelle Maßnahmen
 - Wegeverbindungen schaffen
 - Kurparkwege erneuern
 - Bahnübergänge im Kurpark erneuern
- Strukturelle Maßnahmen
 - Brachflächen aktivieren
 - Barrieren beseitigen
 - Leerstehende Gebäude aktivieren

- Substantielle Maßnahmen
 - Baufällige Bausubstanz erneuern
 - Historische Bausubstanz erhalten



Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Am 17.03.2011 wurde von der Gemeinde Bad Laer und dem damaligen Bürgermeister Holger Richard die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historischer Ortskern mit Kirchhofburg“ beschlossen. Ein Vergleich der räumlichen Geltungsbereiche des Voruntersuchungsbereiches von 2008 beziehungsweise der erweiterten Voruntersuchung von 2010 mit dem räumlichen Geltungsbereich der Sanierungssatzung zeigt eine deutliche Flächenreduzierung von 24,70 Hektar (2008) auf 9,83 Hektar (Nov. 2010). Die Empfehlung des Planungsbüros Schupp + Thiel und des Bauträgers BauBeCon hierzu lautete: „Im Sinne einer zügigen Durchführbarkeit und unter Berücksichtigung der Realisierbarkeit empfehlen die Gutachter daher die Ausweisung des zukünftigen Sanierungsgebietes in den im Lageplan Sanierungsgebiet 2010 dargestellten Grenzen.“

Es ist der Regelfall, den Voruntersuchungsbereich großzügiger abzugrenzen als die spätere Sanierungssatzung, da zum Zeitpunkt des Beschlusses zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen häufig noch nicht eindeutig festgelegt wird, für welchen Bereich schließlich die eigentliche Sanierung durchgeführt wird. Für diese endgültige Festlegung fehlen in der Regel die nötigen Beurteilungsgrundlagen der vorbereitenden Untersuchung.

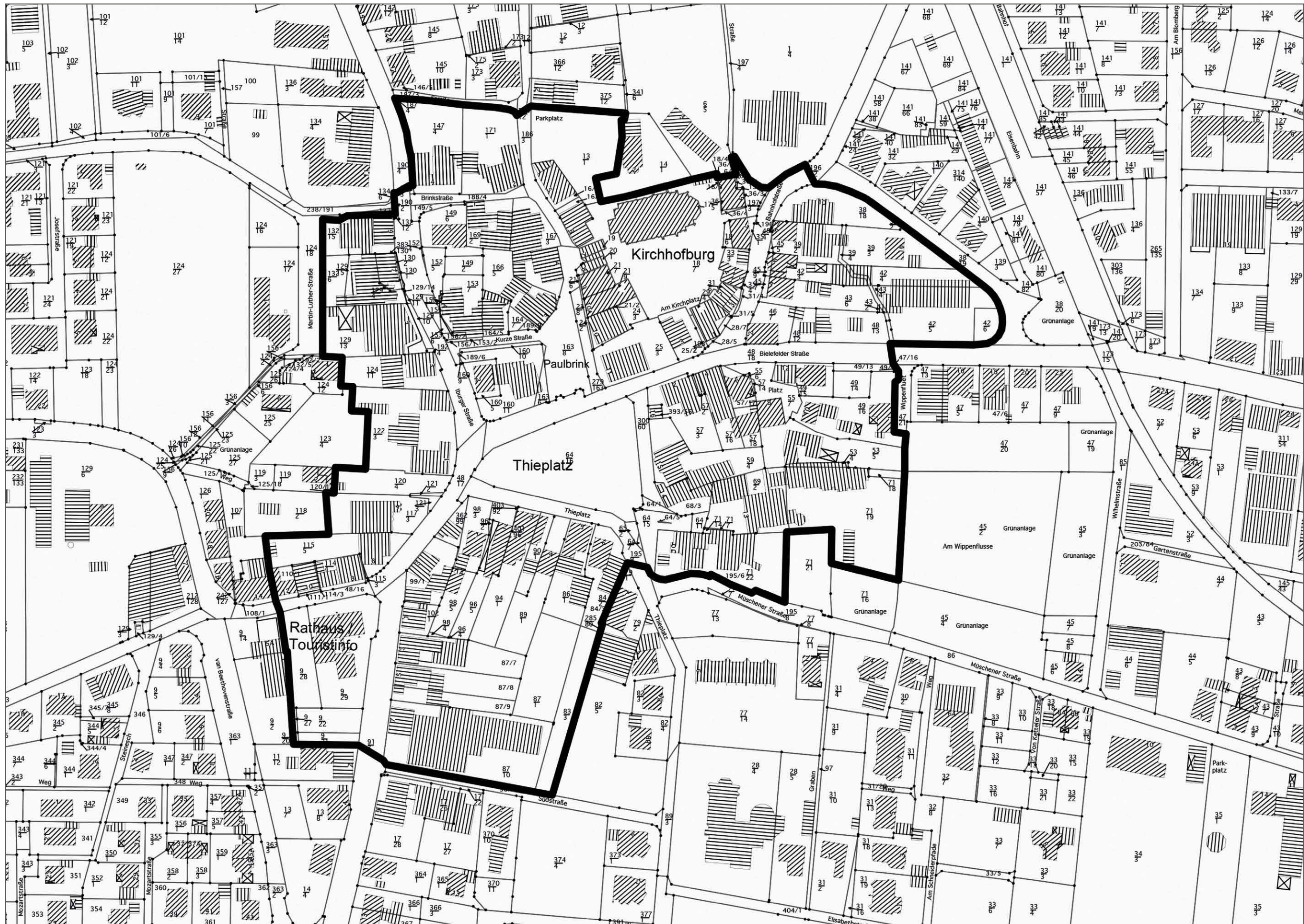
Der Voruntersuchungsbereich musste eindeutig abgegrenzt werden, was in Bad Laer der Fall war. Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen einen Kartenausschnitt, in dem der räumliche Geltungsbereich dargestellt ist. Eine Auflistung der einbezogenen Grundstücke wurde den Untersuchungen angehängt.

Sanierungssatzung

Der Rat der Gemeinde Bad Laer bekannte sich im März 2011 eindeutig zu einer Sanierungsdurchführung und beschloss die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historischer Ortskern mit Kirchhofburg“.

Die Sanierungsmaßnahme wurde aufgrund der Planung umfassender Verbesserungen im öffentlichen Raum unter Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 153 ff. BauGB) sowie des besonderen Genehmigungsvorbehalts gem. § 144 f. BauGB durchgeführt. Damit wurden die Eigentümer im Sanierungsgebiet nicht mittels Erschließungsbeiträgen gem. § 127 BauGB sondern über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung am Verfahren beteiligt. Bestimmte Rechtsvorgänge und wertbeeinflussende Veränderungen am Privateigentum wurden für die Geltungsdauer der Sanierungssatzung genehmigungspflichtig.

Mit dem Tag der Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück am 31. März 2011 wurde die Satzung rechtskräftig.



Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Ziele der Sanierung

Die förmliche Festlegung des Bereiches als Sanierungsgebiet war gemäß § 142 Baugesetzbuch die Voraussetzung für den Einsatz von Städtebaufördermitteln. Die Ziele der Sanierung im Sinne des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurden aus den Analysen der vorgenannten Untersuchungen sowie der eingehenden Erörterung der städtebaulichen Konzepte mit den politischen Gremien, der Verwaltung sowie den Bürgern entwickelt.

In dem städtebaulichen Entwicklungskonzept arbeiteten die Verfasser die vorhandenen Schwächen/Risiken sowie Stärken/Chancen Bad Laers und seines Ortskernes heraus.

Zu den Schwächen/Risiken zählten:

- Hohes Verkehrsaufkommen im Ortskern aufgrund des großen Anteils an Durchgangsverkehr. Dies wiederum hat negative Folgen für die Entwicklungsfähigkeit des Ortes sowie für die Gesundheit und Mobilität von Bevölkerung und Kurgästen;
- Leerstände bei Gewerbe- und Wohnimmobilien im Ortskern;
- Entwicklungstau durch Brachflächen im Ortskern und am ehemaligen Bahnhof;
- Empfindliche Störungen des historischen Ortskernes durch Baulücken sowie Umbau-, Anbau- und Sanierungsmaßnahmen an historischer Bausubstanz, die bei privaten Eigentümern von einem mangelnden Verständnis für diese Bausubstanz zeugen;
- Eingeschränktes Entwicklungspotenzial, hervorgerufen durch gestalterische und funktionale Erschließungsdefizite im Ortskern, Kurpark und in Richtung Blomberg Klinik;
- Rückgang der gastronomischen Vielfalt;
- Steigender Anteil der älteren Personen an der Gesamtbevölkerung Bad Laers;
- Entfernung von etwa 30 Kilometer zum Oberzentrum Osnabrück.

Zu den Stärken/Chancen zählten:

- Attraktiver historischer Ortskern;
- Kurze Entfernungen vom Ortskern bzw. Sanierungsgebiet in den Kurpark, zur Blomberg-Klinik, zum Kurmittelhaus und in die Erholungslandschaft;
- Gutes Potenzial an Infrastruktureinrichtungen für Nahversorgung, Kuren, Bildung, Kultur, Sport und Freizeit;
- Abwechslungsreicher Landschaftsraum mit hügeligem Teutoburger Wald im Norden und flachem Münsterland im Süden Bad Laers birgt großes Erholungs- und Erlebnispotenzial;
- Prognostizierung eines leichten Bevölkerungswachstums bis zum Jahr 2020;

- Prognostizierung einer leichten Zunahme bei den Gewerbebetrieben bis 2020 und damit Zunahme bei den Beschäftigungszahlen;
- Positives Imageprofil vorhanden.

Diese Gegenüberstellung ließ den Schluss zu, dass Bad Laer gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung hat, andererseits aber auch städtebauliche Defizite aufweist. Diese Defizite waren in gestalterischer, funktioneller und stadtstruktureller Form, aber auch im substanziellen Bereich festzustellen, was insgesamt zu einem Entwicklungsstau geführt hat. Dergleichen hat kurz- bis mittelfristig in der Regel eine Verschlechterung des Gemeindeprofils zur Folge.

Um dies zu verhindern, wurden folgende wesentliche Ziele für die Sanierung des Ortskernes in den vorbereitenden Untersuchungen definiert:

1. Steigerung der Qualität des Stadtbildes durch Rückbau maroder Gebäude oder Gebäudeteile, Sanierung vernachlässigter Bausubstanz und Modernisierung unattraktiver Gebäudefronten;
2. Verbesserung der Stadtfunktionen durch Aktivierung von Brachflächen im Ortskern, in erster Linie zu Zwecken des Allgemeinwohls wie etwa Kindergarten, Seniorenwohnen, Rathaus, Standesamt. Bündelung von Stellplätzen, auch für den Kurpark;
3. Umnutzung historischer Bausubstanz wie etwa der Bettfedernfabrik oder des Pfarrhauses;
4. Gestalterische und funktionale Aufwertung des Straßenbildes, vor allem der Verbindungsstraßen Iburger Straße, Bielefelder und Bahnhofstraße. Der Kesselstraße als Verbindungsachse zwischen Kurpark und Ortskern kommt ebenfalls eine große Bedeutung zu;
5. Aktivierung des Rathausumfeldes zum Rathausplatz;
6. Aktivierung des Flächenpotenzials an der Warendorfer Straße/Südstraße;
7. Umbau und Erneuerung der öffentlichen Verkehrsflächen Warendorfer Straße, Glandorfer Straße als nachhaltiger Beitrag zu einem attraktiven Ortsbild;
8. Erneuerung der öffentlichen Straßen und Wege am Thieplatz, dem zentralen Platz des Kurortes mit Konzertmuschel und einem Platzangebot für größere Veranstaltungen, um die Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten im Ortskern nachhaltig zu verbessern;



Städtebaulicher Rahmenplan

Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen wurde die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes in Auftrag gegeben, um Ziele und Maßnahmen zu definieren, die in seinem Geltungsbereich „Sanierungsgebiet: Historischer Ortskern mit Kirchhofburg“ umgesetzt werden können und die im Konkretisierungsgrad über den der vorbereitenden Untersuchungen hinausgingen.

Mit dem Städtebaulichen Rahmenplan sollten die Grundlagen erarbeitet werden für die:

- Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches,
- Sanierung vorhandener Ortsbild prägender Bausubstanz,
- Erneuerung und Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen,
- Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten im Ortskern,
- Aktivierung des Rathausumfeldes,
- Folgenutzung nicht mehr entwicklungsfähiger Bausubstanz,
- Vorbereitung und Koordinierung weiterer Fachplanungen,
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der anderen öffentlichen Auftraggeber,
- Beratung von Grundstückseigentümern und Bauherren,
- Aufstellung und Fortschreibung des Maßnahmenplanes, der Prioritätenliste und der Gesamtfinanzierung,
- Erarbeitung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan).

Der städtebauliche Rahmenplan wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 21. Februar 2012 rechtsgültig und zwar als ein informelles Planungsinstrument, in dem die städtebaulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Belange im Sanierungsgebiet aufgezeigt und abgewogen werden. Mit der Erarbeitung des Rahmenplanes wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, dessen Ziele in einem Gestaltungsplan veranschaulicht wurden. Ein Handlungskonzept zeigte darin Entwicklungsprioritäten zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen. In einem Finanzierungskonzept wurden alle relevanten Ausgaben zur schrittweisen Umsetzung der Maßnahmen dargestellt. Der Rahmenplan konnte aufgrund seines informellen Status die verschiedenen Anforderungen an dem Planungs- und Umsetzungsprozess aufzeigen, die jeweiligen Teilschritte und das Gesamtergebnis darstellen und den Bürgerinnen und Bürgern transparent erläutern. In Text, Plan und Bild stellte er in einer Bestandserfassung den Zustand vor Beginn der Sanierungsmaßnahme dar. Es handelte sich dabei um den Zustand der gesamtörtlichen Strukturen, der Bebauung, der Verkehrs- und der Freiraumsituation. Diese Bestandserfassung führte zu einer Herausarbeitung von Stärken und Schwächen, die hier kurz skizziert werden:

Stärken:

1. Historische Siedlungs- und Freiraumstruktur sind vor allem an Kirchhofburg, Paulbrink und Thieplatz erkennbar;
2. Der Ortskern zeigt eine über große Strecken einheitliche Gebäudelandschaft mit zweigeschossigen Bauformen und wiederholt verwendeten Fassadenmaterialien;
3. Eine das Ortsbild prägende Gebäudesubstanz ist in vielfältiger Form erhalten;

4. Im Ortskern herrschen Wohnnutzung und eine breite Auswahl an Gewerbebetrieben, auch für den täglichen Bedarf, vor;
5. Im gesamten Ortsteil Laer gilt eine Tempobegrenzung von 30 km/h;
6. Der Ort bietet ein ausreichendes Parkplatzangebot;
7. Für den Fußgänger existieren Wege und Pfade abseits der Straßen;
8. Große Gärten und Obstwiesen zwischen den Gebäuden sorgen für Überraschungen;

Schwächen:

1. Das Ortsbild wird durch Maßstabbrüche im Gebäudebestand, Gebäudezusammenwüchse und Fassadenverunstaltungen negativ beeinflusst;
2. Baulücken lassen eine gesunde Ortsentwicklung vermissen;
3. Das gilt auch für eine fehlende Folgenutzung nicht erhaltenswerter Bausubstanz;
4. Es wurden ungepflegte Innenbereiche mit einer Tendenz zur Verwahrlosung festgestellt, die dem Charakter des Ortskerns abträglich sind;
5. Leerstände, insbesondere bei gastronomischen Betrieben, befördern eine negative Stimmung;
6. Es befindet sich kein Lebensmittelhändler im Ortskern; (Dies hat sich durch Ansiedlung eines Frischemarktes an der Bielefelder Straße während der Sanierung geändert, jedoch ohne Mittel aus dem Sanierungsbudget.)
7. Der Bereich Rathaus, Touristikinformation und Rathausumfeld hat keine Anbindung an den Thieplatz und den historischen Ortskern;
8. Die Mehrzahl der Straßen ist breit ausgebaut und nicht barrierefrei;
9. Der Ausbaustandard der Straßen ist nicht an den einer 30 km/h-Zone angepasst;
10. Der öffentliche Straßenraum lässt Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten vermissen;
11. Es gibt zu wenige Fußwegverbindungen auf Wegen abseits der Straßen;
12. Die Standortbedingungen für Straßenbäume sind schlecht;
13. Im öffentlichen Raum fehlen häufig Sitz- und Spielmöglichkeiten;

Anhand dieser Stärken- und Schwächenanalyse empfahl der Rahmenplan bauliche Maßnahmen, die von der Gemeinde und von privaten Eigentümern zu ergreifen sind, um die beschriebenen Ziele der anstehenden Sanierung des Ortskerns zu erreichen. Die Maßnahmen fokussierten sich zum einen auf die Situation des Straßenraumes und der öffentlichen Freiflächen, zum anderen auf das sich durch städtebauliche Strukturen und architektonische Gegebenheiten präsentierende Ortsbild. Die beschriebenen Maßnahmen nahmen konkrete Straßen, Straßenabschnitte, Freiräume und Gebäude in den Blick und zeigten den entsprechenden Veränderungsbedarf auf.

Die Erarbeitung des Rahmenplanes lag in den Händen der Planungsbüros Schupp + Thiel, Landschaftsarchitektur sowie Saltmann.Saltmann-Stoll, Architekten und Stadtplaner. Letzteres Büro war nach dem Ausscheiden des Architekturbüros Kötter (Münster) für die hochbau-fachliche Expertise hinzugezogen worden.



Plan Straßenraumgestaltung

Verfasser: Schupp + Thiel in Zusammenarbeit mit Kötter Architekten und Thomas & Bökamp, Ingenieure sowie Saltzmann.Saltzmann-Stoll, alle Münster

Sanierungsträger

Die Gemeinde Bad Laer beauftragte die BauBeCon Sanierungsträger GmbH als Sanierungstreuhänder mit der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme im Ortskern. Die Aufgaben der BauBeCon umfassten neben der Bewirtschaftung des städtebaulichen Sondervermögens als Treuhandvermögen die Beratung der Gemeinde in allen die Sanierung betreffenden Finanzierungsangelegenheiten, die Entwicklung von Vorschlägen zur Art und Durchführung der Einzelmaßnahmen sowie bei städtebaulichen Planungen sowie Stellungnahmen zu genehmigungspflichtigen Vorhaben. Der Sanierungstreuhänder übernahm die Verhandlungen mit Eigentümern und die Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsverträgen, arbeitete mit bei der Information der Öffentlichkeit und beriet die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige von der Sanierung Betroffene mit dem Ziel, ihre Mitwirkungsbereitschaft zu fördern. Abschließend oblagen ihm die Abrechnung der Gesamtmaßnahme und Mitwirkung bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH ist ein nach § 158 BauGB bestätigter Sanierungs- und Entwicklungsträger. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bremen. Eine Geschäftsstelle liegt in unmittelbarer Nähe in Osnabrück.

Stadtsanierung
Straße als Lebensraum



Öffentliche Maßnahmen

Da die beiden wichtigsten öffentlichen Freiflächen Bad Laers – Kurpark und Thieplatz – durch Fördermittel aus der Dorferneuerung bzw. aus EFRE-Mitteln bereits vor der hier beschriebenen Maßnahme „Historischer Ortskern mit Kirchhofburg“ saniert werden konnten, lag der Fokus bei den öffentlichen Maßnahmen dem Titel der Stadtsanierung entsprechend auf der „Straße als Lebensraum“. Dabei schlossen die Sanierungsmaßnahmen folgende Straßen und Straßenabschnitte ein: Kreuzungsbereich Bielefelder Straße/Glandorfer Straße/Iburger Straße, nordwärts Iburger Straße bis Kreuzung Iburger Straße/Brinkstraße, Brinkstraße komplett bis Einmündung Kesselstraße, Kesselstraße südlicher Bereich bis Heimatmuseum im Norden und Vorfläche Paulbrink 4 im Süden, Einmündungsbereich Bahnhofstraße/Bielefelder Straße unter Einbeziehung einer platzartigen Aufweitung (des sogenannten Platzes „Im Dorfe“), Bielefelder Straße von der Tankstelle im Osten bis zur Kreuzung Glandorfer Straße/Iburger Straße im Westen.

BAUABSCHNITTE

Die Sanierung des Ortskerns wurde in anfänglich fünf Bauabschnitte gegliedert, die zeitlich nacheinander abgearbeitet werden mussten:

Bauabschnitt 1: Brinkstraße und Südliche Kesselstraße,

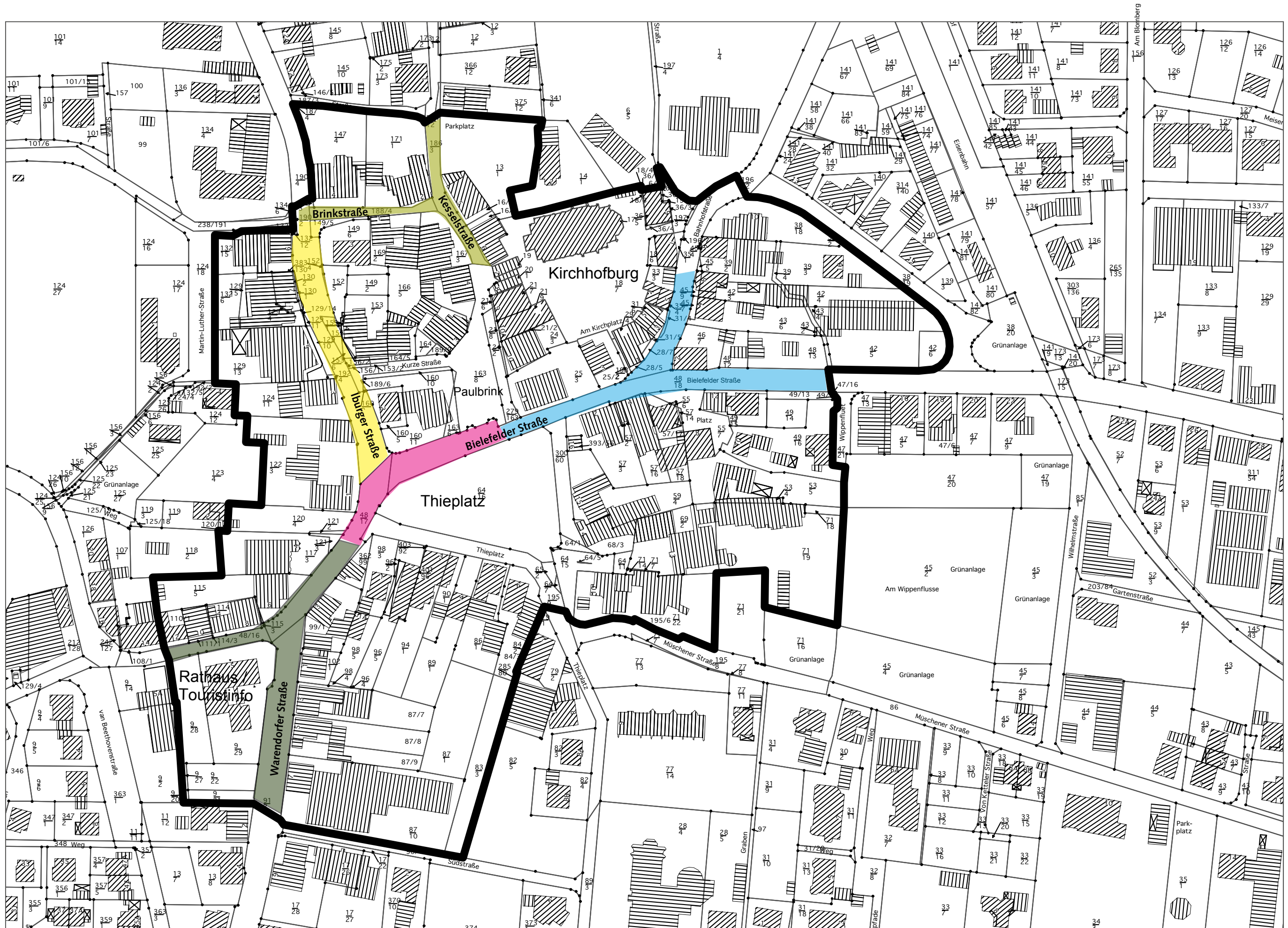
Bauabschnitt 2: Iburger Straße bis Kreuzungsbereich Bielefelder Straße,

Bauabschnitt 3: Kreuzungsbereich Iburger Straße + Bielefelder Straße bis Beginn Glandorfer Straße/Thieplatz, Bielefelder Straße von Kreuzungsbereich Iburger Straße bis Paulbrink,

Bauabschnitt 4: Bielefelder Straße von Paulbrink bis Straße Wippenfluet (südlich abzweigend) und Bahnhofstraße bis Beginn Remseder Straße,

Bauabschnitt 5: Glandorfer Straße ab Beginn Einmündung Thieplatz südlich einschließlich Glandorfer Straße bis Einmündung Van Beethovenstraße und Warendorfer Straße bis Südstraße.

Der 5. Bauabschnitt wurde aufgrund drohender Haushaltssicherung nach einer Bauausschusssitzung im Januar 2016 aus der Stadtsanierungsmaßnahme herausgenommen. Das Gleiche betraf den Abschnitt der Bahnhofstraße ab Hausnummer 5 bis Ende bzw. Beginn Remseder Straße. Der 4. Bauabschnitt wurde aus Kostengründen an der östlichen Seite der Bielefelder reduziert und endet zirka fünf Meter vor der Einmündung Wippenfluet.



- Sanierungsgebiet
- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Geplante Bauabschnitte

STIMMEN AUS DER BÜRGERSCHAFT

Der in der Bürgerschaft sich schnell etablierende Titel „Straße als Lebensraum“ fand zwar weithin, aber nicht bei allen Bevölkerungsteilen Zustimmung. Die Verkehrssituation in Bad Laer, gekennzeichnet durch stockenden Verkehr an den Kreuzungen sowie knapper Ausstattung an Parkraum, führte insbesondere bei einzelnen Geschäftsleuten zu zwei stadtplanerischen Überlegungen. Mit drei Kreisverkehren (Kreuzungen Iburger-/Brinkstraße, Bielefelder-/Iburger Straße, Bahnhof-/Bielefelder Straße) sollte die Gemeinde den Verkehrsfluss sicherstellen. Weder Platzbedarf noch Kosten für diese Maßnahmen waren dabei allerdings bedacht worden. Weiterhin gab es den Hinweis, der knappen Parkraumsituation vor den Geschäften durch die Rodung von Straßenbäumen zu begegnen. Weder die Kreisverkehre noch die ersatzlose Rodung der Bäume zugunsten von Parkraum wurden von Gemeinde und Planer in Erwägung gezogen.

Die positiven Stimmen aus der Bürgerschaft für die vorgeschlagenen Lösungen überwogen bei weitem. Die „Straße als Lebensraum“ für alle Verkehrsteilnehmer zu gestalten, wurde als deutliche Verbesserung der Situation bewertet. Aus dem Lager der Geschäftsleute wurde hinsichtlich der Parkplatzsituation auf die schlechte Beschilderung hingewiesen. Es seien mehrere Parkplätze hinter den Geschäften vorhanden, die wegen Unkenntnis häufig ungenutzt blieben.

NIVEAUGLEICHER AUSBAU

Nach der Umwidmung der innerörtlichen Straßen zur 30 km/h-Zone war die strikte Trennung des Straßenraums mit Bordsteinen und einem Mix von Belagsmaterialien ins Zentrum der Diskussion gerückt. Daher wurde von Seiten der Gemeinde eine Planung zur Diskussion gestellt, die einen niveaugleichen Ausbau verfolgte. Hierbei wird eine durch unterschiedliche Höhen erzielte Trennung abgelöst von einer ausschließlich mit unterschiedlichen Oberflächenfarben und -materialien realisierten Flächenzuweisung. Fußgänger-, Parkplatz- und Fahrbahnbereiche liegen auf einer Höhe. Die Flächenzuweisung wird von den Verkehrsteilnehmern mehr als Hinweis denn als striktes Gebot empfunden und hat nicht zuletzt positive Auswirkung auf die Mobilität bewegungseingeschränkter Menschen. Durch den damit erreichten Abbau von Barrieren ist man einer besonders für Kurorte angemessenen Gestaltung öffentlicher Räume einen deutlichen Schritt näher gekommen. Der Wegfall von Kanten zugunsten nicht unterbrochener Oberflächen bewirkt zudem einen Eindruck von Großzügigkeit und Bewegungsfreiheit. Mit dieser Umgestaltung einher ging eine komplette Erneuerung der Belagsmaterialien.



VARIANTEN BEIM OBERFLÄCHENMATERIAL

Über das neue zu verwendende Material kam es in der Gemeinde und im Bauausschuss zu Diskussionen. Zunächst war eine Lösung aus Betonsteinen mit unterschiedlichen Farben angedacht, zu der in erster Linie Kostenüberlegungen geführt hatten. Es wurde der Hinweis gegeben, ein im Ort ansässiges Klinkerwerk in die weiteren Überlegungen aufzunehmen. Um einen möglichst breiten Konsens in der Bevölkerung über diesen Punkt zu erzielen, wurde dann im Sanierungsgebiet eine Musterfläche mit unterschiedlichen Material- und Verlegevarianten aus Beton- und Klinkersteinen angelegt. Bürger konnten ihre Stimmen abgeben, was zwar keinen Rechtsstatus hatte, den Entscheidungsträgern aber Hinweise geben sollte. Auf der Grundlage dieses Stimmungsbildes wurde dann auf einer für die Bürger offenen Bauausschusssitzung über das Oberflächenmaterial abgestimmt. Sowohl Planer wie auch Bauträger, Bürgermeister und Behördenvertreter hatten sich im Verlauf der Sitzung für den Klinker als langlebiges und alterungsfähiges Material ausgesprochen und mit ihrem Werben eine Mehrheit für Pflasterklinker in verschiedenen Farben und Verlegemustern erzielt. Einwände von einer im Bauausschuss vertretenen Partei hinsichtlich höherer Kosten blieben folgenlos, da diese Mehrkosten bei Klinker relativ gering waren bei einer auf lange Sicht bedeutend höheren Attraktivität.

Der neue Belag sieht wie folgt aus:



- Fahrbahnen aus dunkelbraunem Klinker hochkant in Fischgrätmuster verlegt;
- Parkbuchten aus dunkelbraunem Klinker hochkant im Läufer-Verbund verlegt;
- Gehwege in sandfarbenem Klinker flach im Läufer-Verbund verlegt;
- zwischen Fahrbahnen und Parkbuchten/Gehwegen verläuft eine nur leicht vertiefte Entwässerungsrinne aus hellgrauen Betonplatten mit Granitvorsatz;
- Fahrbahnquerungen aus hochkant und im Fischgrätmuster verlegten Klinkersteinen, sandfarbig abgesetzt zur Farbe der Fahrbahn;
- Im Kreuzungsbereich Kesselstraße/Brinkstraße am Wohn- und Tagespflegegebäude des Stephanerwerks zusätzlich unterschiedlich breite Natursteinbänder, um die verkehrsberuhigte Zone an dieser Stelle physisch noch deutlicher wahrnehmbar zu machen.



AUSSTATTUNGSELEMENTE IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Im Zuge der Sanierung wurde der Straßenraum mit neuen Beleuchtungselementen und Bänken ausgestattet. Trotz des vorwiegend historischen Charakters des Ortskerns wählte die Gemeinde auf Anraten des Planungsbüros eine schlichte Stableuchte ohne Schirm, wie sie in ähnlicher Form bereits im Kurpark aufgestellt worden war. Nostalgische Leuchten mit Schirm, so die Ansicht des Planers, wären in der Regel wenig erfolgreiche Versuche, Gegenwart und Geschichte miteinander zu verbinden. Die Stableuchte sei einerseits ein klares Bekenntnis zur heutigen Zeit, andererseits falle sie durch ihre schlichte Stabform während des Tages kaum auf. Die Leuchtenfirma Trilux ließ nach Aufforderung des Planungsbüros extra für Bad Laer eine im Durchmesser schmalere Variante des bekannten Katalogmodells bauen, um sich den kleinen Dimensionen des Ortskerns anzupassen. Das Leuchtenmodell wurde von dem überwiegenden Teil der Bevölkerung positiv aufgenommen. Nicht immer unproblematisch war die Standortsuche der Leuchten, da durch die vorgeschriebenen Rangierflächen für Feuerwehr und Rettungsdienste gelegentlich Leuchten näher an ein Gebäude rücken müssen, als es für die Ausleuchtung der Straße sinnvoll war. Für den Einsatz atmosphärischer Beleuchtung wurden im Zuge der Baumaßnahme Leerrohre verlegt und Schächte gebaut, um nachträglich problemlos Bodenstrahler oder temporäre Beleuchtung installieren zu können, ohne mit Leitungsgirlanden die Straße überbrücken zu müssen.

Mit der Stadtsanierung ist auch ein neuer Banktyp ins Ortszentrum Bad Laers eingezogen. Bei der Wahl des Typs Calma des Osnabrücker Stadtmöbelherstellers Runge waren das zeitlose Design aus Holz und Aluguss sowie die etwas erhöhte und leicht nach vorne geneigte Sitzfläche entscheidend, die besonders älteren Menschen entgegen kommt, gleichzeitig aber allen Altersgruppen viel Sitzkomfort bietet. Bei den Fahrradständern kam ein schlichtes, preisgünstiges, feuerverzinktes Rohrgestell zum Einsatz.

VERTRÄGE MIT EIGENTÜMERN

Hinzuweisen ist an dieser Stelle auf i.d.R. schmale Streifen auf Gehwegen, die sich in privatem Eigentum befanden. Um einen Flickenteppich an Oberflächenmaterialien zu vermeiden, übernahm die Gemeinde auch hier die Gestaltung mit Klinker bis an die Gebäudekante. Die langfristige öffentliche Zweckbindung dieser Flächen wurde über Verträge mit den Eigentümern abgesichert.

ERNEUERUNG DES LEITUNGSNETZES

Vor dem Abtragen des vorhandenen Oberflächenmaterials hatte die Gemeinde den Beschluss gefasst, bei der Gelegenheit gleich das im Straßenraum liegende Leitungsnetz reparieren bzw. erneuern zu lassen. Die vorhandenen Leitungen waren teilweise vierzig Jahre alt, und durch die nun anstehenden Verdichtungen bestand das Risiko, Schäden hervorzurufen. So wurden die relativ nah an der Oberfläche liegenden Gas-, Frischwasser- und Stromleitungen komplett neu verlegt. Die drei Meter unter Pflasterniveau liegenden Abwasserleitungen dagegen wurden nach einer Kamerasondierung punktuell repariert, was sich größtenteils auf Kreuzungspunkte und Hausanschlüsse beschränkte. Sinnvollerweise arbeiteten die Teutoburger Energie Netzwerke eG (TEN) voraus und das Straßenbauunternehmen folgte mit der Pflasterung der entsprechenden Straßenabschnitte. Weiterhin waren Vollsperrungen auf der Bielefelder Straße im Bereich zwischen Iburger Straße und Bahnhofstraße sowie im Knotenpunkt Bielefelder Straße/ Bahnhofstraße erforderlich. Die Iburger Straße sowie die Bielefelder Straße ab Abzweig Bahnhofstraße Richtung Wippenflut konnten dagegen mit einer temporären halbseitigen Sperrung stets befahren werden.

BEPFLANZUNG IM STRASSENRAUM

Eingezwängt in viel zu kleinen Baumscheiben waren die Standortbedingungen für die vorhandenen Straßenbäume aus Eichen und Hainbuchen vor der Sanierung mehr als ungünstig, was deren Erscheinungsbild anzusehen war. Hinzu kam, dass diese Baumarten zu große Kronen bekommen für gebäudenahen Standorte. Daher entschieden sich Gemeinde und Planer für neue Baumarten, größere Pflanzbeete und teilweise geänderte Standorte. Mit der Verteilung der unterschiedlichen Baumarten definierten die Planer die betreffenden Orte. So stehen in der Iburger Straße und im westlichen Teil der Bielefelder Straße schmalkronige Hainbuchen, im Kreuzungsbereich Bahn-



hofstraße/Bielefelder Straße Gleditschien mit einer lockeren Krone und in der südlichen Kesselstraße Apfeldorn, hier und da verteilt stehen Japanische Zierkirschen mit einer trichterförmigen Krone. Die Bäume stehen in einer großzügigen Baumscheibe und sind mit niedrigen Sträuchern wie etwa Sommerspiereen oder Apfelrosen unterpflanzt.

KUNST IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Kunst im öffentlichen Raum in Form von Wasserspielen spielten in den Anfangsüberlegungen zwar eine Rolle, fielen aber aufgrund des engen Budgets und hinsichtlich der hohen Wartungsaufwendungen bei den Detailplanungen weg.



PIEPSTEIN IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Piepfsteinfunde während der Straßenbauarbeiten führten nicht nur zu Verzögerungen im Baufortschritt, sondern seitens der Gemeinde auch zu Überlegungen, den regional-typischen Naturstein im öffentlichen Raum wieder stärker in Erscheinung treten zu lassen. So wurden an verschiedenen Stellen im Sanierungsgebiet erhöhte Beete aus Piepfsteinmauern und Sandsteinabdeckungen erstellt.



Vorher - Nacher

VERZÖGERUNG IM BAUSTELLENABLAUF

Das schon vorher angesprochene Vorkommen des Piepsteins auf dem Gemeindegebiet von Bad Laer hatte auch Einfluss auf den Fortgang der Tiefbauarbeiten im Sanierungsgebiet. So stieß man bei den Leitungsarbeiten verschiedene Male auf Schichten von Piepstein oder auch nur auf größere Einzelsteine. Dies hielt den Baustellenverlauf zwar auf, brachte aber den Bauzeitenplan nicht nennenswert durcheinander. Die geborgenen Piepsteine wurden gesammelt und konnten teilweise für gestalterische Maßnahmen im Sanierungsprozess eingesetzt werden.



MÜHLENSTRASSE - IBURGER STRASSE



BRINKSTRASSE RICHTUNG OSTEN





BRINKSTRASSE RICHTUNG WESTEN



KESSELSTRASSE RICHTUNG SÜDEN



KREUZUNG IBURGER STRASSE UND BRINKSTRASSE



HEIMATMUSEUM/KESSELSTRASSE NÖRDLICHER ABSCHNITT



KESSELSTRASSE RICHTUNG NORDEN



PAULBRINK EINGANG HOTEL STORCK





PAULBRINK RICHTUNG NORDEN



BIELEFELDER STRASSE HOF IM DORFE



PAULBRINK RICHTUNG SÜDEN



BAHNHOF STRASSE RICHTUNG NORDEN



BIELEFELDER STRASSE RICHTUNG OSTEN VON PAULBRINK



BAHNHOF STRASSE RICHTUNG SÜDEN





BIELEFELDER STRASSE RICHTUNG WESTEN



KREUZUNG BIELEFELDER STRASSE UND IBURGER STRASSE



BIELEFELDER STRASSE VOM THIEPLATZ AUS



IBURGER STRASSE RICHTUNG NORDEN



BIELEFELDER STRASSE RICHTUNG OSTEN



IBURGER STRASSE RICHTUNG SÜDEN





1



2



2



3

Private Maßnahmen

Bei der Stadtsanierung in Bad Laer standen zweifellos die öffentlichen Maßnahmen der Straßenraumgestaltung im Vordergrund. Während des gesamten Prozesses, von den vorbereitenden Untersuchungen 2008 bis zur laufenden Sanierung, appellierte die Gemeinde mit Unterstützung des Sanierungsträgers und der Planer zudem an die privaten Hauseigentümer, sich aktiv an der optischen Anpassung des privaten Straßenraums an den der öffentlichen Flächen zu beteiligen.

Im Rahmen der Arbeiten zum städtebaulichen Rahmenplan wurden die nach Ansicht der Gemeinde und der Planungsbüros Ortsbild prägenden Gebäude erfasst. Aus dieser Liste sind nach Prüfung durch das Land Niedersachsen 20 Gebäude bzw. Gebäudeensembles als Stadt- und Ortsbild prägend anerkannt worden.

Um den Interessen von Eigentümern adäquat begegnen zu können, stand mit dem Sanierungsträger BauBeCon ein kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung. Vorrangig ging es dabei um Auskünfte zu baulichen Erneuerungsmöglichkeiten und die Förderung von Privatmaßnahmen. Dabei waren eine Begehung und Prüfung der Bausubstanz sowie der Abschluss eines Modernisierungsvertrages Voraussetzung. Die Gemeinde Bad Laer gewährte im Rahmen der am 30.6.2011 beschlossenen Modernisierungsrichtlinie jedem Eigentümer eines Ortsbild prägenden Gebäudes eine Förderung. Alle anderen Gebäudeeigentümer im Sanierungsgebiet konnten erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nutzen. Luxusmodernisierung von Wohnraum wurde von vornherein ausgeschlossen. Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen waren dann förderfähig bzw. führten zu steuerlichen Vergünstigungen, wenn die entsprechenden Maßnahmen den Wohnwert verbessern und an gesunde Verhältnisse anpassen. Bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an Gewerbebauten wurde der Grundsatz verfolgt, dass sich durch die geplanten Maßnahmen die Situation der Gewerbetreibenden deutlich verbessern muss.

Folgende Gebäude wurden saniert bzw. instandgesetzt:

Wohn- und Geschäftshaus, Paulbrink 6 (Bild 1)
Erneuerung der historischen Fassade zur Nord- und Westseite

Gästehaus, Paulbrink 8 (Bild 3 und 7)
Umfassende Sanierung und Umbau des Gebäudes, Erneuerung von Fassade und Fenstern

Paulbrink 4 (Bild 2, 4)
Bau von Beet und Terrasseneinfassungen aus Piepstein

Gewerbefläche, Warendorfer Straße Ecke Südstraße (Bild 5)
Umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahme eines ehemaligen Nutzfahrzeugbetriebes in ein Büro-, Produktions- und Lagergebäude

7



Piepsteinscheune, Brinkstraße 2 (Bild 6)
Hier handelt es sich um die umfassende Sanierung einer Piepstein-Scheune und Ausbau zu Gewerberäumen und im Dachgeschoss zu einer Ferienwohnung. Die Vorfläche wurde durch den Eigentümer mit einem dem sandfarbigen Klinkerstein ähnlichen Betonstein befestigt, außerdem wurden erhöhte Beete mit Natursteineinfassung angelegt und mit Zierkirschen, Sträuchern und Stauden bepflanzt.

Wohnhaus, Paulbrink 11 (Bild 8)
Am historischen Gebäude Restaurierungs- und Putzarbeiten, Austausch von Eichenbalken sowie Erneuerung der Fenster

Wohn- und Geschäftsgebäude, Warendorfer Straße 5 (kein Foto)
Umfassende energetische Sanierungen an der Fassade und Modernisierungsarbeiten im und am Gebäude

Darüber hinaus haben diverse Eigentümer die Gunst der Stunde genutzt und unabhängig von Fördermitteln Sanierungen durchgeführt, die sehr positive Effekte auf das Ortsbild ausüben.

8



6



5



6



4



Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Erfreulicherweise wurden durch den Einsatz privater Eigentümer auch zentrale städtebauliche Missstände in Form von leerstehender und nicht erhaltenswerter Bausubstanz behoben. So erwarb das Wohnungsbauunternehmen Stephanswerk das Betriebsgebäude der ehemaligen Nordwestdeutschen Bettfedernfabrik im Paulbrink 5 und errichtete nach Abbruch des Gebäudes in enger Abstimmung mit der Gemeinde einen Komplex mit seniorengerechten Wohnungen, Sozialstation und Tagespflege.

Außerdem wurde auf dem Grundstück einer ehemaligen Fleischerei in der Wareндorfer Straße nach Abbruch der Produktions- und Verkaufsräume ein Wohnhaus errichtet.



Die Öffentlichkeitsarbeit und die Bürgerbeteiligung waren bei der Sanierungsmaßnahme von großer Bedeutung. Die vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung und deren Veröffentlichungen in den Jahren 2008 und 2010 sowie die skizzierten Pläne für das Sanierungsgebiet hatten besonders bei einzelnen Geschäftsinhabern im Sanierungsgebiet zu Unruhe geführt, da sie durch die Baumaßnahmen Umsatzeinbußen befürchteten. Daher waren die Gemeinde, vertreten durch den damaligen Bürgermeister Holger Richard sowie dem damaligen Leiter des Bauamtes Frank Scheckelhoff, der Planungsgemeinschaft Schupp+Thiel Landschaftsarchitekten, den Architekturbüros Kötter (vorbereitende Untersuchungen) und Saltzmann.Saltzmann-Stoll (städtebaulicher Rahmenplan), dem Ingenieurbüro Thomas & Bökamp sowie dem Sanierungsträger BauBeCon bemüht, möglichst frühzeitig die Bevölkerung Bad Laers positiv einzustimmen auf die sich ergebenden Veränderungen.

So lud die Gemeinde nach Vorlage der vorbereitenden Untersuchungen und deren Erweiterung vom 30.11.2010 zu einer ersten Bürgerversammlung am 9.12.2010 ein. An diesem Termin wurden das Förderprogramm, das Sanierungsverfahren, die förmliche Festlegung und die Grenzen des Sanierungsgebietes erläutert und über den Einsatz von Fördermitteln und steuerliche Vergünstigungen für private Modernisierungen informiert. Zur Sprache kamen weiterhin finanzielle Fragen rund um die Ausgleichsbeträge, die die Gemeinde von den Privateigentümern für die Bodenwertsteigerung erhebt und zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme verwendet. Der Schlusssatz des Bürgermeisters auf der Einladung gibt die Intention wieder: „Für ein erfolgreiches Gelingen des Sanierungsverfahrens ist eine aktive Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter, aber auch der übrigen Öffentlichkeit von entscheidender Bedeutung. Daher freue ich mich schon jetzt auf Ihr zahlreiches Erscheinen. Nutzen Sie die Möglichkeit, die Entwicklung der Gemeinde zu begleiten!“

Zur gleichen Zeit wurden gemäß § 139 Baugesetzbuch die Träger öffentlicher Belange (TÖB) zu einer Stellungnahme aufgefordert. Von den angeschriebenen 37 Adressaten antworteten 28, von denen wiederum 13 Anregungen übermittelten. Diese Anregungen gingen zwischen dem 24.11. und 17.12.2010 ein und wurden, soweit sie im Bauverlauf relevant wurden, von der Bauleitung berücksichtigt.

Eine zweite Bürgerversammlung fand am 25.8. 2011 statt, um über den weiteren Planungsfortschritt zu informieren. Hier ging es vor allem auch darum, über das private Engagement im Rahmen der Stadtsanierung zu beraten und aufzuklären darüber, dass der Rahmenplan und die damit in Zusammenhang stehenden Vorschläge zu Maßnahmen an Ortsbild prägenden Gebäuden nur Vorschläge aufzeigen und keine rechtliche Weisungskraft haben. In der Bürgerschaft hatten sich Sorgen breit gemacht, dass Eigentümer durch die Planungen zu Maßnahmen an ihren Gebäuden gezwungen werden könnten.

Eine weitere wichtige Maßnahme zur aktiven Bürgerbeteiligung war die Einrichtung einer Stadtsanierungs-Seite auf der Internetpräsenz der Gemeinde. Auf dieser Seite standen der städtebauliche Rahmenplan und die aktuellen Planungsstände zum Ansehen bzw. Herunterladen bereit. Auch anstehende öffentliche Termine wurden hier bekannt gegeben.

Zum Frühjahr des Jahres 2012 hatte die Gemeinde an der Kesselstraße eine Fläche mit verschiedenen Pflasterungsmustern angelegt und ausdrücklich zum Besuch der Fläche eingeladen. Bei einem Ortstermin bestand dann die Möglichkeit, sich vom Planer informieren zu lassen und für die persönlich bevorzugte Pflasterart seine Stimme abzugeben. Außerdem war die Stimmabgabe auch über die Internetseite der Gemeinde möglich. Dadurch ergab sich ein Stimmungsbild, das Schwankungen unterlegen hatte, nachdem neben den zunächst favorisierten Betonsteina-

rianten noch Pflasterklinker zur Auswahl stand. Zudem lud die Gemeinde ein, von dem Treffpunkt an den Musterflächen aus mit dem Stadthistoriker Bad Laers, Ludwig Wahlmeyer, einen informativen Spaziergang durch den Ort zu machen.

Weiterhin engagierte die Gemeinde die Filmagentur Duema Media aus Münster, die vor Beginn der Baumaßnahme im Abstand mehrerer Wochen jeweils einen Vertreter der Bürgerschaft durch den Ort begleitete und dessen Vorstellungen über nötige Veränderungen in Bad Laer aufnahm. Diese etwa fünf Minuten dauernden Filmclips wurden online gestellt und regten so die Diskussion über einen konsensfähigen Weg an.

Mit Beginn der Baumaßnahme nutzte die Gemeinde Bad Laer die monatlich erscheinende, kostenlos ausliegende Zeitung „Bad Laer Aktuell“ und warf jeweils auf einer Doppelseite einen Blick auf die Baustelle – der Blick kam dabei von ganz unterschiedlichen Seiten. Im Vordergrund standen Menschen, die in irgendeiner Weise an der Stadtsanierung beteiligt waren – sei es als Bauarbeiter, als Ingenieur des Energieversorgers, als Vertreterin des Sanierungsträgers, als Hotelier, als Stadthistoriker und so weiter. Dieses Medium wird von fast jedem Bürger gelesen und bewährte sich als aktuelle Informationsquelle.

Dann richtete die Gemeinde in einem leerstehenden Gewerbegebäude ein Baubüro ein, das an einem Tag in der Woche besetzt war. So konnten interessierte Bürger im direkten Kontakt mit Fachleuten Fragen stellen, Lob und Kritik äußern und Vorschläge einbringen.

Im März 2013 fand eine weitere Bürgerversammlung statt. Die Baumaßnahme hatte begonnen und hier gab die Gemeinde erneut die Möglichkeit, mit den Planern, dem Bauamtsleiter und dem Sanierungsträger Fragen zum wei-

teren Bauablauf zu klären. Im Vordergrund standen dabei die Fragen nach den voraussichtlichen Bauzeiten, wo die Baustelle zu welchem Zeitpunkt ist, welche Behinderungen sich ergeben und ob Straßen gesperrt werden und wenn ja, in welchen Abschnitten zu welcher Zeit. Besonders den Geschäftsleuten an den betroffenen Straßenabschnitten war daran gelegen zu erfahren, mit welchen Maßnahmen der Zugang zu ihren Ladenlokalen gewährleistet werden konnte.

Im Frühherbst 2013 luden Bürgermeister und Verwaltung zu einem Sanierungsfest ein, das am Nachmittag begann und an dem sich Bürger mit Info- und Verpflegungständen beteiligten. Damit sollte die Fertigstellung der Teilabschnitte Iburger Straße, Brinkstraße und südliche Kesselstraße gefeiert werden. Das Heimatmuseum war geöffnet, eine Hüpfburg wurde aufgebaut, geführte Expertenrundgänge wurden angeboten. Den Abend beschloss man mit Bratwurst, Bier und musikalischer Unterhaltung auf dem Thieplatz.

Die Angebote der Gemeinde zur Information und Beteiligung an den Sanierungsmaßnahmen wurden von der Bevölkerung intensiv genutzt.

Abschluss der Sanierung

Nach § 154 Abs. 1 BauGB hat „der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.“ Dieses Zitat verdeutlicht, dass die Gemeinde nur geringen Spielraum bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge hat und die Eigentümer mit in die Verantwortung nehmen muss. Die sanierungsbedingte Werterhöhung besteht nach § 154 Abs. 2 BauGB 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 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (Endwert) ergibt.

in den Grenzen des Sanierungsgebietes auch einzelne Bereiche fest, auf denen es zu keiner Bodenwertsteigerung gekommen ist.

Die Gemeinde Bad Laer hat zur Information der von Ausgleichsbeträgen betroffenen Anlieger eine Bürgerversammlung veranstaltet. Im Anschluss daran konnten mit einem Großteil der Eigentümer nach Erörterung der individuellen Eigentumsituation Ablösevereinbarungen zur vorzeitigen Zahlung des Ausgleichsbetrages abgeschlossen werden. Die fehlenden Eigentümer werden nach Aufhebung der Sanierungssatzung zur Zahlung aufgefordert.

Ausgleichsbeiträge

Die Sanierungsmaßnahme in Bad Laer „Historischer Ortskern mit Kirchhofburg“ wurde am 26. April 2015 offiziell mit Durchschneiden des Baustellen-Absperribandes am Platz „Im Dorfe“ gefeiert. Zu diesem Datum stand noch nicht fest, dass die Bereiche Rathausumfeld und nördliche Fortführung der Bahnhofstraße bis zur Remseder Straße aus der Sanierung herausgenommen werden. Für beendet erklärt wurde die Stadtsanierung erst auf einer Rats-sitzung Ende Januar 2016, auf der aus Haushaltsgründen beschlossen wurde, keine weiteren Mittel mehr für die Stadtsanierung bereitzustellen.

Mit einer Aufhebung der Sanierungssatzung ist im Jahr 2018 zu rechnen.



Dementsprechend wurde, sobald das Ende der Sanierungsmaßnahmen abzusehen war, der Gutachterausschuss des Landkreises Osnabrück mit der Erstellung der sanierungsbedingten Bodenrichtwertkarte beauftragt. Auf Basis des sog. Niedersachsenmodells ermittelte dieser für verschiedene Zonen im Sanierungsgebiet die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung vom Beginn der Sanierung bis zu ihrem Ende.

Am Wertermittlungsstichtag 17. Juni 2015 lagen die sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte zwischen 60 und 160 Euro pro Quadratmeter (Anfangswert) und stiegen je nach Zone auf einen Endwert, der zwischen 5 und 15 Euro pro Quadratmeter höher lag. Dabei stellten die Gutachter auch eine Erhöhung des Bodenwerts für Immobilien fest, die nicht unmittelbar an einer sanierten Straße lagen, weil sie von einem sog. Strahlungseffekt eines sanierten Straßenabschnitts ausgingen. Schließlich legte das Gutachten



Kosten der Sanierung

Der Gesamtfinanzierungsbedarf für die Maßnahmen der Ortskernsanierung wurde im Rahmen der Programmanmeldung auf 2,85 Mio. Euro beziffert. Mit der Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ stellte der Bund Städtebaufördermittel in Höhe von 900.000 Euro in Aussicht. Das entspricht einem Finanzierungsverhältnis von 2/3 durch die Gemeinde und 1/3 durch den Bund.

Darüber hinausgehende Kosten waren, nach Abzug möglicher Einnahmen, vollständig durch die Gemeinde zu tragen.

Zum Ende stellte sich die finanzielle Situation wie folgt dar (gerundet):

AUSGABEN	
Gutachten, Planungen (Verkehrswertgutachten, städtebauliche Rahmenplanung)	47.720 €
Öffentlichkeitsarbeit	48.870 €
Grunderwerb	1.350 €
Erschließungsmaßnahmen (Straße, Wege, Plätze)	2.396.250 €
Baumaßnahmen (Zuschüsse zu privaten Modernisierungen)	114.260 €
Sonstige Maßnahmen (Beauftragte, Abwicklung, Dokumentation)	257.510 €
Summe der Ausgaben	2.865.960 €
förderfähiger Anteil	1.947.150 €

EINNAHMEN	
Ausgleichsbeträge (kalkuliert)	416.640 €
Zinsen	230 €
Städtebaufördermittel (1/3tel-Zuschuss)	510.090 €
Summe der Einnahmen	926.960 €
Eigenanteil der Gemeinde an den förderfähigen Kosten	1.020.190 €
Eigenmittel der Gemeinde, darüber hinaus eingesetzt	918.810 €



Wirkung der Sanierung

Der Einsatz hat sich gelohnt, die Gemeinde hat die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm und die damit verbundene Entwicklungschance genutzt. Die Sanierungsziele konnten erreicht werden.

Voraussetzung für den Erfolg waren eine sorgfältige Vorbereitung der Sanierung sowie die Tatsache, dass die Erschließungs-, Modernisierungs- bzw. Gestaltungsmaßnahmen mit hohem fachlichen Know-how, vereinten Kräften und vollem Einsatz aller an Planung und Bau Beteiligten realisiert werden konnten. Die wesentlichen Veränderungen liegen in der Neugestaltung der öffentlichen Straßenräume. Diese Neugestaltung hat visuelle und funktionale Aspekte. Bad Laer ist in weiten Teilen des Ortskerns weggekommen von dunklen Asphaltpisten, grau gepflasterten Bürgersteigen und nicht bedarfsgerechten Beeten für Straßenbäume. Jetzt ziert Klinkerpflaster den gesamten Straßenraum. Funktionshinweise werden in diesem Straßenraum durch die unterschiedlichen Farben des Klinkers gegeben, unterstützt durch eine helle, flache Entwässerungsrinne aus einem breiten Betonstein mit Granitvorsatz entlang der Fahrbahnseiten. Die nicht vitalen Straßenbäume, in der Regel großkronige Eichen und Hainbuchen, wurden entfernt, und in die größeren Beete sind schmal-kronige Hainbuchen, locker-kronige Gleditschien oder Zierkirschen mit einer nur mittelgroß werdenden Trichterkrone eingezogen. Diese Bäume wurden mit blühenden Gehölzen unterpflanzt, was neben den Steinarbeiten das zentrale Anliegen der Stadtsanierung unterstützt: Den Ortskern heller und freundlicher zu gestalten und damit den ganzen Ort attraktiver für die Bevölkerung und Besucher zu machen. Attraktivität hat aber auch funktionale Gesichtspunkte, und die hatte die Stadtsanierung ebenfalls in den Blick genommen.

Barrieren wurden durch einen niveaugleichen Ausbau von Fahrbahnen und Gehwegen eliminiert. Durch Klinker statt Asphalt auf den Fahrbahnen wird zudem ein weiteres Ziel erreicht: Der Autoverkehr verlangsamt sich aufgrund der Fugen fast automatisch auf das Tempolimit von 30 Km/h,



das durch die Fertigstellung der Umgehungsstraßen im Ort gilt. Die durch den niveaugleichen Ausbau entstandene Großzügigkeit und die durch Wegfall trennender Elemente entstandenen platzartigen Situationen konnten das Motto der Stadtsanierung „Straße als Lebensraum“ im Sanierungsbereich Wirklichkeit werden lassen.

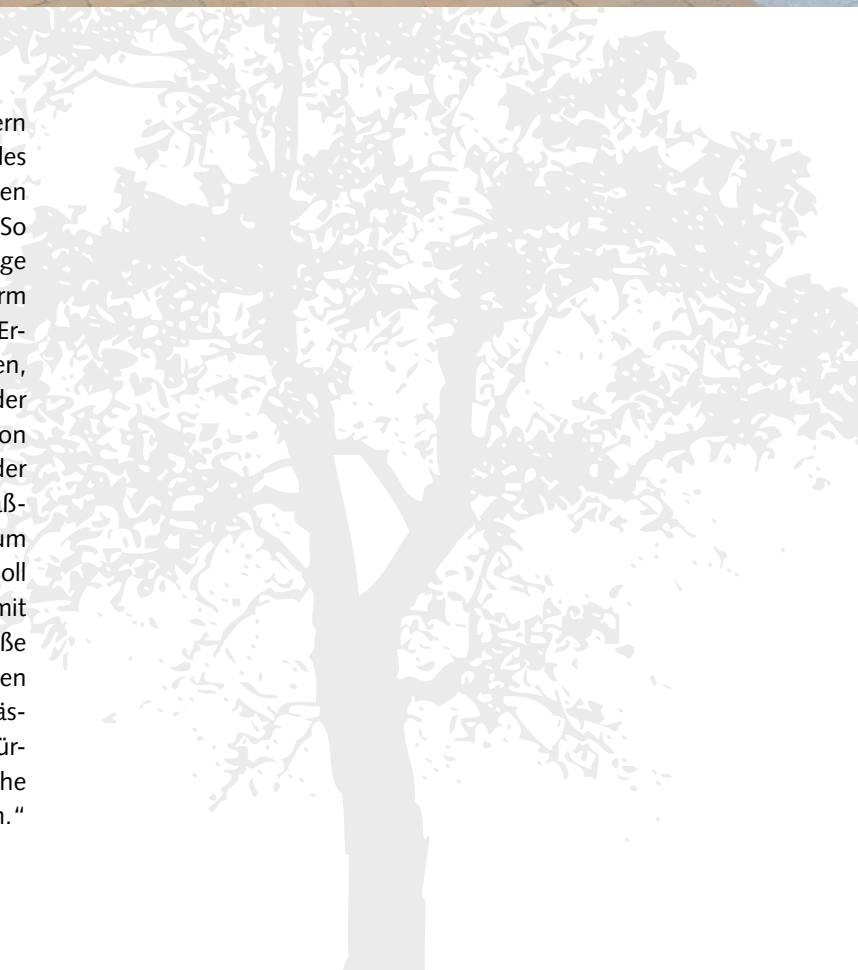
Die positive Entwicklung im öffentlichen Raum zog an verschiedenen Stellen privates Engagement nach sich. Während der Piepstein als zu verwendendes Baumaterial weitgehend aus dem Blick des Bad Laerers verschwunden war, erlebte er im Rahmen der Ortskernsanierung eine kleine Renaissance. Ohne diese städtebauliche Maßnahme wären die verschiedenen Beet- und Terrasseneinfassungen an Ortsbild prägenden Gebäuden und im öffentlichen Raum nicht gebaut worden. Ebenso wichtig wie das optisch wahrnehmbare Erscheinen dieses interessanten und für den Ort markanten Natursteines ist die soziale Wirkung, die dessen Verwendung innerhalb der Bürgerschaft ausübte und möglicherweise immer noch ausübt. Dass sich mehrere Eigentümer einer nach dem anderen dazu

entschloss, an bzw. vor seinem Gebäude den Piepstein zu verbauen und zudem dafür im Ort bekannte Handwerker anstellten, die längst in Rente waren und nochmal öffentlich wahrnehmbar in ihrem Element sein konnten, kann als Förderung eines Zusammengehörigkeitsgefühls gar nicht hoch genug bewertet werden. Mit dem Piepstein hatte man einen Stoff gefunden, mit dem Gemeinsamkeit und ein Bekenntnis zum Ort kommuniziert werden konnte.

Ebenfalls nicht ganz unwichtig für den positiven Ausgang der Baumaßnahme waren die Wahl des Bauunternehmers und des Baustoffproduzenten. In der ordnungsgemäßen Abwicklung des Vergabeverfahrens war nicht zwangsläufig davon auszugehen, dass die Firmen Feldhaus (Klinker Vertriebs-GmbH, ansässig in Bad Laer) und Unverfehrt (Straßen- und Tiefbau GmbH, ebenfalls ansässig in Bad Laer) zum Zuge kommen würden. Durch ihr Engagement, für ihre Gemeinde tätig zu werden und in ihr Spuren zu hinterlassen und durch die regionale Nähe stellten sie sich als die günstigsten Anbieter heraus. Jetzt gehen Menschen, die den Klinkerstein produziert und eingebaut haben, auf



ihm spazieren. Den im Ort bekannten Geschäftsführern und Bauarbeitern war es selbstverständlich, am Ort des Geschehens Kontakt mit der Bevölkerung aufzunehmen und Fragen zum Bauverlauf direkt zu beantworten. So blieb der Verwaltung und den Planern manche Rückfrage und Kritik erspart, die Stimmung war trotz Staub, Lärm und Verkehrsbehinderungen nie in Gefahr zu kippen. Erfolg schließt aber auch die Tatsache ein, dass diejenigen, die der Stadtsanierung vor ihrem Beginn und während der Bauphase kritisch gegenüber standen, ihre Meinung schon bald nach Fertigstellung revidiert haben. Heute ist jeder Bad Laerer froh, dass sich die Gemeinde für diese Maßnahme stark gemacht hat. Eine negative Stimme ist kaum zu finden. Einen Querschnitt verschiedener Beteiligter soll hier gegeben werden. So äußerte sich ein Hotelier, der mit seinem Haus nicht unmittelbar an einer sanierten Straße liegt: „Mit der Stadtsanierung hat Bad Laer einen guten Schritt nach vorne gemacht. Auch von meinen Stammgästen habe ich sehr positive Reaktionen bekommen. Ich würde mir wünschen, dass es weitergeht und andere Bereiche im Ortskern in der gleichen Qualität umgebaut werden.“





Ein direkter Anlieger gab zu Protokoll: „Unserem Geschäft hat die Stadtsanierung sehr gut getan. Durch das Anheben des Straßenniveaus sind Barrieren verschwunden, was unseren Kundinnen und Kunden sehr entgegenkommt. Mit dem Wegfall der Stufen in unser Geschäft ist es jetzt bedeutend einfacher, Waren nach draußen zu stellen. Wir Anlieger sind zwar auch zur Kasse gebeten worden, aber es handelt sich ja ganz klar um eine Wertsteigerung, und die Gemeinde hat sich mit dem Verbauen des Piepsteins im öffentlichen Raum viel Mühe gegeben, den Straßenraum zusätzlich zu verschönern. Das kommt uns, aber auch allen Passanten, Bürgern und Gästen zugute.“ Ein älterer Kurgast äußerte sich wie folgt: „Ich war mit meinem Rheuma vor über zwanzig Jahren zum ersten Mal in Bad Laer. Das ist jetzt kein Vergleich zu damals. Endlich kann man ohne Rauf und Runter durch den Ort gehen. Weil ich nur noch mit dem Rollator draußen rumlaufe, mache ich jetzt den Daumen hoch und sage Dankeschön!“ Erwähnenswert ist auch die kurze Stellungnahme von Hans Hubert Schowe.

„Ich kann als Vorsitzender des Kur- und Verkehrsvereins sagen, dass die Stadtsanierung in Bad Laer eine sehr sinnvolle und schöne Maßnahme für die einheimischen Bürger und für unsere Gäste ist. Durch die neue Straßengestaltung ist es gelungen, moderner zu werden, ohne die historischen Spuren in unserem Ort zu verwischen oder zu überdecken. Das ist genau mein Ansatz: Bewährtes Altes bewahren und Neues wagen.“ Dann hat sich ein Pächter von Geschäftsräumen zur Stadtsanierung geäußert. „Bad Laer ist mit der Stadtsanierung auf jeden Fall attraktiver geworden. Die Brinkstraße heute hat mit der Brinkstraße damals nichts mehr gemeinsam. Die Großzügigkeit der schmalen Straße verblüfft mich immer wieder.“

Der Erfolg einer Stadtsanierungsmaßnahme wie in Bad Laer liegt auf der Hand und liest sich am Vergleich des Vorher-Nachher-Zustandes ab. Mit den vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung hatte man die städtebaulichen Missstände in Bad Laer deutlich offengelegt.

Dies wiederum hat die Auseinandersetzung darüber, was verändert werden kann und sollte, befördert. Die Neugestaltung des Straßenraums hat den Blick auf diesen Lebensraum geschärft und architektonische, vor allem aber freiraumplanerische Verbesserungen nach sich gezogen. An dieser Stelle, insbesondere bezogen auf die Wirkung der Ortsbild prägenden Gebäude, wäre weiteres Engagement wünschenswert. Dies gilt auch für den Leerstand an gewerblich genutzten Immobilien – hier ist zu erwarten, dass die qualitativen Verbesserungen des öffentlichen Straßenraums in diesen Sektor hineinwirken und eine kleinteilige und vielfältige Einzelhandelslandschaft fördern.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Gemeinde Bad Laer
Glandorfer Straße 5
49196 Bad Laer
www.bad-laer.de

Redaktion:
Stefan Leppert
Worte + Bilder
Warendorfer Straße 88
48145 Münster,
Katrin Soffner
BauBeCon Sanierungsträger GmbH,
Dorothee Unverfehrt
Gemeinde Bad Laer

Layout:
EIN-DESIGN
Sibille Greiner
www.die-homepage.com

Fotos:
Gemeinde Bad Laer
Wolfgang Dohm
Stefan Leppert
Reiner Thiel

Stand: Juli 2018

Stadtsanierung

Straße als Lebensraum

