



Städtebauliche Erneuerung Lemwerder „Eschhofsiedlung“ im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“



Städtebauliches Rahmenkonzept „Eschhofsiedlung“

Konkretisierung der städtebaulichen Ziele aus den vorbereitenden Untersuchungen

Bearbeitungsstand:

Juni 2019
NLG, Geschäftsstelle Oldenburg

Impressum:



Auftraggeber

Gemeinde Lemwerder
Die Bürgermeisterin
Stedinger Straße 51
27809 Lemwerder



Auftragnehmer

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17
26122 Oldenburg

Bearbeitung (alphabetische Reihenfolge):

Pascal Matthias Heidhoff
Dörthe Meyer
Norbert Thiele



Gefördert aus dem Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt aus Mitteln des Bundes, des Landes Niedersachsen und der Gemeinde Lemwerder

Für alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht bei der Gemeinde Lemwerder oder den bearbeitenden Büros liegen, ist keine Quelle angegeben.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist eine Beschränkung auf die maskuline Schreibweise vorgenommen worden. Gemeint sind jeweils alle Geschlechterformen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung.....	5
1.1	Das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt	5
1.2	Das Sanierungsgebiet „Eschhofsiedlung“	8
1.3	Anlass und Aufgabenstellung für das städtebauliche Rahmenkonzept	10
1.4	Organisation und Bearbeitungsmethodik	12
2.	Rahmenbedingungen der Gemeinde- und Gebietsentwicklung.....	14
2.1	Lage und Anbindung in der Region.....	14
2.2	Regionalplanung.....	15
2.3	Das integrierte Gemeindeentwicklungskonzept	17
2.4	Vorbereitende Bauleitplanung	22
2.5	Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und aktuelle Wertungen	24
2.6	Demografische Entwicklung	32
2.7	Begleitende Planungen und Konzepte	36
3.	Beteiligungsprozess und Mitwirkung	38
3.1	Ergebnisse der Lenkungsgruppe.....	38
3.2	Quartiersmanagement und Sanierungstrehänder	39
3.3	Information der Bewohner.....	40
4.	Leitbild und Strategie für die Entwicklung der Eschhofsiedlung.....	40
4.1	Leitbild und Strategie für die Entwicklung der Eschhofsiedlung.....	40
5.	Maßnahmenplan und Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	42
5.1	Maßnahmenempfehlungen für die städtebauliche Erneuerung der Eschhofsiedlung	42
5.2	Maßnahmen in den instrumentellen Handlungsfeldern.....	43
5.3	Maßnahmen in den inhaltlichen Handlungsfeldern.....	43
6.	Kosten und Finanzierungsübersicht	72

Anlagen:

1. Energetisches Quartierskonzept
2. Oberflächenentwässerungskonzept

Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Sanierungs- und Fördergebiete der Sozialen Stadt und Lage von Lemwerder	5
Abbildung 2: Sanierungsgebiet Eschhofsiedlung	9
Abbildung 3: Lage von Lemwerder im nordwestlichen Niedersachsen im Großraum von Bremen	14
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Landkreis Wesermarsch (Entwurfsstand 2019)	16
Abbildung 5: Handlungsansätze Wohnen. Zentrennahes Wohnen und Modernisierung	21
Abbildung 6: Auszug aus dem F-Plan 2025: Wohnbauflächen Lemwerder	23
Abbildung 7: Auszug aus dem F-Plan, Verkehr: Verlauf der Ortsumgehung (weiß-rot schraffiert)	24
Abbildung 8: Lage und Abgrenzung der Untersuchungsgebiete 1 und 2	25
Abbildung 9: Städtebauliche Struktur und Nutzungen in der Eschhofsiedlung	26
Abbildung 10: Darstellung der Missstände und Mängel im Untersuchungsgebiet Eschhofsiedlung	29
Abbildung 11: Maßnahmvorschläge aus den vorbereitenden Untersuchungen	31
Abbildung 12: Einwohnerentwicklung in den letzten 5 Jahren Lemwerder (gesamte Gemeinde)	32
Abbildung 13: Entwicklung der nichtdeutschen Bevölkerung Lemwerder (gesamte Gemeinde)	33
Abbildung 14: Einwohnerentwicklung der letzten 5 Jahre nach Altersgruppen Lemwerder (gesamte Gemeinde)	33
Abbildung 15: Einwohnerentwicklung Eschhofsiedlung in den letzten 5 Jahren	34
Abbildung 16: Anteile der nichtdeutschen Bevölkerung in der Eschhofsiedlung	35
Abbildung 17: Entwicklung der Bevölkerung in der Eschhofsiedlung nach Altersgruppen	35

1. Einführung

1.1 Das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt

Die Städtebauförderung des Bundes und der Länder wird seit 1999 um die Programmkomponente Soziale Stadt ergänzt. Dieses Programm und seine Förderschwerpunkte sollen Kommunen dabei unterstützen, die häufig fortgeschrittene soziale Polarisierung und die räumliche Segregation bestimmter städtischer Gebiete aufzuhalten und die bereits eingetretenen Folgen zu mildern.

Betroffen sind in der Regel Stadtteile, die von der allgemeinen städtischen Entwicklung abgefallen sind und nicht mehr über ausreichende Ressourcen für eine Beseitigung sozialer Missstände verfügen. Zu den Ursachen zählen neben „historisch“ gewachsenen Strukturen u.a. eine verfehlte kommunale Stadtentwicklung mit Schwerpunktsetzung auf Eigentumbildung für mittlere und höhere Einkommen, die langjährige Vernachlässigung der Altbaubestände, deren Verkauf an private Gesellschaften mit hohen Gewinnabsichten und eine geringe Mischung der Wohnraumverteilung durch Wohnungsunternehmen. Besonders häufig sind die Missstände in städtebaulichen Strukturen mit verdichteten Bauweisen und erheblichen Modernisierungsrückständen, in denen Menschen eher unterer Einkommensgruppen leben, zu finden. Meist ist der Anteil von Ausländern und Bewohnern mit Migrationshintergrund hoch. Wegen der geringen Mieten fehlen den Eigentümern die finanziellen Potenziale für eine Aufwertung der Gebäude und des Umfeldes.

Soziale Stadt

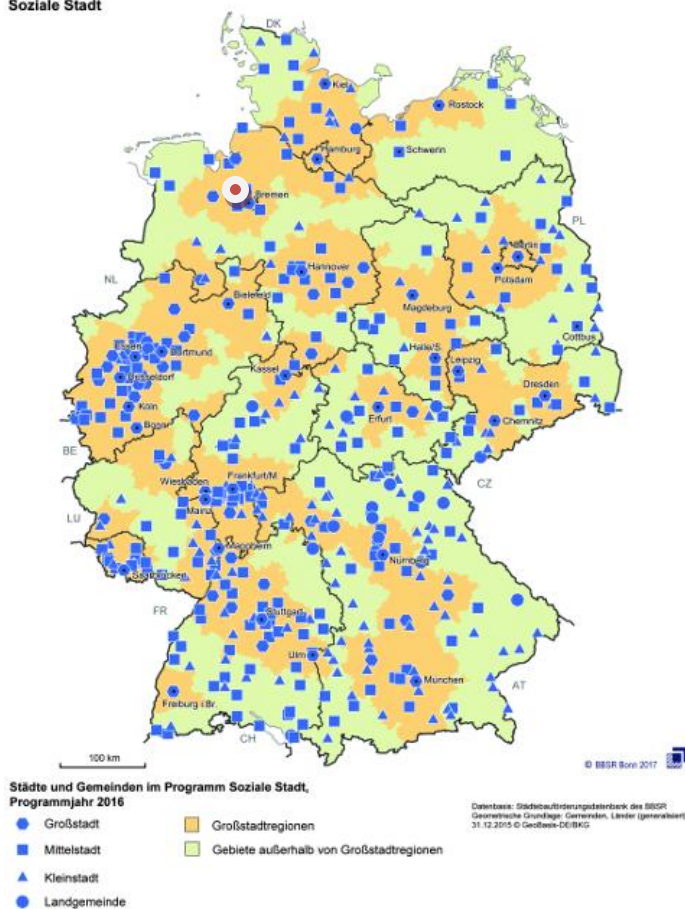


Abbildung 1: Sanierungs- und Fördergebiete der Sozialen Stadt und Lage von Lemwerder

Quelle: https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/soziale_stadt_node.html

Die thematischen Handlungsfelder des Programms Soziale Stadt überschneiden sich partiell mit denen anderer Städtebauförderungsprogramme, der Schwerpunkt in der Sozialen Stadt liegt jedoch überwiegend in der sozialen Integration benachteiligter Gruppen und Gebiete. Die Handlungsfelder lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Wohnen und Wohnumfeld

Mit der Beseitigung von siedlungstypischen und baulichen Mängeln an Gebäuden durch Modernisierung und in deren räumlichen Umfeld durch gestalterische und funktionale Aufwertung sollen die Lebensqualität und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Gebiet verbessert werden. Für die breitere soziale Mischung der Bewohner sollen bisher gebietsfremde Zielgruppen angesprochen werden. Dabei kann eine moderate Eigentumbildung zielführend sein.

- Stärkung der sozialen Infrastruktur

Der Mangel an beratenden und zielgruppenorientierten Angeboten für die Bewohner soll durch Herstellung entsprechender Einrichtungen beseitigt werden. Für deren Nachhaltigkeit ist die auf Langfristigkeit ausgelegte Bereitstellung von personellen und räumlichen Kapazitäten von Bedeutung. Dafür sind neben der Städtebauförderung weitere Förderprogramme zu aktivieren sowie Eigeninitiativen der Bewohner zu fördern.

- Stärkung der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur

Für viele Bewohner in Gebieten des Programms Soziale Stadt, insbesondere Jüngerer, ist Bildung und Qualifikation die entscheidende Voraussetzung für die Verbesserung ihrer Lebenslage und Teilhabe an der Gesellschaft. Daher kommt der Einbindung der Schulen in die lokalen Netzwerke eine besondere Bedeutung zu, u.a. durch Aufwertung der Schulgebäude und deren Außengelände für Nutzungen im Stadtteil.

- Lokale Ökonomie

Neben der baulichen Aufwertung des Gebietes gehören Maßnahmen in diesem Handlungsfeld zu den wesentlichen Voraussetzungen für die Verbesserung der Lebenssituation der Bewohner. Neben Ausbildung und Qualifizierung der oft auf dem Arbeitsmarkt benachteiligten Menschen stehen Projekte zur Existenzgründung und lokalen Beschäftigung im Vordergrund. Die Etablierung wohnungsnaher Dienstleistungen kann besonders die Beschäftigung von Frauen erheblich verbessern.

- Gesundheitsförderung und -vorsorge

In sozial schwachen Strukturen besteht meist das Risiko von gesundheitlichen Fehlentwicklungen, vor allem bei Kindern. Bewegungsarmut, falsche Ernährung und Übergewicht gehören zu den Hauptindikatoren der Defizite. Die Schaffung von Beratungsangeboten, Begegnungsstätten und die Aktivierung von Sportvereinen können helfen, die gesundheitlichen Mängel der Gebietsbevölkerung zu beseitigen.

- Verkehr und Umwelt

Vielfach liegen die Gebiete der Sozialen Stadt an Hauptverkehrsadern und sind daher überdurchschnittlich belastet. Der Abbau der Emissionen durch geeignete verkehrs- und stadtplanerische Maßnahmen ist eine der Hauptaufgaben in diesem Handlungsfeld. Das Thema Barrierefreiheit ist bei allen planerischen und investiven Maßnahmen zu berücksichtigen. In Siedlungen der 1960er bis 1980er Jahre besteht zudem ein Überangebot an Parkraum. Diese untergenutzten Flächen können z.B. als Grünflächen hergestellt werden und Platz für Freizeit und Begegnung, außerhalb des Aufenthalts in der eigenen Wohnung, bieten.

- Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

Nur mit einer intensiven Einbindung der Bewohner bei den Planungen und in der Durchführung von Maßnahmen und Projekten kann ein andauernder und sich selbsttragender Prozess des Miteinanders im Gebiet gesichert und die Nachhaltigkeit der Programmumsetzung gewährleistet werden. Hierbei ist es wichtig Bewohnergruppen zu erreichen, die sich aufgrund ihrer sozialen Situation bereits aus dem gesellschaftlichen Leben zurückgezogen haben. Die Öffentlichkeitsarbeit für das Gebiet darf weiterhin nicht nur die Gebietsbevölkerung ansprechen, sie muss auch über die Stadtteilgrenzen hinaus Interesse und Wahrnehmung wecken und das oft negative Image der betroffenen Gebiete verbessern.

Neben den rechtlichen und planerischen Instrumenten für die Umsetzung von Maßnahmen in den oben aufgeführten Handlungsfeldern ist das (soziale) Quartiersmanagement, angesiedelt in einem Stadtteilzentrum, die Schlüsselschnittstelle für die Bewohner und die Akteure im Gebiet. Das Quartiersmanagement vernetzt die vorhandenen sozialen und sonstigen Angebote sowie die unterschiedlichen Akteure. Dabei kann der Verfügungsfonds dem Quartiersmanagement die Möglichkeit geben, kleinteilige Projekte und Maßnahmen, die vorzugsweise von den Bewohnern selbst initiiert und realisiert werden, ohne aufwendige Förderbürokratie zu unterstützen.

Für das Gebiet „Eschhofsiedlung“ lassen sich weitere, den hier vorhandenen Problemlagen entsprechende Maßnahmen und Handlungsoptionen, ableiten:

- *Verbesserung der Lebensbedingungen, der Lebenssituation und -perspektiven durch:*
 - Entwicklung von Netzwerken zwischen Wirtschaft, Schule, beruflicher Qualifizierung und benachteiligten Bewohnern (Mädchen/Frauen und Jugendliche/Heranwachsende).
 - Projekte zur Arbeitsförderung, Existenzgründungsberatung.
 - Flexible Betreuungsalternativen für Kinder (z.B. im Quartierszentrum)
- *Verbesserung und Verbreiterung der Angebote der sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur durch:*
 - Vernetzung der vorhandenen Angebote, u.a. mit laufenden Projekten der Oberschule in der Schulstraße, dem DRK und den Sportvereinen.
 - Prüfung und Entwicklung von Projekten zur bedarfsorientierten Verbreiterung der Angebote im Gebiet. Differenzierung der Projekte nach den gebietsbezogenen Bedarfen.
 - Errichtung und Betreibung eines multifunktionalen Nachbarschaftstreffs.
 - Entwicklung neuer Trägerschaften für soziale Angebote.
- *Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes durch:*
 - bedarfsgerechter Umbau von Grundrissen.
 - Außengestaltung der Gebäude und Eingänge.
 - soweit möglich Barrierefreiheit in Wohnungen, Eingängen und im Wohnumfeld.

- Qualifizierung und nutzerspezifische Aufwertung des Wohnumfeldes.
 - Erhalt des preiswerten Wohnens.
 - Entwicklung neuer Wohnbauprojekte zur Verbreiterung des Wohnungsangebotes und Verbesserung der sozialen Mischung im Gebiet.
- *Öffentliche und private Freiräume. Verkehr.*
 - Aufwertung und Nutzbarmachung der privaten Freiräume für die Bewohner.
 - Umnutzung/Aufwertung untergenutzter Freiräume für Spiel, Freizeit und Aufenthalt.
 - Aufwertung des Außenbereiches der Schule und funktionale Anbindung an das Quartier.
 - Prüfung der Verwertung von untergenutzten Freiräumen für neue Nutzungen.
 - Abbau von Barrieren durch Verbesserung der Querungen von Straßen.

Die beantragten Fördermittel sollen die vorhandenen Ressourcen im Gebiet nutzen, um präventiv auf erkennbare negative Entwicklungen zu reagieren. Bereits eingetretene Defizite und die Folgen sollen abgemildert bzw. beseitigt werden.

1.2 Das Sanierungsgebiet „Eschhofsiedlung“

Das aufgrund seiner wirtschaftlichen Entwicklung weitgehend verstädterte Lemwerder, die städtebaulichen, baulichen und wirtschaftlichen Strukturen gleichen der einer Kleinstadt im Umfeld großer Städte, weist einige wohnbauliche Verdichtungen mit großen Mehrfamilienhäusern auf. Die Eschhofsiedlung stellt aufgrund ihrer städtebaulichen und baulichen Qualitäten eine Besonderheit dar. Der wirtschaftliche Boom in den 1930er Jahren machte umfangreiche Wohnungsneubauten erforderlich. So entstanden 1936/38 die „Eschhofsiedlung“ im Ortsteil Lemwerder und die „Kleine Siedlung“ im Ortsteil Deichshausen. Es folgten 1950 bis 1952 die Außendeichsiedlung in Lemwerder-West und die „Damaschkesiedlung“ im Ortsteil Lemwerder.

Wurde die Eschhofsiedlung ursprünglich als Werksiedlung in Anlehnung an eine Gartenstadt¹ errichtet, hat die Siedlung ihre Anziehung aufgrund des Zustandes der Wohnungen und des Wohnumfeldes bereits seit vielen Jahren verloren. Der über Jahre andauernde Verfall, damit einhergehender Leerstand und wegen der geringen Mieten kaum vorhandene finanzielle Potenziale für eine Umkehr dieser Prozesse führten zu einer Konzentration überwiegend sozial schwacher Mieter. Daran konnten auch der teilweise Verkauf von Wohnungen und der damit beabsichtigte Erhalt der Durchmischung der Bewohner nichts mehr ändern. Auf dem Höhepunkt der Migrationswelle der letzten Jahre sind viele leerstehende Wohnungen an Flüchtlingsfamilien vermietet worden. Die Eschhofsiedlung ist dadurch kein „sozialer Brennpunkt“ geworden; doch die veränderte Zusammensetzung der Bewohner, zunehmend auch ältere Menschen, erforderte nicht nur eine Anpassung des Wohnens, sondern die Bereitstellung von sozialen und weiteren Angeboten, um die Lebenssituation hier nachhaltig zu verbessern.

¹ Ende des 19. Jahrhunderts, in der Zeit der Industrialisierung und zunehmenden Verstädterung, drängten immer mehr Menschen in die Großstädte. Aus diesem Grund heraus entwarf der Engländer Ebenezer Howard 1898 ein neues Stadtmodell - die Gartenstadt. Die neuen Städte sollten einheitlich, überschaubar und symmetrisch angelegt werden. Die unterschiedlichen städtischen Funktionen, wie z. B. Wohnen, Arbeiten und Erholung, sollten in der Gartenstadt räumlich getrennt und in unterschiedlichen Stadtbezirken lokalisiert sein. Quelle: <https://www.klett.de/alias/1004553,10.05.19>

Im Rahmen des integrierten Entwicklungskonzeptes und der vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass ohne finanzielle Hilfen und Anreize weder die bauliche Substanz modernisiert und das Wohnumfeld aufgewertet noch die sozialen Strukturen verbessert werden können. Daher hat die Gemeinde im Jahr 2014 die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ beantragt. Die Aufnahme erfolgte mit Bescheid vom 27.07.2015.

Das Sanierungsgebiet umfasst nicht nur den Kernbereich der ehemaligen Werksiedlung, sondern weitere große Mehrfamilienhäuser späterer Bauzeiten, den gesamten Schulbereich einschließlich mehrerer Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie die Sport- und Freizeitanlagen westlich der industriellen Bereiche an der Weser.

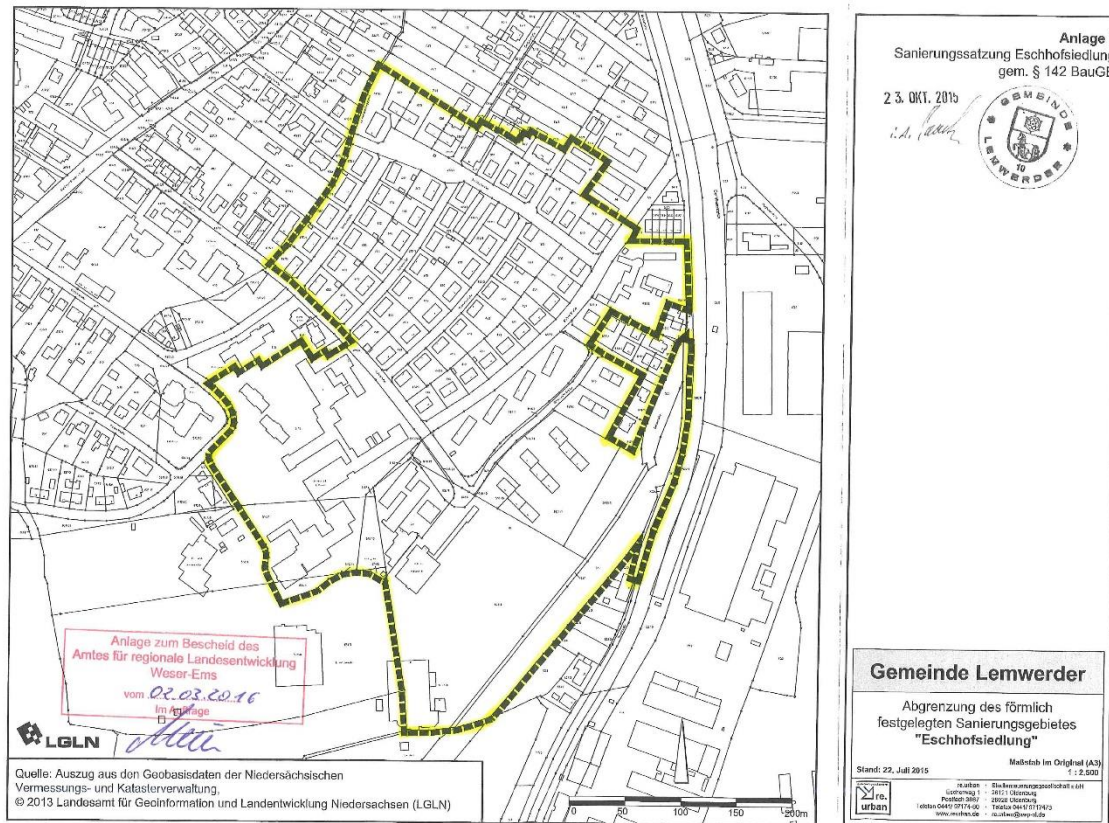


Abbildung 2: Sanierungsgebiet Eschhofsiedlung
Quelle: Gemeinde Lemwerder

Das Sanierungsgebiet ist 14,81 ha groß. Wegen der zu erwartenden Bodenwertsteigerungen wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt; d.h. am Ende des Verfahrens müssen die Eigentümer Ausgleichsbeträge an die Gemeinde entrichten und die rechtlichen Verfahren nach §§ 144 ff. BauGB finden Anwendung.

1.3 Anlass und Aufgabenstellung für das städtebauliche Rahmenkonzept

Spätestens seit der Leipzig Charta aus dem Jahr 2007 hat sich in der Stadtentwicklungsplanung die Erkenntnis durchgesetzt, dass das Wohnen der Zukunft in Städten stattfindet. Davon können jedoch nicht alle Städte und Gemeinden gleichermaßen profitieren. Von den seit mehreren Jahren anhaltenden Migrationsbewegungen sind auch Gemeinden wie Lemwerder im räumlichen Umfeld mittlerer und größerer Städte betroffen. Positiv für die Gemeinden sind ein deutliches Preisgefälle des Wohnungs- und Immobilienmarktes gegenüber den großen Nachbarn, eine gut ausgebaute verkehrliche Infrastruktur in die größeren Orte wie Bremen und Delmenhorst sowie im Ort vorhandene Kinderbetreuungs- und Bildungsangebote. Weiterhin kommt eine verhältnismäßig hohe Anzahl existenzsichernder Arbeitsplätze hinzu. Trotzdem stehen die Städte und Gemeinden in den strukturschwachen Regionen des Landes Niedersachsen bereits seit vielen Jahren vor erheblichen Herausforderungen. Die benachbarte Großstadt Bremen, aber auch Bremerhaven und weitere in der Region liegende Mittelzentren weisen in ihrer Entwicklung immer wieder Höhen und Tiefen auf.

Die Region Nordwestniedersachsen ist für ausgeprägte Pendelbewegungen der Bewohner aus kleinen ländlichen Städten und Gemeinden bekannt. Dadurch verlieren Bewohner zunehmend ihre Identität zum Wohnort. Fehlt die Bindung an Wohneigentum, entstehen mit der Zeit Wanderungsbewegungen in Richtung der Arbeitsplätze. Auch wenn Lemwerder von den teils erheblichen Auswirkungen solcher Entwicklungen, u.a. Verlust von Anziehungskraft der Gemeinde, Einschränkungen der kommunalen Handlungsfähigkeit oder Verlust des bürgerlichen Engagements verschont blieb, zeigt der über Jahre schleichende Leerstand der Eschhofsiedlung und ihres baulichen Verfalls durchaus, dass ohne aktives Eingreifen und Unterstützung von außen (u.a. durch die Instrumente und finanziellen Anreize der Städtebauförderung) ein irreversibler negativer Prozess in Gang gesetzt werden kann.

Im Unterschied zu den benachbarten Großstädten Bremen und Oldenburg fehlen in Lemwerder ausgeprägte Segregationserscheinungen und soziale Polarisierungen mit den die Gemeindeentwicklung hemmenden Folgen. So konnte sich Lemwerder in den zurückliegenden Jahren ohne ausgeprägte soziale Schieflagen moderat weiterentwickeln. Aus den Untersuchungen der Gesamtgemeinde im Rahmen des integrierten Entwicklungskonzeptes wurde allerdings deutlich, dass die Eschhofsiedlung trotz guter wirtschaftlicher Grunddaten der Gesamtgemeinde hinter den Perspektiven zurückbleibt und sich hier bereits über einen langen Zeitraum soziale und sozioökonomische Probleme konzentrieren. Gleich mehrere sozioökonomische Indikatoren zeigen eine deutlich negative Tendenz und zunehmende Abweichung von den gesamtgemeindlichen Werten. Der wechselhaften Dynamik des Wohnungsmarktes und den sich ändernden Anforderungen an das Wohnen ist die Eschhofsiedlung in der heutigen Form nicht gewachsen. Über Jahre hat sich die Siedlung zu den Gebieten der Gemeinde Lemwerder entwickelt, in denen sich die soziale Mischung der Bevölkerung einseitig zu Lasten geringer Einkommen polarisiert und sich eindeutige Segregationserscheinungen in den sozialen Strukturen, in der Zusammensetzung der Einwohner und in der Teilhabe am gesellschaftlichen und sozialen Leben zeigen. Der damit verbundene Verlust an Rentabilität führt zu Modernisierungstau; die Nachfrage lässt nach; es droht die Verödung des Quartiers. Das hat Auswirkungen auf die Wohnqualität und das Wohnumfeld; mittelfristig verliert das Wohnungsangebot an Qualität. Hinzu kommt, dass in der Vermietung von Wohnungen zunehmend das heile und ansprechende Wohnumfeld zum entscheidenden Vermarktungskriterium wird. Ohne Handeln der Gemeinde droht das Gebiet mittel- und langfristige von der ansonsten positiven Entwicklung abzufallen.

Auf den in der Eschhofsiedlung bestehenden Handlungsbedarf hat die Gemeinde mit der Erarbeitung von vorbereitenden Untersuchungen reagiert und erfolgreich die Aufnahme in die Städtebauförderung beantragt. Wie in einem der Folgekapitel kurz zusammengefasst, ist Ziel der vorbe-

reitenden Untersuchungen vorwiegend die Aufnahme und Analyse von diversen Defiziten und Missständen und die Ableitung erster grober Handlungsempfehlungen und Entwicklungsziele. Mit dem hier vorliegenden städtebaulichen Rahmenkonzept sollen die groben Aussagen der vorbereitenden Untersuchungen detailliert und fortgeschrieben, konkrete Entwicklungsziele definiert und die dafür erforderlichen Handlungsfelder und Maßnahmen beschrieben werden.

Im Zeitraum der Sanierungsdurchführung seit 2015 wurde zudem festgestellt, dass sich einige planerische Grundsätze für die Aufwertung im privaten und öffentlichen Raum nicht bzw. nicht mit den ursprünglichen Zielsetzungen umsetzen lassen. Entsprechende Änderungshinweise wurden auch von Bewohnern und Betroffenen in den Beteiligungsformaten geäußert.

Aufgabe des städtebaulichen Rahmenkonzeptes für die Eschhofsiedlung ist weiterhin die Aufstellung eines konkreten Maßnahmenplans mit Darstellung von Einzelprojekten und deren Effekten auf die Umsetzung der Ziele. Diese Maßnahmen müssen geeignet sein, die in den letzten Jahren zugenommenen und sich manifestierenden baulichen, städtebaulichen, funktionalen und sozialen Mängel und Defizite und die Segregationstendenzen zu beseitigen bzw. mindestens deren negative Effekte auf die künftige Entwicklung deutlich zu mindern und einen sich selbst tragenden Prozess für die Stabilisierung der Siedlung sowie deren städtebauliche und soziale Integration in die Gemeinde in Gang zu setzen. Insbesondere sind die Defizite in der Wohnsituation und im räumlichen und sozialen Umfeld und dadurch bedingte Funktionsverluste abzustellen. Dafür werden in einer Vertiefung der Aussagen aus den vorbereitenden Untersuchungen die durchaus vorhandenen Stärken und Potenziale den Schwächen und Bedarfen gegenübergestellt.

Die Zielsetzungen und Handlungsfelder werden im Kontext zur Entwicklung der gesamten Gemeinde gesehen. Dabei wird auf die Aussagen des integrierten Entwicklungskonzeptes für Lemwerder mit Stand von April 2014 zurückgegriffen. Bis auf die Herstellung einer öffentlichen Gemeinschaftsfläche vor der Schule und die Einrichtung eines (sozialen) Quartiersmanagements sind keine der dort formulierten Gesamtziele abschließend umgesetzt.

Das vorliegende städtebauliche Rahmenkonzept ist Voraussetzung und Grundlage für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung sowie für die Akquisition und Begründung des künftigen Förderbedarfs. Neben der Begründung weiterer Förderanträge verfügt die Gemeinde damit über einen Handlungsleitfaden für die Fortsetzung der begonnenen Sanierung.

1.4 Organisation und Bearbeitungsmethodik

Abweichend von den Möglichkeiten des §171 e BauGB hat die Gemeinde Lemwerder das Stadterneuerungsgebiet per Satzung als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Grundlage dafür waren die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen. Für die Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes wird auf diese Ergebnisse zurückgegriffen, weiterhin auf die Aussagen und Festlegungen des integrierten Entwicklungskonzeptes für die gesamte Gemeinde Lemwerder. Damit wird das aktuelle gebietsbezogene Konzept aus einem gesamtgemeindlichen Kontext hergeleitet sowie mit den Entwicklungszielen für ganz Lemwerder abgestimmt.

Für die Bearbeitung wurden folgende weitere Unterlagen herangezogen, soweit sie für das Gebiet Eschhofsiedlung von Belangen sind:

- Ergänzungen zu den vorbereitenden Untersuchungen
- Ergebnisse der Beteiligungsverfahren zum integrierten Entwicklungskonzept für die gesamte Gemeinde Lemwerder
- Ergebnisse der Informationsveranstaltung für das gebietsbezogene Konzept
- Gespräche mit der Eschhof GmbH
- Flächennutzungsplan für die Gemeinde Lemwerder
- diverse Bebauungspläne im Gemeindegebiet Lemwerder
- das Klimaschutzkonzept für das Gebiet Eschhofsiedlung
- Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems 2014 – 2020
- Wohnungsmarktprognose Bremen bis 2030, GEWOS
- sowie weitere Plangrundlagen, Daten und Übersichten (u.a. die Sanierungssatzung, die gemeindliche Förderrichtlinie für die Eschhofsiedlung und andere)

Die Einbettung des städtebaulichen Rahmenkonzepts in die gesamtgemeindlichen Planungen ist durch die Berücksichtigung der übergeordneten und parallelen Planungen und Konzepte hinreichend gewährleistet.

Die Aktualisierung der sozioökonomischen und -demografischen Daten ist nur für die gesamte Gemeinde Lemwerder verlässlich. Die relativ geringe Einwohnerzahl in der Eschhofsiedlung lässt keine seriösen gebietsbezogenen Bewertungen und Prognosen zu. Aus den gesamtgemeindlichen Daten, aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und aus den Erkenntnissen vor Ort sind jedoch gebietsbezogene tendenzielle Ableitungen und Schlussfolgerungen möglich.

Eine erneute detaillierte Untersuchung des Gebäudebestandes, insbesondere von Innen, erfolgte nicht; hier wurde auf die Angaben und Unterlagen aus den vorbereitenden Untersuchungen und der Eschhof GmbH zurückgegriffen. Weiterhin können die Modernisierungsuntersuchungen für die im Wesentlichen auf vier Gebäude- und Grundrisstypologien reduzierbaren Varianten genutzt werden, die seit Beginn der Sanierung erstellt wurden. Die Bestandssituation im öffentlichen Raum (wie Straßen, Plätze, untergenutzte Flächen, gebäudebezogene Außenanlagen usw.) und sonstige Nutzungen (wie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und entsprechende Dienstleistungen) wurden fotografisch erfasst und zusammenfassend bewertet. Ergänzend wurden telefonische Interviews über die Nutzung und deren Perspektiven sowie über die Bedarfe an Modernisierung und gegebenenfalls Flächenanpassungen geführt.

Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung von Sekundärerfahrungen der Gemeinde und der NLG sind im Entwicklungskonzept Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen vorgeschlagen sowie deren Kosten und die entsprechenden Förder- und Finanzierungsbedarfe geschätzt worden.

Parallel zum vorliegenden gebietsbezogenen Entwicklungskonzept ist ein energetisches Quartierskonzept erarbeitet worden. Die Feststellungen und Maßnahmenempfehlungen aus diesem Konzept sind inhaltlich in den Maßnahmenplan aufgenommen worden. Kosten wurden, soweit Sanierungsziele davon unmittelbar berührt sind, entsprechend angepasst. Im baulichen Bestand gilt zu beachten, dass die Gebäude der Kernsiedlung ortsbildprägend sind (nicht denkmalgeschützt) und daher nicht in jedem Fall die Vorgaben und Grenzwerte der EnEV eingehalten werden müssen.

Wesentlichen Einfluss auf die Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen haben die Hinweise, Anregungen und Änderungsvorschläge aus der Informationsveranstaltung zum Bearbeitungsstand des städtebaulichen Rahmenkonzeptes. Das betrifft besonders die Abweichungen zur Gestaltung des privaten Freiraums, zum ruhenden Verkehr und zu den Anforderungen an den Umbau von Grundrissen in den Wohnungen. Hierzu wurde ergänzend ein Expertengespräch mit der Eschhof GmbH als Schlüsseleigentümer im Gebiet geführt. Daher spiegeln die hier definierten Entwicklungsziele, Handlungsfelder und Maßnahmen die Bedarfe, Empfehlungen und Hinweise der am Verfahren und an der künftigen Umsetzung Beteiligten wider.

Mit Beginn der Sanierung hat die Gemeinde ein (soziales) Quartiersmanagement eingerichtet. Die sich aus den zahlreichen Beratungen, Beteiligungsprojekten und Gesprächen ergebenden Hinweise sind in diesem Konzept berücksichtigt, mit Schwerpunkt auf die baulichen und städtebaulichen Bedarfe, die Zielgruppen für hier empfohlenen Maßnahmen und die Anpassungen der Beratungs- und Beteiligungsstrukturen.

Ergänzend sind die Handlungsbedarfe und Entwicklungsziele in einer Gegenüberstellung und Analyse der Stärken/Potenziale und Schwächen/Entwicklungshemmnisse zusammengefasst worden.

Die Betroffenen und Akteure wurden in der bereits oben erwähnten Informationsveranstaltung über die Ziele und Maßnahmen der weiteren Gebietsentwicklung informiert und konnten eigene Vorschläge und Empfehlungen einbringen. Parallel dazu hat die Gemeinde eine Lenkungsgruppe eingerichtet, die die Bearbeitung des Konzeptes begleitet und insbesondere die Machbarkeit der Maßnahmen, deren Zusammenhänge in der gesamten Gemeinde und Finanzierbarkeit, bewertet.

2. Rahmenbedingungen der Gemeinde- und Gebietsentwicklung

2.1 Lage und Anbindung in der Region

In der Region Weser-Ems im Nordwesten des Landes Niedersachsen leben ca. 2,5 Mio. Einwohner. Mit ca. 6.970 Bewohnern gehört das Grundzentrum Lemwerder mit 19 Ortsteilen zu einer Reihe von vergleichbaren Landgemeinden im Landkreis Wesermarsch und im Umfeld von Bremen. Lemwerder liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Großstadt Bremen. Westlich der Gemeinde befindet sich das Oberzentrum Oldenburg mit seinen breit aufgestellten Angeboten an Arbeitsplätzen, Einkaufen und Kultur. Delmenhorst im Süden ist die Lemwerder nächstgelegene größere Stadt und insbesondere in den Bereichen Einzelhandel und Bildung für Lemwerder wichtig. Die Lage am Südufer der Weser und die Nähe zu Bremen bestimmen nachhaltig die städtebauliche, ökonomische und soziodemografische Entwicklung der Gemeinde.

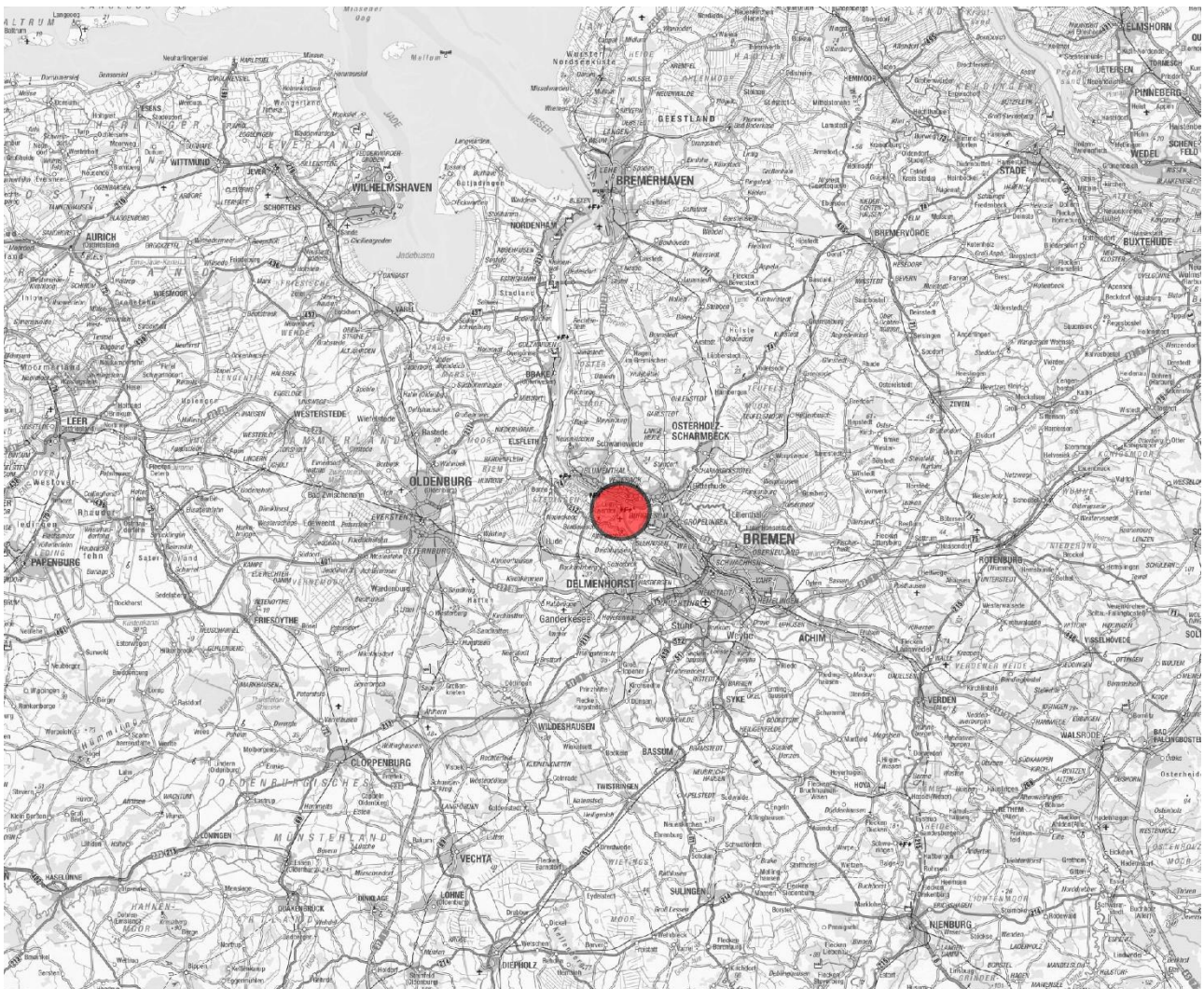


Abbildung 3: Lage von Lemwerder im nordwestlichen Niedersachsen im Großraum von Bremen

Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5891150.00&Y=471650.00&zoom=5>

Lemwerder liegt im Marschland der Weser mit zahlreichen Gräben und Fleethen. Der Bau von Deichen am Südufer der Weser ermöglichte überhaupt erst die Besiedlung und die Gemeindeentwicklung; die bebauten Bereiche von Lemwerder liegen teilweise bis zu 1,50 m unter dem durchschnittlichen Pegel der Weser.

Die Gemeinde ist an das regionale Verkehrsnetz vorwiegend über die Bundesstraße B 212 sowie über mehrere Landesstraßen angebunden. Nur über diese Verkehrsverbindung kann die nächstgelegene Bundesautobahn BAB 28 erreicht werden. Außerdem besteht eine Fährverbindung nach Bremen/Vegesack. Eine Bahnanbindung im zentralen Ortsteil ist nicht verfügbar. Die Bahnstrecke Lemwerder-Delmenhorst wurde 2010 eingestellt. Die verkehrliche Anbindung in die Region ist für eine ländliche Gemeinde ausreichend – auch unter Berücksichtigung der im Ort vorhandenen Unternehmen, da ein Teil der Firmen eher hafensorientierte Branchen sind und teilweise über eigene Anlegestellen verfügen.

2.2 Regionalplanung

Lemwerder (und der Landkreis Wesermarsch) liegt in der Metropolregion Bremen/Oldenburg. Begünstigt durch die Lage an der Weser sind hier das produzierende Gewerbe, vor allem Unternehmen im Maschinenbau und Spezialschiffbauwerften, von Bedeutung.

In der **Regionalen Handlungsstrategie** für die Region Weser-Ems wird Lemwerder nicht explizit erwähnt. Von regionaler und überregionaler Bedeutung sind die hafensorientierten gewerblichen Ansiedlungen in Lemwerder, insbesondere der Schiffbau, der Maschinenbau sowie die Zulieferung für die Herstellung von Windkraftanlagen. Diese Branchen sind in den für die Region definierten operativen Zielen und Maßnahmen in den Handlungsfeldern Maritimes (u.a. Werften), Erneuerbare Energien (u.a. Zulieferung für den Bau von Windkraftanlagen) und Sicherung der Daseinsvorsorge (u.a. Integration von Zuwanderern, Wohnen und soziale Inklusion sozial schwacher Bevölkerungsgruppen) unmittelbar beschrieben. Die für ein Grundzentrum starke wirtschaftliche Basis im Ort war trotz Rückschlägen Garant für die moderate demografische Entwicklung und die anhaltende Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) Landkreis Wesermarsch² sind für die Gemeinde Lemwerder zusammengefasst folgende Entwicklungsschwerpunkte gesetzt:

- Neben der Festlegung als Grundzentrum wird Lemwerder die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zugewiesen. Damit ist Lemwerder für die Region für die gewerbliche Standortsicherung bedeutend.
- Im RROP 2003 war die Gemeinde Lemwerder neben Berne im Raum Bremen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. In der aktuellen Fassung des RROP wurde das interkommunale Raumstrukturkonzept für die Region Bremen in der Weise berücksichtigt, dass für Lemwerder das Leitbild für eine Raumentwicklung mit hoher Lebens- und Umweltqualität zum Maßstab gesetzt wurde. Damit haben die Wohnbaulandentwicklung und die Aufwertung des Bestandes nach wie vor einen besonderen Stellenwert in der gemeindlichen Entwicklung. Die Nähe des Wohnens zu den gewerblichen/industriellen Anlagen ist in der Emissionsschutzplanung zu beachten, um Nutzungskonflikte und bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden.

² RROP Landkreis Wesermarsch 2003 und laufende Aktualisierung 2018

- Abweichend von Festlegungen im RROP 2003 sind nunmehr südlich der Ortslage Lemwerder Potenzialgebiete für die Errichtung von Windkraftanlagen ausgewiesen.
- In den Bereichen Tourismus und Freizeit sind das Ochtumsperrwerk als Vorranggebiet für Erholung sowie im Hauptort Lemwerder die Wassersportanlage sowie das Sportzentrum (in unmittelbarer Nähe zum Sanierungsgebiet) vorgesehen.
- Auf die engen Verflechtungen zwischen den Gemeinden Lemwerder und Berne wird hingewiesen. Beide Gemeinden liegen im Verflechtungsraum von Delmenhorst. Ein Teil der Kaufkraft fließt von Lemwerder sowohl nach Delmenhorst als auch nach Bremen ab.

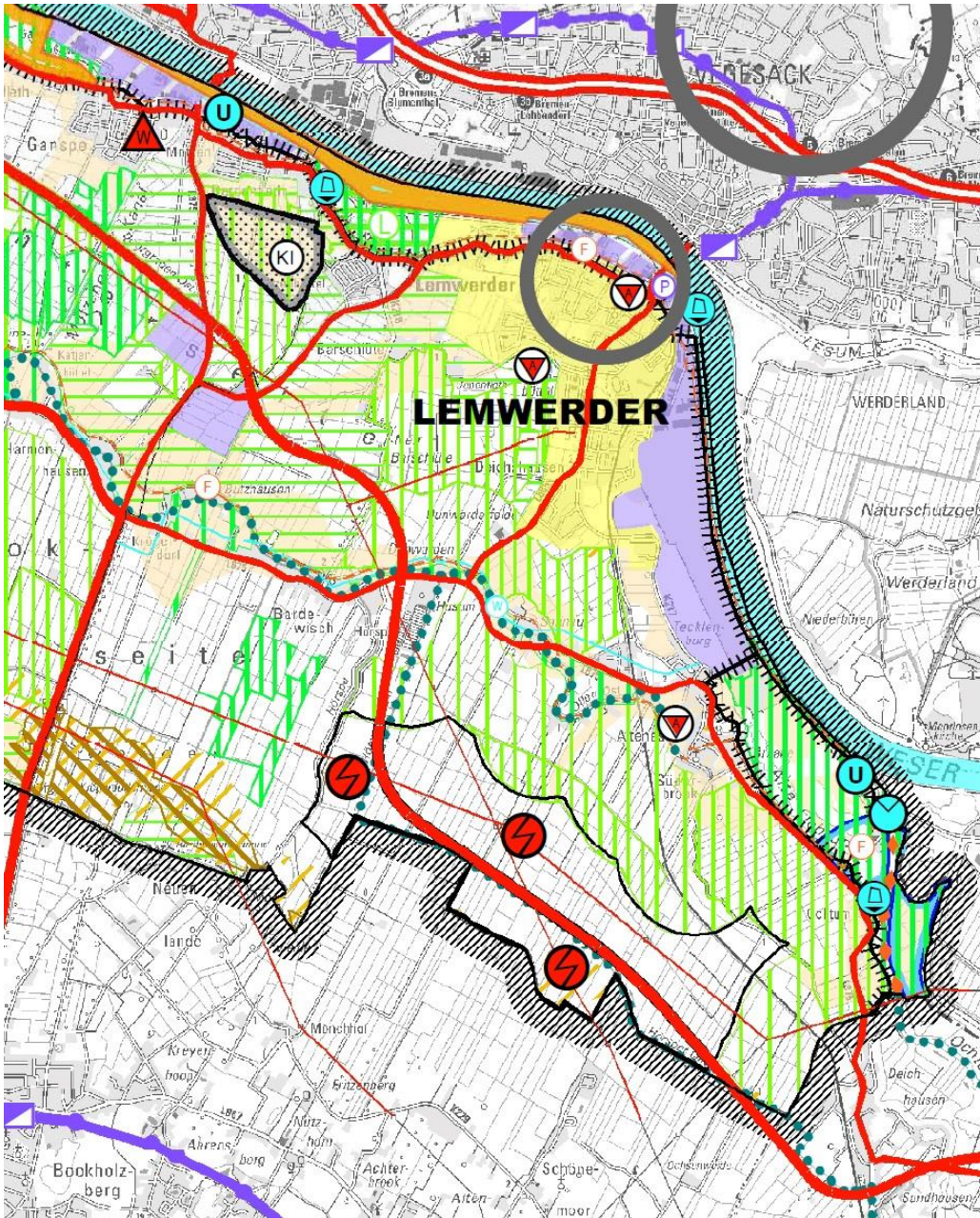


Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Landkreis Wesermarsch (Entwurfsstand 2019)

Quelle: ebenda

Aus der noch nicht beschlossenen Fortschreibung des RROP Landkreis Wesermarsch wird deutlich, dass der Siedlungsschwerpunkt von Lemwerder in der sog. „Deichnische“ liegt, in dem sich auch die Eschhofsiedlung befindet. Weiterhin sind mehrere Altlastenverdachtsflächen dargestellt, von denen das Sanierungsgebiet jedoch nicht betroffen ist.

„ ... Lemwerder verfügt über eine weitestgehend gute Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Infrastruktur. Südwestlich der Siedlungsstruktur schließen sich noch potentiell gute und ausreichend versorgte Bereiche an. Lemwerder liegt direkt an der Weser und ist mit einer Fährverbindung mit Bremen Vegesack verbunden. Der Schiffsbau mit seinen Werften dominiert die wirtschaftliche Struktur des Ortes und der gesamten Gemeinde. Der Ort übernimmt für das gesamte Gemeindegebiet die wesentlichen Versorgungsfunktionen in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, medizinische Versorgung, Bildung und Verwaltung. Der Ort verfügt über ein gutes Angebot der Einrichtungen für den periodischen Bedarf und der Einrichtungen der Daseinsvorsorge und wird dieses voraussichtlich auch langfristig aufrechterhalten können. ...“³

Im **Interkommunalen Raumstrukturkonzept für die Region Bremen (INTRA)** wird der Versuch unternommen, die Entwicklung der Gemeinden und Städte in der Region aufeinander abzustimmen und in wichtigen planerischen Fragen mit der Siedlungs- und Verkehrsplanung zu kooperieren. Ursprüngliche Entwicklungsziele für die Gemeinde Lemwerder, die auf den Flughafen und die Bahnanbindung Bezug nehmen, sind überholt, weil beides nicht mehr vorhanden ist. Auf die engen Verflechtungen im Bereich Einkaufen und Versorgung zum Bremer Norden wird besonders hingewiesen.

In den regionalen Planungszielen wird die Eschhofsiedlung verständlicherweise nicht explizit erwähnt. Die grundsätzlichen Aussagen des aktuellen RROP und des INTRA, insbesondere die Entwicklung des Wohnbestandes, die Sicherung einer hohen Wohnqualität für breite Bevölkerungsschichten sowie die Wahrnehmung der gemeindlichen Vorsorgeaufgabe Wohnen, lassen sich uneingeschränkt auf die Eschhofsiedlung übertragen. Das Quartier hat dafür die strukturellen und baulichen Voraussetzungen.

Das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Wesermarsch von 2017 stellt in Zusammenarbeit mit den Städten/Gemeinden und der zuständigen Wohnraumförderungsstelle eine fachliche Analyse des Wohnungsmarktes mit Handlungsempfehlungen und Zielsetzungen für den geförderten Mietwohnungsbau dar.

In dem Abschnitt **Bestandsmodernisierung zur Barrierenreduzierung und energetischen Ertüchtigung** wird explizit auf die Eschhofsiedlung eingegangen.

„Die städtebauliche Qualität ist zu sichern und die Wohnsituation zu verbessern, wie dies bereits beim Sanierungsgebiet „Eschhofsiedlung“ im Grundzentrum der Gemeinde verfolgt wird. Die Förderung der dort in der Umsetzung befindlichen Sanierung hat das Ziel einer zukunftsfähigen Nutzbarkeit im Sinn der Sanierung zu unterstützen (vgl. Modernisierungsrichtlinie Eschhofsiedlung).“

2.3 Das integrierte Gemeindeentwicklungskonzept

(Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Lemwerder)

Im Jahr 2013 hat der Gemeinderat die Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzeptes und den Beginn vorbereitender Untersuchungen beschlossen. Neben der Analyse von städtebaulichen, baulichen, sozialen und weiteren Defiziten und Hemmnissen für die gemeindliche Entwicklung soll-

³ Entwurf RROP 2019

ten Vorschläge für Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmenschwerpunkte für die Erneuerung der Teilbereiche „Ortsmitte/Stedinger Straße“ und „Eschhofsiedlung“ ermittelt werden. Auf dieser Grundlage sollte für die „Eschhofsiedlung“ die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ und für die „Ortsmitte/Stedinger Straße“ in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beantragt werden.

In den Bearbeitungsschwerpunkten der Bestandsanalyse kam das Konzept zu folgenden grundsätzlichen Schlussfolgerungen:

- Aus der Erfassung und Bewertung diverser demografischer Daten für die gesamte Gemeinde Lemwerder wurde von einem Rückgang der Einwohnerzahlen und einer zunehmenden Alterung ausgegangen.
- Trotz Verkleinerung der Haushaltsgrößen wurde die Reduzierung der absoluten Zahl der Haushalte angenommen. Das entspricht weitgehend einer Abnahme der Wohnungsnachfrage.
- Statistisch belegt wurde ein Rückgang des Wohnungsneubaus; im Zeitraum von 2006 bis 2012 stagniert der Wohnungsneubau bei weniger als 10 Einheiten im Jahr. Entsprechend gering waren die Nachfrage nach Bauplätzen und der Verkauf von Baugrundstücken.
- Für eine ländliche Gemeinde sind in Lemwerder überdurchschnittlich viele Mehrfamilienhäuser vorhanden (was auf die in der 1930er und 1950er Jahren gebauten Werkswohnungen zurückzuführen ist). Folglich ist der Mietwohnungsmarkt entsprechend ausgeprägt. Allerdings sind Gebäudealter und der Modernisierungsrückstand entsprechend hoch.
- Die Beschäftigung unterliegt über Jahre verteilt teils erheblichen Schwankungen, was mit einschneidenden Veränderungen der Unternehmensstrukturen und -ansiedlung zusammenhängt.
- Die Bedeutung Lemwerders als Wirtschafts- und Arbeitsstandort wurde ausdrücklich betont. Wichtiger Indikator dafür war die hohe Zahl der Einpendler – nur ca. 25 % der Beschäftigten kamen aus Lemwerder selbst.
- Die Wirtschaft in Lemwerder wurde (und wird) von Branchen des produzierenden Gewerbes dominiert. Der tertiäre Sektor und der Quartärssektor sind dagegen deutlich unterrepräsentiert; das betrifft besonders branchenbezogene Dienstleistungen. Gleiches gilt auch für den Einzelhandel.
- Die Grundversorgung ist im Grundzentrum Lemwerder gesichert. Im Hansering sind mehrere großflächige Einzelhandelsangebote vorhanden. Über den periodischen Bedarf hinausgehende Angebote werden vorwiegend außerhalb von Lemwerder in Anspruch genommen. Die Stedinger Straße ist der zentrale Versorgungsbereich von Lemwerder.
- Der Tourismus hat für Lemwerder keine bzw. nur eine sehr geringe Bedeutung. Südlich der Eschhofsiedlung ist ein Reisemobilstellplatz vorhanden.
- Die Angebote in der Kinderbetreuung waren (und sind) ausreichend. Das gilt auch für die Schulen (Grundschulen, Oberschule Eschhofsiedlung mit Sekundarstufe I). Im Bearbeitungszeitraum des integrierten Entwicklungskonzeptes sind auf Grundlage von Daten des LSKN die Schülerzahlen rückläufig gewesen (was u.a. die Schließung der Grundschule Lemwerder West

zur Folge hatte). Neben dem Hort gab es im Zeitraum der ISEK-Bearbeitung weitere außerschulische Angebote, deren Nachfragen als rückläufig eingeschätzt wurde.

- Im Ort ist ein Seniorenwohnheim mit Pflegeplätzen vorhanden.
- Die Angebote in der Gesundheitsinfrastruktur werden als ausreichend eingeschätzt. Fachärzte und Krankenhäuser sind außerhalb von Lemwerder in Bremen bzw. im Landkreis verfügbar.
- Es besteht ein breites Freizeit- und Kulturangebot, u.a. durch zahlreiche Sportvereine, Kultur- und Heimatvereine, die Begegnungsstätte BEGU und die Kreisvolkshochschule.
- In den Ausführungen zum ÖPNV wurde auf unzureichende Angebote an den Wochenenden hingewiesen.

Aus einer Stärken-Schwächen-Analyse lassen sich folgende wesentliche und aktuelle Schlussfolgerungen für die Eschhofsiedlung ziehen:

- Im Bereich Wohnen überwiegt in Lemwerder das Segment Miete. Es besteht dafür auch eine signifikante Nachfrage. **Damit bestehen gute Voraussetzungen für die Vermarktung des sanierten Wohnbestandes in der Eschhofsiedlung.**
- Der vorhandene Wohnungsbestand ist nicht mehr zeitgemäß. Aufgrund der demografischen Entwicklung wurde von einem zunehmenden Bedarf an kleinen Wohnungen ausgegangen. Die Ergebnisse der jüngeren Beteiligungsverfahren zeigen jedoch auch eine Nachfrage nach größeren Wohnungen, vor allem für Familien mit Kindern. **Die Gebäude in der Eschhofsiedlung können nach Modernisierung in jeder Hinsicht die Nachfrage nach kleinen Wohnungen erfüllen. Größere Wohnungen im Bestand sind dagegen nur durch kostenaufwendige Umbauten von Grundrissen möglich. Wirtschaftlicher sind daher entsprechende Wohnungsangebote in den geplanten Ersatzbauten im und am Rand des Gebietes.**
- Unter der Würdigung der qualitativen Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung muss dem Aspekt der Barrierefreiheit mehr Bedeutung beigemessen werden. Das wird im öffentlichen Raum und in geplanten Ersatzbauten möglich sein; **in den bestehenden Wohngebäuden der Kernsiedlung ist die Herstellung von barrierefreien Zugängen nur bedingt möglich und mit baulichen Defiziten und Beeinträchtigungen des erhaltenswerten Ortsbildes verbunden.**
- Die im ISEK beschriebene starke Abhängigkeit der Gemeindeentwicklung von wenigen großen Wirtschaftsunternehmen besteht durchaus. Unmittelbare Auswirkungen sind jedoch vorwiegend im Bereich der Gemeindefinanzen zu erwarten, gegebenenfalls mit Folgen für die Finanzierung der gemeindlichen Infrastruktur. Da nur ca. 20 % der Beschäftigten aus Lemwerder stammen, dürften die Auswirkungen auf die Bereiche Wohnen und Siedlungsentwicklung nicht so gravierend sein wie im ISEK angenommen.
- Widersprochen wird hier der Aussage im ISEK über den Bedeutungsverlust des „Haushaltstyps Familie“⁴. Zwar lässt sich die demografische Entwicklung, insbesondere die Alterung der lokalen Bevölkerung, nicht verleugnen. Doch müssen Angebotsplanungen im Wohnen, der Erhalt und die Anpassungen der sozialen Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur sowie die Stabilisierung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Nahversorgung und vor allem das Image

⁴ Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Lemwerder. reurban Stadterneuerungsgesellschaft mbH, April 2014

und die Vermarktung von Lemwerder auch auf die Zielgruppe Familien ausgerichtet sein. Nachweislich sind Familien die größten Konsumenten (von allen Bevölkerungsgruppen) für private und öffentliche Dienstleistungen, für den Einzelhandel und nahezu alle Bereiche der gemeindlichen Infrastruktur. Daher sind bei den Neu- und Ersatzbauten per Einzelbeschluss zu prüfen, ob vorrangig Familien angesprochen werden sollen oder auch neue Wohnformen (z.B. Mehrgenerationswohnen) zugelassen werden. Für bestehende Wohnungen des Wohnungstyps B sollen die bestehenden Wohnungen durch Zusammenlegung zweier Wohnungen vergrößert werden. Hierfür wird die Förderquote von 35% für Modernisierung- und Instandsetzung auf 40% hochgesetzt.

Die Empfehlungen gelten sowohl für die Segmenten Miete und Eigentumsbildung.

Für die Eschhofsiedlung relevante Handlungsfelder lassen sich aus dem Entwicklungskonzept wie folgt ableiten:

- **Qualitative Anpassung der Wohnungsangebote** an eine veränderte und vor allem differenzierte Nachfrage. Das bedeutet vor allem die Aufwertung des (Wohn)Gebäudebestandes durch Modernisierung und des dazugehörigen Wohnumfeldes sowie die Aktivierung von untergenutzten Flächen für bauliche Arrondierungen und Verdichtungen. In den Beteiligungsverfahren wurde darauf verwiesen, dass sanierter und neu hergestellter Wohnraum bezahlbar sein muss.
- Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung sollen als **Zielgruppe für das Wohnen jüngere Menschen** angesprochen werden. Es muss gelingen, Lemwerder (und die Eschhofsiedlung) für die vielen Einpendler zu attraktivieren und Lemwerder nicht nur als Arbeitsort wahrzunehmen. Dazu muss die Gemeinde mehr für die Standortvermarktung unternehmen.
- Künftig ist mit der Aufgabe vieler Einfamilienhäuser durch ältere Menschen zu rechnen. Als „Ersatz“ müssen **altersgerechte Wohnangebote** in Lemwerder hergestellt und vorgehalten werden. Diese Wohnangebote müssen so gestaltet sein, dass sie einerseits ein langes selbständiges Wohnen ermöglichen, andererseits differenzierte Betreuungsangebote vorgehalten werden. Ansonsten droht nicht nur die Abwanderung junger Menschen, sondern auch die Älteren in Richtung passender, in Lemwerder nicht verfügbarer altersgerechter Wohnangebote.



Abbildung 5: Handlungsansätze Wohnen. Zentrenahes Wohnen und Modernisierung
„!“ – Eschhofsiedlung

Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Lemwerder. reurban Stadterneuerungsgesellschaft mbH, April 2014

- Im Bereich der gemeindlichen Infrastruktur gilt es den **Schulstandort in der Schulstraße westlich der Kernsiedlung zu erhalten** sowie die Flächen städtebaulich und funktional stärker in die Wohnsiedlung zu integrieren.

Nur mittelbar betreffen die Eschhofsiedlung die Handlungsfelder der gewerblichen Entwicklung und der Nahversorgung.

Der Erhalt des Einzelhandels und die Qualifizierung des zentralen Versorgungsbereichs für die künftigen Bedarfe sind für die Eschhofsiedlung von Bedeutung, da die Gebietsbevölkerung auf diese Angebote im Nahbereich angewiesen ist. Das betrifft besonders ältere Menschen, die den Ortskern von Lemwerder nicht nur als Ort des Einkaufens, sondern auch als Aufenthalts- und Kommunikationsbereich wahrnehmen.

Das Handlungsfeld Tourismus betrifft den südlich der Eschhofsiedlung gelegenen Caravan-Parkplatz. Er hat zwar keinen mittelbaren Bezug zur überwiegenden Wohnnutzung in der Eschhofsiedlung, es lassen sich jedoch Synergien für die Bewohner finden, z.B. bei der Gestaltung und Nutzung des Übergangs zum Landschaftsraum an der Weser oder mit der Umnutzung von Flächen wie das noch vom DRK genutzte Areal zwischen Siedlung und Caravan-Parkplatz.

2.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Neuaufstellung des **Flächennutzungsplans 2025** (Stand Oktober 2015) reagiert neben rechtlichen Aspekten und aktuellen Anforderungen an die Siedlungsentwicklung auf die Aufgabe des Flughafens. Dadurch erschließen sich der Gemeinde neue Optionen für die gewerbliche Entwicklung und die Nutzung der bisher eingeschränkten Nutzung der Windkraft für die Energieerzeugung. Außerdem wird wegen der demografischen Entwicklung der Wohnbauflächenbedarf neu bewertet. Schwerpunkt ist der Ortsteil Deichhausen. Auf dem „Ritzenbüttler Sand“ sind gemischte Baugebiete für Wohnen und Arbeiten sowie die Entwicklung zum Naherholungsbereich vorgesehen.

Insgesamt werden die ursprünglichen Bauflächen gemäß den aktuellen Prognosen verkleinert und der Wohnbedarf an der demografischen Entwicklung orientiert. Letzterer wird für eher kleine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern prognostiziert. Aus diesen gesamtgemeindlichen Überlegungen lässt sich schlussfolgern, dass der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung in Bestandgebieten liegt. Der Ersatz von nicht mehr verwertbaren Gebäuden durch Neubauten sowie die Verdichtung vorhandener baulicher Strukturen sollen ohne Beeinträchtigungen des Ortsbildes ermöglicht werden. Dadurch soll unter anderem Gebäudeleerstand im Bestand vermieden werden.

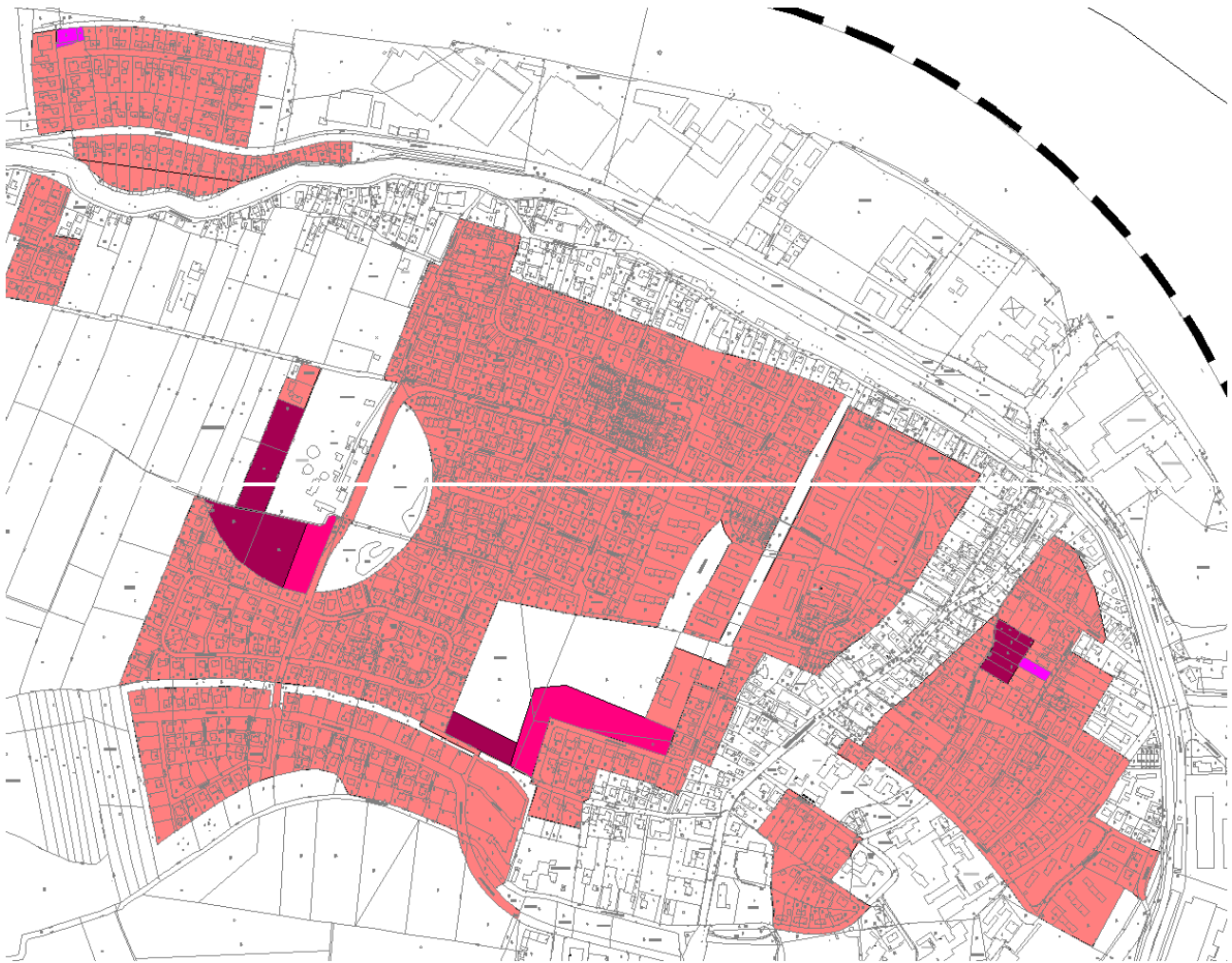


Abbildung 6: Auszug aus dem F-Plan 2025: Wohnbauflächen Lemwerder
(Die dunkelrot abgesetzten Bereiche kennzeichnen Bebauungspotenziale.)
Quelle: Gemeinde Lemwerder, Begründung Flächennutzungsplan 2025

Für das Gebiet Eschhofsiedlung sind keine relevanten Änderungen beschlossen. Nördlich der Siedlung sind auf bisher untergenutzten Flächen Wohnbaupotenziale definiert. Das Gebiet selbst bleibt als Wohngebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan weist die geplante Herstellung der Ortsumgebung aus.

Die geplante Ortsumgebung verläuft dann unmittelbar zwischen der Eschhofsiedlung und den gewerblichen Flächen an der Weser. Die Gemeinde verbindet mit dem Ausbau vor allem eine Verbesserung der Anbindung der Gewerbeflächen und eine Neuordnung von Verkehrsströmen, die unter anderem zu einer Entlastung der Stedinger Straße führen sollen.

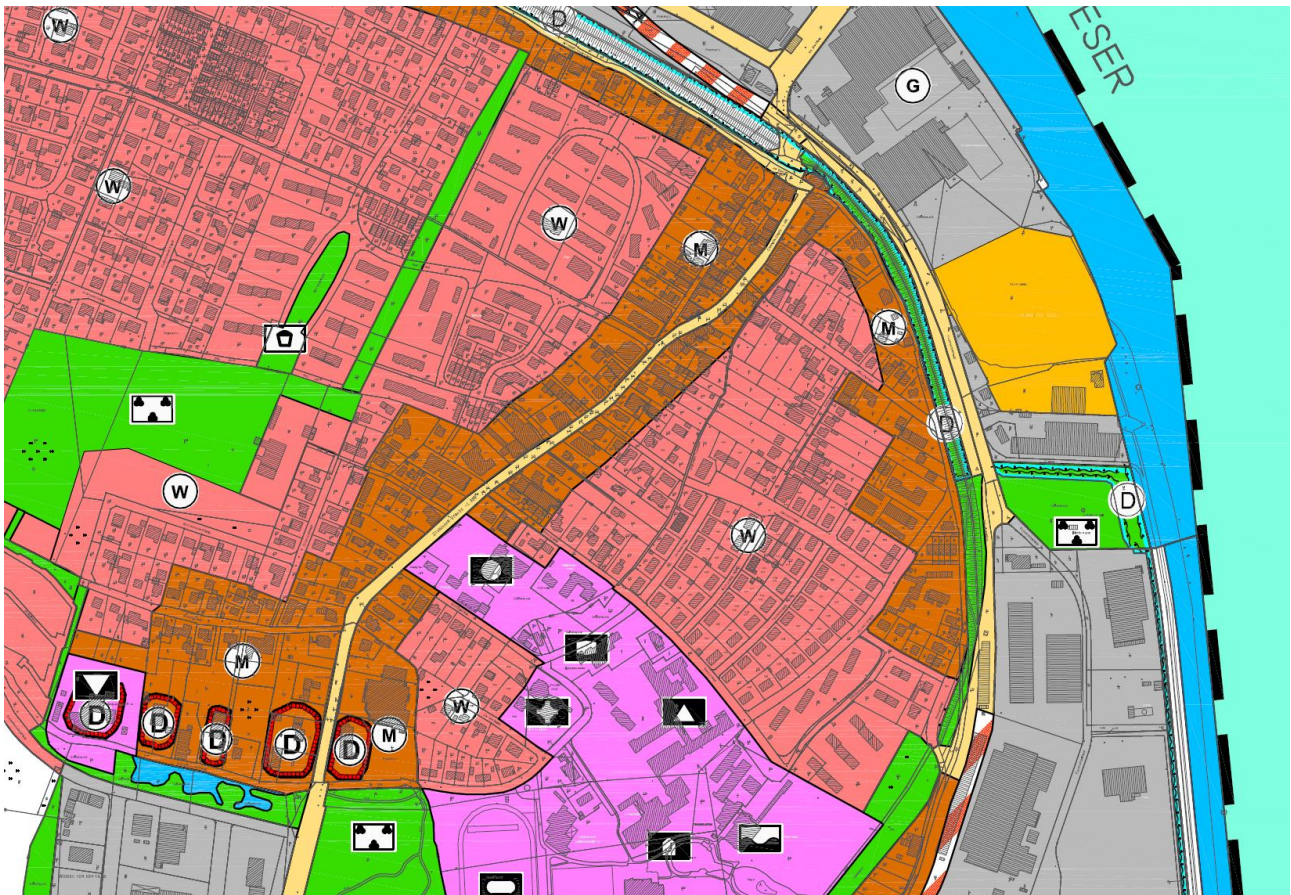


Abbildung 7: Auszug aus dem F-Plan, Verkehr: Verlauf der Ortsumgehung (weiß-rot schraffiert)
Quelle: Gemeinde Lemwerder, Flächennutzungsplan 2025

Konkrete Bauleitplanungen für die Eschhofsiedlung liegen nicht vor. Die in Aussicht stehenden Ersatzbauten können ohne Bauleitplanung geplant werden; für die nördliche Arrondierung (außerhalb der Eschhofsiedlung) ist ein B-Plan im vereinfachten Verfahren zu prüfen.

2.5 Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und aktuelle Wertungen

Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB sind erforderlich, um für ein abgegrenztes Gebiet die Notwendigkeit der Anwendung bestimmter Rechtsinstrumente des BauGB zu begründen und Fördermittel für die Behebung städtebaulicher, baulicher und struktureller Defizite einzuwerben. Die vorbereitenden Untersuchungen in Lemwerder wurden auf zwei Gebiete ausgedehnt:

- Untersuchungsgebiet 1 – Stedinger Straße
- Untersuchungsgebiet 2 - Eschhofsiedlung

Nur für das Gebiet Eschhofsiedlung konnte erfolgreich die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt beantragt werden. Auf diesen Bereich wurden die vorbereitenden Untersuchungen konzentriert.

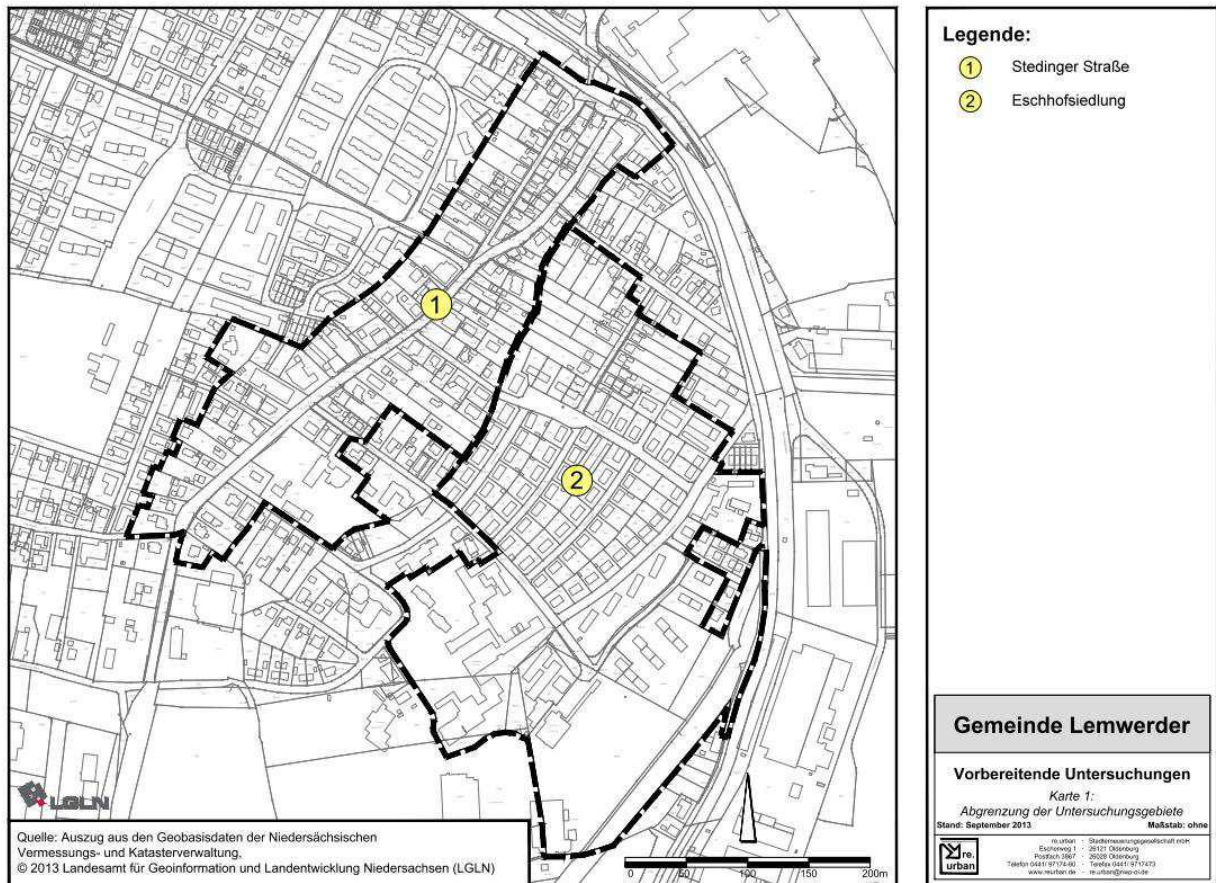


Abbildung 8: Lage und Abgrenzung der Untersuchungsgebiete 1 und 2

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen „Eschhofsiedlung“. reurban Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Mai 2014

Städtebau und Nutzung

Mit dem Bau der Werkssiedlung ab 1936 hat sich die Gemeinde Lemwerder städtebaulich weiterentwickelt. Grund für die typisierten und verdichteten Bauweisen war die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie mit einem wachsenden Bedarf an Arbeitskräften, die arbeitsortnah untergebracht werden mussten. Ab den 1970er Jahren wurden weitere Mehrfamilienhäuser errichtet, jetzt jedoch in industrieller Bauweise.

Damit wird die Nutzung der Eschhofsiedlung vom Wohnen dominiert, ergänzt durch Einrichtungen der sozialen, Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur.

Die städtebauliche Struktur der Kernsiedlung wird von vier Straßen in Nord-Süd-Richtung bestimmt, die jeweils östlich und westlich von der Bebauung gesäumt werden. Die nördliche Abgrenzung des Kernbereichs durch die Eschhofstraße einschließlich der Wohnhäuser nördlich der Straße können zur historischen Kernsiedlung gezählt werden.

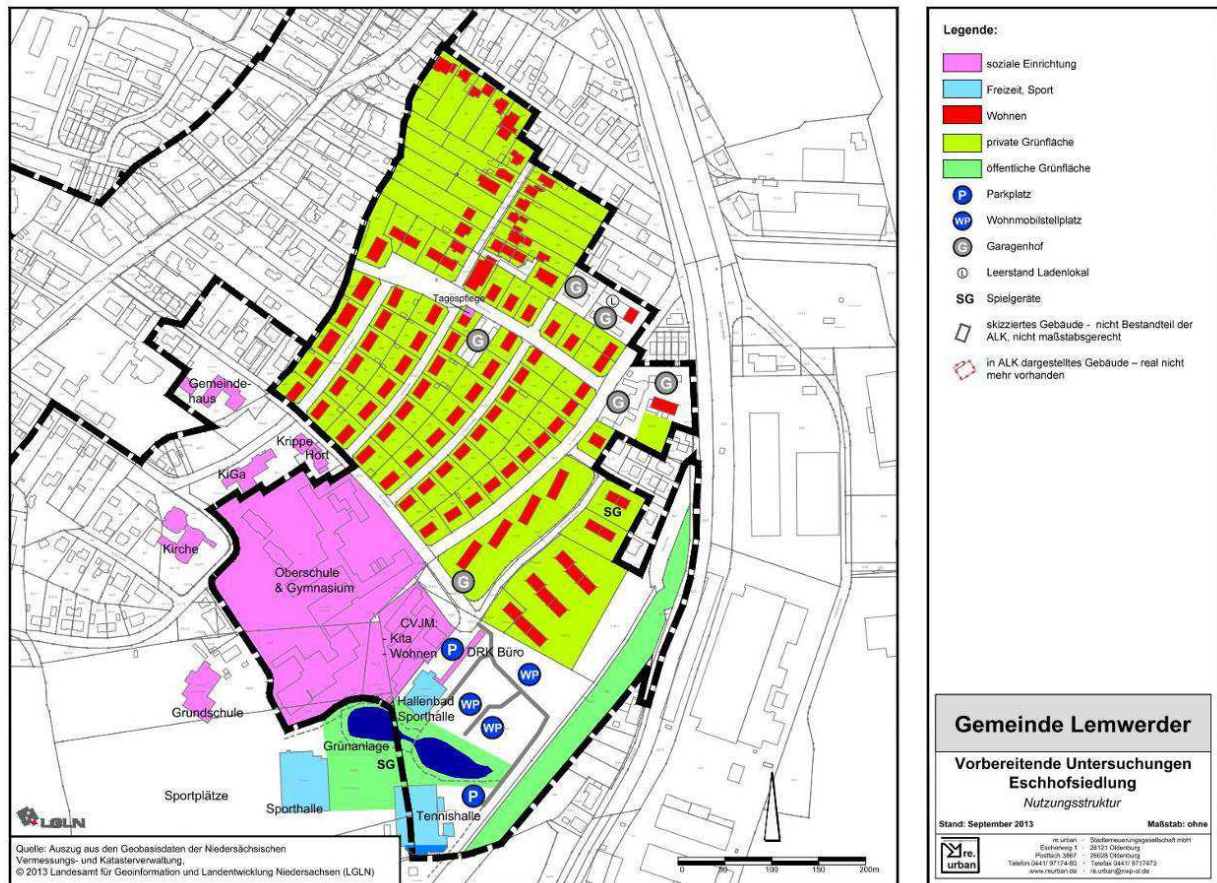


Abbildung 9: Städtebauliche Struktur und Nutzungen in der Eschhofsiedlung

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen „Eschhofsiedlung“. reurban Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Mai 2014

Verkehrliche Erschließung

Der bauzeitliche Zustand dieser Straßen wurde seit Fertigstellung der Siedlung erheblich verändert, insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Mobilisierung der Bewohner. Heute verfügen die Straßen über Fußwege, Fahrbahnen (deren Breite sich unter den Straßen deutlich unterscheidet) und überwiegend grüne Abgrenzungen (z.B. Hecken) zwischen den öffentlichen und privaten Bereichen. In der Eschhofstraße und in der St.-Veit-Straße werden Fahrbahn und Fußweg durch Grünstreifen getrennt. Die Fahrbahnen werden sowohl für den ruhenden und den fließenden Verkehr genutzt. In der St.-Veit-Straße, in der Detmarstraße und in der Eschhofstraße gibt es für den ruhenden Verkehr ausgewiesene Bereiche. Der Zustand der Straßen kann zusammengefasst als mittel bis schlecht bewertet werden. Die Oberflächenbeschaffenheit von Fußwegen und Fahrbahnen ist bis auf zahlreiche Folgen von Unterhaltungsmaßnahmen als mäßig, aber nutzbar zu bezeichnen. Defizitär sind dagegen die funktionale Aufteilung des öffentlichen Verkehrsraums und dessen Gestaltung. Die Fußwege sind teilweise zu schmal, die Querung der Fahrbahnen kaum barrierefrei möglich, das Parken von Pkw's ungeordnet und Straßenbegleitgrün kaum vorhanden.

Gebäude

Im Sanierungsgebiet (kleiner als das Untersuchungsgebiet) sind bis auf wenige Ausnahmen nur Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die Häuser in der bauzeitlichen Werksiedlung lassen sich in drei Gebäudetypologien differenzieren, die sich im Wesentlichen in der Größe der Wohnungen und deren Grundrissen unterscheiden. Außer in den „zusammengelegten“ Gebäuden in der Eschhofstraße sind in den Häusern jeweils vier Wohnungen hergestellt worden. Die Größe der Wohnungen reicht von 42 m² bis ca. 65 m². Diese historischen Gebäude sind alle zweigeschossig. Der Gebäudetypus mit den kleinsten Wohnungen hat als konstruktive Besonderheit eine besondere Form des Walmdachs. Die Häuser der Kernsiedlung werden überwiegend vermietet, es gibt aber auch einige Gebäude mit Eigentumswohnungen. Die großen „neuzeitlichen“ Mehrfamilienhäuser stammen aus den 1970er Jahren und werden ebenfalls zur Miete und als Eigentumswohnungen bewirtschaftet. Sie verfügen über zwei bis drei Geschosse, mit und ohne Balkone.

Bei fast allen Gebäuden bestehen Modernisierungsrückstände, bei vielen auch erhebliche Instandhaltungsdefizite. Insbesondere die Grundrisse und Wohnungsgrößen in den Häusern der Kernsiedlung entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen. Die Wohnungen sind teilweise erheblich zu klein für einen Zweifamilienhaushalt. Es sind keine Balkone vorhanden, ein Aufenthalt außerhalb der Wohnung im gebäudebezogenen Wohnumfeld ist kaum möglich. Einige der Wohnhäuser aus den 1970er Jahren wirken vernachlässigt. Barrierefreie und altengerechte Wohnungen sind nicht vorhanden. In allen Gebäuden werden die aktuellen Vorgaben an den Energieverbrauch und den baulichen Wärmeschutz nicht eingehalten.

Der Wohnungsleerstand ist trotz des Gebäudezustandes gering, teilweise modernisierungsbedingt.

Der überwiegende Teil der Mieter gehört älteren und/oder einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen an. Die Mieten beginnen unter 3 €/m² und enden bei ca. 6 €/m². Bei den Eigentümern der Eigentumswohnungen in den WEG-Beständen wird ebenfalls davon ausgegangen, dass es sich eher nicht um einkommensstarke Bewohner handelt. Indiz dafür sind die geringen Erwerbspreise zu dem Zeitpunkt, als Wohnungen in mehreren Gebäuden der Kernsiedlung veräußert wurden. Auch die aktuellen Verkaufspreise sind gering bis moderat.

Bauliche Anlagen der sozialen, Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitinfrastruktur

In der Eschhofsiedlung bzw. an deren unmittelbaren Rand sind mehrere Einrichtungen der gemeindlichen Infrastruktur vorhanden, unter anderem:

- Gymnasium Sek. I
- Eschhofscheule (Oberschule mit Sekundarstufe I)
- Grundschule
- zwei Kindertagesstätten (kommunale Einrichtung und CVJM)
- eine Freizeitanlage südlich der Eschhofsiedlung mit Tennishalle, Sporthalle und Außenplätze
- eine Schwimmhalle und Sporthalle
- ein Wohnheim für beeinträchtigte Menschen (CVJM)

Im Jahr 2017 wurde in einem freistehenden Gebäude ein Quartiersmanagement eingerichtet, das als Anlaufstelle für Fragen des sozialen Miteinanders im Gebiet und als Beratungsstelle für die Bewohner wahrgenommen wird.

Nahversorgung, Einkaufen und Dienstleistungen sind im Gebiet nicht vorhanden, befinden sich aber in fußläufiger Entfernung in der Stedinger Straße.

Öffentliche und private Freiflächen

Abweichend von den Aussagen aus der VU ist das Gebiet trotz der verdichteten Bauweisen vergleichsweise grün. Es gibt zwar nur wenige öffentliche Grünbereiche, u.a. nördlich der Eschhofstraße und südlich der Kernsiedlung (außerhalb des Sanierungsgebietes). Dafür verfügen alle Wohngrundstücke über (gebäudebezogene) grüne Freiflächen (bei den Wohngebäuden der 1970er Jahre Abstandsrün). Diese werden unterschiedlich von den Bewohnern genutzt: als Gärten, als ungestaltete Aufenthaltsbereiche, als Abstellplatz für Pkw oder einfach nur als Rasen ohne besondere Funktion. In der östlichen Eschhofstraße ist die Fahrbahn vom Gehweg durch einen Grünstreifen voneinander getrennt, der von Bewohnern partiell mit Blumen gestaltet wird.

Abstellflächen für Fahrräder oder Sammelbehälter für Restmüll sind nur in Ansätzen vorhanden.

Frei zugängliche Spielplätze für Kinder sind im Gebiet nicht vorhanden, was als Defizit angesehen werden muss.

Eigentümerstrukturen

Der überwiegende Teil der Häuser in der Kernsiedlung ist im Eigentum der Eschhof GmbH, deren Mehrheitsgesellschafter die Gemeinde Lemwerder ist. Damit hat sie unmittelbaren Einfluss auf die Planungen zum Umbau der Siedlung. Einige wenige Gebäude gehören Eigentümergeinschaften.

Die 1970er Jahre Wohnhäuser gehören der Wohnungsbau Wesermarsch GmbH und verwalteten Eigentümergeinschaften.

Zusammenfassung von Mängeln und Missständen und aktuellen Entwicklungsdefiziten

- Bei fast allen Gebäuden im Gebiet besteht **Modernisierungsbedarf**. Das gilt auch für die Eigentümergeinschaften. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen, die sämtliche Bauteile umfassen, sind bisher nur von der Eschhof GmbH realisiert worden. Wohnungszuschnitte, Größe der Wohnungen und Funktionsabläufe sind nicht mehr zeitgemäß. Die Wohnungen in den Gebäuden sind nicht barrierefrei erreichbar. Der energetische Zustand der Häuser entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz und den Energieverbrauch.
- Erhebliche verkehrliche Missstände sind insbesondere im **Bereich der Schlesischen Straße ab Höhe St-Veitstraße** festzustellen. Die verkehrliche Situation ist hier unübersichtlich, insbesondere für die Nutzer des Reisemobilstellplatzes mit ihren meist großen Fahrzeugen. Das barackenähnliche vom DRK genutzte Gebäude stellt einen städtebaulichen (und baulichen) Missstand dar. Die Bauweise, Größe, Geschossigkeit und Gestaltung weichen deutlich von der gebietstypischen Bebauung ab.
- **Öffentliche Freiflächen** sind außer im Umfeld des Reisemobilstellplatzes und der Regenrückhaltebecken sowie entlang der Wegebeziehungen am östlichen Gebietsrand **nicht vorhanden**. Der teilweise umgestaltete Schulhof ist außerhalb der Schulzeiten grundsätzlich zugänglich.

- **Der überwiegende Teil der privaten (gebäudebezogenen) Freiflächen ist untergenutzt** und wird von den Bewohnern nicht als Raum außerhalb der Wohnung wahrgenommen. Das gilt nicht nur für die Außenbereiche der Gebäude in der Kernsiedlung, sondern vor allem für das großzügige Abstandsgrün der Häuser aus den 1970er Jahren. Es fehlen gestaltete Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Müllbehälter. Der Empfehlung aus den vorbereitenden Untersuchungen, auf den Grundstücken Carports für das Abstellen von Pkw zu errichten, wird widersprochen. Die zusätzlich zu entwässernden Flächen wirken sich negativ auf das ohnehin überlastete Entwässerungsnetz aus. Außerdem nehmen die Carports und die Zufahrten, wenn sie weit hinten auf dem Grundstück errichtet werden, den Platz für die Gestaltung des Wohnumfeldes weg.
- Das Gebiet ist verkehrlich gut erschlossen. Die Straßenquerschnitte sind ausreichend für die Aufnahme des überwiegenden Anliegerverkehrs dimensioniert. Die Aufteilung der Flächen für jeweilige Verkehrsteilnehmer und Funktionen ist jedoch mangelhaft. **Das betrifft insbesondere die Ordnung des ruhenden Verkehrs (straßenrandbegleitendes Parken) und fehlende barrierefreie Übergänge über die Straßen. Es fehlt an Straßenbegleitgrün.**

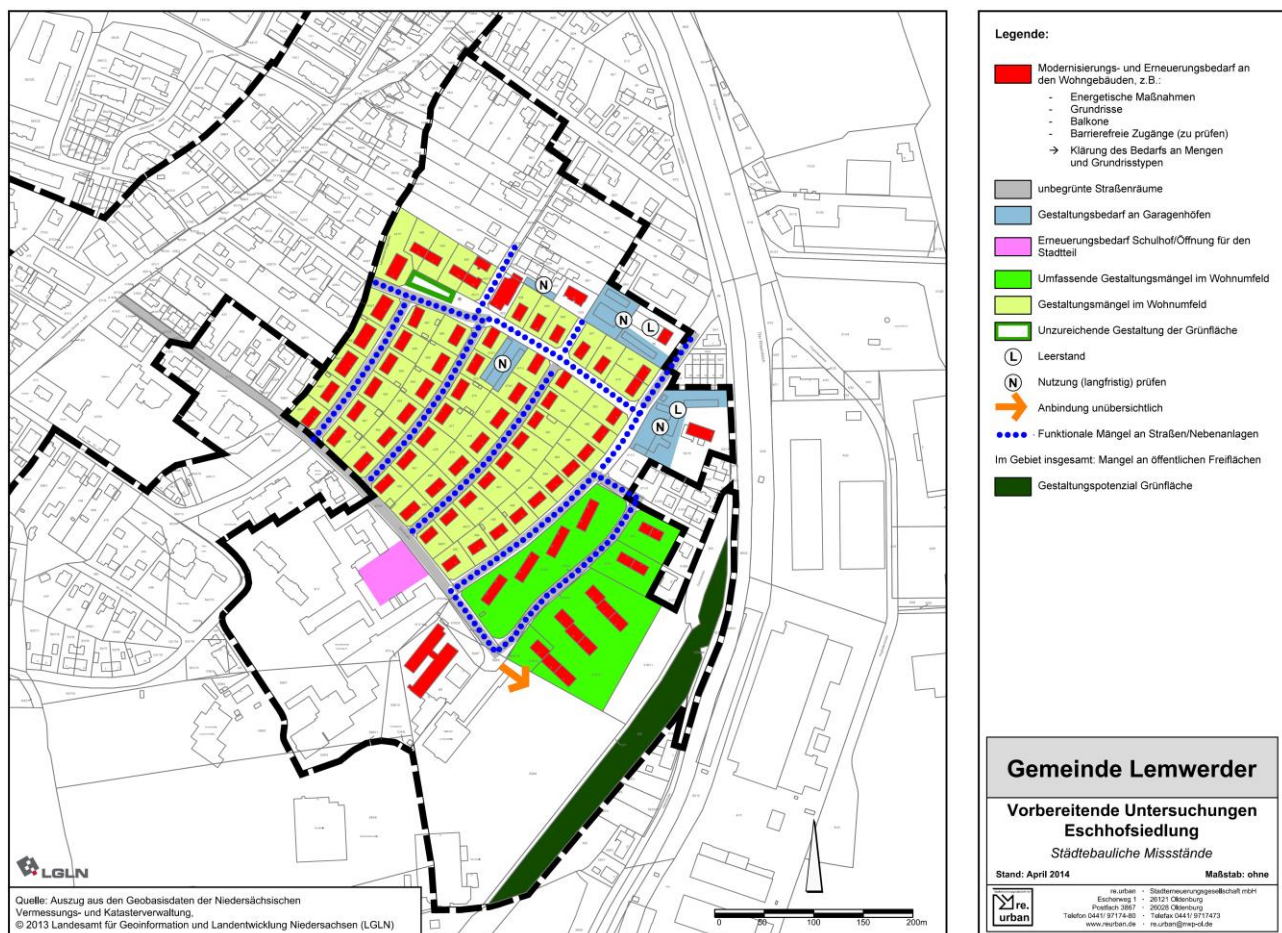


Abbildung 10: Darstellung der Missstände und Mängel im Untersuchungsgebiet Eschhofsiedlung

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen „Eschhofsiedlung“. reurban Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Mai 2014

Unerwähnt in den vorbereitenden Untersuchungen sind folgende Defizite, deren Lösung für eine nachhaltige Aufwertung der Siedlung zwingend notwendig sind:

- Die **Ableitung des Niederschlagswassers** stellt ein erhebliches Problem dar. Die historischen Gräben der Kernsiedlung für die Gebäudeentwässerung sind im Verlauf der Zeit bis zur Funktionslosigkeit verschlissen. Das eigentlich nur für die Entwässerung des öffentlichen Raums dimensionierte Kanalnetz ist durch zusätzliche private Grundstücksentwässerung überlastet. Hier bedarf es einer dringenden Lösung, wie die Oberflächenentwässerung im gesamten Gebiet erfolgen soll.
- Für einen Teil der Gebietsbevölkerung **fehlen Beratungen, soziale Auflaufstellen und Begegnungsmöglichkeiten**. Diese Aufgaben kann das in einer umfunktionierten Wohnung eingerichtete Quartiersmanagement derzeit nicht vollumfänglich leisten. So besteht wegen der eingeschränkten räumlichen Situation keine Möglichkeit der Vernetzung von Angeboten unterschiedlicher Träger. Die Errichtung des geplanten Quartierszentrums in der Schulstraße soll daher eine höhere Priorität eingeräumt werden.

Zusammenfassung der bisherigen Entwicklungsziele

Hauptziel ist die Sicherung der Eschhofsiedlung als integrierter Wohnstandort mit einer breiten sozialen Mischung der Bewohner in der Gemeinde. Eigentumbildung ist ausdrücklich im Interesse der Ansprache möglichst vieler Zielgruppen erwünscht – Vorrang hat aber der Sektor Miete auf einem moderaten Preisniveau.

- Erhalt der städtebaulichen Struktur der Kernsiedlung; Städtebauliche Arrondierungen nördlich der Eschhofstraße.
- Modernisierung und Instandsetzung des Gebäude- und Wohnbestandes.
- Erweiterung des Wohnangebotes durch Neubau und durch partiellen umfassenden Umbau von Wohnungen (z.B. Vergrößerung von Wohnungen durch Zusammenlegung).
- Aufwertung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes. Dabei sind Möglichkeiten für den Aufenthalt der Bewohner außerhalb der Wohnung herzustellen.
- Funktionale und gestalterische Aufwertung des Straßenraums unter Berücksichtigung der Erfordernisse an die Barrierefreiheit und für das Anwohnerparken.
- Neuordnung des Kreuzungsbereichs (westliche) Schlesische Straße durch Abbruch des DRK-Gebäudes, Neugestaltung und Nachverwertung der entstehenden Freiflächen. Die Flächen sollen u.a. für einen gestalteten Aufenthaltsbereich sowie als Parkplatz für die benachbarten Nutzungen Schwimmhalle/Sporthalle überplant und hergerichtet werden.
- Funktionale Aufwertung der Betreuungs- und Pflegeeinrichtung des CVJM.
- Herstellung eines Quartierszentrums mit Beratungs- und Beschäftigungsangeboten für alle Bewohnergruppen.
- Gestalterische Aufwertung der Garagenhöfe.

- Beteiligung der Bewohner an der Planung und Umsetzung der Ziele.

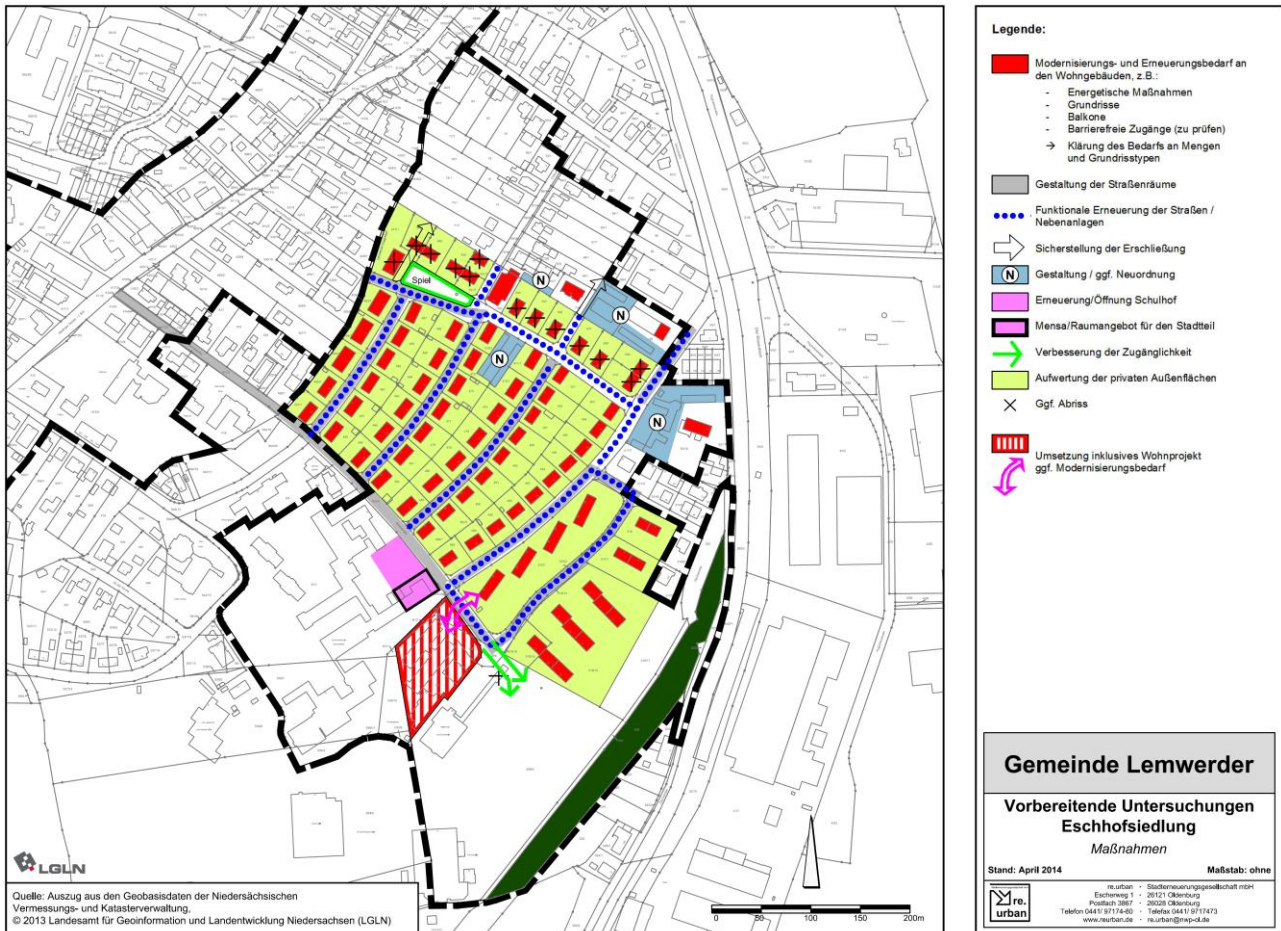


Abbildung 11: Maßnahmenvorschläge aus den vorbereitenden Untersuchungen

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen „Eschhofsiedlung“. reurban Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Mai 2014

Kosten der Maßnahmen zur Umsetzung der (bisherigen) Entwicklungsziele

In den vorbereitenden Untersuchungen sind die Kosten für die Umsetzung des Maßnahmenplans auf 8,4 Mio. € geschätzt worden. Finanzieller Schwerpunkt ist die Modernisierung und Instandsetzung des Wohnbestandes, gefolgt von den Maßnahmen im öffentlichen Raum. Der Förderbedarf wurde auf ca. 5,5 Mio. € eingeschätzt.

Aktuellen Erkenntnissen nach werden die Kosten besonders bei den Maßnahmen im Gebäudebestand deutlich höher.

2.6 Demografische Entwicklung

Demografische Entwicklung in der Gesamtgemeinde

Sind bis 2012 die Einwohnerzahlen stetig gesunken⁵, so steigen sie seit 2014 auf 7.005 bis zum Jahr 2018 moderat an. Die Annahmen zu demografischen Prognosen aus dem integrierten Entwicklungskonzept sind daher nicht mehr zutreffend. Als Gründe kommen der Zuzug von Migranten, aber auch deutscher Bewohner (u.a. in das Baugebiet Weserdüne und Wohnungsneubauten) sowie ein leichter Geburtenanstieg in Frage. Da die Sterberate immer noch höher als die der Geburten ist, ist die Einwohnerzunahme vorwiegend auf Zuzug zurückzuführen. Ungewöhnlich ist die Geschlechterverteilung: in der Regel ist der Anteil der weiblichen Bevölkerung über alles Altersgruppen höher. Als Ursache für diese Abweichung wird der Zuzug überwiegend männlicher Migranten vermutet.

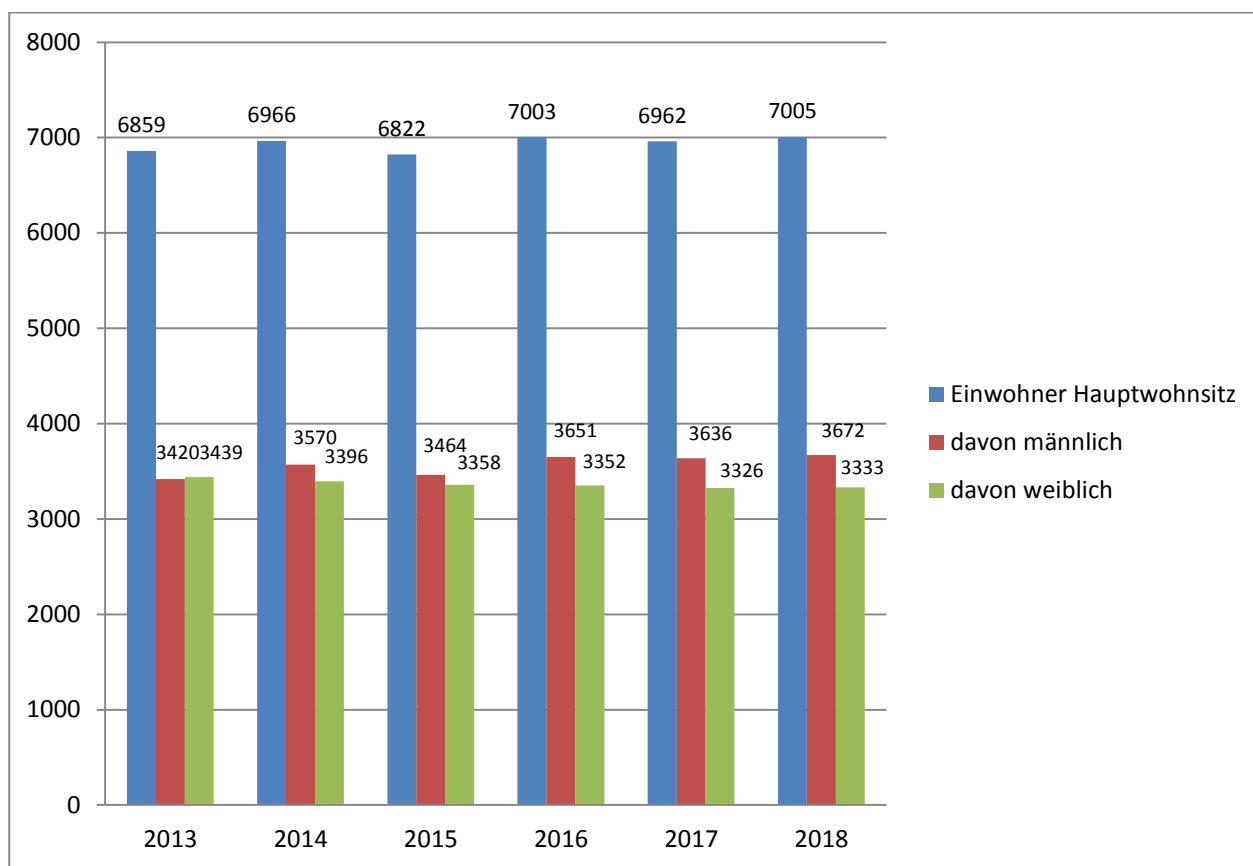


Abbildung 12: Einwohnerentwicklung in den letzten 5 Jahren Lemwerder (gesamte Gemeinde)
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2019

Diese Vermutung wird mindestens teilweise aus der umseitigen Grafik deutlich. Hier zeigt sich der deutliche „Überschuss“ der männlichen Zuwanderung (Flüchtlinge und Leiharbeiter). Mittelfristig können sich daraus Probleme ergeben, wenn der Familiennachzug durch politische Entscheidungen nicht geregelt wird.

Die Bewertung der Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen zeigt ebenfalls eine Abweichung von den Aussagen des integrierten Entwicklungskonzeptes: die Zahl älterer Menschen ist im Betrachtungszeitraum nicht signifikant gestiegen. Die Kinder bis 6 Jahre haben zugenommen – Nachweis für die verhaltene Zunahme der Geburtenzahlen und den Zuzug von Migranten mit Kin-

⁵ Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Lemwerder. reurban Stadterneuerungsgesellschaft mbH, April 2014

dem. Problematisch ist anhaltende Abnahme der Kinder über 6 und Jugendlichen bis 18 Jahre. Deren Abnahme kann nur teilweise als Indiz für die sog. Bildungs(ab)wanderung gesehen werden. Vielmehr sind Einflüsse aus geringen Geburten in den Vorjahren sowie der Wegzug der Eltern mit Kindern dafür zu vermuten.

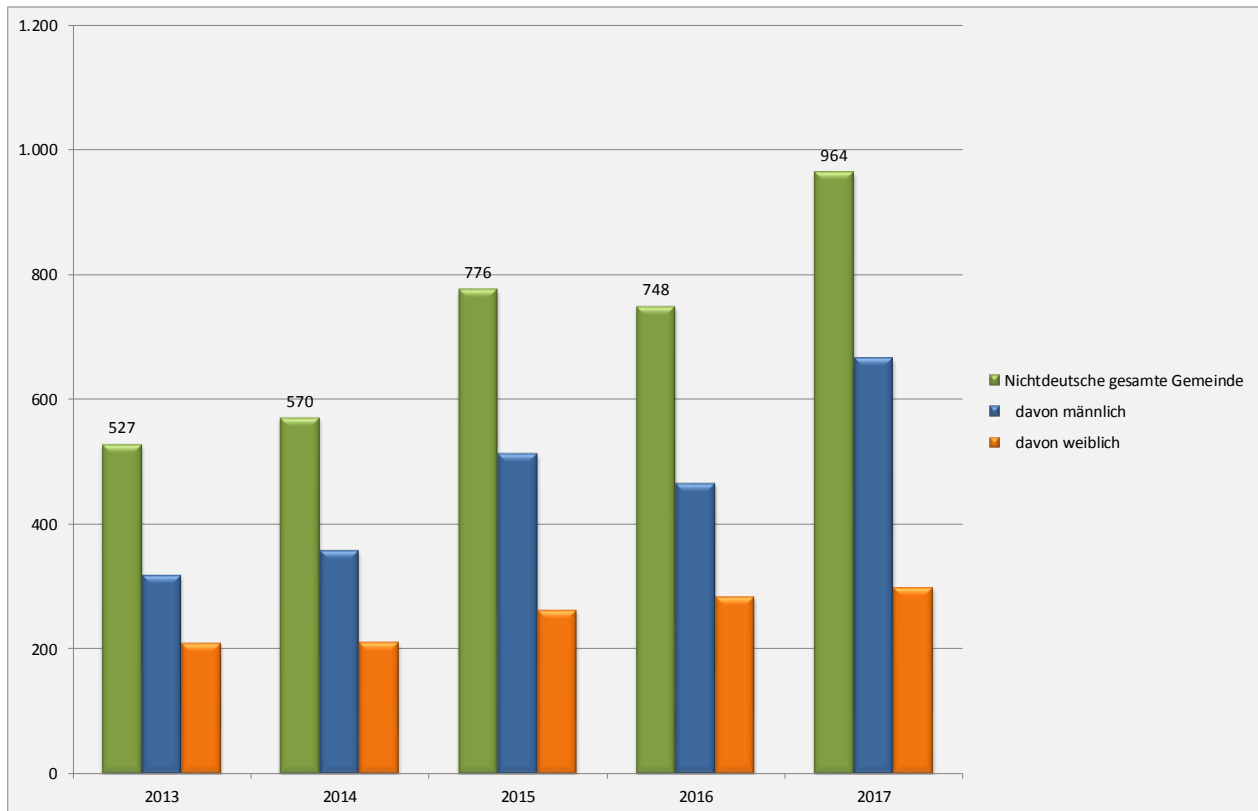


Abbildung 13: Entwicklung der nichtdeutschen Bevölkerung Lemwerder (gesamte Gemeinde)
Quelle: Gemeinde Lemwerder

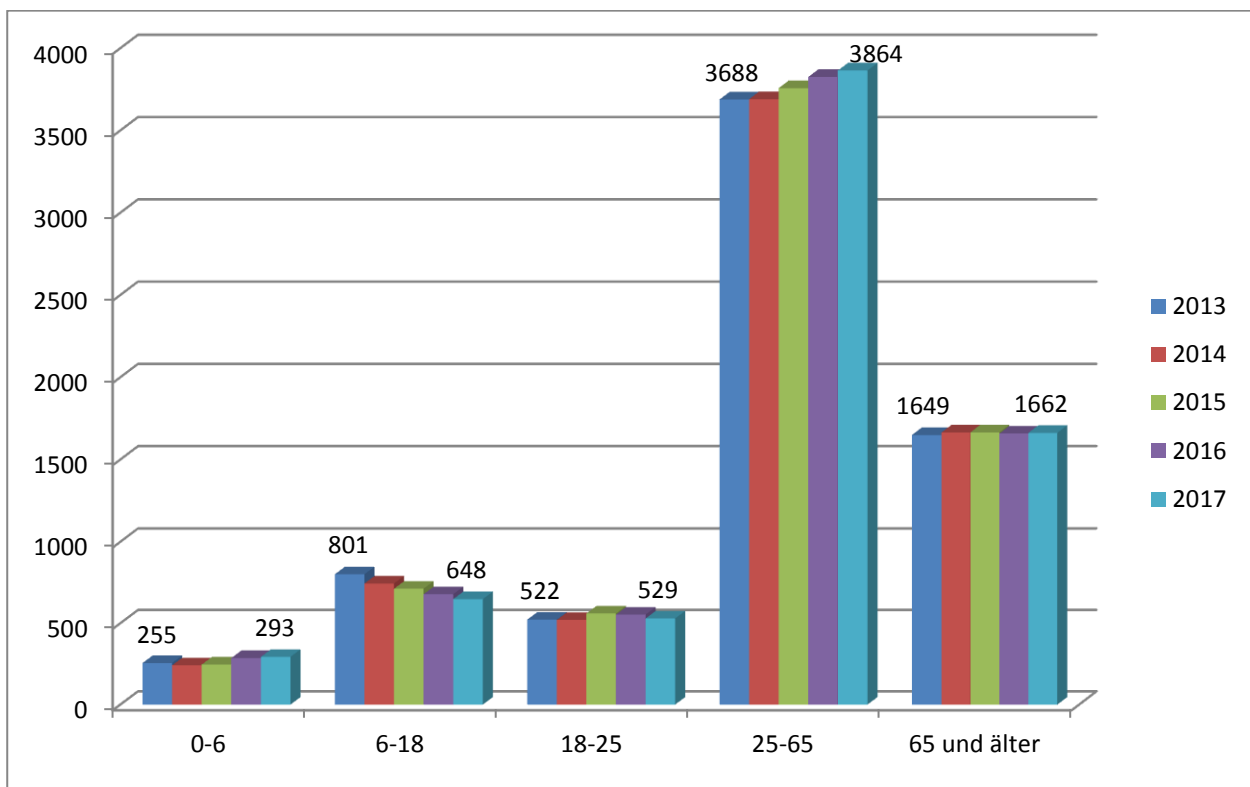


Abbildung 14: Einwohnerentwicklung der letzten 5 Jahre nach Altersgruppen Lemwerder (gesamte Gemeinde)
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2019

Demografische Entwicklung in der Eschhofsiedlung

Die Daten zur Gebietsbevölkerung zeigen keine eindeutigen Trends. Die Gesamteinwohnerzahl schwankte im Betrachtungszeitraum teilweise erheblich zwischen zwei aufeinanderfolgenden Jahren und lag zuletzt bei 496 Einwohnern. Wie bereits aus den Daten zur Gesamtgemeinde erkennbar gewesen, liegt der Anteil der männlichen Einwohner deutlich über dem der weiblichen.

Wie aus der Abbildung zur nichtdeutschen Bevölkerung (im Gebiet) hervorgeht, ist Ursache der Zuzug überwiegend männlicher Migranten – deren Zahl ist fast doppelt so hoch wie die der Anteil der Frauen. Diese Fehlentwicklungen der breiten sozialen Mischung nimmt zwar seit 2017 wieder ab. Doch sind immer noch fast 30 % der Bewohner in der Eschhofsiedlung Ausländer⁶. Es bestand eine Notwendigkeit für die zügige Unterbringung der Migranten in „normale“ Wohnungen. Verlagert sich die Wichtung und Verteilung der Ausländer im Gebiet nicht kurzfristig in übliche Anteile, sind eher negative Polarisierungen bis hin zur sozialen Segregation vorhersehbar.

Die Bewertung nach Altersgruppen zeigt nur in der Gruppe der 26 bis 66jährigen eine Abnahme. Die Gruppe der über 66jährigen ist relativ konstant und macht ca. 17 % der Gebietsbevölkerung aus. Die relativ konstante Zahl hat ihre Ursache zum Teil in der Eigennutzung von Wohneigentum. Sie zeigt aber auch, dass trotz der Defizite wie fehlende Barrierefreiheit und eine gewisse Entfernung von der Nahversorgung und medizinischen Dienstleistungen diese Altersgruppe eine Bindung an das Gebiet hat. In den anderen Altersgruppen treten Schwankungen zwischen aufeinanderfolgenden Jahren auf, die jedoch wegen der insgesamt geringen Einwohnerzahl nicht überbewertet werden dürfen.

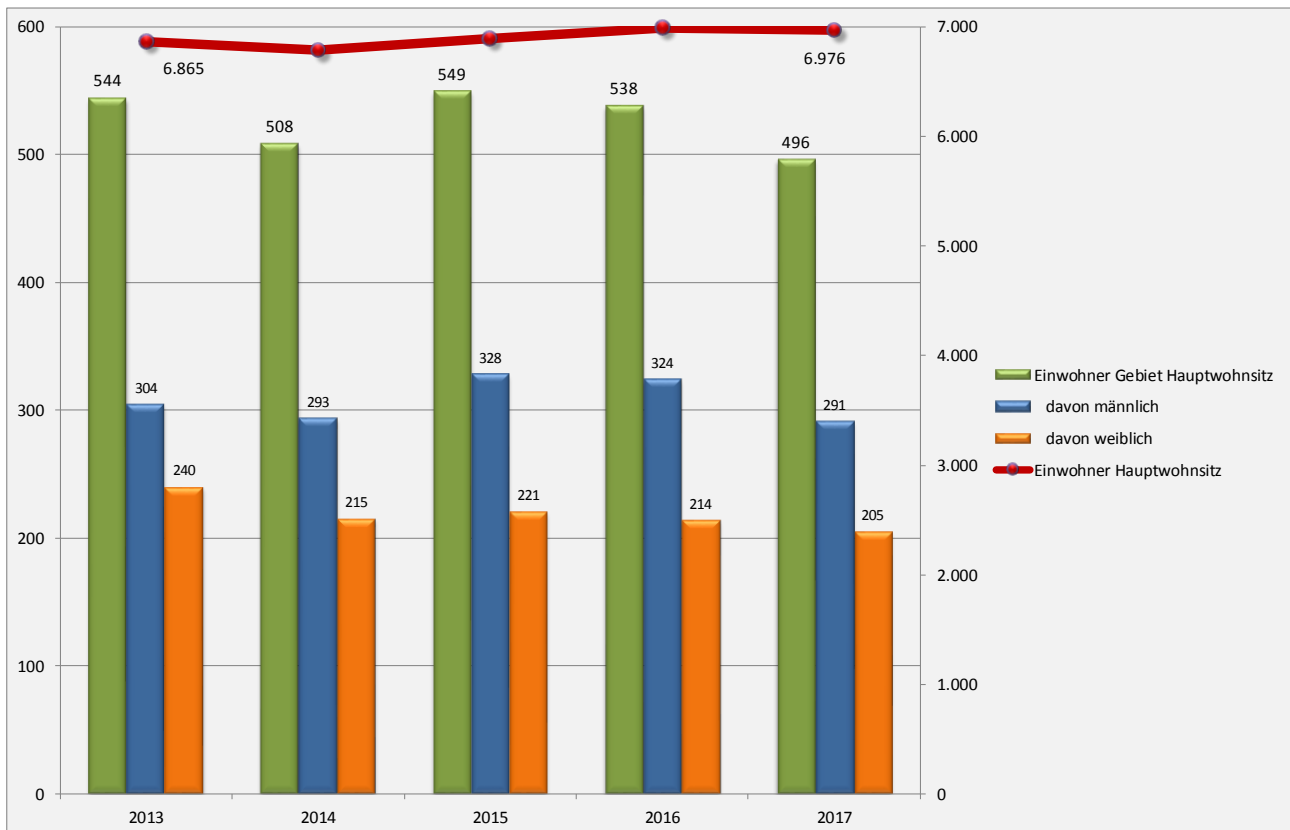


Abbildung 15: Einwohnerentwicklung Eschhofsiedlung in den letzten 5 Jahren

Quelle: Gemeinde Lemwerder

⁶ Deutsche Einwohner mit Migrationshintergrund sind seit Änderung der statistischen Erfassung im Jahr 2012 nicht enthalten.

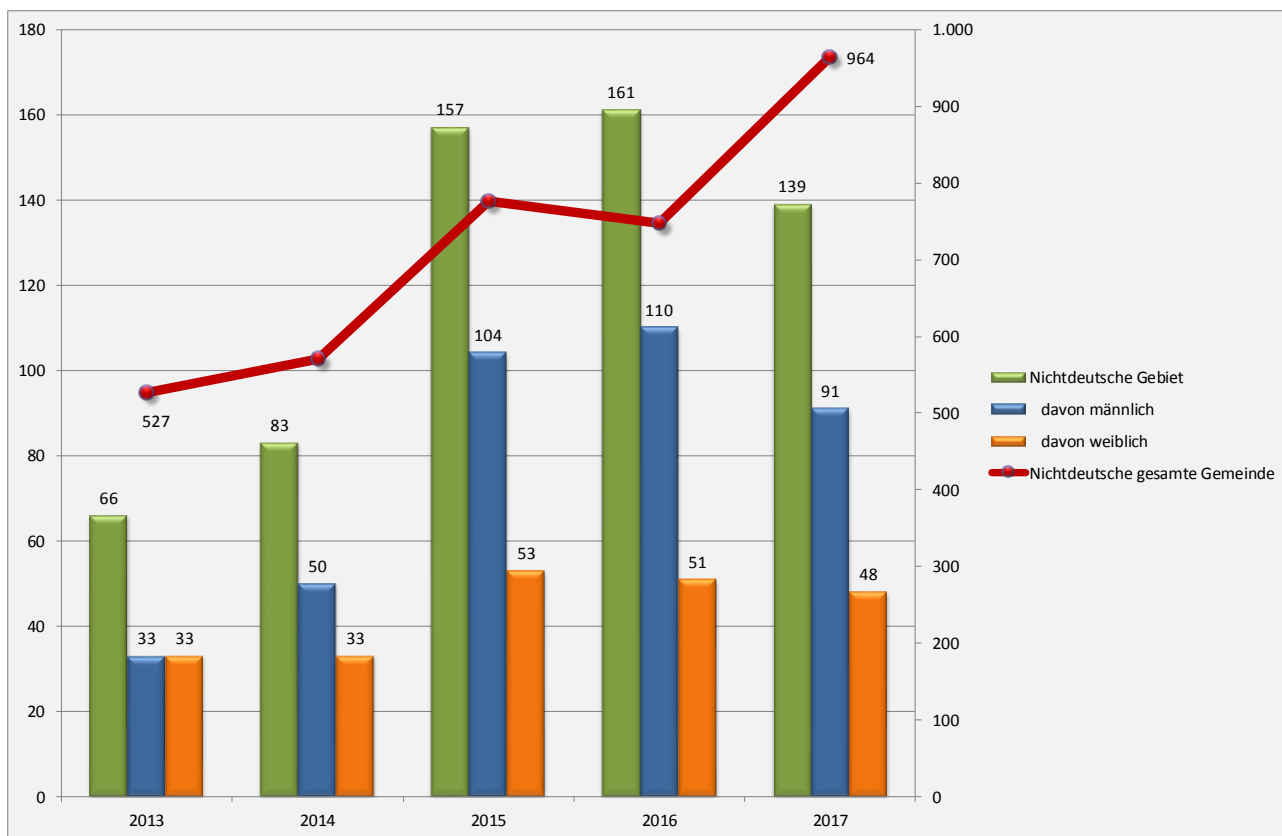


Abbildung 16: Anteile der nichtdeutschen Bevölkerung in der Eschhofsiedlung
Quelle: Gemeinde Lemwerder

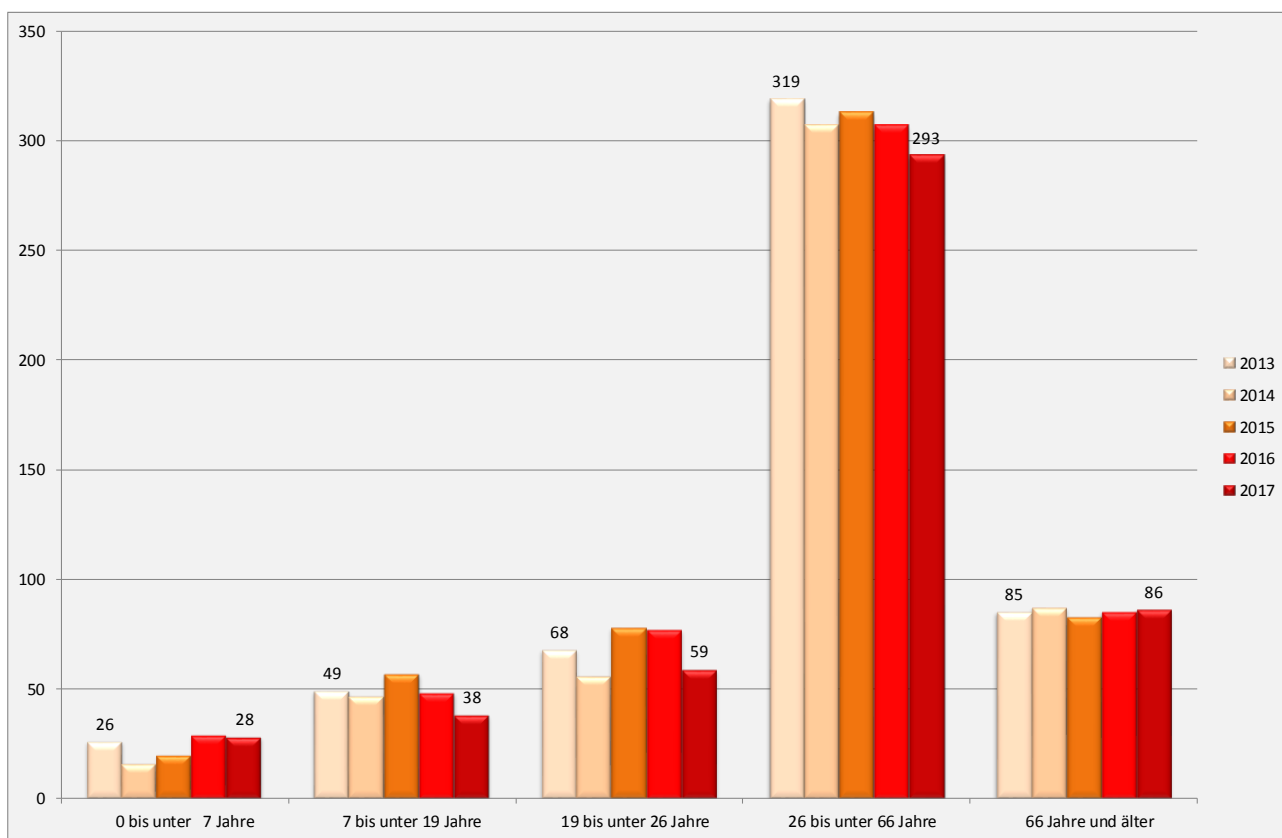


Abbildung 17: Entwicklung der Bevölkerung in der Eschhofsiedlung nach Altersgruppen
Quelle: Gemeinde Lemwerder

Verbindliche Prognosen zur Einwohnerentwicklung in der Eschhofsiedlung sind vor dem Hintergrund der Bleibeperspektiven der ausländischen Mitbewohner schwierig. Die gute

Wohnungsnachfrage bei den bereits sanierten Gebäuden der Eschhof GmbH lässt vermuten, dass bei Fortsetzung der Modernisierungsmaßnahmen eine Einwohnerzahl von ca. 500 Menschen über 2030 hinaus gehalten werden kann. Die Altersstruktur lässt sich über diesen Zeitraum und auf das Gebiet bezogen nicht schätzen. Sie wird sich aus den Wohnungsangeboten, der Entwicklung der Einwohnerzahlen in der gesamten Gemeinde, der Schwerpunktsetzung der baulichen Entwicklung in Lemwerder auf den Bestand statt auf die Ausweisung neuer Baugebiete und teilweise aus der wirtschaftlichen Entwicklung zeigen.

2.7 Begleitende Planungen und Konzepte

Im Jahr 2017 hat ein **soziales Quartiersmanagement** seine Arbeit aufgenommen. Die Aufgaben wurden dem Johanniter e.V. übertragen, der im Gebiet ein provisorisches Quartierszentrum in einer umgenutzten Wohnung eingerichtet hat. Die Errichtung eines dauerhaften Quartierszentrums mit diversen Vernetzungen anderer Angebote in der Schulstraße ist eine Maßnahme mit oberster Priorität.

Energetisches Quartierskonzept

Bei der begonnenen Sanierung des Wohngebäudebestandes wurde festgestellt, dass sich in der Kernsiedlung Maßnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs für die Wärmenutzung nur schwer realisieren lassen. Daher hat die Gemeinde die Erarbeitung eines **energetischen Quartierskonzeptes** beauftragt. Folgende Veranlassungen bzw. Bearbeitungsschwerpunkte liegen dem Quartierskonzept zugrunde:

- Da der Klimawandel nicht mehr aufgehalten werden kann, muss mittel- und langfristig von einem Anstieg der Wasserstände in der Weser ausgegangen werden. Der damit verbundene zunehmende Grundwasserstand hat Einfluss auf den Boden und die Gebäude in der Eschhofsiedlung. Zudem ist eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung ins Auge zu fassen.
- Der Wärmebedarf der Gebäude soll durch geeignete Maßnahmen um bis zu 50 % reduziert werden. Schwerpunkt liegt im Gebäudebestand; bei den Neubauten gelten ohnehin rechtliche Vorgaben.
- Es wurde geprüft werden, wie sich eine quartiersbezogene zentrale Wärmeversorgung und ein Leitungsnetz wirtschaftlich umsetzen und betreiben lassen. Da bei der Modernisierung des Bestandes vielfach auch alte Wärmeerzeugungsanlagen durch neue ersetzt wurden, wird eher auf eine gebäudebezogene dezentrale Lösung in der Wärmeerzeugung gesetzt.
- Der Stromverbrauch in der Eschhofsiedlung ist bereits unterdurchschnittlich niedrig und kann nur noch um bis zu 18 % bis zum Jahr 2030 verringert werden. Im öffentlichen Bereich wurden Einsparpotenziale bis zu 30 % geschätzt, u.a. durch Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED, die Umstellung auf Green IT und die Modernisierung der Wärmeerzeugung und -verteilung.
- Das Thema Mobilität wird zwar betrachtet, jedoch wegen der Lage im ländlichen Raum, der nicht mehr vorhandenen Bahnanbindung und der notwendigen Flexibilität der zahlreichen Pendler als geringes Potenzial angesehen.

Mit beschriebenen Bearbeitungsschwerpunkten sinken die CO₂-Emissionen zu Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2016 um 30%. Je nach Schwerpunkt ergeben sich unterschiedliche Reduzie-

rungen, bei der Beheizung von Wohngebäuden können bis zu 50% CO₂-Emissionen eingespart werden.

Oberflächenentwässerungskonzept

Weite Teile von Lemwerder einschließlich der Eschhofsiedlung liegen mehr als 1 m unterhalb des mittleren Pegels der Weser. Nur die Deiche lassen überhaupt Siedlungen zu. Entsprechend hoch sind die Grundwasserstände. Wie bereits weiter vorne beschrieben, führt das zu erheblichen Problemen bei der örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser. Unzulässigerweise sind Grundstücksentwässerungen an das NW-Kanalnetz angeschlossen worden, was zu dessen Überlastung führt. Daher ist die Erarbeitung eines **Oberflächenentwässerungskonzeptes** für die Eschhofsiedlung erfolgt. Das Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes befindet sich im Anhang des Rahmenplans. Vom beauftragten Ingenieurbüro wurde sowohl die Variante gerechnet die Entwässerung zu 100% über die privaten Haushalte zu regeln als auch eine zweite Variante die vorsieht, das Regenwasser über die öffentliche Kanalisation abzuführen. Beide Varianten unterscheiden sich grundlegend in der Förderung durch Städtebaufördermittel. Die Lösung die Oberflächenentwässerung zu 100% über die privaten Haushalte zu führen ist nicht förderfähig, die Kosten liegen alleine bei den Hauseigentümern. Die Variante, die Oberflächenentwässerung mit in den öffentlichen Kanal einzuführen bedeutet, dass bei einer Sanierung der Straße der Städtebauförderanteil von 100% auf 50% sinkt. Die nicht geförderten 50% müssen aus dem Gemeindehaushalt finanziert werden.⁷

Es wird angeregt, dass die privaten Anlieger der Detmarstraße und Thammostraße im hinteren Bereich der Grundstücke Gräben/Becken (je eins für 4 Grundstücke) anlegen. Diese Maßnahme kann nicht aus Städtebaufördermitteln gefördert werden aber es stellt die Entwässerung sicher und hält den Verlust von Fördermitteln gering.

Das angestaute Wasser der Gräben/Becken wird daraufhin verzögert in die Kanalisation der vorderen Grundstücke zur Bolkstraße geleitet und fließt in die öffentliche Straßenentwässerung mit ein. Wünschenswert wäre, das angestaute Wasser zur Bewässerung des Gartens zu nutzen.

Wohnungsgrundrisse

Im Anhang zum Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind diverse Skizzen und Vorschläge über den **Umbau von Wohnungsgrundrissen** enthalten, je nach Gebäudetypus. Sie reichen von der geschossweisen Zusammenlegung von zwei Wohnungen in eine, über die Herstellung von Maisonettewohnungen bis hin zu Veränderungen von Grundrissen in bestehenden Wohnungen (meist zur Vergrößerung der Bäder). Diese Skizzen sind als Anregungen für die Eigentümer zu verstehen, ohne Anspruch auf identische Umsetzung. Das Ob und Wie von Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen kann in diesem Entwicklungskonzept nicht im Detail vorgegeben werden. Vielmehr soll den Eigentümern Raum für Individualität gegeben werden, um mit modernen Wohnformen neue Zielgruppen für das Wohnen in der Eschhofsiedlung anzusprechen. Moderate Eigentumsbildung darf dabei nicht ausgeschlossen werden – hier können dann auf den Käufer zugeschnittene Lösungen geplant und umgesetzt werden. Für den konkreten Bedarf an einer Vergrößerung von Wohnungen und deren Gestaltung muss die Nachfrage genau beobachtet werden. Derzeit besteht nur in Einzelfällen dieser Bedarf. Allerdings wird durchaus die Notwendigkeit des Vorhaltens entsprechender Wohnungsangebote gesehen. Das Vermietungs- und Ausfallrisiko muss gegebenenfalls über die Förderung mindestens teilweise abgesichert werden.

⁷ detaillierte Ausführung siehe Anlage Oberflächenentwässerungskonzept

Die Erarbeitung weiterer Konzepte und Planungen ist nach aktuellen Erkenntnissen nicht erforderlich.

3. Beteiligungsprozess und Mitwirkung

3.1 Ergebnisse der Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe, bestehend aus Vertretern der Gemeinde, der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH bzw. der Eschhof GmbH, der Werbegemeinschaft Lemwerder und der lokalen Politik, begleitet die Niedersächsische Landgesellschaft im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenkonzepts. Neben den allgemeinen Ausführungen zum neuesten Stand der Entwicklungen, werden im Zug dieser Sitzungen Maßnahmen vorgestellt, der Gruppe zur Diskussion gegeben und eine Abstimmung über den abschließenden Rahmenplan veranlasst.

Vernetzung der Angebote und Räume

In der Vorbereitenden Untersuchung wurde die Menge an Frei- und Grünflächen in der Siedlung bemängelt. Je nach konkreter Planung einer baulichen Nachnutzung, sollen die Freiflächen nach Priorität dieser Nutzung entwickelt werden. Eine mögliche Zuwegung zu hinteren Flurstücken wäre daher ebenfalls denkbar. Zudem ist eine Neugestaltung der Zuwegung zur Grünfläche südlich der Schulstraße wünschenswert. Dabei ist die Abgängigkeit des nördlichen Anbaus des DRK Gebäudes zu beachten. Eine zusätzliche Anbindungsmöglichkeit zu der südlich der Eschhofsiedlung gelegenen Grünfläche ist zu prüfen.

Nordwestlicher Bereich (Kleinquartier Nord)

Drei der vier bestehenden Gebäude sollen rückgebaut werden. Eine kostengünstige Ersatzbebauung mit Wohnraum im unteren Preissegment sowie altersgerechte Wohnungen werden bevorzugt. Eine soziale Durchmischung ist zu erreichen. Die Erschließung der hinterliegenden Freiflächen im Norden wird zeitnah nicht erfolgen können.

Der vorgesehene Quartiersplatz soll direkt an die Eschhofstraße angrenzend entstehen. In zwei Gestaltungsvarianten der NLG wird bei der Ersatzbebauung eine traufseitige Anordnung der Gebäude als klare städtebauliche Kante vorgesehen und die schon in der Siedlung vorhandene Firstrichtung aufgegriffen. Für eine Neugestaltung des Kleinquartiers sollen drei neue Wohngebäude mit Parkfläche neben den Gebäuden errichtet werden.

Historischer Siedlungskern

Ein Farbkonzept ist für die Gebäudefassaden erstellt worden. Bei der Modernisierung soll sich an die ursprünglich verwendeten Fassadenfarben angelehnt werden, ein Farbspektrum im Bereich der hellen und gedeckten Pastelltöne ist zu bevorzugen. Je Teilbereich des Quartiers ist eine reduzierte Anzahl der Farben festgelegt worden. Zudem ist die Farbe Braunrot (RAL 3011) für die Haustüren der Siedlung festgelegt worden.

Die Verkehrsflächen entlang der Detmarstraße, der Eschhofstraße und der St.-Veit-Straße sollen wie in der Schulstraße umgestaltet werden. Durch Begleitgrün bzw. Grüninseln sollen die genannten Verkehrsbereiche, insbesondere in Bereich der Parkbuchten, aufgewertet werden.

Mit Vorrang für den nichtmotorisierten Verkehr sollen die Thammostraße und die Balkostraße umgestaltet werden. Dabei sollen Unterschiede im Pflaster oder Leitstreifen die Trassenführungen des motorisierten und nichtmotorisierten Verkehrs zumindest andeuten. Spezielle Markierungen im Pflaster sollen Flächen für den ruhenden Verkehr vorhalten.

Die maximale Höhe von Heckenpflanzung der privaten Vorgärten ist auf 1m zu begrenzen.

Entree Grün- und Freizeitbereich

Die Zuwegung zum Grün- und Freizeitbereich über den Schulhof wäre auf rechtliche Aspekte zu prüfen. Von der Variante ist aufgrund des möglichen Fuß- und Radverkehrs während des Schulbetriebs eher abzusehen. Die Zuwegung zwischen KiTa und Schwimmhalle wäre durch eine hochwertige Pflasterung aufzuwerten, durch den Abriss der Dachkonstruktion zwischen Schwimmbad und Kita wäre eine bessere Lichtsituation zu schaffen.

Mit einem geplanten Gebäudeabriss des Anbaus des DRK Gebäudes könnte in Verbindung mit einer Neugestaltung des Entreebereichs zum Grün- und Freizeitbereich eine klare Wege- und Sichtbeziehung geschaffen werden.

Bauliche Neugestaltung der Immobilien

Da eine Zusammenlegung der Wohnungen zu größeren Wohneinheiten möglich ist, können die bestehenden Wohnungen mit relativ geringem Aufwand aufgewertet werden. Dadurch können die Wohnungen großzügiger geschnitten werden.

Straßen und Erschließung

Alle Straßen im Sanierungsgebiet sind wichtig und haben daher einen „überwiegenden Gebietsbezug“. Die „äußeren“ Verkehrsflächen haben eine Breite von 10-11m, „innere“ Verkehrsflächen eine Breite von etwa 8m. Wechselseitige Parkbuchten sind für eine Verkehrsberuhigung in der Detmarstraße denkbar. Niveaugleiche Verkehrsflächen sind für die „inneren“ Verkehrsflächen denkbar. Durch eine fahrbahnbegleitete Begrünung würde das Gebiet aufgewertet.

DRK Gebäude und Parkplatz Schwimmhalle

Das DRK Gebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Es wird über einen Rückbau des Gebäudes nachgedacht, sodass der Platz vor der Schwimmhalle neu zu gestalten ist. Die Parkplätze sind zu erhalten, eine attraktive Freiraumgestaltung könnte dem Platz einen neuen Nutzen verleihen. Der überdachte Durchgang zwischen KiTa und Schwimmhalle unterliegt aufgrund der Unübersichtlichkeit vor allem für Kinder einem Art „Angstraum“. Eine neue Zuwegung zum Grün- und Freizeitbereich ist entlang des Quartierszentrums denkbar.

3.2 Quartiersmanagement und Sanierungstrehänder

Ein Teil des Quartiersmanagement ist der Anliegerbeirat. Dieser dient zur Unterstützung bei der Aktivierung der Bewohner und Betroffenen, im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen „Eschhofsiedlung“ für die Vermittlung der Entwicklungsziele im Gebiet, bei der Öffentlichkeitsarbeit und als Unterstützung bei Planungen für öffentliche Maßnahmen. Der Beirat ist eine freiwillige Projektgruppe aus unterschiedlichen Akteuren und Interessenten.

Aus den Sitzungen des Anliegerbeirates werden unterschiedliche Empfehlungen für die zukünftige Ausgestaltung des Quartiers deutlich:

- Die Thammostraße soll Einbahnstraße mit Parkstreifen werden, ebenso die Bolkostraße. Die Parkstreifen sollen versetzt angelegt bzw. gekennzeichnet werden.
- An den Grundstücksenden sind Buchenhecken als Trennung vorgesehen
- Die geplanten Neubauten sollen sowohl als Eigentum veräußert werden, als auch zur Miete angeboten werden. Das Verhältnis darüber ist noch unklar, die geplanten Neubauten sollen barrierefrei werden
- In der Rahmenplanung soll es um die Gestaltung des Vorplatzes des Schwimmbades, die Entwässerung und die Anordnung von neuen Häusern gehen
- Mehrere größere Wohnungen wären für eine bessere Mischung der Anwohner und Familien mit Kindern wünschenswert
- Ein zentrales Grundstück als Garten für Lehrzwecke für Kinder wäre wünschenswert
- Die Neubauten müssten sich an die Umgebung/den Stil der Siedlung anpassen.

- Es wurde der Vorschlag angebracht, in der St.-Veit- Straße die Vorgärten (östl./südl. der Straße) durch schräge Parkbuchten und Aufstellung von Bänken besser zu nutzen

3.3 Information der Bewohner

Zu den Zielen der städtebaulichen Erneuerung in der Eschhofsiedlung gehört die Einbindung der Bewohner und Betroffenen in die Planungskonzepte, um deren Hinweise, Vorschläge und Anmerkungen auf Umsetzung zu prüfen und in der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung zu berücksichtigen. Dazu wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung angeboten. Im Rahmen einer Ideenwerkstatt konnten die Themen: Gebäude und Wohnumfeld, energetische Aspekte und zukünftige Wärmeversorgung, Quartiersmanagement und Stadtsanierung, Straßengestaltung und Plätze, Nordquartier und Vorplatz Schwimmhalle bearbeitet und die aktuelle und zukünftige Situation mit den unterschiedlichen Akteuren diskutiert werden. Abschließen wurden die zentralen Inhalte zusammengefasst und werden in die weitere Planungen mit aufgenommen.

4. Leitbild und Strategie für die Entwicklung der Eschhofsiedlung

4.1 Leitbild und Strategie für die Entwicklung der Eschhofsiedlung

Wohnen und Wohnumfeld:

Ziel ist die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Eschhofsiedlung als innerörtliches Wohngebiet. Für eine demografisch und sozial breite Mischung muss das Wohnen in der Eschhofsiedlung für die bereits dort lebende Bevölkerung attraktiv bleiben. Aufgabe des Gebietes wird deshalb auch weiterhin die Versorgung der Bevölkerung sowohl mit kleinen und preiswerten Wohnungen sein. Zudem muss das Wohnen für neue Zielgruppen attraktiv werden. Besonders Familien mit Kindern und junge Menschen sollen mit dem Wohnkonzept angesprochen werden. Als eine neue Anforderung ist die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen zu sehen. Dieses soll durch eine Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Veränderungen im Bestand bzw. Abriss und Neubau geschehen, um ein adäquates Angebot zu erreichen. Das wohnungsnaher Umfeld soll für eine verbesserte Nutzbarkeit für die Bewohner aufgewertet werden.

Die Kosten für die in der Siedlung lebenden Bewohner sollten durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht erheblich steigen, sodass es in diesem Handlungsfeld mittels der Förderung gelingen sollte, eine sich selbsttragende Entwicklung in Gang zu setzen.

Gestaltung öffentlicher Raum

Mit einer Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsräume und der Verbesserung der Freiraumsituation durch eine Behebung der Mängel in der Nutzungsstruktur findet eine Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes statt. Das Ortsbild und die Wirkung des öffentlichen Raumes sollen weiterhin prägend für die Siedlung sein. Wichtige Räume für Aufenthalt, Kommunikation und Begegnung der Bewohner der Siedlung tragen wesentlich zum Wiedererkennungswert der Siedlung bei und sollen in hoher funktionaler und gestalterischer Qualität vorhanden sein. Die Modernisierung des Gebäudebestandes, die Aufwertung des Wohnumfeldes und des privaten Freiraumes sowie die Neubauten sollen im Einklang stehen. Aufgrund der städtebaulichen Struktur wäre eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs und die Nutzung privater Freiflächen für Bewohnerparken für eine Verbesserung des Verkehrsnetzes denkbar. Bei der Umgestaltung sind der zu erwartende demografische Wandel im Rahmen von Barrierefreiheit und Benutzungsfreundlichkeit zu beachten.

Öffentliche Infrastruktur und Dienstleistungen

Die Eschhofsiedlung kommt der Funktion eines fast reinen Wohngebietes nach. In unmittelbarer Nähe der Siedlung befinden sich Nahversorgungseinrichtungen, private und öffentliche Dienstleistungen, sowie das Quartiersmanagement der Johanniter und die DRK.

Die bisher befindliche soziale Infrastruktur im Gebiet stellt einen Standortfaktor für die Entwicklung des Wohngebietes dar. Ziel in Verbindung mit der Sanierung ist es daher, die Entwicklung der sozialen Einrichtungen weiter voranzutreiben, um ein adäquates Angebot zu schaffen. In Form einer Kombination aus Angeboten für die Schulen als auch für die Stadtteilbewohner (z.B. Mensa/Mittagstisch) könnte dies verwirklicht werden. Die Etablierung eines solchen Angebotes durch wohnortnahe Dienstleistungen kann zudem besonders die Beschäftigung von Frauen verbessern.

5. Maßnahmenplan und Kosten- und Finanzierungsübersicht

5.1 Maßnahmenempfehlungen für die städtebauliche Erneuerung der Eschhofsiedlung

Zur Realisierung der vorher beschriebenen Entwicklungsziele bedarf es eines geeigneten Maßnahmenpaketes, das sowohl den programmatischen Anforderungen der Städtebauförderung in der Programmkomponente Soziale Stadt entspricht als auch auf die Bedarfe und Notwendigkeiten für die nachhaltige Sicherung der Funktionen der Eschhofsiedlung reagiert.

Die Maßnahmenempfehlungen lassen sich gemäß dem Leitfadens zur Umsetzung des Programms Soziale Stadt nach nichtinvestiven und investiven Projekten differenzieren. Die nichtinvestiven Maßnahmen begleiten und lenken den Erhaltungs- und Erneuerungsprozess. Die nachfolgend skizzierten Maßnahmen sind dazu geeignet, nicht nur neue Impulse für das Wohnen und Leben in der Eschhofsiedlung zu geben, sondern können positive Effekte auf und Synergien mit der gesamtgemeindlichen Wohnentwicklung generieren. Die bauliche und städtebauliche Aufwertung der Eschhofsiedlung wird damit zu deren Imageverbesserung beitragen. In der praktischen Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen muss von der Gemeinde und ihren Beauftragten berücksichtigt werden, dass für die Wirksamkeit und Nachhaltigkeit entscheidend ist, dass die Projekte nicht als Einzelmaßnahmen, sondern als komplexe Realisierung verstanden werden müssen. Mit der Modernisierung der Wohngebäude muss auch das Wohnumfeld ansprechend aufgewertet werden. Gleiches gilt für den öffentlichen Verkehrsraum. Die angestrebte breite soziale Mischung der Bewohner benötigt Möglichkeiten für Kommunikation und Aufenthalt. Daher ist die Errichtung und der nachhaltige Betrieb eines Quartierszentrums eng mit dem Wohnen und der Gebäudemodernisierung vernetzt.

Aus Gründen wie Zügigkeit der Umsetzung, Finanzierbarkeit und Fokussierung der Maßnahmen auf die Förderschwerpunkte im Programm Soziale Stadt werden die planerischen, konzeptionellen und investiven Vorhaben sachlich und zeitlich priorisiert:

- *Sachliche Priorität*
Bauliche Maßnahmen und Projekte die der Verbesserung der Lebenssituation der Bewohner dienen haben oberste Priorität. Das sind bezogen auf den baulichen und städtebaulichen Bestand unmittelbar alle Vorhaben im Bereich der Wohnungsmodernisierung und Aufwertung der privaten Freiräume. Die Einrichtung eines Quartierszentrums als Ort der Selbstorganisation der Bewohner gehört ebenfalls zu den Maßnahmen oberster Priorität. In einer weitergehenden Gewichtung ist die Modernisierung der Gebäude in der Kernsiedlung höher einzustufen als die Häuser der 1970er Jahre. Gründe dafür sind der deutlich schlechtere bauliche Zustand der Kernsiedlung, der hohe Umbaubedarf und die Schwerpunktsetzung auf den Sektor Miete.
- *Öffentlicher Raum*
Die Aufwertung des öffentlichen Raums mit dem Schwerpunkt Straßen und Nebenanlagen gehört ebenfalls zu den Maßnahmen der oberen Priorität. Hier steht jedoch nicht der komplette Umbau der Gebietserschließung im Vordergrund, sondern die funktionale und gestalterische Aufwertung unter Beachtung von Belangen des ruhenden Verkehrs und der Barrierefreiheit.

Neue Erschließungen sind nur als Herstellung von fußläufigen Wegebeziehungen zwischen den Funktionsbereichen in der Eschhofsiedlung geplant. Im Kreuzungsbereich der Schlesischen Straße sowie im Umfeld der Sport-/Schwimmhalle soll der öffentliche Raum so aufgewertet werden, dass er nach wie vor als Parkplatz dienen kann. Zusätzlich wird der Bereich für den Aufenthalt der

Bewohner jeder Altersgruppe hergerichtet. Dabei soll ein Bezug zur historischen Tradition der Eschhofsiedlung aus der Zeit der Industrialisierung von Lemwerder erkennbar sein.

Die Neuordnung des Kleinquartiers Eschhofstraße Nord wird einer hohen Priorität zugeordnet. Grund ist unter anderem die Möglichkeit, hier neue Wohnformen und Bauweisen zu errichten, die das Image und die Anziehung der Eschhofsiedlung verbessern und die soziale Mischung verbreitern.

Alle anderen Vorschläge für die investiven Maßnahmen in den nachfolgenden Projektskizzen sind nachrangiger Priorität. Sie sind durchaus für die Umsetzung der Sanierungsziele geeignet und können zur Aufwertung der Eschhofsiedlung beitragen. Ein Verzicht auf die Realisierung dieser Maßnahmen wird den Sanierungserfolg jedoch nicht entscheidend beeinflussen. Vielmehr wird angenommen, dass die prioritären Maßnahmen Anschub und Katalysator für die nachrangigen Projekte sind. Es soll nicht ausgeschlossen werden, dass unter Abwägung verfügbarer Mittel auch Maßnahmen der zweiten Priorität gefördert werden können. Das gilt jedoch eher für den begründeten Ausnahmefall.

- *Zeitliche Priorität*

In einem zweiten Schritt erfolgt eine zeitliche Priorisierung. Maßnahmen, bei denen absehbar ist, dass sie noch eine lange und aufwendige Vorbereitungsphase benötigen bzw. solche, die vorerst nur als Idee konzipiert sind, werden in die zweite Priorität gesetzt. Hier soll zwingend die Option offenbleiben, die Projekte nach Abschluss der Konzeptfindungsphase in die erste Priorität aufsteigen zu lassen oder, wenn notwendig, ganz aufzugeben.

5.2 Maßnahmen in den instrumentellen Handlungsfeldern

Hierzu gehören insbesondere die für die Gesamtmaßnahme erforderlichen Planungen, Konzepte und Gutachten. Teilweise betrachten diese Konzepte wegen der Wechselwirkungen in und mit der Gesamtgemeinde einen Untersuchungsraum über die Eschhofsiedlung hinaus. Das ist beabsichtigt und notwendig, da die Eschhofsiedlung ein integrierter Standort mit der wichtigen Aufgabe Wohnen ist. Angebote außerhalb der Eschhofsiedlung sind wiederum von der Nutzung durch deren Bewohner abhängig.

Unter diesem Handlungsfeld werden auch die Maßnahmen zur Steuerung und Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zusammengefasst. Deren Leistungsumfang und -inhalte orientieren sich an den in diesem Konzept vorgeschlagenen Handlungsfeldern und Einzelmaßnahmen. Diese Maßnahmen umfassen in der folgenden Übersicht die Nummern 1-1 bis 1-14.

5.3 Maßnahmen in den inhaltlichen Handlungsfeldern

Die Projekte der inhaltlichen Handlungsfelder entsprechen im Wesentlichen den investiven Maßnahmen. Gemäß der Nomenklatur der R-StBauF lassen sich die Maßnahmen wie folgt gliedern:

- Ordnungsmaßnahmen/Abbruch von störenden baulichen Anlagen. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um bauliche und städtebauliche Missstände zu beseitigen, um untergenutzte Flächen neu zu ordnen und um die baulichen Voraussetzungen für die qualitative Aufwertung des Wohnens durch Neubau zu schaffen.
- Ordnungsmaßnahmen/Erschließungsmaßnahmen: Unter diesem Punkt werden allen baulichen Maßnahmen im öffentlichen Raum und an den verkehrlichen Anlagen (Straßen) zusammenge-

fasst. Das schließt die gestalterische und funktionale Aufwertung der Straße und Fußwege sowie die Nachverwertung von Abbruchflächen für öffentliche Zwecke ein.

- Modernisierung und Instandsetzung: Dieses Handlungsfeld umfasst alle Vorhaben zur Sanierung des Gebäudebestandes einschließlich des gebäudebezogenen Wohnfeldes (privater Freiraum).
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: Hierzu gehören die wenigen Maßnahmen an Gebäuden, in denen nach Umbau/Modernisierung öffentliche, vorwiegend gebietsbezogene Nutzungen eingerichtet werden.

5.3.1 Wohnen und Wohnumfeld

Die wohnungswirtschaftliche Entwicklung eines historisch gewachsenen städtischen Gebietes wie die Eschhofsiedlung unterliegt Veränderungen, die durch die Gemeinde nur bedingt beeinflusst werden können. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen Demografie, Beschäftigung, Wohnen und Angeboten in der gemeindlichen Infrastruktur mit Effekten auf die quantitative und qualitative Nachfrage im Gebiet. In den vorbereitenden Untersuchungen wurde dazu festgestellt, dass aufgrund von soziodemografischen Veränderungen in den letzten 10 Jahren die Wohnungsnachfrage deutlich abgenommen hat. Folgen waren Leerstand und bauliche Vernachlässigung mit tendenzieller Verwahrlosung in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes. Erst durch gezielte Aktivitäten der Gemeinde zur „Rettung“ der Siedlung als wichtigen Wohnstandort in Lemwerder und die Zunahme der Migration haben die Nachfrage verbessert – allerdings mit deutlich höheren qualitativen Ansprüchen. Für eine demografisch und sozial breite Mischung muss das Wohnen in der Eschhofsiedlung für die dort bereits lebenden Menschen attraktiv bleiben und für neue Zielgruppen attraktiv werden. Wie bereits mehrfach erwähnt, sind hier besonders Familien mit Kindern und junge Menschen angesprochen, da aus diesen Gruppen die höchste Auslastung der städtischen Infrastruktur, der höchste Konsum und die stärkste Bindung an das Gebiet generiert werden. Die Beseitigung der in den vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Defizite können technisch durch geeignete Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen behoben werden. Erste Beispiele dafür sind bereits realisiert. Die Maßnahmen sollen jedoch auf keinen Fall dazu führen, dass für die bereits in der Eschhofsiedlung lebenden Bewohner die Wohnkosten erheblich steigen und sie daher wegziehen müssen.

Durch finanzielle und (förderungs)rechtliche Anreize sollen nur moderate Anpassungen der Wohnkosten ermöglicht werden. Die überwiegend schlechte Bausubstanz und der erhebliche Modernisierungsbedarf haben hohe Kosten zur Folge, die nicht alle aus der Städtebauförderung getragen werden können. Daher muss es in diesem Handlungsfeld mittels der Förderung gelingen, eine sich selbsttragende Entwicklung in Gang zu setzen. Die baulichen Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung der Eschhofsiedlung müssen auf die Veränderung der Alterszusammensetzung reagieren, vor allem bei der Ausstattung der Wohnungen, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums. Diese Maßnahmen umfassen in der folgenden Übersicht die Nummern 2-1 bis 2-10 sowie speziell die Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung die Nummern 4-1 bis 4-8

5.3.2 Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums


Das Ortsbild und die Wirkung des öffentlichen Raums sowie deren Wahrnehmung durch die Bewohner haben eine entscheidende Bedeutung für die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Erneuerung in der Eschhofsiedlung und sind maßgeblich für das Image der Siedlung. Die Aufwertung mindestens der vier Straßen der historischen Kernsiedlung, die Um- und Neugestaltung des Eschhofplatzes sowie die Nachverwertung der Flächen nach Abbruch des DRK-Gebäudes als „Eschhofpark“ sind nicht einfach nur Verkehrsanlagen und strukturbildende Bestandteile der Eschhofsiedlung, sondern wichtige Räume für Aufenthalt, Kommunikation und Begegnung der Bewohner der Siedlung. Eine hohe funktionale und gestalterische Qualität des öffentlichen Raums sowie ein attraktives Ortsbild tragen wesentlich zur Identitätsbildung und zum Wiedererkennungswert der Eschhofsiedlung als Wohnstandort bei. Der anspruchsvoll gestaltete öffentliche Raum hat darüber hinaus einen hohen Wert für das Wohnumfeld und den privaten Freiraum. Ein attraktives Ortsbild und ein hochwertiger öffentlicher Raum können aber allein strukturelle Defizite nicht beheben. Daher ist der integrierte Ansatz von Planung und Umsetzung wichtig, nämlich Wechselwirkungen und Synergien zwischen der Modernisierung des Gebäudebestandes, der Aufwertung des Wohnumfeldes und privaten Freiraums und dem Neubau von Wohngebäuden. Eine gute Erreichbarkeit der Eschhofsiedlung ist grundlegende Voraussetzung für das Wohnen in diesem Gebiet. In den Detailplanungen für den Umbau der Straßen sind daher der MIV und die Nachfrage von Bewohnern nach ausreichenden Parkplatzangeboten zu berücksichtigen. Durch die historischen städtebaulichen Strukturen bestehen Grenzen für eine Erweiterung des Verkehrsnetzes und von Stellplätzen. Sinnvoller sind daher neben baulichen Verbesserungen verkehrsorganisatorische Maßnahmen, eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs und die gegebenenfalls Nutzung von überdimensionierten privaten Freiflächen für das Bewohnerparken. Dabei dürfen die zunehmend unterschiedlichen Mobilitätsformen nicht außer Acht gelassen werden, u.a. Radfahrer, e-Autos und Transportdienste für ältere Menschen. Wegen der zu erwartenden Folgen des demografischen Wandels sind bei den Umgestaltungen im öffentlichen Raum Aspekte der Barrierefreiheit bzw. -armut und Benutzungsfreundlichkeit zu beachten. Diese Maßnahmen umfassen in der folgenden Übersicht die Nummern 3-1 bis 3-12

5.3.3 Öffentliche Infrastruktur und Dienstleistungen

Eine intakte breit gefächerte Infrastruktur ist wichtige Voraussetzung für das Funktionieren eines „städtischen“ Gebietes. Die fast reine Wohnnutzung in der Eschhofsiedlung kann diese Voraussetzungen nur bedingt erfüllen. Es sind zwar im unmittelbaren Umfeld der Siedlung Nahversorgung, Einkaufen, private und öffentliche Dienstleistungen vorhanden, im Gebiet selbst fehlt es jedoch vor allem an wohnungsnahen Dienstleistungen, Beratungs- und Begegnungsangeboten. Diese Maßnahmen umfassen in der folgenden Übersicht die Nummern 5-1 bis 5-3

1-1		Vorbereitende Untersuchungen und integriertes Entwicklungskonzept		
	 <p>Gemeinde Lemwerder Vorbereitende Untersuchungen 'Eschhofsiedlung'</p>	 <p>Gemeinde Lemwerder Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept April 2014</p>		
				
	<p>14. Mai 2014</p> <p>re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH</p> 	<p>Escherweg 1 Postfach 3867 26028 Oldenburg</p> <p>Telefon 0441/97 17 4 80 Telefax 0441/97 17 4 73 info@re.urban.de</p>	<p>re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH</p> 	<p>Escherweg 1 Postfach 3867 26028 Oldenburg</p> <p>Telefon 0441/97 17 4 80 Telefax 0441/97 17 4 73 info@re.urban.de</p>
Kurzbeschreibung	<p>Das integrierte Entwicklungskonzept fasst die allgemeinen und strategischen Entwicklungsziele für ganz Lemwerder einschließlich seiner Ortsteile sowie die Handlungsfelder und Maßnahmen für deren Umsetzung zusammen. Weiterhin werden lokale Investitionsschwerpunkte definiert und Empfehlungen zu Verfahrensfragen gegeben. Als lokaler Schwerpunkt wird die Eschhofsiedlung festgestellt, von der angenommen wird, dass ohne Impulse von außen keine Stabilisierung bzw. Weiterentwicklung möglich sein wird. Bestandteil des Konzeptes sind unterschiedliche Beteiligungsverfahren, die sich aus den thematischen Erfordernissen ergeben. Das Entwicklungskonzept formuliert darüber hinaus die wesentlichen Inhalte und Aufgabenstellungen für Detailplanungen und weitergehende Konzepte. Das Konzept wurde von der Gemeinde als Grundlage für die weitere Entwicklung beschlossen.</p> <p>Die vorbereitenden Untersuchungen sind rechtliche Basis für die Feststellung von städtebaulichen, baulichen, strukturellen und funktionalen Missständen und Defiziten sowie für die Identifikation von Entwicklungshemmnissen. Damit sind sie Grundlage für die Feststellung eines Handlungsbedarfs und Begründung für einen Förderbedarf. Außerdem sind die vorbereitenden Untersuchungen rechtliche Grundlage und formale Begründung für die Festlegung eines Sanierungsgebietes. Die vorbereitenden Untersuchungen basieren auf den Feststellungen des Entwicklungskonzeptes über den besonderen Handlungsbedarf in der Eschhofsiedlung. Die vorbereitenden Untersuchungen waren Grundlage für die Entscheidung über und Begründung für die Antragstellung auf Aufnahme in die Städtebauförderung.</p>			
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder			
Kosten	30.000 €		Priorität 1	
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untersuchung und Analyse des Bestandes in allen Sektoren der Gemeinde. ▪ Feststellung erheblicher Missstände und Mängel. ▪ Begründung für Anwendung von Rechtsinstrumenten und Förderanträge. 			

1-2 Städtebauliches Rahmenkonzept	
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: center; background-color: #4F81BD; color: white; padding: 5px;">Städtebauliche Erneuerung Lemwerder „Eschhofsiedlung“ im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“</p> <div style="display: flex; justify-content: center; margin: 10px 0;">  </div> <div style="background-color: #4F81BD; color: white; padding: 10px;"> <p>Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet „Eschhofsiedlung“ (Städtebauliches Rahmenkonzept)</p> <p>Konkretisierung der städtebaulichen Ziele aus den vorbereitenden Untersuchungen</p> <p><small>Bearbeitungsstand: November 2017 NLC, Geschäftsstelle Oldenburg</small></p> </div> <div style="background-color: #E0F0F0; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <h2 style="text-align: center; color: #0070C0;">EINLADUNG</h2> <p style="text-align: center; color: #0070C0;">Bürgerinformationsveranstaltung Sanierungsgebiet „Eschhofsiedlung“ Rahmenplan und Energetische Quartierssanierung</p> <p style="text-align: center; color: #C00000;">Wie wollen Sie zukünftig wohnen? Gestalten Sie aktiv mit!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ideenwerkstatt zur Modernisierung und Gestaltung der Eschhofsiedlung • Aktuelle Informationen und Ausblick <p style="text-align: center; color: #0070C0;">28.10.2017, 10:00 bis 13:00 Uhr Eschhofscheule Lemwerder</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; font-size: small;">    </div> </div>
Kurzbeschreibung	<p>Weder das gesamtgemeindliche Entwicklungskonzept noch die vorbereitenden Untersuchungen definieren konkrete sowie lokal und sektoral zuordnenbare Ziele. Das Erneuerungskonzept der vorbereitenden Untersuchungen beschrieb eher allgemeine Zielsetzungen. Für die mittelfristige Planung der weiteren Sanierung ist daher eine Detaillierung der Entwicklungsziele, der dafür geeigneten Maßnahmen sowie der entsprechenden Kosten einschließlich des Förderbedarfs notwendig. Das gebietsbezogene Entwicklungskonzept schreibt die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen fort. Dabei werden damalige Annahmen aktualisiert und soweit erforderlich abweichende Ziele und Maßnahmen festgelegt. Dafür werden die Erkenntnisse aus mittlerweile drei Jahren Umsetzung sowie aus den verschiedenen Beteiligungsformaten, insbesondere der Informationsveranstaltung zur Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes genutzt.</p> <p>Die umfangreichen Maßnahmen erfordern ein abgestimmtes und einheitliches Gesamtkonzept. Das Konzept soll bereits vorliegende Ideen Mehrheitseigentümerin, der Eschhof GmbH mit den Planungszielen der Gemeinde vereinen und Lösungen ausweisen, wie das Umfeld und der Freiraum für die Bewohner attraktiver und erlebbarer gemacht werden können. Dazu gehört die Ausarbeitung von Projektskizzen.</p> <p>Ein periodischer Fortschreibungsbedarf (z.B. jährlich) besteht nicht. Die Notwendigkeit einer Anpassung von Entwicklungszielen, -strategien und Maßnahmen ergibt sich aus der Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung und der regelmäßigen Evaluation der Gesamtmaßnahme. Erst daraus ergeben sich die Inhalte, der Umfang und die Kosten der jeweiligen Fortschreibung.</p>
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder Sanierungsträger
Kosten	25.000 €
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes der vorbereitenden Untersuchungen und Detaillierung der Ziele aus dem integrierten Entwicklungskonzept. ▪ Fortgeschriebene Begründung für den Förderbedarf.
	Priorität 1

1-3		Modernisierungsgutachten für die vorherrschenden Gebäudetypologien im Gebiet			
		<p>Hinweis: Zeichnungen wurden von der Wohnungsbau Wesermarsch zur Verfügung gestellt (Stand Aug. 2014)</p>  <p>Südostansicht (Bestand)</p>			
Kurzbeschreibung	<p>Insbesondere die Gebäude der Kernsiedlung sind als städtebaulich wertvoll und damit als besonders erhaltenswert einzustufen. Sie spiegeln die Bauweisen und den Städtebau von Werksiedlungen aus den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts wider. Die Eschhofsiedlung ist die älteste Werksiedlung in Lemwerder; den bauzeitlichen Bedarfen nach sind überwiegend kleine Wohnungen errichtet worden. Die Gebäude müssen heute für ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot umgebaut und modernisiert werden. Dadurch kann die Anziehungskraft der Eschhofsiedlung für nachfragende Gruppen sowohl aus dem Gebiet als auch von außen deutlich verbessert werden.</p> <p>In der Kernsiedlung sind insgesamt drei Gebäudetypologien errichtet worden. Sie unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Größe der Wohnungen, deren Zugschnitt und der Ausstattung. Dadurch werden teilweise auch die Gebäudegröße und die bauliche Gestaltung beeinflusst. Es wird nach Typen A, B und C differenziert. Typ A unterscheidet sich dabei deutlicher von den beiden Typen B und C. Für die Bearbeitung des Modernisierungsgutachten wird je Typ ein Gebäude ausgewählt und umfassend untersucht. Im Ergebnis werden Maßnahmen für die Sanierung und Kosten ermittelt. Dabei wird grundsätzlich von einem Erhalt der Häuser ausgegangen. Erste Pilotprojekte sind bereits umgesetzt, aus denen Erkenntnisse über die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten, den Sanierungsablauf und die Kosten gewonnen werden können.</p> <p>Es werden auch Gutachten für Gebäude erstellt, die sich nicht der Typologie in der Kernsiedlung zuordnen lassen. Hier muss geprüft, abgewogen und nach wirtschaftlichen Kriterien entschieden werden, ob die Gebäude im Bestand überhaupt umgebaut werden können.</p>				
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder Eschhof GmbH				
Kosten	8.000 €			Priorität	1
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Feststellung der wesentlichen baulichen Mängel im Gebäudebestand und Prüfung der Wirtschaftlichkeit einer Modernisierung und Instandsetzung. ▪ Vorschlag für eine mittelfristige Sanierungsstrategie der Eigentümerin. ▪ Abschätzung des Gesamtkostenaufwandes und Aufstellung eines mittelfristigen Finanzierungsplans unter Berücksichtigung von Förderungen. 				

1-4		Vermessung			
Kurzbeschreibung	Für die parzellenscharfe Abgrenzung des Sanierungsgebietes und die Darstellung in einem verständlichen lesebaren Plan sowie weiterhin für die Bereitstellung einer Plangrundlage für diverse Planungen und die Öffentlichkeitsarbeit hat die Gemeinde das Sanierungsgebiet vermessen lassen. Die Unterlage wird weiterhin für die Feststellung von Grenzverläufen zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und dem privaten Freiraum verwendet sowie dem Gutachterausschuss für seine Bearbeitung zur Verfügung gestellt.				
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder				
Kosten	6.300 €			Priorität	1
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundlage für die weitere planerische Vorbereitung der Sanierung. ▪ Grundlage für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen. ▪ Grundlage für die Öffentlichkeitsarbeit. 				

1-5		Gebietsbezogenes Oberflächenentwässerungskonzept			
					
Kurzbeschreibung	Der hohe Grundwasserstand der Eschhofsiedlung war bereits zur Bauzeit bekannt. Daher wurde für die Niederschlagsentwässerung der Grundstücke ein System von Gräben angelegt, welches in ein übergeordnetes Netz von Vorfluten und weiteren Gräben eingebunden war. Nach Jahrzehnten sind die Gräben verschlissen und können in weiten Teilen ihre ursprüngliche Funktion nicht mehr erfüllen. Notgedrungen haben die Eigentümer der Grundstücke an das Entwässerungsnetz der Straßen angeschlossen, das jedoch dafür nicht dimensioniert wurde. Im Rahmen eines Konzeptes, das auf dem Generalentwässerungsplan aufbaut, soll untersucht werden, ob das gebietsinterne Grabennetz wieder aktiviert und wie es im zutreffenden Fall saniert werden kann. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob und wie die NW-Grundstücksentwässerung in die umfangreichen Regenrückhalteanlagen südwestlich des Sanierungsgebietes eingebunden werden kann und ob letztere dazu erweitert werden können. Ohne dieses Konzept ist die Fortsetzung der Gebäudemodernisierung gefährdet, weil auf den Grundstücken kaum versickert werden kann.				
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder				
Kosten	6.000 €			Priorität	1
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundlage für die weitere planerische Vorbereitung der Sanierung. ▪ Grundlage für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen. ▪ Grundlage für die Öffentlichkeitsarbeit. 				

1-6 Energetisches Quartierskonzept																																																		
	<div style="text-align: center;">  <p>Abschlussbericht Mai 2018</p> </div> <div style="text-align: center; background-color: #D3D3D3; padding: 5px; margin: 10px 0;"> Energetisches Quartierskonzept </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> <h3>Eschhofsiedlung und umzu in Lemwerder</h3> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">   </div>																																																	
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: right; font-size: small;">I - Bestand</p> <p>Gebüdesteckbrief Typ 6</p> <p>Allgemeine Angaben</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Haustyp:</td> <td style="width: 50%;">Typ 6 (bzw. B)</td> </tr> <tr> <td>Ähnliche Gebäude im Quartier:</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Gebäude:</td> <td>1934</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Geschosse:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>beheizte Fläche:</td> <td>211 m²</td> </tr> <tr> <td>spez. Wärmebedarf:</td> <td>246 kWh/m²</td> </tr> <tr> <td>Fensterfläche:</td> <td>40 m²</td> </tr> <tr> <td>Außenwandfläche:</td> <td>378 m²</td> </tr> <tr> <td>Beheiztes Volumen:</td> <td>545 m³</td> </tr> <tr> <td>Denkmalschutz:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Sonstiges:</td> <td>-</td> </tr> </table> <div style="text-align: right; margin-top: 5px;">  </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: left; font-size: small;">Bauteile</th> </tr> <tr> <th style="width: 33%; font-size: x-small;">Außenwand</th> <th style="width: 33%; font-size: x-small;">Fenster</th> <th style="width: 33%; font-size: x-small;">Steildach</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="font-size: x-small;">34 cm ungedämmtes Luftschichtmauerwerk, 2-schalig</td> <td style="font-size: x-small;">Holz/PVC-Fenster mit Zweifachverglasung, Keller- und Dachfenster mit Einfachverglasung</td> <td style="font-size: x-small;">ungedämmtes Walmdach</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">U-Wert: 1,60 W/m²K</td> <td style="font-size: x-small;">U-Wert: 2,70 W/m²K</td> <td style="font-size: x-small;">U-Wert: 0,80 W/m²K</td> </tr> <tr> <th style="font-size: x-small;">Oberste Geschossdecke</th> <th style="font-size: x-small;">Kellerdecke</th> <th style="font-size: x-small;">Fußboden</th> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">Holzbalkendecke, unterseitig bekleidet, oberseitig geschalt, keine Wärme- und Schallschutzfüllung</td> <td style="font-size: x-small;">ungedämmte Kappendecke</td> <td style="font-size: x-small;">ungedämmter Fußboden ohne Schallschutzisolierung</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">U-Wert: 0,80 W/m²K</td> <td style="font-size: x-small;">U-Wert: 1,30 W/m²K</td> <td style="font-size: x-small;">U-Wert: -</td> </tr> <tr> <th colspan="3" style="text-align: left; font-size: small;">Anlagentechnik</th> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">Heizung Die Wärmeerzeugung erfolgt durch einen Gaskessel je Wohnung.</td> <td style="font-size: x-small;">Warmwasser Die Warmwasserversorgung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer und wurde für das Gebäude auf 4200 kWh/a geschätzt.</td> <td style="font-size: x-small;">Erneuerbare Energien Derzeit werden keine erneuerbaren Energien eingesetzt</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Haustyp:	Typ 6 (bzw. B)	Ähnliche Gebäude im Quartier:	27	Baujahr Gebäude:	1934	Anzahl der Geschosse:	2	beheizte Fläche:	211 m ²	spez. Wärmebedarf:	246 kWh/m ²	Fensterfläche:	40 m ²	Außenwandfläche:	378 m ²	Beheiztes Volumen:	545 m ³	Denkmalschutz:	nein	Sonstiges:	-	Bauteile			Außenwand	Fenster	Steildach	34 cm ungedämmtes Luftschichtmauerwerk, 2-schalig	Holz/PVC-Fenster mit Zweifachverglasung, Keller- und Dachfenster mit Einfachverglasung	ungedämmtes Walmdach	U-Wert: 1,60 W/m ² K	U-Wert: 2,70 W/m ² K	U-Wert: 0,80 W/m ² K	Oberste Geschossdecke	Kellerdecke	Fußboden	Holzbalkendecke, unterseitig bekleidet, oberseitig geschalt, keine Wärme- und Schallschutzfüllung	ungedämmte Kappendecke	ungedämmter Fußboden ohne Schallschutzisolierung	U-Wert: 0,80 W/m ² K	U-Wert: 1,30 W/m ² K	U-Wert: -	Anlagentechnik			Heizung Die Wärmeerzeugung erfolgt durch einen Gaskessel je Wohnung.	Warmwasser Die Warmwasserversorgung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer und wurde für das Gebäude auf 4200 kWh/a geschätzt.	Erneuerbare Energien Derzeit werden keine erneuerbaren Energien eingesetzt
Haustyp:	Typ 6 (bzw. B)																																																	
Ähnliche Gebäude im Quartier:	27																																																	
Baujahr Gebäude:	1934																																																	
Anzahl der Geschosse:	2																																																	
beheizte Fläche:	211 m ²																																																	
spez. Wärmebedarf:	246 kWh/m ²																																																	
Fensterfläche:	40 m ²																																																	
Außenwandfläche:	378 m ²																																																	
Beheiztes Volumen:	545 m ³																																																	
Denkmalschutz:	nein																																																	
Sonstiges:	-																																																	
Bauteile																																																		
Außenwand	Fenster	Steildach																																																
34 cm ungedämmtes Luftschichtmauerwerk, 2-schalig	Holz/PVC-Fenster mit Zweifachverglasung, Keller- und Dachfenster mit Einfachverglasung	ungedämmtes Walmdach																																																
U-Wert: 1,60 W/m ² K	U-Wert: 2,70 W/m ² K	U-Wert: 0,80 W/m ² K																																																
Oberste Geschossdecke	Kellerdecke	Fußboden																																																
Holzbalkendecke, unterseitig bekleidet, oberseitig geschalt, keine Wärme- und Schallschutzfüllung	ungedämmte Kappendecke	ungedämmter Fußboden ohne Schallschutzisolierung																																																
U-Wert: 0,80 W/m ² K	U-Wert: 1,30 W/m ² K	U-Wert: -																																																
Anlagentechnik																																																		
Heizung Die Wärmeerzeugung erfolgt durch einen Gaskessel je Wohnung.	Warmwasser Die Warmwasserversorgung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer und wurde für das Gebäude auf 4200 kWh/a geschätzt.	Erneuerbare Energien Derzeit werden keine erneuerbaren Energien eingesetzt																																																
Kurzbeschreibung	<p>Das energetische Quartierskonzept soll über die städtebaulichen und baulichen Belange der Sanierung hinaus Wege für einen geringeren Energieverbrauch der wohnlichen und weiteren Nutzungen in der Eschhofsiedlung aufzeigen. Schwerpunkte sind das Wohnen und die infrastrukturellen Einrichtungen westlich der Kernsiedlung. Hauptziel sind die Reduzierung der Betriebskosten in den Wohnungen und der Unterhaltungskosten in den Einrichtungen der gemeindlichen Infrastruktur. Damit sind mittelbar auch soziale Belange betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung von bezahlbarem Wohnen und ▪ Sicherung der Finanzierbarkeit der Unterhaltung der sozialen, Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur im bzw. am Rand des Sanierungsgebietes. <p>In einem engen Bezug zu den (städtebaulichen) Sanierungszielen sollen in dem Quartierskonzept:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorschläge für die (energetische) Modernisierung der Gebäude unter weitestgehendem Erhalt der baulichen Gestaltung erarbeitet, ▪ die Errichtung eines dezentral-gebietsbezogenen Nahwärmenetzes skizziert und auf Wirtschaftlichkeit geprüft, ▪ Hinweise für den sparsamen Umgang mit Elektroenergie gegeben und ▪ ein Maßnahmenplan für die Umsetzung des energetischen Leitbildes aufgestellt werden. 																																																	
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder																																																	
Kosten	80.000 €																																																	
	Priorität 1																																																	
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begleitendes Konzept für die Gebäudemodernisierung. ▪ Sicherung der Umsetzung der Klimaschutzziele des Landes und des Bundes. ▪ Reduzierung von Betriebs- und Unterhaltungskosten. 																																																	

1-7		Beteiligung der Bewohner. Planungswerkstätten. Tag der Städtebauförderung.			
	 				
Kurzbeschreibung	<p>Die Beteiligung der Bewohner, der Interessenvertreter von sozialen Einrichtungen und Bewohnergruppen, von Kultur und den infrastrukturellen Einrichtungen gehört zu den strategischen Maßnahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Ohne direkte Beteiligung wird es weder Akzeptanz noch ausreichende Mitwirkung an der Umsetzung der Sanierung geben. Hierzu zählt insbesondere die Beteiligung und Einbindung der Bewohner bei der Erarbeitung von Planungskonzepten und bei der Vorbereitung von investiven öffentlichen Maßnahmen. Übliche Beteiligungsformate sind Informationsveranstaltungen sowie Planungs- und Mitmachwerkstätten.</p> <p>Die Erfahrungen bisheriger Veranstaltung haben gezeigt, dass es durchaus Interesse der Bewohner an einer Einbindung in die Planungs- und Vorbereitungsprozesse für die Sanierung im Ganzen und die Einzelmaßnahmen gibt. Damit können zwar nicht alle Bewohner und Gruppen erreicht werden; bedarfsweise muss dann über das Quartiersmanagement die sogenannte aufsuchende Beteiligung gewählt oder in den Sprechstunden des Quartiersmanagements über die Projekte informiert werden. Gegebenenfalls können vorhandene Netzwerke und Interessenvereinigungen genutzt werden. Wichtig bei allen Beteiligungsformen wird es sein, dass die Vorstellungen und Hinweise der Bewohner ernst genommen werden und keine „Alibifunktion“ erfüllen. Nicht umsetzbare Projekte und Ideen sind verständlich und transparent zu vermitteln, wenn erforderlich auch abschließend (um Dauerthemen zu vermeiden und in der Folge die knappen finanziellen und humanen Ressourcen der Träger und Akteure im Gebiet auf lösbare Aufgaben zu fokussieren).</p> <p>Der Tag der Städtebauförderung als jährlich wiederkehrende Information über die Ziele der Städtebauförderung in der Eschhofsiedlung soll stärker als bisher als Mittel der Öffentlichkeitsarbeit genutzt werden. Hier bieten sich der Gemeinde Möglichkeiten, über den Umsetzungsstand zu informieren, direkt von den Bewohnern eine Resonanz zu erfahren und erforderlichenfalls die Ziele und Maßnahmen in einem direkten Gespräch zu vermitteln.</p>				
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder Quartiersmanagement und Sanierungsträger				
Kosten	25.000 €			Priorität	1
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung der Interessen und Hinweise der Bewohner und Eigentümer bei der Vorbereitung und Umsetzung der Sanierung. 				


1-8/1-9 Öffentlichkeitsarbeit. Informationen der Bewohner.	
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <p>Eröffnung Quartiersmanagement Eschhofsiedlung</p> <p>Liebe Bürgerinnen und Bürger, wir laden Sie herzlich zu unserer Eröffnungsfeierlichkeit in Ihren neuen Nachbarschaftstreff in die Eschhofstraße ein.</p> <p>1. Februar 2017, ab 15:00 Uhr Eschhofstraße 17, 27809 Lemwerder</p> <p>Sie haben bei Kaffee und Kuchen die Möglichkeit sich mit den Räumlichkeiten vertraut zu machen und uns kennenzulernen.</p> <p>Wir freuen uns auf Ihren Besuch.</p> <p>DIE JOHANNITER Aus Liebe zum Leben</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>25.05.2016</p> <p>Eschhofsiedlung Altes Gebäude soll wieder wie neu werden</p> <p>Wohnungsbau stellt Sanierungspläne für Haus Thammstraße 9 vor - Nur ein Beispiel</p> <p><u>Torsten Wewer</u></p>  <p>Das Haus Thammstraße 9 wird in diesem Jahr von der Wohnungsbau Wesermarsch saniert und modernisiert. Die geplanten Maßnahmen werden jetzt vorgestellt.</p> <p>Bild: Torsten Wewer</p> <p>Für alle Häuser der Eschhof GmbH werden Sanierungsgutachten erstellt. Die Maßnahmenträger bieten Beratung für private Modernisierungsvorhaben an.</p> <p>Lemwerder: Nach jahrelangem Stillstand klingen die geplanten Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung des Hauses Thammstraße 9 in der Eschhofsiedlung in Lemwerder wie ein vorweggenommenes Weihnachtsessen: neues Dach, neue Fenster und Türen, vermehrte Dämmung nach außen und innen, Schutz vor Feuchtigkeit, moderne Heizungsanlagen und elektrische Leitungen und ein leicht vergrößertes Badezimmer. Balken und Carport gibt's gegen eine Extragebühr auf Wunsch noch dazu.</p> <p>Das alles plant die Wohnungsbau Wesermarsch, die gemeinsam mit der Gemeinde Lemwerder unter dem Dach der Eschhof GmbH mehr als 50 Gebäude in der Eschhofsiedlung übernommen hat, zwischen Juli und September. Im Anschluss sollen die Häuser Thammstraße 7 und 5 ebenfalls in einen zeitgemäßen Zustand versetzt werden. Wenn alles nach Zeitplan umgesetzt werden kann, dann sind diese Arbeiten Ende Januar 2017 abgeschlossen, sagt Dirk Bräker, technischer Leiter bei der Wohnungsbaugesellschaft mit Sitz in Brake, am Montagabend auf einer Informationsveranstaltung in der Ernst-Rodick-Halle.</p> <p>Die im Gebäude Thammstraße 9 geplanten Maßnahmen sind beispielhaft, ähnlich wie die Sanierung in der Balkenstraße 2. Laut Dirk Bräker werden für alle Gebäude, die sich im Besitz der Eschhof GmbH befinden, Sanierungsgutachten erstellt – und dann soll in den folgenden Jahren kontinuierlich modernisiert werden. „Da ist noch eine ganze Menge Geld erforderlich, um die Sanierung auf Vordermann zu bringen“, sagt Dirk Bräker – und er ließ auch offen, ob alle Maßnahmen im geplanten Zeitraum von etwa zehn Jahren (das ist die Förderperiode aus dem Programm „Soziale Stadt“) umgesetzt werden können.</p> <p>Die Eschhof GmbH saniert natürlich nur Mietwohnungen. Wohnungs- und Hausigentümer in der Eschhofsiedlung können aber ebenfalls auf Fördermittel aus dem Programm für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen hoffen. Ulf-Benhard Ströw von der Niedersächsischen Landgesellschaft, die Träger dieser Sanierungsmaßnahmen ist, informiert an dem Abend über die Fördermöglichkeiten, Förderbedingungen und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.</p> <p>Wichtig ist, sich vor jeder Maßnahme beraten zu lassen, sonst erlischt der Anspruch auf Fördergeld. Der Sanierungsträger bietet jeden ersten Donnerstag im Monat von 19 bis 21 Uhr eine Sprechstunde im Rathaus an. Unter Telefon 051121206204 können Termine zu anderen Zeiten vereinbart werden.</p> </div> </div>
Kurzbeschreibung	<p>Die Öffentlichkeitsarbeit soll nicht nur der Information der Bewohner im Gebiet dienen, sondern auch dem suboptimalen Image und dem Abbau von „äußeren“ Informationsdefiziten entgegenwirken. Gleichzeitig sollen über die Öffentlichkeitsarbeit Kommunikationsnetzwerke aus- und aufgebaut werden. Neben regelmäßigen Informationen in der lokalen Presse und auf der Website der Gemeinde Lemwerder wird empfohlen, in größeren Abständen in einem Newsletter für die Eschhofsiedlung über Erfolge und den Umsetzungsstand zu berichten. Dadurch kann auf die Sanierung auch über die Eschhofsiedlung hinaus Aufmerksamkeit erregt werden sowie die Transparenz des Sanierungsverfahrens und die Möglichkeit der Mitsprache der Bewohner nach außen dokumentiert werden. Neben den Printmedien sind die modernen digitalen Kommunikationsformen zu nutzen, insbesondere für die Ansprache von Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Die entsprechende Rubrik der Website der Gemeinde muss optimiert werden, um mehr Informationen und Aktuelles zeigen zu können.</p> <p>http://www.lemwerder.de/Wirtschaft-und-Bauen/ISEK.php http://www.eschhofsiedlung.de</p> <p>Das gilt auch für die Websites der verschiedenen Träger, insbesondere das Quartiersmanagement. Wegen der Schwerpunktsetzung des Quartiersmanagements auf überwiegend soziale Belange der Sanierung muss dessen Öffentlichkeitsarbeit speziell auf die Förderung des gesellschaftlichen Zusammenlebens ausgerichtet sein. Da oft besondere Zielgruppen angesprochen werden (müssen), ist die Form und Wahl der Öffentlichkeitsarbeit fallbezogen anzupassen. Eine inhaltliche Abstimmung mit der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinde ist erforderlich.</p>
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder Quartiersmanagement und Sanierungsträger
Kosten	5.000 € 5.000 €
	Priorität 1 2
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> Umsetzung von Partizipation bei der Vorbereitung und Umsetzung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.


1-10	Verfügungsfonds			
Kurzbeschreibung	<p>Der Verfügungsfonds ist ein wichtiges Instrument für die Aktivierung und Beteiligung der Bewohner, insbesondere für die Entwicklung und Umsetzung von (kleinen) Projektideen. In der Anwendung eines Verfügungsfonds sind in Lemwerder noch keine Erfahrungen vorhanden, zudem fehlt es an eindeutigen förderrechtlichen Vorgaben, die eine sehr einfache und förderbürokratiefreie Umsetzung durch die Projektträger gewähren. Der Verfügungsfonds ist wichtiger Fördergegenstand im Programm Soziale Stadt. Daher wird er nur in dieser Programmkomponente zu 100 % aus Städtebauförderungsmitteln finanziert.</p> <p>Organisation und Vergabe der Mittel sind über eine Richtlinie zu regeln. Für die Stärkung der (finanziellen) Eigenverantwortung der Bewohner und Träger wird empfohlen, die Entscheidung über die Projektförderung und Vergabe in einem Gremium zu treffen, das sich aus Bewohnern des Gebietes und Vertretern der Akteure und Träger zusammensetzt.</p> <p>Nach den bisher nur unverbindlichen Empfehlungen der Programmbehörde des Landes Niedersachsen können aus dem Verfügungsfonds kleine, niedrighschwellige und in sich abgeschlossene Maßnahmen und Projekte gefördert werden, deren Hauptziele die Aktivierung und Mitwirkung der Bewohner sind. Dazu können Ideen in der Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen und die Informationsverbreitung zählen. Aber auch Selbsthilfeprojekte der Bewohner, Ideen zur Gestaltung des öffentlichen Raums, Kulturprojekte oder Projekte zur Förderung der lokalen Ökonomie sind Gegenstand der Förderung aus dem Verfügungsfonds.</p> <p>Die Kleinteiligkeit und Niedrighschwelligkeit der Projekte steht im Vordergrund.</p>			
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder Quartiersmanagement und Sanierungsträger			
Kosten	40.000 €			Priorität 1
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktivierung der Mitwirkung der Bewohner. ▪ Förderung der Selbstorganisation der Bewohner und von Interessengruppen- ▪ Unterstützung bei der Etablierung sich selbst tragender sozialer Strukturen, Netzwerken und Kooperationen. 			



1-11		Quartiersmanagement		
	 			
Kurzbeschreibung	<p>Die Integration aller Bewohnergruppen und der Erhalt und der Ausbau bestehender Netzwerke und Strukturen gehört zu den wichtigen Zielen des Programms Soziale Stadt. Dazu müssen gegebenenfalls die bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur räumlich und personell erweitert werden, besonders um die Einrichtung eines Quartiersmanagements/Nachbarschaftstreffs. Für das Gelingen dieses gesamtstrategischen Ansatzes ist es notwendig, alle sozialen, investiven und weiteren Handlungsfelder, Maßnahmen und Projekte aufeinander abzustimmen und zu bündeln. Die Einrichtung des Quartiersmanagements und dessen Verstetigung über den Förderzeitraum hinaus gehört damit zu den Schlüsselmaßnahmen und –zielen der Programmumsetzung in der Eschhofsiedlung. Neben der Mitwirkung an der konzeptionellen Vorbereitung von Investitionen ist das Quartiersmanagement ein wichtiges Steuerungsinstrument für die Koordinierung aller lokalen Aktivitäten und Projekte. Es vertritt primär die Interessen des Quartiers und muss daher über eine gewisse Eigenständigkeit und Autorität verfügen. Ein vollständig von der Gemeinde abhängiges und gebundenes Quartiersmanagement wird auf Dauer nicht in der Lage sein, die gegebenenfalls unterschiedlichen Interessen zwischen den im Gebiet agierenden Gruppen zu vermitteln und in der Folge von den Bewohnern nicht als zentraler Steuerer des Verfahrens akzeptiert werden.</p> <p>Das Quartiersmanagement ist der maßgebliche Initiator und Moderator für die Beteiligung und Aktivierung der Bewohner. Es steuert die Umsetzung der Entwicklungsziele in den gebietsrelevanten Handlungsfeldern. Außerdem ist es Anlaufstelle für die Bewohner zu Fragen und Problemen im sozialen Bereich und im gesellschaftlichen Zusammenleben. Zum Aufgabenumfang gehören unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projektsteuerung bei der Erarbeitung und Fortschreibung des integrierten Handlungskonzeptes (IHK). ▪ Entwicklung von gebietsbezogenen Projekten in den Handlungsfeldern mit sozialen Belangen. Förderung des Zusammenlebens unterschiedlicher Bewohnergruppen. Förderung der Integration von Migranten. ▪ Unterstützen bei der Vorbereitung und Umsetzung investiver Maßnahmen. ▪ Öffentlichkeitsarbeit. Initiierung, Organisation und Begleitung von Beteiligung und Mitwirkung der Bewohner. ▪ Einwerbung von Komplementärförderungen für soziale Projekte. ▪ Mitwirkung bei der Projektauswahl des Verfügungsfonds. ▪ Mitwirkung bei Monitoring und Evaluation der Sanierungsumsetzung. 			
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder Quartiersmanagement			
Kosten	230.000 €			Priorität 1
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beratungs- und Anlaufstelle für die Gebietsbewohner. ▪ Förderung und Unterstützung von Projekten für die Etablierung sich nachhaltig selbst tragender (sozialer) Strukturen. 			

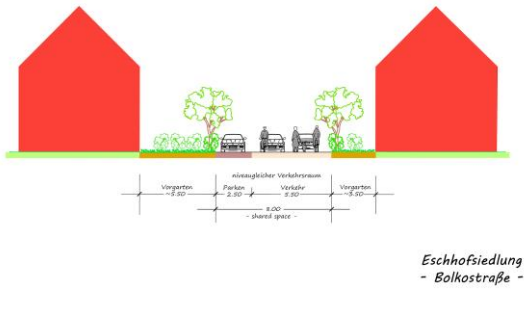

1-12	Sanierungsberatung			
Kurzbeschreibung	<p>Für die Vorbereitung und Verfahrenssteuerung, die rechtliche und finanzielle Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sowie die laufende Beratung der Gemeinde Lemwerder, der Eigentümer und sonstigen Akteure setzt die Gemeinde einen Sanierungsberater/Sanierungsträger ein. Inhalt und Umfang der Beratung orientieren sich an der Aufgabenstellung. Überwiegend werden Leistungen erbracht, die mit den personellen und finanziellen Ressourcen der Gemeinde selbst nicht erbracht werden können. Für die Umsetzung der Entwicklungsziele und des Maßnahmenplans bedarf es weiterhin eines qualifizierten Projektmanagements, das die Interessen aller Akteure, der Bewohner und der Gemeinde unter einem gesamtstrategischen Ansatz bündelt und aufeinander abstimmt. Neben der Mitwirkung an der konzeptionellen Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und von Einzelmaßnahme und Investitionen ist die Sanierungsberatung zusammen mit der Gemeindeverwaltung das wichtigste Steuerungs- und Koordinierungsinstrument. Zum Aufgabenumfang gehören unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projektsteuerung der Gesamtmaßnahme. ▪ Beratung der Gemeinde in allen die Gesamtmaßnahme betreffenden rechtlichen, finanziellen, planerischen und Förderfragen. ▪ Begleitung und Erarbeitung von Fachplanungen und Konzepten. ▪ Fortschreibung Maßnahmenplan und der Kosten- und Finanzierungsübersicht. ▪ Beratung von Eigentümern und Investoren. ▪ Verträge und Vereinbarungen. ▪ Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation. Mitwirkung an der Organisation und Begleitung der Bewohnerbeteiligung. ▪ Einwerbung von Komplementärfinanzierungen und -förderungen. ▪ Förderrechtliche Abwicklung der Gesamtmaßnahme. ▪ (Finanzielle) Verwaltung und Abwicklung des Verfügungsfonds <p>Die Höhe der Vergütung wird gemäß der R-StBauF auf 6 % der zuwendungsfähigen Ausgaben gekappt.</p> <p>Weiterhin erfolgt im Rahmen der jährlichen Programmanmeldungen eine Erhebung sozialräumlicher, städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Daten und deren indikatorengestützte Auswertung (elektronisches Monitoring, elektronische Begleitinformation). Die Auswertung dieser Daten kann dazu dienen, Gewissheit über Erfolg oder Misserfolg der Programmumsetzung und ermöglicht eine dynamische Anpassung der Umsetzungsstrategie sowie eine Anpassung von Planungsentscheidungen und des Maßnahmenplans. Nach Bedarf sind weitere Indikatoren auszuwerten, deren Messung auf subjektiver Wahrnehmung beruht und die aus den formalen Daten nicht eindeutig bewertet werden können. Dazu sind Befragungen oder Bewohnerbeteiligungen zweckmäßig.</p>			
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder Sanierungsträger			
Kosten	450.000 €			Priorität 1
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Koordinierung und Management der Gesamtmaßnahme. ▪ Rechtliche und finanzielle Abwicklung der Gesamtmaßnahme. 			


Ordnungsmaßnahmen/Wohnen/Wohnumfeld


2-1 bis 2-5		Grunderwerb	
			
Kurzbeschreibung	<p>Vorbehaltlich der einzelmaßnahmenbezogenen Detail- und Objektplanungen sind für die Umsetzung der Maßnahmen, besonders für die im öffentlichen Raum Grunderwerbe notwendig. Vorsorglich werden daher entsprechende Kosten im Maßnahmenplan und in der Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgesehen. Beim Erwerb der Flächen sind die Vorschriften der §§ 153 ff. BauGB zu beachten. Schwerpunkte des Grunderwerbs sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Straßen ist in Einzelfällen für die Verbreiterung von Fußwegen, für die Herstellung von Barrierefreiheit sowie für die Verbesserung der Übersichtlichkeit des Verkehrs der Erwerbung von Teilflächen erforderlich. Das sind vorwiegend Teile der Vorgärten der Wohngrundstücke. Da diese teilweise über eine Tiefe von mehreren Metern verfügen, wird die Qualität des Wohnumfeldes dadurch nicht eingeschränkt. ▪ Für die Umgestaltung von Grün- und Freiflächen, das sind u.a. der Schulhof, der Kreuzungsbereich Schulstraße/Schlesische Straße und der Bereich um das DRK-Gebäude, werden kleine Teilflächen benötigt. In Einzelfällen handelt es sich dabei auch nur um eine Neuwidmung von Flächen, was nicht mit Kosten verbunden ist. ▪ Da absehbar ist, dass die Dimensionierung des bauzeitlichen NW-Entwässerungssystem nicht mehr heutigen Anforderungen entspricht, müssen Flächen von den Wohngrundstücken erworben bzw. nutzungsbezogen gewidmet werden. Abhängig von den Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes ist der Erwerb von Grundstücken für die Herstellung/Erweiterung von Regenrückhalteanlagen notwendig. ▪ Für die Herstellung der neuen Wegebeziehung von der Schulstraße in den Freizeitbereich westlich der Eschhofsiedlung müssen Grundstücke erworben und entsprechend öffentlich gewidmet werden. Ein Tausch von Flächen kann geprüft werden, um die Kosten für den Grunderwerb zu reduzieren. ▪ Das Quartierszentrum/der Nachbarschaftstreff sollen nach Umbau in der ehemaligen Schulmensa in der Schulstraße eingerichtet werden. Dazu muss der Gebäudeteil vom Landkreis als Schulträger erworben werden. 		
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder		
Kosten	145.000 €		Priorität 1
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Umsetzung von Maßnahmen im Bereich Erschließung, öffentlicher Raum und soziale Infrastruktur. 		



2-6 bis 2-9		Abbruch von störenden baulichen Anlagen		
				
Kurzbeschreibung	<p>Das sind die Beseitigung von störenden baulichen Anlagen i.S.v. § 147 ff. BauGB. Diese sollen a) der Vorbereitung von Neuordnungs- und Neubaumaßnahmen und b) der Flächennachverwertung durch neue Nutzungen dienen. Die Umsetzung erfolgt im Fall a) auf der Grundlage von Vereinbarungen mit der Eschhof GmbH bzw. für b) im Rahmen der Bewirtschaftung des Sondervermögens (Gemeindeeigentum). Die Zahlung von Entschädigungen bzw. die Erstattung von Rechtsverlusten ist unter Bezugnahme auf § 179 (4) BauGB nicht vorgesehen. Schwerpunkte der Beseitigung von störenden baulichen Anlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Wohnhaus Eschhofstraße 10-11 ist die Zusammensetzung von zwei Gebäuden des Typs A mit den kleinsten Wohnungsgrößen aller Typen. Für den Kernbereich der Siedlung ist die Wohndichte mit 10 Wohnungen vergleichsweise hoch. Nach Abwägung der wirtschaftlichen Aspekte einer Modernisierung und den Perspektiven einer Vermarktung wurde festgestellt, dass das Gebäude nachhaltig und wirtschaftlich sinnvoll nicht saniert vermietet werden kann. Vor allem im Interesse der Sanierungsziele: neue Wohnformen und Bauweisen sowie der Verbreiterung der sozialen Mischung der Bewohner soll das Gebäude abgebrochen, die gesamte Fläche einschließlich des unattraktiven Freiraums zur Eschhofstraße hin neu geordnet und wieder bebaut werden. ▪ Gleiches gilt für die Gebäude Eschhofstraße 12-13. Auch hier ist nach Abwägung der Wirtschaftlichkeit ein Abbruch und moderner Ersatzneubau zweckmäßiger als der Umbau und Modernisierung. ▪ Der Abbruch der Ochtumstraße 1 folgt den gleichen Abwägungen wie bei der Eschhofstraße 10-13, ist jedoch zusätzlich für die umfassende Neuordnung des als „Kleinquartier Nord“ bezeichneten Bereichs dringend erforderlich. ▪ Das der Schulstraße 16 vorgelagert barackenähnliche Gebäude wird vom DRK als Beratungs- und Begegnungsstätte sowie als Kleiderkammer genutzt. Der Baukörper zeigt schwere bauliche Mängel. Vermutlich schon kurzfristig muss die Nutzung wegen dieser Mängel aufgegeben werden. Die Nutzungen sollen in den Nachbarschaftstreff übernommen werden, der in der ehemaligen Mensa der Schule nach notwendigen Umbauten eingerichtet werden soll. Das Gebäude ist wegen seiner von der Ortstypik abweichenden Bauart und wegen der Bauschäden ein städtebaulicher Missstand und soll daher abgebrochen werden. Es soll eine Nachverwertung der freigelegten Fläche erfolgen, so dass eine Öffnung zur angrenzenden Freifläche und den Wohnmobilstandort möglich wird. 			
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder			
Kosten	254.000 €		Priorität	1
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung neuer Wohnformen und Bauweisen, um neue Zielgruppen für die Eschhofsiedlung zu gewinnen. ▪ Beseitigung städtebaulicher und baulicher Missstände. 			

2-10		Abbruch von störenden baulichen Anlagen	
	 		
Kurzbeschreibung	<p>Die insgesamt 7 Häuser Eschhofstraße 15-19 und St.-Veit-Straße 6-7 gehören dem Gebäudetyp A an, dem Typ mit den kleinsten Wohnungen. In den vorbereitenden Untersuchungen werden der Abbruch der Gebäude und die Herstellung von Ersatzneubauten in modernen Bauweisen vorgeschlagen. Die Ergebnisse der typisierten Gebäudeuntersuchungen zeigen jedoch keine schwerwiegenden baulichen Mängel als bei den typgleichen Häusern in den anderen Straßen der Kernsiedlung. Hinzu kommen die besondere städtebauliche Anordnung der Bestandsgebäude sowie die Lage am östlichen Teil der Eschhofstraße mit einer von allen anderen Straßen abweichenden Gestaltung und Begrünung. Es besteht daher durchaus ein begründbarer Anlass die Gebäude zu erhalten und umfassend umzubauen und zu modernisieren. Für den Erhalt der bauzeitlichen städtebaulichen Strukturen und baulichen Besonderheiten wird daher empfohlen, den Abbruch der Gebäude zurückzustellen und stattdessen den Umbau durch Vergrößerung der Wohnungen zu überprüfen. Dafür kann auf die Skizzen aus dem Anhang zu den vorbereitenden Untersuchungen zurückgegriffen werden. Von den dort vorgeschlagenen Lösungen erscheint die geschossweise Zusammenlegung am ehesten geeignet, vermarktbare Wohnungsgrößen, ein adäquat dimensioniertes Wohnumfeld für zwei Haushalte je Gebäude und die Ansprache von (kleinen) Familien als Zielgruppe zu erreichen. Der Verkauf der sanierten Wohnungen zur Förderung der Eigentumsbildung ist ebenfalls eine mögliche Option für die Bewerbung neuer sozialer Schichten.</p> <p>Für diesen Vorschlag spricht weiterhin die skizzenhafte Überprüfung möglicher Neubebauungen nach einem Abbruch der Gebäude. Unter Berücksichtigung einer optimalen und wirtschaftlichen Flächennutzung sind kaum andere Grundstücksausnutzungen und andere Dimensionen der Baukörper möglich. Einzig für die bauliche Zusammenfassung von zwei Typ A Gebäuden in der St.-Veit-Straße 6-7 kann der Abbruch und Neubau als Option wie bei den Gebäuden Eschhofstraße 10-13 begründet werden.</p> <p>Die Abbruchmaßnahmen werden daher vorbehaltlich einer seriösen Prüfung von wirtschaftlich tragbaren Umbaumaßnahmen in die zweite Priorität der Kosten- und Finanzierungsübersicht gesetzt.</p>		
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder		
Kosten	220.000 €		Priorität 2
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der städtebaulichen und baulichen Eigenart der Kernsiedlung. ▪ Herstellung neuer Wohnformen im Bestand durch Wohnungszusammenlegung und Modernisierung. 		

3-1 bis 3-3	Neugestaltung von Straßen und öffentlichen Verkehrsräumen (Kernsiedlung)			
				
Kurzbeschreibung	<p>Die städtebauliche Konzeption der Eschhofsiedlung wird wesentlich von der Anlage der Erschließungsstraßen und deren Nord-Süd-Ausrichtung bestimmt. Seit der Bauzeit haben sich die städtebaulichen und baulichen Strukturen kaum verändert. Detmarstraße, Bolkostraße und Thammostraße sind beidseitig von den Gebäuden der Kernsiedlung gesäumt. Die der Kernsiedlung zurechenbare St.-Veit-Straße ist östlich mit Häusern aus den 1970er Jahren bebaut. Wesentliche Änderungen in der Gestaltung und Profilierung der Straßen haben sich durch die Entwicklung des MIV ergeben. Dadurch sind die ursprünglichen grünen Mittelstreifen in den Straßen durch Fahrbahnen ersetzt worden. Die Hauptziele bei der Umgestaltung der Straßen bestehen nicht in der Verbesserung der Erschließung der anliegenden Grundstücke, diese sind bereits gut erschlossen, oder in der Herstellung von mehr straßenrandbegleitenden Parkplätzen, deren Zahl wird sich durch die Ordnung des ruhenden Verkehrs eher verringern, sondern vorwiegend in der funktionalen und gestalterischen Aufwertung. Die Herstellung von Barrierefreiheit, insbesondere unter Berücksichtigung der bekannten demografischen Veränderungen, der niveaugleiche Ausbau der Straßen, die Beruhigung und Neuordnung des Verkehrs durch organisatorische Maßnahmen sowie die Bepflanzung mit Straßenbegleitgrün stehen im Vordergrund der Umbaumaßnahmen bei den Straßen. In den Beteiligungsverfahren sind die vorgenannten Zielsetzungen von den Bewohnern ausdrücklich begrüßt worden. Lediglich die nicht vermeidbare Reduzierung von Parkplätzen wurde negativ bewertet; es wurden jedoch Vorschläge für den Ersatz der Parkplätze von den Bürgern skizziert. Die bisherigen konzeptionellen Überlegungen bei der Umgestaltung der Straßen unterscheiden sich im Wesentlichen von der Profilierung der Straßen und der konkreten Ausweisung der Flächen für die jeweiligen Verkehrsteilnehmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In der Detmarstraße mit einem deutlich breiteren Querschnitt soll durch Pflasterung und weitere gestalterische und verkehrs-organisatorische Maßnahmen eine Zuordnung der Flächen für die Verkehrsteilnehmer erfolgen. Insbesondere sollen die Parkflächen und die Fahrbahn hervorgehoben werden. ▪ In der Bolko- und Thammostraße mit geringeren Straßenquerschnitten soll der gesamte verfügbare Straßenraum als sog. „shared space“ hergestellt werden. Wegen des hohen Parkplatzbedarfs sollen die entsprechenden Flächen durch gestalterische Mittel „markiert“ werden. Zur Beruhigung des Verkehrs sollen die Straßen zur Einbahnstraße deklariert werden. Die Einbahnstraßen sollen von der Schulstraße zur Eschhofstraße führen. 			
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder			
Kosten	1.057.000 €			Priorität 1
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung des öffentlichen (Verkehrs)Raums. ▪ Herstellung Barrierefreiheit. Berücksichtigung der Belange älterer Menschen. ▪ Straßenraum für Kinder und Aufenthalt außerhalb der Wohnung. 			

3-4 bis 3-5		Neugestaltung von Straßen			
					
Kurzbeschreibung	<p>Die Maßnahmen in den anderen Straßen der Eschhofsiedlung betreffen in der Regel nur einzelne Aspekte, u.a. das Parken, die Herstellung von Barrierefreiheit und die Erneuerung von Fußwegen – jedoch eher keine umfassenden Umbauten. Ausnahme davon ist die</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ St.-Veit-Straße: Ursprünglich wurde hier lediglich ein Bedarf für die Verbesserung der Barrierefreiheit gesehen, z.B. durch den niveaugleichen Ausbau der Straße. Erst in der Beteiligung der Bewohner wurde deutlich, dass in den späteren Tageszeiten ein erheblicher Parkdruck besteht, teilweise auch durch die Bewohner der südöstlich gelegenen großen Mehrfamilienhäuser. Damit steht ein undifferenzierter Ausbau der Straße in Frage; vielmehr wird ein „klassischer“ Straßenquerschnitt mit Aufteilung der Flächen nach Art der Verkehrsteilnehmer bevorzugt: Fußgänger, Parken, Fahrbahn. ▪ Eschhofstraße Ost: Dieser Teil der Eschhofstraße stellt wegen des Grünstreifens zwischen Fahrbahn und Fußweg sowie der hinteren Erschließung eine Besonderheit aller Straßengestaltungen in der Eschhofsiedlung dar. Es wird daher empfohlen, trotz der erheblich eingeschränkten Möglichkeiten für die Herstellung von straßenrandbegleitenden Parkplätzen, die Gestaltung und den Straßenquerschnitt nicht zu verändern. Die teilweise Inanspruchnahme des Grünstreifens durch Anwohner ist durch die Auslobung von Patenschaften zu fördern. Diese Art der Straßengestaltung ist selbst für die heutige Eschhofsiedlung ungewöhnlich, soll aber in Anlehnung an die ursprünglichen Grünstreifen in fast allen Straßen erhalten bleiben. Im Interesse einer Verbesserung der Wohnqualität ist eine teilweise Erschließung der Grundstücke von der Straße her zu prüfen. 				
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder				
Kosten	728.500 € St.-Veit Straße			Priorität	1
	437.500 € Eschhofstraße				
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung des öffentlichen (Verkehrs)Raums. ▪ Verbesserungen für den ruhenden Verkehr ▪ Barrierefreiheit und Berücksichtigung der Belange älterer Menschen. ▪ Straßenraum für Kinder und Aufenthalt außerhalb der Wohnung. 				


3-6 und 3-11		Neugestaltung Eschhofstraße/Eschhofplatz und Neugestaltung Vorplatz Schule			
					
Kurzbeschreibung	<p>Im Verlauf des vorhandenen Straßennetzes gibt es zwei räumliche Aufweitungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Eschhofstraße/Eschhofplatz: Im Bestand ist der Eschhofplatz eine Aufweitung der westlichen Eschhofstraße. Er bildet den Vorplatz der Gebäude Eschhofstraße 9-13 und wird vorwiegend als Parkplatz und Grünfläche genutzt. Letztere ist zwar gepflegt, wird von den Bewohnern aber mangels Ausstattung und Attraktivität nicht angenommen. Nach Abbruch der Gebäude Nr. 10-13 werden der Bereich nördlich der Eschhofstraße neu geordnet und die Flächen für neue Wohngebäude hergerichtet. Die Eschhofstraße erhält eine klare Gradierte mit räumlich wahrnehmbarer Abgrenzung zwischen Straße und Platz. Der „neue“ Eschhofplatz vermittelt zwischen den modernen Wohnformen, die nach Abbruch der alten Doppel-Mehrfamilienhäuser entstehen sollen und den historisch gewachsenen Strukturen der Kornsiedlung. Der Platz wird als grüner Aufenthalts- und Begegnungsbereich gestaltet. Die zurückhaltende Ausstattung wird um ein Wasserbecken und große Bäume als Verschattung (und wenig Sträuchern) ergänzt. Der generationenübergreifend nutzbare Platz soll nicht den Bewohnern des gesamten Umfeldes zur Verfügung stehen, er wird nicht explizit für die neuen Wohngebäude hergestellt. Der Platz orientiert sich daher in Richtung Kornsiedlung. ▪ den Vorplatz der Schule: Die gestalterische und funktionale Umgestaltung des Vorplatzes der Eschhofscheule ist bereits umgesetzt. Ziel der Maßnahme war die Herstellung eines teilweise öffentlichen Platzes. Diese Funktion wird jedoch erst nach Umbau/Umnutzung der ehemaligen Mensa der Schule zum Nachbarschafts-/Quartierszentrum voll wirksam. Bis dahin wird der Platz für Begegnung und Freizeit durch Jugendliche genutzt. Die Kosten der Maßnahmen haben sich die Gemeinde und der Landkreis Wesermarsch als Schulträger geteilt. 				
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder				
Kosten	292.500 € Eschhofplatz/Eschhofstraße			Priorität	1
	499.266 € Vorplatz Schule				
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung des öffentlichen Raums. ▪ Herstellung von Orten für Aufenthalt, Begegnung und Kommunikation. ▪ Raum für Kinder und deren Aufenthalt außerhalb der Wohnung. 				

3-7 bis 3-9	Ochtumstraße, Schlesische Straße, Schlesische Straße (Einmündung St-Veit-Straße)				
					
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ochtumstraße: Nach dem aktuellen Stand der Planung wird im Rahmen der umfangreichen Neubauvorhaben nördlich der Eschhofstraße und im Eckbereich mit der Ochtumstraße auch die Erschließung der neu geordneten Flächen dem Bebauungskonzept entsprechend angepasst werden müssen. Die Umsetzung der Erschließung einschließlich Anpassung der Ochtumstraße kann gegebenenfalls in einem städtebaulichen Vertrag mit dem noch nicht feststehenden Bauherrn und Erschließungsträger vereinbart werden. Die Maßnahmen kann nur teilweise als sanierungsbedingt begründet werden und wird vorerst in die 2. Priorität eingestuft. Der Einmündungsbereich von der Eschhofstraße in die Ochtumstraße gehört zur Maßnahme Eschhofplatz. ▪ Schlesische Straße: Zustand und Gestaltung der Straßen weisen diverse Mängel auf. Da die Straße erschließt überwiegend die großen Mehrfamilienhäuser der 1970er Jahre und ist daher für die übergeordnete verkehrliche Erschließung des Sanierungsgebietes von nachrangiger Bedeutung. Die Maßnahme wird daher ebenfalls in die 2. Priorität eingestuft. ▪ Schlesische Straße (ab Einmündung St-Veit-Straße): Die Schulstraße wurde vor und unabhängig von der Stadtsanierung erneuert. Ausgenommen davon war die angrenzende Schlesische Straße ab Einmündung St.-Veit-Straße. Die Gliederung des hier aufweitenden Verkehrsraums ist für die Verkehrsteilnehmer nicht erkennbar. Hinzu kommt, dass über die Schlesische Straße die Zufahrten zum Reisemobilstellplatz und zu den Sport- und Freizeitanlagen südlich der Eschhofsiedlung verlaufen. Im Einfahrtbereich am DRK-Gebäude ist die Einsicht für alle Verkehrsteilnehmer aus allen Richtungen extrem eingeschränkt. Im Zuge des Abbruchs des DRK-Gebäudes sollen Straßen- und Verkehrsführung neu geordnet werden. 				
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder				
Kosten	70.000 € Ochtumstraße 342.500 € Schlesische Straße 277.500 € Schlesische Straße (Einmündung St-Veit Str.)			Priorität	2 2 1
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuordnung und Aufwertung des öffentlichen Raums. ▪ Verbesserung des fließenden Verkehrs. ▪ Verbesserung der Erschließung von Grundstücken (Ochtumstraße). 				

3-10 und 3-12	Wegebeziehung Schlesische Straße/Freizeitbereich und Herstellung „Vorplatz“
	
Kurzbeschreibung	<p>Der Bereich der Schlesischen Straße (Einmündung St-Veit-Straße) läuft relativ ungeordnet in die Kreuzung und den Parkplatz für das DRK-Gebäude/die Sport- und Schwimmhalle aus. Die große Verkehrsfläche wird durch das wie eine Barriere wirkende DRK-Gebäude nach Süden begrenzt. Wegen des schlechten baulichen Zustandes und unter Berücksichtigung des Sanierungszieles der Vernetzung sozialer Akteure im künftigen Quartiers- und Nachbarschaftszentrum in der Schlesischen Straße soll die Nutzung des Gebäudes aufgegeben und das Gebäude abgebrochen werden. Die dadurch (noch) größer wirkende Fläche gibt den Blick auf die Grünbereiche und den Deich frei und soll durch eine verbesserte Aufenthaltsfunktion hergestellt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Platz ist Ausgangspunkt und Durchgang für eine neue Wegebeziehung von der Schulstraße in den südlich der Eschhofsiedlung gelegenen Sport- und Freizeitbereich, zum Nachbarschaftszentrum in der Schulstraße sowie in die Schule. Damit bildet der für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Weg einen Ring vom Vorplatz der Schule mit Nachbarschafts-, vorbei an den Einrichtungen des CVJM, zur Sport- und Schwimmhalle. Angsträume wie der Durchgang neben der Schwimmhalle werden zurückgebaut. Diese Wegebeziehung ist eine wichtige Verbindung zwischen den unterschiedlichen Funktionsbereichen im südlichen Teil des Sanierungsgebietes, auch weil die Wege teilweise als Schulwege genutzt werden (können). Die Wege werden befestigt, mit Beleuchtung und an mehreren Stellen mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet (z.B. beleuchtete Betonwürfel und -quader). ▪ Zur Förderung der bisher noch geringen Aktivitäten im Tourismus wird die Errichtung einer Ladestation für e-bikes empfohlen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Radtouren entlang der Weser weiter zunehmen werden. Die Versorgung der Ladestationen kann mittels PV-Anlagen erfolgen, die auf den Fragmenten des DRK-Gebäudes als Dach/Verschattung montiert werden. ▪ Eine deutlich sichtbare Einfriedung/Abgrenzung des „Vorplatzes“ soll es nicht geben. Der Platz geht höhenniveaugleich ohne Zäune, Hecken und Borde in die umgebenden Verkehrsanlagen über. Geschützt werden soll lediglich der Eltern-/Kleinkinderbereich durch eine niedrige Barriere, z.B. kleinwüchsige Büsche oder Hecken. ▪ Verkehrlich soll der gesamte Bereich aus „Vorplatz“, Straßenkreuzung, Zufahrten nach Süden auf den Reisemobilstellplatz, zum Sport- und Freizeitbereich sowie zur Sport- und Schwimmhalle sowie aus dem Parkplatz als Verkehrsraum für die gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer organisiert werden (shared space). Wegen der zu erwartenden hohen Frequentierung sollen die Bereiche für Fahrzeuge, das Parken und die Fußgänger mittels geeigneter Oberflächengestaltung und Materialwahl differenziert werden.
Träger der	Gemeinde Lemwerder

Maßnahme					
Kosten	280.000 € Vorplatz			Priorität	1
	250.000 € Wegebeziehungen				1
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuordnung und Aufwertung des öffentlichen Raums im Kreuzungsbereich Schulstraße Süd und Verbesserungen für den ruhenden Verkehr. ▪ Beseitigung störender baulicher Anlagen und potenzieller Angsträume. ▪ Verbesserung der Vernetzungen im Quartier. ▪ Herstellung von gebietsbezogenen Aufenthalts- und Freizeiteinrichtungen. 				

4-1 bis 4-4	Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden in der Kernsiedlung	
		
<p>Kurzbeschreibung</p>	<p>Schwerpunkt der Modernisierung und Instandsetzung sind die Wohngebäude der Kernsiedlung (Detmarstraße, Bolkostraße, Thammostraße, St.-Veit-Straße, südliche Eschhofstraße. Dabei stehen folgende Grundsätze im Vordergrund:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der Bauweise und Baugestaltung; besonders die seltene Dachform. ▪ Zulässigkeit der Anpassung von Wohnungsgrundrissen; z.B. Vergrößerung der Bäder. Zulässigkeit der Zusammenlegung von Wohnungen. Zur Vermeidung nicht bedarfsgerechter Angebote ist die konkrete Nachfragesituation zu beachten. Zielgruppe für größere Wohnungen sind Familien mit Kindern. Ausstattung der Wohnungen in einem zeitgemäßen mittleren Standard. ▪ Lösungsansätze für Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut finden, insbesondere in den Eingängen und Zugängen zu den Wohnungen im Erdgeschoss. Dabei darf auch die Geländemodellierung nicht unbegründet verworfen werden, z.B. zwecks Herstellung von barrierearmen Rampen und rückwärtiger Eingänge in die Wohnungen. ▪ Moderate Mieten, um eingesessene Bewohnergruppen im Gebiet zu halten (Vermeidung von Gentrifizierung). ▪ Eigentumsbildung prüfen, um die Bindung an das Quartier zu stärken bzw. um höhere Einkommensgruppen für das Gebiet zu interessieren. ▪ In der östlichen Eschhofstraße Prüfung der Wirtschaftlichkeit einer Modernisierung der Bestandsgebäude mit dem Ziel Gebäudeerhalt. Dazu können die bisher vier kleinen Wohnungen zu zwei zusammengelegt werden (siehe auch konzeptionelle Ideen aus den Anlagen zu den vorbereitenden Untersuchungen). ▪ Berücksichtigung von Klimaschutz und Energieeffizienz im Interesse geringer Betriebskosten. <p>Die Maßnahmen berücksichtigen die in den vorbereitenden Untersuchungen festgestellten baulichen und funktionalen Mängel im Gebäudebestand. Vorrang sollen die Maßnahmen zur Herstellung zeitgemäßen Wohnens haben. Zur Modernisierung zählen auch Teilmaßnahmen an Fassaden, im Wohnumfeld und in einzelnen Wohnungen sowie zur Herstellung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz.</p>	


					
	<p>Bei den Beteiligungsverfahren im Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen sowie des Entwicklungskonzeptes hat sich gezeigt, dass das Interesse der Bewohner an einem nutzbaren (gebäudebezogenen) Wohnumfeld unterschätzt wurde. Die Inanspruchnahme einer großen Fläche für die Herstellung von Carports mit langen Zufahrten wurde teils eher kritisch bewertet. Die ungeordneten und bisher kaum nutzbaren „Höfe“ sollen als Freizeit-, Aufenthalts- und Rückzugsraum qualifiziert werden. Das setzt den Abbruch von störenden und nicht verwertbaren (Neben)Gebäuden voraus – wenn im Einzelfall vorhanden. Bei der Um- und Neugestaltung des Wohnumfeldes sind folgende Ergebnisse der Beteiligungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein Gestaltungsplan für die Außenanlagen wurde bereits entwickelt und liegt zur Umsetzung vor. Aufenthaltsmöglichkeiten für den Aufenthalt außerhalb der Wohnungen (wichtig für Familien mit Kindern) und Aneignung von Kleinstflächen für die Bewohner (z.B. Gemüsebeet, Grillplatz) ▪ Abweichend von den Empfehlungen der vorbereitenden Untersuchungen ist die Herstellung von Carports auf hinteren Grundstücksteilen zu überdenken. Vielmehr sollen individuelle Funktionen für das gebäudebezogene Wohnumfeld gemeinsam mit den Mietern gefunden werden, z.B. Mietergärten, einfache Grünbereiche und offene Stellplätze in den Einfahrten vorgeschlagen worden. ▪ Übersichtlichkeit der Innenbereiche durch Vermeidung von Parzellierungen mit Einfriedungen und Abgrenzungen – aber gleichzeitig Ermöglichung von Anonymität und Rückzug. ▪ Förderung der Kommunikation zwischen den Bewohnern ▪ Neben den Aufenthaltsbereichen sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Kinderwagen, aber auch Gehhilfen für Ältere. Das Abstellen von Pkw auf dem Grundstück soll nachrangig betrachtet werden. 				
Träger der Maßnahme	Eschhof GmbH				
Kosten	24.300.000 €			Priorität	1
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beseitigung erheblicher Modernisierungsrückstände. ▪ Herstellung zeitgemäßer Wohnverhältnisse. 				

4-5 bis 4-6		Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden außerhalb der Kernsiedlung			
					
Kurzbeschreibung	<p>Ist der erhebliche Modernisierungsbedarf der Häuser in der Kernsiedlung vorwiegend durch deren Alter und die nicht mehr zeitgemäßen Grundrisse zu begründen, sind die baulichen Mängel der größeren Mehrfamilienhäuser aus den 1970er Jahren nicht nur durch das Alter, sondern auch durch unterlassene Instandhaltung bis hin zu Vernachlässigung verursacht.</p> <p>Die Häuser auf der südlichen Seite der St.-Veit-Straße sind in einem verhältnismäßig guten baulichen Zustand. Hier sind bereits Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt worden. Die Wohnungen werden vermietet, Leerstände sind nicht vorhanden. Handlungsbedarfe sind bei diesen Gebäuden nicht erkennbar,</p> <p>Anders ist die Situation bei den Gebäuden in der Schlesischen Straße. Die teilweise Dreigeschossigkeit ist in der ansonsten strengen Zweigeschossigkeit der Eschhofsiedlung maßstabsprengend. Die Wohnungen sind überwiegend privatisiert und werden verwaltet. In jüngerer Zeit bemühen sich die Verwalter um eine Aufwertung des vernachlässigten Wohnbestandes. Aus Kostengründen und der begrenzten Einnahmen wegen sind vorwiegend bauteilbezogene Teilmaßnahmen geplant. Im Interesse der städtebaulichen Ziele stehen die Verbesserung der Außenwirkung der Gebäude und die Um- und Neugestaltung der Freiflächen im Vordergrund. Eine umfassende Modernisierung der Gebäude ist als Ausnahme bei ausreichender Mittelverfügbarkeit möglich; alternativ können von der WEG und deren Verwaltern Mittel aus der Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen eingeworben werden.</p> <p>Bei nur begrenzt verfügbaren Fördermitteln und Eigenanteilen der Gemeinde werden die Teilmaßnahmen an dieser Gebäudegruppe überwiegend in die 2. Priorität gesetzt. Das bedeutet jedoch nicht zwingend einen Ausschluss von der Gewährung von Fördermitteln, sondern der Vorrang des Fördermitteleinsatzes für die Kernsiedlung. Teilmaßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit können auch unter der Priorität 1 gefördert werden.</p> <p>Die baulichen und inhaltlichen Ziele der Teilmaßnahmen sind weitgehend identisch mit denen aus den Maßnahmen nach 4-1 bis 4-4. Einige dieser Grundsätze, wie Herstellung von Barrierefreiheit, lassen sich in der Schlesischen Straße unter Umständen sogar baulich einfacher umsetzen.</p>				
Träger der Maßnahme	WEG, Private				
Kosten	3.330.000 €			Priorität	2
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beseitigung von Modernisierungsrückständen. ▪ Herstellung zeitgemäßer Wohnverhältnisse und Barrierefreiheit. ▪ Verbesserung des Ortsbildes. 				

4-7 bis 4-8		Aufwertung von Garagenanlagen	
			
Kurzbeschreibung	<p>In der Eschhofsiedlung sind drei Garagenanlagen gelegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> zwischen Bolkostraße und Thammostraße mit Zufahrt von der Eschhofstraße im Eigentum der Eschhof GmbH; nördlich des östlichen Teils der Eschhofstraße hinter den Wohngrundstücken, von denen zwei Gebäude nicht mehr im Sanierungsgebiet liegen; Eigentümer ist hier ein Privater; östlich der St.-Veit-Straße im Einmündungsbereich der Eschhofstraße, die ebenfalls einen privaten Eigentümer haben. <p>Wegen ihrer Lage inmitten eines Wohngebietes, der ortsuntypischen baulichen Gestaltung und der Verkleinerung der anliegenden Grundstücke in der Bolko-/Thammostraße sind alle Garagenhöfe als städtebauliche Missstände zu bewerten. In den vorbereitenden Untersuchungen werden keine eindeutigen Empfehlungen zur Verwertung der Garagen getroffen. Es wird lediglich eine Prüfung der Verlagerung der Garagenhöfe empfohlen. Aus langjährigen Sanierungserfahrungen ist bekannt, dass bei einem insgesamt eher knappen Angebot an wohnungsnahen Parkplätzen und einer begrenzten Zahl von straßenrandbegleitenden Parkplätzen die Aufgabe oder wohnungsferne Verlagerungen von Parkplätzen zu negativen Reaktionen der Bewohner führen wird. Vor dem Hintergrund der aus den soziodemografischen Betrachtungen bekannten hohen Zahl von Pendlern und des eingeschränkten ÖPNV-Angebotes dürfte das Auto für vielen Bewohner eine hohe Bedeutung haben. Das zeigt auch die hohe Belegung der Garagen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der begrenzt verfügbaren finanziellen Mittel und der eindeutigen Schwerpunktsetzung auf die Modernisierung des Wohnbestandes in der Kernsiedlung rückt eine Prüfung, wie mit den Garagenhöfen verfahren werden soll, in die zweite Priorität. Unter dieser Einordnung wird vorgeschlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> den Garagenhof zwischen Bolko- und Thammostraße soweit erforderlich instandzusetzen und farblich aufzuwerten; die Garagen nördlich der (Verlängerung der) Thammostraße im laufenden Sanierungsverfahren nicht weiter zu betrachten und die Garagen und Remisen in der St.-Veit-Straße instandzusetzen und dadurch gestalterisch aufzuwerten. 		
Träger der Maßnahme	Eschhof GmbH, Private		
Kosten	370.000 €		Priorität 2
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beseitigung von gestalterischen Missständen. ▪ Entlastung des straßenrandbegleitenden Parkens zugunsten der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. 		

4-9	St.-Veit-Straße private Stellplätze(nur innerhalb Sanierungsgebiet)			
				
Kurzbeschreibung	<p>St.-Veit-Straße: durch die Beteiligung der Bewohner wurde deutlich, dass in den späteren Tageszeiten ein erheblicher Parkdruck besteht, teilweise. Die Gespräche mit den Bewohnern haben gezeigt, dass der verfügbare Straßenraum für eine hinreichende Zahl von Parkplätzen nicht ausreicht. Es wurde daher vorgeschlagen, einen Teil der Grünbereiche vor den Gebäuden St.-Veit-Straße 18-25 als private Stellplätze herzurichten. Das muss im weiteren Verfahren mit dem Eigentümer dieses Gebäude erörtert werden.</p>			
Träger der Maßnahme	Private			
Kosten	50.000 €			Priorität 2
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung des öffentlichen (Verkehrs)Raums. ▪ Verbesserungen für den ruhenden Verkehr 			

5-1		Umbau des Schulgebäudes zum Quartierszentrum			
					
Kurzbeschreibung	<p>Das derzeit in einer leer gefallenen Wohnung nur provisorisch eingerichtete Quartiersmanagement kann hier nur befristet agieren. Die vergleichsweise kleinen Räume gestatten keine größeren Gruppentreffen, Nachbarschaftsaktionen und vergleichbare Projekte. Vor allem sind wegen des eingeschränkten Raumangebotes keine gleichzeitigen Nutzungen möglich.</p> <p>Bereits in den vorbereitenden Untersuchungen ist daher mit dem Landkreis Wesermarsch als Schulträger über den Erwerb der ehemaligen Schulmensa verhandelt worden. Diese Verhandlungen sind nicht abgeschlossen. Das in diesem Gebäude erheblich größere Raumangebot kann mit einer langfristigen Perspektive als Quartierszentrum und Nachbarschaftstreff eingerichtet werden. Träger des Zentrums ist die Gemeinde Lemwerder in Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren, dem Wohnungsunternehmen und dem Quartiersmanagement. Für die Dauer der Sanierung wird das Zentrum vom Quartiersmanager (bzw. Kooperation mit dem DRK) betrieben. Es muss darauf hingearbeitet werden, dass der Betrieb über den Förderzeitraum hinaus gesichert ist.</p> <p>Der Treff ist die „räumliche“ Grundlage für das Leben in der Eschhofsiedlung, in dem die vor Ort Aktiven und Träger, Vereine und Private ihre eigenen Veranstaltungen, Initiativen, Treffen, Beratungen usw. organisieren können. Mangels örtlicher Alternativen kann der Treff als Ort für kleine Feste und Familienfeiern, für ein Café oder auch die Kinderbetreuung außerhalb der üblichen Zeiten genutzt werden. Damit wird das Quartierszentrum zu einer öffentlichen, soziokulturellen Einrichtung, einem Ort der Begegnung unterschiedlicher Gruppen. Die Angebote des Zentrums sollen sich vorrangig an den Bedürfnissen der Menschen in der Eschhofsiedlung orientieren, Effekte über die Eschhofsiedlung hinaus sind ausdrücklich erwünscht und sind im Interesse der Programmstrategie Soziale Stadt. Räumliche Möglichkeiten für Kreativangebote mit speziellen Raumanforderungen (z.B. Musikproduktion, handwerklich-künstlerische Produktionen etc.) sind möglich. Weitere Optionen müssen im Rahmen der weiteren konzeptionellen Planung des Quartierszentrums und der Überlegungen zur Finanzierung und Betreuung geprüft werden. Die teilweise Vermietung von Räumen kann einen finanziellen Beitrag zur Betreuung leisten.</p> <p>In den Kosten für das Quartierszentrum sind Planung und Bau enthalten, jedoch keine Betreuung.</p>				
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder				
Kosten	400.000 €			Priorität	1
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung des Gemeinwesens in der Eschhofsiedlung. ▪ Räumliche Angebote für Eigeninitiativen der Bewohner. ▪ Differenzierte Beratungsangebote für benachteiligte Gruppen. 				

5-2 und 5-3		Modernisierung der Kindertagesstätte und Wohnanlage			
					
Kurzbeschreibung	<p>Die vom CVJM betriebenen Einrichtungen weisen einen hohen Modernisierungsbedarf auf und entsprechen in ihrer baulichen Ausstattung, in den Funktionsabläufen und Grundrissabfolgen nicht mehr heutigen Anforderungen.</p> <p>Die Nutzungen beider Einrichtungen wirken über das Sanierungsgebiet hinaus. Insbesondere die Kindertagesstätte weist einen direkten Bezug zum Sanierungsgebiet auf. Die Kindertagesstätte wird von Kindern aus dem Gebiet besucht, perspektivisch ist der Träger ein wichtiger Akteur und Kooperationspartner in der Umsetzung des Programms Soziale Stadt. Die Kinder können in Projekte des Quartiersmanagements, der Schule und weiterer im Gebiet aktiver Träger eingebunden werden. Durch den Ausbau zum Familienzentrum kann die Einrichtung für die Zukunft stabilisiert und im Gebiet gehalten werden. Dazu müssen Gebäude, Umfeld und Außenflächen modernisiert und aufgewertet werden.</p> <p>Die Wohnanlage weist ebenfalls Modernisierungsdefizite auf. Derzeit ist die Betreuung auf psychisch beeinträchtigte Menschen reduziert. Perspektivisch ist eine funktionale Erweiterung der Nutzung(en) um eine Apartmentanlage möglich. Mittelfristig sind daher mit den Eigentümern und Betreibern der Einrichtung Konzepte für einen Umbau und die Modernisierung der baulichen Anlagen zu entwickeln.</p> <p>Das unmittelbar benachbarte Quartierszentrum kann als Kooperationspartner für beide Einrichtungen fungieren, Beratungs- und weitere Angebote für Eltern und Kinder organisieren und die vorschulische Betreuung und Gesundheitsförderung begleiten.</p>				
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lemwerder				
Kosten	450.000 €			Priorität	2
Ziel(e) und Zweck der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung des Gemeinwesens in der Eschhofsiedlung. ▪ Verbesserung der Angebote in der sozialen Infrastruktur. ▪ Beseitigung von Modernisierungsrückständen an Gebäuden. 				

6. Kosten und Finanzierungsübersicht

Lfd. Nr.	Maßnahmen Lemwerder "Eschhofsiedlung"	Gesamtkosten	davon Finanzierung Private und Dritte	davon Gemeinde (keine Förderung)	Städtebauförderung (incl. EA Gem.)		Gemeindlicher Anteil gesamt
					1. Priorität	2. Priorität	
1	Vorbereitende Planungen, Beteiligung und Management. Fortschreibung der integrierten Entwicklungsplanung	910.300 €	67.000 €	48.000 €	790.300 €	5.000 €	313.099 €
	<i>Integrierte Gesamtplanung / Handlungskonzept</i>						
1-1	Vorbereitende Untersuchungen und integriertes Entwicklungskonzept (Programmaufnahme)	30.000 €		30.000 €			30.000 €
1-2	Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes (Rahmenplan)	25.000 €			25.000 €		8.333 €
	<i>Gutachten, Konzepte und Fachplanungen</i>						
1-3	Modernisierungsgutachten für drei Gebäudetypologien	8.000 €			8.000 €		2.667 €
1-4	Vermessung	6.300 €			6.300 €		2.100 €
1-5	gebietsbezogenes Oberflächenentwässerungskonzept	6.000 €			6.000 €		2.000 €
1-6	gebietsbezogenes energetisches Quartierskonzept (Klimaschutzkonzept)	80.000 €	62.000 €	18.000 €			18.000 €
	<i>Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung</i>						
1-7	Beteiligung Bewohner, Planungswerkstätten, Tag der Städtebauförderung	25.000 €	5.000 €		20.000 €		6.667 €
1-8	Veröffentlichungen und Publikationen, Informationen der Bewohner im Gebiet	5.000 €			5.000 €		1.667 €
1-9	Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen des Quartiersmanagements	5.000 €				5.000 €	1.667 €
1-10	Verfügungsfonds	40.000 €			40.000 €		13.333 €
	<i>Management der Gesamtmaßnahme</i>						
1-11	soziales Quartiersmanagement	230.000 €			230.000 €		76.666 €
1-12	Sanierungsberatung	450.000 €			450.000 €		150.000 €
2	Ordnungsmaßnahmen	619.000 €	0 €	0 €	363.000 €	220.000 €	194.333 €
	<i>Grundenwerb</i>						
2-1	Erwerb von Flächen für Erschließungsmaßnahmen	20.000 €			20.000 €		6.667 €
2-2	Erwerb von Flächen für Grün- und Aufenthaltsbereiche	10.000 €			10.000 €		3.333 €
2-3	Erwerb von Flächen für die Reaktivierung des Entwässerungssystems	10.000 €			10.000 €		3.333 €
2-4	Erwerb von Flächen für die Herstellung neuer Wegebeziehungen	5.000 €			5.000 €		1.667 €
2-5	Erwerb ehemalige Schulmensa vom Landkreis	100.000 €			100.000 €		33.333 €
	<i>Abbruch von störenden baulichen Anlagen</i>						
2-6	Abbruch Eschhofstraße 10-11	82.000 €			82.000 €		27.333 €
2-7	Abbruch Eschhofstraße 12-13	82.000 €			82.000 €		27.333 €
2-8	Abbruch Ochtmstraße 1	40.000 €			4.000 €		1.333 €
2-9	Abbruch DRK-Gebäude	50.000 €			50.000 €		16.667 €
2-10	Abbruch Eschhofstraße 15-19 und St.-Veit-Straße 6-7	220.000 €				220.000 €	73.333 €
Lfd. Nr.	Maßnahmen Lemwerder "Eschhofsiedlung"	Gesamtkosten	davon Finanzierung Private und Dritte	davon Gemeinde (keine Förderung)	Städtebauförderung (incl. EA Gem.)		Gemeindlicher Anteil gesamt
3	Erschließungsmaßnahmen, Um- und Neugestaltung öffentlicher Raum, Barrierefreiheit	4.234.766 €	342.630 €	651.100 €	2.911.036 €	330.000 €	1.080.345 €
	<i>Straßenbaumaßnahmen (200€ /m²)</i>						
3-1	Detmarstraße (1.394m²)	348.500 €		69.700 €	278.800 €		92.933 €
3-2	Bolkostraße (1.317m²)	329.250 €		65.850 €	263.400 €		87.800 €
3-3	Thammostraße (1.517m²)	379.250 €		75.850 €	303.400 €		101.133 €
3-4	St.-Veit-Straße (nur innerhalb Sanierungsgebiet) (2.914m²)	728.500 €		145.700 €	582.800 €		194.267 €
3-5	Eschhofstraße Ost (1.750m² einschl. Stich Nord)	437.500 €		87.500 €	350.000 €		116.667 €
3-6	Eschhofstraße West, Eschhofplatz (1.170 m²)	292.500 €	40.000 €	18.500 €	234.000 €		78.000 €
3-7	Ochtmstraße (1 Gebäude, nur innerhalb Sanierungsgebiet) (280m²)	70.000 €		14.000 €		56.000 €	18.667 €
3-8	Schlesische Straße einschließlich Nord (4 Gebäude, nur innerhalb Sanierungsgebiet) (1.370m²)	342.500 €		68.500 €		274.000 €	91.333 €
3-9	Schlesische Straße Durchgang zu Sport- und Freizeitanlagen (1110m²)	277.500 €		55.500 €	222.000 €		74.000 €
3-10	Wegebeziehung von Schlesische Straße in den Sport- und Freizeitbereich (mit Anbindung an "Vorplatz") (1000m²)	250.000 €		50.000 €	200.000 €		66.667 €
	<i>Plätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche</i>						
3-11	Vorplatz Schule	499.266 €	302.630 €		196.636 €		65.545 €
3-12	Vorplatz (Schlesische Straße/Freizeitbereich)	280.000 €			280.000 €		93.333 €
4	Modernisierungsmaßnahmen	28.050.000 €	18.233.000 €	0 €	8.504.500 €	1.312.500 €	3.272.333 €
	<i>Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden der Kemsiedlung</i>						
4-1	Maßnahmen Detmarstraße (11 Gebäude)	7.130.000 €	4.635.000 €		2.495.000 €		831.667 €
4-2	Maßnahmen Bolkostraße (14 Gebäude)	6.850.000 €	4.452.500 €		2.397.500 €		799.167 €
4-3	Maßnahmen Thammostraße (14 Gebäude)	6.020.000 €	3.913.000 €		2.107.000 €		702.333 €
4-4	Maßnahmen St.-Veit-Straße (10 Gebäude)	4.300.000 €	2.795.000 €		1.505.000 €		501.667 €
	<i>Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden außerhalb der Kemsiedlung</i>						
4-5	Maßnahmen Schlesische Straße (13 Gebäude)	1.500.000 €	975.000 €			525.000 €	175.000 €
4-6	Maßnahmen Eschhofstraße (2 Gebäude)	1.830.000 €	1.189.500 €			640.500 €	213.500 €
	<i>Sonstige Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung</i>						
4-7	Aufwertung Garagenanlage zwischen Bolkostraße und Thammostraße	120.000 €	78.000 €			42.000 €	14.000 €
4-8	Aufwertung Garagenanlage St.-Veit-Straße	250.000 €	162.500 €			87.500 €	29.167 €
4-9	St.-Veit-Straße private Stellplätze (nur innerhalb Sanierungsgebiet)	50.000 €	32.500 €			17.500 €	5.833 €
Lfd. Nr.	Maßnahmen Lemwerder "Eschhofsiedlung"	Gesamtkosten	davon Finanzierung Private und Dritte	davon Gemeinde (keine Förderung)	Städtebauförderung (incl. EA Gem.)		Gemeindlicher Anteil gesamt
5	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	850.000 €	270.000 €	40.000 €	465.000 €	75.000 €	995.000 €
	<i>Umnutzung von Gebäuden</i>						
5-1	Umbau des Schulgebäudes zum Quartierszentrum	400.000 €		40.000 €	360.000 €		160.000 €
	<i>Gemeinbedarfs-einrichtung in Trägerschaft Dritter</i>						0 €
5-2	Kindertagesstätte Schulstraße 15	150.000 €	75.000 €			75.000 €	800.000 €
5-2	Apartmentanlage	300.000 €	195.000 €		105.000 €		35.000 €
	Summe (über alle Handlungsfelder)	34.664.066 €	18.912.630 €	739.100 €	13.033.836 €	1.942.500 €	5.855.111 €

Anlagen