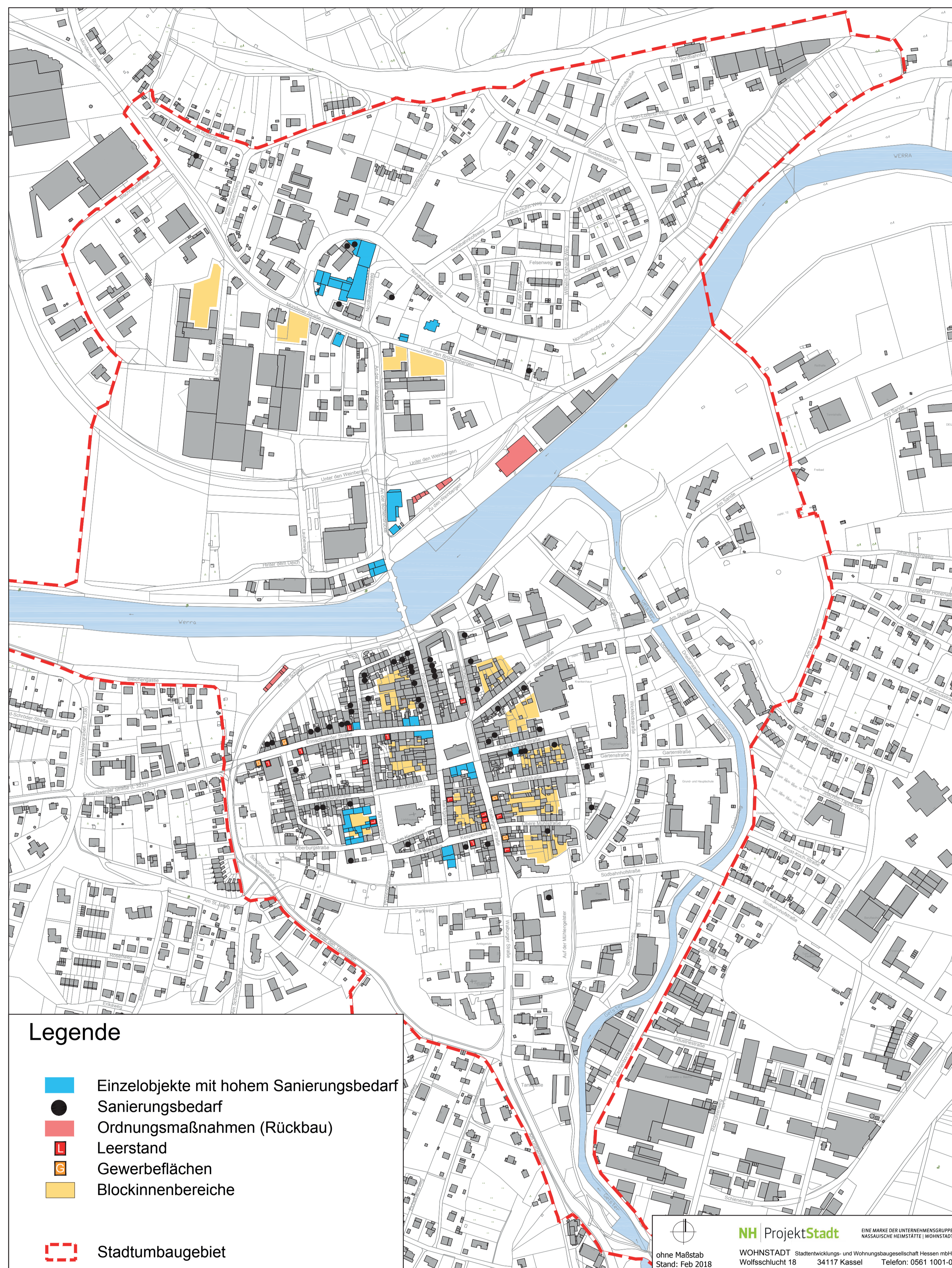
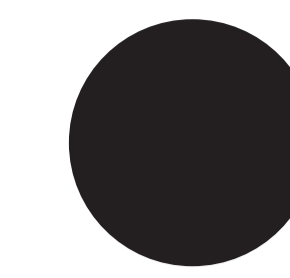


## HF Sanierungsbedarf & Leerstand



	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
<b>Historische Bausubstanz</b>	Historische Bausubstanz und markante Stadtstruktur stiften Identität.	Leerstände und Sanierungsbedarf insbesondere im historischen Kernbereich, wenige private Freiflächen die oftmals versiegelt und als Parkplatz genutzt sind. Viele Wohnungen sind aufgrund der Rahmenbedingungen der historischen Bausubstanz nicht barrierefrei, haben Modernisierungsbedarf und weisen ungeeignete Grundriss- und Erschließungsstrukturen auf.	Durch die Förderung der Sanierung von Gebäuden und deren Anpassung an neue Nutzungsanforderungen sowie die Aufwertung von privaten Freiflächen (Innenhöfen, auch Rückbau von Nebengebäuden, Umbau von Läden zu barrierefreien Wohnungen) und Qualifizierung des öffentlichen Wohnumfeldes, gelingt es Wohn- und Gewerbenutzungen zu sichern und neu zu etablieren.	Aktuell ist nur schwer einschätzbar, wie viele Eigentümer bereit sind, zu investieren.
<b>Besondere Wohnprojekte</b>	Initiativen zu besonderen Wohnprojekten (Mehrgenerationen Wohnen, Gemeinschaftlich Wohnen). Hierzu hat bereits eine Zukunftswerkstatt in Witzenhausen stattgefunden.	Die Initiativen weisen keine gefestigten Strukturen auf. Ohne Unterstützung in den Bereichen: Moderation des Entwicklungsprozesses und Suche und Vermittlung geeigneter Objekte und Finanzierungsplanung, gestaltet sich eine Projektrealisierung vermutlich schwierig.	Der Stadtumbauprozess bietet Möglichkeiten, Hilfestellungen bei der Projektentwicklung und Begleitung anzubieten und Finanzierungsmöglichkeiten mit Förderunterstützung zu erarbeiten. Die Zukunftswerkstatt bzw. Projektentwicklung könnte fortgeführt werden.	Viele Akteure mit letztlich sehr unterschiedlichen Vorstellungen starten in den Prozess. Im Laufe der Projektentwicklung bleibt schließlich eine Kerngruppe übrig. Hierfür sind ein langer Atem und zielorientiert agierende Schlüsselpersonen nötig, da die Realisierung eines solchen Projektes eine sehr komplexe Aufgabe darstellt.
<b>Energetisches Quartierskonzept</b>	Förderoptionen aus dem Energetischen Quartierskonzept und dem Stadtumbau könnten gekoppelt werden.	Abgrenzungs- bzw. Kopplungsmöglichkeiten der Fördermittel wurden bisher noch nicht detailliert abgestimmt. Das Verfahren muss noch mit den Fördermittelgebern rückgekoppelt werden.	Mit einer kompakten, für die Bürger nachvollziehbaren Fördermittelberatung - geplante Förderungen im Stadtumbau (Anreizprogramm, Einzelprojektförderung) und KfW-Förderung - kann eine optimale Förderung von Maßnahmen erreicht werden.	Es entstehen Parallelstrukturen und das Beratungsangebot kann nicht zielgerichtet und in praktikabler Form angeboten werden, was die Projektrealisierung erschwert.
<b>Handel und Gewerbe</b>	Engagierte, lokale Einzelhandelbetriebe und gewerbliche Nutzer, die die Kernstadt lebendig machen - Verein Handel- und Gewerbe	Leerstehende Laden- und Gewerbeeinheiten. Die Entwicklung gemeinsamer Handlungsstrategien ist aufgrund der Vielfalt der Akteure schwierig.	Der Stadtumbauprozess bietet Möglichkeiten, Handlungsansätze im weiteren Planungsverlauf gemeinsam mit den Akteuren zu erarbeiten und ggf. Nutzungsoptionen für Leerstandsobjekte und weitere Verbesserungen für den Einzelhandel zu erzielen.	Aufgrund von Differenzen zwischen einzelnen Akteuren wird manchmal eine konstruktive Zusammenarbeit erschwert. Eine sachorientierte Zusammenarbeit sollte wieder erreicht werden.
<b>Zwischennutzungen</b>	Es gibt Nutzungsansätze für Zwischennutzungen z.B. Kunstausstellung, Ateliers, Upcycling Werkstatt, Repair Café „Tante Ermer Konzept“ – „Temporärer Verkauf“ - saisonal - von selbst hergestellten Produkten.	Es gibt keine Anlaufstelle, die zwischen den Eigentümern der leerstehenden Geschäftslagen und den Initiativen vermitteln könnte.	Eine zentrale Anlaufstelle vermittelt zwischen Angebot und Nachfrage, so entstehen qualitätsvolle temporäre Nutzungen, die sich positiv auf das Stadtbild auswirken und in einigen Fällen zu längerfristigen Nutzungen führen können.	Der häufige Wechsel von temporären Nutzungen schafft Unruhe, es entstehen zu wenige dauerhafte Lösungen.
<b>Einzelhandel</b>	Es gibt noch eine gewisse Vielfalt von Einzelhandels- und Versorgungsangeboten in der Altstadt.	Die Fachwerkbauwerke sind in der Regel nicht barrierefrei. Die Ladengeschäfte im EG schränken barrierefreie Wohnangebote im EG ein. Es gibt aber eine Reihe von Läden, die leer stehen.	Dort wo Ladenlokale leerstehen und aufgrund der räumlichen Rahmenbedingungen keine längerfristige Nutzung mehr zu erwarten ist und die Einrichtung einer barrierefreien Wohnung Sinn macht, könnten solche Umnutzungen ins Auge gefasst werden.	Momentan gibt es keine Analyse des aktuellen Wohnungsangebotes und der aktuellen Nachfrage.
<b>Besondere Wohnraumangebote in der Nordstadt</b>	Die Nordstadt bietet ergänzende Wohnraumangebote zur Altstadt mit eigener Dynamik und Entwicklungspotenzial. Eine Reihe frei stehender Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser wurde bereits saniert, es gibt Angebote im Bereich sozialer Wohnungsbau.	Die städtebauliche Anbindung an den südlichen Stadtkern weist Defizite auf. Es gibt wenig Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld. Einige Objekte mit hohem Sanierungsbedarf prägen das Stadtbild wie auch die z.T. brach gefallenen angrenzenden Gewerbeflächen im Umfeld.	Förderung der Sanierung von Schlüsselobjekten sowie ggf. Rückbau und Neuordnung ermöglichen Akzentsetzungen durch Neubebauung. Freiraumplanerische Impulse werden das öffentlich nutzbare Wohnumfeld auf.	Da sich die meisten Flächen in Privatbesitz befinden, könnten die Gestaltungsspielräume begrenzt sein.

### Projekte - Ihre Meinung ist gefragt!

1) Erstellung einer Wohnraumbedarfsanalyse	
2) Einrichtung eines Leerstandsmanagements	
3) Einrichtung eines Stadtumbaubüros mit Beratungsstelle	
4) Anreizprogramm (energetische) Bestandsmodernisierung und Wohnumfeld	
5) Förderung von Einzelobjekten mit hohem Sanierungsbedarf	
6) Ordnungsmaßnahmen (z.B. Gewerbe „Unter den Weinbergen“, Garagen Werra-Aue)	