

## Impressum



### Herausgeber:

Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Marktplatz 1  
31582 Nienburg



### BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Dipl.-Ing. Erich Neßlage  
Anne-Conway-Straße 1  
28359 Bremen

### Konzeption/Text/Gestaltung:

Dipl. Des. Petra Kamerowski  
Susan Schrepel

### Fotos:

Dipl. Des. Petra Kamerowski  
Susan Schrepel  
Dipl.-Ing. Walter Meinders  
Archiv BauBeCon

### Kartengrundlagen:

Vorbereitende Untersuchungen/Misstände:  
GEWOS (Gesellschaft für Wohnungs- und  
Siedlungswesen mbH)

### Katasterkarten von Nienburg:

GLL Sulingen, Behörde für Geoinformation  
Landentwicklung und Liegenschaften





# Die Geschichte bis zur Sanierung

Die erste urkundliche Erwähnung von „Nienburg“ (= neue Burg) an der Weser ist für das Jahr 1025 überliefert. Bereits 1215 wird Nienburg urkundlich als „Civitas“ (Stadt) bezeichnet. Burg und Stadt Nienburg waren Sitz der Grafen von Hoya, die der Stadt und ihren Gilden zahlreiche Privilegien verliehen. Als die Grafen von Hoya im Jahr 1582 ausstarben, fiel ihr Besitz an die welfischen Herzöge von Braunschweig-Lüneburg.

Im 30-jährigen Krieg wurde die Stadt zu zwei Dritteln zerstört. Es folgten Jahre raschen Wiederaufbaus bis zum Siebenjährigen Krieg. Der Stadt entstanden durch die daraus folgende französische Besatzung, die 1757 in die Stadt eingezogen war, erneut beträchtliche Lasten. Die Besatzer trugen zudem die mittelalterlichen Befestigungsanlagen ab.

Die Friedensjahre nach 1815 brachten eine erneute wirtschaftliche Blüte. 1820 entstanden auf Veranlassung von Senator Böning die ersten Wallanlagen als Grüngürtel im Bereich der früheren Festungsanlagen. 1847 erhielt Nienburg Anschluss an die Eisenbahn. Die Lage Nienburgs an der Weser mit direktem Anschluss an das Netz der Innenwasserstraßen begünstigte die weitere industrielle Entwicklung, die nur durch den Zweiten Weltkrieg unterbrochen wurde.

In den siebziger Jahren hatte Nienburg, wie auch viele weitere historisch gewachsene Städte in Deutschland, zunehmend Probleme, die vielfältigen Funktionen als Stadt zu erfüllen und den Anforderungen ihrer Zeit gerecht zu werden.

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

nach 28 Jahren ist das Sanierungsverfahren in unserer Altstadt offiziell abgeschlossen. Beim Betrachten dieser Broschüre wird deutlich, welche Erfolge wir bei der Sanierung des Nienburger Zentrums erzielen konnten. Hierfür möchte ich allen Beteiligten, vor allen Dingen den Nienburger Bürgern, Gewerbetreibenden, den Architekten und dem Baugewerbe, aufs Herzlichste danken.

Leider kann das Erreichte im Rahmen dieser kleinen Broschüre nur beispielhaft dargestellt werden. Es gibt noch sehr viel mehr städtebauliche Maßnahmen, die unser Stadtbild bereichern. Wenn Sie Nienburg noch nicht kennen, nehmen Sie den ersten Eindruck aus der Broschüre zum Anlass, unsere schöne Stadt zu besuchen. Es gibt viel zu entdecken.

In Zukunft kommt es bei der Weiterentwicklung Nienburgs darauf an, die Stärken weiter auszubauen. Dazu gehört auch eine lebendige Innenstadt mit einem attraktiven Angebot des Einzelhandels, in der auch moderne Einkaufsgewohnheiten Berücksichtigung finden. Das wird unsere gemeinsame Aufgabe für die Zukunft sein.

*Henning Onkes*  
Henning Onkes | Bürgermeister



Die Altstadt musste immer mehr Zielverkehr und Durchgangsverkehr aufnehmen, ausreichende Parkmöglichkeiten fehlten. Damit einhergehend hatten Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe in bestimmten Stadtlagen schlechte Entwicklungsbedingungen. Viele Gebäude waren wegen mangelnder, weil kostenintensiver Pflege in schlechtem oder baufälligem Zustand. Die Wohnungen in den Gebäuden hatten eine veraltete Ausstattung sowie eine schlechte Bausubstanz. Im Zentrum befanden sich mehrere große Grundstücke, die aufgrund ihrer Nutzung das historische Stadtbild nachhaltig störten (beispielsweise Feuerwehr, Stadtwerke). Junge Nienburger und Familien zogen sich mehr und mehr aus der Altstadt zurück. Die Innenstadt war weder als (Einkaufs-)Zentrum noch als Wohnstandort attraktiv.



lichen Post und Postamt gewesen. Nachdem die Post neu gebaut hatte, wurde das alte Postgebäude – der Burgmannshof – in ein Wohnhaus umgewandelt. Er verfiel im Laufe der Generationen, bis er in den siebziger Jahren leer stand. Die damaligen Besitzer planten, den Posthof unter Aufhebung des Denkmalschutzes abzureißen, um das Grundstück neu zu bebauen. Eine Bürgerinitiative verhinderte den Abbruch, und die Stadt Nienburg entschloss sich im Mai 1976 nach vielen kontroversen Verhandlungen und Prüfung verschiedener Nutzungsmöglichkeiten, den Posthof zu erwerben. Nach der Sanierung, die aus städtischen Mitteln, einigen Spenden sowie mit finanzieller Unterstützung aus Mitteln des Denkmalschutzes sowie des Ministeriums für Wissenschaft und Kunst erfolgte, wird das Gebäude heute als Stadtbibliothek sowie zentraler Veranstaltungsort für Kultur genutzt.

1977 konnte sowohl die Sanierung des Posthofes wie auch die Umgestaltung der Georgstraße zur Fußgängerzone fertig gestellt werden. Zudem ist die Stadt Nienburg 1977 erstmalig in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und des Landes Niedersachsen aufgenommen worden. Im November 1978 beschloss der Rat der Stadt Nienburg, die Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung der Altstadt formal einzuleiten.

Ziel der Innenstadtsanierung sollte sein, dass sich die Innenstadt unter Wahrung des historischen Erscheinungsbildes wieder zum Mittelpunkt und Ausgangspunkt vielfältiger Impulse für alle Altersgruppen der Bevölkerung entwickelt.

Vor diesem Hintergrund mussten Zielsetzungen entwickelt werden, um dem Attraktivitätsverlust der Altstadt Nienburgs entgegenzuwirken. Im Rahmen eines ersten Verkehrskonzeptes wurde 1974 mit den Planungen zur Einrichtung einer Fußgängerzone in der Georgstraße begonnen. Im Juni 1975 beschloss der Rat zudem, die Aufnahme Nienburgs in das Programm zur Förderung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz zu beantragen, um für künftige Sanierungsmaßnahmen Fördermittel aus Bundes- und Landesmitteln zu erhalten.

In der Georgstraße 22 liegt der so genannte Posthof, ein ehemaliger Burgmannshof, mit dem 1561 Graf Albrecht II. von Hoya die Brüder Freytag belehnte. In den folgenden Jahrhunderten hatte der Hof wiederholt den Besitzer gewechselt, ist Standort der kurfürst-



Posthof (sowie vor der Sanierung 1974)

## Daten und Fakten

Einwohner (Stand 11/06)	<b>32.446</b>	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I– IV	<b>16. 01. 1980</b>
Beschluss zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen	<b>23. 10. 1978</b>	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes V	<b>19. 04. 1986</b>
Größe des Untersuchungsgebietes	<b>ca. 26 ha</b>	Durchführungszeitraum	<b>1978 – 2006</b>

# Vorbereitende Untersuchungen

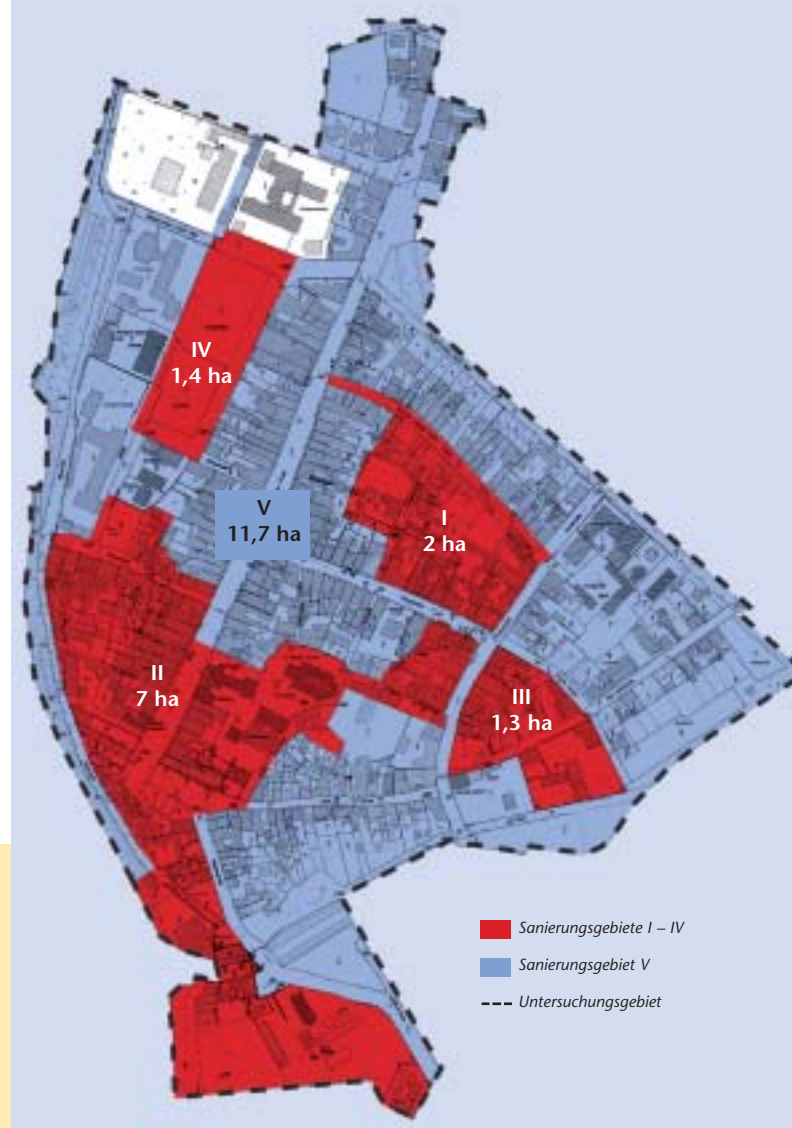
Unter bestimmten Voraussetzungen können Städte und Gemeinden im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes finanzielle Unterstützung aus Bundes- und Landesmitteln zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen erhalten. Voraussetzung und Grundlage, in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes aufgenommen zu werden, ist unter anderem die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen. In einem festzulegenden Untersuchungsgebiet werden die städtebaulichen Missstände ermittelt, Erneuerungsziele erarbeitet und die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes festgelegt.

In ersten Begehungen durch die städtischen Verantwortlichen sowie städtebauliche Gutachter wurde die Sanierungsdringlichkeit in Teilen des Untersuchungsgebietes besonders deutlich. Die vom Rat der Stadt Nienburg im Oktober 1978 mit den Vorbereitenden Untersuchungen beauftragte GEWOS (Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen mbH) ermittelte die städtebaulichen Missstände im festgelegten Untersuchungsgebiet zunächst gesamt, vertiefte die Untersuchungen im weiteren Verlauf jedoch auf die Teilbereiche mit erhöhter Sanierungsdringlichkeit.

Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen sind im Oktober 1980 vier Teilbereiche des Untersuchungsgebietes mit insgesamt ca. 12 ha Gesamtfläche als Sanie-



Große Kirchstraße



rungsgebiet förmlich festgelegt worden und in den folgenden Jahren Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Im Laufe der Zeit zeigte sich jedoch ein Ungleichgewicht in der Entwicklung der Altstadt. Die Absicht, durch Sanierung von Teilbereichen (als Impuls) die gesamte Altstadt zu aktivieren, bestätigte sich nicht ganz. Die Bereiche außerhalb des Sanierungsgebietes blieben in ihrer Entwicklung deutlich zurück.

So beschloss der Rat der Stadt Nienburg 1986, die Vorbereitenden Untersuchungen fortzuschreiben. Im April 1986 wurden mit der förmlichen Festlegung des Gebietes 5 die bisherigen Sanierungsgebiete zusammengefasst und das Sanierungsgebiet auf die gesamte Altstadt ausgedehnt.



# Städtebauliche Mängel

Bei den durch die Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missständen wurden zuerst die Gebäudezustände in Teilgebieten erfasst und im Weiteren Mängel, die die Funktionsfähigkeit des gesamten Untersuchungsgebietes betreffen.

## Gebäudezustände

Von 210 untersuchten Gebäuden wurden an 20 (historisch bedeutungslosen) Gebäuden so starke Mängel festgestellt, dass eine Sanierung nicht vertretbar sein würde. Unter den 35 Gebäuden in der Rubrik „Erhebliche Mängel“ befanden sich dagegen einige Objekte, die aus Gründen ihres historischen/gestalterischen Wertes unbedingt erhalten und instand gesetzt werden sollten.

links oben: Rückseite der Langen Straße  
links unten: Hinterhof in der Wallstraße



links: sanierungsfähige Altbausubstanz  
Lange Straße 25, von der Wallstraße aus gesehen  
oben: nicht sanierungsfähige Bausubstanz in der Hakenstraße 5

Die restlichen untersuchten Gebäude fielen zu gleichen Teilen in die Kategorie „Keine, geringe oder mittlere Mängel“.

Damit wurde festgestellt, dass es wenig erneuerungsbedürftige Bausubstanz in größerem räumlichem Zusammenhang gab. Erheblicher Sanierungsbedarf bestand vielmehr in der Behebung von Funktionsmängeln.



oben: Hinterhofsituation  
Krumme Straße  
unten: Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße

## Die städtebaulichen Missstände



- 1 Konzentrierte mangelhafte Bausubstanz
- 2 Dringender Instandsetzungsbedarf von Einzelgebäuden
- 3 Ungeordnete, nicht standortgerechte Nutzung von Block-Innenbereichen. Sie beeinträchtigen sowohl das Stadtbild wie auch den Wohnwert für die anliegenden Wohnungen
- 4 Gestörtes Stadtbild (städtebaulich besonders unbefriedigende Straßen- und Platzabschlüsse)
- 5 Städtebaulich ungelöste Bereiche (unbefriedigende städtebauliche Konzeptionen zur Nutzung und Gestaltung)
- 6 Wechselseitige Behinderungen von Kfz- und Fußgängerverkehr
- 7 Nicht standortgerechte Nutzung
- 8 Hinderliche Verkehrsführung

## Die Leitziele der Sanierung

Wichtigstes Leitziel im Rahmen der Erneuerung der Innenstadt sollte es sein, die Stadtindividualität mit Stadtgrundriss, Stadtstruktur und Stadtgestalt zu erhalten und wieder zu beleben. Im Einzelnen bedeutete das:

### Erhalten und Erneuern der historischen Stadtgestalt

Instandsetzen stadtbildbedeutsamer Gebäude und Ensemble, Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes von Straßen und Plätzen sowie Bewahren, Anpassen und Wiederherstellen des historischen Stadtgrundrisses, insbesondere des Straßen- und Wegenetzes.

### Steigern der innerstädtischen Attraktivität

Verbesserung öffentlicher Einrichtungen (z. B. Rathaus und Theater), Verkehrsberuhigung der Innenstadt, verstärkte Schaffung von Fußgängerzonen und verkehrsberuhigten Wohn-

straßen, Einschränken der Gewerbenutzung ohne innerstädtischen Kundenbedarf zugunsten von Wohnraum sowie Erhalten des innerstädtischen Einzelhandels und Handwerks.

### Entlastung der Altstadt vom fließenden Verkehr und Ordnen der Verkehrsverhältnisse

Ableiten des Durchgangsverkehrs auf Ringstraßen, Absichern des unumgänglichen Anliefer- und Kundenverkehrs, Ausbau und Konzentration des Parkplatzangebotes sowie Ausbau von Fußgänger- und Radwegen.

### Stabilisieren und Stärken von Wohnen in der Altstadt

Verbesserung und Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Modernisierung und Wohnungsneubau sowie Aufwerten der Wohnumfelder durch Abbau von Verkehrsstörungen und der Verbesserung von Freiflächen, so genannten „Wohnoasen“.

### Neuordnen von Grundstücken

Aussiedlung störender Betriebe aus der Altstadt, Schließen von Baulücken.



oben: Wallstraße 29  
mitte: Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße  
unten: Kirchplatz

## Bebauungspläne

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Stadt zur Entwicklung und Fortschreibung eines schlüssigen Sanierungskonzeptes, dessen Grundlage die Vorbereitenden Untersuchungen sind. Das Herzstück des Sanierungskonzeptes ist die städtebauliche Planung durch Bebauungspläne. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen werden die städtebauliche Entwicklung sowie Funktionen, Art und Maß der baulichen Nutzung von Grundstücken im jeweiligen Bereich rechtsverbindlich festgeschrieben. In einigen Fällen gingen diesen städtebauliche Entwicklungspläne bzw. Wettbewerbe voraus:

### Bebauungsplan 73 „Weserstraße/Wallstraße“

### Bebauungsplan 82 „Um die Meerbachmündung“

### Bebauungsplan 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“

### Bebauungsplan 84 „Südliche Lange Str./Mühlenstraße“

### Bebauungsplan 86 „Museum/Neumarkt“

### Bebauungsplan 90 „Schloßplatz“

### Bebauungsplan 16 „Um den Goetheplatz 3“

### Bebauungsplan 95 „Ecke Mindener Landstraße/Mühlentorsweg“

### Bebauungsplan 92 „Alte Weserbrücke“

### Bebauungsplan 121 „Am Rathaus“

### Bebauungsplan 122 „Am Aue-Wall“

### Bebauungsplan 129 „Jugendhaus“



Lange Straße

## Die Verkehrssituation

Nienburg war Geschäfts- und Verwaltungszentrum mit hoher Verkehrsbelastung der Altstadt. Die städtebaulich bis ins 13. Jahrhundert zurückgehende attraktive Bebauung des Zentrums und das weitgehend erhaltene Straßennetz mit engen Straßenräumen war den modernen Verkehrsverhältnissen mit entsprechendem Kfz-Verkehr nicht mehr gewachsen. Die historisch betrachtet strategisch günstige Lage Nienburgs unmittelbar an der Weser bedeutete jetzt ein Hemmnis bei der Lösung gesamt- und altstädtischer Verkehrsprobleme.

Mit der Überarbeitung des Generalverkehrsplans durch das Land Niedersachsen 1971 im Schwerpunktraum Nienburg, in dem der Ausbau der B 6 als Umgehungsstraße und die teilweise Verlegung der B 214 sowie B 215 geplant wurden, erarbeitete die Stadt Nienburg begleitend ein innerstädtisches Verkehrskonzept zur Entlastung der Innenstadt, in dem das die Altstadt östlich umgebende „Ringstraßennetz“ sinnvoll zu ergänzen und auszubauen sei.

1977 beschloss der Rat der Stadt Nienburg als Grundlage für die abschnittsweise Verbesserung des Innenstadtverkehrs den „Konzeptplan Verkehr“, der 1984 aktualisiert und fortgeschrieben wurde. Erste Maßnahme zur Schaffung eines attraktiven Einkaufszentrums war 1977 der Ausbau der Georgstraße zur Fußgängerzone.

Verkehrszählungen ergaben, dass trotz inzwischen fertig gestelltem Ausbau der Umgehungsstraße B 6 die Verkehrsbelastung der Altstadt nur leicht verringert werden konnte. Die an einem Werktag im Juni 1983 durchgeführte Verkehrszählung kam zu dem Ergebnis, dass der am Erfassungstag in die Innenstadt ein- und ausfließende Kfz-Verkehr 30.521 Fahrzeuge betrug. Wovon nach Befragung 5.000 Kfz kein Ziel in der Altstadt hatten, sondern die Altstadt nur durchquerten. In der Langen Straße wurde der größte Anteil mit 10.103 Kfz, davon 234 Lkw, gezählt.

Auch die mit dem Verkehr einhergehende Geräusch- und Abgasbelastung wurde von den Anwohnern der Altstadt bei einer Befragung als sehr belastend beschrieben ... „Wir können hier kaum die Fenster aufmachen ...“



Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße



Postgang



Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 11, 13

## Das Parkplatzangebot

Das Angebot an Parkflächen war 1984 objektiv gesehen zunächst ausreichend, die Auslastung der Flächen jedoch sehr unterschiedlich, so dass die Nienburger Bürger in einer Umfrage der Tageszeitung „Die Harke“ im Oktober 1984 von einem katastrophalen Parkplatzangebot sprachen. Die Bürger wünschten ein verstärktes innenstadtnahes Angebot an Parkmöglichkeiten mit kurzen Wegen zu ihren Fahrzeugen. Eine Parkkapazitätsanalyse zeigte jedoch auf, dass Parkplätze aufgrund beabsichtigter Nutzungsänderungen einiger Grundstücke im Sanierungsgebiet künftig nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr zur Verfügung stehen würden (beispielsweise Stadtwerkegelände, Parkplatz im Bereich der Leinstraße, Parken auf dem ehemaligen Bauhofgelände). Das würde in den kommenden Jahren ein tatsächliches Defizit an Parkraum bedeuten.

Zudem wurde auch durch die zu erwartende Zunahme des Individualverkehrs in den kommenden Jahrzehnten ein Defizit von (je nach Analysemethode) bis zu 1.000 Parkplätzen in der Nienburger Altstadt prognostiziert.

## Ziel der Verkehrsentwicklung

Um eines der wesentlichen Leitziele für die Stadterneuerung von Nienburg, die Steigerung des Wohn- und Einkaufswertes der Altstadt, zu erreichen, galt es auch, verkehrstechnisch ein durchgreifendes neues Konzept zu entwickeln. Die Ziele lauteten: Minimierung des Fahrverkehrs (insbesondere des Durchgangs- und Parksuchverkehrs) auf den Innenstadtsstraßen. Eine leichte Erreichbarkeit, gute Verteilung sowie die Schaffung einer quantitativ ausreichenden Anzahl von Innenstadtparkplätzen. Schaffung von größeren Fußgänger- und Radfahrerbereichen sowie eine verbesserte Anbindung der Innenstadt an den öffentlichen Personennahverkehr.



Leinstraße 6-12



Parken in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße



Zentrale Bushaltestation in der Leinstraße



Parkplatz Neumarkt



Parkplatz Mühlenstraße



Tiefgarage Burgmannshof



Leinstraße



Brückenstraße, Parkgarage Am Hafen

## Die Verkehrsführung vor der Sanierung



## Das neue Verkehrskonzept





oben: Neue Straße  
Mitte: Georgstraße  
unten: Wallstraße



## Die Neugestaltung öffentlicher Räume

Mit Abschluss der Sanierung kann festgestellt werden, dass die gesteckten Ziele erreicht werden konnten. Zahlreiche Innenstadtbereiche sind verkehrsberuhigt bzw. zu Fußgängerbereichen ausgebaut worden. Mit der neuen Verkehrsführung konnten weitere Bereiche der Altstadt vom durchfahrenden Verkehr entlastet werden. Mit dem Ausbau des Parkplatzangebotes, insbesondere durch die Parkflächen am Theater/Wesersaal sowie den Parkgaragen am Rathaus (ohne Städtebauförderung), am Burgmannshof und dem Parkhaus Am Hafen (aus Mitteln des Strukturhilfeprogramms), stehen heute ausreichend zentrale Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Auch dank des engagierten Einzelhandels ist Nienburg heute ein lebendiges (Einkaufs-) Zentrum im Mittelweserraum mit viel Atmosphäre und Aufenthaltsqualität. Nicht nur an Markttagen, Festen und Veranstaltungen strömen viele Besucher aus Nah und Fern in die Altstadt. Künftige Herausforderung ist es, das Erreichte für die Bewohner und Gäste attraktiv weiterzuentwickeln.



Weserwall

rechts oben: Pellkartoffelessen  
rechts unten: Alte Schulstraße



links oben: Marktplatz  
rechts oben: Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße  
Mitte: Burgmannshof

Mühlenstraße/Lange Straße



oben:  
Kirchplatz



Postgang



Wallstraße

Neue Wallstraße

# Private Modernisierungen



Die Sanierung diverser privater Objekte im Sanierungsgebiet trägt heute in vielen Bereichen zum positiven Erscheinungsbild der Altstadt bei. In Verbindung mit den durchgeführten öffentlichen Erschließungsmaßnahmen bieten sie heute ihren Bewohnern und Nutzern wieder attraktive Wohn- und Arbeitsverhältnisse.



Kirchplatz 9, 10



Weserstraße 8



oben: Weserwall 14  
links: Lange Straße 25,  
von der Wallstraße aus  
gesehen



Marktplatz 2, 3



Kirchplatz 3



oben: Hakenstraße 6  
Mitte: Kleine Kirchstraße 2  
unten: Hakenstraße 5



oben: Leinstraße 4  
(Quaet-Faslem-Haus)  
links: Krumme Straße 5



Wallstraße 29



Mitte: Burgmannshof 15  
unten: Weserstraße 9



oben: Lange Straße 41  
Mitte: Weserstraße 1  
unten: Friedrich-Ludwig-  
Jahn-Straße 2

# Öffentliche Modernisierungen



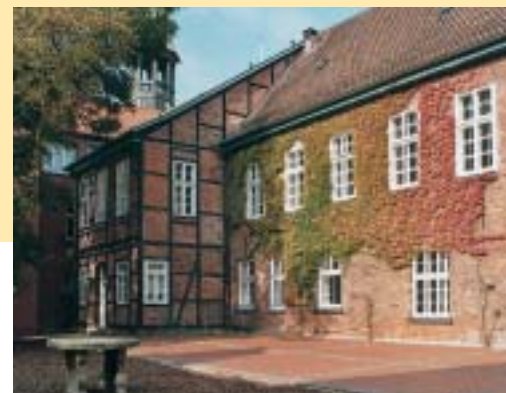
Stadtkontor  
am Kirchplatz

Auch die Stadt Nienburg führte umfangreiche Sanierungen durch. Größte städtische Maßnahme war jedoch die Erweiterung des historischen Rathauses. Aufgrund akuten Platzmangels waren die städtischen Behörden auf sechs Gebäude in der Stadt verteilt. Durch die Erweiterung des Rathauses konnten die verschiedenen Dienststellen der Stadtverwaltung in einem Gebäudekomplex konzentriert werden, um so die Arbeit im Rathaus wirkungsvoll und bürgerfreundlich zu gestalten.

Stadtkontor am Kirchplatz



links und unten:  
historisches Rathaus



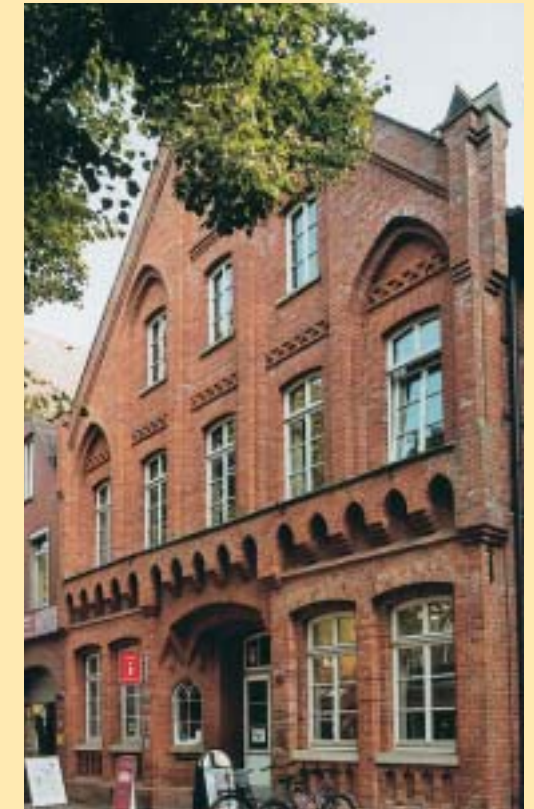
oben und links:  
historisches Rathaus



Posthof



Rückseite Posthof



Lange Straße 18



Mühlentorsweg 4



Die Realisierung des Rathauskomplexes erfolgte auf Grundlage des Siegerentwurfes eines durchgeführten Architektenwettbewerbes, den die Architektengemeinschaft Feldmann, Hofmann, Schürmeyer in Arbeitsgemeinschaft mit Dipl.-Ing. Volker Rohde aus Hannover für sich entscheiden konnte.

Der Neubau ergänzt die historischen Gebäude, ohne sich historisierend unterzuordnen, und belebt den südlichen Eingangsbereich zur Altstadt. Das unterirdische öffentliche Parkhaus bietet Raum für 122 Fahrzeuge.



oben: Haupteingang zum neuen Rathauskomplex  
links: Rathausenerweiterung (Neubau)

# Neuordnungs- maßnahmen

Ehemalige Mühle



Bereits ab 1979 wurden durch die Stadt Nienburg Grundstücke zur Neuordnung städtebaulicher Bereiche im Sanierungsgebiet erworben. Auf einigen Grundstücken sind, soweit erforderlich, Ordnungsmaßnahmen (Abbruch nicht erhaltenswerter Bausubstanz) durchgeführt worden, um die Grundstücke einer neuen Nutzung entsprechend den definierten städtebaulichen Erfordernissen zuzuführen.



Theaterparkplatz

Wesentliche Beispiele hierfür sind die Bereiche: Neubau der Tiefgarage Burgmannshof, das Parkhaus am Hafen und die Verlagerung und Neuordnung des ehemaligen Grundstückes der Feuerwehr (heute Tiefgarage und Erweiterungsbau des Rathauses). Nach Verlagerung des Baubetriebshofes und Abbruch der Mühle im südlichen Sanierungsgebiet befindet sich dort heute das Theater mit Saal (finanziert aus Städtebaufördermitteln, anderen Förderungen und Eigenmitteln der Stadt) sowie Parkflächen für die Besucher. Das ans Theater angrenzende Hotel Weserschlösschen wurde durch Investoren realisiert.



oben: Neubau des Theaters auf dem Grundstück der Mühle  
darunter: Sanierung des Hotelkomplexes Weserschlösschen

Auf dem Gelände der Stadtwerke konnten nach Neuordnung des Grundstückes Investoren gefunden werden, die attraktive neue Wohngebäude entstehen ließen.



oben und rechts: Wohnkomplex auf dem ehemaligen Gelände der Stadtwerke



links: Neue Straße 32  
rechts: Burgmannshof

# Neubauten

Durch zahlreiche Neubaumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes konnten gezielt Baulücken im Innenstadtbereich geschlossen werden.



oben: Burgmannshof



Leinstraße 9



oben und unten: Lange Straße 9-11 (Vorder- und Rückansicht)



## Die neue Weserbrücke

Im Jahr 2000 (jedoch nicht im Rahmen des Sanierungsverfahrens finanziert) entstand an historischer Stelle die neue Weserbrücke, die für Fußgänger die Altstadt mit dem westlichen Teil Nienburgs verbindet.



baute der Investor auf dem südlichen Teil des Schloßplatzes ein Gebäude mit Parkhaus, das vom Media-Markt langfristig gepachtet wurde. Abschließend erfolgte die Sanierung der umliegenden Straßenräume und der Restfläche (Parkraum).

Mit der Ansiedlung des Media-Marktes wird die Altstadt Nienburgs als Einzelhandelsstandort gesichert und gestärkt. Die 380 zentralen Parkplätze (260 im Parkhaus, 120 auf dem Schloßplatz) werden durch die Stadt Nienburg verwaltet.

## Der Schloßplatz

### Neuansiedlung eines Fachhandelsmarktes

Mit Beginn der Altstadtsanierung war die Neugestaltung des Schloßplatzes eines der wichtigsten Sanierungsziele. Ein städtebaulicher Wettbewerb (1989/90) zeigte Lösungen zur Neugestaltung auf, die hohen Kosten waren aus Sanierungsmitteln jedoch nicht mehr finanzierbar. Das Sanierungsverfahren sollte damit zunächst ohne die Sanierung des Schloßplatzes abgeschlossen werden.

Die Anfrage eines Investors (2002) an die Stadt Nienburg zur Ansiedlung eines Fachhandelsmarktes als Einkaufsmagnet für die Altstadt brachte die Lösung des städtebaulichen Problems. Ein Teil des Schloßplatzes würde bebaut werden, die verbliebenen Flächen saniert. Nachdem die Ansiedlungsvoraussetzungen, verkehrstechnische Fragen und Einwände der Anwohner geklärt waren,



## Öffentlichkeits- arbeit

Die Eigentümer, Mieter und Anwohner im Sanierungsgebiet sind frühzeitig in den Sanierungsprozess eingebunden worden. Bereits seit September 1978, mit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen, wurde über verschiedene Pressemedien jeweils ausführlich und aktuell über den Fortschritt und die geplanten Maßnahmen informiert. Die Bürger hatten Gelegenheit an den öffentlichen Sitzungen des Rates sowie des Planungsausschusses teilzunehmen.

Der Sanierungsträger BauBeCon unterhielt daneben über viele Jahre für Beratungsgespräche und Erörterungen ein Sanierungsbüro in der Nienburger Altstadt, das von den Nienburger Bürgerinnen und Bürgern rege frequentiert wurde.

## Studentische Mitarbeit

Viele Jahre der Stadtsanierung wurden durch die konzeptionelle Mitarbeit und Auseinandersetzung mit der Fachhochschule für Architektur und Bauingenieurwesen (in Nienburg) begleitet. In Projekten, Wettbewerben und Ideen beteiligten sich die Studenten und Professoren an zahlreichen Fragestellungen zur Sanierung und Entwürfen zu Einzelplanungen (beispielsweise der Weserbrücke, dem Schloßplatz, der Fußgängerzone, dem Kaufhaus Heitmann etc.). Aufgrund dieser konstruktiven Mitarbeit haben sie einen wichtigen Beitrag zum Gelingen der Altstadtsanierung Nienburgs geleistet.

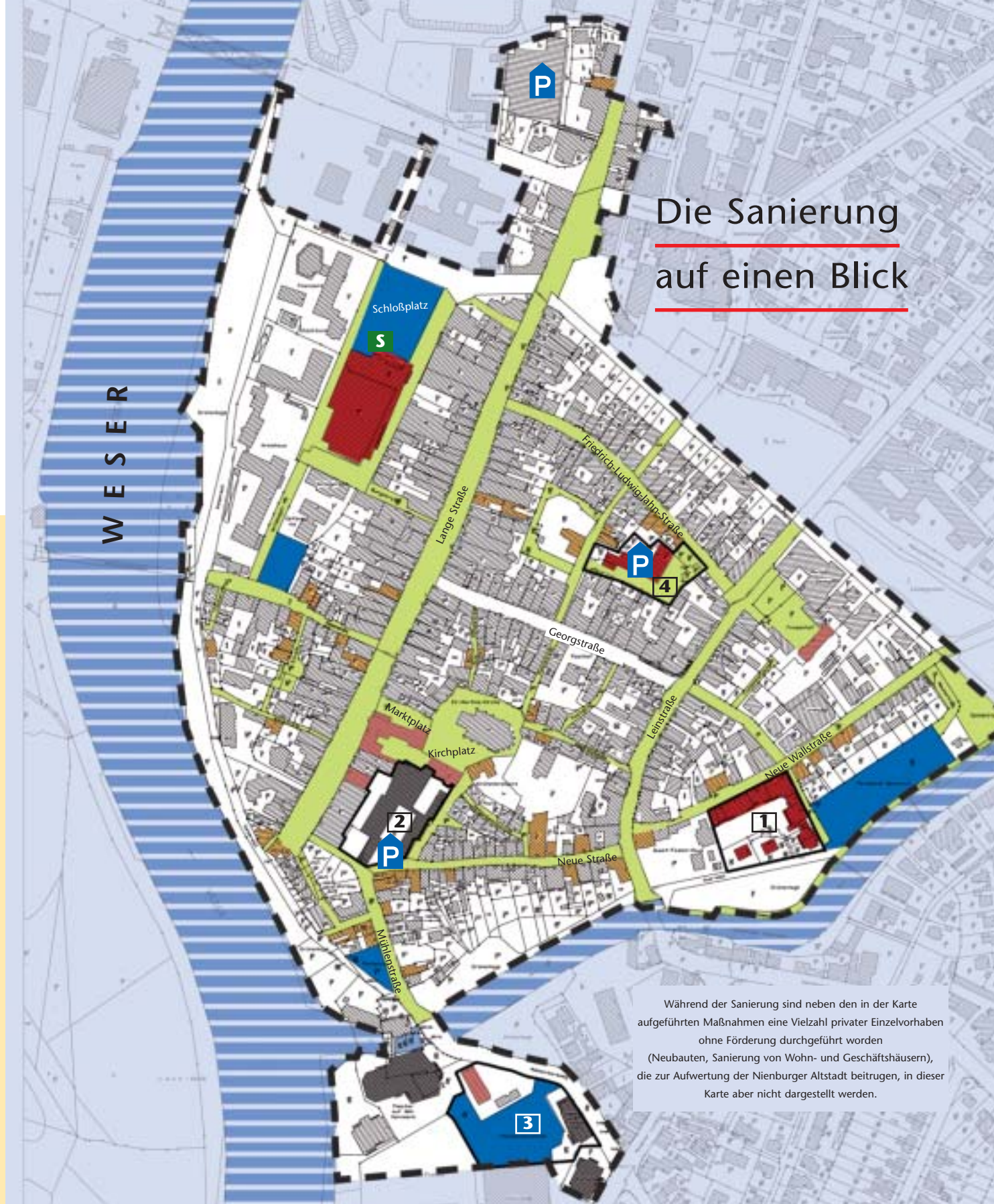


Ein Grüngürtel (alte Wallanlage) umschließt die Nienburger Altstadt und ist gern genutzter Naherholungsbereich für die Bewohner.

## Gestaltungs- satzung

Um das historische Stadtbild und den einzigartigen Charakter der Innenstadt behutsam weiterzuentwickeln, beschloss der Rat der Stadt Nienburg bereits im Januar 1978 den Erlass einer Gestaltungssatzung für einen Großteil der Altstadt. In der Satzung werden Bauvorschriften z. B. für Gebäudeaußenflächen, Geschosshöhen, Dächer und Werbeanlagen geregelt. Damit wird gewährleistet, dass das Erscheinungsbild der historischen Altstadt auch in den kommenden Jahrzehnten gewahrt bleibt.





## Die Sanierung auf einen Blick

Während der Sanierung sind neben den in der Karte aufgeführten Maßnahmen eine Vielzahl privater Einzelvorhaben ohne Förderung durchgeführt worden (Neubauten, Sanierung von Wohn- und Geschäftshäusern), die zur Aufwertung der Nienburger Altstadt beitragen, in dieser Karte aber nicht dargestellt werden.

- Private Modernisierung
- Modernisierung gemeindeeigener Gebäude
- Neubaukomplexe (ohne Förderung)
- Entwicklung des Schloßplatzes
- Neubau von Gemeinbedarfs-einrichtungen
- Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Plätze und Wege)
- Neuanlage von Parkplätzen
- P Bau von Parkhäusern
- Neuordnung | Verlagerung von Betrieben
- 1** ehemals Stadtwerke, heute Wohnbebauung
- 2** ehemals Feuerwehr, heute Rathausweiterung
- 3** ehemals Baubetriebshof, heute Theaterparkplatz
- 4** Burgmannshof | Nach Abriss nicht erhaltenswerter Bausubstanz wurden die Grundstücke zum Parken genutzt. Heute befindet sich dort eine Tiefgarage, darüber Gebäude für Wohnen und Gewerbe

## Kosten und Finanzierung

Bund-/Länderprogramm		Gesamtsumme der Einnahmen in Euro	
Gesamtkosten der Sanierung in Euro	24.324.548,00	Gesamtsumme der Einnahmen in Euro	24.324.548,00
Weitere Vorbereitung	618.869,00	Ausgleichsbeträge der Eigentümer	3.089.905,00
Erwerb von Grundstücken/Bodenordnung	2.950.674,00	Erträge aus Hausbewirtschaftung	311.228,00
Umzug von Bewohnern und Betrieben/sonstige Ordnungsmaßnahmen	20.193,00	Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken	765.949,00
Beseitigung baulicher Anlagen	1.153.257,00	Rückflüsse aus Darlehen	17.036,00
Erschließung	11.683.274,00	Zinserträge/sonstige Einnahmen	33.764,00
Gebäudeinstandsetzung/Modernisierung	3.410.091,00	Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde	25.480,00
Instandsetzung/Modernisierung gemeinde-eigener Gebäude	1.001.528,00	Städtebauförderungsmittel des Landes	13.188.778,00
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	1.598.245,00	Eigenmittel der Stadt	6.892.408,00
Vergütung Sanierungsträger, Abwicklungskosten	1.888.417,00		

Strukturhilfeprogramm des Bundes	
Kosten Parkhaus am Hafen:	2.655.197,00
Fördermittel	1.325.780,00
Eigenmittel der Stadt	1.329.417,00



## Sanierungsträger

Mit Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm schloss die Stadt Nienburg im Frühjahr 1980 mit der Neuen Heimat Bremen (heute BauBeCon Sanierungsträger GmbH) einen Sanierungsträgervertrag zur Unterstützung bei der Durchführung der Stadtsanierung. Nach Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen unterstützte die BauBeCon die Stadt unter anderem bei allen die Sanierung betreffenden Fragen und

Planungen, beriet die Stadt in Finanzierungsangelegenheiten, bei der Stellung von Anträgen auf Gewährung von Fördermitteln und führte die Treuhandkonten.

Für die Beratungen der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstiger Beteiligter betrieb die BauBeCon vor Ort ein Sanierungsbüro, in dem zu festen Sprechzeiten sowie frei vereinbarten Terminen Erörterungsgespräche stattfanden.

