

Stadt Leinefelde-Worbis

Bund-Länder-Programm „BL-SE (Sanierung und Entwicklung)“

Gesamtmaßnahme „Sanierung Altstadt Stadtteil Worbis“

hier: Sachbericht als Anlage des Gesamtverwendungsnachweises

Stand: 30.11.2022

aufgestellt: Rojem (JRO), BauBeCon Sanierungsträger GmbH

1. Worbis als Stadtteil von Leinefelde-Worbis

Worbis liegt im Bundesland Thüringen nahe der ehemaligen innerdeutschen Grenze im östlichen Teil des Eichsfeldes, ca. 35 km südöstlich von Göttingen.

Mit ca. 5.000 Einwohner:innen war Worbis bis 1994 selbstständige Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Im Jahr 2004 wurde Worbis mit der Nachbarstadt Leinefelde und anderen umliegenden Gemeinden zusammengelegt. Bis heute bildet Worbis einen Stadtteil der Einheitsstadt Leinefelde-Worbis.

In der historischen Altstadt von Worbis sind zahlreiche Baudenkmale vertreten wie die Kath. Stadtpfarrkirche „St. Nikolaus“, die Klosterkirche „St. Antonius“, die Ev. Kirche „St. Peter und Paul“, das ehem. Rentamt, das Museum „Gülden Creutz“, das ehem. Pfarrhaus u.v.m. Die historische Altstadt bildet als bauliche Gesamtanlage ein Denkmalensemble gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 ThürDSchG.

2. Beschreibung des Sanierungsgebietes

Im Jahr 1992 wurde Worbis in das Bund-Länder-Programm „BL-SE (Sanierung und Entwicklung)“ aufgenommen. Vorbereitende Untersuchungen wurden bereits im Jahr 1992 / 1993 durchgeführt. Die Satzung über die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 (1) BauGB zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Worbis“ mit Abgrenzung ihres Geltungsbereiches wurde am 06.10.1993 beschlossen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist in Abbildung 1 dargestellt. Zur Konkretisierung der in den vorbereitenden Untersuchungen grob festgelegten Sanierungsziele wurde im Jahr 1993 ein Rahmenplan erarbeitet, welcher im Jahr 1999/2000 fortgeschrieben wurde. Die Sanierungsziele aus VU und Rahmenplan lauten im Einzelnen:

- Erstellung eines umfassenden Verkehrskonzeptes, Verringerung des Autoverkehrs (Ortskernumgehung), Rad-/Fußgängerverkehr fördern (VU, S. 18); Herstellung eines Einbahnstraßennetzes im Kernbereich (R-Plan S. 53)
- Nutzungs-/Gestaltungskonzept zwischen Bahnhof und Altstadt; Konzept für Fläche zwischen Bahnhofstraße und Bahngleisen; Wiederherstellung Bahnlinie nach Duderstadt (VU S. 17, 18)
- Parkplätze außerhalb des Kernbereichs schaffen (VU S. 18); Bewohnerparkplätze im Bereich zwischen Schlaggasse/Jägerstraße anlegen, Entlastung der Langen Straße von Dauerparkern (R-Plan S. 43, 53)
- gestalterische Aufwertung der Altstadtumgehung, Ausbau separater Fuß-/Radwege; städtebauliche Integration der Bahnhofstraße; Wegebeziehungen herstellen zwischen

Bahnhof und Altstadt; Wegeverbindung über Hof des Landratsamtes; Schaffung einer Raumkante hin zur Bahnhofsstraße (VU S. 13, 17, 18; R-Plan S. 85, 86, 98)

- Freilegen/Verdeutlichen der historischen Stadtmauer (VU S. 12, 18)
- Erhaltung der Klostermauer; Wiederherrichten des ehemaligen Klostergartens (R-Plan S. 53, 86)
- Neugestaltung öffentlicher Flächen: Friedensplatz, Rossmarkt, Untertor, Fußgängerzone Obertor, Lange Straße (VU S. 10 ff.); Neuordnung der Braustraße, Neuansbindung zur Mägdelei (R-Plan S. 77)
- Markierung der Stadteingänge Untertor/Obertor, Straßenraumbegrünung (VU S. 14, 18)
- Fußgängerzone Lange Straße erweitern, Verdeutlichung des ursprünglichen Straßendorfcharakters
- Wasserläufe/Quellen freilegen/verdeutlichen (VU S. 12, 18); Umgestaltung Wipperquelle als Erholungsgebiet (R-Plan S. 52)
- Grünverbindung und Spazierweg entlang des Flutgrabens herstellen; Verbindung Flutgraben/Altstadt (VU S. 15, 17, 18)
- Anlage von Kinderspielflächen (VU S. 18)
- Einrichtung eines Bürgerhauses (R-Plan S. 67)
- Restaurierung von Gebäuden inkl. städtebaulichem Umfeld, u.a. Museum, Kloster, Stadtkirche, Amtshaus/Rentamt, ev. Kirche (R-Plan S. 35, 36, 51, 80); Erhaltung/Pflege von Baudenkmalen; Gebäudesanierung Lange Straße unter Erhalt/Weiterentwicklung der ortstypischen Nutzungsmischung; städtebauliche Integration unmaßstäblicher Gebäude; Gebäuderenovierung (VU S. 11 ff.); Entwicklung einer Bau- und Gestaltungsfibel (VU S. 18)

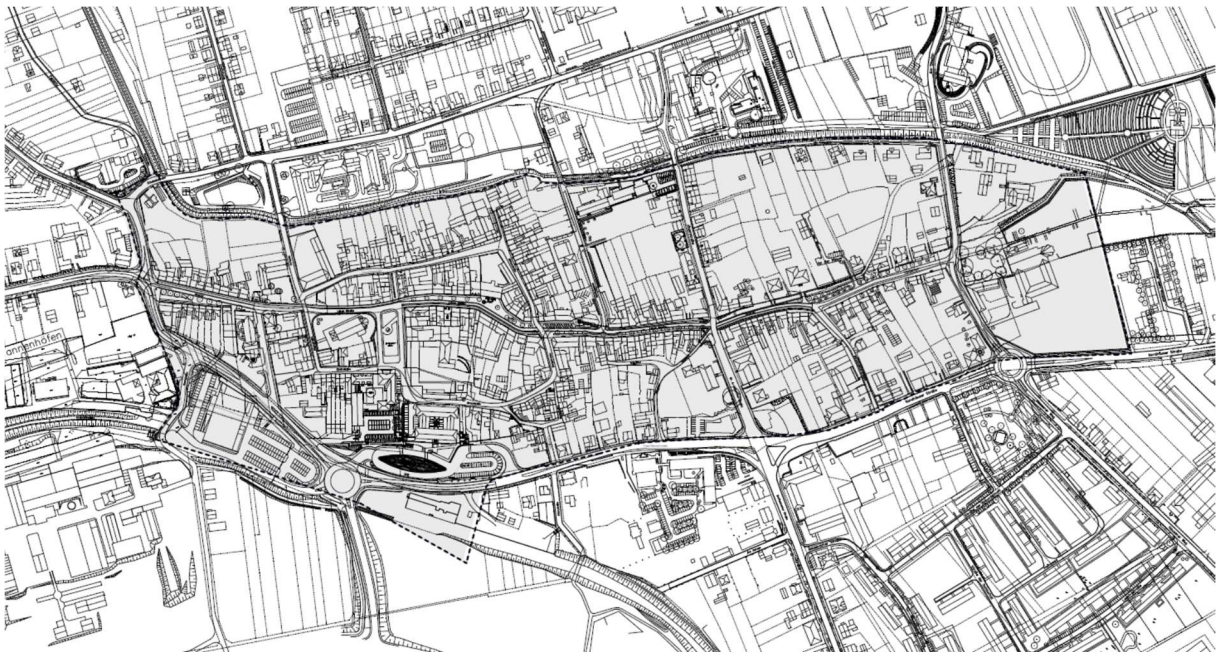


Abbildung 1: Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet „Innenstadt Worbis“

3. Maßnahmenkatalog / Einsatz der Städtebaufördermittel

In der Durchführung der Gesamtmaßnahme „Sanierung Altstadt Stadtteil Worbis“ im Bund-Länder-Programm „BL-SE (Sanierung und Entwicklung)“ sind folgende Maßnahmen im Zeitraum der

Programmjahre 1992 bis einschl. 2010 unter dem Einsatz von Städtebaufördermitteln umgesetzt worden. Die Maßnahmen gliedern sich dabei in die Kostenarten Vorbereitungen, Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und Sonstige Vorhaben.

3.1. Vorbereitungen

An vorbereitenden Maßnahmen sind die Vermessung und Bestandserhebung des Sanierungsgebiets, die Erstellung bzw. Fortschreibung der VU und des Rahmenplanes sowie Öffentlichkeitsarbeit und die Erstellung eines Verkehrskonzeptes durchgeführt worden.

Weiterhin sind Planungsleistungen für die Umgestaltung der öffentlichen Flächen Friedensplatz, Elisabethstraße, Untertor, Roßplatz und Rathausplatz sowie Gutachten und Vergabeverfahren zur Vorbereitung privater und öffentlicher Modernisierungen angefallen.

Die im Folgenden aufgeführten Einzelmaßnahmen der Vorbereitung ergeben zuwendungsfähige Gesamtausgaben von **416.722,73 €**:

- 1992 Planungsleistungen Friedensplatz (LP 1+2), Elisabethstraße (LP 1-3), Untertor (LP 1-6), Roß-/Rathausplatz (LP 1-3)
- 1992, 1993 Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplan/Grobkonzept, Fortschreibung Rahmenplan
- 1992, 1994 Vermessung Sanierungsgebiet, Bestandsaufnahme Innenstadt
- 1993 Öffentlichkeitsarbeit
- 1993 Verkehrskonzept
- 1993, 1994 Gutachten Jägerstr. 1,1a, Untertor 1, Bergstr. 10, ev. Kirche, Untertor 24/25, Burgstr. (ev. Kirche), Rentamt,
- 2000 Kloster/Grundschule Worbis, VOF-Verfahren

3.2. Grunderwerb

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme war kein Grunderwerb erforderlich.

3.3. Ordnungsmaßnahmen

Als Ordnungsmaßnahmen wurde die Umgestaltung der öffentlichen Flächen Untertor, Obertor, Rossmarkt, Kullertreppe, Bergstraße, Lange Straße, Burgstraße und Weidenbrunnengasse realisiert. In diversen Straßenzügen wurde zudem die Straßenbeleuchtung erneuert.

Die Stadtmauer am neuen Busbahnhof ist saniert und zudem um ein Strukturelement zur Ausbildung einer Raumkante ergänzt worden. Vom Busbahnhof ausgehend ist ein Zugang in die Innenstadt hergestellt worden. Außerdem sind Freiflächen des angrenzenden neuen Kreisverkehrs gestaltet worden.

Im Zuge der Sanierung des Rentamtes sind Sicherungsmaßnahmen sowie die Herstellung von Stellplätzen erforderlich gewesen. An der Grundschule, an der katholischen und der evangelischen Kirche sind Außenanlagen saniert worden. Am Gebäude Braustr. 1a sind städtebauliche Missstände durch Abbrucharbeiten behoben worden.

Darüber hinaus ist die Ordnungsmaßnahme „Brunnenleitung“ umgesetzt worden.

Sämtliche nachfolgend aufgeführte Einzelmaßnahmen haben zu zuwendungsfähigen Gesamtausgaben von **3.806.141,27 €** in der Kostengruppe Ordnungsmaßnahmen geführt:

- 1993 St. Nikolaus (kath. Kirche), Mauer und Treppe
- 1993 Untertor (1. bis 3. BA), Obertor
- 1993 Brunnenleitung
- 1993, 1994 Straßenbeleuchtung Lange Str., Bahnhofstr., Querstr., Mittelstr., Neustr., Burgstr.
- 1994 Braustr. 1a, Abbrucharbeiten
- 1994 Treppenanlage Grundschule Lange Str.
- 1995 Rossmarkt/Parkplatz Rentamt, Stellplätze Verwaltung
- 1995, 1996 Kullertreppe
- 1995, 1996 Stadtmauer am Busbahnhof, 1. & 2. BA
- 1995, 1996 Bergstraße, 1. & 2. BA
- 1995, 1997, 1998, 2003 Lange Straße / Fußgängerzone, 1. bis 4. BA
- 1996 Rentamt (Sicherung)
- 1999 Zugang zur Innenstadt vom Busbahnhof zum Friedensplatz
- 1999 Kreisverkehr Worbis-Süd, Freiflächengestaltung
- 2000 St. Peter und Paul (ev. Kirche), Mauer
- 2001 Strukturelement Stadtmauer
- 2010 Burgstraße / Weidenbrunnengasse (Neu: Krengejjägerstraße)

3.4. Baumaßnahmen

Als Teil der Kostengruppe Baumaßnahmen sind zahlreiche im Sanierungsgebiet gelegene Baudenkmale saniert bzw. restauriert worden: das Museum „Gülden Creutz“, das Amtshaus/Rentamt (s. Abbildung 2), die Klosterkirche St. Antonius, die kath. Kirche St. Nikolaus, die ev. Kirche St. Peter und Paul (s. Abbildung 3) sowie das Gebäude Untertor 24/25.

Darüber hinaus sind zahlreiche weitere private Gebäudesanierungen durchgeführt worden, u.a. am Rossmarkt (s. Abbildung 4), in der Jägerstraße (s. Abbildung 5) und in der Langen Straße. Am Grundstück Braustr. 1a/Friedensplatz 4 sind zudem Abbrüche durchgeführt und Freiflächen gestaltet worden.

In Summe führten die nachfolgend aufgelisteten Einzelmaßnahmen der Kostengruppe Baumaßnahmen zu zuwendungsfähigen Gesamtkosten von **3.899.530,56 €**:

- 1992 Museum "Gülden Creutz", Hofgestaltung
- 1993 - 1997, 2000 Gebäudesanierung: Burgstr. 8, Burgstr. 21, Jägerstr. 1/1a, Jägerstr. 10, Jägerstr. 11, Kirchstr. 10 (Kaplanei), Lange Str. 7, Lange Str. 17/18, Lange Straße 24a, Lange Str. 25, Lange Str. 30, Lange Str. 52, Lange Str. 60/61, Lange Str. 63, Lange Str. 73, Lange Str. 76, Mittelstr. 1a, Mittelstr. 7, Mittelstr. 8, Obertor 2, Obertor 18, Untertor 1, Untertor 5 (Altes Amtsgericht), Untertor 10, Untertor 20, Untertor 23, Untertor 24/25, Untertor 27
- 1994 St. Antonius (Klosterkirche)
- 1994, 1996 St. Nikolaus (kath. Kirche), 1. & 2. BA
- 1995, 1999, 2000, 2001, 2002 Rentamt / Kaufeck 1. bis 4. BA inkl. Sicherung
- 1998, 2003, 2004 St. Peter und Paul (ev. Kirche, Pfarrhaus) 1. bis 3. BA

- 2000 Braustraße 1a/Friedensplatz 4, Abbruch Verbinder und Freiflächengestaltung
- 2000 Kommunale Förderrichtlinie



Abbildung 2: Rentamt (nach Sanierung)



Abbildung 3: Sanierung der ev. Kirche St. Peter und Paul (vor und nach Sanierung)



Abbildung 4: Kaufeck am Rossmarkt (nach Sanierung)



Abbildung 5: private Gebäudesanierung in der Jägerstraße (vor und nach Sanierung)

3.5. Sonstige Vorhaben

An Sonstigen Vorhaben waren neben einer Zwischenfinanzierung Leistungen des Sanierungsträgers erforderlich. Hierfür wurden insgesamt förderfähige Kosten von **883.002,39 €** abgerechnet:

- 1993 - 2013 Sanierungsträger
- 1994 Zwischenfinanzierung

3.6. Gegenüberstellung der Ausgaben und Einnahmen

Die insgesamt angefallenen zuwendungsfähigen Ausgaben der Kostengruppen Vorbereitungen, Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und Sonstige Vorhaben werden in Tabelle 1 zusammengetragen und betragen in Summe **9.005.396,95 €**. Den Ausgaben werden die Finanzierungsmittel/Einnahmen in gleicher Höhe gegenübergestellt. Diese setzen sich zusammen aus Städtebaufördermitteln des Bundes und des Landes, Mitteln aus Thüringer Landesprogrammen zur Absenkung des gemeindlichen Mitleistungsanteils der Stadt sowie den Mitleistungsanteil der Stadt selbst.

Die sanierungsbedingten Einnahmen der vorliegenden Gesamtmaßnahme werden an dieser Stelle mit Null angesetzt und stattdessen in voller Höhe im Nachfolgeprogramm „BL-SU/A“ bzw. „BL-WnE/A“ abgerechnet.

Summe der Ausgaben		9.005.396,95 €
davon	Vorbereitungen	416.722,73 €
davon	Grunderwerb	- €
davon	Ordnungsmaßnahmen	3.806.141,27 €
davon	Baumaßnahmen	3.899.530,56 €
davon	Sonstige Vorhaben	883.002,39 €
Summe der Einnahmen		9.005.396,95 €
davon	Städtebaufördermittel des Bundes	3.001.758,55 €
davon	Städtebaufördermittel des Landes	3.716.658,37 €
davon	Landesprogramm SAM (Sonderzuweisung zur Absenkung des Mitleistungsanteils)	347.667,88 €
davon	Mitleistungsanteile der Gemeinde	1.939.312,15 €
davon	sanierungsbedingte Einnahmen	- €

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Ausgaben und Einnahmen

4. Fazit und Ausblick

Mit dem vorliegenden Gesamtverwendungsnachweis dokumentiert die Stadt, dass die zur Verfügung gestellten Städtebaufördermittel zur Durchführung der Gesamtmaßnahme zielgerichtet, fristgerecht und richtlinienkonform eingesetzt worden sind. Die ordnungsgemäße Verwendung der Fördermittel wurde bereits für jede Einzelmaßnahme nachgewiesen. Die entsprechenden Verwendungsnachweise liegen der Bewilligungsbehörde vor und wurden bereits geprüft.

Die ausgewiesenen Sanierungsziele sind größtenteils umgesetzt worden. Neben der Erstellung eines umfassenden Verkehrskonzeptes sind zahlreiche bauliche Maßnahmen realisiert worden. Die öffentlichen Flächen Untertor, Obertor und Lange Straße sind neugestaltet worden; die Bahnhofstraße ist durch die Schaffung einer Wegeverbindung über den Hof des Landratsamtes städtebaulich integriert worden. Außerdem konnte die historische Stadtmauer verdeutlicht und durch die Ausbildung eines neuen Strukturelementes ergänzt werden. Die historischen Gebäude der Altstadt sind zu großen Teilen saniert bzw. restauriert worden. Hier sind beispielhaft das Museum, das Kloster, die Stadtkirche, das Amtshaus/Rentamt und die ev. Kirche zu nennen.

Die Wiederherstellung der Bahnlinie nach Duderstadt inkl. eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes zwischen Bahnhof und Altstadt konnte hingegen nicht umgesetzt werden.

Seit dem Programmjahr 2003 ist Worbis in ein weiteres Förderprogramm aufgenommen worden: Stadtumbau – Ost, Teil Aufwertungsmaßnahmen (BL-SU/A). Die Sanierungssatzung mit der geltenden Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist identisch geblieben bzw. für weitere Jahre der Stadtsanierung verlängert worden. In den vergangenen Jahren sind bereits zahlreiche weitere Maßnahmen aus den Sanierungszielen der VU und des Rahmenplanes im Stadtumbau-Programm umgesetzt worden. In diesem Jahr ist nun jüngst die Sanierungsrahmenplanung bis 2030 fortgeschrieben worden, sodass neben der Realisierung noch offener Sanierungsziele auch neue Maßnahmen hinzukommen werden. Seit dem Programmjahr 2020 wird das Stadtumbau-Programm in der neuen Programmkomponente Wachstum und nachhaltige Erneuerung, Teil Aufwertungsmaßnahmen (BL-WnE/A) fortgeführt.