



Wir machen  
Klimastädte

**STADT SOEST | VORBEREITENDE  
UNTERSUCHUNG (VU)  
GEM. § 141 BAUGB FÜR DIE ALTSTADT**

**ERGEBNISBERICHT**

12. Januar 2023



*Jung Stadtkonzepte*

**Auftraggeber:**



Stadt Soest  
Abt. Stadtentwicklung u. Bauordnung  
Windmühlenweg 21  
59491 Soest

**Projektbearbeitung durch:**



**Projektleitung:**

Innovation City Management GmbH  
Südring-Center-Promenade 3  
46242 Bottrop

**Projektpartner:**

*Jung Stadtkonzepte*

Jung Stadtkonzepte — Stadtplaner und Ingenieure  
Kaiser-Wilhelm-Ring 34  
50672 Köln

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. UNTERSUCHUNGSauftrag</b>	<b>6</b>
1.1. Planungsanlass	6
1.2. Aufgabenstellung und Untersuchungsauftrag	6
1.3. Bisherige Entwicklungsansätze	6
<b>2. AUSGANGSSITUATION – PLANERISCHE UND SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>9</b>
2.1. Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchung	9
2.2. Nutzungsspezifische Unterteilung des Untersuchungsgebiets	10
2.3. Rahmenbedingungen und planerische Ausgangssituation	12
2.4. Strukturdaten	16
<b>3. BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG GEM. §§ 137 UND 139 BAUGB</b>	<b>18</b>
3.1. Hintergrund und Zielsetzung der Beteiligung zur VU	18
3.2. Der Beteiligungsprozess in Soest	18
3.3. Auswertung der Fragebogenerhebung Eigentümerinnen und Eigentümer	19
3.4. Zusammenfassung und Fazit Eigentümerbefragung	33
<b>4. SUBSTANZ- UND FUNKTIONSMÄNGEL</b>	<b>33</b>
4.1. Substanzmängel	34
4.2. Funktionsmängel	78
4.3. Feststellung der Substanz- und Funktionsmängel, Bewertung der städtebaulichen Missstände	82
<b>5. SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMENKONZEPT</b>	<b>82</b>
5.1. Ziel und Zweck der Sanierung	82
5.2. Handlungsfelder und Maßnahmen	83
5.3. Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet	85
<b>6. VERFAHREN</b>	<b>87</b>
6.1. Wahl der Verfahrensart	87
6.2. Voraussetzungen und Auswirkungen einer Sanierung	89
<b>7. ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG</b>	<b>92</b>
<b>8. QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>93</b>
<b>9. ANLAGENVERZEICHNIS</b>	<b>94</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Sanierungsgebiet aus dem Jahr 1988 mit dem Erweiterungsgebiet aus dem Jahr 2020 (Quelle: Satzung Altstadt Soest Erweiterung) .....	7
<b>Abbildung 2:</b> Quartiersabgrenzung Altstadt .....	9
<b>Abbildung 3:</b> Bereich Altstadtsatzung (links) und Sanierungsgebiet 2018 (rechts) (Quelle: Fortschreibung ISEK 2018 S. 30 & 59) .....	10
<b>Abbildung 4:</b> räumliche Verteilung der Gebäudetypen im Quartier Altstadt (Quelle: KfW 432-Konzept Altstadt) .....	11
<b>Abbildung 5:</b> räumliche Verteilung der Gebäude nach Baualtersklasse (Quelle: KfW 432-Konzept Altstadt) .....	12
<b>Abbildung 6:</b> Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Soest mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Quelle: FNP 2019).....	13
<b>Abbildung 7:</b> Baudenkmäler Soest (Quelle: Fortschreibung ISEK Soester Altstadt) .....	15
<b>Abbildung 8:</b> Altersverteilung in der Altstadt .....	16
<b>Abbildung 9:</b> Fort- und Zuzüge im Soester Süden.....	17
<b>Abbildung 10:</b> Wanderungssaldo pro Ortsteil im Jahr 2020 (Quelle: Demographiebericht 2021; Stadt Soest) .....	18
<b>Abbildung 11:</b> Verortung Eigentümerbefragung .....	19
<b>Abbildung 12:</b> Gebäude unter Denkmalschutz .....	20
<b>Abbildung 13:</b> Fremdvermietung .....	21
<b>Abbildung 14:</b> Alter der Befragten.....	22
<b>Abbildung 15:</b> Anteil bereits durchgeführter energetischer Maßnahmen.....	22
<b>Abbildung 16:</b> Anteil sanierter Gebäude .....	23
<b>Abbildung 17:</b> Beurteilung des baulichen Zustandes der Hauptgebäude .....	24
<b>Abbildung 18:</b> Durchschnittlicher Gebäudezustand .....	25
<b>Abbildung 19:</b> Schwerpunkt der Mängel .....	26
<b>Abbildung 20:</b> Modernisierungsbereitschaft.....	26
<b>Abbildung 21:</b> räumliche Verteilung der Modernisierungsbereitschaft.....	27
<b>Abbildung 22:</b> Gründe, von denen eine Modernisierung abhängig ist .....	28
<b>Abbildung 23:</b> Gründe, die gegen eine Modernisierung sprechen.....	29
<b>Abbildung 24:</b> Anregungen, Ideen, Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes.....	30
<b>Abbildung 25:</b> Zufriedenstellendes an der Soester Altstadt .....	31
<b>Abbildung 26:</b> Probleme im Untersuchungsgebiet oder darüber hinaus .....	32
<b>Abbildung 27:</b> Räumliche Übersicht der Bauzustandsbewertung .....	78
<b>Abbildung 28:</b> Sanierungsgebiet Altstadt .....	86

## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1:</b> Übersicht Handlungsfelder und Maßnahmen.....	84
--	----

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
gem.	gemäß
i.d.R.	in der Regel
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
ÖPNV	Öffentlicher Personen Nahverkehr
PV	Photovoltaik
THG	Treibhausgas
VEP	Verkehrsentwicklungsplan
vgl.	vergleiche
VU	Vorbereitende Untersuchung
WEK	Wallentwicklungskonzept
WSV	Wärmeschutz Verordnung

## 1. UNTERSUCHUNGS-AUFTRAG

### 1.1. Planungsanlass

Die Stadt Soest hat das ambitionierte Ziel beschlossen, bis 2030 klimaneutral zu sein. Ein Masterplan, der 2020 als „Klimapakt Soest“ aufgestellt wurde, bildet die Grundlage, um dieses Ziel zu erreichen. Im Rahmen der darin erarbeitenden Maßnahmen spielt die energetische Gebäudemodernisierung und die Anpassung an die Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung eine wichtige und entscheidende Rolle.

Um diese Maßnahmen umzusetzen, hat sich die Stadt Soest zur Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) gemäß § 141 BauGB in einem konkreten Bereich der Soester Altstadt entschieden. Die Vorbereitende Untersuchung dient als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage, ob mit Hilfe einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme eine energetische Gebäudemodernisierung erreicht und den Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung Rechnung getragen werden kann.

### 1.2. Aufgabenstellung und Untersuchungsauftrag

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben die Aufgabe die vorhandenen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse der Soester Altstadt und deren Zusammenhänge zu analysieren und bedarfsorientiert allgemeine Ziele und Zwecke einer Sanierung festzulegen sowie die Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erörtern. Außerdem werden die möglichen nachteiligen Auswirkungen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, der von der Sanierung unmittelbar betroffenen berücksichtigt. Die politischen Gremien der Stadt Soest sollen anhand der Vorbereitenden Untersuchungen eine Beurteilungsgrundlage für die weitere Vorbereitung der Sanierung gewinnen.

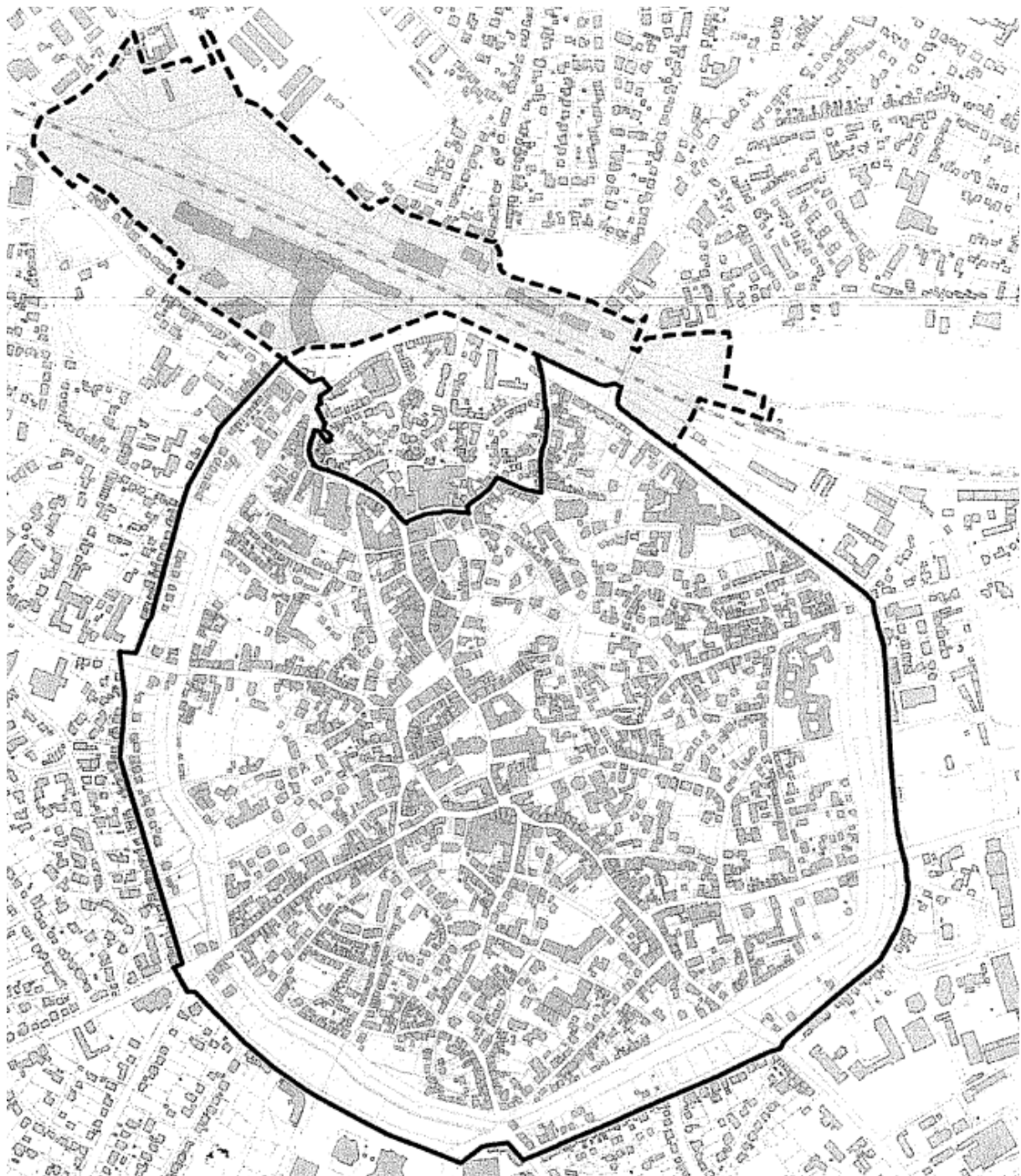
Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen im Einzelnen:

- Formulierung und Eingrenzung der planerischen Rahmenbedingungen
- Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet
- Bürgerbeteiligung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Städtebaulicher Rahmenplan sowie Handlungsfelder
- Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- Begründung der Sanierungsmaßnahme und Beurteilung der Durchführbarkeit
- Formulierung der anzustrebenden Ziele der Sanierung

### 1.3. Bisherige Entwicklungsansätze

Der Rat der Stadt Soest hat erstmalig am 18.11.1988 die Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung im Bereich der Soester Altstadt beschlossen, um Erkenntnisse über die strukturellen und baulichen Verhältnisse sowie die Möglichkeiten und Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme zu gewinnen. Im Jahr 1989 wurde aufgrund der festgestellten Missstände der Bereich „Historische Altstadt“ förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt, welches im Jahr 2020 um ein ca. 23 ha großes Gebiet erweitert wurde. Dieses Gebiet erstreckt sich über die Flurstücke zwischen Werkstraße im Norden, Walburger Tor einschließlich der westlich angrenzenden Grundstücke im Osten, Brüder-Walburger-Wallstraße und Hammer Weg im Süden sowie dem Katroper Weg (vgl. Abbildung 1). Das nördlich, innerhalb der Wallanlage gelegene

Gebiet zwischen der Brüder-Walburger-Wallstraße, der Brüderstraße, der Waisenhausstraße und der Walburgerstraße ist damit noch nicht Teil des mit dem Beschluss des Jahres 2020 festgelegten Sanierungsgebietes.



**Abbildung 1:** Sanierungsgebiet aus dem Jahr 1988 mit dem Erweiterungsgebiet aus dem Jahr 2020 (Quelle: Satzung Altstadt Soest Erweiterung)

Die damals festgelegten Sanierungsziele haben noch heute Bestand und sind folgend dargestellt:

- Erhaltung des historischen Stadtgrund- und Stadtaufrisses
- Sicherung und Erhaltung der Wohnfunktionen in der Altstadt durch Modernisierung vorhandener Gebäude und durch behutsam eingefügte Neubauten
- Sicherung und behutsamer Ausbau der Altstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsschwerpunkt
- Eine umweltschonende Verkehrsabwicklung in der Altstadt unter Berücksichtigung der Verkehrsberuhigung, der Verkehrssicherheit, der Entlastung vom Durchgangsverkehr unter Stärkung des ÖPNV und Fahrradverkehrs
- Sicherung und Erhaltung der für die Altstadt charakteristischen Grün- und Freiflächen

Seit jeher ist das Ziel der Stadtentwicklung im Kernbereich von Soest ein behutsames Nebeneinander von Altem und Neuem zu gewährleisten. Damit ist „Soest behutsam weiterbauen“ auch das Leitziel des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, das im Jahr 2013 für die Altstadt innerhalb der Wallanlage erstellt und 2018 fortgeschrieben wurde.

Die Aufgabe, die auch für die zweite Förderperiode 2019 bis 2024 gilt, ist seit Jahrzehnten, das historische Erbe mit Sorgfalt zu wahren, aber die Altstadt auch an neue Rahmenbedingungen anzupassen und so die Stadtmitte attraktiv und lebenswert für die Zukunft aufzustellen und zu erhalten. Die Stadterneuerungsaufgaben in der Altstadt sind daher nie abgeschlossen. Der Maßstab für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen steht besonders im historischen Stadtkern von Soest unter dem Motto „Qualität zu wahren“.

Angestoßen durch das ISEK 2013 wurde das im Jahr 2015 erstellte Wallentwicklungskonzept (WEK), dessen Ziel es ist, über die Umsetzung bautechnischer Sanierungsmaßnahmen hinaus, eine konzeptionelle Einbettung der Wallanlage in den Fokus zu nehmen. So werden insbesondere Maßnahmen dargelegt, die zu einer Verbesserung der Alltagstauglichkeit der Anlage führen, Nutzungskonflikte entschärfen und Nutzungen behutsam ergänzen sollen, die den Ort sowohl für die Stadtbevölkerung als auch für Touristen attraktiver gestalten. Eine Förderzusage für die erstellten Maßnahmen besteht aktuell für die Sanierung des Abschnitts Brunowall inkl. des Grandwegertors sowie des Abschnitts Dasselwall inkl. des Ulrichertors. Für den Freilgrathwall inkl. Jakobitor wurde der Förderantrag gestellt. Zudem steht der Soester Wohnungsmarkt im Mittelpunkt verschiedener Konzepte und Studien. Zu diesen zählt das „Handlungskonzept Wohnen 2018“, das sowohl konzeptionelle als auch planerische Leitlinien zur Sicherung einer ausreichenden Wohnraumversorgung für einen 15-Jahreszeitraum aufzeigt und festlegt sowie zum anderen der „Kommunale Wohnungsmarktbericht“, der, zuletzt für das Jahr 2020 erschienen, in jährlichem Abstand über die tatsächliche Entwicklung von Bauland und Wohnraumentwicklung berichtet und Prognosen überprüft.

Zentrale Erkenntnis ist, dass die Nachfrage das Angebot an Wohnraum insgesamt übersteigt und Bedarf an neuer Wohnbaufläche besteht. Prioritäres Ziel ist daher der Bau kleiner und mittlerer, nach Bedarf barrierefreier Wohnungen für einkommensschwache Haushalte, Ein-Personen-Haushalte, Senioren, Menschen mit Behinderung und Studierende sowie das klima- und ressourcenschonende Bauen. Neben kleinteiligen Baulücken spielen hierfür insbesondere größere Potenzialflächen eine bedeutende Rolle. Im Untersuchungsgebiet historische Altstadt liegt, mit dem Gelände Thomästraße, eine Potenzialfläche, auf der aktuelle Bauarbeiten zur Errichtung eines Wohnquartiers laufen. Nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend, liegt das Strabag-Gelände, für welches ein Bauleitplanungsverfahren läuft und ein Rahmenplan erstellt wurde.



## 2. AUSGANGSSITUATION – PLANERISCHE UND SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1. Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchung

Das Quartier Altstadt bildet den historischen Stadtkern der Stadt Soest mit dem weitgehend noch erhaltenen mittelalterlichen Grundriss ab. Die rund 600 denkmalgeschützten Gebäude, die engen Gassen und die malerischen Häuserzeilen prägen das Stadtbild. Die historische Innenstadt soll ihren besonderen Charme behalten. Hierzu ist es notwendig, den Sanierungsstau abzubauen und behutsam und denkmalgerecht die Gebäude energetisch zu sanieren.

Das Quartier wurde insbesondere aufgrund der hohen Strahlkraft für die Gesamtstadt und der besonderen Komplexität einer denkmalgerechten Gebäudemodernisierung ausgewählt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Projektgebietes „Altstadt“ mit einer

- Fläche von ca. 125,6 ha
- ca. 2.100 Gebäuden
- in denen rund 6.500 Einwohner leben.

Die Straßenliste des Quartiers Altstadt ist dem Anhang beigefügt.



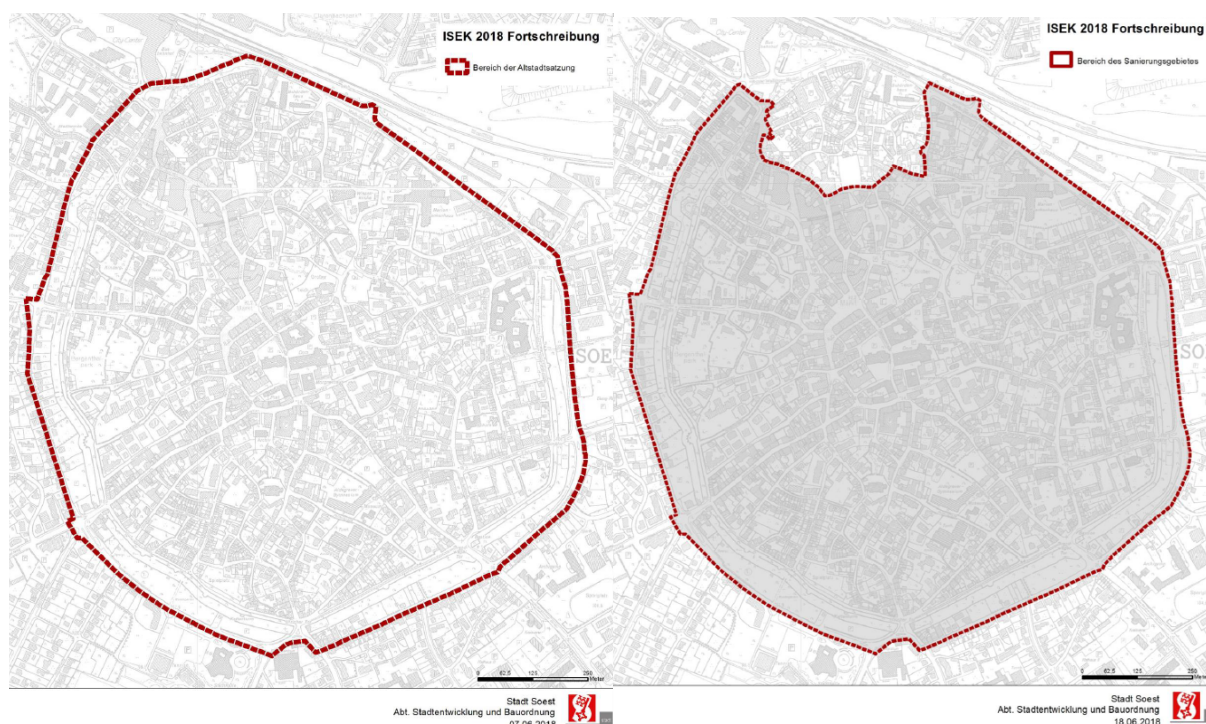
Abbildung 2: Quartiersabgrenzung Altstadt

Die Quartiersabgrenzung ist an frühere Stadtentwicklungsprozesse und -Konzepte angelehnt. Die Gebietsabgrenzungen des ISEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) und der Fortschreibung sind jedoch nicht identisch mit der Gebietskulisse des Sanierungsgebietes gemäß § 136 BauGB und der Erweiterung des Satzungsgebietes 2020.

Für diese Vorbereitende Untersuchung steht die Sanierung der Altstadt und deren Anpassung an den Klimawandel im Vordergrund. Wesentlicher Bestandteil sind dabei private Wohngebäude.

Zusätzlich zu der ursprünglichen Quartiersabgrenzung im ISEK wurde eine neu zu bebauende Fläche nördlich des Hauptbahnhofs mit in die Untersuchung aufgenommen.

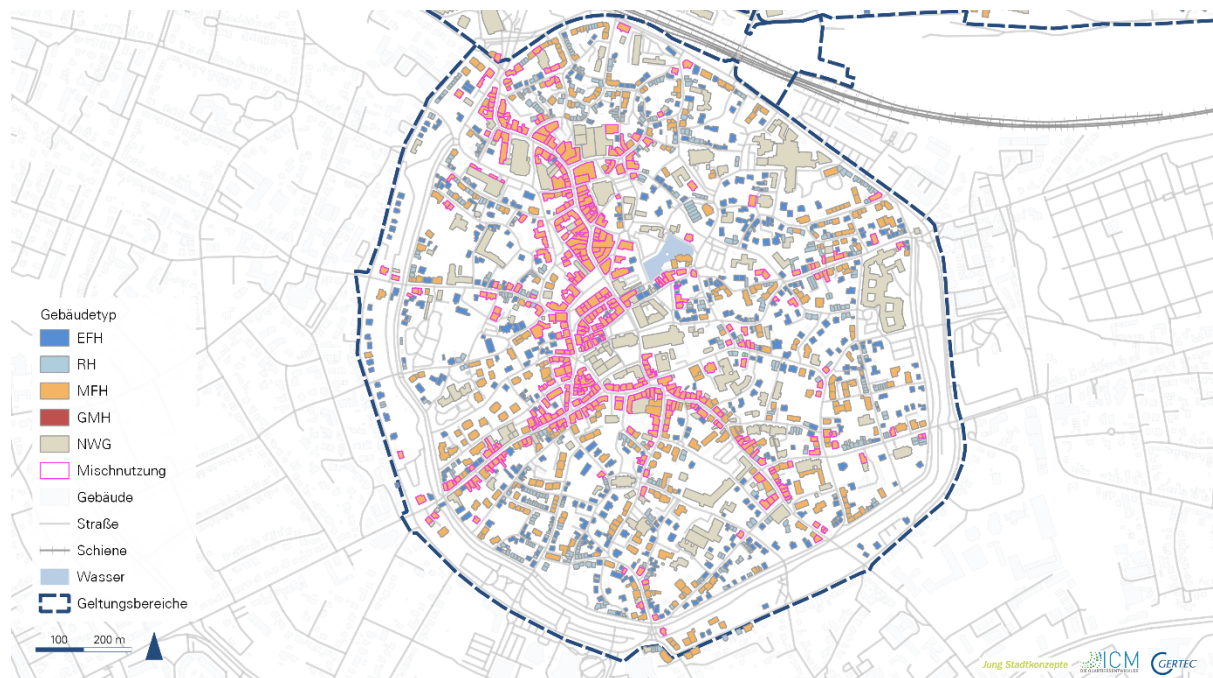
Da auf dem nördlichen Gelände (Erweiterung Satzung 2020) keine privaten Wohngebäude vorhanden sind und bereits Bauleitplanung betrieben und ein Rahmenplan aufgestellt wurde, findet es in dieser Vorbereitenden Untersuchung keine weitere Beachtung.



**Abbildung 3:** Bereich Altstadtsatzung (links) und Sanierungsgebiet 2018 (rechts) (Quelle: Fortschreibung ISEK 2018 S. 30 & 59)

## 2.2. Nutzungsspezifische Unterteilung des Untersuchungsgebiets

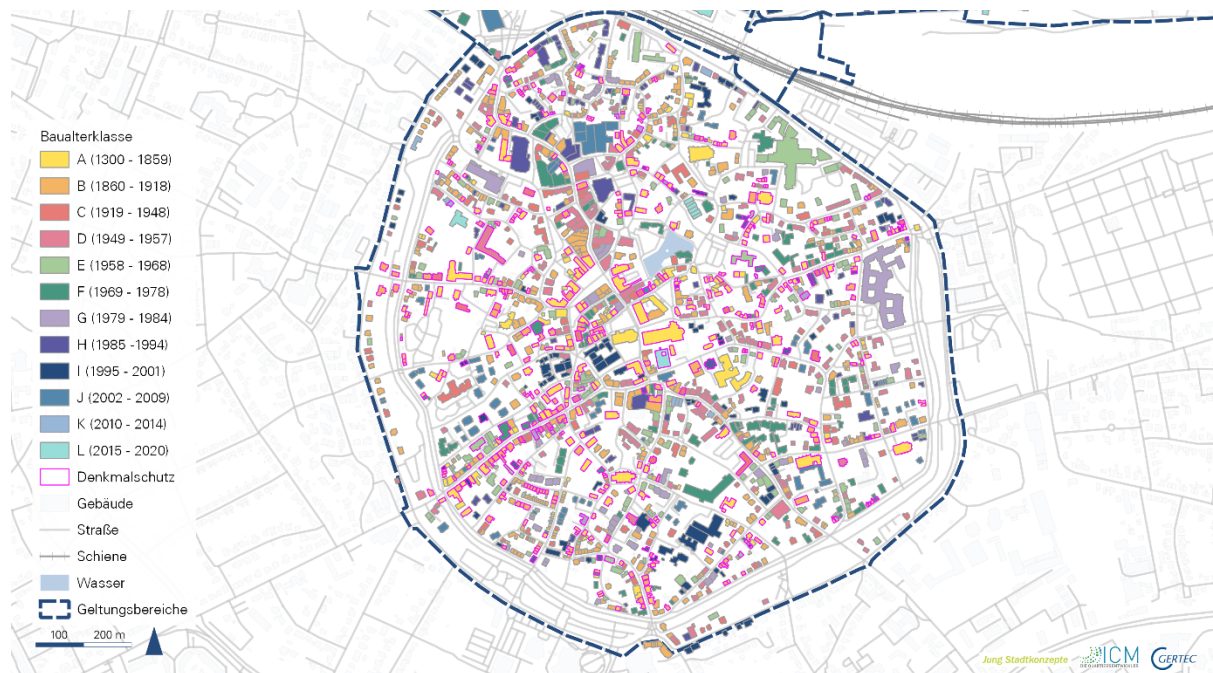
Auffällig ist die Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb des Walls und somit der mittelalterlichen Befestigung Soests. Zudem handelt es sich um den Innenstadtbereich der Stadt Soest mit verschiedenen Einkaufs- und Dienstleistungsnutzungen. Dies schlägt sich auch in den vorhandenen Gebäudetypen der Altstadt wieder (vgl. Abbildung 4).



**Abbildung 4:** räumliche Verteilung der Gebäudetypen im Quartier Altstadt (Quelle: KfW 432-Konzept Altstadt)

Neben der Wallanlage sind noch weitere mittelalterliche Strukturen erkennbar. Auch ein Teil des erhaltenen Gebäudebestandes ist auf diese Zeit zurückzuführen. Im Laufe der Zeit wurden ältere Häuser durch neuere ersetzt und Bereiche nachverdichtet. Dabei ist kein klarer Ballungsraum der Nachverdichtung erkennbar (vgl. Abbildung 5).

So stammen die meisten Gebäude aus dem Zeitraum vor 1918 mit 45 % der Gebäude, gefolgt von Bauten der 60er/ 70er Jahre mit 16 %. Insgesamt ist aus energetischer Sicht das Datum der ersten Wärmeschutzverordnung (WSV) aus dem Jahr 1977 (1. WSV) relevant. In dieser Verordnung wurden erstmalig energetische Anforderungen an die Gebäude gestellt. Der Anteil dieser Gebäude beträgt im Soester Altstadtquartier ca. 80 %. Somit ist davon auszugehen, dass trotz bereits durchgeführter Modernisierungen weiteres Einsparpotenzial in den Gebäuden vorhanden ist.



**Abbildung 5:** räumliche Verteilung der Gebäude nach Baualterklasse (Quelle: KfW 432-Konzept Altstadt)

Der große Anteil der erhaltenen Bausubstanz ist auch auf den Denkmalschutz in Soest zurückzuführen. So stehen im Bereich der Altstadt ca. 24 % der Gebäude unter Denkmalschutz. Zur Bewahrung der historischen Altstadt und somit einem Aushängeschild Soests, ist der Erhalt dieser Gebäude und des Denkmalschutzes von großer Bedeutung. Jedoch schränkt der Denkmalschutz die Möglichkeiten der energetischen Gebäudemodernisierung ein, sodass mögliche Maßnahmen immer im Einzelfall zu prüfen und mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind.

### 2.3. Rahmenbedingungen und planerische Ausgangssituation

Das Untersuchungsgebiet ist in einen planerischen und normativen Rahmen eingebunden, den es bei den Vorbereitenden Untersuchungen zu berücksichtigen gilt. Entsprechend werden im Folgenden die planerischen Aussagen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie die Belange des Denkmalschutzes zusammenfassend dargestellt.

#### 2.3.1. Regionalplan

Für die Stadt Soest besteht Gültigkeit des von der Bezirksregierung Arnsberg im Jahr 2012 aufgestellten Regionalplans. In diesem werden die regionalen Grundsätze und Ziele der Raumordnung für die Entwicklung der Region sowie für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen festgelegt. In diesem Plan an Ziele gekennzeichnete Festlegungen müssen von den nachgeordneten Planungsträgern zwingend beachtet werden. Festgelegte Grundsätze müssen gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Die festgelegten Ziele betreffen die Themen Siedlungsstruktur, natürliche Lebensgrundlagen und Infrastruktur. Darüber hinaus gilt es die übergeordneten Planungsziele zu berücksichtigen, die eine nachhaltige Raumentwicklung, die Entwicklung der Siedlungsstruktur und dessen Monitoring, die wechselseitige Abstimmung von Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sowie eine erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung betreffen.

### 2.3.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan mit den gesamtstädtischen Planungszielen der Stadt Soest stellt im Bereich des Untersuchungsgebietes eine heterogene Nutzung dar und weist im Altstadtbereich innerhalb der Wallanlage vorrangig Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Flächen des Gemeindebedarfs sowie schwerpunktmäßig entlang der Wallanlage Grünflächen auf.

Das genannte Gebiet liegt im festgelegten „Altstadtsanierungsgebiet“, einem Gebiet „über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen in den historischen Ortsteilen der Stadt Soest“, auf welches in Kapitel 2.3.4 näher eingegangen wird. Eine Besonderheit stellen damit auch die im Gebiet verteilten Baudenkmäler inklusive der entsprechenden festgelegten Sichtbereiche dar.

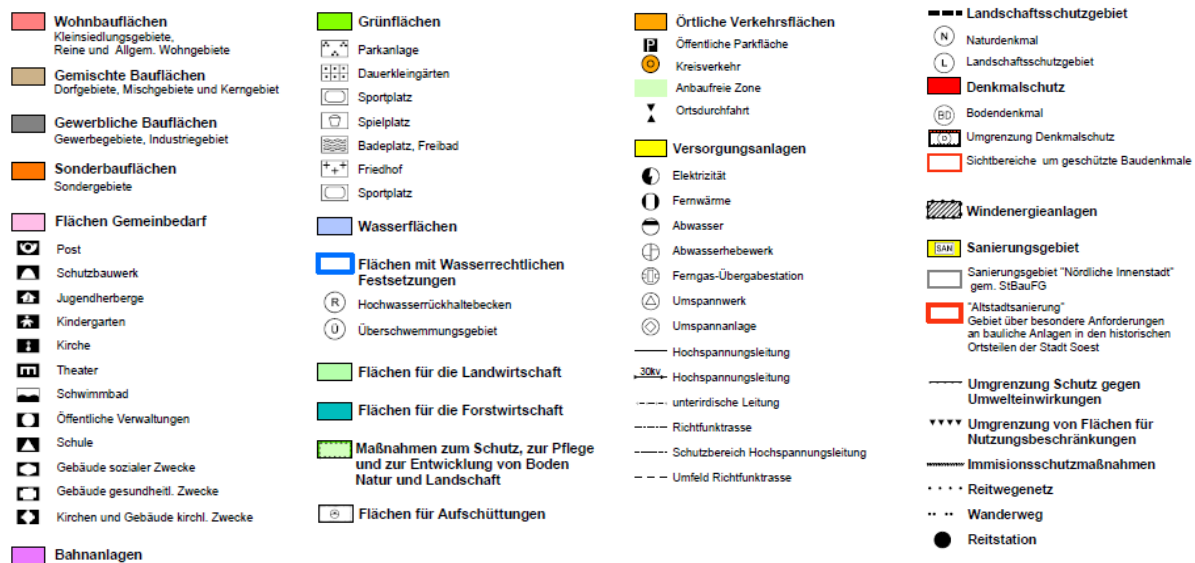


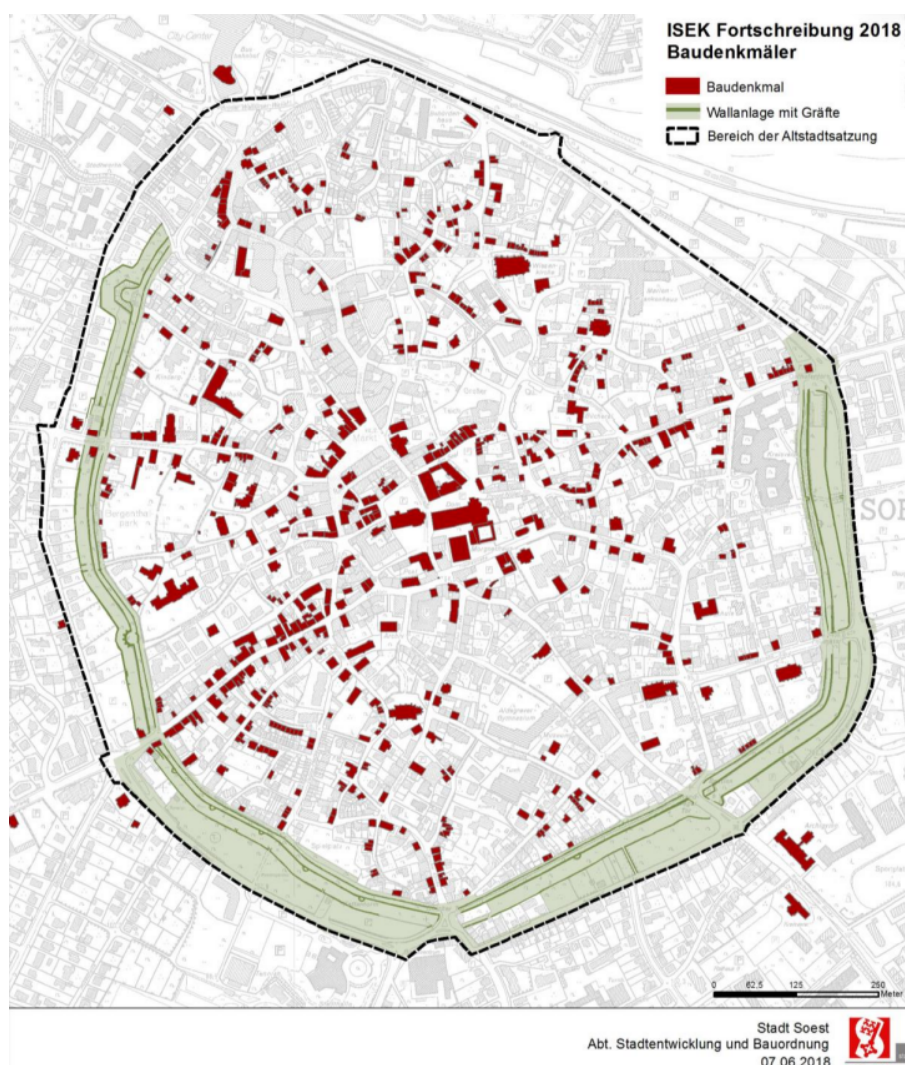
Abbildung 6: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Soest mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Quelle: FNP 2019)

### **2.3.3. Bebauungspläne**

Mit Ausnahme des zwischen Puppen-, Hospital- und Petristraße gelegenen Bereiches, liegen für das gesamte Untersuchungsgebiet Bebauungspläne zumeist älteren Entstehungsdatums mit zum Teil neueren Änderungen vor. In Aufstellung befinden sich zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchung drei Bebauungspläne. Eine aktuelle Detailübersicht ist über das Geportal der Stadt Soest einzusehen. Mit der 191. Änderung des Flächennutzungsplans und der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 "Strabag" liegt für das nördlich der Bahntrasse gelegene Gebiet eine derzeit in Aufstellung befindliche Bauleitplanung vor. Ziel ist die Erschließung der letzten innerstädtischen Brachflächen für die Ansiedlung von Wohnen und Gewerbe.

### **2.3.4. Baudenkmäler**

Die Altstadt innerhalb der Wallanlage bildet mit ihrem weitgehend gut erhaltenen Grundriss und einer Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude das Zentrum der Stadt Soest. Für das gesamte Gebiet innerhalb der Wallanlage wurde daher im Jahr 1995 vom Rat der Stadt Soest die Denkmalbereichssatzung beschlossen. Ziel ist die Bewahrung und Fortentwicklung der besonderen Prägungen der Altstadt, die sich vor allem durch eine Vielzahl maßstäblich unterschiedlicher Fachwerkhäuser und sonstiger erhaltenswerter Bürgerhäuser, eine vielfältige Raumfolge von engen Gassen, Straßen und Plätzen des nahezu unveränderten Stadtgrundrisses sowie durch Grünsandsteinmauern mit dahinter liegenden Gärten auszeichnen. Insgesamt sind in der Altstadt Soest etwa 600 denkmalgeschützte Gebäude sowie eine zu zwei Dritteln erhaltene Befestigungsanlage als Flächendenkmal vorzufinden (vgl. Abbildung 7). Die ursprüngliche städtebauliche und architektonische Struktur der Altstadt und der Wallanlage besitzt für die Soesterinnen und Soester eine hohe Identifikationskraft und ist darüber hinaus ein wichtiger Anziehungspunkt für Besucher und Touristen.



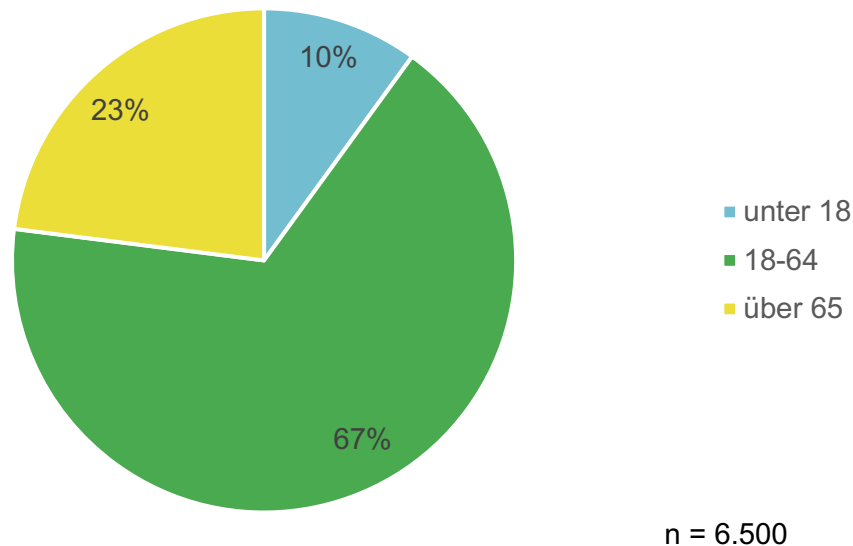
**Abbildung 7:** Baudenkmäler Soest (Quelle: Fortschreibung ISEK Soester Altstadt)

Im Jahr 2013 wurde die Denkmalbereichssatzung mit dem Beschluss der „Neufassung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für die Altstadt Soest“ als Satzung ergänzt. Diese enthält Präzisierungen der in der Denkmalbereichssatzung enthaltenen Vorschriften sowie Anpassungen an geänderte Anforderungen an den Umgang mit historischer Bausubstanz in Soest. So wird aus der Vielfalt der vorhandenen Bauformen ein Gestaltungsrahmen abgeleitet, innerhalb dessen Gestaltungsspielräume genutzt werden können. Neu-, Um- und Anbauten sollen sich damit an dem vorgefundenen städtebaulichen Kontext orientieren.

Zur qualifizierten und neutralen Beurteilung von Vorhaben gibt es außerdem, ebenfalls seit 2013, einen Gestaltungsbeirat, welcher im zwei-monatigem Turnus tagt. Die hierfür herangezogenen Beurteilungskriterien setzen sich zusammen aus der Maßstäblichkeit des Vorhabens innerhalb des Quartiers, der Qualität der Interpretation vorgefundener, die Umgebung prägende Bauformen, der Materialwahl sowie zeitgenössischer Architektur. Neben den in dieser Satzung getroffenen Regelungen unterliegen Baudenkmale weiterhin den weitergehenden Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes und der Denkmalbereichssatzung Altstadt Soest.

## 2.4. Strukturdaten

Die sozialräumliche Zusammenfassung dient dazu, verschiedene demographische Daten der Bevölkerung im Quartier zu analysieren, um Erkenntnisse über die aktuelle Situation und die Entwicklung hinsichtlich der Einwohnerzahlen, Altersstrukturen, Wanderungssaldo und Haushaltsgrößen zu gewinnen. Es sollen somit grundsätzliche Fragen zu soziodemographischen Voraussetzungen für die Entwicklung des Quartiers und den sozialen und strukturellen Qualitäten beantwortet werden.

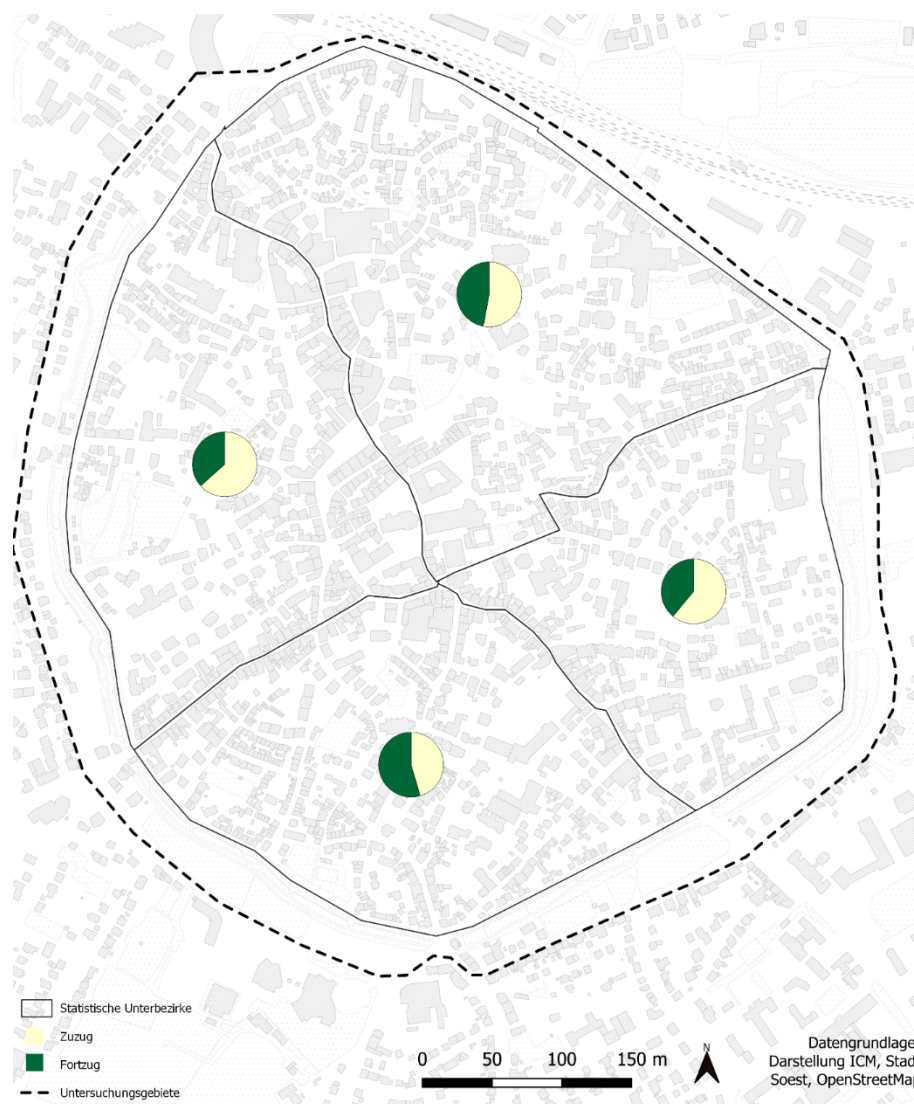


**Abbildung 8:** Altersverteilung in der Altstadt

Das Quartier Soester Altstadt fasst knapp 6.500 Einwohnerinnen und Einwohner. Bei einem Durchschnittsalter von 46 Jahren sind hiervon 10 % jünger als 18 Jahre, 67 % zwischen 18 und 64 Jahre alt und weitere 23 % sind 65 Jahre oder älter. Der Altersdurchschnitt der Stadt Soest liegt für das Jahr 2021 bei 43,5 Jahren. Im gesamtstädtischen Vergleich ergibt sich für den Bereich Soester Altstadt somit das Bild eines verhältnismäßig alten Quartiers. Dies spiegelt sich auch im Jugendquotienten wider, welcher das Verhältnis von der Anzahl junger Menschen zu der Anzahl Menschen im erwerbsfähigen Alter darstellt. Im Quartier liegt dieser bei lediglich 18,5, der Jugendquotient der Stadt Soest bei 30,8. Die kleinräumige Betrachtung des Untersuchungsgebietes zeichnet hinsichtlich des Durchschnittsalters ein insgesamt homogenes Bild. Lediglich der südöstliche Bereich weist mit einem Durchschnittsalter von 49,5 Jahren vergleichsweise hohe Werte auf.

Betrachtet man das Wanderungssaldo, zeigt sich, dass die Zuzüge die Fortzüge um insgesamt 91 Zuzüge übersteigen. Lediglich der südliche Bereich des Quartiers weist ein negatives Saldo von 26 auf (vgl. Abbildung 9).





**Abbildung 9:** Fort- und Zuzüge im Soester Süden

Ein negatives Wanderungssaldo gibt Hinweise über die Attraktivität eines Wohnortes. Für die gesamte Stadt Soest sind die Wanderungssalden in den Jahren 2011 bis 2020 bis auf die Jahre 2016 und 2020 durchweg positiv. Der Blick auf den Gesamtstädtischen Vergleich zeigt, dass der Altstadtbereich durch ein stark positives Pendlersaldo von 72 gegenüber anderen Gebieten der Stadt Soest heraussticht (vgl. Abbildung 10).

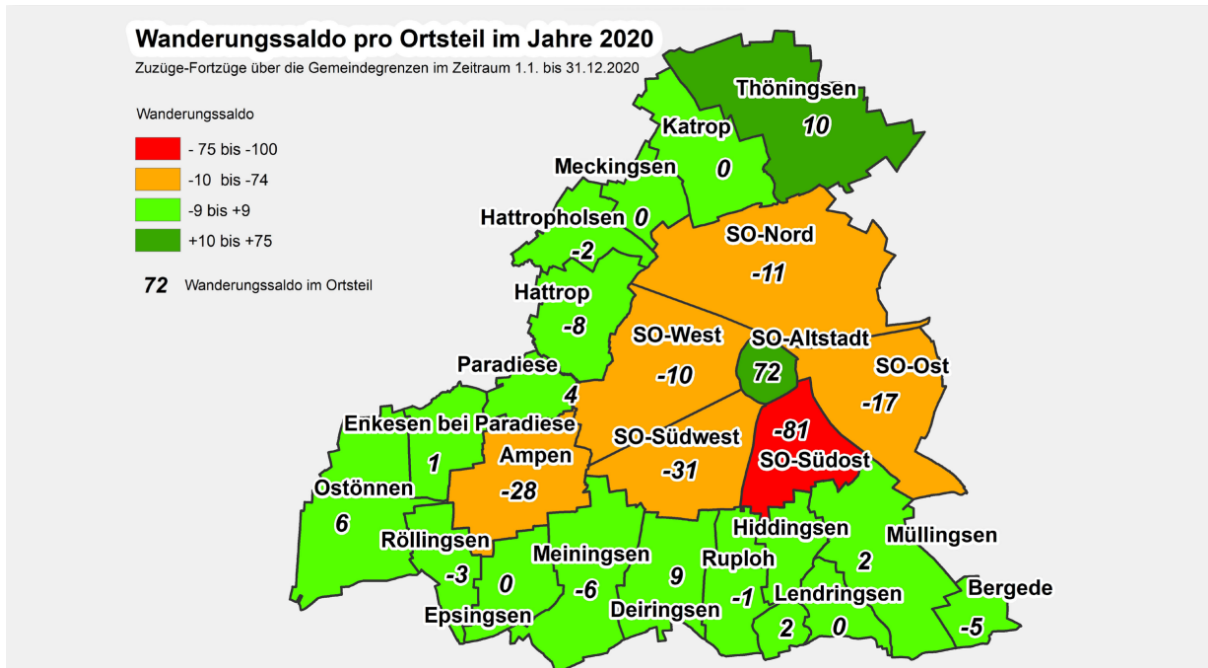


Abbildung 10: Wanderungssaldo pro Ortsteil im Jahr 2020 (Quelle: Demographiebericht 2021; Stadt Soest)

Diese Ergebnisse deuten darauf hin, dass das Quartier besonders als attraktiver Wohnort wahrgenommen wird.

Die Haushaltsgrößen im zu untersuchenden Quartier liegen mit einem Durchschnittswert von 1,57 Personen pro Haushalt unter dem gesamtstädtischen Schnitt von 1,97. Die kleinräumige Betrachtung des Quartiers zeigt, dass diese Werte auch innerhalb des Quartiers sehr homogen verteilt sind.

Hinsichtlich des Ausländeranteils liegt die Altstadt mit einem Anteil von 9 % an der Wohnbevölkerung nahe dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 9,8 %. Auch hier zeigt sich innerhalb des Untersuchungsgebietes ein recht homogenes Bild.

### 3. BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG GEM. §§ 137 UND 139 BAUGB

#### 3.1. Hintergrund und Zielsetzung der Beteiligung zur VU

Auf Grundlage der §§ 137 und 139 BauGB wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung eine Beteiligung der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer durchgeführt. Daneben fand auch eine Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger statt.

#### 3.2. Der Beteiligungsprozess in Soest

Mit Schreiben vom 16. März 2022 hat die Stadt Soest die Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet über die Vorbereitenden Untersuchungen in der Soester Altstadt informiert und um ihre aktive Mitwirkung gebeten.

Dazu wurde ein Fragebogen entwickelt und an die Betroffenen versandt, mit Bitte diesen Fragebogen ausgefüllt bis zum 22. April 2022 an die Stadt Soest zurückzusenden. Die vertrauliche Behandlung der Angaben entsprechend den Datenschutzverpflichtungen wurde zugesichert.

### 3.3. Auswertung der Fragebogenerhebung Eigentümerinnen und Eigentümer

Insgesamt wurden 1.882 Fragebögen versandt. Davon sind 663 Fragebögen als Rückläufer bei der Stadt Soest eingegangen und wurden ausgewertet. Daraus ergibt sich eine Rücklaufquote von 35 %.

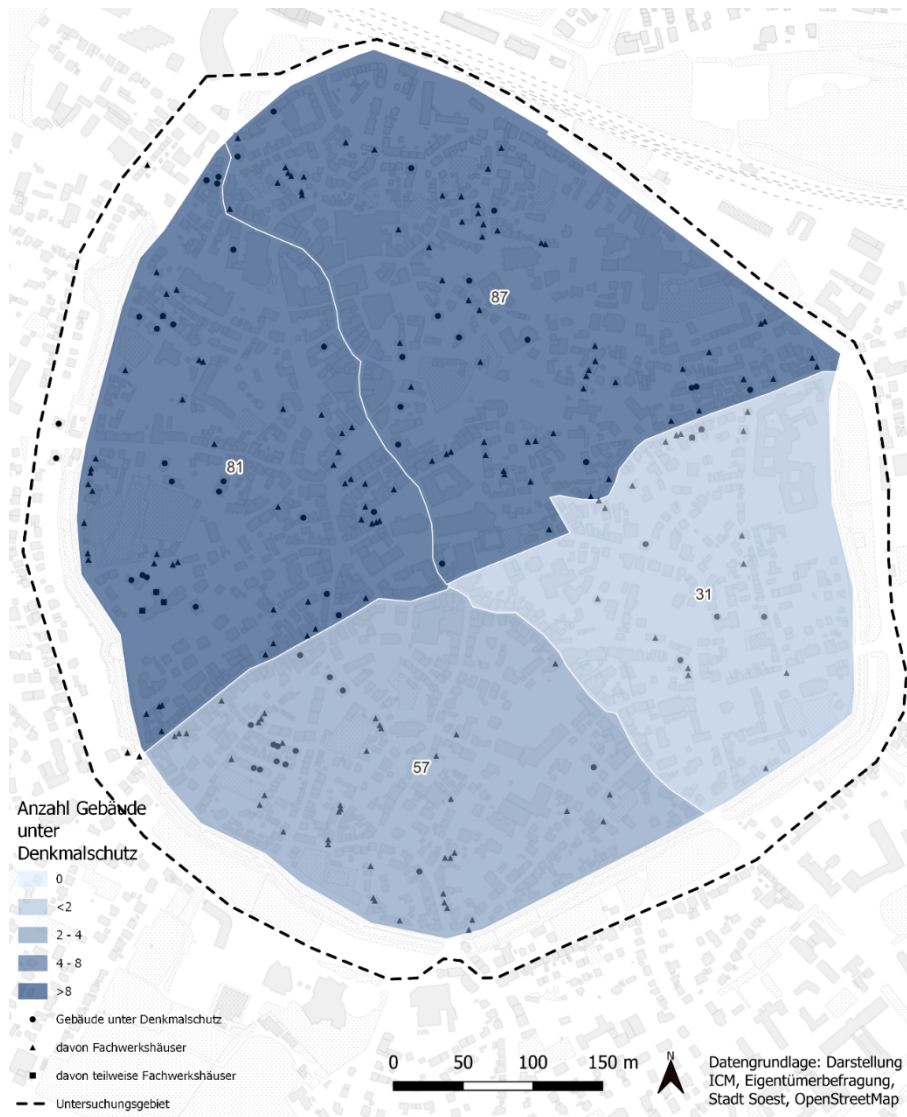
Die ausgewerteten Fragebögen waren nicht immer vollständig, aber zumindest in Teilen ausgefüllt. Die untenstehende Karte zeigt die räumliche Verteilung der Antworten. Eine besondere räumliche Konzentration der Rückläufer kann nicht festgestellt werden (vgl. Abbildung 11). Auffällig ist, dass einzelne Rückmeldungen von außerhalb des Sanierungsgebietes kommen. Vermutlich handelt es sich dabei um Eigentümer, die Immobilien in der Altstadt besitzen, aber außerhalb wohnen.

In diesem Kapitel werden nur die Antworten auf einzelne relevante Fragen ausgewertet. Im Anhang befindet sich eine Auswertung aller Fragen des Fragebogens. Weitere Informationen zur Gebäudemodernisierung und energetischen Aspekten können zudem dem parallel erstellten KfW-Konzept entnommen werden.



Abbildung 11: Verortung Eigentümerbefragung

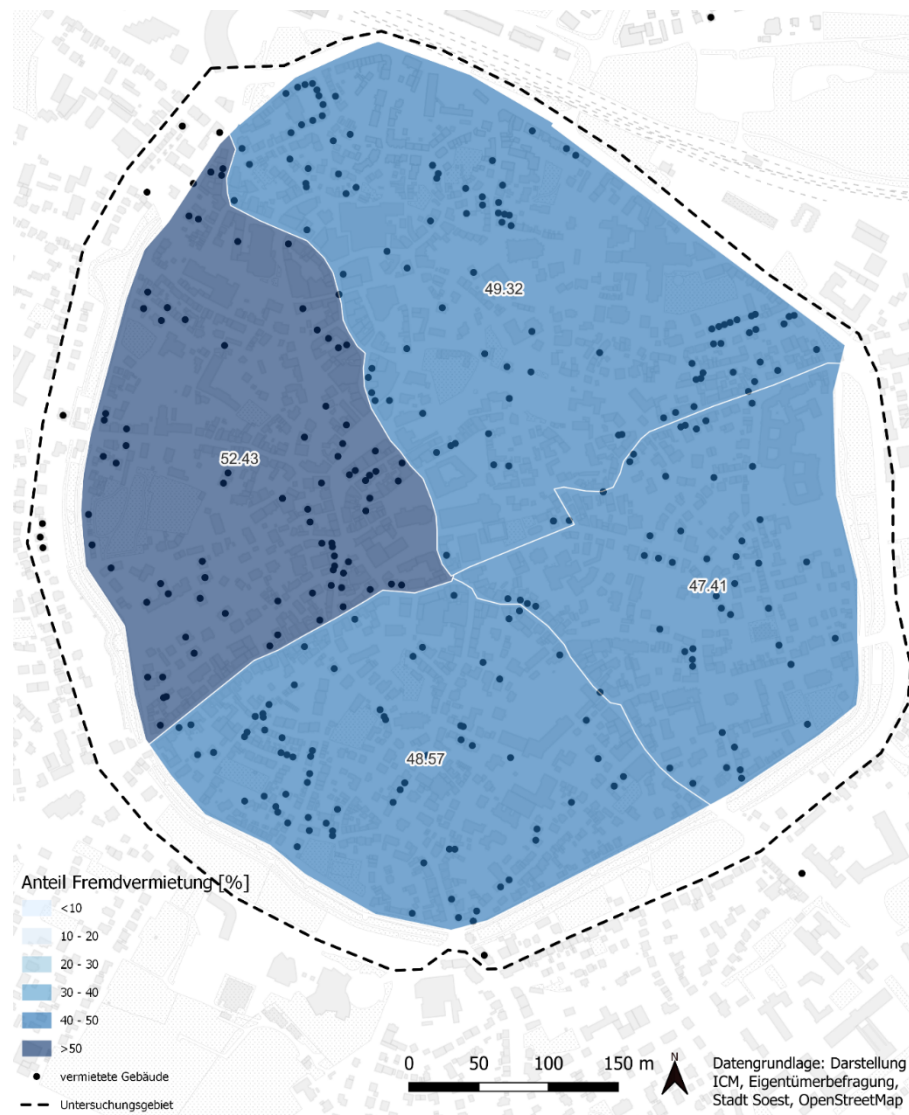
### 3.3.1. Denkmalschutz



**Abbildung 12:** Gebäude unter Denkmalschutz

Von den Befragten gaben 36 % an, dass ihr Gebäude unter Denkmalschutz steht. Davon handelt es sich wiederum mit 73 % mehrheitlich um Fachwerkhäuser.

### 3.3.2. Eigennutzung, Fremdnutzung



**Abbildung 13:** Fremdvermietung

Die befragten Eigentümer machten nahezu alle eine Angabe zu der Nutzung ihrer Gebäude. Dabei gaben 38 % an das Gebäude ausschließlich selbst zu nutzen. 46 % der Befragten vermieten oder verpachten ihr Gebäude vollständig, während 16 % ihre Gebäude teilweise vermieten. Damit beträgt die Eigentümerquote derer, die im Untersuchungsgebiet in ihrem Eigentum leben, etwas mehr als 50 %. Die Fremdnutzung der Gebäude ist dabei gleichmäßig im Quartier verteilt. Vereinzelt räumliche Konzentrationen der Fremdnutzung gibt es in der Straße Düsterpoth, an der Ecke Wiesenstraße, Auf dem Brenneken, in der Ecke Wilhelmstraße, Stiefenbergstraße und in der Straße Kungelmarkt.

### 3.3.3. Alter der Befragten

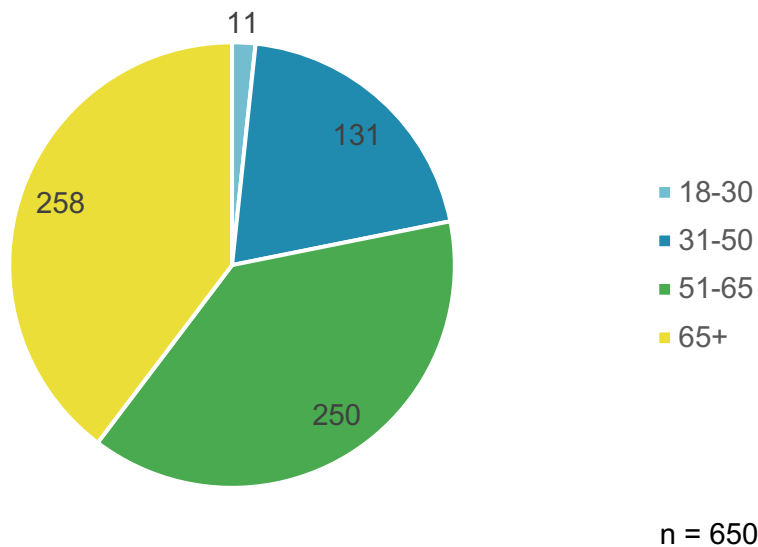


Abbildung 14: Alter der Befragten

Auf die Frage nach ihrem Alter gaben 650 Befragte eine Antwort. 250 Personen sind in der Altersgruppe der 51 bis 65-jährigen und 258 Personen in der Gruppe der über 65-Jährigen. Somit sind über die Hälfte der Befragten älter als 51 Jahre. Die mit Abstand kleinste Gruppe ist die der 18 bis 30-Jährigen. Dies deckt sich in etwa mit den demographischen Daten zur Altstadt. Jedoch ist der Anteil der über 65-Jährigen in der Befragung höher als an der Gesamtheit der Bevölkerung der Altstadt.

### 3.3.4. Sanierungsnotwendigkeit und -bereitschaft

*Wurden bereits energetische Maßnahmen durchgeführt?*

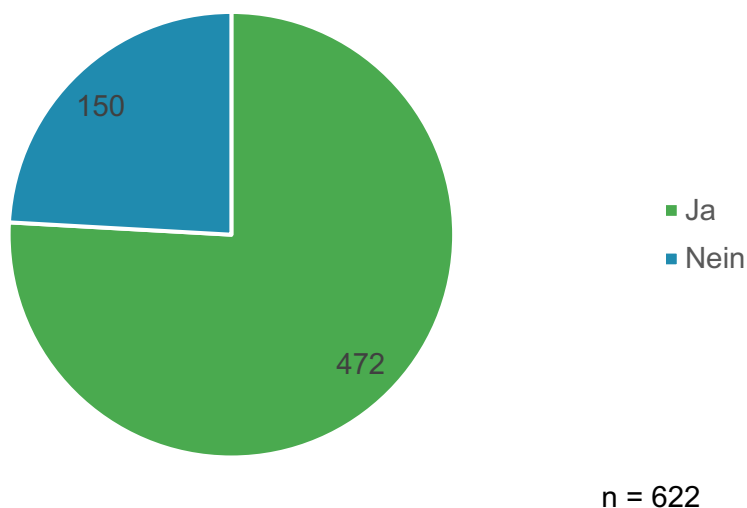


Abbildung 15: Anteil bereits durchgeführter energetischer Maßnahmen

Von den 663 Eigentümern, die eine Antwort eingereicht haben, haben insgesamt 622 eine Antwort auf die Frage gegeben, ob bereits energetische Maßnahmen durchgeführt wurden. Mit 472 Nennungen gaben etwa 75 % der Befragten an, bereits Maßnahmen durchgeführt zu haben. Eine Übersicht über durchgeführte Maßnahmen ist der Auswertung in Anlage 4 zu entnehmen. Bei der räumlichen Verteilung lässt sich erkennen, dass der Anteil der

durchgeführten Sanierungen im südöstlichen Unterbezirk (zwischen Thomästraße/ Osthofenstraße – Grandweg) mit 62 % etwas geringer ist als in den anderen statistischen Unterbezirken.

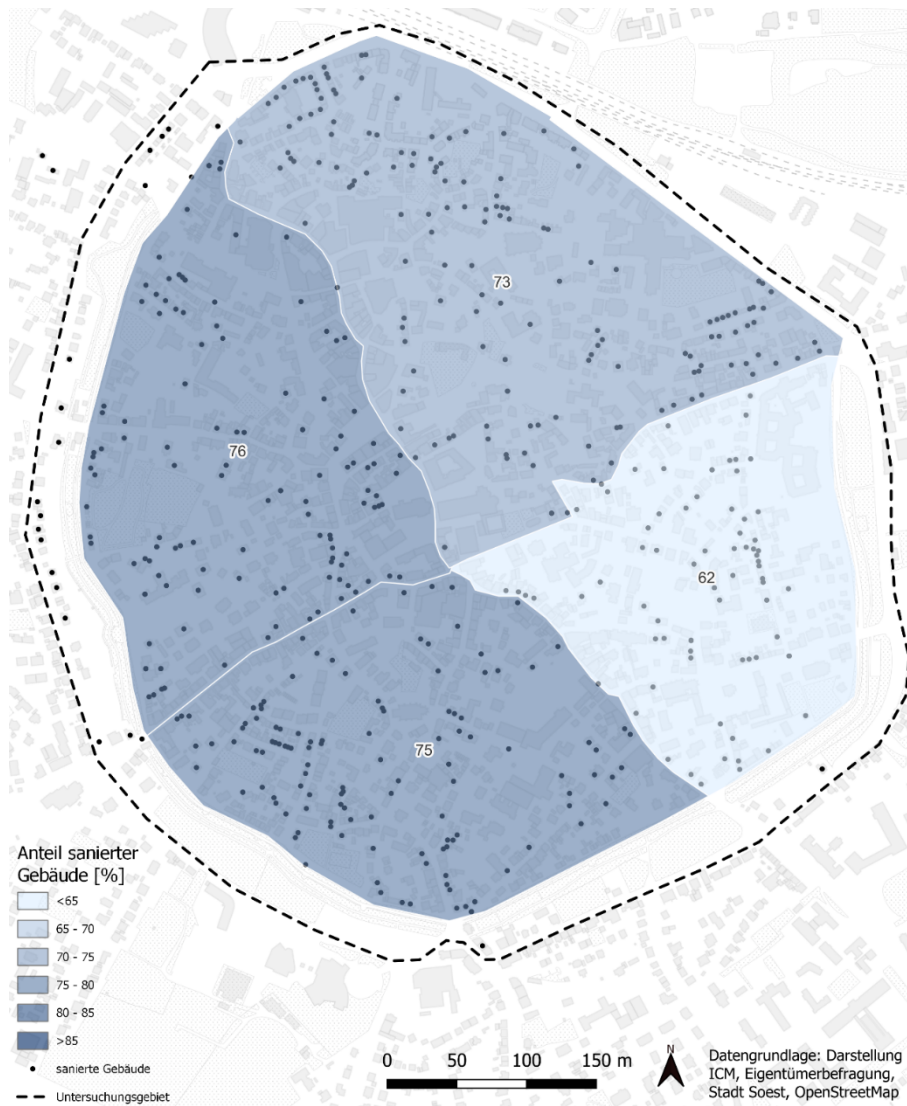
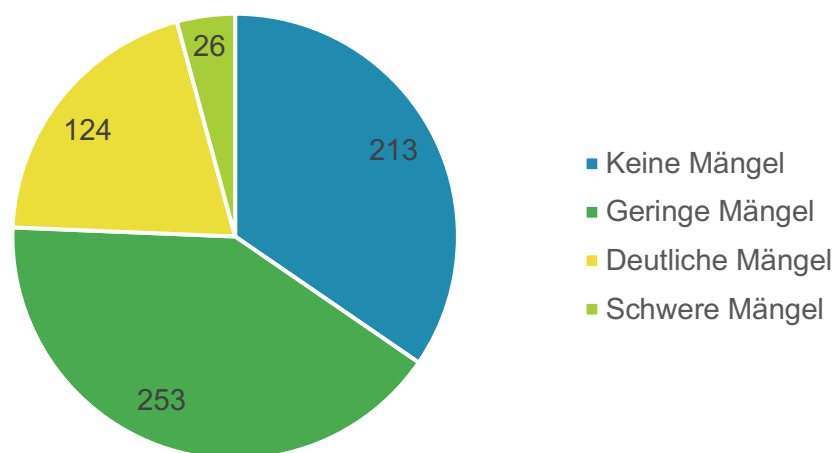


Abbildung 16: Anteil sanierter Gebäude

### 3.3.5. Baulicher Zustand der Hauptgebäude

Wie beurteilen Sie den derzeitigen baulichen Zustand der Hauptgebäude?



n = 590

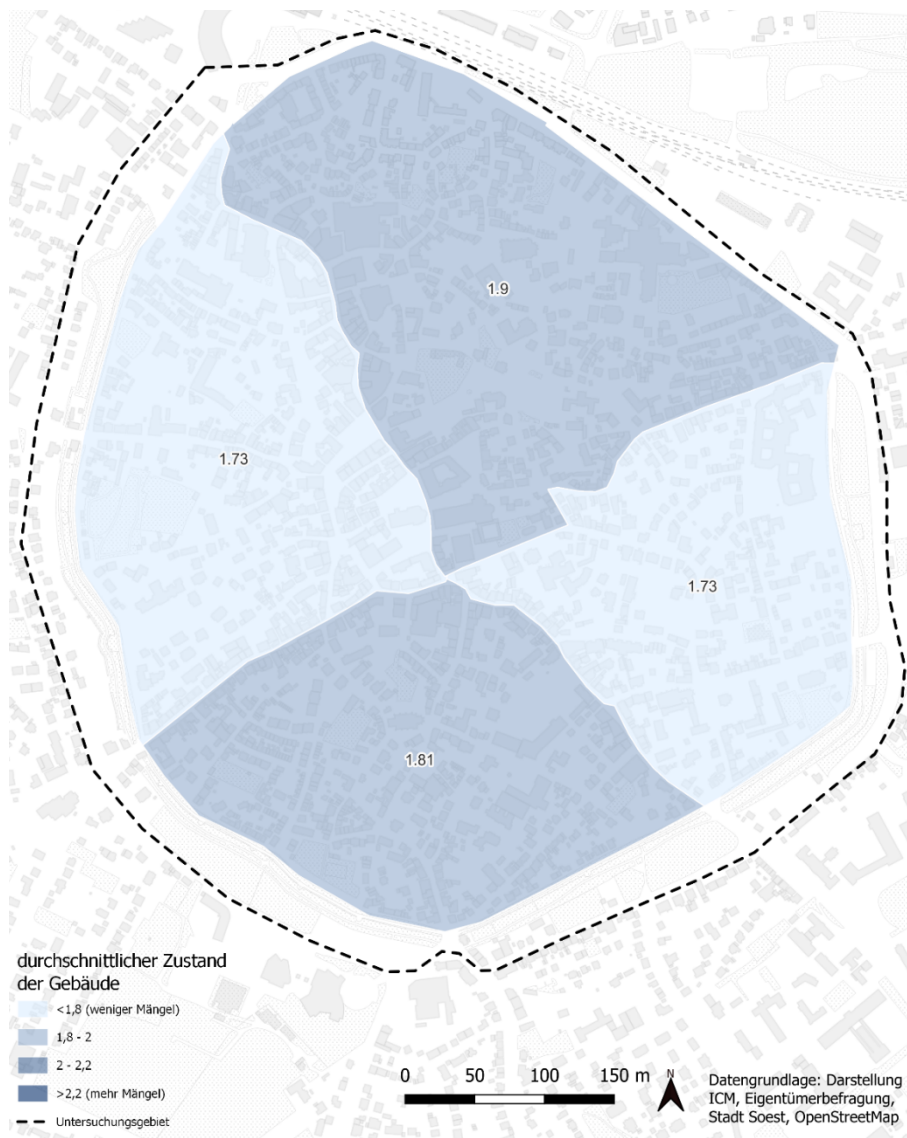
Abbildung 17: Beurteilung des baulichen Zustandes der Hauptgebäude

Zum Zustand der Gebäude haben sich 590 der 663 Eigentümer geäußert, die einen Fragebogen eingereicht haben. In dem Fragebogen wurden

- "keine Mängel" als Gebäude, die vergleichbar mit einem Neubau sind,
- "geringe Mängel", als Gebäude, die mit geringem Aufwand zu modernisieren sind, sowie
- "deutliche Mängel" als Gebäude, welche mit einem erhöhten, aber vertretbaren Aufwand zu modernisieren sind, definiert.
- "Schwere Mängel" beschreibt hingegen Gebäude, die nur mit hohem Aufwand modernisiert werden können, der unter Umständen nicht wirtschaftlich vertretbar ist.

213 Eigentümer beschrieben den baulichen Zustand ihrer Gebäude nach den vorgegebenen Antwortmöglichkeiten mit "keine Mängel", weitere 253 Eigentümer nannten "geringe Mängel". "Deutliche Mängel" gaben 124 Eigentümer und "Schwere Mängel" 26 Eigentümer. Der Zustand der Hauptgebäude wird also überwiegend als gut eingeschätzt. Im Vergleich mit der Bauzustandsermittlung ist außerdem in Frage zu stellen, ob sich die Gebäude der Eigentümer die "keine Mängel" angaben tatsächlich in einem Neubauzustand befinden. Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Antworten fällt auf, dass die Gebäude im nordöstlichen Unterbezirk (Brüderstraße - Thomästraße/ Osthofenstraße) und die im südwestliche Unterbezirk (Jakobistraße - Grandweg) nach Angaben der Eigentümer im Durchschnitt mehr Mängel aufweisen.





**Abbildung 18:** Durchschnittlicher Gebäudezustand

Wo liegen die Mängel schwerpunktmäßig?

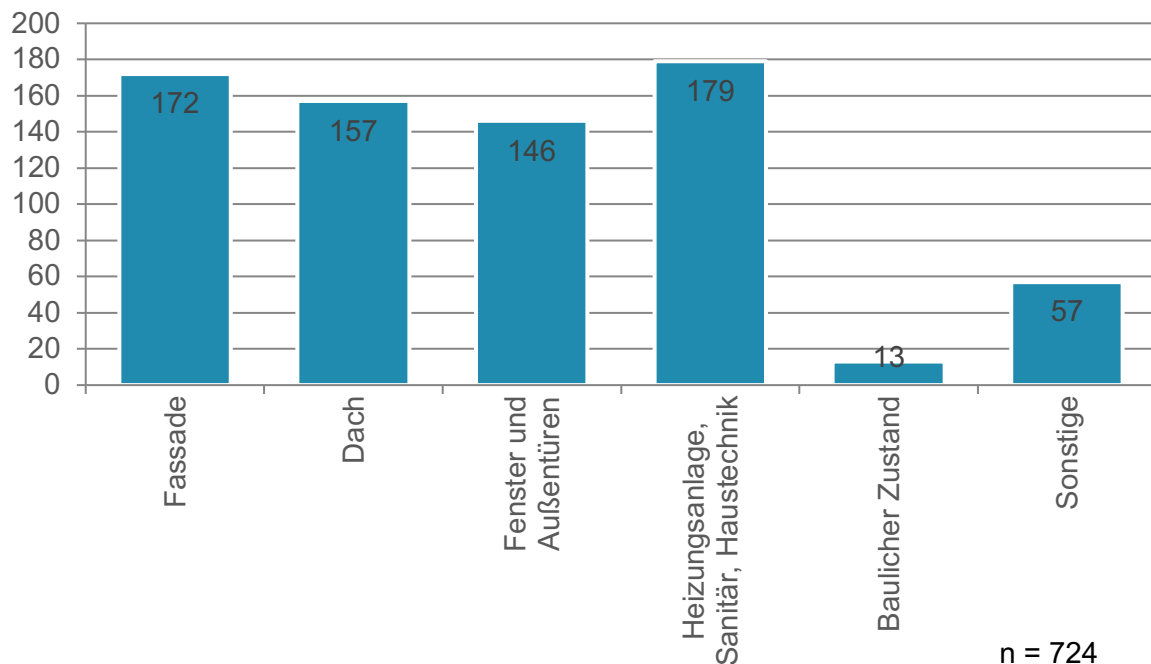


Abbildung 19: Schwerpunkt der Mängel

Der Schwerpunkt der Mängel liegt dabei in den Kategorien "Heizungsanlage, Sanitär und Haustechnik" (179 Nennungen) und "Fassade" (172 Nennungen). Etwas weniger Mängel liegen an den Dächern und Fenstern und Außentüren der Gebäude (157 bzw. 146 Nennungen). Der Bauliche Zustand im Allgemeinen wurde nur 13-mal als Mangel genannt. 57-mal wurde "Sonstiges" angegeben, darunter wurden mehrfach Gründe wie "Abdichtung und Dämmung des Kellers", "Photovoltaik und Solarthermie" und "Alles/ Zustand allgemein schlecht" genannt. Zu beachten ist, dass Mehrfachnennungen möglich waren und auch Eigentümer Mängel genannt haben, die ihr Gebäude in der Frage zuvor mit "keine Mängel" bewertet haben.

3.3.6. Modernisierungsbereitschaft

Können Sie sich vorstellen, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen?

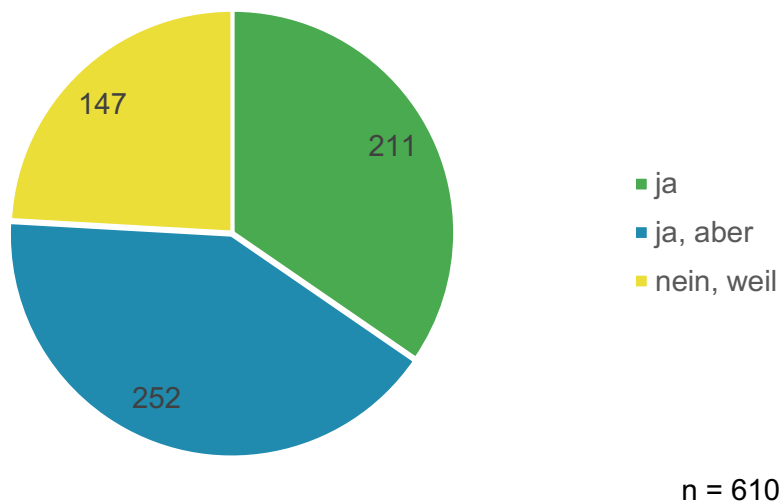
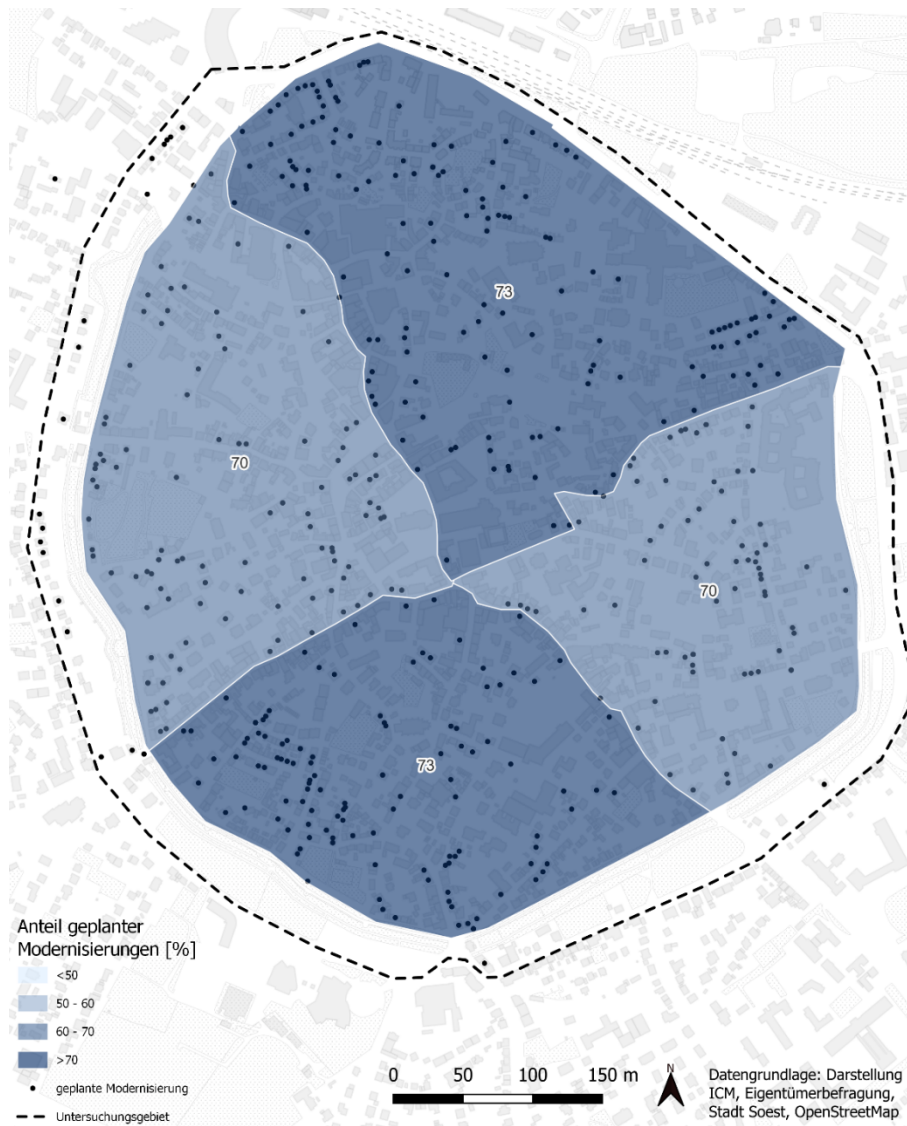


Abbildung 20: Modernisierungsbereitschaft

Auf die Frage ob Modernisierungsmaßnahmen geplant bzw. vorstellbar sind gaben 610 Eigentümer eine Antwort ab. Davon können sich insgesamt 76 % vorstellen Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, darunter entfallen etwas mehr als die Hälfte der Nennungen auf "ja, aber". In diesen Fällen ist die Modernisierung an bestimmte Voraussetzungen geknüpft oder nur unter Berücksichtigung bestimmter Gründe möglich. 147 Eigentümer antworteten mit "nein, weil". Bei der räumlichen Verteilung gibt es vereinzelte Konzentrationen entlang der Straßen Lange Gasse, der Drostengasse, Düsterpoth und der Ecke Wilhelmstraße - Stiefenbergstraße. Bei der Synthese von Gebäudezustand und der geplanten Sanierung fällt auf, dass in statistischen Unterbezirken, in denen die Gebäude im Schnitt mehr Mängel aufweisen, auch der Anteil derer, die sich Modernisierungen vorstellen können, höher ist.



**Abbildung 21:** räumliche Verteilung der Modernisierungsbereitschaft

Modernisierung abhängig von (Gründe "ja, aber"):

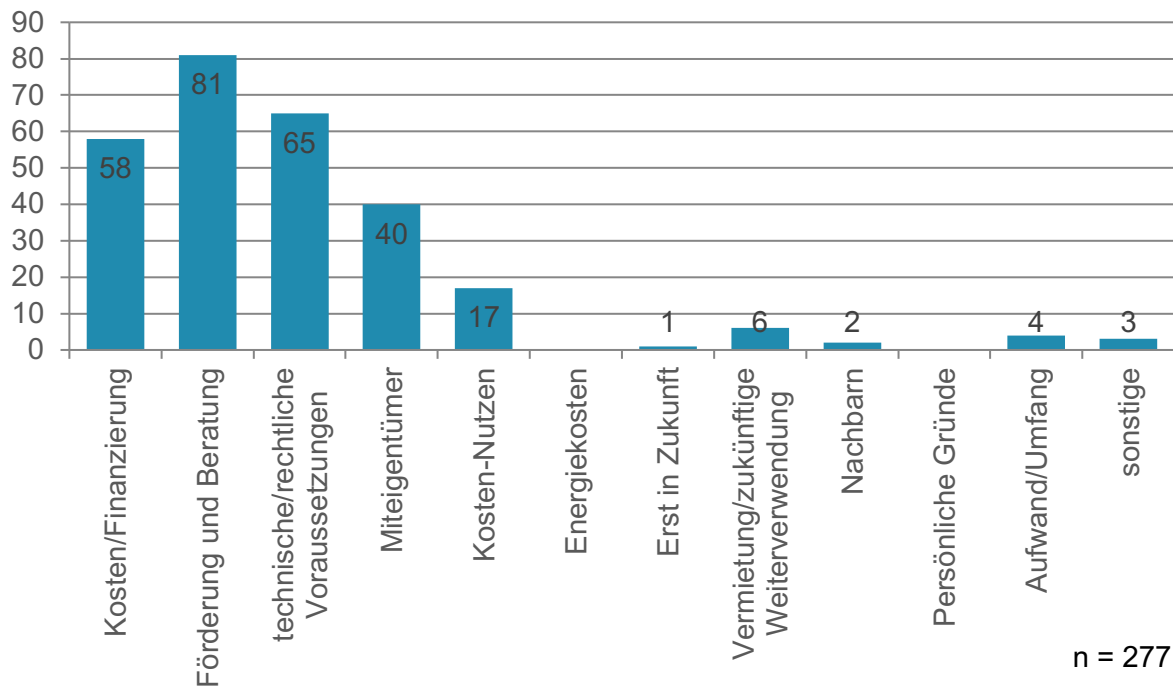


Abbildung 22: Gründe, von denen eine Modernisierung abhängig ist

Bei der Antwort "ja, aber" wurden insgesamt 277 antworten abgegeben. Diese wurden für die Auswertung kategorisiert. Dabei waren Mehrfachnennungen möglich. Am häufigsten wurde mit 81 Antworten "Förderung und Beratung" genannt. 65-mal wurde technische/ rechtliche Voraussetzungen" genannt und "Kosten/ Finanzierung" 58-mal. 40 Eigentümer gaben an, dass die Modernisierung abhängig von weiteren Miteigentümern ist. Das Kosten-Nutzen Verhältnis wurde von 17 Personen genannt. Nur vereinzelt spielen Gründe wie Vermietung/zukünftige Weiterverwendung, Aufwand/ Umfang, Nachbarn, erst in Zukunft und sonstige eine Rolle. Unter den Eigentümern besteht also ein hohes Interesse an Förderung und Beratung oder machen eine Gebäudemodernisierung abhängig von Förderung und Finanzierung. Die Abhängigkeit von technischen und rechtlichen Voraussetzungen bezieht sich auf den Denkmalschutz bzw. die Altstadtsatzung.

Gründe gegen eine Modernisierung ("nein, weil")

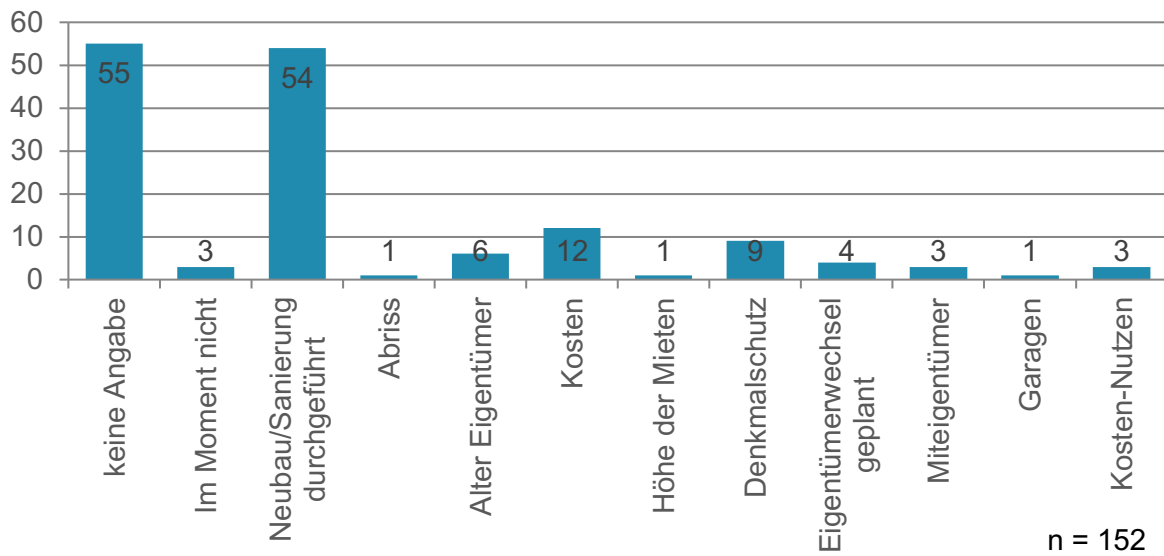


Abbildung 23: Gründe, die gegen eine Modernisierung sprechen

Bei der Antwort "nein, weil" wurden insgesamt 152 Nennungen abgegeben. Auch hier wurden die Antworten kategorisiert und es waren Mehrfachnennungen möglich. 55 von 147 Personen die mit "nein, weil" geantwortet haben, gaben jedoch keinen weiteren Grund an. Als häufigster Grund wurde mit Abstand genannt, dass es sich bei dem Gebäude um einen Neubau handelt oder eine Modernisierung bereits durchgeführt wurde. Weitere Gründe gegen eine Modernisierung sind die Kosten, der Denkmalschutz oder das Alter der Eigentümer. Die Gründe Eigentümerwechsel geplant, Miteigentümer, Kosten-Nutzen Verhältnis, Im Moment nicht, Garagen, Abriss und Höhe der Mieten sind nicht von besonderer Bedeutung.

### 3.3.7. Anregungen / Wünsche / Zufriedenheit

Haben Sie Anregungen, Ideen oder Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes?

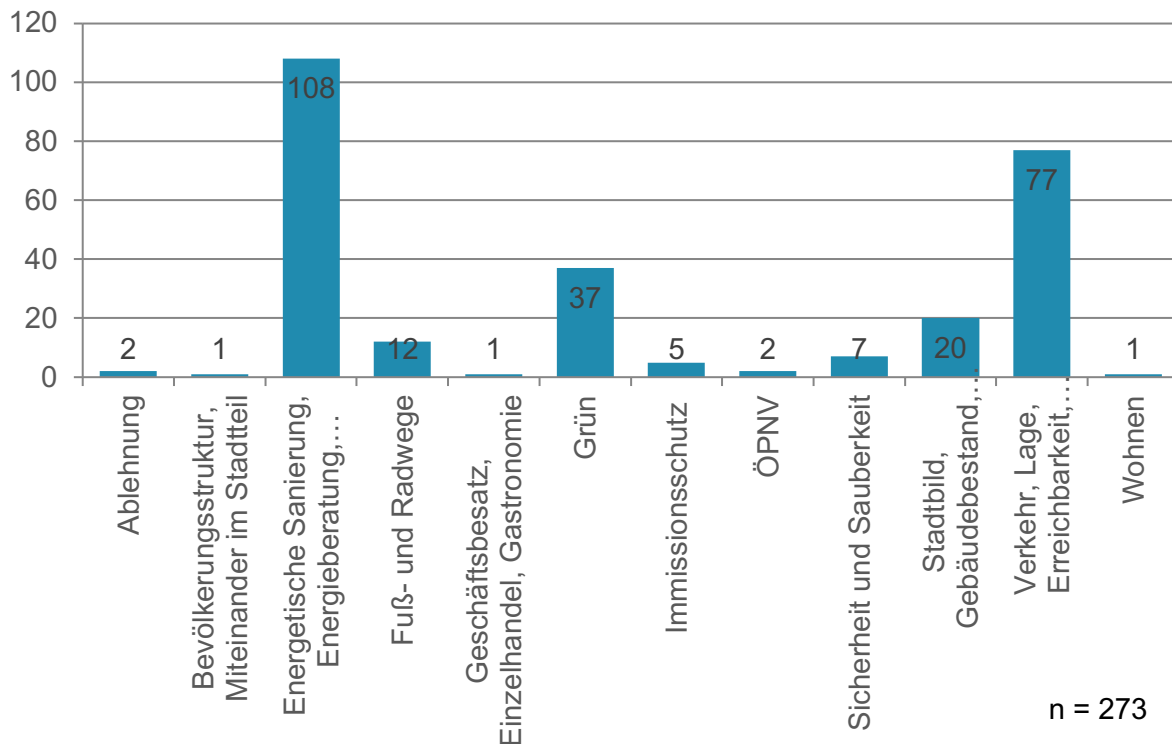
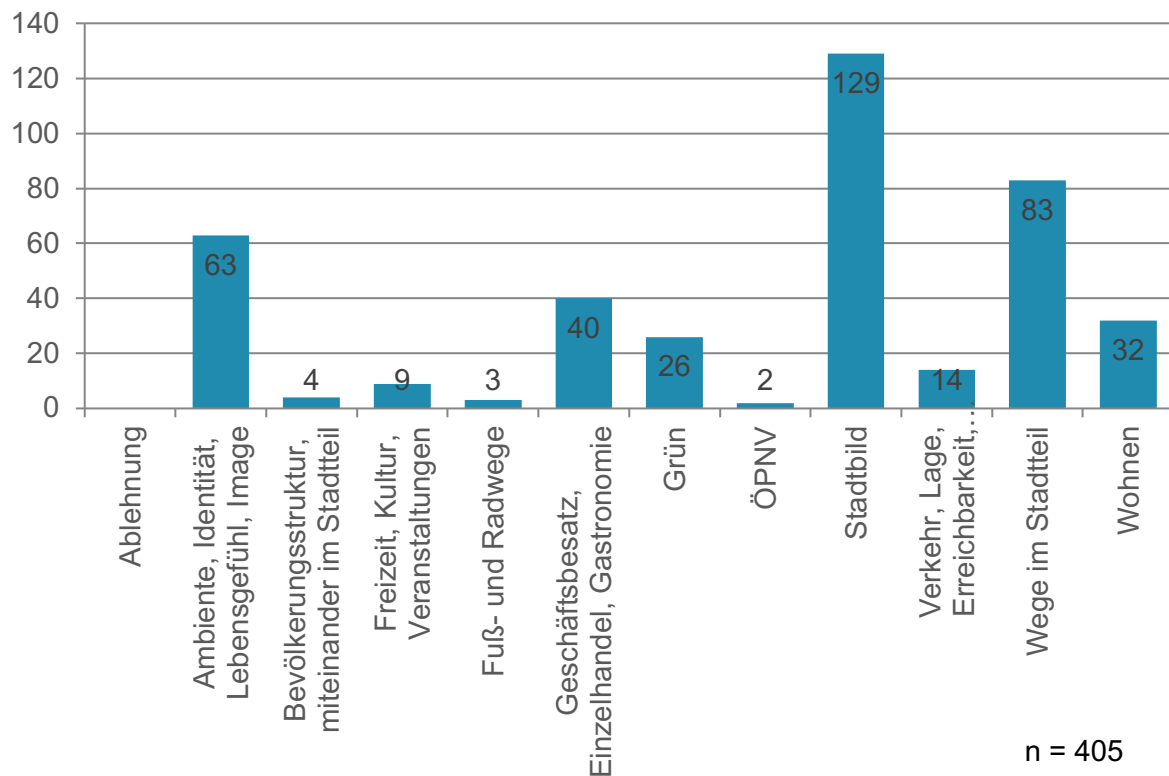


Abbildung 24: Anregungen, Ideen, Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes

Auf die Frage "Haben Sie Anregungen, Ideen oder Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes?" wurden insgesamt 273 Antworten abgegeben. Dabei wurden die Antworten kategorisiert und es war eine Mehrfachnennung möglich. Am häufigsten waren Antworten aus dem Bereich "Energetische Sanierung, Energieberatung, Genehmigung" mit 108 Nennungen. Aus den Antworten geht hervor, dass sich viele Eigentümer eine Möglichkeit/ Erlaubnis wünschen trotz Denkmalschutz bzw. Altstadtsatzung Sanierungen durchzuführen und Photovoltaik oder Solarthermie zu nutzen. Am zweithäufigsten wurden mit 77 Antworten Wünsche aus der Kategorie "Verkehr, Lage, Erreichbarkeit" geäußert. Diese beziehen sich überwiegend auf Verkehrsberuhigung und Verkehrsreduzierung und die Parksituation für Anwohner. 37-mal wurden Antworten der Kategorie Grün gegeben, die überwiegend aus Wünschen nach mehr Grünflächen bzw. mehr Begrünung bestehen. 20 Antworten wurden in der Kategorie Stadtbild, Gebäudebestand und Bauzustand. Diese beziehen sich überwiegend auf den Erhalt des Altstadtcharakters. 12-mal wurden Wünsche der Kategorie Fuß- und Radwege genannt, die sich auf den Ausbau der Wege, mehr Fahrradstellplätze und Vorrang für Fahrräder und eine barrierefreie bzw. altersgerechte Gestaltung der Fußwege beziehen.

Weitere vereinzelte Wünsche lassen sich den Kategorien Sicherheit und Sauberkeit, Immissionsschutz, ÖPNV, Wohnen und Geschäftsbesatz, Einzelhandel, Gastronomie zuordnen. 2 Antworten waren Ablehnung, in denen die Befragten keine Anregungen, Ideen oder Wünsche äußerten.

### Was schätzen Sie an der Soester Altstadt?



**Abbildung 25:** Zufriedenstellendes an der Soester Altstadt

Auf die Frage "Was schätzen Sie an der Soester Altstadt?" wurden insgesamt 405 Antworten gegeben. Auch hier wurden die Antworten kategorisiert und es waren Mehrfachnennungen möglich. Die wichtigsten Aspekte waren dabei das Stadtbild (129-mal), gefolgt von den Wegeverbindungen im Stadtteil (83-mal) und dem Ambiente, Identität und Lebensgefühl (63-mal). Ebenfalls geschätzt wurde der Geschäftsbesatz, Einzelhandel und Gastronomie der Altstadt mit 40 Nennungen und die Altstadt als Wohnort mit 32 Nennungen. Außerdem wurden die Grünflächen, wie beispielsweise die Wallanlagen oder der Soestbach von 26 Befragten geschätzt. 14 Befragte schätzen die Lage und die Erreichbarkeit der Altstadt und 9 Befragte die Freizeit, Kultur und Veranstaltungen, insbesondere die Kirmes. Die Bevölkerungsstruktur/ das Miteinander im Stadtteil, Fuß- und Radwege sowie der ÖPNV werden nur von einzelnen Befragten geschätzt.

Gibt es innerhalb des Untersuchungsgebietes oder darüber hinaus etwas, dass Sie als problematisch empfinden und was verbessert werden soll?

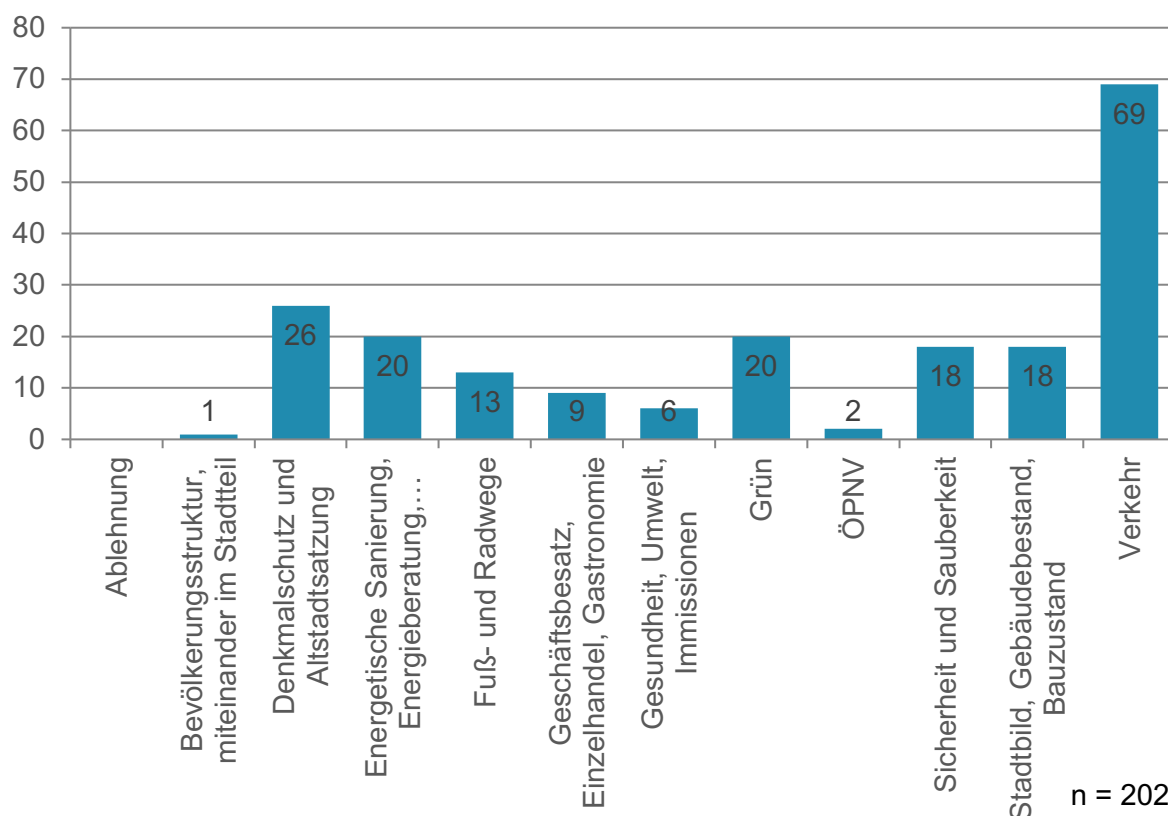


Abbildung 26: Probleme im Untersuchungsgebiet oder darüber hinaus

Zu der Frage "Gibt es innerhalb des Untersuchungsgebietes oder darüber hinaus etwas, dass Sie als problematisch empfinden und was verbessert werden soll?" haben 202 Personen Stellung genommen. Hier wurden ebenfalls die Antworten kategorisiert und es waren Mehrfachnennungen möglich.

Am problematischsten wird der Verkehr angesehen, mit 69 Nennungen. Grund dafür ist aus Sicht der Befragten eine zu hohe Verkehrsbelastung, was sich auch in den Wünschen nach einer Verkehrsberuhigung erkennen lässt.

Der Denkmalschutz und die Altstadtsatzung werden von 26 Eigentümern als problematisch gesehen und Energetische Sanierung, Energieberatung und Genehmigung von 20 Eigentümern.

Wie bei vorherigen Fragen erkennbar ist, steht dies im Zusammenhang mit der Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik. Weitere 20 Personen bemängelten mit Antworten der Kategorie Grün, dass es zu wenige Grünflächen und Bäume gibt bzw. zu wenig für den Erhalt von Bäumen getan wird. 18 Personen nannten Probleme in der Kategorie Stadtbild, Gebäudebestand und Bauzustand, die hauptsächlich Versiegelung und zu viele Neubauten nannten. Ebenfalls 18 Personen bemängelten die Sicherheit und Sauberkeit am Bahnhof oder in den Abend und Nachtstunden aufgrund unzureichender Straßenbeleuchtung. Von 13 Befragten wurden Probleme in der Kategorie Fuß- und Radwege erwähnt. Diese beziehen sich auf die Unsicherheit der Fuß- und Fahrradwege und die Kreuzungsbereiche. Der Geschäftsbesatz, Einzelhandel und die Gastronomie wurden von 9 Befragten bemängelt, indem die Art der Geschäfte kritisiert wurde. 6 Antworten aus der Kategorie Gesundheit, Umwelt, Immissionen beziehen sich auf Hochwasser bei Starkregen und zu hohe Temperaturen im Sommer. Probleme mit dem ÖPNV und der Bevölkerungsstruktur/ dem Miteinander im Stadtteil wurde nur von vereinzelt Personen genannt.



### 3.4. Zusammenfassung und Fazit Eigentümerbefragung

Als wesentliches Ergebnis der Eigentümerbefragung kann zusammenfassend festgestellt werden, dass keine Gründe erkennbar sind, die der Durchführung einer Sanierung entgegenstehen.

Die Auswertung hat ergeben, dass 38 % der Eigentümerschaft, die sich an dem Verfahren beteiligt hat, in ihrer Immobilie im Untersuchungsgebiet lebt. Der Verpachtungs- und Vermietungsstand im Untersuchungsgebiet ist hoch. 46 % der Befragten vermieten Ihre Immobilie vollständig und weitere 16 % zum Teil.

Etwa drei Viertel der Befragten haben bereits energetische Maßnahmen durchgeführt. Nach Einschätzung der Eigentümer befinden sich die Hauptgebäude überwiegend in gutem Zustand. Drei Viertel der Eigentümer gab an, dass ihr Gebäude keine oder nur geringe Mängel besitzt. Die Modernisierungsbereitschaft der Eigentümer ist dennoch sehr hoch. 76 % können sich vorstellen, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Davon knüpft etwa die Hälfte die Modernisierung an bestimmte Voraussetzungen wie Förderung und Beratung, technische und rechtliche Voraussetzungen oder die Höhe der Kosten und Finanzierung. Der geringe Anteil der Befragten, die sich keine Modernisierung vorstellen können, gaben entweder keinen Grund an oder haben bereits Maßnahmen durchgeführt. Hinsichtlich der Mitwirkung der Eigentümer ist insgesamt erkennbar, dass durchaus ein Interesse an Modernisierungsmaßnahmen besteht.

Der Handlungsbedarf für das Untersuchungsgebiet liegt gemäß den eingegangenen Antworten auf den Themenfeldern Energetische Modernisierung, Energieberatung und Genehmigung sowie Verkehr, Lage und Erreichbarkeit. Im Erstgenannten Themenfeld bezieht sich der Handlungsbedarf überwiegend auf das Zusammenspiel der Altstadtsatzung und des Denkmalschutzes mit der Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, während im Letztgenannten eine Verkehrsberuhigung bzw. eine hohe Verkehrsbelastung im Vordergrund stehen.

Mit den vielfältigen Anregungen der Eigentümerschaft werden sowohl Substanzmängel als auch funktionale Missstände in der Soester Altstadt umschrieben, die im folgenden Kapitel 4 auch aus gutachterlicher Sicht identifiziert und beschrieben werden.

## 4. SUBSTANZ- UND FUNKTIONSMÄNGEL

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wird die vorhandene städtebauliche Struktur analysiert. Werden dabei städtebauliche Missstände festgestellt, kann eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme angewandt werden. Entscheidend für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist, dass Missstände vorliegen und eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Sanierungsgebietes angestrebt wird (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn ein "Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen" (§ 136 Abs. 2 BauGB). Diese Definition legt zwei Arten von Missständen zugrunde, Substanzmängel und Funktionsmängel.

#### 4.1. Substanzmängel

Substanzmängel umfassen nach § 136 Abs. 3 Nr.1 BauGB die „Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen“. Die potenziellen Mängel beziehen sich auf die folgenden Kriterien:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

##### 4.1.1. Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (Bauzustandsermittlung)

Für eine genaue Analyse der Substanzmängel wird in einem ersten Schritt der Bauzustand und der energetische Zustand der Gebäude sowie das Stadtbild jedes einzelnen Straßenzuges ermittelt. In Fällen, in denen verschiedene Straßen eines Gebietes die gleichen Charakteristika aufweisen, wird nur ein Straßenzug beispielhaft betrachtet. Um den Zustand des Gebietes vergleichen zu können werden die Straßen im Rahmen des energetischen Zustands und der Bausubstanz in Kategorien von A bis C eingeteilt, wobei A die beste und C die schlechteste Bewertung darstellt.

Bauzustand	Beschreibung
<i>Kategorie A: Keine sichtbaren Mängel</i>	Im Rahmen der Begehung wurden keine Schäden festgestellt (Mauerwerk, Anstrich und Putz sowie Dacheindeckung ohne Schäden, intakte Fenster)
<i>Kategorie B: Geringe Mängel</i>	Instandsetzungsmängel an der Außenhaut (Fassade, Dach, Fenster)
<i>Kategorie C: Deutlich bis schwere Mängel</i>	Deutliche Instandsetzungsmängel an der Außenhaut (Fassade, Dach, Fenster) Schwere Schäden an der Außenhaut, wie z.B. abfallender Putz, marode Fenster, Mauerwerkrisse

Energetischer Zustand der Bausubstanz	Beschreibung
<i>Kategorie A</i>	Energetischer Zustand gut bis sehr gut, auf dem aktuellen Stand (Dach, Fenster, Dämmung)
<i>Kategorie B</i>	Energetischer Zustand kann (noch) verbessert werden, oder ist verbesserungswürdig
<i>Kategorie C</i>	Energetischer Zustand ist schlecht. (Vor allem ungedämmte Fassade/Außenwände, Dach Isolation, veraltete Fenster)

## 1. Grandweg-Ulricher-Wallstraße



### Bauzustand

Die Gebäude entlang des Grandweg-Ulricher-Wallstraße sind grundlegend in einem akzeptablen Zustand. Einige Gebäude sind oberflächlich renoviert (teilweise relativ neue Fassadenanstriche oder neue Fenster). Leichte Mängel an den Fassaden sind stellenweise erkennbar. Die Straße ist insgesamt nicht sehr auffällig. Auffällig sind in diesem Straßenzug die halbhohen Mauern, die den Altstadtbereich durchlaufen. Der überwiegende Bauzustand kann mit der **Kategorie B** | geringe Mängel gekennzeichnet werden.

### Energetische Zustand

Der augenscheinliche energetische Zustand (Fenster, Dämmung, Dach, sichtbare Geschossdecken) stellt sich ähnlich dar. Es besteht auch energetisch leichter sichtbarer energetischer Sanierungsbedarf. Einstufung des energetischen Zustandes ebenfalls **Kategorie B**.

### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Im Straßenverlauf gibt es zwei denkmalgeschützte Gebäude. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind jedoch insbesondere die regionaltypischen Grünsandsteinmauern zu beachten. Diese sind insbesondere stadtbildprägend.

## 2. Ulricherstraße



### Bauzustand

Im Süden eine der HaupteinfallsstraÙe in die historische Altstadt. Daher eine erkennbar höhere/hohe Verkehrsbelastung und Gestalterische Mängel erkennbar. Bauzustand bzw. Bausubstanz insgesamt erkennbar mit leichten Mängeln (**Kategorie B**). Einige Gebäude fallen mit größeren Mängeln und Sanierungsstau aus. (exakte Hausnummer siehe Anlage 5). Diese Immobilien haben deutliche Instandsetzungsmängel an der Außenhülle.

### Kategorie C

### Energetische Zustand

Der energetische Zustand lässt sich ähnlich beschreiben. Größtenteils **Kategorie B**, d.h. energetischer Zustand mit Verbesserungsbedarf. Die oben verwiesenen Gebäude weisen auch energetisch erhebliche Mängel auf.

### Kategorie C

### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Besonders im südlichen Einfallsbereich in die Altstadt eine ganze Zeile denkmalgeschützter Gebäude. Als Eingangstor in die Altstadt daher auch stadtbildprägende Bedeutung. Ein besonderes Augenmerk sollte bei einer zukünftigen Beratung im Hinblick auf energetische Aspekte sowohl auf die Fassadengestaltung (hier sind teilweise baustrukturelle Mängel sowie unsachgemäÙe Sanierung erkennbar) als auch auf Potenziale der Innensanierung (Kellerdeckendämmung etc.) gesetzt werden. Letztere sind baukulturell überwiegend unproblematisch, besitzen jedoch Potenzial für die energetische Erneuerung.

### 3. Schüngelgasse



#### Bauzustand

Der Gebäudebestand besitzt augenscheinlich Modernisierungsbedarf. Der Bauzustand ist nicht besonders schlecht, aber auch nicht optimal. Außerdem sind gestalterische Mängel vorhanden.

#### Kategorie B

#### Energetische Zustand

Ebenso wie der augenscheinliche Modernisierungsbedarf Bauzustand beseht auch überwiegend energetischer Sanierungsbedarf (Fenster, Dämmung, Dach)

#### Kategorie B

#### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Es gibt hier zwei denkmalgeschützte Gebäude. Davon ein Ensemble Schüngelgasse / Ulrichstraße. In Bezug auf baukulturelle Aspekte ist dieser Bereich sehr heterogen und erfordert eine jeweilige Einzelfallprüfung.

#### 4. Grüne Hecke



##### Bauzustand

Die Gebäude weisen keine auffälligen Mängel auf. Insgesamt besteht Verbesserungsbedarf an der äußeren Hülle.

##### Kategorie B

##### Energetische Zustand

Der energetische Zustand ist schlechter einzustufen. Es besteht ein ersichtlicher Sanierungsbedarf durch vielfach fehlende Dämmung und alte Fenster.



##### Kategorie C

##### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Im südlichen Teil der Straße stehen einige denkmalgeschützte Gebäude. In Bezug auf das Stadtbild ist in diesem Bereich insbesondere der hohe Versiegelungsgrad und der große Flächenbedarf in Bezug auf den ruhenden Verkehr sichtbar. Grundsätzlich ist hier vor dem Hintergrund des Stadtbilds, aber auch des Themas Klimafolgenanpassung zu prüfen, welcher kommunaler Handlungsspielraum besteht.

## 5. Lange Gasse



### Bauzustand

Der Bauzustand der Gebäude in der Lange Gasse ist insgesamt ansprechend und ohne sichtbare Mängel (**Kategorie A**). Gepflegte Fassaden, intakte Fenster und Dächer kennzeichnen den Straßenzug. Drei Gebäude fallen aus der Bewertung heraus (**Kategorie C**), sie weisen deutliche Instandsetzungsmängel und einen Sanierungsstau auf, einhergehend mit Leerstand im Erdgeschoss (genaue Adresse siehe Anlage 5)

### Energetische Zustand

Bis auf die drei Immobilien mit erheblichem Sanierungsstau ist der überwiegende Anteil der Gebäude energetisch in einem guten Zustand und entspricht den derzeit geltenden Vorgaben für energetisch ertüchtigte Gebäude

### Kategorie A

**Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Keine nennenswerten Aspekte, keine denkmalgeschützten Gebäude



## 6. Kesselstraße



### Bauzustand

Das Erscheinungsbild des Straßenzuges im südlichen Bereich der Kesselstraße ist geprägt durch einige äußerlich gut sanierte, denkmalgeschützte Gebäude. Daher sind der Bauzustand und die äußere Gestaltung mit der **Kategorie A** zu bewerten.

### Energetische Zustand

Offensichtlich sind den denkmalschutzaufgaben Folge geleistet worden, aber dem energetischen Zustand der Gebäude konnte seinerzeit noch nicht Rechnung getragen werden. Die energetische Situation ist bei der Sanierung der Baudenkmäler noch nicht berücksichtigt worden und kann daher nur als **Kategorie C** eingestuft werden.

### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Einige denkmalgeschützte Gebäude, die mit Sicherheit stadtbildprägenden Charakter haben. Problematisch ist hier teilweise die aktuelle Fassadengestaltung (insbesondere die Materialauswahl), dies ist im Einzelfall zu prüfen.

## 7. Drostengasse



### Bauzustand

Der Bauzustand der Gebäude im südlichen Straßenverlauf ist in einem schlechten Bauzustand mit Sanierungsstau und Mängeln. Besonders auffällig ist ein Gebäude (siehe Anlage 5)

### Kategorie C

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite bietet sich ein anderes Bild. Ein komplett saniertes Gebäudeensemble (**Kategorie A**).



### Energetische Zustand

#### Südliche Straßenverlauf

Der Energetische Zustand ist wie der Bauzustand mit Sanierungsstau und der Notwendigkeit einer erheblichen energetischen Ertüchtigung zu bewerten (**Kategorie C**)

#### Nördliche Straßenverlauf

Die Gebäude sind zwar sehr ansprechend saniert, aber nicht energetisch ertüchtigt. Daher auch das sanierte Gebäudeensemble **Kategorie C**

### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Stadtbildprägender denkmalgeschützter Straßenzug. Historische Gebäudesubstanz im südlichen Straßenverlauf fast durchgehend. In diesem Bereich ist aufgrund des hohen stadtbildprägenden Werts der Straßenzüge besonders behutsam mit energetischen Maßnahmen an der Fassade im Zuge von Sanierungsmaßnahmen umzugehen. Grundsätzlich besteht Potenzial, individuelle Fördermöglichkeiten für Einzeleigentümerinnen und Eigentümer mit denkmalgeschützten Gebäuden zu akquirieren.

## 8. Grüne Hecke | Nördliche Straßenverlauf



### Bauzustand

Die Gebäude in der Grünen Hecke sind überwiegend Anfang der 80er Jahre erbaut und in einem akzeptablen Zustand. Teilweise ist Fassadenbegrünung vorhanden.

### Kategorie B

### Energetische Zustand

Der energetische Zustand ist dem Baualter entsprechend insgesamt nicht schlecht, er kann jedoch auch noch verbessert werden.

### Kategorie B

### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Gestalterisch ist dieser Straßenzug eher unbedeutend. Auffallend sind sichtbare Mängel im Außenbereich.

Ensemble westliche Straßenseite: Denkmalgeschützte Gebäude im nördlichen Bereich. Zwei freistehende große Villengebäude, stadtbildprägend. Letztere erfordern insbesondere eine Einzelfallprüfung seitens des Sanierungsmanagements, wenn Sanierungsmaßnahmen – besonders an der Fassade – anstehen. Eine stadtbildprägende Besonderheit stellen die Hofsituationen mit den regionaltypischen Grünsandsteinmauern dar. Auch hier sind die Möglichkeiten der Entseigelung zu prüfen.

**9 Kesselstraße | Nördlicher Straßenverlauf | Straßenverlaufsmitte**

**Bauzustand**

Der Bauzustand der Gebäude nördliche Kesselstraße Ecke Paulistraße weist leichte Mängel auf. Hinzu kommt Leerstand in den Gebäuden. Der Straßenzug insgesamt kann als **Kategorie B** gekennzeichnet werden.

Im mittleren Straßenbereich finden sich vor allem Gebäude der **Zustandskategorien B und C**. Es besteht leichter bis teilweise schwerer Sanierungsbedarf. Mängel und Missstände sind vorhanden.

**Energetische Zustand**

Der energetische Zustand der Immobilien ist insgesamt verbesserungswürdig und weist energetischen Sanierungsbedarf auf unterschiedlichste Weise auf.

**Kategorie B/C**
**Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**


Einige Denkmalgeschützte Gebäude, teilweise auch kleine Ensembles mit 2 bis 4 Gebäuden. Problematisch ist in diesem Bereich in Teilen die Fassadengestaltung, die in Bezug auf Stadtgestaltung und Material negativ wirkt.

## 10. Jakobstraße



### Bauzustand

Die Jakobstraße ist eine der Haupteinfahrstraßen in das Gebiet der historischen Altstadt und dementsprechend verkehrsreich mit entsprechenden Folgeschäden, auch für die Gebäudesubstanz.

Der Bauzustand der Gebäude ist unterschiedlich und sehr gemischt. Gut sanierte Gebäude wechseln sich mit Immobilien ab, die einen Sanierungsstau und auch gestalterische Mängel aufweisen. Besonders auffällig die Jakobstraße 35. Erheblicher Sanierungsbedarf, gestalterische Mängel und Leerstand kennzeichnen dieses Gebäude.

### Kategorie A bis C

#### Energetische Zustand

Ähnlich wie der allgemeine Bauzustand ist auch der spezielle energetische Zustand der Häuserzeilen und Ensembles in der Jakobstraße sehr unterschiedlich zu bewerten. Er reicht von energetisch auf dem aktuellen Stand bis zu erheblichem energetischen Sanierungsbedarf. Die **Kategorien A bis C** sind vertreten.

#### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Eine der Straßen mit dem dichtesten durchgehenden Gebäudebestand, der unter Denkmalschutz steht. Es handelt sich um einsichtige Straße für das Stadtbild. Insbesondere in dieser Straße wäre eine konzertierte Sanierungsaktion (sowohl in energetischer als auch stadtgestalterischer Hinsicht) zur prüfen.

## 11. Höggenstraße



### Bauzustand

Der Bauzustand der Gebäude in der Höggenstraße ist unterschiedlich. Die vorhandene Villenbebauung ist in sehr gutem Zustand

### Kategorie A

#### Energetische Zustand

Gleiches gilt für die energetische Zustandsbeschreibung der Gebäude in der Höggenstraße.

### Kategorie A

#### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Zwei bis drei denkmalgeschützte Gebäude.

Höggenstraße 1, um 1220 errichtet. Eines der ältesten Gebäude in Soest und daher von besonderer Bedeutung. Außerdem von Bedeutung ist die Blickbeziehung mit dem Höggenäßchen

## 12. Ueliksgasse | Hinterhof



### Bauzustand

Der Hinterhof bzw. die rückwärtige Ansicht eines größeren stadtbildprägenden Gebäudes. Der Hof ist komplett versiegelt und wenig gestaltet. Der rückwärtige Gebäudeteil besteht aus einem nicht genutzten Festsaal und weist erheblichen Sanierungsbedarf auf.

### Kategorie C

### Energetische Zustand

Die vorhandene Bebauung in der Gasse ist eigentlich der rückwärtige Teil des oben beschriebenen Gebäudes. Der Sanierungsstau am Gebäude setzt sich dementsprechend beim energetischen Zustand fort.

### Kategorie C

### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Auf Grund der Größe und der Gestaltung ein stadtbildprägendes Gebäude. In Bezug auf das Stadtbild ist in diesem Bereich insbesondere der hohe Versiegelungsgrad und der große Flächenbedarf in Bezug auf den ruhenden Verkehr sichtbar. Grundsätzlich ist hier vor dem Hintergrund des Stadtbilds, aber auch das Thema Klimafolgenanpassung zu prüfen, welcher kommunaler Handlungsspielraum besteht.

**13. Roßkampffsgasse****Bauzustand**

Gebäudeensemble aus den 20er Jahren, das unter Denkmalschutz steht. Freiflächengestaltung etwas verwahrlost, aber bewohnt. Insgesamt besteht Sanierungsbedarf, aber die Gebäude sind noch in einem relativ guten Zustand.

**Kategorie B****Energetische Zustand**

Energetisch wurde das Gebäude nicht saniert. Die Dämmung ist dem Baualter des Gebäudes entsprechend, wobei diese Baualtersklasse gar nicht so schlecht ist. Zudem handelt es sich um ein Baudenkmal, so dass energetisch in jedem Fall Sanierungsbedarf besteht.

**Kategorie B****Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Das Gebäude stellt aufgrund des charakteristischen, noch weitgehend ablesbaren Baustils der 20er Jahre eine Besonderheit in der Soester Altstadt dar und sollte daher eine besondere Berücksichtigung in Bezug auf eine energetische Sanierung finden, Insbesondere sind bei diesem Objekt Fassadendetails (Fenster etc.) behutsam zu betrachten und benötigen architektonische Expertise.



**14. Lavauengasse****Bauzustand**

Ehemals als Schule genutztes Gebäude. Der Bauzustand ist unsaniert und etwas heruntergekommen. In dieser Straße nimmt das Schulgebäude die größte Fläche ein. Das komplette Gebäude sollte umfassend saniert werden.

**Kategorie C****Energetische Zustand**

Augenscheinlich ist das Gebäude aus den 20/30er Jahren nie umfassend saniert worden (außer Erneuerung der Fenster). Der energetische Zustand entspricht daher dem Baualter, d.h. erheblicher Sanierungsbedarf bei allen Gewerken.

**Kategorie C****Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Kompletter Gebäudekomplex steht unter Denkmalschutz.

**15. Leckgadumstraße****Bauzustand**

Der Bauzustand des Parkhauses weist keinen größeren Sanierungsbedarf auf. Das Parkhaus fügt sich in die Umgebung ein und die Fassaden sind gestrichen. Das Umfeld ist ebenfalls geordnet und ohne Mängel.

**Kategorie A****Energetische Zustand**

Es besteht energetischer Erneuerungsbedarf, der allerdings nicht gravierend ist.

**Kategorie B****Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Eher unbedeutende Bereich der Altstadt. Städtebildprägende Gebäude. Keine nennenswerten Aspekte, keine denkmalgeschützten Gebäude. Ein denkmalgeschütztes Gebäude im östlichen Straßenverlauf. Am ehesten bedeutsam sind auch hier die charakteristischen Grünsandsteinmauern.

## 16. Dominikanerstraße



### Bauzustand

Nachverdichteter Gebäudebestand u.a durch das Kaufhaus mit einem Parkhaus. Gebäude aus den 80er Jahren. Zustand entspricht dem Bualter, kein nennenswerter Sanierungsstau, ist aber daher auch in keinem Top Zustand.

### Kategorie A/B

### Energetische Zustand

Die Gebäude und das Parkhaus wurden vor einigen Jahren saniert. Der energetische Zustand könnte jedoch besser sein.

### Kategorie A/B

### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Auffällig ist das schlecht gestaltete Umfeld. Ungeordnete und gestaltete versiegelte Flächen.

Denkmalgeschütztes großes Gebäude westlich neben dem Kaufhaus. Insgesamt kein sehr attraktiver Bereich der Altstadt mit Randlage. In Bezug auf das Stadtbild ist auch in diesem Bereich insbesondere der hohe Versiegelungsgrad und der große Flächenbedarf in Bezug auf den ruhenden Verkehr sichtbar. Grundsätzlich ist hier vor dem Hintergrund des Themas Klimafolgenanpassung zu prüfen, welcher kommunaler Handlungsspielraum besteht.

### 17. An den Dominikanern



#### Bauzustand

Der Straßenzug gibt insgesamt kein sehr gutes Gesamtbild ab. Aufgefüllte Baulücken mit niedrig geschossiger Nachkriegsbebauung in schlechtem Gesamtzustand. Erkennbarer Sanierungsstau an einigen Gebäuden.

#### Kategorie B

#### Energetische Zustand

Entsprechend des Gesamteindrucks gilt auch für den energetischen Zustand, dass energetische Instandsetzungsmängel vorhanden sind (Dämmung, Fenster, Dach etc.).

#### Kategorie B

#### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Funktionale und städtebauliche Mängel kennzeichnen das Gesamtbild der Straße. Diese Mängel sind zwar nicht gravierend, aber es besteht Aufwertungsbedarf in allen Bereichen.

## 18. Brüderstraße



### Bauzustand

Sehr gemischte Struktur hinsichtlich des Baualters und des Zustandes. Ebenso der Bauzustand. Die westliche Straßenseite ist komplett denkmalgeschützt. Es besteht ein sichtbarer Sanierungsstau an einigen Gebäuden.

### Kategorie B, C

### Energetische Zustand

Insgesamt bei allen Gebäuden energetischer Sanierungsbedarf.

### Kategorie B/C

### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Die westliche Straßenseite ist eine durchgehend denkmalgeschützte Häuserzeile mit kleinteiliger Fachwerkbauung und mit stadtbildprägender Bedeutung  
Öffentliche Raum sehr zerstückelt und unattraktiv.



### 19. Brüder-Walburger-Wallstraße



#### Bauzustand

Der Bauzustand der Immobilien in der Brüder-Walburger-Wallstraße ist im Verhältnis zu den übrigen Straßenzügen der Altstadt in einem schlechten Zustand mit deutlichen Mängeln. Erste Anzeichen von Verwahrlosung der Gebäude ist erkennbar. Es besteht erheblicher Sanierungstau. Auch Häuser jüngeren Baualters, beispielsweise das Gebäude Ecke Schültingerstraße, das aus den 80er/90er Jahren stammt, weist erhebliche Mängel an der Fassade auf. Insgesamt bietet sich in diesem nördlichen Bereich an auch die Sozialstruktur mit einzubeziehen.

#### Kategorie C

#### Energetische Zustand

Dem Gebäudealter entsprechend ist der energetische Zustand bei einigen Gebäuden in Ordnung.

#### Kategorie B

#### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Keine nennenswerten Aspekte, keine denkmalgeschützten Gebäude.



## 20. Stiefernberg



### Bauzustand

Der Bauzustand der Gebäude ist dem Gebäudealter entsprechend in Ordnung.

### Kategorie A/B

#### Energetische Zustand

Der energetische Zustand der Gebäude ist dem Gebäudealter entsprechend in Ordnung.

### Kategorie A/B

#### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Keine nennenswerten Aspekte, einzelne denkmalgeschützten Gebäude. Vereinzelt Gebäude mit Leerstand.

**21. Stiftstraße | Nördlich des Kaufhauses**

**Bauzustand**

Flachbauten der 90er Jahre in einem guten Bauzustand. Denkmalgeschützter Altbau (Villa) im sanierten Zustand.

Kein schlechtes allgemeines Erscheinungsbild des Straßenzuges, aber einige Mängel sind vorhanden.

**Kategorie B**
**Energetische Zustand**

Der energetische Zustand der Gebäude ist überwiegend in Ordnung.

**Kategorie A/B**
**Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Einzelne denkmalgeschützte Gebäude. Eine Villa, die saniert ist und stadtbildprägenden Charakter hat.

Öffentliche Raum und Parkflächen sind auf den Grundstücken teilweise weniger attraktiv. In Bezug auf das Stadtbild ist in diesem Bereich insbesondere der hohe Versiegelungsgrad und der große Flächenbedarf in Bezug auf den ruhenden Verkehr sichtbar. Grundsätzlich ist hier vor dem Hintergrund des Stadtbilds, aber auch des Themas Klimafolgenanpassung zu prüfen, welcher kommunaler Handlungsspielraum besteht.



## 22. Magazingasse



### Bauzustand

Gebäudebestand dieses Straßenzuges ist Baualtersmäßig gemischt. Es gibt sowohl Gebäude aus den 90er Jahren, und auch Altbauten. Es bestehen keine Auffälligkeiten.

### Kategorie A/B

### Energetische Zustand

Der energetische Zustand ist ebenfalls gut und kann mit **Kategorie A/B** beziffert werden.

### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Gestreut immer wieder denkmalgeschützte Gebäude in diesem Bereich.

### 23. Walburgerstraße



#### Bauzustand

Gebäudebestand dieses Straßenzuges ist baualtersmäßig gemischt. Gemischte Nachkriegsbebauung mit einem unsanierten Fachwerkhaus. Einige Gebäude haben Sanierungsbedarf. Besonders auffällig ist ein 50er Jahre Gebäude mit Sonnenstudio im Erdgeschoss in der Walburgerstraße/Ecke Am Wurstkessel.

#### Kategorie A/B

#### Energetische Zustand

Der energetische Zustand ist in Ordnung und kann mit

**Kategorie A/B** beziffert werden.

Ausgenommen das zu sanierende Fachwerkhaus.

#### Kategorie C

#### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Ggf. sollte hier bei Beratungen zur energetischen Sanierung ein Augenmerk auf die Materialien der Fassadengestaltung gelegt werden. Insgesamt gibt es stadtgestalterische Probleme bei den Fassaden der Erdgeschosse.

**24. Kohlbrink | Parkfläche am Kaufhaus Gebäude****Bauzustand**

Der Gebäudebestand um den Parkplatz ist in gutem Zustand, entweder saniert oder dem Gebäudealter entsprechend, ohne sichtbaren Sanierungsbedarf.

**Kategorie A****Energetische Zustand**

Der energetische Zustand der Gebäude ist ebenfalls gut.

**Kategorie A****Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Die städtebauliche Situation mit dem Parkplatz und dem Bachlauf ist nicht sehr ansprechend.

**25. Salzgasse | Rückseite Brüderstraße**

**Bauzustand**

Insgesamt ein wenig ansprechender Straßenzug, entlang der rückwärtigen Gebäude der Kaufhäuser C&A. Sanierungsbedürftiger Gebäudebestand teilweise mit Leerstand. Relativ „leblose“ Straße.

**Kategorie B**
**Energetische Zustand**

Die Gebäude befinden sich in einem durchschnittlichen, dem Gebäudealter entsprechendem Zustand.

**Kategorie B**
**Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Wenig ansprechender Stadtraum durch die Rückseiten der Gebäude mit Fluchttüren und abgeklebten Schaufenstern. Keine Gebäude mit Denkmalschutz.

**26. Parkplatz: Am großen Teich | Weg dorthin**

**Bauzustand**

Bebauung aus den 80er Jahren und Fachwerkhäuser, in grünem Umfeld ohne Sanierungsbedarf in gutem Zustand.

**Kategorie A**
**Energetische Zustand**

80er Jahre Bebauung Energetisch in einem guten Zustand.

**Kategorie A**

Die Fachwerkhäuser sind optisch in einem guten Zustand, energetisch allerdings nicht.

**Kategorie C**
**Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Ansprechende Neugestaltung des Parkplatzes als Maßnahme aus dem ISEK 2013.

## 27. Osthofenstraße



### Bauzustand

Der Bauzustand der Gebäude in der Osthofenstraße ist tendenziell nicht gut. Es gibt Gebäude mit Sanierungsbedarf und auch Leerstände. Insgesamt eine wenig ansprechende Straße, obwohl auch einige Fachwerkhäuser vorhanden sind. Ein Gebäude (siehe Anhang) hat besonderen Sanierungsstau.

### Kategorie C

### Energetische Zustand

Der energetische Zustand ist daher insgesamt auch mit

**Kategorie C** zu bewerten.

### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Funktionale und städtebauliche Mängel vorhanden – die stadtgestalterischen Mängel beziehen sich insbesondere auf die Fassadengestaltung und deren nicht baukulturell sensible Materialwahl – dies sollte bei zukünftigen Beratungen berücksichtigt werden.

**28. Hoher Weg | An der Kreisverwaltung**

**Bauzustand**

Das Gebäude der Kreisverwaltung ist in gutem Zustand.

**Kategorie A**

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist auffällig, dass die Baulücken nicht mit Gebäuden, sondern mit Garagen bebaut wurden. Die Gebäudesubstanz ist in Ordnung und weist keinen nennenswerten Sanierungsstau auf.

**Kategorie A**
**Energetische Zustand**

Die Bilder verdeutlichen, dass der energetische Zustand, auch der sanierten Gebäude, insgesamt schlecht ist (vor allem ungedämmte Fassaden/Außenwände) an der Seite, an der Gebäude angebaut waren


**Kategorie C**
**Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Städtebauliche Mängel sind erkennbar, vor allem an den Stellen, wo Baulücken mit Garagen bebaut wurden. In Bezug auf das Stadtbild ist in diesem Bereich insbesondere der hohe Versiegelungsgrad und der große Flächenbedarf in Bezug auf den ruhenden Verkehr sichtbar. Grundsätzlich ist hier vor dem Hintergrund des Stadtbilds, aber auch des Themas Klimafolgenanpassung zu prüfen, welcher kommunaler Handlungsspielraum besteht.

**29. Hoher Weg | Südliche Straßenverlauf**

**Bauzustand**

Der Bauzustand der Gebäude ist sichtbar verbesserungswürdig. Schwerpunktmäßig handelt es sich hier um Gebäude aus den 50er Jahren.

**Kategorie B**

Hervorzuheben ist eine Turnhalle mit erheblichem Sanierungstau (Hausnummer siehe Anlage 5)

**Kategorie C**
**Energetische Zustand**

Der energetische Zustand der Immobilien in diesem Straßenzug kann weitestgehend als schlecht beschrieben werden. Es handelt sich um relativ alte Gebäude, die meist nur instandgehalten und nicht energetisch saniert wurden.

**Kategorie C**
**Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Der Straßenzug hat diesbezüglich keine Bedeutung.





**30. Thomästraße****Bauzustand**

Diese Straßenzeile kennzeichnet sich durch eine gemischte Baualters- und Gebäudestruktur. Fachwerkhäuser neben Gründerzeitbebauung und überformte Baulückenbebauung.

Die Bausubstanz ist teilweise in der äußeren Gestaltung nicht attraktiv, vor allem die Fassadengestaltung.

Entsprechend der gemischten Gebäudestruktur gibt es Gebäude in allen Bauzustands Kategorien.

**Kategorie A bis C****Energetische Zustand**

Der energetische Zustand ist durchweg schlecht und kann mit der **Kategorie C** bewertet werden.

**Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Besonderheit: Villa Thomästraße 8 (Bj. 1879). Die Villa hat als Einzelobjekt eine besondere Bedeutung für das Stadtbild.

### 31. Grandweg



#### Bauzustand

Der Bauzustand eines Gebäudes ist hervorzuheben (Adresse siehe Anhang). Das Gebäude aus den 20-er Jahren ist sanierungsbedürftig. Auffallend ist die unattraktive Fassadengestaltung.

#### Kategorie C

#### Energetische Zustand

Die Sanierungsbedürftigkeit bezieht sich auch auf den energetischen Zustand.

#### Kategorie B

#### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Die Objekte Grandweg 32 und 59 sind aus baukultureller Sicht hervorzuheben.

### 32. Haarhofsgasse



#### Bauzustand

Gemischte Baustruktur, Baualter und Zustand. Meist Nachkriegsbebauung aus den 50er Jahren mit gleichen Grundrissen (Wiederaufbaugebäude).

#### Kategorie B

Im Straßenverlauf sehr ansprechend saniertes Denkmalschutzensemble von Fachwerkhäusern.

#### Kategorie A



#### Energetische Zustand

Alle Gebäude besitzen einen schlechten energetischen Zustand auch die sanierten Gebäude.

#### Kategorie C

#### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Das denkmalgeschützte Fachwerkensemble hat eine besondere Bedeutung für das Stadtbild der Altstadt.

**33. Grandweg****Bauzustand**

Überwiegende Einschätzung ist, dass es sich um einen Straßenzug mit einigem Sanierungsstau handelt. Die Eingangssituation in die Straße ist gestalterisch schlecht. Die Hinterhöfe machen keinen attraktiven Eindruck.

**Kategorie B/C****Energetische Zustand**

Der schlechte Zustand des Straßenzuges spiegelt sich auch im energetischen Zustand der Gebäude wider.

**Kategorie B/C****Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Wenig schönes, ohne Stadtbild relevante Gebäude.

**34. Lütgen Grandweg****Bauzustand**

Dominierendes Gebäude ist die Thoma Residenz. Der Bauzustand der Gebäude ist gut.

**Kategorie A****Energetische Zustand**

Entsprechend auch der energetische Zustand.

**Kategorie A****Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Hier sind keine weiteren Angaben zu machen.

**35. Kleine Helle****Bauzustand**

Straßenzug mit Gebäudebestand in sehr gutem Zustand.

**Kategorie A****Energetische Zustand**

Gleiches gilt für energetische Situation.

**Kategorie A****Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Charakterisierend sind hohe Grünsandsteinmauern mit dahinter liegenden Gärten. Ein Handlungsbedarf in Bezug auf die Sanierung ist hier aktuell nicht zu erkennen.

**36. Helle****Bauzustand**

Zeilenbebauung in Wechsel mit Einzelgebäuden in unterschiedlichem Zustand von der Gestaltung und dem Sanierungsstand. Bandbreite geht von in sehr gepflegtem Zustand bis gepflegt.

Zum Ende des Straßenzuges befinden sich einige Fachwerkhäuser.

**Kategorie A/ B****Energetische Zustand**

Die energetische Situation der Gebäude ist ebenfalls gemischt und reicht von

**Kategorie A bis C.****Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Die Fachwerkgebäude am Ende der Straße haben keine besondere Bedeutung für das Stadtbild der Soester Altstadt.

**37. Düsterpoth****Bauzustand**

Der Bauzustand der Gebäude ist in einem sehr guten Zustand. Im Süden dominieren sanierte Fachwerkbauten.

**Kategorie A****Energetische Zustand**

Der energetische Zustand aller Gebäude ist allerdings mit der

**Kategorie C** zu bewerten.

**Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbild-prägende Gebäude**

Keine besondere Bedeutung für das Stadtbild



**38. Stiftstraße****Bauzustand**

Gebäudebestand wird geprägt durch einige Gebäude der Jahrhundertwende. Die Sanierung erfolgte in einigen Fällen gestalterisch nicht sehr ansprechend. Insgesamt kann die Bausubstanz aber als gut bezeichnet werden.

**Kategorie A****Energetische Zustand**

Der Gebäudebestand ist aber insgesamt in einem energetisch schlechten Zustand.

**Kategorie C****Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Hier sind keine weiteren Angaben zu machen.

### 39. Am Wiesenkirchhof



#### Bauzustand

Der Bauzustand der Gebäude ist sehr gut. Es handelt sich überwiegend um sanierte denkmalgeschützte Fachwerkhäuser.

#### Kategorie A

Auffällig sind einige große Fachwerkgebäude (Hausnummer siehe Anlage 5) die augenscheinlich einen Sanierungsstau aufweisen.

#### Kategorie C

#### Energetische Zustand

Der Gebäudebestand, auch der sanierte, ist in einem schlechten energetischen Zustand.

#### Kategorie C

#### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Eine Besonderheit stellt die Villa Wiesenkirchhof 11 dar und auch weitere denkmalgeschützte Gebäude.

**40. HansasträÙe | Parkhaus | Busbahnhof**



**Bauzustand**

Der Bauzustand der Gebäude ist augenscheinlich relativ gepflegt und in einem durchschnittlichen Zustand zu beschreiben mit

**Kategorie B**

Erkennbar ist in einigen Gebäuden Leerstand.

**Energetische Zustand**

Der energetische Zustand ist dem Gebäudealter entsprechend mit Verbesserungsbedarf.

**Kategorie B**

**Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude**

Eher unbedeutend aus der Perspektive der Altstadtgestaltung. Allerdings Leerstand in einigen Gebäuden.



## 41. Marktplatz



### Bauzustand

Der Bauzustand der Gebäude ist jeweils dem Bualter entsprechend und solide. Augenscheinlich keine erheblichen Mängel erkennbar.

### Kategorie A bis B

### Energetische Zustand

Am Marktplatz befinden sich sowohl Fachwerkhäuser, als auch modernere Gebäude aus den 60er Jahren. Entsprechend ist der energetische Zustand bei den Fachwerkhäusern schlecht und bei moderneren dem Bualter entsprechenden energetischen Standard.

### Kategorien B-C

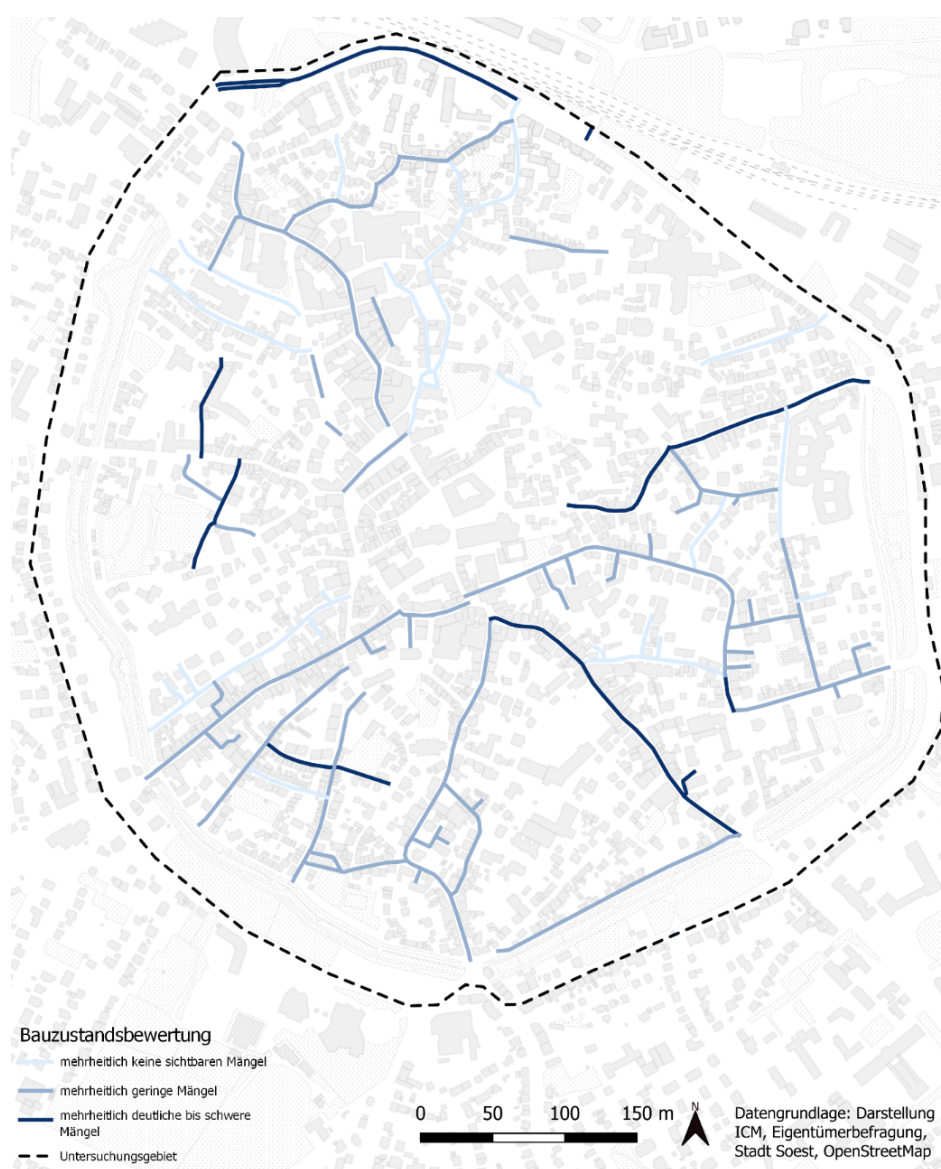
### Stadtbild | Denkmalschutz | Stadtbildprägende Gebäude

Wichtiger Teil der Soester Altstadt, teilweise mit stadtbildprägenden Fachwerkhäusern.

#### 4.1.2. Zwischenfazit

Die Gebäudesteckbriefe zeigen, dass sich die Baustruktur der Soester Altstadt in einem unterschiedlichen energetischen Zustand befinden. Ein Überblick über die räumliche Verteilung der unterschiedlichen Zustände ist in Abbildung 27 dargestellt. Bei einem Großteil der Gebäude weist der energetische Zustand entweder einen deutlichen Sanierungsstau auf oder ist dem Gebäudealter entsprechend. Dementsprechend ist der energetische Standard der Baustruktur ausbaufähig. Außerdem weisen die Gebäude im Untersuchungsgebiet unterschiedliche gestalterische Zustände auf. Viele Grundstücke sind sehr gepflegt und begrünt. Es bestehen allerdings häufig Platzprobleme durch Mülltonnen in engen Gassen.

Trotz der teilweise guten Bebauung weisen einige Plätze aufgrund von fehlender Ausstattung und Gestaltung keine gute Aufenthaltsqualität auf. Vorhandene Bänke bieten keine interessante Aussicht und grenzen an vielbefahrene Straßen. Hinzu kommt, dass der Straßenraum stark versiegelt ist. Jede mögliche Freifläche dient als Stellplatz und Fußgängerwege sind fast komplett versiegelt. Begrünter öffentlicher Raum ist kaum vorzufinden und Potenziale zur Aufwertung bestehender Parkhäuser durch Begrünung blieben bislang ungenutzt. Das Gebiet ist teilweise durch ein hohes Verkehrsaufkommen belastet. Besonders problematische Immobilien sind ohne erkennbares Muster im gesamten Innenstadtbereich verteilt. Nur im Norden bestehen kleinere Cluster. Insgesamt machen derartige Immobilien aber nur einen geringen Anteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet aus.



**Abbildung 27:** Räumliche Übersicht der Bauzustandsbewertung

#### 4.2. Funktionsmängel

Funktionsmängel nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB liegen vor, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der ihm zugeteilten Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist. Dies kann sich bspw. auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit eines Gebietes hinsichtlich seiner wohnlichen, verkehrlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Qualität beziehen. Die potenziellen Mängel beziehen sich auf die folgenden, nicht abschließenden und im Gebietskontext zu betrachtenden, Kriterien:

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Diese Kriterien nach § 136 Abs. 3 BauGB dienen als Beispiele und sind nicht abschließend und müssen nicht in ihrer Gesamtheit nachgewiesen werden. Vielmehr ergeben sich Funktionsmängel aus der Funktion eines Gebietes die erhalten werden soll, oder aus einer veränderten und vollständig neuen Funktion des Gebiets. Ausschlaggebend sind in beiden Fällen die städtebaulichen Planungen, vor allem die Ziele und Zwecke der Sanierung und das Sanierungskonzept.

#### **4.2.1. Grünflächen und öffentlicher Raum**

Die Altstadt von Soest besitzt mit dem Theodor-Heuss-Park, dem Bergenthalpark und der Wallanlage mit der Gräfte mehrere Grün- und Naherholungsflächen unmittelbar in der Altstadt. Bereits das ISEK 2013 und dessen Fortschreibung 2018 weisen auf die besondere Bedeutung dieser Flächen aufgrund deren Lage hin. Allerdings wurden auch ein Modernisierungsbedarf und eine Anpassung auf eine sich ändernde Nachfrage festgestellt. Letztere entsteht aus veränderten Nutzergruppen durch die wachsende Gruppe an älteren Menschen. Die dadurch notwendige Aufwertung dieser Flächen hat besondere Bedeutung für die zukünftige Wohn- und Lebensqualität, insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz, wie unter dem Punkt „Klimagerechte Ausstattung des Quartiers“ genauer beschrieben wird. Dabei weist laut ISEK 2018 vor allem der Bergenthalpark weiterhin Mängel auf und soll punktuell verändert und erneuert werden (ISEK 2013 und Fortschreibung ISEK Soester Altstadt 2018).

Der Soestbach ist im Bereich der Altstadt überwiegend verrohrt. Lediglich im Bereich der Dominikanerstraße wurde er renaturiert und kann einen Beitrag zur Naherholung leisten. Der restliche Verlauf kann durch die Verrohrung allerdings weder einen Beitrag zur Naherholung noch zur Klimafolgeanpassung leisten und stellt somit einen Mangel dar.

In den ISEKs wurden mehrere Mängel am öffentlichen Raum genannt und teilweise schon verbessert. Ein positives Beispiel für die Verbesserung stellt der Parkplatz des ehemaligen Hallenbades dar. Andere Mängel bestehen nach wie vor. Einer dieser Mängel ist die fehlende Fassung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes in der Dominikanerstraße. Am Schweinemarkt besteht ein Mangel durch die rückseitige Nutzung sowie der Fassaden- und Platzgestaltung. Der Parkplatz Grandweg soll zwar in seiner Funktion erhalten bleiben, weist jedoch gestalterische Mängel auf, außerdem sieht das Klimaanpassungskonzept Baumpflanzungen vor.

Ein weiterer Mangel ist der Ausbau der Beleuchtung der Altstadt. Dieser besteht im Ausbauzustand hinsichtlich der Sicherheit und der Barrierefreiheit sowie der Anpassung zur Umweltfreundlichkeit.

#### **4.2.2. Einzelhandel**

Die Soester Altstadt stellt mit 67 % an allen Einzelhandelsbetrieben in Soest einen wichtigen zentralen Versorgungsbereich dar. Dieser konzentriert sich entlang der Brüderstraße und der Rathausstraße. Eine Besonderheit des Einzelhandels in der Altstadt ist die kleinteilige Betriebsstruktur aufgrund der Bebauung. Der Einzelhandel weist dabei nur wenige nutzungsbedingte Probleme auf. Diese sind Leerstände in Form von Fluktuationen, allerdings überwiegend in den Randlagen und nicht dauerhaft ausgeprägt. Ein Nachteil besteht in der Lage bzw. der Konzentration des Einzelhandels an den genannten Straßen, wodurch ein Rundgang nicht möglich ist.

#### **4.2.3. Verkehrsflächen und Verkehrsbelastung**

Die Verkehrsflächen und -belastung in der Altstadt sind wichtige Themen. Bereits in der Bürgerbefragung wurde der Handlungsbedarf im Bereich der Verkehrssituation sichtbar. Dabei sehen die Befragten einen großen Mangel in der Verkehrsbelastung durch PKW-Verkehr und

in der Barrierefreiheit sowie Wegeführung der Fuß- und Radwege. Diese Mängel wurden bereits im ISEK festgestellt.

Darüber hinaus hat die Stadt Soest zwei Verkehrsentwicklungspläne aufgestellt, die eine Vielzahl an Maßnahmen und Handlungsbedarfe erarbeitet haben. Der neuere VEP Klima+ dient dabei als Fortschreibung des VEP 2030 und insbesondere einer Anpassung des Verkehrssektors an das Ziel der Klimaneutralität der Stadt Soest.

Aufgrund der bereits bestehenden, ausführlichen Konzepte wird das Thema Verkehr in dieser VU nicht tiefer analysiert, sondern auf die entsprechenden Konzepte verwiesen.

#### **4.2.4. Klimagerechte Ausstattung des Quartiers**

Mit dem Masterplan Klimapakt Soest hat die Stadt Soest das Ziel bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu werden. Entsprechend ist die klimagerechte Ausstattung des Quartiers von besonderer Bedeutung. Neben dem Masterplan besteht außerdem ein Klimaanpassungskonzept, auf dessen einzelnen Maßnahmen hier hingewiesen wird. Ein Bestandteil dieses Konzepts ist die Handlungskarte Klimaanpassung Soest, die Flächen aufzeigt, die momentan oder im Hinblick auf ein Zukunftsszenario 2051-2060 Konfliktpotential mit Blick auf den Klimawandel aufweisen. Große Teile der Siedlungsfläche innerhalb der Soester Altstadt sind in dieser Karte als Gebiet mit einer Hitzebelastung im IST-Zustand gekennzeichnet. Dies betrifft vor allem den Innenbereich sowie den Norden der Altstadt. Der Grund dafür liegt in der dichten geschlossenen Bebauung und engen Straßen, dem hohen Versiegelungsgrad und dem geringen Grünflächenanteil.

Um der Hitzebelastung tagsüber entgegenzuwirken, sollten für die Bevölkerung Ausgleichsräume in Parks geschaffen werden und der Grünanteil erhöht werden. Dadurch wird auch die Bedeutung der bereits angesprochenen Grünflächen und deren Aufwertung nochmals deutlich. Eine weitere Maßnahme zur Anpassung besteht in der Erhöhung des Grünanteils, vor allem durch Begrünung von größeren Plätzen und Stellplatzanlagen. Die Randlagen der Soester Altstadt werden dem Zukunftsszenario 2051-2060 zur Folge durch eine Ausweitung der Hitzebelastung betroffen sein. Bisher sind die stadtklimatischen Effekte in diesen Bereichen nur gering und nur selten belastend. Außerdem sieht die Handlungskarte die Wallanlage und die Parks der Altstadt als schutzwürdige Grünflächen und Freiräume, da sie als Kälteinseln und der Frischluftzufuhr dienen. Diese Flächen sollten, wie bereits angesprochen, aufgewertet werden, indem parkartige Strukturen mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Büschen angelegt werden und die Flächen möglichst nicht als reine Rasenfläche angelegt oder erhalten werden. Diese Maßnahme wurde bereits im ISEK und dessen Fortschreibung sowie dem Wallentwicklungskonzept berücksichtigt. Die Aufwertung bzw. der Schutz der Fläche ist dennoch relevant. Der Große Teich begünstigt zudem das Stadtklima als Wasserfläche.

Neben den Hitzebelastungen kann es in der Altstadt auch zu Problemen bei Extremniederschlägen kommen. Teile der Soester Altstadt sind dann von Niederschlagswasser und dessen Abflusswegen betroffen. Auf diesen Wegen fließen Wassermassen zusammen, die die städtische Infrastruktur gefährden können (Masterplan Klimapakt Soest 2021).

Diese Mängel werden auch bereits in der Befragung deutlich, indem die Befragten als Probleme im Untersuchungsgebiet Hochwasser bei Starkregen und Hitzebelastung im Sommer nennen oder als Mangel an ihrem Gebäude feuchte Keller nennen.

Laut dem Masterplan Klimapakt Soest verursachen private Haushalte den größten Anteil am Energieverbrauch und den zweitgrößten Anteil an den THG-Emissionen im gesamten Stadtgebiet. Der Masterplan bemängelt hier vor allem einen mangelnde energetische Gebäudemodernisierung zum Erreichen der Klimaneutralität. Diese Angaben lassen sich auch auf die Altstadt übertragen und decken sich mit dem festgestellten energetischen Zustand der



Baustruktur in der Altstadt. Darüber hinaus stellt der Masterplan auch einzelne Maßnahmen zum Erreichen der Klimaneutralität dar, wie beispielsweise die Förderung der energetischen Gebäudemodernisierung oder einer Solaroffensive zur Nutzbarmachung des technischen Potentials. Bisher stand der Ausbau von Photovoltaik- und Solarthermie- Anlagen im Konflikt mit der Altstadtsatzung. Dieser Konflikt wurde bereits in der Eigentümerbefragung deutlich. Unter den Befragten herrschte ein großes Interesse an dem Ausbau von PV- und Solarthermie-Anlagen, jedoch gaben viele an, dass dies durch die Altstadtsatzung oder den Denkmalschutz verhindert wird. Um das Stadtbild und den Denkmalschutz mit dem Klimaschutz und erneuerbaren Energien in Einklang zu bringen, hat die Stadt Gestaltungsleitlinien entworfen. Dafür wurden folgende Voraussetzungen für eine Abweichung von der Altstadtsatzung aufgestellt:

1. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen müssen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihrer Proportionen harmonisch in die Gesamtarchitektur des Gebäudes und in die Umgebung einfügen.
2. Es sind rote Anlagen mit roten Rahmen und schwarze Anlagen mit schwarzen Rahmen zulässig, unzulässig sind bläuliche Anlagen, silbrig glänzende Rahmen und silberne Leiterbahnen.
3. In-Dach- und Auf-Dach-Anlagen sind bei geneigten Dächern parallel und symmetrisch zur Dachfläche als zusammenhängende Fläche anzuordnen. Diese darf durch Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachfenster unterbrochen werden.
4. Bei Solarthermieanlagen sind nur schwarze Flachkollektoren zulässig, jedoch keine Röhrenkollektoren.
5. Die Anlagen müssen jeweils mind. 0.50 m Abstand von der Traufe, vom First, vom Ortgang und vom Giebel sowie eine Pfannenreihe Abstand zu Dachaufbauten (Dachflächenfenster, Gauben, Zwerchhaus, Dacheinschnitt etc.) aufweisen.
6. Bei Walm- und Krüppelwalmdächern sind Anlagen nur ab dem Schnittpunkt der Walmdachfläche mit dem First zulässig.
7. Der Abstand von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu geneigten Dachflächen darf maximal 0,20 m betragen.
8. Es ist zulässig zwei verschiedene Anlagen auf einem Dach zu montieren, wenn diese harmonisch aufeinander abgestimmt sind.

Solaranlagen sind in NRW i.d.R. baugenehmigungsfrei. Jedoch gilt für die Altstadt von Soest eine Denkmalbereichssatzung. Daher ist für alle PV- und Solarthermieanlagen in der Altstadt eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, auch für Nichtdenkmäler. Das Denkmalrecht ist dabei unabhängig von der Gestaltungssatzung und genießt Vorrang. Photovoltaik- und Solaranlagen auf Baudenkmalern und in Denkmalbereichen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bei der Genehmigung handelt es sich immer um eine Einzelfallprüfung. Dabei ist entscheidend, was den speziellen Denkmalwert eines Gebäudes ausmacht und wie groß der Eingriff ist bzw. ob es Alternativen gibt.

Durch die mögliche Abweichung von der Altstadtsatzung wird die Errichtung der von Photovoltaik- und Solarthermie Anlagen erleichtert, es gelten jedoch weiterhin weitreichende Einschränkungen von PV-Anlagen und Solarthermieanlagen für Baudenkmalern und erhaltenswerte Bausubstanz sowie für das unmittelbare Umfeld von Denkmälern und besondere Blickachsen (Denkmalbereichssatzung). Demzufolge bleibt der Mangel einer unzureichenden klimagerechten Ausstattung hinsichtlich des Ausbaus von PV- und Solarthermieanlagen weiterhin bestehen.

#### **4.3. Feststellung der Substanz- und Funktionsmängel, Bewertung der städtebaulichen Missstände**

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse sowie der Eigentümerbefragung zeigen, dass im Betrachtungsraum sowohl Substanzmängel, als auch Funktionsmängel vorzufinden sind. Der Handlungsbedarf liegt in den Bereichen Gebäudesubstanz, Aufenthaltsqualität, Freiraum und Begrünung sowie Stadtgestalt.

Der energetische Zustand der Gebäudestruktur im Untersuchungsgebiet ist verbesserungsfähig. Die Zustände sind überwiegend als schlecht oder, entsprechend dem Gebäudealter, als nicht optimal einzustufen. Dies ist eine der Ursachen, warum private Haushalte den größten Energieverbrauch besitzen und den zweitgrößten Anteil an THG-Emissionen verursachen. Dadurch ist das Erreichen der Klimaneutralität der Stadt Soest und der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet.

Des Weiteren haben die Naherholungsflächen, insbesondere der Bergenthalpark, einen Modernisierungsbedarf und die öffentlichen Plätze Mängel an der Aufenthaltsqualität. An der Dominikanerstraße, dem Schweinemarkt und dem Parkplatz „Grandweg“ ist der öffentliche Raum nicht gefasst und nur mangelhaft gestaltet. Die engen Gassen der Altstadt haben zudem häufig ein Platzproblem durch Mülltonnen.

Außerdem ist der öffentliche Raum von einem hohen Versiegelungsgrad geprägt und es mangelt ihm an Begrünung. Besonders in Verbindung mit der Hitzebelastung in der Soester Altstadt ist dieser Mangel schwerwiegend. Ein ähnlicher Mangel ist die Verrohrung des Soestbachs und der Gefahr bei Extremniederschlägen. Beide Mängel führen zu einer Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### **5. SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMENKONZEPT**

#### **5.1. Ziel und Zweck der Sanierung**

Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung sowie die festgestellten Substanz- und Funktionsmängel zeigen sehr deutlich, dass eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme für die Soester Altstadt nicht in einer umfänglichen Gebietsumgestaltung liegt, sondern die Erhaltung und Verbesserung des Bestands im Vordergrund der Sanierung steht.

Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitungsaufgaben. Die Sanierungsziele sind im Rahmen der VU soweit zu konkretisieren, wie sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass in der Regel die folgenden Ziele auch über andere Instrumente erreicht, werden können. Maßgeblicher Unterschied ist, dass die Sanierung eine kohärente und abgestimmte Vorgehensweise über die zentrale Koordinationsposition des Sanierungsträgers gewährleistet. Auch ist der Einsatz des städtebaulichen Instrumentariums wesentlich erleichtert, da sich Begründungen für dessen Einsatz aus den Vorbereitenden Untersuchungen im Zusammenspiel mit der Sanierungssatzung direkt ergeben können und nicht der Umweg über die verbindliche Bauleitplanung oder weitere Satzungen gewählt werden muss.

Besonders die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten der Eigentümer für Maßnahmen im Sinne der Sanierungsziele können hierbei hilfreich sein (Investitionsanreiz für die Aufwertung des Gebäudebestands) und die Umsetzung maßgeblich beschleunigen.

Die Soester Altstadt bildet den historischen Stadtkern der Stadt mit weitgehend erhaltenem mittelalterlichen Stadtgrundriss. Vor diesem Hintergrund ist das übergeordnete Ziel den Charme der historischen Innenstadt beizubehalten, den Sanierungsstau abzubauen und die Gebäude behutsam energetisch zu modernisieren.

Folgende Sanierungsziele aus der bestehenden Vorbereitenden Untersuchung von 1989 haben dabei weiterhin Bestand:

- Erhaltung des historischen Stadtgrund- und Stadtaufrisses,
- Sicherung und Erhaltung der Wohnfunktion in der Altstadt durch Modernisierung vorhandener Gebäude und durch behutsam eingefügte Neubauten,
- Sicherung und behutsamer Ausbau der Altstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsschwerpunkt,
- eine umweltschonende Verkehrsabwicklung in der Altstadt unter Berücksichtigung der Verkehrsberuhigung, der Verkehrssicherheit, der Entlastung vom Durchgangsverkehr unter Stärkung des ÖPNV und Fahrradverkehrs,
- Sicherung und Erhaltung der für die Altstadt charakteristischen Grün- und Freiflächen.

Ergänzend kommen, ausgehend von den oben genannten Mängeln, die Themen des Klimaschutzes hinzu. Diese umfassen im einzelnen folgende Sanierungsziele:

- Energetische Modernisierung von Gebäuden
- Ausbau von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes ermöglichen
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern
- Begrünung des öffentlichen Raums
- Modernisierung und Aufwertung der Naherholungsflächen besonders unter der Berücksichtigung des Klimaschutzes
- Hitzebelastungen und Gefahr durch Extremniederschlägen entgegenwirken

## 5.2. Handlungsfelder und Maßnahmen

Aufbauend auf den festgestellten Mängeln und der formulierten Sanierungsziele lassen sich übergeordnete Handlungsfelder und konkrete Maßnahmen festlegen. Im Folgenden ist eine Übersicht über die einzelnen Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen dargestellt. Da einige Ziele bereits in der alten VU Bestand haben, werden diese nichtmehr aufgegriffen bzw. keine neuen Maßnahmen ausgeschrieben. Die alten Maßnahmen haben weiter Bestand.

<i>Handlungsfelder</i>	<i>Ziele</i>	<i>Maßnahmen</i>
<i>Städtebau und Stadtgestaltung</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, soweit nach den Voraussetzungen für eine Abweichung von der Gestaltungssatzung und der Denkmalbereichssatzung möglich, genehmigen</li> </ul>
<i>Wohnen und Wohnumfeld</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energetische Modernisierung von Gebäuden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energetische Modernisierung von privaten Gebäuden, besonders in den Straßen in denen entsprechende Mängel festgestellt wurden (Kapitel 4.1.1)</li> </ul>
<i>Klimafolgeanpassung/ Anpassung and die Bedarfe des Klimaschutzes</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hitzebelastungen und Gefahr durch Extremniederschläge entgegenwirken</li> <li>• Modernisierung und Aufwertung der Naherholungsflächen, besonders unter der Berücksichtigung des Klimaschutzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgleichsräume in Parks für die Bevölkerung schaffen, um Hitzebelastung entgegenzuwirken</li> <li>• Entsiegelung der öffentlichen Plätze</li> <li>• Begrünung von öffentlichen Plätzen und Stellplatzanlagen</li> <li>• Wallanlage und Parks als Grünflächen und Freiräume schützen, dabei reine Rasenflächen vermeiden und parkartige Strukturen mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Büschen anlegen (Maßnahmen bereits begonnen/ in WEK und ISEK berücksichtigt)</li> </ul>
<i>Öffentlicher Raum und Grünflächen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern</li> <li>• Begrünung des öffentlichen Raums</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung des Bergenthalparks entsprechend Fortschreibung ISEK 2018)</li> <li>• Fehlende Fassung und die Gestaltung des öffentlichen Raums in der Dominikanerstraße</li> <li>• Aufwertung und Sanierung der Fassaden und des öffentlichen Raumes entlang des Schweinemarkts</li> <li>• Baumpflanzungen am Parkplatz Grandweg</li> </ul>

**Tabelle 1:** Übersicht Handlungsfelder und Maßnahmen

### 5.3. Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet

Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsanalyse und der Feststellung der städtebaulichen Missstände wird empfohlen das festzusetzende Sanierungsgebiet an den Grenzen des Untersuchungsgebietes und damit an der historischen Altstadt Soests zu orientieren.

Für diese Abgrenzung spricht, dass der komplette Bereich der Altstadt mit seinem mittelalterlichen Stadtgrundriss und entsprechend wichtiger Bedeutung einbezogen ist. Außerdem betreffen die Ziele der Erhaltung und Sanierung das komplette Gebiet. Die Grenze ist auch ähnlich der Gebietsabgrenzung des KfW-Konzepts

Dieses Gutachten schlägt deshalb folgende Abgrenzung für das Fördergebiet vor:

- Im Norden die Straßen Brüder-Walburger-Wallstraße, Walburger Tor, Walburger-Osthofen-Wallstraße, Osthofentor
- Im Osten die Straßen Nelmannwall, Thomätor
- Im Süden die Straßen Immermannwall, Grandwegertor, Brunowall, Ulrichertor, Dasselwall, Jakobitor
- Im Westen: Freiligrathwall, Aldegreverwall

Die exakte Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist der nachstehenden Karte zu entnehmen.

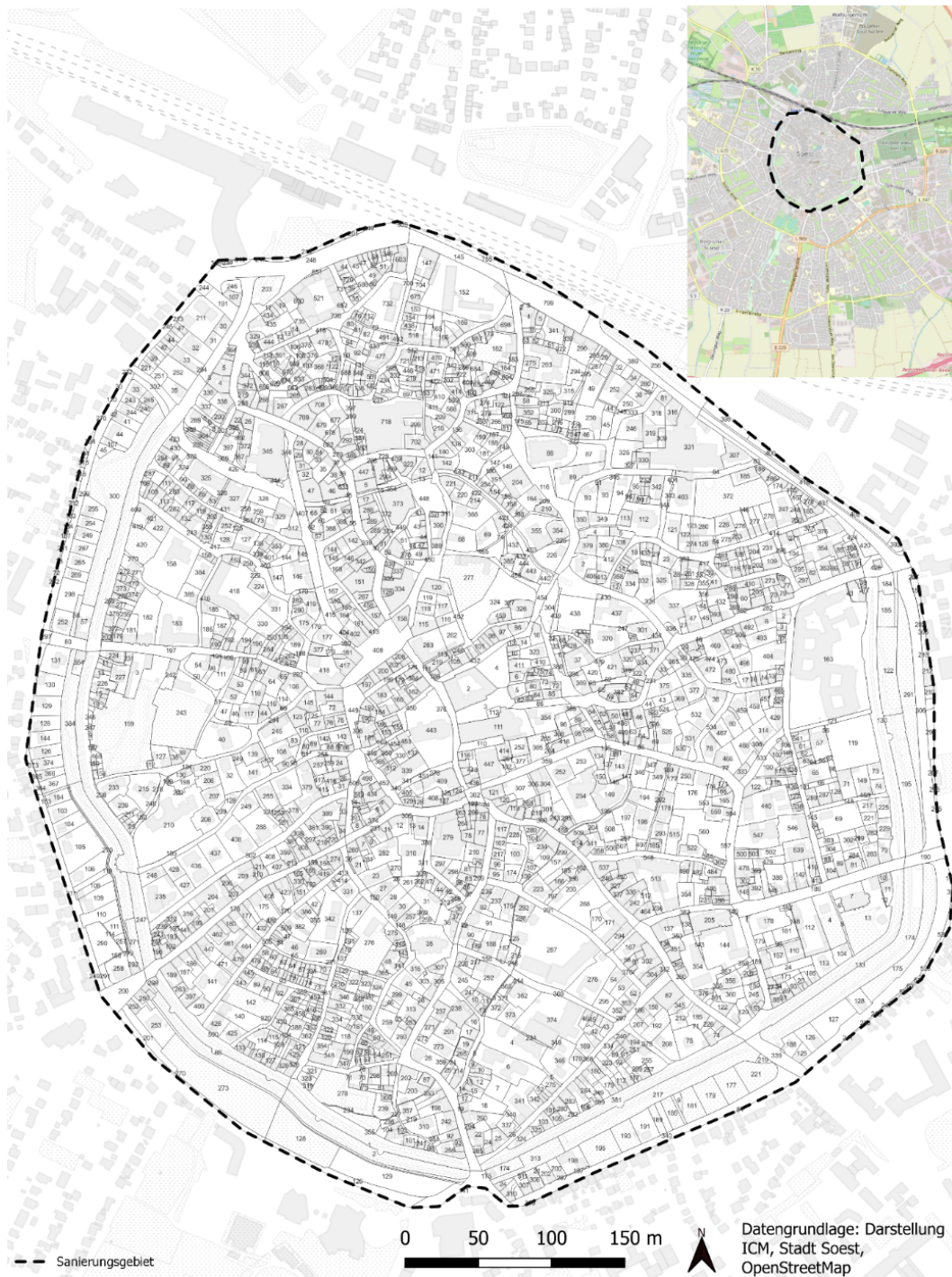


Abbildung 28: Sanierungsgebiet Altstadt

## 6. VERFAHREN

### 6.1. Wahl der Verfahrensart

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ist in dem klassischen Verfahren oder in dem vereinfachten Verfahren möglich. Die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Gebote richtet sich nach den gesetzlichen Normen der §§ 172 ff. BauGB. Der Einsatz städtebaulicher Gebote soll aus dem Ziel und Zweck der Sanierung abgeleitet und begründet werden.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- § 27 Abs. 1 Satz 2 über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 87 Abs. 3 Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 88 Satz 2 über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- § 89 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Verkauf oder Enteignung erworben hat
- § 144 und 145 über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen wird.
- §§ 180 und 181 über den Sozialplan und den Härteausgleich
- §§ 182 - 186 über Miet- und Pachtverhältnisse
- §§ 164 a, 164 b über den Einsatz von Städtebaufördermitteln

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde.

#### 6.1.1. Durchführung der Sanierung im klassischen Verfahren

Die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im klassischen Verfahren richtet sich nach den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB. Entscheidend bei dieser Verfahrensart ist die Möglichkeit der Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert zu beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zur Finanzierungsmaßnahme abzuschöpfen. Die Ausgleichsbeträge werden dabei anhand der sanierungsbedingten Erhöhungen des Bodenwertes des jeweiligen Grundstücks nach den §§ 152 bis 156 BauGB ermittelt.

Im Wesentlichen besagen diese, dass Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch deren Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, von den Grundstückseigentümern auszugleichen sind. Nach Abschluss der Sanierung werden diese Ausgleichsbeträge durch Bescheid von der Kommune eingefordert. Erschließungsbeiträge können im klassischen Verfahren jedoch nicht mehr erhoben werden, falls sie anfallen sollten. Außerdem dienen die Ausgleichsbeträge ausnahmslos der Finanzierung der Sanierung.

### 6.1.2. Das vereinfachte Sanierungsverfahren

Der Unterschied vom vereinfachten zum klassischen Verfahren besteht darin, dass die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts der §§ 152 bis 156 BauGB nicht anwendbar sind. Außerdem können die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB teilweise oder vollständig ausgeschlossen werden. Ein Sanierungsvermerk im Grundbuch kann im vereinfachten Verfahren eingetragen werden, wenn § 144 Abs. 2 BauGB eingeschlossen wird. Im Gegensatz zum klassischen Verfahren sind bei der Festlegung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren die Eigentümer entsprechend den allgemeinen Vorschriften an der Herstellung von Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen.

### 6.1.3. Empfehlung zur Verfahrensart

Die Kommune hat bei ihrer Entscheidung über die Durchführung der Sanierung im klassischen oder vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten, da es sich um eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum handelt. Wenn die Vorschriften gemäß §§ 152 ff. BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird, ist die Kommune dazu verpflichtet das klassische Verfahren anzuwenden.

Im Umkehrschluss bedeutet das, wenn die Anwendung der Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird, diese nicht angewendet werden dürfen. In diesem Fall ist das vereinfachte Verfahren durchzuführen.

Durch das Argument der Erschwernis wird der Grundsatz der Erforderlichkeit anhand der Kriterien der zügigen Durchführung beurteilt. Beurteilungsgrundlage bildet dabei die zu erwartende Entwicklung der Bodenpreise. Die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB wird in der Regel erforderlich, wenn sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon erwartet werden. Sie dient dann dazu

- Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind abhängig von der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und den festgelegten allgemeinen Zielen und Zwecken der Sanierung. Wenn ein Gebiet grundlegend umstrukturiert werden soll, sind erhebliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Steht dagegen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen im Vordergrund der Sanierung, werden erhebliche Bodenwertsteigerungen nur erwartet, wenn die Grundstücke über die Investition der Eigentümer hinaus durch die allgemeine positive Prosperität der Stadt und des Stadtteils an Wert zunehmen.

Da für die Soester Altstadt das Erreichen der Sanierungsziele nicht eine Umstrukturierung, sondern der Erhalt, die Instandsetzung sowie die Modernisierung im Fokus stehen und im Hinblick auf die Grundstückspreise gleichermaßen von einer positiven Prosperität nicht auszugehen ist, ist ein erster und wichtiger Anhaltspunkt gegeben, von den Regelungen des §§ 152 bis 156 BauGB Abstand zu nehmen.

Bodenwertsteigerungen, Spekulationen und damit einhergehende bodenrechtliche Spannungen sind demnach allein deshalb nicht zu erwarten, da die Wertsteigerungen in erster Linie durch die Gebäudemodernisierung, also auf eigene Initiative und Rechnung der



Eigentümerschaft, veranlasst werden. Die Abschöpfung eines sanierungsbedingten Mehrwerts aus öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen ist ebenfalls nicht zu erwarten. Zumal die Stadt Soest im vereinfachten Verfahren auch die Einnahmen zur Finanzierung durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. nach dem Kommunalabgabengesetz erzielen kann.

Im Hinblick auf die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB nennt das BauGB keine Voraussetzungen, unter denen § 144 insgesamt oder teilweise ausgeschlossen werden kann. Mit Blick auf die Soester Altstadt wird empfohlen, diese im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens zur Anwendung zu bringen.

Folgende Gründe kommen hierfür zum Tragen:

Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge abzusichern und der Stadt einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke der Sanierung einzuräumen. Im Rahmen der Befragung zur Mitwirkungsbereitschaft ist erkennbar, dass teilweise keine Mitwirkungsbereitschaft vorliegt. Eine Identifikation mit den aus öffentlicher Sicht dringend erforderlichen und städtebaulich begründeten Sanierungszielen (Erhalt, Modernisierung und Instandsetzung) ist von einem Teil der Immobilieneigentümer (die sich z. B. gegen die Sanierung ausgesprochen haben) nicht zu erwarten.

Insoweit ist nicht auszuschließen, dass Vorhaben, Nutzungsänderungen, schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, Rechtsgeschäfte, Baulasten, Teilungen oder weitere Maßnahmen vorgenommen werden, die den Sanierungszielen zuwiderlaufen. Insbesondere kann die Teilung von Grundstücken zum Zwecke der Gründung von Wohnungseigentümergeinschaften für die bis dato vorwiegend institutionellen Eigentümer eine adäquate Möglichkeit sein, Verwertungsinteressen umzusetzen. Eine nachhaltige Sanierung der Gebäudeeinheit würde damit maßgeblich erschwert, da zum einen nunmehr mit einer Vielzahl an Akteuren ein einstimmiges Votum für die Gebäudemodernisierung erzielt werden muss und zum anderen nicht auszuschließen ist, dass entsprechende Rücklagen fehlen bzw. nicht ausreichend sind.

Im Sinne einer zügigen Durchführung der Sanierung wird dringend empfohlen, dass die Prüfung, ob Maßnahmen nach § 144 Abs. 2 BauGB den Zielen der Sanierung entsprechen oder ihr zuwiderlaufen, im Rahmen des öffentlichen Interesses durch die Stadt Soest vorgenommen wird. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn Maßnahmen nach § 144 Abs. 2 BauGB den Zielen und dem Zweck der Sanierung zuwiderlaufen.

Als zusammenfassende Empfehlung ist festzuhalten, dass die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist und es empfohlen wird Genehmigungsvorbehalte zur Anwendung zu bringen. Dieser Empfehlung wird die Stadt Soest nachkommen.

## **6.2. Voraussetzungen und Auswirkungen einer Sanierung**

Grundvoraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist nicht nur das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet, sondern gemäß § 136 Abs. 1 auch die *einheitliche Vorbereitung* und die *zügige Durchführung* sowie das Vorhandensein eines *öffentlichen Interesses*.

### **6.2.1. Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme**

Die Sanierung der Soester Altstadt, insbesondere die energetische Gebäudesanierung und die Anpassung an die Anforderungen an den Klimaschutz sowie die Klimaanpassung ist eine Aufgabe, die ein hohes städtebauliches Interesse, d.h. ein qualifiziertes städtebauliches Interesse, begründet. Die städtebauliche und architektonische Struktur der Altstadt und der Wallanlagen besitzt nicht nur für die Bürgerinnen und Bürger Soests eine hohe Identifikationskraft,

sondern ist auch ein wichtiger Anziehungspunkt für Besucher und Touristen. Deshalb profitiert die gesamte Stadt Soest von der Sanierung und Erhaltung der Altstadt.

Aus der Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung geht außerdem hervor, dass die Soester Altstadt mit vielfältigen städtebaulichen Problemen behaftet ist, die nur im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu lösen sind.

### **6.2.2. Einheitliche Vorbereitung**

Die Voraussetzungen einer Sanierungsmaßnahme als städtebauliche Gesamtmaßnahme liegen gem. § 136 Abs. 1 BauGB in der einheitlichen Vorbereitung. Das heißt, dass die Maßnahmen für ein Gebiet insgesamt in Angriff genommen werden müssen. Die einheitliche Vorbereitung beinhaltet die Erarbeitung der Ziele und Zwecke der Sanierung sowie die städtebauliche Planung für das Sanierungsgebiet und die Finanzierungsplanung.

Dieser Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert in Verbindung mit dem parallel erstellten KfW 432-Konzept eine einheitliche Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme für den Bereich der Altstadt. Er umfasst inhaltlich aufeinander aufbauend die Bestandsaufnahme und ihre Bewertung, die Sanierungsziele, das Maßnahmenkonzept einschließlich Kosten- und Finanzierungsplanung sowie Umsetzungsempfehlungen für das Sanierungsverfahren.

Die Ziele und Maßnahmen des bestehenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und dessen Fortschreibung sowie des Masterplans „Klimapakt Soest“ wurden dabei soweit für das Untersuchungsgebiet zutreffend in die Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme einbezogen. Die inhaltlichen Bestandteile sind wiederholt in Arbeitsgesprächen mit den unterschiedlichen beteiligten Stellen der Verwaltung und örtlichen Schlüsselakteuren, in Beteiligungsangeboten mit Eigentümern, Nutzern und der interessierten Öffentlichkeit sowie in politischen Gremien zur Diskussion gestellt worden. Die dabei gewonnen Erkenntnisse sind in die weitere Bearbeitung eingeflossen, sodass im Ergebnis eine abgestimmte einheitliche Grundlage für die Sanierungsmaßnahme vorliegt.

### **6.2.3. Beurteilung der Durchführung**

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung einer Sanierungsmaßnahme besteht in der zügigen Durchführung. Ausschlaggebend für die Durchführbarkeit ist dabei, dass die Ziele den übergeordneten Planungen nicht entgegenstehen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Hinweise auf die Unmöglichkeit der Durchführung gibt, die Finanzierung sichergestellt ist und die zügige Umsetzung garantiert wird.

Zusammenfassend können für den Untersuchungsraum Altstadt Soest folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan.
- Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurde eine Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer durchgeführt. Die Anregungen und Bedenken geben keinen Hinweis auf die Undurchführbarkeit des Sanierungsverfahrens.
- Das parallel erstellte KfW-Konzept mit den gleichen Quartiersgrenzen unterstützt die zügige Durchführung.
- Die Finanzierung ist sichergestellt.

#### **6.2.4. Nachteilige Auswirkungen der Sanierung**

Gemäß § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung auch die negativen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung auf die hiervon unmittelbar Betroffenen zu ermitteln.

Ziel ist es dabei die Marktpreise für Immobilien und Mieten zu stabilisieren. Einzelne Mietpreiserhöhungen, die für einzelne Mieter durchaus eine Härte darstellen können, sind hinzunehmen, zumal die Wohnungsmarktsituation in Soest und in der Region entspannt ist, sodass ausreichend bezahlbarer Wohnraum auch für sozial schwache Mieter vorhanden ist.

Die langfristige Zielsetzung einer stabilen und attraktiven Altstadt überwiegt deutlich die persönlichen Lebensumstände Einzelner, auch wenn soziale Härten nicht auszuschließen sind. In Fällen besonderer Härte können durch den Sozialplan Unterstützungsleistungen gewährt werden. Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht abschließend oder im Einzelnen benannt werden.

#### **6.2.5. Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB**

Für die Durchführung der VU muss die Finanzierung der einzelnen Maßnahmen sichergestellt sein. Um dem nachzukommen hat die Gemeinde gem. § 149 BauGB eine Kosten- und Finanzierungsübersicht darzustellen. Die Anforderungen an den Detailgrad der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist vom Planungsstand abhängig. In der VU kann es daher ausreichend sein nachzuweisen, dass die grundsätzliche Finanzierbarkeit und Förderfähigkeit gewährleistet sind.

Gegenstand dieser VU ist in erster Linie die (Bau-)Substanz erhaltende Modernisierung. Dabei steht die energetische Modernisierung privater Gebäude im Vordergrund. Die Einzelmaßnahmen, die diese Modernisierung betreffen werden in erster Linie von den Eigentümern getragen und von diesen durch die mögliche steuerliche Abschreibung gefördert. Die Stadt Soest trägt also dabei keine bzw. nur geringe Kosten. Näheres zu der Gebäudesanierung ist im parallel erstellten KfW 432-Konzept dargestellt.

Die Maßnahmen der Handlungsfelder „Klimafolgenanpassung/ Anpassung an den Bedarf des Klimaschutzes“ und „Öffentlicher Raum und Grünflächen“ wurden bereits in unterschiedlichen Konzepten, wie dem ISEK 2013 und dessen Fortschreibung 2018 und dem Masterplan Klimapakt Soest behandelt. Eine Umsetzung hat aber noch nicht stattgefunden und sie haben nach wie vor Bestand, weshalb sie nochmals in der VU aufgenommen wurden. Da die Maßnahmen jedoch bereits bekannt sind ist davon auszugehen, dass sie bereits in der Haushaltsplanung berücksichtigt sind oder noch berücksichtigt werden. Eine Finanzierung dieser Maßnahmen ist also gesichert.

#### **6.2.6. Abwägung**

Aus den vorangegangenen Kapiteln geht hervor, dass die Sanierungsmaßnahme

- zur Behebung der festgestellten Substanz- und Funktionsmängel erforderlich und geeignet,
- durchführbar ist und
- ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht.

Dem zu Folge ist die Durchführung der Sanierungsmaßnahme geboten.

## 7. ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung lässt sich festhalten, dass im Quartier Altstadt städtebauliche Missstände in Form von Substanz- und Funktionsmängeln vorliegen. Eine Behebung dieser Mängel kann über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erfolgen.

Dementsprechend wird vorgeschlagen eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB durchzuführen. Das Sanierungsgebiet (vgl. Abbildung 28) wurde so gewählt, dass eine zweckmäßige Durchführung möglich ist und wird gemäß § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festgelegt. Als Durchführungsfrist wird ein Zeitraum von zunächst 15 Jahren vorgeschlagen. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

## 8. QUELLENVERZEICHNIS

**Demografiebericht 2021** (2021): Stadt Soest Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

**FNP 2019:** "Flächennutzungsplan 2019". Stadt Soest. Abrufbar unter: [https://www.soest.de/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/Bauen\\_und\\_Wohnen/Statistik\\_und\\_Geodaten/FNP\\_2019.pdf](https://www.soest.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Bauen_und_Wohnen/Statistik_und_Geodaten/FNP_2019.pdf) (letzter Aufruf 10.11.2022)

**Fortschreibung ISEK Soester Altstadt:** "Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Soest behutsam weiterbauen"" Stadt Soest Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung. 2018: Soest

**HK Wohnen 2018:** „Handlungskonzept Wohnen 2018“. Stadt Soest Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung. 2018: Soest

**ISEK 2013:** „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Altstadt – Soest behutsam weiterbauen“. Drees & Huesmann Planer. 2013: Bielefeld

**KfW 432 Konzept Osthofe:** "Integriertes Energetisches Quartierskonzept nach KfW-Programm 432. Abschlussbericht Soest-Osthofe" Innovation City Management GmbH; Gertec GmbH Ingenieursgesellschaft; Jung Stadtkonzepte - Stadtplaner und Ingenieure. 2022: Bottrop

**KfW 432 Konzept Altstadt:** "Integriertes Energetisches Quartierskonzept nach KfW-Programm 432. Abschlussbericht Soest-Altstadt" Innovation City Management GmbH; Gertec GmbH Ingenieursgesellschaft; Jung Stadtkonzepte - Stadtplaner und Ingenieure. 2022: Bottrop

**Masterplan Klimapakt Soest.** Wege zur Klimaneutralität 2030 für Stadt und Konzern. Energielenker projects GmbH. 2021: Greven

**Regionalplan Arnsberg.** Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Bezirksregierung Arnsberg. 2012: Arnsberg

## 9. ANLAGENVERZEICHNIS

### Anlage 1: Straßenliste Untersuchungsgebiet

Aldegrevewall	Hagengasse	Pollhofstraße
Altes Stellwerk	Hansastraße	Postgasse
Am Bahnhof	Helle	Potsdamer Platz
Am Großen Teich	Höggengäßchen	Predigergasse
Am Güterbahnhof	Höggenstraße	Propsteigasse
Am Hohnekirchhof	Hohe Gasse	Propst-Nübel-Straße
Am Kützelbach	Hoher Weg	Puppenstraße
Am Loerbach	Hospitalgasse	Quadegasse
Am Seel	Immermannwall	Rathausstraße
Am Soestbach	Isenacker	Ressourcengasse
Am Vreithof	Jakobi-Nöthen-Wallstraße	Ritterstraße
Am Wiesenkirchhof	Jakobistraße	Romhofsgasse
Am Wurstekessel	Jakobitor	Rosenstraße
An den Dominikanern	Kapellengasse	Roßkampffgasse
Armesündergasse	Kattenhol	Salzbrink
Arnsberger Straße	Katzengasse	Salzgasse
Auf dem Brenneken	Kerngasse	Sandwelle
Auf der Borg	Kesselgäßchen	Schonekindstraße
Auf der Kluse	Kesselstraße	Schulgasse
Auf der Schanze	Kleine Helle	Schültingerstraße
Bachsteingasse	Kleine Osthofe	Schüngelgasse
Bachstiege	Kletterpothsgasse	Schwarzeborngasse
Bahnhofstraße	Klosterstraße	Seminarweg
Balhorngasse	Kohlbrink	Severinstraße
Beamtenlaufbahn	Kolkstraße	Siechenstraße
Berswordtgasse	Krummel	Solgasse
Bischofstraße	Kubachsgasse	Steingraben
Bleichergasse	Kungelgäßchen	Stiefenberg
Bockum-Dollfs-Gasse	Kungelmarkt	Stiefenbergstraße
Brüderstraße	Kurze Straße	Stiftstraße
Brüdertor	Lange Gasse	Stöckergasse
Brüder-Walburger-Wall- straße	Lavauengasse	Sugestraße
Brunowall	Leckgadumstraße	Teichsmühlengasse
Burghofsgasse	Lentzestraße	Thomä-Grandweger-Wall- straße
Burghofstraße	Luise-Meier-Weg	Thomäschäfergasse
Corduanergasse	Lütgen Grandweg	Thomästraße
Daelengasse	Magazingasse	Thomätor
Damm	Mariengartengasse	Ueliksgasse
Dasselwall	Mariengasse	Ulricherstraße
Dominikanerstraße	Markt	Ulrichertor
Domplatz	Marktstraße	Ulrich-Jakobi-Wallstraße

Drostengasse	Mühlenpättken	Ulsleben-Gasse
Düsterpoth	Nelmannwall	Vor dem Schonekindtor
Elendsgasse	Niederbergheimer Straße	Waisenhausstraße
Enger Weg	Niedergasse	Walburger-Osthofen-Wallstraße
Filzenstraße	Nottebohmweg	Walburgerschäfergasse
Freiligrathwall	Nötten-Brüder-Wallstraße	Walburgerstraße
Georgsgasse	Nöttenstraße	Wall
Glaserstraße	Nöttentor	Westenhellweg
Gräfte	Osthofenstraße	Widumgasse
Grandweg	Osthofen-Thomä-Wallstraße	Wiesenstraße
Grandwegertor	Osthofentor	Wildemannsgasse
Grandweg-Ulricher-Wallstraße	Paulengäßchen	Wilhelmstraße
Grund	Paulistraße	Windmühlenweg
Grüne Hecke	Petrikirchhof	Wippgasse
Haarhofsgasse	Petristraße	

## Anlage 2: Anschreiben Eigentümerbefragung

Stadt Soest  
AG Stadtentwicklung, Umwelt  
und Geo-Service  
Rathaus II, Windmühlenweg 21  
59494 Soest

*Adresse Eigentümer*

Herr Bontempi Ihr Ansprechpartner  
a.bontempi@soest.de E-Mail  
02921/103-3125 Durchwahl Telefon  
1.02.04. Zimmer-Nummer  
Markt 13 (ehem. Kress-Gebäude)

Schreiben / Ihr Zeichen

Bitte bei Antwort angeben  
22/3.12 IEQK-A (Altstadt)

Soest, 16.03.2022

**Vorbereitende Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Altstadt“  
- Eigentümerbefragung nach § 137 BauGB -**

*Anrede Eigentümer (Serienbrief),*

seit vielen Jahren ist die Soester Altstadt innerhalb der historischen Wallanlage förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (nach § 136 BauGB) und Programmgebiet „Städtebaulicher Denkmalschutz“ der Städtebauförderung des Landes und des Bundes. In den vergangenen Jahren konnten dadurch zahlreiche Maßnahmen, insbesondere zur Aufwertung und Erneuerung des öffentlichen Raumes und der historischen Wallanlage, umgesetzt werden. Die Stadt beabsichtigt nunmehr, in einem weiteren wichtigen Schritt zum Erhalt der Soester Innenstadt die private (energetische) Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes gezielt und gemeinsam mit den Eigentümer\*innen anzugehen.

Zu diesem Zweck werden derzeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für das komplette Altstadtgebiet durchgeführt. Hintergrund ist, nochmals genau zu erfassen, welche strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse in der Altstadt Soest bestehen und welche Ziele für die Aufwertung vor allem des Gebäudebestandes der Altstadt Soests verfolgt werden sollten. Eine entscheidende Rolle dabei spielt das Leitthema Klimaschutz und in diesem Zusammenhang die energetische Gebäudesanierung Ihrer Immobilien.

Ein wichtiger Bestandteil dieser Untersuchung ist die Befragung aller Eigentümer\*innen im Untersuchungsgebiet. Daher benötigen wir Ihre Angaben, um die Sanierungsbedürftigkeit des Gebiets besser beurteilen zu können und das weitere Vorgehen auf Ihre Bedürfnisse abzustimmen.

Die Stadt Soest möchte Sie aber in diesem Zusammenhang vor allem auch über einen zusätzlichen Anreiz zur Modernisierung des Gebäudebestandes für private Eigentümer informieren. Dies vor dem Hintergrund, dass in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Altstadt (gemäß § 136 BauGB) Eigentümer\*innen erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (nach §§ 7h, 10f, 11a EstG) in Anspruch nehmen können.



- 2 -

Das genaue Verfahren und alle Rahmenbedingungen zur Inanspruchnahme der Abschreibungsmöglichkeiten wird Ihnen in einer extra dafür vorgesehenen Veranstaltung zum gegebenen Zeitpunkt umfassend erläutert. Zunächst bitten wir Sie, den anliegenden Fragebogen bis zum 22.04.2022 auszufüllen und zurückzuschicken oder in der Geschäftsstelle Klimaschutz, Markt 13 (ehemaliges Kress-Gebäude) abzugeben.

Weitere Informationen über die Vorbereitenden Untersuchung finden Sie im Internet auf der städtischen Webseite unter dem Link: <https://www.soest.de/klimaschutz/energetische-quartierssanierung>. Dort können Sie sich auch bei Bedarf weitere Fragebögen herunterladen.

Sollten Sie noch Fragen haben, wenden Sie sich gerne an Herrn Alessandro Bontempi (Tel.: 02921/103-3125 bzw. E-Mail: [a.bontempi@soest.de](mailto:a.bontempi@soest.de)) oder an Frau Melina Steinträger (Tel.: 02921 - 103 3126 bzw. E-Mail [m.steintraeter@soest.de](mailto:m.steintraeter@soest.de)).

Für die Rücksendung des Fragebogens bedanken wir uns schon vorab sehr herzlich.  
Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

#### Anlagen

- Fragebogen zur Eigentümerbefragung

Anlage 3: Fragebogen Eigentümerbefragung

Stadt Soest  
AG Stadtentwicklung, Umwelt und Geo-Service  
Rathaus II, Windmühlenweg 21  
59494 Soest

Bitte füllen Sie den Fragebogen aus, soweit es Ihnen möglich ist und

senden ihn bis zum 22.04.2022 an die oben benannte Adresse zurück

**oder**

Sie geben den Fragebogen bei der Klimaschutzstelle im ehemaligen Kress-Gebäude am Markt 13 oder werfen in den dortigen Nachtbriefkasten.

**oder**

Sie scannen den Fragebogen ein und senden ihn per E-Mail an die unten benannten E-Mail-Adressen.

Sollten Sie auf eine Frage keine genaue Antwort wissen, schätzen Sie die Angaben oder lassen Sie das Feld frei.

Alle von Ihnen gemachten Angaben werden vertraulich behandelt. Die Ergebnisse der Befragung werden ausschließlich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen „Altstadt“ verwendet und in anonymisierter Form aufbereitet, ausgewertet und dargestellt.

Es werden **keine Daten an Dritte** weitergegeben, die Ihre Personen erkennen lassen. Ihre Teilnahme ist freiwillig.

Bei Fragen zur Untersuchung im Untersuchungsgebiet Altstadt oder zum Fragebogen wenden Sie sich bitte an:

- Herr Alessandro Bontempi  
Tel.: 02921 / 103-3125 oder E-Mail: a.bontempi@soest.de
- Frau Melina Steinsträter  
Tel.: 02921 / 103 3126 oder E-Mail: m.steinstraeter@soest.de

Beide Zimmer 1.02.04, Markt 13 (ehemaliges Kress-Gebäude), 59494 Soest

**Wir danken Ihnen für Ihr Mitwirken und Ihr Vertrauen in unsere Arbeit!**

**Eigentümergefragung zur Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 137 BauGB  
im Untersuchungsgebiet „Altstadt“**

**1. Gebäude- und Nutzungsdaten**

**Bitte nennen Sie die Straße und Hausnummer des Gebäudes:**

---

**Wie viele Gebäude stehen auf diesem Grundstück? (Bitte nennen Sie die Anzahl)**

- \_\_\_\_\_ Hauptgebäude
- \_\_\_\_\_ Nebengebäude
- Grundstück unbebaut

**Wann wurde/n das/die Hauptgebäude errichtet?**

- vor 1900       1900 – 1948       1949 – 1969
- 1970 - 1979       1980 – 2000       nach 2000

**Bitte nennen Sie die Wohnform und den Gebäudetyp:**

- freistehendes Einfamilienhaus
- Doppelhaushälfte / Reihenendhaus
- Reihenhaus
- Eigentumswohnung(en) in einem Mehrfamilienhaus mit \_\_\_\_\_ Wohneinheiten
- Sonstiges:

---

**Handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude**

- Ja       Nein

Wenn ja, ist das Gebäude ein Fachwerkhaus

- Ja       Nein

## 2. Eigentümerdaten

**Handelt es sich bei dem/der Eigentümer\*in um eine natürliche oder eine juristische Person?**

- natürliche Person                       juristische Person

**Sind Sie Alleineigentümer\*in oder in anderer Weise am Grundstück beteiligt?**

- Alleineigentümer\*in
- Miteigentum (z. B. Ehegatte)
- Gesamthandseigentum (z. B. Erbengemeinschaft)
- Wohnungseigentum (Teileigentum)
- Erbbaurecht

---

**Nutzen Sie das Grundstück und die Gebäude allein für Ihre Zwecke oder bestehen auch Miet- und Pachtverträge?**

- nur Eigennutzung
- teilweise vermietet / verpachtet
- ganz vermietet / verpachtet

### 3. Bauteile und Sanierungsmaßnahmen

**Wurden an Ihrem Gebäude bereits energetische Maßnahmen durchgeführt?**

- nein
- ja, folgende Maßnahmen wurden durchgeführt: (Mehrfachnennungen möglich)

Maßnahme	Durchgeführt im Jahr:
<input type="checkbox"/> Dachdämmung	
<input type="checkbox"/> Dämmung oberste Geschossdecke	
<input type="checkbox"/> Dämmung Kellerdecke	
<input type="checkbox"/> Dämmung Außenwände von außen	
<input type="checkbox"/> Dämmung Außenwände von innen	
<input type="checkbox"/> Hohlraumdämmung der Außenwände	
<input type="checkbox"/> Austausch der Fenster	
<input type="checkbox"/> Austausch der Heizung	

**Welche Art von Fenstern ist eingebaut?**

- Einfachverglasung, Baujahr: \_\_\_\_\_
- Isolierverglasung oder Wärmeschutzverglasung
- Bitte ergänzen sonstige Verglasungsart \_\_\_\_\_

**Wie beurteilen Sie den derzeitigen baulichen Zustand der Hauptgebäude?**

- Keine Mängel (Vergleichbar mit einem Neubau)
- Geringe Mängel (Gebäude, das mit geringem Aufwand zu modernisieren ist)
- Deutliche Mängel (Gebäude, das mit erhöhtem, aber vertretbarem Aufwand zu modernisieren ist)
- Schwere Mängel (Gebäude, das nur mit hohem Aufwand modernisiert werden kann, der u. U. wirtschaftlich nicht vertretbar ist)

**Wo liegen die Mängel schwerpunktmäßig? (Mehrfachnennungen möglich)**

- Fassade
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Heizungsanlage, Sanitär und Haustechnik
- Baulicher Zustand allgemein schlecht
- Sonstiges, und zwar \_\_\_\_\_

## Angaben zu Heizungsanlage, Haustechnik und Verbrauch

**Womit beheizen Sie Ihr Gebäude hauptsächlich?**

- Heizöl     Gas     Strom     Pellets     Hackschnitzel     Scheitholz  
 Luftwärmepumpe     Erdwärmepumpe
- Sonstiges \_\_\_\_\_

Kenndaten der Heizungsanlage

**Art der Heizungsanlage:**

- Standardkessel  
 Niedertemperaturkessel/ -therme  
 Brennwertkessel / -therme  
 Kaminofen  
 Nachtspeicher  
 Sonstiges: \_\_\_\_\_

Baujahr der Heizung: \_\_\_\_\_

ggf. Nennleistung (s. Typenschild): \_\_\_\_\_ kW

**Nutzen Sie Photovoltaik für Ihr Gebäude?**

- nein     ja    , Leistung in kWp: \_\_\_\_\_

**Nutzen Sie Solarthermie für Ihr Gebäude?**

- nein     ja, zur Warmwasserbereitung  
     ja, zur Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung

## 5. Mitwirkungsbereitschaft und Erwartungen

**Können Sie sich vorstellen, Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?**

ja       nein, weil \_\_\_\_\_

ja, aber abhängig von \_\_\_\_\_

**Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie in Zukunft denkbar?**  
(Mehrfachnennungen möglich)

Behebung von Mängeln an Gebäudeaußenteilen

Gesamtmodernisierung (auch innerhalb des Gebäudes)

Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau

Energetische Sanierung (Wärmedämmung, Heizung, Fenster etc.)

Barrierefreier Eingang, barrierefreies Bad

Sonstiges \_\_\_\_\_

**Haben Sie Anregungen, Ideen oder Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes?**

---

---

---

**Was schätzen Sie an der Soester Altstadt?**

---

---

**Gibt es innerhalb des Untersuchungsgebiets oder darüber hinaus etwas, dass Sie als problematisch empfinden und was verbessert werden soll?**

---

---

**Welcher Altersgruppe gehören Sie an?**

18 – 30

31 – 50

51 – 65

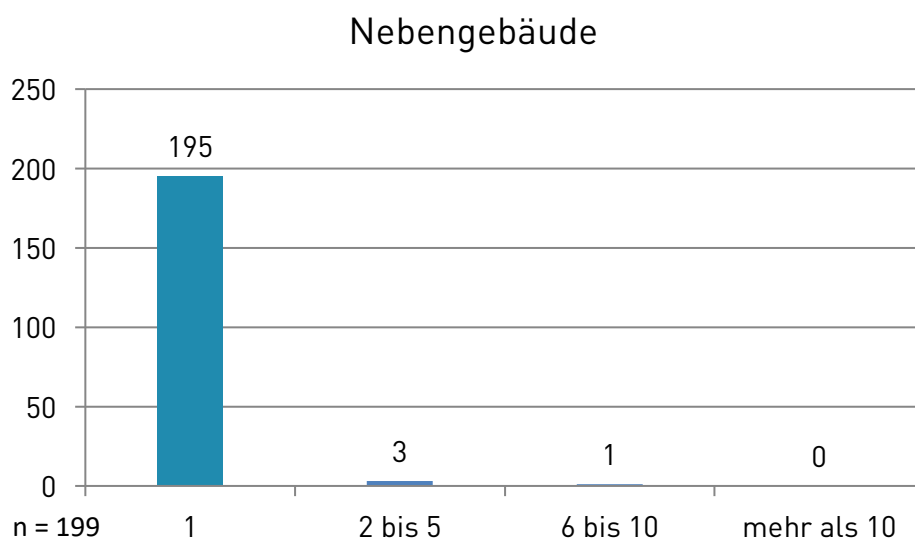
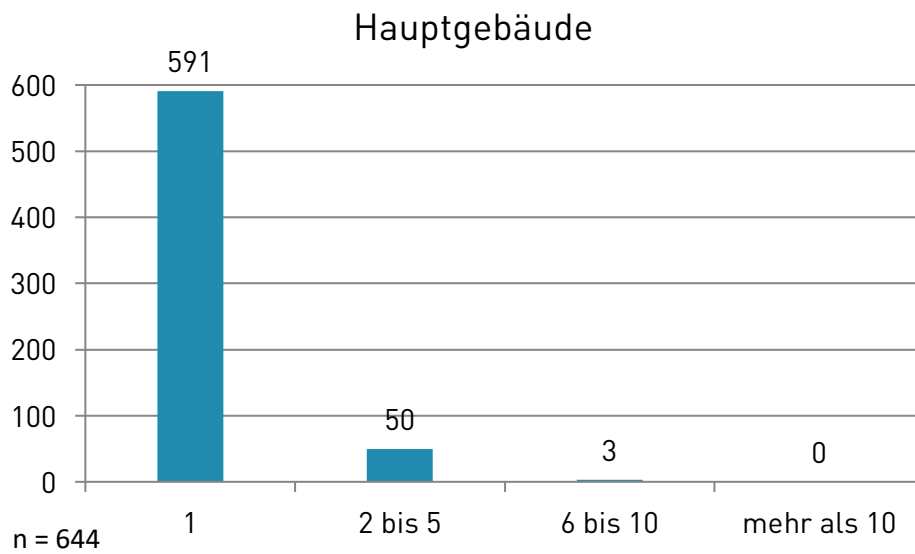
älter als 65 Jahre

***Sie sind am Ende des Fragebogens angekommen.***

***Die Stadt Soest dankt Ihnen für die Zeit, die Sie sich genommen haben!***

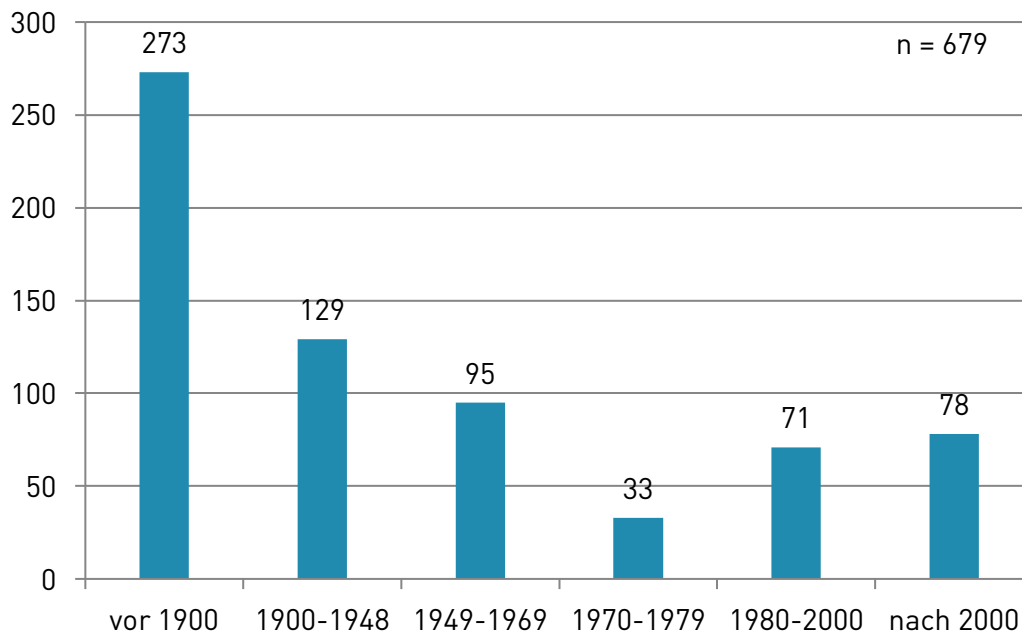
Anlage 4: Auswertung der Fragebögen

Wie viele Gebäude stehen auf diesem Grundstück?

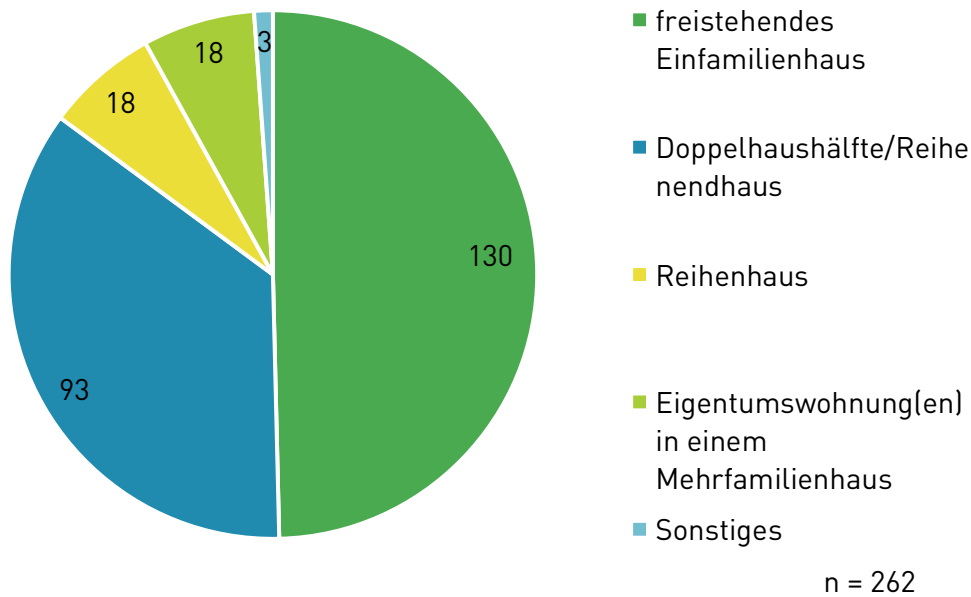




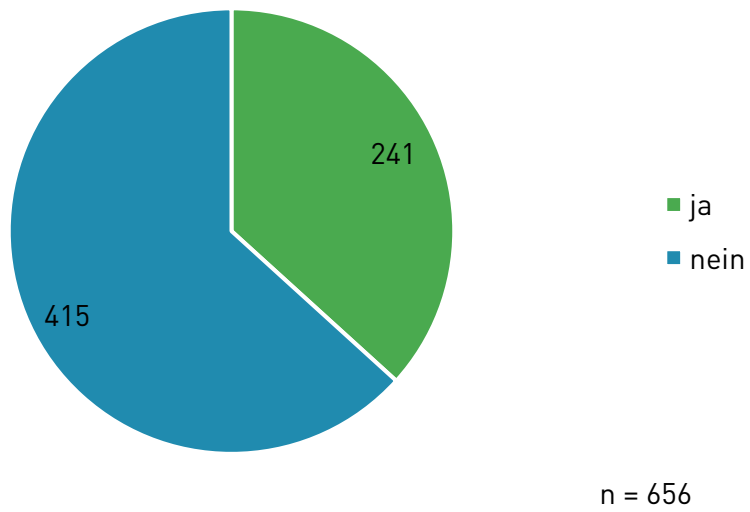
Wann wurde/n das/die Hauptgebäude errichtet?



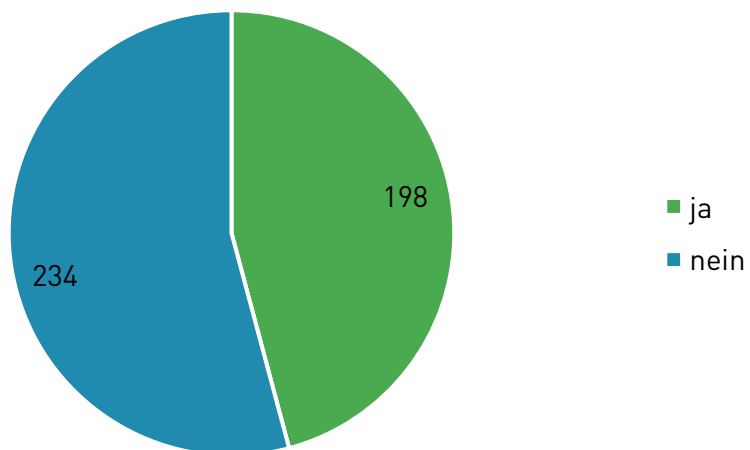
Bitte nennen Sie die Wohnform und den Gebäudetyp:



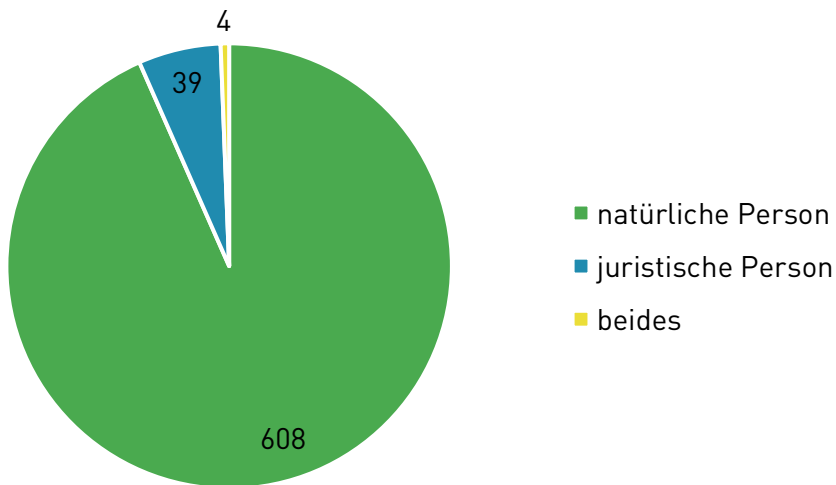
*Handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude*



*Wenn ja, ist das Gebäude ein Fachwerkhaus*

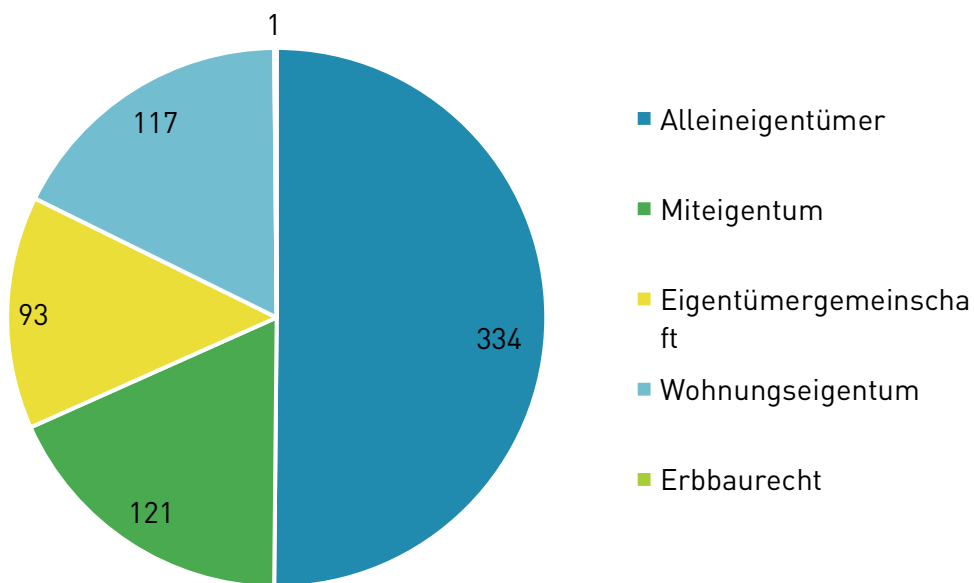


Handelt es sich bei dem/der Eigentümer\*in um eine natürliche oder eine juristische Person?

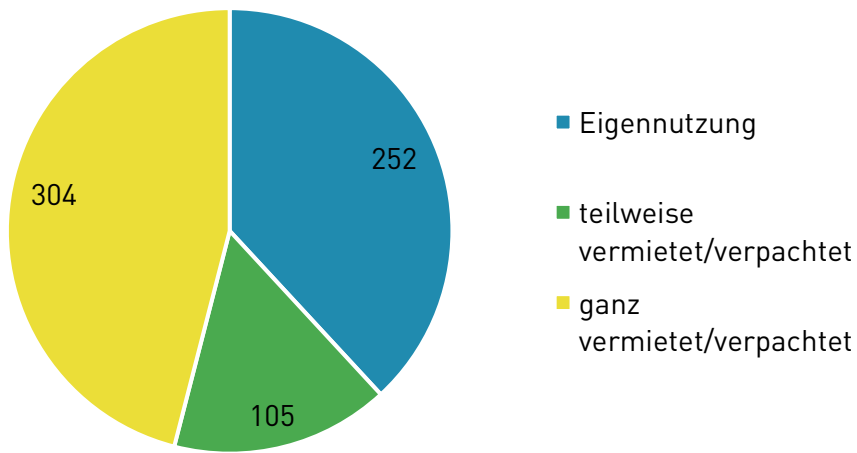


n = 651

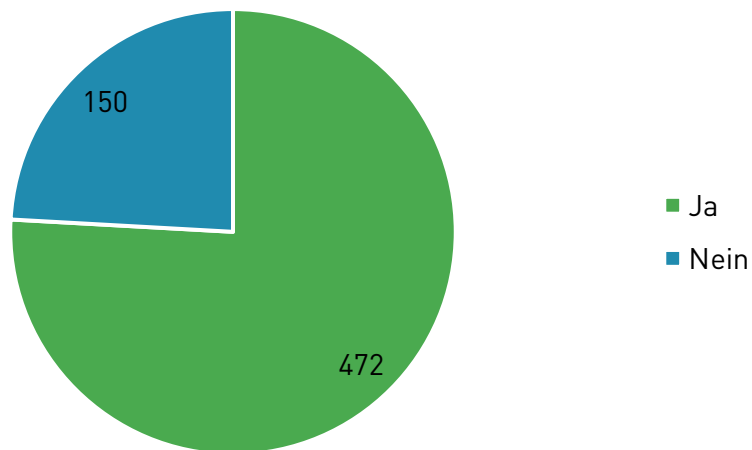
Sind Sie Alleineigentümer\*in oder in anderer Weise am Grundstück beteiligt?



Nutzen Sie das Grundstück und die Gebäude allein für Ihre Zwecke oder bestehen auch Miet- und Pachtverträge?

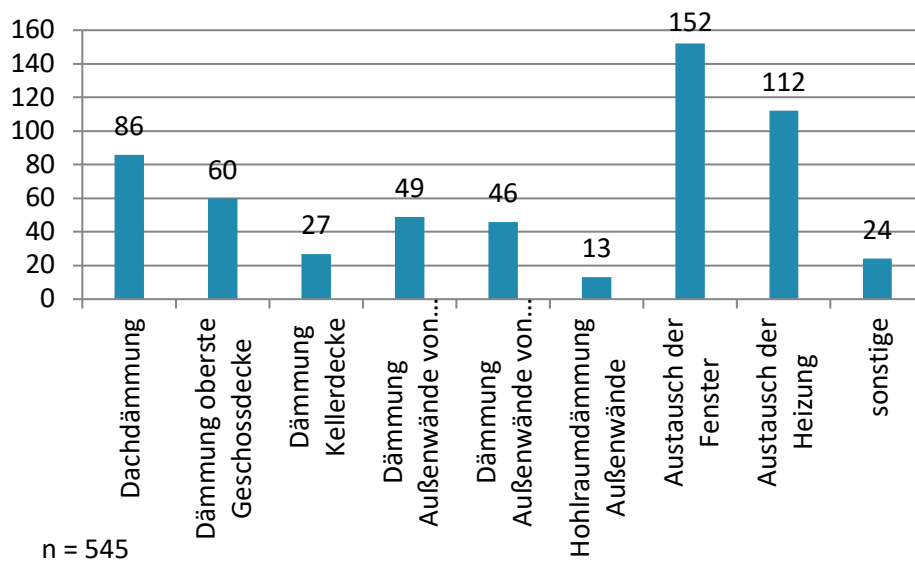


Wurden an Ihrem Gebäude bereits energetische Maßnahmen durchgeführt?

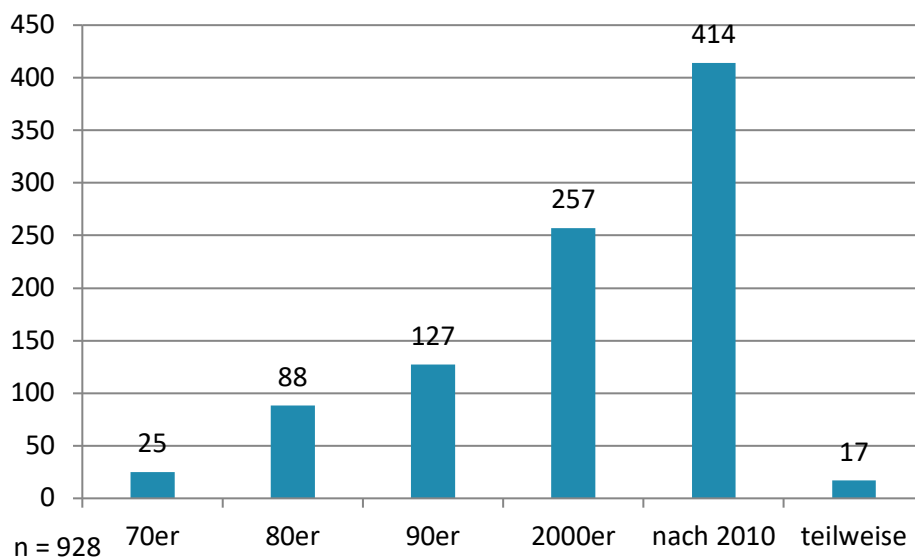


n = 622

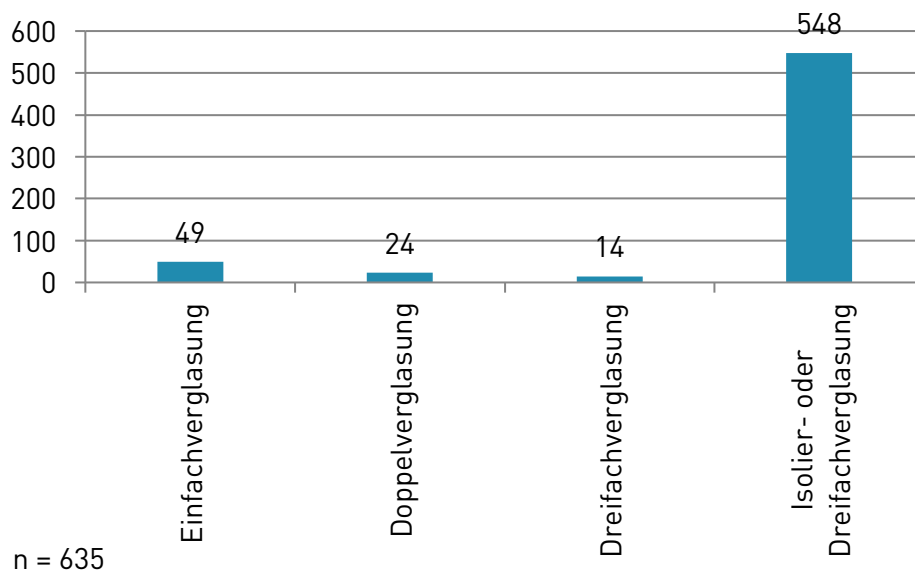
Welche Maßnahme(n) wurde(n) durchgeführt? (Mehrfachnennung möglich)



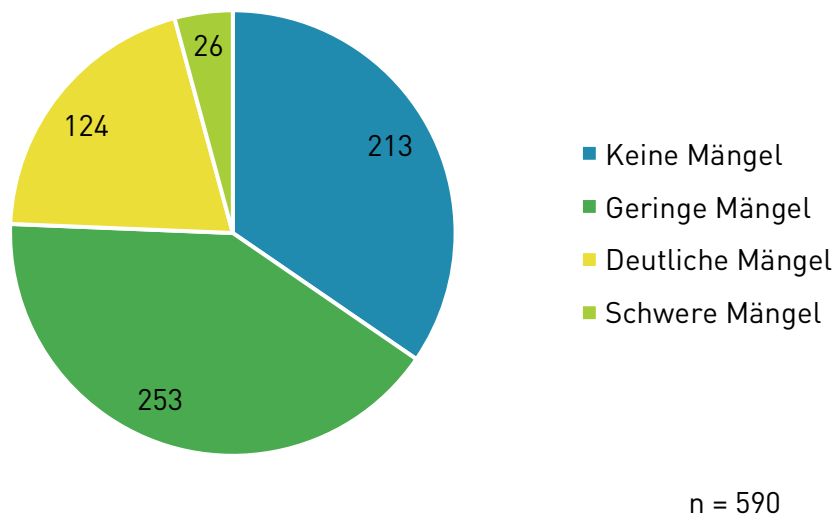
Wann wurde(n) die Maßnahme(n) durchgeführt?



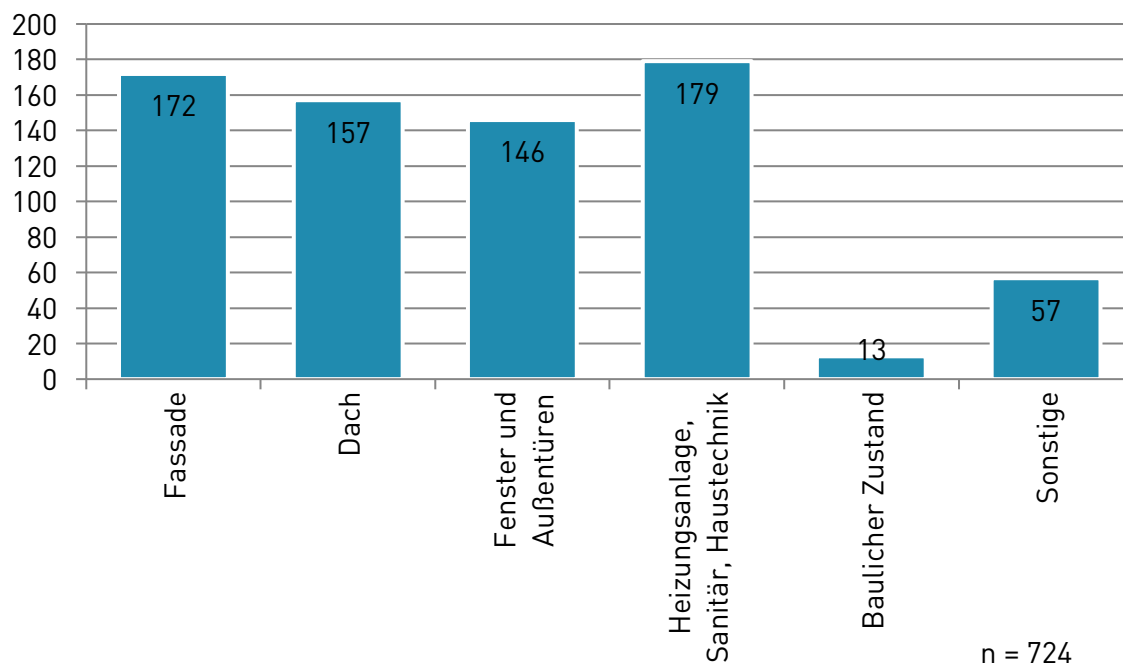
Welche Art von Fenstern ist eingebaut?



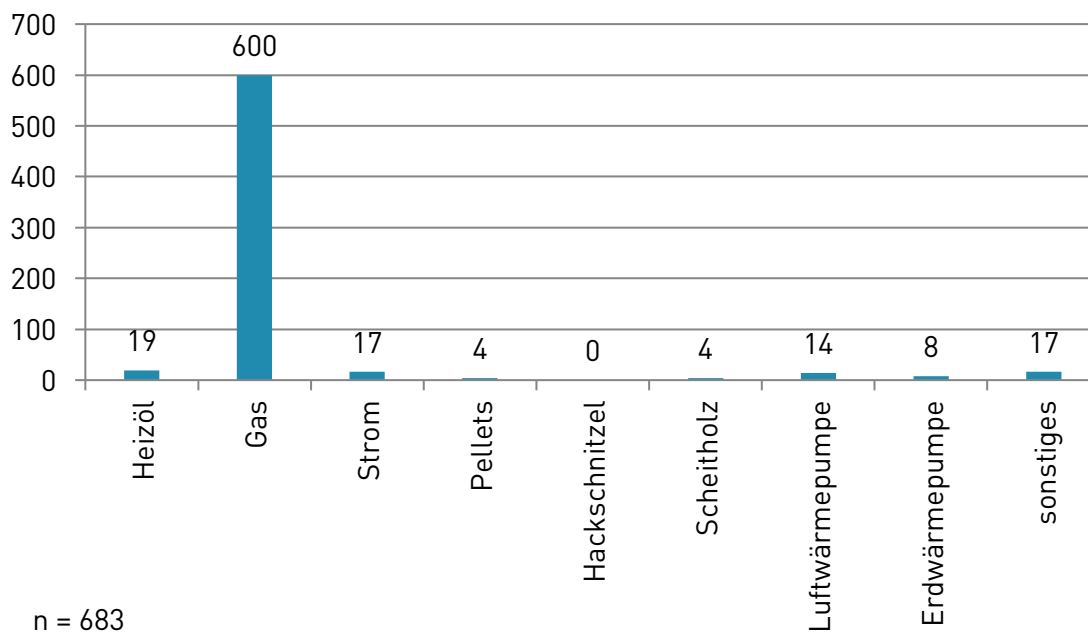
Wie beurteilen Sie den derzeitigen baulichen Zustand der Hauptgebäude?



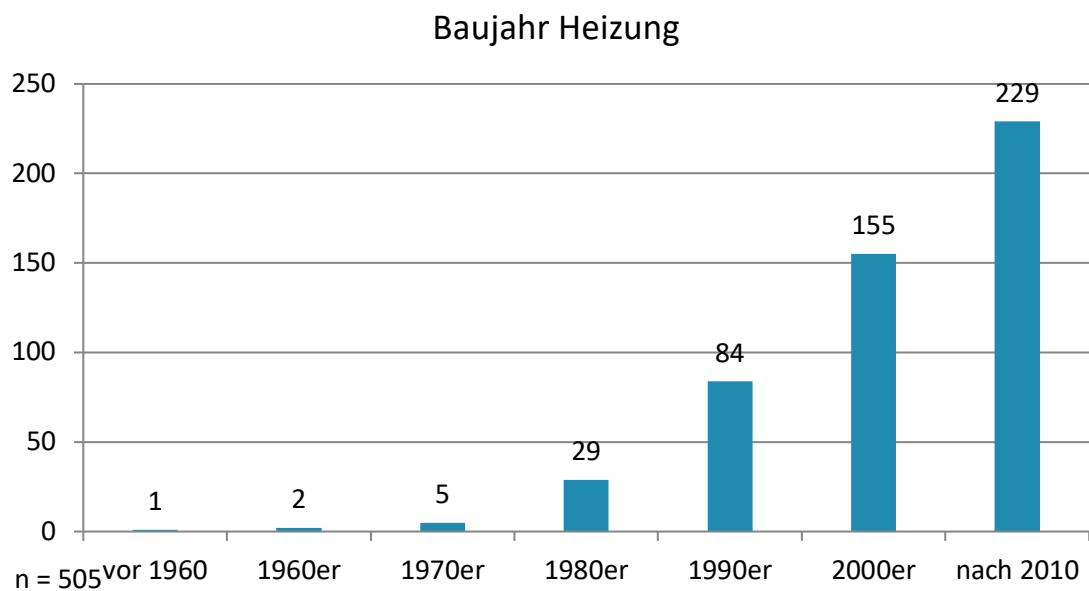
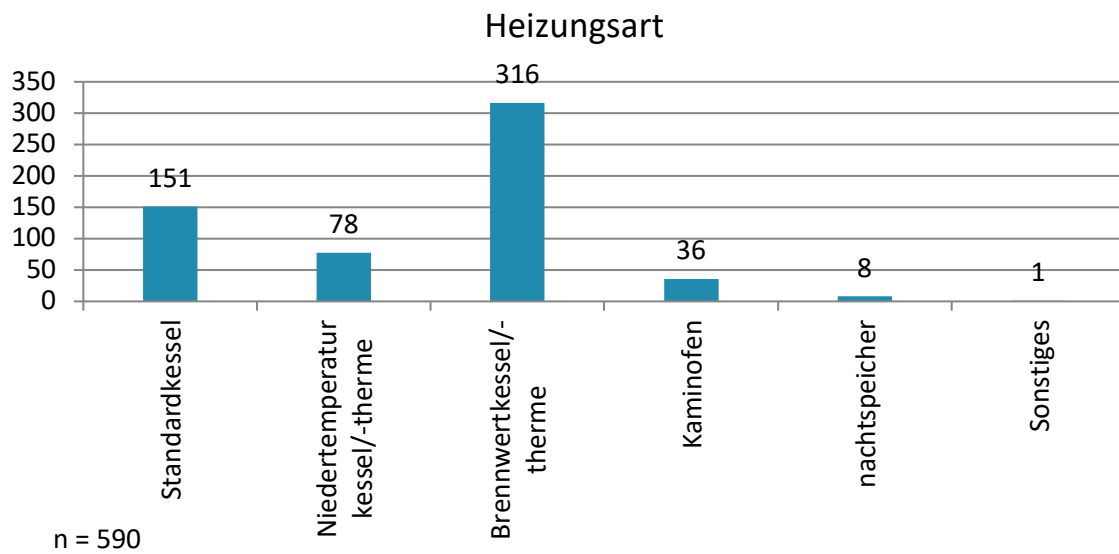
Wo liegen die Mängel schwerpunktmäßig? (Mehrfachnennungen möglich)



Womit beheizen Sie Ihr Gebäude hauptsächlich?

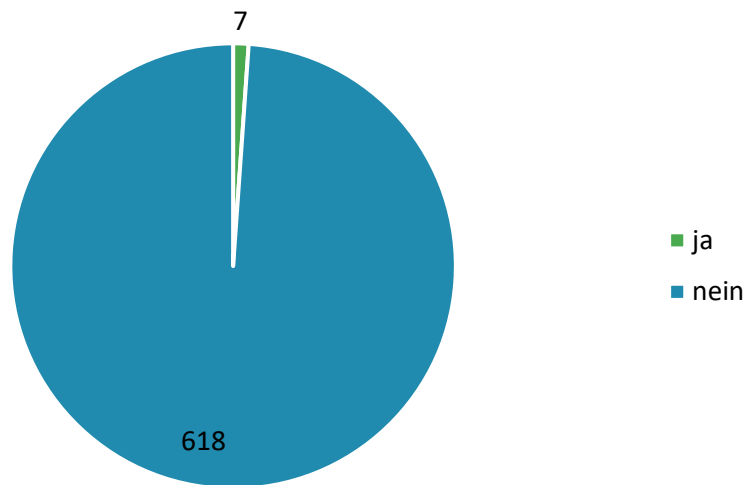


Kenndaten der Heizungsanlage



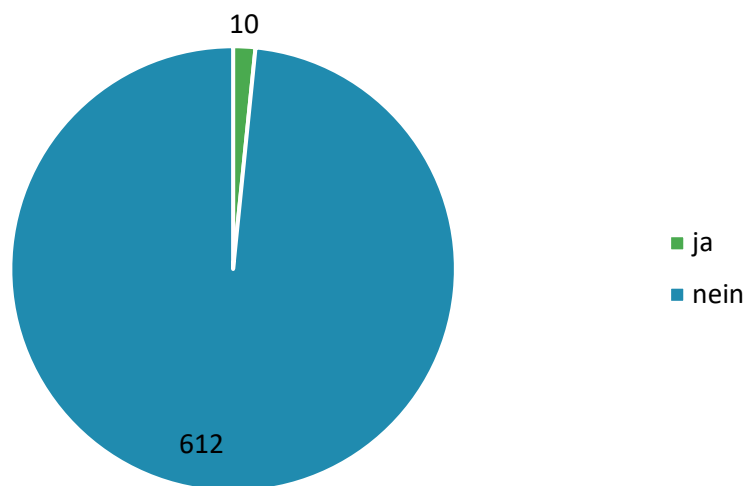


Nutzen Sie Photovoltaik für Ihr Gebäude?



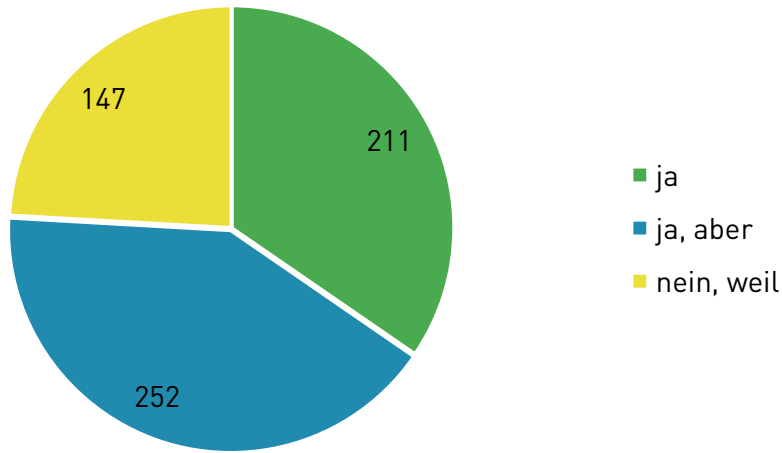
n = 625

Nutzen Sie Solarthermie für Ihr Gebäude?



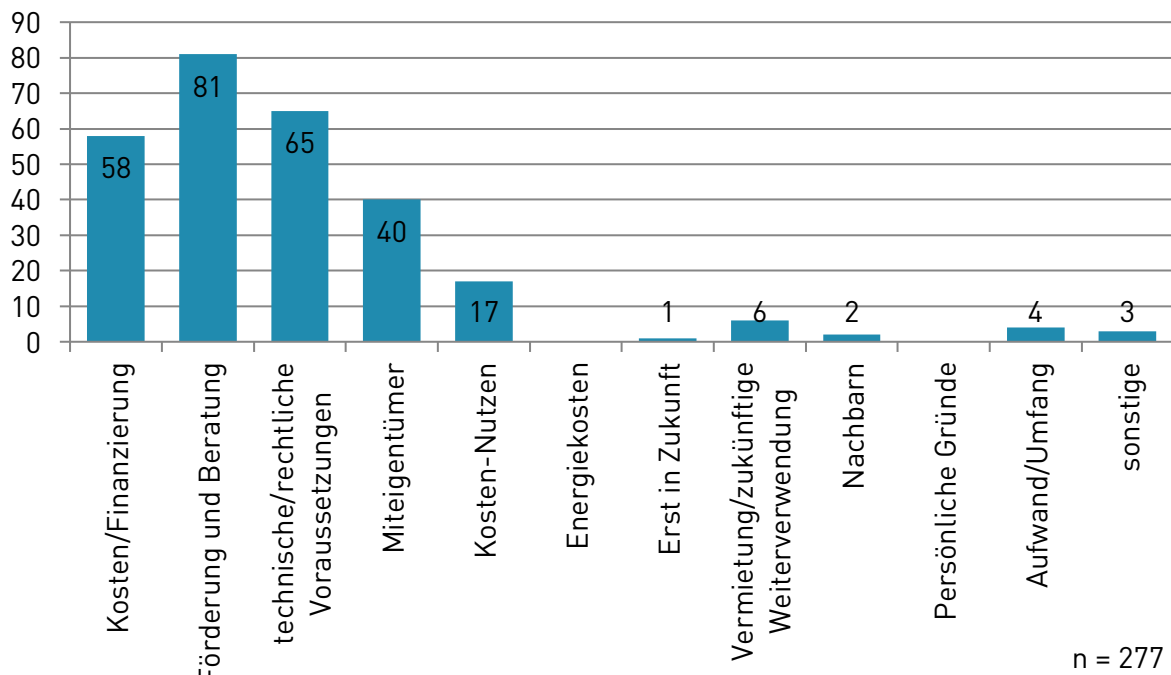
n = 622

Können Sie sich vorstellen, Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?



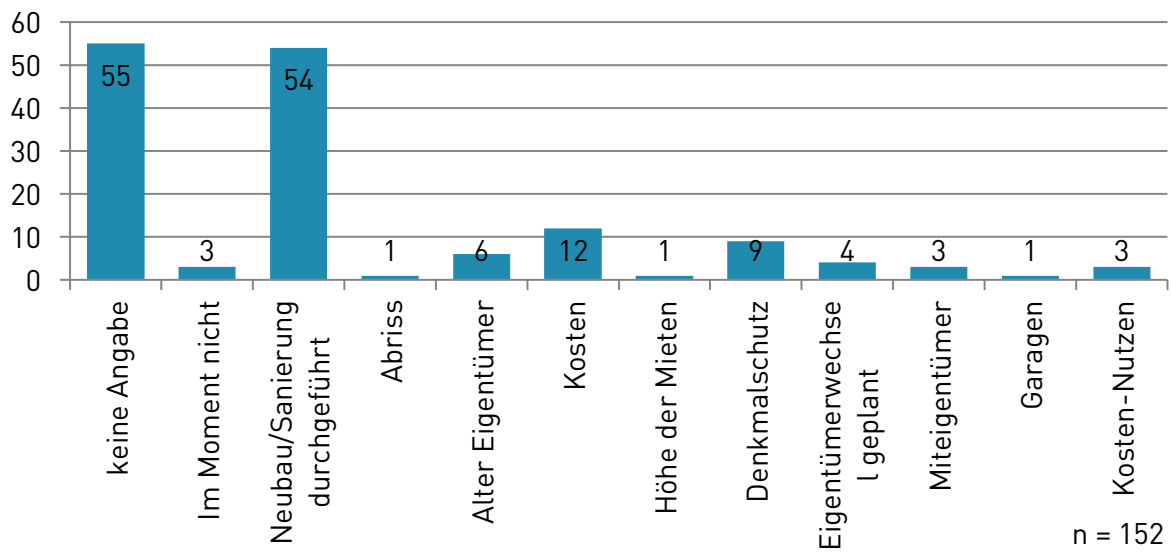
n = 610

Gründe „ja, aber“

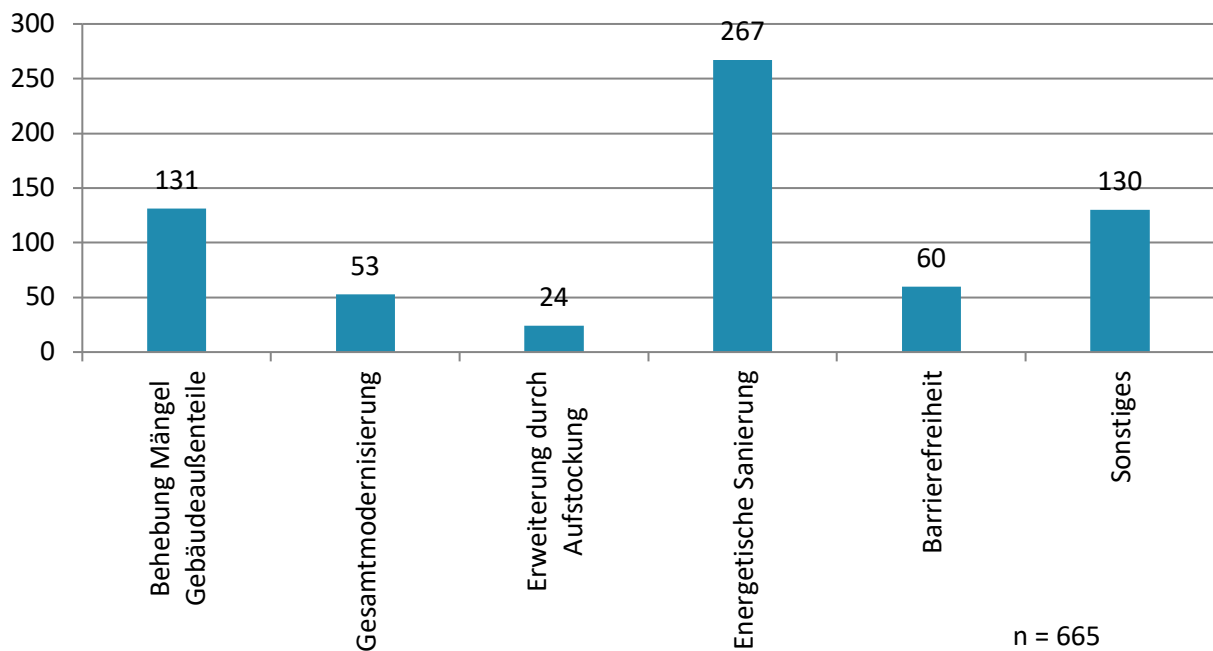


n = 277

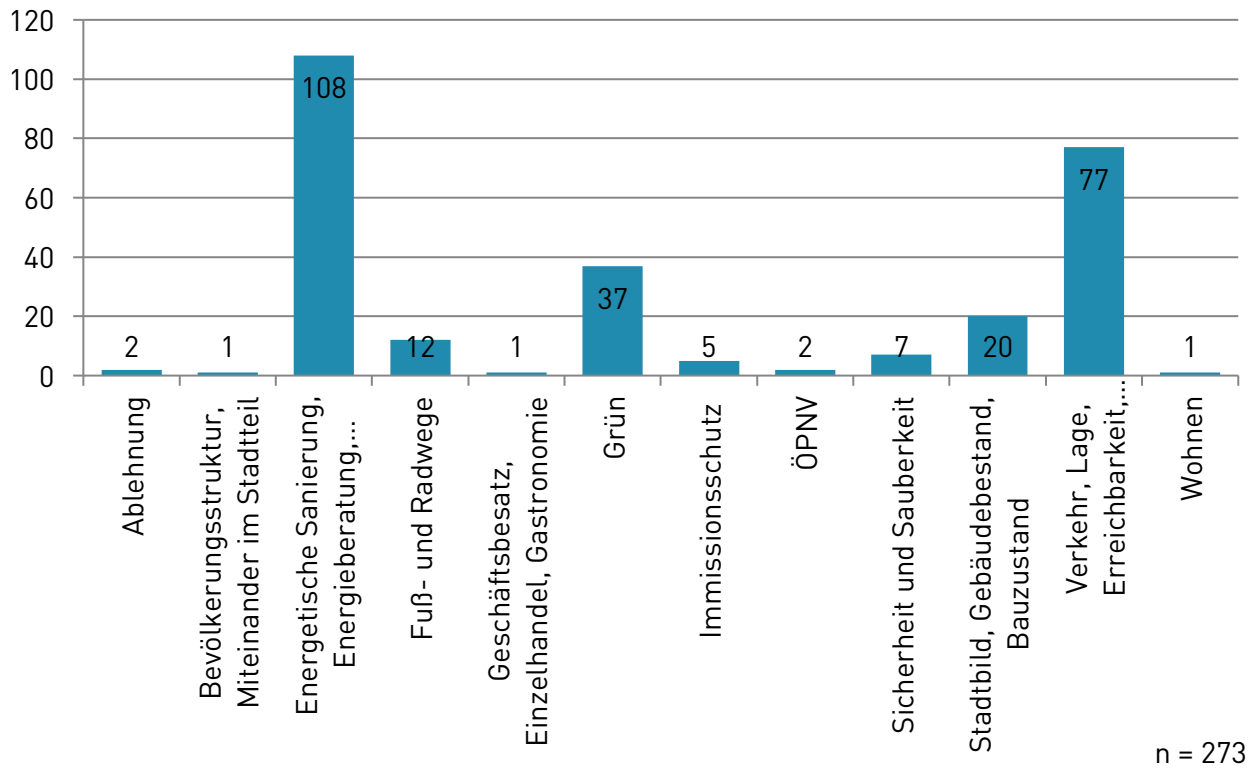
Gründe „nein, weil“



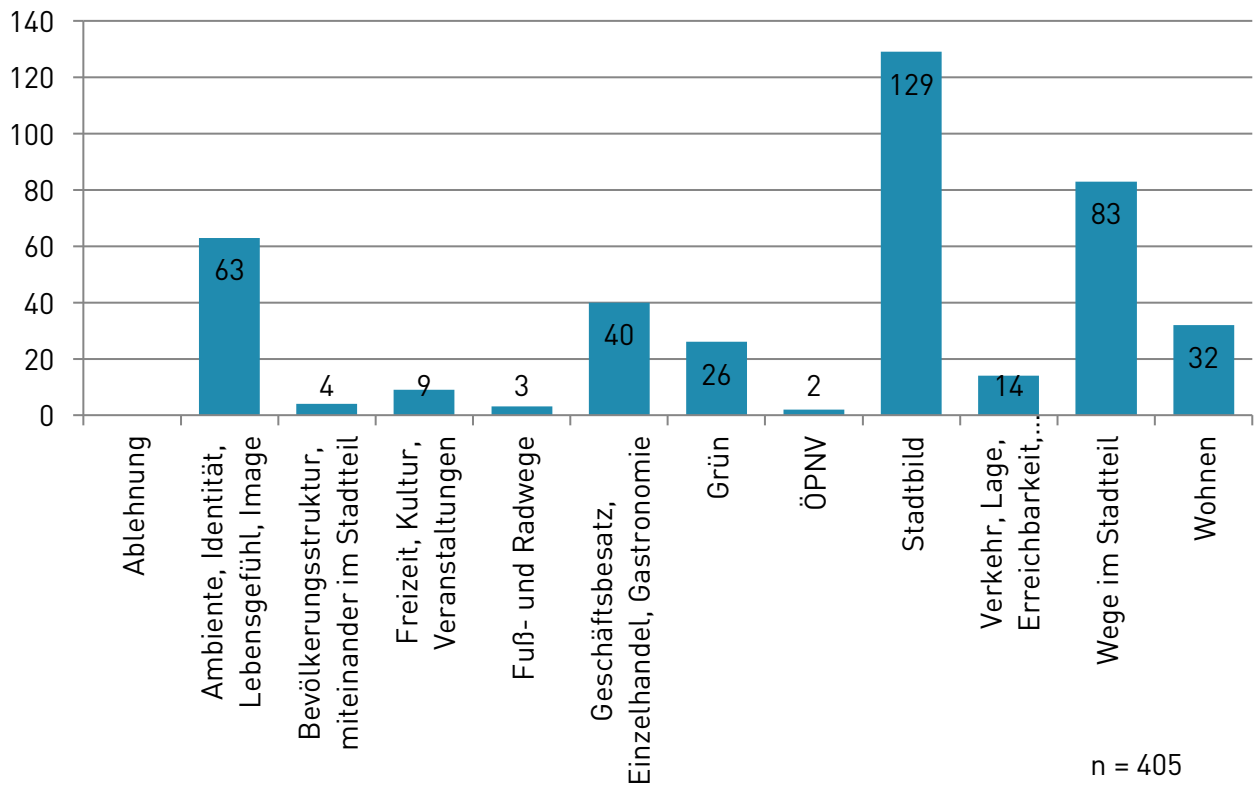
Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie in Zukunft denkbar? (Mehrfachnennungen möglich)



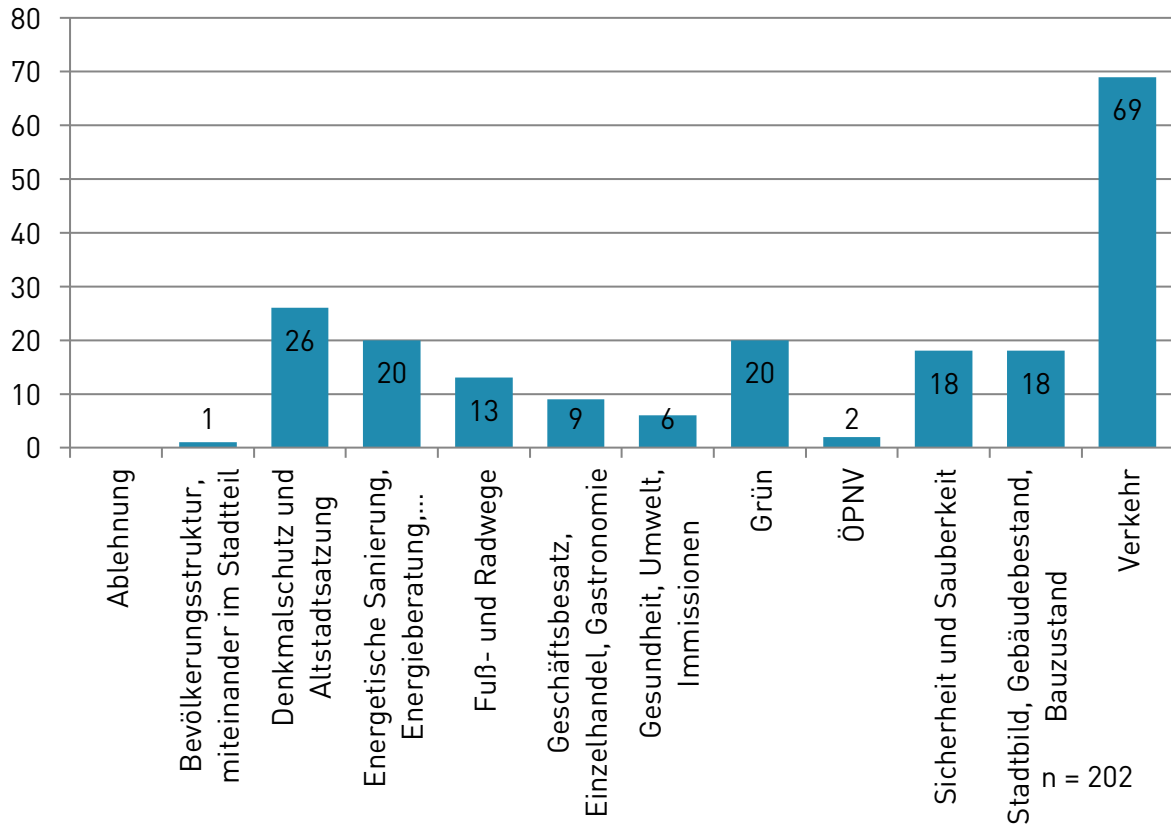
Haben Sie Anregungen, Ideen oder Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes?



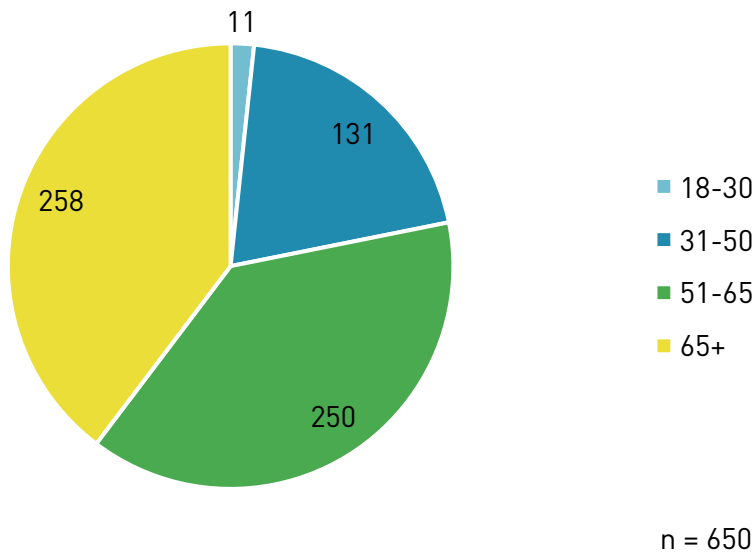
Was schätzen Sie an der Soester Altstadt?



Gibt es innerhalb des Untersuchungsgebiets oder darüber hinaus etwas, dass Sie als problematisch empfinden und was verbessert werden soll?



Welcher Altersgruppe gehören Sie an?



Anlage 5: Auflistung einzelner Häuser aus den Gebäudesteckbriefen

Straße	Hausnummer	Energetischer Zu- stand	Baulicher Zustand
Ulricherstraße	29, 43, 48, 50	C	C
Lange Gasse	1a, 1b, 1c	C	C
Drostengasse	6		C
Ueliksgasse	6	C	C
Osthofenstraße	34	C	C
Hoher Weg	68		C
Grandweg	32	B	C
Am Wiesenkirch- hof	43, 37, 49a		C