

Entwicklungskonzept für den Standort „Alte Domäne“ im Flecken Greene

mit Prüfung der Etablierung eines
Regionalen Versorgungszentrums (RVZ)



Bearbeitung:



Stadtlandschaft



EUROPÄISCHE UNION

Europäischer Landwirtschaftsfonds für
die Entwicklung des ländlichen Raums - ELER
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Einbeck

Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen

Sachgebiet Stadtentwicklung und Denkmalpflege



Bearbeitung:

KoRiS – Kommunikative Stadt- und
Regionalentwicklung

Bödekerstraße 11, 30161 Hannover

regecon - Gesellschaft für regional-wirtschaftliche
Forschung und Beratung mbH

Bahnhofstraße 12, 21255 Tostedt

Stadtlandschaft

Stadtlandschaft

Lister Meile 21, 30161 Hannover

Titelbild:

Heimatverein Greene

Januar 2023

Gliederung

1	Zusammenfassung	4
2	Methodik.....	5
3	Kurzportrait Flecken Greene und Domäne	7
3.1	Lage.....	7
3.2	Strukturdaten.....	8
3.3	Soziale und wirtschaftsnahe Infrastruktur.....	11
3.4	Vorhandene Planungen	19
3.5	Historie der Domäne.....	21
3.6	Heutige Situation	23
4	Bewertung der Bestandssituation – Wie sieht es aktuell aus?	24
4.1	Domäne.....	24
4.1.1	Gebäudezustand.....	24
4.1.2	Nutzungen	26
4.2	Entwicklungsbedarfe und Entwicklungspotenziale in Greene.....	30
5	Zukunftsszenarien – Welche Optionen gibt es?.....	32
5.1	Beschreibung der drei Szenarien	32
5.2	Bewertung der drei Szenarien	33
6	Nutzungs- und Sanierungsvorschläge – Wohin kann es gehen?.....	34
6.1	Übersicht der Nutzungs- und Sanierungsvorschläge	35
6.2	Erdgeschossflächen.....	36
6.3	Ober-/Dachgeschossflächen	46
6.4	Amtshaus	48
6.5	Energieversorgung	54
6.6	Verkehrssituation.....	55
6.7	Innenhof und Umgebung.....	57
6.8	Ihr Frischmarkt.....	62
6.9	Weitere Nutzungen.....	64
7	Wirtschaftliche Aspekte der Entwicklung	66
8	Fazit und Ausblick – Wie geht’s weiter?	71

1 Zusammenfassung

Die „Alte Domäne“ ist ein historisch geprägtes und denkmalgeschütztes Ensemble im Flecken Greene, der zur Stadt Einbeck gehört. Sie besteht aus einer denkmalgeschützten Vierflügelanlage sowie zugehörigen und eingefriedeten Freiflächen. Einige Gebäude sind Eigentum der Stadt Einbeck. Aktuell sind in dem Komplex verschiedene kommunale und private Nutzungen angesiedelt. Teile der Gebäude, insbesondere in den oberen Stockwerken, stehen leer. Ein Gesamtkonzept soll Perspektiven für die Zukunft entwickeln, das auf den aktuellen Nutzungen aufbaut und sie bei Bedarf sinnvoll ergänzt.

Die Stadt Einbeck hat deshalb prüfen lassen, ob sich der Standort als Regionales Versorgungszentrum (RVZ) mit einem Medizinischen Zentrum (MVZ) entsprechend der Förderrichtlinie „Regionale Versorgungszentren in Niedersachsen“ eignet und für diese Prüfung und die Konzeptentwicklung Fördermittel eingeworben. Nach entsprechender Antragstellung hat die Stadt Einbeck durch das Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig, Geschäftsstelle Göttingen, einen Zuwendungsbescheid für die Förderung der Konzepterstellung des Standortes „Alte Domäne“ in Greene zum Auf- und Ausbau eines Regionalen Versorgungszentrums (RVZ) mit Vorarbeiten erhalten. Das Vorhaben wird als Basisdienstleistung durch die Europäische Union (EU) gefördert. Um eine realistische und breite Einschätzung zu erhalten, erfolgte die Konzeptentwicklung ergebnisoffen: Vorrangig ging es um eine Bestandsaufnahme und -analyse, Erhebungen und Untersuchungen sowie eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung möglicher Nutzungen. Zudem erfolgten eine Bedarfsanalyse, deren Ergebnisse sich im Kapitel „Kurzportrait des Fleckens Greene“ wiederfinden, sowie Folgeabschätzungen, deren Ergebnisse in die Kapitel „Zukunftsszenarien“, „Nutzungs- und Sanierungsvorschläge“ (erwartete Wirkung der einzelnen Vorschläge) sowie „Wirtschaftliche Aspekte“ eingeflossen sind.

Das Konzept für die „Alte Domäne“ ist unter enger Einbindung der relevanten Akteure vor Ort entstanden, die in drei Workshops und mehreren Einzelgesprächen Zwischenergebnisse diskutiert und ihre Einschätzungen zu Potenzialen, Handlungsbedarf und Zukunftsperspektiven eingespeist haben. Ausgangspunkt für die partizipative Entwicklung war die fachliche Grundlagenarbeit zum baulichen Zustand, zu den Anforderungen für eine zukünftige Nutzung und zu wirtschaftlichen Perspektiven ausgewählter neuer Nutzungen. Zur Vorbereitung ist ein detailliertes Aufmaß erfolgt.

Ein Kurzportrait des Fleckens Greene beschreibt Lage, zentrale Strukturdaten sowie vorhandene Infrastruktur im Umfeld und geht überblicksartig auf vorliegende Planungen auf kommunaler, regionaler und Landesebene ein, die als Rahmensetzungen für die Entwicklung des Standortes von Bedeutung sind. Ein vertiefter Blick gilt der Domäne selbst: Von der Historie angefangen, umreißt die Beschreibung die heutige Situation mit ihren aktuellen Nutzungen. Eine Bewertung der Bestandsituation, sowohl in Bezug auf den Gebäudezustand als auch auf die Nutzungen, fasst die Erkenntnisse zusammen und leitet über zu den Entwicklungsbedarfen und -potenzialen.

Die Bedarfe und Potenziale sind Ausgangspunkt für drei mögliche Zukunftsszenarien, die das Konzept kurz beschreibt und gegenüberstellt: Das Szenario 1 greift die ursprüngliche Idee auf, die „Alte Domäne“ zum einem RVZ entsprechend der Förderrichtlinie „Regionale Versorgungszentren in Niedersachsen“ mit einem integrierten Medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) zu entwickeln. Szenario 2 löst sich von der Förderrichtlinie und stellt die Idee „RVZ „Alte Domäne“ im Flecken Greene als regionaler Versorgungsstandort und Treffpunkt“ in den Mittelpunkt, zunächst unabhängig von Fördermöglichkeiten. Szenario 3 als Null-Variante spielt durch, welche Entwicklung der Standort nehmen würde, wenn keinerlei Maßnahmen ergriffen werden.

Ergebnis der Analysen und des Diskussionsprozesses vor Ort war eine deutliche Präferenz für Szenario 2. Der grundsätzliche Gedanke und die Ziele eines RVZ passen für die „Alte Domäne“, jedoch gibt es einige besondere Rahmenbedingungen vor Ort, die einer Umsetzung entsprechend der Förderrichtlinie entgegenstehen. Die Null-Variante stellte sich schnell als nicht empfehlenswert heraus, da in einigen Bereichen klarer Handlungsdruck besteht, um Nutzungen aufrecht erhalten zu können. Zudem birgt der Standort ungenutztes Potenzial, das es zu beheben gilt.

Entsprechend des Szenarios 2 skizziert das Konzept die Nutzungs- und Sanierungsvorschläge, um den Standort zukunftsfähig zu machen und als regionalen Versorgungsstandort und Treffpunkt weiter auszubauen. Der Katalog der Vorschläge ist modulartig aufgebaut, um auf aktuell noch nicht abzusehende

Entwicklungen reagieren zu können. Er enthält Maßnahmen für die Erdgeschossflächen sowie die Ober-/Dachgeschossflächen, das Amtshaus und die Energieversorgung. Außerdem beziehen sich einige Vorschläge auf die Freiflächen, die Verkehrssituation und die Umgebung. Darüber hinaus werden mögliche neue Nutzungen skizziert. Für alle Vorschläge enthält das Konzept Projektblätter, die neben einer Beschreibung die Voraussetzungen zur Umsetzung, eine Bedarfsabschätzung, die erwarteten Wirkungen, den aktuellen Stand, eine Kostenschätzung und Einnahmemöglichkeiten sowie potenzielle Fördermöglichkeiten benennen. Die wirtschaftlichen Aspekte der Fortentwicklung der Alten Domäne im Flecken Greene vertieft ein eigenes Kapitel nochmals gebündelt. Das Fazit fasst zentrale Erkenntnisse und Empfehlungen zusammen und gibt einen Ausblick auf erforderliche weitere Schritte. Einen großen Stellenwert haben hier weitere Abstimmungen mit den aktuellen Nutzerinnen und Nutzern sowie Weichenstellungen im Hinblick auf Fördermöglichkeiten und Finanzierung.

2 Methodik

Das Konzept zum Auf- und Ausbau des Standortes „Alte Domäne“ im Flecken Greene ist im Rahmen eines Diskurses mit den relevanten Akteuren vor Ort entstanden und basiert auf fachlicher Grundlagenarbeit eines interdisziplinären Teams. Zentrale Arbeitsschritte waren:

Arbeitsschritte und Termine		Inhalte und Details
	Auftaktgespräch mit der Stadt Einbeck [Mai 2022]	- Vorgehen und Zeitplanung - Vorliegende Informationen und Unterlagen
	Abstimmungs-Workshop 1 mit aktuellen und potenziellen Nutzenden in der Domäne sowie der Stadt Einbeck Greene [19.05.2022]	- Ausgangssituation - Wünschenswerte Veränderungen und Optimierungen am Standort „Alte Domäne“ aus Sicht der Nutzenden - Vorgehen und Zeitplanung
	Bestandsaufnahme der aktuellen Situation in der „Alten Domäne“ [Sommer/Herbst 2022]	- Gebäudebestand - aktuelle Nutzungen - Umfeld der Domäne
	Einzelgespräche mit allen aktuellen Nutzenden der Domäne [August]	- Aktuelle Nutzung der Räumlichkeiten in der „Alten Domäne“ - Herausforderungen und bereits erfolgte Investitionen - Zusammenarbeit mit anderen Nutzenden - Entwicklungsbedarf und Potenziale der „Alten Domäne“, Perspektiven
	Gespräch mit der Bezirksstelle der Kassenärztlichen Vereinigung [September 2022]	Klärung grundsätzlicher Anforderungen an die Ansiedlung eines weiteren Arztes/einer weiteren Ärztin in der Domäne bzw. zu den Vorgaben der Förderung für RVZ
	Bewertung der Bestandssituation und Einschätzung der räumlichen Möglichkeiten	Differenziert zu einzelnen Teilen des Domänengeländes inkl. angrenzender Freiflächen
	Abstimmungs-Workshop 2 mit aktuellen und potenziellen Nutzenden in der Domäne sowie der Stadt Einbeck Greene [08.09.2022]	- Ergebnisse der Grundlagenermittlung - Zukunftsszenarien - Nutzungs- und Sanierungsvorschläge
	Erste Vorplanung mit Nutzungs- und Sanierungsvorschlägen für die „Alte Domäne“ [Herbst 2022]	- Mögliche Umsetzung der Nutzungs- und Sanierungsvorschläge - Potenzielle weitere Nutzungen am Standort „Alte Domäne“

Arbeitsschritte und Termine		Inhalte und Details
	Einzelgespräche mit kommunalem Bauhof und potenziellen Nutzen- den (SC Greene & Seniorensitz Luhmühle) [November 2022]	- Perspektiven am Standort „Alte Domäne“ - Voraussetzungen und Anforderungen bei der zukünftigen Nutzung
	Abstimmungs-Workshop 3 mit aktuellen und potenziellen Nutzen- den in der Domäne sowie der Stadt Einbeck Greene [07.11.2022]	Nutzungs- und Sanierungsvorschläge: Rückkopplung
	Bestandsaufnahmen vor Ort & Einzelgespräche mit aktuellen Nutzen- den im Amtshaus [Dezember 2022]	- Voraussetzungen und Anforderungen bei der zukünftigen Nutzung - Detailplanung Aufzug im Amtshaus
	Einzelgespräche mit Freiwillige Feuerwehr & Kommunaler Bauhof [Januar 2023]	Voraussetzungen und Anforderungen bei der zukünftigen Nutzung
	Ausarbeitung Konzept	- Mögliche Szenarien für den Standort „Alte Domäne“ - Potenzielle künftige Nutzungen - Bedarfsanalyse - Folgeabschätzungen - Kostenschätzungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen - Förderoptionen
	Laufende Abstimmung mit der Stadt Einbeck	- Zwischenergebnisse - Einschätzungen aus Sicht der Stadt Einbeck - Weiteres Vorgehen und Terminplanung

Beteiligte Akteure und Einrichtungen

(Teilnahme an einem oder mehreren Workshops und/oder Einzelgespräche)

Agravis Bauservice GmbH ■ Evangelische Kindertagesstätte St. Martin ■ Freiwillige Feuerwehr Flecken Greene ■ Ihr Frischmarkt Greene ■ Hausarztpraxis im Amtshaus Greene ■ Heimatmuseum Greene ■ Heimatverein Greene e.V. ■ KVN Niedersachsen, Bezirksstelle Göttingen ■ Kommunaler Bauhof der Stadt Einbeck ■ Ortsbürgermeister Flecken Greene ■ Physiotherapiepraxis im Amtshaus Greene ■ Schützenverein 08 Greene e.V. ■ Seniorensitz Luhmühle ■ Sportclub Greene von 1898 e.V. ■ Stadt Einbeck, Bürgermeisterin | Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen | Sachgebiet Gebäude- und Liegenschaftsmanagement | Sachgebiet Stadtentwicklung und Denkmalpflege ■ politische Vertretung Ortsrat Flecken Greene und Stadtrat Einbeck

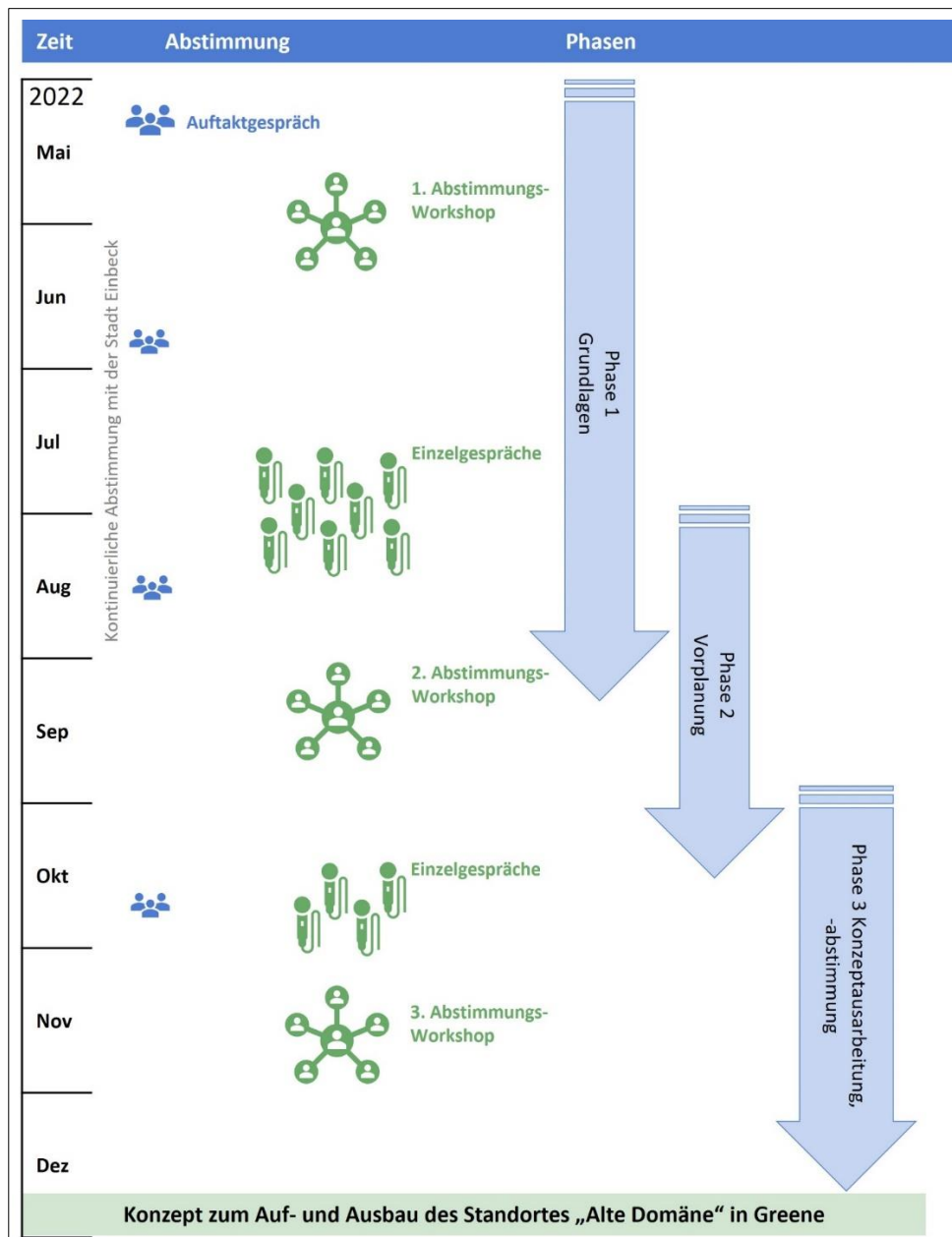


Abbildung 1: Arbeitsprozess im Überblick

3 Kurzportrait Flecken Greene und Domäne

3.1 Lage

Der Flecken Greene liegt im Nordosten des Gebietes der Stadt Einbeck, der Greene nach der Gemeindefusion zum 01.01.2013 - wie die übrigen Ortschaften der ehemaligen Großgemeinde Kreiensen - als unselbstständige Ortschaft verwaltungsrechtlich angehört. Die Stadt Einbeck und der Flecken Greene liegen im südöstlichen Niedersachsen etwa mittig zwischen Hannover und Kassel, die sich jeweils in etwa 65 km Luftlinienentfernung nördlich bzw. südlich befinden. Die nächsten Oberzentren sind Hildesheim und Göttingen, jeweils in ca. 35 km Luftlinienentfernung gelegen. Sie sind über die nahe Bundesautobahn A 7 in etwa einer Dreiviertelstunde zu erreichen.

Die Stadt Einbeck selbst ist im niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum festgesetzt. Deren zentralörtliche Einrichtungen dienen auch der Versorgung der Greener Bevölkerung, befinden sich aber in ca. 7 km Luftlinienentfernung von Greene. Räumlich und verkehrlich ist aus Greene das ebenfalls als Mittelzentrum festgesetzte Bad Gandersheim besser zu erreichen. Eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Greene übernimmt die als Grundzentrum festgesetzte Nachbarortschaft Kreiensen.

Greene ist insbesondere über die unmittelbar durch die Ortschaft verlaufende Bundesstraße B 64 in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Sie verbindet Greene auch mit der Autobahn A 7 über die Anschlussstelle Seesen.

Anschluss an das Schienennetz hat Greene über den Bahnhof Kreiensen. Dort kreuzen sich die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptstrecke Hannover-Kassel und die Ost-West-Hauptstrecke Ruhrgebiet-Berlin. Beide sind jedoch nach der Fertigstellung der Schnellfahrstrecken Hannover–Würzburg sowie Hannover-Berlin in den 1990er Jahren nur noch im Regionalverkehr von Bedeutung.

Der Flecken Greene liegt im touristisch attraktiven Leinebergland zwischen Harz und Weserbergland. In diesem Zusammenhang ist der durch Greene verlaufende Leine-Heide-Radweg primär für den touristischen Fahrradverkehr zu erwähnen.

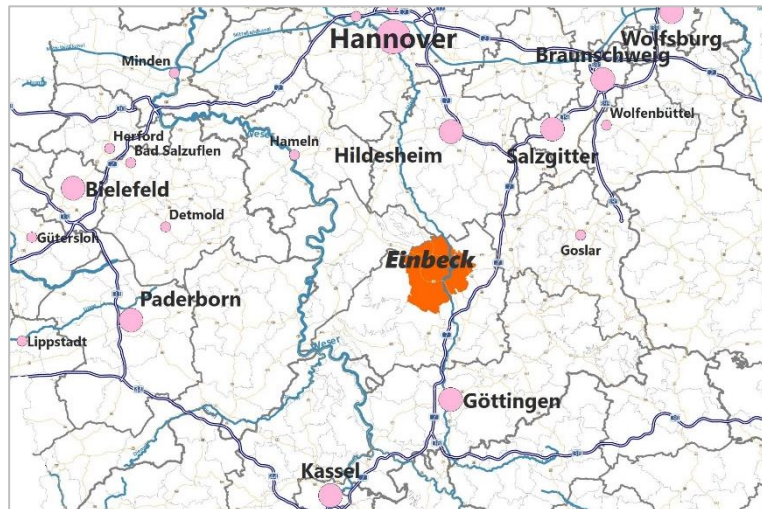


Abbildung 2: Großräumige Lage der Ortschaft Greene (Stadt Einbeck)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von EasyMap

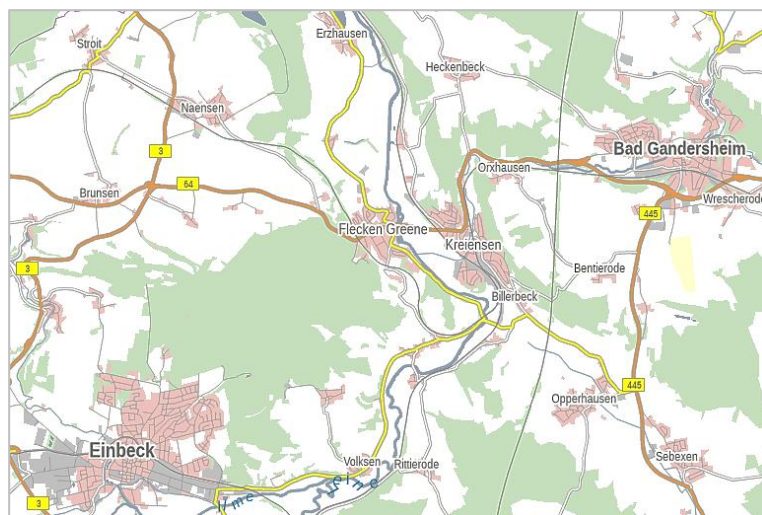


Abbildung 3: Verkehrsanbindung der Ortschaft Greene

Quelle: GeoLife.de

3.2 Strukturdaten

Vorbemerkung

Die sozioökonomische Analyse des Fleckens Greene ist aufgrund mehrerer Gebietsreformen seit 1974 – zunächst Eingliederung in die Großgemeinde Kreiensen, die wiederum 2013 mit der Stadt Einbeck fusionierte – erschwert, da die öffentliche Statistik keine Daten für Ortschaften von Einheitsgemeinden ausweist. Nur für ausgewählte Themen – insbesondere die Bevölkerungsentwicklung – sind Angaben über die kommunalen Meldeämter verfügbar. Letztere unterscheiden sich jedoch teilweise von den Daten der harmonisierten, öffentlichen Statistik und sind somit für interkommunale Vergleiche nicht geeignet. Trotzdem wurde in dieser Ausarbeitung soweit möglich auf die kommunalen Daten zurückgegriffen, um die Situation des Fleckens Greene zu beschreiben.

Für regionale Datenvergleiche wurden die Daten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder herangezogen. Neben der Stadt Einbeck werden zu Vergleichszwecken grundsätzlich die Daten des Landkreises Northeim, der angrenzenden Landkreise Hildesheim, Goslar, Göttingen, Kassel (Stadt und Landkreis), Höxter und Holzminden als Summe sowie des Landes Niedersachsen ausgewiesen. Es werden jeweils die aktuellen Werte sowie als Vergleichswert das Jahr 2015 ausgewiesen und die Veränderung dargestellt.

Bevölkerung

In der Stadt Einbeck wohnten zum Ende des Jahres 2021 laut statistischem Landesamt 30.420 Einwohner, etwa 900 weniger als Ende 2015 (-2,9 %). Die Bevölkerungsentwicklung verlief damit leicht ungünstiger als für die übergeordneten Raumeinheiten (Landkreis Northeim -2,3 %, angrenzende Landkreise -1,0 %), entkoppelt sich damit aber nicht vom regionalen Trend. Das Land Niedersachsen verzeichnete im Betrachtungszeitraum dagegen ein Bevölkerungswachstum von 1,0 %.

Der Flecken Greene verzeichnete gemäß den Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Einbeck Ende 2021 insgesamt 1.462 Einwohner. Damit hat der Flecken Greene seit 2015 etwa 60 Einwohner verloren (-4,1 %). Auch die Greene benachbarten Ortschaften der Stadt Einbeck verzeichneten in diesem Zeitraum Bevölkerungsverluste (-7,5 %).

In einer Untergliederung nach Altersklassen ergibt sich ein differenzierteres Bild der Bevölkerungsentwicklung (Abbildung 4). Während die Stadt Einbeck zwischen 2015 und 2021 in den meisten Altersklassen Einwohnerverluste von über 5 % zu verzeichnen hat, wachsen – neben der Zahl der Kinder unter 10 Jahren – die Gruppen der älteren Erwachsenen zwischen 50 und 65 Jahren sowie die der jüngeren Senioren zwischen 65 und 75 Jahren.

Tabelle 1: Bevölkerungstand und -entwicklung

	Einwohner insgesamt			
	Stand		Veränderung	
	31.12.2015	31.12.2021	absolut	in %
Einbeck, Stadt	31.338	30.420	-918	-2,9
LK Northeim	134.896	131.765	-3.131	-2,3
Angrenzende Landkreise	1.394.295	1.379.749	-14.546	-1,0
Niedersachsen	7.926.599	8.027.031	100.432	1,3

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

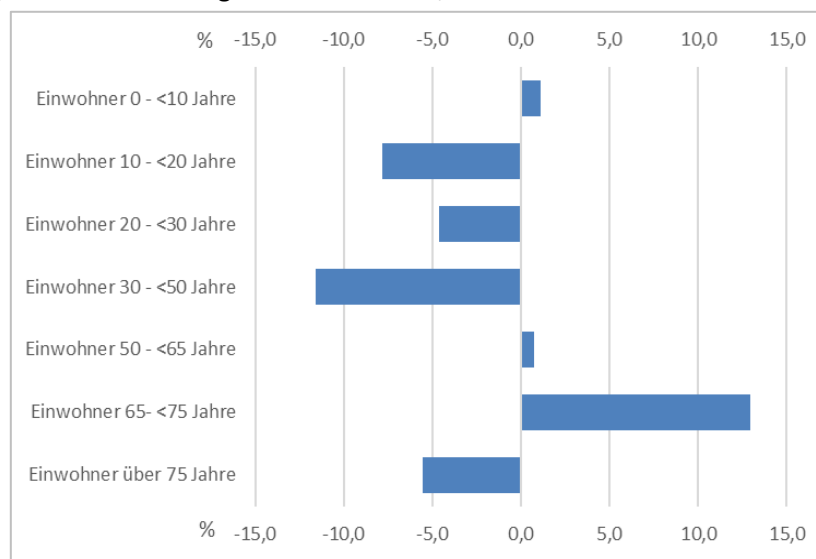


Abbildung 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen der Stadt Einbeck nach Altersklassen von 2015 bis 2021 (in %)

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

Beschäftigung

Die Stadt Einbeck verzeichnete Mitte 2021 ca. 11.700 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, ca. 500 mehr als Mitte 2015 (+4,6 %). Die Beschäftigungsentwicklung liegt damit unterhalb der des Landes Niedersachsen (+9,9 %) und des regionalen Umfeldes (Landkreis Northeim +5,4 %, angrenzende Landkreise +7,1 %). Für die Ortschaft Greene sind keine separaten Daten verfügbar.

Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

	Sozialversicherungspfl. Beschäftigte insgesamt			
	Stand 30.06.2015	Stand 30.06.2021	Veränderung in %	je 1.000 Einw. 2021
Einbeck, Stadt	11.207	11.717	4,6	368
LK Northeim	43.019	45.323	5,4	326
Angrenzende Landkreise	494.643	529.646	7,1	359
Niedersachsen	2.784.011	3.059.368	9,9	347

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

Bezogen auf die örtliche Bevölkerung, ergeben sich für Einbeck 368 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1.000 Einwohner für das Jahr 2021. Damit liegt der Beschäftigtenbesatz über dem Durchschnitt des Landes Niedersachsen und des regionalen Umfeldes. Dies ist als Ausdruck einer überdurchschnittlichen Wirtschaftskraft und einer zentralörtlichen Funktion Einbecks zu werten. Da keine Werte für die Ortschaften der Stadt Einbeck verfügbar sind, kann nur vermutet werden, dass der überdurchschnittliche Beschäftigtenbesatz insbesondere der Kernstadt Einbeck und weniger den umliegenden Ortschaften zuzuschreiben ist.

Tourismus

Auf dem Gebiet der Stadt Einbeck gab es am 30.06.2021 insgesamt 14 größere Beherbergungsbetriebe mit 10 und mehr Gästebetten, also zum Beispiel Hotels, Pensionen, Campingplätze und größere Ferienwohnungsanbieter. Damit hat sich die Zahl der Beherbergungsbetriebe in Einbeck seit 2015 um 2 (+16,7 %) erhöht, während der Trend in den übergeordneten Regionen und im gesamten Land Niedersachsen rückläufig ist (Landkreis Northeim -7,7 %, Land Niedersachsen -1,7 %).

Auch die Zahl der Gästeankünfte in Einbeck entwickelt sich erfreulicher als in den übergeordneten Räumen. Dort sind die Zahlen insbesondere infolge der Maßnahmen gegen die Corona-Pandemie mit bis zu -40 % deutlich rückläufig (Beherbergungsbetriebe und Gäste Tabelle 3). In Einbeck beträgt der Rückgang der Gästeankünfte dagegen nur 8,8 %.

Auch die Zahl der Gästeübernachtungen ist in Einbeck Corona bedingt zwischen 2015 und 2021 gesunken. Analog zu den Gästeankünften fällt der Rückgang mit -9,4 % auch hier geringer aus als im Land Niedersachsen (-22,5 %) und insbesondere im Landkreis Northeim mit -37,5 %.

Tabelle 3: Beherbergungsbetriebe und Gäste

	Beherbergungsbetriebe		Gästeankünfte	
	Stand 30.06.2021	2015-2021 in %	Stand 30.06.2021	2015-2021 in %
Einbeck, Stadt	14	16,7	21.560	-8,8
LK Northeim	72	-7,7	92.914	-40,0
Angrenzende Landkreise	998	-6,6	2.959.085	-34,1
Niedersachsen	5.328	-1,7	8.918.346	-33,7

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

Bezogen auf die Einwohnerzahl, fällt die Tourismusintensität in Einbeck mit 1.361 Gästeübernachtungen je 1.000 Einwohner trotz der vergleichsweise positiven Entwicklungen bei Gästeankünften und -übernachtungen sehr gering aus. So erreichte das Land Niedersachsen mit 3.990 Übernachtungen im Jahr 2021 etwa die dreifache Tourismusintensität der Stadt Einbeck. Im Landkreis Northeim und den angrenzenden Landkreisen lag sie mit 2.145 bzw. 2.920 Übernachtungen je 1.000 Einwohner (siehe Tabelle 4) zwar unter dem Landesdurchschnitt, aber deutlich über dem Einbecker Wert.

Tabelle 4: Gästeübernachtungen und Tourismusintensität

	Gästeübernachtungen			Tourismusintensität 2021
	Stand 30.06.2021	2015-2021 absolut	in %	
Einbeck, Stadt	41.410	-4.321	-9,4	1.361
LK Northeim	282.614	-169.348	-37,5	2.145
Angrenzende Landkreise	4.028.604	-2.023.421	-33,4	2.920
Niedersachsen	32.029.620	-9.280.415	-22,5	3.990

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

3.3 Soziale und wirtschaftsnahe Infrastruktur

Vorbemerkung

Die Darstellung der sozialen und wirtschaftsnahen Infrastruktur in der Flecken Greene erfolgt in der vorliegenden Studie nicht mit dem Ziel, einen vollständigen Überblick über alle erdenklichen Angebote und Einrichtungen zu vermitteln, sondern vielmehr die vorhandenen oder fehlenden Infrastrukturen zu identifizieren, die in einem Zusammenhang mit einer möglichen Ansiedlung in bzw. Nutzung der „Alten Domäne“ stehen könnten.

Einzelhandel und Alltagsversorgung/Nahversorgung

Das Nahversorgungsangebot im Flecken Greene besteht im Bereich des periodischen Bedarfs aus dem örtlichen Lebensmittelmarkt „Ihr Frischmarkt“, der auch ein Backwarenangebot vorhält, sowie einer Fleischerei und einer Apotheke. Das Angebot des Baustoffhandels Agravis Bauservice GmbH ist, sofern überhaupt auf Endverbraucher zugeschnitten, dem aperiodischen Bedarf zuzurechnen. Aus dem Bereich der persönlichen Dienstleistungen ist ein Friseursalon ansässig.

Weitere grundlegende Angebote des täglichen Bedarfs sind aus Greener Sicht mit u.a. einem Rewe-Markt, einer Bäckereifiliale, einer Apotheke und einer Tankstelle in Kreiensen vorhanden. Auch mehrere Angebote aus dem Bereich der persönlichen Dienstleistungen sind dort ansässig. Angebote des aperiodischen Bedarfs sind dagegen nicht vorhanden, ebenso wenig Lebensmitteldiscounter.¹

Weitere nennenswerte Einzelhandelsangebote sowohl des periodischen als auch des aperiodischen Bedarfs sind in den Greene benachbarten Ortschaften nicht vorhanden. Sie konzentrieren sich in den Kernstädten Einbeck und Bad Gandersheim und sind dort jeweils mit einem breiten, Mittelzentren angemessenen Sortiment vertreten. Die Entfernung aus Greene beträgt dabei nach Bad Gandersheim ca. 8 km bzw. 11 Minuten, in die Kernstadt Einbeck sind es aufgrund eines zu umfahrenden Höhenzuges 15 km bzw. 15 Minuten.

Die Ansiedlung weiterer Nahversorgungsangebote in Greene ist insgesamt wünschenswert. Eine Umsetzbarkeit ist aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen bzw. der Standortanforderungen im Fall von Facheinzelhändlern und persönlichen Dienstleistern schwierig, für Lebensmittelgeschäfte und Disco- unter mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche sogar raumordnerisch ausgeschlossen.

¹ Einzelhandelskonzept für die Stadt Einbeck, Fortschreibung 2017, S. 25

Bildungs- und Kinderbetreuungsangebote

In der Ortschaft Flecken Greene ist mit der Evangelischen Kindertagesstätte St. Martin ein Kinderbetreuungsangebot in kirchlicher Trägerschaft mit zwei Elementargruppen für Kinder von 3 bis 6 Jahren vorhanden. Im benachbarten Kreiensen befindet sich mit dem DRK-Kindergarten ebenfalls ein Kinderbetreuungsangebot in nichtkommunaler Trägerschaft. Im gesamten Stadtgebiet Einbeck gibt es insgesamt 19 Kindertagesstätten und einen Kinderhort, die jeweils etwa zur Hälfte in kommunaler und freier Trägerschaft sind. Davon befinden sich 11 Einrichtungen in der Kernstadt Einbeck, die übrigen in den umliegenden Ortschaften. Die aus Greener Sicht nächstgelegenen sind - neben dem oben genannten in Kreiensen – die Kitas in Opperhausen und Brunsen.

In Greene ist die Grundschule Kreiensen mit einer einzügigen Außenstelle vertreten. Zudem ist in Greene das Schulzentrum Kreiensen mit einer Haupt- und Realschule angesiedelt. Daneben gibt es weitere Grund- und weiterführende Schulen im gesamten Stadtgebiet Einbecks, schwerpunktmäßig in der Kernstadt. Dort sind auch die für Greener Schüler primär zuständige Integrierte Gesamtschule, die Löns-Realschule und das Gymnasium sowie die Berufsbildende Schule angesiedelt. Ein weiteres Gymnasium steht Greener Schülern in Bad Gandersheim offen. Die allgemeinbildenden Schulen werden durch eine Außenstelle der Kreisvolkshochschule in Einbeck-Drüber sowie mehrere Musikschulen ergänzt.

Greene ist – gemessen an der Einwohnerzahl und seines Einzugsbereiches – im Bereich der Bildungs- und Kinderbetreuungsangebote gut aufgestellt. Für weitere Angebote ist weder Bedarf vorhanden noch eine Umsetzbarkeit realistisch.

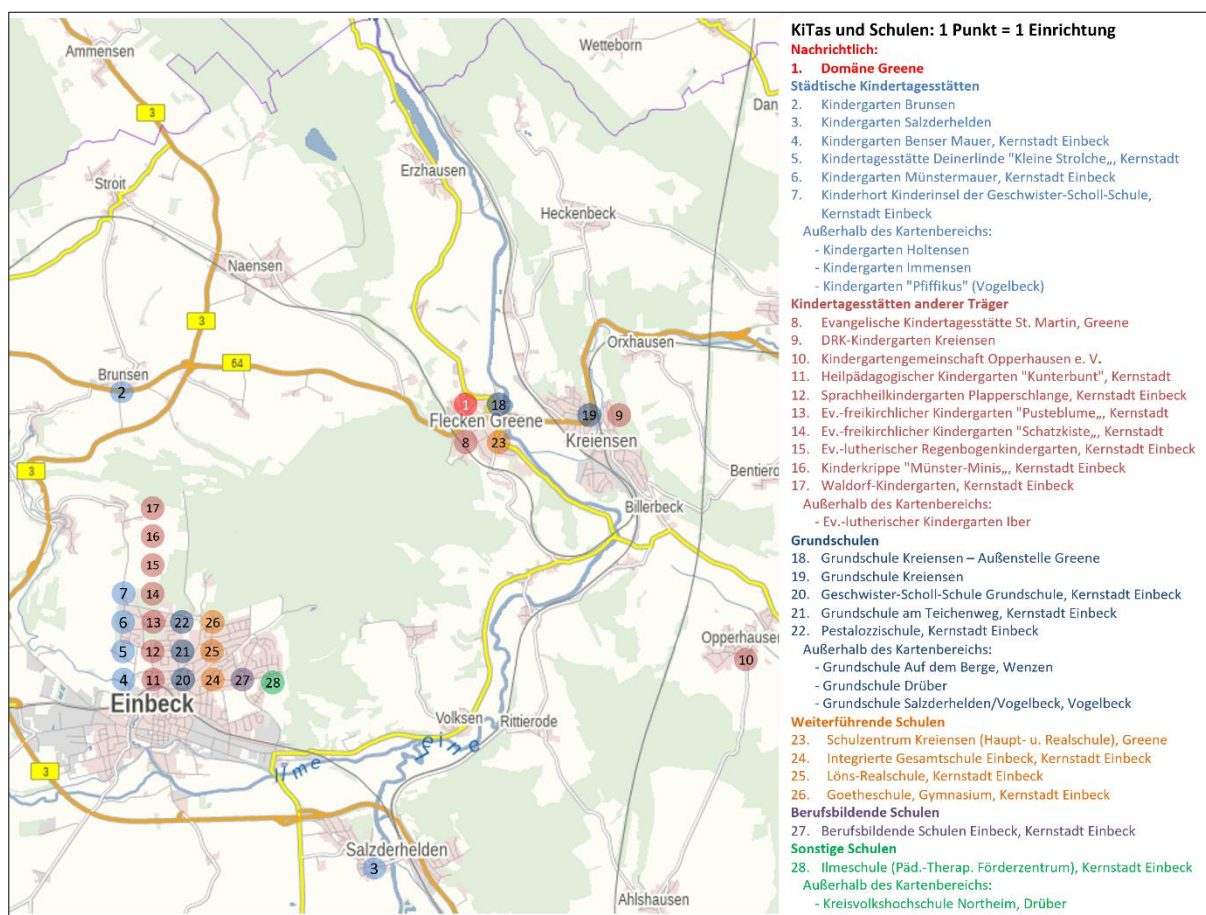


Abbildung 5: Bildungs- und Kinderbetreuungsangebote

Kartengrundlage: Geolife.de

Gesundheit und medizinische Versorgung

In der Stadt Einbeck sind nahezu alle medizinischen Fachgebiete (u.a. kein Urologe) zumeist mit mehreren Praxen vertreten, ebenso in Bad Gandersheim. Ebenso sind in beiden Mittelzentren Krankenhäuser der Grund- und Regelversorgung mit jeweils ca. 100 Planbetten vorhanden. Für den Krankenhausstandort Bad Gandersheim steht derzeit jedoch ein Umwandlungs- und Veränderungsprozess an, der in einem Trägerwechsel und einer deutlichen Verkleinerung, wenn nicht sogar Schließung, enden könnte.²

Im Flecken Greene ist eine allgemeinmedizinische Praxis (Hausarztpraxis) mit einer selbständigen und einer angestellten Ärztin ansässig. Im benachbarten Kreiensen befinden sich zudem eine allgemeinmedizinische Praxis mit zwei selbständigen Ärzten und die Frauenarztpraxis einer selbständigen Ärztin. In etwas größerer Entfernung zu Greene befindet sich noch eine weitere allgemeinmedizinische Praxis in Naensen, die von einer selbständigen Ärztin betrieben wird. Entfernungsmäßig folgendes darauf die Praxen in Einbeck und Bad Gandersheim.

Der aktuelle Versorgungsgrad der Hausärztlichen Versorgung liegt im Planungsbe-
reich Einbeck bei 112%. Die Kassenärztliche Vereinigung stuft die Hausärztlichen Versorgung im Planungsbereich Einbeck als „überversorgt“ ein (siehe Abbildung 6), so dass derzeit kein freier Arzt-sitz zur Verfügung steht und auch in der Prognose keine Unterversorgung droht (KVN 2021³: 2 - siehe Anlage A).

Modellrechnungen zur Si-
cherstellung einer flächende-
ckenden vertragsärztlichen
Versorgung im Gebiet der
KVN, welche vom Center für
Wirtschaftspolitische Studien
(CWS) der Leibniz Universität
Hannover durchgeführt wur-
den zeigen auf, dass im Jahr
2035 der hausärztliche Ver-
sorgungsgrad im Planungsbe-
reich Einbeck bei 80-90% lie-
gen könnte (CWS 2022⁴: 56 -
siehe Abbildung 7).

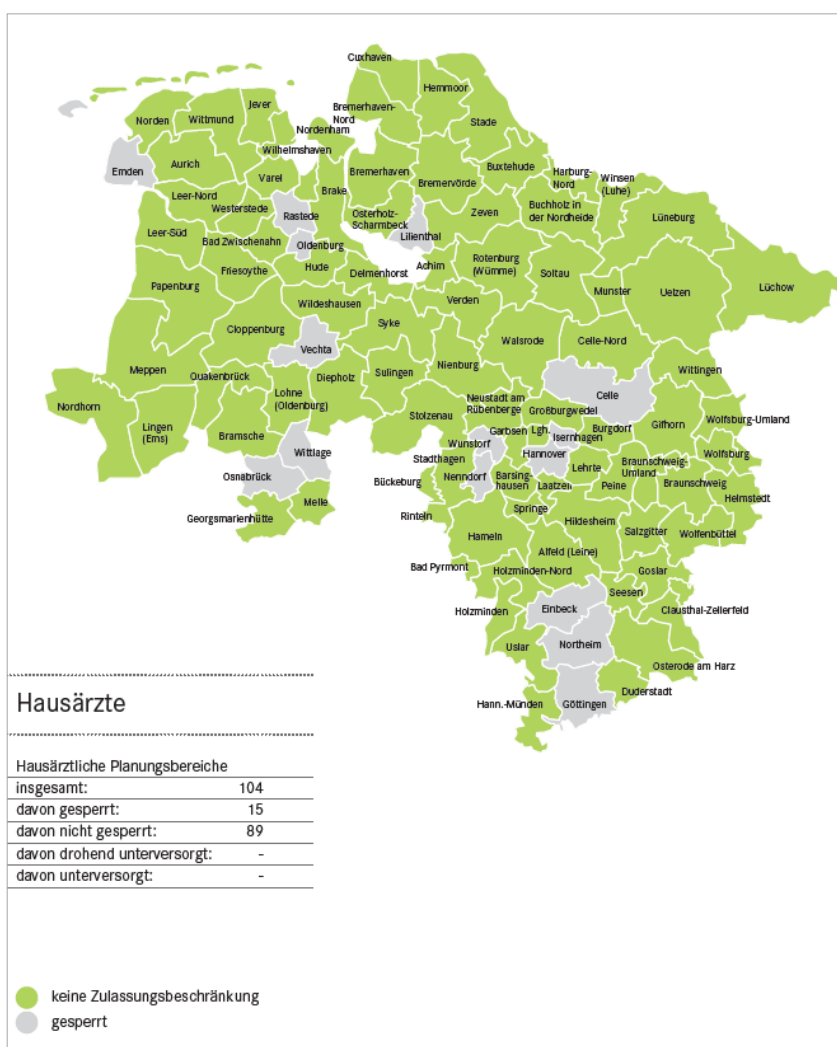


Abbildung 6: Hausärztliche Versorgung

Quelle: KVN 2020

² Kma-online: Helios gibt Klinik Bad Gandersheim auf; <https://www.kma-online.de/aktuelles/klinik-news/detail/helios-gibt-klinik-bad-gandersheim-auf-48392> (zuletzt angerufen am 08.12.2022)

³ KVN – Kassenärztliche Vereinigung Niedersachsen 2021: Anlage 2.2 - Planungsblatt zur Dokumentation des Standes der Vertragsärztlichen Versorgung

⁴ CWS – Center für Wirtschaftspolitische Studien 2020: Ärztebedarf in Niedersachsen 2035: Modellrechnungen zur Sicherstellung einer flächendeckenden vertragsärztlichen Versorgung im Gebiet der KVN.

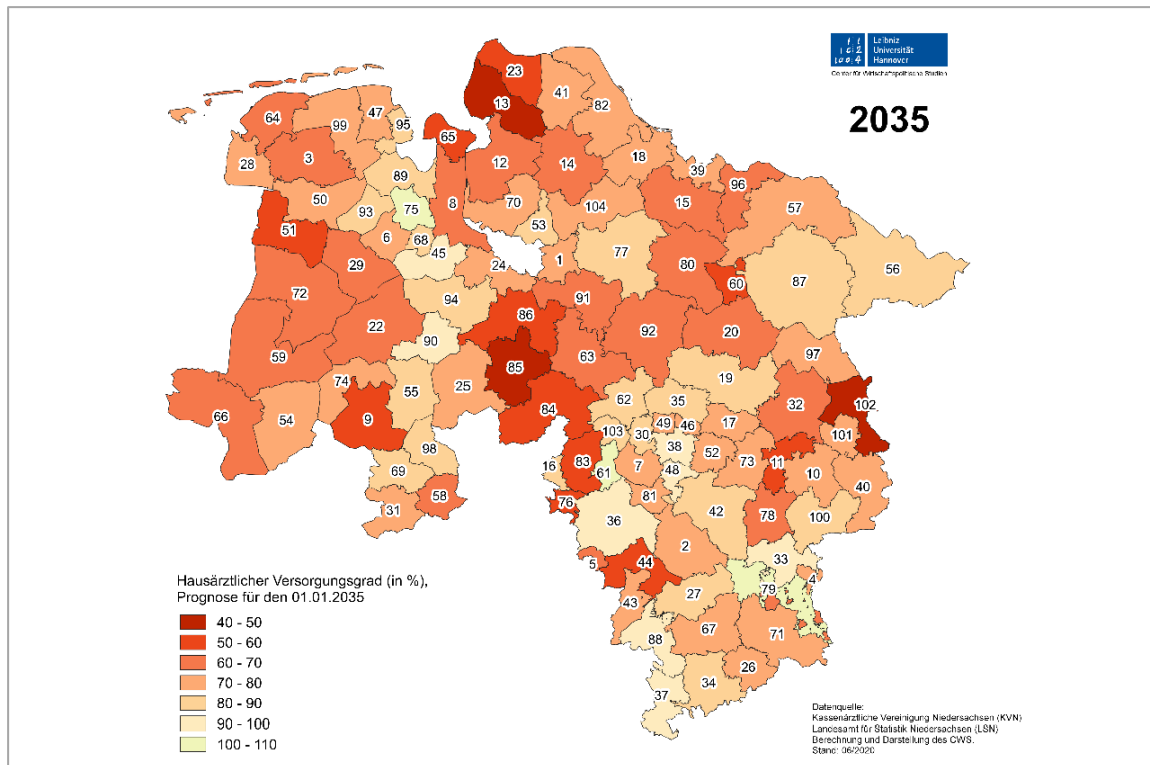


Abbildung 7: Hausärztlicher Versorgungsgrad 2035

Quelle: KVN und LSN, Berechnung und Darstellung des CWS 2022

Ferner stellt die KVN für die meisten medizinischen Fachrichtungen im Landkreis Northeim eine rechnerische Überversorgung fest, so dass Praxisneugründungen weitestgehend ausgeschlossen sind⁵, selbst wenn sich in Anbetracht des Ärztemangels Interessenten fänden. Die Ausnahmen sind Augen-, HNO-, Kinder- und Nervenärzte sowie Psychotherapeuten, wo keine Überversorgung von mehr als 110 % gegeben ist.

Im Flecken Greene ist eine Zahnarztpraxis ansässig, im benachbarten Kreiensen sind es zwei Praxen mit jeweils einem Zahnarzt. Eine weitere Zahnarztpraxis befindet sich in Salzderhelden. In den Kernstädten Einbeck und Bad Gandersheim gibt es zudem jeweils mindestens weitere 14 Zahnarztpraxen, die auch die Versorgung der umliegenden Ortschaften mit übernehmen.

Die medizinischen Versorgungsangebote im Flecken Greene werden durch eine Physiotherapiepraxis und eine Apotheke abgerundet. Während eine weitere Apotheke in Kreiensen zu finden ist, sind Physio- und Ergotherapiepraxen erst wieder in den Kernstädten Einbeck und Bad Gandersheim ansässig.

Die Ansiedlung weiterer medizinischer Versorgungsangebote in Greene ist insgesamt wünschenswert. Aufgrund der Zulassungsbeschränkungen im medizinischen Bereich sowie der Standortanforderungen der Praxis-Betreiber ist die Realisierbarkeit jedoch sehr unwahrscheinlich.

⁵ Kassenärztliche Vereinigung Niedersachsen: Vertragsärztliche und vertragspsychotherapeutische Versorgung in Niedersachsen; Hannover 2020

Entwicklungskonzept für den Standort „Alte Domäne“ im Flecken Greene - mit Prüfung der Etablierung eines Regionalen Versorgungszentrums (RVZ)

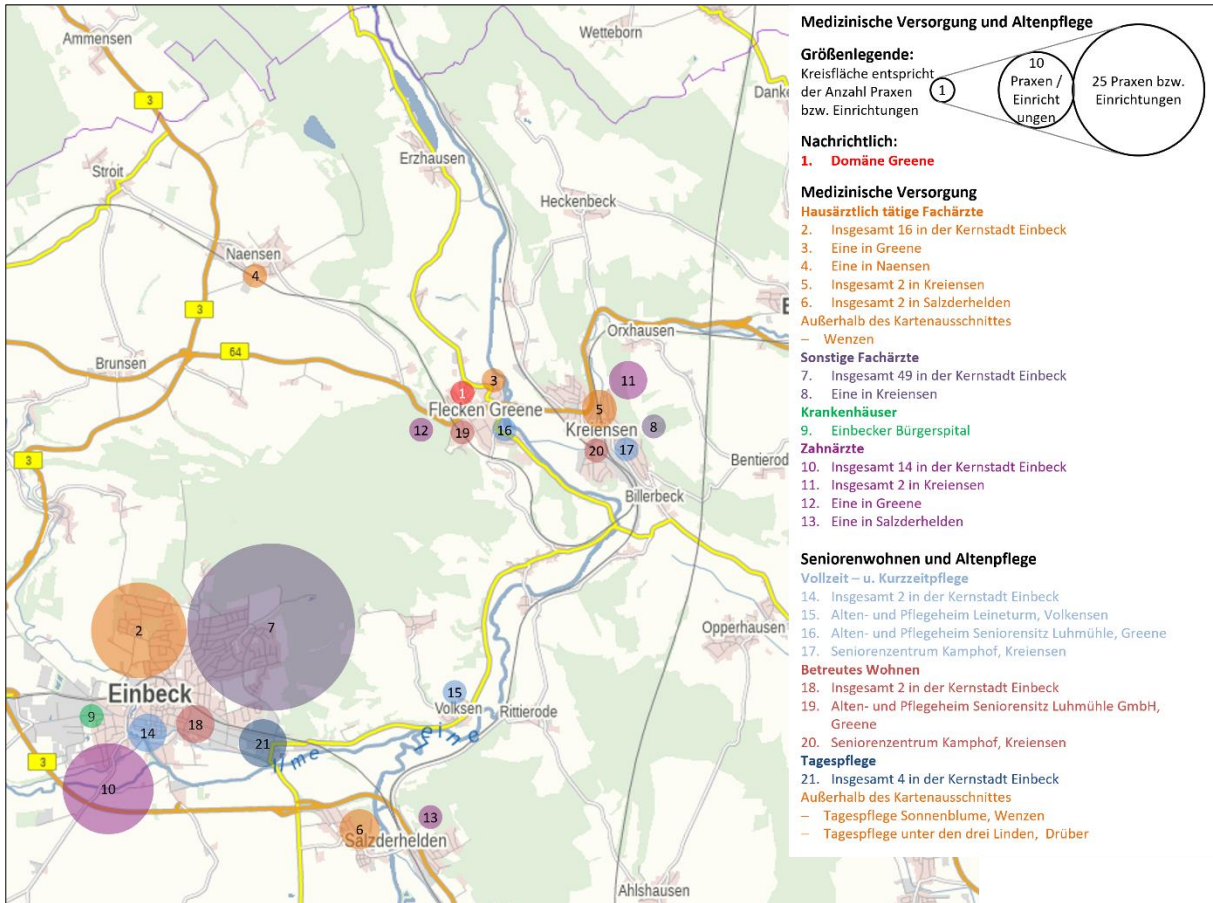


Abbildung 8: Medizinische Versorgung und Altenpflege
Kartengrundlage: Geolife.de

Betreuungs- und Sozialeinrichtungen

Die Übersicht in Tabelle 5 ergibt eine größere Zahl von Seniorenwohn- und Betreuungseinrichtungen für die Stadt Einbeck mit etwa 450 Pflegeplätzen. Von besonderem Interesse für die vorliegende Untersuchung sind die beiden Einrichtungen in Greene und dem benachbarten Kreiensen mit jeweils ca. 60 Pflegeplätzen. Daneben bieten beide Einrichtungen Möglichkeiten für ein betreutes Wohnen. Qualität und Auslastung der Einrichtungen können an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Ein weiterer Bedarf ist angesichts der steigenden Bevölkerungszahlen bei den Senioren jedoch zu vermuten.

Tabelle 5: Wohn- und Betreuungsangebote für Senioren

	Vollzeit- pflege	Kurzzeit- pflege	Betreutes Wohnen	Tages- pflege	Pflege- plätze	Plätze Betreutes Wohnen	Tages- pflege- plätze
Alloheim Senioren-Zentrum, Kernstadt Einbeck	+	+	+		141	3	
Alten- und Pflegeheim Deinerlinde GmbH, Kernstadt Einbeck	+	+			114		
Alten- und Pflegeheim Leineturm GmbH, Volksen	+	+			40		
Alten- und Pflegeheim Seniorensitz Luhmühle GmbH, Greene	+	+	+		60	k.A.	
Seniorenzentrum Kamphof, Kreiensen	+	+	+		66	9	
Convivo Park Einbeck, Kernstadt Einbeck ¹			+	+	24	87	18
Senioreninsel Einbeck, Kernstadt Einbeck				+			
Tagespflege Sonnenblume, Kernstadt Wenzen				+			20
Deinerlinde Senioren- und Pflegezentrum GmbH, Kernstadt Einbeck				+			
Pflegeteam Jentsch GmbH, Kernstadt Einbeck				+			
Tagespflege unter den drei Linden, Drüber				+			

1: 87 Wohnungen, 2 Wohngemeinschaften mit je 12 Apartments, 18 Tagespflegeplätze

Quelle: Eigene Recherchen

Für Senioren werden in Greene von der Kirchengemeinde St. Martin regelmäßige Seniorennachmittage veranstaltet. Weitere Angebote konnten in Greene nicht identifiziert werden.

Allgemeine soziale Einrichtungen und Organisationen wie die Arbeiterwohlfahrt (AWO), das Deutsche Rote Kreuz oder die Tafel sind in der politischen Stadt Einbeck aktiv, verfügen aber nicht über eigene Standorte bzw. Ortsverbände in Greene.

Für Jugendliche sind ebenfalls keine speziellen Begegnungs- und Betreuungsangebote in Greene vorhanden.

Die Ausweitung der Angebote zum Beispiel in den Räumen der Domäne Greene ist denkbar. Es müssten dafür örtliche Initiativen bestehen und Finanzierungsmöglichkeiten vorhanden sein. Beides ist aktuell nicht zu erkennen.

Freizeiteinrichtungen, Einrichtungen der Gemeinschaft (z. B. Kultur, Sport), Freiwillige Feuerwehr

Im Flecken Greene ist ein aktives und vielseitiges Vereinsleben zu verzeichnen, das über entsprechende Infrastrukturen verfügt. Im sportlichen Bereich sind hier beispielsweise der Sport-Club (SC) Greene, der TTC Greene und der Schützenverein Greene zu nennen, zudem die Fördervereine für das Hallenbad Greene und die Greener Burg, die Freiwillige Feuerwehr mit dem Feuerwehrverein Greene sowie im kulturellen Bereich der Heimatverein Greene, der das Heimatmuseum Greene betreibt. Die Vereine sichern mit ihrer Arbeit auch ein Grundangebot an Begegnungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten insbesondere für Jugendliche.

Dem entsprechend finden sich im Flecken Greene auch über verschiedene Sportanlagen, zwei Sporthallen eine Leichtathletikanlage ein Fußballplatz, ein Hallenbad und ein Schießstand. Die Kirchengemeinde verfügt neben der Kirche über weitere Räumlichkeiten in Pfarr- und Gemeindehaus.

Seitens der Vereine ist aktuell kein Bedarf an weiteren Räumlichkeiten zu erkennen.

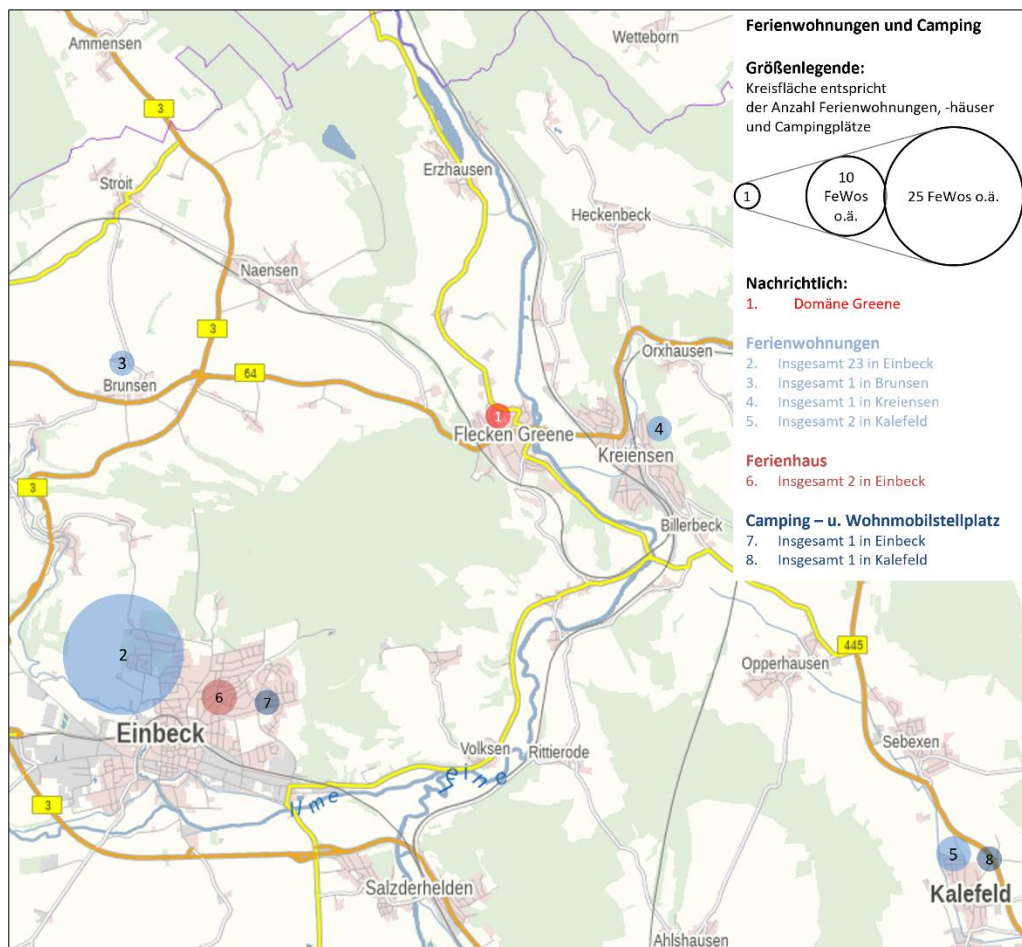


Abbildung 9: Freizeit, Sport und Kultur

Kartengrundlage: Geolife.de

Touristische Angebote

Die attraktive landschaftliche Umgebung Greenes im Leinebergland mit den nahegelegenen mittelalterlichen Städten Einbeck und Bad Gandersheim sowie die historische Bausubstanz in Greene selbst machen die Region als touristische Destination interessant. Auch wenn Greene, Einbeck und die umliegenden Landkreise, gemessen an der Tourismusintensität, keine überdurchschnittlichen Gäste- und Übernachtungszahlen aufweisen (siehe Kapitel 3.2), sind eine größere Zahl von touristischen Attraktionen zu finden. In Greene sind dies zum Beispiel:

- Der historische Amtssitz Domäne mit dem Heimatmuseum sowie dem angrenzenden Amtspark mit historischer Lehmmauer
- Das Ortsbild mit vielen Fachwerkhäusern
- Die Burgruine Greene
- Das Luhetal-Viadukt

In Einbeck sind mit der historischen Altstadt, der Stadtmauer und den Wallanlagen, den Kirchen sowie traditionellen Handwerksbetrieben, dem PS-Speicher und dem Stadtmuseum weitere Sehenswürdigkeiten vorhanden, in der Umgebung finden sich Salinen und Burgruinen. Auch die Kurstadt Bad Gandersheim verfügt mit Stadtbild und Kureinrichtungen über einen touristischen Anspruch. Trotzdem verfügen beide Städte mit 13 bzw. 14 größeren Beherbergungsbetrieben mit 10 und mehr Betten nur über eine begrenzte Zahl größerer touristischer Gastgeber. Dafür liegt die Zahlen der kleineren Ferienwohnungen bzw. -häuser mit weniger als 10 Betten mit 25 in der Kernstadt Einbeck und 5 in den umliegenden Ortschaften sowie 16 in Bad Gandersheim und weiteren 16 in den übrigen Ortschaften Bad Gandersheims höher.

In Greene selbst gibt es mit dem Landhaus Greene, dem Gasthaus zur Linde und dem Landhaus Luhmühle drei touristische Gastgeber. Im benachbarten Kreensen werden drei weitere Ferienwohnungen angeboten. Ein Potenzial für weitere Übernachtungsmöglichkeiten in Greene ist vor diesem Hintergrund fraglich.

In den letzten Jahren hat sich der Wohnmobiltourismus sehr positiv entwickelt. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen stark gestiegen. In Einbeck und Umgebung sind folgende **Wohnmobilstellplätze** zu verzeichnen:

Stadt Einbeck

- Wohnmobilstellplatz am Hallen- und Freibad **Einbeck** (30 Stellplätze)

Umgebung

- Campingplatz Regenbogen, **Bad Gandersheim**
- Wohnmobilstellplatz Rio Gande, **Bad Gandersheim**
- Wohnmobilstellplatz am Badensee Lauenberg, **Dassel-Lauenberg**
- Campingplatz **Norheim Nord**
- Wohnmobilstellplatz "Am Nordhafen" an der **Norheimer Seenplatte**

Aus dem begrenzten Angebot und dem wachsenden Wohnmobiltourismus kann ein Potenzial für einen Wohnmobilstellplatz mit einer begrenzten Anzahl von Stellplätzen (< 10) abgeleitet werden, insbesondere vor dem Hintergrund der vielfach von Wohnmobiliten präferierten kleinen Stellplätze.

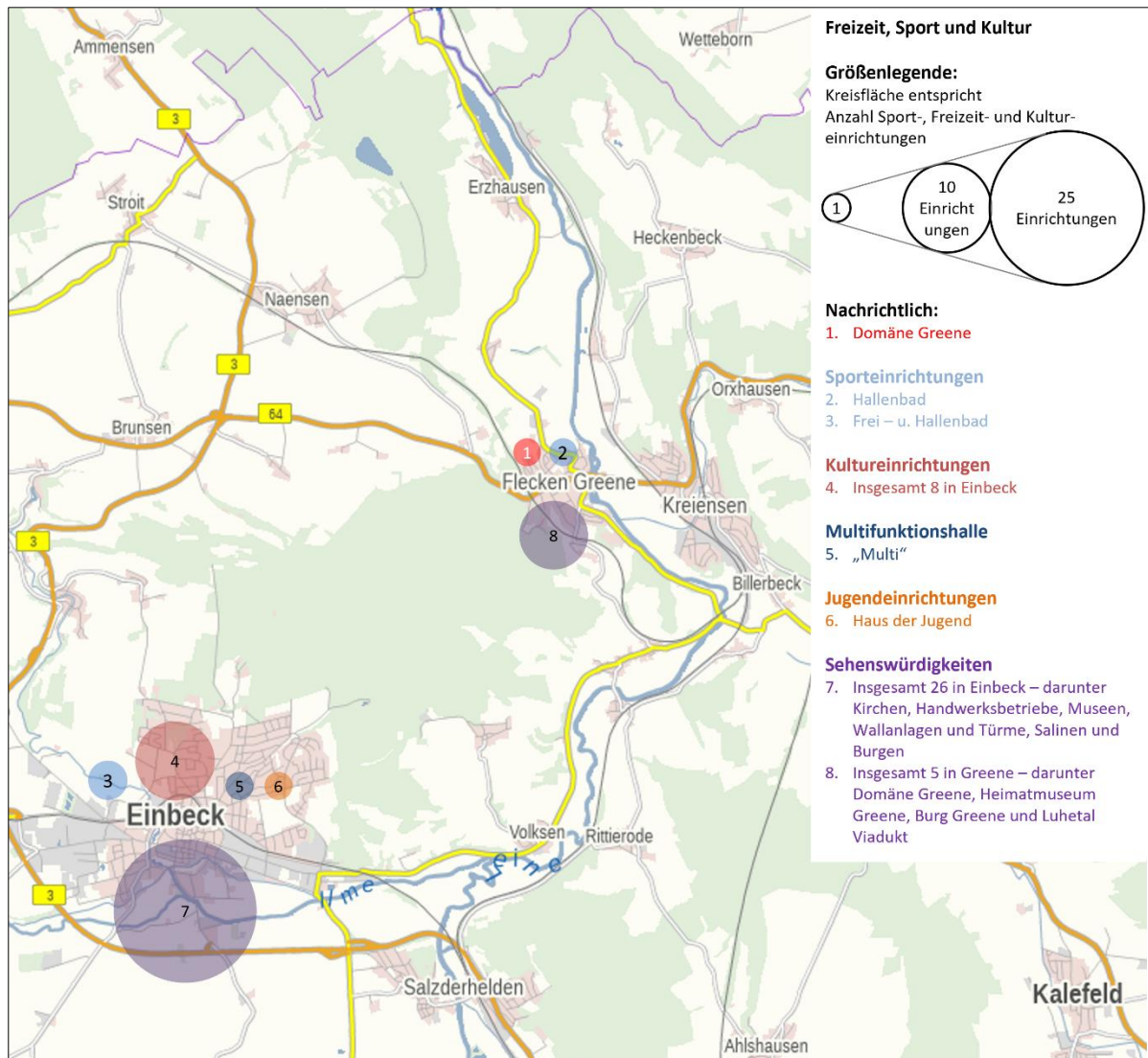


Abbildung 10: Ferienwohnung und Camping

Kartengrundlage: Geolife.de

Wirtschaftsnahe Infrastruktur

In Bezug auf die wirtschaftsnahe Infrastruktur ist für dieses Gutachten in erster Linie das Angebot an Büro- und Praxisflächen sowie kleinen Gewerbehallen in Greene und Umgebung relevant. Für Büro- oder Praxisnutzungen sind derzeit in Greene und Umgebung keine Angebote vorhanden. Diese finden sich erst wieder in Bad Gandersheim und in der Kernstadt Einbeck. Im Segment der Hallen und Lagerflächen sind im Gewerbehof Greene dagegen flexibel unterteilbare Flächen im Angebot, weitere Angebote finden sich in Einbeck und Bad Gandersheim. Ein Bedarf an zusätzlichen Flächen ist in Greene somit höchstens im Büro- und Praxissegment zu erwarten.

Ein aktuell im Trend liegendes Angebot im Bereich der Büroarbeitsplätze sind Coworking-Spaces. In diesem Bereich sind folgende Angebote zu verzeichnen:

Stadt Einbeck

- 3eck - Co Working Space **Einbeck** (6 Arbeitsplätze)

Umgebung

- Kosmogrün **Hildesheim** (20 Arbeitsplätze)
- Coworking Space Start **Raum Göttingen**
- CoWorking **Northeim** (4 Arbeitsplätze)
- Orangery **Hildesheim**

Wegen der geringen Arbeitsplatzzahl und der Entfernung von Greene nach Einbeck ist nur mit einer begrenzten Wettbewerbssituation für Coworking-Arbeitsplätze in Greene zu rechnen. Da der wirtschaftliche Betrieb von Coworking-Spaces aber spezielle Rahmenbedingungen (größere Zahl von Arbeitsplätzen, geeigneter Betreiber) erfordert und die Wohnsituation in Greene und den umliegenden Ortschaften die Nachfrage begrenzt, ist die Schaffung eines Coworking-Spaces in Greene genau zu prüfen.

3.4 Vorhandene Planungen

Landes- und Regionales Raumordnungsprogramm

Das **Landes-Raumordnungsprogramm** wurde 2017 aktualisiert und befindet sich im Jahr 2022 in der Fortschreibung. Interessant für den Auf- und Ausbau der Domäne in Greene sind die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, bei der im Besonderen auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur, der Daseinsvorsorge und der Zentralen Orte sowie der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels eingegangen wird. Die Stadt Einbeck wird als Mittelzentrum aufgeführt; hier gilt es, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Bezüglich der Siedlungsstruktur sollen u. a. „gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen“ erhalten und weiterentwickelt werden.

Das aktuelle **Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Northeim** ist 2006 in Kraft getreten und befindet sich im Jahr 2022 in der Fortschreibung. Der Flecken Greene wird als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ sowie „Fremdenverkehr“ ausgewiesen und erfüllt zudem eine grundzentrale Ergänzungsfunktion für das Grundzentrum Kreiensen.

Regionale Handlungsstrategie Braunschweig

Der Landkreis Northeim wird als Teil des Amtsbezirkes Braunschweig in der **Regionalen Handlungsstrategie Braunschweig** berücksichtigt. Zentrale Handlungsfelder Strategie sind „Daseinsvorsorge und Entwicklung gleichwertiger Lebensverhältnisse“, „Natur, Umwelt und Klimaschutz“ sowie „Energie und Ressourcenmanagement“. Strategische Ziele mit Bezug zum Standort „Alte Domäne“ sind u. a.:

- Sicherstellung einer krisenfesten Grundversorgung im ländlichen Raum
- Stärkung der sozialen Infrastruktur
- Erhalt des kulturellen Erbes und der Identität
- Erhalt und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit im regionalen Kernkompetenzfeld Gesundheits- und Sozialwirtschaft
- Unterstützung einer nachhaltigen Entwicklung von Tourismus und Naherholung

Regionales Entwicklungskonzept Harzweserland

Das Regionale Entwicklungskonzept (**REK**) der LEADER-Region Harzweserland, zu der auch Greene zählt, benennt für die Förderperiode 2022 bis 2027 insbesondere die Sicherung von Nahversorgungs- und Mobilitätsangeboten, die Belastung der Sozialsysteme sowie die schwache Stellung des Dienstleistungssektors und des Ehrenamtes als Herausforderungen für die Region.

Als Handlungsfelder definiert das REK:

- „Hier sind wir gut versorgt“ (Mobilität und Daseinsvorsorge)
- „Hier kann man viel erleben!“ (Tourismus, Kultur und Freizeit)
- „Hier leben wir nachhaltig“ (Umwelt, Bauen, Land- und Forstwirtschaft)
- „Hier haben wir Zukunft!“ (Wirtschaft, Bildung, Qualifizierung und Arbeitsmarkt)

Handlungsfeldübergreifende Querschnittsthemen sind zudem die Digitalisierung, Integration und Inklusion, der demografische Wandel, der Klimaschutz, die Anpassung an den Klimawandel und die Resilienz.

Handlungsfeldziele mit Bezug zum Standort „Alte Domäne“ sind:

- Wir wollen die Gesundheitsversorgung sichern [1D]
- Wir wollen die Nahversorgung stärken und ausbauen [1E]
- Wir wollen den Austausch und die Vernetzung der Bevölkerung und Akteure (digital) ermöglichen, das Ehrenamt im Harzweserland stärken [1F]
- Wir wollen die touristischen Stärken und Potenziale in der gesamten Region nutzen und mit den etablierten touristischen Destinationen Harz und Weserbergland kooperieren [2A]
- Wir wollen die touristische Infrastruktur, wie z. B. Wege und Anziehungspunkte, zielgruppengerecht ausbauen und die Qualität verbessern [2B]
- Wir wollen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, nachhaltiges und bedarfsgerechtes Bauen und Wohnen unterstützen, neue Wohnformen erproben [3F]
- Wir wollen die Baukultur und alte Bausubstanz erhalten und mit neuen Qualitäten anreichern [3G]

Südniedersachsenprogramm

Das **Südniedersachsenprogramm** will eine Stärkung der Wirtschaftsstruktur, den Erhalt und die Zukunftsfähigkeit von Dörfern und eine gesteigerte Attraktivität der Region als Wohn- und Wirtschaftsstandort sowie als Tourismusziel erreichen. Dafür werden Projekte in den sechs Handlungsfeldern gefördert:

- Virtuelle Mobilität schaffen und nutzen
- Regionale Mobilität weiterentwickeln
- Wissensaustausch und Technologietransfer intensivieren
- Arbeitskräftepotenzial entfalten
- Kulturelle und landschaftliche Attraktivität sowie Wirtschaftskraft des Tourismus steigern
- Daseinsvorsorge und Lebensqualität der Region sichern

Das Südniedersachsenbüro wurde im Jahr 2015 zur Umsetzung des Südniedersachsenprogrammes eingerichtet und unterstützt unter Leitung der Landesbeauftragten Projekte mit besonderer Strahlkraft für die gesamte Region, bestehend aus den vier Landkreisen Göttingen, Goslar und Northeim und der Stadt Göttingen.

SüdniedersachsenStiftung

Die SüdniedersachsenStiftung hat sich die Entwicklung und das Wachstum Südniedersachsens zum Ziel gesetzt und will die Region in ihrer wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Gesamtheit stärken. Hierzu hat die Stiftung die **Regionalstrategie Südniedersachsen 2020-2025** aufgestellt. Mehr als 40 Maßnahmen werden in den sechs Handlungsfeldern Fachkräfte, Innovation, Gründung, Digitalisierung, Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Infrastruktur beschrieben. In Bezug auf die Entwicklung der „Alten Domäne“ sind besonders im Themenfeld Infrastruktur die Bereiche „Wohnraum und Kinderbetreuung“, „Wohnortsnahe Gesundheitsversorgung“, „Sozialprojekte und Vereinswesen“ sowie „Energieeffizientes Bauen und Begrünen“ hervorzuheben.

3.5 Historie der Domäne

Die „Alte Domäne“ ist ein historisch geprägtes und denkmalgeschütztes Ensemble. Sie besteht aus einer denkmalgeschützten Vierflügelanlage sowie zugehörigen und eingefriedeten Freiflächen.

Im Jahr 1694 verfügten die regierenden Braunschweig-Lüneburger Herzöge Rudolf August und Anton Ulrich den Abriss des baufälligen alten Schlosses Greene und den Bau eines neuen Amtshauses. So entstanden zwischen 1696 und 1704 sämtliche der heute als „Alte Domäne“ bekannten Gebäude.



Abbildung 11: Luftbild „Alte Domäne“

Quelle: Heimatverein Greene

Amtshaus, Scheune, Stallungen, Lagerhaus sowie das Kriminalgefängnis bildeten einen geschlossenen Vierseitenhof, der in dieser Anordnung, mit anderer Nutzung, noch heute besteht.

Die hoheitlichen Aufgaben der Amtsträger reduzierten sich mit der Verlegung des Amtes von der Burg ins Tal; die Amtsträger waren von diesem Zeitpunkt an Haushaltspächter und behielten ihre früheren Amtstitel. Zwischen 1707 und 1964 wechselte der Haushaltspächter der Domäne fünfzehnmal. Amtsobliegenheiten umfassten die Ausübung des Gerichts- und Zollwesens.

Seit dem Übergang der Homburger Herrschaft an die welfischen Herzöge im 15. Jahrhundert und bis 1806 gehörte das Amt Greene zum Weserdistrikt des Herzogtums Braunschweig-Wolfenbüttel, „Hauptstadt“ war Holzminden. Im Zuge der französischen Besatzung wurden aus den Dörfern des Amtes Greene im Jahr 1806 die Cantone Greene und Delligsen innerhalb des Leinedepartements gebildet, die zum Königreich Westphalen gehörten. Der „Code Napoleon“ wurde eingeführt und brachte eine Trennung von Justizwesen und Verwaltung mit sich. Amt und Amtshaushalt waren nun voneinander getrennt. Durch die Ablösevereinbarung von 1834 konnten die Sachabgaben und Dienstleistungen die sogenannten „Herrengefälle“, welche die Bauern bislang an das Amt Greene abgeben mussten, durch einen einmalig zu leistenden Geldbetrag abgelöst werden. Von 1860 an hatten sich sämtliche zum Amt Greene gehörenden Dorfschaften abgelöst, so dass die Bauern im Amtsgebiet seitdem frei waren und über ihr Eigentum verfügen konnten. Somit war die letzte Funktion des Amtes aufgehoben und es blieb der herzogliche Gutshof, die Domäne.

Die Gebäude der heutigen „Alten Domäne“ erfüllten seit jeher eine Vielzahl an Funktionen:

- Von Anfang an gehörte die **Bierbrauerei** zu den Wirtschaftszweigen der Domäne, die Brauräume wurden bereits zwischen 1696 und 1704 in den Ostteil der Wirtschaftsgebäude eingebaut. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde das Bierbrauen eingestellt.
- Im Jahr 1817 wurde eine **Branntweinbrennerei** angelegt. Dort wurde der weithin bekannte und beliebte „Greener Korn“ produziert, der überwiegend aus Weizen, teilweise aber auch aus anderem Getreidekorn hergestellt wurde. Brauerei und Brennerei stellten gewinnbringende Wirtschaftsbereiche dar: Die benötigten Rohstoffe wuchsen auf dem Feld und Produktionsrückstände fanden als Viehfutter eine weitere Verwendung. Im Jahr 1964 wurde die Produktion eingestellt; das Brennrecht ging auf den Käufer der Domäne über, allerdings unter der Bedingung, es auf Verlangen zurück zu übertragen. Es besteht somit die Möglichkeit, den „Alten Greener Korn“ erneut zu brennen.

- Der Versuch der Etablierung einer **Essigbrauerei** wurde im Jahr 1827 gewagt, aufgrund mangelnder Profitabilität im Jahr 1861 jedoch wieder aufgegeben.
- Zudem beherbergte der **Kuhstall** der Domäne über die Jahre durchschnittlich 30-50 Milchkühe, die in der angrenzenden **Meierei** täglich per Hand gemolken wurden. In den heutigen Räumlichkeiten des Heimatvereins lebte damals der Melkermeister mit seiner Familie. Dessen Gehilfen und Lehrlinge bewohnten die Schlafkammern im hinteren Bereich des Wirtschaftstraktes, neben den derzeitigen Räumen des Schützenvereins.
- Im Laufe der Jahre kamen weitere Gebäude hinzu, darunter ein **Schafstall** mit Platz für 800 Schafe. Um 1750 ist zudem die Rede von zwei neuen **Backhäusern**; eines davon war das sogenannte „Plätttehaus“, das in den 1970er Jahren abgebrochen wurde.

Nach dem zweiten Weltkrieg, im Jahr 1945, zogen zunächst **britische Besatzungstruppen** in die Domäne ein. Ein Jahr später folgte die Belegung des Amtshauses mit Familien von **Flüchtlingen und Vertriebenen**.

Die frühen Nachkriegsjahre brachten eine Beeinflussung der Domäne durch das Wirtschaftswunder: die Gründung der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft brachte einen gemeinsamen Markt und forderte Anpassungen der deutschen Landwirtschaft. In diese Zeit fiel die Entscheidung der Domänenauflösung: 1964 wurde die Domäne aufgelöst und verkauft. Ab 1965 wurde ein Großteil der Stallgebäude abgerissen. Im Zuge dessen wurden neun Aussiedlerhöfe um Greene auf den Ländereien der Domäne gebaut.

Die verbleibenden Gebäude wurden einer neuen Nutzung durch Geschäftsbetriebe und ansässige Vereine und Verbände zugeführt.

Von 1971 bis 1974 war das Amthaus Verwaltungssitz der Gemeinde Greene.

1971 zog die Warenabteilung der Raiffeisengenossenschaft und 1973 die Spar- und Darlehnskasse im Leinetal in den ehemaligen Domänenbereich.

Ein Lebensmittelmarkt eröffnete 1973 und wurde bis zum Ende des Jahres 2020 knapp 47 Jahre betrieben. Mitte 2021 eröffnete der Lebensmittelmarkt unter dem Namen „Ihr Frischmarkt“ neu.

3.6 Heutige Situation

Im Eigentum der Stadt Einbeck sind der Northwest- und der Nordostflügel, das alte Amtshaus sowie der östliche Teil des Südostflügels (siehe Abbildung 12: rot eingefärbte Flächen).

Aktuelle Nutzungen in der „Alten Domäne“ sind:

- die Freiwillige Feuerwehr Flecken Greene,
- der kommunale Bauhof Stadt Einbeck mit einer Außenstelle,
- der Schützenverein mit einer Schießanlage,
- der Heimatverein mit dem Heimatmuseum sowie dem Standesamt,
- die Agravis Bauservice GmbH,
- der Lebensmittelladen „Ihr Frischmarkt“,
- ein Kindergarten in kirchlicher Trägerschaft,
- eine Hausarztpraxis sowie
- eine Physiotherapiepraxis.

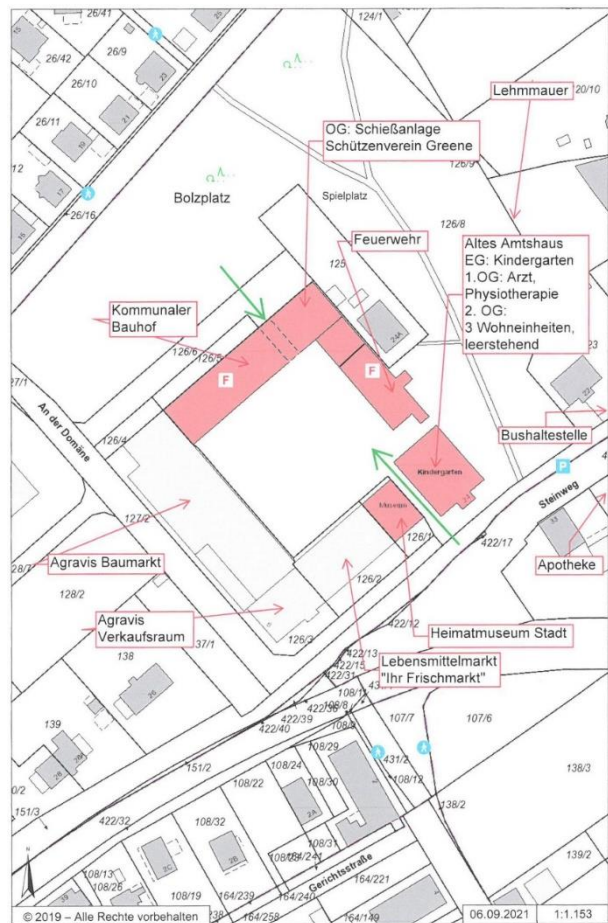


Abbildung 12: Aktuelle Nutzung

4 Bewertung der Bestandssituation – Wie sieht es aktuell aus?

4.1 Domäne

4.1.1 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand der „Alten Domäne“ wird insgesamt, das Amtshaus ausgenommen, als relativ gut bewertet. Die Gebäude inklusive der Dachstühle sind nach einer ersten Inaugenscheinnahme intakt. Große Teile der Räumlichkeiten wurden in Eigenleistung der ansässigen Nutzenden ausgebaut und renoviert.



Abbildung 13: Außenansicht Amtshaus



Abbildung 14: Außenansicht kommunaler Bauhof



Abbildung 15: Dachstuhl



Abbildung 16: Räumlichkeiten Heimatverein

Die energetische Situation ist in weiten Teilen der Gebäude jedoch unbefriedigend, da der Energieverbrauch wegen mangelnder Dämmung sowie der mächtigen Wandstärken oft sehr hoch ist, zudem sind die Heizungsanlagen nicht mehr auf dem aktuellen Stand.

Am **Amtshaus** lösen sich große Teile der Fassade, weshalb der Außenbereich des Kindergartens bereits in Teilen abgesperrt ist. Der Dachstuhl des Gebäudes, inklusive der Balken, ist beschädigt.



Abbildung 17: Fassade Amtshaus

Die leeren Wohnungen im Dachgeschoss des Amtshauses sind aktuell aus Brandschutzgründen nicht nutzbar. Zudem befindet sich das gesamte Dachgeschoss in einem nicht bewohnbaren Zustand. Hinzu kommt, dass das Gebäude aktuell nicht barrierefrei ist. Vorhanden ist ein sehr in die Jahre gekommener Treppenlift bis zur Arztpraxis im ersten Obergeschoss, barrierefreie Toiletten sind nicht vorhanden.



Abbildung 18: Dachgeschoss-Wohnung im Amtshaus



Abbildung 19: Dachgeschoss-Wohnung im Amtshaus

Der quadratische **Hofraum** mit Seitenlängen von ca. 55 m, der von den vier Gebäudeflügeln der Domäne nahezu vollständig umschlossen wird, ist ein besonders wichtiges Element der gesamten Anlage. Zugänge bestehen lediglich über die Zufahrt beim Amtshaus und über die Tordurchfahrt im Nordwestflügel. Prägende Freiraumelemente sind der (trocken gefallene) Brunnen und die beiden großen Bäume in der nordwestlichen Hofecke.

Ansonsten wird der Hof weitgehend zum Parken genutzt sowie zur Anfahrt der vorhandenen Nutzungen: Kindergarten, Arzt- und Physiotherapiepraxis, Freiwillige Feuerwehr, Kommunaler Bauhof (teilweise), Heimatverein, Schützenverein und Museum. Der „Ihr Frischmarkt“ nutzt den Innenhof derzeit zum Abstellen von Rollwägen. Abgesehen von einer kleineren Grünfläche beim Brunnen ist der Hofraum vollständig versiegelt. Zudem gibt es ein kleines Türmchen, welches nicht zugänglich ist und verfällt.



Abbildung 20: Brunnen im Innenhof



Abbildung 21: Türmchen

Zentrale Aussagen:

- Gebäude und Dachstühle: größtenteils intakt
- Energetische Situation: mangelnde Dämmung, überholte Anlagen
- Amtshaus: Fassade und Dachstuhl beschädigt, Dachgeschoss nicht bewohnbar, keine Barrierefreiheit

4.1.2 Nutzungen

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses geben die einzelnen Nutzenden in den Workshops und Einzelgesprächen folgende Hinweise zur aktuellen Situation und zum Verbesserungsbedarf.

Hausarztpraxis		
Allgemeines und Hinweise	Zufriedenheit	Verbesserungsbedarf und -vorschläge
▪ Seit 5 ½ Jahren in der Domäne, Eröffnung im Jahr 2017 ▪ Renovierung der Räume und Einbau des Treppenlifts auf eigene Kosten ▪ Wünscht keine Veränderung, da aktuelle Situation gut ist ▪ Ablehnung eines medizinischen Versorgungszentrums	▪ Möchte gerne langfristig am Standort bleiben	▪ Bessere Internetverbindung würden die Arbeitsprozesse sehr erleichtern; Internetverbindung reicht für Anforderungen einer Arztpraxis nicht aus ▪ Barrierefreier Zugang zu den Praxen und der Toilette: Aktuell passt ein Rollator nicht durch die Toilettentür, zusätzlich ist eine kleine Stufe vor der Toilette vorhanden

Hausarztpraxis		
Allgemeines und Hinweise	Zufriedenheit	Verbesserungsbedarf und -vorschläge
▪ Bitte: Praxis in allen Planungen beachten und nicht übergehen		▪ Sanierung Fenster und Heizung ▪ Die Eingangstüren der beiden Praxen sind normale Zimmertüren und sollten durch Wohnungstüren ersetzt werden (Besondere Relevanz falls weitere Nutzungen im Amtshaus vorgesehen sind)
Physiotherapiepraxis		
Allgemeines und Hinweise	Zufriedenheit	Verbesserungsbedarf und -vorschläge
▪ Seit 5 Jahren am Standort ▪ Renovierung der Räume und Einbau des Treppenlifts auf eigene Kosten	▪ Möchte gerne langfristig am Standort bleiben	▪ Einrichtung einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ▪ Angesichts der alternden Bevölkerung wäre perspektivisch ein weiterer Behindertenparkplatz sinnvoll ▪ Es besteht Interesse, den großen Raum im Dachgeschoss, z. B. als Fitness- oder Pilates-Raum zu nutzen; dieser müsste jedoch renoviert werden (vermutlich hohe Kosten)
Heimatverein und Heimatmuseum		
Allgemeines und Hinweise	Zufriedenheit	Verbesserungsbedarf und -vorschläge
▪ Seit ca. 47 Jahren am Standort ▪ Renovierung der Räumlichkeiten in Eigenleistung	▪ Nutzung der Räumlichkeiten aktuell sehr zufriedenstellend	▪ Begegnungsbereich könnte vergrößert werden; sowohl Nachfrage als auch Freiwillige (aktuell ca. 177 Mitglieder) vorhanden; mehr Platz würde mehr Angebote ermöglichen ▪ Ggf. Ausbau des vorhandenen Kaffee: ebenerdiger Seniorentreff wäre möglich, professioneller Betrieb durch den Verein nicht leistbar ▪ Barrierefreiheit ist wichtiges Thema, sollte unbedingt beachtet werden
Freiwillige Feuerwehr		
Allgemeines und Hinweise	Zufriedenheit	Verbesserungsbedarf und -vorschläge
▪ Seit 1947 am Standort ▪ Räumlichkeiten in den letzten 20 Jahren in Eigenleistung renoviert	▪ Standort in der Domäne und Gebäudenutzung gut ▪ Froh über die Räumlichkeiten ▪ Viel Lagerplatz ▪ Möchte am Standort bleiben; wenn nicht anders möglich, ist ein Neubau denkbar	▪ Bedarf an einer Fahrzeughalle für zwei Großfahrzeuge, ggf. kommt kleine Drehleiter aus Einbeck mit einer Länge von 12,50 m hinzu ▪ Schwarz-Weiß-Bereich fehlt ▪ Damentoilette sehr klein, keine Duschmöglichkeiten ▪ Gemeinschaftsraum zu klein für 48 Aktive (Platz für 28 Personen) ▪ Wegeführung an der Kreuzung zur Bundesstraße eng

Kommunaler Bauhof, Außenstelle Greene		
Allgemeines und Hinweise	Zufriedenheit	Verbesserungsbedarf und -vorschläge
▪ Mindestens seit 25 Jahren am Standort, ggf. sogar schon um die 40 Jahre ▪ Außenstelle in der Domäne ist historisch bedingt ▪ Freie Fläche im Innenhof ist sehr wichtig ▪ Bitte keine Parkflächen auf dem Bolzplatz	▪ Bürger- und Politiknähe ▪ Kurze Wege für Mitarbeitende ▪ Sehr gute Ortskenntnisse ▪ Mietvertrag zu ortsüblichen Bedingungen ▪ Ausreichend Lagerplatz	▪ Kommunaler Bauhof an mehreren Standorten: Koordination schwierig (80 Mitarbeitende an drei Standorten) ▪ Räumlichkeiten nicht für aktuelle Nutzung ausgelegt ▪ Gleichstellung aktuell nicht möglich, da nur ein Toiletten- und Duschraum vorhanden; aktuell arbeiten hier nur männliche Kollegen ▪ Schwierigkeiten, die Arbeitsstättenrichtlinien einzuhalten; die Räumlichkeiten wurden bereits umgebaut, um ihnen näher zu kommen ▪ Viele kleine Räume, die nicht befahrbar sind, da Tore fehlen ▪ Hohe Betriebskosten: Gebäude ist in die Jahre gekommen; insbesondere Heizung (ca. 1.131 Nutzfläche, 6.000-7.000 Liter in 5 Monaten, 12.900 €/Jahr) und Fenster ▪ Durchgangsverkehr, Fußgänger und parkende Fahrzeuge sind teilweise störend, insbesondere bei Benutzung der größeren Maschinen
Ihr Frischmarkt		
Allgemeines und Hinweise	Zufriedenheit	Verbesserungsbedarf und -vorschläge
▪ Seit einem Jahr Eigentümer des Gebäudeteils ▪ Übernahme des Marktes durch einen neuen Betreiber (Ende 2022)	▪ Es könnten mehr Personen zum Einkaufen kommen. Aktuell eher Zukauf statt Wocheneinkauf. Ohne entsprechende Nachfrage wird das Angebot nicht zu halten sein. Hierfür muss das entsprechende Bewusstsein entstehen.	▪ Ideal wäre, Hof für Flohmarkt mitnutzen zu können; ist immer gut besucht; aktuell lehnt Stadt dies ab ▪ Idee: Secondhand-Verkauf im ersten Obergeschoss ▪ Wünschenswert: Kaffeebetrieb; Beteiligung daran denkbar (z. B. ehemaligen Fleischerei-Fläche zur Verfügung stellen) ▪ Wünschenswert: Haltebuch für LKW

Agravis Bauservice GmbH		
Allgemeines und Hinweise	Zufriedenheit	Verbesserungsbedarf und -vorschläge
	Standort in der Domäne ist gut	- Denkmalschutz ist manchmal hinderlich - Zuwegung über die B64 problematisch, da Zufahrt durch die Verkehrsinsel für große Fahrzeuge nicht optimal - Langfristig könnte Bedarf an Parkplätzen im Außenbereich steigen
Schützenverein		
Allgemeines und Hinweise	Zufriedenheit	Verbesserungsbedarf und -vorschläge
- Nutzung der Räumlichkeiten seit 1976 - Räumlichkeiten in Eigenleistung renoviert - Aktuell wird Nutzungsvertrag mit der Stadt neu verhandelt	Mit Standort sehr zufrieden	- Bedarf für Sanierung bei Bausubstanz - Heizung mit Gastank und Heizkörper (Außenwandöfen) bereits 20 Jahre alt; wurden bereits einmal erneuert; jetzt gibt es keine Ersatzteile mehr
Kindergarten		
Allgemeines und Hinweise	Zufriedenheit	Verbesserungsbedarf und -vorschläge
Seit 2002 am Standort	- Seit Sanierung (Herbst 2020 bis Sommer 2021) deutlich besser und praktikabler - Bolzplatz wird gut genutzt, insbesondere zum Fußball und Frisbee spielen	- Besprechungs- und Pausenraum fehlt; dieser könnte nachmittags auch von einem ehrenamtlich organisierten Spielkreis oder einer Krabbelgruppe genutzt werden; aktuell gibt es keine derartigen Angebote - Außengelände zu klein für die Anzahl an Kindern, auch wenn dies nach den gesetzlichen Vorgaben reicht - Mehr Parkflächen; besonders mittags sehr voll; Bedarf an einem festen Parkplatz für die Kita - Denkbar: Zusammenarbeit mit anderen Vereinen, mit Fokus auf Bewegung - Bolzplatz regelmäßig mähen und Spielfeld markieren

4.2 Entwicklungsbedarfe und Entwicklungspotenziale in Greene

Räumlichkeiten der Freiwilligen Feuerwehr

Die aktuellen Räumlichkeiten der Freiwilligen Feuerwehr entsprechen in einigen Punkten nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben. Zwar gibt es einen Bestandsschutz, perspektivisch sind jedoch Änderungen unabdingbar, damit der Betrieb auf dem Gelände der Domäne fortgesetzt werden kann. Insbesondere bedarf es einer größerer Fahrzeughalle für zwei Großfahrzeuge sowie die vorgeschriebene Schwarz-Weiß-Trennung mit ausreichend Platz für die persönliche Schutzausrüstung.



Abbildung 22: Feuerwehrrhalle



Abbildung 23: Schutzausrüstung

Ausbau der Dachstühle

Der Ausbau der Dachstühle ist grundsätzlich möglich. Es stellt sich jedoch die Frage, welche Nutzungen sinnvoll und möglich sind. Für manche Nutzungen ist ein Ober-/Dachgeschoss wegen der Erreichbarkeit nicht geeignet; zudem sind die nötigen Investitionen nicht zu unterschätzen.

In den Dachgeschossflächen des kommunalen Bauhofes lagern teilweise große Mengen an altem Material, welche entsorgt werden könnten.



Abbildung 24: Dachgeschoss kommunaler Bauhof



Abbildung 25: Dachgeschoss kommunaler Bauhof

Amtshaus

Dringender Handlungsbedarf besteht bezüglich der Sanierung der Fassade sowie des Dachstuhls im Amtshaus. Für eine Nutzbarkeit der Dachgeschossflächen wird eine Instandsetzung des Ober-/Dachgeschosses empfohlen. Wünschenswert ist zudem die Herstellung einer barrierefreien Zugänglichkeit zu allen Etagen und eine barrierefreie Toilette.

Energetische Situation

Die energetische Situation ist in weiten Teilen der Gebäude verbesserungsbedürftig. Handlungsbedarf und -potenzial besteht durch

- mangelnde Dämmung und mächtige Wandstärken, die zu hohem Energieverbrauch führen,
- veraltete Heizungsanlagen (Amtshaus ausgenommen: Einbau neuer Heizungsanlage im Jahr 2022),
- Fehlen von alternativen Energiequellen wie Photovoltaik oder Fernwärmenetz.

Nutzung

Die zahlreichen vorhandenen Nutzungen bieten eine sehr gute Basis für einen lebendigen Standort. Auch dass alle Akteure den Standort schätzen und sich bisher mit teilweise nicht optimalen Bedingungen arrangieren, unterstreicht dies. Zentrales Anliegen ist deshalb, Lösungen zu finden, um alle Nutzungen auf dem Domänengelände zu erhalten. Gleichzeitig gilt es, (bauliche) Rahmenbedingungen zu verbessern, um den einzelnen Einrichtungen eine gute Zukunftsperspektive am Standort zu geben.

Seitens der aktuellen Nutzenden der „Alten Domäne“ besteht Bedarf an:

- einer öffentlichen Toilette für Veranstaltungen,
- einem Multifunktionsraum als Begegnungsmöglichkeit (im Erdgeschoss) sowie
- einem Raum mit Lagermöglichkeiten (ebenfalls im Erdgeschoss).

Steigerung der Aufenthaltsqualität

Die Sanierung des brachgefallenen Brunnens im Innenhof würde die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der „Alten Domäne“ deutlich steigern. Auch die Sicherung und das Zugänglichmachen des kleinen Türmchens könnte dazu beitragen, die Attraktivität zu steigern.

Wünschenswert wäre die Eröffnung eines Cafés, das durch einen professionellen Betreiber geführt wird. Eine Radstation würde Fahrradreisende zu einem Aufenthalt in der „Alten Domäne“ einladen und den Fahrradtourismus stärken. Bei der Planung ist das Vorbeugen von Vandalismus zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sehen die Nutzenden viele Möglichkeiten, die Domäne, insbesondere den Bereich zwischen der Domäne und der B64, weiter aufzuwerten. So könnte die Domäne ein „Hingucker“ werden.

Räumlichkeiten „Ihr Frischmarkt“

Mit Blick auf eventuellen zusätzlichen Raumbedarf einzelner Nutzenden könnten Teile der Räumlichkeiten des „Ihr Frischmarkt“ interessant sein. Hier gibt es noch ungenutzte Bereiche, und der Besitzer ist gesprächsbereit.

Der Besitzer sowie der Betreiber des „Ihr Frischmarkt“ sind zudem an grundsätzlich daran interessiert, dass ein Cafébetrieb auf dem Domänengelände angesiedelt wird.



Abbildung 26: Dachgeschoss „Ihr Frischmarkt“



Abbildung 27: Dachgeschoss „Ihr Frischmarkt“

5 Zukunftsszenarien – Welche Optionen gibt es?

Grundsätzlich sind für die Entwicklung der „Alten Domäne“ drei Szenarien denkbar.

5.1 Beschreibung der drei Szenarien

Szenario 1: Entwicklung der „Alten Domäne“ im Flecken Greene als Regionales Versorgungszentrum mit einem Medizinischen Versorgungszentrum entsprechend der Förderrichtlinie „Regionale Versorgungszentren in Niedersachsen“

Ziel ist die Entwicklung einer attraktiven und an den praktischen Bedürfnissen der dort lebenden Menschen orientierten Infrastruktur; möglich wäre die Einrichtung eines Regionalen Versorgungszentrums (RVZ). Dieses muss laut Förderrichtlinie „Regionale Versorgungszentren in Niedersachsen“ von der Kommune, in diesem Fall von der Stadt Einbeck, getragen werden. Besonderes Augenmerk ist die Sicherstellung der hausärztlichen Versorgung, so dass ein hausärztliches Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) ein wesentlicher Teil eines RVZ ist. Das MVZ muss aus mindestens zwei Hausärzt:innen bestehen und einen bislang freien Sitz im jeweiligen hausärztlichen Planungsbereich der Kassenärztlichen Vereinigung besetzen. Darüber hinaus bündelt das RVZ weitere Angebote der Daseinsvorsorge, z. B. mindestens zwei medizinnahe Angebote wie Ergotherapie, Physiotherapie oder Hebammenpraxis. Denkbar sind zudem kommunale Beratungsangebote, eine Tagespflege oder ein Café als Treffpunkt. Eine Finanzierung ist über das Förderprogramm „Regionale Versorgungszentren in Niedersachsen“ möglich (MB 2021⁶: 5f).

Szenario 2: Regionales Versorgungszentrum „Alte Domäne“ im Flecken Greene als Versorgungsstandort und Treffpunkt (RVZ mit Angeboten in freier Trägerschaft, ohne MVZ)

Dieses Szenario betrachtet den Standort losgelöst von der Förderrichtlinie „Regionale Versorgungszentren in Niedersachsen“ und denkt die Entwicklung von den Voraussetzungen vor Ort her. Wie in Szenario 1 ist das Ziel, eine attraktive und an den praktischen Bedürfnissen der dort lebenden Menschen orientierte Infrastruktur zu entwickeln. Neben den bestehenden Angeboten, die am Standort gehalten werden sollen, sind weitere Angebote denkbar.

Szenario 3: Null-Variante

In diesem Szenario bleibt alles wie es ist. Es werden keine Sanierungen durchgeführt oder weitere Nutzungen ermöglicht.

Die Null-Variante ermöglicht es, den Handlungsbedarf einzuschätzen. Sie beschreibt die Folgen für den Standort und die Perspektiven der Domäne, wenn keine Maßnahmen ergriffen werden. Auf dieser Grundlage lässt sich das öffentliche Interesse beurteilen, den Standort zu entwickeln.

⁶ MB – Niedersächsisches Ministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung, 2021: Leitfa-
den für Kommunen zur Gründung eines RVZ

5.2 Bewertung der drei Szenarien

Zur Einrichtung eines MVZs im Rahmen der Gründung eines Regionalen Versorgungszentrums wird nach der Förderrichtlinie vorausgesetzt, weitere Hausärzt:innen in die Region zu holen, die bislang noch nicht dort praktizieren (siehe Kapitel 5.1). Die Kassenärztliche Vereinigung stuft Greene im Planungsbereich Einbeck jedoch als „überversorgt“ ein, so dass kein freier Arztsitz im Bereich der Hausärztlichen Versorgung zur Verfügung steht (siehe Kapitel 3.3). Somit ist die Einrichtung eines Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ), wie in Szenario 1 beschrieben, am Standort „Alte Domäne“ derzeit nicht umsetzbar.

Hinzukommt, dass sich während der Grundlagenermittlung deutlich zeigte, dass die Einrichtung eines MVZs am Standort „Alte Domäne“ auf Vorbehalte bei der ansässigen Hausärztin stößt. Die Stadt Einbeck möchte kein Risiko eingehen, die bestehende junge und engagierte Ärztin am Standort zu verlieren.

Die Null-Variante (Szenario drei) gilt es zu vermeiden, da bei Nicht-Handeln einige Nutzungen nicht zukunftsfähig sind. Die Null-Variante käme somit einem Rückschritt gleich.

Empfehlung

Empfohlen wird Szenario 2, da es ein örtlich angepasstes Konzept ermöglicht und individuelle Lösungen entwickeln kann. Dies bedeutet, sich von dem ursprünglich angedachten Ansatz (Szenario 1 RVZ mit MVZ entsprechend der Förderrichtlinie „Regionale Versorgungszentren in Niedersachsen“) zu lösen, das Ziel der Entwicklung jedoch beizubehalten.

Diese Einschätzung wird von den aktuellen Nutzenden der „Alten Domäne“ geteilt.

6 Nutzungs- und Sanierungsvorschläge – Wohin kann es gehen?

Um den Standort „Alte Domäne“ zu einer attraktiven und an den praktischen Bedürfnissen der dort lebenden Menschen orientierten Infrastruktur zu entwickeln, werden verschiedene Nutzungen und Sanierungen empfohlen. Die Nutzungs- und Sanierungsvorschläge sind bausteinartig aufgebaut. Dies ermöglicht eine passgenaue Entwicklung für den Standort „Alte Domäne“, unabhängig von der Entwicklung einzelner Nutzungen.

Im Folgenden werden auch erste **potenzielle Fördermöglichkeiten** für einzelne Bausteine betrachtet. Hierbei handelt es sich um eine erste Einschätzung, welche Förderungen für die Maßnahmen infrage kommen könnten. Für die konkrete Einschätzung der Förderfähigkeit müssen die Maßnahmen noch konkreter ausgearbeitet werden. Vor einer möglichen Antragstellung ist eine Rückkopplung mit der jeweiligen Bewilligungsstelle zur Förderfähigkeit zu empfehlen. Einige der aufgeführten Fördermöglichkeiten sind nur zu beantragen, wenn vorab die Fördervoraussetzungen erfüllt sind (Stichwort: Aufnahme in die Förderkulisse, z. B. Städtebauförderungsprogramm oder Dorfentwicklungsprogramm). Die Förderlandschaft befindet sich durch den Wechsel Übergang von einer EU-Förderperiode (2014-2021/22) in die nächste (2021/22-2027) zurzeit im Umbau. Noch sind nicht alle neuen Förderrichtlinien veröffentlicht, so dass sich noch neue Potenziale für eine Inanspruchnahme von Fördermitteln ergeben können. Die Förderrichtlinien im Rahmen der Klimaschutzinitiative werden in der Regel Anfang des Jahres erneuert. Auch hier können sich neue Möglichkeiten ergeben. Sobald die Maßnahmen planreif ausgearbeitet sind, ist es deshalb eine erneute Prüfung von Fördermöglichkeiten unerlässlich.

Folgende Förderungen könnten für Maßnahmen in Betracht gezogen werden:

- LEADER (Regionales Entwicklungskonzept der [LEADER Region Harzweserland](#) für die EU-Förderperiode 2022-2027)
- Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung ([ZILE 2023](#))
- Förderrichtlinie der Interventionen der Wirtschafts- und Sozialfonds (EFRE/ESF) über die [NBank](#)
- Fördermaßnahmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau ([KfW](#))
- Fördermaßnahmen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle ([BAFA](#))
- Förderungen im Rahmen der Klimaschutzinitiative über [ZUG](#) und [NKI](#).

Aufgrund des Status der Domäne als Baudenkmal sollte für alle Maßnahmen, die die Gebäudehülle betreffen, eine Anfrage zur Nutzung von Mitteln der **Denkmalförderung** durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege ([NLD](#)) an das NLD gestellt werden. Bereits in der Phase der Entwurfsplanung ist es sinnvoll, das NLD einzubeziehen, damit die Anforderungen des Denkmalschutzes frühzeitig in die Planung einfließen können. Darüber hinaus könnte die [Deutsche Stiftung Denkmalschutz](#) einbezogen werden.

Für Maßnahmen im Bereich **Beleuchtung und Wärmeversorgung** sind zudem anlassbezogen die Fördermöglichkeiten im Rahmen der [Kommunalrichtlinie](#), von [KfW](#) und [BAFA](#) zu prüfen. Diese sind aktuell nicht alle verfügbar, da sie überzeichnet sind.

6.1 Übersicht der Nutzungs- und Sanierungsvorschläge

Insgesamt 20 Nutzungs- und Sanierungsvorschläge (siehe Tabelle 6) werden in den folgenden Kapiteln detailliert vorgestellt.

Tabelle 6: Übersicht Nutzungs- und Sanierungsvorschläge

Kapitel	Nutzungs- und Sanierungsvorschläge
6.2 Erdgeschossflächen	Flächentausch Freiwillige Feuerwehr und kommunalem Bauhof
	Nachnutzung im Erdgeschoss: Wohnraum
6.3 Ober-/Dachgeschossflächen	Ober-/Dachgeschoss-Nutzung
6.4 Amtshaus	Fassade & Dachstuhl
	Nutzbarmachung Dachgeschoss für Wohnen/Gewerbe
	Barrierefreier Zugang, inkl. Aufzug, Brandschutz
	Öffentliches WC
6.5 Energieversorgung	Energieversorgung optimieren, Maßnahmen zur Energieeinsparung
6.6 Verkehrssituation	Park – und Rangierflächen Zu kommunalem Bauhof zu rechnen und ggf. verschieben
	Verkehrsanbindung
6.7 Innenhof und Umgebung	Aufwertung des Innenhofes
	Touristischer Anlaufpunkt
	Wohnmobilstellplatz
	Erhalt der Grünfläche mit Bolzplatz
6.8 Ihr Frischmarkt	Café (im „Ihr Frischmarkt“)
	Dachgeschoss-Nutzung „Ihr Frischmarkt“
6.9 Weitere Nutzungen	Geteilte Nutzung der Räumlichkeiten des Schützenvereins
	Ansiedelung Facharzt
	Greener Korn

6.2 Erdgeschossflächen

Flächentausch Freiwillige Feuerwehr und Kommunalem Bauhof	
Voraussetzung zur Umsetzung	▪ <u>Vereinbarkeit der betrieblichen Abläufe des kommunalen Bauhofes mit dem Entwurf (detaillierte Prüfung ausstehend; siehe Stand)</u> ▪ Freiwillige Feuerwehr und kommunalem Bauhof bleiben beide am Standort ▪ Umstrukturierung der Park- und Rangierflächen ▪ Neue Lagermöglichkeit für die Vereine ▪ Verlegung des Fluchtweges für den Schützenverein
Erwartete Wirkung	▪ Sicherung der Gefahrenabwehr für Greene und Umgebung ▪ Erhalt der Dienstleistung „kommunaler Bauhof“ am Standort „Alte Domäne“ ▪ Sicherung und ev. Schaffung von Arbeitsplätzen ▪ Erhalt und langfristige Nutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes
Bedarfsabschätzung	Freiwillige Feuerwehr Der Feuerschutz als kommunale Pflichtaufgabe ist über ein kommunales Feuerschutzkonzept zu organisieren. Dabei spielen die Erreichbarkeiten aller Ortschaften im Zuständigkeitsbereich über die Alarmierungs- und Anfahrtszeiten eine zentrale Rolle. Die Erreichbarkeiten im östlichen Stadtgebiet Einbecks werden durch die Leine und den Höhenzug zwischen Einbeck und Greene beeinträchtigt, so dass der Feuerwehrstandort in Greene eine wichtige Voraussetzung für einen ausreichenden Feuer- und Katastrophenschutz für das Stadtgebiet westlich der Leine darstellt. Ein Feuerwehrstandort in Greene ist somit zu gewährleisten. Da die aktuell genutzten Räume der Freiwilligen Feuerwehr Greene den Anforderungen der Feuerwehrunfallkasse nicht mehr genügen, ist es erforderlich, die Räume am gegenwärtigen Standort in der Domäne zu erweitern oder einen alternativen Standort in Greene herzustellen. Kommunaler Bauhof Der kommunale Bauhof der Stadt Einbeck übernimmt zentrale Aufgaben der Pflege und Verkehrssicherung im Stadtgebiet. Er ist als städtischer Eigenbetrieb organisiert und unterliegt, anders als die Freiwillige Feuerwehr, keinen gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich Anfahrtszeiten o. ä.. Angesichts der Größe des Stadtgebietes und der, auch topographisch bedingten, langen Fahrtstrecken zwischen den Ortschaften erscheint das Beibehalten eines Standorts des kommunalen Bauhofes in Greene aus betriebswirtschaftlicher Sicht vorteilhaft. Handlungsbedarfe am Bauhof-Standort Greene bestehen vor allem hinsichtlich der Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung und der energetischen Situation.
Beschreibung	Zentrale Überlegung, um die beiden „Ankernutzer“ Freiwillige Feuerwehr und Kommunaler Bauhof am Standort „Alte Domäne“ zu behalten, ist ein Tausch der Betriebsflächen. Diese Überlegung basiert auf der Geometrie der Gebäude. Im Nordostflügel, in dem zurzeit die Freiwillige Feuerwehr untergebracht ist, besteht mit einer Innentiefe von 10,15 m keine Möglichkeit, die heute erforderlichen und vorgeschriebenen Abmessungen für Stellplätze in Feuerwehrgaragen zu erreichen. Der Nordwestflügel der Domäne hat eine Innentiefe von rund 14 m, so dass hier grundsätzlich die Möglichkeit gegeben ist, die vorgegeben Maße zu gewährleisten. Notwendig sind 10 m Netto-Stellplatztiefe, Abstände zu den Toren und freier Bewegungsraum um die Feuerwehr-Stellplätze herum und insbesondere hinter den Fahrzeugen und Ablagemöglichkeiten der Ausrüstung. Als Möglichkeiten wurden im Laufe des Planungs- und Abstimmungsprozesses mit den Akteuren vor Ort in mehreren Entwurfsstadien diskutiert: von einer ursprünglich partiellen Nutzung des Nordwestflügels bis hin zu dessen vollständiger Inanspruchnahme durch die freiwillige Feuerwehr. Umgekehrt wurden Betrachtungen angestellt, den Nordostflügel künftig vollständig für die Nutzung durch den kommunalen Bauhof zur Verfügung zu stellen.

	Freiwillige Feuerwehr Den Entwurfsüberlegungen liegen die aktuellen Vorschriften und Richtlinien zugrunde. Sie sind dokumentiert in der Veröffentlichung „Sicherheit im Feuerwehrhaus - Sicherheitsgerechtes Planen, Gestalten und Betreiben“, DGUV Information 205-008, Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV), 12/2016. Dieser Veröffentlichung sind insbesondere folgende Vorgaben entnommen: ▪ Die erforderlichen Hallengrößen mit Netto-Stellplatzflächen von 4,50*10 m zuzüglich der Sicherheitsabstände zu Toren, Wänden und Pfeilern, ▪ die Abmessungen für Schulungsräume mit durchschnittlich 1,50 m² je Einsatzkraft, mindestens aber 30 m², sowie ▪ der Platzbedarf für die separate Unterbringung der persönlichen Schutzausrüstung (PSA) mit 0,75 m Garderobebreite je Einsatzkraft und Raumtiefen bei zweireihiger Garderobenanordnung von 3 m. Die vorgenannten Parameter wurden bei der vorliegenden Grundrisskonzeption (Stand 07.12.2022) berücksichtigt. Die geforderten Abmessungen der Fahrzeugstellplätze können bei der vorhandenen Lage der Tore bequem eingehalten werden. In den verbleibenden Zwischenräumen können zusätzlich Staumöglichkeiten für Ausrüstung untergebracht werden. Zwischen Fahrzeug und Tor ist der geforderte Abstand von 1 m möglich und hinter den Fahrzeugen wiederum ein freier Verkehrsweg von mindestens 1 m Breite. Aufgrund der großen lichten Raumhöhe der Hallen wäre es denkbar, dass oberhalb des Verkehrsweges sowie der hier vorgesehenen Regale für Ausrüstungsgegenstände eine Galerie eingezogen wird, auf der zusätzlicher Stauraum geschaffen werden könnte. Im „Warmbereich“ befinden sich der Schulungsraum der mit einer Größe von 70 m² die bei dem oben genannten Flächenwert von 1,50 m² je Einsatzkraft rechnerisch eine Belegung mit 46,6 Personen ermöglichen würde. Im offenen Übergang zum Schulungsraum befindet sich ein Tresen, an den sich weiter hinten eine Teeküche und ein Abstell-/Lagerraum anschließen. Im oberen Teil des Grundrisses, in dem die Fenster sehr hoch liegen, befinden sich die Räume für die persönliche Schutzausrüstung (PSA) für rechnerisch 42 Einsatzkräfte, geteilt in 1/3 für weibliche und 2/3 für männliche Einsatzkräfte. In Zuordnung zu den PSA-Bereichen befinden sich WCs und Duschen jeweils für Damen und Herren. An zusätzlichen Räumen gibt es ein kleines Büro in der Nähe des Eingangs und ein Bereich für die Jugendfeuerwehr angrenzend an die Halle 4 und in Verbindung mit der hier vorgesehenen Werkstatt. Der Entwurf zeigt, dass die Freiwillige Feuerwehr – bei gleichzeitig weitgehender Berücksichtigung der gegebenen Fassadenstruktur – im Nordwestflügel untergebracht werden kann. Der Zugang zum Mannschaftsbereich der Freiwilligen Feuerwehr über den Hof der Domäne mit dem in der Nähe liegenden Brunnen und dem prägenden Baumbestand hat einen hohen Milieuwert. Beachtet werden muss, dass in dem potenziell für die Feuerwehrautos vorgesehenen Bereich der offizielle Fluchtweg für den Schützenverein liegt, der erhalten oder verlagert werden müsste. Kommunaler Bauhof Für den Fall des Umzugs der Freiwilligen Feuerwehr in den Nordwestflügel stünde der gesamte Nordostflügel einschließlich der Nordostecke für die Nutzung durch den kommunalen Bauhof zur Verfügung. Der Zugang für das Bauhof-Team erfolgt über den Eingang gegenüber dem Amtshaus. Auch hier gibt es einen kompakten „Warmbereich“ mit Sozialraum, Büro sowie getrennten Umkleiden/WC/Duschen für Damen und Herren. Dies wäre die notwendige und auch gewünschte Voraussetzung dafür, dass auch Frauen am Standort des kommunalen Bauhofes in Greene beschäftigt werden könnten, was zurzeit mangels der sanitären Ausstattung nicht möglich ist. Vom Flur aus wäre der Hallentrakt mit zunächst fünf Hallen wie bisher auch erreichbar. Die Hallen 1, 2 und 3 sind quasi identisch mit den jetzigen Feuerwehrgaragen. Die Hallen 4 und 5 werden durch den Rückbau der momentanen dort liegenden Sanitärräume und Umkleiden auf gut 10 m Raumtiefe vergrößert und in der Höhe durch das Heraustrennen ungenutzter Zwischendecken im lichten Raum erheblich aufgeweitet. Im Anschluss an Halle 5
--	---

Flächentausch Freiwillige Feuerwehr und Kommunalem Bauhof																			
	können die jetzigen Büro- und Sozialräume als Lager und Werkstatt genutzt werden. Der offene interne Übergang zur Halle 6 ist zurzeit noch nicht möglich, weil unmittelbar angrenzend an die dicke Wand der Heizungs- und Heizöllagererraum liegt. Perspektivisch wäre auch hier eine interne Verbindung möglich, so dass der kommunale Bauhof dann über ein großzügiges „Hallenkontinuum“ verfügen würde. Grundsätzlich neu wäre die überwiegende Lage am Innenhof, was zu Konflikten mit anderen Nutzungen des Innenhofs führen könnte (z. B. Zugang Kita und Arztpraxis). Über die Halle 6 (Durchfahrt-halle) bleibt allerdings die Verbindung zum Bereich außerhalb der Domäne erhalten, was bei der Aufteilung der Fahrzeuge und Geräte Berücksichtigung finden sollte, um das vorgenannte Konfliktpotenzial zu minimieren. Lagerraum der Vereine Aktuell wird der Bereich im Nordwestflügel hinter der letzten linken Tür (Reservefläche der Freiwilligen Feuerwehr) vom Festausschuss als Lager genutzt. Da diese Fläche zukünftig von der Feuerwehr genutzt wird, muss ein alternativer Ort als Lager gefunden werden.																		
Stand	Die Freiwillige Feuerwehr und der kommunale Bauhof waren bei der Entwicklung des Vorschlags zum Flächentausch eingebunden. Die vorliegenden Skizzen wurden mit der Freiwilligen Feuerwehr und dem kommunalen Bauhof besprochen. Für die weitere Detailplanung wird ausdrücklich empfohlen den bilateralen Gesprächen mit der Freiwilligen Feuerwehr und dem kommunalen Bauhof fortzusetzen. Der ermittelte Raumbedarf für den kommunalen Bauhof (siehe Anlage B, Stand 08.12.2022) kann im Entwurf für den Nordostflügel abgedeckt werden (siehe Skizze „Flächenbedarf Bauhof im Nordostflügel“). Den zusammengerechneten Netto-Flächen der Fahrzeuge und Geräte von 145,80 m² stehen in dem Trakt 584 m² Nutzfläche entgegen. Lediglich das aktuelle Salzlager, das über einen Sattelzug beliefert wird, wird zukünftig keinen Platz im Nordostflügel finden. Die Verlegung des Salzlagers auf den Außenplatz ist denkbar, muss jedoch im Detail weiter mit dem kommunalen Bauhof abgestimmt werden. <u>Ausstehend ist zudem eine detaillierte Prüfung, ob dieser Vorschlag mit den betrieblichen Abläufen des kommunalen Bauhofes im Winter wie im Sommer vereinbar ist. Bevor weitere Planungen angegangen werden, ist diesbezüglich eine bilaterale Abstimmung mit dem kommunalen Bauhof zwingend erforderlich.</u> Bei der Freiwilligen Feuerwehr gilt es bei der Entwurfsplanung anhand der dann vorhandenen Anzahl der weiblichen (derzeit 10) und männlichen (derzeit 37) Mitarbeitenden die Größe der Räume anzupassen. Ferner gilt es, für den Lagerraum der Vereine einen alternativen Ort zu finden. Auch hier werden Abstimmungen mit den Betroffenen ausdrücklich empfohlen.																		
Kosten-schätzung	Für die Herstellung der Räumlichkeiten von Freiwilliger Feuerwehr und kommunalem Bauhof werden anhand jüngst abgeschlossener Bauprojekte Einheitspreise in Höhe von 3.500,- € brutto je m² für die beheizten Warmbereiche und 1.800,- € brutto je m² für die unbeheizten Kaltbereiche angenommen. Gemäß der Flächengrößen der Planzeichnungen ergeben sich folgende geschätzte Baukosten: Freiwillige Feuerwehr <table><tr><td>Warmbereich:</td><td>230 m² x 3.500,- €/m²</td><td>= 805.000,- €</td></tr><tr><td>Kaltbereich:</td><td>373 m² x 1.800,- €/m²</td><td>= 671.400,- €</td></tr><tr><td>Gesamtkosten</td><td></td><td>= 1.476.400,- €</td></tr></table> Kommunaler Bauhof <table><tr><td>Warmbereich:</td><td>90 m² x 3.500,- €/m²</td><td>= 315.000,- €</td></tr><tr><td>Kaltbereich:</td><td>584 m² x 1.800,- €/m²</td><td>= 1.051.200,- €</td></tr><tr><td>Gesamtkosten</td><td></td><td>= 1.366.200,- €</td></tr></table> Zusätzlich sind die Kosten eines Salzlagers auf dem Außenplatz zu ermitteln.	Warmbereich:	230 m² x 3.500,- €/m²	= 805.000,- €	Kaltbereich:	373 m² x 1.800,- €/m²	= 671.400,- €	Gesamtkosten		= 1.476.400,- €	Warmbereich:	90 m² x 3.500,- €/m²	= 315.000,- €	Kaltbereich:	584 m² x 1.800,- €/m²	= 1.051.200,- €	Gesamtkosten		= 1.366.200,- €
Warmbereich:	230 m² x 3.500,- €/m²	= 805.000,- €																	
Kaltbereich:	373 m² x 1.800,- €/m²	= 671.400,- €																	
Gesamtkosten		= 1.476.400,- €																	
Warmbereich:	90 m² x 3.500,- €/m²	= 315.000,- €																	
Kaltbereich:	584 m² x 1.800,- €/m²	= 1.051.200,- €																	
Gesamtkosten		= 1.366.200,- €																	

Flächentausch Freiwillige Feuerwehr und Kommunalem Bauhof										
Einnahme-möglichkeiten	Der Freiwilligen Feuerwehr werden ihre Räume unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Der kommunale Bauhof zahlt als kommunaler Eigenbetrieb gegenwärtig eine Miete i. H. v. 1,10 € je m² für die genutzten Räume an die Stadt Einbeck. Es wird davon ausgegangen, dass die Konstellation zukünftig bestehen bleibt. Aufgrund der deutlichen baulichen Aufwertung der Räume im Zuge des Flächentausches wird jedoch angenommen, dass der kommunale Bauhof zukünftig dem Marktumfeld vergleichbare Mieten zahlt. Als marktübliche Vergleichsmieten für gewerblich genutzte Flächen wurden im Raum Einbeck/Bad Gandersheim 5,00 € brutto je m² für Büroflächen und 2,00 € brutto je m² für Hallenflächen ermittelt. Gemäß der Flächengrößen der Planzeichnungen ergeben sich folgende Mieteinnahmen (Hinweis: der kommunale Bauhof wird aus Mitteln des kommunalen Haushalts finanziert): Kommunaler Bauhof <table><tr><td>Warmbereich:</td><td>90 m² x 5,- €/m²</td><td>= 450,- € pro Monat (5.400,- € pro Jahr)</td></tr><tr><td>Kaltbereich:</td><td>584 m² x 2,- €/m²</td><td>= 1.168,- € pro Monat (14.016,- € pro Jahr)</td></tr><tr><td>Gesamtmieta</td><td>674 m² x 2,40 €/m²</td><td>= 1.618 € pro Monat (19.416,- € pro Jahr)</td></tr></table>	Warmbereich:	90 m² x 5,- €/m²	= 450,- € pro Monat (5.400,- € pro Jahr)	Kaltbereich:	584 m² x 2,- €/m²	= 1.168,- € pro Monat (14.016,- € pro Jahr)	Gesamtmieta	674 m² x 2,40 €/m²	= 1.618 € pro Monat (19.416,- € pro Jahr)
Warmbereich:	90 m² x 5,- €/m²	= 450,- € pro Monat (5.400,- € pro Jahr)								
Kaltbereich:	584 m² x 2,- €/m²	= 1.168,- € pro Monat (14.016,- € pro Jahr)								
Gesamtmieta	674 m² x 2,40 €/m²	= 1.618 € pro Monat (19.416,- € pro Jahr)								
Potenzielle Förder-möglichkeiten	Umbau der Bauhof-Räume für die Freiwillige Feuerwehr: - Über Mainstream-Förderung nicht förderfähig (Pflichtaufgabe) - Fassade eventuell mit Mitteln der Denkmalförderung Umbau der Feuerwehr-Räume für den kommunalen Bauhof: - LEADER-Fördertatbestand „VII. Um-, Aus- und Neubau von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung, wie Vernetzungs- und Öffentlichkeitsarbeit und Marketing“ im Handlungsfeld 1 „XII. Sanierung und Umnutzung von Gebäuden, einschließlich entsprechender Beratungsmaßnahmen“ im Handlungsfeld 3 - Max. Zuwendung: 200.00 EUR pro Projekt - Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %) - ZILE 2023, Teilintervention Basisdienstleistungen: - Max. Zuwendung: 500.000 EUR - Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 63 % + 10 % REK-Bonus + EU Kofinanzierung - Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres - BAFA, Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – Sanierung Nichtwohngebäude, Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (Link) - Fördersatz: 15 % - ZILE 2023, Teilintervention Dorfentwicklung [Laut HH-Konsolidierungsbeschluss von 2009 derzeit nicht gewünscht]: <u>Fördervoraussetzung</u>: Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm und genehmigter Dorfentwicklungsplan - Max. Zuwendung je nach Vorhaben-Nr.: 150.000 bis 500.000 EUR - Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus - Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres - Städtebauförderung, Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne (Link) oder Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten (Link): <u>Fördervoraussetzung</u>: Ausweitung der Förderkulisse des ISEK bzw. neues ISEK für die ländlichen Ortszentren (außerhalb der Kernstadt), Aufnahme ins Städtebauförderungsprogramm Für Maßnahmen im Bereich Beleuchtung und Wärmeversorgung sind Fördermöglichkeiten im Rahmen der Kommunalrichtlinie, von KfW und BAFA zu prüfen.									

Flächentausch Freiwillige Feuerwehr und Kommunalem Bauhof

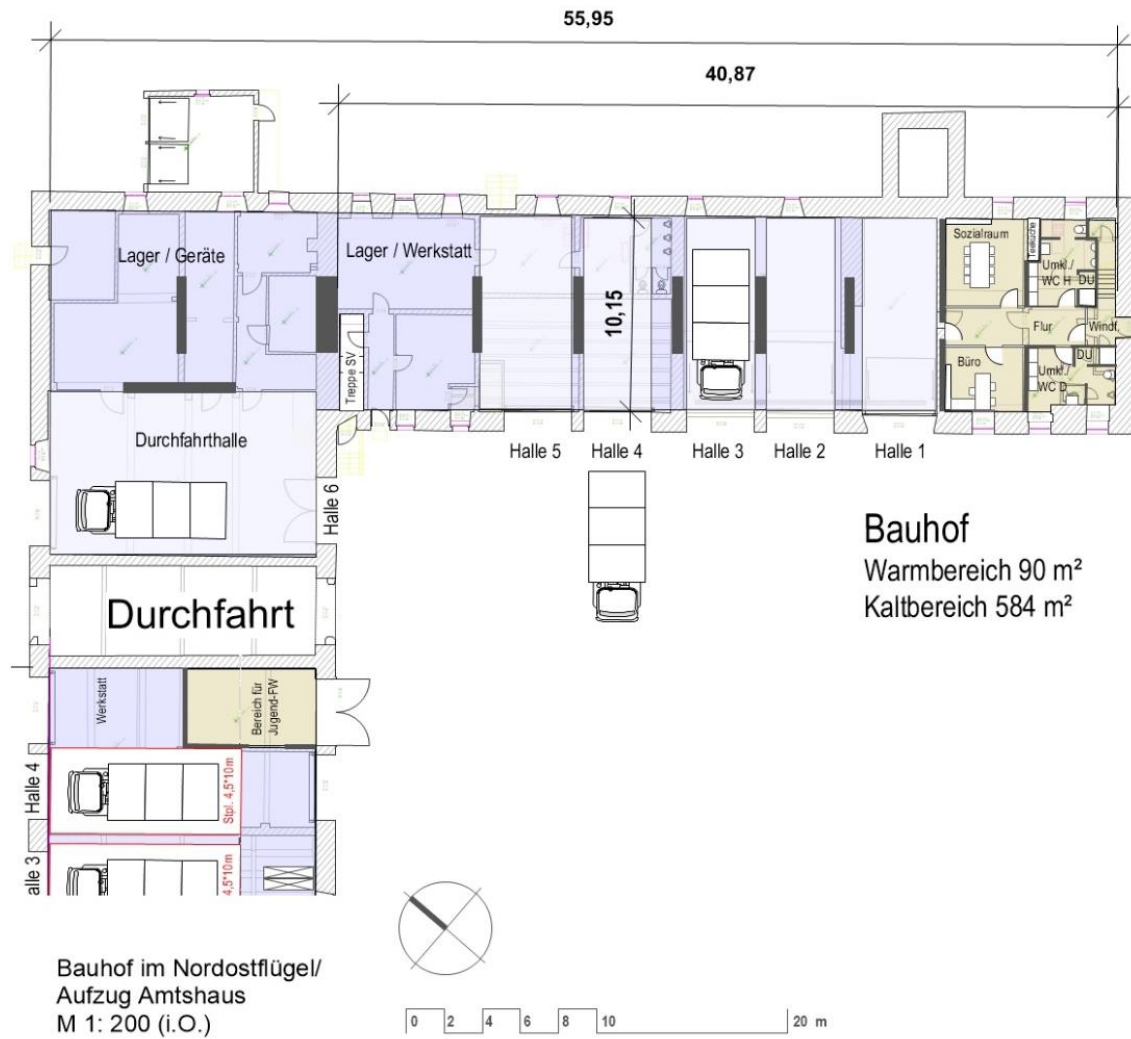
Skizzen

Freiwillige Feuerwehr im Nordwestflügel



Flächentausch Freiwillige Feuerwehr und Kommunalem Bauhof

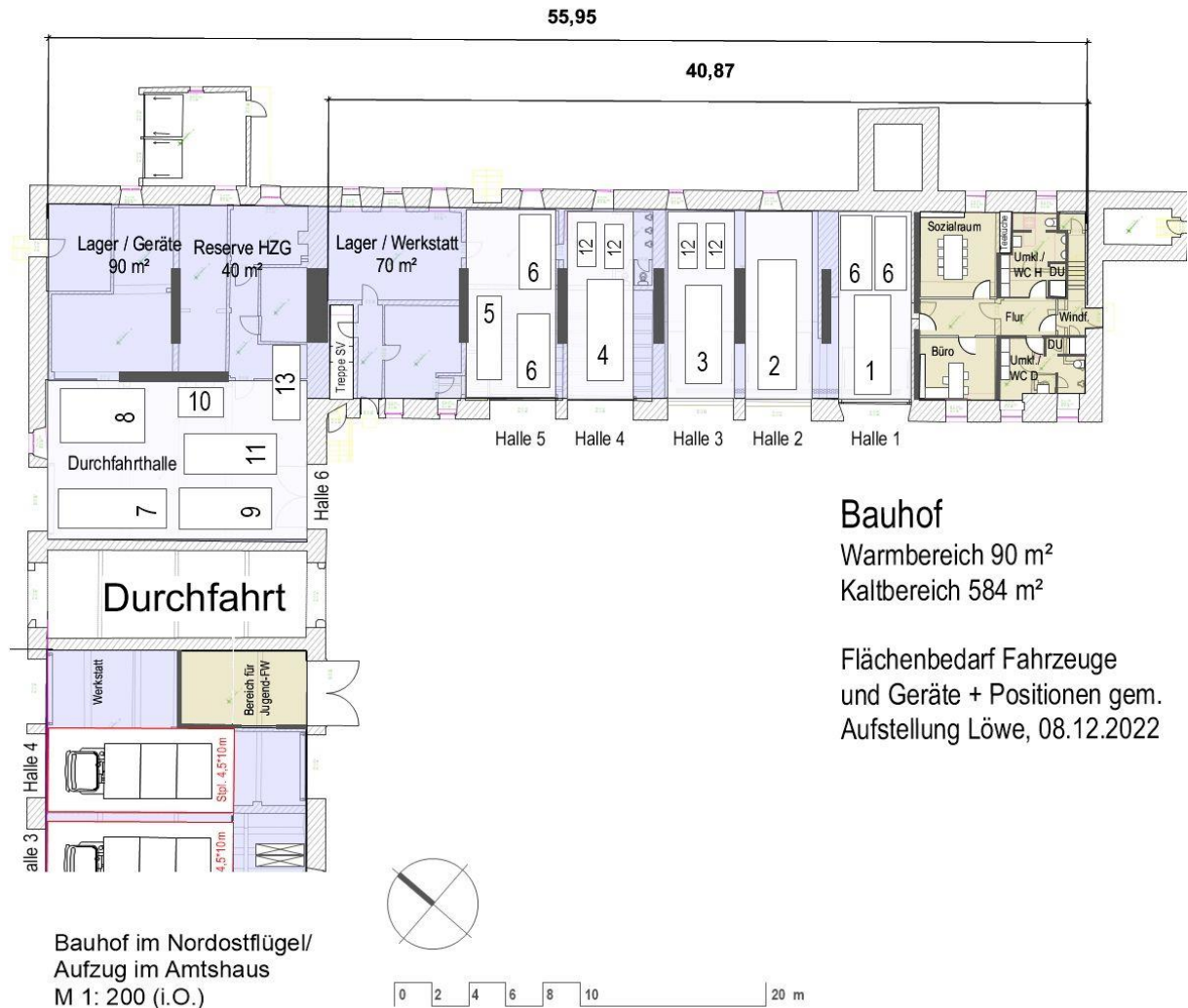
Kommunaler Bauhof im Nordostflügel



Flächentausch Freiwillige Feuerwehr und Kommunalem Bauhof

Flächenbedarf Bauhof im Nordostflügel

Prüfung betrieblicher Abläufe ausstehend (siehe Stand)



Sollte der kommunale Bauhof langfristig nicht am Standort der Domäne bleiben, wird als Nachnutzung der Erdgeschossflächen im Nordostflügel der Ausbau zu Wohnraum empfohlen.

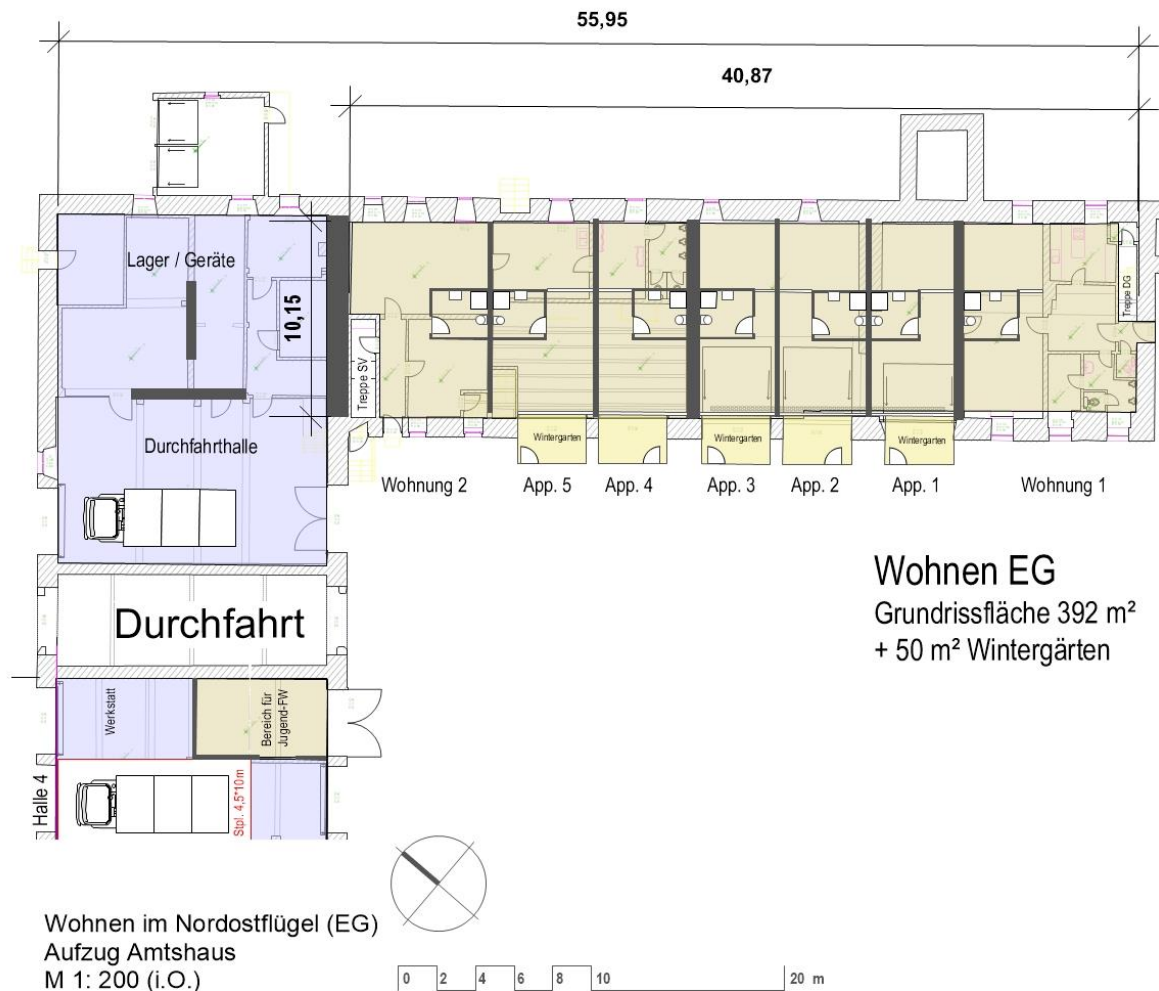
Nachnutzung im Erdgeschoss: Wohnraum	
Voraussetzung zur Umsetzung	- Ein Ankermieter (Kommunaler Bauhof oder Freiwillige Feuerwehr) bleibt nicht am Standort - Für Seniorenwohnungen: Betreiber finden
Bedarfsabschätzung	Die Bestandsaufnahme in Kapitel 3.3 hat ein begrenztes Wohnraumangebot in der Region Einbeck/Bad Gandersheim und insbesondere in Greene ergeben. Trotz der insgesamt leicht rückläufigen Bevölkerungszahl wächst die Gruppe der Senioren, so dass insbesondere von einem Bedarf an altengerechten Wohnraum in zentralörtlicher Lage mit fußläufiger Entfernung zu Nahversorgungs- und Gesundheitsangeboten zu erwarten ist.
Erwartete Wirkung	- Vermeidung von potenziell großen leerstehenden Flächen durch Nachnutzung - Verknüpfung „Ihr Frischmarkt“, Arztpraxis - Schaffung von Wohnraum (kleine und barrierefreie Wohneinheiten)
Beschreibung	Falls der kommunale Bauhof nicht am Standort „Alte Domäne“ verbleibt und die Freiwillige Feuerwehr in den Nordwestflügel umzieht, entstünde ein Leerstand im Bereich der jetzigen Freiwilligen Feuerwehr sowie der angrenzenden, derzeit durch den kommunalen Bauhof genutzten Bereiche in der Nordostecke, wo die beiden Gebäudeflügel zusammenstoßen. Hierbei handelt es sich um eine Grundrissfläche von knapp 400 m² Größe im Nordostflügel sowie zusätzlich ca. 250 m² in der Nordostecke. Die ca. 400 m² im Nordostflügel sind weitgehend natürlich belüftet und belichtet, so dass sie grundsätzlich auch zu Wohnraum umgenutzt werden können. Nach Nordosten zum Park hin befinden sich viele kleine Fensteröffnungen, die in dem mächtigen Mauerwerk ein bisschen an Schießscharten erinnern. In südwestliche Richtung liegen Fenster sowie die fünf großen Hallentore, über die eine natürliche Belichtung des Erdgeschosses gut möglich wären. Die Nordostecke ist aufgrund der schlechten Belichtungsverhältnisse nicht zum Wohnen geeignet. Das Konzept empfiehlt den Ausbau von zwei größeren Wohnungen (z. B. für Senioren-WGs) sowie von fünf Appartements, die für Singles oder Paare geeignet sind. In allen Wohneinheiten sind innenliegende, barrierefreie Sanitärbereiche vorgesehen, die so dimensioniert sind, dass sie auch von Rollstuhlfahrer:innen genutzt werden können. Den Appartements im Bereich der jetzigen Hallentore ist jeweils ein Wintergarten vorgelagert, der als Windfang und Eingangsbereich funktioniert und die relativ kleine Wohnfläche vergrößert. Darüber hinaus können die Wintergärten zur passiven und aktiven Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden. Im Falle der Umsetzung wären auf dem Innenhof der Domänen zusätzlich Aufenthaltsflächen und Grün vor den Wohnungen denkbar. Die angedachten Wohnungen könnten verkauft oder vermietet werden. Eine weitere Möglichkeit der Nachnutzung wäre der Betrieb von Seniorenwohnungen.
Stand	Der Besitzer des Seniorensitzes Luhmühle sieht die Möglichkeit, in der Domäne Seniorenwohnungen anzusiedeln und äußerte grundsätzliches Interesse, diese auch zu betreiben. Der erste Entwurf für den Ausbau ist ihm bislang nicht bekannt. Vor einer detaillierteren Planung ist ein bilaterales Gespräch dringend zu empfehlen. Auch der Ausbau von Dachflächen ist denkbar. Interesse besteht nur, wenn auch Erdgeschossflächen als Wohnraum zur Verfügung stünden. Diese Option ist nur umsetzbar, wenn die Freiwillige Feuerwehr oder der kommunale Bauhof nicht am Standort „Alte Domäne“ verbleiben. Die Umnutzung des Gebäudes zum Wohnraum ist vermutlich nicht durch den Betrieb von Seniorenwohnungen zu refinanzieren, so dass die Sanierungsmaßnahmen von der Stadt Einbeck übernommen werden müsste.

Nachnutzung im Erdgeschoss: Wohnraum	
Kosten-schätzung	Die Baukosten für den Umbau des Nordostflügels der „Alten Domäne“ zum Wohnraum werden anhand jüngst abgeschlossener Bauprojekte mit Einheitspreisen in Höhe von 3.500,- € brutto je m² angesetzt. Gemäß der Flächengrößen der Planzeichnungen ergeben sich folgende Baukosten: Gesamtkosten 442 m² x 3.500,- €/m² = 1.547.000,- €
Einnahme-möglichkeiten	Es wird davon ausgegangen, dass die Stadt Einbeck den entstehenden Wohnraum entweder zu marktüblichen Mieten für hochwertigen, sanierten Wohnraum (7,00 €/m²) vermietet oder die Appartements zu marktüblichen Preisen für hochwertigen, sanierten Wohnraum verkauft (3.500,- €/m²). Daraus würden sich folgende Einnahmen ergeben: Mieteinnahmen: 442 m² x 7,00- €/m² = 3.094,- € pro Monat (37.128,- € pro Jahr) Alternativ: Verkaufserlöse in Höhe von einmalig 1.547.000 €
Potenzielle Förder-möglichkeiten	Umnutzung des Erdgeschosses/Daches zu Seniorenwohnungen ▪ Förderprogramm Wohnen und Pflege im Alter (alters- und pflegerechte Wohnungen und Wohngemeinschaften) – Max. Zuwendung: 100.000 EUR – Fördersatz: 50 % ▪ BAFA, Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – Sanierung Wohngebäude, Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (Link) – Max. Zuwendung: 60.000 EUR pro Wohneinheit und Kalenderjahr bzw. max. 600.000 EUR pro Gebäude – Fördersatz: 15 % ▪ Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für die allgemeine Förderung wohlfahrtspflegerischer Aufgaben und für außergewöhnliche Maßnahmen im sozialen Bereich (Lagfa) ▪ LEADER-Fördertatbestand „XIII. Maßnahmen, um neue Wohnformen zu entwickeln und zu erproben“ im Handlungsfeld 3 – Max. Zuwendung: 200.00 EUR pro Projekt – Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %) ▪ Für Maßnahmen der energetischen Sanierung ist die Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Programm Energetische Modernisierung von Mietwohnraum zu prüfen. [Zum 31.12.2022 ausgelaufen, soll fortgesetzt werden] Aufbau des Betriebs einer Tagespflege im Erdgeschoss ▪ Förderprogramm Wohnen und Pflege im Alter (Aufbau ambulant betreuter Pflege-Wohngemeinschaften, Aufbau pflegerischer Infrastrukturen), Sach- und Personalkosten – Max. Zuwendung: 100.000 EUR – Fördersatz: 50 % ▪ Für Maßnahmen im Bereich Beleuchtung und Wärmeversorgung sind Fördermöglichkeiten im Rahmen der Kommunalrichtlinie, von KfW und BAFA zu prüfen.

Nachnutzung im Erdgeschoss: Wohnraum

Skizze

Wohnen im Nordostflügel



6.3 Ober-/Dachgeschossflächen

Zur Schaffung von weiterem Wohnraum und Generieren von Mieteinnahmen ist der Ausbau der Ober- und Dachgeschossflächen denkbar.

Ober-/Dachgeschoss-Nutzung	
Voraussetzung zur Umsetzung	▪ Statik lässt eine Sanierung und Umnutzung zu ▪ Einrichtung von Rettungswegen ▪ Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz
Bedarfsabschätzung	Die Bestandsaufnahme in Kapitel 3.3 hat ein begrenztes Wohnraumangebot in der Region Einbeck/Bad Gandersheim und insbesondere in Greene ergeben. Trotz der insgesamt leicht rückläufigen Bevölkerungszahl wächst die Gruppe der Senioren, so dass insbesondere von einem Bedarf an altengerechten Wohnraum in zentralörtlicher Lage mit fußläufiger Entfernung zu Nahversorgungs- und Gesundheitsangeboten zu erwarten ist.
Erwartete Wirkung	▪ Schaffen von Wohnraum ▪ Generieren von Mieteinnahmen ▪ Schaffen eines neuen witterungsunabhängigen Freizeitangebots: Alleinstellungsmerkmal und außenwirksames Angebot, Aufwertung der Ortschaft, Generieren von Miet- und Steuereinnahmen, Schaffen von Arbeitsplätzen
Beschreibung	Die Dachstühle sind nach einer ersten Inaugenscheinnahme intakt. Der Ausbau ist grundsätzlich möglich, jedoch sind die nötigen Investitionen nicht zu unterschätzen. Für manche Nutzungen ist ein Ober-/Dachgeschoss wegen der Erreichbarkeit nicht geeignet. Folgende Nutzungen sind für die Flächen im Nordostflügel denkbar: ▪ Wohnraum ▪ Witterungsunabhängiges Freizeitangebot: z. B. Indoorspielplatz und/oder Escape Room
Stand	Bevor eine Sanierung und Umnutzung des Dachgeschosses in Betracht gezogen werden kann, ist die Statik zu prüfen. Für die Nutzung des Dachgeschosses sind Rettungswege einzurichten. Deren Umsetzbarkeit ist vorab zu prüfen. Insbesondere für eine Wohnraumnutzung ist vor Planungsbeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu klären, ob und inwieweit das Dach geöffnet werden darf (Fenster) bzw. wie eine möglichst barrierearme Erreichbarkeit erreicht werden kann, z. B. durch einen Außenaufzug. Um die Umsetzbarkeit, insbesondere für ein witterungsunabhängiges Freizeitangebot, zu prüfen, ist eine vertiefte Untersuchung erforderlich, die sowohl verschiedene Optionen aufzeigt als auch die Wirtschaftlichkeit prüft.
Kostenschätzung	Die Baukosten für den Umbau der Dachgeschossflächen des Nordostflügels der „Alten Domäne“ zum Wohnraum werden anhand jüngst abgeschlossener Bauprojekte mit Einheitspreisen in Höhe von 3.500,- brutto je m² angesetzt. Gemäß der Flächengrößen der Planzeichnungen ergeben sich folgende Baukosten: Gesamtkosten $400 \text{ m}^2 \times 3.500,- \text{ €/m}^2 = 1.400.000,- \text{ €}$ Darüber hinaus sind Kosten einzuplanen für die Prüfung der Statistik, die Ausführungsplanung für die Umnutzung zum Wohnraum sowie für eine Studie „Freizeitangebot“ (Bausteine, Machbarkeit, Wirtschaftlichkeit).
Einnahmemöglichkeiten	Es wird davon ausgegangen, dass die Stadt Einbeck den entstehenden Wohnraum entweder zu marktüblichen Mieten für hochwertigen, sanierten Wohnraum (7,00 €/m²) vermietet oder die Appartements zu marktüblichen Preisen für hochwertigen, sanierten Wohnraum verkauft (3.500,- €/m²). Wegen der erforderlichen Flure und Treppenhäuser wird von 300 m² vermarktbaren Wohnfläche ausgegangen.

Ober-/Dachgeschoss-Nutzung	
	Daraus würden sich folgende Einnahmen ergeben: Mieteinnahmen: $300 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 = 1.100,- \text{ € pro Monat (25.200,- € pro Jahr)}$ Alternativ: Verkaufserlöse in Höhe von einmalig 1.050.000 € Im Fall der Nutzung als Indoor-Spielplatz o. ä. wäre ein deutlich geringerer Mietpreis von höchstens 2,00-3,00 €/m² zu erwarten. Trotz der weiteren Einnahmen der Stadt Einbeck aus Einkommen- und Gewerbesteuer wäre eine Rentabilität dieser Nutzung des Obergeschosses der „Alten Domäne“ genau zu prüfen.
Potenzielle Fördermöglichkeiten	Schaffen von Wohnraum [Hinweis: Die Stadt Einbeck hat derzeit keinen Bedarf an sozialem Wohnraum] ▪ Wohnraumförderung in Niedersachsen, u. a. der Allgemeine Mietwohnraumförderung oder Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen der NBank ▪ Für Maßnahmen der energetischen Sanierung ist die Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Programm Energetische Modernisierung von Mietwohnraum zu prüfen. [Zum 31.12.2022 ausgelaufen, soll fortgesetzt werden] ▪ Für Maßnahmen im Bereich Beleuchtung und Wärmeversorgung sind Fördermöglichkeiten im Rahmen der Kommunalrichtlinie, von KfW und BAFA zu prüfen. Freizeiteinrichtung – vertiefende Untersuchung ▪ LEADER-Fördertatbestand „I. Vorbereitende Untersuchungen, Studien und Konzepte“ im Handlungsfeld 2 Freizeiteinrichtung – Einrichtung ▪ LEADER-Fördertatbestand „III. Maßnahmen zur Schaffung und Verbesserung touristischer Infrastruktur und Angebote“ oder „IV. Maßnahmen zur Schaffung von Freizeitangeboten“ im Handlungsfeld 2 – Max. Zuwendung: 200.000 EUR pro Projekt – Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %) ▪ ZILE 2023, Teilintervention Basisdienstleistungen: – Max. Zuwendung: 500.000 EUR – Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus – Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres ▪ ZILE 2023, Teilintervention Dorfentwicklung (Nr. 4.1.4.4) [Laut HH-Konsolidierungsbeschluss von 2009 derzeit nicht gewünscht]: – <u>Fördervoraussetzung</u>: Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm und genehmigter Dorfentwicklungsplan – Max. Zuwendung: 500.000 EUR – Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus – Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres ▪ Für den Ausbau bzw. die Dämmung des Daches ist die Inanspruchnahme von Mitteln der Denkmalförderung zu prüfen.

6.4 Amtshaus

Das im Ensemblezusammenhang sehr wichtige und ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Amtshaus ist oberhalb des 1. Obergeschosses ungenutzt. Hier liegen Flächenreserven für Wohnen, Coworking oder andere denkbare Nutzungen vor. Diese sind zurzeit nicht realisierbar, weil kein zweiter Rettungsweg aus dem 2. Obergeschoss und dem Dachgeschoss vorhanden ist. Außerdem ist schon die Zugänglichkeit des 1. Obergeschosses mit der Arzt- und Physiotherapiepraxis nicht barrierefrei möglich.

Für das Amtshaus werden folgende Vorschläge empfohlen:

- Fassade & Dachstuhl
- Nutzbarmachung Dachgeschoss für Wohnen oder Gewerbe
- Barrierefreier Zugang inkl. Aufzug und Brandschutz
- Öffentliches WC

Fassade & Dachstuhl	
Voraussetzung zur Umsetzung	Keine
Bedarfsabschätzung	Dringender Handlungsbedarf besteht bezüglich der Sanierung der Fassade sowie des Dachstuhls: Derzeit lösen sich große Teile der Fassade, weshalb der Außenbereich des Kindergartens bereits in Teilen abgesperrt ist. Zudem ist der Dachstuhl des Gebäudes, inklusive der Balken, beschädigt.
Erwartete Wirkung	▪ Erhalt des denkmalgeschützten Amtsgebäudes ▪ Erhalt der Kindertagesstätte vor Ort, Nutzbarkeit Außenbereich Kindergartens ▪ Erhalt der Arztpraxis und der Physiopraxis ▪ Nutzbarkeit Dachgeschossflächen
Beschreibung	Zur Beseitigung gravierender konstruktiver Mängel an der Fassade und am Dachstuhl sind im Amtshaus funktionale Ertüchtigungen der Bausubstanz dringend erforderlich, um die Potenziale angemessen nutzen zu können. Die Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz ist zu beachten.
Kostenschätzung	Im Rahmen der Entwurfsplanung zu ermitteln, erste Kostenschätzung ca. 400.000,- € brutto. Darüber hinaus sind Kosten für Erstellung einer Entwurfsplanung einzuplanen.
Einnahmelmöglichkeiten	Keine
Potenzielle Fördermöglichkeiten	Sanierung von Fassade und Dachstuhl ▪ Mittel der Denkmalförderung ▪ ZILE 2023, Teilintervention Dorfentwicklung (Nr. 4.1.2.2, 4.1.2.5 oder 4.1.2.7) [Laut HH-Konsolidierungsbeschluss von 2009 derzeit nicht gewünscht]: – <u>Fördervoraussetzung</u>: Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm und genehmigter Dorfentwicklungsplan – Max. Zuwendung je nach Vorhaben-Nr.: 250.000 bis 500.000 EUR – Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus – Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres ▪ LEADER-Fördertatbestand „XII. Sanierung und Umnutzung von Gebäuden, einschließlich entsprechender Beratungsmaßnahmen“ im Handlungsfeld 3 – Max. Zuwendung: 200.000 EUR pro Projekt – Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %)

Nutzbarmachung Dachgeschoss für Wohnen oder Gewerbe	
Voraussetzung zur Umsetzung	▪ Notwendigkeit und Einrichtung eines separaten Fluchtweges für die Arztpraxis und die darüber liegenden Räume prüfen ▪ Vertiefende Untersuchung zu Nutzungsmöglichkeiten (siehe Stand) ▪ Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz ▪ Austausch der Eingangstüren der Praxen bei Nutzung des Dachgeschosses, da aktuell keine einbruchssicheren Türen vorhanden sind.
Bedarfsabschätzung	Wohnen Die Bestandsaufnahme in Kapitel 3.3 hat ein begrenztes Wohnraumangebot in der Region Einbeck/Bad Gandersheim und insbesondere in Greene ergeben. Trotz der insgesamt leicht rückläufigen Bevölkerungszahl wächst die Gruppe der Senioren, so dass insbesondere von einem Bedarf an altengerechten Wohnraum in zentralörtlicher Lage mit fußläufiger Entfernung zu Nahversorgungs- und Gesundheitsangeboten zu erwarten ist. Coworking Wegen der geringen Arbeitsplatzzahl und der Entfernung von Greene nach Einbeck ist mit einer begrenzten Wettbewerbssituation für Coworking-Arbeitsplätze in Greene zu rechnen (siehe Bestandsaufnahme in Kapitel 3.3). Da der wirtschaftliche Betrieb von Coworking-Spaces spezielle Rahmenbedingungen erfordert (größere Zahl von Arbeitsplätzen, geeigneter Betreiber) und die Wohnsituation in Greene und den umliegenden Ortschaften die Nachfrage begrenzt, ist die Schaffung eines Coworking-Spaces in Greene bei Vorliegen konkreter Planungen zu prüfen. Eine räumlich-organisatorische Angliederung an ein bestehendes Angebot in der „Alten Domäne“, z. B. den „Ihr Frischmarkt“, sollte dabei im Fokus stehen.
Erwartete Wirkung	▪ Revitalisierung bzw. Wiederherstellung einer Nutzung im Dachgeschoss ▪ Schaffen von neuen Angeboten im Bereich Coworking/New Work und/oder Wohnen ▪ CO₂-Einsparung
Beschreibung	Für eine angemessene Nutzung der Potenziale sind bezüglich der Dachgeschossflächen im Amtshaus funktionale Ertüchtigungen der Bausubstanz dringend erforderlich. Die Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz ist zu beachten. Mögliche Nutzungen im Dachgeschoss sind: ▪ Wohnraum (Vermietung oder Verkauf) ▪ Coworking ▪ Bewegungsraum für Physiotherapiepraxis ▪ Lagerraum für Kita ▪ weiterer Raum für Mitarbeitende und Kleingruppen der Kita
Stand	Eine vertiefte Untersuchung zu Nutzungsmöglichkeiten des Dachgeschosses ist erforderlich (u. a. Ermittlung der Flächengrößen für die verschiedenen Nutzungsarten), die eine Bedarfsermittlung, z. B. für Coworking beinhaltet.
Kostenschätzung	Die Baukosten für den Umbau der Dachgeschossflächen des Nordostflügels der „Alten Domäne“ zum Wohnraum werden anhand jüngst abgeschlossener Bauprojekte mit Einheitspreisen in Höhe von 3.500,- € brutto je m² angesetzt. Gemäß der Flächengrößen der Planzeichnungen ergeben sich folgende Baukosten: Gesamtkosten $350 \text{ m}^2 \times 3.500,- \text{ €/m}^2 = 1.225.000,- \text{ €}$ Darüber hinaus sind Kosten für eine vertiefende Untersuchung und eine Bedarfsermittlung einzuplanen.
Einnahmemöglichkeiten	Es wird davon ausgegangen, dass die Stadt Einbeck den entstehenden Wohnraum entweder zu marktüblichen Mieten für hochwertigen, sanierten Wohnraum (7,00 €/m²) vermietet oder die Apartments zu marktüblichen Preisen für hochwertigen, sanierten Wohnraum verkauft (3.500,- €/m²).

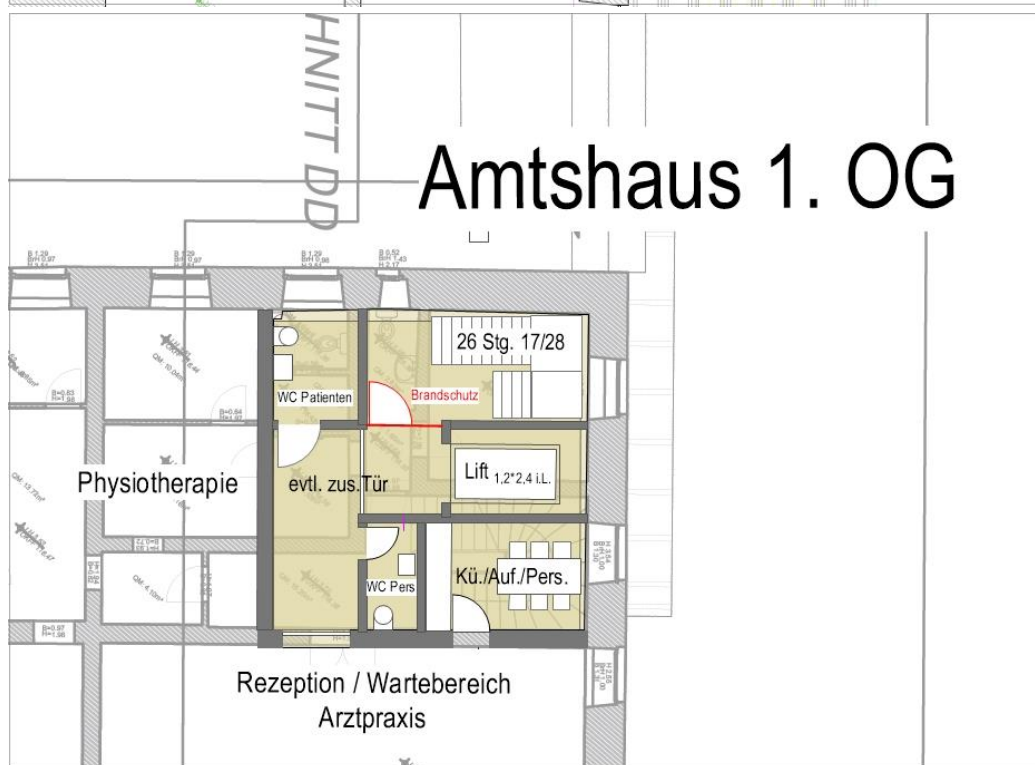
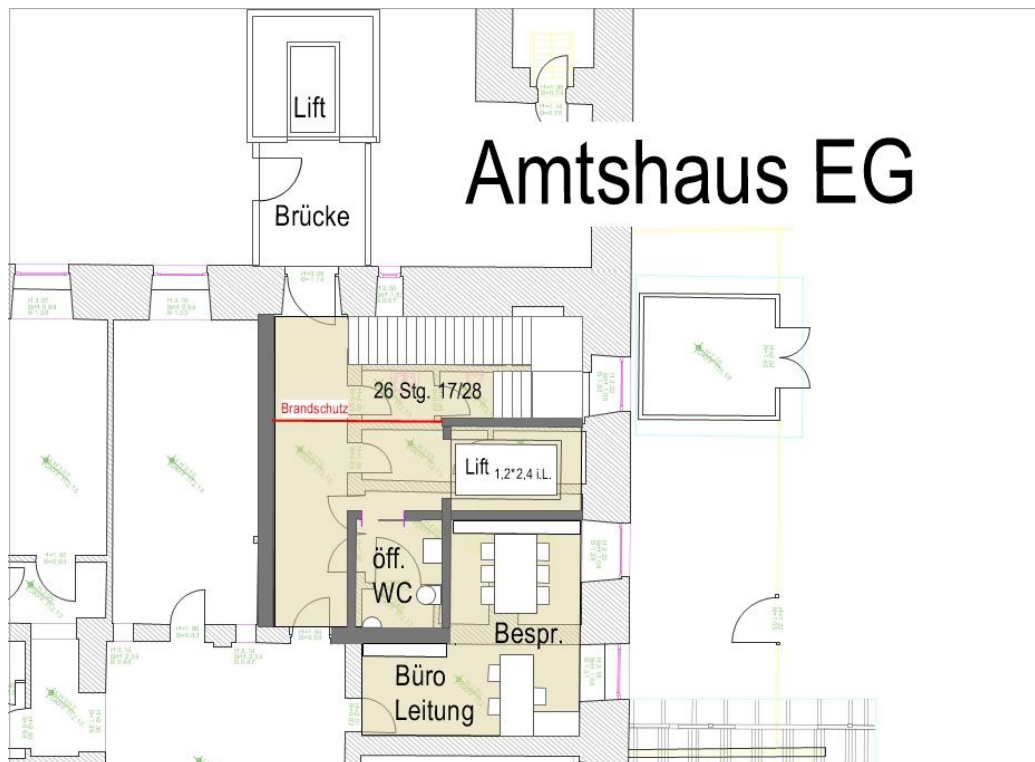
Nutzbarmachung Dachgeschoss für Wohnen oder Gewerbe	
	Wegen der erforderlichen Flure und Treppenhäuser wird von 300 m² vermarktbare Wohnfläche ausgegangen. Daraus würden sich folgende Einnahmen ergeben: Mieteinnahmen: 300 m² x 7,00 €/m² = 2.100,- € pro Monat (25.200,- € pro Jahr) Alternativ: Verkaufserlöse in Höhe von einmalig 1.050.000 € Im Fall der Nutzung als Coworking-Space o. ä. wäre ein geringerer Mietpreis von höchstens von 5,00 €/m² zu erwarten. Trotz der weiteren Einnahmen der Stadt Einbeck aus Einkommen- und Gewerbesteuer wäre eine Rentabilität dieser Nutzung des Obergeschosses des Amtshauses genau zu prüfen.
Potenzielle Fördermöglichkeiten	Einrichten von Räumen für (gemeinschaftliche) Nutzung (Co-Working-Space, Gemeinschaftsraum, gemeinsame WC-Anlagen, eventuell Erweiterung der Praxis): ▪ ZILE 2023, Teilintervention Basisdienstleistungen: – Max. Zuwendung: 500.000 EUR – Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus – Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres ▪ LEADER-Fördertatbestand „IV. Maßnahmen zur Unterstützung von neuen Arbeitsformen (z. B. Coworking, Workspace)“ im Handlungsfeld 4 – Max. Zuwendung: 200.000 EUR pro Projekt – Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %) ▪ ZILE 2023, Teilintervention Dorfentwicklung (Nr. 4.1.2.3) [Laut HH-Konsolidierungsbeschluss von 2009 derzeit nicht gewünscht]: – <u>Fördervoraussetzung</u>: Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm und genehmigter Dorfentwicklungsplan – Max. Zuwendung: 500.000 EUR – Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus – Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres Innenausbau ungenutzter Flächen ▪ ZILE 2023, Teilintervention Dorfentwicklung (Nr. 4.1.2.7 oder 4.1.2.8) [Laut HH-Konsolidierungsbeschluss von 2009 derzeit nicht gewünscht]: – <u>Fördervoraussetzung</u>: Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm und genehmigter Dorfentwicklungsplan – Max. Zuwendung: 250.000 EUR – Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus – Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres Energetische Sanierung ▪ Für Maßnahmen der energetischen Sanierung ist die Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Programm Energetische Modernisierung von Mietwohnraum zu prüfen. [Zum 31.12.2022 ausgelaufen, soll fortgesetzt werden] ▪ Für Maßnahmen im Bereich Beleuchtung und Wärmeversorgung sind Fördermöglichkeiten im Rahmen der Kommunalrichtlinie, von KfW und BAFA zu prüfen. Erweiterung der Kita ▪ Über Mainstream-Förderung nicht förderfähig (Pflichtaufgabe)

Barrierefreier Zugang inkl. Aufzug und Brandschutz	
Voraussetzung zur Umsetzung	▪ Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz ▪ Vertiefende Untersuchung für die Umsetzbarkeit
Bedarfsabschätzung	Die Installation eines Aufzugs zur Herstellung einer barrierefreien Erreichbarkeit der Obergeschosse des Amtshauses und ggf. des Nordostflügels der Domäne stellt eine zwingende Voraussetzung für die langfristige Nutzung der dortigen Räume dar.
Erwartete Wirkung	▪ Barrierefreie Zugänglichkeit der Dachgeschossflächen und Praxen sowie der Toiletten
Beschreibung	Im Zusammenhang mit der Sanierung des Amtshauses wird die Installation eines Aufzugs diskutiert, der die Barrierefreiheit herstellen würde. Grundsätzlich wäre ein Aufzug sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes denkbar. Die externe Lösung ist im Grundrissplan zwischen kommunalen Bauhof und Amtshaus skizziert. Der Aufzugschacht selbst benötigt Abmessungen von ca. 3,00*3,00 m; er wird über eine Brücke an die Geschossebenen des Amtshauses angebunden. Die Brücke dient im Erdgeschoss als höhengleicher Windfang und im 1. und 2. Obergeschoss als Witterungsschutz. Diese Brücke könnte im Brandfall Teil des zweiten Rettungsweges sein, wenn sie vom Hof aus angeleitet werden kann. Dies ist bei der Detailplanung zu prüfen. Für die interne Lösung wird ein vollständiger Umbau des nordöstlichen Grundrissbereiches vorgeschlagen. Anstelle der jetzigen Treppe wird eine neue massive Treppe an der Außenwand platziert, die den Anforderungen an den Brandschutz gerecht wird und im Erdgeschoss direkt ins Freie führt. Der Brandschutz des Treppenhauses kann sowohl durch massive Wände als auch durch hinreichend feuerbeständige Glastüren und Glaswände erreicht werden. Im Anschluss an die Treppe liegt ein Aufzug, der so bemessen ist, dass Liegendtransporte von Patienten möglich sind. Anstelle der kleinteiligen WC und Nebenräume befindet sich im Erdgeschoss ein öffentliches WC, das rollstuhlgerecht ist und bei Veranstaltungen auf dem Hof genutzt werden kann. Durch die Nutzungs- und Flächenoptimierung im Erdgeschoss gelingt es, das derzeit sehr schmale Büro der KITA-Leitung um einen Bereich zu erweitern, der für Teambesprechungen, Elterngespräche etc. genutzt werden kann. Die Erschließung mit feuersicherer Treppe und Aufzug findet ihre Fortsetzung ins 1. OG und von dort weiter ins Dachgeschoss. Auch hier werden Flächen optimiert und es entsteht ein rollstuhlgerechtes Patienten-WC sowie ein Personal-WC. Der Personal-Aufenthaltsraum mit Teeküche wird künftig aus dem Bereich Rezeption / Warten der Arztpraxis erschlossen.
Stand	Konkretisierung im Rahmen der Entwurfsplanung notwendig. Sollten die Dachgeschossflächen im Nordostflügel in Nutzung gebracht werden, könnten diese ggf. durch die externe Lösung ebenfalls barrierefrei miterschlossen werden. In diesem Fall müsste die angedachte externe Lösung erweitert werden. Im Falle der externen Lösung müsste eine alternative Lösung für das öffentliche WC gefunden werden.
Kostenschätzung	Im Rahmen der Entwurfsplanung zu ermitteln, erste Kostenschätzung ca. 600.000 €. Darüber hinaus sind Kosten für Erstellung einer Entwurfsplanung einzuplanen.
Einnahmelmöglichkeiten	Keine (nur indirekt durch Nutzungserweiterung)
Potenzielle Fördermöglichkeiten	Einbau/Bau eines Aufzugs ▪ KfW-Förderungen (Förderung ist wegen Überzeichnung zurzeit ausgesetzt), z. B. IKK - Barrierefreie Stadt ▪ Inklusions-RL (Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Projekten zur Inklusion, Partizipation und Bewusstseinsbildung) – Möglicher Gegenstand der Förderung: § 2.1.3 Barrieren jeglicher Art abbauen – Max. Zuwendung: 50.000 EUR – Antragsstichtag: 30. 4. bzw. 31. 8. eines jeden Jahres

Barrierefreier Zugang inkl. Aufzug und Brandschutz

- LEADER-Fördertatbestand „VII. Um-, Aus- und Neubau von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung, wie Vernetzungs- und Öffentlichkeitsarbeit und Marketing“ im Handlungsfeld 1
- „XII. Sanierung und Umnutzung von Gebäuden, einschließlich entsprechender Bera-
tungsmaßnahmen“ im Handlungsfeld 3
 - Max. Zuwendung: 200.00 EUR pro Projekt
 - Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %)

Skizzen



Öffentliches WC	
Voraussetzung zur Umsetzung	- Organisation und Finanzierung der Reinigung - Austausch der Eingangstüren der Praxen bei Nutzung des Dachgeschosses, da aktuell keine einbruchssicheren Türen vorhanden sind.
Bedarfsabschätzung	Im Ortskern von Greene ist keine öffentliche Toilette vorhanden. Ein Bedarf ist damit insbesondere vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzungsausweitung in der Domäne auch aus touristischen Gesichtspunkten vorhanden.
Erwartete Wirkung	- Bessere Wahrnehmung der Öffentlichkeit als „Dorfzentrum“ - Aufwertung des Wohnumfelds
Beschreibung	Für größere Veranstaltungen im Innenhof der Domäne würde ein öffentlich zugängliches WC eine deutliche Verbesserung der Ausstattung bedeuten.
Stand	Im Vorschlag „Barrierefreier Zugang“ ist in der internen Lösung des Aufzuges ein öffentliches WC, das rollstuhlgerecht ist und bei Veranstaltungen auf dem Hof genutzt werden kann, integriert. Wird ein externer Aufzug im Amtshaus gewählt, gilt es einen alternativen Ort für ein öffentliches WC zu finden. Ein weiterer Vorschlag ist die Optimierung der sehr kleinteiligen WC-Anlage im Amtshaus, links neben der Eingangstür. Hier könnte eine großzügige, behindertengerechte, auch für Rollstuhlnutzer:innen bemessene Unisex-Toilette entstehen, die vorrangig dem Personal der Kita zur Verfügung steht, aber nach Absprache und auf der Grundlage eines klaren Hygienekonzeptes auch bei externen Veranstaltungen genutzt werden könnte. Grundsätzlich wären auch die WC-Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr und/oder des kommunalen Bauhofes dazu geeignet. Da diese aber auch immer mit persönlicher Schutzausrüstung der Einsatzkräfte oder Mitarbeiter in Verbindung stehen, wäre eine „neutralere“ Lösung zu bevorzugen.
Kostenschätzung	Im Vorschlag „Barrierefreier Zugang“ enthalten
Einnahmelmöglichkeiten	Keine
Potenzielle Fördermöglichkeiten	- LEADER-Fördertatbestand „VII. Um-, Aus- und Neubau von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung, wie Vernetzungs- und Öffentlichkeitsarbeit und Marketing“ im Handlungsfeld 3 - Max. Zuwendung: 200.00 EUR pro Projekt - Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %) - ZILE 2023, Teilintervention Basisdienstleistungen: - Max. Zuwendung: 500.000 EUR - Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus - Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres - ZILE 2023, Teilintervention Dorfentwicklung (Nr. 4.1.2.2) [Laut HH-Konsolidierungsbeschluss von 2009 derzeit nicht gewünscht]: <u>Fördervoraussetzung</u>: Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm und genehmigter Dorfentwicklungsplan - Max. Zuwendung: 500.000 EUR - Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus - Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres

6.5 Energieversorgung

Energieversorgung optimieren, Maßnahmen zur Energieeinsparung	
Voraussetzung zur Umsetzung	▪ Erstellung Energiekonzept ▪ Abstimmung mit dem Denkmalschutz (u. a. zur Installation von PV-Anlagen)
Bedarfsabschätzung	Sowohl bezüglich des energetischen Zustandes als auch hinsichtlich der Wärmeversorgung besteht in der „Alten Domäne“ im Flecken Greene erheblicher Optimierungsbedarf. Ein in diesem Zusammenhang denkbare Nahwärmenetz unter Einbeziehung erneuerbarer Energiequellen hat angesichts der fehlenden Angebote im Umfeld erhebliches Potenzial.
Erwartete Wirkung	▪ Energie- und Kosteneinsparung ▪ Beitrag zum Klimaschutz, u. a. CO₂-Reduktion
Beschreibung	Für die Domäne sollte insgesamt ein schlüssiges Energiekonzept entwickelt werden, mit dem der Bedarf an Wärme und elektrischer Energie der sehr unterschiedlichen Nutzungen gedeckt werden kann. Vom Grundsatz her müsste dies ein Nahwärme- und Stromnetz sein, das zum größten Teil mit regenerativer Energie versorgt wird. Dies könnte auch in Kooperation mit anderen lokal und regional verfügbaren Quellen, z. B. Biogasanlagen, geschehen. Weitere Komponenten wären die elektrische und thermische Nutzung der Sonnenenergie sowie die Nutzung von Erdwärme. Unabhängig von der letztendlichen Energiezufuhr für eine solches „Nah-Netz“ wäre aber die energetische Optimierung aller daran angebotenen Nutzungen und Verbraucher die wichtigste Voraussetzung. Dazu gehört beispielsweise im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen die Berücksichtigung einer effektiven Wärmedämmung, z.B. bei der Erneuerung des Daches des Amtshauses für künftige hochwertige Nutzungen im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss. Auch bei den „Warmbereichen“ von Freiwilliger Feuerwehr und kommunalem Bauhof ist eine entsprechende Optimierung erforderlich, z. B. durch den Einbau neuer Fenster. Für die „Kaltbereiche“ sollte eine Dämmung der Geschosdecken über den Hallentrakten vorgesehen werden, um diese gegenüber der Auskühlung in die großen Dachräume zu schützen. Die Dachflächen werden als soweit tragfähig eingestuft, dass Photovoltaikanlagen möglich wären. Photovoltaikanlagen sind voraussichtlich trotz Denkmalschutz möglich. Die Anlagen müssen jedoch an den Ort angepasst sein. Vorzugsweise kommen für die Installation die dem Hof zugewandte Dachseite in Frage.
Stand	Die Erstellung eines Energiekonzeptes ist erforderlich.
Kosten-schätzung	Die Kosten sind stark variantenabhängig und daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht plausibel zu beziffern. Sollten Bereiche der Domäne saniert werden, umfassen diese Sanierungsarbeiten in den Warmbereichen bereits einen ausreichenden Wärmeschutz für Sommer wie Winter, welcher die derzeitigen Vorgaben für den Warmbereich berücksichtigt. Dies würde die Kosten an dieser Stelle reduzieren. In den Kaltbereichen ist die Wärmedämmung nicht in der Sanierung enthalten und es bedarf Energieeinsparender Maßnahmen. Lediglich die neuen Tore werden zu einem verbesserten Wärmeschutz beitragen. Darüber hinaus sind Kosten für die Erstellung eines Energiekonzeptes mit Bedarfsermittlung und Maßnahmenplanung einzuplanen.
Einnahme-möglichkeiten	Da die Elemente eines Energiekonzeptes in dieser Untersuchung nur sehr oberflächlich betrachtet werden, können konkrete Einnahmen aus dieser Maßnahme nicht benannt und der Höhe nach abgeschätzt werden. Denkbar sind jedoch beispielsweise Einnahmen aus der Vermietung der Dachflächen an den regionalen Energieversorger zur Anbringung von PV-Anlagen oder der Einspeisung (und Verkauf) von Hauswärme in einem Nahwärmenetz an Anlieger außerhalb der Domäne.
Potenzielle Förder-möglichkeiten	Energieberatungen für Wohngebäude: ▪ BAFA: Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) – Fördersatz: bis zu 80 Prozent der förderfähigen Beratungskosten

Energieversorgung optimieren, Maßnahmen zur Energieeinsparung	
	– Max. Zuwendung: höchstens 1.300 € für Ein- oder Zweifamilienhäuser und 1.700 € für Wohngebäude mit drei und mehr Wohneinheiten
	▪ Installation einer PV-Anlage ist nicht förderfähig (Hinweis: Die Verlegung entsprechender Anschlusskabel kann Teil einer geförderten Umbaumaßnahme sein.)
	Energetische Sanierung: Dämmung und Erneuerung der Fenster, Energieeffizient ▪ KfW 464 Klimafreundlich bauen und sanieren (Zuschuss) ▪ KfW 432 Energetische Stadtsanierung (Zuschuss) mit vorheriger Erstellung eines (geförderten) Quartierskonzeptes ▪ KfW 464 Kommunen (Zuschuss) ▪ Förderangebote der BAFA im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Nichtwohngebäude (Link) und für Wohngebäude (Link) ▪ Maßnahmen über die Kommunalrichtlinie
	Energie- und Wärmeversorgung ▪ KfW 433 Energieeffizient Bauen und Sanieren – Brennstoffzelle (Zuschuss) ▪ KfW 230 BMUV-Umwelt-innovations-programm (Zuschuss) ▪ BAFA Kraft-Wärme-Kopplung und BAFA Wärme- und Kältespeiche ▪ Förderangebote der BAFA im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Nichtwohngebäude (Link) ▪ Maßnahmen über die Kommunalrichtlinie
	▪ LEADER-Fördertatbestand „I. Ausbau erneuerbarer Energien und Steigerung der Energieeffizienz (inkl. Untersuchungen, Erhebungen, Studien und Demonstrationsvorhaben)“ im Handlungsfeld 3 – Max. Zuwendung: 200.00 EUR pro Projekt – Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %)

6.6 Verkehrssituation

Park – und Rangierflächen	
Voraussetzung zur Umsetzung	▪ Klarheit schaffen, welche Nutzungen im Erdgeschoss sind (u. a. kommunaler Bauhof, Freiwillige Feuerwehr, Wohnen, Cafébetrieb) ▪ Freifläche für Veranstaltungen im Innenhof bleibt erhalten
Bedarfsabschätzung	Aktuell ist die Park- und Verkehrssituation im Innenhof der Domäne aufgrund gegenseitiger Beeinträchtigungen der Nutzenden und einer zeitweisen Überlastung verbesserungsbedürftig. Die Ausweitung der Nutzungen in der Domäne und eventuelle Umnutzungen des Innenhofes erfordern eine Reorganisation der Park- und Rangierflächen im Innenhof und im Umfeld der Domäne.
Erwartete Wirkung	▪ Sicherheit erhöhen ▪ Betriebsabläufe gewährleisten ▪ Aufenthaltsqualität erhöhen
Beschreibung	Je nach neuer Aufteilung der Erdgeschossflächen von Freiwilliger Feuerwehr und kommunalem Bauhof sind die Park- und Rangierflächen im Innenhof neu zu strukturieren, um den Arbeitsfahrzeugen genügend Raum zum Rangieren zu gewährleisten. Insofern bleibt abzuwarten, welches Szenario zum Zuge kommen wird. Im Falle des Flächentausches Feuerwehr-Bauhof hat die Freiwillige Feuerwehr zwar noch den Zugang zum Sozialtrakt über den Innenhof, ist aber mit den Einsatzfahrzeugen komplett außen vor. Im Hof wären die Stellplätze für die Feuerwehrmitglieder vorzuhalten.

Park – und Rangierflächen	
	Falls der kommunale Bauhof in den Nordostflügel einzieht, gewinnen dessen Fahrzeugbewegungen für die übrigen Nutzungen im Innenhof an Relevanz. Hier sollte durch geschickte Disposition der Hallenplätze darauf hingewirkt werden, dass die größeren Fahrzeuge in möglichst großem Abstand zum Eingang von Kita sowie Arzt- und Physiotherapiepraxis platziert werden, um das Gefährdungspotenzial so gering wie möglich zu halten. Eventuell wäre auch eine gezielte Abschirmung durch einen Zaun o. ä. vorzusehen. Denkbar ist zudem eine Umstrukturierung der Parkflächen im Außenbereich vor dem „Ihr Frischmarkt“, um den Parkdruck im Innenhof zu senken. Im Innenbereich wäre ein weiterer Behindertenparkplatz sinnvoll, gerade mit Blick auf die demografische Entwicklung. Eine E-Ladestation ist ebenfalls denkbar. Bei einer Umstrukturierung gilt es zu beachten, dass der Freiraum im Innenhof, welcher aktuell als Parkfläche genutzt wird, nicht verkleinert werden soll. Dieser wird für Veranstaltungen wie den Jahrmarkt genutzt.
Stand	Aufgrund der Unklarheit über die Nutzungen im Erdgeschoss wurde bislang kein Vorschlag für eine Umstrukturierung erarbeitet. Bei einer Planung sollten alle aktuellen sowie zukünftigen Nutzenden miteinbezogen werden.
Kostenschätzung	Im Rahmen der Entwurfsplanung zu ermitteln, erste Kostenschätzung ca. 100.000 € brutto. Darüber hinaus sind Kosten für Erstellung einer Entwurfsplanung einzuplanen.
Einnahmelmöglichkeiten	Keine
Potenzielle Fördermöglichkeiten	Parkflächen für die Freiwillige Feuerwehr: nicht förderfähig Barrierefreier Parkplatz ▪ LEADER-Fördertatbestand „III. Maßnahmen für den Ausbau der Infrastruktur im Mobilitätsbereich und die Schaffung neuer bzw. verbesserter und barrierefreier Mobilitätsangebote, vorwiegend im Umweltverbund“ im Handlungsfeld 1 – Max. Zuwendung: 200.00 EUR pro Projekt – Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %)

Verkehrsanbindung	
Voraussetzung zur Umsetzung	▪ Handlungsbedarf feststellen und positive Absprache mit dem Baulastträger
Bedarfsabschätzung	Die „Alte Domäne“ und sämtliche ansässigen Nutzer inklusive Agravis und „Ihr Frischmarkt“ sind trotz der Lage der Domäne im Kreuzungsbereich der B 64 mit der Straße Steinweg nur über den Steinweg zu erreichen. Für Verkehrsteilnehmer, die die B 64, von Kreiensen kommend, in westlicher Richtung befahren, ist die „Alte Domäne“ erst in Höhe der Einmündung mit der Straße Steinweg sichtbar. An dieser Stelle ist jedoch ein Rechtsabbiegen in den Steinweg nicht zulässig. Ebenso sind keine Halte- oder Parkmöglichkeiten an der B 64 vorhanden. Für nicht ortskundige Verkehrsteilnehmer ist die Domäne damit nur unter Schwierigkeiten zu erreichen. Da den Nutzern der Domäne aus den Bereichen Einzelhandel und Tourismus auf diese Weise Kunden bzw. Besucher verloren gehen, ist es erforderlich, eine Rechtsabbiegemöglichkeit von der B 64 in die Straße Steinweg zu schaffen.
Erwartete Wirkung	▪ Besserer Erreichbarkeit der Domäne ▪ Unterstützung/Attraktivierung der Nutzungen
Beschreibung	Eine Möglichkeit zur Verbesserung der Zufahrt zur Domäne könnte die Einrichtung einer Rechtsabbiegerspur für den Verkehr aus Kreiensen kommend sein.
Stand	Es gilt zu prüfen, ob die hinderlich und voraussichtlich so nicht mehr erforderliche Verkehrsinsel entfernt werden kann.

Verkehrsanbindung	
	Ein Gespräch mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, um die Verkehrssituation zu verbessern, ist bereits in Planung.
Kosten-schätzung	Im Rahmen der Entwurfsplanung zu ermitteln, erste Kostenschätzung ca. 300.000 € brutto. Darüber hinaus sind Kosten für Erstellung einer Entwurfsplanung einzuplanen.
Einnahme-möglichkeiten	Keine
Potenzielle Förder-möglichkeiten	Verkehr im Außenbereich ▪ LEADER-Fördertatbestand „III. Maßnahmen für den Ausbau der Infrastruktur im Mobilitätsbereich und die Schaffung neuer bzw. verbesserter und barrierefreier Mobilitätsangebote, vorwiegend im Umweltverbund“ im Handlungsfeld 1 – Max. Zuwendung: 200.00 EUR pro Projekt – Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %) ▪ ZILE 2023, Teilintervention Dorfentwicklung (Nr. 4.1.2.1) [Laut HH-Konsolidierungsbeschluss von 2009 derzeit nicht gewünscht]: – <u>Fördervoraussetzung</u>: Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm und genehmigter Dorfentwicklungsplan – Max. Zuwendung: 500.000 EUR – Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus – Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres

6.7 Innenhof und Umgebung

Aufwertung des Innenhofes	
Voraussetzung zur Umsetzung	▪ Detaillierte Klärung der Nutzungsansprüche zur Sicherstellung der gewerblichen Nutzungen und Betriebsabläufe von Freiwilliger Feuerwehr und kommunalem Bauhof
Bedarfsabschätzung	Greene liegt in einer touristisch interessanten Region und verfügt über einige touristische Anlaufpunkte (siehe Bestandsaufnahme in Kapitel 3.2 und 3.3), u.a. die Domäne selbst und den benachbarten Amtspark. Gleichzeitig sind die Gästezahlen steigerungsfähig. Eine Aufwertung des Innenhofes der Domäne ist erforderlich, um einerseits die Domäne für Touristen attraktiver zu gestalten und andererseits den Erfolg einiger der hier aufgeführten Maßnahmen sicherzustellen.
Erwartete Wirkung	▪ Attraktivierung und Belebung der Domäne als Treffpunkt und Versammlungsort ▪ Schaffen von Aufenthaltsflächen für die dort Arbeitenden sowie die Wohnbevölkerung ▪ Aufwertung der Wohnumgebung ▪ Sinnvolle Ergänzung zu den Vorschlägen „Café“ und „Touristischer Anlaufpunkt“
Beschreibung	Grundlage für die mögliche Aufwertung des Innenhofes bildet die Umstrukturierung der Park- und Rangierflächen (siehe Vorschlag „Park – und Rangierflächen“). Mögliche Maßnahmen der Aufwertung sind: ▪ Begrünung des Innenhofes ▪ Schaffung von Sitzgelegenheiten ▪ Einrichtung eines öffentliche WC's (siehe Vorschlag „Öffentliches WC“) ▪ Reaktivierung des Brunnens (zur Wiederinbetriebnahme müsste eine Frischwasserversorgung mit einer Pumpe neu angelegt werden) ▪ Unterstützung/Attraktivierung des „Ihr Frischmarkt“
Stand	Die Gestaltungsmöglichkeiten des Innenhofes werden sich auch künftig weitgehend nach den funktionalen Erfordernissen der Anlieger richten. Insofern bleibt abzuwarten, welches Szenario zum Zuge kommen wird.

Aufwertung des Innenhofes	
	Im Falle des Flächentausches von Freiwillige Feuerwehr und kommunalem Bauhof sind die Einsatzfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr nicht mehr im Innenhof; die Parkflächen für die Einsatzkräfte bleiben bestehen. Falls der kommunale Bauhof in den Nordostflügel einzieht, gewinnen dessen Fahrzeugbewegungen für die übrigen Nutzungen im Innenhof an Relevanz (siehe Vorschlag „Park- und Rangierflächen“). Falls ggf. Wohnungen im Nordostflügel etabliert werden, wären in dessen Vorbereich im Zusammenhang mit den Zugängen zu den Wohnungen/Appartements auch Flächenentsiegelungen und Begrünung denkbar, was dem Hof einen gänzlich anderen Charakter verleihen würde. Weiterhin müsste eine gastronomische Nutzung vom „Ihr Frischmarkt“ oder einem Cafébetrieb in den Hofraum hinein eine gestalterische Aufwertung nach sich ziehen. In jedem Falle sollte versucht werden, die derzeit vollflächige Versiegelung zurückzubauen und durch teilweise sickerfähiges Material zu ersetzen, z. B. Fugenpflaster.
Kosten-schätzung	Im Rahmen der Entwurfsplanung zu ermitteln, erste Kostenschätzung ca. 300.000 € brutto. Darüber hinaus sind Kosten für Erstellung einer Entwurfsplanung einzuplanen.
Einnahme-möglichkeiten	keine
Potenzielle Förder-möglichkeiten	Schaffen von Grün- und Aufenthaltsflächen einschließlich Möblierung ▪ LEADER-Fördertatbestand „III. Maßnahmen zur Schaffung und Verbesserung touristischer Infrastruktur und Angebote“ oder „IV. Maßnahmen zur Schaffung von Freizeitangeboten“ im Handlungsfeld 2; „XI. Maßnahmen zur Aufwertung und barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes in den Ortskernen“ im Handlungsfeld 3 – Max. Zuwendung: 200.00 EUR pro Projekt – Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %) ▪ ZILE 2023, Teilintervention Dorfentwicklung (Nr. 4.1.2.1 oder 4.1.2.5) [Laut HH-Konsolidierungsbeschluss von 2009 derzeit nicht gewünscht]: – <u>Fördervoraussetzung</u>: Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm und genehmigter Dorfentwicklungsplan – Max. Zuwendung je nach Vorhaben-Nr.: 150.000 oder 500.000 EUR – Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus – Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres ▪ Landschaftswerte 2.0 (Schaffung grüner Infrastruktur im besiedelten Bereich) – Fördersatz: bis zu 55 % – Mindestzuwendung: 30.000 EUR

Touristischer Anlaufpunkt	
Voraussetzung zur Umsetzung	▪ Vereinbarkeit von Bauhof-Nutzung und touristischen Nutzungen ▪ Sicherstellen der gewerblichen Nutzungen und Betriebsabläufe von Freiwilliger Feuerwehr und kommunalem Bauhof
Bedarfsabschätzung	Greene liegt in einer touristisch interessanten Region und verfügt über einige touristische Anlaufpunkte (siehe Bestandsaufnahme in Kapitel 3.2 und 3.3), u. a. die Domäne selbst und den benachbarten Amtspark. Gleichzeitig sind die Gästezahlen steigerungsfähig. Eine Vernetzung der touristischen Angebote in Greene und Umgebung mit der Domäne ist eine wichtige Voraussetzung, um die touristische Attraktivität der Region zu fördern.
Erwartete Wirkung	▪ Attraktivierung und Belebung der Domäne als Treffpunkt und Versammlungsort ▪ Schaffen von Aufenthaltsflächen für die dort Arbeitenden sowie die Wohnbevölkerung

Touristischer Anlaufpunkt	
	▪ Aufwertung der Wohnumgebung ▪ Sinnvolle Ergänzung zu den Vorschlägen „Café“ und „Wohnmobilstellplatz“ ▪ Unterstützung/Attraktivierung des „Ihr Frischmarkt“
Beschreibung	Die Domäne wird zu einem touristischen Anlaufpunkt der Region und verknüpft die verschiedenen touristischen Sehenswürdigkeiten in Greene miteinander (z. B. Heimatmuseum, Burg, Lehmmauer, Domäne). Durch die gemeinsame Vermarktung der Angebote innerhalb der Domäne sowie in Greene erhöht sich deren Bekanntheit. Möglich Maßnahmen sind: ▪ Touristische Wege (insbesondere Radwege) an der Domäne entlangführen ▪ Touristische Info-Points einrichten: Infotafeln/digitale Info-Stellen (z. B., um die historische Lehmmauer besser in Szene zu setzen) ▪ Fahrradparkplätze einrichten ▪ Kleine Reparaturstation einrichten (Werkzeug, Luftpumpe) ▪ Ladestation einrichten ▪ „Fahrradladen“ bzw. Fahrradersatzteile im „Ihr Frischmarkt“ verkaufen, Alternative: „Schlauchautomat“ Die touristischen Nutzungen stehen aktuell im Widerspruch zu den kommerziellen Nutzungen durch den kommunalen Bauhof, da das Rangieren von Fahrzeugen und der Transport von Materialien die Aufenthaltsattraktivität des Innenhofs einschränkt. Die Betriebsabläufe gilt es sicherzustellen. Zudem gilt es, die Gefahr von Vandalismus zu berücksichtigen.
Stand	Nächste Schritte in Richtung Umsetzung der Maßnahmen sind: ▪ Touristische Wege: Gespräche bezüglich der Radwege und Wanderwege führen, u. a. Radbeauftragten des Landkreises Northeim, Ansprechpersonen von Einbeck Tourismus, um zu klären, bei welchen Wegen eine Anpassung der Wegeführung infrage käme ▪ Info-Points: Standorte ermitteln, Inhalte erstellen (in Abstimmung mit Einbeck Tourismus) ▪ Fahrradparkplätze, Reparationsstation, Ladestation: Im Zuge der Umstrukturierung der Park- und Rangierflächen im Rahmen der Detailplanung mitdenken. ▪ „Fahrradladen“ bzw. Fahrradersatzteile: Bilaterales Gespräch mit dem „Ihr Frischmarkt“
Kosten-schätzung	Im Rahmen der Projektkonkretisierung zu ermitteln, sind Kosten für: ▪ Beschilderung Radweg ▪ Radweg verlegen: pro m² (im besten Fall keine Baukosten, sondern nur Anpassung der Beschilderungen) ▪ Info-Points ▪ Fahrradparkplätze (Abstellanlage, überdachte Abstellanlagen, Fahrradbox etc.) ▪ Reparaturstation ▪ Ladestation
Einnahme-möglichkeiten	Keine
Potenzielle Förder-möglichkeiten	▪ LEADER-Fördertatbestand „III. Maßnahmen zur Schaffung und Verbesserung touristischer Infrastruktur und Angebote“ oder „IV. Maßnahmen zur Schaffung von Freizeitangeboten“ im Handlungsfeld 2 – Max. Zuwendung: 200.00 EUR pro Projekt – Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %)

Touristischer Anlaufpunkt	
	▪ ZILE 2023, <i>Teilintervention Dorfentwicklung (Nr. 4.1.2.4)</i>: – <u>Fördervoraussetzung</u>: Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm und genehmigter Dorfentwicklungsplan – Max. Zuwendung: 500.000 EUR – Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus – Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres

Wohnmobilstellplatz	
Voraussetzung zur Umsetzung	▪ Geeigneter Standort vorhanden
Bedarfsabschätzung	Aus dem begrenzten Angebot und dem wachsenden Wohnmobiltourismus (siehe Bestandsaufnahme in Kapitel 3.3) kann ein Potenzial für einen Wohnmobilstellplatz mit einer begrenzten Anzahl von Stellplätzen (< 10) abgeleitet werden, insbesondere vor dem Hintergrund der vielfach von Wohnmobilitisten präferierten kleinen Stellplätze.
Erwartete Wirkung	▪ Schaffen eines neuen touristischen Angebotes
Beschreibung	Ein Wohnmobilstellplatz im Bereich der Domäne wird als wertvoller Beitrag zur Steigerung der touristischen Attraktivität angesehen. Der Platz könnte sowohl im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Einmündungsbereiches an der B 64 als auch hinter der Domäne mit Bezug zu den hier vorhandenen Grün- und Freiflächen entstehen, keineswegs jedoch im Innenhof. Die Domäne bietet mit dem „Ihr Frischmarkt“ Einkaufsmöglichkeiten und hat mit der Burg und der umgebenden Landschaft touristisches Potenzial. Die Domäne ist prädestiniert dafür, um einen „Wohnmobilstellplatz an der Domäne“ einzurichten. Dieses Angebot fehlt zurzeit in der Region und wird stark nachgefragt. Ein Wohnmobilstellplatz an der Domäne wäre für eine Kapazität von 6 Wohnmobilen ausulegen, mit Stellplatzgrößen von 5,0 x 12,5 m für „normale“ Fahrzeuge mit einer Länge von 8,5 m. Der Wohnmobilstellplatz müsste eine Schottertragschicht für Straßen der Belastungskategorie Bk 0,3 erhalten, auf der eine befestigte Oberfläche in Form einer Asphalttragschicht und Schotterrasensubstrat, Schotterrasendeckschichtsubstrat und Pflasterung aufgebracht würde. Die Befestigung durch Pflasterung sollte dabei nur im notwendigen Umfang erfolgen. Vielmehr ist auf eine Wasserdurchlässigkeit der befestigten Oberflächen zu achten, um die Versickerung von Regenwasser zu befördern. Für die Einrichtung des Stellplatzes sind Erdarbeiten notwendig sowie Vorkehrungen für eine ordnungsgemäße Entwässerung der Fläche sowie die Installation einer Ver- und Entsorgungsstation zu treffen. Die Ver- und Entsorgungsstation soll es Wohnmobilitisten ermöglichen, an einer für den Winterbetrieb beheizbaren Frischwassersäule die Wasservorräte aufzufüllen und an der Entsorgungsstation das Schwarzwasser fachgerecht zu entsorgen.
Stand	Zunächst gilt es, einen geeigneten Standort zu ermitteln, im Anschluss ist eine Konkretisierung im Rahmen der Entwurfsplanung notwendig.
Kostenschätzung	Im Rahmen der Entwurfsplanung zu ermitteln, erste Kostenschätzung ca. 200.000 € brutto. Darüber hinaus sind Kosten für Erstellung einer Entwurfsplanung einzuplanen.
Einnahmelmöglichkeiten	Aus dem Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes mit weniger als 10 Stellplätzen ohne besondere Infrastruktur sind höchstens aus den Standgebühren geringe Einnahmen zu erzielen, die jedoch die Investitionen nicht decken. Die Nachfrage der Camper kann dagegen entscheidende Umsatzzuwächse für die touristisch relevanten Angebote in der Domäne generieren.

Wohnmobilstellplatz	
Potenzielle Fördermöglichkeiten	▪ LEADER-Fördertatbestand „III. Maßnahmen zur Schaffung und Verbesserung touristischer Infrastruktur und Angebote“ oder „IV. Maßnahmen zur Schaffung von Freizeitangeboten“ im Handlungsfeld 2 – Max. Zuwendung: 200.00 EUR pro Projekt – Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %) ▪ ZILE 2023, Teilintervention Dorfentwicklung (Nr. 4.1.2.4) [Laut HH-Konsolidierungsbeschluss von 2009 derzeit nicht gewünscht]: – <u>Fördervoraussetzung</u>: Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm und genehmigter Dorfentwicklungsplan – Max. Zuwendung: 500.000 EUR – Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus – Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres ▪ Tourismusförderrichtlinie – Zuwendungshöhe: max. 3 Mio. € im ÜR-Gebiet, sowie in GRW-Fördergebieten, maximal 2 Mio. € im SER-Gebiet.

Erhalt der Grünfläche mit Bolzplatz	
Voraussetzung zur Umsetzung	▪ Der Bolzplatz bleibt erhalten.
Bedarfsabschätzung	Der Bedarf ergibt sich aus der Zahl der Nutzenden und aus städtebaulichen Gesichtspunkten.
Erwartete Wirkung	▪ Aufwertung des Wohnstandortes Greene
Beschreibung	Die Grünfläche mit dem Bolzplatz soll freigehalten werden, da sie gute Möglichkeiten für Sport und Spiel bietet. Zur freiraumplanerischen Aufwertung sind kleinere Gestaltungsmaßnahmen in den Randbereichen denkbar.
Stand	Sollten die Gestaltungsmaßnahmen in den Randbereichen umgesetzt werden, gilt es, diese im Rahmen der Entwurfsplanung zu konkretisieren.
Kostenschätzung	Im Rahmen der Projektkonkretisierung zu ermitteln.
Einnahmefähigkeiten	keine
Potenzielle Fördermöglichkeiten	▪ LEADER-Fördertatbestand „IV. Maßnahmen zur Schaffung von Freizeitangeboten“ im Handlungsfeld 2 – Max. Zuwendung: 200.00 EUR pro Projekt – Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %) ▪ ZILE 2023, Teilintervention Dorfentwicklung (Nr. 4.1.2.4) [Laut HH-Konsolidierungsbeschluss von 2009 derzeit nicht gewünscht]: – <u>Fördervoraussetzung</u>: Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm und genehmigter Dorfentwicklungsplan – Max. Zuwendung: 500.000 EUR – Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus – Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres

6.8 Ihr Frischmarkt

Nicht im Eigentum der Stadt Einbeck befindet sich der Gebäudeteil des „Ihr Frischmarkt“. Die Einrichtung eines Cafés in Verknüpfung mit dem „Ihr Frischmarkt“ und die Nutzung der freistehenden Dachgeschossflächen bieten ein hohes Entwicklungspotenzial.

Café (im „Ihr Frischmarkt“)	
Voraussetzung zur Umsetzung	▪ Professioneller Betrieb ▪ Finanzierung des Umbaus
Bedarfsabschätzung	In Greene sind weder ein Café noch eine Bäckereifiliale vorhanden, in denen die örtliche Bevölkerung oder Gäste verweilen könnten. Der Bedarf dürfte zur Abrundung des Versorgungsangebotes der Bevölkerung sowie der touristischen Angebote gegeben sein.
Erwartete Wirkung	▪ Belebung des Innenhofes ▪ Unterstützung/Attraktivierung des „Ihr Frischmarkt“ ▪ Steigerung Aufenthaltsqualität
Beschreibung	Aktuell veranstaltet der Heimatverein jeden ersten Sonntag im Monat ein Café. Für ein kontinuierliches Angebot reichen die personellen Kapazitäten nicht aus. Wünschenswert wäre die Eröffnung eines Cafés, das durch einen professionellen Betreiber geführt wird. Eine Zusammenarbeit mit dem „Ihr Frischmarkt“ ist denkbar. Hier wurde bereits Interesse seitens des neuen Betreibers geäußert und auch der Besitzer ist interessiert. Eine Außenfläche des Cafébetriebes könnte den Innenhof aufwerten und touristisch attraktiveren.
Stand	Zunächst gilt es, weitere Gespräche zur Konkretisierung mit dem „Ihr Frischmarkt“ zu führen. Grundlage für die weitere Planung bildet ein zu erstellender Businessplan. Im Anschluss gilt es, eine Entwurfsplanung für den Umbau innerhalb des Gebäudes und des Außenbereichs im Innenhof (Abstimmung im Rahmen der Umstrukturierung der „Park- und Rangierflächen“ notwendig) zu erstellen.
Kosten-schätzung	Im Rahmen der Projektkonkretisierung und der Entwurfsplanung zu ermitteln.
Einnahme-möglichkeiten	Einnahmemöglichkeiten ergeben sich für den privaten Betreiber des „Ihr Frischmarkt“ und sind im Rahmen eines Businessplanes zu konkretisieren.
Potenzielle Förder-möglichkeiten	Machbarkeitsstudie inklusive Wirtschaftlichkeitsbetrachtung „Café“ ▪ LEADER-Fördertatbestand „I. Vorbereitende Untersuchungen, Studien und Konzepte“ im Handlungsfeld 2
	Umbau und Einrichtung des Betriebes (Innen- und Außenbereich) ▪ LEADER-Fördertatbestand „III. Maßnahmen zur Schaffung und Verbesserung touristischer Infrastruktur und Angebote“ oder „IV. Maßnahmen zur Schaffung von Freizeitangeboten“ im Handlungsfeld 2 – Max. Zuwendung: 200.00 EUR pro Projekt – Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %) ▪ ZILE 2023, Teilintervention Dorfentwicklung (Nr. 4.1.2.4) [Laut HH-Konsolidierungsbeschluss von 2009 derzeit nicht gewünscht]: – <u>Fördervoraussetzung</u>: Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm und genehmigter Dorfentwicklungsplan – Max. Zuwendung: 500.000 EUR – Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus – Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres ▪ ZILE 2023, Teilintervention Basisdienstleistungen: – Max. Zuwendung: 500.000 EUR

Café (im „Ihr Frischmarkt“)	
	– Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus – Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres

Dachgeschoss-Nutzung „Ihr Frischmarkt“	
Voraussetzung zur Umsetzung	▪ Interesse und Finanzierung durch den Eigentümer sowie den Betreiber des „Ihr Frischmarkt“ ▪ Statik lässt eine Sanierung und Umnutzung zu ▪ Einrichtung von Rettungswegen ▪ Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz
Bedarfsabschätzung	Im Rahmen der Projektkonkretisierung zu ermitteln
Erwartete Wirkung	▪ Erhalt eines denkmalgeschützten Gebäudes ▪ Nutzung von großen leerstehenden Flächen ▪ Schaffen eines neuen witterungsunabhängigen Freizeitangebotes: Alleinstellungsmerkmal und außenwirksames Angebot, Aufwertung der Ortschaft
Beschreibung	Mögliche Nutzung der Dachgeschossflächen des „Ihr Frischmarkt“ sind: ▪ Flohmarkt (Idee des Eigentümers) ▪ Lager- und Archivflächen des Heimatvereins (Interesse des Heimatvereins sowie eine Tür im ersten Obergeschoss vorhanden) ▪ Sanitätshaus
Stand	Bevor eine Sanierung und Umnutzung des Dachgeschosses in Betracht gezogen werden kann, ist die Statik zu prüfen. Für die Nutzung des Dachgeschosses sind Rettungswege einzurichten. Die Umsetzung ist vorab zu prüfen. Um die Umsetzbarkeit, insbesondere für ein witterungsunabhängiges Freizeitangebot, zu prüfen, ist eine vertiefte Untersuchung erforderlich, die sowohl verschiedene Optionen aufzeigt als auch die Wirtschaftlichkeit prüft.
Kostenschätzung	Im Rahmen der Projektkonkretisierung zu ermitteln
Einnahmemöglichkeiten	Im Rahmen der Projektkonkretisierung zu ermitteln
Potenzielle Fördermöglichkeiten	Freizeiteinrichtung – vertiefende Untersuchung ▪ LEADER-Fördertatbestand „I. Vorbereitende Untersuchungen, Studien und Konzepte“ im Handlungsfeld 2
	Freizeiteinrichtung – Einrichtung ▪ LEADER-Fördertatbestand „III. Maßnahmen zur Schaffung und Verbesserung touristischer Infrastruktur und Angebote“ oder „IV. Maßnahmen zur Schaffung von Freizeitangeboten“ im Handlungsfeld 2 – Max. Zuwendung: 200.00 EUR pro Projekt – Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %) ▪ ZILE 2023, Teilintervention Basisdienstleistungen: – Max. Zuwendung: 500.000 EUR – Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus – Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres ▪ ZILE 2023, Teilintervention Dorfentwicklung (Nr. 4.1.4.4) [Laut HH-Konsolidierungsbeschluss von 2009 derzeit nicht gewünscht]:

Dachgeschoss-Nutzung „Ihr Frischmarkt“	
	– <u>Fördervoraussetzung</u>: Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm und genehmigter Dorfentwicklungsplan – Max. Zuwendung: 500.000 EUR – Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres Für den Ausbau bzw. die Dämmung des Daches ist die Inanspruchnahme von Mitteln der Denkmalförderung zu prüfen.

6.9 Weitere Nutzungen

Geteilte Nutzung der Räumlichkeiten des Schützenvereins	
Voraussetzung zur Umsetzung	▪ Bedarf an Räumlichkeiten vorhanden ▪ Schützenverein ist bereit, die Räumlichkeiten zu teilen
Bedarfsabschätzung	Zur besseren Nutzungsauslastung der Räume des Schützenvereins ist eine gemeinsame Nutzung insbesondere der Gaststube mit anderen Vereinen wünschenswert. Gegenwärtig ist jedoch bei den anderen örtlichen Vereinen kein Bedarf vorhanden.
Erwartete Wirkung	▪ Unterstützung der Vereinsarbeit ▪ Stärkung des Gemeinwohls ▪ Erhalt der ansässigen Vereine
Beschreibung	Der Sportverein Greene äußert langfristig Bedarf an Räumlichkeiten (ca. 50 m ²) als Lagermöglichkeit sowie für Sitzungen und bittet für die Zukunft „Reservefläche“ vorzuhalten. Solange weiterhin eine Wohnung in Greene genutzt werden kann, besteht kein Bedarf an weiteren Räumlichkeiten in der Domäne. Für die Sportangebote nutzt der Sportverein die vorhandenen Turnhallen der Schulen.
Stand	Zum aktuellen Zeitpunkt besteht seitens nicht in der Domäne ansässiger Vereine kein Bedarf an Räumlichkeiten in der Domäne. Zukünftig ist eine Mitnutzung der Räumlichkeiten des Schützenvereins denkbar. Dies würde den Schützenverein finanziell entlasten und außerdem Kontakt zur jüngeren Generation herstellen. Der Schützenverein hat einen hohen Altersdurchschnitt und ist für den Fortbestand auf Jüngere angewiesen. Eine zukünftige gemeinsame Nutzung der Räumlichkeiten ist für den SC Greene und den Schützenverein eine Option.
Kostenschätzung	Im Rahmen der Projektkonkretisierung zu ermitteln
Einnahmelmöglichkeiten	keine
Potenzielle Fördermöglichkeiten	Einrichten von Räumen für Nutzung durch Vereine: ▪ ZILE 2023, Teilintervention Basisdienstleistungen: – Max. Zuwendung: 500.000 EUR – Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus – Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres ▪ LEADER-Fördertatbestand „IV. Maßnahmen zur Schaffung von Freizeitangeboten, z.B. für einzelne Zielgruppen wie Familien, Senioren oder Kinder und Jugendliche“ im Handlungsfeld 2 – Max. Zuwendung: 200.00 EUR pro Projekt – Regelfördersatz: 50 % zzgl. Erhöhung bei Erfüllung von Bonuskriterien (bis zu 80 %) ▪ ZILE 2023, Teilintervention Dorfentwicklung (Nr. 4.1.2.3) [Laut HH-Konsolidierungsbeschluss von 2009 derzeit nicht gewünscht]:

Geteilte Nutzung der Räumlichkeiten des Schützenvereins	
	– <u>Fördervoraussetzung</u>: Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm und genehmigter Dorfentwicklungsplan – Max. Zuwendung: 500.000 EUR – Fördersatz für die Stadt Einbeck (Stand 2022): 65 % + 10 % REK-Bonus – Antragsstichtag: 30.09. eines jeden Jahres

Wünschenswert wäre zudem die Ansiedelung eines Facharztes, hierfür kommen jedoch aufgrund der mangelnden freien Sitze nur Augen-, HNO-, Kinder- und Nervenärzte sowie Psychotherapeuten in Frage (siehe Kapitel 3.3). Durch die räumliche Nähe zur Kita wäre ein Kinderarzt zu präferieren.

Eine weitere Idee, die es zu prüfen gilt, ist das vorhandene Brennrecht der ehemaligen Branntweinbrennerei (siehe Kapitel 3.5) wieder zu nutzen und den „**Greener Korn**“ wieder aufleben zu lassen. Der „**Greener Korn**“ könnte einen gewinnbringenden Wirtschaftsbereich darstellen und zur Attraktivierung des Standortes beitragen.

7 Wirtschaftliche Aspekte der Entwicklung

In den vorangegangenen Kapiteln sind verschiedene Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Standortes Alte Domäne in Greene dargestellt worden. Für die **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung** werden drei Umsetzungsvarianten für Szenario 2 betrachtet:

Variante 1 geht von einem Flächentausch von Freiwilliger Feuerwehr und Kommunalem Bauhof und einer vollständigen Umsetzung der übrigen Maßnahmen aus.

Variante 2 betrachtet den Verbleib nur eines Hauptnutzenden (Freiwillige Feuerwehr oder kommunaler Bauhof) am Standort und eine Wohnnutzung des Nordostflügels bei gleichzeitiger Umsetzung aller anderen Maßnahmen.

Die dritte ist als **Minimalvariante** anzusehen. Hierbei werden nur die zwingend erforderlichen Maßnahmen – Flächentausch von Freiwilliger Feuerwehr und kommunalem Bauhof, Sanierung der Fassade des Amtshauses, Einbau eines Aufzuges, Reorganisation der Parkierung- und Rangierflächen – umgesetzt.

Tabelle 7: Bruttokostenschätzung möglicher Maßnahmen in der „Alten Domäne“

Gebäudeteil	Maßnahme	Variante 1 (Mio. €)	Variante 2 (Mio. €)	Minimal- variante (Mio. €)
Nordwestflügel	Sanierung für kommunalen Bauhof oder Freiwilliger Feuerwehr	1,5	1,5	1,5
Zwischensumme Nordwestflügel¹		1,5	1,5	1,5
Nordostflügel	Sanierung für kommunalen Bauhof oder Freiwilliger Feuerwehr	1,5		1,5
	Nutzbarmachung Erdgeschoss für Wohnen oder Gewerbe		1,6	
	Nutzbarmachung Dachgeschoss für Wohnen oder Gewerbe	1,4	1,4	
Zwischensumme Nordostflügel¹		2,9	3,0	1,5
Amthaus	Nutzbarmachung Dachgeschoss für Wohnen oder Gewerbe	1,2	1,2	
	Fassade & Dachstuhl	0,4	0,4	0,4
	Barrierefreier Zugang inkl. Aufzug, Brandschutz	0,6	0,6	0,6
	Öffentliches WC	In Position "Barrierefreier Zugang" enthalten		
Zwischensumme Amthaus¹		2,2	2,2	1,0
Gesamtanlage	Energieversorgung optimieren	Variantenabhängig und hier nicht plausibel zu beziffern; tw. in Sanierungsmaßnahmen enthalten		
	Maßnahmen zur Energieeinsparung			
Zwischensumme Gesamtanlage				
Gesamtsumme¹		6,6	6,7	4,0

¹: Evtl. Differenzen zu den Einzelposten resultieren aus Rundungsungenauigkeiten.

Die Kosten errechnen sich, wie schon in den Projektblättern in Kapitel 6 dargestellt, aus der Verwendung von **geschätzten Einheitspreisen** je m² hergestellter Fläche. Dabei wird zwischen beheizten (Warmbereich: ca. 3.500 € je m²) und nicht beheizten Flächen (Kaltbereich: ca. 1.800 € je m²) unterschieden und die Herstellung derzeit gültiger baulicher Standards zugrunde gelegt. Alle Preise werden als Bruttopreise inklusive der Umsatzsteuer angesetzt. Die Flächengrößen basieren auf den Planzeichnungen.

Tabelle 8: Bruttokostenschätzung flankierender Maßnahmen in und im Umfeld der Domäne Greene

Gebäudeteil	Maßnahme	Variante 1 (Mio. €)	Variante 2 (Mio. €)	Minimal- variante (Mio. €)
Umfeld der „Alten Domäne“	Park- und Rangierflächen, ggf. Parkflächen außerhalb	In Position Sanierung NO-Flügel enthalten	0,1	
	Verkehrssituation B 64	0,3	0,3	
	Café im „Ihr Frischmarkt“			
	Touristischer Anlaufpunkt			
	Aufwertung Innenhof	0,3	0,3	
	WC (öffentlich)	In Position „Barrierefreier Zugang“ des Amthauses enthalten		
	Wohnmobilstellplatz (außerhalb)	0,2	0,2	
Gesamtsumme¹		0,8	0,9	0,0

¹: Evtl. Differenzen zu den Einzelposten resultieren aus Rundungsungenauigkeiten.

Die **Einrichtung eines Cafés** im „Ihr Frischmarkt“ wird bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung **ausgeklammert**, da es sich um eine Investitionsentscheidung des privaten Betreibers handelt, die den städtischen Haushalt nicht berührt. Gleiches gilt für das Dachgeschoss über dem „Ihr Frischmarkt“.

Die gebäudebezogenen Maßnahmen an und in der „Alten Domäne“, die teils nicht zwingend, teils alternativ umgesetzt werden können, bewegen sich in der Gesamtsumme in einem überschlägig geschätzten **Kostenrahmen** von 4,0 Millionen Euro in der Minimalvariante bis 6,7 Millionen Euro im Fall der Variante 2, wenn alle Komponenten und jeweils die kostenintensivsten Varianten realisiert werden (siehe Tabelle 7). Hinzu kommen in den Varianten 1 und 2 die Kosten in Höhe von ca. 0,8 bzw. 0,9 Millionen Euro für flankierende Maßnahmen z. B im Innenhof oder bei der Verkehrsanbindung, die primär aus ästhetischen oder verkehrlichen Gründen anzuraten, aber baulich nicht zwingend erforderlich sind.

Die Investitionen können bei den meisten Vorhaben durch Förderprogramme von Land, Bund und EU unterstützt werden. Da alle in der Domäne geplanten Maßnahmen noch in einem sehr frühen Planungsstadium sind und die Förderrichtlinien der neuen Förderperiode 2023 bis 2027 noch nicht alle veröffentlicht wurden, können zu den Höhen möglicher **Förderungen** für die Maßnahmen nur sehr vage Aussagen getroffen werden. In einer ersten, vorsichtigen Abschätzung scheinen Fördersummen im Fall der Minimalvariante von rund 400.000 Euro, rund 1,2 Millionen Euro in Variante 1 und bis zu 1,4 Millionen Euro in Variante 2 möglich zu sein (inkl. flankierender Maßnahmen).

Grundsätzlich wird von einer **Kreditfinanzierung** der geplanten Maßnahmen in der „Alten Domäne“ und ihrem Umfeld ausgegangen. Die Zinszahlungen sind als Finanzierungskosten den Herstellungskosten der Gebäude und des Umfeldes zuzurechnen. Aufgrund der gegenüber einem endfälligen Darlehen geringeren Zinskosten wird in der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von einem Annuitätendarlehen mit einem unterstellten Zinssatz von 3,5 %, einer Anfangstilgung 1,9 % und einem entsprechenden Tilgungszeitraum von 30 Jahren ausgegangen. Da die Höhen möglicher Förderungen der Maßnahmen gegenwärtig nicht feststehen, bleiben sie an dieser Stelle unberücksichtigt. Insgesamt ergeben sich in den drei betrachteten Varianten Finanzierungskosten von ca. 2,5 Millionen Euro in der Minimalvariante, 4,7 Millionen Euro in Variante 1 und 2,9 Millionen Euro in Variante 2 (inkl. flankierender Maßnahmen).

Für die Maßnahmen in der „Alten Domäne“ wird gegenüber der sonst bei öffentlichen Gebäuden üblichen Nutzungsdauer von 99 Jahren ein verkürzter **Nutzungszeitraum** von 50 Jahren angenommen, da es sich um die Teilsanierung eines historischen Bestandsgebäudes handelt. Dementsprechend sind die Investitionen der Stadt Einbeck in das Gebäude mit 2 % pro Jahr über 50 Jahre abzuschreiben. Aus

Vereinfachungsgründen wird auch die wirtschaftliche Betrachtung des Vorhabens über 50 Jahre angelegt.

Den Kosten für die Sanierung bzw. Herstellung der Gebäude stehen mit Ausnahme des Feuerwehrstandortes **Einnahmen** aus Vermietung oder Verkauf – je nach vorgesehener Nutzung – gegenüber, die zur Refinanzierung der Investitionen dienen. Hierbei ist an den Bauhofstandort und auch an die Wohn- und Gewerbeflächen zu denken. Die flankierenden Maßnahmen wie die Optimierung der Park- und Rangierflächen, die Aufwertung des Innenhofes oder die Wohnmobilstellplätze sind auch teilweise mit direkten oder indirekten Einnahmen oder Ersparnissen verbunden, die aufgrund der frühen Planungsphase aber schwer zu kalkulieren sind und vom Umfang her deutlich geringer als im Immobilienbereich ausfallen dürften. Sie bleiben aus diesen Gründen in der vorliegenden Betrachtung unberücksichtigt.

Zur Ableitung realistischer

Miet- und Verkaufspreise

wurde ein Marktscreening in der Region durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Tabelle 9 als Quadratmeterwerte (brutto) aufgeführt. Es werden für alle infrage kommenden Maßnahmen jeweils die Mieteinnahmen über 50 Jahre sowie der einmalige Verkaufspreis ermittelt und

in die Abwägung einbezogen. Im Verkaufsfall ist weiterhin zu beachten, dass die Erlöse zeitnah anfallen, eine sofortige Tilgung der entsprechenden Kredite ermöglichen und so die Zinskosten reduzieren. Bei einer Abwägung zwischen einer Vermietungs- und einer Verkaufsvariante sind neben den wirtschaftlichen Aspekten aber weitere, rechtlich-organisatorische Gesichtspunkte zu beachten. So sind im Verkaufsfall verschiedenste Eigentümer bei allen auftretenden Fragestellungen, die Gebäude und ihre Nutzung betreffend, zu berücksichtigen. Dies kann die zukünftige Weiterentwicklung der Domäne Greene und der dazugehörigen Anlagen negativ beeinträchtigen.

Tabelle 9: Brutto-Quadratmeterpreise für Mieten und Verkauf

	Miete in € je m²	Verkaufspreis in € je m²
Gewerblich genutzte Flächen:		
Warmbereich	5,00	2.500,-
Kaltbereich	2,00	1.000,-
Wohnflächen:	7,00	3.500,-

Quelle: Eigene Recherche anhand von Immobilienbörsen

Tabelle 10: Bruttokosten und Erträge im Variantenvergleich (Maßnahmen in der „Alten Domäne“)

	Variante 1 (Mio. €)	Variante 2 (Mio. €)	Minimalvariante (Mio. €)
Bau-/Herstellungskosten	6,6	6,7	4,0
Finanzierungskosten (über 30 Jahre)	4,1	2,3	2,4
Erträge (Mieteneinnahmen über 50 Jahre bzw. Verkaufserlöse)	3,6	5,0	1,0
Zwischensaldo (Kosten abzgl. Erträge)¹	7,1	4,0	5,4
Eventualposition: Förderbeträge	0,8	1,0	0,4
Zwischensaldo inkl. Förderung¹	6,3	3,0	5,0
Nachrichtlich: Ersatzneubau für 1 Ankermieter (Bau- und Finanzierungskosten)		ca. 4,0	
Gesamtkosten¹ inkl. Eventualposition und nachrichtlicher Positionen	ca. 6,3	ca. 7,0	ca. 5,0

¹: Evtl. Differenzen zu den Einzelposten resultieren aus Rundungsungenauigkeiten.

Aufgrund der einzusparenden Zinskosten, die bei einer Kreditfinanzierung der Maßnahmen zu tragen sind, gestaltet es sich unter den getroffenen Annahmen für alle veräußerbaren Wohn- und Gewerbeflächen in der „Alten Domäne“ wirtschaftlich vorteilhaft, die Flächen an die zukünftigen Nutzer zu veräußern, statt zu vermieten. Da eine klare **Trennung der Eigentumsverhältnisse** zwischen privaten und öffentlichen Eigentümern nur für den Nordostflügel bei der hier vorgestellten Variante 2 herstellbar ist, wird empfohlen, die **Privatisierung** nur von diesen Teilen der Domäne und nur in dieser Variante in Erwägung zu ziehen. Zwar ist auch ein Verkauf einzelner Wohn- oder Gewerbeeinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz denkbar, aber mit einem zukünftig deutlich höheren Abstimmungsbedarf in der Hausgemeinschaft verbunden.

Unter den getroffenen Annahmen ergeben sich Einnahmen aus **Mieten bzw. Verkäufen in Höhe von:**

- Minimalvariante: ca. 1,0 Millionen Euro (Mieteinnahmen vom Bauhof über 50 Jahre)
- Variante 1: ca. 3,6 Millionen Euro (Mieteinnahmen für Wohn- und Gewerbeflächen über 50 Jahre)
- Variante 2: ca. 5,0 Millionen Euro (Verkaufserlöse Nordostflügel, Mieten von Bauhof und für das Obergeschoss des Amtshauses über 50 Jahre)

Tabelle 11: Bruttokosten und -erträge flankierender Maßnahmen im Umfeld der „Alten Domäne“

	Variante 1 (Mio. €)	Variante 2 (Mio. €)	Minimalvariante (Mio. €)
Bau-/Herstellungskosten	0,8	0,9	0
Finanzierungskosten (über 30 Jahre)	0,5	0,6	0
Erträge (Mieteneinnahmen über 50 Jahre bzw. Verkaufserlöse)	0	0	0
Zwischensaldo (Kosten abzgl. Erträge)¹	1,3	1,5	0
Eventualposition: Förderbeträge	0,4	0,4	0
Zwischensaldo inkl. Förderung¹	0,9	1,1	0
Nachrichtlich: Ersatzneubau für 1 Ankermieter (Bau- und Finanzierungskosten)			
Gesamtkosten¹ inkl. Eventualposition und nachrichtlicher Positionen	ca. 0,9	ca. 1,1	0

¹: Evtl. Differenzen zu den Einzelposten resultieren aus Rundungsungenauigkeiten.

Die **Saldierung** von Kosten und Erträgen der Maßnahmen in und an der „Alten Domäne“ für die verschiedenen Varianten (ohne flankierende Maßnahmen) in einer Langfristbetrachtung über 50 Jahre in Tabelle 10 verdeutlicht, dass unter den getroffenen Annahmen die Minimalvariante mit Gesamtkosten (Bau- und Finanzierungskosten abzgl. möglicher Förderungen und Erträge über 50 Jahre) von voraussichtlich ca. 5,0 Millionen Euro die günstigste Variante zur Weiterentwicklung der Domäne Greene darstellt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass in dieser Variante in Kapitel 6 empfohlene Maßnahmen mit Herstellungskosten von mindestens ca. 3,5 Millionen Euro beispielsweise für den Ausbau der Dachgeschossflächen im Nordost-Flügel und im Amtshaus oder die Aufwertung des Innenhofes nicht realisiert werden. Somit werden zwar in entsprechendem Umfang Baukosten und Zinszahlungen eingespart, dafür aber auch Mieteinnahmen bzw. Verkaufserlöse für die Appartements nicht erzielt und potenzielle Fördergelder nicht in Anspruch genommen.

Mit **Gesamtkosten** in Höhe von ca. 6,3 Millionen Euro stellt Variante 1, die den Verbleib aller Nutzen am Standort, die Umsetzung aller anderen Maßnahmen und die Vermietung des geschaffenen Wohnraums vorsieht, die zweitgünstigste Variante dar. Variante 2 hingegen, die den Fortzug eines

Ankermieters, die Umsetzung aller anderen Maßnahmen und den Verkauf des geschaffenen Wohnraums vorsieht, erzielt zwar in den Zwischensalden günstigere Ergebnisse, verliert aber durch das Erfordernis, an anderer Stelle einen Ersatzneubau für den fortziehenden Ankermieter zu erstellen, ihren Kostenvorsprung. Unter Berücksichtigung des Ersatzneubaus fallen die Gesamtkosten mit ca. 7 Millionen Euro ca. 0,7 Millionen Euro höher aus als bei Variante 1. Letztere bietet gegenüber Variante 2 zudem den Vorteil, dass alle Bauten der Domäne Greene, die sich noch in städtischem Eigentum befinden, dort verbleiben. Über die aktuelle Situation hinausgehende, zeitaufwendige Abstimmungsprozesse mit privaten Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften können so vermieden werden.

Tabelle 12: Bruttogesamtkosten, Maßnahmenumfang und Wirtschaftlichkeit der Varianten zur Weiterentwicklung der „Alten Domäne“

	Variante 1 (Mio. €)	Variante 2 (Mio. €)	Minimalvariante (Mio. €)
Gesamtkosten „Alte Domäne“ (Saldo: Kosten - Erträge, Förderung etc.)	ca. 6,3	ca. 7,0	ca. 5,00
Gesamtkosten flankierende Maßnahmen (Saldo: Kosten - Erträge, Förderung etc.)	ca. 0,9	ca. 1,1	ca. 0,0
Maßnahmenumfang	+++	+++	+
Wirtschaftlichkeit der Varianten	+++	++	+

Es empfiehlt sich damit gemäß der vorliegenden, recht überschlägigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, die Fortentwicklung der Domäne Greene in Variante 1 oder der Minimalvariante vorzunehmen. Während Variante 1 eine weitgehende Aufwertung der Domäne mit der Ansprache neuer Interessengruppen und einer voraussichtlich deutlichen Belebung des Standortes vorsieht, setzt die Minimalvariante nur die dringendsten Erfordernisse am Bau um und beseitigt akute Problemlagen. Welchen Umfang die Aufwertung der Domäne letztlich annehmen wird, ist im politischen Raum insbesondere auf Basis der Haushaltslage zu entscheiden.

8 Fazit und Ausblick – Wie geht's weiter?

Die „Alte Domäne“ im Flecken Greene hat großes Potenzial und - insbesondere durch die bereits vorhandenen Nutzungen - sehr gute Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung. Der Standort kann in Zukunft als regionales Versorgungsstandort eine wichtige Rolle für Greene und für die Region übernehmen, sofern die entsprechenden Maßnahmen angestoßen werden. Gleichzeitig besteht dringender Handlungsbedarf, da einige aktuelle Nutzungen gefährdet sind, wenn keine Anpassungen erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Freiwillige Feuerwehr.

Bei der genaueren Untersuchung hat sich herausgestellt, dass die Idee eines Regionalen Versorgungszentrums (RVZ) mit medizinischem Versorgungszentrum (MVZ) zwar vom Grundsatz und insbesondere von den angestrebten Zielen her passt. Die Einrichtung eines MVZ nach der Förderrichtlinie „Regionale Versorgungszentren in Niedersachsen“ ist jedoch an diesem Standort derzeit nicht umsetzbar, da alle hausärztlichen Sitze besetzt sind. Es besteht somit keine Möglichkeit für die Ansiedlung weiterer Hausärzte im Flecken Greene, dies ist jedoch eine Voraussetzung der Förderrichtlinie. Hinzu kommt, dass sich während der Grundlagenermittlung deutlich zeigte, dass die Einrichtung eines MVZ auf Vorbehalte bei der ansässigen Hausärztin stößt. Die Stadt Einbeck möchte kein Risiko eingehen, die bestehende junge und engagierte Ärztin am Standort zu verlieren.

Aus diesen Gründen wurde die Domäne im weiteren Verlauf der Konzepterstellung losgelöst von der Förderrichtlinie „Regionale Versorgungszentren in Niedersachsen“ betrachtet. Im Mittelpunkt der Überlegungen stand, sie als Versorgungsstandort und Treffpunkt zu stärken und die individuellen Voraussetzungen vor Ort zu berücksichtigen, um eine attraktive und an den praktischen Bedürfnissen der dort lebenden Menschen orientierte Infrastruktur zu entwickeln.

Positiv ist, dass die Gebäude inklusive der Dachstühle nach einer ersten Inaugenscheinnahme intakt sind und sich lediglich beim Amtshaus erhöhter Sanierungsbedarf ergibt, insbesondere bezüglich der Sanierung der Fassade sowie des Dachstuhls. Besonderer Handlungsbedarf ergibt sich zudem hinsichtlich der aktuellen Räumlichkeiten der Freiwilligen Feuerwehr sowie der energetischen Situation in weiten Teilen der Gebäude.

Eine wichtige Weichenstellung ist die zukünftige Entwicklung im Erdgeschoss. Der Katalog der Nutzungs- und Sanierungsvorschläge ist deshalb bausteinartig aufgebaut. Dies soll eine passgenaue Entwicklung der Domäne ermöglichen, je nachdem, ob sich noch grundsätzliche Veränderungen bei den aktuellen Nutzungen ergeben. Sobald dies feststeht, sollte der Maßnahmenkatalog überprüft und finalisiert werden. Einen großen Stellenwert haben deshalb weitere Abstimmungen mit den aktuellen Nutzenden.

Aus wirtschaftlichen Aspekten ist die in Kapitel 0 aufgeführte Variante 1 mit einem Flächentausch von Freiwilliger Feuerwehr und kommunalem Bauhof und einer vollständigen Umsetzung der übrigen Maßnahmen oder die Minimalvariante zu empfehlen. Für eine attraktive und an den praktischen Bedürfnissen der dort lebenden Menschen orientierte Infrastruktur ist Variante 1 zu präferieren, da bei der Minimalvariante nur die dringendsten Erfordernisse am Bau umgesetzt und akute Problemlagen beseitigt werden. Es ist zu erwarten, dass sich dann mittelfristig weiterer dringender Handlungsbedarf ergibt.

Für die Nutzungs- und Sanierungsvorschläge bieten sich verschiedene Fördermöglichkeiten über Landes- oder Bundesprogramme; eine verbindliche Zusage für Förderungen ist jedoch erst auf Grundlage von Detailplanungen bzw. vertiefenden Untersuchungen, Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudien sowie detaillierten Kostenberechnungen möglich. Empfehlung ist, in dem Zusammenhang auch zu prüfen, ob Prozesse wie zum Beispiel Dorfentwicklung, Städtebauförderung oder Quartiersbildung für Greene bzw. den Standort in Frage kommen, die Türöffner für Fördermöglichkeiten sein können.

Anhang A: KVN Bedarfsplanung, Hausärzte

07.07.2022

Stand der Beschlussfassung:

Anlage 2.2 - Planungsblatt zur Dokumentation des Standes der Vertragsärztlichen Versorgung

KV-Region	Niedersachsen	Arztgruppe										Hausärzte																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Datum	31.05.2022	Kriterien für die Zuordnung zu dieser Arztgruppe (z.B. BPL-RL, WBO, Abrechnung etc.)										Hausärztliche Versorgung (§. 11 BPL-RL) Planungsbereich = Hausärztlicher Planungsbereich (gemäß Bedarfsplan NDS Stand Dezember 2021) Einwohnerstand: 30.06.2021 (LSN)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	9a	10	11	11a	12	13	14	15	16	17	18	19																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
		Name des Planungsbereichs		Gemeindekennzeichen der Gemeinden im Planungsbereich [1]		EW im Planungsbereich		Allgemeine Verhältniszahl im Planungsbereich		Regionale Verhältniszahl [2]		Zeit der Vertragsärzte im Planungsbereich		Zeit der angestellten Ärzte im Planungsbereich		Zeit der ermächtigten Ärzte und Einrichtungen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BPL-RL im Planungsbereich, die in der Bedarfsplanung zählen		Gesamtzahl Ärzte (Sp. 6 + 7 + 8)		Gesamtzahl Ärzte ohne Ermächtigte (Sp. 6 + 7)		Soziall. Ärzte		Versorgungsgrad [3] mit ermächtigten Ärzten und Einrichtungen		Versorgungsgrad [3] ohne ermächtigten Ärzte und Einrichtungen		Planungsbereich gespart [1] (1 = ja / 2 = nein)		Zahl der Niederlassungsmöglichkeiten bis zur Sperrung [2]		Anzahl Ärzte oberhalb der Sperrgrenze		Unterversorgung [1] (1 = ja / 2 = nein)		drohende Unterversorgung [1] (1 = ja / 2 = nein)		Beschluss nach § 103 Abs. 2 Satz 4 SGB V (1 = ja / 2 = nein)		Anzahl Behandlungsfälle auf einen hauptberufliche Arzt [4]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	

Anlage B: Flächenbedarf Kommunalen Bauhof

Ermittlung Flächenbedarf Bauhof Außenstelle Greene

Nummer	Art	Anzahl	Länge	Breite	Höhe	Anmerkungen
1	Pritsche 1	1	5,35	1,96	2,08	
2	Pritsche 2	1	6,95	2,1	2,42	
3	Pritsche 3	1	5,28	1,95	1,89	
4	Pritsche 4	1	5,48	1,95	2,05	
5	Kleintraktor inkl. Streuer und Schild	1	4,5	1,3		
6	Anhänger	4	4	1,7		
7	Anhänger Unimog	1	5,8	2,1		
8	Streuer + Schild	1	4,5	2,9		
9	Unimog	1	5	2,2	2,9	
10	Schlebehälter	1	2,4	1,6		
11	Radlader	1	5,5	2		
12	Aufsitzmäher / Einachser	4	2,4	1		
13	Asphaltbehälter, Asphaltspitze, Walze	1	4	1,5		
14	Lager Schilder + Absperrungen	1	14	5		
15	Sacksalzlager	1	10	2		Kann auf 12 m² reduziert werden, muss mit Radlader zu erreichen sein
16	Kleingeräte (Sägen, Freischneider, Handmäher, etc.)	1	6	5		wie aktueller Bestand (Werkstatt, ca. Angabe) wie aktueller Bestand (Werkstatt, ca. Angabe)
17	Werkstatt mit Lager	1	7	5		wie aktueller Bestand (ca. Angabe)
18	Lager allgemein (Spielgeräte, Bauholz, etc.)	1	14	6		in der Neukonzeptionierung nicht möglich (Anlieferung über Sattelzug) aber notwendig
19	Salzlager	1				

Alle Angaben in m
Bei Fahrzeugen / Geräten, bei denen die Höhe nicht relevant ist, wurde auf eine Angabe verzichtet
Bei den genannten Größen (Nummer 1 -13) handelt es sich um Nettoflächen ohne Bewegungsraum
Aufgestellt: 08.12.2022
Löwe