



GENIAL zentral
Unser Haus in der Stadt.

*Bericht zur
Projektinitiative
2002 - 2005*



*Arbeitsblätter für
die Städtebauförderung
Nr. 13*



Inhalt



GENIAL zentral
Unser Haus in der Stadt.

Vorworte

Thüringer Minister für Bau und Verkehr	4
Bürgermeister der Stadt Bad Langensalza	5

Ausgangssituation	6
Ziele der Projektinitiative	8
Projektablauf	10
Projektakteure	11
Projektgemeinden	12

Projektgemeinden

Altenburg	14
Arnstadt	18
Bad Langensalza	20
Gotha	24
Heilbad Heiligenstadt	28
Kahla	30
Meiningen	32
Mühlhausen	34
Pößneck	36
Saalfeld	38
Schmalkalden	40
Sömmerda	42
Sondershausen	46
Weimar	50

Bilanz	52
--------------	----

Ausblick	56
----------------	----

Anhang	58
--------------	----

Vorwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ werden über verschiedene Programmbausteine gezielt die städtebauliche Entwicklung, der notwendige Rückbau des Wohnungsüberhangs, Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen sowie Eigentumsbildung gefördert.

Somit können starke Impulse für die weitere Revitalisierung der Innenstädte gesetzt und die Tendenz zur Zersiedlung des Umlandes vermindert werden.

In Ergänzung und im Kontext des Programms „Stadtumbau Ost“ haben wir bereits im Jahr 2002 die Initiative „GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt“ als einen weiteren begleitenden Baustein gestartet. Ziel ist es, schwierige innerstädtische Brachflächen zu attraktiven Wohnstandorten zu entwickeln, um so ein Angebot für junge Familien mit Kindern zu schaffen, das eine Standortalternative gegenüber dem Neubau auf der „Grünen Wiese“ darstellt.

Die vorliegende Veröffentlichung soll als Entwurfs- und Planungshilfe dienen und Denkanstöße für die kommunale Praxis geben. Dokumentiert werden innerstädtische Wohnungsbauprojekte mit Blick auf ihre Entwurfsprinzipien und Umsetzungsmöglichkeiten.

Die Beispiele zeigen, dass der Stadtumbau und die damit verbundenen Umstrukturierungen auch bei zurückgehender Einwohnerzahl Chancen zur qualitativen Verbesserung eröffnen. Voraussetzung ist jedoch, dass die Städte und ihre Wohnungsunternehmen zur Umsetzung der Stadtumbaukonzepte eine gezielte kommunale Grundstückspolitik für ihre Brachflächen und Baulücken betreiben und einer vielfach nicht ausreichend vorhandenen Nachfrage mit einer aktiven Vermark-

tungspolitik auf der Grundlage klarer kommunaler Teilraumkonzepte entgegenreten.

Dabei sind neue Formen der Partizipation, der „betreuten“ Planung im Falle der Initiative „GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt“ gefunden worden, die in dieser Broschüre beispielhaft dargestellt werden.

Ich wünsche ihr viele Leserinnen und Leser und rufe zur aktiven Nachahmung auf. Selbstverständlich sind auch weiterführende Ideen und Konzepte gefragt.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andreas Trautvetter'.

Andreas Trautvetter
Thüringer Minister für Bau und Verkehr



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

als die Stadt Bad Langensalza im Sommer 2002 gefragt wurde, ob sie für die Thüringer Innenstadtinitiative „GENIAL *zentral* - Unser Haus in der Stadt“ als federführende Gemeinde fungieren würde, haben wir natürlich nicht lange gezögert und gleich zugesagt. Eine Initiative, die den Städten helfen soll, Probleme des Stadtumbaus besser zu bewältigen und gleichzeitig Wohneigentum für junge Familien zu schaffen, lag uns sehr am Herzen.

Es war seit Mitte der 90er Jahre auf dem Gebiet der ehemaligen Leichtmetallgießerei in der „Engen Gasse“ in Bad Langensalza sukzessive eine Industriebrache entstanden, die prädestiniert war für die Umgestaltung im Sinne von „GENIAL *zentral*“.

Erste Schritte hinsichtlich Grundstücksneueordnung und damit verbundene Ordnungsmaßnahmen haben wir schon unternommen, bevor die Initiative ins Leben gerufen wurde. Wir hatten hier schon als Stadt unsere Vorstellungen, wo die Entwicklung dieses Areals als innerstädtisches Wohngebiet hingehen sollte. Vielleicht war dies auch der Grund, warum damals das Thüringer Innenministerium, Referat Städtebauförderung, die Stadt Bad Langensalza als federführende Gemeinde auserkoren hatte.

Zunächst bedeutete dies natürlich für die Mitarbeiter der Stadtverwaltung und die DSK als Sanierungsträger und Treuhänder der Stadt eine Menge Arbeit. Durch eine umfangreiche Ausschreibung und das nachfolgende Verhandlungsverfahren wurde aus einer Vielzahl von Bewerbern die LEG Thüringen, Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung, für die projektbegleitende Koordination der projektbeteiligten Gemeinden der Initiative „GENIAL *zentral* - Unser Haus in der Stadt“ gefunden. In einer Starterkonferenz am 26.02.2003 wurde der Startschuss

für die Initiative „GENIAL *zentral*“ gegeben. Nicht alle der damals getroffenen Entscheidungen zur Herangehensweise und Umsetzungsstrategien konnten problemlos realisiert werden. Ich denke nur an die Problematik „Altlasten“ und die interministerielle „Zusammenarbeit“ auf diesem Gebiet. Nach großen Mühen und sehr, sehr vielen Besprechungen zu diesem Thema haben wir letztendlich eine Lösung gefunden, die alle Beteiligten zufrieden stellt.

Ein wichtiger Schritt der Herangehensweise waren die städtebaulichen Wettbewerbe, die im Rahmen der Initiative nun in fast allen Projektgemeinden stattgefunden haben. Die Umsetzung der Ergebnisse der Wettbewerbe wird uns in allen 14 Projektgemeinden noch Jahre beschäftigen. Hier werden ein intensiver Erfahrungsaustausch sowie eine weitere Projektbegleitung durch das Ministerium für Bau und Verkehr unbedingt notwendig sein. Gerade die Vermarktung erschlossener und baureifer Grundstücke ist für alle Gemeinden ein nicht zu unterschätzendes Problem. Erst wenn wir alle gemeinsam dieses Problem gelöst haben, wird die Initiative „GENIAL *zentral* – Unser Haus in der Stadt“ ein Erfolg für die Entwicklung innerstädtischer Quartiere und für den Stadtumbau in unseren Thüringer Städten und Gemeinden werden.

Ich bin überzeugt, dass wir auf dem richtigen Weg sind und mit der Initiative die entstandenen Brachflächen aufwerten und somit die Entwicklung der Altstädte insgesamt fördern.

Bernhard Schönau
Bürgermeister



Ausgangssituation



GENIAL zentral
Unser Haus in der Stadt.

Die Entwicklung Thüringens ist seit Beginn der 90er Jahre durch tief greifende Umstrukturierungsprozesse, die fast jeden Gesellschaftsbereich berühren, geprägt.

Dabei haben insbesondere die wirtschaftsstrukturellen Veränderungen nachhaltige Auswirkungen auf das vorhandene Siedlungsgefüge und die Stadtstrukturen im Freistaat.

Folge der im Zeitraffer stattfindenden Umstrukturierungsprozesse waren und sind erhebliche Bevölkerungswanderungen in die alten Bundesländer, ein dramatischer Rückgang der Geburtenzahlen sowie erhebliche Suburbanisierungstendenzen in den meisten Mittelzentren Thüringens.

Während der durchschnittliche Einwohnerverlust in Thüringen in der Zeit von 1990 bis 2003 8,7 % betrug, lagen die Werte in den Thüringer Mittelzentren im gleichen Zeitraum zwischen 10 – 15 %, teilweise auch über 15 %.

Neben der Veränderung der Bevölkerungsstruktur fanden angesichts der in den Stadtzentren zu Beginn der 90er Jahre vielerorts

ungeklärten Eigentumsverhältnisse, aber auch wegen der Ansiedlungsoffensive der großen Handelsketten, Abwanderungen wichtiger städtischer Dienstleistungsfunktionen an die Peripherie oder auf die „Grüne Wiese“ statt. Gleichzeitig entstanden mit den wirtschaftsstrukturellen Veränderungen zahlreiche Brachen in den gewachsenen Stadtstrukturen, die heute ein enormes Flächenpotential für eine gezielte Entwicklung der Innenstädte darstellen.

Im Ergebnis der Entwicklungen in den 90er Jahren musste unter Berücksichtigung stagnierender bzw. rückläufiger Bevölkerungszahlen, verbunden mit einer Überalterung der Einwohner, ein stadtentwicklungspolitisches Umsteuern vorgenommen werden. Es geht darum, Bauflächen im Rahmen von Stadtumbaukonzepten zurückzunehmen und die weitere Funktionsfähigkeit der Städte Thüringens zu gewährleisten. Dabei erhält die Stärkung des innerstädtischen Wohnens eine erhöhte Bedeutung.



Leinefelde, Stadtumbau



*Bad Langensalza,
Standort „Enge Gasse“
(siehe Seite 20)*



Schleusingen, Marktplatz



Schleusingen, Altstadt



Erfurt, Ringelberg

Ausgangssituation

Ziele der Projektinitiative

Mit der Initiative wollen wir:

- Wohneigentum in historisch gewachsenen Stadtquartieren, insbesondere auf brach gefallenen, innerörtlichen Arealen fördern,
- Wohnungsbauaktivität in historisch gewachsene Stadtstrukturen lenken,
- weiterer Suburbanisierung und Zersiedlung entgegenwirken,
- die vorhandene Stadtstruktur und ihre Potentiale (insbesondere auch die vorhandene soziale und technische Infrastruktur) überprüfen und neu definieren und
- dem Leitbild der modernen europäischen Stadt – der durchmischten, Ressourcen schonenden Stadt der kurzen Wege – entsprechen.

Aufgabe der Stadtumbauplanung in den Thüringer Städten ist es, die Folgen der Umstrukturierungsprozesse zu mildern und auf Grundlage integrierter Entwicklungskonzepte nachhaltige Stadtentwicklungsmaßnahmen einzuleiten und umzusetzen.

Als Reaktion auf den wirtschaftlichen und demographischen Strukturwandel ist ein umfangreicher Stadtbau in vielen Städten erforderlich, dessen Hauptziel eine gezielte Aufwertung der über Jahrhunderte gewachsenen Innenstädte ist.

In Ergänzung und im Kontext zum Programm „Stadtbau Ost“ hat das Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr im Jahr 2002 die Initiative „GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt“ gestartet.

Ziel ist es, mit der Initiative Nachfragegruppen für die Innenstadt zu erreichen, die ansonsten auf der „Grünen Wiese“ investieren würden – dabei geht es vorrangig auch um Marketing und Betreuung der potentiellen Nutzerfamilien und um Unterstützung unternehmerischen Handelns der institutionellen Wohnungswirtschaft auf innerstädtischen Brachflächen. Der Fokus bei der Nutzerakquisition soll auf den so genannten „neuen Erwerbertypen“ liegen, die im Rahmen einer bundesweiten Studie der Landesbausparkassen untersucht wurden¹. Die Standortpräferenzen des überwiegenden Teils der potentiellen Erwerbertypen liegen im Bereich der Innenstadt. Da die Nachfrage dort jedoch auf kein entsprechendes Angebot stößt, weichen zahlreiche Bauherren auf Stadtrandlagen bzw. auf das Umland aus. Es gilt, die Angebotsprofile auf die aktuellen Nachfrageprofile auszurichten.





Sondershausen,
„Am Trinitatisplatz“, Planung



Die formulierten Projektziele werden durch erste Auswertungen aus dem Monitoring zum Stadtumbau in Thüringen inhaltlich bestätigt. Dabei zeigt sich, dass zwischenzeitlich das innerstädtische Wohnen stärker nachgefragt wird, sodass dort bereits heute in vielen Fällen Zuwächse, insbesondere in Gebieten der Städtebauförderung, zu verzeichnen sind². Gestärkt werden die formulierten Projektziele durch erste Auswertungen aus dem Stadtumbau-Monitoring in Thüringen zu den Präferenzen der Bewohner hinsichtlich der Wohnstandorte sowie der nachgefragten Wohnformen. Der Vertreter der mit dem Monitoring beauftragten interdisziplinären Planergruppe, Herr Sträb, führte im Rahmen

des 3. Workshops zu GENIAL *zentral* 2005 folgendes aus: „... so kann seit einigen Jahren festgestellt werden, dass sanierte Innenstädte wieder Einwohnergewinne erzielen können, während sich die Einwohnerverluste inzwischen deutlich auf die Großwohnsiedlungen konzentrieren... Sollte es sich hier um einen stabilen Trend handeln, könnte von günstigen Rahmenbedingungen für weitere erfolgreiche Projektinitiativen zur Stabilisierung der Innenstädte ausgegangen werden.“

¹ Hrsg.: Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt – Motive, Potenziale, Konsequenzen, emipirica ag, Germany 2005

² siehe hierzu Monitoringbericht 2005 der Begleitforschung Stadtumbau in Thüringen, download unter: www.begleitforschung-stadtumbau-thueringen.de

Ausgangssituation

Projekttablauf

Wesentliche Eckdaten zum gemeinsamen Projekttablauf der Initiative auf Landesebene sind nachfolgend zusammengestellt:





Projektakteure

Für die Projektinitiative des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr ist die Stadt Bad Langensalza federführende Gemeinde. Diese hat die LEG Thüringen beauftragt, eine projektbegleitende Koordination zu übernehmen. Aufgrund des ressortübergreifenden Ansatzes sind neben dem Thüringer Landesverwaltungsamt als weitere Projektakteure insbesondere das Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt und das Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Arbeit beteiligt. Weitere Partner für die Initiative GENIAL *zentral* sind Vertreter der Architektenkammer, des Gemeinde- und Städtebundes und des Landesamtes für Denkmalpflege sowie die vor Ort tätigen Planer. Wichtiges Ziel ist die frühzeitige Einbeziehung der späteren Bauherren und Projektfamilien.



Übersicht zu den Projektakteuren

Die projektbegleitende Koordination baut ein Netzwerk zum Erfahrungstransfer zwischen den beteiligten Städten auf und ergänzt insofern die Aktivitäten der Begleitforschung zum Stadtumbau Ost in Thüringen. Sie unterstützt die Städte bei der Projektvorbereitung und –umsetzung und organisiert eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit zur Initiative.

Aktuelle Informationen zum Stand der Projektinitiative (Termine, Workshopberichte etc.), Ansprechpartner sowie eine Kurzdokumentation zu den Projektstandorten sind unter der Internetadresse www.genial-zentral.de abrufbar.



Internetstartseite

Ausgangssituation

Projektgemeinden

Die Projektgemeinden für GENIAL *zentral* wurden in einem landesweiten Bewerbungsverfahren im Herbst 2002 ausgewählt. Zielrichtung der Ausschreibung war die Definition von Projekten, in denen innerstädtische Brachen für eine Nachnutzung als Standort für individuelles Wohneigentum umgenutzt werden können.

Es wurden 14 Thüringer Städte über 10.000 Einwohner ausgewählt, deren innerstädtische Brachen sich aufgrund ihrer Lage und Größe, ihres Zuschnitts und der jeweiligen Eigentumsverhältnisse für das Modellvorhaben besonders eignen.

Aktuell nehmen folgende Städte an der Projektinitiative teil:

Altenburg, Arnstadt, Bad Salzungen, Gotha, Heilbad Heiligenstadt, Kahla, Pößneck, Meiningen, Mühlhausen, Saalfeld, Schmalkalden, Sondershausen, Sömmerda und Weimar.

Allen ausgewählten Standorten sind städtebauliche und funktionale Missstände gemeinsam. Ein wesentlicher Unterschied besteht in der jeweiligen Vornutzung und den damit verbundenen Parzellenstrukturen.

Im Wesentlichen können drei Gruppen unterschieden werden:

1. Gewerbebrachen

- Bad Langensalza,
- Heilbad Heiligenstadt,
- Schmalkalden,
- Saalfeld.

2. Quartiere mit ehemaliger Mischnutzung

- Altenburg,
- Arnstadt,
- Gotha,
- Kahla,
- Meiningen,
- Mühlhausen,
- Pößneck,
- Sondershausen,
- Weimar.

3. großflächige Wohnbrachen

- (ehemals Geschosswohnungsbau)
- Sömmerda.



Übersicht zu den Projektgemeinden

Projektgemeinden



GENIAL zentral
Unser Haus in der Stadt.

Altenburg	_____
Arnstadt	_____
Bad Langensalza	_____
Gotha	_____
Heilbad Heiligenstadt	_____
Kahla	_____
Meinigen	_____
Mühlhausen	_____
Pößneck	_____
Saalfeld	_____
Schmalkalden	_____
Sömmerda	_____
Sondershausen	_____
Weimar	_____

Projektgemeinden

Altenburg „Pauritzer Straße“

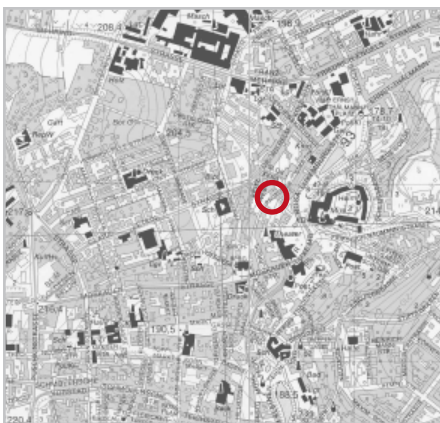
Ausgangssituation

Der Standort Pauritzer Straße befindet sich in exponierter Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe zum Altenburger Schloss und zum Theaterplatz. Der brachliegende Standort war ursprünglich wohngenutzt und ist heute vollkommen unbebaut. Wichtiges Merkmal des Standortes ist seine Topographie, bei der Nachnutzung und Neustrukturierung ist die starke Hanglage zu berücksichtigen.

Zielstellung ist es, aufbauend auf dem historischen Stadtgrundriss eine Neubebauung mit neuen Wohnformen für junge Familien

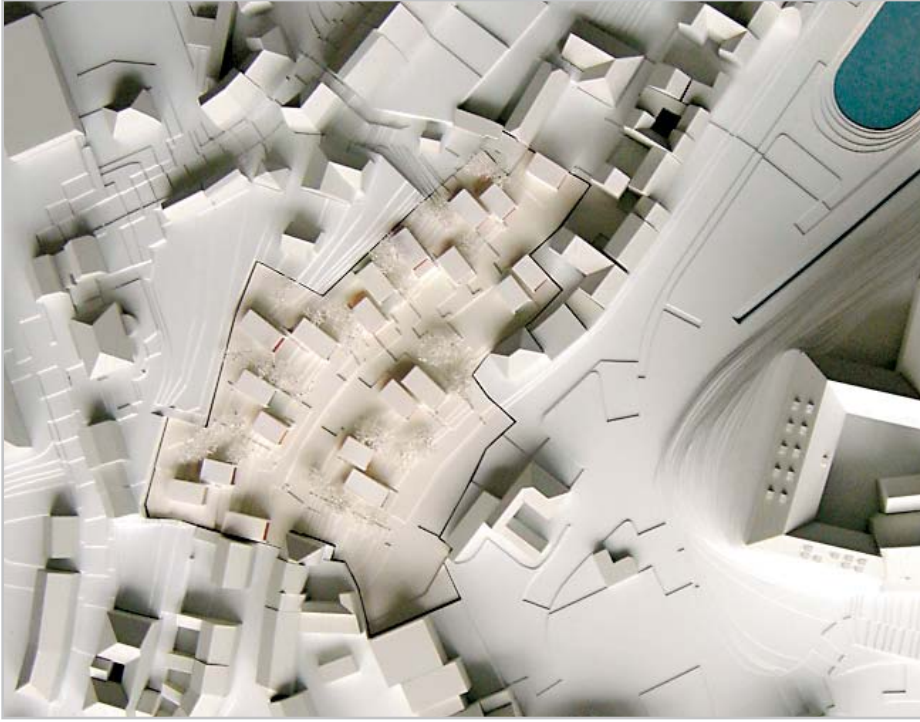
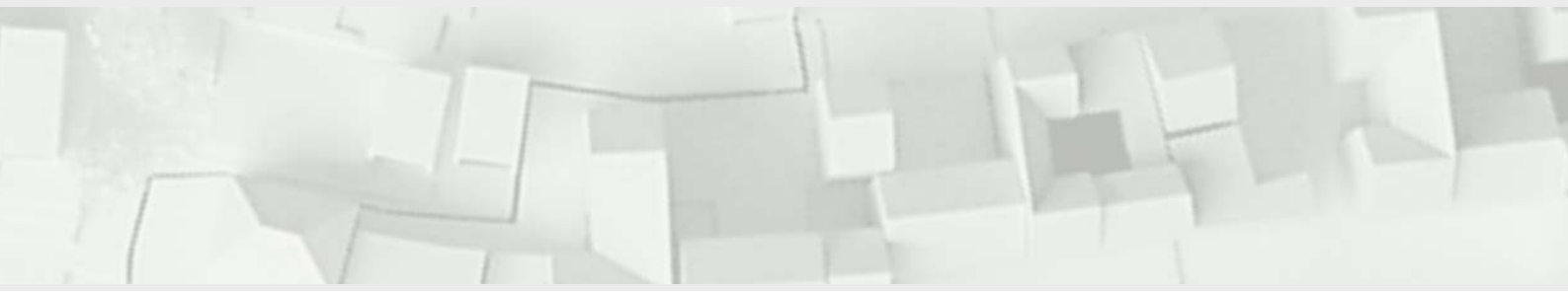
zu realisieren, die zum Einen die Hanglage und die damit verbundene Erschließungssituation berücksichtigt und die sich zum Anderen in die umgebende zwei- bis dreigeschossige Bebauung einfügt.

Neben der Wohnbebauung sollen auch alternative Parkierungsmöglichkeiten für das Landestheater gefunden werden, um eine Neugestaltung des Theatervorplatzes und des unmittelbaren Schlossumfeldes zu ermöglichen. Die zu überplanenden und zu bebauenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Altenburg.



Luftbild mit Gebietsabgrenzung

Bestandsfotos



*Modell, 1. Preis Wettbewerb,
Thoma Architekten, Zeulenroda*

Planung

Auf Grund der sensiblen städtebaulichen Lage im Umfeld von Schloss und Theater wurde durch die Stadt Altenburg im Oktober 2004 ein städtebaulicher und architektonischer Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Neben einer komplexen städtebaulichen Lösung, die gleichzeitig die Problematik der öffentlichen Stellplätze im Bereich des Theaters betrachtet, waren Bebauungsvorschläge für kostengünstiges Wohneigentum für Familien gefragt.

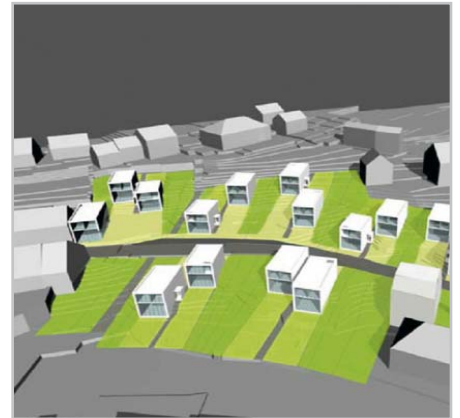
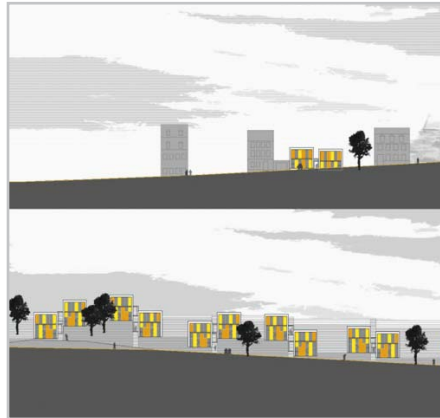
Der Entwurf von Thoma Architekten, Zeulenroda, ging als Wettbewerbssieger hervor. Er basiert im Wesentlichen auf

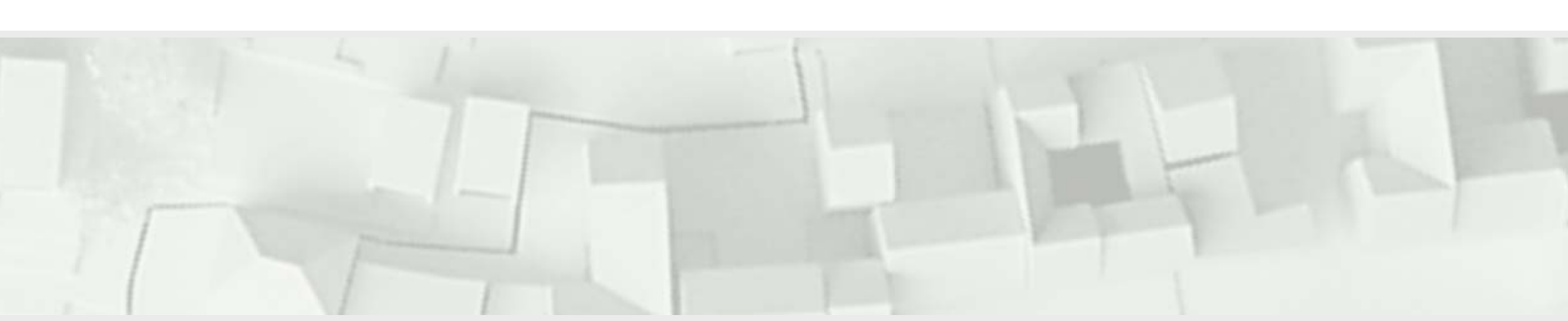
paarweise angeordneten Einfamilienhausstrukturen, die sich entlang einer inneren Erschließung aufreihen. Entgegen der ursprünglichen Ausschreibung verzichtet der Entwurf auf eine zentrale Parkieranlage. In den nachfolgenden Planungsschritten sind die Ergebnisse des Ideenwettbewerbes insbesondere im Hinblick auf Realisierbarkeit und Vermarktbarkeit zu konkretisieren und die planerischen Ansätze in einem Bebauungsplanverfahren zu sichern.

Projektgemeinden

Altenburg „Pauritzer Straße“

Planung





Projektdaten

Eigentümer:	Stadt
Lage:	Innenstadt, Sanierungsgebiet in Ausweisung
Flächengröße:	0,4 ha
Vorhabensträger:	Stadt
Projektsteuerer:	-
Ansprechpartner:	Ref. Stadtplanung Herr Gzik, Tel.:03447 - 59 46 17 peter.gzik@stadt-altenburg.de

linke Seite und oben:

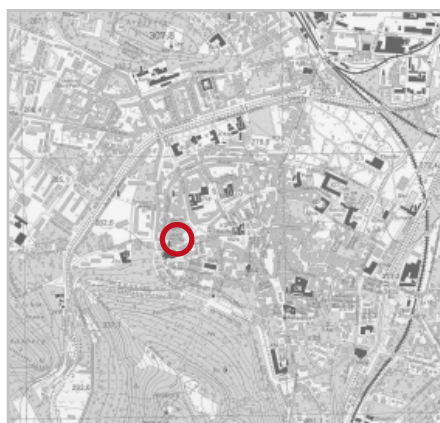
1. Preis Wettbewerb, Thoma Architekten,
Zeulenroda

Projektgemeinden

Arnstadt „Obere Weiße“

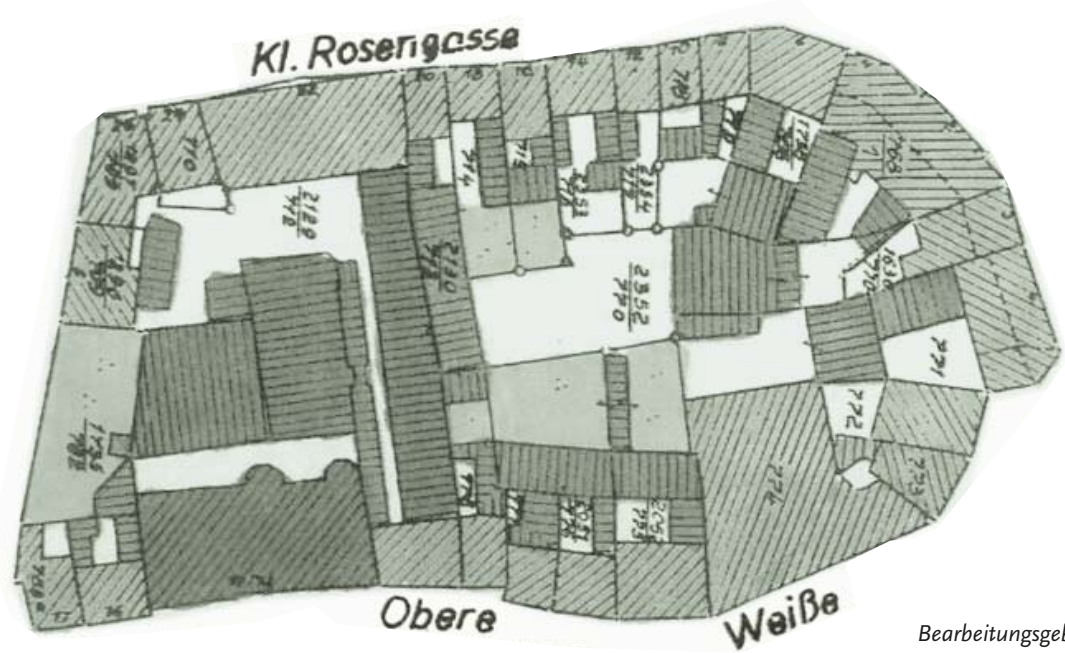
Ausgangssituation

Am Südwestrand des mittelalterlichen Stadtkerns befindet sich das Quartier Obere Weiße / Wachsenburgstraße / Kleine Rosengasse / Rosenstraße. Die vorhandene dreigeschossige Bebauung basiert im Wesentlichen auf dem kleinteiligen mittelalterlichen Stadtgrundriss. Die ursprünglich geschlossene Quartierstruktur wird zurzeit durch zahlreiche Baulücken, durch die verfallenen Betriebsgebäude der ehemaligen Nadel- und Stahlwarenfabrik und eine starke Überbauung des Innenhofes gekennzeichnet. Das Bearbeitungsgebiet Obere Weiße liegt sowohl im Denkmalschutzgebiet (Ensembleschutz) als auch im Sanierungsgebiet der Stadt Arnstadt. Die Flächenverfügbarkeit für die Schlüsselgrundstücke ist geklärt, die Stadt ist Eigentümer fast aller Grundstücke.



Bestandsfotos





Bearbeitungsgebiet,
Gebäudebestand um 1986

Planung

Für das Bearbeitungsgebiet liegt ein Quartierskonzept vor. Als Ziele werden neben der Schließung der historischen Blockrandbebauung die Aufwertung des Blockinneren einschließlich der Realisierung von Parkierungsmöglichkeiten und fußläufigen Wegebeziehungen definiert. In Teilbereichen sind bereits Abbrüche der überwiegend gewerblichen Bausubstanz durchgeführt.

Zwischen der Stadt und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft laufen aktuell Abstimmungsgespräche mit dem Ziel, die Gesellschaft als Projektträger für die Umsetzung des Projektes zu gewinnen.

Projektdaten

Eigentümer:	z.T. Stadt
Lage:	Innenstadt, Sanierungsgebiet
Flächengröße:	0,34 ha
Vorhabensträger:	Stadt
Projektsteuerung:	-
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Arnstadt, 2. Beigeordnete Herr U. Böttcher, Telefon: 03628 - 74 57 11 Ulrich.boettcher@stadtverwaltung.arnstadt.de

Projektgemeinden

Bad Langensalza „Enge Gasse“

Ausgangssituation

Das Quartier Enge Gasse befindet sich im Südwesten der historischen Altstadt und umfasst eine Fläche von 3,5 Hektar. Geprägt wird das Gebiet durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude. Den südlichen Abschluss bildet die historische Stadtmauer. Die rückwärtigen Bereiche der Bebauung an der Salzstraße wurden im Zuge der Industrialisierung mit Fabrikgebäuden bebaut. Nach Schließung der Leichtmetallgießerei in den 90er Jahren fielen die Flächen brach. Zu diesem Zeitpunkt war der Standort durch eine fast vollständige Überbauung und überwiegend auffällige Bausubstanz gekennzeichnet. Eine abschließende Sanierung und Vermarktung der straßenbegleitenden Wohnbebauung war auf Grund der ungeordneten Situation im rückwärtigen Bereich nicht möglich.



Bestandsfotos



Bad Langensalza, Altstadt



Planung

Zielstellung des Projektes sind die Aufwertung und Nachnutzung der innerstädtischen Gewerbebrache (vgl. Abb. Seite 6) und die Sanierung der vorhandenen historischen, Straßen begleitenden Bausubstanz. Planung und Grundlage für die Aktivitäten der Stadt war neben der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie der Rahmenplan zur Altstadtanierung. Zur Konkretisierung der Planungsansätze wurde Ende 2003 ein Realisierungswettbewerb gemeinsam durch Stadt und Wohnungsbaugesellschaft ausgelobt. Aufgabenstellung war neben

dem Entwurf von Stadthäusern auch die städtebauliche Integration einer Zweifeldersporthalle sowie eine hochwertige Freiraumplanung. Im März 2004 wurde der Wettbewerbssieger Osterwold ° Schmidt Architekten mit dem Landschaftsarchitekten Herrn Ehrensberger gekürt. Parallel zur Konkretisierung des Wettbewerbsergebnisses wurden das Bebauungsplanverfahren, die Abbrucharbeiten einschließlich Altlastensanierung sowie die Neuerschließung fortgeführt.



Planung, Osterwold ° Schmidt Architekten,
Weimar

Projektgemeinden

Bad Langensalza „Enge Gasse“

Umsetzung

Neues Wohnen an der Stadtmauer – das sind insgesamt 15 zwei- bis dreigeschossige Einfamilienhäuser, die sich um einzelne Wohnhöfe gruppieren.

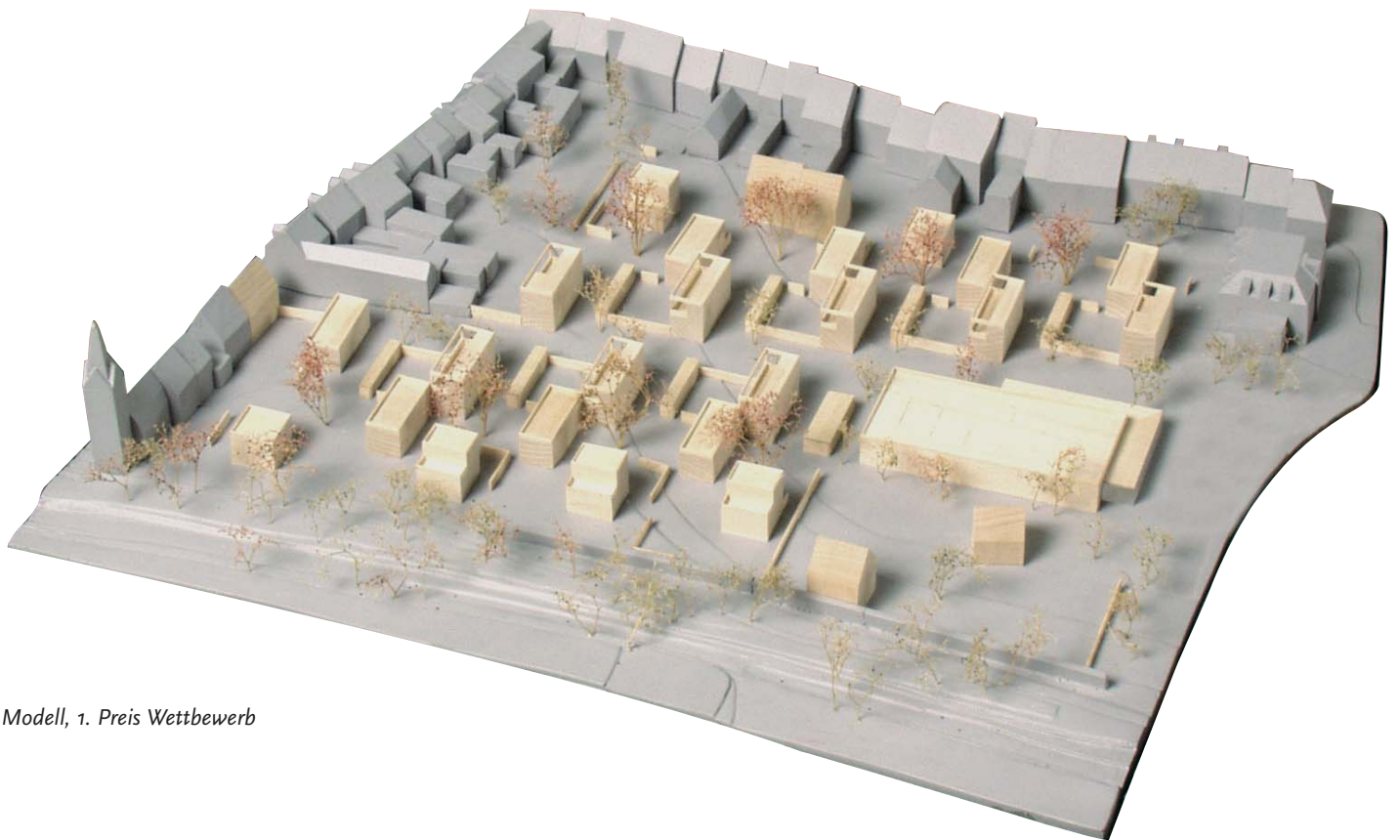
Die neu entstehenden Grundstücke von durchschnittlich 300 bis 500 m² besitzen durchgehend west- und südorientierte Gärten. Geplant ist die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in einzelnen Bauabschnitten, in denen sich drei bis fünf zukünftige Eigentümer zu „Baufamilien“ zusammenschließen.

Neben Kosteneinsparungen in der Bau- und Planungsphase ermöglicht dies die frühzeitige Bildung von funktionierenden Nachbarschaften.

Die baureifen Grundstücke werden durch die Stadt Bad Langensalza direkt an den jeweiligen Bauherrn verkauft. Dabei arbeitet sie mit vor Ort ansässigen Immobilienmaklern zusammen. Die städtebauliche Oberleitung für die Umsetzung liegt bei den Wettbewerbssiegern Osterwold ° Schmidt Architekten, Weimar.



oben und rechts:
1. Preis Wettbewerb,
Osterwold ° Schmidt Architekten, Weimar
und H. Ehrensberger, Jena



Modell, 1. Preis Wettbewerb

Projektdaten

Eigentümer:	Stadt (Neubaufächen)	Anzahl der Baugrundstücke:	15
Lage:	Innenstadt, Sanierungsgebiet	Bebauungsart:	EFH je 3 einem Hof zugeordnet
Flächengröße:	3,5 ha	Parzellengrößen:	330 - 680 m ²
Vorhabensträger:	Stadt	Wohnflächen:	100 – 165 m ²
Projektsteuerung:	DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks- entwicklungsgesellschaft mbH	Preis je m ² Wohnfläche (ca.):	1.000 EUR
Ansprechpartner:	Herr Hartmut Rohbock, Telefon: 03643 - 54 14 12 Hartmut.rohbock@dsk-gmbh.de	Grundstückspreis (ca.):	40 EUR/m ²

Projektgemeinden

Gotha „Schwabhäuser Straße“

Ausgangssituation

In Gotha wird im Rahmen von GENIAL *zentral* der Standort Schwabhäuser Straße bearbeitet. Dieser liegt am östlichen Rand der Innenstadt und ist durch eine Blockrandbebauung mit zweigeschossigen Gebäuden gekennzeichnet. Die ursprünglich geschlossene Quartiersstruktur ist bereits durch zahlreiche Abbrüche einsturz-



Bestandsfoto



Luftbild mit Gebietsabgrenzung

gefährdeter Gebäude aufgebrochen. Als Schlüsselprojekt für die Revitalisierung der Quartiere an der Schwabhäuser Straße insgesamt wurden drei Teilgebiete an dem städtebaulich sensiblen Kreuzungsbereich Schwabhäuser Straße / Schlossergasse / Hasengasse ausgewählt. Der Grunderwerb ist noch nicht in allen drei Teilbereichen abgeschlossen, wird aber durch die Stadt kontinuierlich weiter verfolgt. Das Bearbeitungsgebiet liegt im Sanierungsgebiet Innenstadt.



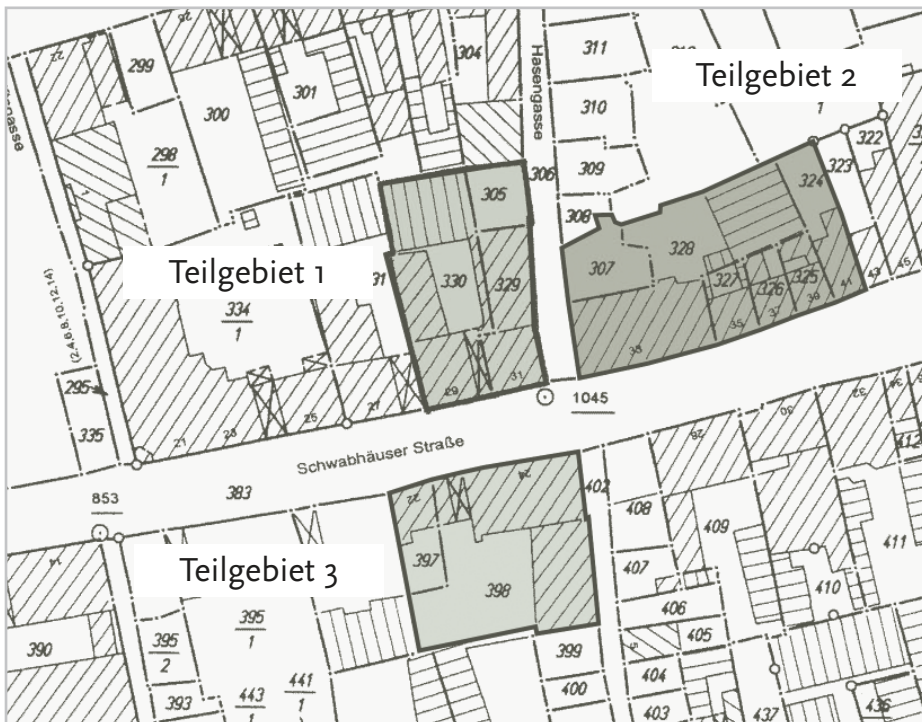
Planung

Das Teilgebiet 1 wird seit Mitte 2005 auf Grundlage von Bebauungsvorschlägen unter Berücksichtigung des bestehenden Bebauungsplanes und den Vorgaben der Denkmalpflege direkt an Bauherren vermarktet.

Aufbauend auf übergeordneten städtebaulichen Überlegungen und Teilbebauungsvorschlägen wurde in 2005 ein Realisierungswettbewerb für die Teilgebiete 2 und 3 mit der Zielstellung, kosten- und flächensparende innerstädtische Wohnformen zu finden, ausgeschrieben. Im Oktober 2005 fand in Gotha die Preisverleihung an den Wettbewerbssieger, das Büro Mann & Nolte, Architekten und Stadtplaner, Erfurt, statt.



Teilgebiet 1
Planung Reihenhäuser Schlossergasse,
AIG Gotha GmbH



Lageplan mit
Abgrenzung der Teilgebiete

Projektgemeinden

Gotha „Schwabhäuser Straße“

Umsetzung

Die Vermarktung für die Teilgebiete 1 und 2 erfolgt auf Grundlage der Bebauungskonzepte direkt durch die Stadt. Für den Geschosswohnungsbau im Teilgebiet 3 wird voraussichtlich die Wohnungsbaugesellschaft als Bauträger auftreten.

Im Teilgebiet 1 konnten im Jahr 2005 bereits drei Grundstücke durch die Stadt veräußert werden. Gemeinsam mit den privaten Bauherren, die sich zur Planung und Ausschreibung der Gebäude zusammengeschlossen haben, fand im April 2006 der offizielle Spatenstich in der Schwabhäuser Straße statt. Die ersten drei Reihenhäuser sollen nach der Planung vom Büro AIG Gotha GmbH im Oktober 2006 bezugsfertig sein.



1. Preis Wettbewerb (Teilgebiete 2+3),
MANN & NOLTE Freie Architekten, Erfurt





1. Preis Wettbewerb,
Lageplan

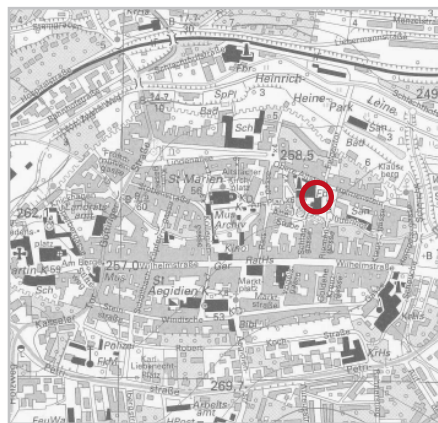
Projektdaten

Eigentümer:	Stadt	Anzahl der Baugrundstücke:	Teilgebiet 1: 4 Teilgebiet 2: 5
Lage:	Innenstadt, Sanierungsgebiet	davon bereits verkauft:	Teilgebiet 1: 3
Flächengröße:	0,29 ha	Bebauungsart:	Teilgebiet 1: RH, GWB Teilgebiet 2: EFH
Vorhabensträger:	Stadt	Parzellengrößen von bis: (in m ²)	Teilgebiet 1: RH ca. 120 m ² , GWB ca. 400 m ² Teilgebiet 2: 140 – 237 m ²
Projektsteuerung:	Wohnstadt Thüringen	Wohnflächen von bis: (in m ²)	Teilgebiet 1: RH ca. 130 m ² , Wohng. 40-110 m ² Teilgebiet 2: 102 – 164 m ²
Ansprechpartner:	Stadt Gotha, Stadtplanungsamt Frau Ernst, Telefon: 03621 - 22 26 13 sanierung@gotha.de	Preis je m ² Wohnfläche (ca.):	ca. 1.100 €
		Grundstückspreis je m ² (ca.):	105,00 €

Projektgemeinden

Heilbad Heiligenstadt „Brauhausplatz“

Ausgangssituation



Die Fläche des Brauhausplatzes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt und umfasst eine Fläche von 0,7 Hektar. Ursprünglich wurde das Areal, das sich am nordöstlichen Rand der Altstadt befindet, durch eine Brauerei genutzt. Analog zur typischen Altstadtbebauung sind die angrenzenden Raumkanten durch eine kleinteilige, zweigeschossige Bebauung geprägt. Über die Straße Am Felgentor ist der Standort direkt an die Haupteinkaufsstraße und den Kurpark angebunden.



Die Gebäude der ehemaligen Brauerei wurden bereits komplett abgerissen. Zurzeit wird die innerstädtische Brache als temporärer Parkplatz genutzt.

Als Zielstellung für die Revitalisierung des Standortes wurde optional der Errichtung eines Stadthotels und ergänzender, kleinteiliger Wohnbebauung im Rahmen der Projektinitiative definiert.



Bestandsfotos



Luftbild mit Gebietsabgrenzung



Planung

Erste planerische Zielstellungen für die Revitalisierung des ehemaligen Brauereiareals wurden bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan festgeschrieben. Zielstellungen sind demnach die Errichtung eines neuen Hotels und ergänzender Wohnbebauung. Zur Konkretisierung der städtebaulichen und architektonischen Konzeption wurde im Jahr 2005 durch die Stadt Heiligenstadt ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt.

Das Büro Prof. Eisele, Erfurt, gewann den Wettbewerb. Auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse werden nun die Planungsansätze konkretisiert und ein Investor für den Hotelneubau akquiriert. Für den Wohnungsbaustandort gibt es ein großes Interesse potentieller Bauherren.



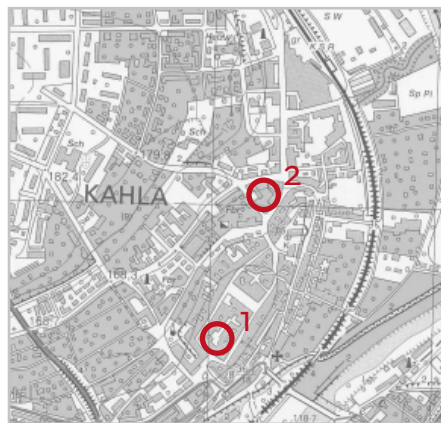
*Modell, 1. Preis Wettbewerb,
Variante vollständiger Wohnstandort
Prof. Eisele, Erfurt*

Projekt Daten

Eigentümer:	Stadt
Lage:	Innenstadt, Sanierungsgebiet
Flächengröße:	0,7 ha
Vorhabensträger:	Stadt
Projektsteuerung:	DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung, Bauamt Frau Durstewitz, Telefon: 036064 - 67 71 121 a.durstewitz@heilbad-heiligenstadt.de

Projektgemeinden

Kahla „Innenring“ und „Dammweg“



Luftbild mit Gebietsabgrenzung Innenring



Ausgangssituation

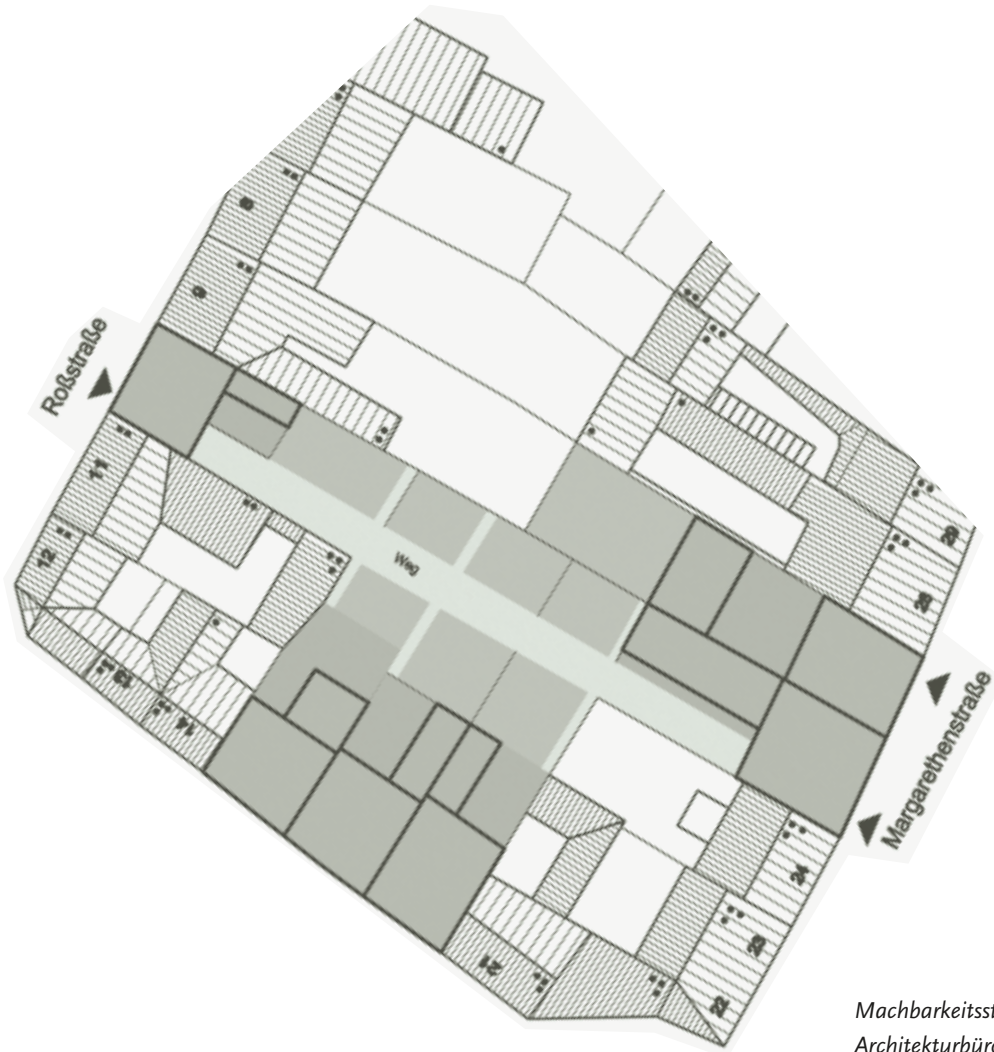
Im Rahmen der Initiative GENIAL *zentral* sollen zwei innerstädtische Standorte revitalisiert werden, der Standort Innenring (1) mit einer Größe von fast einem Hektar und der Standort Dammweg (2) mit 0,4 Hektar.

Das Quartier Innenring ist eines der zentralen Altstadtquartiere, die direkt am Markt von Kahla liegen. Die Bebauungsstruktur ist durch dreigeschossige Blockrandbebauung mit gewerblichen Nutzungsunterlagerungen gekennzeichnet. Als Aufgabenstellungen stehen neben der Fortführung der Sanierung der Altbausubstanz die Neugestaltung der Innenhofsituation sowie die Schließung der Quartierstruktur durch ergänzende Neubauten. Die Schlüsselgrundstücke für eine Neubebauung befinden sich im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft bzw. werden von der Stadt erworben. Auf Grundlage der sich in Bearbeitung befindenden Machbarkeitsstudie vom Architekturbüro Klaus-Jürgen Gelbricht, Weimar, werden die nächsten Schritte zur Umsetzung vorbereitet.

Nördlich des historischen Stadtkerns, ebenfalls im Erhaltungs- und Sanierungsgebiet, befindet sich der Standort Dammweg. Das Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige, z.T. baufällige Gebäude, Brachflächen und angrenzende gewerbliche Nutzungen gekennzeichnet. Neben der Baulückenschließung und Sanierungsmaßnahmen steht auch hier die Aufgabe der Wohnumfeldgestaltung. Die Entwicklung des Standortes Dammweg erfolgt nachrangig.

Beide Standorte wurden im April 2005 in die Initiative GENIAL *zentral* aufgenommen.

Bestandsfotos Innenring



*Machbarkeitsstudie, Innenring
Architekturbüro Klaus-Jürgen Gelbricht,
Weimar*

Projektdaten

Eigentümer:	z.T. Wohnungsbaugesellschaft
Lage:	Innenstadt, Sanierungsgebiet
Fläche:	1,4 ha
Vorhabensträger:	Stadt
Projektsteuerung:	KEWOG – Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Kahla
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Kahla Bürgermeister, Herr Leube, Telefon: 036424 - 77 10 1 stadt@kahla.de

Projektgemeinden

Meiningen „ Schwabenberg“

Ausgangssituation

Der Standort Schwabenberg in Meiningen befindet sich in unmittelbarer Innenstadtlage und wird im Süden durch den Grünraum Am Bleichgraben begrenzt.

Das Bearbeitungsgebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 0,5 Hektar setzt sich aus drei kleineren Einzelstandorten zusammen. Das Areal am Schwabenberg zählt mit seiner mittelalterlichen Quartiersbebauung zu einem der ältesten Siedlungskerne Meiningens.

Gekennzeichnet sind die Teilflächen durch eine desolade Bausubstanz. Einige der historischen Gebäude mussten bereits abgebrochen werden. Umgeben wird das Bearbeitungsgebiet von zwei bis viergeschossigen, traufständigen Gebäuden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt und der Wohnungsbaugesellschaft.



Bestandsfotos



Luftbild mit Gebietsabgrenzung



Planung

In Vorbereitung der Standortentwicklung wurde durch die Stadt und die WBG Meiningen eine erste städtebauliche Studie beauftragt. Die Teilflächen verfügen demnach auf Grund ihres Zuschnittes und vorhandener bzw. angrenzender Bausubstanz über unterschiedliche Entwicklungspotentiale. Dem entsprechend werden für den Bereich Schwabenberg West (1) eine dreigeschossige Wohnbebauung, für den Bereich Schwabenberg/Reussengasse (2) eine zweigeschossige Reihenhausbebauung und für den Bereich Reussengasse/Bleichgraben (3) ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus vorgeschlagen. Auf Grundlage der vorliegenden Studie erfolgte Anfang 2006 durch die Stadt und die Wohnungsbaugesellschaft Meiningen die Auslobung eines architektonischen Ideen- und Realisierungswettbewerbes für die Teilflächen am Schwabenberg und an der Reussengasse. Zielstellung ist die Entwicklung von Stadthautypen, die unterschiedlichen Nutzer- und Bauherrenansprüchen gerecht werden.

Umsetzung

In Abhängigkeit von dem Wettbewerbsergebnis wird mit den Beteiligten die Umsetzung vorbereitet. Geplant ist, dass für die Teilfläche Schwabenberg West die Wohnungsbaugesellschaft als Bauherr für den geplanten Mietwohnungsbau auftritt. Die Vermarktung der Reihenhausbebauung soll auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses direkt durch die Stadt an private Baufamilien erfolgen.

oben:
Städtebauliche Studie,
Gebäudebestand,
Architekturbüro Starmans, Gotha



Projektdaten

Eigentümer:	Stadt und Wohnungsbaugesellschaft
Lage:	Innenstadt, Sanierungsgebiet
Fläche:	0,5 ha
Vorhabensträger:	Stadt
Projektsteuerung:	-
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Meiningen, Bauamtsleiter Winfried Petter, Telefon: 03693 – 45 45 48 Petter@stadtmeiningen.de

Projektgemeinden

Mühlhausen „Allerheiligengasse“

Ausgangssituation



Das Bearbeitungsgebiet Allerheiligengasse/Meißnersgasse befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Steinweg, der städtischen Fußgängerzone. Insbesondere im Bereich Meißnersgasse / Wachsmutweg ist das Areal durch Brachflächen gekennzeichnet. Bei der umgebenden Bebauung handelt es sich vorrangig um eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern.

Als Voraussetzung für die Revitalisierung wird im Quartier zurzeit ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Des Weiteren wurde zur Herstellung der Grundstücksverfügbarkeit ein Schlüsselgrundstück an der Allerheiligenkirche durch die Stadt angekauft und beräumt. In 2006 ist die Auslobung des Wettbewerbs geplant.

Der Projektstandort Allerheiligengasse wurde Ende 2004 als Alternative zum Standort Entenbühl aufgenommen.



Bestandsfotos



Luftbild mit Gebietsabgrenzung



Lageplan

Projektdaten

Eigentümer:	z.T. Stadt
Lage:	Innenstadt, Sanierungsgebiet
Fläche:	1,2 ha
Vorhabensträger:	Stadt
Projektsteuerer:	-
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Mühlhausen, Stadtentwicklungsamt Thomas Kaiser, Telefon: 03601 – 45 23 30 Thomas.kaiser@stadtverwaltung.muehlhausen.de

Projektgemeinden

Pößneck „Kirchplatz“



Ausgangssituation

Das am südlichen Rand der Altstadt von Pößneck gelegene Quartier am Kirchplatz/ Klostergasse wurde über Jahrhunderte zu Wohnzwecken genutzt. Auf Grund jahrelang ungeklärter Eigentumsverhältnisse für zahlreiche Grundstücke und der Vernachlässigung der Altstadt zu DDR-Zeiten hat sich bis heute ein dramatischer Sanierungsstau aufgebaut.

Im Ergebnis sind Teile der vorhandenen Gebäudesubstanz, unter denen sich auch zahlreiche Einzeldenkmale befinden, einsturzgefährdet. Mehr als 85 % der Gebäude im Bearbeitungsgebiet stehen leer.

Zielstellung für die Revitalisierung sind neben dem Erhalt von Einzeldenkmälern die Errichtung ergänzender Neubauten sowie die Schaffung eines adäquaten Wohnumfeldes. Gemeinsam mit der städtischen Wohnungsgesellschaft wird zurzeit eine Quartiersstudie erarbeitet sowie die Flächenverfügbarkeit für weitere Parzellen hergestellt. Die Projektanfrage des Standortes Kirchplatz erfolgte Anfang 2006.



Luftbild mit Gebietsabgrenzung



Bestandsfotos



Machbarkeitsstudie,
Gebäudebestand, KEWOG mbH

Projektdaten

Eigentümer:	z. T. Wohnungsgesellschaft
Lage:	Innenstadt, Sanierungsgebiet
Fläche:	0,47 ha
Vorhabensträger:	Stadt
Projektsteuerung:	KEWOG – Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Pößneck, Bauamtsleiter Herr Wunsch, Telefon: 03647 – 50 02 54 bauamt.sekretariat@poessneck.de

Projektgemeinden

Saalfeld „Verpackungsmittelwerk“

Ausgangssituation

Die Fläche des ehemaligen Verpackungsmittelwerkes befindet sich unmittelbar südlich der historischen Altstadt. 1995 wurde das Werk geschlossen. Seitdem liegen die Flächen brach. Die angrenzenden Areale sind vorrangig wohngenutzt. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein bedeutender Schulstandort und ein größeres Versorgungszentrum.

Im Rahmen der Revitalisierung des Standortes, welcher rund drei Hektar umfasst, soll ein ca. ein Hektar großer Teilbereich für innenstadtnahes Wohnen im Rahmen der Projektinitiative entwickelt werden.

Mit dem Kauf der Grundstücke des Verpackungsmittelwerkes durch die Stadt Saalfeld im Dezember 2004 und der Ausweisung als Stadtumbaugebiet wurden die wesentlichen Grundlagen für die Revitalisierung geschaffen.



Bestandsfotos



Luftbildaufnahme vom Standort



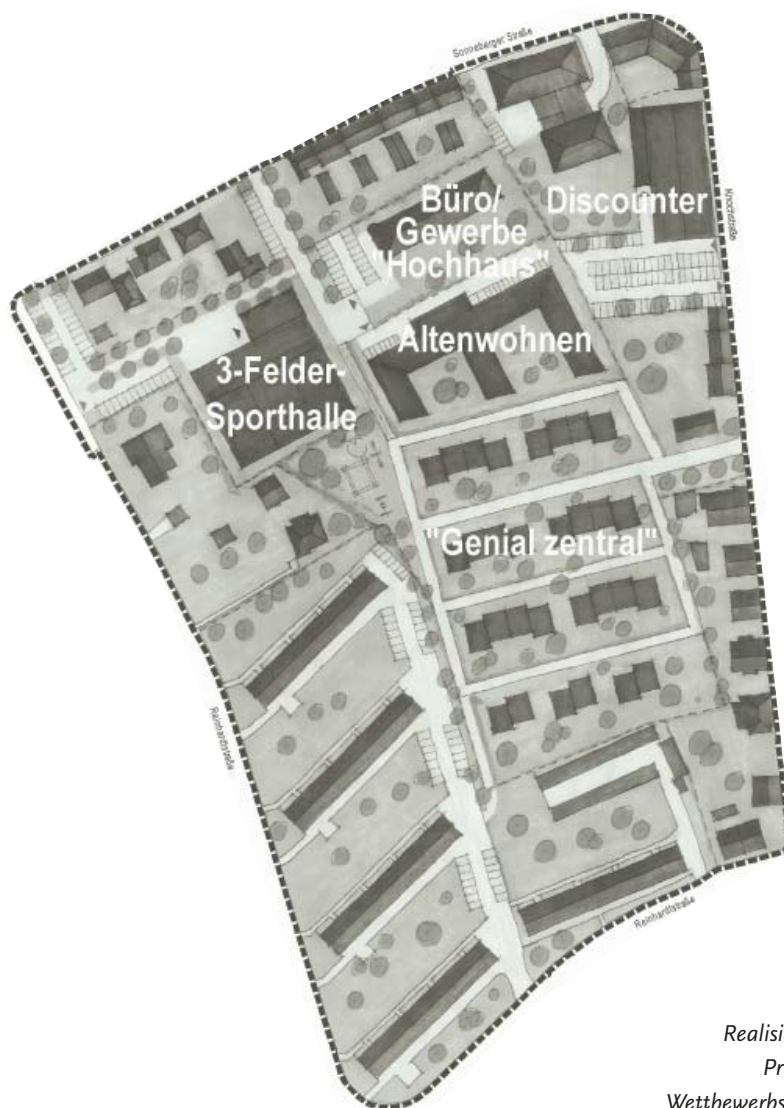
Planung

In Vorbereitung der Ausweisung als Stadtumbaugebiet und als Grundlage für die Kaufverhandlungen mit den ehemaligen Eigentümern wurden für den Standort vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Mit der Erarbeitung eines abgestimmten Realisierungskonzeptes erfolgte die Definition der Nachnutzungen. Das Nutzungskonzept sieht demnach die Errichtung einer Dreifelderhalle, den Bau einer Anlage für altengerechtes Wohnen und die Realisierung eines Wohnstandortes im Rahmen von GENIAL *zentral* vor.

Auf Grundlage des Realisierungskonzeptes wird im 1. Halbjahr 2006 für das Gesamtprojekt ein städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil durchgeführt.

Umsetzung

Der Spatenstich für die Stadtumbaumaßnahme fand im April 2006 statt. Bis Mai 2007 werden alle Abrissmaßnahmen in Bezug auf die gewerbliche Bausubstanz durchgeführt. Parallel dazu erfolgen die Bauleitplanung auf Grundlage des favorisierten Wettbewerbsentwurfes und die Vorbereitung der Erschließung des gesamten Areals.



Realisierungskonzept,
Probeentwurf zur
Wettbewerbsausschreibung,
LEG Thüringen mbH, Erfurt

Projektdaten

Eigentümer:	Stadt
Lage:	Innenstadtrand, Stadtumbaugebiet
Fläche:	1,0 ha
Vorhabensträger:	Stadt
Projektsteuerung:	LEG Thüringen mbH, Erfurt
Ansprechpartner:	LEG Thüringen, Abt. Stadt- und Regionalentwicklung Herr Jaeger, Telefon: 0361 / 56 03 -276 ,-230 andreas.jaeger@leg-thueringen.de

Projektgemeinden

Schmalkalden „Obertor“

Ausgangssituation



Die ca. 1,2 Hektar große Fläche des Bearbeitungsgebietes Obertor/Schlosskuchengeweg befindet sich in leichter Hanglage am nördlichen Altstadteingang. Die Gewerbebrache liegt im rückwärtigen Bereich einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung, die sich zum Obertor orientiert. Ein Großteil der Flächen wurde bis vor kurzem durch die Kleinhebezeuge GmbH genutzt. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Missstände im Gebiet erfolgte die Ausweisung eines Sanierungsgebietes. Voraussetzung für die Sanierung der vorhandenen Wohngebäude ist die Aufwertung der rückwärtigen Brachfläche. Die Stadt Schmalkalden hat durch großflächige Grundstücksankäufe die Flächenverfügbarkeit für die Revitalisierung gesichert.



Schmalkalden, Marktplatz



Bestandsfotos

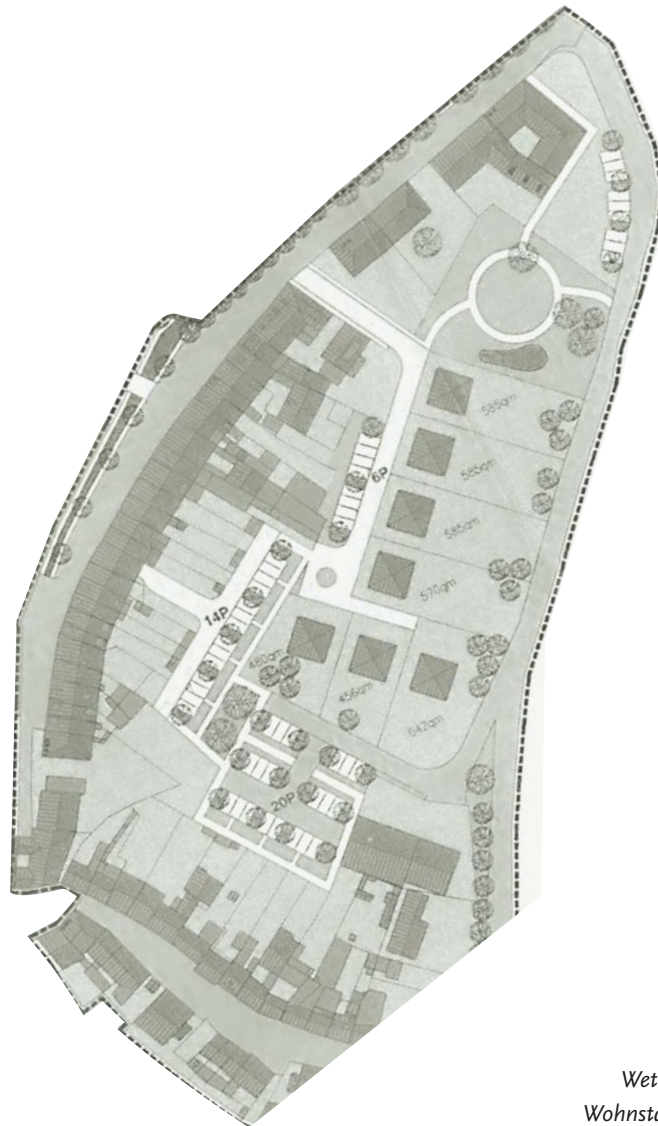


Planung

Im Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2002 und im Quartierskonzept Obertor/Schlossküchenweg wird als Zielstellung für die Nachnutzung des Standortes eine Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern definiert.

Ausgehend von dem Quartierskonzept wurde in 2005 ein städtebaulicher und architektonischer Ideen- und Realisierungswettbewerb für die Wohnbebauung ausgeschrieben, welcher eine städtebauliche Lösung für die Platzgestaltung am Obertor einschließt.

In das Wettbewerbsverfahren wurde die Interessengemeinschaft potentieller Bauherren einbezogen. Die Ergebnisse des Wettbewerbes liegen im Mai 2006 vor und sollen dann in das Bauleitplanverfahren integriert werden. Im Anschluss an die bereits durchgeführten Abbruchmaßnahmen wird in 2006 ein Sanierungskonzept für punktuell vorhandene Altlasten erarbeitet.



*Quartierskonzept,
Probeentwurf zur
Wettbewerbsausschreibung
Wohnstadt Thüringen, Weimar*

Projektdaten

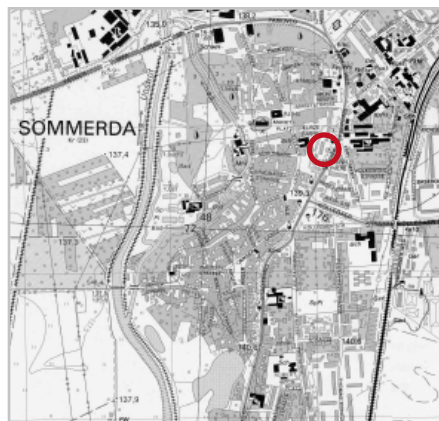
Eigentümer:	Stadt (Neubaubereich)
Lage:	Innenstadt, Sanierungsgebiet
Fläche:	2,6 ha
Vorhabensträger:	Stadt
Projektsteuerung:	-
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Schmalkalden, Bauamt Frau Koob, Telefon: 03683 – 66 72 20 k.koob@schmalkalden.de

Projektgemeinden

Sömmerda „Am Bürgergarten“

Ausgangssituation

Das ca. 1,4 Hektar große Areal Am Bürgergarten ist Bestandteil des Sanierungsgebietes Altstadt und befindet sich zwischen der Haupteinkaufsstraße und der historischen Stadtmauer. In 2002 wurde in Vorbereitung der städtebaulichen Neuordnung ein Teil der vorhandenen Bebauung, drei fünfgeschossige Wohnblöcke, im Sinne des Programms Stadtumbau Ost abgebrochen. Mit der Revitalisierung des Standortes sollen eine altstadtgerechte, kleinteilige Wohnbebauung geschaffen, die ungeordnete, rückwärtige Situation der Marktpassage neu gestaltet und die Problemstellung des fließenden und ruhenden Verkehrs gelöst werden. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft ist Eigentümer der Flächen.



Bestandsfotos



Luftbildaufnahme vom Standort 2001



*Planung,
Schettler & Wittenberg,
Stock + Partner und QUAAS,
Visualisierung Archimetrix*

Planung

Ausgangspunkt für die Planungen stellt der in 2003 durch die Stadt und die Wohnungsbau-gesellschaft ausgelobte Realisierungswettbewerb dar. In Zusammenarbeit mit den Wettbewerbssiegern Schettler & Wittenberg, stock + partner und QUAAS Stadtplaner wurde das Wettbewerbsergebnis fortgeschrieben, in der Öffentlichkeit diskutiert sowie das Bauleitplanverfahren zur Schaffung von Baurecht durchgeführt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren und zu den Hochbauplanungen wurde für die öffentlichen Bereiche die Erschließung geplant. Mit Abschluss der Erschließungsmaßnahmen in 2005 stehen 17 baureife Grundstücke zur Verfügung.

Projektgemeinden

Sömmerda „Am Bürgergarten“

Umsetzung

Das Herz der Wohnanlage an der alten Stadtmauer Sömmerdas stellen vier Wohnhöfe dar, um die herum sich verschieden große Häuser einschl. PKW-Stellplätze und Nebengebäude gruppieren.

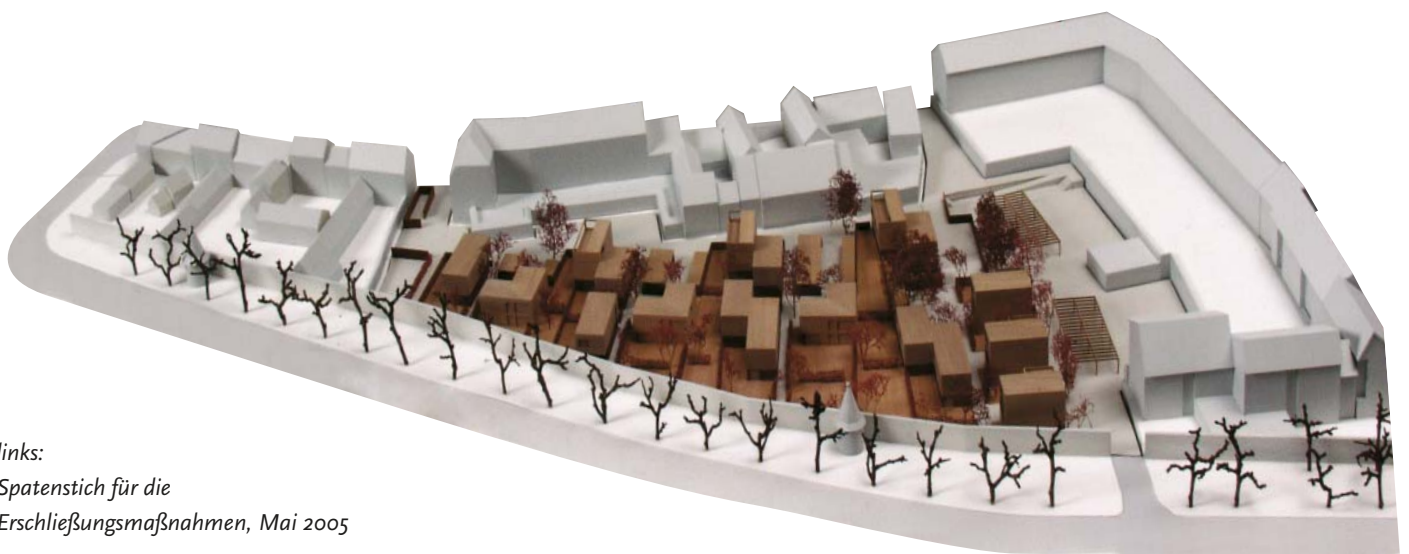
Mit dem vorliegenden Entwurf soll der Nachfrage nach Schaffung von bezahlbarem und funktionell hochwertigem Wohneigentum für vorrangig junge Familien in der Innenstadt entsprochen werden. Die besondere Qualität der Wohnsiedlung „Am Bürgergarten“ besteht in der Art der Anordnung von privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräumen zueinander.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Sömmerda tritt für die Realisierung der fortgeschriebenen Wettbewerbsergebnisse als Bauträger auf. Im April 2006 lagen für die ersten zwei Stadthäuser die Baugenehmigungen vor.



*Planung,
Schettler & Wittenberg,
Stock + Partner und QUAAS,
Visualisierung Archimatrix*





links:
 Spatenstich für die
 Erschließungsmaßnahmen, Mai 2005

Modell,
 1. Preis Wettbewerb, Schettler & Wittenberg,
 Stock + Partner und QUAAS

Projektdaten

Eigentümer:	Wohnungsbaugesellschaft	Anzahl der Baugrundstücke:	17
Lage:	Innenstadt, Sanierungsgebiet	davon bereits verkauft:	1
Fläche:	1,4 ha	Bebauungsart:	EFH
Vorhabensträger:	Stadt	Parzellengrößen:	198 - 509 m ²
Projektsteuerung:	DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks- entwicklungsgesellschaft mbH	Wohnflächen:	121 - 281 m ²
Ansprechpartner:	DSK Herr Braem, Telefon: 03643 - 54 14 39 ulrich.braem@dsk-gmbh.de	Preis je m ² Wohnfläche (ca.):	1.240 EUR
		Grundstückspreis (ca.):	41 EUR/m ²

Projektgemeinden

Sondershausen „Am Trinitatisplatz“

Ausgangssituation

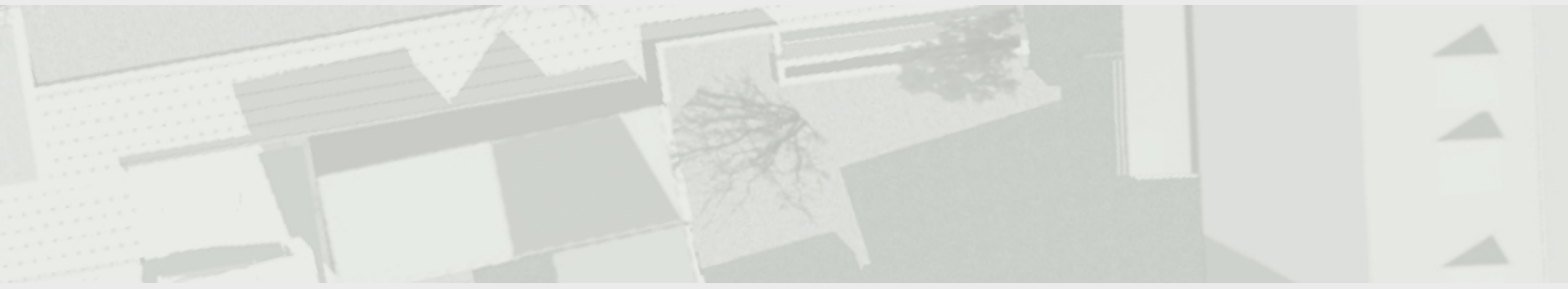
Das im Sanierungsgebiet und Denkmalensemble Innenstadt gelegene Quartier Am Trinitatisplatz wird durch die Kirchgasse, den Trinitatisplatz und die Lange Straße begrenzt. Die ursprünglich geschlossene Quartiersstruktur mit zwei- und dreigeschossigen, traufständigen Wohngebäuden ist durch Abbrüche und Neubauten Anfang der 80er Jahre stark überformt worden.

Neben der Schließung der Raumkanten steht die Sanierung historischer Bausubstanz und die Schaffung eines adäquaten Wohnumfeldes an. Haupteigentümer der Flächen im Gebiet ist die Wohnungsbaugesellschaft Wippertal. Die Stadt verfügt über die drei noch zu beräumenden Grundstücke.



Bestandsfotos





Planung

Grundlage für die planerischen Überlegungen sind u.a. das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sondershausen und eine Quartiersstudie, welche die Umgestaltung des Innenhofes, die Sanierung vorhandener Gebäude und die Schließung der Raumkanten als wesentliche Zielstellungen definieren.

Auf Grundlage der detaillierten Planungsvorgaben wurde durch das Büro Schmidt + Bartha eine Ausführungsplanung erarbeitet.

Ziel ist die schrittweise Sanierung von Einzelobjekten, die Innenhofenkernung, dessen Umgestaltung sowie die Realisierung einer Neubebauung am Trinitatisplatz.

Aufgrund der städtebaulichen Situation wird neben Wohneigentum auch Mietraum im geplanten mehrgeschossigen Neubau am Trinitatisplatz geschaffen.



Lageplan

Projektgemeinden

Sondershausen „Am Trinitatisplatz“

Umsetzung

Auf Grundlage der vorliegenden Quartiersplanung wurde im 1. Halbjahr 2006 mit den Ordnungs- und Sanierungsmaßnahmen im Quartier begonnen. Vor Realisierung der Hochbaumaßnahmen erfolgt die Entkernung des Innenhofes. Im Ergebnis einer intensiven Prüfung der Bausubstanz der Objekte Kirchstraße 3 und 7 bis 9 ist ein Abbruch der Gebäude unumgänglich. An deren Stelle ist der Neubau von vier attraktiven Stadthäusern geplant.

Das Neubauvorhaben am Trinitatisplatz wird im Anschluss durch die Wohnungsbau-gesellschaft realisiert. Dafür sind Finanzhilfen der Wohnungsbauförderung im Rahmen der Programme Innenstadtstabilisierung sowie Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen vorgesehen. Des Weiteren werden mit den Privateigentümern der Bestandsgebäude Sanierungskonzepte umgesetzt.



*Planung,
Büro Schmidt + Bartha GbR,
Sondershausen*





Planung,
Büro Schmidt + Bartha GbR,
Sondershausen

Projektdaten

Eigentümer:	z.T. Stadt/ Wohnungsbaugesellschaft	Anzahl der Baugrundstücke:	5
Lage:	Sanierungsgebiet	davon bereits verkauft:	-
Fläche:	0,4 ha	Bebauungsart:	RH und MFH
Vorhabensträger:	Wohnungsbaugesellschaft	Parzellengrößen:	116 - 198 m ²
Projektsteuerung:	-	Wohnflächen:	130 - 140 m ²
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Sondershausen, Bauamt Frau Keyser, Telefon: 03632 – 62 22 03 stadtplanung@sondershausen.de	Preis je m ² Wohnfläche (ca.):	1.400 bis 1.500 EUR
		Grundstückspreis (ca.):	56 EUR/m ²

Projektgemeinden

Weimar „Hinter der Badestube“

Ausgangssituation

In unmittelbarer Nähe zum Markt und zum Ilmpark befindet sich das ca. 0,6 Hektar große Areal Hinter der Badestube.

Das zu revitalisierende Quartier wird begrenzt durch die Schlossgasse, den Bornberg, Hinter der Badestube und die Mostgasse. Die historische Bebauung wurde vor Jahren aufgrund ihres sehr schlechten Bauzustandes abgerissen. Der Standort wird heute als temporärer Parkplatz genutzt.

Die durch den Abriss beeinträchtigten angrenzenden Quartiersstrukturen sind durch eine kleinteilige Wohnbebauung mit gewerblicher Unterlagerung gekennzeichnet. Das Quartier Hinter der Badestube liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Weimar Innenstadt.



Bestandsfotos





Planung

Ausgehend vom Rahmenplan zur Stadtentwicklung, in dem das Areal als Entwicklungs- und Neuordnungsschwerpunkt definiert wird, erfolgte in 2004 die Erarbeitung von Konzeptentwürfen durch Studenten der Bauhaus-Universität Weimar im Rahmen einer Semesterarbeit am Lehrstuhl Entwerfen und Wohnungsbau, Prof. mag. Arch. Stamm-Teske. Thema der Semesterarbeit war „Neubau im Bestand“. Im Ergebnis der Semesterarbeiten wird durch die Stadt Weimar das auf einer kleinteiligen Einzelhausbebauung basierende Konzept favorisiert.

Auf Grundlage der städtebaulichen Zielstellung wird Anfang 2006 durch die Stadt Weimar eine Machbarkeitsstudie zur Umsetzung erarbeitet.



oben: Lageplan
links: Modell, Studentische Arbeiten,
vgl. Broschüre „Mostgasse Weimar“,
Bauhaus-Universität Weimar

Projekt-daten

Eigentümer:	Stadt/Wohnungsbaugesellschaft/Private
Lage:	Innenstadt, Sanierungsgebiet
Fläche:	0,6 ha
Vorhabensträger:	Stadt
Projektsteuerung:	-
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Weimar, Abt. Stadtplanung Frau Dinger, Telefon: 03643 – 76 22 19 stadtplanung@stadtweimar.de

Projektergebnisse

Nach drei Jahren intensiver Projektarbeit kann festgestellt werden, dass das wesentliche Ziel der Initiative – die Unterbreitung von Angeboten für kostengünstiges, innerstädtisches Wohnen auf ehemaligen Brachen – auf den Weg gebracht wurde.

An insgesamt sechs Standorten stehen aufbereitete, erschlossene Grundstücke zur Verfügung, diese werden bereits erfolgreich vermarktet. So ist für Anfang 2006 der Baubeginn für die ersten Häuser in den Projektgemeinden Gotha (Teilgebiet 1), Sömmerda, Bad Langensalza und Sondershausen geplant.

In sechs weiteren Projektgemeinden laufen zurzeit Wettbewerbe bzw. die Konkretisierung der vorliegenden Wettbewerbsergebnisse. Dies betrifft die Projektstandorte Saalfeld, Schmalkalden, Heilbad Heiligenstadt, Meiningen, Altenburg und Gotha (Teilgebiete 2, 3).

Der Abschluss der Abbruchmaßnahmen, die an Standorten mit gewerblicher Vornutzung auch mit einer Altlastensanierung verbunden sind, steht im Jahr 2006 für die Städte Schmalkalden, Saalfeld, Mühlhausen und in Gotha auf einer Teilfläche als Aufgabenstellung. In den Projektgemeinden Arnstadt, Weimar, Kahla und Pößneck, die zum Teil erst 2004/2005 in die Initiative aufgenommen wurden, sind als Grundlage die Projektstruktur sowie die Akteure festzulegen.

Neben den konkreten Ergebnissen in den einzelnen Projektgemeinden konnte durch die Initiative des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr die Aufgabenstellung von GENIAL *zentral* als Baustein des Stadumbauprozesses auf Landesebene thematisiert werden. Unter Beteiligung unterschiedlicher Ministerien und Fachbereiche erfolgte für die komplexen Einzelprojekte die Aufstellung differenzierter Finanzierungsmodelle, die zur

Bewältigung der gestellten Ziele notwendig sind. Anhand der ausgewählten Projektstandorte wurde exemplarisch die Realisierbarkeit der Zielstellungen der Initiative an verschiedenen Standorten mit unterschiedlichen Spezifika nachgewiesen. Unterschiedliche Standorttypen konnten für eine Nachnutzung zu Wohnzwecken aktiviert werden. Dies war nur durch die gezielte Kooperation und Kommunikation aller Akteure möglich. Unter Beteiligung unterschiedlicher Ministerien und Fachbereiche erfolgte durch die Gemeinden die Aufstellung differenzierter Finanzierungsmodelle für den Einzelstandort.

Die Ergebnisse empirischer Erhebungen, die eine Präferenz potentieller Bauherren für Innenstadtstandorte ausweisen, können in jedem Fall bestätigt werden: Für die im Rahmen der Projektinitiative entwickelten Standorte besteht ein außerordentliches Interesse von Bauherren aus der jeweiligen Stadt bzw. Region. Es ist jedoch notwendig, die vorhandenen Nachfragesichten zu erkunden und neue Wege der Akquisition zu entwickeln. Bei Einhaltung der gesetzten finanziellen und qualitativen Parameter wird von einer zügigen Vermarktung der Standorte ausgegangen.

Projektvoraussetzungen

Aus der Projektarbeit heraus lassen sich für die Vorbereitung künftiger Revitalisierungsprojekte folgende Grundvoraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung beschreiben:

- Integration der Maßnahme in den gesamtstädtischen Stadumbauprozess,
- Projektidentifikation und -bestätigung durch die zuständigen Fach- und politischen Gremien der jeweiligen Stadt,
- konkrete Zielgruppendefinition für den ausgewählten Projektstandort und ableitend daraus die Definition der Planungsvorgaben,
- Berufung eines interdisziplinären Projektteams mit klarer Festlegung der Kompetenzen,
- straffes Fördermittelmanagement in Umsetzung der entsprechenden Kosten- und Finanzierungspläne und
- frühzeitige Entwicklung von Vermarktungsstrategien sowie zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit.



In Anlehnung an das BauGB und aus der Arbeit der Kommunen kann zusammenfassend für die Projektvorbereitung und Umsetzung folgender idealtypischer Handlungskatalog beschrieben werden:



1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

- Ableitung von Einzelmaßnahmen und Bestätigung durch die städtischen Gremien.

2. Grunderwerb

- Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit über den Zwischenerwerb der Kommune bzw. ihrer Gesellschaften.

3. Vorbereitende Maßnahmen

- Formulierung des städtebaulichen Planungsansatzes unter Hinzuziehung aller Beteiligten,
- Erarbeitung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- Fördermittelakquisition,
- Bestimmung des Projektträgers (Stadt, städtische Wohnungsgesellschaften...),
- Definition der Arbeitsebene und der jeweiligen Zuständigkeiten,
- Zielgruppendefinition und –akquisition,
- Einleitung der Verfahren zur Schaffung von Baurecht, wenn es nicht über § 34 BauGB gegeben ist.

4. Ordnungsmaßnahmen

- Beräumung von Grundstücken (Abbruch, Tiefenentrümmerung, Altlastensanierung),
- Nutzungsverlagerungen und Bodenneuordnung.

5. Erschließungsmaßnahmen

- Herstellung der entsprechenden ober- und unterirdischen Erschließungsanlagen (ggf. komplette Fertigstellung erst nach Durchführung der Hochbaumaßnahmen),
- Gestaltung der öffentlichen Frei- und Grünflächen.

6. Objektplanung

- Vorbereitung der Objektplanung in den Leistungsphasen 1-3 durch die Kommune,
- Definition von Gestaltungsmerkmalen sowie deren rechtliche Verankerung,
- Vermarktungsstrategie.

7. Schaffung von Baurecht

- Abschluss Bebauungsplanverfahren, wenn erforderlich.

8. Baumaßnahmen der Privaten

- Umsetzung der Einzelvorhaben durch die jeweiligen Bauherren unter städtebaulicher Oberleitung und in Form von Bauherrengruppen.

9. Evaluierung/Abrechnung Fördermittel

- Ermittlung der Grundstückspreise unter Berücksichtigung von ggf. zu erhebenden Ausgleichsbeiträgen.

Projektkosten

Grundsätzlich sollte über alle Projektphasen hinweg immer wieder der Abgleich zu folgenden Fragen erfolgen:

- Sind die zukünftigen Nutzer bzw. Vermarkter in den Planungsprozess ausreichend einbezogen?
- Ist das Planungskonzept so flexibel, dass es Spielräume für individuelle Ansprüche zulässt?
- Können die Qualitätsansprüche der Nachfrager erfüllt werden?
- Sind baureife Parzellen sofort verfügbar?
- Werden Angebote, die sich im Preisrahmen des Umlandes bewegen, geschaffen?
- Auf welchen Erwerbertypen mit welchen Standortpräferenzen in Bezug auf aktuelle Marktanalysen wie der LBS-Studie¹ liegt der Fokus?
- Erfolgt die Image-Kampagne für den Standort eingebettet in eine Vision für die Innenstadt insgesamt?

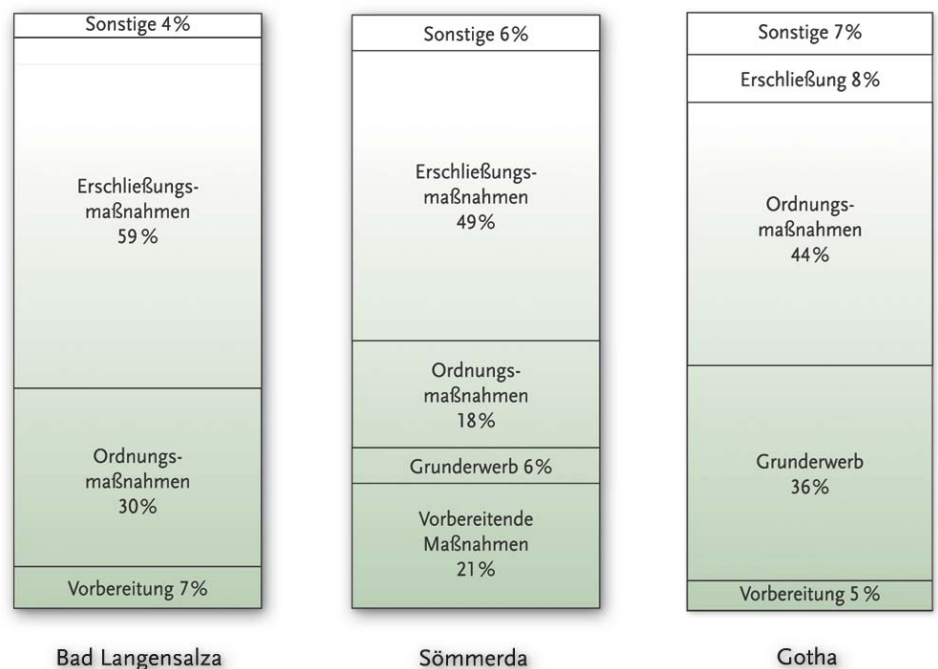
Diagramm:
Projektkosten,
LEG Thüringen mbH

Während der Anlaufphase der Projektinitiative wurde mehrfach die Frage nach zusätzlichen Fördermitteln im Rahmen der Initiative GENIAL *zentral* und nach besonderen Vergaberichtlinien gestellt. Bei der Initiative handelt es sich jedoch nicht um ein zusätzliches Förderprogramm, sondern um ein Modellvorhaben. Die Finanzierung der einzelnen Projekte erfolgt somit im Rahmen der bestehenden Förderprogramme des Freistaates Thüringen und des Bundes.

Neben Städtebauförderungsprogrammen (Bund-Länder-Programm für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Stadtumbau Ost-Aufwertung) kommen Förderprogramme für den Wohnungsbau, zur Altlastensanierung und für Strukturanpassungsmaßnahmen für Abbruchmaßnahmen zum Einsatz. Förderstrategien für die einzelnen Standorte können nicht allgemeingültig dargestellt werden.

Entsprechend der differenzierten Aufgaben bei der Projektentwicklung an den einzelnen Standorten werden unterschiedliche Finanzierungsbausteine zusammengeführt und maßnahmenbezogen durch die Kommunen beantragt. Die LEG Thüringen als projektbegleitender Koordinator organisiert und moderiert regelmäßige Koordinierungsrunden, in denen alle handelnden Fördermittelstellen zusammengeführt und Grundsatzfragen erörtert werden.

Die aktuell vorliegenden Kostenübersichten aus den Programmgemeinden spiegeln die unterschiedlichen Spezifika der einzelnen Standorte wider. Zur Verdeutlichung werden exemplarisch die Kostenstrukturen aus den drei Gruppen: Gewerbebrache (Bad Langensalza), Wohnbaubrache (Sömmerda), Quartiersreparatur (Gotha) nachfolgend gegenübergestellt.





In Bad Langensalza, als Beispiel für die Revitalisierung einer innerstädtischen Gewerbebranche, liegt der Schwerpunkt der Kosten im Bereich der Erschließungsmaßnahmen. Mit der Nutzungsänderung und einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung des Quartiers, wurde auch ein entsprechendes Erschließungssystem notwendig. Der nicht unwesentliche Kostenanteil der Ordnungsmaßnahmen wird wesentlich durch Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Altlasten bestimmt.

Am Beispiel Sömmerda zeichnet sich bei der Nachnutzung eines großflächigen Wohnstandortes eine ähnliche Kostenaufteilung wie bei gewerblichen Branchen ab. Schwerpunkte stellen die Bereiche Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen dar.

Im Gegensatz dazu liegen die Kostenschwerpunkte bei einer Quartiersreparatur, wie beispielsweise in Gotha, im Bereich der Ordnungsmaßnahmen und im Grunderwerb. Die Kosten für Erschließung sind zu vernachlässigen.

Eines ist allen Standorten trotz unterschiedlicher Kostenstrukturen gemeinsam: Die mit der Revitalisierung der Standorte verbundenen Aufwendungen können mit den

erzielbaren Grundstückspreisen, einschließlich möglicher Ausgleichsbeiträge, nicht refinanziert werden. Auch wenn die refinanzierbaren Kostenanteile nicht für alle Standorte gleich hoch ausfallen, so verdeutlichen bisherige Ergebnisse aus der Projektentwicklung einen Trend: Weniger als die Hälfte der mit der Standortentwicklung verbundenen Kosten können durch Grundstücksverkäufe und Ausgleichsbeiträge refinanziert werden. Dabei variiert die Höhe der Unrentierlichkeit bei der Projektentwicklung je nach Spezifika der einzelnen Standorte. Zum Ausgleich der Unrentierlichkeiten werden Fördermittel aus verschiedensten Programmen eingesetzt. Vorrangig kommen Städtebauförderungsmitel zum Einsatz. Zuwendungsempfänger dieser sind die einzelnen Projektgemeinden.

Zur Senkung der dargestellten „Unrentierlichkeiten“ bei künftigen kommunalen Projekten lässt sich aus der Begleitung der Vorhaben heraus u. a. folgende Empfehlung formulieren:

In der Projektvorbereitungsphase, die noch vor Grunderwerben steht, sind mögliche Ankaufspreise für die Brachflächen stärker an die vorab zu ermittelnden Kosten für die Revitalisierung zu koppeln. Vor Aufnahme des Standortes Saalfeld/Verpackungsmit-

telwerk beispielsweise standen seitens der Eigentümer sehr hohe Erlösziele im Raum. Erst in einer gemeinsam entwickelten Umsetzungsstrategie mit unterschiedlichen Nachnutzungsvarianten konnte in intensiven Verhandlungen ein aus Sicht der Stadt vertretbarer Kaufpreis ausgehandelt werden. Die langfristige und strategische Ausrichtung des aktiven kommunalen Flächenmanagement sowie die Einbeziehung von externem Know-how im Bereich Immobilienwirtschaft (vgl. Projekt Immothek Leipzig – www.selbstnutzer.de) sind dabei von entscheidender Bedeutung.

Ziele der Projektinitiative 2006

Mit den formulierten Zielstellungen ordnet sich die Initiative GENIAL *zentral* in die aktuelle Stadtumbau-Thematik ein.

Die Stabilisierung der Innenstädte durch die verstärkte Revitalisierung von Brachflächen für die Wohneigentumsbildung stellt einen wichtigen Beitrag dar, umfasst jedoch nicht alle Nutzungsbereiche der integrierten Stadtentwicklung.

In Auswertung der bisher gesammelten Erfahrungen kristallisieren sich zwei wesentliche Aufgabenfelder für die Stadtentwicklung heraus. Zum Einen stellt sich die Frage nach einem gesamtstädtischen aktiven Grundstücksmanagement seitens der Kommunen und zum Anderen nach der Revitalisierung von Brachen für alternative Nutzungen (Dienstleistungen, Gewerbe, Handel usw.).

Stadtumbau Ost 2006 in Thüringen – Integrierte Stadtentwicklung

Die überwiegend im Rahmen des Stadtumbau Ost-Wettbewerbes erarbeiteten Stadtentwicklungskonzepte (SEK) weisen aus heutiger Sicht eine starke Fixierung auf die Aspekte des Wohnungsbaus auf. Nur wenige Kommunen richten ihre Konzepte bisher auf eine integrierte Entwicklung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Handel und Dienstleistungen aus. Im Rahmen der Jahreskonferenz 2005 zum Stadtumbaumonitoring in Thüringen wurde die Fortschreibung der SEK's unter Berücksichtigung der Komplexität des Stadtumbaus als eine wesentliche Zielstellung formuliert¹:

„Wir haben in den letzten drei, vier Jahren eine starke Fixierung auf die Probleme des Wohnungsbaus gehabt, aber leider nur auf die Probleme des Wohnungsbaus und haben dabei die Komplexität des Stadtumbaus etwas aus dem Auge verloren. Die Komplexität war am Anfang in den Stadtentwicklungskonzepten nicht in der Form enthalten, wie sie eigentlich enthalten sein sollte. Das hat sicherlich alles etwas mit dem Aufstellungsprozedere zu tun, ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass man erkennen muss, dass der ganze Prozess wesentlich komplexer und vielschichtiger ist, als wir ihn vor drei oder vier Jahren betrachtet haben. Und allein dieses zwingt dazu, in die konzeptionellen Überlegungen einzusteigen und dies nicht nur auf die Gesamtstadt zu beziehen, sondern wir sind auch dringend gefordert, die Stadtentwicklungskonzepte in zwei Richtungen zu erweitern. Das Eine ist die Untersetzung von konkreten Maßnahmen auf die Ebene des Stadtteils – des Fördergebietes. Zweitens sind wir aber auch dringend gefordert und aufgerufen, diesen komplexen Ansatz im Hinblick auf eine regionale Einbettung zu erweitern.“

Aufbauend auf die im Rahmen von GENIAL *zentral* gewonnenen Erfahrungen soll über

Zielstellungen 2006

- Einordnung der Initiative in den Stadtumbau Ost 2006 insgesamt,
- Vorbereitung und Unterstützung einer aktiven, zielorientierten Grundstücks politik durch die Kommunen,
- qualifizierte Erfassung und Bewertung von Flächenpotentialen,
- Ausrichtung der Angebotsprofile an den Bedarfsprofilen, Forcierung der Aktivitäten der Städte und ihrer Gesellschaften und
- Darlegung der Entwicklungsträgerschaft als neues Geschäftsfeld, insbesondere der kommunalen Wohnungsgesellschaften.



die Initiative an ausgewählten Standorten modellhaft die Revitalisierung von innerstädtischen Brachen für Misch- und Gewerbenutzung durch die Kommunen aufgezeigt werden. Aufgabe der Städte ist es, den Prozess der Revitalisierung maßgeblich zu initiieren und zu begleiten.

Kommunales Grundstücksmanagement

Eine Grundlage für eine integrierte Stadtentwicklung sind neben der Erarbeitung einer Konzeption bzw. Vision für die jeweilige Kommune ein aktives Grundstücksmanagement. In Zeiten rückläufiger privater Investitionen rückt deren zielgerichtete Lenkung auf Schwerpunktgebiete in den Vordergrund. Es gilt, spezifische Nachteile der innerstädtischen Brachen gegenüber der „Grünen Wiese“ auszugleichen, aber auch bestehende Chancen zu nutzen. Die flächenmäßigen Potentiale der innerstädtischen Brachen werden mit den ersten Ergebnissen aus der thüringenweiten Brachflächenerfassung deutlich. Von den ca. 6.000 Hektar Brachflächen in Thüringen befinden sich 23 %, also 1.405 Hektar, innerhalb des Siedlungsgefüges, bezogen auf die kreisfreien Städte beträgt der Anteil 42 %. Der Handlungsspielraum wird mit Betrachtung der Eigentümerstruktur deutlich. 40 % aller erfassten Brachflächen befinden sich im Eigentum von Bund, Land und Kommunen.

Neben einer detaillierten Brachflächenerfassung und deren qualitativer Bewertung für mögliche Nachnutzungen ist die Definition eines Flächenleitbildes mit Revitalisierungsschwerpunkten sowie die Veröffentlichung der ausgewerteten Daten notwendig. Aufbauend auf diesen Ergebnissen kann eine aktive Grundstückspolitik betrieben werden. Für die zielgerichtete Erhebung, Bewertung und Nachnutzungsstrategie ist es notwen-

dig, insbesondere die Stadtumbaugemeinden auf ihre Verantwortung im Bereich einer aktiven Grundstücks politik hinzuweisen, die nicht ohne Beachtung der Ziele der integrierten Stadtentwicklungskonzepte erfolgen darf. Integriert heißt: mit allen Beteiligten abgestimmt, also auch mit den großen öffentlichen Grundstückseigentümern. Von diesen wird auf der anderen Seite jedoch auch erwartet, dass sie sich aktiv am Stadtumbauprozess beteiligen und ihre Interessen bei der Stadtumbauplanung einbringen. Bei einer „Paketlösung“ und einer Unterscheidung von lang-, mittel- und kurzfristigen Verwertungsplanungen sollten Möglichkeiten für Zwischenlösungen, Grünvernetzungen und andere stadtumbauorientierte Nachnutzungen von öffentlichen Grundstücken gefunden werden.

Intensive Dauerkontakte zwischen den Städten und den großen Grundstückseigentümern in jeder Planungsphase der Stadtumbauplanung sind notwendig. „Zufällige“ Ausschreibungen von nicht benötigten Grundstücken sollten in Betrachtung der besonderen Verantwortung für den Stadtumbau, insbesondere von Seiten großer öffentlicher Grundstückseigentümer nicht erfolgen, da sie keine Nachhaltigkeit - auch in Bezug auf Erträge - bewirken. Die Gemeinden müssen in dieser Gesamtstrategie auch die eigenen Liegenschaften einbeziehen.

Rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. Kommunal- und Haushaltsrecht, steuerrechtliche Bindungen) sollten überprüft und Ermessensräume genutzt werden. Für die LEG Thüringen und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) besteht die Chance, ihre privatwirtschaftlich orientierte Grundausrichtung zu nutzen. Die einzelnen öffentlichen Träger und Eigentümer müssen auch bereit sein, den betriebswirtschaftlichen Vorteil bei der Verwertung ihrer Brachflächen hinter einem langfristig wirksamen volkswirtschaftli-

chen Mehrwert, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, zurückzustellen. Ein gemeinsames Marketingvorgehen und die Entwicklung von Nachfragenischen unter Federführung der Gemeinden sind vielfach notwendig, entsprechend der Vorgehensweise GENIAL *zentral* und beispielsweise der Immothek-Leipzig. Eine angebotsorientierte Planung allein ist nicht zielführend, vielmehr ist die aktive Einflussnahme - aufgrund klarer kommunalpolitischer Entscheidungen - notwendig.

Untersuchung der Angebots- und Nachfrageprofile

Eine weiterer Schwerpunkt im Jahr 2006 wird auf einem verstärkten Abgleich von Angebots- und Nachfrageprofilen am Immobilienmarkt liegen. Dies ist zum Einen, wie eingangs beschrieben, den neuen Erkenntnissen aus dem Stadtumbau monitoring geschuldet, die einen Trend zur verstärkten Nachfrage nach Wohnen in der Innenstadt verzeichnen und zum Anderen den sich wandelnden Anforderungen der Wohneigentum nachfragenden Gruppen.

An dieser Stelle sei nochmals auf die bundesweite LBS-Studie „Neue Erwerbertypen“ und den darin beschriebenen Standortpräferenzen verwiesen. Dem entsprechend erfolgt die Kaufentscheidung zahlreicher Erwerber zugunsten von Standorten in Umlandgemeinden und Stadtrandlagen deshalb, weil es an entsprechenden Angeboten in den Innenstädten fehlt. Einer verstärkten Nachfrage nach Wohneigentum in den Innenstädten sollte mit entsprechenden Angeboten Rechnung getragen werden. Dabei sind Nachfragenischen herauszuarbeiten, die mit einem zielgerichteten Marketing aktiv und gemeinsam mit Eigentümern und Nachnutzern entwickelt werden. Dies gilt nicht nur für den Sektor Wohnen, sondern auch für Dienstleistung und Gewerbe.

¹ Thüringer Stadtumbaukonferenz 2005, Zusammenfassung Herr Langlotz, Abteilungsleiter im Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr 08.06.2005 Sömmerda

² Evaluierung der Brachflächenerfassung im Freistaat Thüringen, Clearingstelle LEG Thüringen, Erfurt, Dez. 2005

Weitere Hinweise finden Sie unter:

Internetplattform zu „GENIAL *zentral* – Unser Haus in der Stadt“:

www.genial-zentral.de

Internetplattform zur interdisziplinären Begleitforschung Stadtumbau in Thüringen:

www.begleitforschung-stadtumbau-thueringen.de

Internetplattformen zur Förderkulisse im Freistaat Thüringen:

www.thueringen.de/foerderbuch

www.thueringen.de/tlvwa

Bildnachweis

Der Herausgeber dankt den Autoren und allen Beteiligten für die Mitarbeit und die freundliche Bereitstellung von Fotos und Planunterlagen. Besonderer Dank gilt folgenden Städten, ihren Beauftragten und der im Planerverzeichnis aufgeführten Büros:

Altenburg
Arnstadt
Bad Langensalza
Gotha
Heilbad Heiligenstadt
Kahla
Meiningen
Mühlhausen
Pößneck
Saalfeld
Schmalkalden
Sömmerda
Sonderhausen
Weimar

DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Weimar
www.dsk.de

KEWOG – Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH
www.kewog.de

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH, Erfurt
www.leg-thueringen.de

PAD, Weimar
pad-weimar@arcor.de

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
poststelle@tlverma.thueringen.de

Wohnstadt Thüringen, Weimar
thueringen@WOHNSTADT.de

ARING Architektur- und Ingenieurbüro Heilbad Heiligenstadt
aring.heiligensatdt@aring-eic.de

gildehaus.reich architekten
www.gildehausreich.de



Planerverzeichnis

Altenburg

1. Preis Städtebaulicher und architektonischer Ideenwettbewerb „Pauritzer Straße“
thoma architekten,
Markt 11,
07937 Zeulenroda
Tel.: 036628 – 43 09 0
Fax: 036628 – 43 09 5
Email: sek@thoma-architekten.de
www.thoma-architekten.de

Bad Langensalza

1. Preis Städtebaulicher und architektonischer Ideen- und Realisierungswettbewerb „Enge Gasse“
Osterwold ° Schmidt EXP!ANDER
Architekten BDA,
Brühl 22, 99423 Weimar
Tel.: 03643 – 77 36 58 0
Fax: 03643 – 73 65 81
Email: archPALOMA@t-online.de
www.osterwold-schmidt.de

Holgar Ehrensberger,
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Reinholdweg 15a
07743 Jena
Tel.: 03641 – 44 93 60
Fax: 03641 – 42 53 18
Email: b15@la-ehrensberger.de

Gotha

1. Preis Städtebaulicher und architektonischer Ideen- und Realisierungswettbewerb „Schwabhäuser Straße“
MANN & NOLTE Freie Architekten
und Stadtplaner,
Albrechtstr. 3, 99089 Erfurt
Tel.: 0361 – 21 11 07 8 0. 26 06 82 5
Fax: 0361 – 21 11 93 1
Email: mann-nolte@gmx.de
www.elnos.de

Reihenhäuser Schlossergasse
AIG Gotha GmbH
Gartenstraße 46 – 50
Tel.: 03621 – 35 60
Fax: 03621 – 29 67 7
Email: meisel@aig-gotha.de
www.aig-gotha.de

Heilbad Heiligenstadt

1. Preis Städtebaulicher und architektonischer Ideenwettbewerb „Brauhausplatz“
Prof. Dipl.-Ing. Bernhard Eisele,
99089 Erfurt, Bergstr. 16a
Tel.: 0361 – 26 01 18 1
Email: brneisl@aol.com

Kahla

Planung
Architekturbüro
Klaus-Jürgen Gelbricht,
Markt 22, 99423 Weimar
Tel.: 03643 – 50 13 29
Fax.: 03643 – 51 65 66

Meiningen

Architekten Starmans
Salzgitterstr. 42
99867 Gotha
Tel.: 03621 – 30 67 11
Fax.: 03621 – 30 67 99

Sömmerda

1. Preis Städtebaulicher und architektonischer Ideen- und Realisierungswettbewerb „Am Bürgergarten“
Schettler & Wittenberg
Architekten,
Schillerstraße 14, 99423 Weimar,
Tel.: 03643 – 86 45 0
Fax: 03643 – 86 45 19
Email: buero@schettler-wittenberg.de
www.schettler-wittenberg.de

stock + partner,
Freie Landschaftsarchitekten
Geschwister-Scholl-Str. 2
07749 Jena
Tel.: 03641-445215
Fax.: 03641-449361
E-Mail: buero@stock-partner-jena.de
www.stock-partner-jena.de
QUAAS Freier Stadtplaner
Schillerstraße 20
99423 Weimar
Tel.: 03643 – 49 49 21
Fax: 03643 – 49 49 31
buero@quaas-stadtplaner.de

Visualisierung

ARCHIMETRIX
VISUELLE KOMMUNIKATION,
Cornelia Panneck,
Holger Siegel GbR,
An der Falkenburg 05,
99425 Weimar,
Tel: 03643 – 50 53 45
Fax: 03643 – 74 84 18
Email: office@archimetricx.de
www.archimetricx.de

Sondershausen

Planung
Schmidt + Bartha GbR,
Zum Östertal 10,
99706 Sondershausen
Tel.: 03632 – 60 70
Fax: 03632 – 60 72 4
Email: info@schmidt-bartha.de
www.schmidt-bartha.de

Impressum

Herausgeber

Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr
Referat 23, Städtebau, Städtebauförderung
Werner-Seelenbinder-Straße 8

99096 Erfurt

Ansprechpartner:

Herr Konrad Ballheim

Frau Kerstin Ackermann

email: kballheim@tmbv.thueringen.de

Tel.: 0361-37 91 230

Fax: 0361-37 91 299

Thüringer Landesverwaltungsamt

Referat 310, Städtebauförderung

Ansprechpartner:

Frau Iris Heinemann

Frau Britt Janson

email: iris.heinemann@tlwa.thueringen.de

Tel.: 0361-37 73 72 64

Fax: 0361-37 73 71 90

Thüringer Landesverwaltungsamt

Referat 320, Wohnungsbauförderung

Ansprechpartner: Herr Dr. Hartmut Freier

Tel.: 0361-37 73 72 23

Fax: 0361-37 73 72 90

Bearbeitung

LEG Thüringen

Abt. Stadt- und Regionalentwicklung

Frau Cathrin Kamilli

Herr Andreas Jaeger

email: cathrin.kamilli@leg-thueringen.de

Mainzerhofstraße 12

99084 Erfurt

Tel.: 0361 - 5603 230

Fax.: 0361 - 5603 336

www.leg-thueringen.de

Gestaltung

ctw.

Gesellschaft für Kommunikationsdesign mbH

Felsenkellerstraße 2

07745 Jena

Tel.: 03641 – 20 49 90

Fax.: 03641 – 20 49 99

www.ctw-jena.de

LEG Thüringen, Erfurt

Finanziert mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Thüringen.

Diese Druckschrift darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift in einer Weise nicht verwendet werden, die als Parteinahme zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

