

Gefördert durch

Freistaat
Thüringen



Ministerium
für Infrastruktur
und Landwirtschaft

mit Mitteln der Städtebauförderung

Fallbeispiele zukunftsfähiger Stadtentwicklung

Ausgewählte Ergebnisse aus dem Landesmonitoring und dem Erfahrungsaustausch im Freistaat Thüringen
Stand 2023



Abb. Coverseite: Luftbild von Zella-Mehlis.

Quelle: Stadtverwaltung Zella-Mehlis/Paul Hentschel Photography

Fallbeispiele zukunftsfähiger Stadtentwicklung

Ausgewählte Ergebnisse aus dem Landesmonitoring und dem Erfahrungsaustausch im Freistaat Thüringen
Stand 2023

Inhaltsverzeichnis

A Einleitung	6
B Ausgewählte Fallbeispiele aus den Thüringer Monitoringkommunen	8
B1 Zella-Mehlis: Beteiligungsintensive Stadtraumgestaltung für das zusammengewachsene Zentrum im Monitoringgebiet „Erweiterter Stadtkern“	10
B2 Arnstadt: Aufwertung historischer Bausubstanz und Schaffung neuer Wohnqualitäten durch Modernisierung von Plattenbaubeständen im Monitoringgebiet „Arnstadt-Altstadt“	32
B3 Erfurt: Stabilisierung sozial benachteiligter Gebiete durch gezielte Förderung sozialer Infrastrukturen am Beispiel „Erfurt – Magdeburger Allee“	58
B4 Bad Salzungen: Gute Voraussetzungen für die kommunale Wärmewende durch zukunftsfähigen Stadtumbau im Bereich der technischen Infrastruktur	84
C Fazit mit Ausblick	106
D Methodik und Datenbasis	110
D1 Thüringer Landesmonitoring	110
D2 Stadtumbau-Besuche und Experteninterviews	116
Verzeichnisse	119
Abkürzungsverzeichnis	119
Abbildungsverzeichnis	121
Quellenverzeichnis	125
Abbildungsquellen	125
Literaturquellen	125

Abb. 1: Luftbild von Zella-Mehlis mit Blick von Osten auf den Mehliker Stadtkern.
Quelle: Stadtverwaltung Zella-Mehlis/Paul Hentschel Photography



Thüringer Landesmonitoring zur geförderten Stadtentwicklung mit kleinräumigem Fokus

Gute Beispiele kommunaler Stadtentwicklungspraxis aus Thüringen werden Lesende in dieser Broschüre finden. Grundlage dafür ist das Landesmonitoring zum Stadtumbau, das im Freistaat seit jeher als Daueraufgabe für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung begriffen wird. Die hier genannten Herangehensweisen und Lösungsansätze sollen zum Erfahrungsaustausch anregen und – insofern auf die eigenen Lokalspezifika übertragbar – zum Nachahmen inspirieren. Für viele Kommunalverwaltungen vor Ort ist es – angesichts personeller und finanzieller Engpässe – schwierig, den sich ständig wandelnden Herausforderungen im Alltagsgeschäft angemessen zu begegnen.

Diesmal geht die Reise in die Thüringer Städte Zella-Mehlis, Arnstadt, Erfurt und Bad Salzungen. Im Rahmen der Städtebauförderung wird dort in den ausgewählten Monitoringgebieten mit sehr unterschiedlichen Themenschwerpunkten den spezifischen Herausforderungen begegnet. Alle vier Fallbeispiele beschäftigen sich mit der Innenstadtaufwertung aus unterschiedlichen Blickwinkeln. Des Weiteren geht es um die Vorbereitung der kommunalen Wärmewende, die ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität ist.

Im Sanierungsgebiet „Erweiterter Stadtkern“ in Zella-Mehlis wird deutlich, mit welcher Vielfalt

und Kontinuität die Beteiligung nutzerorientierte Stadtraumgestaltung in Kleinstädten umgesetzt werden kann und wie zwei Ortskerne mit der Aufwertung eines neu gestalteten Zentrums zusammengewachsen sind. Im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ in Arnstadt wird insbesondere gezeigt, wie innerstädtischer Plattenbau aus DDR-Zeiten mithilfe von Wohnungs- und Städtebauförderung an die heutigen Ansprüche angepasst und städtebaulich anspruchsvoll in das historische Umfeld integriert werden kann. Das gründerzeitlich geprägte Monitoringgebiet „Magdeburger Allee“ in Erfurt war innerhalb der Sozialen-Stadt-Förderkulisse das erste seiner Art und hat mittels zahlreich umgesetzter Maßnahmen bis heute einen Wandel von einem sozialen „Problemquartier“ hin zu einem „Szeneviertel“ vollzogen. Vor allem der Einsatz von Verfügungsfonds im Rahmen der heutigen Fördergebietskulisse „Sozialer Zusammenhalt“ gilt hier als wichtiges Instrument für Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft der Stadtgesellschaft. Die bundesgesetzlich verordnete „kommunale Wärmeplanung“ ist mit der Umsetzung des Klimagesetzes in Thüringen und der in diesem Zuge erarbeiteten Transformationsstrategien bereits gelebte Praxis. Die Agierenden in Bad Salzungen zeigen, dass sie gut vorbereitet sind, sowohl mit einer Strategie zur Umstellung der Fernwärme auf erneuerbare Primärenergieträger als auch durch zahlreiche energetische Quartierskonzepte im Stadtgebiet.

Abb. 2: Verortung der Fallbeispielkommunen in Thüringen.

Quellen: Abb. B1: Stadtverwaltung Zella-Mehlis, Abb. B2: Susanne Neitzel, Abb. B3: Weeber+Partner, Abb. B4: TEAG, Lagekarte auf Grundlage von Daten des Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, www.geoportal-th.de, © GDI-Th, Darstellung: GRAS

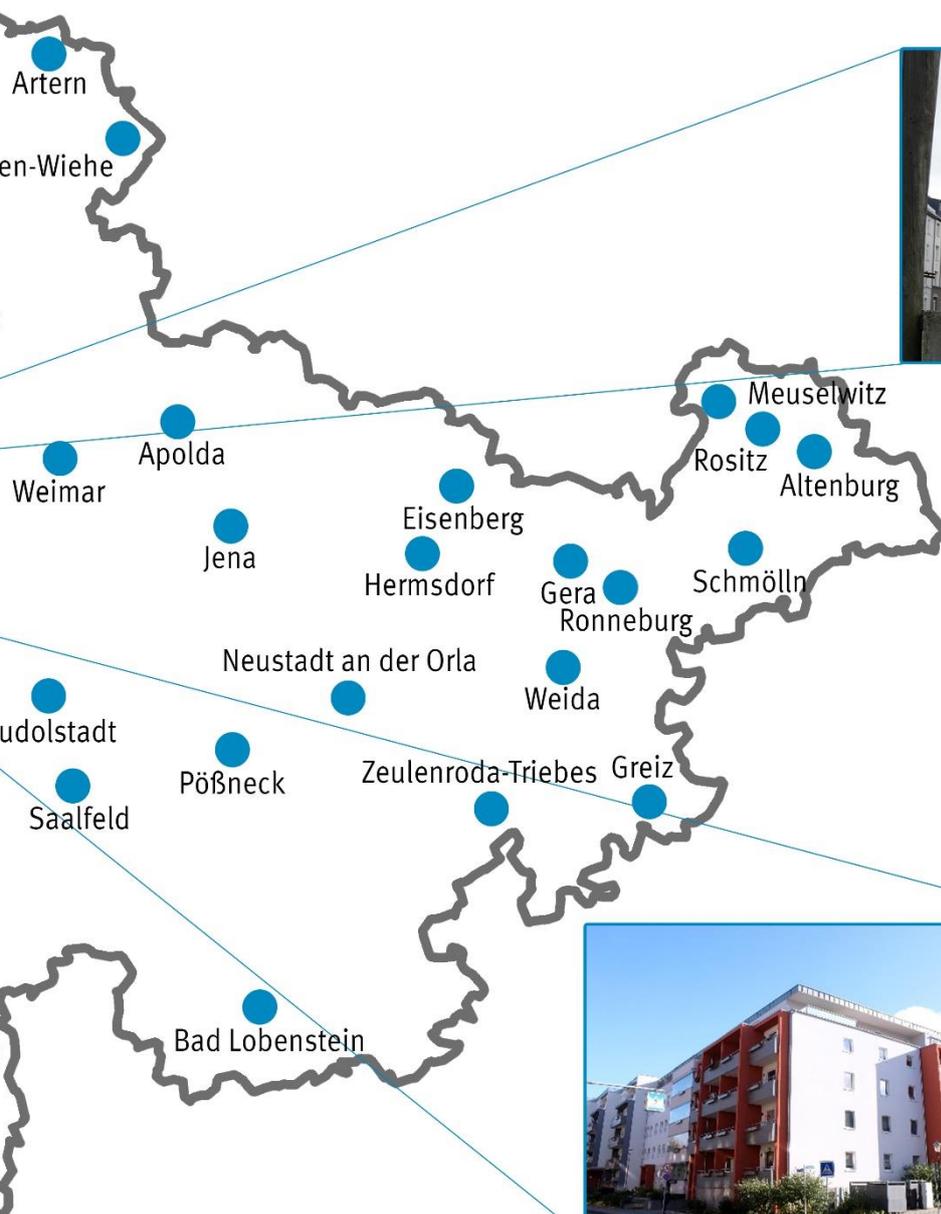


Ausgewählte Fallbeispiele aus den Thüringer Monitoringkommunen

B

In diesen vier Fallbeispielen werden typische und besondere Entwicklungsverläufe in übergeordnete Rahmenbedingungen und lokalspezifische Gegebenheiten aufgezeigt. Es ist daher durchaus beabsichtigt, dass sich einige Kommunalvertreterinnen und -vertreter beim Lesen der Fallbeispiel-Kapitel mit ihrer Kommune wiedererkennen werden. An einigen Stellen werden hoffentlich bereichernde

Eindrücke vermittelt, die zu einer möglichen Übertragung auf die eigenen Lokalspezifika anregen. In diesem Sinne wird mit diesem Erfahrungsschatz der langjährige Wissenstransfer zur Thematik „Zukunftsfähige Stadtentwicklung“ im Thüringer Freistaat, neben den laufenden Austauschformaten mit Konferenz- und Werkstattcharakter, fortgesetzt.



B3



B2

Abb. 3: Blick von Südwesten auf das Rathaus mit Rathausvorplatz und dahinter dem Gesundheitszentrum.
Quelle: Stadtverwaltung Zella-Mehlis/Paul Hentschel Photography



Beteiligungsintensive Stadtraumgestaltung für das zusammengewachsene Zentrum im Monitoringgebiet „Erweiterter Stadtkern“

Verfasst von GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung – Steffen Groß & Lisa Maul

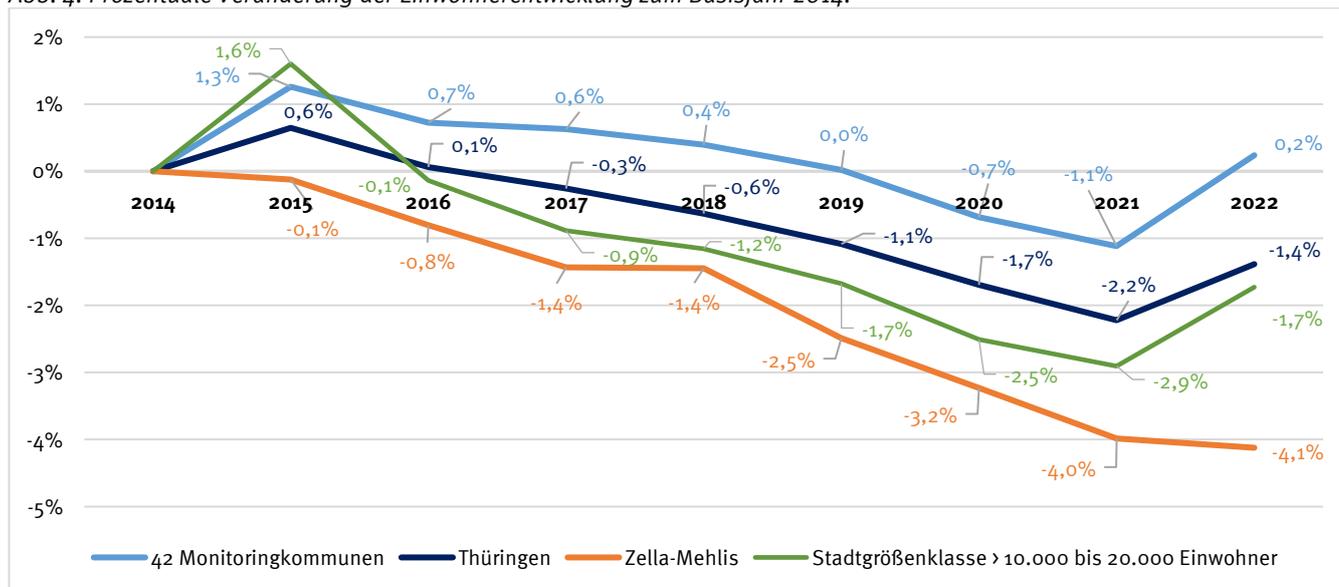
Zella-Mehlis befindet sich im Landkreis Schmalkalden-Meiningen und grenzt an das Gemeindegebiet der größeren, kreisfreien Stadt Suhl an. Mit der Lage am Thüringer Wald ist die Stadt touristisch nicht nur durch sein Meeresaquarium, sondern auch durch den Wintersport bekannt.

Zella-Mehlis ist eine von 42 Monitoringkommunen, gehört zur Stadtgrößenklasse „Große Kleinstadt mit 10.000 bis 20.000 Einwohnern“ und ist aus den beiden Ortskernen Zella und Mehli zusammengewachsen. Der Zusammenschluss dieser beiden Zentren wurde bereits 1919 urkundlich manifestiert, damals hauptsächlich aus administrativen Gründen. Es folgte 1924/1925 der Bau eines gemeinsamen Rathauses in der Mitte auf dem Freiland zwischen den beiden Stadtteilen. Aber erst durch die mit Städtebaufördermitteln unterstützte Aufwertung seit der Wende konnte der erweiterte Stadtkern Stück für Stück saniert werden. Mit der Neuwahl und Vision des Bürgermeisters Richard Rossel wurden vor allem in den letzten zehn Jahren das Miteinander der Ortsteile sowie die Aufwertungsprozesse aktiv forciert, womit sich im Rahmen des 100-jährigen Stadtjubiläums von Zella-Mehlis nun endlich die neue Mitte auch im Bewusstsein der Bürgerschaft etablieren konnte.

Für die Auswahl des Monitoringgebietes als Fallbeispiel ist das vorbildliche Handeln im Sinne einer nutzerorientierten Stadtraumgestaltung ausschlaggebend gewesen. Dafür haben sich für eine Kleinstadt beispielgebende Beteiligungsformate verstetigt, womit außergewöhnliche Aufenthalts- und Begegnungsqualitäten geschaffen wurden. Durch die Kommune wurden zudem leerstehende Altbaubestände entlang der Hauptstraße als Verbindungsachse zwischen Zella und Mehli aktiviert und ein neues Funktionszentrum beziehungsweise ein Identifikationsanker um das Rathaus mit dem Ärztehaus und dem Naherholungsraum Lerchenberg gestaltet.

Dennoch gehörte Zella-Mehlis 2022 mit 50,4 Jahren zu den Kommunen mit dem höchsten Durchschnittsalter, das im Vergleich weit über dem Durchschnitt der 42 Thüringer Monitoringkommunen (48,3 Jahre) als auch über dem Gesamthüringer Altersdurchschnitt (47,5 Jahre) liegt. Ähnlich sieht es mit der Einwohnerentwicklung aus. Trotz der guten Verkehrslage direkt an der A71/A73 und der Zuganbindung (zum Beispiel in nur 45 Minuten nach Erfurt) hat die Stadt mit einem großen Schwund zu kämpfen. Die flüchtlingsbedingten Zuwanderungswellen in den Jahren 2015 und 2022 hatten hierzu vergleichsweise wenig Einfluss (vgl. Abb. 4).

Abb. 4: Prozentuale Veränderung der Einwohnerentwicklung zum Basisjahr 2014.



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) und Kommune, © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS; Monitoringkommunen n = 42, Stadtgrößenklasse > 10.000 bis 20.000 Einwohner n = 11

Bis 2040 sagen die Vorausberechnungen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) einen weiteren Einwohnerverlust bis auf 10.230 Einwohnerinnen und Einwohner (bezogen auf das heutige Verwaltungsgebiet) voraus (2020 bis 2040: -19 %). Um diesem Trend entgegenzuwirken, versucht die Stadt, mit dem fast abgeschlossenen Gewerbegebiet „Hollandsmühle“ Arbeitsplätze zu schaffen. Die

gute Verkehrsanbindung an der A71 und die bereits vorhandene Zuganbindung ist mit einem neugestalteten Mobilitätsknotenpunkt mit barrierefreiem Bahnhof, Bahnhofsvorplatz, anliegenden Busbahnhof sowie Park- und Ladeplätzen für Elektromobilität auch in Bezug auf die Erreichbarkeit im (über-)regionalen Einzugskreis noch attraktiver gemacht worden.¹

B1.1 Räumliche Einordnung des „Erweiterten Stadtkerns“ innerhalb des Stadtgebietes und Charakterisierung des Monitoringgebietes

Das im Weiteren vertieft betrachtete Monitoringgebiet „Erweiterter Stadtkern“ umfasst die zwei historischen Stadtkerne Zella und Mehliis, inklusive deren Verbindungsachse (Hauptstraße), und ist eines von insgesamt drei Monitoringgebieten in Zella-Mehliis (vgl. Abb. 5). Am nördlichen Stadteingang wurde die bereits erwähnte Erschließung des

Gewerbegebietes „Hollandsmühle“ mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe zur „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) gefördert. Südlich grenzt an den „Erweiterten Stadtkern“ der Stadtteil Talstraße an, der als Mischgebiet mit gewerblicher und Wohnnutzung und als Versorgungszentrum fungiert.

¹ Zella-Mehliis belegte den 1. Platz und wurde 2017 als bester Mobilitätsknoten Deutschlands in der Kategorie „Städte bis 50.000 Einwohner“ ausgezeichnet. Besonders die Vernetzung von verschiedenen Verkehrsträgern wie Carsharing, Fernbus, ÖPNV und Regionalverkehr sowie die sehr überzeugende Ausstattung der

Haltestelle wurde von der Jury gelobt: In: <https://www.zella-mehliis.de/1157-unser-bahnhof-auf-platz-1-zella-mehliis-bester-mobilitaetsknoten-deutschlands>, letzter Aufruf: 28. November 2023. Eine Rückmeldung zur Bewerbung für den Stiftungspreis 2024 „Das schönste Bahnhofsumfeld“ der Stiftung „Lebendige Stadt“ steht noch aus.

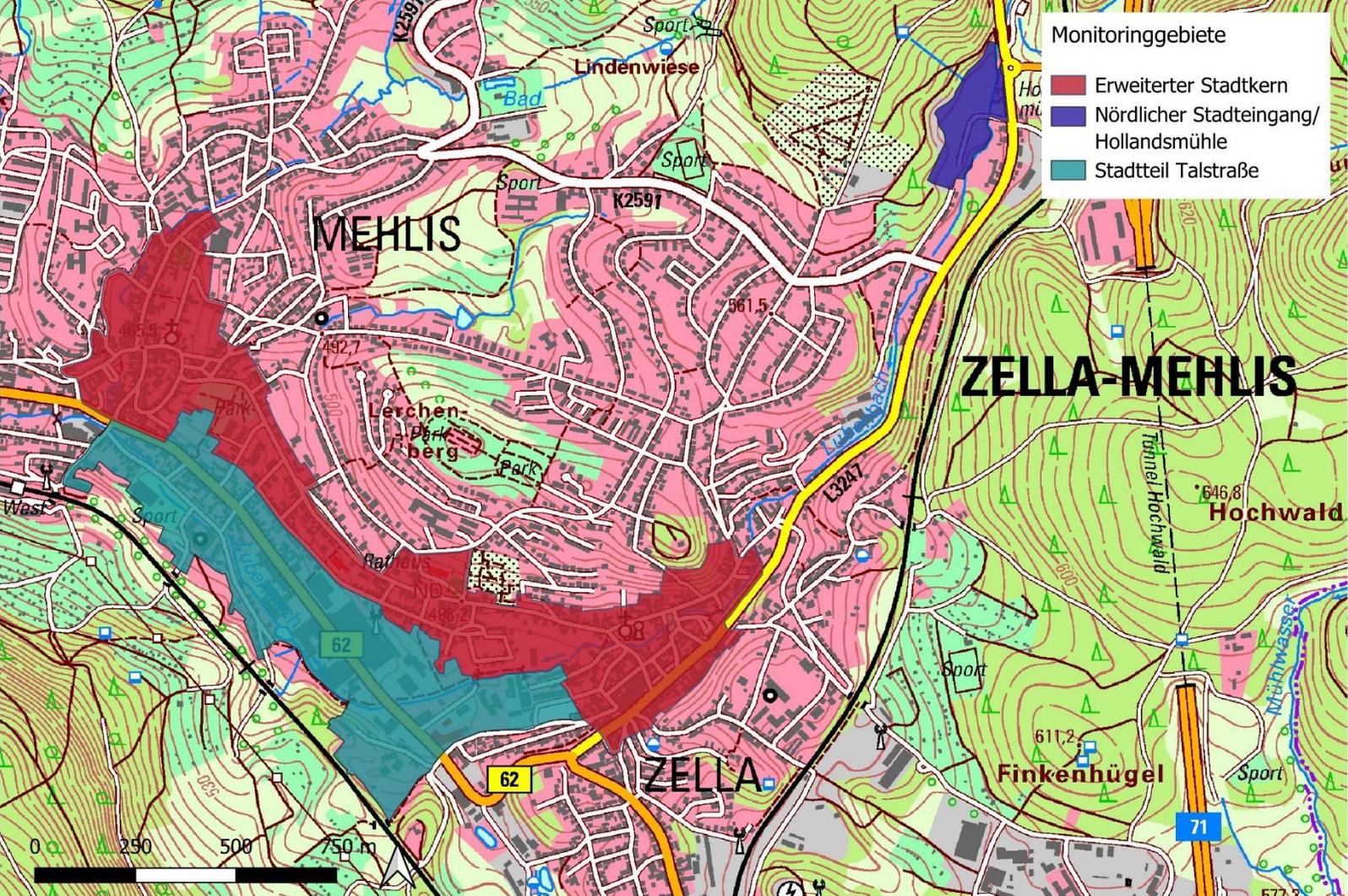


Abb. 5: Lage der Monitoringgebiete in Zella-Mehlis.

Quelle: Basiskarte: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, www.geoportal-th.de, © GDI-Th, Grenzen: Kommune, Darstellung: GRAS

Das Sanierungsgebiet „Erweiterter Stadtkern“ umfasst eine Fläche von 39,3 Hektar und ist eines von 72 Sanierungsgebieten im Thüringer Landesmonitoring zum Stadtumbau, wobei dieses im vereinfachten Verfahren läuft und die Einholung von Ausgleichsbeträgen – im Gegensatz zum Heiligenstädter Fallbeispiel aus der 2022er Ergebnisdokumentation – hier keine Rolle spielt.² Für die Inanspruchnahme bestimmter Fördertatbestände im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau (neu ab 2020 „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) wurde parallel ein Stadtumbau-gebiet abgegrenzt, welches deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet ist. An einigen Stellen

wurde es jedoch noch etwas erweitert. Dieses Gebiet, welches auch im Rahmen des Landesmonitorings erfasst wird, umfasst nunmehr eine Gebietsfläche von 45,4 Hektar.

Die gesamtstädtische Leerstandsquote hielt sich unter anderem durch die zahlreichen Sanierungen und vermutlich auch der damit einhergehenden Veränderungen von Wohnungszuschnitten an moderne Wohnansprüche, trotz des starken Einwohnerrückgangs, auf einem relativ geringen Niveau. Im gesamten Stadtgebiet gab es bislang keinen dringenden Handlungsbedarf für Rückbau. Potential hätte künftig ohnehin nur der

² Im Thüringer Landesmonitoring werden rund 200 Monitoringgebiete beobachtet: davon 38 Sanierungsgebiete im vereinfachten sowie 34 im umfassenden Verfahren. Weitere Informationen zur Verfahrensweise im umfassenden Verfahren wurden anhand des Monitoringgebietes Heilbad Heiligenstadt „Historische Altstadt“ in

der letzten Ergebnisdokumentation ausgeführt: Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) (2022): Fallbeispiele zukunftsfähiger Stadtentwicklung – Ausgewählte Ergebnisse aus dem Landesmonitoring und dem Erfahrungsaustausch im Freistaat Thüringen – Stand 2022

Plattenbaustandort „Mehliser Struth“. Nach der Zensusauswertung 2011 betrug der Leerstand gesamtstädtisch 6 % der Wohneinheiten. Eine zuverlässige Zahl für 2022 wird erst mit der Zensusauswertung im Jahr 2024 erwartet. Es ist jedoch anzunehmen, dass sich diese Zahl nicht bedeutend verändert hat. Die Gründe könnten sowohl in der modernen Lebensführung liegen wie auch in dem Verbleib älterer Singlehaushalte in den größeren Wohneinheiten, vergrößerten Wohneinheiten, doppelten Haushaltsführungen durch Trennungen mit Kindern oder generell einer erhöhten Quote an Singlehaushalten. Im betrachteten

Monitoringgebiet lag der Wert 2011 mit knapp 10 % leicht darüber.³ Im Betrachtungszeitraum von 1993 bis 2023 (30 Jahre) hielt sich die Zahl von Gebäudeabbrüchen (25 Objekte, vor allem nicht mehr zu rettende Altbauten) und Neubauten (23, primär im zentralen Eigenheimgebiet am Standort Beckerwiese) ungefähr die Waage. Nach aktueller Datenauswertung lag die Leerstandsquote zum Ende 2022 schätzungsweise bei rund 9 %, was mit der positiven Einwohnerentwicklung (unter anderem mit dem Zuzug jüngerer Haushalte/Familien) zu erklären ist.

B1.2 Handlungsbedarfe und ursprüngliche Zielstellung

Handlungsbedarfe für die Stadtsanierung von Zella-Mehlis und im Detail auch für das heutige Sanierungsgebiet wurden bereits 1991 im Rahmen vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen. Darin wird unter anderem hinsichtlich des Gebäudebestandes ein erheblicher Modernisierungsbedarf im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt beziehungsweise die Mängel in der Bausubstanz und der Instandsetzungsbedarf gebäudescharf dokumentiert.⁴ Neben der Ausbauempfehlung der vorhandenen Straßen, Wege und Plätze als fußgängerfreundliche Bereiche wurde auch die Verbesserung des Erscheinungs- und Ortsbildes im Sanierungsgebiet mit dem Erhalt, der Aufwertung und Modernisierung des vorhandenen Baubestandes angestrebt. Des Weiteren wird der Erhalt der baulich-räumlichen Strukturen mit den jeweiligen Charakteristika und der typischen Ausdrucksformen gewachsener Einzelstrukturen als Ziel formuliert. Neubebauungen sollten sich demnach grundsätzlich an der vorhandenen Struktur

orientieren. Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung am 4. Februar 1992 in der Stadtverordnetenversammlung und der Bekanntmachung im Stadtanzeiger vom 2. Oktober 1992 wurden das Vorliegen städtebaulicher Missstände und damit das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Ausgehend von diesen erarbeiteten Planungsgrundlagen wurden weitere Instrumente zur Erreichung der Sanierungsziele geschaffen. Dazu gehören die Gestaltungsfibel sowie eine Werbeanlagensatzung.

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2002 (zuletzt öffentlich bekanntgemachte Fortschreibung des ISEK von 2008/09 mit Zielhorizont bis 2020) wurde zudem in mehreren Handlungsfeldern die Stärkung des funktionalen Zusammenhangs der beiden Ortsteile konkretisiert. Schwerpunkte von Aufwertungsmaßnahmen bilden hiernach die beiden historischen Ortskerne Zella und Mehlis, einschließlich der dazwischen liegenden Verbindung entlang der Hauptstraße.

³ Zuverlässige Zahlen insbesondere auf kleinräumiger Ebene für 2022 sind frühestens mit der Zensusauswertung im Jahr 2024 zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich diese Zahl nicht bedeutend verändert hat.

⁴ Stadtverwaltung Zella-Mehlis (1991): Vorbereitende Untersuchungen Zella-Mehlis, unveröffentlichtes Exemplar.



Abb. 6: Beispiele für städtebauliche Missstände in Zella-Mehlis, welche nach und nach behoben wurden. Links oben: Sanierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus in der Louis-Anschütz-Straße, 1993. Rechts oben: Alte Industriebrache am heutigen Skateplatz, 2008. Unten: Brachen am Marcel-Callo-Platz, ca. 1990, wo heute die Ruppberg-Passage steht.

Quelle: Stadtverwaltung Zella-Mehlis

B1.3 Gebietsentwicklung im Zuge der (geförderten) Maßnahmenumsetzung

Die Maßnahmen im Sanierungsgebiet begannen bereits seit 1992 und wurden bis heute mit der Aufwertung von einzelnen Objekten und öffentlichen Freiräumen fortgesetzt. Maßgeblich für die Förderung war, dass das Sanierungsgebiet „Stadtkern Zella-Mehlis“ als Gesamtmaßnahme in das 2012 ausgelaufene Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (BL-SE) aufgenommen wurde und entsprechende Zuteilungen erhielt. Mit diesem Verfügungsrahmen konnten bis 2018 Vorhaben in allen Kostengruppen finanziert und

umgesetzt werden. In diesem Rahmen wurde auch das größte Fördermittelvolumen in Anspruch genommen und im Zeitraum von 1992 bis 2018 rund 13 Millionen Euro Städtebaufördermittel für die Stadtkernsanierung eingesetzt. Ergänzend wurden das Thüringer Landesprogramm für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (TL-S), das Thüringer Landesprogramm für strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen zur Absenkung des Miteleistungsanteils (TL-SSM) sowie die Landesinitiativen zur Wiedergewinnung von Wohnraum (TL-WiWo) und zur Gebäudesicherung (TL-Si) in Anspruch

genommen. Insoweit nicht förderschädlich wurde die Maßnahmenfinanzierung darüber hinaus mit anderen Förderressorts kombiniert wie zum Beispiel mit der Thüringer Initiative für Investition und Arbeit (TIIA), mit der Förderung für kommunalen Straßenbau (unter anderem für die Hauptstraße) und objekt-/ projektbezogen wie folgt:

- Die Sanierung des Stadtmuseums (ehemalige Beschussanstalt, Abb. 7) erfolgte zusätzlich mit

Landesdenkmalmitteln, Mitteln der Deutschen Stiftung für Denkmalschutz, Mitteln des Landratsamtes und des Arbeitsamtes.

- Die Kirche St. Blasii wurde mit Landesdenkmalmitteln sowie mit Zuwendungen der Stiftung zur Bewahrung kirchlicher Baudenkmäler in Deutschland (Stiftung KiBa) und dem Kreiskirchenamt realisiert, und auch die Kirchgemeinde als Bauherr brachte einen großen Anteil der Finanzierung auf.

Abb. 7: Herzogliche Beschussanstalt. Links: unsaniert, rechts: saniert als Stadtmuseum.



Quelle: Stadtverwaltung Zella-Mehlis

Ab 2002 gab es die Möglichkeit der Aufnahme in die Bund-Länder-Fördergebietskulisse „Stadtumbau-Ost“ nach § 149 BauGB, welches die Stadt mit der Teilnahme am bundesweiten Wettbewerb und der Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes als Voraussetzung auch nutzte. Stadtumbaumittel wurden sowohl für Aufwertung als auch für Rückbau, Grunderwerb und Sicherungsvorhaben einzelner Objekte in Anspruch genommen. Diese kamen dann mit Auslaufen des BL-SE Ende 2012 seit 2013 auch verstärkt zum Einsatz und wurden zum Beispiel für die Aufwertung der Hauptstraße (ab dem 2. Bauabschnitt) beansprucht. Bis zum Jahr 2023

wurden im Rahmen der Stadtumbau-programmkulisse rund 4,1 Millionen Euro Städtebaufinanzhilfen des Bundes und des Freistaats Thüringen eingesetzt.

Startpunkt für das Zusammenwachsen war die Aufwertung der Hauptstraße als Verbindungsachse der beiden Ortskerne Zella und Mehliis im Jahr 2011. Die Hauptstraße wurde in fünf Bauabschnitten über 2,3 Kilometer Länge bis 2015 Schritt für Schritt hergerichtet und dabei gleichzeitig mit 53 energiesparenden LED-Leuchten ausgestattet. Mit ihr folgten zahlreiche (private) Investitionen im anliegenden Gebäudebestand,

wodurch das Erscheinungsbild der Hauptstraße erheblich aufgewertet wurde.⁵ Mit dieser Ordnungsmaßnahme haben die

Bewohnerinnen und Bewohner registriert, dass es großes Potential gibt, die Stadt und das Stadtbild positiv weiterzuentwickeln.

Abb. 8: Einer der beiden Endpunkte der verbindenden Hauptstraße am Mehlißer Markt. Links: Anfang der 1990er Jahre, rechts: saniertes Zustand 2023.



Quelle: Links: Stadtverwaltung Zella-Mehlis, rechts: Begleitforschung/GRAS

Die erfolgreich umgesetzte Strategie basierte im Bereich der Gebäudesanierung hauptsächlich auf Investitionsanreizen über steuerliche Vergünstigungen nach §§ 7h und 10f aus dem Einkommensteuergesetz.⁶

Im gesamten Fördergebiet wurden von Förderbeginn bis 2023 im Rahmen der Städtebauförderung die Sanierung von rund 70 sanierungsbedürftigen Objekten finanziell unterstützt und damit das Stadtbild erheblich aufgewertet. Bei 61 dieser Gebäude gab es Zuschüsse aus dem kommunalen Förderprogramm, welches ebenfalls mit Mitteln der Städtebauförderung finanziert wurde. Dabei konnten die bauwilligen Eigentümerinnen und Eigentümer einen Zuschuss für Modernisierungsmaßnahmen erhalten. Aufgrund der

allgemeinen Baukostensteigerungen wurde die Richtlinie dafür seitens der Stadt 2023 angepasst. Der sofort auszahlbare Zuschuss wurde von 5.000 auf 8.000 Euro angehoben, beziehungsweise auf maximal 16.000 Euro, wenn das Gebäude mehrere vom Straßenraum einsehbare Fassaden (wie Eckgebäude) hat.⁷ Der Vorteil für die Stadt ist, dass sie ein Jahresbudget beantragt, auf dessen Grundlage sie dann je nach Bedarfslage frei verfügen kann. Die Eigentümerinnen und Eigentümer müssen alle Rechnungen einreichen, und der geförderte Anteil wird über eine Meldung der Stadt an das Finanzamt bei vorn genannten einkommenssteuerbezogenen Vorteilsbeträgen wieder abgezogen. Bei den übrigen Sanierungsmaßnahmen handelt es sich um Teilsanierungen, die einen maximalen

⁵ Interview mit Herrn Rusch und Frau Quaas, Fachdienst für Bau und Stadtentwicklung am 5. Oktober 2023

⁶ Die Möglichkeiten und Bestimmungen für die Bauherren im Sanierungsgebiet werden auf Internetseiten der Stadt zugänglich gemacht: Stadtverwaltung Zella-Mehlis (o. J. a): Für Bauherren im Sanierungsgebiet: Möglichkeiten und Bestimmungen. Online: <https://www.zella-mehlis.de/713-fuer-bauherren-im-sanierungsgebiet-moeglichkeiten-und-bestimmungen>, letzter Aufruf: 20. Dezember 2023 sowie Stadtverwaltung Zella-Mehlis (o. J. b):

Steuerliche Begünstigung von Gebäuden im Sanierungsgebiet. Online: <https://www.zella-mehlis.de/105-info/908-foerderungsmoeglichkeiten-steuerliche-beguenstigung>, letzter Aufruf: 24. November 2023

⁷ Genauere Informationen sind zu finden unter: Stadtverwaltung Zella-Mehlis (2023): Stadtanzeiger Zella-Mehlis Nr. 9/2023. Online: https://www.zella-mehlis.de/images/Stadtanzeiger/stadtanzeiger_09_2023.pdf, letzter Aufruf: 24. November 2023

Zuschuss von 25.000 Euro pro Gebäude erlauben. Voraussetzung hierfür ist, dass der Innenausbau abgeschlossen ist und es sich um den letzten Bauabschnitt handelt (Dach oder Fassade).⁸ Hierbei muss die Stadt jedoch einen gesonderten Förderantrag beim Landesverwaltungsamt stellen.

18 Gesamtanierungen von historischen Gebäuden und Neubauten in Baulücken fanden ohne Städtebauförderung statt.

Die Strategie der Stadtverwaltung bei schwierigen Konstellationen ist beispielgebend und ging oft über den Weg des vorherigen Ankaufs von Brachflächen oder leerstehenden Wohn- und Gewerbegebäuden. Anschließend folgte die Baufreimachung, und die Flächen/Objekte wurden privaten Investorinnen und Investoren angeboten, die nach Kauf als (selbstnutzende) Gewerbe- und Wohnimmobilieneigentümerinnen und

-eigentümer nachhaltig investierten. Vor allem die Sonderkonditionen über den Stadtumbau-Programmteil „Sicherung“ als 100-%-Förderung waren hierbei hilfreich. Bei besonders schwer zu aktivierenden „Schlüsselimmobilien“ im Bestand, für die sich nach Baufreimachung keine Investorinnen oder Investoren fanden, wurde die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Zella-Mehlis mbH (SWG), eine 100%ige Tochterfirma der Stadt, als Zwischenerwerberin eingesetzt. Zwischen SWG und der Stadtverwaltung gibt es die Absprache, dass aufgrund des gut aufgestellten kommunalen Haushaltes keine Gewinnausschüttung in die städtische Kasse erfolgt. Dafür investiert die SWG in solche schwer zu aktivierenden Objekte in der Stadt, wertet diese auf beziehungsweise führt diese einer Nutzung zu. Im Fördergebiet wurde diese Strategie bei drei Objekten angewendet: beim Hotel Stadt Wien sowie in der Hauptstraße 7 und 76.

Intensive Bürgerbeteiligung und nutzungsorientierte Stadtraumgestaltung

Neben den Investitionen in den Gebäudebestand ereignete sich die bürgerorientierte Stadtraumgestaltung von öffentlichen Plätzen in einer Qualität, die nachfolgend besonders ausführlich dargestellt wird. Bei der Planung dieser Flächen wurde insbesondere auf Hinwirken des Bürgermeisters ab 2012 besonders bürgernah auf zahlreiche Beteiligungsformate zurückgegriffen. Ein Beteiligungskonzept, welches seitdem auf gleich vier Projekte im Monitoringgebiet „Erweiterter Stadtkern“ Anwendung fand, ist „*Deine Idee für Zella-Mehlis*“. Es wurde speziell dafür entwickelt, die Bürgerschaft verstärkt und gezielt in die Stadtgestaltung einzubeziehen und dadurch die Bindung der Bürgerinnen und Bürger an die

Stadt durch ein lebendiges Miteinander, stetigen Austausch und intensiven Diskurs zu vertiefen (vgl. auch weitere Beteiligungsformate im Fallbeispiel Erfurt). Gleichzeitig wurde damit ein Verständnis für die Möglichkeit der Mitwirkung und deren hohe Bedeutung vermittelt, was hauptsächlich regelmäßig am „Tag der Städtebauförderung“ zum Ausdruck kommt. Großes Ziel dieses Formates ist die Identifizierung der Zella-Mehliser mit ihrer Stadt, damit sie gerne und längerfristig in ihr leben. Symbolisch für das Format steht ein großes Fragezeichenbanner neben einem Briefkasten am Projektort. Vor, während und nach jedem Projekt wurden die Zella-Mehliser über zahlreiche Kanäle in Hinblick auf Hintergründe, Fakten,

⁸ Im Rahmen der Gesamtanierung werden nur unrentierliche Kosten gefördert, die aufgrund der niedrigen Zinslage in den Berechnungen im Einzelfall gar nicht zustande kamen.

Beteiligungsmöglichkeiten, aktuelle Projektstände und Ergebnispräsentationen informiert. Die unmittelbar Betroffenen erhielten schriftliche Benachrichtigungen und zur Beteiligung eingeladen. Des Weiteren wurde auch lockere Festaktivitäten an den Projektstandorten genutzt, um die Aufmerksamkeit auf die Teilnahmemöglichkeiten zu lenken. Anschließend galt es, Ideen und Vorschläge zur Gestaltung des jeweiligen Platzes einzureichen. Dafür standen

verschiedene Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung – sei es ein Anruf, ein persönliches Gespräch, die Einsendung von Briefen oder Fotos, das Einwerfen von Ideen in den Briefkasten neben dem Fragezeichenbanner, das Pinnen von Wünschen an eine Litfaßsäule oder über die Mitmach-Webseite der Stadt. Schließlich wurden die eingereichten Ideen zu den gefragten Themenbereichen in gemeinsamen Workshops vorgestellt und zur Diskussion freigegeben.

Abb. 9: Beispiele von Beteiligungsprozessen. Oben links: Workshop im Rathaus zum Schubertpark, oben rechts: Kinderbaustelle am „Tag der Städtebauförderung“ 2016 bei der „Grünen Oase“, unten: Entenrennen am „Tag der Städtebauförderung“ 2018 bei der „Grünen Oase“.

Quelle: Stadtverwaltung Zella-Mehlis



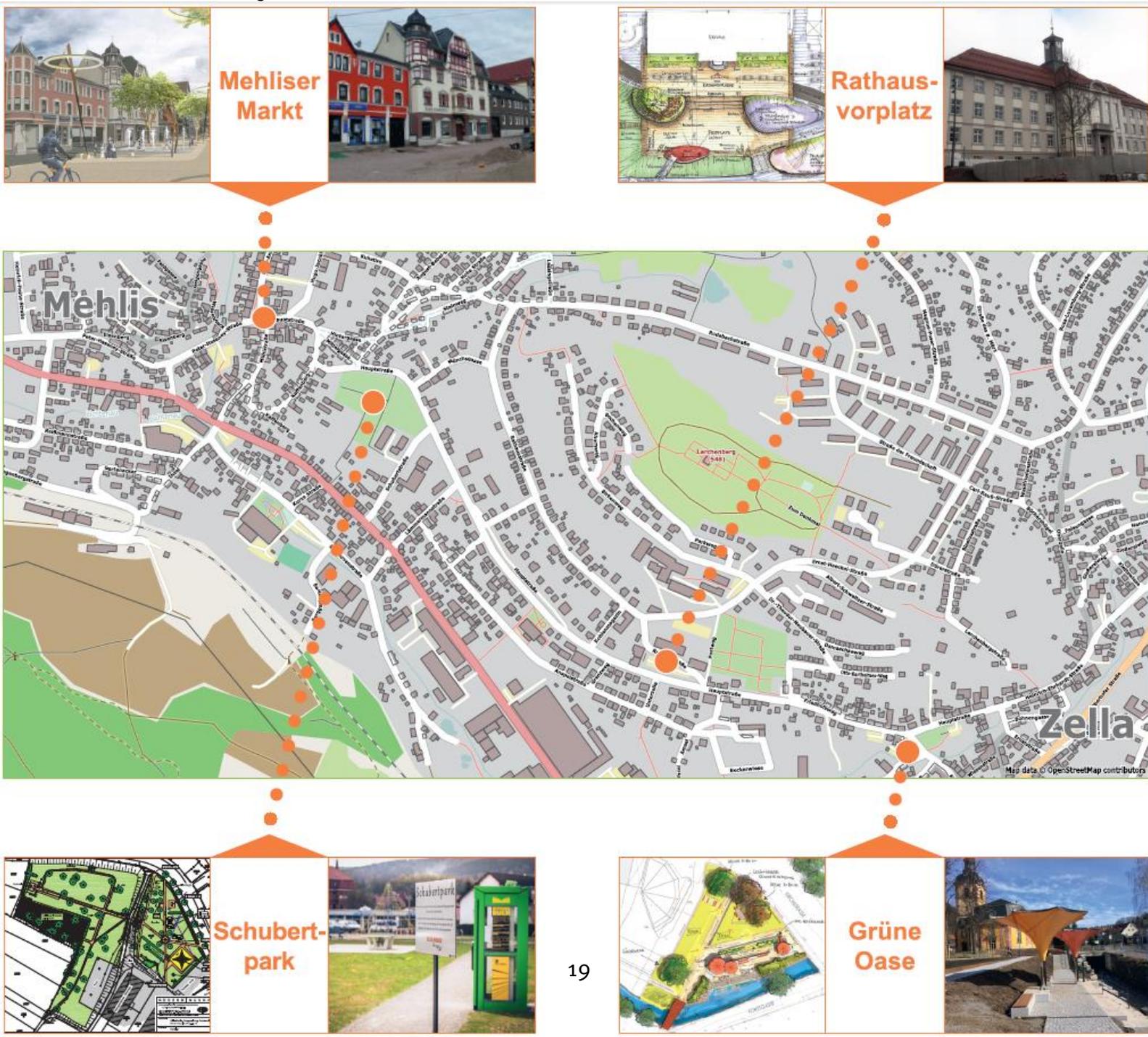
Bei Gruppenarbeiten wurde darauf geachtet, dass die Gruppen bunt durchmischt sind, um alle beteiligten Generationen und sozialen Gruppen in die Ideenfindung und Konzeptentwicklung einbeziehen zu können. Die Workshopergebnisse sind von Stadt- und Freiraumplanenden in Gesamtkonzepten und erste Planungsentwürfe eingearbeitet worden, welche den Zella-Mehlisern sodann vorgestellt und von ihnen diskutiert wurden, um deren Meinungen abschließend in den Entscheidungsprozess der Stadträte zu

integrieren. Anwendung fand das Konzept bei den Projekten „Grüne Oase“ (2011 - 2018), Schubertpark (2012 - 2017), Mehliker Markt (2014 - 2017) und Rathausvorplatz (2015 - 2018) (vgl. Karte in Abb. 10), wobei sich die Beteiligung jeweils über mehrere Jahre ausdehnte.

Durch die umfangreiche Bürgerbeteiligung sind qualitativ sehr hochwertige Orte entstanden. Die Ideensammlung für die „Grüne Oase“ auf einer Brachfläche startete bereits 2011, durch

Abb. 10: Verortung der vier großen Beteiligungsprojekte im Monitoringgebiet „Erweiterter Stadtkern“.

Quelle: Stadtverwaltung Zella-Mehlis



archäologische Funde verzögerte sich allerdings die Bauausführung. Es folgten Ausgrabungen, bei der rund 2.000 ehrenamtliche Arbeitsstunden von interessierten Bürgerinnen und Bürgern unter Anleitung geleistet wurden. Ein ganz besonderer Fund war das Jesusknäblein. Solche Erlebnisse stärken die Identifikation zur eigenen Stadt. Um auch den Kindern einschneidende Erinnerungen zu ermöglichen, wurde auf der Baufläche am „Tag der Städtebauförderung“ im Jahr 2016 eine Kinderbaustelle eingerichtet (vgl. Abb. 9 oben rechts). Mit den Kindern ist für zwei Tage ein kleiner Park mit Holzbrücke, Pflastersteinen

und Pflanzkübeln angelegt worden, welcher dem Entwurf des Planungsbüros für die „Grüne Oase“ sehr nahekam. Am Tag des symbolischen Baubeginns (2017) schlüpfen zahlreiche Kinder in die Rolle von kleinen Bauhandwerkern, halfen beim Spatenstich und gruben eine Schatzkiste aus – ein Erlebnis, das unvergesslich blieb. Die „Grüne Oase“ hat sich durch den Prozess zu einem Kleinod mit vielfältiger Begrünung und erlebbarem Zugang zum Lubenbach mit Sitzstufenanlage entwickelt, wodurch gleichzeitig ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet wird. Auch eine Bücher-Telefonzelle mit WLAN wurde eingerichtet.

Abb. 11: „Grüne Oase“ früher und heute. Links: Luftbild mit Brachfläche (gelbe Umrandung), auf welcher die „Grüne Oase“ angelegt wurde, 2010. Rechts: Fertiggestellte Grünfläche mit Büchertelefonzelle und WLAN-Hotspot, die Kirche im Hintergrund.



Quellen: Links: Basiskarte: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, www.geoportal-th.de, © GDI-Th, Darstellung: GRAS, rechts: Stadtverwaltung Zella-Mehlis

Eine Art Fortführung der Bürgerbeteiligung während der kontaktarmen Corona-Pandemie wurde von der Initiative „Aufwind“ (von der Stadt und dem Kunst- und Kulturverein Zella-Mehlis e. V.) gestartet. Unter dem Banner „Mehr Zeit für Zukunft“ konnten sich alle Bürgerinnen und Bürger ab 14 Jahren an einer Umfrage beteiligen und somit zur Stadtentwicklung beitragen. Die Ergebnisse bilden eine wichtige Grundlage für das gerade aktualisierte ISEK der Stadt.

Ein weiteres von der Stadtverwaltung eingeführtes Beteiligungsformat, was anfangs großen Anklang fand, sind „Die Stadtkümmerner“. Dabei wurden gemeinsam mit der Verwaltung Stadtpaziergänge durchgeführt und die Teilnehmenden verschiedener Altersgruppen konnten auf kleinere und größere „Kümmernisse“ vor Ort hinweisen (Abb. 12). Zudem konnten „Kümmernisse“ auch auf einer Online-Plattform gemeldet werden. Mittlerweile ist dieses Format indes nicht mehr nachgefragt, und kann im besten Fall damit



Abb. 12: Stadtpaziergang im Rahmen der Bürgerwerkstatt zur Freiraumgestaltung Mehlißer Markt.

Quelle: Stadtverwaltung Zella-Mehlis

interpretiert werden, dass inzwischen alle „Kümmernisse“ beseitigt worden sind. Aktuell im Einsatz sind aber nach wie vor die „Die Wegepaten“ als engagierte Bürgerinnen und Bürger, welche sich um ein Stadtareal, Wegeabschnitt oder auch die „Bücherzellen“ kümmern, indem sie kleineren Abfall beseitigen, Grünflächen pflegen oder Probleme im Gebiet der Stadtverwaltung melden.

Es ist von besonderer Bedeutung, die Stimmen und Perspektiven der jüngeren Generationen ernst zu nehmen und in Entscheidungsprozesse einzubeziehen. Denn diese sollen sich in ihrer Stadt selbst verwirklichen können, um Orte zu schaffen, zu denen sie zurückkehren wollen, weil sie diese selbst mitgestaltet haben. Und zwar nicht nur in dem Sinne, dass sie eine Beteiligungsmöglichkeit haben, sondern tatsächliche Erfolgserlebnisse mitnehmen können nach dem Motto „Wir haben was bewegt!“. In Zella-Mehlis kann dies über den Jugendbeirat, bei engagierten Jugendlichen sogar auf direktem Weg über eine Sprechstunde beim Bürgermeister umgesetzt werden.

Bereits am Anfang der Amtszeit von Bürgermeister Rossel wurde ein Skatepark für die Jugendlichen eingerichtet. Darüber gab es zunächst große Ablehnung und Diskussionen unter den Stadtbewohnerinnen und

-bewohnern. Es ist allerdings wichtig, den Jugendlichen Rückzugsorte anzubieten, an denen sie sich frei entfalten können, anstatt überall verdrängt zu werden. Junge Impulse sollen nicht als Bedrohung angesehen werden, sondern als Chance für die Wiederbelebung von Innenstädten. Gleichzeitig sollte die Gesellschaft in allen Altersgruppen zur gegenseitigen Rücksichtnahme sensibilisiert werden. Ein Bürgermeister, der am Wochenende in einer Großstadt lebt, während das Tagesgeschäft in einer kleinen Kommune gestaltet wird, kann dabei wertvolle Ideen und Ansichtsweisen zu dieser und anderen Thematiken, wie urbanen Qualitäten, einbringen. Letztendlich erfreut sich der Skatepark großer Beliebtheit und wird intensiv genutzt. *„Am Ende des Tages wird dort nicht gefragt, wer den Müll liegen lassen hat, sondern es gibt einen Beauftragten, der ihn einfach wegräumt. Und es funktioniert.“⁹*

Als weitere große Maßnahme für die Qualifizierung öffentlicher Grünflächen sollte das Potential einer kaum genutzten Parkanlage – dem Schubertpark – entfaltet werden. Nach der Einreichung zahlreicher Ideen und einem Workshop wurde von einer Planerin ein Entwurf entwickelt, der beinahe alle Wünsche berücksichtigte. Daraus resultierte ein Mehrgenerationenpark mit einem ruhigen oberen Bereich mit Sitzbänken und einer Hundefläche, sowie dem unteren aktiveren Bereich mit Kletterspinne, Spiel- und Sportgeräten, Tischtennisplatte und Bodentrampolin, einer Büchertelefonzelle und essbaren Pflanzen. Der Park ist mittlerweile tagtäglich eine Anlaufstelle für Jung und Alt.

Auf dem mit historischer Bebauung umschlossenen Mehlißer Markt, als einen der zentralen Plätze im Stadtgebiet, wurden durch „Die Stadtkümmerner“ einige Kümmernisse

⁹ Paraphrasiertes Zitat von Herrn Rossel (Bürgermeister der Stadt Zella-Mehlis) aus dem Interview vom 6. Oktober 2023

beseitigt. Diese kurzfristigen Maßnahmen behoben die städtebaulichen Missstände nicht langfristig. Also sollte dieser zwar belebte, aber mit Durchgangsverkehr geprägte Platz mit Hilfe von Städtebauförderung, Förderung aus dem Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und Bürgerbeteiligung neu gestaltet werden. Nach einem Auftaktfest zur Bürgerinformation mit Ideensammlung konnten zahlreiche weitere Wünsche zur Planung eingereicht werden. Diese Vorschläge wurden in einem Workshop diskutiert und als Grundlage für die Ausschreibung eines Planungsbüros formuliert. Die Planung ging letztlich soweit, dass der Außengastronomiebereich auf die Straßenecke gelegt wurde, wo abends länger die Sonne hinscheint. Der Mehliiser Markt wurde verkehrsberuhigt neugestaltet. Innovative LED-

Ringleuchten wurden angebracht, welche nur nach unten abstrahlen und sich mit zunehmender Dunkelheit abdimmten. Eine große triste Brachfläche angrenzend an den Mehliiser Markt wurde grundhaft neugestaltet für eine attraktive Markt- und Parkplatznutzung, auch mit Elektrofahrzeugladestationen, zwei Caravan-Stellplätzen und einer barrierefreien WC-Anlage. Hier wurden zur Beleuchtung RENO-Elemente platziert als erstes deutschlandweit umgesetztes Smart-City-Projekt. Diese sind in das städtische Telemangement eingebunden sind und gleichzeitig WLAN-HotSpots sowie Steckdosen für eine multifunktionale Nutzung des Platzes beinhalten. Gleichzeitig wurde der Heinrichsbach wieder freigelegt und zur Erholung zugänglich gemacht (vgl. Abb. 13).

Abb. 13: Links: Luftansicht des Grundstückes, wo nun der neue Frischemarkt und der freigelegte Heinrichsbach zu finden sind, 2013. Rechts: Freigelegter Heinrichsbach zur Erholung, 2020.



Quelle: Links: Basiskarte: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, www.geoportal-th.de, © GDI-Th; rechts: Jacqueline Quaas

Der Rathausvorplatz und das Umfeld rund um das Rathaus sollten als neues Zentrum der Stadt eine funktionale und gestalterische Aufwertung erfahren. Für den bis dato als simplen Parkplatz genutzten Rathausvorplatz wurden Gestaltungsideen zum Auftaktfest im Rahmen des Tages der Städtebauförderung 2015 und einen Monat darüber hinaus gesammelt.

Diesmal gab es jedoch keinen Workshop im Anschluss, sondern die Ideen wurden direkt in der Stadtverwaltung diskutiert und als Aufgabenstellung für die Planungsbüros formuliert. Zwei Planungsentwürfe wurden daraufhin von allen Interessierten begutachtet und kommentiert. Als Ergebnis entstand eine



Abb. 14: Rathaus mit Rathausvorplatz, rechts hinten PV-Anlagen auf den Carportanlagen und dahinter das Gesundheitszentrum.

Quelle: Stadtverwaltung Zella-Mehlis

verkehrsberuhigte Fläche aus Natursteinen, flachen Stufen, die zum Sitzen einladen und der untere Platz für Märkte und Feste mit Bänken und Bäumen (vgl. Abb. 14).

Unabhängig von der Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bundesförderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ wurde das Quartier „Zentrum“ als neue Mitte im Umfeld des Rathauses und des angrenzenden Ärzteentrums am Lerchenberg betrachtet. Zusammen mit der Lerchenberg Service- und Immobilienmanagement GmbH konnte in den Jahren 2018 bis 2020 ein Kernstück der Studie verwirklicht werden. Auf einer Fläche nördlich des Rathauses, auf der sich zuvor eine Abrissimmobilie befand, entstand ein Besucherparkplatz für das Ärztezentrum, welcher zugleich zur Energiegewinnung im Quartier dient. Mit der dort installierten Carportanlage konnte nicht nur der Service für die Besuchenden und somit die Attraktivität für die eingemieteten Arztpraxen deutlich erhöht werden, sondern auch Platz für eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) mit einer Bruttoleistung von 72,675 kWp (Nettoleistung: 60 kW) geschaffen werden. Da das

Ärztezentrum bereits seine eigene Energieversorgung umfassend über großflächige PV-Anlagen abbildet, kann die nun zusätzlich generierte Solarenergie zur Versorgung des südlichen angrenzenden Rathauses genutzt werden. Die eingespeiste Energie deckt 50 % des Energiebedarfes des Rathauses und versorgt zusätzlich die Dienstwagenflotte der Stadtverwaltung, so dass der Anteil der E-Mobilität zeitgleich deutlich ausgebaut wurde.

Obwohl der Lerchenberg nicht mehr im Monitoringgebiet liegt, ist er als exponierte Wohlfühloase und Identifikationsanker von Zella-Mehlis hier zu erwähnen. Der angrenzende Außenbereich des Denkmals in der Mitte des Bürgerparks erfuhr eine barrierefreie Neugestaltung und Aufwertung. Die Zugänglichkeit der gesamten Anlage wurde durch behindertengerechte Wege verbessert. Ein neuer barrierefreier Rundweg, neue Parkflächen sowie essbare Sträucher wurden dort etabliert.



Abb. 15: Luftbild vom Denkmal des Lerchenbergs.

Quelle: Stadtverwaltung Zella-Mehlis

Der auf dem Lerchenberg befindliche Spielplatz ist großzügig ausgestattet mit Spielgeräten für unterschiedliche Altersgruppen, einem kleinem Birkenwäldchen und Ballkäfig. Auch für die Jugendlichen ist der Lerchenberg einer der Hauptrückzugsorte für deren Freizeit, wobei sie des Öfteren auf adäquate Verhaltensregeln hingewiesen werden müssen. Vor der Umgestaltung gab es viel Aufschrei unter den Stadtbewohnerinnen und -bewohnern aufgrund der geplanten Baumfällungen. Seitdem das Gebiet allerdings „neu geordnet“ wurde (vgl. Abb. 15), ist das Denkmal auf dem Berg als besonderes Merkzeichen wieder von weitem sichtbar und es herrscht auf dem Lerchenberg ein reges Treiben. Zudem stehen am südöstlichen Aufgang eine WC-Anlage und Steckdosen für Elektro-Fahrräder zur Verfügung.

Neben der Sanierung von Bestandsgebäuden und öffentlichen Flächen ist die Stadt bemüht, geeignete Baulücken für den Bau von Ein- bis Zweifamilienhäusern in der Innenstadt zu veräußern. Damit soll die nicht mit der rückläufigen Einwohnerentwicklung korrespondierende Eigenheimnachfrage auf integrierte Standorte gelenkt werden, um den

Flächenverbrauch durch die Ausweisung „auf der grünen Wiese“ zu minimieren. Eine Fläche im Monitoringgebiet, die sich dafür anbietet, ist die südlich vom Rathaus gelegene „Beckerwiese“, eine ehemalige innerstädtische Kleingartenanlage. Im Zusammenhang mit dem Rückbau der benachbarten Industriebrache konnte dort mithilfe der Thüringer Initiative „GENIAL zentral“ die entstandene Brachfläche als Wohnbaustandort revitalisiert werden. Familie Renner vom Hotel Waldmühle war eine der ersten Familien, welche dort ihren Traum vom Eigenheim verwirklichte. Die „Beckerwiese“ bietet zugleich eine enge Verbindung der Versorgungszentren an der Talstraße mit der „neuen Mitte“ von Zella-Mehlis. Heute sind alle 16 Wohngrundstücke bebaut, zwei weitere fungieren als Gartenerweiterung. Die vorwiegend jungen Familien, wie auch Familie Renner als eine der befragten Vor-Ort-Experten, schätzen die Vorteile der „neuen Mitte“, insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit zu allen notwendigen Einrichtungen: Kindergarten, Grund- und Regelschule, Skateplatz, diverse Spielplätze, Rathaus mit Bibliothek, Geldinstitute, medizinisches Versorgungszentrum „Am

Lerchenberg“, Apotheke, betreutes Wohnen für die Großeltern und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für jegliche Bedürfnisse. Sogar einen „Unverpackt Laden“ hat Zella-Mehlis zu bieten. Ein Auto braucht Familie Renner an ihrem Wohnort nicht. Zu Fuß oder mit dem Rad ist in Zella-Mehlis alles schnell zu erreichen. Mit dem Bus sind sie zügig in Suhl im Kino oder im Krankenhaus und der Zug bringt die Menschen innerhalb von einer dreiviertel Stunde nach Erfurt, was vergleichsweise nicht länger dauert, als eine Großstadt mit dem Auto zu durchqueren. Dennoch musste die Stadt bei der Bauausführung der „Beckerwiese“ Kompromisse eingehen. So war aufgrund eines Ideen- und Realisierungswettbewerbes zuerst ein sehr detaillierter Bebauungsplan mit Festlegungen für eine anspruchsvolle Gestaltung ausgearbeitet worden. Die Stadt sah sich letztendlich gezwungen, von diesem Entwurf abzuweichen, um Bauinteressenten für

die Besiedelung des Gebiets zu gewinnen.¹⁰ Daher wurden Kompromisse bei der Gestaltung eingegangen, um überhaupt eine Bauentwicklung zu ermöglichen. In der Folge entstand auf der „Beckerwiese“ eine Mischung von Fertighäusern, die zwar uneinheitlich sind, aber dennoch einen bewohnten und gepflegten Gesamteindruck vermitteln. Gleichzeitig wurden mit der Etablierung des Wohngebietes die Barrieren von der „neuen Mitte“ hin zum Gewerbegebiet und Versorgungszentrum Talstraße an mehreren Stellen aufgebrochen. Die Verbindungsachse von der „Beckerwiese“ führt direkt am intensiv genutzten Skateplatz und stark frequentierten Spielplatz „Taka-Tuka-Land“ vorbei. Neben Waren- und Dienstleistungsversorgung ist auch das überregional bekannte Meeresaquarium (Beethovenstraße) im „Stadumbaugebiet Stadtteil Talstraße“ angesiedelt.

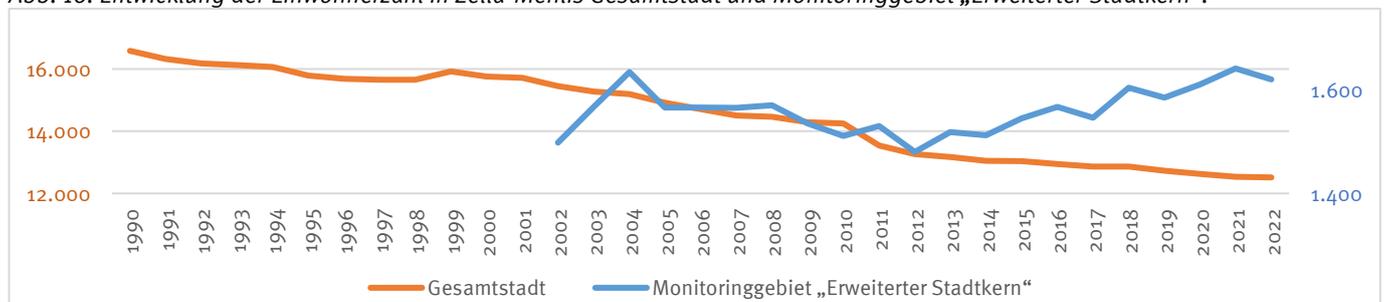
B1.4 Zielerreichung, Erfolgsfaktoren und Ausblick

Zielerreichung

Die jährlich von der Stadt gelieferten kleinräumigen Daten für das Landesmonitoring zeigen, dass die Einwohnerzahl im Monitoringgebiet „Erweiterter Stadtkern“ im Gegensatz zur gesamtstädtischen Entwicklung seit 2013 zugenommen hat (vgl. Abb. 16).

Zugleich hat sich die absolute Anzahl als auch der relative Anteil von Kindern und Jugendlichen im zehnjährigen Betrachtungszeitraum erhöht, was mit den umgesetzten Aufwertungsmaßnahmen korrespondiert sowie die Wohnqualität und Familienfreundlichkeit dieses zentralen Stadtbereiches verdeutlicht.

Abb. 16: Entwicklung der Einwohnerzahl in Zella-Mehlis Gesamtstadt und Monitoringgebiet „Erweiterter Stadtkern“.



Quelle: Kommune, © Begleitforschung, Darstellung: GRAS

¹⁰ Interview mit Herrn Rusch und Frau Quaas, Fachdienst für Bau und Stadtentwicklung, am 5. Oktober 2023

Im Verhältnis zu 2010 betrachtet, gab es dabei Zuwachs vor allem in den Altersgruppen 0 bis unter 18-Jährige und 75-Jährige und älter (vgl.

Abb. 17). Bei den 18- bis 40-Jährigen gab es einen leichten Rückgang, ebenso bei den 65- bis unter 75-Jährigen.

Abb. 17: Prozentuale Altersgruppenverteilung im Monitoringgebiet Erweiterter Stadtkern.

	< 6	6 bis < 15	15 bis < 18	18 bis < 25	25 bis < 40	40 bis < 65	65 bis < 75	75 +
2010	3,90 %	7,48 %	2,58 %	5,89 %	21,11 %	37,13 %	13,37 %	8,54 %
2022	6,17 %	10,00 %	3,64 %	4,75 %	18,09 %	34,32 %	10,86 %	12,16 %

Quelle: Kommune, © Begleitforschung, Darstellung: GRAS

Nicht nur mit statistischen Zahlen verglichen, sondern auch mit „Vorher-Nachher-Bildern“ wird deutlich, dass die zu Anfang der 1990er Jahre aufgenommenen städtebaulichen Missstände größtenteils beseitigt werden konnten und die Nutzungszuführung im jeweiligen Quartierskontext in vielfältiger Weise gelungen ist. Als Start kann dabei der grundlegende Ausbau der Hauptstraße im Zeitraum von 2011 bis 2015 genannt werden. Mit der Aufwertung öffentlicher Räume zogen sich auch bauliche Investitionen privater Eigentümerinnen und Eigentümer im anliegenden Gebäudebestand nach. Weitere Schlüsselmaßnahmen waren die Aufwertungsmaßnahmen an den Standorten „Grüne Oase“, auf dem Lerchenberg, im Umfeld des Rathauses und im Ortskern von Mehlis. In diesem Zuge konnten zahlreiche Brachflächen revitalisiert und baufällige Gebäude saniert werden.

Darüber hinaus wurden auch die Eigenheimnachfrage im Zentrum verortet und Verbindungsachsen – sowohl zum südlichen Stadtgebiet an der Talstraße als auch zum Stadtpark auf dem Lerchenberg als Identifikationsanker für Zellaer und Mehliser zugleich – geschaffen.

Als Ergebnis der langjährigen Aufwertung hat sich das langgestreckte Stadtzentrum in Zella-Mehlis als Wohnstandort mit zahlreichen Aufenthalts- und Begegnungsqualitäten sowie Freizeitmöglichkeiten im öffentlichen Raum etabliert. Alle Bedürfnisse von Jung und Alt für ein komfortables Wohnen und Leben sind hier erfüllt: Von kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen, medizinischer Versorgung bis hin zu Einkaufsmöglichkeiten, ergänzt durch eine ruhige und grüne Wohnatmosphäre. Und bei all dem hat man auch noch die Möglichkeit, aktiv

Abb. 18: Verbindende Hauptstraße mit Rathaus, Gesundheitszentrum und Lerchenberg in der Bildmitte als neue Mitte.

Quelle: Stadtverwaltung Zella-Mehlis/Paul Hentschel Photography



mitgestalten zu können und das Gefühl des „Gehört Werdens“ bei Verbesserungsvorschlägen.¹¹

Erfolgsfaktoren

Voraussetzung für eine positive Stadtentwicklung ist vor allem eine Stadtleitung mit Vision, Rückgrat und einem langen Atem. So hängt es immer auch von einzelnen Personen und dem gegenseitigen Verständnis dieser in wichtigen Schlüsselpositionen ab, wie erfolgreich eine Stadtentwicklungsstrategie umgesetzt werden kann. Ein herausragendes ISEK bleibt wirkungslos, wenn es von den wichtigen Akteurinnen und Akteuren der Stadtentwicklung nicht als gemeinsame Orientierungsgrundlage verwendet wird.

In Zella-Mehlis hat sich, insbesondere seit der Amtsübernahme von Bürgermeister Richard Rossel 2012, innerhalb von nunmehr gut zehn Jahren Erstaunliches getan. Das begründet sich auch durch die Weltoffenheit und die „Großstadtsicht“ sowie dem Gestaltungswillen der stadtleitenden Persönlichkeit und anderer wichtiger mitarbeitender Personen innerhalb der Stadtverwaltung, durch welche innovative Ideen in die Visionsbildung einbezogen und auf die Kleinstadtperspektive passend verwirklicht werden konnten. Für die gemeinsame politische Willensbildung in Form entsprechender Beschlussfindungen in den Stadtratssitzungen war deshalb nicht selten große Überzeugungsarbeit zu leisten. Erfolgsfaktor hierbei war die stetige Vermittlung einer klaren Ziellinie, für deren Erreichung mitunter auch unkonventionelle Maßnahmen und Vorgehensweisen – sozusagen als Zwischenschritten – notwendig waren.¹² Für die Umsetzung braucht es neben dem Gestalter

auch die Verwalter, die sich durch den Fördermittelantragsdschungel kämpfen und die Bürokratiehürden meistern.¹³ Jegliche Veränderung bedeutet dabei fast immer ein Herauskommen aus der vertrauten „Komfortzone“. Dennoch lohnt sich dieser Schritt, besonders im Hinblick auf jüngere Generationen, die als Familien in die Stadt ziehen oder zurückkehren könnten und bereit sind, sich aktiv an der zukünftigen Gestaltung der Stadt zu beteiligen.

In diesem Zusammenhang kann als weiterer Erfolgsfaktor herausgestellt werden, dass die Bürgerschaft bei der Gestaltung des Stadtraums besonders intensiv und kontinuierlich beteiligt wurde und wird. Dadurch entstehen nachhaltige Akzeptanz des städtischen Handelns und Mitwirkungsbereitschaft im Sinne bürgerschaftlichen Engagements. Dazu gehört auch, die städtebaulichen Erfolge öffentlichkeitswirksam zu vermitteln. So nimmt Zella-Mehlis seit 2015 regelmäßig am bundesweiten „Tag der Städtebauförderung“ teil und nutzt diesen nicht nur zur Information von Planungsvorhaben oder zur Präsentation von Ergebnissen, sondern auch für diverse Beteiligungsformate. Auf einem stadteigenen YouTube-Kanal gibt es diverse Imagefilme, in denen die Möglichkeiten von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Stadtgebiet zusammenhang veranschaulicht werden.¹⁴

Als nicht unbedingt übertragbaren Erfolgsfaktor ist der Vorteil zu werten, dass die Stadt finanziell eigentlich immer gut aufgestellt war und demnach sowohl Mitleistungsanteile für Förderungen aufbringen als auch eigene Zuschüsse – zum Beispiel im Rahmen des kommunalen Förderprogramms – finanzieren

¹¹ Interview mit Frau Renner, Mutter und Hotelinhaberin in Zella-Mehlis am 5. Oktober 2023

¹² Interview mit Herrn Rossel, Bürgermeister in Zella-Mehlis am 6. Oktober 2023

¹³ In diesem Fall vom Fachdienst Stadtentwicklung und Bau

¹⁴ zum Beispiel im Rahmen der sogenannten Stadtumbau-Bereisung mittels Drohnenüberflug unter: https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=E_zQGsgZWHg, letzter Aufruf: 24. November 2023

konnte.¹⁵ Damit fällt eines der größten Hemmnisse für die Umsetzung von Stadtentwicklungsmaßnahmen weg¹⁶ und die Aufwertung (vor allem des privaten Gebäudebestandes) konnte beschleunigt werden.

In besonderem Maße hilfreich sind die Wohnungsunternehmen als starke Partnerinnen der Städte, deren wichtige Rolle auch in den meisten anderen Thüringer Monitoringkommunen sichtbar ist. Gerade bei Immobilien mit großem Investitionsbedarf können diese im Rahmen ihres Portfolios Maßnahmen finanzieren, welche Privateigentümerinnen und -eigentümer allein nicht stemmen können. In Zella-Mehlis wurde hierzu die Vereinbarung getroffen, dass keine Gewinne an die Stadt ausgeschüttet werden; dafür übernimmt die städtische Wohnungsbaugesellschaft Zella-Mehlis mbH (SWG, 100-% Tochterunternehmen der Stadt) die Sanierung von schwer zu aktivierenden Schlüsselimmobilien¹⁷ - und das mit Erfolg. Allein im Sanierungsgebiet wurden so rund 10 „Problemimmobilien“ wieder einer Nutzung zugeführt. Des Weiteren kooperierte die Stadt erfolgreich mit weiteren Bau- und Funktionsträgern (zum Beispiel mit der AWO, der VR-Bank und der Sparkasse) sowie mit privaten Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern.

Ein weiterer Erfolgsfaktor war hier nachweislich die 100%ige Förderfähigkeit von Sicherungsmaßnahmen im städtebaulich erhaltenswerten Altbaubestand innerhalb des Stadtumbau-Programms, welche im Rahmen der Sonderkonditionen für die neuen Länder ab 2020 in der Fördergebietskulisse „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ weitergeführt wurde.

Ausblick

Als Orientierungsgrundlage für die zukünftige Stadtentwicklung wurde das ISEK erst kürzlich für den Zeithorizont 2035 und das mit der 2019 eingemeindeten Ortschaft Benshausen vergrößerte Stadtgebiet aktualisiert und soll Anfang 2024 beschlossen werden. Der Abschluss des Sanierungsgebietes wurde bis 2031 verlängert. Der lange Zeitraum begründet sich – wie in vielen anderen Thüringer Stadtzentren – mit der Größe des Gebietes und der Komplexität von Aufgaben, welche in den 1990er Jahren aufgenommen wurden. Obgleich die Mehrzahl der Vorhaben im Gebiet umgesetzt wurden und auch das Zusammenwachsen beider Ortskerne nunmehr als gelungen bezeichnet werden kann, beanspruchen Aufwertungsprozesse im Quartierszusammenhang eine beträchtliche Zeitspanne, bis sie abgeschlossen sind. Die Stadt wird dabei auch innerhalb der neuen Fördergebietskulisse den bisher erfolgreichen Weg konsequent fortsetzen. Ausstehende Maßnahmen mit einem Fördervolumen von insgesamt 7,2 Millionen Euro sind für die nächsten Jahre bereits geplant beziehungsweise werden im aktualisierten ISEK dokumentiert. Nach einer aktuellen Bestandsaufnahme besteht bei 478 im Gebiet befindlichen Wohngebäuden für 106 Gebäude noch Sanierungsbedarf.¹⁸

Neben vervollständigenden Maßnahmen an der Hugo-Jacobi-Straße in Mehliis (Freiflächengestaltung vor dem Kinder- und Jugend-Freizeit-Treff und Nutzungszuführung des baufälligen Gebäudes Hugo-Jacobi-Straße 2 bis 4 nebenan, welches die SWG übernehmen und sanieren wird) und im Bereich der „Grünen Oase“ (Schulgasse/Forststraße) sind noch wenige,

¹⁵ Die Kofinanzierung mit Städtebaufördermitteln wird auch in der aktuellen Thüringer Städtebauförderrichtlinie (ThStBauFR) (gültig bis Ende 2027) ermöglicht (vgl. ThStBauFR Punkt 20.2: https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Bau/Staedtebau/Staedtebaufoerderung/Foerderrichtlinien_Formulare_TH/Thueringer_Staedtebaufoerderichtlinie_2023-2027.pdf, letzter Aufruf: 24. November 2023)

¹⁶ Zum Erfassungsjahr 2022 gaben 42,5 % der Angaben machenden Monitoringkommunen Probleme bei der Aufbringung von Miteleistungsanteilen für Stadtentwicklungsprojekte an und konnten damit sogenannte „freiwillige Aufgaben“ nicht lösen.

¹⁷ Interview mit Herrn Mey, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Zella-Mehlis mbH am 5. Oktober 2023

¹⁸ Interview mit Frau Quaas und Herrn Rusch am 5. Oktober 2023

aber dafür „schwere Brocken“ übriggeblieben. Als größter wirkt mit einem gravierenden Funktionsmangel die unbelebte Ruppberg-Passage im Ortskern von Zella (Abb. 19), welche rückblickend auch als einziger großer Fehler in der gesteuerten Stadtentwicklung betrachtet wird.¹⁹ Die Idee ist hier, den sichtbaren Leerstand mittels Kreativkultur und einem Programmkino zumindest teilweise wieder mit Leben zu füllen. Getragen werden soll das Projekt von dem bislang in Suhl

ansässigen Projekt „Provinzkultur“. Dafür hat ein Tochterunternehmen der Stadt einen Teil des auch auf das Umfeld negativ ausstrahlenden Gebäudekomplexes erworben, um diese an den Provinzkultur e. V. zu vermieten.²⁰ Angesichts der aufgeführten Handlungsbedarfe und anvisierten Maßnahmen bewertet die Stadtverwaltung die Zielerreichung für das Fördergebiet mit „teils/teils“ eher zurückhaltend.

Abb. 19: Links: leerstehende Ruppberg-Passage, rechts: leerstehendes Karree um den „Schuh-Knopf“, 2023.



Quelle: Begleitforschung/GRAS

Gegenüber der Ruppberg-Passage befindet sich ein auffälliges und größtenteils ungenutztes Häuserkarree (am Schuh-Knopf) in der Kirch- und Wiesenstraße, das aufgrund der Bauauffälligkeit wahrscheinlich abgerissen und dafür zunächst eine geeignete städtebauliche Lösung mit Ersatzneubau gefunden werden muss.

Auch die erfolgreich umgesetzte Strategie von Erwerb, Sicherung und Sanierung von Altbauten wird weitergeführt. Innerhalb der Fördergebietskulisse des Bund-Länder-Programms für Wachstum und nachhaltige Erneuerung (BL-

WnE) wurden Sicherungsmittel zum Beispiel für das aufwändig zu sanierende Objekt in der Mittelgasse 8 beantragt, welches als „Strukturhalter“ unter städtebaulichen Gesichtspunkten an dieser Stelle unbedingt erhalten werden muss. Im Landesmonitoring wurden im Erfassungsjahr 2020 für 103 Monitoringgebiete insgesamt 890 Gebäude als sogenannte „Problemimmobilien“ erfasst, 307 davon denkmalgeschützt. Bei über der Hälfte dieser Immobilien sind die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht bereit für eine eigenständige Sanierung beziehungsweise zu einem Verkauf zum angemessenen Preis. Nur

¹⁹ Interview mit dem Bürgermeister Herrn Rossel und Herrn Rusch am 6. Oktober 2023

²⁰ Die Betreiber müssten nur die Nebenkosten tragen. Interview mit Herrn Rossel, Bürgermeister in Zella-Mehlis am 6. Oktober 2023

bei rund 8 % gab es neben der Bereitschaft auch ein tragfähiges Nutzungskonzept, wo aber die notwendigen Eigenmittel fehlen.²¹ Deshalb ist es sehr wichtig, dass die Sonderkonditionen im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ für die neuen Länder weitergeführt werden.²²

Dass die finanzielle Unterstützung durch die Städtebauförderung auch in Zukunft der wohl größte Garant für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung bleiben wird, zeigt die eindrucksvolle Bilanz in der Vergangenheit – nicht nur in Zella-Mehlis.

Abb. 20: Beteiligung am „Tag der Städtebauförderung“ an der „Grünen Oase“.



Quelle: Stadtverwaltung Zella-Mehlis

²¹ Kommunale Daten des Landesmonitorings, Auswertung AG Begleitforschung

²² Die Wirkung der in der Verwaltungsvereinbarung (zuletzt 2022) zur Städtebauförderung zwischen den Ländern und dem Bund formulierten Sonderkonditionen gemäß Artikel 5 Absatz 5 wird seitens des Bundes gerade evaluiert (vgl. <https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/>

Grundlagen/VV2022.pdf, letzter Aufruf: 24. November 2023). Thüringen argumentiert mit der Notwendigkeit der Fortführung dieser Sonderkonditionen, nicht zuletzt, weil es noch genügend „Problemimmobilien“ im Altbaubestand zu sichern gilt und angesichts künftig zu erwartender, rückläufiger Wohnungsnachfrage auch der Rückbaubedarf im Plattenbausegment wieder zunehmen wird.

Abb. 21: Fertiggestellter erster Bauabschnitt Töpfengasse 2 bis 4, An der Weiße 17 und 19, 2023.

Quelle: Susanne Neitzel



Aufwertung historischer Bausubstanz und Schaffung neuer Wohnqualitäten durch Modernisierung von Plattenbaubeständen im Monitoringgebiet „Arnstadt-Altstadt“

Verfasst von Neitzel Consultants – Michael Neitzel & Nils Krüger

Arnstadt befindet sich geografisch in der Mitte Thüringens, südlich des flach ausgeprägten Thüringer Beckens und am Übergang zum Thüringer Wald. Die hügeligen Ausläufer des Thüringer Waldes prägen die Topografie innerhalb des Stadtgebiets.

Arnstadt liegt direkt am Erfurter Kreuz und profitiert von den überregional beziehungsweise gemäß dem Regionalplan Mittelthüringen europäisch bedeutenden Bundesautobahnen A4 und A71 sowie der Nähe zur Landeshauptstadt Erfurt, die nur 20 Fahrkilometer beziehungsweise 30 Autominuten entfernt ist. Zwei Regionalbahnhöfe, Arnstadt Hauptbahnhof und Arnstadt Süd, stellen die Verbindung in Richtung Erfurt, Ilmenau, Saalfeld (Saale) und Würzburg her. Die Fahrzeit mit der Regionalbahn zwischen Arnstadt und Erfurt beträgt etwa 20 Minuten. Die Gunstraumstudie hat aufgezeigt, dass über Erfurt eine Anbindung an bedeutsame Schienenverbindungen gewährleistet ist.²³ Mit Landesmitteln zur Regionalentwicklung wird künftig eine Aufwertung des Bahnhofsareals und der umliegenden Gebäude stattfinden.

Arnstadt ist eine der 42 Monitoringkommunen in der Kategorie „Kleine Mittelstadt mit mehr als 20.000 bis 50.000 Einwohnern“. Die Stadt wurde erstmals im Jahr 704 urkundlich erwähnt und gilt somit als die älteste Stadt Thüringens

und als eine der ältesten Städte Deutschlands. Im Jahr 1266 erhielt Arnstadt das Stadtrecht. Die historische Bedeutung spiegelt sich auch in der Struktur der Gebäude in der Innen- und Altstadt wider. Das mehrjährige Wirken von Johann Sebastian Bach weist Arnstadt als eine von fünf Bach-Städten in Thüringen aus. Unter diesem Label erlangte Arnstadt auch touristisch überregionale Bekanntheit. Neben der Städtebauförderung wird das Thüringer Tourismusbudget zum Ausbau dieser Potentiale genutzt.

Arnstadt wurde als Fallbeispiel ausgewählt, um zu zeigen, wie der innerstädtische Wohnbestand in Kombination unterschiedlicher Förderinstrumente aufgewertet werden kann, um neue Wohn- und Aufenthaltsqualitäten zu schaffen, die ein Bevölkerungswachstum insbesondere in der Altstadt begünstigen. Eine Besonderheit von Arnstadt ist, wie in anderen Thüringer historischen Städten, dass sich innerhalb der Grenzen der Altstadt industriell gefertigte Wohnungen befinden, von denen bereits ein Großteil in mehreren Entwicklungsphasen aufgewertet wurde und die sich heute einer hohen Nachfrage am Markt erfreuen.

Obwohl Arnstadt vergleichsweise positive Rahmenbedingungen für den notwendigen Stadtumbau besitzt, ist es jedoch der konsequenten Umsetzung einer auf die

²³ TMIL (2017): Gunstraumstudie Thüringer ICE-Knoten, Seiten 48 bis 57. Online: https://tlbg.thueringen.de/fileadmin/Strat_Landesentwicklung_Dem

ografie/Regionalentwicklung/Gunstraumstudie_Thueringer_ICE-Knoten_Abschlussbericht.pdf, letzter Aufruf: 20. Dezember 2023

Ausgangssituation und die Chancen abgestimmten Stadtentwicklungskonzeption zu verdanken, dass der aktuelle Stand erreicht wurde und die bisherigen Maßnahmen als Erfolg betrachtet werden können.

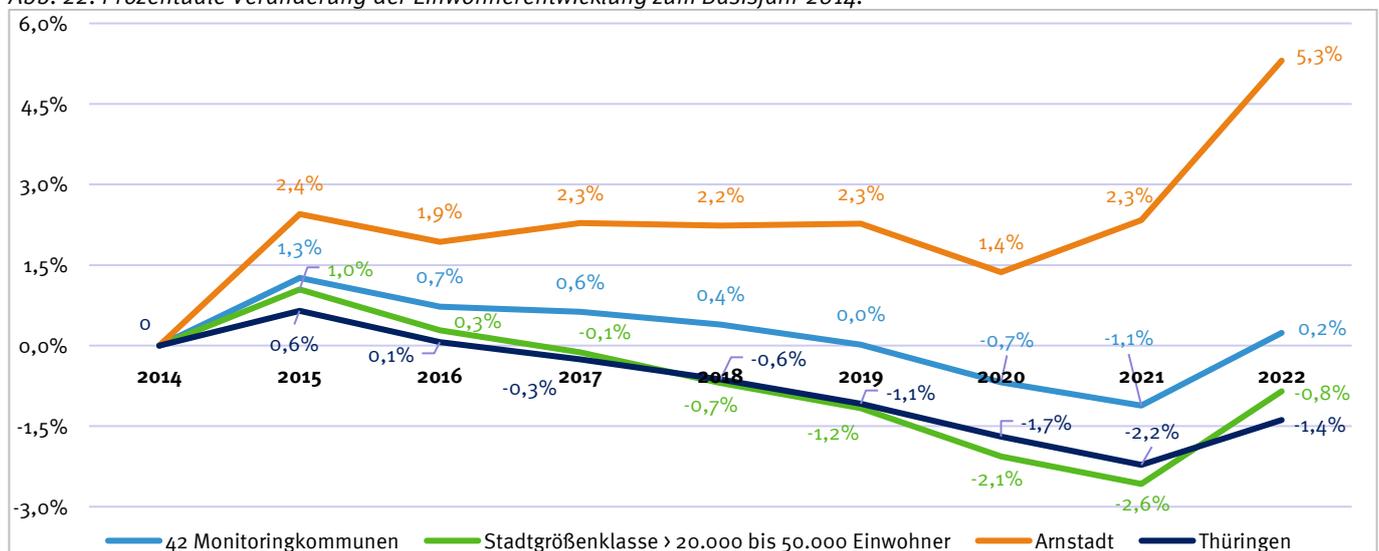
Im Vergleich zu Thüringen und den anderen Monitoringkommunen mit der gleichen Stadtgrößenklasse hat sich die Einwohnerzahl positiv entwickelt. Der Einwohnerzuwachs ist von 2014 auf 2015 zunächst stärker als in anderen Kommunen ausgefallen. Danach blieb die Zahl der Bevölkerung bis 2019 konstant, während andere Monitoringkommunen im Durchschnitt weitere Einwohnerinnen und Einwohner verloren haben. Einem temporären Rückgang im Jahr 2020 folgten zwei Jahre mit deutlichen Bevölkerungsgewinnen durch Zuwanderung, sodass die Bevölkerung im Vergleichszeitraum seit 2014 um rund 5,3 % auf einen Stand von 28.124 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2022 angestiegen ist. Das sind zwar immer noch etwa 5.000

Einwohnerinnen und Einwohner weniger als im Jahr 1990, doch rund 1.800 Einwohnerinnen und Einwohner mehr als zum zwischenzeitlichen Tiefstand 2013.

Das Durchschnittsalter liegt mit 46,5 Jahren unter dem durchschnittlichen Alter in der Stadtgrößenklasse „Kleine Mittelstädte“ sowie aller 42 Monitoringkommunen, das bei 48,1 beziehungsweise 48,3 Jahren liegt.

Auch in den kommenden Jahren wird mit einer positiven Einwohnerentwicklung gerechnet, obwohl die für das Basisjahr 2020 durchgeführte Bevölkerungsvorausberechnung des TLS von einem Rückgang bis zum Jahr 2040 auf 25.310 Einwohnerinnen und Einwohner ausgeht. Gemessen an dem Einwohnerstand von 27.300 zum Basisjahr der Prognose rechnet das TLS mit einem Bevölkerungsverlust von 7,3 %, der in Arnstadt damit nur ungefähr halb so hoch ausfallen soll, wie für Städte der Kategorie „Kleine Mittelstadt“ insgesamt.

Abb. 22: Prozentuale Veränderung der Einwohnerentwicklung zum Basisjahr 2014.



Quelle: TLS und Kommune, © Begleitforschung, Darstellung: Neitzel Consultants; 42 Monitoringkommunen, Stadtgrößenklasse > 20.000 bis 50.000 Einwohner n = 17

Arnstadt wächst vor allem durch Zuzüge aus anderen Kreisen und kreisfreien Städten. In den Jahren 2021 und 2022 kam es zu deutlichen Wanderungsgewinnen. Während der Bevölkerungszugewinn aus anderen Gemeinden des ILM-Kreises moderat ausfällt,

hat der Zuzug aus anderen Kreisen beziehungsweise kreisfreien Städten per Saldo zugenommen. Ein Grund dafür ist die positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen der Unternehmen, die sich in den Gewerbe- und Industriegebieten Erfurter Kreuz und Arnstadt

Nord niedergelassen haben. Dort kam es auch zu weiteren Ansiedlungen und Unternehmenserweiterungen.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort ist nach Angaben des Statistischen Landesamtes seit 2014 um etwa 1.100 auf 13.178 Beschäftigte gestiegen. Noch stärker ist die Zahl der Beschäftigten am Wohnort angewachsen, und zwar von rund 8.000 auf 11.400 Beschäftigte im Jahr 2022. Dies zeigt, dass Arnstadt als Wohnstandort attraktiv ist und eine größere Zahl von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern in Nachbargemeinden und insbesondere auch in die Landeshauptstadt Erfurt auspendelt.

Der Anstieg der Beschäftigung betrifft sämtliche Wirtschaftsgruppen, mit Ausnahme der Landwirtschaft. Sowohl das produzierende als auch das Dienstleistungsgewerbe verzeichnen eine positive Entwicklung, sodass es sich um eine robuste und tragfähige Beschäftigungsentwicklung handelt.

Die Region „Thüringer Bogen“ zählt daher auch zu den wirtschaftlich stärksten in Thüringen. Gotha und der Ilm-Kreis belegen die Spitzenpositionen im Ranking der Thüringer Industrie. Die Industriegroßflächen des Erfurter Kreuzes und von Arnstadt Nord sind im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan Mittelthüringen verzeichnet. Zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes „Thüringer Bogen“ kooperieren der Landkreis Gotha und der Ilm-Kreis im Rahmen eines Regionalmanagements, das aus Mitteln der GRW durch den Freistaat Thüringen gefördert wird. Grundlage für die Arbeit des Regionalmanagements ist ein Regionalwirtschaftliches Entwicklungskonzept (RWEK), das 2017 veröffentlicht wurde. Arnstadt kann sich dabei erfolgreich im Rahmen dieser interkommunalen Initiative positionieren.

Zwar entwickelte sich das Industriegebiet Erfurter Kreuz anfangs nicht so gut entwickelt

wie erhofft, doch sind zwischen 2007 und 2009 in den Gewerbe- und Industriegebieten Erfurter Kreuz, Arnstadt Nord und Rudisleben nach Angaben der Kommune rund 1.700 neue Arbeitsplätze entstanden, die der weiteren Entwicklung Impulse gegeben haben.

Mittlerweile hat sich das Industriegebiet vollständig entwickelt und trägt zum wirtschaftlichen Aufschwung in der Region bei. Das führte auch dazu, dass die Arbeitslosenquote im Ilm-Kreis nach Angaben des Statistischen Landesamtes im Jahresdurchschnitt 2022 mit 4,8 % unter dem Thüringer Landesdurchschnitt von 5,3 % lag. In den vor Ort geführten Gesprächen wurde als ein Beispiel für eine positiv begleitete Ansiedlung mit deutlichen Impulsen in die Region das Unternehmen Contemporary Amperex Technology Co., Limited (CATL), genannt, das zu den Marktführern bei der Entwicklung und Fertigung von Lithium-Ionen-Batterien für Elektrofahrzeuge und Energiespeichersysteme weltweit gehört. Die Effekte von deren Geschäftstätigkeit haben sich in den letzten Jahren deutlich wahrnehmbar auf den Wohnungsmarkt ausgewirkt, insbesondere auf die Wohnungsbestände von den beiden in Arnstadt tätigen Wohnungsgesellschaften, der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH (WBG) und der Vereinigten Wohnungsbaugenossenschaft Arnstadt von 1954 e. G. (VWG), im Kontingent angemietet wurden. Darüber hinaus fanden Anmietungen auch bei privaten Vermietenden statt.

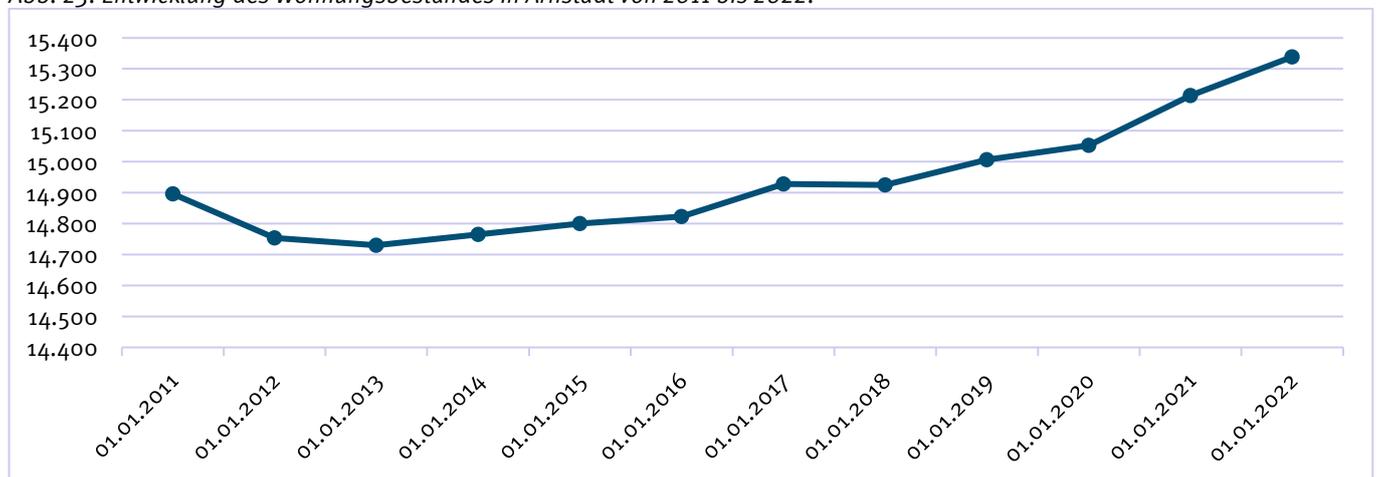
Dabei musste der Wohnungsmarkt in Arnstadt durch kontinuierlichen Rückbau in den 2010er Jahren zunächst entlastet werden. Nach Angaben der Stadt belief sich die Leerstandsquote im Jahr 1993 auf 19,3 %, die in der Folgezeit nur moderat auf 14,8 % im Jahr 2009 sank. 2002 hat Arnstadt das Ziel formuliert, bis 2020 rund 2.400 WE vom Markt zu nehmen. So fand in der Folgezeit kontinuierlich Rückbau statt. Zwischen Anfang 2007 und Ende 2009 wurden nach städtischen Angaben 453 Wohnungen vom Wohnungsmarkt genommen.

Insgesamt sind nach Angaben des Thüringer Landesverwaltungsamtes 1.334 WE bis zum 30. Juni 2023 mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“, seit 2020 neu „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“, zurückgebaut worden. Bis zum Jahr 2030 ist noch ein weiterer Rückbau von 686 WE im Landesmonitoring avisiert. In den letzten Jahren wurden – wie dies auch in anderen Kommunen in Thüringen zu beobachten war – nur noch sporadisch Bestände vom Markt genommen. Die Statistik zu den Bauabgängen des Statistischen Landesamtes weist für das

Jahr 2018 einen Abgang von 49 und für das Jahr 2020 von 82 WE auf.

Insgesamt betrachtet, kam es seit 2013 durch Neubauaktivitäten zu einem Anstieg des Bestandes auf eine Gesamtzahl von 15.339 Wohnungen im Jahr 2022. Der Zuwachs betrug seit 2011 rund 3 %. Ein großer Teil ist durch den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden, aber auch durch Wohnungen im Geschosswohnungsbau (rund 40 %). Damit konnte auf die vor Ort vorhandene Wohnungsnachfrage in den unterschiedlichen Segmenten reagiert werden.

Abb. 23: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Arnstadt von 2011 bis 2022.



Quelle: TLS, © Begleitforschung, Darstellung: Neitzel Consultants

Der Wohnungsleerstand ist nach den Angaben der Kommune im Landesmonitoring von 2021 auf 2022 wieder auf 802 WE oder 5,2 % angestiegen. Das belastet jedoch die Wohnungsanbietenden derzeit nicht existenziell. Der Großteil des Leerstandes befindet sich in derzeit noch unsanierten Mehrfamilienhäusern. Der Sanierungszustand ist wesentlicher Grund für den Leerstand.

Über die Hälfte der leerstehenden Wohnungen entfallen auf die kommunale Wohnungsbaugesellschaft WBG, die den Leerstand in den letzten Jahren kontinuierlich verringern konnte. Die Leerstandsquote lag bei den Wohnungsgesellschaften 2015 noch bei

15,5 % (WBG) beziehungsweise 9,6 % bei der Wohnungsbaugenossenschaft VWG. Die Wohnungsbaugenossenschaft hat den Leerstand seit 2015 abbauen können. In den letzten drei Jahren liegt er nach den Angaben des Landesmonitorings konstant bei rund 150 WE.

Der Zielwert der Kommune für die gesamtstädtische Leerstandsquote lag bei rund 6 bis 7 % für das Jahr 2020. Der heutige Leerstand liegt somit innerhalb des anvisierten Rahmens. Der auf lange Sicht beobachtete Rückgang des Leerstandes spiegelt die Erholung des Wohnungsmarktes wider, die von den Gesprächspartnerinnen und -partnern in den Interviews bestätigt wurde.

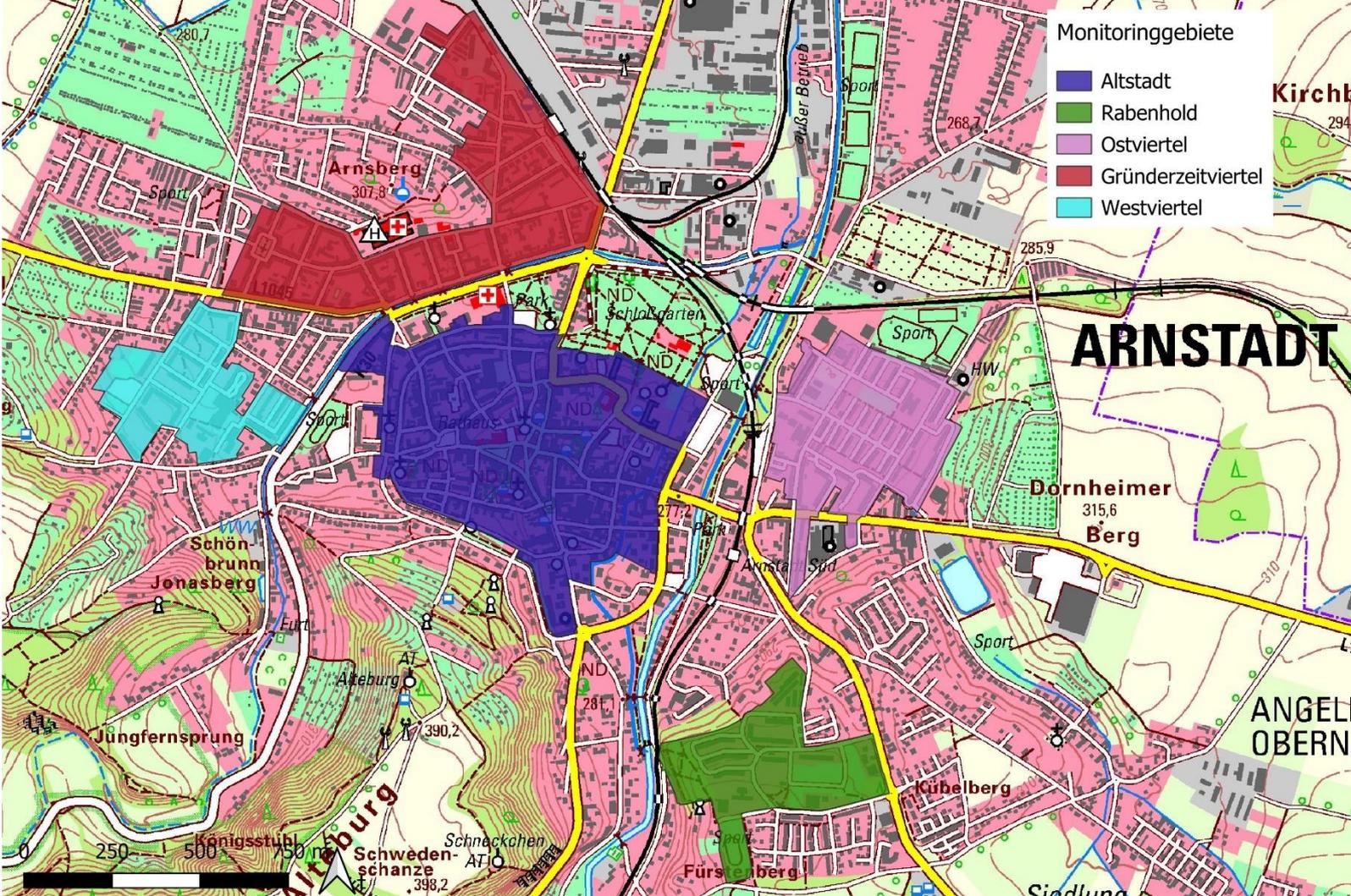


Abb. 24: Überblick über die Monitoringgebiete in Arnstadt.

Quelle: Basiskarte: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, www.geoportal-th.de, © GDI-Th, Grenzen: Kommune, Darstellung: GRAS

B2.1 Räumliche Einordnung des Monitoringgebietes „Altstadt“ innerhalb des Stadtgebietes und Charakterisierung des Monitoringgebietes

Arnstadt hat im Zuge einer im Jahr 2002 aufgestellten Stadtentwicklungskonzeption fünf Stadtumbaugebiete ausgewiesen, die nach den formellen Beschlüssen seit dem Jahr 2005 im Landesmonitoring als Monitoringgebiete geführt werden. Im Ortsteil Rudisleben war ursprünglich ein alter sowjetischer Garnisonsstandort als weiteres Stadtumbaugebiet ausgewiesen worden. Nach dessen vollständigem Rückbau wurde dieses Gebiet nicht weiter betrachtet. Mit der Aufnahme von Arnstadt in das Programm „Stadtumbau Ost“ wurden zugleich die Leitbilder zur zukünftigen Stadtentwicklung verabschiedet und in die Stadtentwicklungskonzeption integriert.

Im Zentrum von Arnstadt liegt das 1992 ausgewiesene Sanierungsgebiet „Altstadt“.

Während die Stadtumbaugebiete „Rabenhold“, „Ostviertel“ und „Westviertel“ zu einem großen Teil von Plattenbaubeständen geprägt sind, besteht das Gründerzeitviertel überwiegend aus Wohngebäuden, die um die Jahrhundertwende und bis in die 1930er Jahre hinein entstanden sind.

Das Monitoringgebiet „Altstadt“ hat mit 52 Hektar die größte Fläche der fünf Gebiete. Es verfügt über einen Wohnungsbestand von 2.540 WE und damit rund einem Sechstel des städtischen Gesamtbestandes. In der Altstadt ist der mittelalterliche Stadtgrundriss noch gut zu erkennen. Das gesamte Gebiet verfügt über historisch wertvolle Bausubstanz und eine Vielzahl von Einzeldenkmalen. Es ist nicht nur

als Sanierungsgebiet ausgewiesen worden, sondern es wurden 1992 parallel dazu die Erhaltungs-, die Gestaltungs- und die Werbebesatzung beschlossen. Die Altstadt ist als ein Denkmalensemble ausgewiesen und weist eine typische Nutzungsmischung im Ortskern auf. Der überwiegende Teil der Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern, aber auch in rund 300 Einfamilienhäusern. Der Bestand in Mehrfamilienhäusern besteht zu zwei Dritteln aus Gebäuden, die vor 1918 errichtet worden sind. Ein Anteil von 20 % der Altstadt-Kern-Strukturen besteht aus Plattenbauten, die zur Lückenfüllung errichtet wurden – eine vergleichsweise hohe Zahl für einen historischen Stadtkern. Rund 10 % der Mehrfamilienhäuser wurden nach 1990, aber noch vor 2014 erbaut. Das kommunale Wohnungsunternehmen und die

Wohnungsbaugenossenschaft verfügen im Monitoringgebiet zusammen über rund 25 % des Wohnungsbestandes.

Das Stadtzentrum befand sich zunächst in den Gebietskulissen für die mittlerweile ausgelaufenen Programme „Städtebaulicher Denkmalschutz“, „Stadtumbau-Aufwertung“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Mit der neuen Städtebauförderstrategie ab 2020 ist es laut Landesmonitoring dem Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ zugeordnet.

B2.2 Handlungsbedarfe und ursprüngliche Zielstellung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, die zur Ausweisung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ 1992 durchgeführt worden sind, stand die Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Bau- und Raumstruktur im Vordergrund. Dabei lag ein besonderer Fokus auf der Beseitigung städtebaulicher Missstände und insbesondere der Aufwertung der vernachlässigten und verfallenen Gebäudebestände zur Wende und der Reparatur des Stadtgrundrisses. Ein wichtiger Aspekt war die Erhaltung und Wiederherstellung historischer Quartiersränder. Dies soll durch den teilweisen Rückbau von Einzelsegmenten erfolgen, kombiniert mit neuer oder ergänzender Bebauung, alternativ auch durch Mauern oder Bäume.

Ein weiteres Ziel war es, die Eingangssituation in Richtung Altstadt, die Attraktivität der Freiraumangebote und die Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum zu verbessern. Dies schloss auch die Erhöhung der Wohnqualitäten ein, um Wohnangebote für alle Altersgruppen zu schaffen und die zentrale Lagefunktion des

Gebietes zu berücksichtigen. Hierzu sollten Nutzungskonflikte beseitigt, funktionale Schwächen behoben und das Image des Gebietes verbessert werden. Insgesamt sollten die ergriffenen Maßnahmen das historische Erbe bewahren und gleichzeitig moderne Anforderungen und Bedürfnisse angemessen berücksichtigen. Die Sanierungsziele für die Altstadt wurden 2006 und 2021 fortgeschrieben. Derzeit läuft die Analysephase für die Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzeption, die zuletzt 2010 aktualisiert worden ist. Im Zuge derer werden auch die Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ überprüft.

In der Altstadt befinden sich entlang der Straße „An der Weiße“, der Karl-Marien-Straße und der Klausstraße Plattenbaubestände. Nach einfachen Aufwertungsmaßnahmen an den Beständen der Karl-Marien- und der Klausstraße herrschte dort ein guter Vermietungsstand. Beim Plattenbauwohngebiet „An der Weiße“ war der Leerstand unterschiedlich hoch. Einige Gebäude standen vollständig leer.

Von der Stadt Arnstadt wurde in Zusammenarbeit mit der WBG das Quartierskonzept „An der Weiße“ in Auftrag gegeben, das als eine erste Diskussionsgrundlage für eine mögliche Entwicklung besprochen wurde. Es sah ursprünglich eine Kombination aus Rückbau und Sanierung der Plattenbauten vor, die in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden sollte sowie als Zeitdokument die teilweise Erhaltung eines Segments der Plattenbauten im Untersuchungsgebiet „An der Weiße“.

Parallel dazu wurde der Fokus auf die Schaffung nachgefragter Wohnformen durch Ersatzneubau in zeitgemäßer Architektursprache gelegt. Die Konzeption ist später geändert worden, sodass es nicht zu einem Rückbau der Plattenbauten in der Altstadt, sondern zu einer umfangreichen Sanierung der Bestände kam. Die Maßnahmen sind bisher noch nicht abgeschlossen; die Realisierung weiterer Bauabschnitte ist jedoch geplant.

B2.3 Gebietsentwicklung im Zuge der (geförderten) Maßnahmenumsetzung

In den vergangenen Jahren sind unterschiedliche Maßnahmen innerhalb der Altstadt umgesetzt worden, und zwar sowohl freiraumbezogene Maßnahmen (Stadtboden, öffentliches Grün), wie auch gebäudebezogene Maßnahmen (Aufwertung und Sicherung). Die erzielten städtebaulichen Erfolge wurden in Stadtentwicklungsberichten dokumentiert, die bis 2015 regelmäßig erschienen sind.

Für die geplante Gebietsentwicklung sind indes verschiedene Maßnahmenschwerpunkte vorgesehen, wie:

- der Erhalt und die nachhaltige Entwicklung der denkmalgeschützten Substanz,
- das Abriss- und Neubauvorhaben „Obere Weiße/Kleine Rosengasse“ im

Rahmen des Programms „GENIAL zentral“,

- die Weiterentwicklung der Plattenbaubestände vor allem entlang der Straße „An der Weiße“,
- weitere, auch nicht-investive Maßnahmen, die zu einer Attraktivitätssteigerung der Altstadt beitragen.

Die folgende Darstellung (Abb. 25) zeigt die Lage des Abriss- und Neubauvorhabens aus dem Programm „GENIAL zentral“ im östlichen Innenstadtbereich und der Plattenbaubestände „An der Weiße“.



Abb. 25: Lage der Maßnahmenschwerpunkte „GENIAL zentral“ und „An der Weiße“.

Quelle: Basiskarte: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, www.geoportal-th.de, © GDI-Th, Grenzen: Kommune, Darstellung: Neitzel Consultants/GRAS

Entwicklung der denkmalgeschützten Bausubstanz

Arnstadt durchlief einen bemerkenswerten und beharrlichen Prozess zur Aktivierung der denkmalgeschützten Bausubstanz in der Altstadt. Im Jahr 2005 wurde eine gemeinsame Zieldefinition zwischen der Stadt, der Unteren Bauaufsichts- und der Unteren Denkmalschutzbehörde erarbeitet, um besonders gefährdete Kulturdenkmale zu identifizieren und zu schützen.

Das hohe Interesse am Erhalt und der Nutzung dieser gefährdeten Gebäude und generell der historischen Stadtstruktur war der Antrieb für diese gemeinsame Initiative der drei Behörden. Arnstadt stand vor der Herausforderung, die in vielen historischen Städten zu finden ist: Sanierte Gebäude standen neben unsanierten, Leerstand war weit verbreitet und der Verlust weiterer wertvoller Altbausubstanz – insbesondere hochkarätiger Einzeldenkmale – durch zunehmenden Verfall drohte.

Um dem entgegenzuwirken, setzte die Stadt auf eine Strategie des Zwischenerwerbs. Durch ein umfangreiches Immobilienmanagement, unterstützt von Sanierungsbetreuerinnen und -betreuern, erwarb die Stadt gefährdete Gebäude. Dies bildete einen entscheidenden Schritt zur Vorbereitung und Umsetzung von Sicherungsmaßnahmen. Detaillierte Konzepte wurden entwickelt und Bauanträge gestellt, um die historischen Gebäude nicht nur zu sichern, sondern auch für zukünftige Nutzung vorzubereiten.

Im nächsten Schritt wurden die Gebäude ausgeschrieben und weiterveräußert. Die Stadt verkaufte sie unter der Bedingung, dass die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer eine Gesamtanierung durchführen. Die Verträge wurden so gestaltet, dass sie den Erhalt und die Wiederbelebung des historischen Erbes sicherstellten und den Erwerberinnen und Erwerbern als Auflage eine denkmalgerechte

Sanierung und Weiternutzung vorschrieben. Dies trug maßgeblich zum erfolgreichen Prozess der Aktivierung ruinöser Altbauten bei. Dabei wurden Fördermittel für Grunderwerb, Sicherung und Sanierung kumuliert, wie zum Beispiel am Ried 2, 7 und 9. Dabei unterstützte die Stadt vielfach den direkten Verkauf von privat zu privat.

Dieser Prozess war keineswegs einfach. Ein ausgeklügeltes Management und die Koordination zahlreicher Akteurinnen und Akteure waren erforderlich. Die Stadt Arnstadt musste nicht nur als Erwerberin und Verkäuferin, sondern auch als Planerin und Koordinatorin agieren. Die Einbindung privater Akteurinnen und Akteure war ein relevanter Bestandteil dieser Strategie. Durch Anreize und Unterstützungsangebote wurden private Investorinnen und Investoren sowie Eigentümerinnen und Eigentümer ermutigt, sich an der Revitalisierung der Stadt zu beteiligen.

Zu Beginn war ein Gestaltungsbeirat eingerichtet, von dem sich private Bauherren bei Planungen an Bauwerken, die für die Erhaltung und Entwicklung des Stadtbildes und der Stadtstruktur von Bedeutung sind, beraten lassen konnten. Des Weiteren kamen Grundstücksneuordnungen zum Einsatz, um zukunftsfähige Lösungsansätze zu entwickeln. So konnten zum Beispiel Grün- und Stellplatzbelange bei gemeinsamer Bewirtschaftung der Zufahrt besser berücksichtigt werden (zum Beispiel in der Kohlgasse).

Auch in den Hinterhofbereichen wurden gute, ansprechend gestaltete Lösungen gefunden, wie beispielsweise die Laubengänge im Quartier „Obere Weiße“ und Ried 9. Verbleibende Brachflächen und bauliche Lücken im Straßenraum wurden geschlossen, zum Beispiel am Standort Muhmengasse.

Die Finanzierung solcher umfangreichen Projekte stellte ebenfalls eine Herausforderung dar. Öffentliche Mittel, Fördergelder und private Investitionen spielten jeweils eine wichtige Rolle bei der Finanzierung der

Sanierungsprojekte. Am Beispiel der Altbauaktivierung des Gebäudes Kohlgasse 11 wird die Komplexität einer solchen Vorgehensweise und des damit verbundenen Mitteleinsatzes wie folgt veranschaulicht:

Abb. 26: Maßnahmenkosten und Fördermitteleinsatz am Beispiel des Gebäudes Kohlgasse 11.

Jahr	Maßnahme/Kosten	Fördermittel/-programm, private Investitionen
2009	Grunderwerb von Privat für einen Kaufpreis in Höhe von 10.000 Euro, ermittelt auf Gutachtenbasis	10.000 Euro, Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost, Teil Aufwertungsmaßnahmen (BL-SU/A)“
2010	Weiterveräußerung für 10.000 Euro (auf Gutachtenbasis)	
2010 bis 2011	Durchführung von Sicherungsmaßnahmen, einschließlich Beräumung des Hauptgebäudes, Abriss eines stark geschädigten Hintergebäudes und einer Grundstücksneuordnung	113.000 Euro, Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz (BL-SD)“
2012 bis 2013	Gesamtsanierung des Gebäudes und Schaffung von zwei Wohnungen (98 und 110 m ² , davon eine selbstgenutzt).	151.000 Euro, Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz (BL-SD)“
	Gesamtbaukosten (einschließlich Abriss Hintergebäude): 568.000 Euro	304.000 Euro private Investitionen

Quelle: Stadtverwaltung Arnstadt (2013): Stadtentwicklungsbericht 2010 bis 2012, Seite 25

Abb. 27: Kohlgasse 11, links: vor der Sanierung, rechts: während der Sanierung.



Quelle: Stadtverwaltung Arnstadt (2013): Stadtentwicklungsbericht 2010 bis 2012, Seite 25 f.

Durch diesen mehrdimensionalen Ansatz gelang es Arnstadt, seine historische Bausubstanz nicht nur zu erhalten, sondern sie auch als lebendigen Teil der Stadtgemeinschaft zu reaktivieren. Der Stadtumbau in Arnstadt

zeigt, wie durch koordinierte Anstrengungen und innovative Strategien die Herausforderungen des Erhalts historischer Innenstädte gemeistert werden können.



Abb. 28: Links: Noch unsanierte Wohngebäude in der Kohlgasse, 2023 Mitte: Ried 2 vor der Sanierung, rechts: Ried 2 nach der Sanierung: Das Gebäude ist zunächst gesichert und dann aufgewertet worden, 2023.

Quellen: Links und rechts: Susanne Neitzel, Mitte: Stadtverwaltung Arnstadt

Abriss- und Neubauvorhaben „Obere Weiße/Kleine Rosengasse“ im Rahmen des Programms „GENIAL zentral“

Arnstadt beteiligte sich im Jahr 2002 mit dem Vorhaben „Obere Weiße/Kleine Rosengasse“ erfolgreich an der Ausschreibung zur Landesinitiative „GENIAL zentral“, einem Pilotverfahren des Freistaates Thüringen zur Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen und leerstehender Immobilien im Rahmen der Städtebauförderung. Dieses Vorhaben zielte auf die Wiederbelebung einer 0,34 Hektar großen Brachfläche in unmittelbarer Innenstadtlage, unweit bedeutender Baudenkmale, wie der Papiermühle, des Prinzenhofs und der Liebfrauenkirche.

Bereits im Vorfeld wurde 1997 eine Quartiersstudie durchgeführt, die Varianten zur Neubebauung und Blockrandschließung aufzeigte. 2003 erwarb die Stadt die leerstehenden, nicht mehr sanierungsfähigen Wohngebäude „Obere Weiße“ 3 und 4. In den folgenden Jahren wurden diese Gebäude sowie die gewerbliche Substanz (ehemalige Nadel- und Stahlwarenfabrik) und Wohngebäude in der Kleinen Rosengasse abgerissen, historische Altlasten beseitigt, aber auch umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Praxistest zur Verkehrsführung fand 2004 statt. Die architektonisch-städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Neubau wurden 2008 festgelegt und in die öffentliche Ausschreibung zum Verkauf übernommen.

2008 verkaufte die Stadt nach dieser öffentlichen Ausschreibung die Flächen an die VWG,

woraufhin 2009 ein Bauvorbescheid und 2011 die Baugenehmigung erteilt wurden. Die Bauarbeiten begannen mit der Grundsteinlegung im Mai 2011 und endeten 2013 mit der Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts und der Außenanlagen. Das Projekt umfasste die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Energieeinsparmaßnahmen und den Einsatz nachhaltiger Heiztechnologien. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 6,5 Millionen Euro, wovon 1,8 Millionen Euro durch Städtebaufördermittel (BL-SU Teil Aufwertungsmaßnahmen) gedeckt wurden. Zusätzlich wurden ein gefördertes Baudarlehen in Höhe von 1,693 Millionen Euro aus dem Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP) sowie KfW-Darlehen in Höhe von 1,35 Millionen Euro zur Finanzierung eingesetzt. Bis 2014 wurden auch der Straßenbau der „Oberen Weiße“ und weitere Maßnahmen abgeschlossen, die insgesamt 196.000 Euro kosteten und mit 115.000 Euro gefördert wurden.

Abb. 29: Wohnungsneubau in der Kleinen Rosengasse 22.



Quelle: Stadtverwaltung Arnstadt

Abb. 30: Maßnahmenkosten und Fördermitteleinsatz für das Vorhaben "Obere Weiße/Kleine Rosengasse".

Bezeichnung der Maßnahme	Kosten	Fördermittel/-programm, private Investitionen
Vorhaben „Obere Weiße/Kleine Rosengasse“ – Wohnungsneubau	Ca. 6,5 Mio. Euro (einschl. Grunderwerb)	1,8 Mio. Euro Stadtumbau Ost, Teil Aufwertungsmaßnahmen (BL-SU/A) 1,693 Mio. Euro gefördertes Baudarlehen nach ISSP-Richtlinie 1,350 Mio. Euro KfW-Darlehen der Programme „Effizient Bauen – Effizienzhaus 70“ und „Erneuerbare Energien“ 3,007 Mio. private Finanzierungsanteile
Straßenbaumaßnahme „Quartier Obere Weiße“	196.000 Euro	116.000 Euro Bund-Länder-Anteil

Quelle: Stadtverwaltung Arnstadt (2014, 2015): Präsentation zur Entwicklung der Brachfläche „Quartier Obere Weiße“ auf der Veranstaltung zur Städtebauförderung, 23.-25. November 2015 sowie Abschlussbericht realisierter GENIAL zentral Vorhaben, Stand Mai 2014

Das Ergebnis ist ein modernes Wohnkarree an der Oberen Weiße/Kleine Rosengasse mit 36 Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen, darunter 28 barrierefreie und 2 rollstuhlgerechte Wohnungen, das städtebauliche Ansprüche mit zeitgemäßen Wohnqualitäten verbindet. Im Gebäudeteil Obere Weiße 2 bis 6 sind zusätzlich zwei Gewerbeeinheiten entstanden. Die

Wohnungen konnten vollständig vermietet werden. Die Förderzusage sah eine Nettokaltmiete von 6,10 Euro/m² vor, die bis zum 31. Oktober 2025 als verbindlich vereinbart worden ist. Sie lag bei der Erstvermietung über dem durchschnittlichen Mietenniveau in Arnstadt.

Abb. 31: Links: Blick vom Marktplatz auf die historische Bausubstanz, rechts: Heutige Ansicht vom Marktplatz auf das GENIAL zentral-Projekt, 2023.



Quellen: Links: Stadtverwaltung Arnstadt (2015): Präsentation zur Entwicklung der Brachfläche „Quartier Obere Weiße“ auf der Veranstaltung zur Städtebauförderung, 23. bis 25. November 2015, Seite 19, rechts: Susanne Neitzel



Abb. 32: Links: südöstliche Ansicht des Neubaus „Obere Weiße/An der Weiße/Rosenstraße“, im Vordergrund als Parkplatz zwischengenutzte Brachfläche, 2023, rechts: östliche Gebäudekante, 2023.

Quelle: Susanne Neitzel

Abb. 33: Links: Ansicht des Gebäudeensembles entlang der „Oberen Weiße“, 2023, rechts: rückwärtiger Gebäudeteil an der „Oberen Weiße“, 2023.



Quelle: Susanne Neitzel

Weiterentwicklung der Plattenbaubestände „An der Weiße“

Im Bereich zwischen der Turnvater-Jahn-Straße, der Karl-Marien-Straße und der Klausstraße, nördlich des Marktplatzes und des Rathauses, wurde – wie eingangs bereits erläutert – das ursprünglich von dem Planungsbüro Erfurt und Partner entwickelte Quartierskonzept „An der Weiße“ teilweise umgesetzt. Dieses Quartier ist Teil eines Sanierungsgebiets und des Denkmalschutzensembles. Unmittelbar angrenzend an die Plattenbaubestände liegen einzelne denkmalgeschützte Gebäude, wie die Objekte An der Weiße 1, 3 und 36.

Die industriell gefertigten Plattenbauten in diesem Gebiet, die sich im Eigentum der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft befinden, wurden als städtebaulicher Missstand wahrgenommen, da sie aufgrund

ihrer Großtafelbauweise nicht zum umgebenden Baustil passten. Diese Bauten wurden vier- bis fünf-geschossig in den 1980er Jahren errichtet. Im Gegensatz dazu bestand die umgebende Bebauung größtenteils aus ein- bis dreigeschossiger Gründerzeitbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen. Die meisten Gebäude im Untersuchungsgebiet waren 2016 bereits saniert. Im Gegensatz dazu befanden sich die Plattenbauten noch im unsanierten Zustand und insbesondere die Gebäude an der Weiße 20 bis 26 stand zu einem hohen Anteil oder sogar gänzlich leer.

Um diese Situation zu verbessern, sah das Konzept den Neubau eines Mehrgenerationenhauses an der Ecke „Klausstraße“ vor. Außerdem war vorgesehen, am Busbahnhof ein

neues Wohnhaus mit Funktionsunterlagerung zu errichten, um Nutzungskonflikte zu lösen und die Straßenführung anzupassen.

Schließlich wurde anstelle von Abriss und Neubau eine Sanierungsstrategie für die bestehenden Strukturen verfolgt. So wurde ein Großteil der Plattenbauten auf der südlichen Straßenseite von der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft in mehreren Bauabschnitten aufwändig saniert. Es fanden indes nicht nur ästhetische Aspekte Berücksichtigung, sondern auch die Funktionalität und Wohnqualität wurden verbessert.

Das Ziel der Stadt war es, die historische Bau- und Raumstruktur zu erhalten und wiederherzustellen, indem eine harmonischere Integration der verschiedenen Baustile angestrebt und zugleich städtebauliche Missstände behoben werden. Dabei war von Relevanz, angemessene Wohnangebote zu schaffen, um die Attraktivität des Gebiets zu steigern und den hohen Leerstand, insbesondere in den Plattenbauten, zu reduzieren. Mit diesen Maßnahmen beabsichtigte die Stadt, die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern und das Quartier „An der Weiße“ als attraktiven und lebenswerten Teil der Stadt zu revitalisieren.

Abb. 34: Links: Töpfengasse 2 und 4 vor der Sanierung, rechts: Fertiggestellter erster Bauabschnitt Töpfengasse 2 bis 4, An der Weiße 17 und 19, 2023. Links angrenzend weitere Bauabschnitte An der Weiße 21 bis 27.



Quelle: links: Stadtverwaltung Arnstadt, rechts: Susanne Neitzel

Der erste Bauabschnitt in den Gebäuden An der Weiße 17 und 19 und Töpfengasse 2 und 4 wurde nach mehreren Jahren Bauzeit im Jahr 2018 erfolgreich abgeschlossen.²⁴ Alle Wohnungen konnten schnell vermietet werden. Zum Abschluss der Baumaßnahmen stand lediglich noch eine Wohnung zur Verfügung. Die Sanierung der Gebäude wurde mit Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung an der öffentlichen hinter den Gebäuden An der Weiße 17 bis 27 sowie Töpfengasse 2 und 4

kombiniert. Die Gesamtkosten betragen 361.000 Euro. Es wurde – vorbehaltlich der Anerkennung des Verwendungsnachweises – eine Förderung von 278.000 Euro aus Stadtumbaumitteln (Programmteil „Lebendige Zentren“) gewährt.

Anschließend begann der zweite Bauabschnitt mit den direkt angrenzenden Gebäuden An der Weiße 21 und 23. Die Wohnungen wurden in ihrer Größe und Aufteilung verändert, wodurch

²⁴ Grundlage für die Beschreibung des Vorgehens sind die Vorlage Stadt Arnstadt (2016): Stadt Arnstadt Quartierskonzept An der Weiße – Bauausschusssitzung am 9. Februar 2016, Online: <https://arnstadt-wohin.de/wp->

content/uploads/2016/04/16.02.09_Pr%C3%A4sentation_ErfurtPartner_09-02-2016_verkleinert.pdf, letzter Aufruf: 20. Dezember 2023 sowie Ausgaben der Rundschau der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft WBG, Nr. 54/2018 bis Nr. 65/2023

sich die Anzahl der Wohnungen von 20 auf 15 reduzierte. Dies war auch auf den Einbau eines Fahrstuhls für alle Wohnungen zurückzuführen. Die Anzahl der Hauseingänge wurde von zwei auf einen gemeinsamen Eingang reduziert. Dadurch sind alle Drei-Raum-Wohnungen über einen innenliegenden Fahrstuhl erreichbar. In diesem Bauabschnitt wurden keine barrierefreien Wohnungen errichtet. Auch dieses Gebäude wurde, wie die Gebäude im ersten Bauabschnitt, umfassend saniert. Alle Fenster und Türen sowie die gesamte sanitäre

Infrastruktur inklusive der Lüftungsanlage sind erneuert worden. Moderner Sanitärkeramik und einer neuen Heizungsanlage wurden installiert und ein Staffelgeschoss zusätzlich errichtet. Die Fassade erhielt eine Wärmedämmung, einen witterungsbeständigen Putz und eine neue Farbgebung. Das Eckgebäude „An der Weiße/Töpfengasse“ wurde an die Farbgebung des Arnstädter Rathauses angepasst und erhielt einen warmen Rotton. Die Farbgebung der Gebäude in den weiteren Bauabschnitten erfolgte nuancenreicher.

Abb. 35: Überblick über die Bauabschnitte „An der Weiße/Töpfengasse“.

Bauabschnitt	Gebäude	Fertigstellung
1	An der Weiße 17/19/Töpfengasse 2/4	2018
2	An der Weiße 21/23	2019
3	An der Weiße 25/27	2020
4	An der Weiße 5, 7 und 9/Töpfengasse 1	2022

Quelle: WBG-Rundschau Nrn. 54/2018 bis 65/2023

Eine herausragende Aufgabe innerhalb des Projektrahmens war der Bauabschnitt „An der Weiße 5, 7, 9 und Töpfengasse 1“. Dafür wurden 2020 vom Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) Wohnungsbaufördermittel in Höhe von rund 4,5 Millionen Euro, davon 3,9 Millionen als niedrig verzinstes Darlehen und 454.200 Euro als direkte Förderung, bewilligt. Die Gesamtkosten des Projektes beliefen sich auf 5,6 Millionen Euro und blieben größtenteils im Rahmen der ursprünglichen Kostenschätzung. Maßgeblich für die Förderung war der hohe Bedarf an barrierearmen Wohnraum. Beim Objekt Töpfengasse 1 wurde entsprechend den Förderbedingungen eine stabile Grundmiete vereinbart.

In diesem Bauabschnitt entstanden 31 barrierefreie und eine rollstuhlgerechte Wohnung. Die Wohnungen, die für Ein- bis Vier-Personen-Haushalte geeignet sind und Größen zwischen 40 und 86 Quadratmetern aufweisen, zeichnen sich durch niedrig angebrachte Lichtschalter und Fenstergriffe, breite Türen und die Zugänglichkeit über einen Fahrstuhl aus.

Darüber hinaus verfügen alle Wohnungen über moderne Bäder und mindestens einen Balkon. Das Gebäude wurde grundhaft saniert, wobei unter anderem die Elektro- und Sanitärinstallationen, Fenster sowie die Zimmer- und Wohnungstüren erneuert wurden. Auch das Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes wurde durch eine rot-weiße Farbkombination, die sich gut in das Quartier einfügt, aufgewertet.

In dem Projekt bestand die technische Herausforderung, die vorhandenen Treppenhäuser herauszunehmen und neue Decken einzuziehen. In den Gebäuden An der Weiße 5, 7 und 9 wurden drei Treppenhäuser zurückgebaut, um eine barrierefreie Erschließung aller Wohnungen sicherzustellen und die Wohnflächen der Wohnungen zu vergrößern. Die Wohnungen werden auf der Rückseite des Gebäudes durch einen neuen Fahrstuhl sowie einen überdachten Erschließungsgang, ähnlich eines Laubenganges, erschlossen. Der Erschließungsgang wurde mit einem Abstand von rund 1,5 Metern von der Fassade entfernt installiert, um Nutzende entlang des Ganges



Abb. 36: Links: An der Weiße 5, 7 und 9 sowie Töpfengasse 1 vor der Modernisierung, rechts: nach der Modernisierung, 2023.

Quellen: Links: WBG-Rundschau Nr. 58/2020, Seite 3, rechts: Susanne Neitzel

nicht zu stören. Das Projekt ist auch durch ein neu errichtetes Penthouse auf dem Flachdach des Objektes gekennzeichnet.

Diese umfassenden Modernisierungsmaßnahmen trugen nicht nur zur Verbesserung der Wohnqualität bei, sondern erhöhten auch die Attraktivität des Quartiers erheblich. Die unmittelbare Nähe zu einem Versorgungszentrum direkt angrenzend an den Turnvater-Jahn-Straße und die kurzen Wege in die Fußgängerzone „Erfurter Straße“ sind weitere Vorteile für die Bewohnerinnen und Bewohner. Der erfolgreiche Verlauf des Projektes zeigte sich nicht nur in der Modernisierung selbst, sondern auch in der vorausschauenden Planung für zukünftige Bauabschnitte in diesem innerstädtischen Quartier.

Hinter dem Gebäude Töpfengasse 1 wird zudem ein neues Parkdeck und ein Parkplatz errichtet, um die Parkmöglichkeiten zu verbessern. Das Parkdeck besteht aus einem 28 Meter langen Betonkörper. Ein Vertrag mit der Stadt Arnstadt

regelt, dass 20 Stellplätze des neuen Parkplatzes für Mitarbeitende und Besuchende der Stadtverwaltung reserviert sind, während die übrigen Stellplätze den Nutzenden des modernisierten Gebäudes zur Verfügung stehen.

Unterhalb der Baumaßnahme wurde ein Wasserspeicher im Boden installiert, der bis zu 78 Kubikmeter Regenwasser aufnehmen kann. Diese Maßnahme war notwendig, da der Bau des Parkdecks und des Parkplatzes die natürliche Versickerung von Regenwasser verringerte. Der Wasserspeicher dient dazu, das Regenwasser der angrenzenden öffentlichen Gebäude aufzufangen und damit eine Überlastung der Abwassersysteme bei Starkregen zu vermeiden. Der Wasser-/ Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung hatte gefordert, diesen Zwischenspeicher zu installieren, um das Regenwasser in kontrollierten Mengen in das Abwassersystem leiten zu können.

Abb. 37: Links: modernisiertes Gebäude An der Weiße 27 (rechts im Bild) sowie unsanierte Plattenbauten An der Weiße 29, 31 und 33, die in den nächsten Bauabschnitten saniert werden sollen, 2023, rechts: unsanierte Plattenbauten An der Weiße 20 bis 26, 2023.

Quelle: Susanne Neitzel





Abb. 38: Links: östliche Ansicht der unsanierten Plattenbauten An der Weiße 35/37, nach Wasserschaden freigezogen, 2023, rechts: Gebäudeansicht aus Westen, Ecke Badergasse, 2023.

Quelle: Susanne Neitzel

Nachdem die Arbeiten in der Töpfengasse 1 erfolgreich abgeschlossen wurden, liegt der Fokus nun auf der grundhaften Modernisierung der Gebäude An der Weiße 29, 31 und 33. Diese Gebäude werden in den nächsten Bauabschnitten sukzessive im Einklang mit der Wirtschaftsplanung und den bestehenden wirtschaftlichen Möglichkeiten der WBG realisiert werden. Im Anschluss daran sollen die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite – An der Weiße 20 bis 26 – saniert werden.

Den Abschluss bilden auf der südlichen Straßenseite jenseits der Badergasse zwei Gebäude An der Weiße 35 und 37, die ursprünglich auch saniert werden sollten. Jedoch stehen diese im Nutzungskonflikt mit dem Busbahnhof. Nach einem Wasserschaden sind die Gebäude freigezogen worden. Derzeit findet ein Diskussionsprozess statt, wie mit diesen Gebäuden weiter verfahren werden kann.

Weitere umgesetzte Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt

Im Monitoringgebiet wurden darüber hinaus weitere Maßnahmen umgesetzt, die insgesamt die Attraktivität der Altstadt steigerten:

Abb. 39: Markt 1 – Rathaus, 2023.

Quelle: Susanne Neitzel





Abb. 40: Links: südliche Gebäudezeile am Markt 9, 8 und 7 (von links nach rechts), 2023, rechts: Markt 3 – Haus am Palmbaum, 2023.

Quelle: Susanne Neitzel

Einzelmaßnahmen am Markt

Die Gebäude rund um den Marktplatz, auf dem das Denkmal des jungen Bach steht, sind unter Einsatz unterschiedlicher Fördermittel aufwändig saniert und gestaltet worden.

Beispielsweise wurde die Umgestaltung des Gebäudes Markt 3 – Haus am Palmbaum in den Jahren 2011 bis 2013 mit 1,5 Millionen Euro EFRE-Mitteln gefördert. Für die Gestaltung des Rathauses – Markt 1 – wurden 7,4 Millionen Euro Städtebaufördermittel in den Jahren 2002 bis 2010 eingesetzt.

Der Marktplatz soll nunmehr grundsätzlich neu geplant, nachhaltig, barrierefrei und klimaresilient umgestaltet werden, mit dem Ziel, auch die Aufenthaltsqualität weiter zu erhöhen. Im Rahmen einer Bürgerbeteiligung wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, sich mit Ideen an der

Neugestaltung des Marktes zu beteiligen. Zu den dabei geäußerten Wünschen der Bürgerinnen und Bürger gehört es, den historischen Bismark-Brunnen, der sich an der östlichen Kante des Marktplatzes befand, wieder aufzustellen.

Gestaltung und Belebung der Erfurter Straße

Die Erfurter Straße ist als Haupteinkaufsstraße und Fußgängerzone für Arnstadt und die Altstadt von besonderer Bedeutung. Der grundlegende Ausbau dieses Bereiches erfolgte 2001/2022.

Das Gebäude Erfurter Straße 13 wurde abgerissen und an gleicher Stelle ein Neubau errichtet, der sich in die vorhandene Gebäudezeile gut einfügt. Diese Maßnahmen wurden mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt.

Abb. 41: Blick in die Erfurter Straße aus nördlicher Richtung, 2023, rechts: Neubau als Anbau in der Erfurter Straße 13, 2023.

Quelle: Susanne Neitzel

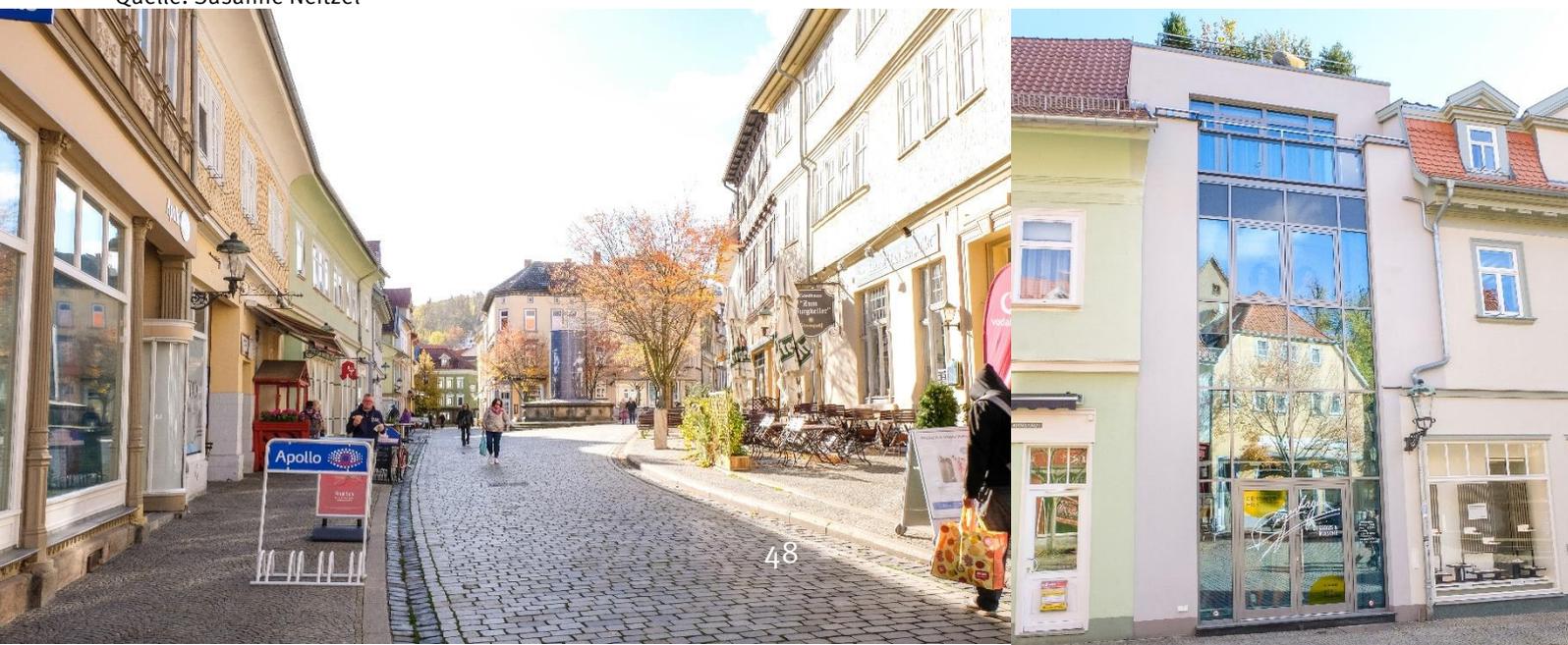




Abb. 43: Pop-Up-Store am Holzmarkt, 2023.

Quelle: Susanne Neitzel

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das sich derzeit in der Fortschreibung befindet, gehört die Erfurter Straße zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum „Altstadt/Einkaufsinnenstadt“. Ein Viertel der dort ansässigen Anbietenden deckt den Bedarf an Nahrungs- und Genussmitteln. Zur Hälfte werden mittelfristige Bedarfe abgedeckt.

Im Oktober 2022 wurden in dem Versorgungsbereich 64 Leerstände erhoben. Die Leerstandsquote beträgt in dem Versorgungsbereich zwar rund 40 %, jedoch konzentrieren sich die leerstehenden Flächen zum Großteil auf Neben- und Ergänzungslagen, sodass die Erfurter Straße und unmittelbar daran anschließende Straßenabschnitte nicht so stark von ungenutzten Ladenlokalen betroffen sind. Die Gründe für den Leerstand sind vielfältig: Häufiger kommt es vor, dass inhabergeführte Läden schließen müssen, weil keine Nachfolgenden gefunden wurden und die Fläche nach Geschäftsaufgabe nicht weitervermietet werden konnte. Viele Ladenflächen in der Altstadt haben zudem keine ausreichende Größe und Ausstattung, die heute als zeitgemäß angesehen wird und die von Filialistinnen und Finalisten als Mindestanforderung erwartet wird. Das hängt mit dem mittelalterlichen Stadtgrundriss und den damit einhergehenden Parzellen und Hausgrößen zusammen, in denen nicht die erforderliche Nutzfläche zur Verfügung gestellt werden kann.



Abb. 42: Wohnen in den „Brunnenhöfen“: Gebäudezeile entlang der Mittelgasse (Ostansicht), 2023.

Quelle: Susanne Neitzel

Um die Erfurter Straße und angrenzende Straßen zu beleben und nicht genutzte Einzelhandelsflächen zu bespielen, wurden an verschiedenen Stellen im Sanierungsgebiet sogenannte Pop-up-Stores ermöglicht, die übergangsweise neu genutzt werden und die beispielsweise kleinen Startups und regionalen Händlern die Möglichkeit bieten, ihre Produkte nahe am Kunden zu präsentieren (Abb. 43).

Neubau von Einfamilienhäusern und Stadthäusern

Im Bereich Mittelgasse wurde die dortige Brachfläche von der Stadt mit Konzeptvorlage öffentlich ausgeschrieben. Die Wachsenburg Baugruppe hat die Ausschreibung gewonnen und das Bauvorhaben unter der Bezeichnung „Brunnenhöfe“ realisiert (Abb. 42). Die Stadthäuser und Reihenhäuser gruppieren sich um einen begrünten, gemeinsamen nutzbaren Innenhof mit einem Trinkwasser gespeisten Brunnen.

Es entstanden inmitten des historischen Zentrums moderne Wohnungen von hoher Qualität. Das Wohnen in der Altstadt wurde dadurch erheblich aufgewertet. Von dort aus ist die Versorgungs- und Einzelhandelsinfrastruktur in der Erfurter Straße und an der Turnvater-Jahn-Straße noch fußläufig im Sinne einer Stadt der kurzen Wege erreichbar.

Besondere Sanierungsmaßnahmen

Besonders erwähnenswert sind in der Altstadt die folgenden Gebäudesanierungen: das Hotel „Stadthaus Arnstadt“, die Oberkirche, der Neideckturm und die Liebfrauenkirche. Diese wurden mit intensiver Bürgerbeteiligung und mit viel Liebe zum Detail umgesetzt. Außerhalb der Gebietskulisse ist die Sanierung und Umgestaltung des Wasserturms zu Wohnen hervorzuheben.

Kommunales Förderprogramm zur Fassadensanierung

Die Stadt Arnstadt beschloss im Jahr 2000 eine Richtlinie zur Vergabe von Fördermitteln im kommunalen Förderprogramm, um Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter, insbesondere Maßnahmen an Fassaden, Fenstern, Türen, Dächern und Dachaufbauten, aber auch an Werbeanlagen, zu fördern (kommunales Fassadensanierungsprogramm).

Unter den in der Richtlinie genannten Voraussetzungen konnten im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ bis zu einem Höchstbetrag von ursprünglich 10.000 Deutschen Mark (rund 5.100 Euro) bis zu 30 % der Gesamtkosten je Gebäude gefördert werden. Damit wurden bei über 100 Objekten das äußere Erscheinungsbild verbessert und damit das Stadtbild zusätzlich aufgewertet.

Diese Richtlinie wurde 2021 fortgeschrieben und durch den Stadtrat beschlossen.

Schaffung von Aufenthaltsqualität

In der Innenstadt wurden unattraktive Brachflächen umgestaltet und einer neuen Nutzung zugeführt. Im Bereich Marktstraße, Ledermarktgasse und Untere Marktstraße wurden drei aneinandergrenzende ehemalige Brachflächen zusammen mit einem grundhaften Straßenausbau neugestaltet. An der öffentlichen Freifläche an der Unteren Marktstraße laden jetzt Sitz- und Liegemöglichkeiten zum Verweilen ein. Es wurden beispielbare Kunstobjekte aufgestellt, die sowohl für junge als auch für ältere Menschen von Interesse sind.

Unmittelbar angrenzend an den öffentlichen Aufenthaltsbereich wurde an der Ledermarktgasse eine Fläche mit Spielgeräten ausgestattet. Abenteuer- und Kletterhänge auf drei Ebenen schaffen unterschiedliche Spiel- und Verweilbereiche. Eine weitere Fläche wurde als Areal für Wirtschaftsfunktionen hergerichtet.

Für den grundhaften Ausbau der Straßen sowie die Gestaltung der drei Brachflächen wurden rund 2 Millionen Euro zur Verfügung gestellt, davon 700.000 Euro Finanzhilfen aus dem EFRE-Programm, 775.000 Euro Städtebaufinanzhilfen aus dem Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und 525.000 Euro Eigenmittel als kommunaler Miteleistungsanteil der Stadt Arnstadt.

Darüber hinaus erfolgte die Umgestaltung weiterer öffentlicher Plätze und Flächen, wie beispielsweise der Holzmarkt mit dem zugehörigen Brunnen.



Abb. 44: Links: öffentlicher Aufenthaltsbereich an der Unteren Marktstraße mit Sitz- und Liegemöglichkeiten sowie bespielbaren Kunstobjekten, im Hintergrund befindet sich eine Spiel- und Verweilfläche, 2023, rechts: Ansicht des Holzmarktes mit Holzmarktbrunnen und Sitzmöbeln, 2023.

Quelle: Susanne Neitzel

Nicht-investive Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung für Besucher- und Bewohnerschaft

Seit 2010 organisiert der Verein Stadtkern e. V. den Bach-Advent, der zuvor 2009 als Bach-Weihnacht von der Stadt durchgeführt wurde. Um den Bach-Advent, ein mittlerweile überregional bekanntes Fest, zu unterstützen und das bürgerschaftliche Engagement dafür zu verstetigen, wurde ein Verfügungsfonds genutzt und im städtischen Haushalt ausgewiesen.

Der Verfügungsfonds fungiert als Anreizinstrument in der Städtebauförderung, um zusätzliche kleinere Projekte zu initiieren, bürgerschaftliches Engagement zu aktivieren und lokale Akteure verstärkt in Stadtentwicklungsprozesse einzubinden. Die daraus finanzierten Maßnahmen müssen den

Zielen, die in dem Sanierungsgebiet festgelegt wurden, entsprechen. Dieser Fonds wird durch Städtebaufördermittel und private Gelder finanziert und hat in Arnstadt das Ziel, die Innenstadt zu beleben (weitere Ausführungen zu Verfügungsfonds vgl. Fallbeispiel Erfurt).

Im Sommer zog das Kleinkunstfestival „Künste in Haus und Hof“ viele Besucherinnen und Besucher an und belebt die wieder aufgebauten und liebevoll gestalteten Höfe.²⁵

Ende 2023 wurde ein Citymanagement eingerichtet, das als „Kümmerner“ agieren und insbesondere den Einzelhandel und die Gewerbetreibenden in der Innenstadt unterstützen soll. Die Stadtverwaltung wird auch zukünftig bei der Beantragung von Fördermitteln unterstützen.

²⁵ Arbeitsgruppe Begleitforschung zum Stadtbau in Thüringen (o. J.): Arnstadt: Kleinkunstfestival und Bachweihnacht, Online:

<https://stadtentwicklung-thueringen.de/arnstadt-kleinkunstfestival-und-bachweihnacht/>, letzter Aufruf: 7. Dezember 2023

B2.4 Zielerreichung, Erfolgsfaktoren und Ausblick

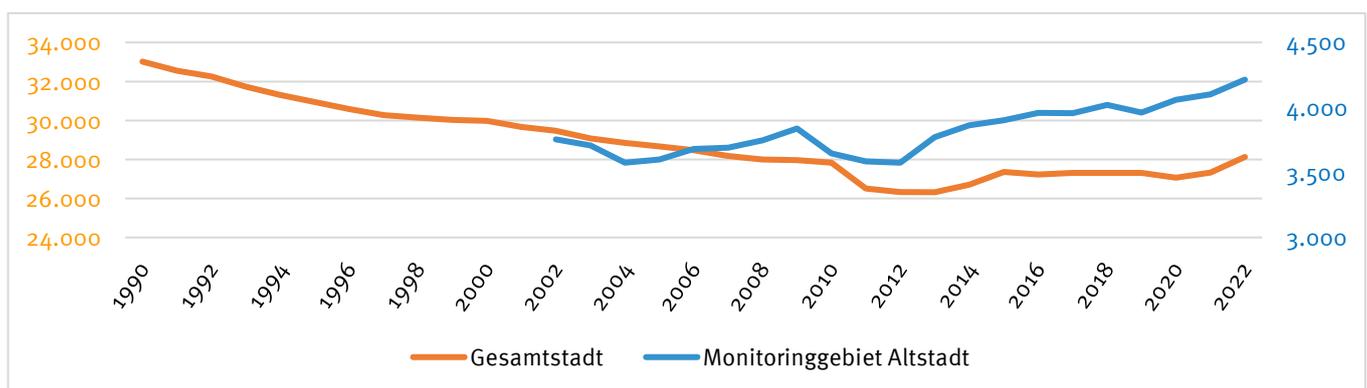
Zielerreichung

In Arnstadt haben die Städtebaufördermittel, vor allem aus den Bund-Länder-Programmen für „Städtebaulichen Denkmalschutz“ und „Stadtumbau“, in Kombination mit der EFRE-Förderung und der Wohnraumförderung zu einer deutlichen Aufwertung und Stabilisierung der Wohnfunktion in der Altstadt beigetragen. Dieser Erfolg zeigt sich hauptsächlich in dem verbesserten Gebäudezustand in der Altstadt, wie auch in der Fernsehdokumentation „Arnstadt – wunderbar verwandelt“ des Mitteldeutschen Rundfunks veranschaulicht wurde.²⁶ Durch den konsequenten Sanierungsprozess denkmalgeschützter

Gebäude ist die mittelalterliche Grundstruktur heute sehr gut erkennbar.

Im Vergleich zur Gesamtstadt entwickelte sich die Einwohnerzahl in der Altstadt aufgrund der umgesetzten Maßnahmen äußerst positiv. Erste Erfolge waren bereits durch zwischen 2008 und 2009 fertiggestellte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erkennbar, wodurch es zu einem starken Bevölkerungszuwachs kam – dem stärksten seit 1997. Nach einer kurzen Phase rückläufiger Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2010 bis 2012 ist die Bevölkerung seitdem in der Altstadt kontinuierlich gestiegen.

Abb. 45: Entwicklung der Einwohnerzahl in Arnstadt und Monitoringgebiet „Altstadt“.



Quelle: Gesamtstadt: TLS, Monitoringgebiet: Kommune, Darstellung: Neitzel Consultants

Ausgehend vom Jahr 2002 ist die Einwohnerzahl in der Altstadt um 12,2 % auf 4.214 Einwohnende gestiegen, während die Gesamtbevölkerungszahl in Arnstadt per Saldo um 4,6 % zurückgegangen ist. Seit 2011 ist jedoch auch für Arnstadt eine positive Einwohnerentwicklung insgesamt erkennbar. Damit ist es im Monitoringgebiet „Altstadt“ gelungen, den negativen Trend der Bevölkerungsentwicklung umzukehren. Ein

wichtiger Aspekt dafür sind die positive wirtschaftliche Entwicklung und das Beschäftigtenwachstum, von dem Arnstadt insgesamt profitiert. Doch ohne die in der Altstadt geschaffenen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten und ohne die Attraktivitätssteigerung insgesamt hätte es im Sanierungsgebiet nicht zu diesem Bevölkerungsanstieg kommen können.

Parallel zu dem Einwohnerwachstum entwickelte sich in der Altstadt auch das

²⁶ GrandMcApe (2016): Arnstadt wunderbar verwandelt – MDR, online: <https://www.youtube.com/watch?v=B4flbbeby6g>, letzter Aufruf: 7. Dezember 2023

Durchschnittsalter besser als in der Gesamtstadt. Zwischen 2002 und 2022 ist das Durchschnittsalter in der Gesamtstadt von 43,2 auf 46,5 Jahre gestiegen und entwickelte sich erst ab 2020 durch Zuzüge wieder positiv. Es verharrt seit 2010 auf einem Niveau von über 46 Jahren. Im Monitoringgebiet „Altstadt“ lag das Durchschnittsalter im Jahr 2010 bei 39,4 Jahren und ist bis 2022 lediglich auf 41,3 Jahre angestiegen. Wesentlicher Grund dafür ist der Zuzug von Familien, die wegen attraktiver Wohnangebote sowie kurzer Wege zu der vorhandenen Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertageseinrichtungen) die Altstadt als Wohnstandort immer häufiger in Erwägung ziehen.

Seit 2015 verdoppelte sich nahezu der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Monitoringgebiet, bedingt durch Zuzüge, aber auch durch die Ansiedlung von Unternehmen, die ausländische Arbeitnehmende beschäftigen, von 8,3 % auf 16,5 % im Jahr 2022. Im gleichen Zeitraum ist der Anteil in der Gesamtstadt von 6,8 auf 13,9 % gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße stieg von 2,0 im Jahr 2015 auf zuletzt 2,14 an. Dies hängt mit dem starken Zuzug von Familienhaushalten zusammen und korrespondiert mit dem gestiegenen Anteil ausländischer Bevölkerung, die häufiger in größeren Mehr-Personen-Haushalten leben. In der Gesamtstadt ist die durchschnittliche Haushaltsgröße nur geringfügig von 1,92 auf 1,94 Personen je Haushalt gestiegen.

Als Erfolg kann auch die Reduzierung des Wohnungsleerstands gewertet werden. Ende 2022 lag der Leerstand bei nur noch 569 WE und konnte im Vergleich zum Vorjahr um weitere 24 WE und gegenüber dem Jahr 2013 mit in der Spitze 610 WE weiter gemindert werden. Das kommunale Wohnungsunternehmen weist noch einen Leerstand von 115 WE auf. Der Leerstand der Wohnungsbaugenossenschaft ist zu vernachlässigen. Der Leerstand

konzentriert sich vor allem auf Immobilien privater Eigentümerinnen und Eigentümer. Trotz des ansteigenden Bevölkerungszuwachses im Monitoringgebiet, der die Nachfrage nach Wohnraum steigerte, verzeichnet der Altbaubestand und unsanierte Plattenbauten weiterhin einen beträchtlichen Leerstand von rund 25 beziehungsweise 24 %. Arnstadt weist für die Gesamtstadt im Landesmonitoring einen Leerstand von 802 WE oder 5 % (bezogen auf die kommunalen Daten) aus. 70 % des Leerstandes befinden sich daher im Monitoringgebiet „Altstadt“.

Die gesteigerte Attraktivität der Altstadt führte zu einer zunächst stabilisierten und anschließend deutlich gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum. Damit haben sich nach Auskunft der Gesprächspartnerinnen und -partner auch die Mieten positiv entwickelt. Auch in diesem Punkt haben sich die Rahmenbedingungen für weitere Modernisierungen verbessert, wobei unter anderem die seit rund eineinhalb Jahren gestiegenen Preise für Bauleistungen dazu führen, dass die Umsetzung von bereits geplanten Maßnahmen geprüft wird und diese zurückgestellt werden. Die durch die Attraktivitätssteigerung verbesserte Marktsituation ist der wesentliche Erfolg der Maßnahmen. Dennoch wird es noch einige Zeit dauern, bis der Leerstand signifikant reduziert ist. Aufgrund der räumlichen Verteilung ist der Wohnungsleerstand im Erscheinungsbild jedoch nicht stark präsent.

Mit Blick auf die Ausgangssituation des Sanierungsgebietes sind nach Angaben der Kommune im Landesmonitoring die Entwicklungsziele im Monitoringgebiet „Altstadt“ nur teilweise erreicht worden. Es gilt, weitere Aufgaben umzusetzen, die mit der Fortschreibung der Sanierungsziele definiert wurden. Dies betrifft überwiegend Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie den Straßenbau.

Positiv ist, dass 2020 im Landesmonitoring der Stadt Arnstadt nur noch 9 Problemimmobilien erfasst waren, darunter 2 denkmalgeschützte Gebäude. Vier Eigentümerinnen und Eigentümer der Problemimmobilien waren nicht erreichbar und fünf waren zur eigenständigen Sanierung oder zum Verkauf nicht bereit. Seit 2002 konnten bis einschließlich 2020 nach den Monitoringangaben 20 ehemalige Problemimmobilien wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Erfolgsfaktoren

Wesentlich für den Erfolg der Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Altstadt“ war die konsequente Kombination der zur Verfügung stehenden öffentlichen Förderprogramme, mit denen die Bausubstanz Schritt für Schritt gesichert und aufgewertet werden konnte. Die verschiedenen Instrumente zur Aktivierung von Immobilien wurden dabei entsprechend der Stadtentwicklungskonzeption angewendet, darunter Zwischenerwerb, Rückbau, Neuordnung von Grundstücken und Sicherungs- sowie Aufwertungsmaßnahmen.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor bei der Gebäudesanierung war 1992 die schnelle Umsetzung einfacher Sicherungsmaßnahmen gleich zu Beginn des Entwicklungsprozesses. Zu diesen schnellen Maßnahmen gehörte insbesondere die Erneuerung der Dacheindeckung und der Dachentwässerung. Damit wurden der weitere Verfall der Bausubstanz effektiv gestoppt und die Voraussetzungen für spätere Sanierungsarbeiten geschaffen.

Als vorteilhaft wurden des Weiteren das bürgerschaftliche Engagement und die Aktivitäten von privaten Investierenden hervorgehoben. Beides führte dazu, dass sich eine Vielzahl von Agierenden an den Maßnahmen beteiligte, darunter die Stadt, die beiden Wohnungsgesellschaften und Private. Private Investierende wurden von der

kommunalen Sanierungsbetreuung beraten und unterstützt. Viele Bürgerinnen und Bürger sowie Vereine setzten sich aktiv für die denkmalgerechte Rekonstruktion der kulturhistorisch wertvollen Bausubstanz in der Altstadt ein, und dieses Engagement besteht auch weiterhin. Auch ein ehemaliger Bürgermeister ist Eigentümer eines Einzeldenkmals, das behutsam saniert wird.

Stadtintern gibt es die Arbeitsgruppe „Stadt-sanierung“, die sich mit der Gesamtproblematik der Stadtsanierung befasst, zu der auch der Sanierungsbetreuer gehört.

Zur Unterstützung bauwilliger Eigentümerinnen und Eigentümern von historisch Bausubstanz, die sich nicht im Sanierungsgebiet befindet, wurde eine städtische Stiftung gegründet. Die Arbeitsgruppe Stadtsanierung und der Verein Altstadtkreis e. V. reichen für die Vergabe der Mittel eine Beschlussempfehlung an den Bau-, Vergabe- und Umweltausschuss ein, der darüber entscheidet.

Die hohen Rücklaufquoten in den Themenbereichen des Thüringer Landesmonitorings zeigen eine intensive Zusammenarbeit aller Agierenden des Stadtumbaus (Wohnungsunternehmen, Ver- und Entsorgungsträger, Sanierungsträger, Interessenvertretende, Einzelhandel, Wirtschaft, politische Fraktionen, private Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, Bürgerinnen und Bürger(gruppen) und die FH Erfurt). Gerade im Stadtzentrum wurden Einzelhandelnde, Dienstleistende, Eigentümerinnen und Eigentümer, Kunstschaffende und Gastronomen eng in die Maßnahmen mit eingebunden.

Ein weiterer Erfolgsfaktor bestand darin, dass der Rückbau in Plattenbaugebieten, wie im Quartier „Rabenhold, dazu beitrug, den Wohnungsmarkt insgesamt zu entlasten. Dies schuf die Voraussetzungen für die Entwicklung attraktiver Wohngebiete sowohl auf den

freigewordenen Flächen als auch an anderen Standorten im Stadtgebiet, die auf eine hohe Nachfrage stießen. Zusätzlich haben die LEG Thüringen und private Investorinnen und Investoren Standorte für den Eigenheimneubau geplant, erschlossen und vermarktet.

Bei den verbleibenden innerstädtischen Brachflächen, die grundsätzlich für Wohnbebauung geeignet sind, wird geprüft, wie sich die Lagequalitäten der Zentrumsnähe mit den Wohnqualitäten des ländlichen Raums ergänzen lassen.

Insgesamt ermöglichte diese Herangehensweise sowohl in der Innenbeziehungsweise Altstadt als auch in der Gesamtstadtein breites Wohnungsangebot für verschiedene Zielgruppen.

Ausblick

In den vergangenen Jahren wurden in Arnstadt umfangreiche Maßnahmen durchgeführt, die hauptsächlich auf die historische Altstadt abzielten. Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ sollte ursprünglich bis zum Jahr 2030 abgeschlossen sein. Derzeit wird jedoch über eine Verlängerung bis zum Jahr 2035 nachgedacht.

Im Quartier „An der Weiße“ werden die noch nicht sanierten Plattenbaubestände schrittweise in den nächsten Jahren modernisiert, damit im Zentrum der Altstadt weitere attraktive, teilweise barrierefreie Wohnungsangebote entstehen können. Darüber hinaus soll die Aufwertung noch unsanierter Gebäude fortgeführt werden. Für die Problemimmobilien beabsichtigt die Kommune, weitere Sicherungsmittel sowie Mittel für den Zwischenerwerb von Gebäuden einzusetzen. Es gibt noch unbebaute Flächen von 0,79 Hektar, die für potenzielle Wohnprojekte genutzt werden können, davon

wurden 0,47 Hektar durch vorherige Abrisse freigelegt, die bereits einige Zeit zurückliegen.

In Zukunft ist aufgrund von Unternehmenserweiterungen und Neuansiedlungen, insbesondere durch das chinesische Unternehmen CATL, ein steigendes Verkehrsaufkommen in Arnstadt zu erwarten, wovon auch die Altstadt betroffen sein wird. Es wurden bereits Studien und Konzepte zur Verkehrsentslastung entwickelt. Die Umsetzung von Maßnahmen wie zur Senkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), zum Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV), zur Verbesserung der Straßeninfrastruktur und des Radverkehrsnetzes hat bereits begonnen.

Rund um den Hauptbahnhof von Arnstadt hat die Machbarkeitsstudie „Innovativer Mobilitätsknoten Arnstadt Hauptbahnhof“ (IMKA) Entwicklungspotenziale in Verbindung mit der Nutzung nicht mehr betriebsnotwendiger Flächen der Deutschen Bahn aufgezeigt. Diese Machbarkeitsstudie wurde aus Mitteln der Regionalentwicklung unterstützt und ist in Folge der Gunstraumstudie erarbeitet worden.

Eine wichtige Maßnahme ist die Neugestaltung des Arnstädter Marktplatzes, der im EFRE-Wettbewerb „Nachhaltige Stadtentwicklung und energetische Stadtsanierung“ in der Förderperiode 2021 bis 2027 den Zuschlag erhielt. Für den ersten Bauabschnitt sind 5,5 Millionen Euro vorgesehen, davon 60 % EFRE-Finanzhilfen und 20% Städtebaufinanzhilfen. Die verbleibenden Mittel wird die Stadt Arnstadt als kommunalen Miteleistungsanteil übernehmen.

Für die Altstadt ist vorgesehen, die bisherigen Maßnahmen weiter umzusetzen. Darüber hinaus sollen die Stadtentwicklungskonzeption, die zuletzt im Jahr 2006 angepasst worden ist, fortgeschrieben und ein Grünkonzept für Arnstadt entwickelt werden.

Stadtentwicklung braucht einen langen Atem.

Abb. 46:
Bestandsaufnahme im Rahmen des Stadtumbau-Besuches am 14. August 2017, Oben: Bautafel des Projektes An der Weiße 17 und 19/Töpfengasse 2 und 4, Sanierungsergebnis vgl. Abb. 34, unten: bereits damals laufende Sanierungsarbeiten an Plattenbauten in der Arnstädter Innenstadt.

Quelle:
Begleitforschung/GRAS

Instandsetzung und Modernisierung der innerstädtischen Plattenbauten in Arnstadt

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH
Vor dem Riedtor 4
99310 Arnstadt
Telefon 03628/9305-35
Telefax 03628/9305-55





An der Weiße 17 und 19, Töpfengasse 2 und 4

Förderung von 41 Sozialwohnungen durch den Freistaat Thüringen mit Fördermitteln des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft und Infrastruktur

Finanzierung Thüringer Aufbaubank im Rahmen des ISSP

Thüringer Landesverwaltungsamt Weimarer Platz 4 99423 Weimar	Gebäudeplanung Architekturbüro Enderlein & Partner Eichfelder Weg 20 99310 Arnstadt Tel. 03628-78271	Abbrüche/Demontagen Fa. Kogge Recycling Am Steinfirt 8 99834 Friedland Tel. 03623-31070-0	Trockenbau ITBKA Baugesellschaft mbH Neue Heusen 10a 99310 Wipfetal/Mariahausen
Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt	Gebäudeplanung a3architektur Wilhelmstr. 3 99310 Arnstadt Tel. 03628-75338	Robbau Verwaltungs- und Gebäudedienst Imkreis GmbH (VdI) Ohrfelder Straße 69 99310 Arnstadt Tel. 03628-906030	Innentüren Thüringer Türen Thomas Pirk August-Roch-Str. 8 99310 Arnstadt Tel. 03628-6203-0
Landratsamt Ilm-Kreis Arnstadt Ritterstraße 14 99310 Arnstadt	Planung Heizung Lüftung Sanitär IPL Ingenieurgesellschaft TGA Planung GmbH & Co. KG Marktstraße 2 99310 Arnstadt Tel. 03677-84232	Baumtrocknung/Baumtrocknungsbehandlung Elektro-Dienst-Service GmbH Hofstraße 18 99310 Arnstadt Tel. 03628-61200	Flecken Fliesenlegermeister Jörg Kirchhoff Lange Straße 2 99310 Arnstadt Tel. 036272-91131
Stadtwerke Arnstadt GmbH Eckelbener Weg 8 99310 Arnstadt	Planung Elektroinstallation EM Ingenieurbüro für Elektrotechnik Mühlhausen GmbH Friedstraße 43 99374 Mühlhausen Tel. 03601-46440	Zimmerarbeiten Dach- und Holzbau Röhlhd Feldstraße 3 99831 Röhlhd Tel. 036848-9250	Bögel Streichardt Bodenbeläge GmbH & Co. KG Am Steinbüchel 600 99310 Wipfetal/Mariahausen Tel. 036480-39484
Wasser-Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung Schölermannstraße 9 99310 Arnstadt	Tragwerksplanung LBP Lehmann, Block und Partner Ingenieurgesellschaft Regierungstraße 39 99084 Erfurt Tel. 0361-220930	Dachabdichtungen Frank Tautenhahn Oberhofer Straße 26 99887 Stenbach-Hallenberg Tel. 036847-3415	Metalbauarbeiten Metallbau Reif GmbH 490 Heusen Str. 42 99310 Wipfetal/Mariahausen Tel. 03628-75797
	ENEV Dipl.-Ing. Stefan Schaefer Am Steinfirt 4 98893 Ilmenau Tel. 03677-465488	Aufzug Steiger Aufzüge Arnstadt Weg zur Passenere 4 99310 Arnstadt Tel. 03628-603000	Elektrik Etrix Anlagen- und Elektro GmbH Wiesinger Weg 07524 Karhaußen Tel. 0364603-49499
	Planung Heiztrasse Planbüro Nitsch Badengasse 5 99310 Arnstadt Tel. 03628-62060	Fenster Fensterbau Anshall Arnstadt Rudolfzener Allee 4 99310 Arnstadt Tel. 03628-58480	Heizung, Lüftung, Sanitär Treutmann GmbH Alfred-Ley-Str. 4 99310 Arnstadt Tel. 03628-600018
	StGeko DEKRA Automobil GmbH St.-Christophorus-Str. 3 99092 Erfurt Tel. 0361-7432300	Dämmfassade Neubau Malerei und Fußböden GmbH Johann-Scholz-Str. 24 99438 Bad Berka Tel. 036458-48858	Malerei Malierfirma Peter Doranstedt GmbH Zachowstr. 10 99310 Wipfetal/Mariahausen Tel. 036466-70663
	Prüfstatiker SGH-Planungs-Prüfungsgesellschaft Bautechnik mbH Otto-Schott-Straße 13 07745 Jena Tel. 03641-3100630		Hausingangstüren Gehr, Altkaufhof GmbH Venus-Straße 10 99628 Buttstädt Tel. 036375-91950
	Prüfer Brandschutz Sachverständigen-Gesellschaft Dr. Pörtl mbH Hauptstraße 51 99530 Dörfelndorf Tel. 038846-60568		





Abb. 47: Fassadengestaltung einer für das Quartier typischen Gründerzeitbebauung, 2019.
 Quelle: Begleitforschung/GRAS

Stabilisierung sozial benachteiligter Gebiete durch gezielte Förderung sozialer Infrastrukturen am Beispiel „Erfurt – Magdeburger Allee“

Verfasst von Weeber+Partner – Stephanie Marsch & Nadine Radtke

Das Gebiet „Magdeburger Allee“ wurde 2000 in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ aufgenommen, seit 2001 mit der gleichnamigen Gebietskulisse. Als innenstadtnahes und gründerzeitlich geprägtes Quartier zählt es zu den wenigen Gebieten Thüringens in diesem Programm, die keinen Plattenbaubestand umfassen, sondern eine historisch gewachsene Struktur aufweisen. Die Programmkulisse wurde aufgrund ähnlicher Problemlagen angrenzender Gebiete zweimal erweitert, umfasst heute eine Fläche von rund 83 Hektar und Teilbereiche der drei Stadtquartiere Andreasvorstadt, Johannesvorstadt und Ilversgehofen. Die Entstehung der drei Gebiete prägt auch heute noch das Erscheinungsbild. Bis Ende des 19. Jahrhunderts wurden die Flächen der Andreas- und der Johannesvorstadt landwirtschaftlich genutzt. Ab 1873 bis 1910 erfolgte die Bebauung der beiden heutigen Stadtteile mit Mietshäusern. Besonders prägend für die Gebietskulisse ist der Stadtteil Ilversgehofen als rasant wachsende Industrievorstadt, 1911 von der Stadt eingemeindet. Inmitten der Industrialisierung wuchs die Bewohnerschaft von 2.431 Personen im Jahr 1875 auf 12.600 Personen im Jahr 1911. Der Stadtteil entwickelte sich infolgedessen zur Arbeiterwohnstadt mit großer Industrieansiedlung.²⁷

Maßgeblich für die Aufnahme des Gebietes in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“

waren die drohende soziale Ausdifferenzierung und das negative Image des Gebietes. Angesichts hoher Leerstandsquoten, vieler Funktionsverluste sowie städtebaulicher Missstände erschien den Verantwortlichen das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ als geeignet, um dem Handlungsbedarf, der von Anfang an über städtebauliche und bauliche Maßnahmen hinausging, zu begegnen.

Mehr als 20 Jahre nach Aufnahme in die Programmkulisse blickt die Stadt Erfurt auf einen positiven Wandel im Gebiet, wenngleich an vielen Stellen noch Handlungsbedarf besteht. Für eine kontinuierliche und durchgehende Vernetzung der Akteurinnen und Akteure, die Förderung der Kreativszene, Beteiligung der Bewohnerschaft und aller Agierenden haben insbesondere das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie das Quartiersmanagement maßgeblich beigetragen. Die Aktivierung und Mitwirkungsbereitschaft der Bewohnerschaft und der direkt Beteiligten werden seit 2017 durch einen Verfügungsfonds zusätzlich unterstützt. Mit ihm soll die Bewohnerschaft in die Lage versetzt werden, eigene Ideen in der Nachbarschaft zu verwirklichen und sich aktiv in die Gestaltung ihres Wohnortes einzubringen.

Demografische Entwicklung Erfurts

Die Stadt Erfurt hat in mehrfacher Hinsicht im Landesmonitoring einen Sonderstatus. Sie ist

²⁷ vgl. Karmeyer, F. (2022): Ilversgehofen. Online: <https://www.erfurt-web.de/Ilversgehofen>, letzter Aufruf: 29. November 2023

Thüringer Landeshauptstadt und gleichzeitig die größte unter den 42 Monitoringkommunen. Die Landeshauptstadt bildet nicht nur die geografische Mitte Thüringens, sondern auch Deutschlands und ist Zentrum eines Verdichtungsraumes mit ländlich geprägtem Raum und einem Kranz aus Mittelstädten.

Nach einem teils dramatischen Schrumpfungsprozess in den Nachwendejahren steigt die Einwohnerzahl Erfurts seit 2010 kontinuierlich. Während noch vor einigen Jahren Wohnungsrückbau und Schulschließungen die Stadtentwicklung prägten, besteht aktuell unter anderem die Aufgabe darin, Wohnungen und entsprechende soziale Infrastrukturen bereitzustellen. Die Stadt erhält durch Hochschulen, Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen und einem bedeutenden kulturellen Erbe eine besondere Attraktivität. Insbesondere die städtischen Siedlungsgebiete konnten seit 2010 die höchsten Bevölkerungszugewinne verzeichnen. Dies liegt auch an einer starken Zuwanderung von außerhalb. Mit dem kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs sind Leerstandsquoten in allen Bau- und Wohnungstypen auf sehr niedrige Werte gesunken. Die Gründerzeitquartiere sind mittlerweile saniert. Neubautätigkeiten nahmen in den vergangenen Jahren erheblich zu und die innerstädtischen Brach- und Konversionsflächen sind inzwischen fast vollständig entwickelt.

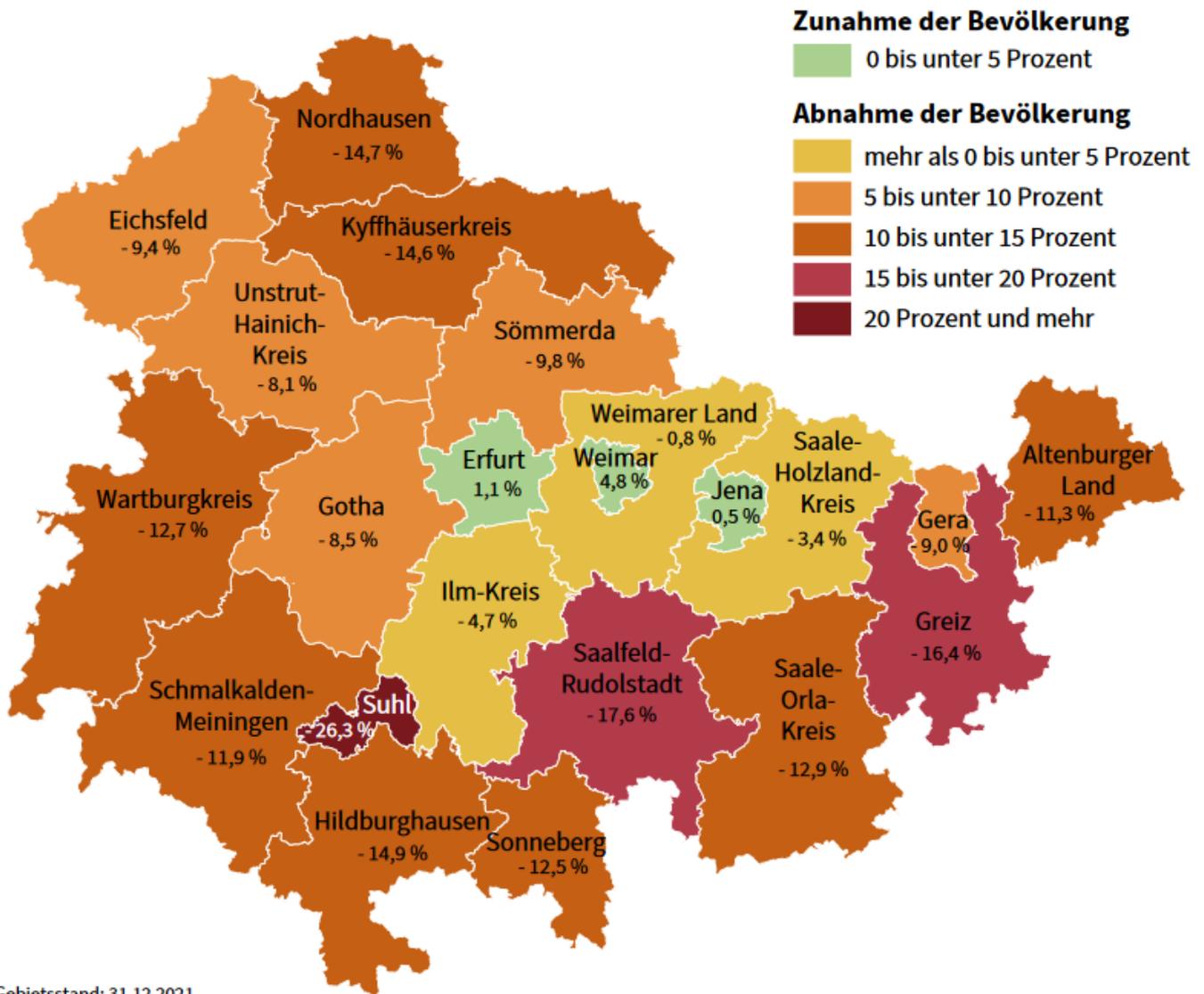
Trotz des angespannten Wohnungsmarktes hält der Zuzug in der Tendenz an und treibt Prozesse der Segregation und sozialen Ausdifferenzierung voran. Infolge des demografischen Wandels zeichnen sich drei Entwicklungstrends ab:

- Der Anteil an Kindern und Jugendlichen wird weiter zunehmen.
- Noch stärker nimmt er Anteil an Menschen im Renteneintrittsalter von 65- bis 75-Jährigen zu.
- Der Anteil an Hochbetagten über 85-Jährigen steigt am meisten.²⁸

Externe, europäische und globale Entwicklungen, wie zuletzt die Finanzkrise 2008, der starke Zuzug Geflüchteter 2015/2016, die Corona-Pandemie von 2020 bis 2022 und der Krieg in der Ukraine seit 2022 sowie die Anpassung der Stadträume an die Folgen des Klimawandels, stellen neue enorme Herausforderungen an die Stadtentwicklung.

Die dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Thüringer Kreise von 2023 prognostiziert, dass auch künftig die Bewältigung des demografischen Wandels mit seinen wirtschaftlichen und sozialen Folgen eine große Aufgabe für Politik, Gesellschaft, soziale Sicherungssysteme und Wirtschaft bleiben wird. Auch wenn die Einwohnergewinne, die in Thüringen in den letzten Jahren vor allem durch Zuzug aus dem Ausland zu verzeichnen sind, anhalten, ist davon auszugehen, dass sich die Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren regional sehr unterschiedlich vollziehen wird. So werden Einwohnerzuwächse, wie sie sich von 2012 bis 2019 in Erfurt zeigten, für die Stadt künftig nicht weiter erwartet. Es wird nur eine leichte Zunahme beziehungsweise eine Stagnation auf dem bestehenden Niveau vorausgesagt.

²⁸ Stadtverwaltung Erfurt (2018): ISEK 2030



Gebietsstand: 31.12.2021

Abb. 48: Bevölkerungsentwicklung der Thüringer Kreise 2021 bis 2042 (Einwohnerzahl am 31.12.2021) [Prozent].

Quelle: TLS (2023): Statistisches Monatsheft April 2023, Seite 39

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung aus Geborenen und Gestorbenen wird im Saldo von 2022 bis 2042 nur leicht negativ für Erfurt ausfallen, da Erfurt neben Jena noch die höchsten Geburtenraten aufweist. Der zu erwartende Sterbefallüberschuss kann vor diesem Hintergrund nur durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden. Sie federn voraussichtlich auch den demografischen Alterungsprozess ab und sorgen für eine weitere Internationalisierung der Bevölkerung. Die kreisfreie Stadt Erfurt wird innerhalb dieser Entwicklung auch bis 2042 weiterhin deutlich jünger bleiben als in Thüringen insgesamt. Während in Thüringen das Durchschnittsalter von 47,6 im Jahr 2021 auf 48,5 Jahre im Jahr 2042 steigen wird, erhöht sich das Durchschnittsalter in Erfurt von 44,6 auf 45,3. In dem deutlich geringeren Durchschnittsalter ist

eine Fortsetzung der aktuellen Entwicklung erkennbar, die für alle vier Thüringer Universitätsstädte gilt.

Einsatz von Städtebaufördermitteln in 16 Gebieten

Die Programme der Städtebauförderung kommen in Erfurt gegenwärtig in 16 Monitoringgebieten zum Einsatz, davon:

- sieben Monitoringgebiete seit 2020 im Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“,
- zwei Gebiete im Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ und
- vier Monitoringgebiete in der Bund-Länder-Programmkulisse „Sozialer Zusammenhalt“ – wozu auch das Gebiet „Magdeburger Allee“ zählt.

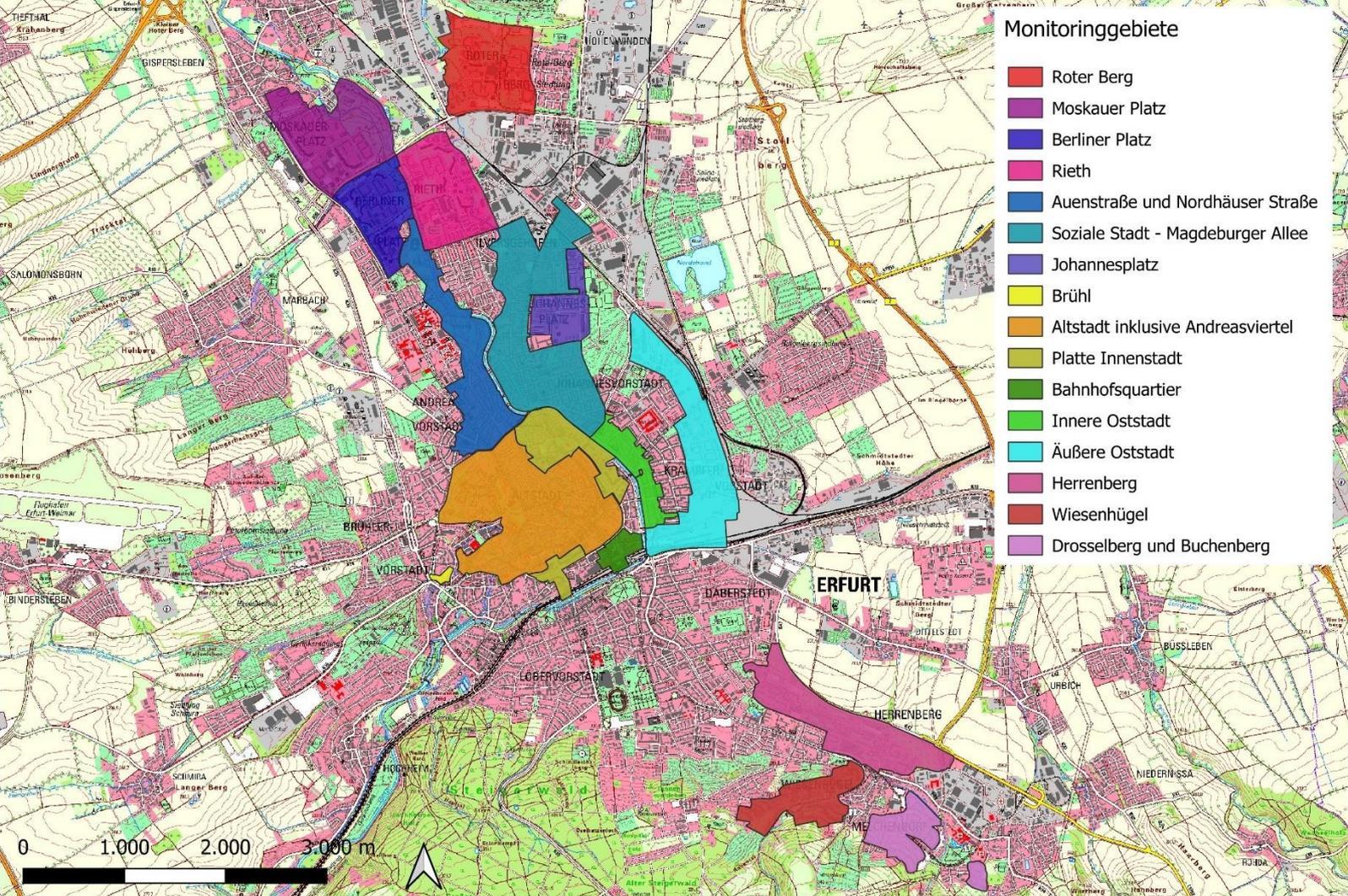


Abb. 49: Monitoringgebiete der Monitoringkommune Erfurt 2023.

Quelle: Basiskarte: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, www.geoportal-th.de, © GDI-Th, Grenzen: Kommune, Darstellung: GRAS

Bereits vor der Umstrukturierung 2020 nutzte Erfurt Städtebaufördermittel zur städtebaulichen Aufwertung und Weiterentwicklung ausgewählter Stadtquartiere. Der Genese des Stadtumbaus (Ost) folgend gab es zwei Gebiete, in denen nur Rückbau- und sieben, in denen nur Aufwertungsmaßnahmen erfolgten

sowie vier Gebiete mit Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen zugleich. In zwei weiteren Monitoringgebieten kam das Bundes-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zum Tragen, in einem davon zusätzlich das Bundes-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

B3.1 Räumliche Einordnung der „Magdeburger Allee“ innerhalb des Stadtgebietes und Charakterisierung des Monitoringgebietes

Das Gebiet „Magdeburger Allee“ erstreckt sich vom Talknoten bis zum Nordbahnhof entlang der namensgebenden Straße und umfasst Teile von Ilversgehofen, Johannes- und Andreasvorstadt. Diese Quartiere sind in der Phase der gründerzeitlichen Stadterweiterung ringartig um den Stadtkern, entlang des Flutgrabens, der Bahntrasse und Verkehrsachse entstanden.

Die auch heute noch kompakte Siedlungsstruktur ist vorwiegend durch Blockrandbebauung gekennzeichnet. Mehr als zwei Drittel des Wohnbestands befindet sich in diesen zwischen 1870 und 1920 errichteten Gebäuden. Sie sind weitgehend saniert. Durch kleinteilige Dienstleistungs- und Handelsangebote in den Erdgeschosszonen fungiert die Magdeburger Allee nach wie vor als

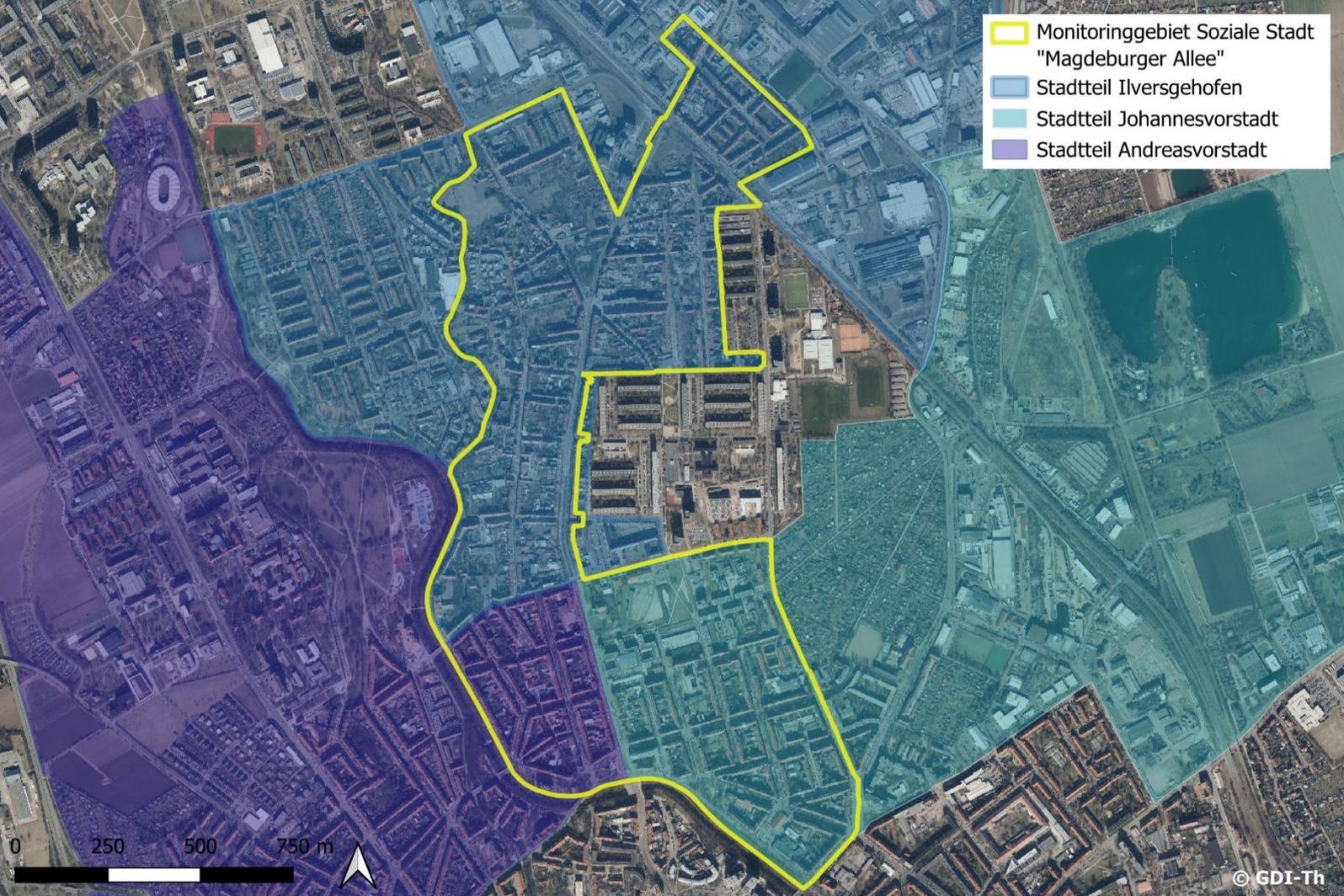


Abb. 50: Aktuelle Gebietskulisse „Magdeburger Allee“ mit den dazugehörigen Stadtteilen.

Quelle: Basiskarte: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, www.geoportal-th.de, © GDI-Th, Grenzen: Kommune, Darstellung: GRAS

wichtiger Versorgungsbereich, wenngleich er aufgrund alternativer Angebote an Attraktivität verloren hat.

Angrenzend an das Gebiet befindet sich auf der westlichen Uferseite des Flutgrabens die Geraaue mit dem Nordpark und etwas nördlich davon gelegen der neue Park an der ehemaligen Kläranlage „Klärchen“. Die Geraaue war 2021 Teil der Bundesgartenschau in Erfurt. Von der Entwicklung des insgesamt 4,5 Kilometer langen und 60 Hektar großen grünen Bandes profitieren auch die Bewohnerinnen und Bewohner im Programmgebiet. Mittels Brücken sind beide Parks für die Bewohnerschaft gut erreichbar und übernehmen wichtige Erholungsfunktionen. Mit den Verkehrsachsen und dem Nordbahnhof ist das Gebiet gut an die Stadtmitte und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im Gebiet gibt es zwei Grundschulen, eine Gemeinschaftsschule, zehn Kindertagesstätten, mehrere Kinder- und Jugendtreffs sowie drei Stadtteil- und Nachbarschaftstreffpunkte. Ergänzt wird das Spektrum durch zahlreiche Kunst- und Kulturangebote sowie Beratungsstellen und Bildungsangebote. Diverse Sportvereine befinden sich vorwiegend angrenzend an das Gebiet. Im Stadtteil Ilversgehofen gibt es eine Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete mit 80 Plätzen. Diese Infrastrukturangebote übernehmen wichtige Bildungsfunktionen, sichern die Daseinsvorsorge und stärken als Treffpunkte das soziale Miteinander in den Nachbarschaften.

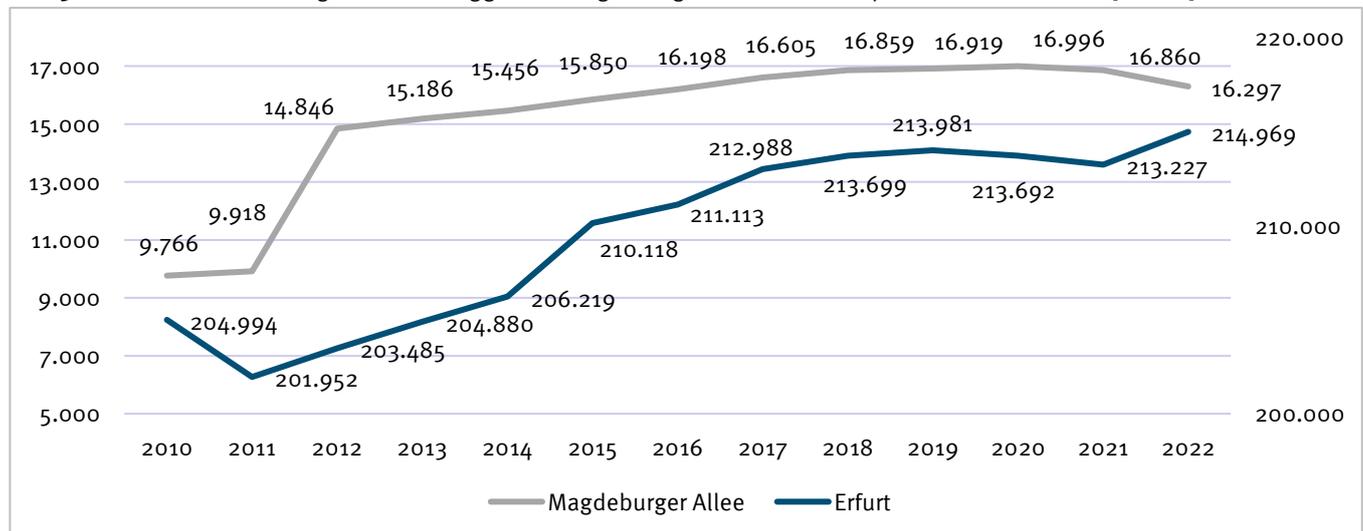
Sozio-demografische Entwicklung im Gebiet „Magdeburger Allee“

Mit 16.297 Einwohnerinnen und Einwohnern leben gegenwärtig 7,6 % der Erfurter Stadtbevölkerung im Monitoringgebiet „Magdeburger Allee“. Aufgrund der Gebiets-erweiterungen erhöhte sich die Anzahl der im Gebiet lebenden Personen innerhalb von 20 Jahren um mehr als 9.500. Auch ein „echter“ Einwohnerzuwachs erfolgte durch die Wiederherstellung und Bewohnbarkeit von bis dato vielen unbewohnten Gebäuden. Zwischen 2011 und 2022 sind 4.768 Wohnungen in der Gesamtstadt und 3.226 Wohnungen im

Monitoringgebiet durch Sanierungsarbeiten oder Neubau auf Brachflächen entstanden. Sie könnten auch zu einem Zuzug in die sanierten Gebäude in zentraler Lage aus anderen Teilen der Stadt gesorgt haben.

Mit Blick auf die letzten 10 Jahre (ab 2012) hielt der Einwohnerzuwachs bis 2020 an. Zu diesem Zeitpunkt hatte das Gebiet mit 16.996 Personen die höchste Einwohnerzahl. Seitdem ist sie wieder leicht rückläufig. Insgesamt folgte die Einwohnerentwicklung im Monitoringgebiet der gesamtstädtischen Entwicklung, zeigte jedoch andere Zuwachsspitzen.

Abb. 51: Einwohnerentwicklung im Monitoringgebiet "Magdeburger Allee" und in Erfurt von 2010 bis 2022 [Anzahl].



Quelle: TLS und Kommune, © Begleitforschung, Darstellung: Weeber+Partner

Auch die positive Wanderungsbilanz für die kreisfreie Stadt Erfurt, die ab 2002 eintrat und seitdem anhält, trug vermutlich zum Bevölkerungswachstum im Monitoringgebiet „Magdeburger Allee“ bei. Die größten Zuwächse für die Gesamtstadt waren 2003, 2015, 2017 und 2022 zu verzeichnen (vgl. Abb. 51). Durch die Wanderungseffekte der letzten 20 Jahre wuchs die Stadtbevölkerung Erfurts auf 214.969 Einwohnerinnen und Einwohner an.

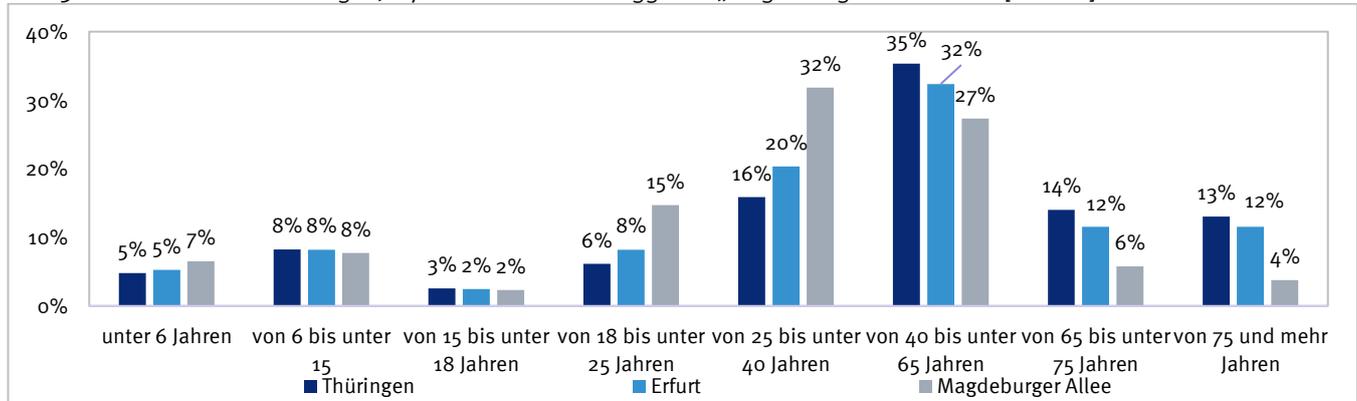
Mit einem Durchschnittsalter von 35,5 Jahren sind die Bewohnerinnen und Bewohner des Monitoringgebietes wesentlich jünger als die

der Gesamtstadt (durchschnittlich 44,6 Jahre), wobei die Gesamtstadt bereits im Thüringer Vergleich insgesamt jünger ist (durchschnittlich 47,5 Jahre). Der Vergleich der Altersgruppen auf Landes-, Stadt- und Gebietsebene zeigt deutlich, dass die Anteile der Altersgruppen von 18 bis unter 25 Jahren sowie von 25 bis unter 40 Jahren höher sind als in der Gesamtstadt und doppelt so hoch wie in Thüringen insgesamt (vgl. Abb. 52). Lediglich 10 % der Menschen im Monitoringgebiet sind über 65 Jahre alt. Das sind weniger als die Hälfte im gesamtstädtischen Vergleich. Es ist demnach davon auszugehen, dass mehr als die

Hälfte der Gebietsbewohnerschaft junge Familien, Single-Haushalte und Menschen in Berufsausbildung oder Studium sind – mit den

entsprechenden Ansprüchen an soziale und grüne Infrastrukturen.

Abb. 52: Altersstruktur in Thüringen, Erfurt und im Monitoringgebiet „Magdeburger Allee“ 2022 [Prozent].

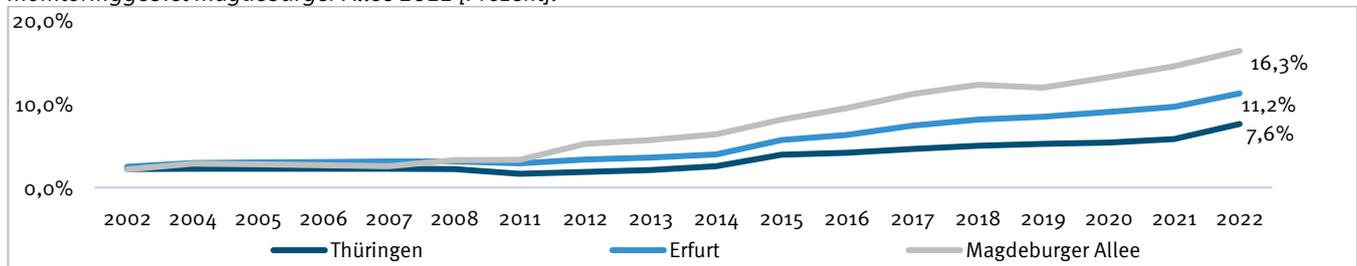


Quelle: TLS und Kommune, © Begleitforschung, Darstellung und Berechnung: Weeber+Partner

Der Anteil der Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft im Gebiet ist mit 16,3 % wesentlich höher als in Erfurt (11,2 %) und mehr als doppelt so hoch wie in Thüringen (7,6 %) (vgl. Abb. 53). Für das Monitoringgebiet zeigten sich bereits 2008 und 2012 deutliche

Zuwächse, während diese für Thüringen und Erfurt vor allem durch die Zunahme Geflüchteter ab 2015 erkennbar war. Auch die kürzliche Zuwanderung Geflüchteter aus der Ukraine ab 2022 ist deutlich abzulesen.

Abb. 53: Anteil der Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft an der Gesamtbevölkerung in Thüringen, Erfurt und im Monitoringgebiet Magdeburger Allee 2022 [Prozent].



Quelle: TLS und Kommune, © Begleitforschung, Darstellung und Berechnung: Weeber+Partner

Der Anteil sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen.²⁹ Die Corona-Pandemie von 2020 bis 2022 hat diesen Trend nicht gebrochen. Die Arbeitslosenquote ist rückläufig und verringerte sich von 6,6 % im Jahr 2020 auf 5,5 % im Jahr 2022. In Johannesvorstadt sind allerdings Jugend- und Altersarbeitslosigkeit sowie Langzeitarbeitslosigkeit leicht

angestiegen. Im Stadtteil Andreasvorstadt konnten arbeitslose Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit nicht so erfolgreich wie in den anderen Stadtteilen in den Arbeitsmarkt integriert werden. Von 2012 zu 2017 ist in allen vier Stadtteilen die Arbeitslosigkeit unter 55- bis 65-Jährigen um jeweils rund 3 % gesunken.³⁰

²⁹ Andreasvorstadt: von 52,8 % (2012) zu 60,9 % (2017), Johannesvorstadt: von 50,2 % zu 53,2 %, Ilversgehofen: von 51,5 % zu 56,3 %; vgl. Stadtverwaltung Erfurt (2020): Sozialstrukturatlas

2020 zur Beschreibung der Lebenslagen der Erfurter Bevölkerung, Seite 79.

³⁰ Stadtverwaltung Erfurt (2020): Sozialstrukturatlas 2020 zur Beschreibung der Lebenslagen der Erfurter Bevölkerung.

Die Anzahl an Bedarfsgemeinschaften nach dem zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) hat sich in Erfurt von 2014 bis 2022 um 4.576 und damit auch die Anzahl an Personen um 7.487 verringert. Von 2021 zu 2022 gab es wieder eine leichte Zunahme (+317 Bedarfsgemeinschaften, +399 Personen). Die Stadtteile Andreasvorstadt, Johannesvorstadt, Illversgehofen und Johannesplatz zeigen für das Jahr 2017 relativ unterschiedliche Anteile an unter 65-jährigen Personen, die in Bedarfsgemeinschaften leben. Während der Anteil in Andreasvorstadt unter 10 % liegt, in Illversgehofen und Johannesvorstadt zwischen 15 und 20 %, erhalten im Stadtteil Johannesplatz knapp 30 % der Bewohnerschaft unter 65 Jahren Leistungen des SGB II.³¹

Im Monitoringgebiet „Magdeburger Allee“ gibt es heute rund 9.800 Wohnungen. Während es dort gegenwärtig mit einer Leerstandsquote von 1,4 % (Gesamtstadt 1,9 %) faktisch keinen Leerstand gibt, lag dieser Wert 2011 noch bei 10 % (Gesamtstadt 6,3 %).

Die Anzahl der Haushalte, gegenwärtig sind es etwas mehr als 9.400, ist analog zum Bevölkerungswachstum sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch auf Ebene des Monitoringgebietes gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße rund um die Magdeburger Allee war mit 1,6 Personen/Haushalt 2021 etwas niedriger als in der Gesamtstadt (1,8 Personen/Haushalt). Tendenziell nimmt wie der gesamtgesellschaftliche Trend die Haushaltsgröße in der Gesamtstadt und auch im Monitoringgebiet ab.

B3.2 Handlungsbedarfe und ursprüngliche Zielstellung

Nach der politischen Wende 1989 haftete diesen altstädtischen Erfurter Stadtteilen lange Zeit ein Negativimage an. Die Abwicklung ganzer Industriezweige und der daraus resultierende Verlust tausender Arbeitsplätze sorgte für eine hohe Arbeitslosigkeit. Durch die Abwicklungsprozesse entstanden neben dem Leerstand auch ausgedehnte Brachflächen, die für städtebauliche Missstände sorgten, sich auf das Erscheinungsbild auswirkten und das bereits vorhandene Negativimage des Erfurter Nordens noch weiter verstärkten. Insbesondere die Gebiete rund um die Magdeburger Allee waren von hoher Arbeitslosigkeit, Wohnungsleerstand, fehlenden Freizeitmöglichkeiten, wenig Grün- und Spielflächen sowie maroden Fußwegen geprägt. Gleichzeitig hatte das Gebiet Potentiale: großzügige Innenhöfe der Gründerzeithäuser und mit der Magdeburger Allee die längste Einkaufsstraße Erfurts. Bereits

zu dieser Zeit gab es Initiativen und Vereine, unter anderem die Interessensgemeinschaft Magdeburger Allee, die sich bemühten, das Gebiet zu stärken und das Image zu verbessern.³²

Doch zunächst war das Gebiet in den Nachwendejahren durch einen starken Bevölkerungsverlust geprägt. So lebte allein von 1990 zu 1998 (6.180 Einwohnerinnen und Einwohner) ein Viertel (25,6 %) weniger Menschen im späteren „Soziale Stadt“-Gebiet. Der damit einhergehende Wohnungsleerstand lag damals je nach Teilquartier zwischen 20 bis 28 %. Die anteilig hohe Arbeitslosigkeit von rund 15 % in Johannesvorstadt und knapp 13 % in der Andreasvorstadt (Gesamtstadt: 11,4 %) sowie eine ebenso hohe Jugendarbeitslosigkeit mit mehr als 15 % in der Johannesvorstadt und 11 % in der Andreasvorstadt (Gesamtstadt: 9,8 %)

³¹ Thüringer Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie (Hrsg.) (2020): Zweiter Thüringer Sozialstrukturatlas mit der Fokussierung auf Armut und Armutsprävention, Seite 72.

³² Landeshauptstadt Erfurt (2008): Programm „Soziale Stadt“ in Erfurt. Zwischenbericht 2008, Seite 5.

waren ursächlich für notwendige stabilisierende Maßnahmen im Gebiet.³³ Zu diesem Zeitpunkt identifizierte sich die Bewohnerschaft nur wenig mit ihrem Wohnort, was auch zur sichtbaren Vernachlässigung des Wohnumfelds führte. Der fließende und ruhende Verkehr sorgte zudem für Belastungen, die Straßenräume zeigten deutliche Missstände auf und altersgruppenspezifische Grünanlagen und Aufenthaltsflächen für die Bewohnerschaft fehlten.³⁴ Jugendkriminalität und Leerstand besonderermaßen in unsanierten Gebäuden prägten die Situation vor Ort bis 2000. Investive und nicht-investive Maßnahmen, um vor allem die stadtstrukturelle und sozial wichtige Mitte des Stadtteils zu stabilisieren und aufzuwerten, waren dringend erforderlich in diesem Stadtteil, der bis zu diesem Zeitpunkt noch kein Fördergebiet der Stadterneuerung war.

Der Bevölkerungsrückgang und die deutlich sichtbaren städtebaulichen Probleme waren schlussendlich für die Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ entscheidend.

- 2000 wurde mit einem Grundsatzbeschluss des Erfurter Stadtrates (Beschluss Nr. 249/2000 vom 20. Dezember 2000) eine Gebietskulisse von 60 Hektar im Bereich der Andreas- und Johannesvorstadt in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ gemäß § 171e BauGB definiert.
- Mit dem Beschluss Nr. 125/2001 vom 27. Juni 2001 wurde eine Maßnahmenpräzisierung mit Finanzplan erarbeitet, um das Handlungsprogramm für das Gebiet zu konkretisieren.
- In den darauffolgenden Jahren wurde

deutlich, dass es enge Verflechtungen mit dem nördlich angrenzenden Stadtteil Ilversgehofen gibt. Die Förderkulisse Magdeburger Allee wurde daher 2005 erweitert (Beschluss Nr. 128/2004 vom 26. Mai 2004). Die Stadt nutzte den EUROPAN 8-Wettbewerb 2004 bis 2006 zur Gebietsanalyse und Ideenentwicklung für die brachliegenden und vernachlässigten Flächen.

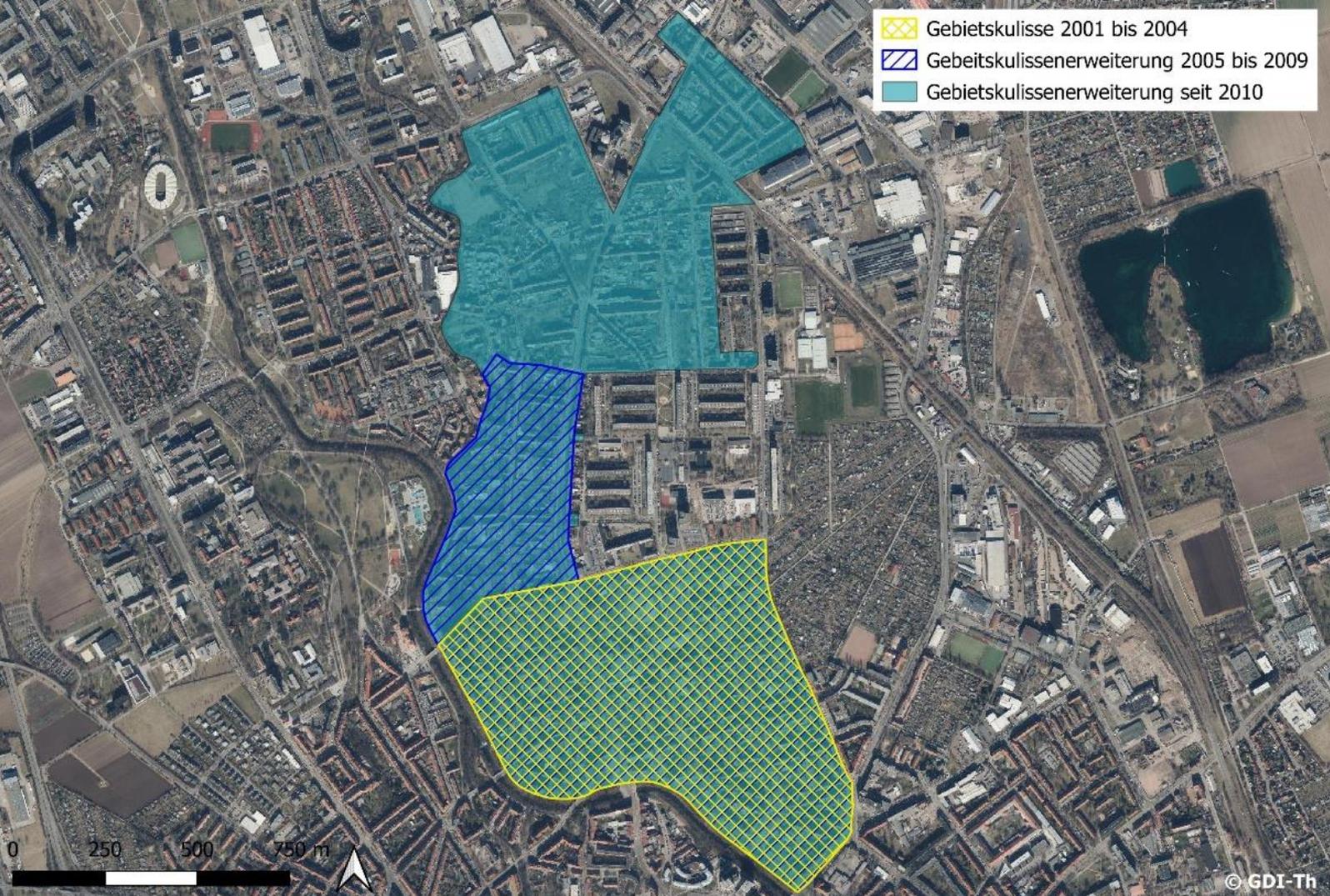
- Auf der Grundlage des konzeptionellen Stadtteilplans (KSP) Ilversgehofen 2008, der insbesondere auch soziale Problemlagen betrachtete (Beschluss Nr. 000459/08 vom 26. November 2008), erfolgte 2010 eine zweite Gebietserweiterung (Drucksache 0399/2010) nach Norden. Der KSP wurde somit ein zusätzlicher Baustein des Programms „Soziale Stadt“. Seither umfasst die Kulisse „Magdeburger Allee“ eine Fläche von 83 Hektar.

Mit der zweiten Erweiterung war das Ziel verknüpft, soziale Problemlagen abzubauen, städtebauliche Missstände durch Sanierung und Neubau und in vereinzelten Fällen, auch durch Abriss zu beseitigen sowie das Wohnumfeld aufzuwerten. Durch eine Neuausrichtung der Programmarbeit, die eine verstärkte integrierte Handlungsweise, die Einbindung von Gremien auf Verwaltungs- und Stadtteilebene und die Verknüpfung der verschiedenen Handlungsfelder betraf, sollten die genannten verstärkten Probleme unter Nutzung der Potentiale bearbeitet werden. In den soziostrukturellen Problemlagen, der Arbeitslosigkeit, der damit verbundenen sozialen Ausdifferenzierung sowie dem Imageverlust und davon ausgehenden Stigmatisierung des Gebiets werden sich gegenseitig verstärkende negative Entwicklungen gesehen.

³³ Stadtrat Erfurt (2001): Beschluss zum Programm „Soziale Stadt“, Maßnahmenpräzisierung und Finanzplan, Beschluss-Nr. 125/2001, Seite 4.

³⁴ Soziale Stadt Erfurt/Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung (o. J.): Beschreibung des Programmgebietes. Online:

http://archiv.sozialestadt-erfurt.de/content/gebiet_beschreibung.htm, letzter Aufruf: 7. Dezember 2023



Gebietskulisse 2001 bis 2004
 Gebietskulissenerweiterung 2005 bis 2009
 Gebietskulissenerweiterung seit 2010

Abb. 54: Gebietskulissen der Magdeburger Allee. Gelb: 2001 bis 2004, dunkelblau: Erweiterung 2005 bis 2009, hellblau: Erweiterung ab 2010.

Quellen: Basiskarte: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, www.geoportal-th.de, © GDI-Th, Grenzen: Kommune, Darstellung: GRAS

Besonders Arbeitslosigkeit und deren wirtschaftliche Folgen verwehren den Menschen Teilhabechancen am öffentlichen Leben: eine Dynamik, die sich häufig in nachfolgende Generationen vererbt und dadurch schon die Zukunftschancen der Kinder und ihre Teilnahmechancen an Bildung, Freizeit und öffentlichem Leben einschränkt.³⁵

Die Schwerpunkte bereits zu Beginn des Verfahrens in der Magdeburger Allee lauteten daher: Stabilisierung sozialer Strukturen und der Gemeinwesenarbeit, Angebote für besondere Bevölkerungsgruppen, Aktivierung

der Bewohnerschaft, Stärkung der Nachbarschaften, Gemeinwesen- und Kulturarbeit, Förderung lokaler Ökonomien, städtebauliche Erneuerung sowie Wohnumfeldverbesserung.³⁶ 2010 kamen die Themen Infrastruktur und Nahversorgung dazu und später Gesundheit, Bildung, Freizeit und Kultur.³⁷

„Vom Blechbüchsenviertel zum Szenekiez“ – Möglichkeiten durch die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“

Wenngleich es sich beim Monitoringgebiet „Magdeburger Allee“ um ein für Thüringen eher

³⁵ Soziale Stadt Erfurt (o. J. d): Ziele und Aufgaben. Online: <http://archiv.sozialestadt-erfurt.de/content/programm.htm>, letzter Aufruf: 7. Dezember 2023

³⁶ Stadtrat Erfurt (2001): Programm „Soziale Stadt“. Maßnahmenpräzisierung und Finanzplan. Beschluss Nr. 125/2001, Seite 3.

³⁷ Landeshauptstadt Erfurt (2010): Programm „Soziale Stadt“. Programmgebiet Magdeburger Allee. Begründung der 2. Programmerweiterung, Seite 10 f.

ungewöhnliches „Soziale Stadt“-Gebiet handelt, können aus der Herangehensweise und den Strukturen vor Ort durchaus Erkenntnisse für andere Thüringer Gemeinden abgeleitet werden. Denn in vielerlei Hinsicht kommt es für eine nachhaltige Stabilisierung von (bestehenden) Gebieten und die Verbesserung von Lebensbedingungen auf eine integrierte Konzeption des Handelns, auf aktivierende Maßnahmen und vor allem auch auf nicht-investive und sozio-integrative Ansätze an. Die Bewohnerschaft und die Akteurinnen und Akteure vor Ort sollen motiviert werden, den Stadtteil als gestaltbaren Lebensraum wahrzunehmen und sich für dessen Aufwertung zu engagieren. Dafür braucht es die erforderlichen Strukturen für Teilhabe und ehrenamtliches Engagement. Für das Gebiet „Magdeburger Allee“ sind mit der Einrichtung des Quartiersmanagements und eines Verfügungsfonds zwei wesentliche Elemente zur positiven Gebietsentwicklung geschaffen worden. Beides ist als Maßnahme in der Programmkulisse anerkannt.

- Das **Quartiersmanagement Magdeburger Allee** fungiert als Schnittstelle zwischen den Akteurinnen und Akteuren, den Menschen vor Ort und der Stadtverwaltung (Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung). Zu den zentralen Aufgaben zählen die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner, eine adäquate stadtteilbezogene Öffentlichkeitsarbeit sowie eine öffentlichkeitswirksame Begleitung städtebaulicher Stabilisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Aufwertung Wohnumfeld,

öffentlicher Raum und sozialer Infrastruktureinrichtungen). Maßgeblich für die Arbeit des Quartiersmanagements ist die Vernetzung der vielfältigen Agierenden, aus der sich wiederum neue Allianzen entwickeln und Ideen entstehen.

- Zur Stärkung des zivilgesellschaftlichen Engagements und ehrenamtlicher Leistungen kann das Quartiersmanagement auf einen städtebaulichen **Verfügungsfonds** zurückgreifen. Mit ihm können Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch Akteurinnen und Akteure eine finanzielle Unterstützung für Projekte und Aktionen erhalten. Eine Besonderheit des Programms „Soziale Stadt“ beziehungsweise „Sozialer Zusammenhalt“ liegt darin, dass der Fonds bis zu 100 % aus Städtebaufördermitteln finanziert wird.

Des Weiteren lädt das Quartiersmanagement einmal im Quartal zum Runden Tisch, einer Plattform für den Informationsaustausch und die Vernetzung zwischen den zahlreichen Akteurinnen und Akteuren, ein. Angebote der Agierenden werden im Rahmen dieser übergreifenden Abstimmung weiterentwickelt, geschaffen und eng miteinander verzahnt. Auch die gemeinsamen Veranstaltungen wie das Magdeburger-Allee-Fest, das vorrangig von Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen der Straße (Interessensgemeinschaft Magdeburger Allee) geplant und umgesetzt wird, und der Adventskalender werden am Runden Tisch und in Arbeitsgruppen organisiert.

B3.3 Gebietsentwicklung im Zuge der (geförderten) Maßnahmenumsetzung

Zahlreiche Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie Kreativ- und Kulturprojekte wurden in den letzten Jahren zusammen von Stadt und Quartiersmanagement umgesetzt. Es wurden Angebote geschaffen, die es den Menschen

ermöglichten, sich an der Gestaltung des Stadtraums und des Zusammenlebens zu beteiligen und an der positiven Entwicklung mitzuwirken.

- Seit 2000 werden Städtebaufördermittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ beziehungsweise „Sozialer Zusammenhalt“ im Monitoringgebiet „Magdeburger Allee“ für die Stabilisierung und Aufwertung eingesetzt. Das Gebiet wurde mit insgesamt 9 Millionen Euro gefördert.
- Zusätzliche Finanzmittel kamen aus dem Programm EUROPAN, aus der Internationalen Bauausstellung Thüringen (IBA, Ergänzungsmittel) und aus dem ESF-Bundesprogramm „Lokales Kapital für soziale Zwecke (LOS)“.
- Von 2001 bis 2010 wurden im Gebiet neben investiven auch nicht-investive Maßnahmen umgesetzt.
- Mit der Verwaltungsvereinbarung von 2012 konnten die Finanzmittel künftig nur noch für investive Maßnahmen ausgegeben werden. Ausgenommen davon sind das Quartiersmanagement und der Verfügungsfonds.

Im Rahmen der Kreativ- und Kunstprojekte wurden zwischen 2001 und 2010 insgesamt 42 Projekte in den Bereichen Bildung, kreatives und künstlerisches Arbeiten, Beratung, Sport, Identifikation mit dem Stadtteil und der Förderung von Ehrenamt in verschiedenen Einrichtungen durchgeführt. In die Umsetzung waren zahlreiche Träger involviert, darunter auch der Kontakt in Krisen KIK e. V., Stadtjugendring Erfurt, Schutzbund der Senioren und Vorruehändler Thüringen e. V., Christlicher Verein Junger Menschen Erfurt e. V. und die Johanneschule.³⁸

Im Rahmen der investiven Maßnahmen konnten mehrere Bauprojekte und zahlreiche Ordnungsmaßnahmen umgesetzt werden, die dazu beitragen, Wohnumfeld, öffentliche Flächen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur aufzuwerten und zu modernisieren, damit diese adäquater dem Zweck, das Zusammenleben im Gebiet zu fördern, erfüllen.

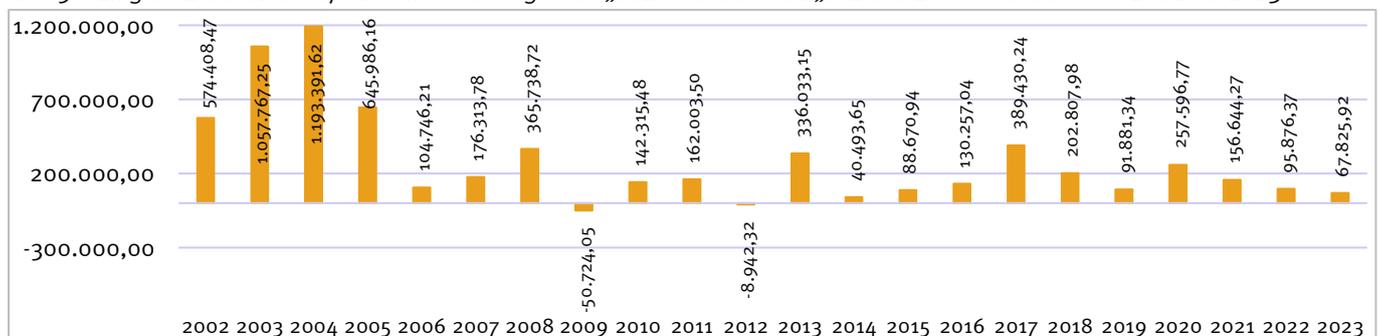
Abb. 55: Links: Aufschlüsselung aller eingesetzten Mittel von 2002 bis 2023 nach Mittelgebern [Euro], rechts: Eingesetzte Städtebaufördermittel im Programm „Soziale Stadt“ und „Sozialer Zusammenhalt“ nach Kostenarten in Euro und Anteilen [Prozent] von 2002 bis 2023.

Städtebauförderung (Finanzhilfen)	6.220.522,49
Mitleistungsanteile Stadt Erfurt	2.050.409,60
Drittmittel Zuschüsse anderer	629.594,63
Private Mittel	38.495,46
Eigenmittel Stadt	57.787,69
Gesamt	8.996.809,87

Kostenarten	Ausgaben summiert [Euro]	Anteile
Vorbereitung	1.506.431,49	18,2 %
Grunderwerb	61.919,01	0,7 %
Baumaßnahmen	1.687.037,30	20,4 %
Ordnungsmaßnahmen	3.447.394,06	41,7 %
Sonstige Kosten	1.568.150,22	19,0 %
Gesamtausgaben	8.270.932,08	

Quelle: Stadtverwaltung Erfurt

Abb. 56: Eingesetzte Städtebaufördermittel im Programm „Soziale Stadt“ und „Sozialer Zusammenhalt“ von 2002 bis 2023.



Quelle: Stadtverwaltung Erfurt

³⁸ Soziale Stadt Erfurt (o. J. a): Archiv Kreativ- und Bildungsprojekte 2001 – 2010. Online: [https://www.sozialestadt-erfurt.de/wp-](https://www.sozialestadt-erfurt.de/wp-content/uploads/2021/07/archiv-kreativprojekte-2001-2010.pdf)

[content/uploads/2021/07/archiv-kreativprojekte-2001-2010.pdf](https://www.sozialestadt-erfurt.de/wp-content/uploads/2021/07/archiv-kreativprojekte-2001-2010.pdf), letzter Aufruf: 8. Dezember 2023

Ein wichtiger Anlaufpunkt im Gebiet ist das Stadtteilbüro vom Quartiersmanagement, das bereits zu Beginn des Verfahrens im Soziokulturellen Zentrum FREIRAUM in der Magdeburger Allee 22 eingerichtet wurde. Erdgeschoss und Fassade sind 2001 saniert worden. Seit 2011 befindet sich dort auch eine Außenstelle der Volkshochschule. Im „Lernort Freiraum“ können Sprachkurse, Kreativangebote sowie Keramik- und Töpferangebote besucht werden.

Abb. 57: Stadtteilbüro in der Magdeburger Allee.



Quelle: Begleitforschung/Weeber+Partner

Abb. 58: Siebträgerdruckmaschine im Soziokulturellen Zentrum.



Quelle: Begleitforschung/Weeber+Partner

Von den Städtebaufördermitteln profitierten weitere soziale Infrastruktureinrichtungen im Gebiet:

- Im ehemaligen Jugendhaus des Christlichen Vereins Junger Menschen Erfurt (CVJM) e. V. in der Gerberstraße wurde 2002 ein Stadttreff mit Kugelbahn eingerichtet.
- Zur gleichen Zeit wurde auch das Jugendhaus des CVJM e. V. in der Magdeburger Allee 34 saniert und um ein Bürger- und Kindertreff erweitert. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen Kleinkinderspielplatz, eine Spielwiese und Kletterwand.
- Die Sanierung der Fassade und des Kellers im Jugendhaus MAXI wurde 2002/2003 mit der Einrichtung einer Fahrradwerkstatt verbunden und so für die Gebietsbewohnerschaft geöffnet.
- Im benachbarten Quergebäude der Johannesschule entstand 2004 das Zentrum für Integration und Migration (ZIM) als Beratungs- und Begegnungszentrum in Zusammenarbeit mit Kindergärten, der Johannesschule und dem Jugendhaus MAXI. Dazu wurden die Räume in der zweiten Etage des Quergebäudes saniert.
- Im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme wurde 2002/2003 der Schulhof der Johannesschule als Sport-, Spiel- und Erlebnisstätte umgestaltet und dadurch auch für Kinder und Jugendliche des Jugendhauses MAXI und des Gebiets geöffnet. Nach Nutzungskonflikten ist die öffentliche Nutzung des Hofes mittlerweile zeitlich eingeschränkt.
- Auch die Bechsteinschule öffnete sich zum Quartier. Für eine öffentliche Nutzung wurde die Aula saniert. Im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme ist zudem im Zuge der Öffnung des Schulhofs für Sportfeste eine Lauf- und Weitsprunganlage gefördert worden.
- Der Standort des Kontakt in Krisen (KIK) e. V. erhielt 2007 ein Innenhof-Café als Mehrgenerationen-Treff. An diesem Ort werden vielfältige Angebote für alle Altersgruppen unterbreitet. Er dient als Treffpunkt, für Hof-Konzerte und als Ort für Hilfsangebote.
- 2011 wurden die Fassade und die Fenster des KIK-e.-V.-Sitzes in der Magdeburger

- Allee saniert und verschönert.³⁹
- Von 2017 bis 2022 wurde das gründerzeitliche Eckgebäude in der Salinestraße 34 saniert. Die Sanierungsarbeiten betrafen den Brandschutz, das Dach und die Versorgungsleistungen. Bereits seit 2011 hat sich hier das Leuchtturm-Projekt „Saline 34“ niedergelassen und so das Gebäude vor dem Verfall gerettet. Das Haus bietet inzwischen auf vier Etagen mit rund 1.000 Quadratmetern Räume für die Kreativszene mit überörtlicher Bedeutung und ist Treiber

des positiven Imagewandels und der Außenwahrnehmung des Gebiets.⁴⁰

Auch das leerstehende Gebäude in der Vollbrachtstraße 12 sollte einer neuen Nutzung zur Stärkung des Zusammenlebens durch Begegnung im Gebiet zugeführt werden. Trotz mehrerer Jahre intensiver Vorbereitung und IBA-Unterstützung konnte das Projekt vorerst nicht umgesetzt werden. Das „WIR Labor“ sollte inklusiv und integrativ zu einem Ort gestaltet werden, der Menschen mit Zugangsbarrieren Wege in den Arbeitsmarkt ebnen sollte.⁴¹

Abb. 59: Investive Maßnahmen, die mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert wurden (Bund-Länder-Programme „Soziale Stadt“/ab 2020 „Sozialer Zusammenhalt“, „Stadtumbau“/ab 2020 „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) [Euro]

Baumaßnahmen	Ausgaben	Zuwendung	davon Bund	davon Land
Salinestraße 34, 1. BA, Sicherung Kellergeschoss	41.970,00	27.980,00	13.990,00	13.990,00
Salinestraße 34, 2. BA, Sanierung	561.586,78	381.046,15	180.540,64	200.505,51
Sanierung des zweiten Mühlengebäudes	39.000,00	26.000,00	13.000,00	13.000,00
Stadtteilbüro/CVJM-Heim/Jugendclub/Integrationszentrum (2004/2005)	166.367,04	110.911,36	55.455,68	55.455,68
Stadtteilbüro/CVJM-Heim/Jugendclub/Kinder- und Kunstgalerie/Stauf-fenbielhallen/Magdeburger Allee 22	393.183,45	334.231,50	131.095,24	203.136,26
Stadtteilbüro/CVJM-Heim/Jugendclub/Kinder- und Kunstgalerie/Stauf-fenbielhallen/Magdeburger Allee 22	337.240,90	269.792,71	112.413,63	157.379,08
Vollbrachtstraße 12 - WIR LABOR, Umbau und Sanierung, 1. BA, Instandsetzung Dach	167.654,00	111.769,33	55.884,67	55.884,66
	1.707.002,17	1.261.731,05	562.379,86	699.351,19
Ordnungsmaßnahmen	Ausgaben	Zuwendung	davon Bund	davon Land
Baumpflanzung/Umgestaltung Vor-gärten	31.390,85	20.927,24	10.463,62	10.463,62
Baumpflanzungen Metallstraße und Aufwertung Wohnumfeld	46.475,13	30.983,41	15.491,70	15.491,71
Fußgängerinformationssystem in der Magdeburger Allee	28.614,51	19.076,35	9.538,18	9.538,17

³⁹ Soziale Stadt Erfurt (o. J. b): Archiv Projekte „Baumaßnahmen“ 2001 – 2011. Online: <https://www.sozialestadt-erfurt.de/wp-content/uploads/2021/07/archiv-bauprojekte-2001-2011.pdf>, letzter Aufruf: 8. Dezember 2023; Soziale Stadt Erfurt (o. J. c): Archiv Projekte „Ordnungsmaßnahmen“ 2001 – 2017. Online: <https://www.sozialestadt-erfurt.de/wp-content/uploads/2021/07/archiv-ordnungsprojekte-2001-2017.pdf>, letzter Aufruf: 8. Dezember 2023

⁴⁰ Landeshauptstadt Erfurt (2016): Programm Soziale Stadt – Magdeburger Allee – Sanierung Salinestraße 34. Drucksache 0273/16; Montag Stiftung Urbane Räume (2016): Immobilien Immobilien für viele, Seite 80 f.

⁴¹ Interview mit der Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadterneuerung und dem Quartiersmanagement Magdeburger Allee; Plattform e. V. (o. J.): WIR LABOR »Integration durch Gestaltung«. Online: <https://www.deine-plattform.info/portfolio-item/wirlabor/>, letzter Aufruf: 8. Dezember 2023

Öffentliche Ordnung/Verkehrsberuhigung/Straßenraum- und Freiflächengestaltung/Vorgärten (2004/2005)	377.521,81	251.681,22	125.840,62	125.840,60
Öffentliche Ordnung/Verkehrsberuhigung/Straßenraum- und Freiflächengestaltung/Vorgärten	2.199.044,71	1.847.484,75	732.980,82	1.114.503,93
Stadtmöblierung entlang der Magdeburger Allee	29.157,03	19.438,02	9.719,01	9.719,01
Stadtteilpark Johannesfeld	735.190,03	490.126,68	245.063,34	245.063,34
	3.447.394,07	2.679.717,67	1.149.097,29	1.530.620,38
Grunderwerbe	Ausgaben	Zuwendung	davon Bund	davon Land
Flurstücke 21/3 (Flur 67), Grunderwerb	25.809,01	17.206,00	8.603,00	8.603,00
Flurstücke 2/39, 2/49 und 6/4 (Flur 54), Grunderwerb	36.110,00	24.073,34	12.036,68	12.036,66
	61.919,01	41.279,34	20.639,68	20.639,66

Quelle: Stadt Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abteilung Stadterneuerung

Abb. 60: Sanierungsbeispiele für soziale Infrastruktureinrichtungen. Oben links: Jugendhaus MAXI, oben rechts: Blick auf das Quergebäude mit dem Zentrum für Integration und Migration, unten: Schulhof der Johanneschule.

Quelle: Begleitforschung/Weeber+Partner



Exkurs: Kreativwirtschaft mit dem Projekt Salinenstraße 34

Das gründerzeitliche Eckgebäude mit Ladenlokal in der Salinenstraße 34 (vgl. Abb. 61) wurde durch den Umbau gemeinsam mit Jugendlichen ab 2011 vor dem Abriss und Verfall gerettet. Für diese Arbeiten konnten die Akteurinnen und Akteure eine Anschubfinanzierung in Höhe von 120.000 Euro aus dem Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) im Forschungsfeld „Jugend belebt Leerstand“ akquirieren. Im Rahmen des Projekts „Ladebalken“ konnten so in fünf Jahren insgesamt 75 Mikroprojekte von Jugendlichen mit mehr als 50.000 Euro gefördert werden. Zu diesen Projekten gehören auch ein Jugendfonds in Höhe von 11.500 Euro, eine kontinuierliche Begleitung im Peer-to-Peer-Prinzip und die Qualifizierung von projekterfahrenen Jugendlichen zu Projektbegleitenden und -beratenden Personen.

Auch Kunstausstellungen und Ateliers wurden in der „Stube“, einem Ladenlokal an der Magdeburger Allee und Freiraum für Kulturschaffende im Rahmen des Projekts, gefördert. Der Jugendfonds konnte 2011 mittels einer „Think Big“-Förderung verstetigt werden. Im Jahr 2013 zog die Plattform „Ladebalken“ in die Salinenstraße 34, mit dem Ziel, junge engagierte Menschen an den Prozessen von Stadtplanung und Stadtentwicklung teilhaben zu lassen. Die Nutzung des Hauses Saline 34 konnte mit dem Gründerlabor „Werft 34“ mittels einer dreijährigen Förderung durch die Schweizer Drosos Stiftung gesichert werden. Das Projekt kombinierte Leerstandsbelegung mit Existenzgründungsprogramm. Kulturelle Initiativen bezogen die bezahlbaren Räumlichkeiten und bauten diese eigenständig aus. Parallel dazu entwickelten sie im Rahmen des Projekts Geschäftsmodelle, Netzwerke und unternehmerische Kompetenzen. Nachdem für das Gebäude in der Salinenstraße 34 im Jahr 2015 Notsicherungsmaßnahmen ergriffen werden mussten, mündeten die Aktivitäten des Plattform e. V. in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und des Quartiersmanagements in der Sanierung des Hauses aus Fördermitteln des Bund-Länder-Programms „Die Soziale Stadt“ beziehungsweise des „Sozialer Zusammenhalt“. Der Stadtratsbeschluss zur Sanierung der „Saline 34“ erfolgte am 14. Dezember 2016. Die Sanierungsmaßnahmen zum Brandschutz, am Dachstuhl und an den Versorgungsleitungen wurden von 2017 bis 2022 umgesetzt. Die Räume der Saline 34 sind heute zu einem günstigen Preis an Vereine und Kulturschaffende vermietet. Diese Errungenschaften und der enge Kontakt zu den zuständigen Verwaltungen ermöglichten die positive Entwicklung als kulturellen Leuchtturm im Gebiet seit 2011. Die Aktivitäten führten zur Ansiedlung alternativer Wohnformen und -projekte in der benachbarten „Saline 33“ und im Stadtschloss in der Nähe der Magdeburger Allee und des Musikclubs Frau Korte/ Nordbahnhof e. V.⁴²

⁴² Landeshauptstadt Erfurt (2016): Programm Soziale Stadt – Magdeburger Allee – Sanierung Salinenstraße 34. Drucksache 0273/16; Montag Stiftung Urbane Räume (2016): Immobilien Immobilien für viele, Seite 80 f.; Kehr, A./puffbohne.de (2013): Die Stube muss schließen. Pressemitteilung vom 22. August 2013 online: <https://www.puffbohne.de/die-stube-muss-schliessen/>, letzter Aufruf: 8. Dezember 2023



Abb. 61: Eindrücke von der Saline 34. Oben links: Außenansicht, oben rechts: Eingangsbereich, unten links: Gruppen(arbeits-)raum im Erdgeschoss, unten rechts: ausgebaute Büroräume des Plattform e. V. im Dachgeschoss.

Quelle: Begleitforschung/Weeber+Partner

Mehr als 30 Ordnungsmaßnahmen, die im öffentlichen Raum und an öffentlich zugänglichen Einrichtungen umgesetzt wurden, trugen erheblich zur Aufwertung des Stadtteils und zur Schaffung von neuen Flächen mit Erholungs-, Bewegungs- und Spielfunktionen bei: Durch Baumpflanzungen, neue Lichtanlagen und Fußgängerüberquerungen, Gehwegverschönerungen, neue PKW-Stellplätze, Vorgartengestaltungen, Umgestaltung von Straßen, neue Wegebeziehungen und Wohnumfeldaufwertungen konnte das Stadtbild des Gebietes verschönert und sicherer gemacht werden.

Auf Freiflächen wurden neue Orte für Begegnung, insbesondere für Kinder und Jugendliche, wie folgt geschaffen:

- Auf der rund 700 Quadratmeter großen Freifläche Schweriner Straße/ Storchmühlenweg entstand 2003 eine Grünanlage für Jung und Alt und ein Kleinkinderspielplatz unter Einbindung des Jugendberufshilfswerkes.
- Auf einer Freifläche der Stadtwerke wurde 2003 eine auf zehn Jahre befristete Multi-sportanlage für Kinder und Jugendliche geschaffen. Sie ist für Fußball, Hockey und Volleyball geeignet. Durch eine Erdaufschüttung entstand eine BMX-Fahrstrecke.
- 2004 wurde eine Minigolfanlage auf der Freifläche hinter den Stadtwerken errichtet.



Abb. 62: Oben links: Skateanlage am Stadtteilpark „Johannesfeld“, oben rechts: Kinderspielplatz am Stadtteilpark „Johannesfeld“ neben Kita und Wohnungsneubau, unten: Stadtteilpark „Johannesfeld“.

Quelle: Begleitforschung/Weeber+Partner

Unter Beteiligung der Bewohnerschaft wurde der Stadtteilpark „Johannesfeld“ mit Grünanlagen, einem Kinderspielplatz und einer Skateranlage auf über 12.000 Quadratmetern realisiert, welcher im Zuge der Wohnbebauung entstand. Für den Park besteht noch ein Bedarf an Maßnahmen zur Klimaanpassung, wie zum Beispiel Verschattung durch Sonnensegel und einen Zugang zu Wasser.

Weitere Maßnahmen wurden im Zuge einer Öffnung zum Gebiet an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur umgesetzt:

- Im Pfarrgarten neben der Lutherkirche wurde 2004 ein Kleinkinderspielplatz geschaffen, der halböffentlich zugänglich ist.
- 2005 wurde die Freifläche vor der Lutherkirche und zum Jugendzentrum CVJM e. V. als Ruhezone mit Sitzbänken und Blumenbeeten neugestaltet und ist öffentlich zugänglich.
- Der öffentliche Bereich vor dem Kindergarten „Am Aquarium“ erhielt 2008 einen neuen Haupteingang und neue Beleuchtungsanlagen. Zudem wurden die Kfz-Stellplätze und der Mülltonnenstandplatz neu geordnet.

Auch die Magdeburger Allee stand im Mittelpunkt der Aufenthalt steigernden Maßnahmen wie beispielsweise:

- 130 Baumscheiben wurden 2008 in der Magdeburger Allee zwischen Talknoten und Ilversgehofener Platz mit Pflanzmischungen der Lehr- und Versuchsanstalt Gartenbau Erfurt unter Einbindung von Anwohnenden und Gewerbetreibenden bepflanzt.
- Im Rahmen des LOS-Projektes „Sitzen und Schwatzen“ haben Jugendliche des Kolping Bildungswerkes Thüringen e. V. Sitzelemente und Fahrradständer entwickelt und zur Aufstellung in der Magdeburger Allee produziert.
- Auf Grundlage einer Stärken- und Schwächenanalyse wurden im Projekt „Stärkung der Magdeburger Allee“ in drei Workshops gemeinsam mit den Händlern und Gewerbetreibenden Vorschläge erarbeitet und in konkrete Handlungskonzepte überführt.
- Im Rahmen des Pilotprojektes „Open Book“ ist 2011 eine alte ausgediente Telefonzelle vom KiK e. V. als Open-Book-Box umfunktioniert und vor der Einrichtung aufgestellt worden.
- An sechs Standorten wurde 2013 ein Fußgängerinformationssystem in der Magdeburger Allee installiert (vgl. Abb. 63).⁴³
- Ein weiteres Projekt ist die „Stadtteilführung – Virtueller Rundgang durch Ilversgehofen“, in dem 2013 eine 360°-Panorama-Fotopräsentation unter Berücksichtigung von 25 Orten erstellt und anteilig aus Mitteln der „Sozialen Stadt“ finanziert wurde.

Zusätzlich sind eine Durchwegung an der Wohnbebauung Heiligenmühle und ein Spielplatz auf dem Regenüberlaufbecken Liebknechtstraße geplant, deren Umsetzungen noch ausstehen.

Abb. 63: Fußgängerinformationssystem an der Magdeburger Allee.



Quelle: Begleitforschung/GRAS

⁴³ Soziale Stadt Erfurt (o. J. c): Archiv Projekte „Ordnungsmaßnahmen“ 2001 – 2017. Online: [https://www.sozialestadt-erfurt.de/wp-](https://www.sozialestadt-erfurt.de/wp-content/uploads/2021/07/archiv-ordnungsprojekte-2001-2017.pdf)

[content/uploads/2021/07/archiv-ordnungsprojekte-2001-2017.pdf](https://www.sozialestadt-erfurt.de/wp-content/uploads/2021/07/archiv-ordnungsprojekte-2001-2017.pdf), letzter Aufruf: 8. Dezember 2023

Schlüsselprojekt „Verfügungsfonds zur Beteiligung von Bewohnerschaft, Akteurinnen und Akteuren an der Gebietsentwicklung“

Seit 2017 steht den Akteurinnen und Akteuren und der Bewohnerschaft ein Verfügungsfonds offen, der die Bereitschaft zur Realisierung von Projekten fördern soll. Pläne, einen Verfügungsfonds einzurichten, bestanden bereits seit 2010. Im Jahr 2015 erfolgte schließlich die Umsetzung mit erstmaliger Beantragung der Fördermittel. Seit 2017 wurde dadurch eine Finanzierung von Mikroprojekten möglich. Der Verfügungsfonds wird zu 100 % von der Städtebauförderung getragen. Jährlich stehen dem Fonds 10.000 Euro zur Verfügung, mit denen bislang alle beantragten Projekte gefördert werden konnten bis zur vollständigen Ausschöpfung.

Grundsätzlich kann ein Verfügungsfonds in allen Städtebauförderungsprogrammen eingesetzt werden und wird auch in den meisten Bundesländern praktiziert. Gefördert werden in der Regel nur investive und investitionsvorbereitende beziehungsweise -begleitende Maßnahmen. Im Rahmen des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ sind auch nicht-investive Maßnahmen förderfähig.⁴⁴

In der Regel werden Verfügungsfonds aus 50 % Städtebaufördermitteln und 50 % Kofinanzierungsmitteln Dritter finanziert.

Genutzt wird der Verfügungsfonds im Gebiet „Magdeburger Allee“ sowohl von der Bewohnerschaft als auch von den vielfältigen Akteurinnen und Akteuren des Gebiets, darunter fallen Vereine, soziale Einrichtungen, Inhaberinnen und Inhaber der Ladenlokale, die Kirchengemeinde der Bürgerbeirat Ilversgehofen, Bildungseinrichtungen und das Quartiersmanagement, das Förderungen für Öffentlichkeitsarbeit und zum Beispiel externe Moderationen für Evaluierungen nutzt. Mithilfe dieses Instruments können kurzfristige, schnell sichtbare Projekte und Aktionen zur Verbesserung des nachbarschaftlichen Umfelds, zur Belebung der Stadtteilkultur und zur Aktivierung der Bewohnerschaft sowie für nachhaltige Bildungs- und Beteiligungsangebote, Öffentlichkeitsarbeit und Imageverbesserung gefördert werden. Grundsätzlich steht dafür eine Fördersumme von bis zu 400 Euro pro Projekt zur Verfügung. In Ausnahmefällen sind nach Abstimmung mit dem Quartiersmanagement auch Projekte über 400 Euro möglich. Antragsberechtigt sind Personen ab 14 Jahren.

⁴⁴ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020): Verfügungsfonds in kleineren Städten und Gemeinden: Eine Arbeitshilfe.

Verfügungsfonds: Ablauf und Schritte gemäß Internetauftritt Quartiersmanagement Magdeburger Allee (<https://www.sozialestadt-erfurt.de/verfuegungsfonds/>, letzter Aufruf: 22. November 2023):

- Idee entwickeln: Antragstellende entwickeln Ideen, das Quartiersmanagement unterstützt dabei.
- Schriftlicher Projektantrag bis spätestens 30. November des jeweiligen Kalenderjahres: Vorstellung der Idee auf dem entsprechenden Formular.
- Prüfung des Projektantrages: Über die Bewilligung der Mittel entscheidet das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abteilung Fördermittel, der Stadt Erfurt in Abstimmung mit dem Quartiersmanagement. Die Verwendung der Mittel muss dem beantragten Zweck entsprechend angemessen und wirtschaftlich sein.
- Bewilligung und Start des Vorhabens: Nach der Förderzusage kann mit der Umsetzung der Idee gestartet werden.
- Abschluss des Projektes: Abrechnung der Kosten und Auszahlung der tatsächlichen Ausgaben nach dem Erstattungsprinzip. Das heißt, anfallende Kosten zur Umsetzung sind gegebenenfalls in Vorleistung zu erbringen (Auflistung der Kosten, Originalbelege und Abschlussbericht).

Inhaltlich maßgeblich für die Förderung ist, dass ein oder mehrere der folgenden Kriterien mit der beantragten Aktion oder dem Projekt erfüllt werden:

- Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens zwischen Menschen verschiedenen Alters und verschiedener Kulturen (Integration, Inklusion)
- Förderung der Teilhabe der Bewohnerschaft am wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Leben in den Stadtteilen
- Förderung von Ehrenamt und Aktivierung der Bewohnerschaft im Programmgebiet „Magdeburger Allee“
- Belebung der Stadtteilkultur und ein Mehrwert für das Stadtteileben
- Stärkung der Außenwirkung
- Gestaltung des öffentlichen Raums

Die Abstimmung über Projektanträge erfolgt zwischen der Landeshauptstadt Erfurt (Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abteilung Fördermittel) und dem Quartiersmanagement. Die geförderten Mikroprojekte werden im Gremium „Runder Tisch“ den Akteurinnen und Akteuren des Gebiets vorgestellt. Im Gremium

sind die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen sowie die Kirchengemeinde und Ämter der Stadtverwaltung vertreten.

Insgesamt wird der Fonds sehr gut angenommen. Darüber hinaus besitzt er eine Schlüsselfunktion für die Quartiersarbeit und verdeutlicht thematische Schwerpunkte. Im Rahmen des Verfügungsfonds wird ein wichtiges Ziel des „Sozialen Zusammenhalts“, nämlich die soziale Mobilisierung und Befähigung zur Mitwirkung an Prozessen und Gestaltung der Nachbarschaft, bedient. Mit den kurzfristig planbaren Aktionen können sich die Menschen direkt mit ihren Interessen einbringen und zu Veränderungen im Stadtraum und der Nachbarschaft beitragen. Das stärkt auch die Identifikation mit dem eigenen Wohnort.

- Förderprojekte aus diesem Fonds sind beispielsweise Trendsportveranstaltungen, wie die Skatejam auf der Skateanlage im Stadtteilpark „Johannesfeld“, Kunstworkshops rund um Graffiti und Illustrationen wie Graphit-Workshop und Symposium, das „Hood not Kiez“-Fest und Aktionen wie der

stadtteilbezogene „lebendige“ Adventskalender. Wie beliebt und gewollt diese Veranstaltungen im Gebiet sind, zeigt sich im Einsatz der Akteurinnen und Akteure und in den Besucherzahlen, die bei größeren Events zwischen 400 und 1.000 Personen liegen.

- Die Stadtteilzeitung zum Programmgebiet und der angrenzenden Stadtteile „Ilverskurier“ wurde 2017 ins Leben gerufen und durch ein ehrenamtlich arbeitendes Team unter Koordination des KIK e. V. erstellt. Redaktionelle Arbeiten und Druckkosten werden über den Verfügungsfonds finanziert. Die Herausgabe erfolgte mit Unterstützung von Quartiersmanagement, Bürgerbeirat Ilversgehofen und dem Programm „Soziale Stadt Erfurt“. Mithilfe dieser Zeitung werden Informationen des Quartiersmanagements und der Akteurinnen und Akteure vor Ort in die Bewohnerschaft getragen. Zugleich dient sie dem Dialog innerhalb der Bewohnerschaft.
- Ein Leuchtturmprojekt des Verfügungsfonds war im Jahr 2021 der Kinder- und Jugendstadtplan, der aus einer Projektgruppe, in der das Quartiersmanagement und der Stadtjugendring in

Kooperation mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, dem Gesundheitsamt und dem Jugendamt unter Einbindung weiterer Akteurinnen und Akteure aktiv waren, entstand. Das Projekt wurde zusätzlich durch eine Krankenkasse finanziert. Der Stadtplan soll einen Beitrag zur Gesundheitsförderung junger Menschen im Stadtteil leisten, indem er Freizeit-, Bewegungs- und Bildungsmöglichkeiten, öffentliche Park- und Grünflächen sowie Unterstützungsangebote bei Problemen jungen Menschen zugänglich macht. Unter dem Motto „Werdet Stadtteildetektive“ wurden Kinder und Jugendliche über die Kindergärten, Schulen und Einrichtungen am Entstehungsprozess beteiligt. Das Ergebnis wurde mehrsprachig als Faltplan veröffentlicht und ist im Stadtteilbüro Magdeburger Allee erhältlich, neben einer digitalen PDF-Version.

Die Internetseite des Quartiersmanagements verfügt zudem über ein umfangreiches Projektarchiv, das einen Großteil der geförderten Projekte seit 2018 anschaulich und entsprechend nachvollziehbar darstellt.

Exkurs: Einsatzmöglichkeiten von Verfügungsfonds bundesweit

Die Publikation „Verfügungsfonds in kleineren Städten und Gemeinden“ von 2020 zeigt, dass Verfügungsfonds durchaus auch in kleineren Städten zum Tragen kommen können:

- **Bad Belzig, Brandenburg:** Für das Städtebaufördergebiet „Klinkengrund“ im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Sozialer Zusammenhalt“ wurde ein Verfügungsfonds eingesetzt. Gefördert werden damit Projekte, die das Gebiet lebenswerter gestalten, das Miteinander fördern und Zukunftsperspektiven für die Anwohnenden eröffnen. Mit dem Aktionsfonds, der zu 100 % aus Städtebaufördermitteln finanziert ist, können spontane, kleine Projekte mit bis zu 250 Euro bezuschusst werden. Im Verfügungsfonds, mit einer Kofinanzierung der Städtebaufördermittel von mindestens 50 %, können auch größere, langfristige Projekte unterstützt werden. Das Quartiersmanagement wirbt dazu auf dem Flyer aktiv für private Spenden, die unter anderen von der Stadt, Händlern vor Ort, Wohnungsunternehmen und den Stadtwerken aufgebracht werden. So wurden die Belegung eines Waldspielplatzes durch einen Sporttrainer, generationsübergreifende Spiel- und Bastelangebote sowie die

Bepflanzung von Hochbeeten und Balkonkästen finanziell unterstützt.⁴⁵

- **Gerolzhofen, Bayern:** Dort gibt es den Verfügungsfonds für das Fördergebiet „Altstadt“ bereits seit 2010. Er hat zum Ziel, die Bewohnerschaft zu aktivieren, miteinander in Kontakt zu bringen und an den Entwicklungen im Gebiet teilhaben zu lassen. Mit dem Verfügungsfonds wurden kleinere Projekte unterstützt, die größere Gesamtmaßnahmen begleiten. Projektinitiierende müssen für eine Förderung einen eigenen Kofinanzierungsanteil aufbringen, was für einen Verfügungsfonds im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Sozialer Zusammenhalt“ eine Besonderheit darstellt. Der Fonds wird vom Quartiersmanagement verwaltet. Dieses kann über Projekte bis zu 300 Euro eigenständig entscheiden. Die Lenkungsrunde entscheidet mindestens einmal im Jahr über die Projektanträge mit einer Fördersumme über 300 Euro. Eine Steuerungsgruppe bespricht geförderte Projekte und entwickelt Projektideen, die anschließend an Akteurinnen und Akteure herangetragen werden. Damit wurden bislang beispielsweise Feste, Aufwertungsmaßnahmen, Imagekampagnen und Kulturangebote gefördert.

Der Verfügungsfonds, das zeigen die Beispiele, ist ein effizientes Instrument, um einerseits die verschiedenen Akteurinnen und Akteure aus Stadtverwaltung, Vor-Ort-Akteuren und Bewohnerschaft zusammenzubringen und andererseits gebietsrelevante, sichtbare Projekte unter Einbindung der Bewohnerschaft zu realisieren sowie eine wichtige Hilfe für die Partizipation insbesondere in Gebieten, in denen es kaum Ansätze für maßnahmenbezogene Beteiligung gibt und deshalb keine oder kaum investive Maßnahmen

stattfinden beziehungsweise es nur wenige öffentliche Handhabe dazu gibt.

Die Akteurinnen und Akteure in Erfurt betonen jedoch auch, dass für eine erfolgreiche Umsetzung und Inanspruchnahme des Fonds Strukturen wie ein Quartiersmanagement, das im Auftrag der Stadt das Prozedere steuert, erforderlich sind, sofern es innerhalb der Stadtverwaltung nicht die entsprechenden Strukturen gibt.

B3.4 Zielerreichung, Erfolgsfaktoren und Ausblick

Im Monitoringgebiet „Magdeburger Allee“ sind in den vergangenen 21 Jahren mithilfe der Städtebauförderung sichtbare positive Veränderungen eingetreten. Im Zuge der Bau- und Ordnungsmaßnahmen wurden die Modernisierung an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorgenommen und das Wohnumfeld aufgewertet. Aufenthaltsqualitäten haben sich sichtbar verbessert. Maßnahmen aus dem Programm

„Soziale Stadt“ trugen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände bei. Fassaden, Innenhöfe, Stadträume und die Schaffung und Umgestaltung von Grünflächen mit Freizeit- und Bewegungsflächen, unter anderem auf den noch vorhandenen Brachen, haben das Wohnumfeld und den öffentlichen Raum maßgeblich aufgewertet. Die zunehmende Beliebtheit und die Verbesserung des Images

⁴⁵ Quartiersmanagement Klinkengrund (o. J.): Flyer zu Verfügungs- und Aktionsfonds im Klinkengrund. Online: https://soziale-stadt-klinkengrund.de/wp-content/uploads/sites/212/2023/10/Flyer_Verfuegungsfonds.pdf, letzter Aufruf: 8. Dezember 2023

lassen sich an der Einwohnerzahl des Gebietes ablesen, die sich bis 2021 positiv entwickelte.

Das Monitoringgebiet „Magdeburger Allee“ ist seit der Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ zu einem kreativen und kulturellen Hotspot in Erfurt geworden. Aufgrund der vielen Leerstände in gewerblichen Gebäuden haben sich entsprechende Vereine und Initiativen angesiedelt. Durch die Nähe zur Fachhochschule Erfurt und die günstigen Mieten gab es im Gebiet auch immer einen erhöhten Anteil an studentischer Bewohnerschaft, für die das Gebiet durch die beschriebenen Entwicklungen noch attraktiver wird. Die Akteurinnen und Akteure der Kreativszene beleben das Gebiet zunehmend mit zahlreichen Veranstaltungen. Ein Meilenstein dafür ist das Kreativhaus Saline 34. Mit der Wiederherrichtung dieses Hauses und der Einrichtung von Räumen für unterschiedliche Nutzungen, wurde es ein Ort des kreativen Austausches. Die guten Erfahrungen mit dem Plattform e. V., der die Entwicklung der Saline 34 maßgeblich vorantrieb und als Träger für das Haus fungiert, brachten auch die Ideen zur Vollbrachtstraße 12 hervor. Im Jahr 2017 wurde ein Betreiberkonzept zur Zwischennutzung für das Gebäude entwickelt. Es sollte ein soziokultureller, inklusiver und integrativer Ort geschaffen werden, gegebenenfalls auch als Stadtteilzentrum. Sicherungsmaßnahmen am Dach erfolgten. Das Projekt wurde zunächst gestoppt, weil kein passendes Finanzierungs- und Betreiberkonstrukt gefunden wurde. An der Idee, einen weiteren Ort für Begegnung, Engagement und Kreativität zu etablieren, wollen die Akteurinnen und Akteure dennoch festhalten.

Projekte und Maßnahmen werden stets in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung und unter Einbindung von Agierenden aus dem Gebiet und darüber hinaus geplant, organisiert und durchgeführt. Durch Beteiligung der Anwohnenden im Rahmen der Quartiersarbeit und der Projekte konnten die Veränderungen im Stadtteil kommuniziert, abgestimmt und bedarfsgerecht umgesetzt werden. Durch die vom Quartiersmanagement betriebene Vernetzung der Akteurinnen und Akteure und Einrichtungen im Gebiet hat sich ein stabiles Netzwerk herausgebildet („Runder Tisch“), aus dem untereinander abgestimmte, bedarfsgerechte Angebote für und mit der Bewohnerschaft hervorgingen. Die vielfältige und breite Akteurslandschaft war dafür eine gute Voraussetzung.

Die Umsetzungsprozesse des Verfügungsfonds stehen exemplarisch für die besondere akteursübergreifende Zusammenarbeit im Gebiet „Magdeburger Allee“.

Die Förderung des Gebiets soll im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Sozialer Zusammenhalt“ in den nächsten Jahren fortgesetzt werden. Insbesondere bei den Themen Migration und Integration ergeben sich für die kommenden Jahre weitere Handlungsbedarfe für das Gebiet. Zudem gibt es weiterhin Bedarf an Freiflächen, die den Bedürfnissen der wachsenden Bewohnerschaft, unter anderem nach wohnungsnaher Versorgung, gerecht werden und zur Klimaanpassung im Gebiet beitragen.

Das Quartiersmanagement war ein Garant für diese Entwicklung und soll daher als Daueraufgabe vor Ort etabliert werden.

Abb. 64: Teils sanierte, teils unsanierte Gründerzeitbebauung im Monitoringgebiet „Magdeburger Allee“, 2019.

Quelle: Begleitforschung/GRAS



Abb. 65: Beispielhaft: Anpassungen der technischen Infrastruktur in Sömmerda, 2018.

Quelle: Begleitforschung/GRAS



Gute Voraussetzungen für die kommunale Wärmewende durch zukunftsfähigen Stadtumbau im Bereich der technischen Infrastruktur

Verfasst von STADT+TECHNIK – Prof. Dr.-Ing. Matthias Koziol

Der Stadtumbau ist nach der Wende zunächst unter dem Eindruck von zunehmendem Leerstand vor allem in den Gebieten des industriellen Städtebaus der DDR eingeleitet worden. Schon damals wurden die Zusammenhänge zur technischen Infrastruktur deutlich. Durch den Rückbau wurden Fernwärmenetze ineffizienter, Wasser und Abwassernetze bekamen ebenfalls Funktionsprobleme. Deshalb wurde ein Rückbau vom Siedlungsrand favorisiert, mit der Option, das nicht mehr benötigte Leitungsnetz stillzulegen und so langfristige Kosten und Probleme zu minimieren. Diese einfache Formel ließ sich jedoch nicht in jedem Falle umsetzen.

Gegenwärtig kommen die Aspekte des Klimawandels als weitere Planungskomponente für die Stadtentwicklung sowie die Anpassung der technischen Infrastruktur hinzu. Ziel ist die Einsparung von CO₂-Emissionen. Dies bedeutet insbesondere die Wärme- und Stromversorgung auf regenerative beziehungsweise CO₂-freie Primärenergieträger umzustellen. In Bad Salzungen sind für diesen Prozess in den zurückliegenden Jahren gute Voraussetzungen geschaffen worden. Deshalb kann die Stadt als gutes Beispiel für den Stadtumbau in diesem Bereich gelten. Besonders interessant sind hier die enge Verzahnung von städtebaulicher Entwicklung und energetischer Sanierung durch die Maßnahmen der Stadt, dem Fernwärmeversorger Thüringer Energie AG (TEAG), den Wohnungsunternehmen und weiteren Akteurinnen und Akteuren. Auch wenn die bisherigen Maßnahmen nicht alle unter dem Aspekt der anstehenden kommunalen

Wärmeplanung initiiert wurden, fügen sie sich dennoch gut und modellhaft in den vor uns liegenden Transformationsprozess ein und stellen somit eine sehr gute Ausgangslage für eine kommunale Wärmeplanung dar.

Darüber hinaus sei erwähnt, dass seit 2020 die größte Wiederaufforstung der letzten Jahrzehnte im Kommunalwald von Bad Salzungen läuft. Es werden über 70.000 Bäume neugepflanzt, um die Schäden durch Stürme, heiße Sommer und den Borkenkäferbefall zu beheben.

Da die kommunale Wärmeplanung nur bei integrierter Betrachtung der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sinnvoll umgesetzt werden kann, wird zunächst die Gesamtsituation für die Kernstadt Bad Salzungen vorgestellt. Dem schließt sich eine vertiefende Betrachtung der beiden Monitoringgebiete an (Innenstadt mit Schwerpunkt Bahnhofsareal und Allendorf). Das Bahnhofsareal steht exemplarisch für ein typisches Innenstadtquartier mit historischer Bausubstanz und Allendorf für ein typisches Rückbaugelände des industriellen Wohnungsbaus aus der Zeit der DDR, das teilweise neu bebaut werden soll. Es werden jeweils die beiden Quartiere als auch einzelne Gebäude oder Planungen in diesen Quartieren vor der Zielstellung des Bundes zur Erreichung der Klimaneutralität im Jahre 2045 betrachtet. Zunächst werden zur besseren Einordnung im Folgenden ein paar Ausgangsdaten für die Gesamtstadt aufgezeigt.

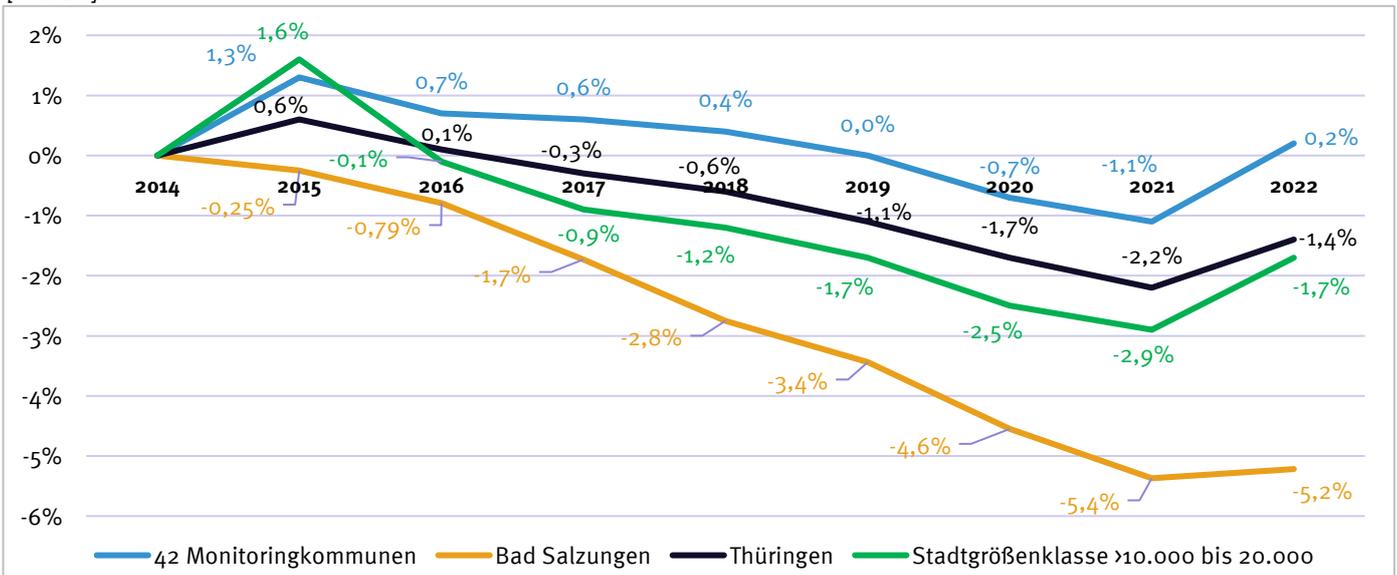
Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt moderat schrumpfend

Die Stadt Bad Salzungen als Kur- und Kreisstadt des Wartburgkreises, mit 23.013 Einwohnern zum 31. Dezember 2022, ist seit Anfang 2009 staatlich anerkanntes Sole-Heilbad. Die Einwohnerentwicklung zeigt nach einer starken Wachstumsphase in der Zeit der DDR eine deutliche Schrumpfung nach der

Wende. 1990 hatte die Kernstadt ohne die Eingemeindungen nach der Wende noch rund 30.500 Einwohner.

Auch in den zurückliegenden Jahren liegt die Schrumpfrate höher als im Mittel der 42 Monitoringkommunen (siehe Abb. 66). Gegenüber dem Vorjahr konnte aber ein Plus von knapp 40 Einwohnern verzeichnet werden.

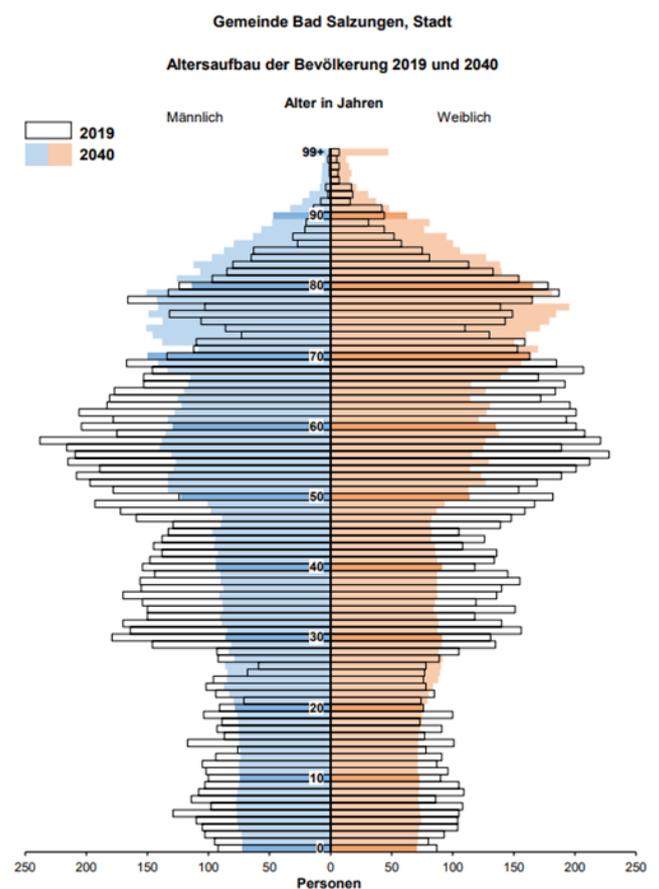
Abb. 66: Oben: Einwohnerentwicklung Bad Salzungen im Vergleich [Prozent], unten: Altersaufbau von Bad Salzungen 2019 und 2040 [Prozent].



Quellen: Oben: TLS und Kommune, © Begleitforschung, Darstellung: STADT+TECHNIK, Stadtgrößenklasse > 10.000 bis 20.000 Einwohner, unten rechts: TLS (2021): Demografisches Gemeindeprofil der Gemeinde Bad Salzungen, Ergebnisse der 1. Gemeindevorausberechnung, Seite 2

Zu dieser Entwicklung haben in Bad Salzungen auch einige Eingemeindungen, zuletzt von Tiefenort, Frauensee und Ettenhausen an der Suhl (2018) sowie von Moorgrund (2020) beigetragen. Neben der Kernstadt besteht die Stadt Bad Salzungen im Wesentlichen aus den Ortsteilen Dorf Allendorf, Kloster, Wildprechtroda, Kaltenborn, Langenfeld, Hohleborn, Hämbach, Tiefenort, Oberrohn, Unterrohn, Dönges, Frauensee, Ettenhausen an der Suhl und Moorgrund.

Für die kommenden Jahre wird eine weitere Schrumpfung durch das TLS prognostiziert. Die Bevölkerungspyramide verdeutlicht die



demografische Situation. Eine Bevölkerungsvorausberechnung des TLS geht, bezogen auf die Bevölkerungszahl von 2020 (23.240 Einwohnerinnen und Einwohner), von einer weiteren Schrumpfung bis zum Jahr 2040 auf eine Bevölkerungszahl von 19.010 Einwohner aus, was einem Rückgang in dieser Periode von 18,2 % entspricht. Der Altersdurchschnitt erhöht sich in dieser Zeit von 48,1 auf 51,3 Jahre.

Stadtentwicklung derzeit geprägt von „qualitativem“ Stadtumbau

In Bad Salzungen wurden zur Beobachtung des Stadtumbaus in Thüringen zwei Monitoringgebiete aufgenommen. Diese weisen im Vergleich zu anderen Monitoringgebieten relativ gute Entwicklungsperspektiven auf. Ein

weiteres Wohngebiet „An den Beeten“ aus den 60er Jahren wurde bislang nicht aufgenommen, könnte jedoch zukünftig interessant sein.

Die **Innenstadt** ist ein Sanierungsgebiet, das mit seinen Maßnahmen noch nicht vollständig abgeschlossen ist. **Allendorf**, ein ehemaliges Plattenbaugebiet, hat den Rückbau weitgehend beendet. Dieses Gebiet soll mit moderatem Geschosswohnungsbau im Umfang von etwa 300 WE neu bebaut werden. Insofern findet derzeit in Bad Salzungen ein „qualitativer“ Stadtumbau statt. Ein größerer Rückbau von Gebäuden wird derzeit nicht geplant. Ein weiteres DDR-Wohngebiet befindet sich westlich der zentralen Altstadt. Insgesamt verfügt die Kernstadt Bad Salzungen (Stadt) über rund 9.100 Wohnungen.

Abb. 67: Entwicklung des Wohnungsbestandes. Oben: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) [Anzahl], unten: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Fortschreibung ab 2011 (einschließlich Wohnheime) [Anzahl].

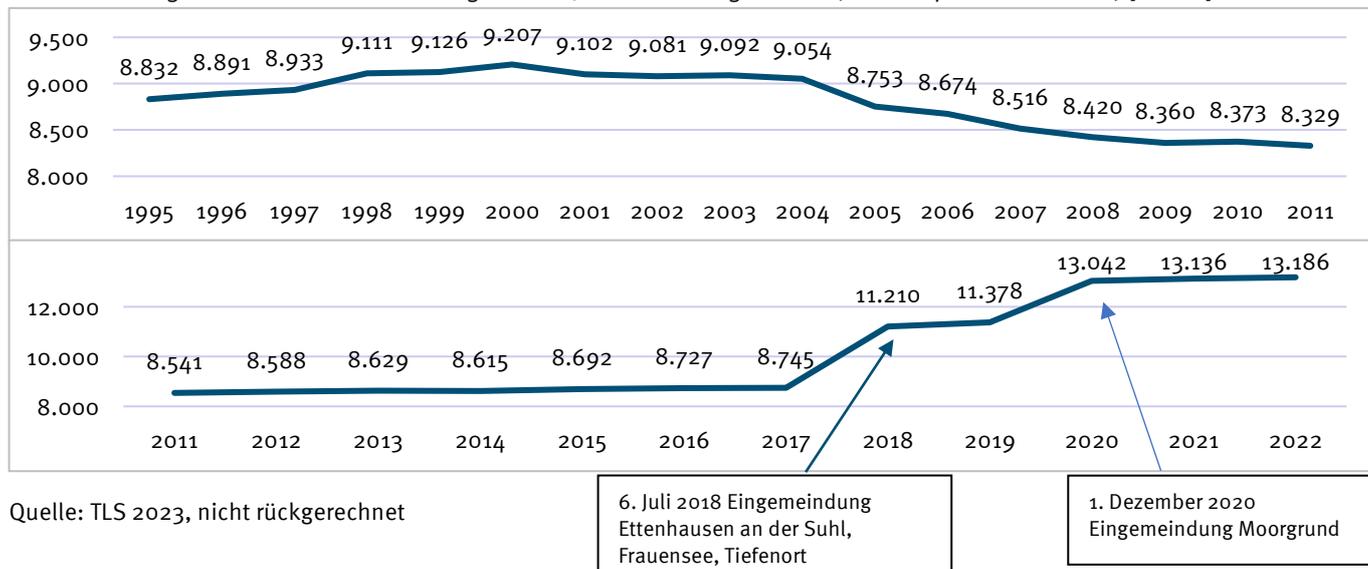


Abb. 68: Struktur des Wohnungsbestandes, Wohnungen in Gebäuden nach Baujahr zum Zensus 9. Mai 2011.

Merkmal		Einheit	2011
Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum insgesamt		Anzahl	8.525
Baujahr	vor 1870	Anzahl	138
		Prozent	1,6
	1870 - 1949	Anzahl	1.438
		Prozent	16,9
	1950 - 1989	Anzahl	5.493
		Prozent	64,4
	1990 und später	Anzahl	1.456
		Prozent	17,1

Quelle: TLS

Bezogen auf die gesamte Stadt Bad Salzungen beträgt der mittlere Leerstand rund 6 %. Bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (GEWOG) standen zum Beispiel im Dezember 2020 von den 2.255 Wohnungen 209 Wohnungen leer. Das entspricht einer Quote von 9,27 % (im Jahr davor 7,20 %). Von diesen leerstehenden Wohnungen sind 36 Wohnungen (Vorjahr 41) bewusst nicht vermietet, davon 29 Wohnungen wegen Modernisierung und sieben Wohnungen aufgrund von Abriss. 24 Wohnungen befanden sich im Vermietungsprozess. Daraus resultiert ein bereinigter Leerstand von 149 Wohnungen, das sind 6,67 % (Vorjahr 5,11 %). Im Thüringen-Vergleich ist das immer noch ein gutes Ergebnis, auch wenn sich der Wohnungsleerstand wieder erhöht hat.

Der Wohnungsleerstand konzentriert sich hauptsächlich auf ein benachbartes Wohngebiet von Allendorf; dem „Rhönblick“ mit 64 dauerhaft leerstehenden, unsanierten Wohnungen, vorwiegend im 5. und 6. Geschoss. Die Fluktuationsrate beläuft sich auf 9,6 % (Vorjahr 11,6 %). Besonders nachgefragt werden Zwei- und Dreiraumwohnungen mit Balkonen, Aufzügen und Stellplätzen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen stieg gegenüber Dezember 2019 von 4,87 Euro auf 4,98 Euro je Quadratmeter, die Mietausfallquote beträgt 6,3 % (Vorjahr 5 %). Gegenüber dem Vorjahr erhöhen sich die Mietrückstände um 11.500 Euro auf 137.000 Euro.

Zwischenfazit der Stadtentwicklung in der Gesamtstadt

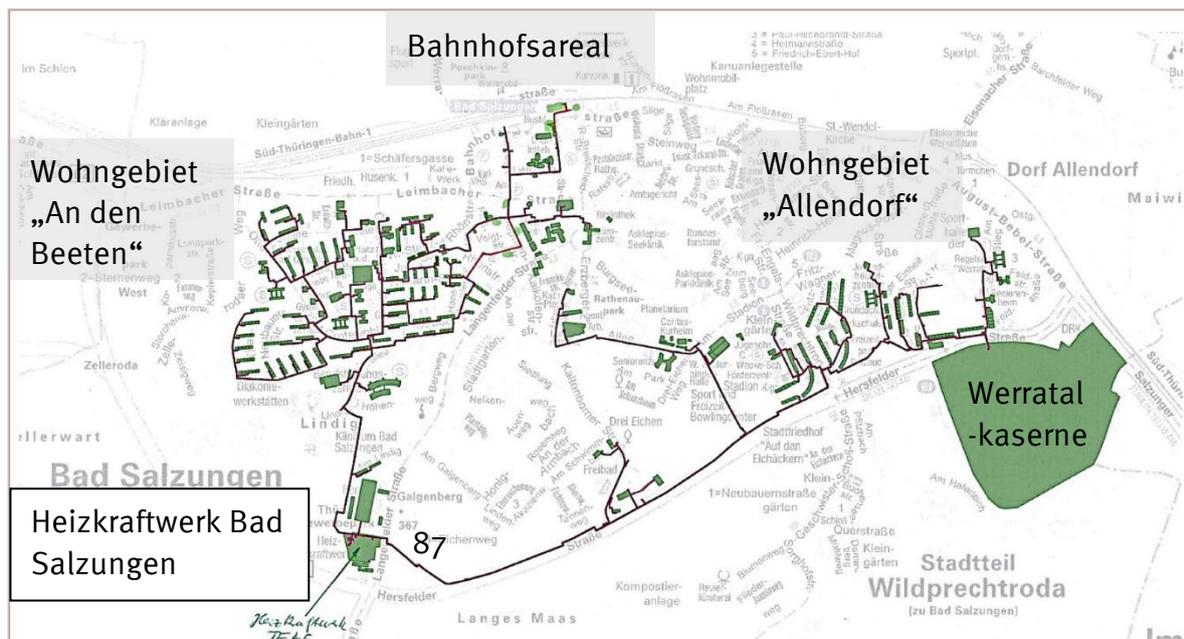
Die Schrumpfungprozesse führten nach der Wende zu einem eher dispersen, aber räumlich konzentrierten Leerstand und einem teilweisen Verfall der Innenstadt, unter anderem im Bereich des Bahnhofumfeldes. Es wurde entsprechend unter Nutzung der Städtebauförderprogramme mit Rückbau vor allem in Allendorf und der Stadtsanierung in der Innenstadt reagiert. Deshalb wurden diese beiden Stadtgebiete auch als interessante und typische Monitoringgebiete für die exemplarische Beobachtung des Stadtumbaus in Thüringen gewählt.

Entwicklung und Anpassung der Wärmeversorgungsstruktur geprägt durch Ausbau der Fernwärme (Gesamtstadt)

Die Stadt Bad Salzungen verfügt bereits über ein vergleichsweise großes Fernwärmenetz. Dieses entstand größtenteils in den 70er Jahren mit der Errichtung der Plattenbausiedlungen. Den gegenwärtigen Status quo des Fernwärmenetzes Bad Salzungen zeigt die folgende Abb. 69. Das Fernwärmenetz in Bad Salzungen befindet sich zu 100 % im Eigentum der TEAG. Die Leitungen verlaufen vorrangig auf städtischem Grund und sind durch entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch abgesichert.

Abb. 69: Übersicht über das Fernwärmenetz der TEAG in Bad Salzungen.

Quelle: TEAG Thüringer Energie AG (2022): Wärmenetzstrategie 2040: Eine klimaneutrale Fernwärmeversorgung bis 2040 – Fernwärmenetz der Stadt Bad Salzungen, Seite 89, eigene Darstellung



Die Betriebsführung des gesamten Leitungs- und Anlagenbestandes leistet die TEAG. Die technischen Parameter sind im Verteilnetz überall identisch. Das Fernwärmenetz umfasst eine Trassenlänge von rund 19 Kilometer, wovon rund 18 Kilometer in Kunststoffmantelrohren erdverlegt sind. Der restliche Teil (rund 1 Kilometer) ist kanalverlegt und soll noch ersetzt werden.

Die Wärmeerzeugung für das Fernwärmenetz erfolgt zu 100 % durch die TEAG über das zweitgrößte Heizkraftwerk in Thüringen. Es arbeitet mittels effizienter Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) und wurde 1992/93 in Betrieb genommen sowie 2017 durch den Einbau eines Gasmotors erweitert. Die Wärmeerzeugung betrug in der Zeit von 2019 bis 2021 zwischen 49.828 und 52.830 MWh/a bei einem KWK-Anteil von über 90 % und Wärmeverlusten von knapp 15 %.⁴⁶ Die Anlage hat somit eine Einstufung als „hocheffizient“. Die CO₂-Emissionen lagen im gleichen Zeitraum zwischen 10.822 und 11.920 Tonnen CO₂/a bei einem Emissionsfaktor von 0,2 Tonnen CO₂/MWh. Zur Erhöhung der Anlagensicherheit investierte die TEAG zusätzlich in die Erneuerung der gesamten Kraftwerksleittechnik inklusive der Prozessleittechnik. Die Fahrweise des Heizkraftwerkes (HKW) ist durch den vorhandenen Wärmespeicher vergleichsweise flexibel.

Die Abnehmerstruktur im Fernwärmenetz Bad Salzungen wird im Wesentlichen durch zwei Wohnungsunternehmen mit rund 3.500 WE, öffentlichen Einrichtungen (vor allem Bundeswehr), Pflege- und Kureinrichtungen sowie

kleinerem Gewerbe (insbesondere Einzelhandel) bestimmt. Industrielle Abnehmerinnen und Abnehmer gibt es keine.

Bei der Nutzung des aktuellen Anlagenparks, zurzeit mit Gasmotor, Gasturbine, 2 Spitzenkesseln und Speicheranlage, ergeben sich Schwankungen des CO₂-Ausstoßes lediglich in Abhängigkeit von der Witterung, das heißt, dem entsprechenden Erdgasverbrauch.

Als Pilotmaßnahme im Bereich der Anpassung der technischen Infrastruktur ist nach der Wende die Verlegung und der Teilrückbau eines überdimensionierten Sammelkanals in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu nennen, welche als vorbereitende Maßnahme für die neue Anschlussstruktur im Rahmen der geplanten Gartenstadtbebauung in Allendorf realisiert wird. Die Rückführung technischer Infrastruktur wird über ein Modellvorhaben im Rahmen des Stadtumbau-Programms seit 2009 gefördert. Dies betrifft hauptsächlich die Neuordnung bis zum sogenannten Plateau, dem Gebiet der geplanten Gartenstadt.

2017 ging im Heizkraftwerk ein neuer Erdgasmotor (BHKW) in Betrieb. Gleichzeitig wurden zwei weitere Außenwerke in das neue zentrale Leitsystem des HKW Bad Salzungen eingebunden: das Wasserkraftwerk Mihla, welches an der Werra CO₂-freien Ökostrom erzeugt und das Gaskraftwerk Merxleben, das die letzten Thüringer Erdgasvorkommen zur Stromerzeugung nutzt. Mit der Anbindung an die Zentrale wird die Ausfallsicherheit der Leittechnik erhöht und die übergeordnete Steuerung und Überwachung gewährleistet.

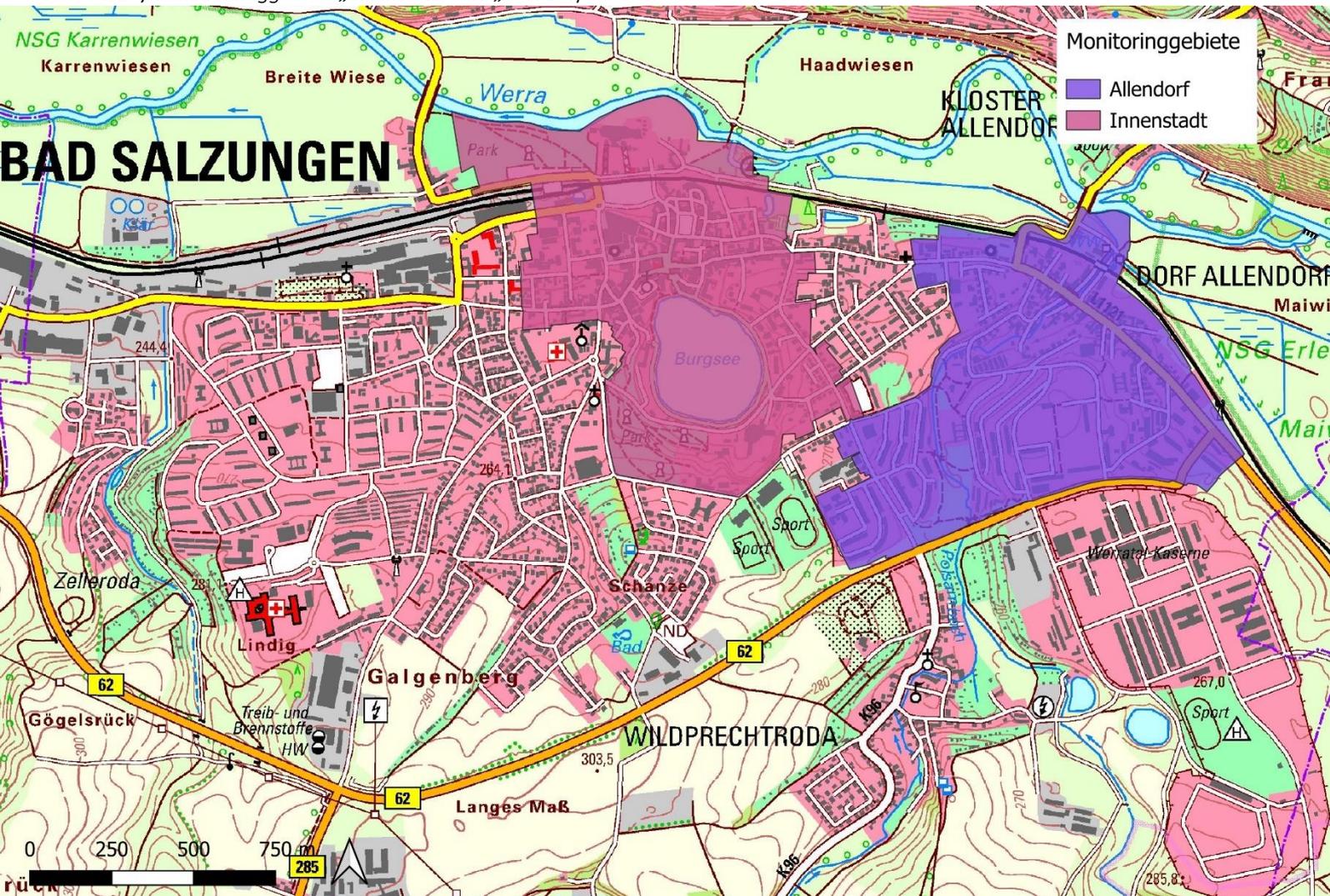
⁴⁶ TEAG Thüringer Energie AG (2022): Wärmenetzstrategie 2040: Eine klimaneutrale Fernwärmeversorgung bis 2040 – Fernwärmenetz der Stadt Bad Salzungen

B4.1 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes und Charakterisierung der Monitoringgebiete

Der Stadtumbauprozess ist in Bad Salzungen noch nicht vollständig abgeschlossen. Das größte Projekt der zurückliegenden Jahre war die Um- und Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes im Monitoringgebiet „Innenstadt“. Es herrscht in der Stadt nur ein moderater Wohnungsleerstand, der Rückbaubedarf wird mit rund 150 WE angenommen. Ein Neubaubedarf ergibt sich vor allem aus einem steigenden Bedarf an Single-Wohnungen. Ziel sind etwa 300 neue WE, die vorwiegend auf Abrissflächen

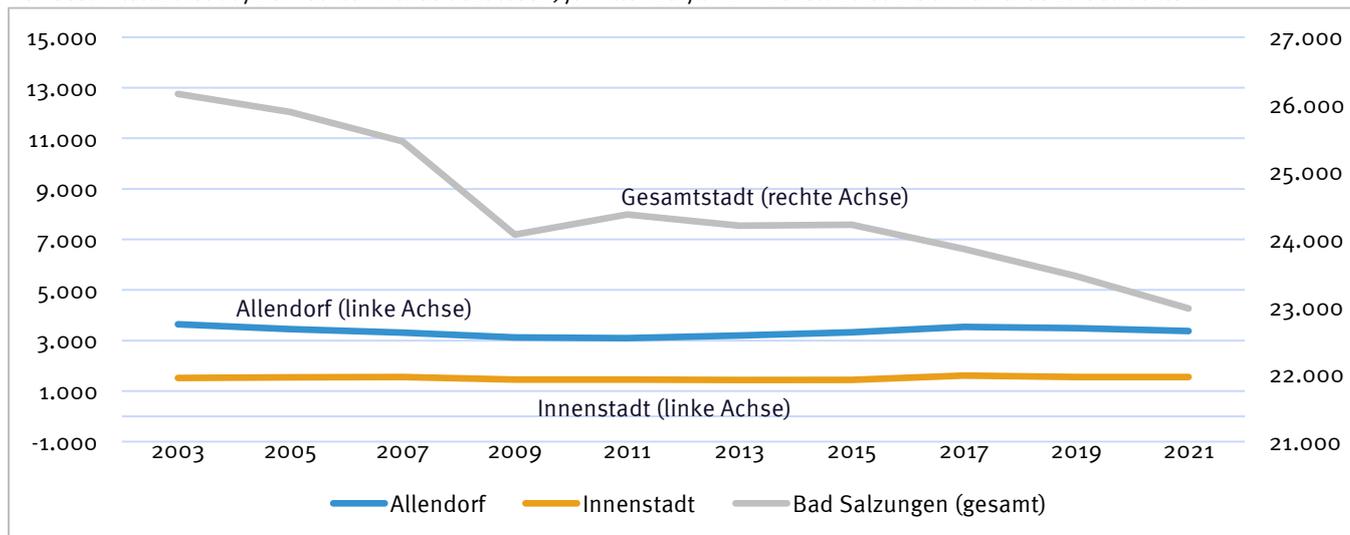
in Allendorf (Monitoringgebiet „Allendorf“) realisiert werden sollen. Deshalb ist dieses Monitoringgebiet von besonderem Interesse. Die Stadt Bad Salzungen betreibt seit 1991 eine nachhaltige und langfristige Stadtsanierung. Die beiden Monitoringgebiete „Innenstadt“ und die „Gartenstadt Allendorf“ werden in ihrer Entwicklung im Rahmen der Städtebauförderung finanziell unterstützt.

Abb. 70: Monitoringgebiete „Innenstadt“ und „Allendorf“.



Quelle: Basiskarte: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, www.geoportal-th.de, © GDI-Th, Grenzen: Kommune, Darstellung: GRAS

Abb. 71: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Bad Salzungen und den Monitoringgebieten im Vergleich [Anzahl], die Anzahl der Gesamtstadt ist auf der rechten Achse abzulesen, für Allendorf und Innenstadt ist die linke Achse zu betrachten.



Quelle: TLS und Kommune, © Begleitforschung, Darstellung: STADT+TECHNIK

An der Abb. 71 wird deutlich, dass in den Monitoringgebieten eine stabile Einwohnerentwicklung zu verzeichnen ist, im Gegensatz zur Gesamtstadt. Dies kann als ein Erfolg der sehr kontinuierlichen Sanierungspolitik der Stadt gewertet werden, die insgesamt zu einem auffällig geschlossenen und attraktiven Stadtbild in der Innenstadt geführt hat.

In Allendorf haben zu dieser Entwicklung unter anderem der Abschluss der Rückbaumaßnahmen und die Unterbringung von Migranten beigetragen.

Das Monitoringgebiet Innenstadt besteht überwiegend aus einer historischen Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern. Die Neu- und Umgestaltung des Bad Salzunger Bahnhofsumfeldes ist als Teil der Innenstadt eines der wichtigsten Projekte der Stadt. Es erfüllt durch seine zentrale Lage innerhalb der Stadt wichtige repräsentative, versorgungstechnische sowie mobilitätsgebundene Funktionen. Das rund 12,7 Hektar große Quartier liegt nordwestlich des Stadtkerns.

Abb. 72: Eindrücke aus dem Monitoringgebiet „Innenstadt“, 2023 (links), 2020 (rechts).

Quellen: Links: Begleitforschung/STADT+TECHNIK, rechts: Begleitforschung/GRAS





Abb. 73: Städtebauliche Struktur und Abrissflächen „Plateau“ im Monitoringgebiet „Allendorf“, 2023.

Quelle: Begleitforschung/STADT+TECHNIK

Das Bahnhofsareal ist durch eine hohe funktionale Mischung gekennzeichnet: im Norden ein Gewerbegebiet mit Bauhof und Feuerwehr, im Westen eine große Kureinrichtung – die Kinderklinik Charlottenhall, im Südosten die zentral gelegene Kultureinrichtung „Pressenwerk“ und neun Wohnhäuser entlang der zentralen Charlottenstraße. Die bauliche Dichte ist für dieses innerstädtische Gebiet niedrig. Das Gebiet ist von einzelnen Gebäude in offener Bauweise geprägt. Hier besteht ein Potential für eine Nachverdichtung.

Im Stadtteil Allendorf/Rhönblick befinden sich hauptsächlich Wohnblöcke in Plattenbauweise

unterschiedlicher Baujahre. Diese sind teilweise saniert. Vorhanden sind zwei Supermärkte, eine Apotheke, eine Grund- und eine Regelschule sowie eine Förderschule. Es leben in diesem Stadtteil vermehrt Menschen mit Migrationshintergrund. Gleichzeitig ist dieser Stadtteil der Schwerpunkt der sozialen Wohnraumversorgung in Bad Salzungen. Dort wohnen vermehrt Bedarfsgemeinschaften im SGB-II-Bezug, ältere Bürgerinnen und Bürger – oftmals ohne Familie –, Alleinerziehende und junge Erwachsene ohne Schulabschluss oder abgeschlossener Berufsausbildung.

B4.2 Handlungsbedarfe und ursprüngliche Zielstellung

Entwicklungspriorität und dringender Handlungsbedarf bestand im Bereich der historischen Innenstadt und erwartungsgemäß im hoch verdichteten Wohngebiet der Block-

und Plattenbauweise insbesondere in Allendorf-Ost. Schon das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2007, das auf einem Konzept von 2002 aufbaut,

formuliert klar fokussierte Ziele für die Stadtentwicklung:⁴⁷

- Die Entwicklung der historischen Innenstadt hat oberste Priorität und ist als Wirtschaftsstandort für Dienstleistungen (besonders Kur/Gesundheit) und den gehobenen Einzelhandel sowie Gastronomie, Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Erholungsfunktionen weiter aufzuwerten, um die Konkurrenzfähigkeit der Stadt Bad Salzungen zu fördern.
- Die historische Innenstadt ist als Wohnstandort weiterzuentwickeln. Rückständige Quartiere sind für unterschiedliche Miet- und Kaufpreissegmente durch Modernisierung aufzuwerten. Grundlage dazu sind die Darstellungen der Ergebnisse des SEK 2002.
- Zentral gelegene Brachflächen sind einer nachhaltigen Nutzung (Handel, Kur, Wohnen) zuzuführen, um auf diese Weise sowohl die Wirtschaftskraft als auch das Image der Stadt als bedeutenden Kurort zu stärken und weiterzuentwickeln.
- Verkehrserschließung, ruhender Verkehr, Kurfunktionen und Einzelhandel sind nur im Wirkungszusammenhang und in gegenseitiger Abwägung der Verträglichkeit zu entwickeln. Die Erschließung der

historischen Innenstadt für PKW ist in Teilbereichen unter differenzierter Betrachtung unterschiedlicher Nutzergruppen, Bewohnende, Besuchende, Kurgäste, Angestellte, zu erörtern. Ein zentrales Problem – nicht nur für Bad Salzungen – ist die notwendige Abwägung des Anspruchs auf gute PKW-Erreichbarkeit zentraler Lagen einerseits und des Bedürfnisses (nicht nur der Kurgäste) nach Ruhe, der Erlebbarkeit der historischen Kulisse zu Fuß und per Fahrrad sowie die Vermeidung eines innerstädtischen Park-Such-Verkehrs mit den möglichen negativen Folgen für Lebens- und Aufenthaltsqualität andererseits.

Die ursprünglichen Zielsetzungen und Handlungsbedarfe bestehen fort, trotz erkennbarer erheblicher Erfolge bei der Sanierung der Innenstadt. Das betrifft vor allem das Gebiet „Allendorf“. Die Maßnahmen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt ohnehin nicht beendet. Für die Monitoringgebiete bietet sich somit die Chance, in den kommenden Jahren die städtebauliche Entwicklung noch enger mit der energetischen Sanierung und gleichzeitig mit der Transformation der Energieversorgung hin zur CO₂-Neutralität zu verzahnen.

B4.3 Gebietsentwicklung im Zuge der (geförderten) Maßnahmenumsetzung

Die energetische Sanierung von Gebäuden und Anlagen der Stadttechnik stehen in einem engen Zusammenhang. Die Anpassung der technischen Infrastruktur kann deshalb nur im Kontext des Stadtumbaus betrachtet werden. Zum einen betrifft dies Anpassungsprozesse, die im Zuge des Bevölkerungsrückganges in der Zeit des Stadtumbaus nach der Wende 1989 vollzogen wurden. Zum anderen sind es die

Planungen der Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele bis zum Jahr 2045.

Es fällt auf, dass die energetische Sanierung seit Jahren eine wichtige Rolle in Bad Salzungen spielt. Bad Salzungen hat als eine der ersten Thüringer Monitoringkommunen bereits im Jahr 2012 damit begonnen, für verschiedene Stadtgebiete energetische Quartierskonzepte zu erstellen und über das

⁴⁷ Das ISEK wurde 2017 zum letzten Mal aktualisiert.

Bundesprogramm „Energetische Stadtsanierung“ (KFW 432) fördern zu lassen. So wurden bereits für die Monitoringgebiete „Innenstadt“ und „Allendorf“ Konzepte erstellt, weitere liegen für die Ortsteile Wildprechtroda, Kloster, Dorf Allendorf, Frauensee, Langenfeld, Hohleborn und Kaltenborn vor. In Bearbeitung ist das Wohngebiet „An den Beeten“.

Bad Salzungen verfügt seit 2023 über ein Transformationskonzept der TEAG. Damit gehört Bad Salzungen zu den Vorreitern thüringischer Kommunen. Weitere energiebezogene Projekte bauen auf dieser Grundlage für die nun anstehende kommunale Wärmeplanung auf.

Städtische Projekte und Aktivitäten (Auszug):

- Energetische Sanierung städtischer Gebäude, zum Beispiel der Werner-Seelenbinder-Halle und der Werratalschule
- Schrittweise Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED
- E-Autos in der Stadtverwaltung und Anschaffung geeigneter Ladeinfrastruktur sowie elektrischer Dienstfahräder
- Energiemonitoring in städtischen Immobilien
- fest angestellter kommunaler Energiemanager der Stadt seit 2023
- Umsetzung und Fortschreibung eines Konzeptes zur energetischen Sanierung städtischer Gebäude
- PV-Anlagen mit Beteiligung der Stadt und über die Gesellschaft Neue Energien Bad Salzungen GmbH (Kloster, Langenfeld)

- Unterstützung des Klimaschutzmanagements des Wartburgkreises und Beteiligung am Klimaschutzkonzept
- Erarbeitung einer Ladeinfrastrukturübersicht im gesamten Stadtgebiet und Schlussfolgerungen für die Versorgungsträger
- BHKW zur Versorgung, unter anderem des Rathauses (Betreiber WerraEnergie)

Begleitend wird das Stromnetz von der WerraEnergie für Elektromobilität ausgebaut. Die Stadtverwaltung setzt bereits seit einigen Jahren auf E-Autos, und dies wird sich auch im Bauhof fortsetzen. Klare Zielstellung ist der Umbau der Wärme- und Stromversorgung auf erneuerbare Energien. Die Straßenbeleuchtung wurde bereits zu rund 90 % auf LED-Technik umgerüstet. Für die Jahre 2019 und 2020 sparte die Stadt bereits über 20.000 Euro Stromkosten ein.

Besondere Relevanz für die kommunale Wärmewende haben die folgenden Projekte der energetischen Stadterneuerung in den beiden Monitoringgebieten, auch wenn sie zunächst „nur“ im Rahmen von Klimaschutzmaßnahmen vorgesehen waren.

Monitoringgebiet „Innenstadt“

Gebäudesanierung und Sanierung des öffentlichen Raumes in der Innenstadt

Die Stadt Bad Salzungen betreibt seit 1991 eine nachhaltige und langfristige Stadtsanierung. Diese betraf unterschiedliche Stadtquartiere, wie die Innenstadt (siehe zum Beispiel Abb. 74) und das Bahnhofsumfeld.



Abb. 74: Innenstadt Bad Salzungen, 2023 (links), 2020 (rechts).

Quelle: Links: Begleitforschung/STADT+TECHNIK, rechts: Begleitforschung/GRAS

Um- und Neugestaltung Bahnhofsumfeld, Ausbau des Fernwärmenetzes Richtung Innenstadt

Eines der größten Projekte war die Neugestaltung und Aufwertung des Bahnhofsumfeldes. Diese begann 2011, als die städtische Wohnungsgesellschaft GEWOG das

Bahnhofsareal samt Bahnhofsgebäude kaufte. 2013 wurde ein europaweiter Ideenwettbewerb zur Aufwertung des Areals gestartet. 2015 gingen eine Park&Ride-Anlage mit 103 Stellplätzen und der Busbereitstellungsplatz in Betrieb, seit 2017 auch noch eine neue barrierefreie Busspur.

Abb. 75: Bahnhofsumfeld in Bad Salzungen nach der Umgestaltung, 2020.

Quelle: Begleitforschung/GRAS

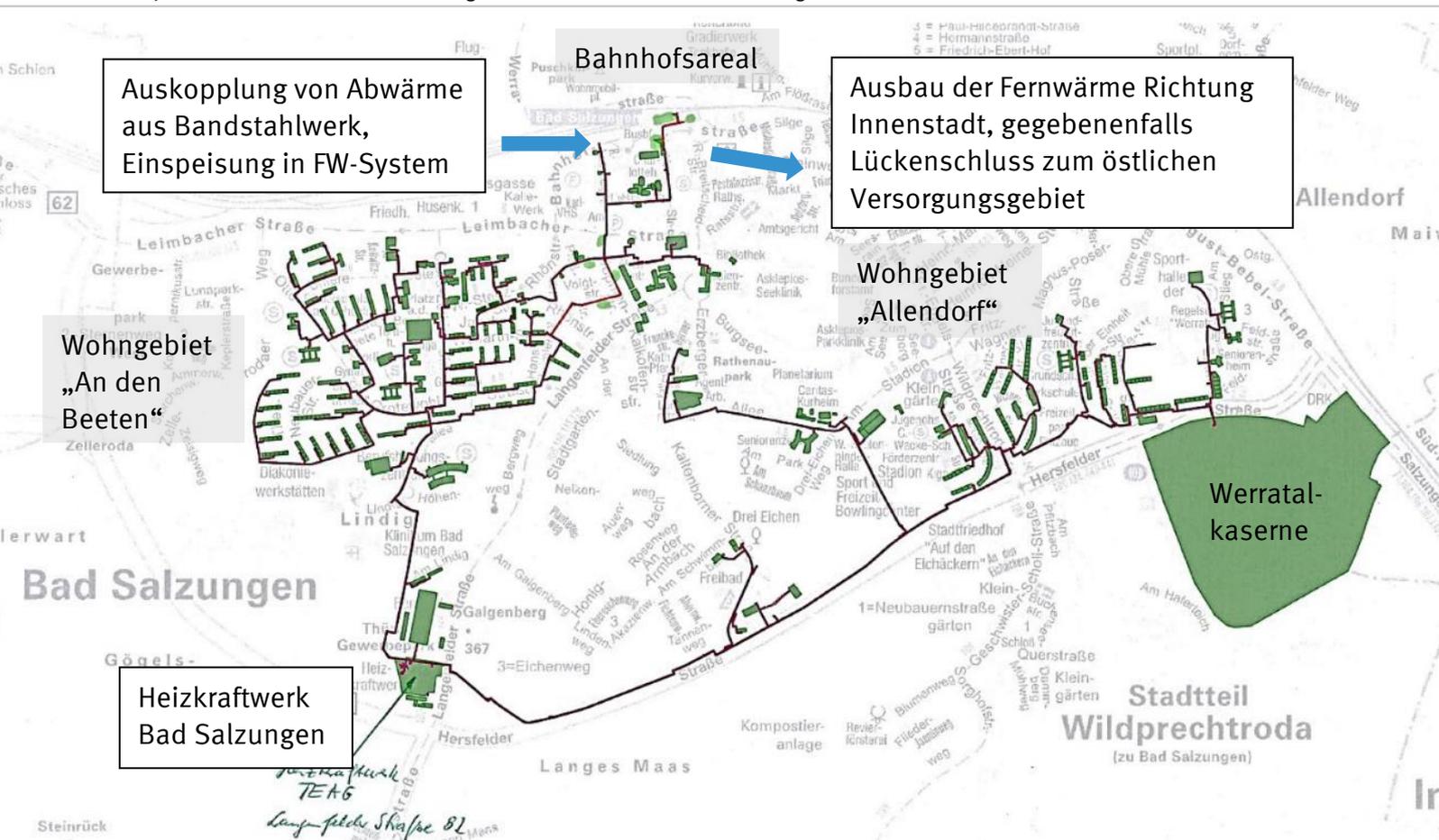


Ausbau des Fernwärmenetzes in die Innenstadt

Eine der zentralen Maßnahmen im Bereich der technischen Infrastruktur ist der parallel zur Sanierung und Umgestaltung des Bahnhofsareals stattfindende Ausbau der Fernwärme in Richtung Innenstadt. Der Ausbau begann im Jahre 2014 und soll in den nächsten Jahren fortgesetzt werden. Dabei sind unter anderem der Anschluss der dortigen Stadtschule, der Firma TIWEMA, Objekte der Kirche, einiger Villen, Objekte der Stadt im Bereich Entleich und mehr geplant. Ebenfalls gibt es bereits Pläne zur Erschließung des Gebietes rund um das Amtsgericht mit

Grundbuchamt, Bibliothek, Stadtkirche und der Sparkasse. Durch den Ausbau der Fernwärme in Richtung Innenstadt kann gegebenenfalls auch ein Lückenschluss (Ringschluss) zu den östlichen Bereichen des Fernwärmeversorgungsgebietes erfolgen, wodurch eine flexiblere Nutzung des Netzes und Verminderung der Verteilverluste erreicht werden können. Eine weitere wichtige Komponente der energetischen Transformation der Wärmeversorgung in Bad Salzungen ist die Einbindung der Abwärme aus dem Bandstahlwerk in das Fernwärmesystem.

Abb. 76: Ausbau und Weiterentwicklung des Fernwärmenetzes Bad Salzungen.



Quelle: TEAG Thüringer Energie AG (2022): Wärmenetzstrategie 2040: Eine klimaneutrale Fernwärmeversorgung bis 2040 – Fernwärmenetz der Stadt Bad Salzungen, Seite 89, eigene Darstellung

Monitoringgebiet „Allendorf“

Entwicklung eines Rückbaugesbietes zur „Gartenstadt Allendorf“

Das Dorf Allendorf befindet sich östlich der Kernstadt, südlich der Werra, an der Landesstraße 1121 und der Bundesstraße 62.

Die Gemarkung erstreckt sich auf einer Fläche von 280 Hektar. Dorf Allendorf wurde im Jahr 1950 nach Bad Salzungen eingemeindet, gehörte jedoch zur Kernstadt Bad Salzungen und wurde erst im Jahr 2014 zum eigenständigen Ortsteil.

Abb. 77: Lage des Wettbewerbsgebietes „Gartenstadt Allendorf“-Ost im Monitoringgebiet „Allendorf“.



Quelle: Basiskarte: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, www.geoportal-th.de, © GDI-Th, Grenzen: Kommune, Darstellung: GRAS, STADT+TECHNIK

Die Bedeutung des Wohngebiets liegt für die Gesamtstadt darin, dass in zentrumsnaher Lage und landschaftsräumlich attraktiver Umgebung (Pfitzbach-Aue) preiswerter Wohnraum besteht und weiterentwickelt werden kann. Während die Gebäude Allendorf-

West einschließlich des gesamten Wohnumfelds und der Pfitzbach-Aue fast vollständig unter Berücksichtigung von Mindeststandards, teilweise aber auch höherwertig saniert wurden, befindet sich Allendorf-Ost (AO) derzeit im Umbruch.



Abb. 78: Entwicklungsschema Allendorf-Ost (AO), AW = Allendorf-West.

Quelle: DSK Weimar (2009): Rahmenplanfortschreibung, Seite 11, Bildfreigabe durch Stadtverwaltung Bad Salzungen

Die Umsetzung eines differenzierten, kleinteiligen Wohnungsbaus in Allendorf (Bereich AO, siehe Abb. 78) konnte im Rahmen eines kleinteiligen Umstrukturierungsprozesses realisiert werden. Die derzeitige Situation bildet soziale und städtebauliche Kontrastlagen ab. Das nördliche Teilgebiet AO II ist vollständig geräumt und die Sanierung im Teilgebiet AO I fast abgeschlossen, während die übrigen Teilgebiete teilweise geräumt und von sozial problematischen Gruppen bewohnt sind.

In Allendorf-Ost gibt es ein saniertes und attraktives Jugendfreizeitzentrum. Park- und Freizeitanlagen sowie Spielplätze sind vorhanden. In den vergangenen Jahren investierte die Stadt rund 21 Millionen Euro in den einstigen Brennpunkt: Viele Blöcke wurden rückgebaut, andere saniert. Eine Kinderkrippe,

ein Kindergarten wurden neu errichtet beziehungsweise saniert.

Energetische Sanierung Werratschule und Sporthalle

Die Werratschule Bad Salzungen wurde ab 2020 für insgesamt 2,2 Millionen Euro einer umfassenden energetischen Sanierung unterzogen, finanziert unter anderem aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in Höhe von 1,6 Millionen Euro. Mit der energetischen Sanierung des Gebäudes sollen im Sinne eines nachhaltigen, ökologischen Wandels künftig rund 150 Megawattstunden Energie pro Jahr eingespart werden. Im Ergebnis führten die Sanierungsmaßnahmen zu einem rund 40 bis 45 % geringeren Wärmebedarf. Schlüsselmaßnahmen hierzu waren die komplette

Erneuerung des Heizsystems und eine verbesserte Dämmung. Mit einem intelligenten Verschattungssystem sowie die Umstellung der Beleuchtung der Schule auf LEDs sind weitere Maßnahmen umgesetzt worden. Die Sporthalle wurde schon 2019 saniert und entspricht den heutigen Anforderungen.

Im Bereich des Plateaus sind bis heute alle vorgesehenen Wohnblöcke der GEWOG GmbH Bad Salzungen und der Wohnungsbaugenossenschaft Bad Salzungen eG (WBG) zurückgebaut worden. Auch das ehemalige, verfallene Ärztehaus ist inzwischen abgerissen. Der Wohnblock an der Dr.-Salvador-Allende-Straße ist neben den zum Erhalt vorgesehenen zwei Wohnblöcken (sogenannte BIMA-Blöcke) an der Hersfelder-Straße das einzige noch erhaltene Bestandsgebäude im Plangebiet und soll nach Freizug im Jahr 2027 abgerissen werden. Das Plangebiet ist verkehrlich (MIV/ÖPNV) sehr gut erschlossen und über verschiedene Fußwege mit dem Stadtteil Allendorf/Röhlblick sowie weiterführend mit dem Stadtzentrum verbunden. Im Plangebiet befindet sich

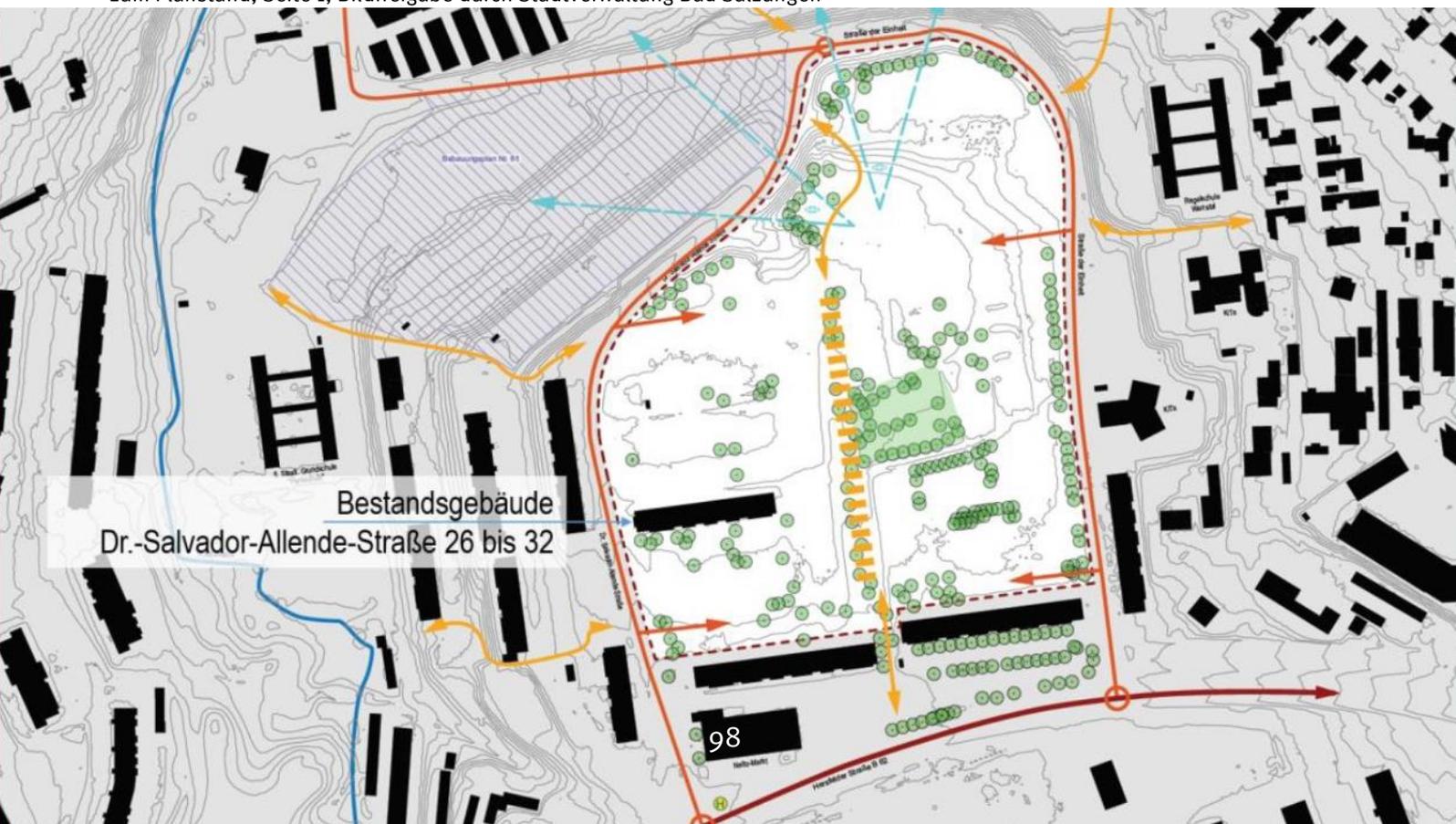
umfangreicher Baumbestand unterschiedlicher Größe und Vitalität. Auf dem sogenannten Plateau im Wohngebiet Allendorf-Ost soll eine neue Wohnsiedlung – die „Gartenstadt Allendorf“ – entstehen.

Es wird einerseits preiswerter Wohnraum für kleinere Einkommen benötigt, der – allein schon wegen der Grundstückspreise – nur im Bestand des verdichteten Geschosswohnungsbaus zu realisieren ist. Andererseits gibt es eine hohe Nachfrage nach bezahlbaren Familienheimen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum zu haben sind, jedoch im Rahmen sozialverträglicher Wohnraumentwicklung durch die großen Wohnungsunternehmen unter Mitwirkung der Kommune und mit Einsatz von Fördermitteln durchaus realisiert werden können.

Diese Voraussetzungen sind in Allendorf-Ost gegeben, zumal sich die Wohnungsunternehmen WBG und GEWOG dazu konstruktiv geäußert haben.

Abb. 79: „Gartenstadt Allendorf“, Karte Rahmenbedingungen.

Quelle: Quaas, I. (2020): Stadt Bad Salzungen – Gartenstadt Allendorf – Städtebaulicher Entwurf, Erläuterungsbericht zum Planstand, Seite 1, Bildfreigabe durch Stadtverwaltung Bad Salzungen



Aufstellung eines Bebauungsplanes und Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes

Der Stadtrat der Stadt Bad Salzungen beschloss am 31. Juli 2019, den Bebauungsplan Nr. 69 „Gartenstadt Allendorf“ aufzustellen. Ziel ist es, das Gebiet als attraktiven Wohnungsbaustandort zu entwickeln. Hierbei soll der soziale Mietwohnungsbau,

höherwertiger Mietwohnungsbau und Einfamilienhäuser etabliert und insbesondere die Wohnqualität mit einem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen erhöht werden. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes für die Entwicklung der „Gartenstadt Allendorf“ wurden insgesamt 17 Arbeiten eingereicht. Das Ergebnis des Wettbewerbes von 2023 (1. Preis) zeigen exemplarisch die folgenden Abbildungen:

Abb. 80: Städtebaulicher Entwurf für die „Gartenstadt Allendorf“ in Bad Salzungen.



Quelle: GTL Michael Triebwetter in Zusammenarbeit mit Benkert Schäfer Architekten, Bildfreigabe des Siegerentwurfes aus dem Wettbewerb durch Stadtverwaltung Bad Salzungen

Das neue Wohngebiet wird mit CO₂-freier Fernwärme versorgt werden (Anschlusszwang). Städtebaulich und energetisch stellt es eine anzustrebende Nachverdichtung der vorhandenen Strukturen dar. Inwieweit die noch teilweise vorhandene Infrastruktur (Fernwärmenetz) et cetera zur Erschließung genutzt werden kann, ist noch zu untersuchen. Die entsprechenden Anschlüsse sind beziehungsweise werden geschaffen.

Im Monitoringgebiet liegt auch die Werratschule mit der Sporthalle. Sie ist

fernwärmeversorgt und ein sogenannter Ankerkunde für das Fernwärmenetz im Umfeld der geplanten „Gartenstadt Allendorf“. Die bereits abgeschlossene energetische Sanierung der Schule und der Sporthalle ordnet sich somit als Teil des Gesamtkonzeptes der Transformationsstrategie für die Wärmeversorgung in Bad Salzungen ein. Darüber hinaus verfügt die Stadt über eine große Anzahl an energetischen Quartierskonzepten außerhalb des betrachteten Monitoringgebietes.

Transformationskonzept der TEAG für eine weitgehend CO₂-neutrale Fernwärmeversorgung in Bad Salzungen

Die TEAG unterstützt ausdrücklich die Ziele des Thüringer Klimagesetzes (ThürKlimaG) und legte bereits 2023 einen Transformationsplan vor, der eine (nahezu) klimaneutrale Fernwärmeversorgung bis 2040 ermöglicht. Die Wärmenetzstrategie 2040 orientiert sich an den Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft Fernwärme (AGFW) zur Erstellung eines Transformationsplanes gemäß der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW).

Derzeit betreibt die TEAG in Bad Salzungen, nach Jena, das zweitgrößte Heizkraftwerk Thüringens. Es arbeitet mit effizienter Kraft-Wärme-Kopplung. Der Gasmotor für das HKW Bad Salzungen wurde 2017 in Betrieb genommen. Zur Erhöhung der Anlagensicherheit investierte die TEAG ebenfalls in die Erneuerung der gesamten Kraftwerksleittechnik.

Das vorliegende Konzept der Wärmenetzstrategie 2040 aus dem Jahr 2023 zeigt die Grundzüge des Transformationspfades gemäß § 8 Absatz 5 Satz 2 ThürKlimaG für die Fernwärmeversorgung der TEAG in Bad Salzungen auf. Im Rahmen des vorliegenden Konzepts wird ein Vorzugs-Transformationspfad dargelegt, der auf dem aktuellen Erkenntnisstand basiert. Bei sich ändernden regulatorischen, technologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ist dieser gegebenenfalls in Zukunft anzupassen. Ohnehin ist eine Fortschreibung laut § 8 Absatz 5 Satz 4 ThürKlimaG mindestens alle zehn Jahre vorgesehen. Das vorliegende Konzept dient als Ausgangspunkt für die detaillierte Planung der davon abzuleitenden Einzelmaßnahmen.

Folgende Technologien und Quellen erneuerbarer Primärenergien wurden in der Wärmenetzstrategie 2040 (Transformationsplan) der TEAG betrachtet:

Quellen erneuerbarer Energie:

- Geothermie (oberflächennahe/tiefe)
- Solare Strahlungsenergie
- Windenergie
- Biogas
- Biomasse
- Abwärme

Technologien:

- Solarthermie
- Photovoltaik
- Nutzung von Wasserstoff und gegebenenfalls synthetischen Gasen (SNG)
- Sektorenkopplungstechnologien
- Power-to-Heat
 - Wärmepumpe
 - Elektrodenkessel

Im Ergebnis der Potentialanalysen stellten sich die folgenden Schwerpunkte für die zukünftige Erzeugung von Fernwärme sowie die (Weiter-)Entwicklung des Fernwärmenetzes heraus, mit dem Ziel einer weitgehenden CO₂-Neutralität der Fernwärme bis voraussichtlich zum Jahr 2040.

Voraussetzungen für die Strategie der Netzentwicklung

Im Rahmen der Wärmestrategie wird angenommen, dass sich der Wärmebedarf des bestehenden Fernwärmenetzes in Bad Salzungen bis 2040 nicht signifikant verändert. In den vergangenen Jahren glichen sich Netzverdichtungen beziehungsweise der Netzausbau und der Rückgang von angeschlossener Leistung aufgrund energetischer Sanierungen aus, sodass insgesamt ein relativ konstanter Bedarf bestand. Es wird ein Ausbau des Fernwärmenetzes in die Innenstadt geplant sowie eine Erschließung der „Gartenstadt Allendorf“.

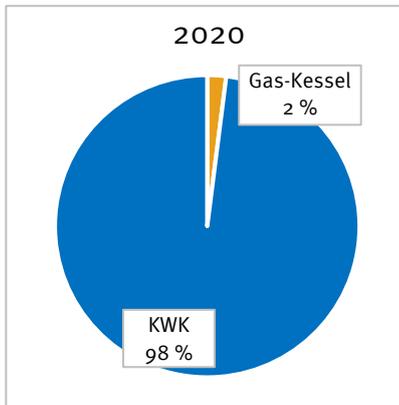
Strategie der Transformation der Wärmeerzeugungsstruktur auf erneuerbare Energieträger (EE)

Das Transformationskonzept der TEAG sieht eine schrittweise Einbindung regenerativer Primärenergieträger in die Wärme- und

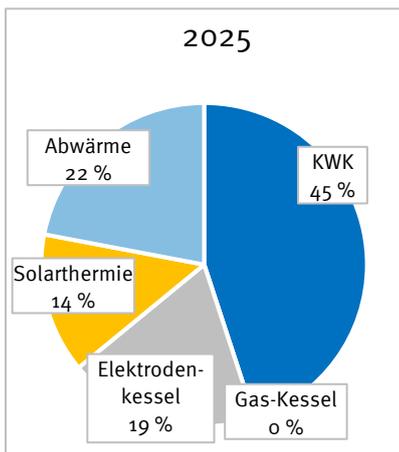
Stromerzeugung vor. Die folgenden Grafiken zeigen die geplanten Schritte:

Ausgangssituation:

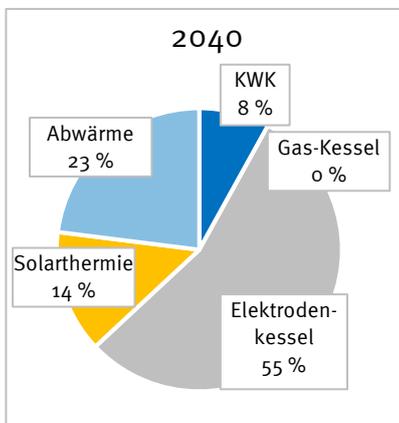
Wärmeerzeugungsstruktur für die Fernwärme in Bad Salzungen im Jahr 2020



Die geplante schrittweise Transformation hin zur klimaneutralen Fernwärmeerzeugung wird in den folgenden Grafiken in übersichtlicher Weise gezeigt:



- Ein erster Schritt der Transformation erfolgt bereits ab 2025 mit der Inbetriebnahme der Power-to-Heat Anlage, das heißt, der Integration eines Elektrodenkessels (19 %), der Umsetzung der Abwärmenutzung aus der Bandstahlproduktion (22 %) und dem Aufbau einer Solarthermie-Anlage (14 %) bis 2025.
- Ein weiterer Teil der Potentiale soll bis 2030 gehoben werden, eine sukzessive Anhebung des EE-Anteils in der Wärmeerzeugung durch eine geänderte Fahrweise der Wärmeerzeuger. Insbesondere wird unterstellt, dass der Anteil an der Wärmeerzeugung durch den Elektrodenkessel steigt, gleichzeitig der erdgasbasierte KWK-Anteil sinkt.



- Im Endzustand der geplanten Transformation steigt der Anteil der Wärmeerzeugung durch den Elektrodenkessel auf insgesamt 55 % bis zum Jahr 2040.

Bei Umsetzung der vorgelegten Strategie lässt sich bis 2040 eine nahezu klimaneutrale Fernwärmeversorgung der TEAG in Bad Salzungen etablieren. Somit können für knapp 50 % des Wohnungsbestandes die Vorgaben des GEG 2023 erfüllt werden.

Abb. 81: Schritte zur Transformation der Fernwärmeversorgung Bad Salzungen bis zum Jahr 2040.

Quelle: TEAG Thüringer Energie AG (2022): Wärmenetzstrategie 2040: Eine klimaneutrale Fernwärmeversorgung bis 2040 – Fernwärmenetz der Stadt Bad Salzungen, Seite 95 f.

Der wichtigste Teil der Transformation besteht aus dem Bau und Betrieb eines Elektrodenkessels (Power-to-Heat-Anlage) auf der Basis von möglichst abgeregeltem regenerativem Strom.⁴⁸ Daneben sind weitere Elemente, wie die Nutzung industrieller Abwärme und der Einsatz von Solarthermie in Verbindung mit Wärmepumpen, geplant. Längerfristig ist zusätzlich eine Absenkung der Vor- und Rücklauftemperaturen im Fernwärmenetz vorgesehen. Dazu werden von der TEAG vom HKW ausgehend Tests zur Absenkung der Vorlaufemperatur durchgeführt, um Auswirkungen auf die Anlagen im HKW sowie das Fernwärmenetz und dessen Stationen und Anlagen beurteilen zu können. Das heute bestehende, im Jahr 2017 errichtete/sanierte Heizkraftwerk, bleibt als Reserveleistung erhalten.

Industrielle Abwärme als Teil der Transformationsstrategie der Stadt Salzgungen

Die TEAG plant die Einspeisung industrieller Abwärme des HFP-Bandstahls in das

Fernwärmenetz der Stadt. Diese Maßnahme ist Teil der Wärmenetzstrategie 2040. Die TEAG und die HFP Bandstahl GmbH unterzeichneten dazu in 2023 eine Absichtserklärung zur Nutzung industrieller Abwärme.

Angestrebt ist eine Wärmeauskopplung bei der HFP Bandstahl GmbH und Verkauf der Wärme an die TEAG als Fernwärmenetzbetreiber in Bad Salzgungen.

Gelingt das Vorhaben der Wärmeauskopplung aus dem Produktionsprozess der HFP Bandstahl GmbH, könnten künftig rund 20 % der Fernwärme durch Abwärme aus der Bandstahl-Herstellung abgedeckt werden. Dies hätte zur Folge, dass nicht nur der Erdgasverbrauch, sondern auch der CO₂-Ausstoß in der Fernwärmeversorgung zusätzlich reduziert werden könnte.

Das Konzept einer CO₂-neutralen Wärmeerzeugung ergänzen Solarthermie-Anlagen in Verbindung mit Wärmepumpen.

B4.4 Fazit und Ausblick

Fazit zur umgesetzten Stadtumbaustrategie

In Bad Salzgungen ist eine langfristige Zielstellung für den Stadtumbau konsequent verfolgt worden. Insofern haben sich vor allem bei der Innenstadtsanierung beabsichtigte Erfolge auch eingestellt. Dies ist eine sehr gute Grundlage für die Transformation der Wärme- und Stromversorgung, zumal die Stadt auf die Wahrung kompakter Siedlungsstrukturen durch Sanierung der Bestandsbauten und eine Nachverdichtung auf bereits erschlossenen Flächen geachtet hat. Insbesondere die Wiederbesiedlung oder auch Nachverdichtung

der Rückbauflächen in Allendorf (Plateau) kommt diesem Aspekt entgegen.

Bewertung des Transformationskonzeptes

Bad Salzgungen gilt in Thüringen als Vorreiter für die kommunale Wärmeplanung. Mit der Wärmenetzstrategie 2040, die im Jahr 2023 von der TEAG vorgelegt wurde, ist eine gute Planungsgrundlage für die weitere Entwicklung einer weitgehend CO₂-freien Wärmeversorgung der Stadt Bad Salzgungen gegeben. Der Umbau der Fernwärmeversorgung laut Transformationsplan der TEAG auf „Grüne

⁴⁸ Anmerkung: Wenn eine stromerzeugende Anlage abgeregelt wird, so bedeutet dies, dass ihre Leistung vermindert oder auch die Anlage

ganz abgestellt wird. Es handelt sich also um eine Anpassung der erzeugten Leistung an den verminderten Bedarf.

Fernwärme“, deren Ausbau und erweiterte Nutzung zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in der Kurstadt müssen in der zu erstellenden kommunalen Wärmeplanung der Stadt entsprechende Beachtung finden, um die bereits getätigten und noch geplanten Großinvestitionen der TEAG zu rechtfertigen und sinnvoll zu nutzen.

Dabei stellt die Nutzung von ansonsten abgeregeltem Strom in Elektrodenkesseln eine technisch erprobte und bezogen auf die Investitionskosten vergleichsweise günstige Variante zur Wärmeerzeugung und CO₂-Einsparung dar, auch wegen der Möglichkeit der Wärmespeicherung.

Die TEAG geht davon aus, dass es abweichend zur Gegenwart und der Vergangenheit, keine Ausschließlichkeit der Technologien und eine Fokussierung auf große Leistungseinheiten geben wird. Es wird erwartet, dass die heutige Erzeugungsstruktur aus erdgasgefeuerten BHKW durch einen Technologiemix aus zwei oder drei Technologien ergänzt wird, wobei sich die Technologien und die Anteile während des Transformationszeitraums bis 2040 verändern können.

Bezüglich des EE-Anteils am Bruttostromverbrauch wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2040, dem Zielhorizont für die

Sicherstellung einer (nahezu) klimaneutralen Fernwärmeversorgung gemäß ThürKlimaG, der EE-Anteil am Bruttostromverbrauch 100 % beträgt und damit sämtliche strombasierte Wärmeerzeugung ausschließlich mit Grünstrom aus erneuerbaren Energien betrieben werden.

Die Planungen für die „Gartenstadt Allendorf“ können die Gesamteffizienz des Fernwärmesystems verbessern, wenn für die neuen Gebäude ein Anschluss an das System erfolgt. Es ist für die Realisierung der Gartenstadt jedoch zu prüfen, ob ein ausreichendes Nachfragepotential, vor allem, ob Investorinnen und Investoren für die Neubebauung bei einer weiter schrumpfenden Bevölkerungszahl der Stadt sowie den derzeit hohen Baukosten und moderaten Miet- und Kaufpreisniveaus zur Verfügung stehen. Ähnliche Problemlagen führen derzeit zur verzögerten Umsetzung des Gartenstadtkonzeptes im Rahmen der Landesgartenschau in Leinefelde-Südstadt. Auch sollte untersucht werden, wie sozialräumliche und städtebauliche Kontrastlagen im Rahmen eines fließenden Überganges reduziert werden können. Wenn eine Mischung verschiedener Bevölkerungsgruppen mit den neu geschaffenen Wohnqualitäten gelingt, bestehen gute Chancen für eine nachhaltige Imageaufwertung dieser Wohngebiete.

Abb. 82: Heizkraftwerk der TEAG Bad Salzungen, 2023.



Quelle: Begleitforschung/STADT+TECHNIK

Abb. 83: Grüne Oase, Zella-Mehlis.
Quelle: Stadtverwaltung Zella-Mehlis





In der thüringischen Kleinstadt **Zella-Mehlis** wohnen nur rund 12.000 Menschen. Trotzdem oder vielleicht gerade deshalb hat sich hier eine beispielgebende Beteiligungskultur für nutzerorientierte Stadtraumgestaltung etabliert. So konnten im Zuge der Initiativen „*Deine Idee für Zella-Mehlis*“ und „*Mehr Zeit für Zukunft*“ zahlreiche Aufenthalts- und Begegnungsqualitäten im öffentlichen Raum in den beiden Ortskernen sowie auf dem Lerchenberg als verbindenden Identifikationsanker geschaffen werden. Im Zuge der Aufwertungsmaßnahmen entlang der beiden Ortsteile verbindenden Hauptstraße und aufgrund der Neugestaltung des Rathausquartiers wurde zudem eine neue funktionale Mitte im langgestreckten Stadtzentrum unterhalb des Lerchenberges geschaffen. Das Fallbeispiel zeigt, dass öffentlichkeitswirksame Beteiligung sowohl im Sinne einer kontinuierlichen Vermittlung städtebaulicher Erfolge als auch einer gestaltenden Beteiligung Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft fördert. Das ist die Voraussetzung dafür, dass die mit umfangreichen Fördermitteln finanzierten Freiräume und Gebäude auch mit Leben gefüllt werden. Dafür wurde die Kommunalverwaltung in besonderem Maße aktiv, erwarb und sicherte baufällige Gebäude, sanierte diese auch mithilfe der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und führte diese unter Einbeziehung zahlreicher weiterer lokal Agierender einer neuen Nutzung zu. Brachflächen konnten revitalisiert und Eigenheime in der Altstadt untergebracht werden. Dabei wird deutlich, dass kommunales Handeln von verantwortungsbewussten Entscheidungstragenden vor Ort abhängig ist. Zella-Mehlis hat das Privileg, hierzu über ein sehr gut funktionierendes Team aus Bürgermeister und entsprechender Mitwirkender innerhalb der Stadtverwaltung und darüber hinaus zu

verfügen. Eine innerhalb der Stadtpolitik beständige Vision und kleine unkonventionelle Schritte, um diese Wirklichkeit werden zu lassen, waren dabei entscheidend.

Das Fallbeispiel in der Kommune **Arnstadt** verdeutlicht, wie der vorwiegend denkmalgeschützte Gebäudebestand im zentralen Monitoringgebiet „Altstadt“ umfangreich aufgewertet wurde. Aber auch im innerstädtischen Plattenbaubestand, der immerhin ein Fünftel der Gebäudesubstanz im Quartier ausmacht, konnten mittels beispielhafter Umbauten unter kombiniertem Einsatz von Wohnungs- und Städtebauförderung nachgefragte Wohnqualitäten geschaffen werden. Darüber hinaus wurden Aufenthalts- und Begegnungsqualitäten im öffentlichen Raum verbessert, wodurch die Attraktivität für Besucher- und Bewohnerschaft gleichermaßen gesteigert wurde. So gelang im Rahmen des „*GENIAL zentral*“-Projektes „Obere Weiße/Kleine Rosengasse“ die Revitalisierung einer Brachfläche mit ansprechender Wohnbebauung als impulsgebender Beitrag für die gesamte Quartiersaufwertung. Überregional bekannte Feste, wie die Bachweihnacht oder das Kleinkunstoffestival, wurden mithilfe von Verfügungsfonds ermöglicht. In besonderem Maße ist in Arnstadt das bürgerschaftliche Engagement im Hinblick auf die Erhaltung des Denkmalensembles (über die Fachwerkstiftung) erwähnenswert, aber auch das beharrliche Handeln der Stadt mit Erwerb und Sicherung baufälliger Objekte, vorbereitender Sanierung und kommunalem Förderprogramm. So konnten an vielen Stellen Leerstände beseitigt und städtebaulich wertvolle Objekte wieder einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die größte Kommune Thüringens und gleichzeitig die Landeshauptstadt des Freistaates

Erfurt zählt im bundesweiten Vergleich mit rund 200.000 Einwohnenden zur Gruppe der kleinen Großstädte und hat sehr viele Fördergebietskulissen mit verschiedenen Handlungsbedarfen innerhalb des Stadtgebietes abgegrenzt. Bundesweit eines der ersten „Soziale Stadt-Gebiete“ im gründerzeitlich geprägten Quartier wurde das Monitoringgebiet „Magdeburger Allee“. Von den ursprünglich sozialen Problemlagen zeigt die geförderte Entwicklung heute klar in Richtung einer sozialräumlichen Stabilisierung. Heterogene Alters- und Ethnienstruktur, ein mittlerweile etablierter Szenekiez und die ersten Ansätze von Kreativwirtschaft deuten vielversprechend auf die nachhaltige Funktionsfähigkeit dieses mittlerweile auf gut 80 Hektar vergrößerte Gebiet hin. Die zahlreichen investiven Maßnahmen dienten einerseits der Aufwertung des Gebietes mittels neuer Freiraum- und Begegnungsqualitäten sowie angepasster sozialer Infrastrukturen. Andererseits bezweckten sie die intensive Beteiligung der Bewohnerschaft. Eine wichtige Stellschraube für das gute Gelingen und für die verlässliche Zusammenarbeit zwischen der Quartiers- und der Verwaltungsebene stellt das Quartiersmanagement dar. So konnte mit den baulichen Vorhaben auch ein entsprechender partizipativer Prozess durchgeführt werden. Besonders aktivierend wirkt der Verfügungsfonds, mit dem Kleinstprojekte, Aktionen und Veranstaltungen der Bürgerschaft und auch der Akteursgruppe finanziell unterstützt werden können. Er ist ein wichtiges nicht-bauliches Instrument zur öffentlichkeitswirksamen Beteiligung. Der Verfügungsfonds im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ speist sich zu 100 % aus Städtebaufördermitteln.

Bezüglich gesetzlicher Vorgaben zur kommunalen Wärmeplanung oder auch zu Transformationsstrategien für die Umstellung der Wärmeerzeugung auf erneuerbare Energieträger ist die kleine Mittelstadt **Bad Salzungen** gut

gewappnet. Stadtumbau wurde hier entsprechend gesamtstädtischer und teilräumlicher Entwicklungskonzeptionen konsequent umgesetzt. Mit starken Partnerinnen und Partnern der Wohnungswirtschaft und der sozialen und technischen Infrastruktur hat die Stadtverwaltung eine vertrauensvolle Arbeitsatmosphäre aufgebaut. In der Kernstadt gibt es ein Fernwärmesystem, das vor allem die beiden DDR-Wohnbaugebiete „An den Beeten“ und „Allendorf“ versorgt. Die durch Rückbau von nicht mehr nachgefragten Wohnungen und energetischen Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden bedingten Verbrauchsreduzierungen sollen in den nächsten Jahren durch Nachverdichtung des Netzes – beispielsweise im Bereich der Innenstadt sowie durch Anschluss der neuen Gebäude auf der Abrissfläche des geplanten Gartenstadtplateaus – ausgeglichen werden. Zudem belegt die Transformationsstrategie der TEAG eine stufenweise Umstellung der Energieerzeugung auf nahezu 100 % erneuerbare Primärenergieträger bis zum Jahr 2040. Dabei werden auch Abwärme produzierende Firmen im Umfeld sowie zusätzliche regenerative Energiequellen einbezogen. Ferner gibt es in Bad Salzungen bereits für zahlreiche Stadtteile energetische Quartierskonzepte, welche mittels der KfW-432-Programmförderung „Energetische Stadtsanierung“ bereits seit 2012 erarbeitet wurden. Mit deren Umsetzung sind vorbildhafte Voraussetzungen für die Wärmewende erfüllt, um auf kommunaler Ebene beispielgebende Wirkung zu entfalten. In Bezug auf die umzusetzenden Gartenstadt-Entwicklungskonzepte stellt sich sowohl auf dem Allendorfer Plateau in Bad Salzungen als auch im Rahmen der Landesgartenschau in Leinefelde die Frage, wie städtebauliche und soziale Kontrastlagen mit dem Umfeld verringert und Investorinnen und Investoren für die Umsetzung der anspruchsvollen Planung gewonnen werden können. Denn nur so kann perspektivisch eine Mischung von Wohnqualitäten und sozialen Strukturen und damit die Imageaufwertung der

Plattenbauquartiere mit den Gartenstadtelementen gelingen.

Mit dem Blick in die Zukunft gerichtet geht der Stadtumbau in eine neue Phase und hat weiterhin viele Herausforderungen zu meistern. Das erfordert unter anderem auch eine Aktualisierung der Förderrichtlinien und Mut, Neues auszuprobieren.

Im Jahr 2023 ist eine neue Städtebauförderrichtlinie auf Landesebene in Kraft getreten, welche auch die Förderkonditionen der neuen EFRE-Periode bis zum Jahr 2027 regelt.⁴⁹ Die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln mit 100 % Förderquote für die Sicherung von Gebäuden in Zella-Mehlis und Arnstadt argumentiert die Notwendigkeit einer Weiterführung der gerade vom Bund evaluierten Sonderkonditionen für die neuen Länder.⁵⁰ Auch wenn sich die Erreichung der Rückbauziele entsprechend lokaler ISEKs, hauptsächlich durch die Unterbringung Kriegsgeflüchteter seit 2014/2015 und erneut ab 2022, verzögerte, zeigen die Vorausberechnungen des TLS fast flächendeckend einen weiteren Nachfragerückgang.⁵¹ In einigen Plattenbaugebieten sind die Leerstandsquoten bereits wieder auf betriebswirtschaftlich bedrohliche Niveaus für die Wohnungsunternehmen gestiegen. So

besteht für die lokalen Akteurinnen und Akteure häufig die Herausforderung, wie diese Quartiere zukunftsfähig weiterentwickelt werden können. Mit dieser Thematik befasste sich das im Jahr 2023 seitens der Thüringer Baukulturstiftung neu ins Leben gerufene Format der „Mayors Academy“.⁵²

Ebenso wurde die Thüringer Wohnungsbau-förderrichtlinie grundlegend überarbeitet.⁵³ Dass beide Förderungen gut kombiniert werden können, zeigt das Fallbeispiel in Arnstadt.

Im Hinblick auf die kommunale Wärmewende meldeten fast alle Befragten zurück, dass es so viele Expertinnen und Experten gar nicht geben kann, um damit alle Städte mit über 25.000 Einwohnenden kompetent beraten zu können. Hier sollte seitens des Bundes noch eine Lösung gefunden werden.

Auch für den Abschluss von Städtebaufördermaßnahmen ergibt sich im Dialog mit dem Bund und den anderen Landesvertretenden der Hinweis, dass insbesondere die großflächig abgegrenzten innerstädtischen Sanierungsgebiete mit ihren komplexen Aufgabenbereichen nicht mit der im BauGB eingeführten Frist von 15 Jahren zu bewältigen sind.⁵⁴

⁴⁹ TMIL (2023 a): Richtlinie zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen. Online: https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Bau/Staedtebau/Staedtebaufoerderung/Foerderrichtlinien_Formulare_TH/Thueringer_Staedtebaufoerderichtlinie_2023-2027.pdf, letzter Aufruf: 24. November 2023

⁵⁰ Art. 5 Abs. 5 in BMWSB (2022): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2022. Online: https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Grundlagen/VV2022.pdf?__blob=publicationFile&v=5, letzter Aufruf: 13. Dezember 2023

⁵¹ Beispielsweise wird sich die Zahl der Privathaushalte in Thüringen im Zeitraum von 2022 bis 2042 um 7,3 % verringern, vgl. TLS (2023): Pressemitteilung 236/2023 vom 3. November 2023: Rückgang der Zahl der Privathaushalte bis 2042. Online: https://www.statistik.thueringen.de/presse/2023/pr_236_23.pdf, letzter Aufruf: 13. Dezember 2023

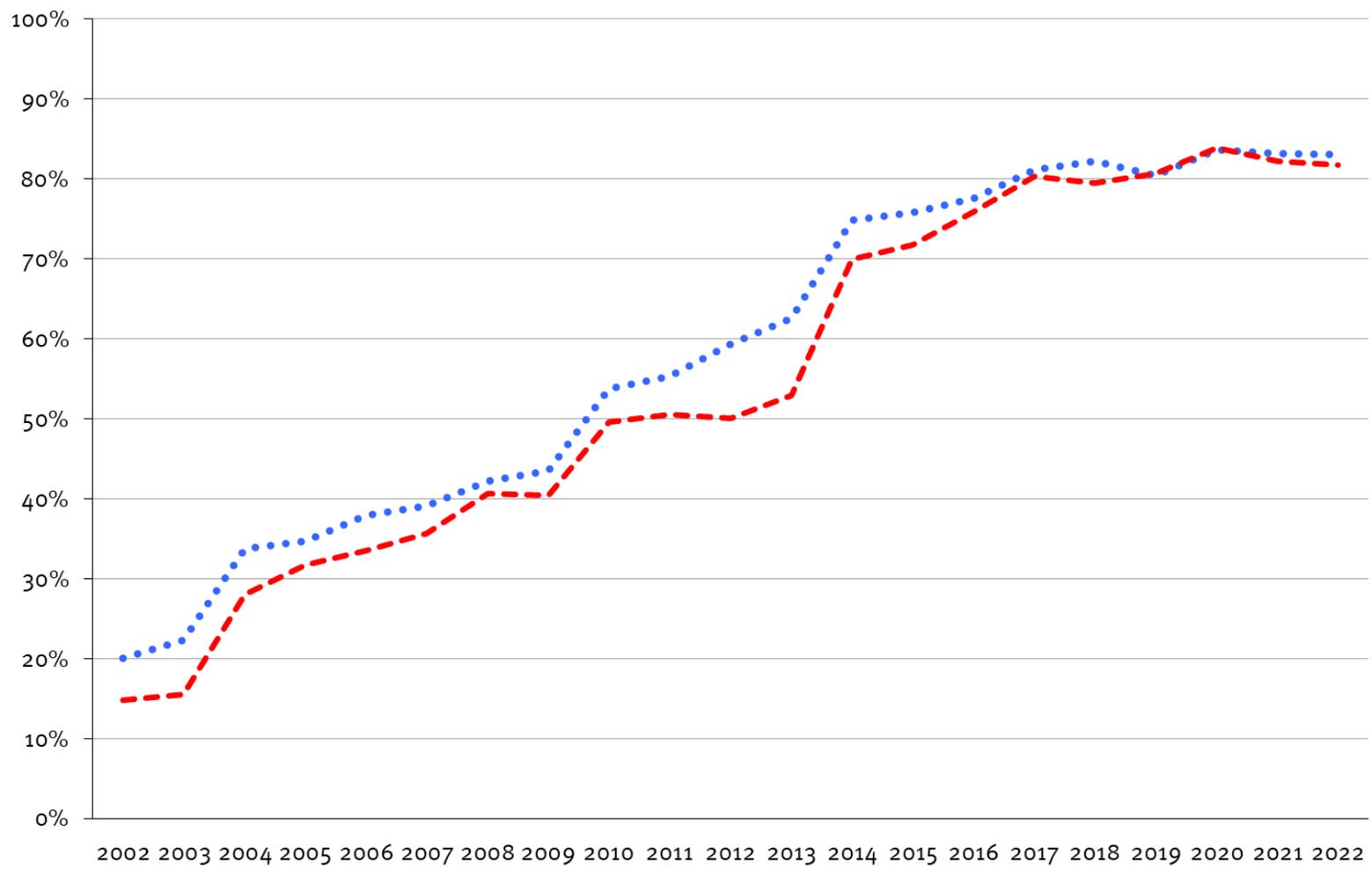
⁵² In der Werkstatt im Juni 2023 wurden Quartiere aus den Städten Altenburg, Artern, Bad-Lobenstein und Roßleben-Wiehe behandelt. In

der Academy sind bereichernde Erkenntnisse für die Arbeit vor Ort entstanden, vgl. Stiftung Baukultur Thüringen (2023): Mayors' Academy – Kleine Großsiedlungen – Quartiere ohne Eigenschaften? Online: https://baukultur-thueringen.de/getmedia.php/_media/sbk/202309/6868vo-orig.pdf, letzter Aufruf: 13. Dezember 2023

⁵³ TMIL (2023 b): Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025. Online: https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Bau/Wohnungsbau/Richtlinie_Wohnungsbaufoerderung_2023_2025.pdf, letzter Aufruf: 13. Dezember 2023

⁵⁴ BMWSB (2023): Werkstattgespräch „Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen“. Online: https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Programme/Programmuebergreifend/231115_Abschluss_Staedtebaufoerderungsmassnahmen_Flyer.pdf, letzter Aufruf: 13. Dezember 2023

Abb. 84: Datenauswertung.
Quelle: Begleitforschung/GRAS



Quellenbasis für die Auswertungen und qualitativen Einschätzungen waren hauptsächlich das Thüringer Landesmonitoring, die Stadtumbau-Bereisungen, die Ergebnisse der Stadtumbau-Konferenzen und der

Transferveranstaltungen „Zusammen denken – gemeinsam handeln“ sowie weitere Vor-Ort-Begutachtungen und Experteninterviews mit lokalen Akteurinnen und Akteuren.

D1 Thüringer Landesmonitoring

Die Datenerfassung des Landesmonitorings ist auf die spezifischen Informationsbedürfnisse der Kommunen und des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) zugeschnitten und liefert vergleichbare Entwicklungen von der Gesamtstadt und den Monitoringgebieten sowie zeitreihenbasierte Erkenntnisse, welche unter anderem zur Wirkungsbeobachtung und Erfolgskontrolle umgesetzter Fördervorhaben ausgewertet werden.

Das Landesmonitoring wurde vor nunmehr über 20 Jahren als lernendes Programm mit ressortübergreifender Beobachtungsperspektive angelegt. Experten für einzelne Fachbereiche Stadtplanung, Sozialstruktur, Beteiligung, Wohnungswirtschaft oder auch technischer Infrastruktur arbeiten als Mitglieder der Arbeitsgruppe innerhalb der Begleitforschung zusammen und ordnen die Ergebnisse in den komplexen Zusammenhang der Stadtentwicklungsprozesse ein. Die Arbeitsgruppe fungiert in enger Abstimmung mit dem für Städtebauförderung, Quartiersentwicklung und Schulbauförderung zuständigen Referat im TMIL als Beraterinstanz, Informationsquelle, Organisations- und Moderationsteam sowie als Vermittlungsagentur zwischen dem Freistaat und den Kommunalverwaltungen. Ein großer Vorteil dieses interdisziplinären Ansatzes ist ein ressortübergreifender Blick, welcher

themenabhängig auch Handlungsbedarfe für ressortübergreifende Abstimmung aufzeigt.

Hauptdatenlieferant des Thüringer Landesmonitorings sind die 42 Monitoringkommunen, welche als ehemalige Pilotkommunen mit der Teilnahme am Stadtumbau-Ost-Wettbewerb im Jahr 2002 erstmals integrierte Stadtentwicklungskonzepte für die Entwicklung ihrer Stadtgebiete erstellt hatten. Diese lieferten jährlich kommunale Daten aus Sicht der Stadtverwaltung, den Wohnungsunternehmen oder auch den Stadtwerken – zuletzt für das Erfassungsjahr 2022 – für die Gesamtstadt und insgesamt über 200 Monitoringgebiete. Mit diesen Daten können gruppierte Auswertungen zum Beispiel nach Stadtgrößenklassen oder Gebietstypen (Altstadt, Gründerzeit, DDR-Wohnungsbau und Sonstige) vorgenommen werden.

Die große Stärke des Thüringer Landesmonitorings liegt in den mittlerweile langjährig aufgebauten Zeitreihen und der parallelen Betrachtung verschiedener räumlicher Ebenen (Monitoringgebiet, Gesamtstadt, Kreis, Thüringen, neue Bundesländer und Deutschland). Denn neben den kommunalen Datenlieferungen der Monitoringbeauftragten werden weitere Daten aus verschiedenen Quellen in den sogenannten Stadtumbau-Datenpool beim Thüringer Landesamt für Statistik eingespeist.

Der Bericht basiert auf folgenden Daten:

- Von den 42 Monitoringkommunen wurden die Daten für das Jahr 2022 auf Basis der Indikatoren des Vorjahres (jeweils für die Gesamtstadt und die Monitoringgebiete) erfasst.
- Das TLS schrieb die Zeitreihen von Indikatoren, für die es bereits in den vergangenen Jahren Daten zur Verfügung stellte, bis 2022 fort. Daten für die 42 Monitoringkommunen mit Gebietseingliederungen konnten auf den neuen Gebietsstand zurückgerechnet werden, um Brüche in den Zeitreihen zu verhindern. Die letzten relevanten Gebietsveränderungen erfolgten zum 1. Juli 2021 in Eisenach (Eingliederung der bis dahin kreisfreien Stadt in den umliegenden Wartburgkreis) sowie am 1. Juli 2023 (Auflösung und Eingliederung des Ortsteils Hollenbach nach Mühlhausen).
- Die Bundesagentur für Arbeit liefert jährlich Spezialauswertungen zu den 42 Monitoringkommunen (sozialversicherungspflichtige Beschäftigte mit Pendlerstatus, Arbeitslose und SGB-II-Empfänger).
- Relevante Angaben aus den programmspezifischen Abfragesystem des Bundes (eBI und eMo) für die jeweils beantragten Gesamtmaßnahmen wurden einbezogen.
- Angaben zu Fördermittelrahmen der Städtebau- und Wohnungsbauförderung sowie der Schulbauförderung kommen vom TMIL sowie vom Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA).
- Ebenfalls wurden Befragungsdaten und Auswertungen der Wohnungsunternehmen des vtw einbezogen, die vom TMIL (für Wohnungsbauförderung zuständiges Referat) regelmäßig zur Verfügung gestellt werden.
- Schließlich werden die Daten des Zensus mithilfe kleinräumiger Gebietsgliederungen auch auf kleinräumiger Monitoringgebietsebene ausgewertet. Für die Datenauswertung wurde dies modellhaft erprobt und für die Erhebung 2022 so vorbereitet, dass die Daten wahrscheinlich im Jahr 2024 zur Verfügung gestellt werden können.

Hierbei ist zu bemerken, dass die Bezeichnung „Stadtumbau“ zwar aus dem gleichlautenden ehemaligen Programmtitel der Städtebauförderung entstanden ist, der Stadtumbau jedoch im Freistaat von Beginn an als Daueraufgabe einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung verstanden wurde. Neu hinzugekommene Monitoringgebiete werden demnach auch vor Maßnahmenbeginn in das Landesmonitoring aufgenommen und bis einige Jahre nach dem Abschluss beobachtet, um damit die Wirkung umgesetzter Fördervorhaben im Gebiet (zum Beispiel auch im Sinne veränderter Einwohnerstrukturen) bewerten zu können. Der Indikatorenkatalog wird bedarfsgerecht angepasst, um beispielsweise veränderte Förderprogrammatiken oder das kommunale

Handeln gegenüber neuen Herausforderungen zu erfassen. Dabei wird auf eine Datenharmonisierung der verschiedenen Quellen geachtet, um eine aufwändige Doppelerfassung zu vermeiden. Im Zuge der Einführung des elektronischen Monitorings des Bundes (eMo) im Jahr 2013 war die Thüringer Arbeitsgruppe Begleitforschung beispielsweise zum Expertengremium geladen und konnte konstruktive Vorschläge aus dem bis dahin gesammelten Erfahrungsschatz einbringen. Ab 2014 wurde dann das Thüringer Indikatorenset angepasst, und die im eMo erfassten Kommunaldaten werden über das entsprechende Portal des Bundes abgerufen.

In Sachen Monitoring ist der Freistaat Thüringen demnach vorbildlich aufgestellt und hat damit immer gute Argumentationshilfen

sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene. Die Kommunen haben die Vorteile des Monitorings ebenso schätzen gelernt und

benötigen diese nicht zuletzt für ihre ISEK-Fortschreibungen, Förderanträge oder eben im Sinne von Zielerreichung und Erfolgskontrolle.

Kommunale Datenerfassung und Datenrücklauf

Die kommunale Datenerfassung zum Landesmonitoring erfolgte wie in den Vorjahren per Excel-Erfassungsbogen mit integrierten Prüfspalten, um Plausibilitätsfehler zu vermeiden oder mit elektronischen Datenbanksystemen, in denen das neue Indikatorenset integriert wurde.⁵⁵ Der Indikatorenkatalog für das Erfassungsjahr 2022 wurde gegenüber 2021 nicht geändert, weil mit dem Erfassungsjahr 2023 wieder eine größere Anpassung des Indikatorenkataloges ansteht. Vor der Einlesung in den zentralen Datenpool beim TLS wurden die Daten nochmals auf Plausibilität geprüft und in Abstimmung mit den Kommunen korrigiert. Die inhaltliche Richtigkeit dieser Daten liegt weiterhin in der Verantwortung der Kommunen. Nach wie vor schwierig bleibt eine Generierung von plausiblen Haushaltszahlen und -größen sowie zuverlässigen Werten für (marktaktiven) Leerstand, vor allem für private Gebäudebestände, welche jedoch mit dem Zensus wieder auf einen einheitlichen Erfassungsstand gebracht werden. Sofern innerhalb des Berichts externe Informationen oder Quellen verwendet wurden, wird an den entsprechenden Stellen gesondert darauf hingewiesen. Der vom TLS aufgebaute Datenpool stellt allen am Monitoring Beteiligten Auswertungsmöglichkeiten zur Verfügung. Passwortgeschützte Zugänge und

abgestufte Nutzerrechte sichern auch weiterhin die Aspekte des Datenschutzes.

In den vergangenen Monitoringberichten wurde festgestellt, dass aufgrund unterschiedlicher Erfassungsmethoden die Daten des TLS in einigen Fällen von den Daten der Kommunen abweichen. Beim Vergleich der gesamtstädtischen Daten der Kommunen werden deshalb die TLS-Daten zugrunde gelegt. Sind Monitoringgebiete in Relation zu ihrer Gesamtstadt zu betrachten, werden hierbei die kommunalen Daten verwendet, um in sich stimmige Datenwelten zu gewährleisten.

Für das Erfassungsjahr 2022 gab es keine Gebietsabgänge, aber einen Gebietsneuzugang in Mühlhausen: „Grüner Korridor“. Somit wurden 205 Monitoringgebiete in den 42 Monitoringkommunen beobachtet.

In der Bilanz der Rücklaufbetrachtung ist zu erkennen, dass sich der indikatorenbasierte Datenrücklauf seit 2002 vervielfachte (vgl. Abb. 85). Die Datenbefüllung konnte von 20 % auf Ebene der Gesamtstadt und 15 % auf Ebene der Monitoringgebiete im Jahr 2002 auf rund 80 % auf beiden Ebenen im Jahr 2017 gesteigert und seitdem auf diesem Niveau gehalten beziehungsweise sogar noch leicht gesteigert werden.⁵⁶ Jährliche Datenlieferungen kommen

⁵⁵ Ursprünglich wurde den Kommunen die Software „KOMSTAT“ zur Verfügung gestellt, die von der damaligen Firma IAC in enger Abstimmung mit dem Ministerium und der Begleitforschung entwickelt wurde. Auch nach zwischenzeitlichen Firmenneugründungen und vielfältigen Softwareneuentwicklungen bestand die Aussicht, die Aktualisierungen von den jeweiligen Firmenanbietern integrieren zu lassen. Das hat den Vorteil, die Datenabgabe in Form einer CSV-Datei direkt aus dem kommunalinternen (und meist auch GIS-gestützten) Monitoringsystem exportieren zu können. Für die Datenerfassung

unterstützte die Firma „Kompetenzteam-GIS“ in den letzten Jahren die meisten dieser Kommunen mit der Software „Stadtanalyst“.

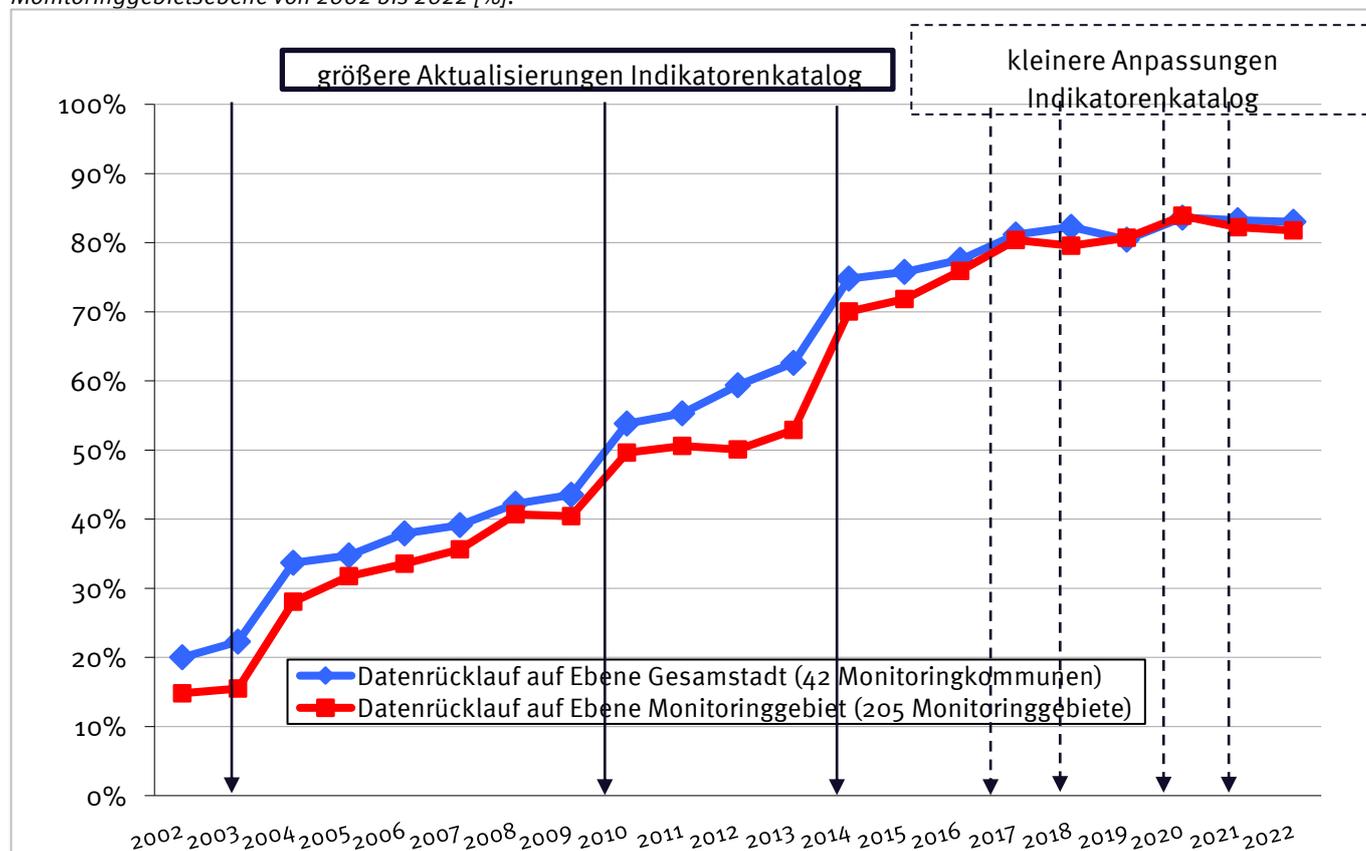
⁵⁶ Mit über 80 % indikatorenbasierter Rücklaufquote als jährliche Datenbasis mit diesem themenbreiten Erfassungsansatz für 42 Monitoringkommunen und über 200 Monitoringgebieten entfaltet das Thüringer Landesmonitoring bundesweit Vorbildwirkung. Die persönlichen Gespräche mit den Monitoringbeauftragten belegen allerdings, dass mit dieser Rücklaufquote auf Basis des aktuellen Indikatorensets ein Maximalniveau erreicht zu sein scheint.

von allen 42 Monitoringkommunen. An dieser Stelle wird allen aktiven Monitoringbeauftragten ein großer Dank ausgesprochen. Im Jahr 2022 gab es lediglich einen minimalen Rückgang, der nachweislich mit personellen Engpässen beziehungsweise fehlenden Arbeitsübergaben im Rahmen des Generationenwechsels begründet werden kann.

Nachdem im Zuge der Aktualisierungen des Datenerfassungsbogens die rücklaufschwachen Indikatoren reduziert wurden, sind verschiedenartige Lücken bestimmter

thematischer Erfassungsbereiche strukturell begründet, das heißt, dass zum Beispiel gewisse Datenabfragen (zum Beispiel von externen Akteurinnen und Akteuren) in einzelnen Kommunen bislang nicht eingerichtet werden konnten und mit vertretbarem Aufwand auch künftig nicht eingerichtet werden können. Wenn die Monitoringanforderungen nicht mehr neben den Kernaufgaben erledigt werden konnten, wurde nicht selten förderfähige, externe Unterstützung für die Datenerfassung beauftragt.

Abb. 85: Entwicklung der indikatorenbasierten Rücklaufquote auf Ebene der Monitoringkommunen und auf Monitoringgebietsebene von 2002 bis 2022 [%].



Quelle: TLS, © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS

Das Engagement der Kommunen ist nicht nur durch den Datenrücklauf spürbar, sondern auch anhand der Rückmeldungen, die während der Erhebungsphase beziehungsweise im Zuge der Plausibilitätskontrolle von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kommunen gegeben wurden. Durch den Erfahrungsaustausch mit Monitoringbeauftragten anderer Monitoringkommunen konnten Möglichkeiten und

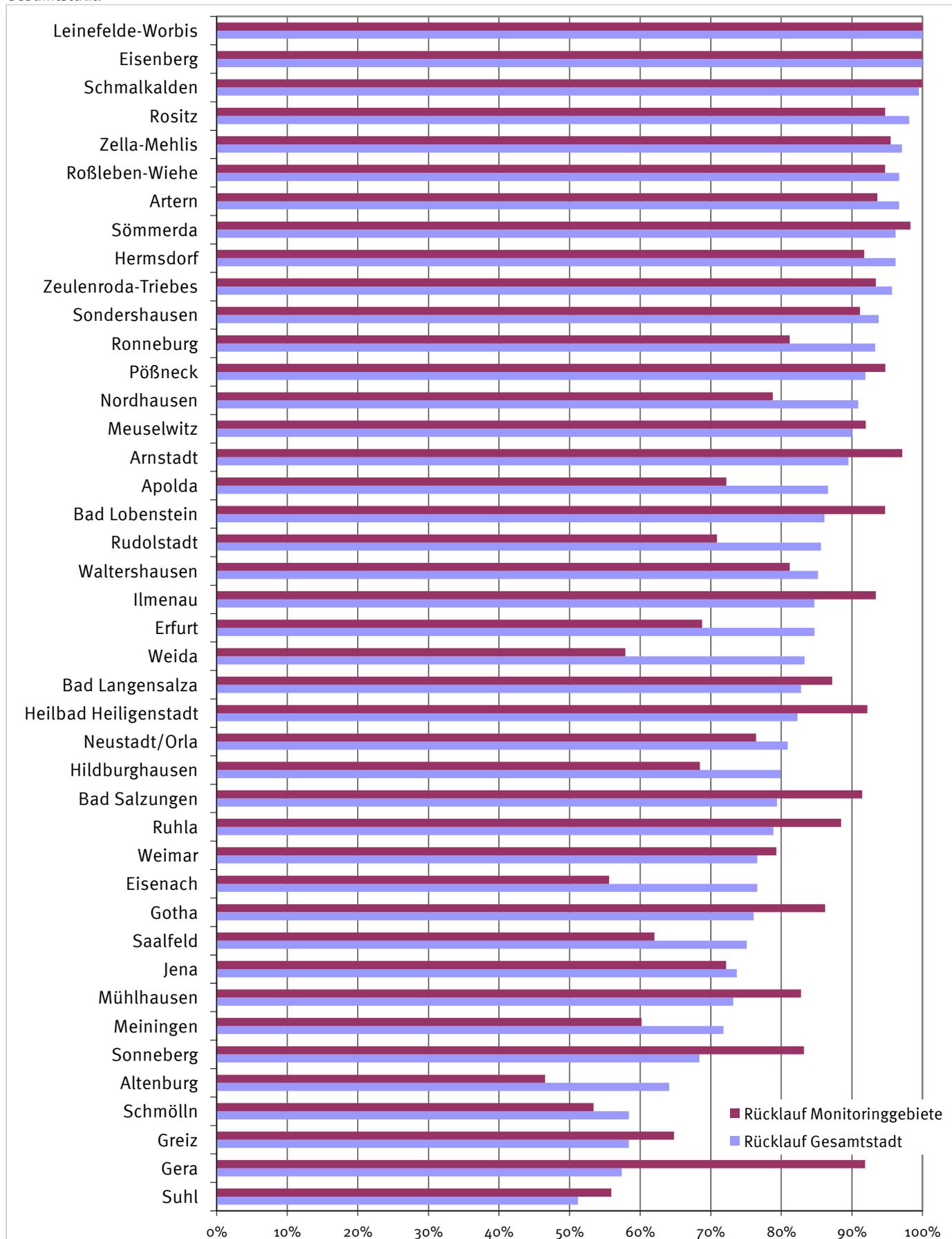
systematische Fehlerquellen aufgezeigt werden. Es wird dringend angeraten, diesen Dialog beizubehalten beziehungsweise sogar auszubauen, denn die verschiedenen Datenerfassungsprobleme (wie zum Beispiel die Aggregation von Gesamtstadtdaten nach Gebietseingliederungen) betreffen viele Kommunen und einige haben dafür bereits übertragbare Methodiken gefunden. Am

effektivsten konnten bestehende Probleme in der Vergangenheit telefonisch mit den richtigen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern gelöst werden. Diese Möglichkeit soll auch in Zukunft genutzt werden.

Die drei Rücklaufspitzenreiter für das Erfassungsjahr 2022 waren wie 2021 die Monitoringkommunen Eisenberg, Schmalkalden und Leinefelde-Worbis (vgl. Abb. 86). Leinefelde-Worbis ist die federführende Kommune für das Landesmonitoring und entfaltet seit Beginn auch in städtebaulicher Hinsicht entsprechende Vorbildwirkung. Auf den weiteren Rängen folgen Gemeinden, die auf beiden Ebenen über 90 % Ausfüllquote erreichten. Darunter befindet sich – neben weiteren kleineren Städten – mit Rositz auch

die kleinste Monitoringgemeinde, was zeigt, dass Datenverfügbarkeit und kontinuierliche Zielkontrolle nicht in erster Linie von der Stadtgröße abhängen, sondern von der Stadtleitung, die die Wichtigkeit des Kommunalmonitorings als verantwortungsbewusste Aufgabe wahrnimmt und diesbezüglich auch personelle Kapazitäten für die Bearbeitung sicherstellt. In den meisten der rücklaufstarken Monitoringkommunen betreuen langjährig zuständige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Monitoring, die sowohl vom stadtplanerischen als auch vom statistischen Gesichtspunkt den notwendigen Überblick haben und die Daten ebenso für kommunale Zwecke intensiv nutzen.

Abb. 86: Datenrücklauf der Monitoringkommunen für das Erfassungsjahr 2022 [%], absteigend sortiert nach Rücklaufquote Gesamtstadt.



Quelle: TLS, © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, sortiert nach durchschnittlichem Datenrücklauf auf Gesamtstadt- und Monitoringebene

Die Gründe für einen geringen Rücklauf sind vielfältig. Das Spektrum reicht von personellen Kapazitätsengpässen bei den kommunalen Verwaltungen bis hin zur Nichtverfügbarkeit von bestimmten Daten. In Einzelfällen führte Krankheit oder der Renteneintritt langjähriger Monitoringbeauftragter ohne Nachfolge beziehungsweise Arbeitsübergabe bei den Kommunen dazu, dass vorübergehend weniger Daten bereitgestellt werden konnten. Deshalb wird hier nochmal appelliert, dass die Monitoringkommunen gemäß ThStBauFR mit dem Erhalt von Städtebaufördermitteln

verpflichtet sind, aktiv an dem für die Wirkungsbeobachtung durchgeführten Landesmonitoring teilzunehmen sowie dem Bund und dem Freistaat Thüringen als Fördermittelgeber die hierfür notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen.⁵⁷ Den Kommunen mit (temporär) unzureichenden Personalkapazitäten wird empfohlen, sich über Möglichkeiten der Finanzierung des Aufwandes für Monitoringaufgaben zu informieren beziehungsweise sich in den Erfahrungsaustausch mit den anderen Monitoringkommunen zu begeben.

D2 Stadtumbau-Besuche und Experteninterviews

Grundlage der Fallbeispiele waren die Vor-Ort-Begutachtungen und Akteursgespräche im Rahmen der Stadtumbau-Bereisung, bei der alle 42 Thüringer Monitoringkommunen im Zeitraum von 2016 bis 2021 unter anderem mit Vertreterinnen und Vertretern des TMIL sowie

des TLVwA besucht wurden. Die Ergebnisse wurden themenfokussiert protokolliert. Die in dieser Ergebnisdokumentation betrachteten Thüringer Kommunen wurden zu folgenden Terminen bereist:

- B1 Zella-Mehlis am 14. Juli 2021**
- B2 Arnstadt am 14. August 2017**
- B3 Erfurt am 19. August 2019**
- B4 Bad Salzungen am 10. Juni 2020**

⁵⁷ TMIL (2023 a): ThStBauFR – Richtlinie zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen, Punkt 7 – Wirkungsbeobachtung/Controlling, Online: [\[landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Bau/Staedtebau/Staedtebau_foerderung/Foerderrichtlinien_Formulare_TH/Thueringer_Staedtebau_foerderichtlinie_2023-2027.pdf\]\(http://landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Bau/Staedtebau/Staedtebau_foerderung/Foerderrichtlinien_Formulare_TH/Thueringer_Staedtebau_foerderichtlinie_2023-2027.pdf\), letzter Aufruf: 24. November 2023](https://infrastruktur-</p></div><div data-bbox=)

Weitere Informationen dazu sind in der Broschüre „Wie Städte ihre Zukunft gestalten – Wegweisende Projekte aus der Thüringer Stadtentwicklung“ dokumentiert.⁵⁸

Zur qualitativen Vertiefung und aktualisierten Bestandsaufnahme wurden seitens der

Arbeitsgruppe Begleitforschung leitfadengestützte Experteninterviews vor Ort, telefonisch und per Videokonferenz mit folgenden ausgewählten lokalen Akteurinnen und Akteuren durchgeführt:

Kapitel Zella-Mehlis

Richard Rossel (Bürgermeister der Stadt Zella-Mehlis) am 6. Oktober 2023 in Zella-Mehlis.

Patrick Rusch (Stadtverwaltung Zella-Mehlis, Fachdienst Bau und Stadtentwicklung) und Jacqueline Quaas (extern beauftragtes Stadtplanungsbüro Quaas) am 5. Oktober 2023 in Zella-Mehlis.

Anne Schlegel (Stadtverwaltung Zella-Mehlis, Fachdienst Stadtmarketing, Freizeit und Tourismus) per Videokonferenz am 18. Oktober 2023.

Kersten Mey (Geschäftsführer der SWG) am 5. Oktober 2023 in Zella-Mehlis.

Susann Renner (Bewohnerin und Inhaberin des Hotels Waldmühle) am 5. Oktober 2023 in Zella-Mehlis.

Kapitel Arnstadt

Elke Herger (Stadtverwaltung Arnstadt, Leiterin der Abteilung Stadtplanung, Amt für Stadtentwicklung) und Miklos Szatmari (Stadtentwicklung Arnstadt, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung/Stadtplanung, Umwelt, Grün und Forst) am 6. November 2023 in Arnstadt.

Mario Hörold (kaufmännischer Vorstand der Vereinigten Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG) am 6. November 2023 in Arnstadt.

Detlef Möller (Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH (WBG)) am 6. November 2023 in Arnstadt.

Kapitel Erfurt

Anke Höllein (Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abteilung Stadterneuerung, Fördermittel) am 7. November 2023 in Erfurt.

⁵⁸ TMIL (2021): Wie Städte ihre Zukunft gestalten – Wegweisende Projekte aus der Thüringer Stadtentwicklung. Onlineversion: <https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Bau/Staedtebau/Staedtebau>

foerderung/Publikationen/2021_12_20_Broschuere_Wie_Staedte_ihr_e_Zukunft_gestalten/tmil-broschuere-staedte-zukunft-barrierearm-klein.pdf, letzter Aufruf: 29. November 2023

Katrin Liebsch (Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abteilung Stadterneuerung, Bereichsleiterin Fördermittel) am 7. November 2023 in Erfurt.

Jens Eichenberg (Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Bereichsleiter Städtebauassessor) am 7. November 2023 in Erfurt.

Oliver Gerbing (Quartiersmanager Fördergebiet Sozialer Zusammenhalt Magdeburger Allee, BüroSoziale) am 7. November 2023 in Erfurt.

Kapitel Bad Salzungen

Erik Neumann (Stadtverwaltung Bad Salzungen, Klimaschutzmanager) am 15. September 2023 in Bad Salzungen.

Peggy Senf (Stadtverwaltung Bad Salzungen) per Telefon am 26. Oktober 2023.

Gitta Steinke (DSK GmbH-Weimar) per Telefon am 16. November 2023.

Nancy Stietzel (Stadtverwaltung Bad Salzungen) per Telefon am 16. November 2023.

Enrico Volkmar (TEAG) per Telefon und E-Mail am 8., 11. und 14. November 2023.

Abkürzungsverzeichnis

a	Jahr
Abb.	Abbildung
AGFW	Energieverband für Wärme, Kälte und KWK e. V.
AO	Allendorf-Ost
BauGB	Baugesetzbuch
BEW	Bundesförderung für effiziente Wärmenetze
BHKW	Blockheizkraftwerk
BL-SE	Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“
BMWSB	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
CATL	Contemporary Ampere Technology Co., Limited
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ /a	Kohlenstoffdioxid/Jahr
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DSK	Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
EE	Erneuerbare Energieträger
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EUROPAN	Europäische Wohn- und Städtebauwettbewerbs-Initiative für junge Architekten
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
GRW	Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur
GEWOG	GEWOG GmbH Bad Salzungen (städtische Wohnungsbaugesellschaft)
GRAS	Gruppe Architektur und Stadtplanung
GRW	Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur
HKW	Heizkraftwerk
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
ISSP	Innenstadtstabilisierungsprogramm
KWK	Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen
kWp	Kilowatt-Peaks
kW	Kilowatt
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MWh/a	Megawattstunde/Jahr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PKW	Personenkraftwagen
PV	Photovoltaik
RWEK	Regionalwirtschaftliches Entwicklungskonzept
SEK	Städtebauliches Entwicklungskonzept
SGB-II	Zweites Buch Sozialgesetzbuch
SNG	Synthetische Gase
SWG	Städtische Wohnungsbaugesellschaft Zella-Mehlis mbH
TEAG	Thüringer Energie AG

ThStBauFR	Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie
ThürKlimaG	Thüringer Klimagesetz
TMIL	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
TL-SAM	Thüringer Landesprogramm Sonderzuweisung zur Absenkung des Miteleistungsanteils
TL-Si	Thüringer Initiative zur Gebäudesicherung
TLVwA	Thüringer Landesverwaltungsamt
TL-WiWo	Thüringer Landesinitiative zur Wiedergewinnung von Wohnraum
WBG	Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Arnstadt
WE	Wohneinheiten
WnE	Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Abbildungsverzeichnis

Abb. Coverseite: Luftbild von Zella-Mehlis.....	Coverseite
Abb. 1: Luftbild von Zella-Mehlis mit Blick von Osten auf den Mehliker Stadtkern.....	5
Abb. 2: Verortung der Fallbeispielkommunen in Thüringen.	7
Abb. 3: Blick von Südwesten auf das Rathaus mit Rathausvorplatz und dahinter dem Gesundheitszentrum. .	9
Abb. 4: Prozentuale Veränderung der Einwohnerentwicklung zum Basisjahr 2014.	11
Abb. 5: Lage der Monitoringgebiete in Zella-Mehlis.....	12
Abb. 6: Beispiele für städtebauliche Missstände in Zella-Mehlis, welche nach und nach behoben wurden. Links oben: Sanierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus in der Louis-Anschütz-Straße, 1993. Rechts oben: Alte Industriebrache am heutigen Skateplatz, 2008. Unten: Brachen am Marcel-Callo-Platz, ca. 1990, wo heute die Ruppberg-Passage steht.	14
Abb. 7: Herzogliche Beschussanstalt. Links: unsaniert, rechts: saniert als Stadtmuseum.....	15
Abb. 8: Einer der beiden Endpunkte der verbindenden Hauptstraße am Mehliker Markt. Links: Anfang der 90er Jahre, rechts: sanierter Zustand 2023.	16
Abb. 9: Beispiele von Beteiligungsprozessen. Oben links: Workshop im Rathaus zum Schubertpark, oben rechts: Kinderbaustelle am „Tag der Städtebauförderung“ 2016 bei der „Grünen Oase“, unten: Entenrennen am „Tag der Städtebauförderung“ 2018 bei der „Grünen Oase“.	18
Abb. 10: Verortung der vier großen Beteiligungsprojekte im Monitoringgebiet „Erweiterter Stadtkern“.....	19
Abb. 11: „Grüne Oase“ früher und heute. Links: Luftbild mit Brachfläche (gelbe Umrandung), auf welcher die „Grüne Oase“ angelegt wurde, 2010. Rechts: Fertiggestellte Grünfläche mit Büchertelefonzelle und WLAN- Hotspot, die Kirche im Hintergrund.	20
Abb. 12: Stadtpaziergang im Rahmen der Bürgerwerkstatt zur Freiraumgestaltung Mehliker Markt.	21
Abb. 13: Links: Luftansicht des Grundstückes, wo nun der neue Frischemarkt und der freigelegte Heinrichsbach zu finden sind, 2013. Rechts: Freigelegter Heinrichsbach zur Erholung, 2020.	22
Abb. 14: Rathaus mit Rathausvorplatz, rechts hinten: PV-Anlagen auf den Carportanlagen und dahinter das Gesundheitszentrum.	23
Abb. 15: Luftbild vom Denkmal des Lerchenbergs.	24
Abb. 16: Entwicklung der Einwohnerzahl in Zella-Mehlis Gesamtstadt und Monitoringgebiet „Erweiterter Stadtkern“.	25
Abb. 17: Prozentuale Altersgruppenverteilung im Monitoringgebiet Erweiterter Stadtkern.	26
Abb. 18: Verbindende Hauptstraße mit Rathaus, Gesundheitszentrum und Lerchenberg in der Bildmitte als neue Mitte.....	26
Abb. 19: Links: leerstehende Ruppberg-Passage, rechts: leerstehendes Karree um den „Schuh-Knopf“, 2023.	29
Abb. 20: Beteiligung am „Tag der Städtebauförderung“ an der „Grünen Oase“.	30
Abb. 21: Fertiggestellter erster Bauabschnitt Töpfengasse 2 bis 4, An der Weiße 17 und 19, 2023.	31
Abb. 22: Prozentuale Veränderung der Einwohnerentwicklung zum Basisjahr 2014.	33
Abb. 23: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Arnstadt von 2011 bis 2022.	35
Abb. 24: Überblick über die Monitoringgebiete in Arnstadt.	36
Abb. 25: Lage der Maßnahmenschwerpunkte „GENIAL zentral“ und „An der Weiße“.	38
Abb. 26: Maßnahmenkosten und Fördermitteleinsatz am Beispiel des Gebäudes Kohlgasse 11.....	40
Abb. 27: Kohlgasse 11, links: vor der Sanierung, rechts: während der Sanierung.	40
Abb. 28: Links: Noch unsanierte Wohngebäude in der Kohlgasse, 2023 Mitte: Ried 2 vor der Sanierung, rechts: Ried 2 nach der Sanierung: Das Gebäude ist zunächst gesichert und dann aufgewertet worden, 2023.	41
Abb. 29: Wohnungsneubau in der Kleinen Rosengasse 22.	41
Abb. 30: Maßnahmenkosten und Fördermitteleinsatz für das Vorhaben "Obere Weiße/Kleine Rosengasse".	42

Abb. 31: Links: Blick vom Marktplatz auf die historische Bausubstanz, rechts: Heutige Ansicht vom Marktplatz auf das GENIAL zentral-Projekt, 2023.	42
Abb. 32: Links: südöstliche Ansicht des Neubaus „Obere Weiße/An der Weiße/Rosenstraße“, im Vordergrund als Parkplatz zwischengenutzte Brachfläche, 2023, rechts: östliche Gebäudekante, 2023.	43
Abb. 33: Links: Ansicht des Gebäudeensembles entlang der „Oberen Weiße“, 2023, rechts: rückwärtiger Gebäudeteil an der „Oberen Weiße“, 2023.....	43
Abb. 34: Links: Töpfengasse 2 und 4 vor der Sanierung, rechts: Fertiggestellter erster Bauabschnitt Töpfengasse 2 bis 4, An der Weiße 17 und 19, 2023. Links angrenzend weitere Bauabschnitte An der Weiße 21 bis 27.....	44
Abb. 35: Überblick über die Bauabschnitte „An der Weiße/Töpfengasse“.....	45
Abb. 36: Links: An der Weiße 5, 7 und 9 sowie Töpfengasse 1 vor der Modernisierung, rechts: nach der Modernisierung, 2023.....	46
Abb. 37: Links: modernisiertes Gebäude An der Weiße 27 (rechts im Bild) sowie unsanierte Plattenbauten An der Weiße 29, 31 und 33, die in den nächsten Bauabschnitten saniert werden sollen, 2023, rechts: unsanierte Plattenbauten An der Weiße 20 bis 26, 2023.....	46
Abb. 38: Links: östliche Ansicht der unsanierten Plattenbauten An der Weiße 35/37, nach Wasserschaden freigezogen, 2023, rechts: Gebäudeansicht aus Westen, Ecke Badergasse, 2023.	47
Abb. 39: Markt 1 – Rathaus, 2023.	47
Abb. 40: Links: südliche Gebäudezeile am Markt 9, 8 und 7 (von links nach rechts), 2023, rechts: Markt 3 – Haus am Palmbaum, 2023.....	48
Abb. 41: Blick in die Erfurter Straße aus nördlicher Richtung, 2023, rechts: Neubau als Anbau in der Erfurter Straße 13, 2023.....	48
Abb. 42: Wohnen in den „Brunnenhöfen“: Gebäudezeile entlang der Mittelgasse (Ostansicht), 2023.	49
Abb. 43: Pop-Up-Store am Holzmarkt, 2023.	49
Abb. 44: Links: öffentlicher Aufenthaltsbereich an der Unteren Marktstraße mit Sitz- und Liegemöglichkeiten sowie beispielbaren Kunstobjekten, im Hintergrund befindet sich eine Spiel- und Verweilfläche, 2023, rechts: Ansicht des Holzmarktes mit Holzmarktbrunnen und Sitzmöbeln, 2023.....	51
Abb. 45: Entwicklung der Einwohnerzahl in Arnstadt und Monitoringgebiet „Altstadt“.....	52
Abb. 46: Bestandsaufnahme im Rahmen des Stadtumbau-Besuches am 14. August 2017, Oben: Bautafel des Projektes An der Weiße 17 und 19/Töpfengasse 2 und 4, Sanierungsergebnis vgl. Abb. 34, unten: bereits damals laufende Sanierungsarbeiten an Plattenbauten in der Arnstädter Innenstadt.....	56
Abb. 47: Fassadengestaltung einer für das Quartier typischen Gründerzeitbebauung.....	57
Abb. 48: Bevölkerungsentwicklung der Thüringer Kreise 2021 bis 2042 (Einwohnerzahl am 31.12.2021) [Prozent].	60
Abb. 49: Monitoringgebiete der Monitoringkommune Erfurt 2023.	61
Abb. 50: Aktuelle Gebietskulisse „Magdeburger Allee“ mit den dazugehörigen Stadtteilen.....	62
Abb. 51: Einwohnerentwicklung im Monitoringgebiet "Magdeburger Allee" und in Erfurt von 2010 bis 2022 [Anzahl].....	63
Abb. 52: Altersstruktur in Thüringen, Erfurt und im Monitoringgebiet „Magdeburger Allee“ 2022 [Prozent].	64
Abb. 53: Anteil der Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft an der Gesamtbevölkerung in Thüringen, Erfurt und im Monitoringgebiet Magdeburger Allee 2022 [Prozent].....	64
Abb. 54: Gebietskulissen der Magdeburger Allee. Gelb: 2001 bis 2004, dunkelblau: Erweiterung 2005 bis 2009, hellblau: Erweiterung ab 2010.	67
Abb. 55: Links: Aufschlüsselung aller eingesetzten Mittel von 2002 bis 2023 nach Mittelgebenden [Euro], rechts: Eingesetzte Städtebauförderungsmittel im Programm „Soziale Stadt“ und „Sozialer Zusammenhalt“ nach Kostenarten in Euro und Anteilen [Prozent] von 2002 bis 2023.	69
Abb. 56: Eingesetzte Städtebaufördermittel im Programm „Soziale Stadt“ und „Sozialer Zusammenhalt“ von 2002 bis 2023.	69
Abb. 57: Stadtteilbüro in der Magdeburger Allee.	70
Abb. 58: Siebträgerdruckmaschine im Soziokulturellen Zentrum.....	70

Abb. 59: Investive Maßnahmen, die mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert wurden (Bund-Länder-Programme „Soziale Stadt“/ab 2020 „Sozialer Zusammenhalt“, „Stadttumbau“/ab 2020 „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) [Euro].....	71
Abb. 60: Sanierungsbeispiele für soziale Infrastruktureinrichtungen. Oben links: Jugendhaus MAXI, oben rechts: Blick auf das Quergebäude mit dem Zentrum für Integration und Migration, unten: Schulhof der Johannesschule.....	72
Abb. 61: Eindrücke von der Saline 34. Oben links: Außenansicht, oben rechts: Eingangsbereich, unten links: Gruppen(arbeits-)raum im Erdgeschoss, unten rechts: ausgebaute Büroräume des Plattform e. V. im Dachgeschoss.....	74
Abb. 62: Oben links: Skateanlage am Stadtteilpark „Johannesfeld“, oben rechts: Kinderspielplatz am Stadtteilpark „Johannesfeld“ neben Kita und Wohnungsneubau, unten: Stadtteilpark „Johannesfeld“.....	75
Abb. 63: Fußgängerinformationssystem an der Magdeburger Allee.	76
Abb. 64: Teils sanierte, teils unsanierte Gründerzeitbebauung im Monitoringgebiet „Magdeburger Allee“, 2019.	82
Abb. 65: Beispielhaft: Anpassungen der technischen Infrastruktur in Sömmerda, 2018.	83
Abb. 66: Oben: Einwohnerentwicklung Bad Salzungen im Vergleich [Prozent], unten: Altersaufbau von Bad Salzungen 2019 und 2040 [Prozent].....	85
Abb. 67: Entwicklung des Wohnungsbestandes. Oben: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) [Anzahl], unten: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Fortschreibung ab 2011 (einschließlich Wohnheime) [Anzahl].....	86
Abb. 68: Struktur des Wohnungsbestandes, Wohnungen in Gebäuden nach Baujahr zum Zensus 9. Mai 2011.....	86
Abb. 69: Übersicht über das Fernwärmenetz der TEAG in Bad Salzungen.....	87
Abb. 70: Monitoringgebiete „Innenstadt“ und „Allendorf“.....	89
Abb. 71: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Bad Salzungen und den Monitoringgebieten im Vergleich [Anzahl], die Anzahl der Gesamtstadt ist auf der rechten Achse abzulesen, für Allendorf und Innenstadt ist die linke Achse zu betrachten.	90
Abb. 72: Eindrücke aus dem Monitoringgebiet „Innenstadt“, 2023 (links), 2020 (rechts).....	90
Abb. 73: Städtebauliche Struktur und Abrissflächen „Plateau“ im Monitoringgebiet „Allendorf“, 2023.	91
Abb. 74: Innenstadt Bad Salzungen, 2023 (links), 2020 (rechts).	94
Abb. 75: Bahnhofsumfeld in Bad Salzungen nach der Umgestaltung, 2020.	94
Abb. 76: Ausbau und Weiterentwicklung des Fernwärmenetzes Bad Salzungen.	95
Abb. 77: Lage des Wettbewerbsgebietes „Gartenstadt Allendorf“-Ost im Monitoringgebiet „Allendorf“.....	96
Abb. 78: Entwicklungsschema Allendorf-Ost (AO), AW = Allendorf-West.	97
Abb. 79: „Gartenstadt Allendorf“, Karte Rahmenbedingungen.	98
Abb. 80: Städtebaulicher Entwurf für die „Gartenstadt Allendorf“ in Bad Salzungen.....	99
Abb. 81: Schritte zur Transformation der Fernwärmeversorgung Bad Salzungen bis zum Jahr 2040.	101
Abb. 82: Heizkraftwerk der TEAG Bad Salzungen, 2023.	104
Abb. 83: Grüne Oase, Zella-Mehlis.....	105
Abb. 84: Datenauswertung.	109
Abb. 85: Entwicklung der indikatorenbasierten Rücklaufquote auf Ebene der Monitoringkommunen und auf Monitoringgebietsebene von 2002 bis 2022 [%].	113
Abb. 86: Datenrücklauf der Monitoringkommunen für das Erfassungsjahr 2022 [%], absteigend sortiert nach Rücklaufquote Gesamtstadt.....	115

Quellenverzeichnis

Abbildungsquellen

Auf die Abbildungsquellen wird jeweils direkt und vollständig unmittelbar an den Abbildungen verwiesen. Insofern die Fotos/Abbildungen nicht direkt von der Arbeitsgruppe der Begleitforschung erstellt wurden, so wurden die Nutzungsrechte von den

jeweiligen Arbeitsgruppenmitgliedern als Verfasserinnen und Verfasser der einzelnen Fallbeispielkapitel bei den Urheberinnen und Urhebern beziehungsweise Rechteinhaberinnen und Rechteinhabern eingeholt.

Literaturquellen

Neben den in **D1** Thüringer Landesmonitoring beschriebenen Daten vom TLS und den in **D2** Stadtumbau-Besuche und Experteninterviews aufgeführten Quellen wurden zusätzlich die folgende Literaturquellen verwendet (geordnet nach Kapiteln).

Kapitel B1 – Zella-Mehlis

Stadtverwaltung Zella-Mehlis (1991): Vorbereitende Untersuchungen Zella-Mehlis, unveröffentlichtes Exemplar

Stadtverwaltung Zella-Mehlis (2023): Stadtanzeiger Zella-Mehlis Nr. 9/2023. Online: https://www.zella-mehlis.de/images/Stadtanzeiger/stadtanzeiger_09_2023.pdf, letzter Aufruf: 24. November 2023

Stadtverwaltung Zella-Mehlis (o. J. a): Für Bauherren im Sanierungsgebiet: Möglichkeiten und Bestimmungen. Online: <https://www.zella-mehlis.de/713-fuer-bauherren-im-sanierungsgebiet-moeglichkeiten-und-bestimmungen>, letzter Aufruf: 20. Dezember 2023

Stadtverwaltung Zella-Mehlis (o. J. b): Steuerliche Begünstigung von Gebäuden im Sanierungsgebiet. Online: <https://www.zella-mehlis.de/105-info/908-foerderungsmoeglichkeiten-steuerliche-beguenstigung>, letzter Aufruf: 24. November 2023

TMIL (2023 a): ThStBauFR – Richtlinie zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen, Erfurt, 34 Seiten, Online: https://infrastruktur.landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Bau/Staedtebau/Staedtebaufoerderung/Foerderrichtlinien_Foer

[mular TH/Thueringer_Staedtebaufoerderichtlinie_2023-2027.pdf](#), letzter Aufruf: 24. November 2023

Kapitel B2 – Arnstadt

Arbeitsgruppe Begleitforschung zum Stadtumbau in Thüringen (o. J.): Arnstadt: Kleinkunstfestival und Bachweihnacht, Online: <https://stadtentwicklung-thueringen.de/arnstadt-kleinkunstfestival-und-bachweihnacht/>, letzter Aufruf: 7. Dezember 2023

Arbeitsgruppe Begleitforschung zum Stadtumbau in Thüringen (2017): Unveröffentlichtes Ergebnisprotokoll zum Stadtumbau-Besuch am 14. August 2017

Regionalmanagement Thüringer Bogen (2021): Gemeinsames Regionalwirtschaftliches Entwicklungskonzept mit Stand vom 30. November 2021

Stadt Arnstadt (2011): Stadtentwicklungsbericht 2007 – 2009 auf der Grundlage der Stadtentwicklungskonzeption Stadtumbau-Ost

Stadt Arnstadt (2013): Stadtentwicklungsbericht 2010 – 2012 auf der Grundlage der Stadtentwicklungskonzeption Stadtumbau-Ost

Stadt Arnstadt (2014): Abschlussbericht realisierter GENIAL *zentral* Vorhaben mit Stand Mai 2014

Stadt Arnstadt (2015): Präsentation zur Entwicklung der Brachfläche „Quartier Obere Weiße“ auf der Veranstaltung zur Städtebauförderung am 23. bis 25. November 2015

Stadt Arnstadt (2016): Quartierskonzept „An der Weiße“, Präsentation anlässlich der Sitzung des Bauausschusses am 9. Februar 2016

Stadt Arnstadt (2017): Stadtentwicklungsbericht 2013 – 2015 Grundlage der Stadtentwicklungs-konzeption Stadtumbau-Ost

Stadt + Handel (2023): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Arnstadt, Entwurfsstand Dezember 2023

TMIL (2017): Gunstrastudie Thüringer ICE-Knoten, Erfurt, 216 Seiten. Online: https://tlbg.thueringen.de/fileadmin/Strat_Landesentwicklung_Demografie/Regionalentwicklung/Gunstrastudie_Thueringer_ICE-Knoten_Abschlussbericht.pdf, letzter Aufruf: 20. Dezember 2023

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbh (WGB): WBG-Rundschau, Nrn. 54 bis 65

Kapitel B3 – Erfurt

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020): Verfügungsfonds in kleineren Städten und Gemeinden: Eine Arbeitshilfe, Berlin, 52 Seiten

Karmeyer, F. (2022): Ilversgehofen. Online: <https://www.erfurt-web.de/Ilversgehofen>, letzter Aufruf: 29. November 2023

Kehr, A./puffbohne.de (2013): Die Stube muss schließen. Pressemitteilung vom 22. August 2013 online: <https://www.puffbohne.de/die-stube-muss-schliessen/>, letzter Aufruf: 8. Dezember 2023

Landeshauptstadt Erfurt (2008): Programm „Soziale Stadt“ in Erfurt – Zwischenbericht 2008

Landeshauptstadt Erfurt (2010): Programm Soziale Stadt. Programmgebiet Magdeburger Allee. Begründung der 2. Programmerweiterung, Erfurt

Landeshauptstadt Erfurt (2016): Programm Soziale Stadt – Magdeburger Allee – Sanierung Salinestraße 34. Drucksache 0273/16, Erfurt

Landeshauptstadt Erfurt (2018): ISEK 2030, Erfurt, insgesamt 292 Seiten

Landeshauptstadt Erfurt (2020): Sozialstrukturatlas 2020 zur Beschreibung der Lebenslagen der Erfurter Bevölkerung, Erfurt, 245 Seiten

Montag Stiftung Urbane Räume (2016): Immobilien Immobilien für viele

Plattform e. V. (o. J.): WIR LABOR »Integration durch Gestaltung«. Online: <https://www.deine-plattform.info/portfolio-item/wirlabor/>, letzter Aufruf: 8. Dezember 2023

Quartiersmanagement Klinkengrund (o. J.): Flyer zu Verfügungs- und Aktionsfonds im Klinkengrund. Online: https://soziale-stadt-klinkengrund.de/wp-content/uploads/sites/212/2023/10/Flyer_Verfuegungsfonds.pdf, letzter Aufruf: 08. Dezember 2023

Soziale Stadt Erfurt/Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung (o. J.): Beschreibung des Programmgebietes. Online: http://archiv.sozialestadt-erfurt.de/content/gebiet_beschreibung.htm, letzter Aufruf: 7. Dezember 2023

Soziale Stadt Erfurt (o. J. a): Archiv Kreativ- und Bildungsprojekte 2001 – 2010. Online: <https://www.sozialestadt-erfurt.de/wp-content/uploads/2021/07/archiv-kreativprojekte-2001-2010.pdf>, letzter Aufruf: 8. Dezember 2023

Soziale Stadt Erfurt (o. J. b): Archiv Projekte „Baumaßnahmen“ 2001 – 2011. Online: <https://www.sozialestadt-erfurt.de/wp-content/uploads/2021/07/archiv-bauprojekte-2001-2011.pdf>, letzter Aufruf: 8. Dezember 2023

Soziale Stadt Erfurt (o. J. c): Archiv Projekte „Ordnungsmaßnahmen“ 2001 – 2017. Online: <https://www.sozialestadt-erfurt.de/wp-content/uploads/2021/07/archiv->

ordnungsprojekte-2001-2017.pdf, letzter Aufruf: 8. Dezember 2023

Soziale Stadt Erfurt (o. J. d): Ziele und Aufgaben. Online: <http://archiv.sozialestadt-erfurt.de/content/programm.htm>, letzter Aufruf: 7. Dezember 2023

Stadtrat Erfurt (2001): Beschluss zum Programm Soziale Stadt – Maßnahmenpräzisierung und Finanzplan, Beschluss-Nr. 125/2001

Thüringer Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie (Hrsg.) (2020): Zweiter Thüringer Sozialstrukturatlas mit der Fokussierung auf Armut und Armutsprävention, Erfurt, 292 Seiten

Kapitel B4 – Bad Salzungen

TEAG Thüringer Energie AG (2022): Wärmenetzstrategie 2040: Eine klimaneutrale Fernwärmeversorgung bis 2040 – Fernwärmenetz der Stadt Bad Salzungen, Bad Salzungen, 132 Seiten

Kapitel C – Fazit mit Ausblick

BMWSB (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) (2022): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2022, 21 Seiten. Online: https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Grundlagen/VV2022.pdf?__blob=publicationFile&v=5, letzter Aufruf: 13. Dezember 2023

BMWSB (2023): Werkstattgespräch „Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen“. Online: https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Programme/Programmuebergreifend/231115_Abschluss_Staedtebaufoerderungsmasnahmen_Flyer.pdf, letzter Aufruf: 13. Dezember 2023

Stiftung Baukultur Thüringen (2023): Mayors' Academy – Kleine Großsiedlungen – Quartiere ohne Eigenschaften? Online: [\[thueringen.de/getmedia.php/_media/sbk/202309/6868vo-orig.pdf\]\(https://www.thueringen.de/getmedia.php/_media/sbk/202309/6868vo-orig.pdf\), letzter Aufruf: 13. Dezember 2023](https://baukultur-</p></div><div data-bbox=)

TMIL (2023 a): ThStBauFR – Richtlinie zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen, Erfurt, 34 Seiten. Online: https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Bau/Staedtebau/Staedtebaufoerderung/Foerderrichtlinien_Formulare_TH/Thueringer_Staedtebaufoerderichtlinie_2023-2027.pdf, letzter Aufruf: 24. November 2023

TMIL (2023 b): Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025. Online: https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Bau/Wohnungsbau/Richtlinie_Wohnungsbaufoerderung_2023_2025.pdf, letzter Aufruf: 13. Dezember 2023

TLS (2023): Pressemitteilung 236/2023 vom 3. November 2023: Rückgang der Zahl der Privathaushalte bis 2042. Online: https://www.statistik.thueringen.de/presse/2023/pr_236_23.pdf, letzter Aufruf: 13. Dezember 2023

Begleitforschung zum Stadtumbau im Freistaat Thüringen

Auftraggeber

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
Referat 25 – Städtebauförderung, Quartiersentwicklung und
Schulbauförderung
Anja Maruschky
Kerstin Ackermann
Manuela Loos
Lisa Reinhold
Antje Thiel
Diana Thein

Werner-Seelenbinder-Straße 8
99096 Erfurt
Anja.Maruschky@tmil.thueringen.de
www.infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de

Federführende Gemeinde

Stadt Leinefeld-Worbis
Bürgermeister Christian Zwingmann
Koordination Karola Ziegenfuß

Bahnhofstraße 43
37327 Leinefelde-Worbis
k.ziegenfuss@leinefelde-worbis.de
www.leinefelde-worbis.de

Stand Dezember 2023

Arbeitsgruppe

Auftragnehmer und Gesamtkoordination
Fachbereich: Städtebau, Landschaftsplanung, Architektur
GRAS * Gruppe Architektur & Stadtplanung GbR
Steffen Groß
Lisa Maul

Unterer Kreuzweg 6
01097 Dresden
Tel. 0351 – 804 7670
gross@gras-dresden.de
www.gras-dresden.de

Fachbereich: Wohnungsmarkt- und Wohnungswirtschaft
Neitzel Consultants GmbH
Michael Neitzel
Nils Krüger

Hörder Str. 324
58454 Witten
neitzel@neitzel-consultants.de
www.neitzel-consultants.de

Fachbereich: Soziale (Infra-)Strukturen und Quartiersmanagements
Weeber + Partner/W+P GmbH
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Stephanie Marsch
Nadine Radtke

Emser Straße 18
10719 Berlin
wpberlin@weeberpartner.de
www.weeberpartner.de

Fachbereich: Technische Infrastruktur
STADT+TECHNIK
Prof. Dr.-Ing. Matthias Koziol

Wernerstraße 53
03046 Cottbus
info@stadt-und-technik.de