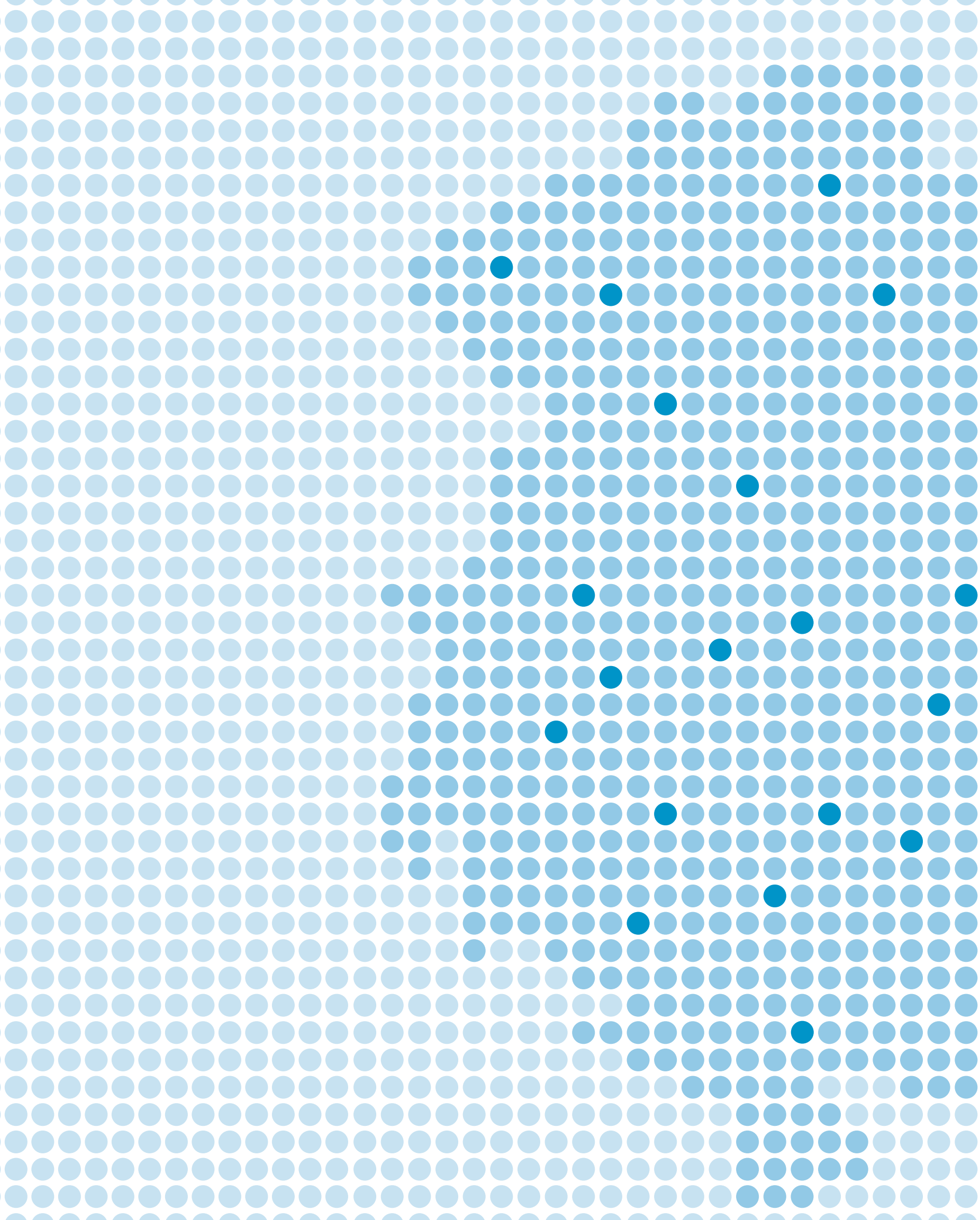


Stadtumbau in Thüringen

Herausforderungen, Wege, Ergebnisse

Zwischenbilanz



Stadtumbau in Thüringen

Herausforderungen, Wege, Ergebnisse

Zwischenbilanz

7	Vorwort	66	ERFURT
8	Einführung	68	Radhaus
		70	Roter Berg
10	Übersicht Förderprogramme	72	GERA
10	Legende Fördergebietskarten	74	Theater, Theaterplatz und Küchengarten
		76	Neugestaltung Schloßstraße
		78	GOTHA
		80	Bohnstedtstraße
		82	Jüdenstraße
12	ALTENBURG	84	GREIZ
14	Quartier 16	86	Vogtlandhalle mit Goethepark
16	Marktplatz	88	Staatliche Grundschule „Johann Wolfgang Goethe“
18	APOLDA	90	HEILBAD HEILIGENSTADT
20	Neugestaltung Marktplatz	92	Herrnmühle
22	Renaturierung Rückbauflächen	94	Stadtboden
24	ARNSTADT	96	HERMSDORF
26	Pfarrhof 16	98	Bürgerpark am Raudenbach
28	Goethe-Schiller-Wohnpark	100	Stadthaus und neues Zentrum
30	ARTERN	102	HILDBURGHAUSEN
32	Park und Parken „Alte Poststraße“	104	Stadttheater
34	KITA Bummi	106	Stadtboden
36	BAD LANGENSALZA	108	ILMENAU
38	Lange Straße 68 – 70	110	Umgestaltung Lindenstraße
40	Blockbereiche 2 und 3	112	Brücke zwischen Altstadt und Universität
42	BAD LOBENSTEIN	114	JENA
44	Leonberger Platz 4	116	Jena Tourist-Information Stadtspeicher
46	Neues Schloss	118	Volksbad
48	BAD SALZUNGEN	120	LEINEFELDE-WORBIS
50	Haunscher Hof	122	Rossmarkt
52	Vordere Teichgasse	124	Wohnungsmodernisierung Südstadt
54	EISENACH	126	MEININGEN
56	Wohnanlage am Schmelzerhof	128	Kammerspiele
58	Rieseplatz	130	Stadtbad
60	EISENBERG	132	MEUSELWITZ
62	Treffpunkt Küche und Hofbühne	134	Baderdamm/Rathaus
64	Quartiersentwicklung Schlosstor	136	Renaturierung Abrissfläche KITA

138	MÜHLHAUSEN	210	SÖMMERDA
140	Jakobikirche	212	Bürgerhaus Bertha von Suttner
142	Stadtboden	214	Markt, Marktstraße, Lange Straße
144	NEUSTADT AN DER ORLA	216	SONDERSHAUSEN
146	Betreutes Wohnen	218	SkateArena
148	Schlossschule	220	Crucisstraße 9 – 12
150	NORDHAUSEN	222	SONNEBERG
152	Quartier Kornmarkt	224	Wolke 14
154	Wohnumfeld Pappelweg	226	PIKO-Platz
156	PÖSSNECK	228	SUHL
158	Service-Wohnen der AWO	230	Waffenmuseum
160	Busbahnhof	232	Stadtbücherei
162	RONNEBURG	234	WALTERSHAUSEN
164	Bogenbinderhalle	236	Clara-Zetkin-Straße
166	Neue Landschaft Ronneburg	238	Klaustor – Markt
168	ROSITZ	240	WEIDA
170	Heimatscheune	242	Wohnumfeld Lohgerberei
172	Wohnhaus und Geschäftshaus Karl-Marx-Straße 9	244	Weida lückenlos
174	ROSSLEBEN	246	WEIMAR
176	Umbau der Grundschule zum Rathaus	248	Poseckscher Garten
178	Klosterschule – Sanierung Haus Aqua	250	Stadtarchiv
180	RUDOLSTADT	252	ZELLA-MEHLIS
182	Volkstedt West Quartier Franz-Liszt-Straße	254	Hofgestaltung Bürgerhaus
184	Volkstedt West Erich-Correns-Ring	256	Hauptstraße 76
186	RUHLA	258	ZEULENRODA-TRIEBES
188	Karolinenpark	260	Jugend- und Freizeitpark „Rötlein“
190	Neuer Markt	262	Markt und Tuchmarkt Zeulenroda
192	SAALFELD/SAALE		
194	Verpackungsmittelwerk		
196	Regelschule Gorndorf		
198	SCHMALKALDEN		
200	Stadtboden		
202	Stumpfelsgasse	265	Nachwort
204	SCHMÖLLN		
206	Schuhfabrik wird Bürgerhaus	268	Abbildungsverzeichnis
208	Umgestaltung Markt	272	Impressum



Städtebauförderung ist eine Investition in die Zukunft Thüringens. Sie hilft, unser einzigartiges baukulturelles Erbe zu bewahren und entwickelt es weiter. Sie leistet einen wichtigen Beitrag, um attraktive und lebendige Mittelzentren und Kleinstädte zu erhalten und den ländlichen Raum zu stärken. Seit 1991 wurden die Thüringer Kommunen mit rund 3 Mrd. Euro Städtebaufinanzhilfen von Bund und Land unterstützt. Diese Investitionen sind gut angelegt. Nach 25 Jahren Stadt- und Dorfentwicklung sind die Erfolge in Thüringen überall sichtbar. Kommunen, Bürger und das Land haben gemeinsam viel erreicht.

Im Laufe der letzten 20 Jahre sind die Förderprogramme zunehmend differenzierter und vielfältiger geworden. Bund, Länder und Kommunen reagieren damit auf die neuen Herausforderungen der Stadtentwicklung. So vielfältig wie die Programme sind die kommunalen Entwicklungsstrategien und die mit der Städtebauförderung unterstützten Vorhaben. In der Thüringer Städtelandschaft konnten so bemerkenswerte, auf die jeweilige Aufgabe passgenau zugeschnittene Ergebnisse erreicht werden. Dies gilt auch für die 42 Programmgemeinden des Programms „Stadtumbau Ost“. Um deren Entwicklung zu verfolgen, hat die Landesregierung seit 2002 eine Begleitforschung initiiert. Diese

versorgt die Kommunen mit relevanten Daten für ihre Maßnahmen und schafft zugleich eine Gesamtübersicht auf Landesebene. Alle 2 Jahre erscheint ein Monitoringbericht. Zudem wurden alle Programmgemeinden besucht und vor Ort Arbeitsgespräche geführt. So konnten im Einzelfall konkrete Lösungswege aufgezeigt werden. Im Kontakt mit den Kommunen entstand die Idee, die verschiedenen Stadtumbauprozesse mit ihren spezifischen Herausforderungen und Lösungswegen zu dokumentieren und beispielhaft den Zusammenhang zwischen Stadtumbaustrategie und konkreten Vorhaben zu illustrieren.

Im Dialog mit den Kommunen wurde mit dem Stadtumbaukatalog ein Kompendium geschaffen, das die Vielfalt des Stadtumbaus und der förderfähigen Projekte anschaulich darstellt. Es zeigt zugleich die Philosophie des „Thüringer Wegs“ der Städtebauförderung und seine Erfolge. In dieser Zwischenbilanz sind eine Vielzahl von Erfahrungen und Anregungen enthalten, die Politik, Verwaltung und Fachplaner für zukünftige Projekte inspirieren können. Mein Anspruch ist es, auch in Zukunft mit den Instrumenten der Städtebauförderung dazu beizutragen, Thüringen lebenswert und attraktiv zu gestalten, damit die Menschen hier gerne zu Hause sind.

Christian Carius, MdL
Thüringer Minister für Bau, Landesentwicklung
und Verkehr

Seit 1990 ist die Städtebauförderung aus der Stadtentwicklung in Thüringen nicht mehr wegzudenken. Der Freistaat hat dabei auf ein hohes Maß an Flexibilität im Mittelseinsatz gesetzt, gleichzeitig aber von den Kommunen gefordert, die geförderten Vorhaben in eine übergreifende Planung einzuordnen. Waren diese Rahmenpläne zunächst auf die jeweiligen Maßnahmegebiete beschränkt, so hat sich spätestens mit dem Start des neuen Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 der Blick geweitet und die Maßnahmegebiete haben sich in den gesamtstädtischen Kontext der obligatorischen integrierten Stadtentwicklungskonzepte eingeordnet.

Den Start dieses neuen Programms hat der Freistaat genutzt, um für die 42 Stadtumbaugemeinden eine Begleitforschung zu etablieren, die auf der Grundlage eines indikatorenbasierten Monitoring einen Erfahrungsaustausch zwischen den Programmgemeinden sowie dem Ministerium organisiert mit dem Ziel, sowohl die Ausgestaltung des Programms als auch die kommunale Anwendungspraxis zu optimieren. Entsprechend der Thüringer Förderpraxis, die innerhalb der jeweiligen kommunalen Förderkulisse den Einsatz der verschiedenen Programme sowohl nebeneinander als auch überlagert ermöglicht, beziehen sich Monitoring und Evaluierung der Begleitforschung auf alle Förderprogramme, da im Einzelfall zwar programmspezifische Fördertatbestände erfasst, ihre Wirkungen aber gerade auch wegen der Synergien nicht isoliert bewertet werden können.

Zwischen den Jahren 2005 und 2009 hat das jeweils für den Städtebau zuständige Ministerium gemeinsam mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt und der Begleitfor-

schung alle 42 Programmgemeinden jeweils zweimal bereist, um im Gespräch mit den Akteuren vor Ort die anstehenden Probleme der Stadtentwicklung zu erörtern und Lösungswege im Zusammenspiel mit der Städtebauförderung auszuloten. Diese – im Übrigen zumeist vom Minister in Person geleiteten – örtlichen Stadtumbaukonferenzen waren so ergiebig und anregend, dass die Idee nahe lag, diesen Erfahrungsschatz auszuwerten und allgemein zugänglich zu machen.

Die nunmehr vorliegende Broschüre basiert auf den Beisungsprotokollen sowie weiteren Eindrücken, die bei der Fotodokumentation gewonnen werden konnten. Die Rückkopplung der Text- und Layoutentwürfe mit den Programmgemeinden hat in einen oder anderen Fälle noch Hinweise auf ganz aktuelle Entwicklungen gebracht, die wir dem interessierten Leser nicht vorenthalten wollten; im Interesse einer Vergleichbarkeit der Kommunen haben wir aber den Datenstand einheitlich bei 2009 belassen.

Mit dem Aufzeigen der stadtplanerischen Herausforderungen und der gefundenen wie auch noch offenen Antworten sowie jeweils zweier besonders gelungener Projekte in jeder Programmgemeinde möchte diese Broschüre ein wenig abseits der ansonsten üblichen Hochglanzpublikationen eine kritische, zugleich aber produktive Auseinandersetzung mit der Städtebauförderung in Thüringen anregen, damit die bisherige Erfolgsgeschichte auch unter den sich ändernden Parametern der Stadtentwicklung fortgeschrieben werden kann.

Hermann Sträb
Sprecher der ARGE Begleitforschung

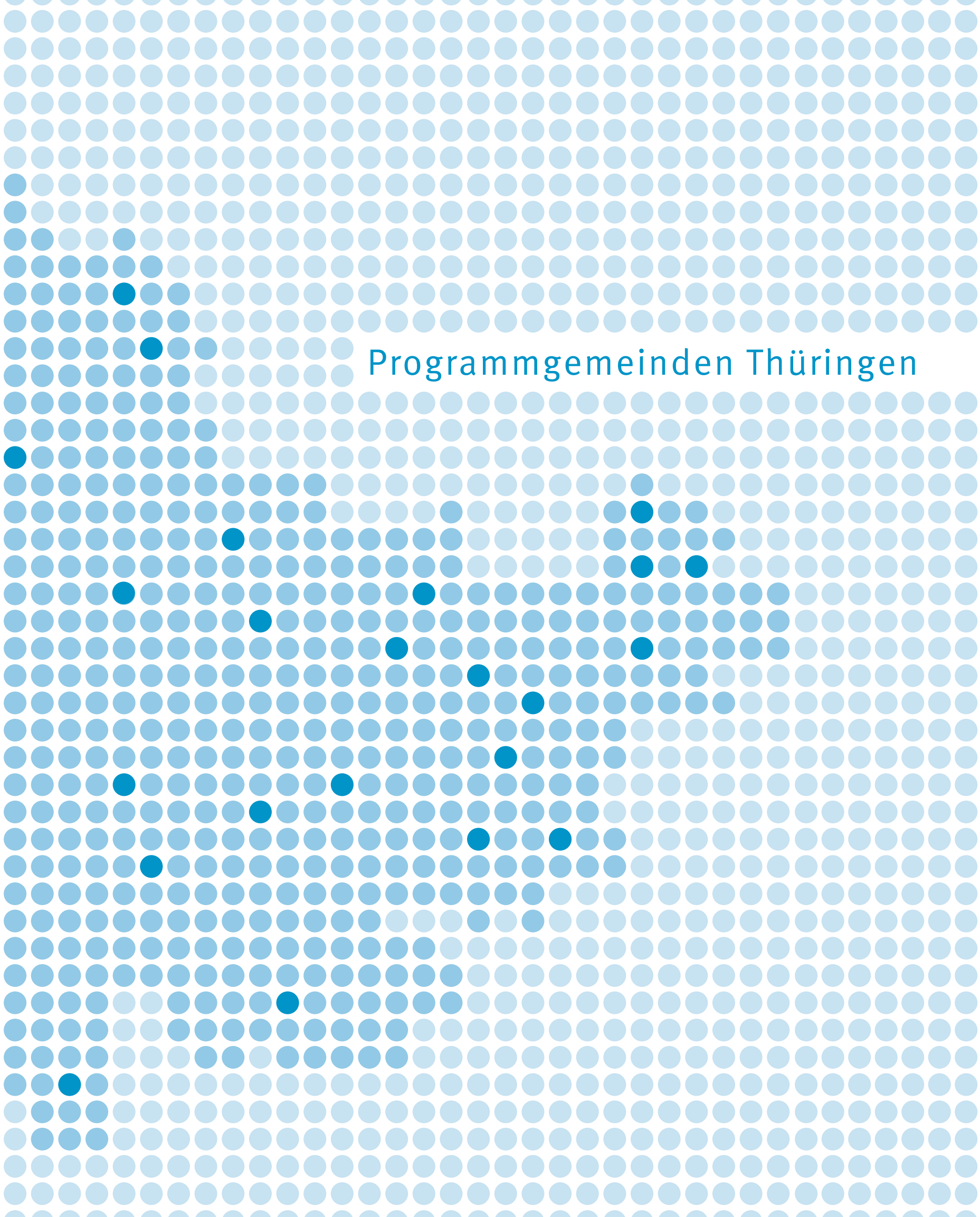
Förderprogramme

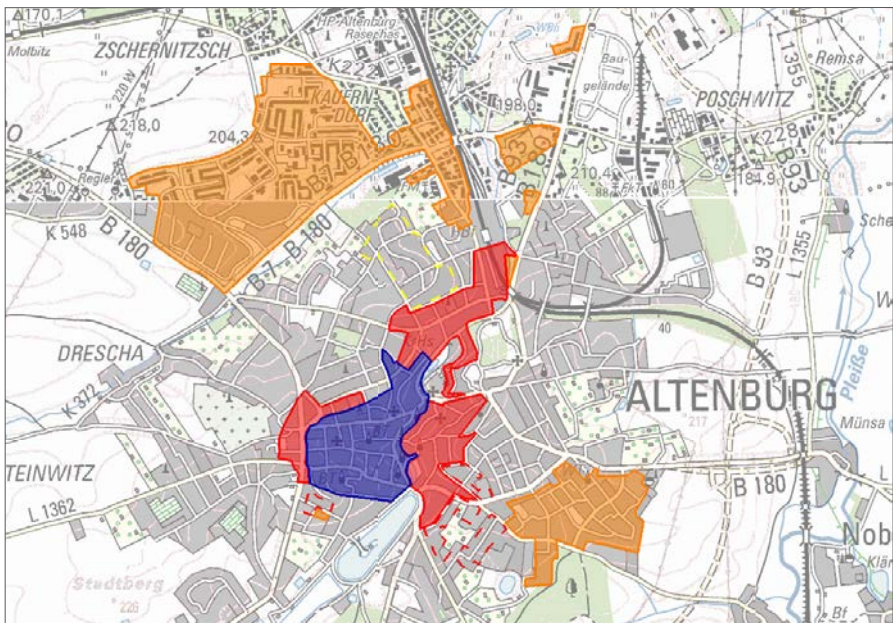
BL-SU	Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost	Investitionspakt	Bund-Länder-Programm Investitionspakt zur energetischen Erneuerung der Sozialen Infrastruktur
BL-SU/A	Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost/ Aufwertung	TL-S	Thüringer Landesprogramm für Sanierungsmaßnahmen
BL-SU/R	Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost/ Rückbau	TL-SE	Thüringer Landesprogramm für städtebauliche Erneuerung in Gebieten der Block- und Plattenbauweise
BL-SU/S	Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost/ Sicherung	TL-SSM	Thüringer Landesprogramm für strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen
BL-SD	Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz	TL-B/P-W	Thüringer Landesprogramm zur Wohnumfeldverbesserung in Wohngebieten
BL-SE	Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	TIIA	Thüringer Initiative für Investition und Arbeit
BL-SS	Bund-Länder-Programm Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt	ISSP	Innenstadtstabilisierungsprogramm Thüringen
B-KSG	Bund-Länder-Programm Sicherung der Daseinsvorsorge von kleineren Städten und Gemeinden im ländlichen Raum	EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
BL/FI	Bund-Länder-Programm Förderung der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden	KfW*	Kreditanstalt für Wiederaufbau
SOP	Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	TAB*	Thüringer Aufbaubank
		Thür.ModR*	Thüringer Modernisierungsrichtlinie

* weitere Abkürzungen in den Projektübersichten

Fördergebiete

	Stadtumbaugebiet Aufwertung		Erhaltungsgebiete
	Stadtumbaugebiet Aufwertung in Planung		Erhaltungsgebiete in Planung
	Stadtumbaugebiet Rückbau		Erhaltungssatzung
	Stadtumbaugebiet Rückbau in Planung		Sanierungsgebiete
	Stadtumbaugebiet allgemein		Sanierungsgebiete in Planung
	Stadtumbaugebiet allgemein in Planung		Sanierungssatzung
	Sonstige Fördergebiete		Entwicklungsgebiete
	Sonstige Fördergebiete in Planung		Entwicklungsgebiete in Planung





Das bauliche Erbe einer glorreichen Vergangenheit ist für Altenburg Chance und Bürde zugleich. Im Verlauf des bereits 1991 eingeleiteten Sanierungsprozesses konnten in der historischen Altstadt und bei den herausragenden baulichen Zeugnissen der ehemaligen Residenzstadt große Fortschritte erreicht werden. Dennoch kann das Ergebnis nicht als stabil bezeichnet werden. Bei dem in Teilbereichen hohen Sanierungsstand von 75 % der Gebäude und einer weitgehenden Sanierung des Stadtbodens ist trotz der aktiven Mitwirkung des kommunalen Wohnungsunternehmens kaum ein Block vollständig konsolidiert.

Zudem muss eine Verlangsamung der privaten Neubau- und Sanierungsmaßnahmen konstatiert werden. Schwierigkeiten bereiten neben den fehlenden privaten Aktivitäten weiterhin ungeklärte bzw. komplizierte Eigentumsverhältnisse, denkmalpflegerische Auflagen, unrealistische Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer sowie fehlende Fördermöglichkeiten beim Rückbau von gewerblichen Objekten. Diese Rahmenbedingungen erschweren auch eine kommunale Intervention im Sinne eines aktiven Liegenschafts- und Brachflächenmanagements.

Im Ergebnis der bisherigen Entwicklung in der Innenstadt ist weiterhin – trotz geringer Einwohnerzuwächse – Leerstand zu verzeichnen, der insbesondere in der Johannisvorstadt und anderen vergleichbaren Teilbereichen bei 50 % liegt. Die Stadt Altenburg hat seit 1981 kontinuierlich sinkende Einwohnerzahlen zu verzeichnen, von ehemals 55.000 ist die Einwohnerzahl aktuell bei ca. 35.000 angekommen. Für 2020 wird ein weiterer Rückgang auf ca. 29.000 Einwohner erwartet. Hauptproblem dabei bleibt ein weit überdurchschnittlicher Wanderungsverlust verbunden, mit einer ebenfalls weit überdurchschnittlichen Überalterung. Das regionale Beschäf-

tigungspotenzial scheint weiterhin gering, Altenburg kann bisher aus seiner Lage in der „Metropolregion Sachsendreieck“ keinen erkennbaren Nutzen ziehen.

Mit der Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzepts hat Altenburg seine bisherigen Rückbauprognosen revidiert. Das bisherige Rückbauziel von 4.400 WE bis 2010 war bis 2009 nur zu weniger als einem Drittel umgesetzt, die Stadt geht inzwischen bis 2020 von einem Rückbaubedarf von 5.000 WE aus, um eine Zunahme der aktuellen gesamtstädtischen Leerstandsquote zu verhindern.

Schwerpunkträume des Rückbaus werden weiterhin Altenburg Nord und Südost sowie Kauerndorf und einzelne Splitterstandorte sein. Dabei wird auch zunehmend in bereits sanierte Bestände eingegriffen werden müssen. Mit der dringend erforderlichen Aktualisierung des Rahmenplans für Altenburg Nord aus dem Jahr 2003 soll ein geordneter und mit der Infrastrukturentwicklung abgestimmter Rückbau von außen nach innen eingeleitet und insbesondere die Koordination zwischen den Wohnungsunternehmen verbessert werden.

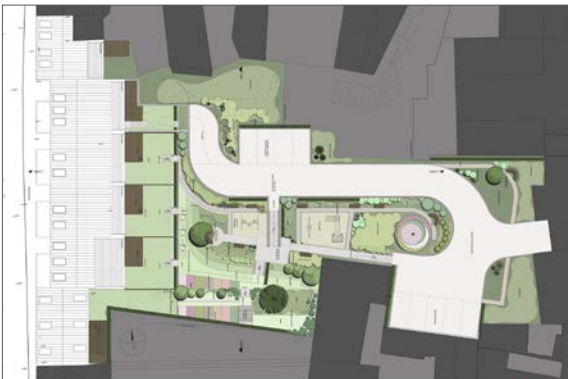
Die Innenstadt wird im Sinne der von der Stadt formulierten Doppelstrategie als Wohnstandort weiter zu stabilisieren sein. Dieser Prozess macht seitens der Stadt die Orientierung der Nachfrage auf diesen Bereich bei gleichzeitiger Reduzierung der Wohnungs- und Baulandangebote in der Peripherie erforderlich, um das verbleibende Potenzial an Bürgern und Investitionen gezielt für Lückenschließungen und Blockstabilisierungen in der Innenstadt zu mobilisieren. Unterstützend sollten dazu die Verkehrssituation in der Innenstadt im Interesse einer Verbesserung des Wohnumfeldes neu geordnet und Blockkonzepte unter Einbeziehung der privaten Akteure und der Wohnungsunternehmen erarbeitet werden.

Einwohnerzahl 2009	35.447
Einwohnerverluste 1990 –2009 (%)	30,5
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	20,8 /20,1

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	1.598
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	81.550.239
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	66.587.535



Quartier 16



Angesichts der gravierenden Einwohnerverluste in der Stadt Altenburg und in ihrem Umland steht die Aufgabe, in der Innenstadt die Lücken im Netz der Nutzungen und städtebaulichen Strukturen mit neuem Leben zu füllen, vor fast unlösbaren Schwierigkeiten, zumal wenn die Kapazitäten der Wohnungsunternehmen mit den Problemen in den Plattenbaugebieten gebunden sind.

Das Beispiel des Quartiers 16 zeigt aber, was möglich wird, wenn die verschiedenen Akteure im Stadtumbau zielorientiert zusammenarbeiten. Die Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers setzt sich wie bei vergleichbaren Entwicklungen aus vielen kleinen Schritten zusammen, die auch in diesem Beispiel durch das Zusammenspiel verschiedener Förderprogramme unteretzt sind:

- Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit durch Aufkauf der benötigten Flächen
- Bauliche Sicherung bedrohter stadtbildprägender Gebäude
- Entwicklung eines Nutzungskonzepts
- Gebäudesanierung
- Wohnumfeldmaßnahmen zur Bereitstellung zeitgemäßer Wohnbedingungen (überdeckte Stellplätze, Freiraumgestaltung für Aufenthalt)
- Neubau zur Schließung von Baulücken mit Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus

Mit dieser Maßnahme hat sich die städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg (SWG) in den Dienst der kommunalen Stadtentwicklungspolitik gestellt, gleichzeitig aber auch sich einen Platz im Zukunftsmarkt Innenstadt gesichert, was trotz des damit verbundenen Aufwands angesichts des demografischen Wandels ein wesentlicher Schritt zur Unternehmensstabilität ist.

Wohnungsneubau in der Innenstadt ist zukunftsfähig. Das hat sich bereits in der Bauphase abgezeichnet: alle Wohnungen waren noch vor Fertigstellung vermietet.

Geschlossene Straßenzüge funktionieren nur, wenn auch das Innenleben stimmt: Raum für Aufenthalt im Freien und Stellplätze sind wichtige, oft konkurrierende Forderungen. Manchmal hilft die Topographie, beides unter einen Hut zu bekommen.



Wer lange genug wartet, muss auch nicht mehr sanieren. Die Trauer über den Substanzverlust wird gemildert, wenn Neubauten die historischen Strukturen aufgreifen und zeitgemäße Wohnwünsche erfüllen.



Bauherr

Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH (SWG)

Architekt/Planer

Frank Leicht, Dipl.-Ing (FH)
Architekt, Altenburg
ibb Ingenieurbüro Bau GmbH, Altenburg
Kühnl & Schmidt, Freie Architekten BDA, Leipzig
Ritter.Grundmann Landschaftsarchitekten, Leipzig
Kottusch Architekten, Zwickau

Förderzeitraum

2005 – 2008
2008 – 2009
2009 – 2011

Maßnahme

Moritzstr. 7: 7 WE, davon 1 behindertengerechte WE
Gesamtwohnfl.: 446,12 m²
Moritzstr. 8: 3 WE à ca. 93 m², 1 Gewerbe- bzw. Ladeneinheit à ca. 51 m²
Grünanlage, 16 überdachte und 4 offene Stellplätze
4 Reihenhäuser à 125 m² und 1 Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen

Bausumme (nach Stufen)

Moritzstr. 7: ca. 800.700 €
Moritzstr. 8: ca. 643.000 €
ca. 500.000 €
ca. 1.300.000 €

Förderprogramme

BL-SU/R, BL-SU/A,
BL-SU/S
BL-SU/A
BL-SE

Marktplatz



Die Sanierung und Belebung der Innenstadt hat in der Stadtentwicklungsstrategie der Stadt Altenburg eine hohe Priorität, zentrales Element ist dabei der Marktplatz. In seiner Anlage geht dieser Platz auf die Zeit Barbarossas zurück, er stellt eines der wichtigsten baulichen und städtebaulichen Zeugnisse dieser historischen Periode dar. Heute kommt diesem Platz die Aufgabe zu, Versorgungs- und Identifikationsmittelpunkt für eine Stadt und eine Region zu sein, die in ganz besonderem Maße von den Verwerfungen im demografischen Wandel betroffen sind. Gerade in einer Zeit der Umbrüche und der damit verbundenen Unsicherheiten wird die Rückbesinnung auf die Geschichte und Zeugnisse ehemaliger Größe zu einem Ankerpunkt der Stadtgesellschaft.

Nachdem die frühzeitig eingeleitete Sanierung des Gebäudebestands im Zentrum der Altstadt weit fortgeschritten war, hat die Stadt im Jahr 2005 in einem Gutachterverfahren mit 5 beauftragten Büros die Suche nach dem Konzept für die Erneuerung des Stadtbodens eingeleitet und sich entsprechend der Empfehlung des Obergutachtergremiums auf das Konzept der Architektengemeinschaft Hugk + Sellengk aus Weimar festge-

legt. Dank der sensiblen und zurückhaltenden Oberflächengestaltung kann das historische Erscheinungsbild des Marktes mit den prächtigen Fassaden der Bürgerhäuser und dem imposanten Rathaus aus der Renaissance in Wert gesetzt und mit den Blickbezügen zur Brüderkirche und den beiden Westtürmen der ehemaligen Augustiner-Kirche St. Marien (im Volksmund die „Roten Spitzen“) erlebbar gemacht werden.

Besonders hervorzuheben ist die Gestaltung eines „Nachtgesichts“ des Platzes durch seine Inszenierung mit einem Beleuchtungskonzept. Die Ausstattung mit Kunstwerken, die den historischen Bezug verdeutlichen, macht die Geschichte für die Bürger und Besucher der Stadt lesbar.

Nach mehrjähriger Bauzeit konnte der letzte Bauabschnitt des Platzes nunmehr im Jahr 2011 fertig gestellt werden. Bereits im Zuge des Realisierungsprozesses konnte beobachtet werden, dass das neue Gesicht des Marktplatzes eine positive Ausstrahlung hat und neben der Belebung des Einzelhandels und des gesellschaftlichen Lebens auch neue Sanierungsimpulse in der immer noch von Brachen und Baulücken geprägten weiteren Innenstadt auslöst.

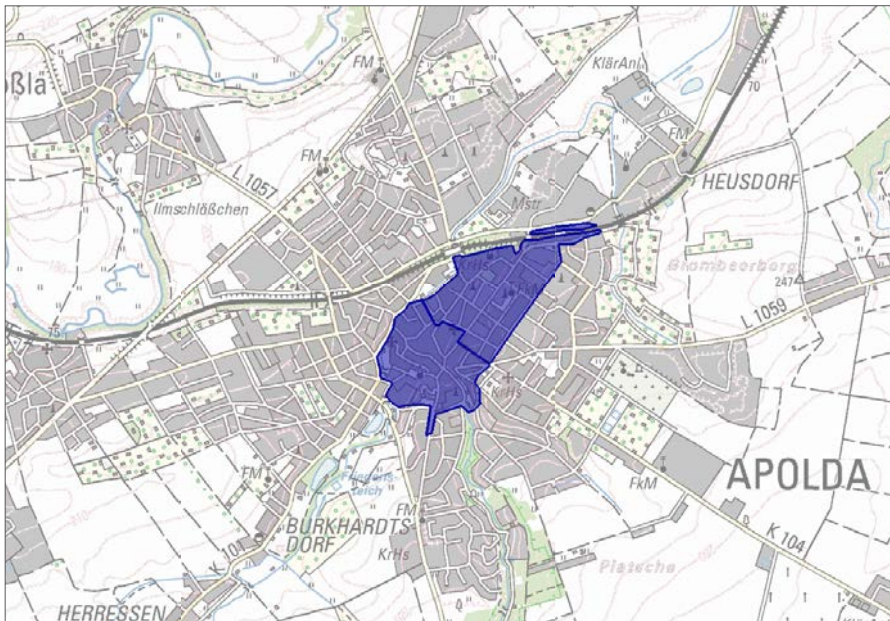


Plätze müssen Platz bieten für die vielfältigen, großen und kleinen Ereignisse einer lebendigen Stadtgesellschaft. Zurückhaltung bei Oberflächengestaltung und Möblierung ist gefragt, damit die Aneignung des öffentlichen Raums durch die Bürger nicht unnötig kanalisiert wird.



Die wenigen Differenzierungen im Detail geben hinreichende Hinweise für ein konfliktfreies Neben- und Miteinander der verschiedenen Nutzungsansprüche.





Von der ehemals herausragenden Bedeutung der Stadt Apolda als Standort für Produktion von Wirk- und Strickwaren sind nach der Wende nur wenige, teilweise sehr erfolgreich operierende Firmen übrig geblieben und der alle zwei Jahre von der Region ausgerichtete Internationale Mode-Design Wettbewerb. Leere, zerfallende Industriehallen erinnern an die ehemalige Stärke. In Apolda stellte und stellt sich die Frage nach einer neuen, soliden Wirtschaftsbaasis vielleicht sogar noch mehr als in den anderen Thüringer Städten. Durch Ansiedlung neuer Betriebe und neuer Branchen konnten große Fortschritte erzielt werden, Stadt und Region haben einen grundlegenden Strukturwandel vollzogen, ein Prozess, der auch in Zukunft fortzuführen ist.

Der Verlust von Beschäftigung hat wesentlich zu den großen Einwohnerverlusten beigetragen, die aber inzwischen abklingen. In begrenztem Umfang profitiert Apolda dabei von der Wohnungsnot in der benachbarten Universitätsstadt Jena, da sie preiswerten Wohnraum in annehmbarer Pendelentfernung anbieten kann.

Aus dem demographischen Wandel resultieren Probleme wie Leerstand in den Neubaugebieten und Funktionsverluste auch im Zentrumsbereich. Die Stadt ist diese Probleme mit der Strategie angegangen, die Sanierung im Zentrum sowie in der Entwicklungsachse Bahnhofstraße mit der Entwicklung in den Plattenbaugebieten zu verknüpfen und die Wohnungsunternehmen zu wesentlichen Trägern dieses kombinierten Rückbau- und Aufwertungsprozesses zu machen. Die Umsetzung ist allerdings mühsam, da das Engagement in der Innenstadt schwieriger und kostspieliger ist als der Rückbau bzw. die Konsolidierung der Bestände des DDR-Wohnungsbaus.

Inzwischen sind großflächige Rückbaumaßnahmen in Apolda Nord-Ost durchgeführt worden, die – als Ergebnis auch des Umzugsmanagements – zu einer Stabilisierung des Neubaugebiets Apolda Nord-West geführt haben. Parallel dazu konnten zwar verschiedene Aufwertungsmaßnahmen in der Innenstadt umgesetzt werden, dennoch besteht in der Bahnhofstraße weiterhin Sanierungsbedarf. Intensiv diskutiert wurde daher die Frage, ob der zentrale verkehrsbefreite Einkaufsbereich (das „Apoldaer A“ und der Bereich vordere Bahnhofstraße) in Teilen wieder für Fahrverkehr geöffnet werden soll und wie durch Anlagerung von verschiedenen Einrichtungen mit regionaler Ausstrahlung in den Themenfeldern Textil, Kunst und Soziales Entwicklungsimpulse in die Bahnhofstraße getragen werden können. Generell wurden durch die Entwicklung von Blockkonzepten und ein aktives kommunales Liegenschaftsmanagement die Voraussetzungen für private Investitionen in der Innenstadt verbessert.

Mit ihrer erfolgreichen Bewerbung und mit der Umsetzung des Handlungskonzepts für die Ausrichtung der Landesgartenschau in 2017 hat die Stadt Apolda die Chance, zusätzliche Ressourcen zu mobilisieren und die Kräfte so zu bündeln, dass der Strukturwandel zu einem städtebaulich zukunftsweisenden und zukunftsfähigen Ergebnis geführt werden kann.

Einwohnerzahl 2009	23.179
Einwohnerverluste 1990–2009 (%)	21,8
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009* (%)	k.A. / k.A.

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	637
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	25.448.764
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	30.440.770

*k.A. = weniger als 2 Unternehmen mit Aussage



Neugestaltung Marktplatz



Die Erneuerung des Stadtbodens zum Abschluss eines erfolgreich verlaufenen Sanierungsprozesses, der die Förderung privater Maßnahmen priorisiert hat: Gut 15 Jahre nach Beginn der Sanierung in der Altstadt von Apolda rundet sich nun das Bild.

Wesentliche Ziele der Neugestaltung waren, den Marktplatz mit der ihn fassenden Randbebauung in einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu bringen und damit auch dem Rathaus den seiner Bedeutung entsprechenden Rahmen zurückzugeben. Dazu war der Platz von Stellplätzen und Fahrverkehr zu befreien und dem Fußgänger als innerstädtischer Raum zu widmen, der für vielfältige Anlässe nutzbar ist.

Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses von 2001 wurde der Platz von trennenden Elementen befreit und das Raumgefüge durch Baumpflanzungen ergänzt und geklärt. Der Bodenbelag aus wiederverwendetem, aufbereitetem Granitpflaster spannt sich von Raumkante zu Raumkante und bringt so den räumlichen Zusammenhang und die Raumdimension zur Geltung. Ein nur in der Oberflächentextur dezent ablesbares Strahlenmuster fokussiert auf den historischen Marktbrunnen, die sparsame Möblierung unterstreicht diese Zentrierung.

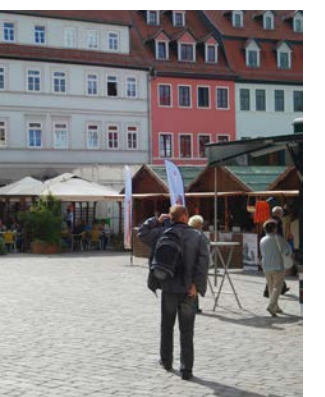
Die notwendige Abgrenzung der Platzfläche zu dem auf das notwendige Minimum reduzierten Fahrverkehr besteht aus schlanken Pollern, ablesbar, aber nicht den Raumeindruck bestimmend. Um den Platz auch für große Feste nutzbar zu machen, sind alle Einbauten demontabel befestigt.

Apolda hat sich eine gute Stube geschenkt, die die Bürger auch im Alltag gerne nutzen. Die wertvolle Materialität und die unaufgeregte Gestaltung sorgen für den stimmigen und einladenden Gesamtcharakter dieses urbanen Raumes getreu dem Leitsatz: weniger ist mehr.

Ruhige, zurückhaltende Gestaltung mit klaren Hinweisen, wie der Raum zu nutzen ist.



Die neue Gestalt lässt Spielräume, der Platz will in Besitz genommen werden. Und wenn es nichts zu feiern gibt, wartet er ganz bescheiden auf den nächsten Anlass und ein paar wärmende Sonnenstrahlen.



Bauherr

Stadt Apolda

Architekt/Planer

DANE Landschaftsarchitekten
BDLA

Verfahren

kooperatives Werkstattverfahren

Förderzeitraum

2008 – 2011
Entwurf: 2008 – 2009
Ausführung: 2009 – 2011

Maßnahme

Umgestaltung des Marktplatzes als Aufenthaltsbereich zur Wohnumfeldverbesserung und Belebung von Handel und Gastronomie, „die Gute Stube von Apolda“

Bausumme

ca. 1.340.000 €

Förderprogramme

BL-SU/A
BL-SE
EFRE

Renaturierung Rückbauflächen



Mit dem Rückbau von Plattenbauten stellt sich immer auch die Frage: was kommt danach? Die Fälle, in denen eine bauliche Nachnutzung gefunden werden kann, sind eher selten, zumal größere Abrissflächen häufig an die Nahtstelle zwischen Stadt und Landschaft gelegt werden, um den Siedlungskörper wieder kompakter zu gestalten.

In Apolda wurde ein interessanter und kostengünstiger Weg beschritten, der es der Natur erlaubt, verlorenes Terrain zurückzugewinnen. Die Abbruchmaterialien wurden, soweit sie nicht gesondert entsorgt werden mussten, vor Ort geschreddert und entsprechend der hangparallelen Anordnung der Gebäude und Terrassierungen am Ort des Geschehens als „Hügelgräber“ deponiert. Den Rest erledigt die natürliche Sukzession. Die ohne Erdüberdeckung Wind, Wetter und Samenflug ausgesetzten Schotterberge bieten spezifische Wachstumsbedingungen für besonders anspruchslose Wildpflanzen, die hier in einem lang-

jährigen Prozess der Sukzession hochwertige Trockenbiotope entstehen lassen. Die vielen kleinen Hohlräume in den Schotterablagerungen werden von der Tierwelt gerne als Habitat angenommen.

Im Kontrast zu dieser durchaus gewollten Verwilderung stehen die verbleibenden, nachhaltig sanierten Wohnblöcke mit ihren gepflegten Freiflächen. Ihre Bewohner nutzen das neue Umfeld für ihre abendlichen Rundgänge mit und ohne Hund; viele der alten Wege und Treppen sind noch benutzbar, nur die Straßenlaternen sind längst abgeschaltet. Mit diesem Konzept hat die Stadt das Feld dafür bereitet, dass heilsames Gras über eine kurze Episode im langen Leben der Stadt Apolda wachsen kann.



Schwieriger Spagat: Abriss nicht mehr verwertbarer Wohnblöcke und Sicherung von preiswertem Wohnraum mit hoher Umfeldqualität.



Langsam aber sicher holt sich die Natur ihren Platz zurück. Der verwilderte Rahmen steht in anregendem Kontrast zu den gepflegten Grünanlagen rund um die sanierten Wohnblöcke.



Bauherr

Stadt Apolda, Wohnungsgesellschaft Apolda mbH, Apoldaer Wohnungsbau-Genossenschaft e.G.

Architekt / Planer

Büro für Architektur und Städtebau Schudrowitz, Apolda, danach Heinicke Architekten und Ingenieure GmbH, Apolda

Verfahren

öffentliche Ausschreibung

Förderzeitraum

2005 – 2007

Maßnahme

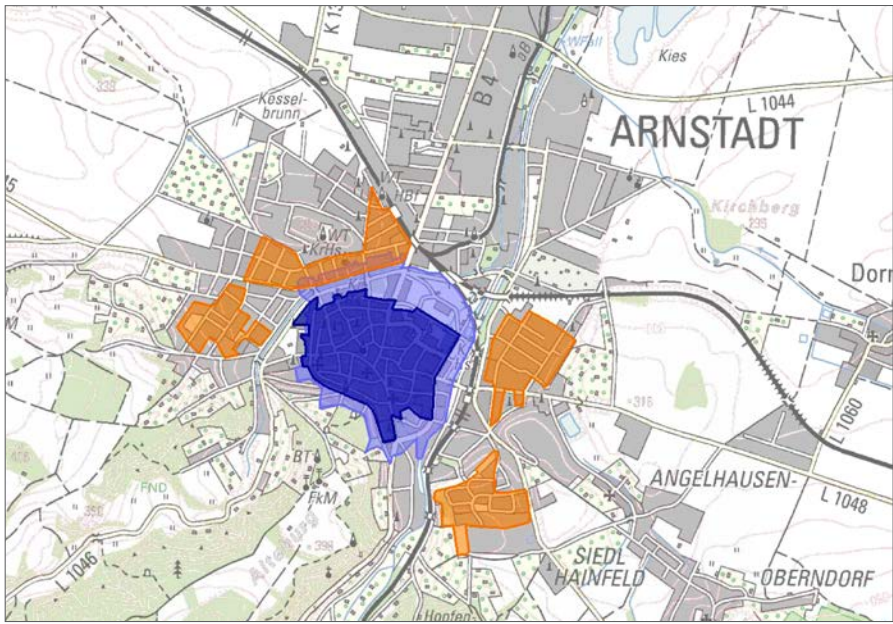
Rückbau von Plattenbauten und Renaturierung, Bruttofläche ca. 3,4 ha

Bausumme

ca. 805.000 €

Förderprogramm

BL-SU/R



Die Stadt Arnstadt konnte mit der Entwicklung großer Gewerbe- und Industrieflächen und der damit verbundenen Verbesserung der Beschäftigungspotenziale eine wichtige Voraussetzung für eine Reduzierung von Einwohnerverlusten schaffen. Dies kommt allerdings der Stadt nur bedingt zugute, da mit diesen Arbeitsplätzen die größere Region und insbesondere auch die Landeshauptstadt Erfurt angesprochen werden. Nach den Prognosen des TLS (Thüringer Landesamt für Statistik) muss weiterhin von deutlich sinkenden Einwohnerzahlen ausgegangen werden, die im Vergleich mit den Programmgemeinden derselben Größenklasse sogar leicht überdurchschnittlich ausfallen.

Einer der Gründe dürfte in den immer noch feststellbaren Sanierungsdefiziten in der Innenstadt liegen, wobei festzuhalten ist, dass sich der Sanierungsprozess in den letzten Jahren deutlich dynamisiert hat. Die Stadt Arnstadt nutzt inzwischen konsequent das breite Spektrum verfügbarer Instrumente (z. B. Initiative „Genial Zentral“, Grundstücksneuordnung, aktive Liegenschaftspolitik mit Zwischenerwerb und anschließender Sicherung und Weiterveräußerung zur Aktivierung von Baulücken und ruinösen Gebäude. Damit ist es auch gelungen, in der Innenstadt leichte Einwohnerzuwächse zu erreichen. Dennoch erfordert die Stabilisierung der städtebaulichen Strukturen in Teilbereichen immer noch fortgesetzte Anstrengungen.

Mit dem Stadtentwicklungskonzept von 2003 wurden die grundsätzlichen Weichen für eine Anpassung des Wohnungsbestandes an die sinkende Einwohnerzahl gestellt. Dabei wird auf eine Verteilung des Rückbaus auf die verschiedenen Standorte des DDR-Wohnungsbaus

und den Rückbau jeweils an den Gebietsrändern orientiert. Das Rückbauziel wird kontinuierlich überprüft und angepasst, um die Erhaltung und Aufwertung der Altstadt im gesamtstädtischen Wohnungsmarkt abzusichern.

Entsprechend der Zunahme des Anteils älterer Menschen hat die VWG (Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1945 eG) ein Pilotprojekt durchgeführt, das durch Umbau eines vorhandenen Plattenbaus altengerechte Wohnungen für Wohngemeinschaften bereitstellt. Weitere Projekte für barrierefreies Wohnen sind in Vorbereitung.

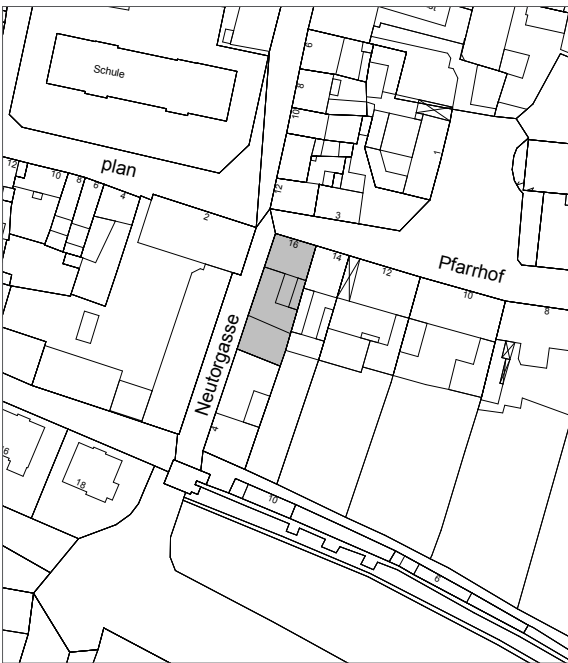
Für die nähere Zukunft verfolgt die Stadt die weitere Entwicklung der Altstadt zu einem attraktiven Zentrum und Wohnstandort mit höchster Priorität, damit aus den in Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Ichtershausen geplanten Erweiterungen der Industrieflächen eine tatsächliche Verbesserung der Einwohnersituation erreicht werden kann. Hierzu sind die Entwicklungsvorgaben für alle Stadtteile im Zusammenhang des Stadtentwicklungskonzeptes zu schärfen, in teilräumlichen Konzepten weiter zu konkretisieren und die Aktivitäten auf die zukunftsfähigen Kernbereiche zu konzentrieren. Ein noch stärkeres Engagement der Wohnungsunternehmen im Geschäftsfeld Innenstadt wäre wünschenswert. Zur Dynamisierung der Prozesse und zur Sicherung nachhaltiger Ergebnisse könnte auch die Durchführung von Wettbewerben beitragen.

Einwohnerzahl 2009	25.090
Einwohnerverluste 1990–2009 (%)	17,7
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	15,2 / 10,6

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	712
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	46.944.886
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	68.414.522



Pfarrhof 16



So umfassend und hochwertig wie sich die Sanierung im Kern der historischen Altstadt von Arnstadt zeigt, in den Randlagen der Altstadt bleibt noch viel zu tun. Hier wartet noch manches Dornröschen auf seine Erlösung durch die liebevolle Zuwendung neuer Eigentümer. Mit der Fortschreibung der Sanierungsziele und der Prüfung der Schwerpunktsetzung für die städtischen Aktivitäten (Sicherung, Sanierung) wird zielgerichtet auf Eigentümer ausgewählter sanierungsbedürftiger Gebäude zugegangen und es werden gemeinsam Schritte zur Objektsanierung abgestimmt. Oft umfasst der Prozess vom ersten Gespräch bis zur baulichen Umsetzung mehrere Jahre. Das bedeutet auch, dass sich die gesamte Altstadt nicht gleichzeitig und flächendeckend in Bearbeitung befindet, jedoch richtet sich der Fokus der Stadt darauf, funktionale und bauliche Zusammenhänge als ein einmaliges Zeugnis der Stadtgeschichte zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Für den Pfarrhof 16 kam die Rettung noch rechtzeitig. Für einen Selbstnutzer zu groß, für einen Geldanleger zu klein, war das Anwesen mit seinen Nutzungspotenzialen lange Zeit von potenziellen Bauherren nicht wahrgenommen worden. Dann haben mutige Menschen die besonderen Chancen, die in dem Gebäude, seiner Hoffläche und seiner zentralen Lage als Wohnstandort liegen, entdeckt und zugegriffen. Der Abriss des Hintergebäudes schuf die Voraussetzungen für eine Sanierung, die nicht nur denkmalpflegerische Aspekte sondern auch zeitgemäße Wohnansprüche erfüllt und in dem Zusammenspiel von alter Substanz und neuen Zutaten einen Ort von einmaligem Charakter geschaffen hat. Wohnen in der Stadt, mittendrin und trotzdem privat, eine blickgeschützte, gemeinsam genutzte Hoffläche für die Hausgemeinschaft von drei Familien, überwölbt vom Hofbaum. Hier könnte man Wurzeln schlagen...



Durch die Sanierung konnte die geschlossene Straßenraumkante mit durchgängiger Trauflinie erhalten werden. Gauben machen auch das Dachgeschoss zum vollwertigen Wohnraum.



Wohnen stellt heute Anforderungen, die mitunter nur durch Entkernung erfüllt werden können. Nach Abriss der Nebengebäude gibt es Platz für den Balkon. Eine Mauer markiert die historische Bauflucht und schützt den ruhigen grünen Hof vor fremden Blicken.



Bauherr

Privater Eigentümer

Architekt/Planer

Architekturbüro Frentzel, Arnstadt

Verfahren

Bauantragsverfahren, Planung nach Aufgabenstellung und in Abstimmung mit dem Fördermittegeber

Förderzeitraum

2004 – 2005

Maßnahme

Abriss Hintergebäude und Gesamtanierung

Bausumme

ca. 372.900 €

Förderprogramm

BL-SD

Goethe-Schiller-Wohnpark



Man kann darüber streiten, ob die Wohnungsunternehmen in Arnstadt den Rückbau mit der notwendigen Intensität betreiben. Unstrittig ist aber, dass sie sich bei der Qualifizierung ihrer Bestände mit verschiedenen Projekten sehr konsequent auf die neuen Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt einstellen. Hier ist neben einem Modellvorhaben für Wohngruppen älterer Menschen der Goethe-Schiller-Wohnpark erwähnenswert.

Am Rande des Westviertels in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsraum wurden an einer Seite eines großen Blockareals in der Kombination von Teilrückbau und Modernisierung 55 Wohnungen geschaffen, die mit Aufzügen und dem Angebot von Service- und Pflegeleistungen den besonderen Anforderungen älterer Menschen entsprechen und ihnen damit ermöglichen, ein bis ins hohe Alter selbstbestimmtes Leben zu führen. Angesichts der altershomogenen Struktur des Westviertels mit einem vergleichsweise hohen Durchschnittsalter der Bewohner überrascht es nicht, dass gerade aus der Umgebung die Nachfrage hoch ist.

Auch die Gestaltung des Wohnumfeldes geht auf diese Zielgruppe ein. Barrierefreier Treffpunkt im Innenhof, auch mit den Bewohnern der benachbarten Blöcke, unter Beibehaltung der zwischenzeitlich stattlichen Gehölze getreu dem Motto: einen alten Baum verpflanzt man nicht.

Die Verwandlung der Platte in zeitgemäßes Altenwohnen ist auch ein Beitrag zur sozialen Kontinuität im Quartier.



Alt werden in vertrauter Umgebung: auf die besonderen Bedürfnisse ausgerichtetes Wohnumfeld und die alte Heimat gleich um die Ecke.



Bauherr

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG (VWG)

Architekt / Planer

WENDT Architekt & Ingenieur GmbH, Herr Dr. Wendt, Weimar

Verfahren

Bauantragsverfahren

Förderzeitraum

2008 – 2010

Maßnahme

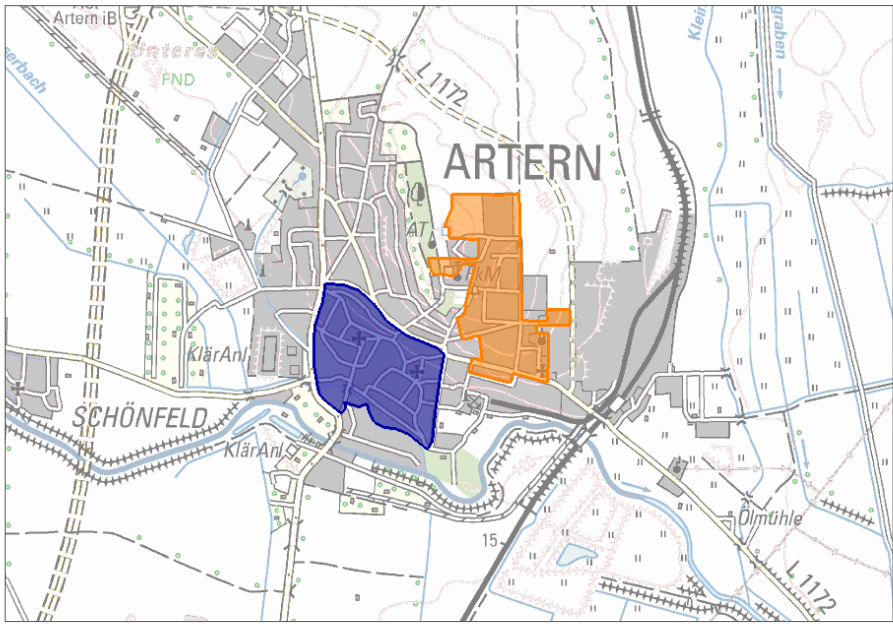
- Teilrückbau, Gebäudemodernisierung, Wohnumfeldgestaltung
- 55 modernisierte Wohnungen mit 3.245,31 m² Fläche
- 1 Gewerbeeinheit
- 20 Stellplätze

Bausumme

- Gesamtkosten: ca. 5.640.000 €
- davon:
- Baukosten: ca. 4.290.000 €
- Wohnumfeld: ca. 337.500 €

Förderprogramme

- BL-SU/R
- BL-SU/A
- KfW
- Wohnungsbauförderung



Wie viele Kleinstädte in Thüringen hat auch Artern mit der Wende seine tragenden Wirtschaftsunternehmen verloren. In dem insgesamt strukturschwachen Raum des Kyffhäuserkreises muss dies zwangsläufig besonders intensive demografische Verwerfungen nach sich ziehen, die zur Einstufung als Pilotregion im Bundesprojekt Demografischer Wandel geführt haben.

Dennoch liegen die Einwohnerverluste der Stadt unter dem Durchschnittswert der Programmgemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern. Für 2020 erwartet die Stadt einen Rückgang auf 4.700 bis 5.800 Einwohner. Durch die Ausweisung und Erschließung großer Industrie- und Gewerbeflächen versucht die Stadt gemeinsam mit dem Freistaat Thüringen, Wirtschaftslage und Beschäftigungssituation zu verbessern und damit dem Abwanderungstrend entgegenzuwirken. Das Stadtentwicklungskonzept legte im Jahr 2002 die Schwerpunkte des Stadtumbaus auf die Innenstadt und das Wohngebiet Königsstuhl.

Für die Innenstadt war bereits im Jahr 2000 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt worden, in dessen Ergebnis auf einer Brachfläche ein Platz „Park und Parken“ als zentrumsnaher, vielfältig nutzbarer Raum sowie verschiedene ergänzende bauliche und grünplanerische Maßnahmen schrittweise umgesetzt wurden. Eingebettet ist die Maßnahme in die inzwischen weit fortgeschrittene Sanierung und Neugestaltung der innerstädtischen öffentlichen Räume.

Problematischer stellt sich die Stabilisierung der städtebaulichen Strukturen dar. Generell ist die Investitionstätigkeit in der Innenstadt gering, die Erhaltung raumprägender Eckhäuser stößt wegen ungünstiger Grundstücksgrößen und Zuschnitte auf große Schwierigkeiten.

Zudem führt die Auseinandersetzung mit denkmalpflegerischen Belangen immer wieder zu Blockaden, in deren Ergebnis der Bauzustand sich weiter verschlechtert, ohne dass eine Abriss- oder Nutzungsperspektive aufgezeigt werden könnte.

Trotz sichtbarer Sanierungserfolge und verschiedener Rückbaumaßnahmen sind die Leerstände in der Innenstadt hoch, die Stadt sieht weiterhin großen Rückbaubedarf; eine grundlegende Einigung über den Umgang mit diesen Leerständen konnte aber bisher mit der Denkmalbehörde nicht erreicht werden.

Am stärksten von Einwohnerverlusten betroffen ist das Wohngebiet Königsstuhl, das zwischen 1999 und 2007 ein Drittel seiner Bewohner verloren hat, zunehmend aber auch von einer Konzentration sozialer Problemfälle und hoher Fluktuation gekennzeichnet ist. Das Rückbauziel für 2010 ist erst zur Hälfte umgesetzt. Dabei ist festzustellen, dass der Rückbau nicht einer klaren städtebaulichen Leitlinie folgt, was zu unkontrollierbaren räumlichen Auflösungen und für die Bewohner zu erheblichen Verunsicherungen führt. Auch das angrenzende Neubaugebiet Mittelfeld wird durch diese Entwicklung beeinträchtigt.

Um den sich abzeichnenden Problemen besser entgegen treten zu können, müssen das Stadtentwicklungskonzept auf einer aktualisierten und verlässlichen Datenbasis überarbeitet und die Stadtumbaustategie stärker ausdifferenziert und profiliert werden. Auf dieser Grundlage sollten dann städtebauliche Teilbereichspläne und für die Innenstadt Blockkonzepte erarbeitet werden, aus denen gezielte Interventionen der Stadt durch Aufkauf und Entwicklung von Schlüsselgrundstücken abgeleitet werden können.

Einwohnerzahl 2009	5.824
Einwohnerverluste 1990–2009 (%)	18,6
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	14 / 13,7

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	217
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	12.083.540
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	16.561.530



Park und Parken „Alte Poststraße“



Wie fast überall war auch in Artern die Parkplatz-situation in der Innenstadt ein Problem, das die Ent-wicklung des Wohn- und Einkaufsstandortes behin-derte.

Eine zentral gelegene Brachfläche bot sich für den Bau einer Stellplatzanlage an. Im Rahmen eines Wett-bewerbs wurde ein Konzept entwickelt, das die For-derung nach PKW-Stellplätzen erfüllt und gleichzeitig multifunktionale Angebote für Aufenthalt und die Aus-richtung von Festen und Märkten schafft.

Dazu wurde das natürliche Gefälle terrassenförmig ge-gliedert als Ordnungsstruktur für das Parken, Bäume rahmen den Platz und verbessern das Kleinklima. Im Zusammenspiel mit der Kulisse der Altstadt konnte hier eine neue Identität entwickelt werden, die das

Auto und seinen Platzbedarf in den städtebaulich-funktionalen Zusammenhang einer historischen Inn-enstadt einordnet.

Durch die gelungene Verbindung von Park und Parken werden wichtige Voraussetzungen für die Belebung der Innenstadt geschaffen, die hochwertig gestalte-ten Grün- und Fußwegevernetzungen der Parkanlage mit den angrenzenden Innenstadtbereichen bilden dafür eine solide Basis.



Parken ist wichtig für die Stadtfunktion. Deshalb sollte ihm auch die gebührende gestalterische Aufmerksamkeit gewidmet werden. Auch ein Parkplatz kann ein Stück Kultur in der Stadt sein.

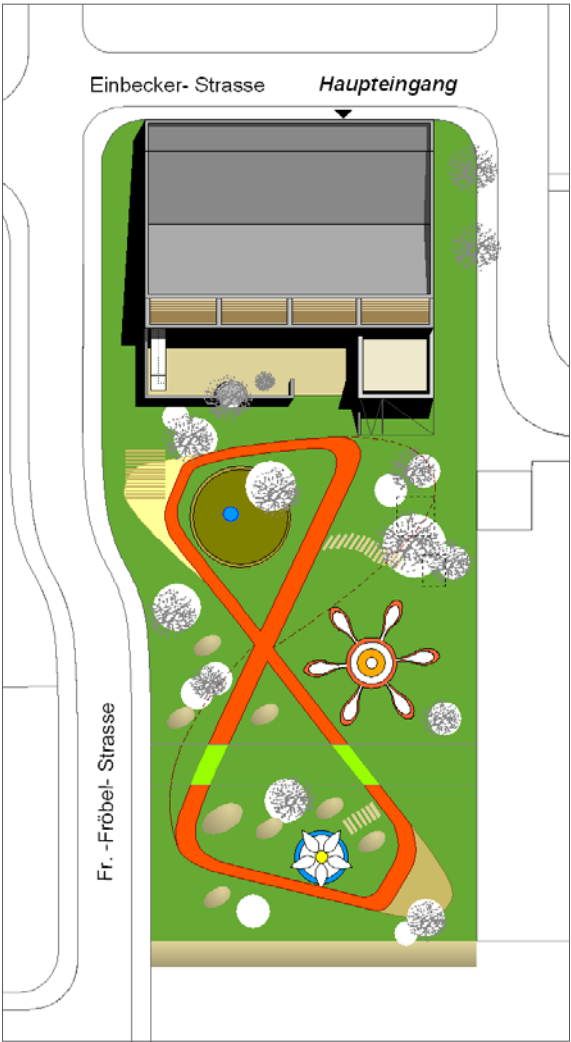


Geschickte Gliederung und offenes Gestaltkonzept: hier wird sogar das Warten zur Freude ...



Bauherr
Stadt Artern
Architekt/Planer
Bauprojekt K. Schmidt GmbH
Verfahren
Wettbewerb
Förderzeitraum
2003 – 2011
Maßnahme
100 PKW-Stellplätze 3.000 m² Gemeinbedarfsfläche
Bausumme
ca. 1.800.000 €
Förderprogramme
BL-SU/A BL-SE

KITA Bummi



Die KITA, eine für das Neubaugebiet „Am Königstuhl“ und seinen Fortbestand als Wohnstandort gerade für jüngere Familien wichtige Einrichtung, war in die Jahre gekommen. Schlechter Bauzustand ebenso wie veränderte Anforderungen machten eine grundlegende Umgestaltung erforderlich.

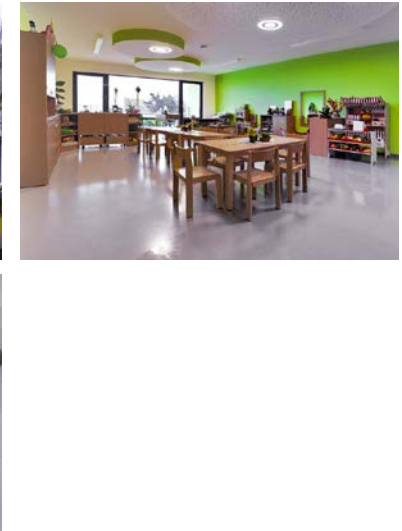
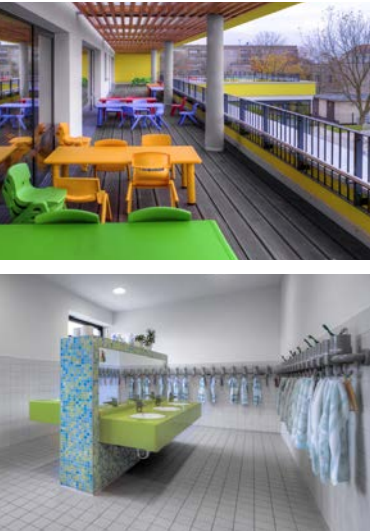
Durch intelligente kleine Anbauten an Straßen- und Gartenseite wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass der Gebäudebestand zeitgemäß umstrukturiert und saniert werden konnte. Großzügigere Gruppenräume in verbesserter Zuordnung zu ihren Ergänzungsflächen, ein für die Quartiersbewohner auch außerhalb der Öffnungszeiten nutzbarer Vielweckraum, konsequente Barrierefreiheit, vorschriftsmäßige Fluchtwege und verbesserte Energieeffizienz sind nur einige der vielen Verbesserungen, die der „Bummi“ ein neues Gesicht und eine neue, zentrale Bedeutung in ihrem sozialen Umfeld gegeben haben.

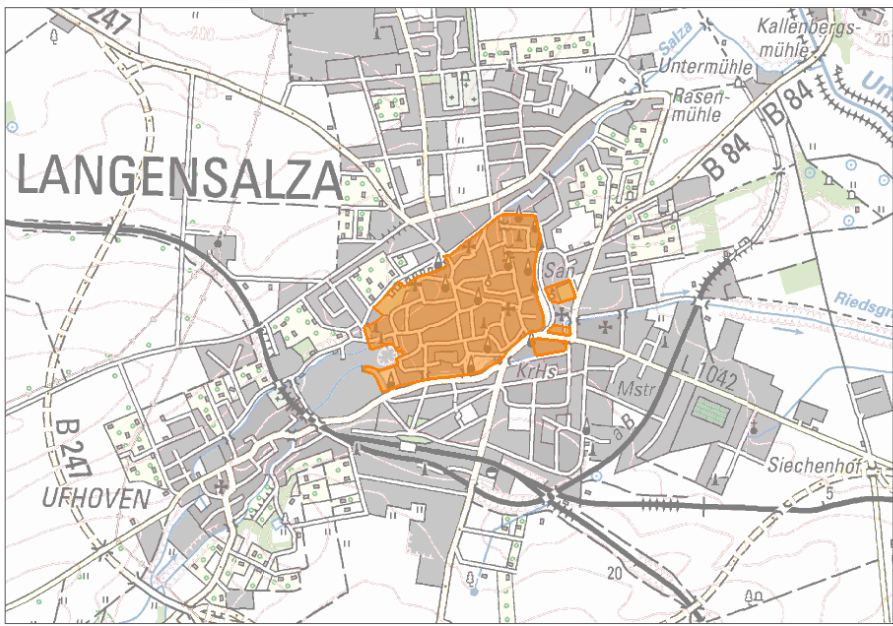


In der engen Verflechtung von drinnen und draußen liegt die besondere Qualität.



Mit lebendigen Farben und modernem Inventar entwickelt die „Bummi“ eine eigene Welt, in der sich Kinder wertgeschätzt und zu Hause fühlen können.





Bad Langensalza hat seit der Wende eine erstaunliche Entwicklung genommen. Die historische Altstadt erstrahlt fast flächendeckend in neuem (alten) Glanz, das in eine Abfolge attraktiver Parklandschaften eingebettete Kurwesen hat sich fest etabliert. Das Bemerkenswerte ist, dass die Akteure vor Ort und insbesondere der Bürgermeister frühzeitig das hinter den verwahrlosten Fassaden und in den Industriebrachen schlummernde Potenzial erkannt haben und mit viel Engagement und Phantasie daran gegangen sind, dieses Potenzial nutzbar zu machen. Dabei mussten vielfache Schwierigkeiten ausgeräumt werden und es ist nicht verwunderlich, dass innovative Lösungen, die in Bad Langensalza entwickelt wurden, inzwischen auch andernorts gängige Praxis sind.

Dabei waren die Voraussetzungen nicht wesentlich anders als in anderen vergleichbaren Städten Thüringens: Verluste von Arbeitsplätzen und Einwohnern haben auch Bad Langensalza nicht verschont. Durch die frühzeitige und intensive Zuwendung zur Innenstadt, deren Erhaltung als Aufgabe des Gemeinwesens kommuniziert wurde, konnte die Stadt die Bürger zur aktiven Mitwirkung motivieren und sie dabei durch die Einwerbung von Fördermitteln unterstützen. Wo die Möglichkeiten oder die Bereitschaft der Bürger nicht ausreichten, um die Sanierung eines Hauses zu stemmen, hat die Stadt Wege gefunden, sich solange in die Verantwortung zu bringen, bis die Schwierigkeiten ausgeräumt waren und die Vollendung der Sanierung dem Markt überlassen werden konnte.

Das Ergebnis dieses kommunalen Engagements ist überzeugend und auch im intelligenten Einsatz der vielfältigen Instrumente vor-

bildhaft. Interessant zum Beispiel der flexible, aber zielführende Umgang mit der Sanierung des Stadtbodens. Anfänglich war sie in Teilbereichen als Initialzündung für den Sanierungsprozess eingesetzt worden, wurde dann aber zu Gunsten der Bereitstellung ausreichender Mittel für die privaten Sanierungsvorhaben angepasst. Inzwischen ist z.B. in der Fußgängerzone die Sanierung der Gebäude weitestgehend abgeschlossen, so dass nunmehr – auch wegen der sinkenden Nachfrage nach Sanierungsmitteln – die Gestaltung des öffentlichen Raumes als Schlussstein gesetzt werden konnte, selbstverständlich mit hoher Gestaltqualität basierend auf dem Ergebnis eines Wettbewerbs.

Ebenfalls auf Grundlage eines Wettbewerbs wurde eine ehemalige Industriebrache im Rahmen der Initiative „Genial Zentral“ wieder nutzbar gemacht, mit dem durchaus gewünschten Nebeneffekt, dass dadurch auch die Sanierung angrenzender Altstadtbereiche befördert wird. Weniger Vorzeigbares gibt es von der Rückbaufront zu berichten. Das dürfte aber auch daran liegen, dass die Plattenbaubestände im Wohnungsmarkt von Bad Langensalza eine eher untergeordnete Bedeutung haben. Angesichts der Qualität der Innenstadt, in der durch Rückbau in Blockinnenbereichen auch Freiraum für Grün und Stellplätze geschaffen werden konnte, stellen sie keine ernsthafte Konkurrenz für das Sanierungsgebiet dar. Um das zwischenzeitlich verlangsamte Sanierungsgeschehen wieder zu aktivieren, sollte die Stadt weiterhin und verstärkt über die Erarbeitung und Umsetzung von Blockkonzepten den Eigentümern Perspektiven und Planungssicherheit aufzeigen und sie zur aktiven Mitwirkung motivieren.

Einwohnerzahl 2009	18.150
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	16,5
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009* (%)	k.A. / 12,6

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	0
Städtebauförderung 1991 – 2010 (Euro)	53.620.625
Wohnungsbauförderung 1991 – 2010 (Euro)	14.374.001

*k. A. = weniger als 2 Unternehmen mit Aussage



Lange Straße 68 – 70



Die Zuführung neuer Nutzungen ist die Grundlage für eine nachhaltige Stabilisierung historischer Baustrukturen. Das setzt aber voraus, dass städtebaulicher und baulicher Bestand für die Erfüllung zeitgemäßer Nutzungsanforderungen ertüchtigt werden können. Gerade bei ländlich geprägten Strukturen mit tiefen, schmalen Grundstücken, dem Hauptgebäude an der Straßenfront mit allenfalls einer schmalen Durchfahrt zum Hof und den hier gelegenen Nebengebäuden erfordert dies mitunter einschneidende Maßnahmen. Häufig sind die Probleme nur lösbar, wenn mehrere Nachbarn, am besten der ganze Block, ein gemeinsames Konzept verfolgen. Für einen einzelnen Eigentümer sind die Grundstücke und Bauvolumina häufig zu groß. Zusammen mit dem desolaten Bauzustand sind das praktisch unüberwindbare Hürden, im Ergebnis schreitet der Verfall voran.

Das war auch die Situation bei den Anwesen Lange Straße 68 – 70, wobei sich die hängige Lage und die Grundstücksbebauung mit unterschiedlichsten, nicht mehr nutzbaren Nebengebäuden als zusätzliches Hemmnis darstellten. Um Handlungsfähigkeit herzustellen, hat die Stadt Bad Langensalza die drei Anwesen durch den Sanierungsträger und Treuhänder DSK erwerben lassen und mit Maßnahmen wie Gebäudesicherung, Beräumung von Nebengebäuden, Vorsanierung der Fassaden etc. soweit aufbereitet, dass nachfolgender Ausbau mit Modernisierung für private Bauherren wirtschaftlich darstellbar wurden.

Inzwischen sind die drei Gebäude aus dem Treuhandvermögen an private Eigentümer verkauft, die die Sanierung nunmehr fast abgeschlossen haben. Insgesamt sind 10 Wohneinheiten entstanden, bei einer Gesamtgrundstückfläche von 2000 m² konnte das Stellplatzproblem gelöst und ein angemessenes Wohnumfeld geschaffen werden. Die stadtbildprägenden Baudenkmäler sind mit neuem Leben gefüllt, ein wichtiges Stück Stadt konnte gerettet werden.

Der Weg zum Erhalt historischer Bausubstanz geht oft nur über aktive kommunale Liegenschaftspolitik



Bauherr

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG – Büro Weimar

Architekt/Planer

Bauplanungsbüro Rösner-Möseler-Kühmstedt, Bad Langensalza

Verfahren

Vergabeverfahren

Förderzeitraum

Grunderwerb: 2007, Bau- und Sicherungsmaßnahmen: 2007 – 2010

Maßnahme

Bau- u. Sicherungsmaßnahmen 1. – 3. BA, Grunderwerb, 3 Gebäude mit insgesamt 10 WE, ca. 2000 m² Grundst. Freifläche

Bausumme

ca. 650.000 €

Förderprogramme

BL-SD
BL-SU/A



Vorher – nachher: man möchte nicht glauben, welche Potenziale sich in scheinbaren Abrissobjekten verbergen.



Blockbereiche 2 und 3



Die Stadt Bad Langensalza hat im Sanierungsgebiet Altstadt seit 2002 im Rahmen der Initiative „Genial Zentral“ die Erarbeitung von Blockkonzepten eingeleitet, innerhalb derer gemeinsam mit den Eigentümern die Rahmenbedingungen für eine Revitalisierung festgelegt und für jede Liegenschaft eine Entwicklungsperspektive aufgezeigt werden konnten. Wesentliche Merkmale der Konzepte ist die Sicherung und Aktivierung der stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Blockrandbebauung, die Schaffung grüner, für eine Wohnnutzung wichtiger Blockinnenbereiche und die Lösung der Stellplatzproblematik.

Die eigentliche Herausforderung liegt aber in der Umsetzung eines solchen Konzeptes. Hier müssen vielfältige Maßnahmen von der Entkernung bis hin zum Bau gemeinsamer Stellplatzanlagen räumlich, zeitlich und finanziell koordiniert werden. Auch im Falle dieser Blöcke geht das nur in Abschnitten, die in sich geschlossen funktionsfähig sind.

Mit der Aufwertung der Blockinnenbereiche ergeben sich auch Anreize für die Investitionsbereitschaft der privaten Eigentümer. Sanierung, Modernisierung ebenso wie Neubau in Lücken werden vor dem Hintergrund der verbesserten Wohnumfeldqualität gerade auch für Selbstnutzer besonders attraktiv. Dennoch gibt es einzelne Gebäude, die mit ihrer Größe, historischen Bedeutung oder auch baulichen Struktur eine private Folgenutzung schwierig machen oder gar ausschließen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Stadt Bad Langensalza mit ihrer Kreativität und Hartnäckigkeit auch hier gangbare Wege für eine nachhaltige Nutzung und Sanierung finden und ebnen wird.

Von der Bestandserfassung zum tragfähigen Konzept: Wenn es nicht gelingt, die Eigentümer mitzunehmen, bleibt der Plan Makulatur.



Sanierte Blockinnenbereiche schaffen die Voraussetzung für bewohnte und belebte Straßenzüge.



Bauherr

Stadt Bad Langensalza, Privat, Wohnungsbau GmbH

Architekt / Planer

- Blockkonzepte: Planergruppe Hytek, Thomas, Weyell
- Umsetzung: Büro Kühmstedt
- Barfußerkloster: Büro Lehmann-Müller-Blankenheim

Verfahren

Gutachten, Vergabeverfahren

Förderzeitraum

Blockbereiche:
Konzept: 2003
Umsetzung: 2004 – 2011
Barfußerkloster:
Grunderwerb, Sicherungs- und Ordnungsmaßnahmen: 2008 – 2011

Maßnahme

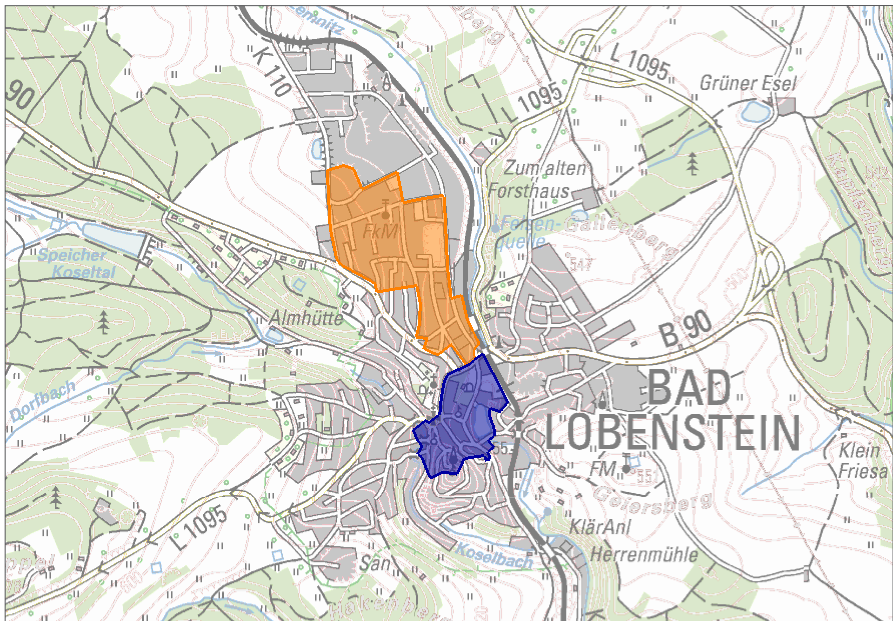
Ordnungsmaßnahmen in Blockbereichen, Sanierung "Barfußerkloster", Grunderwerb, Wohngrundstücke

Bausumme

ca. 2.500.000 €

Förderprogramme

BL-SU/A
BL-SE
SOP



In der Geschichte Bad Lobensteins spielen Quellen und ihre Nutzung eine wechselhafte, aber tragende Rolle. Nach der Wende konnte der ehemalige Kurbetrieb nicht fortgeführt werden, durch Ansiedlung einer modernen Rehabilitationsklinik und der Erschließung einer Thermalwasserquelle im Jahr 1995 konnten aber maßgebliche Weichen für einen modernen Kur- und Badebetrieb gestellt werden. Seit 2002 ist das neue Thermalhallenbad, die Ardesiatherme, in Betrieb mit vielfältigen Kuranwendungs- und Erholungsangeboten.

Damit können die beschäftigungsbedingten Abwanderungen junger Menschen nicht gestoppt werden, es ist jedoch gelungen, den Standort Bad Lobenstein und insbesondere auch die Innenstadt gerade für ältere Menschen attraktiv zu machen. Allerdings stehen die entsprechenden Wohnungsangebote nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Dies dürfte wesentlich daran liegen, dass die Sanierung der Innenstadt erst Ende der 90er Jahre begonnen hat. Im Vorfeld waren vor allem die Sanierung öffentlicher Einrichtungen wie Schloss oder Kulturhaus eingeleitet und die Bestände des DDR-Wohnungsbaus saniert worden.

Trotz erkennbarer Sanierungserfolge an Einzelobjekten und im öffentlichen Raum bleibt die Situation in der Innenstadt unbefriedigend. Angesichts eines hohen Sanierungsstandes seiner Plattenbaubestände bei gleichzeitig sehr hohen Leerständen hat das kommunale Wohnungsunternehmen (ebenso wie die Genossenschaft) wenig Kapazität für das dringend notwendige Engagement in der Innenstadt.

Das gesamtstädtische Rückbauziel und seine bisherige Umsetzung erscheinen nicht geeignet, eine spürbare Entlastung des Wohnungsmarktes und der Wohnungsunternehmen zu erreichen, zumal das kommunale Wohnungsunternehmen zusätzlich unter hohen Leerstandsquoten seiner Bestände in den Nachbargemeinden leidet, da es für deren Rückbau keine Fördermöglichkeit gibt.

Die anstehende Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzepts muss nunmehr mit einem integrierten gesamtstädtischen Entwicklungsansatz eine realistische Perspektive für die Stabilisierung der Innenstadt und für die weitere Entwicklung der Plattenbaubestände aufzeigen, wobei die übrigen Ortsteile und der regionale Wohnungsmarkt in die Überlegungen einzubeziehen sind. Besondere Aufmerksamkeit ist dabei dem Bahnhofsbereich und den Nahtstellen zwischen Innenstadt und Kurbereich sowie zwischen Neubaugebiet und Gewerbegebiet zu widmen. Zudem ist die eingeschränkte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Kommune und Wohnungsunternehmen ebenso zu berücksichtigen wie die Notwendigkeit, für private Investoren eine klare und verlässliche Planungsgrundlage zu schaffen. Dies bedeutet letztendlich, dass durch verstärkten Rückbau in den Neubaubeständen die Chancen für eine Nutzungszuführung für Sanierungsobjekte und Neubauvorhaben in der Innenstadt abgesichert werden müssen.

Aufbauend auf einer zielführenden gesamtstädtischen Strategie und einer verbindlichen Umsetzungsperspektive müssen dann in der Innenstadt Blockkonzepte mit Bewohnern und Eigentümern entwickelt werden. Der Stadt kommt die Aufgabe zu, den Sanierungsprozess durch aktives Liegenschaftsmanagement zumindest für Schlüsselgrundstücke zu dynamisieren.

Einwohnerzahl 2009	6.466
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	17,5
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009* (%)	k.A. / 18,2

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	117
Städtebauförderung 1991 – 2010 (Euro)	5.841.041
Wohnungsbauförderung 1991 – 2010 (Euro)	1.380.076

*k.A. = weniger als 2 Unternehmen mit Aussage



Leonberger Platz 4



Manchmal sind es die kleinen, unscheinbaren Projekte, die in besonderem Maße zum Funktionieren der historischen Innenstädte beitragen.

Am Leonberger Platz stand das Haus Nr. 4, das aufgrund seines Bauzustandes und fehlender Nutzungsperspektiven nicht mehr zu halten war. Der chronische Stellplatzmangel in der Innenstadt hat die Stadt veranlasst, hier mit einfachen Mitteln einige Stellplätze so einzuordnen, dass die charakteristische Raumkante des Solitärgebäudes zur Straße hin in Form einer Stützmauer zitiert wird. Damit kann eine ebene Aufstellfläche für ca. 15 PKW und eine verbesserte Zugänglichkeit zu den bisher in zweiter Reihe stehenden Gebäuden geschaffen werden.

Mit der gestalterischen Einbindung in das Stadtbodenkonzept wird der Anlage das „Fremde“ genommen, auch wenn mit dem Abriss des Gebäudes eine gravierende Veränderung der historischen Raumstruktur verbunden war. Andererseits muss aber gesehen werden, dass ein ruinöses Bauwerk an diesem wichtigen Zugang zu Altstadt und Marktplatz keine Alternative gewesen wäre.

Ob sich längerfristig die Chance zu einer weitergehenden Stadtreparatur durch einen Neubau geben wird, bleibt abzuwarten. Durch die mit einfachen Mitteln und geringen Kosten realisierte Lösung ist eine solche Perspektive zumindest nicht verbaut.



Parkplätze, deren Gestaltung auch mal eine Wartezeit versüßt und den Blick ins Tal öffnet.

Bauherr

Stadt Bad Lobenstein

Architekt / Planer

Architekten- und Ingenieurgesellschaft Klappach & Silge mbH, Bad Lobenstein

Verfahren

Freihändige Vergabe

Maßnahme

Abriss, zweigeschossig plus Keller und ausgebautem Dachgeschoß, 14 Pkw-Stellplätze

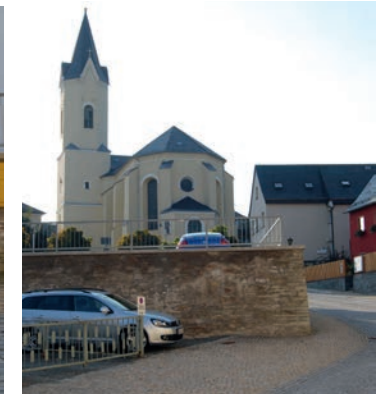
Bausumme

ca. 35.300 €

Förderprogramm

BL-SU/R

Der Verlust der alten Raumkante ist kaum noch spürbar, der Parkplatz greift geschickt historische Bezugspunkte auf.



Neues Schloss



Das Neue Schloss in Bad Lobenstein wurde zwischen 1714 und 1718 außerhalb der Stadtmauern als drei-flügelige, barocke Anlage am Rande der Altstadt errichtet, nachdem das alte Schloss 1714 nieder-gebrannt war. Der verputzte Fachwerkbau diente bis 1824 als Residenz des Fürstentums Reuß jüngere Li-nie Lobenstein – Ebersdorf. Auch das Neue Schloss blieb bei 3 Stadtbränden zwischen 1732 und 1862 nicht verschont und wurde jedes Mal wieder in leicht veränderter Form aufgebaut.

Ergänzt wird die Anlage durch die „Alte Wache“, heute Tourismusinfor-mation sowie eine barocke Gartenan-lage mit dem axial angeordneten Pavillon eines Lust-schlösschens. Mit dem freien Wachstum der Bäume haben sich im Laufe der Zeit auch Elemente engli-scher Gartenbaukunst in diesem Park eingenistet.

Die bescheidene Größe und die Bauweise des Schlos-ses verweisen auf die begrenzten Ressourcen des Fürs-tenhauses, denen aber der Wille gegenüber stand, zeitgemäß zu repräsentieren. Wertvolle barocke ebenso wie spätere frühklassizistische Stuckdecken sind Zeugnisse dieses Repräsentationsanspruches und können heute, nach erfolgter Sanierung, wieder von der Öffentlichkeit bewundert werden.

Wesentliche Nutzung des sanierten Schlosses sind Ausstellungs-räume, die die Reußische Regional- und Münzgeschichte sowie Wechselausstellungen zeigen. Auch Konzerte und andere kulturelle Veranstaltungen haben hier ihre Bühne gefunden. Weitere Flächen wer-den von privaten Dienstleistern und einem Restaurant genutzt.



Burg, Schloss und Schlossgarten bilden ein eindrucksvolles Ensemble.



Festliche Räume mit bescheidener Pracht: das Erbe der Reußen schenkt der Region einen kulturellen Höhepunkt.

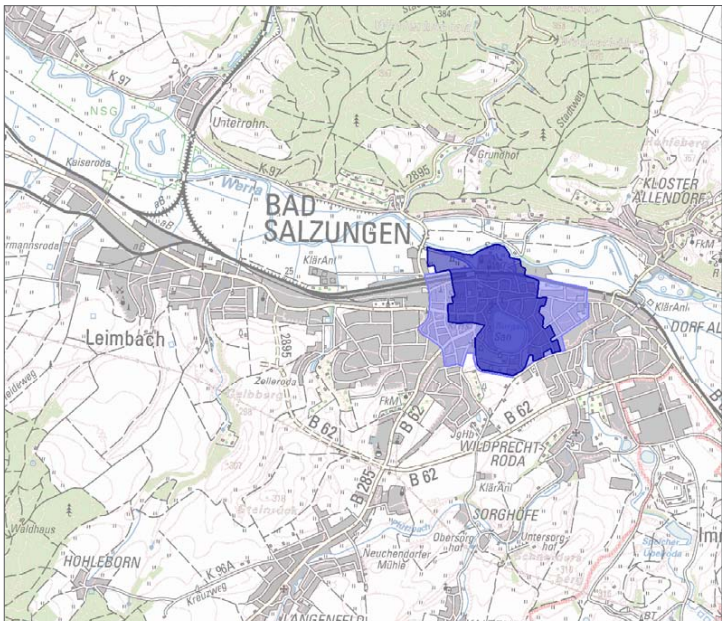


Der außergewöhnlich hohe Salzgehalt ihrer Quellen war der Ausgangspunkt für die Entwicklung der Stadt Bad Salzungen. Die ursprüngliche Salzgewinnung durch Kochen, später unterstützt mit Gradierwerken wurde im 19. Jahrhundert abgelöst durch das Kurwesen, als die heilsame Wirkung der Salzdämpfe für Menschen, die unter den mit der Industrialisierung aufkommenden Umweltbelastungen litten, entdeckt wurde. Parallel dazu wurde die Industrialisierung in Bad Salzungen vorangetrieben. Damit bewegte sich die Stadt bis zur Wendezeit in einem konfliktträchtigen Spannungsfeld. Inzwischen fördert die Stadt aktiv die Umstellung und Modernisierung privater Feuerstellen in der Innenstadt, um den hohen Qualitätskriterien als „Staatlich anerkanntes Sole-Heilbad“ genügen zu können.

Es ist der Stadt Bad Salzungen gelungen, die bisherigen, anhaltenden Einwohnerverluste zu verlangsamen und die Einwohnerzahl seit 2010 zu stabilisieren. Diese auch perspektivisch günstige Entwicklung hängt wesentlich damit zusammen, dass sich Bad Salzungen als Wirtschaftsstandort in der Region stabilisieren konnte, und wegen seiner lebendigen Innenstadt und der attraktiven Kureinrichtungen als besonders geeigneter Wohnstandort für Senioren betrachtet werden kann. Damit bekommen die barrierefreie Gestaltung des Stadtbodens und die Errichtung altengerechter Wohnungen hohe Priorität.

Der Strukturwandel im Einzelhandel ist auch für Bad Salzungen eine große Herausforderung. Durch das Goethe-Park-Center und die beabsichtigte Ansiedlung eines KAUF LAND-Marktes sollen Kunden verstärkt in die Innenstadt gelenkt werden

Eine hohe Anziehungskraft entfalteten die verschiedenen Kureinrichtungen und Kurkliniken. Mit der Sanierung der Kuranlagen an Burgsee und Gradierwerken und dem Bau des Keltenbades kann Bad Salzungen ein umfassendes und attraktives allgemein zugängliches Gesundheits- und Wellness-Angebot machen, die Kurkliniken bieten vielfältige Möglichkeiten für Anschlussheilbehandlung und Rehabilitation.



Im Zuge der seit 1990 laufenden Sanierung der Altstadt konnte nicht nur ein für eine Kurstadt angemessenes Ambiente gestaltet werden, mit der Erhaltung historischer Stadtstrukturen wurden auch Wohnungsangebote für Ferien und Kurgäste in zentraler Lage geschaffen. Dennoch verbleiben in weiten Bereichen der Innenstadt und insbesondere in den Blockinnenbereichen erhebliche Sanierungsdefizite, die auf der Grundlage aktueller Blockkonzepte in Verbindung mit einem aktiven Baulücken- und Leerstandsmanagement und einer Bodenordnung in den nächsten Jahren aufzuarbeiten sind.

Das im Jahr 2008 aktualisierte Verkehrsentwicklungskonzept bestätigt die Entlastungswirkung der Südumgehung für die Innenstadt. Neben der weiteren Ergänzung der Südumgehung durch weitere Bauabschnitte müssen die gute Erreichbarkeit des Zentrums und die Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität für Kurgäste und Touristen in der Innenstadt im Fokus bleiben.

Schon frühzeitig wurde in Bad Salzungen die Anpassung der Wohnungsbestände an die sinkende bzw. qualitativ veränderte Nachfrage vorangetrieben. Dabei wurde der Rückbau auf das Gebiet Allendorf konzentriert, verbunden allerdings mit einer Konzentration sozialer Problemfälle. Das ältere Gebiet „An den Beeten“ wurde saniert und zeigt nicht zuletzt wegen der Umsetzung von Bewohnern aus dem Gebiet Allendorf eine sehr gute Auslastung.

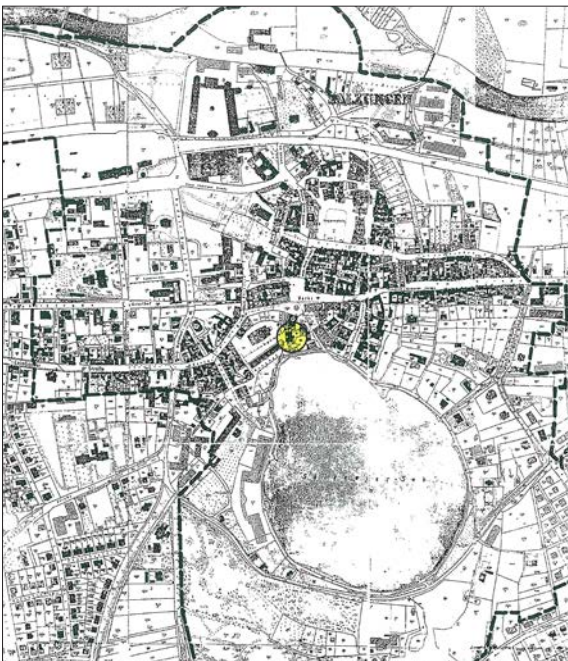
Für die weitere Stadtentwicklung wird die Stadt den Schwerpunkt auf die Stabilisierung der Innenstadt legen. Erste Erfolge zeigen sich an einer gestiegenen privaten Investitionsbereitschaft in der Innenstadt. Auf eine weitere Dynamisierung der Eigentümer, besonders in den Blockinnenbereichen, muss hingewirkt werden

Einwohnerzahl 2009	15.944
Einwohnerverluste 1990 –2009 (%)	24,9
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	17 / 9,4

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	1.200
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	29.678.818
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	20.038.324



Haunscher Hof



Zwischen Burgsee und Marktplatz, in dominanter Lage auf einem Bergrücken war der alte Burgmannnsitz errichtet worden. Das in der Renaissancezeit grundlegend umgestaltete Gebäude zählt zu den ältesten in Bad Salzungen. Ab 1810 in bürgerlichem Besitz hatte das Anwesen zwischenzeitlich als Kurpension gedient.

Die Stadt Bad Salzungen hat seit der Wende konsequent daran gearbeitet, den Kurstatus zu erhalten und die Kurfunktion weiter auszubauen. Im Zuge der Aufwertung des Kurbereiches um den Burgsee mit der Neuanlage des Uferwegs und der Entwicklung neuer Fußwegeverbindungen zum Kirchplatz rückte der zwischenzeitlich leerstehende Haunsche Hof in eine Schlüssellage. In einem stark von denkmalpflegerischen Aspekten geprägten Planungs- und Bauprozess konnte das Gebäude auf die vielfältigen neuen Nutzungen vorbereitet werden, die nun in ihrer Gesamtheit und in ihrem Zusammenspiel das Gebäudevolumen mit Leben füllen:

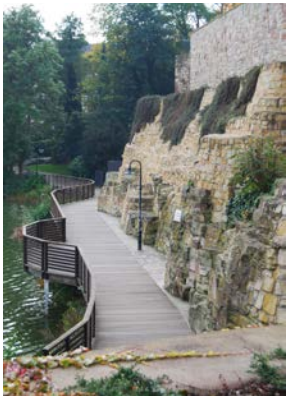
- Standesamt der Stadt Bad Salzungen
- Veranstaltungsraum, in dem vom Bad Salzunger Kulturverein e. V. vielfältige, hochkarätige Veranstaltungen ausgerichtet werden
- Café und Restaurant
- Auch die würdige Unterbringung einer öffentlichen Toilette für Kurgäste und Stadtbesucher wurde nicht vergessen.

Die Stadt Bad Salzungen hat mit der Sanierung des Haunschen Hofes sich und ihren Gästen ein bemerkenswertes Geschenk gemacht, das ihrem Image eine frische Nuance zufügt.



Qualitätvolle Details verbinden alt und neu zu einer überzeugenden Synthese.

Die Lage am und über dem Burgsee sichert dem Haunschen Hof eine hohe Aufmerksamkeit bei Bürgern und Touristen.



Bauherr
Stadt Bad Salzungen
Architekt / Planer
Freier Architekt Bernd Hoßfeld, Kaltenborn
Verfahren
Öffentliche Ausschreibung
Förderzeitraum
2008 – 2011
Maßnahme
Umbau und Sanierung, KG: Veranstaltungsräume mit 60 Sitzplätzen EG: Gaststätte (90 Sitzplätze) OG: Trauzimmer (38 Sitzplätze)
Bausumme
ca. 1.285.000 €
Förderprogramm
BL-SU/A

Vordere Teichgasse



Eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Sanierung und Stabilisierung der Innenstadt und des Kurbetriebs in Bad Salzungen ist die Lösung der verkehrlichen Probleme. Dabei gilt es den Zielkonflikt zwischen einer guten Erreichbarkeit und den Anforderungen von Kur und Einzelhandel an ein immissionsarmes, fußgängerfreundliches Umfeld intelligent aufzulösen. Das bedeutet, den die Innenstadt querenden Fahrverkehr soweit wie möglich zu minimieren und an der Peripherie der historischen Altstadt die erforderlichen Stellplätze stadtbildverträglich einzuordnen. Erschwert wird diese Aufgabe in Bad Salzungen durch die zwischen Innenstadt und Kurbereich an den Gradierwerken verlaufende Bahnstrecke.

Mit der Straßenbaumaßnahme Vordere und Hintere Teichgasse werden mehrere Fliegen mit einer Klappe erschlagen: die neue Straße führt auf kurzem Wege und fernab empfindlicher Kurnutzungen zu den Bereichen jenseits der Bahn und erschließt unterwegs 92 zentrumsnahe Stellplätze sowie einige Baufelder für innerstädtisches Wohnen im Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Dass gleichzeitig noch das gesamtstädtische Abwassernetz abgerundet werden konnte, sei hier nur am Rande vermerkt.

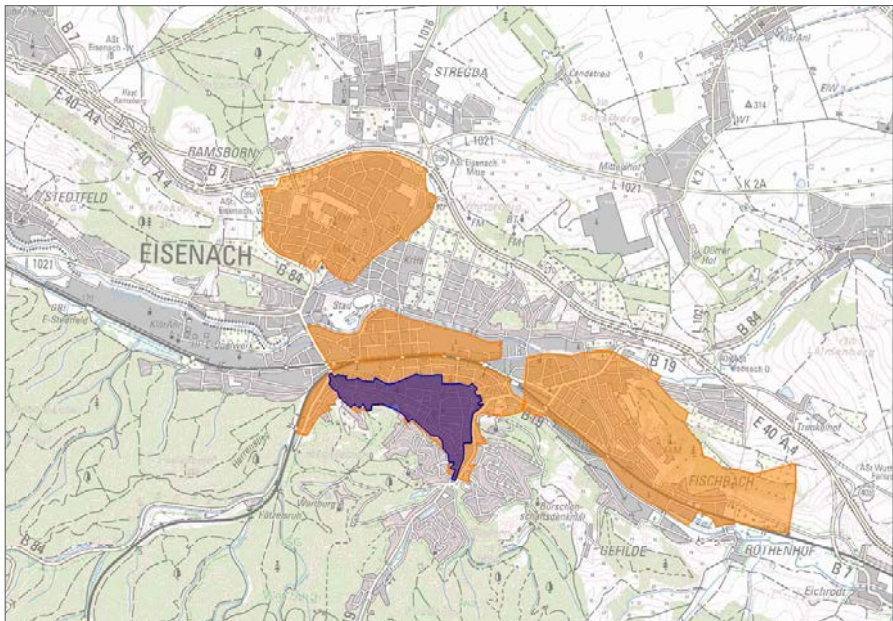
Mit der vergleichsweise überschaubaren Investition konnte hier eine wichtige Weiche für die Stabilisierung von Zentrums-, Kur-, Wohn- und Gewerbefunktion erreicht werden. Mehr kann man doch nicht wollen ...

Auch für Kurbad und Gradierwerke verbessert sich die Erreichbarkeit.



Zentrumsnahes Parken zwischen Siedlungsrand, Kleingärten und Gewerbeflächen:
Ein Angebot, das offensichtlich gerne angenommen wird.





Nach anfänglichen deutlichen Einwohnerverlusten in Folge der Wende scheint es der Stadt Eisenach gelungen zu sein, die Situation zu stabilisieren. Die Prognosen des TLS für 2020 gehen nur von einem leichten Einwohnerrückgang aus.

Wesentliche Faktoren für diese positive Entwicklung sind in der guten lokalen wie regionalen Beschäftigungssituation zu sehen die maßgeblich in der Standortgunst der Stadt für Industrieansiedlung an der A4 und in der Grenzlage zu Hessen beruht. In diesem Zusammenhang konnte die Stadt ihr Profil als Standort für Automobilbau schärfen. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die erfolgreiche Sanierung der Innenstadt und die Qualifizierung der Wohnungsbestände in den Großwohnsiedlungen, womit Eisenach seine Attraktivität als regionales Zentrum und als Wohnstandort steigern konnte.

Die Stadtentwicklungsstrategie Eisenach zielte von Anfang an auf die Aufwertung und Stabilisierung der Innenstadt, insbesondere durch den Erhalt historischer Stadtstrukturen und Gebäude, die Neugestaltung des öffentlichen Raums, Sanierung wichtiger Einzelobjekte und Lückenschließungen durch Neubau. Hervorzuheben ist die Stärkung der touristischen Anziehungskraft durch die Altstadt-sanierung und durch die Erweiterung des Bachmuseums.

Schwerpunkt des Rückbaus mit einem gesamtstädtischen Rückbauziel von ca. 1.500 bis 2.000 WE bis 2010 war insbesondere im Plattenbaugebiet Eisenach Nord. In den Beständen der Wohnungsunternehmen bestehen weiterhin relativ hohe Leerstandsquoten, die die Notwendigkeit einer Fortsetzung und Intensivierung des Rückbaus unterstreichen.

Stadtstrukturell problematisch sind die starken Zäsuren durch Bahn und Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, durch die insbesondere wichtige Gründerzeitstrukturen im funktionalen Zusammenhang der Stadt verinselt und in ihrer Entwicklung beeinträchtigt sind. Dem soll nun durch Gebietskonzepte und eine veränderte Fördergebietskulisse begegnet werden. Gleichzeitig bemüht sich die Stadt im Rahmen der Initiative „Genial Zentral“, große Brachen entlang der Bahntrasse einer neuen Nutzung zuzuführen und damit die Trennung der einzelnen Stadtteile aufzuheben.

Der konzeptionelle Zusammenhang zwischen diesen verschiedenen Bausteinen des Stadtumbaus soll mit der Überarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes konkretisiert und abgesichert werden. Damit ergibt sich auch mehr Planungssicherheit für die Wohnungsunternehmen und private Investoren, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die zuletzt stagnierende Sanierungstätigkeit wieder dynamisiert werden kann. Hierzu wird die Stadt auch durch eine Intensivierung des Flächen- und Brachenmanagements die Voraussetzungen schaffen.

Einwohnerzahl 2009	42.847
Einwohnerverluste 1990 –2009 (%)	13,6
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	17,5/ 10,5

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	1.327
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	60.838.657
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	34.590.066



Wohnanlage am Schmelzerhof



Trotz des fortgeschrittenen Sanierungsstandes in der Altstadt von Eisenach gibt es nach wie vor Bereiche, die aufgrund von Leerstand und Gebäudeverfall in ihrer städtebaulichen Struktur gefährdet sind. Das kommunale Wohnungsunternehmen SWG hat sich so eines Areals in unmittelbarer Nähe zum Markt angenommen.

Eine Sanierung der Gebäude Schmelzerstraße 16–18 war angesichts des desolaten Gebäudezustandes auszuschließen, mit dem unvermeidlichen Abriss wäre die geschlossene Gebäudefront nicht nur als raumbildendes Element sondern auch als Schallschutz für einen ruhigen Hofbereich hinfällig gewesen. Es ging also darum, eine Nutzung zu finden, die sich in einer geschlossenen Blockrandbebauung sinnvoll unterbringen lässt.

Die Antwort der SWG auf diese Anforderung ist eine Wohnanlage für den wachsenden Kundenkreis von Mietern mit Beeinträchtigung der Mobilität, die den Standortvorteil der zentralen Lage als Alterswohnsitz nutzen wollen. So entstanden hier 25 barrierefreie Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, die mit Balkon und Tiefgarage zeitgemäßen Komfort bieten. Parkplatz und die Ladestation für elektrische Rollstühle zeugen von der konsequenten Ausrichtung auf die Zielgruppe. Der ruhige und attraktiv gestaltete Innenhof lädt zum Verweilen ein, die Bewohner der Erdgeschosse können ihren Wohnraum auf ebenerdige private Terrassen ausweiten.

Mit der gestalterischen Einfügung in den Maßstab der Umgebung ist hier mit dem kombinierten Einsatz verschiedener Förderprogramme ein Stück Stadtreparatur gelungen: zukunftsweisend wird dem Wohnstandort Innenstadt eine neue Nutzergruppe zugeführt, die im demografischen Wandel wachsendes Gewicht gewinnt und damit die Nachhaltigkeit der Investition sichert.

Die geschickte Nutzung der Topographie ermöglicht die Einordnung der notwendigen Stellplätze und vermeidet Störungen des ruhigen Wohnumfeldes.



Urbane Raumkante und grüner Innenbereich ergeben in ihrem Zusammenspiel hohen Wohnwert mitten in der Stadt.



Bauherr

Städtische Wohnungsgesellschaft GmbH Eisenach

Architekt / Planer

SWG – Sauerbier Wagner
Gießler – Architekten & Diplomingenieure, Eisenach
Planer Freianlagen: Planteam A1, Astrid Herath, Eisenach

Förderzeitraum

2007 – 2008

Maßnahme

barrierefreie Wohnungen, Tiefgarage und Hofanlage in der historischen Altstadt Eisenachs in unmittelbarer Nähe zum Markt, 25 WE, Tiefgarage 24 Stellplätze

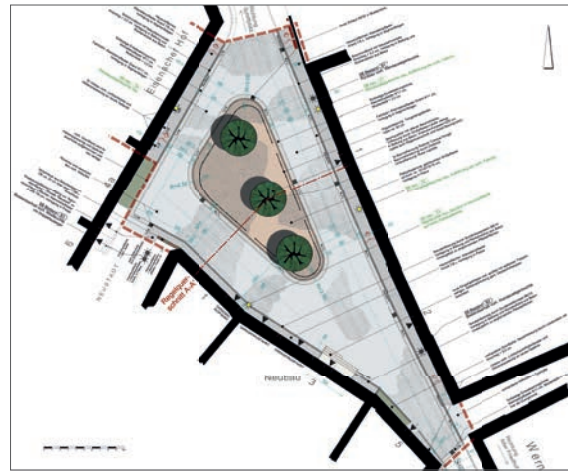
Bausumme

3.284.300 €

Förderprogramme

ISSP
KfW
BL-SU/A

Roeseplatz



Ob als i-Tüpfelchen nach erfolgreicher Gebäudesanierung oder als Initialzündung für private Sanierungsmaßnahmen: die Gestaltung der öffentlichen Straßen- und Platzräume ist ein zentrales Element in jeder Strategie zur Sanierung und Stabilisierung von historischen Stadtkernen.

Der Roeseplatz liegt an einer ehemaligen Pforte zur Altstadt, hier ist im Storchenturm das renommierte Hotel „Eisenacher Hof“ eingezogen. Aufgrund seiner Lage und Dimension sowie seiner Verkehrsfunktion kann der Roeseplatz keine Aufenthaltsqualität bieten. Die Gestaltung geht daher den Weg, diesen kleinen Stadtraum so zurückhaltend und selbstverständlich wie möglich zu gestalten und damit eine Klammer zwischen den an dieser Nahtstelle aufeinander treffenden Baustrukturen aus verschiedenen Stadtentwicklungsetappen auszubilden.

Dies gelingt auch dadurch, dass die Einfassung der kleinen Platzmitte und die hier gepflanzten drei Robinien keine Parkierung von PKWs zulassen, so dass die hochwertige und durchgängige Natursteinpflasterung ihre optische Wirkung unbehindert entfalten kann. Weniger ist mehr – zumindest für den Roeseplatz kann dieser Satz Gültigkeit beanspruchen.

In der engen Innenstadt ist der Roeseplatz eine willkommene Auflockerung.



Bauherr

Stadt Eisenach

Architekt / Planer

Planteam A1, Astrid Herath, Eisenach

Förderzeitraum

2005 – 2007

Maßnahme

Oberflächengestaltung, Fläche: ca. 970 m²

Bausumme

ca. 208.800 €

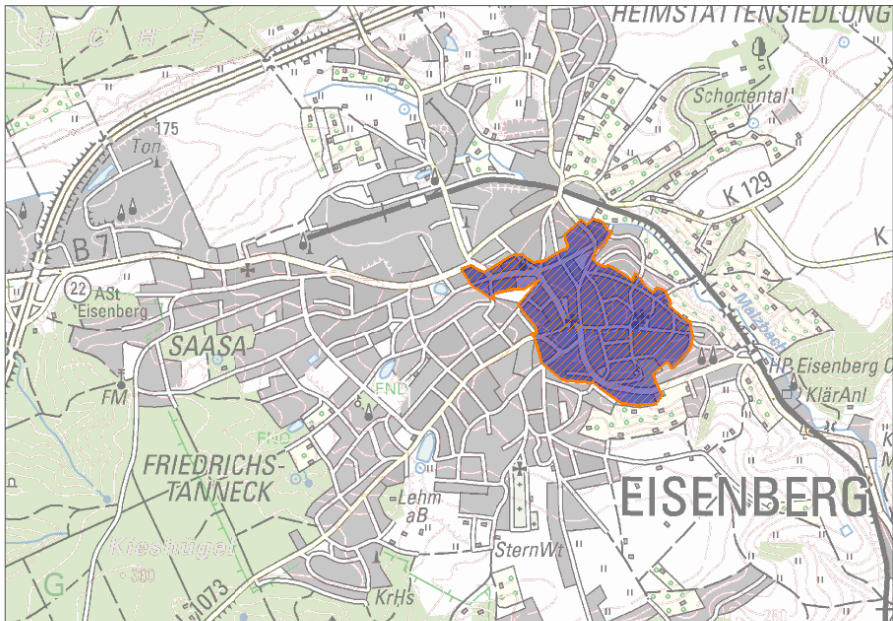
Förderprogramm

BL-SU/A



Komplettierung der Raumkanten durch Neubau macht den Platz als Platz erlebbar, die dezente aber wirkungsvolle Aussperrung der PKW sichert, dass Platz bleibt.





Wurzeln der Stadt Eisenberg liegen in einer slawischen Siedlung, einer Burg als Grenzwarte der Markgrafschaft Meißen und einem Zisterzienserinnenkloster. Prägend heute ist noch das Schloss Christiansburg mit der Schlosskirche, das Ende des 17. Jahrhunderts aus der Burg entstanden ist. Als kleiner Industriestandort mit dem für das Holzland typischen Branchenmix hatte Eisenberg bereits vor dem 2. Weltkrieg einen rapiden Aufschwung erlebt und im Jahr 1946 mit über 15.000 Einwohnern seine maximale Einwohnerzahl erreicht. Seitdem sinken die Einwohnerzahlen kontinuierlich, seit der Wende hat Eisenberg mit ca. 12 % im Vergleich seiner Größenklasse relativ wenig Einwohner verloren und wird nach den Prognosen des TLS im Jahr 2020 knapp unter der 10.000er Marke liegen. Diese vergleichsweise günstige Entwicklung kann auf den Lagevorteil an der A9 und B7 und die damit verbundene erfolgreiche Neuansiedlung von Gewerbebetrieben sowie die hohe Lebens- und Freizeitqualität der Stadt und ihrer Umgebung zurückgeführt werden.

Dennoch hat auch Eisenberg mit den Folgen des demografischen Wandels zu kämpfen. Bereits 1999 wurde ein erstes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Aktuelle Maßnahmen ebenso wie die Fertigstellung des Flächennutzungsplanes basieren auf dem neuen Stadtentwicklungskonzept von 2005, das 2009 aktualisiert wurde. Im Ergebnis ist bemerkenswert, dass trotz der seit 1992 laufenden Sanierung und insbesondere der Aufwertung des öffentlichen Raumes immer noch erhebliche strukturelle Defizite bestehen und dass die Leerstandsquote in der Innenstadt aufgrund des Sanierungsstaus deutlich höher ist als in den Beständen der Wohnungsunternehmen, obwohl diese bisher nur marginale Rückbauten vorgenommen haben.

Einwohnerzahl 2009	11.087
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	12,7
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	7,7 / 5,3

Generell sind die Möglichkeiten für Rückbau im Plattenbaubestand wegen des hohen Sanierungsstandes sehr gering. Damit stellt sich die Frage nach einer plausiblen Perspektive für die Innenstadt, die für ihre Stabilisierung eine Zuführung von Nutzungen und von Nutzern zwingend braucht.

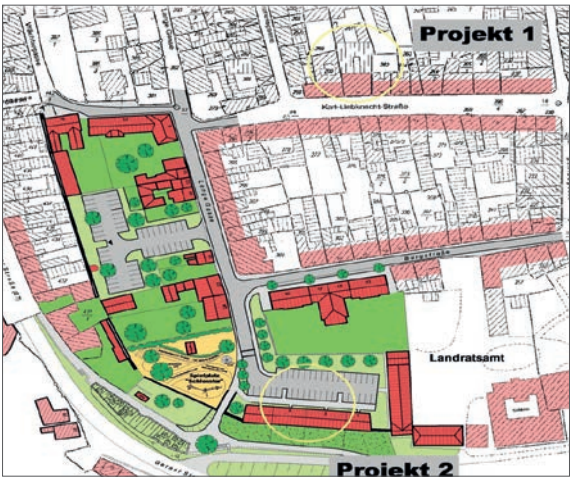
In dieser Frage müssen auf der Grundlage des aktualisierten Stadtentwicklungskonzeptes die Interessen der verschiedenen Akteure des Stadtumbaus zu einer gemeinsamen tragfähigen Strategie gebündelt werden. Ansatzpunkte sind mit den zwei Projekten „Lebenskunst zwischen Küche und Hof“ (Hospitz und Treffpunkt für Senioren in innerstädtischer Lage sowie saisonal nutzbare Veranstaltungsstätte im ehemaligen Scheithof) gegeben, mit denen die Stadt gezielt auf die Situation einer überalterten Bevölkerung und ihrer Integration in das Gemeinwesen eingeht. Damit kann ein wichtiges Signal zur Belebung der Innenstadt gesetzt werden.

Dennoch sind diese Ansätze bei weitem nicht ausreichend, um die in Auflösung befindlichen Blockstrukturen der Innenstadt zu sichern. Deshalb soll verstärkt auf die Eigentümer im Sanierungsgebiet zugegangen werden, um sie über aktuelle Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten aufzuklären und ihnen einen realistischen und gesicherten Rahmen für eigenes Engagement aufzuzeigen. Dazu müssen auch die denkmalpflegerischen Rahmenseetzungen soweit aufgearbeitet sein, dass wirtschaftlich tragfähige und finanzierbare Projekte entwickelt werden können.

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	29
Städtebauförderung 1991 – 2010 (Euro)	11.496.571
Wohnungsbauförderung 1991 – 2010 (Euro)	8.907.916



Treffpunkt Küche und Hofbühne



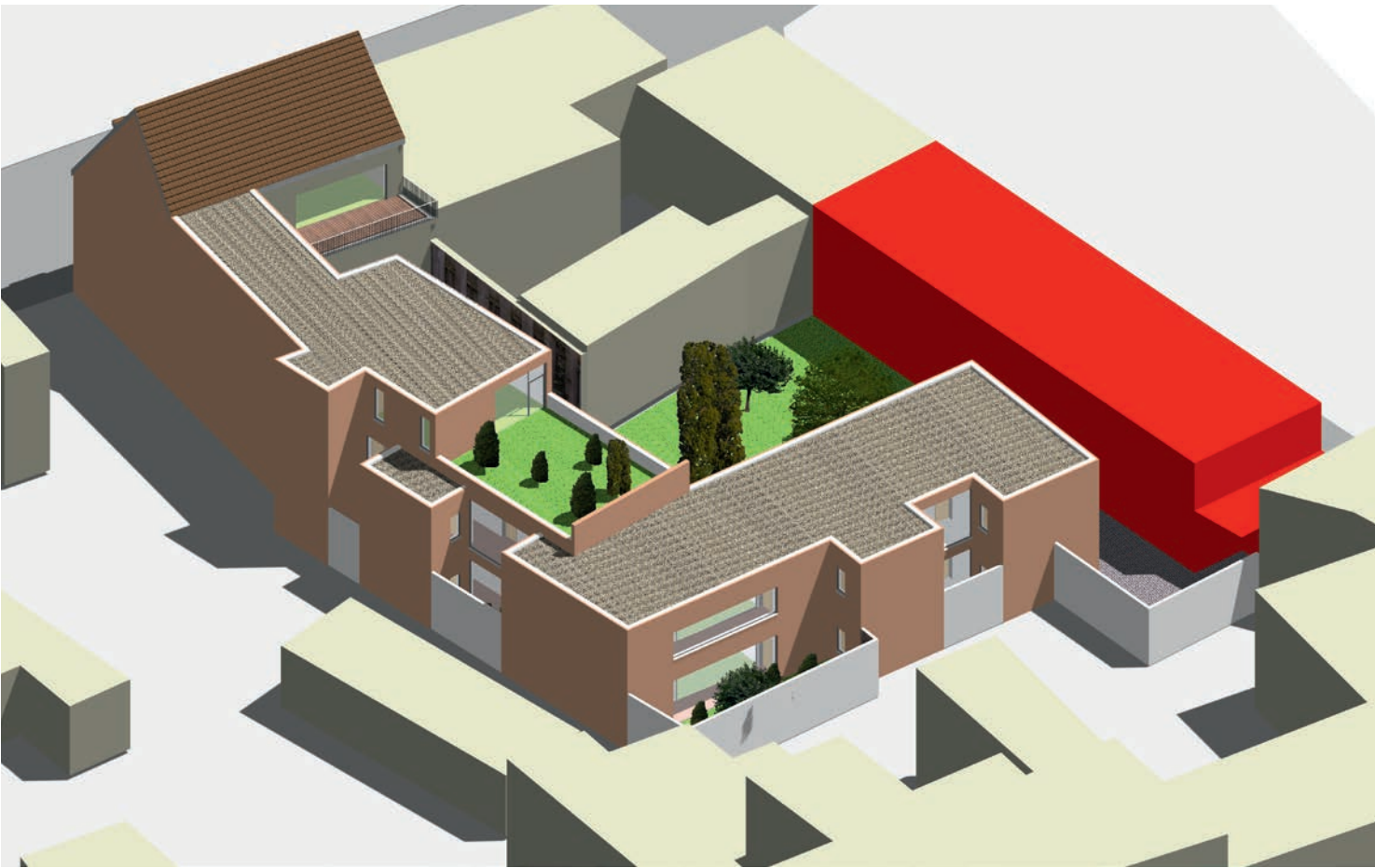
Was müssen unsere Innenstädte künftig anbieten können, damit sie als Zentrum eines Gemeinwesens funktionieren können, das zunehmend von Überalterung und von Vereinzelung geprägt ist? Die Stadt Eisenberg hat sich zur Aufgabe gemacht, mit zwei komplementären Projekten Perspektiven anzubieten für Lebensabschnitte und Bedürfnisse, die für jeden Menschen von Bedeutung sind, in der gesellschaftlichen Wahrnehmung aber eher am Rande stehen.

Mit dem Treffpunkt Küche in der ehemaligen Stadtküche sollen ältere Menschen einen Fixpunkt in der Innenstadt erhalten, der auch in der letzten Phase des Lebens Bestand hat und den Sterbenden helfen kann, diesen letzten Weg in ihrem vertrauten Umfeld und mit der Begleitung ihnen nahestehender Menschen zu gehen. Der Tod soll damit nicht in klinisch sterile Krankenhäuser oder abgelegene Hospize ausgegrenzt werden, sondern als untrennbarer Bestandteil unserer gesellschaftlichen und individuellen Existenz verstanden werden können. Es zeigt sich allerdings, dass der Weg zu diesem Projekt in unserem geregelten Umfeld ein besonders steiniger ist, in dem das eigentlich „Normale“ und Naheliegende nur schwer zu erreichen ist. Mehrere Jahre nach der Geburt dieser Idee liegt

zwar eine Machbarkeitsstudie vor, die eine Betreuung durch einen sozialen Träger vorsieht. Eine gesicherte Finanzierung ist aber bisher nicht darstellbar. Dabei sind die vorbereitenden Ordnungsmaßnahmen bereits abgeschlossen, so dass die baulichen Voraussetzungen für eine kurzfristige Umsetzung gegeben wären. Noch darf gehofft werden.

An einer völlig anderen Stelle unseres gesellschaftlichen Lebens setzt in unmittelbarer Nähe zum Treffpunkt Küche die Hofbühne an. Hier geht es darum, im Zentrum der Altstadt Bürgern der verschiedensten Altersgruppen und Interessenslagen einen Ort für kulturellen Austausch anzubieten. Im ehemaligen, denkmalgeschützten Scheithof entsteht hier mit vergleichsweise einfachen Mitteln ein in der warmen Jahreszeit vielfältig nutzbarer Raum, der von einem Bürgerverein verwaltet und mit einem vielfältigen Programm mit Leben gefüllt werden wird. Hier sind die Bauarbeiten in vollem Gange, so dass davon ausgegangen werden kann, dass zum Frühjahr 2013 der Betrieb aufgenommen werden kann. Die historische Altstadt als ein lebendiger Ort zentraler Funktionen und der Identifikation für alle: Eisenberg erweitert diesen Anspruch mit zwei bemerkenswerten Projekten.

Auf gutem Weg:
Die ehemalige Remise mutiert zum öffentlichen Veranstaltungsraum.

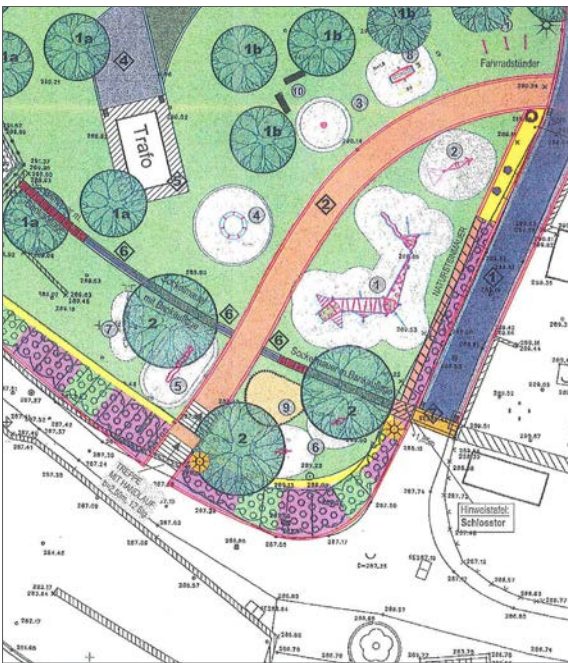


Nur eine gute Idee? Entwicklungsimpulse für die Altstadt durch Milderung eines gesellschaftlichen Defizits: Hier soll eine Anlaufstelle für den letzten Lebensabschnitt entstehen. Der Weg dahin ist allerdings steinig.



Bauherr
Stadt Eisenberg tw. in Zusammenarbeit mit dem Träger „Osthöthüringer Hospiz-GmbH“, in enger Kooperation mit dem Diakoniezentrum Bethesda Eisenberg
Architekt / Planer
Architekturbüro Müller & Lehmann, Blankenhain sowie GSL Sachsen / Thüringen GmbH & Co. KG, Gera
Förderzeitraum
ab 2010 bzw. 2012 geplant
Maßnahme
Baumaßnahme, Nettogrundfläche Bestandsgebäude: ca. 325 m² Nettogrundfläche Anbau: ca. 760 m² Nettogrundfläche: ca. 563 m²
Bausumme
ca. 2.000.000 €
Förderprogramme
BL-SU/S BL-SE BL-FI Thüringer Ministerium für Soziales, Familie und Gesundheit

Quartiersentwicklung Schlosstor



Mit öffentlichen Vorhaben die Rahmenbedingungen für die Funktion der Altstadt und den Sanierungsprozess verbessern: zwei Vorhaben im Sanierungsgebiet „Eisenberg-Altstadt“ verdeutlichen diesen Ansatz, der auch die Vorhaben Treffpunkt Küche und Hofbühne flankiert.

Fehlende Stellplätze sind immer wieder ein Hemmnis, das der Stärkung der Wohnfunktion in dicht bebauten historischen Altstädten entgegensteht. Mit Erwerb und Abriss baufälliger Bestandsgebäude wurde Raum geschaffen für die Errichtung von 62 quartiersbezogenen Stellplätzen. Gleichzeitig wurde die in diesem Bereich stark geschädigte Stadtmauer saniert und öffentlich zugänglich gemacht. Damit wird auch der Standort der Hofbühne aufgewertet und aus der bisherigen vernachlässigten Randlage in den Zusammenhang der sanierten Altstadt einbezogen.

Der Mangel an verfügbaren Freiflächen wirkt sich in ganz besonderem Maße negativ auf Spiel- und Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder aus. Damit steht aber die Eignung der Innenstadt als Wohnstandort für jüngere Familien in Frage. Mit der Errichtung des Spielplatzes „Schlosstor“ konnte nicht nur dieser Mangel behoben und der grüne Zusammenhang zwischen Schlosspark und den Privatgärten entlang der alten Stadtmauer gestärkt werden. Durch die Einbeziehung historischer Bezüge in das Gestaltungskonzept erfahren die Kinder spielend Aspekte der Stadtgeschichte und der besonderen Bedeutung des Standortes als ehemaliges Schlosstor. Und wenn die Spielmöglichkeiten der 9 Spielgeräte ausgeschöpft sind, wartet gleich nebenan die Hofbühne auf Mitspieler.



Spielräume für Kinder und die Quartiersentwicklung mit historischer Verankerung am Schlosstor.

Bauherr

Stadt Eisenberg

Architekt / Planer

GSL Sachsen / Thüringen GmbH & Co. KG, Gera

Förderzeitraum

Planungsjahr: 2008
Bauzeit: 2008 – 2009

Maßnahme

Grundfläche: ca. 2.000 m²
davon Grünfläche: ca. 1.200 m²
verbleibende Spielfläche: ca. 800 m²
mit Spielgeräten: 9 Stück

Bausumme

ca. 257.000 €

Förderprogramm

BL-SE



Hohe Dichte und fehlende Stellplätze bringen das Quartier ins Abseits. Neue Impulse durch Entkernung, Neuordnung und ein Stellplatzangebot für Bewohner und Besucher.

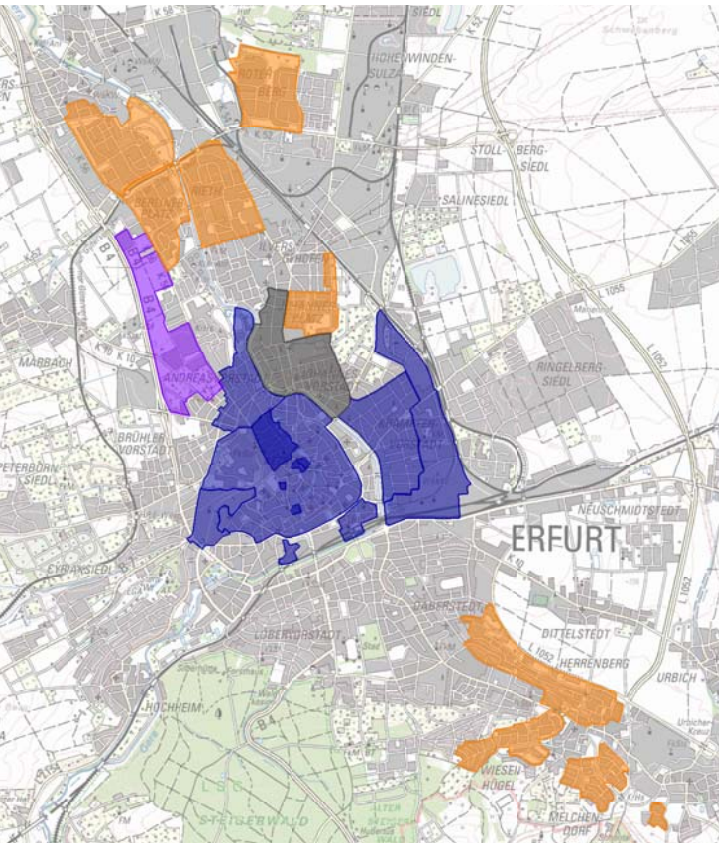


Status und Funktion als Landeshauptstadt und Hochschulstandort ebenso wie Einkaufs- und Dienstleistungsort mit überregionaler Ausstrahlung stellen für Erfurt wesentliche und sich positiv auf die Stadtentwicklung auswirkende Rahmenbedingungen dar. Verschiedene Großprojekte wie der Neubau des Hauptbahnhofs, die ICE-Anbindung oder der Ausbau der Autobahn Nord-Süd-Achse stützen diese Entwicklung zusätzlich.

Dies schlägt sich in einer Bevölkerungsentwicklung nieder, die über lange Jahre rückläufig war, zwischenzeitlich aber wieder stetig zunimmt. Die nach der Wende feststellbare Abwanderung ins Umland ist weitgehend zum Erliegen gekommen, inzwischen ist das Umland von Einwohnerverlusten betroffen, die auch perspektivisch anhalten werden. Gesamtstädtisch kann nunmehr bis 2035 wieder von einem kontinuierlichen leichten Anstieg der Einwohnerzahlen ausgegangen werden. Planerische Grundlage der Stadtentwicklung ist das zweistufige Integrierte Stadtentwicklungskonzept.

In der Stadt Erfurt war die Erhaltung der Altstadt schon vor der Wende ein Politikum und sicherlich ein wesentlicher Auslöser für die friedliche Revolution von 1989. Nicht nur deshalb war es zwingend, nach der Wende den Schwerpunkt auf die Sanierung der Altstadt zu legen. Diese Priorität steht bis heute und ist inzwischen auch auf den gründerzeitlichen Gürtel ausgeweitet worden. Die großen Sanierungsanstrengungen werden durch leicht steigende Einwohnerzahlen in der Innenstadt belohnt, allerdings liegt die Fluktuation auf einem hohen Niveau, möglicherweise auch deshalb, weil die innerstädtischen Wohnstandorte gerade bei Studenten und jungen Berufseinsteigern sehr beliebt sind.

Der angesichts bisher sinkender Einwohnerzahlen unvermeidliche Rückbau konzentrierte sich entsprechend der Strategie des Masterplans II auf die leerstehenden, unsanierten Wohnungsbestände in



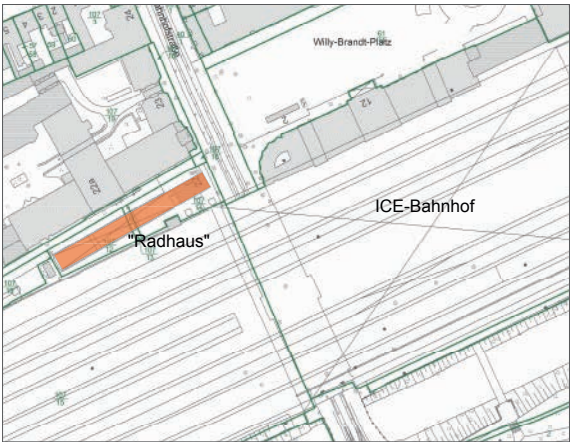
den Großwohnsiedlungen. In der Kooperation mit den vier großen Wohnungsunternehmen konnte eine ausgewogene, stabile Situation im Wohnungsmarkt erreicht werden. Von nicht zu unterschätzender Bedeutung war dabei, dass trotz im Einzelfall schwieriger Entscheidungen und auch gebietsbezogener Konflikte der Stadumbauprozess insgesamt auf Basis einer breiten politischen Mehrheit vorbereitet und umgesetzt wurde. Zwei Jahre nach dem vorläufigen Abschluss des Rückbaus kann die Einwohnerzahl in den Großwohnsiedlungen als stabilisiert gelten. Es ist aber festzuhalten, dass perspektivisch umfangreiche Investitionen in diesen Gebieten erforderlich sein werden, um dieses positive Ergebnis abzusichern, insbesondere im Norden sind hier Risiken erkennbar. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung müssen Maßnahmen eingeleitet werden zur Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum, zur Kompensation der Einwohnerverluste durch neue Zuzüge und zur Vermeidung von sozialer Segregation. Dies setzt die Entwicklung eines gemischten und vielfältigen Wohnungsangebot in einem attraktiven Umfeld voraus. Dieser Zielstellung dient das strategische Projekt „Grüne Geraue“ im Integrierten Stadtentwicklungskonzept. Mit dem Zuschlag für die Stadt Erfurt zur Ausrichtung der BUGA 2021 rückt diese zentrale Maßnahme der Stadtentwicklung in greifbare Nähe.

Einwohnerzahl 2009	203.830
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	9,2
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	15,4 / 6,5

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	7.225
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	235.692.560
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	411.699.816



Radhaus



Der Hauptbahnhof in Erfurt ist, wenige Fußminuten vom Stadtzentrum entfernt, der zentrale Umsteigeknoten für die Benutzer von Bahn, Bus und Straßenbahn. Diese Umsteigebeziehungen wurden mit dem Neubau von Hauptbahnhof mit integrierter Straßenbahnhaltestelle sowie dem Neubau des Zentralen Bus-Bahnhofes neu geordnet und komfortabler gestaltet. Mit der Sanierung des Erfurter Hofes und der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes rundet sich dieses Platzensemble zu einem eindrucksvollen Entry in die Landeshauptstadt.

Für den Fahrradverkehr als wichtige Ergänzung im Umweltverbund fehlte bisher eine angemessene Möglichkeit, Fahrräder sicher und witterungsgeschützt abzustellen und damit das ÖPNV-Angebot noch attraktiver zu machen. Seit Mai 2009 stehen nun am Bahnhof mit dem Radhaus 260 überdachte Stellplätze für Fahrräder zur Verfügung, besonders wertvolle Fahrräder können in einer der 32 verschließbaren Abstellboxen gesichert werden. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen Reparaturservice mit Fahrradverleih, eine Geschäftsstelle des ADFC und einen Imbiss.

Durch die nächtliche Beleuchtung und die transluzente Gebäudehülle entwickelt das Gebäude eine Laternenfunktion und verwandelt damit eine ehemals schmuddelige Restfläche in einen frequentierten, sicheren Bereich. Das Projekt erhielt den 1. Preis eines 2007 durchgeführten Gutachterverfahrens.



Umsteigen auf umweltverträgliche Mobilität: Am Bahnhof wurde eine Schnittstelle geschaffen, die die verschiedenen Verkehrsträger komfortabel miteinander in Verbindung setzt und damit ihre dem jeweiligen Verkehrsbedürfnis angemessene Benutzung befördert und das Fahrrad als urbanes Verkehrsmittel in den Fokus rückt.



Absteigen und umsteigen oder aussteigen und aufsteigen: Für das Rad ist in jedem Falle bestens gesorgt. Wetterschutz, Diebstahlschutz, Schutz vor mutwilliger Beschädigung. Außerdem bei Bedarf Wartung oder Reparatur für das gute und wertvolle Stück oder neue Energie für den Akku des E-Bikes oder den Magen des Bikers. Und wer nicht mit dem Fahrrad ankommt, kann hier eines mieten. Ausreden gibt es keine mehr.



Roter Berg



Das Gebiet Roter Berg wurde in den Jahren 1978 bis 1981 gebaut. Die Einwohnerzahl ist von 12.735 im Jahr 1990 auf 5.532 im Jahr 2009 gesunken.

Verbunden mit diesem Erosionsprozess war auch ein tiefgreifender Wandel in der strukturellen Zusammensetzung der verbleibenden Einwohner: Überalterung und ein überdurchschnittlicher Anteil von Arbeits-

losen und Empfängern von Transferleistungen prägten das Bild. Durch Rückbau von insgesamt 2.077 WE, dem Verkauf von Wohnungen, einem professionellen Umzugsmanagement und umfangreichen Sanierungsmaßnahmen gelang es, die Leerstandsquote von 30,7 % im Jahr 2002 auf 4,0 % im Jahr 2009 zu senken.

Die soziale Infrastruktur wurde durch die Sanierung einer Kindertagesstätte und die Einrichtung eines Stadtteilzentrums (EXWOST) gestärkt. All das hat zu einem deutlichen Wandel des Images beigetragen, die Einwohnerzahl ist heute weitgehend stabil.

Auf der Grundlage des Masterplans II wird an der Stabilisierung des Kernbereichs gearbeitet. Hierzu wurde 2009 ein städtebaulicher Rahmenplan beschlossen, der unter anderem folgende Schwerpunkte setzt:

- Stärkung der Quartiersmitte
- Sanierung der identitätsstiftenden Punkthochhäuser in der Quartiersmitte
- Entwicklung eines bedarfsgerechten, vielfältigen und durchmischten Angebots von Wohnungen
- Sicherung nachfragegerechter Infrastruktur
- Neuordnung des Verkehrs, insbesondere des ÖPNV
- Erhaltung, Entwicklung und Vernetzung der Grünpotenziale.

Zebra und Giraffe: die Nachbarschaft zum Zoo als Identitätsgeber, warum nicht. Wichtiger ist aber mit Sicherheit der umfassende Stabilisierungsansatz, der ein attraktives Einkaufszentrum ebenso beinhaltet, wie die Sanierung der KITA oder die Nutzung von Rückbauflächen für Sport und Grün.



Wohnqualität mit einfachen Mitteln: Gerade wenn die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum Priorität hat, kommt dem Freiraum und seiner Grünausstattung eine besondere Bedeutung zu. Hier können oft pflegende Eingriffe ausreichen, den Rest besorgt die Natur.

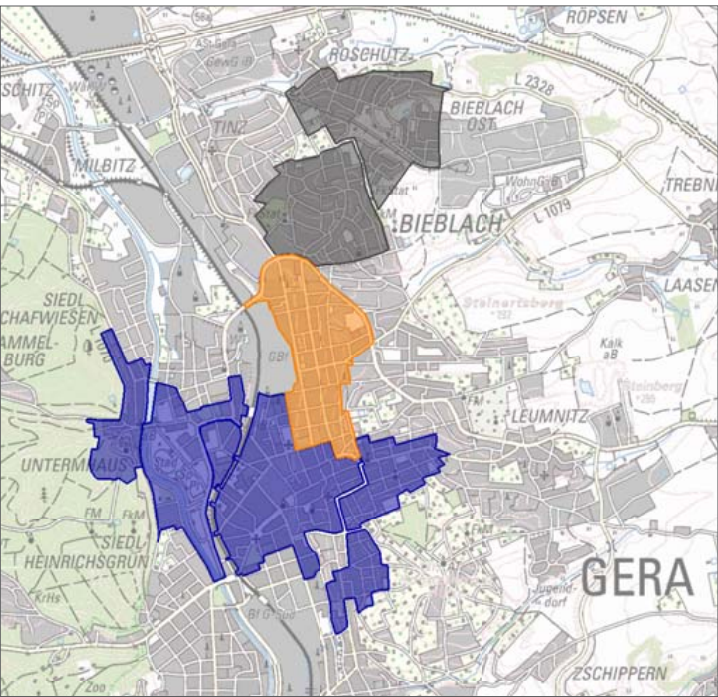


Bereits 1995 hatte die Stadt Gera in ihrer Stadtentwicklungs-konzeption das Thema des demografischen Wandels thematisiert. Es hat sich in der Zwischenzeit gezeigt, dass die damaligen Arbeits-hypothesen zwar unbequem, aber sehr realistisch waren. Heute ist Gera mit mehr als einem Viertel Einwohnerverlusten seit 1990 die am stärksten von Einwohnerverlusten betroffene Großstadt in Thüringen. Dies ist insofern nachvollziehbar, als die Stadt wegen des Uranbergbaus und dem damit verbundenen Bedarf an Arbeits-kräften nach dem 2. Weltkrieg extrem gewachsen war, was sich insbesondere in den beiden nördlich und südlich der Kernstadt neu entwickelten Großwohnsiedlungsbereichen Lusan und Bieblach für mehr als 50.000 Einwohner abgebildet hat. Mit der Einstellung des Bergbaus nach der Wende war die ökonomische Basis für viele dieser „Neubürger“ Geras nicht mehr gegeben, massive Abwande-rungen und hoher Wohnungsleerstand waren die logische Folge.

Trotz intensiver Bemühungen ist es der Stadt Gera nicht gelungen, ein Äquivalent für die verlorenen Arbeitsplätze zu schaffen, zudem lässt die Bahn mit ihrer veränderten überregionalen Nord-Süd-Trasse Gera links liegen. Bei diesen ungünstigen Voraussetzungen muss davon ausgegangen werden, dass die aktuellen Prognosen des TLS, die für 2020 bei 93.000 Einwohnern liegen, zutreffen werden.

Die Stadtumbaustrategie der Stadt hat frühzeitig auf die Stabilisie-rung der Innenstadt und der innenstadtnahen Wohnquartiere gezielt. Wesentliches Strategieelement war die vorrangige Sicherung und Aufwertung der zentrumsnahen Wohnquartiere durch die Auswei-sung von Sanierungsgebieten und innerhalb dieser Gebiete die Auf-wertung des öffentlichen Raumes als Katalysator für private Folgein-vestitionen. Im Rahmen des Achsen-Plätze-Gerüsts wurde durch die Bündelung einer Vielzahl von ergänzenden Maßnahmen die Vernet-zung dieser Sanierungsgebiete untereinander und mit dem Zentrum verdichtet und qualifiziert. Großen Anteil daran hat die Ausrichtung der BUGA 2007, da die Fokussierung der verschiedensten Akteure auf dieses Ereignis eine weit über den Kernbereich der BUGA hinaus-gehende maßnahmen- und programmübergreifende Koordination ermöglichte. Grundlage dafür ist der im Auftrag der interministeri-ellen Arbeitsgruppe erstellte „Masterplan – Entwicklungskonzept Innenstadt“, in dem fast 200 Einzelprojekte verankert sind. Dieser Kontext hat beispielsweise wesentlich zur termingerechten Planung und Realisierung des neuen Verknüpfungspunktes Bahn/Bus/Strä-ßenbahn am Hauptbahnhof beigetragen.

Im Ergebnis kann in den verschiedenen innenstadtnahen Wohn-quartieren ein guter Sanierungsstand von Gebäuden und öffent-lichem Raum sowie ihre Einbettung in die attraktiven Freiräume festgestellt werden; Einwohnerzuwächse bestätigen die Richtigkeit des Ansatzes. Damit kann sich die Stadt vermehrt dem Stadtzent-rum zuwenden, zumal hier durch die Begleitmaßnahmen zur BUGA die Standortbedingungen deutlich verbessert sind. Nach wie vor bereiten aber die Zentrumsfunktionen Anlass zur Sorge, da sie un-



ter der sinkenden Zahl der Einwohner in Stadt und Region und der Konkurrenz des großflächigen Einzelhandels in Stadtrandlage lei-den. Mit dem Bau der Gera-Arkaden und dem Elsterforum konnte die Attraktivität und regionale Ausstrahlung des Einkaufsstandortes gesteigert werden. Allerdings hat sich damit eine deutliche Verla-gerung des zentralen Einkaufsbereichs ergeben, zu Lasten der bis-herigen Fußgängermeile „Sorge“. Mit dem 2008 beschlossenen Stadtentwicklungsprogramm Innenstadt werden Wege zu ihrer Ak-tivierung aufgezeigt.

Parallel zur Innenstadtentwicklung wurden in Lusan und in Bieblach Schwerpunkte des Rückbaus bei gleichzeitiger Stabilisierung von Kernbereichen gesetzt. Zwischenzeitlich sind hier fast 5.000 WE rückgebaut, die Leerstandsquoten variieren allerdings je nach Un-ternehmensstrategie und Standort deutlich. Verschiedene Projekte zur Aufwertung und funktionalen wie sozialen Stabilisierung der Kernbereiche in den Plattenbaugebieten haben weit über Gera hi-naus Vorbildcharakter.

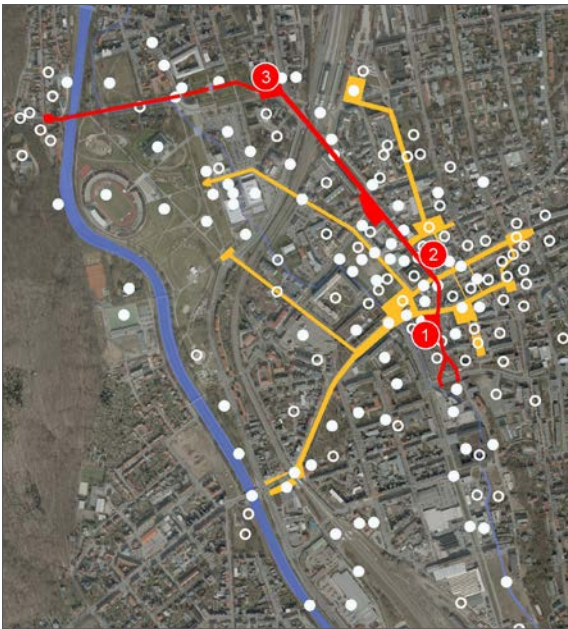
Die Zusammenführung der verschiedenen thematischen und teil-räumlichen Konzepte zu einem aktuellen und integrierten ge-samtstädtischen Handlungsansatz ist mit der Erarbeitung des ISEK GERA2030 vorgesehen. Damit schafft die Stadt Gera die Grundlage für eine effiziente Fortsetzung der Stadtentwicklung, die den der BUGA zu verdankenden Entwicklungsschub verstetigt.

Einwohnerzahl 2009	99.987
Einwohnerverluste 1990 –2009 (%)	25,4
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	24 / 14,1

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	5.813
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	117.061.309
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	201.512.436



Theater, Theaterplatz und Küchengarten



Das Theater, der Theaterplatz und der angrenzende Küchengarten markieren den kulturellen Mittelpunkt dieser Achse. Weithin sichtbarer „Leuchtturm“ ist der im Jahr 1902 errichtete Theaterbau. Er wurde in den Jahren 2005 bis 2007 nach denkmalpflegerischen Aspekten saniert, wobei eine komplett neue Bühnentechnik und Bühnengestaltung einzubeziehen waren. Zusätzlich wurde eine Studiobühne (Bühne am Park) als eigenständige, moderne Zutat angebaut.

Die Neugestaltung des Theaterplatzes setzte auch im Zusammenhang mit der BUGA 2007 grundlegende Änderungen an der Führung der Hauptverkehrsstraßen und der Straßenbahn im Umfeld des Theaters voraus; axiale Ausrichtung des Vorplatzes auf den Theatereingang sind damit ebenso gegeben wie eine sinnfällige Orientierung der Fußgänger auf die Achsen des Küchengartens. Der Küchengarten zeigt Elemente seiner barocken Entstehungszeit in Form von Achsen und geometrisch-ornamentalen Flächenzuschnitten. Er ist über einen nach den Gestaltprinzipien des englischen Gartens gestalteten Bereich an den Theaterplatz angebunden. Die Neuordnung der Ränder dieses englischen Gartens in Form von Alleen stellt den formalen Zusammenhang zum Küchengarten her.

Die Schlossachse ist mit Sicherheit die herausragende städtebauliche Raumachse in Gera: sie verband als 1730 angelegte, geradlinige Leitlinie den Wohnsitz der damaligen Fürstenfamilie Schloss Osterstein mit der Altstadt und dem Verwaltungssitz der Reußischen Regierung in der Burgstraße. Diese Achse wird heute noch flankiert von Nutzungen mit zentraler und oberzentraler Bedeutung, zumeist in historischen Bauwerken mit Denkmalstatus. Mit dem geplanten Ausbau des Gymnasiums unter Einbeziehung des ehemaligen Reußischen Regierungsgebäudes (heute leerstehend bzw. Brache) zum Schulcampus am Johannisplatz wird die Bedeutung der Schlossachse noch verstärkt.

Mit ihrem Achsen-Plätzen-Konzept stellt die Stadt Gera eine Vielzahl von Nutzungen und Sehenswürdigkeiten in ihren historischen und stadträumlichen Zusammenhang. Dreh- und Angelpunkt ist das denkmalgerecht sanierte Theater mit den gekonnt gestalteten Ergänzungsbauten. Baulicherseits ist das Mehr-Sparten-Haus gut für die Zukunft gerüstet.

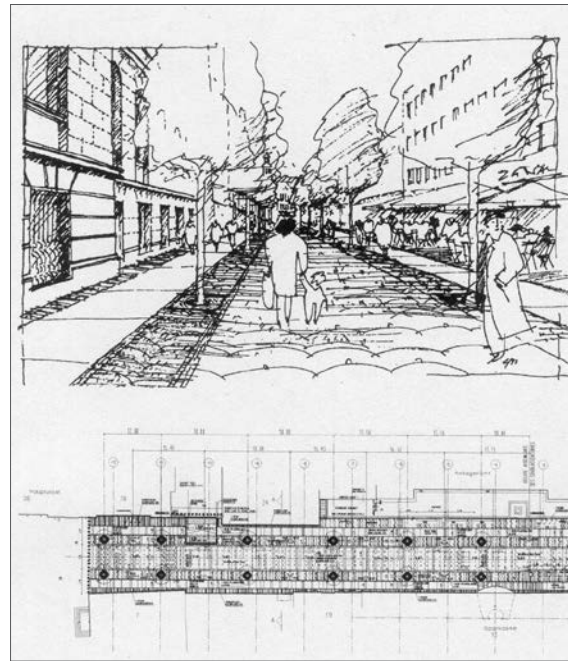


Lädt zum Flanieren und Verweilen ein: der Küchengarten neben dem Theater.



Bauherr
Stadt Gera
Architekt / Planer
Arbeitsgemeinschaft: Ingenieurbüro Clauß und REHWALDT Landschaftsar- chitekten, VTU-GmbH Gera Wettbewerbsieger: Ingo Güttler, Dresden, Sorger BVS GmbH
Förderzeitraum
Bauzeit: 2006 – 2007 Planung / Wettbewerb: 2000, Städtebauliche Planung: ab 1999, Bauzeit 2006 – 2008 Bauzeit: 2001 – 2007 Planung und Ausführung: 2004 – 2007
Maßnahme
Theaterplatz Johannisplatz Theater Küchengarten
Bausumme
ca. 1.605.100 € ca. 764.200 € ca. 23.627.200 €
Förderprogramme
Fördermittel Denkmalschutz (DMS) Kulturförderung BL-SE TL-SSM Ausgleich kommunaler Belastungen (AkB) EFRE

Neugestaltung Schloßstraße



Eine besondere Herausforderung bei der Neugestaltung der Schlossachse war es, bei völlig unterschiedlichen Verkehrsfunktionen der verschiedenen Abschnitte den gestalterischen Zusammenhang und seine Erlebbarkeit für die Fußgänger vorteilhaft zu gestalten. Dies wird durch die Zusammenfassung mittels eines, auch in der Materialität durchgehenden, 5 m breiten Bandes für den Fußgängerverkehr mit beidseitig angelagerten Funktionsstreifen erreicht. Letzterer kann, je nach den abschnittsspezifischen Anforderungen das für eine Fußgängerzone typische Stadtmobiliar aufnehmen oder auch in dem für Fahrverkehr zugänglichen Bereichen Kurzzeitparkplätze.

Die Neugestaltung der Schloßstraße im Abschnitt zwischen dem Fußgängerbereich „Sorge“ und dem Puschkinplatz wurde 2005 fertiggestellt. Die gestalterische Besonderheit dieses Abschnittes ist das kontrastierende Gegenüber von gründerzeitlicher Blockrandbebauung und den Neubauten der Nachkriegsepoche, die einen völlig anderen Maßstab aufweisen, wie z. B. das Kultur- und Kongreßzentrum und das daneben liegende Bürohochhaus (1929 als „Handelshof“ errichtet, heute Sitz der Sparkasse).

Die Antwort auf diese Situation ist auch hier die bewusst großzügige Gestaltung des Mittelstreifens als Raum für Flanieren, Stadtfeste, Events sowie die notwendige Andienung mit hochwertigem Naturstein, doppelter Baumreihe und doppelter Lichtpunktanordnung. Der beidseitige Funktionsstreifen bietet die Standorte für die Außengastronomie, die in diesem Abschnitt funktionsprägend ist.



Die neue Attraktivität soll auch auf die Nachbargbereiche ausstrahlen.



Großstädtischer Boulevard an der Nahtstelle zwischen Gründerzeit und Moderne – Urbaner Raum für alle.



Bauherr
Stadt Gera

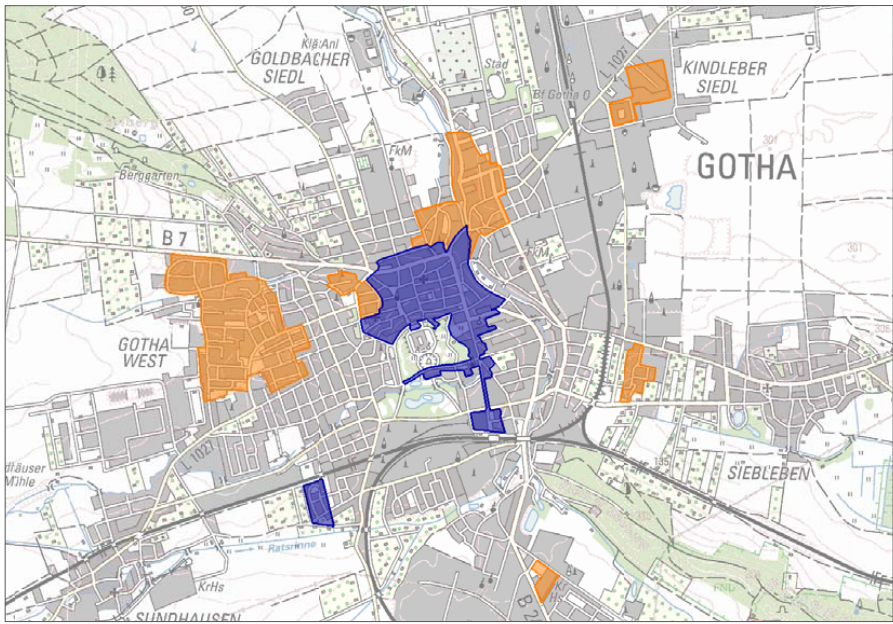
Architekt / Planer
Architekt Klaus Neupert, Schleiz

Förderzeitraum
2004 – 2005

Maßnahme
Neugestaltung und Bau Schloßstraße

Bausumme
ca. 1.426.000 €

Förderprogramme
BL-SU/A



Mit seiner großen, historisch wertvollen Altstadt hat Gotha ein anspruchsvolles Erbe angetreten. Die Sanierung des zentralen Einkaufsbereiches und des Hauptmarktes ist weit fortgeschritten. Unmittelbar an diesen attraktiven Bereich grenzt die östliche Altstadt, in der einzelne Quartiere noch Handlungsbedarf aufweisen. Desolate, ungenutzte und nicht sanierungsfähige Bausubstanz wurde bereits abgebrochen. Baulücken und Brachflächen stehen für eine Neubebauung auf der Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplanes und spezieller Planungskonzepte, wie Wettbewerbsergebnisse oder Einzelplanungen wieder zur Verfügung. Besonders schwierig ist dabei die Wiederbebauung von Quartierecken zur Schließung der historischen Quartierstrukturen.

Die kompakte Altstadt durch Nachnutzung von vorhandenen Grundstücksressourcen entspricht der Zielsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Gotha als Antwort auf den demografischen Wandel. Im Rahmen der Thüringer Initiative „Genial Zentral“ und der Gothaer Innenstadtinitiative www.gotha-lebt.de wird eine aktive Vermarktung von Baulücken und Brachflächen für den Bau von innerstädtischen Eigenheimen in Gotha betrieben, um in den betroffenen Quartieren eine Stadtreparatur zu realisieren.

Erste Erfolge sind sichtbar sowohl im Neubau als auch in der Sanierung von Objekten, die jahrelang leer standen. Dieser Prozess geht stellenweise langsam voran. Aufgrund von intensiver Werbung und der Beratung von möglichen Bauinteressenten in einem Informationsbüro mitten im Quartier zeichnet sich aber eine spürbar positive Entwicklung und Nachfrage ab. Um auf vorhandene Baulü-

cken aufmerksam zu machen, werden diese zusätzlich zur Bewerbung im Internet mit Planen, Aufstellern oder temporärer Gestaltung versehen. Den historischen Altstadtquartieren stehen zentrale Bereiche gegenüber, die mit innerstädtischen Plattenbauten entwickelt worden waren. Sie werden aktuell mit hoher Qualität der Wohnungen und des Wohnumfelds beispielhaft durch die Baugesellschaft Gotha mbH und die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. saniert. Zudem engagiert sich das kommunale Wohnungsunternehmen auch in der Sanierung von Altbauten in der Innenstadt und hat hier kontinuierlich wertvolle Beiträge geleistet.

Eine Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzeptes unter Einbeziehung der Region und der verschiedenen Akteure des Stadtumbaus ist erforderlich, um den Entwicklungsprozess in der Altstadt weiter zu intensivieren und einen realistischen Rahmen für die Zuführung von Nutzungen und Nutzern in die Innenstadt vorzugeben. Dazu ist die intensive Einbeziehung der Grundstückseigentümer unabdingbar.

Eine weitere wesentliche Voraussetzung für eine Reaktivierung der Innenstadt ist durch die Erarbeitung eines Stellplatzkonzeptes zu schaffen, da ein wohnungsnahes, die Wohnqualität nicht störendes Parkangebot in Verbindung mit nutzbaren Grünflächen inzwischen eine Grundbedingung für die Vermarktung von Wohnungen in Innenstadtlagen darstellt.

Einwohnerzahl 2009	45.736
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	17,7
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	22,3 / 12,4

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	1.630
Städtebauförderung 1991 – 2010 (Euro)	82.229.073
Wohnungsbauförderung 1991 – 2010 (Euro)	54.939.111



Bohnstedtstraße



In ebenfalls innerstädtischer Lage, allerdings von der Altstadt durch eine Hauptverkehrsstraße abgetrennt, liegt der Wohnblock Bohnstedtstraße 1 – 23.

Die künftige Vermietbarkeit dieses Standortes hängt wesentlich von der Qualität der Wohnungen ab, das Wohnumfeld ist nur begrenzt entwicklungsfähig. Demgegenüber sprechen die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur Innenstadt für den Standort. Die Wohnungsbaugenossenschaft hat daraus den Schluss gezogen, die Zahl der Wohnungen deutlich, das heißt von 144 auf 96 zu reduzieren, die verbleibenden Wohnungen aber hochwertig zu sanieren. Große Balkone, die sich zum Wintergarten schließen lassen, erweitern die bewohnbare Fläche gerade auch in der Übergangszeit und können auch den Verkehrslärm mindern.

In Einzelfällen wurden die Balkone im Erdgeschoss durch großzügigere Terrassen ersetzt. Dass der Rückbau und Umbau im noch teilweise bewohnten Block erfolgen konnte bzw. erfolgen musste, spricht für die besondere Bindung der Bewohner an ihre Genossenschaft und an den Standort.

Im Zuge der Umgestaltung konnte der Wohnblock in seiner Wirkung deutlich kleinmaßstäblicher gegliedert und individualisiert werden. Das zeigt sich auch auf der Eingangsseite, wo mit wenigen Elementen und Farben in immer neuen Konstellationen individuelle Eingangssituationen gestaltet werden konnten.



Auch an einer Hauptverkehrsstraße lässt sich wohnen.



Kleinmaßstäbliche Gliederung und die kleinen Nuancen im Detail sorgen für Individualität und Identifikation auch im Geschosswohnungsbau.



Bauherr
Wohnungsbaugenossenschaft
Gotha e. G.

Architekt / Planer
Planungsgruppe Mitte –
Architekten / Ingenieure, Gotha

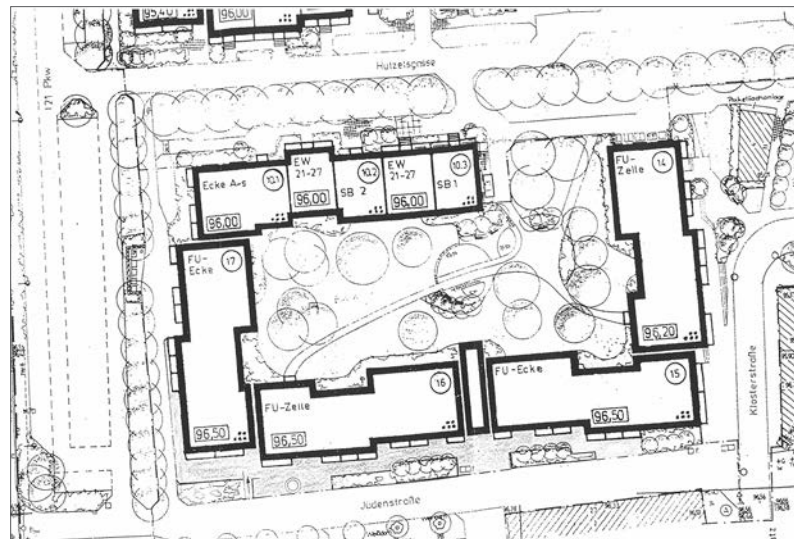
Förderzeitraum
2008 – 2010

Maßnahme
Rückbau von 144 WE auf 96 WE

Bausumme
ca. 5.246.900 €

Förderprogramme
BL-SU/A
BL-SU/R
Förderdarlehen TAB

Jüdenstraße



Eine städtebauliche Besonderheit in Gotha sind die Plattenbaubestände in innerstädtischer Lage. Im Bereich Jüdenstraße hat das kommunale Wohnungsunternehmen mit der Modernisierung von im Ergebnis 51 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten mit dem dazugehörigen Wohnhof ein markantes Zeichen dafür gesetzt, wie gut altes und neues Bauen zusammenpassen können.

Die in der ursprünglichen Bebauung fast peinlich wirkende Anbiederung der Platte an historische Bauformen mit der schrägen „Mansardplatte“ ist einer konsequent kubischen Auflösung der Gebäudekrone gewichen und schafft hier mit den neuen Terrassenflächen penthouse-artige Attraktivität.

In den darunterliegenden Geschossen entwickeln sich im Rahmen des Baukastens vielfältige neue Wohnungsangebote, selbstverständlich mit neuen, größeren, blick- und windgeschützten Balkonen. Mit gut platzierten Aufzügen wird für den Großteil der Woh-

nungen Barrierefreiheit erreicht. Ein Teil der Wohnungen ist an die Volkssolidarität vermietet, so dass hier auch Service für ältere Menschen angeboten werden kann.

Insgesamt wurde die Zahl der Wohnungen von 64 auf 51 reduziert, die ursprünglich 4 großen Gewerbeeinheiten sind in 7 kleinere Einheiten umstrukturiert worden, hier findet u. a. auch eine Begegnungsstätte der AWO ihren Platz. Mit diesen Angeboten an Gewerbeflächen wird eine engere Verflechtung mit dem Einkaufsbereich der Innenstadt erreicht und die Monotonie eines reinen Wohnareals aufgebrochen. Abgerundet wird das Areal durch weitere, ebenfalls hochwertig sanierte Plattenbauten, die sich um den gemeinsamen Innenhof gruppieren, dessen neue Gestalt zum Aufenthalt einlädt.

In direkter Nachbarschaft zum Zentrum bieten sich für die Erdgeschosszonen Läden, Dienstleistungen oder auch Gemeinschaftsräume an.



Das liebevoll gestaltete Wohnumfeld trägt zur Wohnqualität bei; Ansteckung der Nachbarmbereiche ist ein erwünschter Nebeneffekt.



Bauherr

Baugesellschaft Gotha mbH (BGG)

Architekt / Planer

rp Gotha GmbH, Gotha

Förderzeitraum

Planung seit: 2005
Bauzeit: 2009 – 2010

Maßnahme

Baumaßnahme:
51 WE, teilweise rollstuhlge-
recht, 7 Gewerbeeinheiten

Bausumme

ca. 5.700.000 €

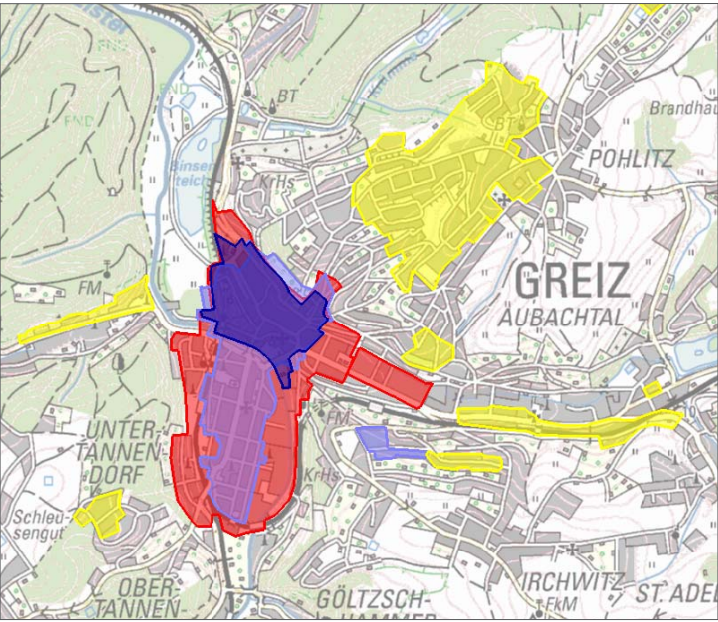
Förderprogramme

BL-SU/R
BL-SU/A

Die Bedeutung der Stadt Greiz gründet auf mehreren Fundamenten: Da ist zum einen die Residenzstadt, die ausgehend vom Oberen Schloss, das malerisch die Silhouette der mittelalterlichen Altstadt dominiert, zu verschiedenen bauhistorisch und städtebaulich herausragenden Zeugnissen geführt hatte – darunter der großartige Landschaftspark in der Elsteraue mit dem Sommerpalais. Zum anderen hatte die Lage an der Elster mit ihrem Potenzial an Wasser und Energie in den Haupt- und Nebentälern in der frühen Phase der Industrialisierung die Ansiedlung einer blühenden Textilindustrie ermöglicht, die auf alte handwerkliche Traditionen aufbauen konnte. Die damalige Prosperität der Stadt Greiz ist heute noch an prächtigen Miethäusern und Villen aus der Gründerzeit sowohl in der Neustadt als auch an den Hängen des Elstertals ablesbar.

Im Ergebnis der Umsiedlungen nach dem zweiten Weltkrieg hatte die Einwohnerzahl in Greiz rapide zugenommen, die neuen Wohnungen wurden in Form von relativ autonomen Siedlungen an den Stadtkern angefügt, wobei zunehmend auch die Höhenlagen erschlossen wurden. Zeugnisse dieser Stadtentwicklung sind insbesondere die Neubaugebiete Pohlitz und Reissberg, letzteres war noch 1989 auf weiteren Zuwachs ausgelegt. Mit der Wende brach die industrielle Basis weg (insbesondere Textilindustrie und Bergbau). Die Lage der Stadt abseits der großen Verkehrsinfrastrukturen und die Topografie des Stadtgebietes schloss die Ansiedlung größerer neuer Betriebe weitgehend aus. Die Verfügbarkeit größerer Brachflächen in den Tallagen war erst nach 1995 gegeben.

Konsequenterweise hat sich die Stadt daher vorrangig auf ihre Rolle als Zentrum im Vogtland konzentriert und neben der Stärkung der Einkaufsfunktionen den Schwerpunkt auf die Sanierung der historischen Altstadt mit den Zeugnissen der Residenzstadt sowie auf das Vorhalten eines umfassenden Angebots an schulischer und kultureller Infrastruktur gesetzt. Letztes Beispiel dieser Politik ist der Neubau der Vogtlandhalle, der ab 2011 einen neuen, zeitgemäßen Rahmen für das kulturelle Leben der Region darstellt.



Das Stadtentwicklungskonzept von 2003 hatte die Konsequenzen aus dem kontinuierlichen Bevölkerungsschwund gezogen und neben der Stärkung der Innenstadt den flächenhaften Rückbau der Neubaugebiete in den Stadtrandlagen thematisiert und eingeleitet. Schneller und in deutlich größerem Umfang als von den Wohnungsunternehmen vorhergesagt, mussten wegen der zunehmend dramatischen Leerstände erste Rückbauten umgesetzt werden. Dabei wird die Stabilisierung von zukunftsfähigen Kernbereichen in Pohlitz für die nächsten Jahre Priorität haben.

Parallel zum Rückbau der Großwohnsiedlungen wurde in der Neustadt die Carolinenstraße als Hauptachse des Gründerzeitquartiers vom Durchgangsverkehr entlastet und verkehrsberuhigend umgestaltet, so dass hier die Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines qualitativ vollen Wohnens und Wohnumfeldes deutlich verbessert werden konnten. Ergänzend dazu konnte die Elsteraue von brachgefallenen Industriegebäuden geräumt und zumindest im Ansatz als Grünzug und Naherholungsbereich für den Wohnstandort Neustadt entwickelt werden. Dennoch bleiben für Alt- und Neustadt – zumindest in ihren Randbereichen – erhebliche Fragezeichen bestehen. Mangels Nutzungszuführung und bei fortschreitendem Verfall einzelner Gebäude ist die historische Stadtraumstruktur erheblich gefährdet.

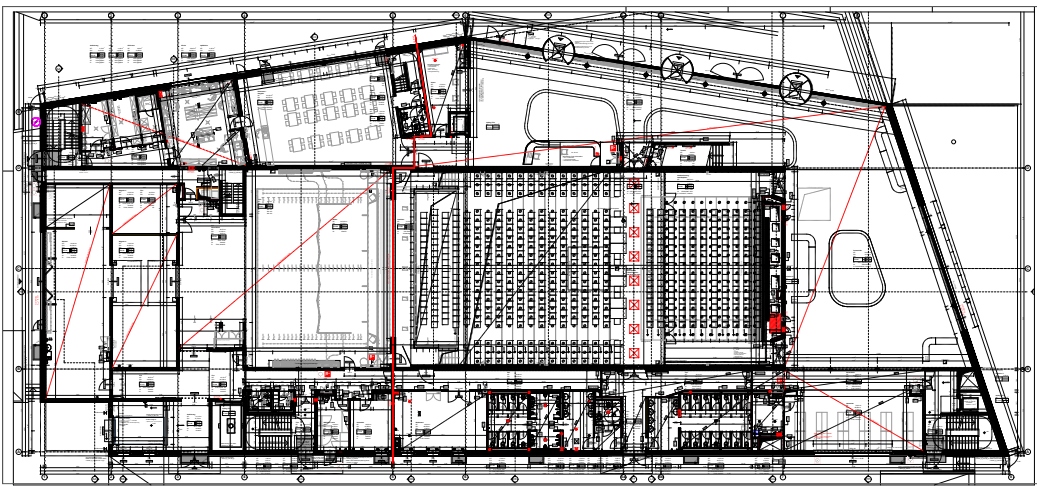
Die Entwicklung tragfähiger Konzepte zur Aufwertung von Alt- und Neustadt und die Verbesserung des Investitionsklimas in der Innenstadt gewinnen vor diesem Hintergrund höchste Priorität. Die Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes wurde folgerichtig 2012 beauftragt und die Initiative: „Wohnstandort Innenstadt“ zur aktiven Vermarktung brachliegender Immobilien ins Leben gerufen.

Einwohnerzahl 2009	22.150
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	32,5
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	15,2 / 10,6

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	1.132
Städtebauförderung 1991 – 2010 (Euro)	49.553.512
Wohnungsbauförderung 1991 – 2010 (Euro)	20.393.398



Vogtlandhalle mit Goethepark



Für Greiz ist das Theater nicht nur eine gehegte und gepflegte Tradition, es ist ein Stück des Selbstverständnisses der Stadt. Dass das alte Theater im Grunde nicht mehr beispielbar war, war klar. Nicht klar war, wie der erforderliche Neubau zu finanzieren wäre. Ein Lösungsansatz war, die Nutzbarkeit vielfältiger zu gestalten und damit das Haus zu öffnen für vielfältige, weit über das Theater hinausgehende Veranstaltungen, allerdings ohne die Eignung für Theateraufführungen zu schmälern. Gutachterliche Untersuchungen bestätigten: Greiz braucht eine Stadthalle.

Als Standort bot sich in der unmittelbaren Nachbarschaft zum alten Spielort der Goethepark an. Damit konnte nicht nur der Übergang zwischen altem und neuem Theater einfacher organisiert werden, gleichzeitig wurde damit auch ein Signal für die Aufwertung der gründerzeitlichen Neustadt gesetzt und die bereits erfolgte Verkehrsberuhigung und Umgestaltung der Carolinenstraße auch für diese öffentliche Einrichtung nutzbar gemacht werden.



Die gestalterische Lösung wurde dann in einem Architektenwettbewerb gefunden. Sie rückt die Stadthalle als raumbildendes Volumen an die Carolinenstraße und damit in den öffentlichen Fokus. Sie ermöglicht so auch die Entwicklung des Goetheparks im Zusammenhang mit den Flächen, die durch den Abriss des alten Theatergebäudes und einer brachgefallenen Druckerei frei wurden.

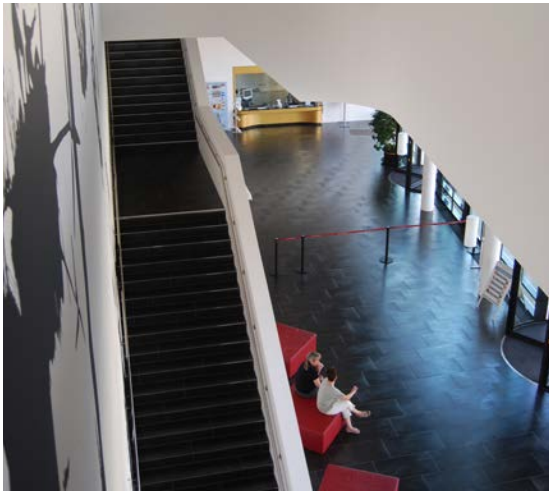
Blieb weiterhin die Frage nach der Finanzierung. Der Weg, der letztendlich gefunden wurde, war eine Bauherrschaft durch die kommunale Greizer Freizeit- und Dienstleistungs GmbH & Co.KG (GFD). Eine Kreditfinanzierung, d.h. ein über 20 Jahre zinsfrei rückzahlbarer Betrag füllt die Finanzierungslücke zwischen kommunalen (und regionalen) Eigenmitteln und den Baukosten.

Bleibt zu hoffen, dass das vielfältige Veranstaltungsprogramm auch künftig so viel Nachfrage findet, wie dies seit der Eröffnung im März 2011 der Fall war. Auch das lokale Busunternehmen hat sich auf die neue Attraktion eingestellt und bietet ein Veranstaltungsticket an.

Verkehrsberuhigung, Straßenraumgestaltung und die Vogtlandhalle als kultureller Mittelpunkt der Region sind der Saft für die Wiederbelebung eines vernachlässigten Gründerzeitquartiers.



Großer Saal, Foyer mit Blick auf den Schlossberg: die Region wird um eine Attraktion reicher.



Staatliche Grundschule „Johann Wolfgang Goethe“



Nach wie vor sind Teile der Altstadt von Greiz von Sanierungsstau und Leerstand gezeichnet. Die Bereitschaft von Bürgern, Investoren und Banken, sich hier auf das Abenteuer von Gebäudesanierung oder Neubau einzulassen, ist sehr begrenzt. Eine wesentliche Aufgabe der Stadtentwicklung ist daher, durch eine Verbesserung der Standortqualität die Attraktivität für neue Nutzergruppen zu erhöhen und so die Voraussetzungen für Investitionen zu verbessern. Gerade im demografischen Wandel muss jungen Familien besondere Aufmerksamkeit zukommen, wenn es darum geht, die Wohnbevölkerung in den Innenstädten zu stabilisieren. Damit bekommt die Sicherung einer umfassenden Infrastruktur für Kinderbetreuung und Schulbildung hohe Priorität.

Diese strategische Orientierung war auch in Greiz ausschlaggebend für die Sanierung der staatlichen Grundschule „Johann Wolfgang Goethe“, einem auch

baugeschichtlich bemerkenswerten Zeugnis bürger-schaftlichen Engagements für bessere Schulbildung. Mit der denkmalgerechten Sanierung einher ging die Anpassung des Schulgebäudes an zeitgemäße Anforderungen. Die Schaffung barrierefreier Zugänge zu allen Räumen war eine ganz besondere Herausforderung, die aber in Abstimmung mit der Denkmalpflege gelöst werden konnte.

Im Zusammenhang mit der Neuordnung angrenzen-der Grundstücke und Brachflächen konnten auch die Angebote an Sport- und Pausenflächen verbessert werden. Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft auch ein Kindergarten befindet, haben sich die Chancen deutlich verbessert, für die unsanierten Häuser oder Baulücken neue Liebhaber zu finden und so die In-nenentwicklung zu befördern.

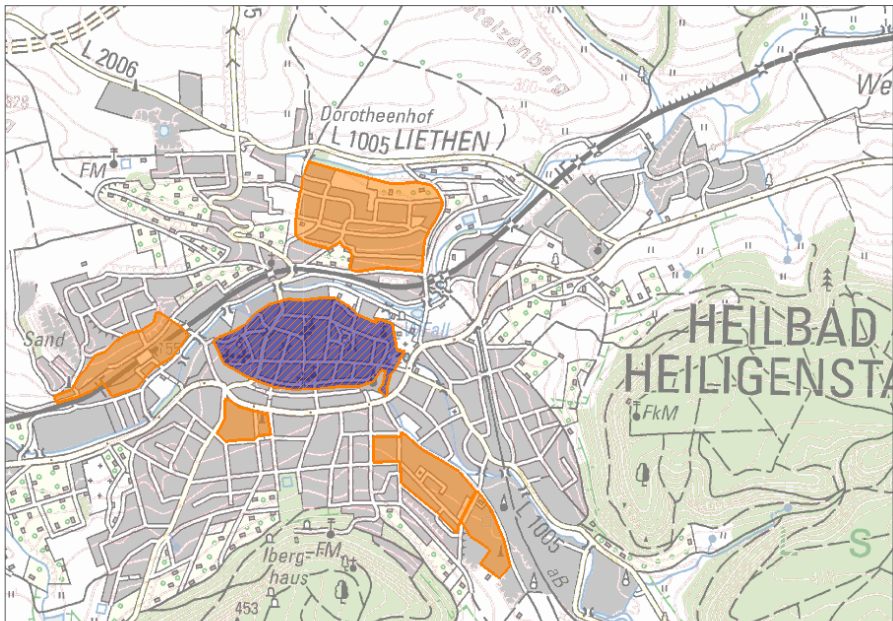


Ohne eine zeitgemäße Infrastruktur laufen die Bemühungen um die Revitalisierung der Altstadt ins Leere. Hier möchte man nochmal zur Schule gehen.



Auch ein Denkmal muss sich verändern dürfen, damit es mehr sein kann, als eine Hülle zum Anschauen. Respektvoller Umgang mit dem Bestand war auch die Haltung beim Einbau des unentbehrlichen Aufzugs.





Unter den Städten Thüringens hat Heiligenstadt insofern eine Sondersituation, als sie bisher von Einwohnerverlusten weitestgehend verschont blieb. Das Zusammenwirken mehrerer günstiger Faktoren dürfte für diese Situation verantwortlich sein: das Kurbad als Attraktion gerade auch für ältere Menschen, die Lage an der A 38 als Standort für Gewerbe- und Industrieansiedlung und die gute Erreichbarkeit der angrenzenden Bundesländer Hessen und Niedersachsen mit den Großstädten Kassel und Göttingen und deren Beschäftigungspotenzial. Zur stabilen Bevölkerungsentwicklung dürfte neben dem attraktiven landschaftlichen Umfeld des Eichfeldes auch die Stadt Leinefelde-Worbis mit ihrem Arbeitsplatzangebot beigetragen haben.

Unter diesen Bedingungen konnten sich Stadtentwicklung und Stadtumbau auf die Stärkung von Kur- und Wirtschaftsfunktion und auf die Sanierung des herausragenden Ensembles der historischen Altstadt konzentrieren. Die hier erreichten Erfolge sind beispielhaft, Heiligenstadt präsentiert sich als eine für Bürger und Besucher attraktive, lebendige Kleinstadt. Besonders positiv hervorzuheben sind dabei die Zunahme der Wohnbevölkerung und die sehr geringen Leerstandsquoten in der Innenstadt, die Anlass geben, durch Neubau in Baulücken und auf Brachflächen zusätzliche Wohnangebote zu schaffen.

Im Laufe der seit Anfang der 90er Jahre laufenden Sanierung der Altstadt haben sich verschiedene Problembereiche herausgebildet, deren Entwicklung besonderer Maßnahmen und Instrumente bedarf. Hier ist insbesondere die Brachfläche des ehemaligen Brau-

hauses zu benennen, die im Rahmen der Initiative „Genial Zentral“ auf Grundlage des 2005 durchgeführten Wettbewerbs entwickelt werden soll. Der erste Spatenstich erfolgte im September 2011. Ebenfalls von Bedeutung ist die Initiative der Stadt, das wertvolle Denkmalensemble Herrnmühle-Kornspeicher zu erwerben, um es zu sichern und einer neuen Nutzung zuführen zu können.

Angesichts der günstigen demografischen Situation war der Rückbau von Wohnraum in den Beständen des DDR-Wohnungsbaus allenfalls von theoretischer Bedeutung. Die hier inzwischen deutliche Überalterung der Wohnbevölkerung war aber für die Wohnungsunternehmen Anlass, neben der Sanierung der Wohnungen die infrastrukturellen Voraussetzungen für das Leben älterer Menschen zu verbessern. Das erfordert allerdings die enge Koordination zwischen dem kommunalen Wohnungsunternehmen und der Wohnungsgenossenschaft, damit die eingeleiteten Maßnahmen sich gegenseitig stützen und befördern können. Problematischer ist die Situation in den Wendebauten im Gebiet „Auf den Liethen“, da sich hier soziale Problemfälle kumulieren. Hier muss dringend ein Handlungsrahmen entwickelt werden, der bei den eingeschränkten Handlungsspielräumen der Eigentümer zu einem zukunftsfähigen Ergebnis führen kann.

Zur Absicherung dieser insgesamt positiven Bilanz hat die Stadt im Übrigen die Anbindung an die A 38 erfolgreich forciert und ihr Gewerbeflächenangebot weiter verbessert. Mit der Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2008 sind dafür die entscheidenden Voraussetzungen geschaffen worden.

Einwohnerzahl 2009	16.765
Einwohnerverluste 1990 –2009 (%)	3,5
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	13,7 / 10,8

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	129
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	26.431.877
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	40.706.018



Herrnmühle



Es braucht oft einen langen Atem, bis ein wertvolles historisches Gebäudeensemble in eine gesicherte Zukunft entlassen werden kann.

Das Ensemble der Herrnmühle in Heiligenstadt besteht aus einer Wassermühle, einem ehemaligen Kornspeicher und einer Scheune. Das Ensemble ist in die vorläufige Denkmalliste der Stadt Heiligenstadt eingetragen. Die Bausubstanz der Mühle, des Kornspeichers und der Fachwerkscheune zeigt nach wie vor schwerwiegende Mängel, zahlreiche bauhistorisch wertvolle Details sind akut gefährdet.

Erste Notsicherungen waren bereits 1994 durchgeführt worden. Der private Eigentümer musste allerdings schon nach wenigen Jahren Insolvenz anmelden. Der Verein Herrnmühle-Kornspeicher e.V. hat 2003 das Ensemble bei einer Zwangsvollstreckung erworben und sich in langwieriger Arbeit zunächst um die Instandsetzung der Mühlentechnik und die Rekonstruktion des Wasserrades bemüht.

Seit 2007 ist die Mühle wieder funktionsfähig auf dem historischen Stand der 20er und 30er Jahre. Doch viel weiter kam der Verein nicht mehr, er war mit der Dimension der Aufgabe überfordert und musste Insolvenz anmelden. 2010 hat die Stadt die Mühle aus der Insolvenzmasse erworben.

Damit hat die Stadt nun alle Trümpfe – aber auch den schwarzen Peter – in der Hand: Sie kann bestimmen was passieren soll, sie muss es aber auch bezahlen. Sie will nun gemeinsam mit den Ideen der Bürger ein Programm zusammenstellen, mit dem die Gebäude wirtschaftlich tragfähig genutzt werden können. Es geht darum, einen Mix aus kulturellen Einrichtungen und Veranstaltungsmöglichkeiten zu entwickeln, der durch stabile Träger und attraktive Angebote die nötige öffentliche Nachfrage generiert. Unabhängig davon sind die Sicherungsarbeiten bereits in vollem Gange, jedes weitere Warten würde das Erhaltungsziel in Frage stellen.

Der Weg zu einer gesicherten Zukunft war lang und wird noch lange dauern. Aber die Richtung stimmt: die Herrnmühle ist aus ihrem Schattendasein herausgetreten und wird wieder ihren Platz im Herzen der Stadt und ihrer Bürger finden.



Der prägnante Baukörper lässt die ehemalige Bedeutung der Herrnmühle erahnen.



Sach- und fachgerechte Sanierung von Fachwerk und Natursteinmauern; gute Architekten und Handwerker können auch mit Verformungen und Bauschäden umgehen.



Bauherr
Herrnmühle-Kornspeicher e.V., Heiligenstadt
Architekt / Planer
die bauhütte, formann, nobis, dancz – partner, Mühlhausen
Förderzeitraum
seit 1994
Maßnahme
Sicherungsarbeiten am Denkmalensemble Herrnmühle-Kornspeicher-Scheune
Bausumme
ca. 994.602 € darunter: • Herrnmühle ca. 106.000 € • Kornspeicher ca. 475.000 € • Scheune ca. 139.800 €
Förderprogramme
BL-SU BL-SD BL-SE

Stadtboden



Die Sanierung eines Fachwerkensembles in der Größe und Qualität, wie es in Heilbad Heiligenstadt anzufinden ist, ist ein über lange Jahre dauernder Prozess, der gerade in den weniger zentralen Lagen lange Zeit zu inhomogenen Situationen führen kann. Um so wichtiger wird da ein alles verbindender, den Zusammenhang schaffender Rahmen.

In Heiligenstadt wurde frühzeitig mit einer an einheitlichen Gestaltungsmerkmalen orientierten Erneuerung des Stadtbodens begonnen. Klare, durch Materialwechsel markierte Zonierungen orientieren Fahrverkehr, Stellplatzsuchende und Fußgänger, ohne dadurch ein unruhiges, den Raum zerteilendes Bild abzugeben. Dazu trägt auch im verkehrsberuhigten Einkaufsbereich das einheitliche Höhenniveau der verschiedenen Nutzungszonen bei, das insbesondere dem Flanieren der Fußgänger entgegenkommt: der Blick kann ganz auf die Schaufenster und die übrigen Passanten konzentriert sein, Stolperfallen gibt es nicht: Barrierefreiheit ohne gestalterische Kopfstände. Die Materialwahl ist so ausgelegt, dass Farbe und Oberflächenrauigkeit die Nutzung wie selbstverständlich unterstützen.

Inzwischen ist die Erneuerung weit fortgeschritten, so dass auch die peripheren Lagen der Altstadt an das Zentrum angebunden sind. Im Kurbad steigen für die unsanierten Häuser die Chancen auf eine Gesundung und ein zweites Leben.



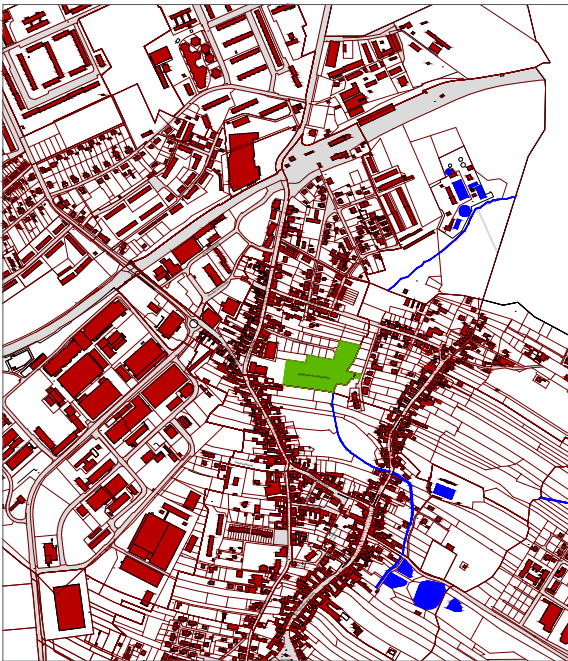
Mit der Neugestaltung des Stadtbodens wird das prächtige Altstadtensemble zum Gesamtkunstwerk geadelt.



Bei dieser Oberflächenqualität kommt auch der geneigte Leser – und erst recht der Kurgast – nicht ins Stolpern.



Bürgerpark am Raudenbach



Mit dem Stadthaus hat die Stadt Hermsdorf ein Signal gesetzt für die Entwicklung des neuen Stadt-zentrums. In einem ansonsten durch große Brach-flächen geprägten Umfeld können die räumlichen und funktionalen Zusammenhänge zwischen altem und neuem Zentrum sowie die bauliche und städte-bauliche Ausformulierung des neuen Zentrums nur durch eine große Zahl kleinerer und größerer Schritte materialisiert werden. Die Stadt kann dabei durch ei-genes Handeln Rahmenbedingungen schaffen, die die Chancen für privates Engagement und Investment verbessern. Diesen Weg geht Hermsdorf konsequent. Wichtige Eckpunkte sind dabei:

- Die Sanierung des Rathauses als die zentrale kommunale Anlaufstelle.
- Die Neugestaltung der Eisenberger Straße als Haupteinkaufsstraße.
- Die Gestaltung des Bürgerparks am Rauden-bach als wichtiger Naherholungs- und Verbin-dungsraum.

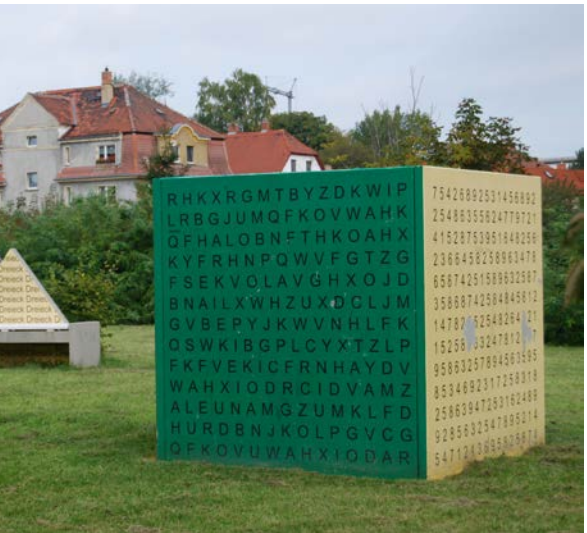
Das Zusammenspiel dieser Vorhaben stärkt die bishe-rigen zentralen Bereiche und schafft eine Basis, von der aus weitere Investitionen im angrenzenden neuen Zentrum und ihre enge Vernetzung mit den bestehen-den Strukturen plausibel erscheinen. Angesichts der zwischenzeitlich in Hermsdorf und Umgebung ent-standenen weiteren Einkaufszentren dürfte allerdings ein besonders langer Atem angesagt sein.



Auch das schön sanierte Rathaus an der zum Einkaufsschwerpunkt umgestalteten Eisenberger Straße profitiert von der unmittelbaren Nähe zum Bürgerpark.



Die grüne Oase in unmittelbarer Nähe zu Wohn- und Zentrumsbereichen wird mit sparsamen, zeitgemäßen Mitteln inszeniert.



Bauherr
Stadt Hermsdorf

Architekt / Planer
Planungsbüro Antrilli, Greiz
Bau-Consult Hermsdorf GmbH,
Hermsdorf

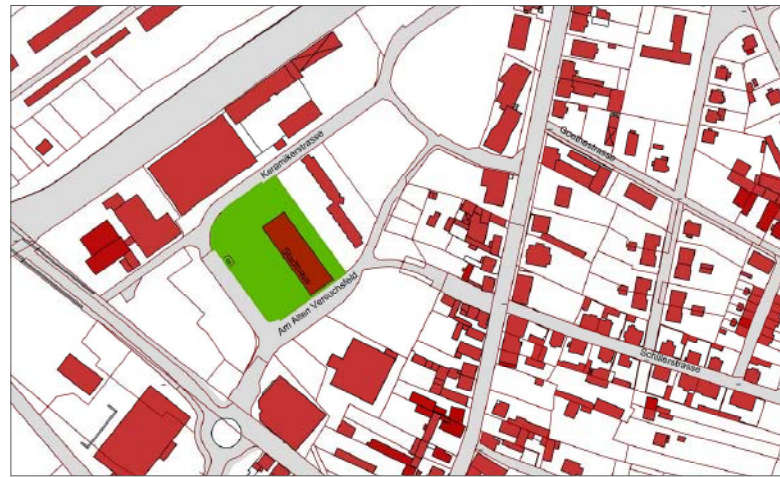
Förderzeitraum
2006 – 2010

Maßnahme
Neugestaltung öffentlicher
Raum, ca. 22.000 m²

Bausumme
ca. 422.000 €

Förderprogramm
BL-SU/A

Stadthaus und neues Zentrum



Wesentliches Ziel der Stadtentwicklung in Hermsdorf ist die Schaffung eines neuen Zentrums unter Reaktivierung von inzwischen beräumten Brachflächen ehemaliger Industriebetriebe. Dabei geht es nicht nur darum, die zentralen Funktionen an diesem Standort zu verankern, es geht auch darum, einen glaubwürdigen Umgang mit der Vergangenheit dieses Areals zu finden und daraus die Brücke in die Zukunft zu schlagen.

Ein wichtiges Zeugnis der industriellen Vergangenheit Hermsdorfs ist das in Klinkerbauweise errichtete, fast 100 Jahre alte Versuchsgebäude der ehemaligen Porzellanfabrik. Im Zuge des industriellen Strukturwandels fiel das Gebäude leer, das Industriegebäude stand zur Disposition. Durch den Erwerb des Gebäudes hat die Stadt Hermsdorf die Voraussetzungen geschaffen, das denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten und mit ihm ein Stück Geschichte des Ortes in die Zukunft mitzunehmen.

Mit dem inzwischen erfolgten Umbau zum Stadthaus hat hier die Verwaltungsgemeinde Hermsdorf ihren neuen Sitz gefunden, weitere Nutzungsmöglichkeiten für die lokale und regionale Öffentlichkeit eröffnen sich in den großen Veranstaltungsräumen für Festlichkeiten, Kultur und Konferenzen. Auch die Stadtbibliothek hat hier ihre neue Heimat, Touristeninformation und eine kleine Galerie komplettieren das attraktive Nutzungsgemisch.

Noch steht das Stadthaus ziemlich allein auf weiter Flur. Im Rahmen künftiger Aktualisierungen des Stadtentwicklungskonzeptes wird sich die Stadt immer wieder der Frage stellen müssen, ob die beabsichtigte Zentrenentwicklung eine realistische Umsetzungschance hat. Unabhängig davon ist aber das Engagement der Stadt für dieses Haus mit seiner regionalen Ausstrahlung eine wichtige und richtige Weichenstellung für die Stabilisierung des Industriestandortes und der interkommunalen Zusammenarbeit. Und vielleicht sollte man im Saale-Holzland-Kreis zwischenzeitlich auf den leeren Flächen im Zentrum von Hermsdorf schon mal ein paar Bäume pflanzen ...



Der vielfältige Funktionsmix nutzt die räumlichen Potenziale des ehemaligen Versuchsgebäudes für einen neuen, auch kulturellen Mittelpunkt für Stadt und Region.



Bauherr

Stadt Hermsdorf

Architekt / Planer

Bau-Consult Hermsdorf GmbH,
Hermsdorf
PAD Baum Freytag Leesch
Architekten & Stadtplaner BDA,
Weimar
Innenarchitektin E. Fötsch, Gera

Förderzeitraum

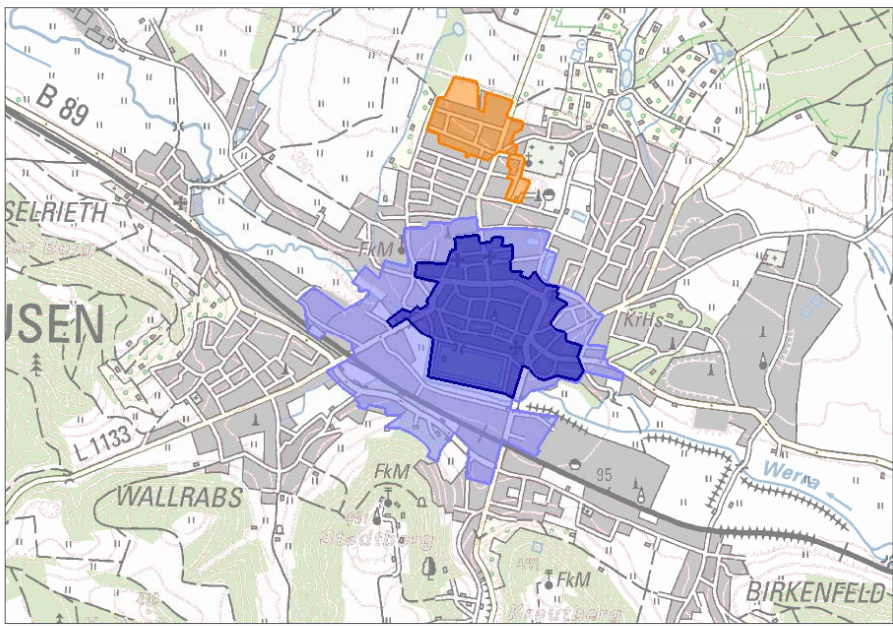
1997 – 2000

Bausumme

ca. 6.729.000 €

Förderprogramme

BL-SU/A
BL-SE



Auch Hildburghausen ist ein Beleg dafür, dass regionale Faktoren starken Einfluss auf die lokale Ausprägung des demografischen Wandels haben können. Die Grenzlage der Stadt zum benachbarten Bayern hat sich in Hildburghausen als deutlich stabilisierender Faktor erwiesen. Nach geringen Einwohnerverlusten in den ersten Jahren nach der Wende hat sich die Situation stabilisiert, bis zum Jahr 2020 wird ein leichter Einwohnerzuwachs erwartet. Wesentlichen Einfluss dürfte aber auch die Tatsache gehabt haben, dass es der Stadt gelungen ist, die Altstadt frühzeitig zu einem attraktiven Zentrum zu sanieren und dabei auch wichtige öffentliche Einrichtungen zu schaffen, die wie im Falle des inzwischen fertiggestellten Stadttheaters weit in die Region hinausstrahlen.

Diese komfortable Bevölkerungssituation spiegelt sich vor allem in den Plattenbaugebieten der Stadt, die weitgehend saniert und bei ihren Bewohnern beliebt sind. Leerstandsquoten sind bei beiden Unternehmen minimal, Rückbau ist in Hildburghausen bisher kein Thema. Zur Stabilisierung der Versorgungslage im Stadtumbaugebiet Nord werden aber Maßnahmen erforderlich, die eine geordnete Entwicklung der peripheren Standorte des großflächigen Einzelhandels sicherstellen.

Größer und komplexer ist die Aufgabenstellung in der Innenstadt, dem Schwerpunkt der Stadtentwicklung in Hildburghausen. Die bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen prägen das Bild des historischen Stadtkerns mit seiner Vielzahl an bedeutenden Einzeldenkmälern. Trotz dieser sichtbaren Erfolge hat unterlassene Instandhaltung an vielen historischen Gebäuden vor allem in Randlagen der Innenstadt deutliche Spuren hinterlassen. Die Stadt hat Baulücken und gefährdete Gebäude in Katastern erfasst und bietet auf dieser Grundlage attraktive innerstädtische Grundstücke zur Bebauung an. Die zur Zeit laufende Sanierung des innerstädtischen Plattenbauwohngebietes „Häfenmarkt“ trägt ebenfalls zur Stabilisierung des Wohnstandortes Innenstadt bei.

Weitere Impulse für die Aktivierung der Innenstadt sind von der Errichtung des Wohn- und Einkaufskomplexes „Schlossplatz-Center“ und der Sanierung des am Markt gelegenen ehemaligen Kaufhauses zu erwarten, diese Maßnahmen sind in eine Neuordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs sowie die entsprechende Umgestaltung des öffentlichen Raums einzubetten.

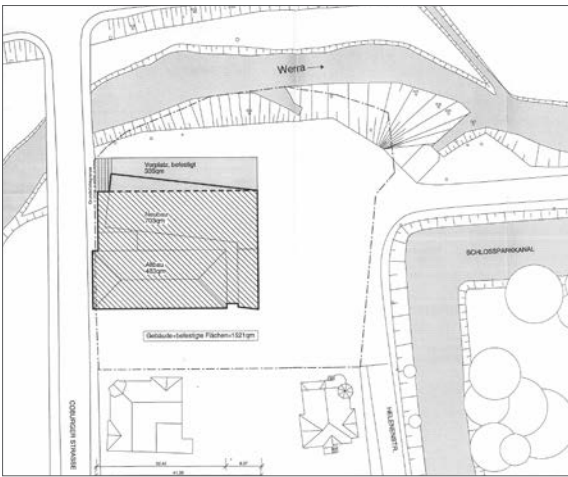
Entsprechend der Dynamik der Innenstadtentwicklung ist das Stadtentwicklungskonzept als gesamtstädtischer wie auch teilräumlicher Rahmen fortzuschreiben, um eine nachhaltige Nutzungszuführung für die Innenstadt abzusichern.

Einwohnerzahl 2009	12.004
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	9,0
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	11,1 / 4,2

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	7
Städtebauförderung 1991 – 2010 (Euro)	28.109.848
Wohnungsbauförderung 1991 – 2010 (Euro)	8.878.161



Stadttheater

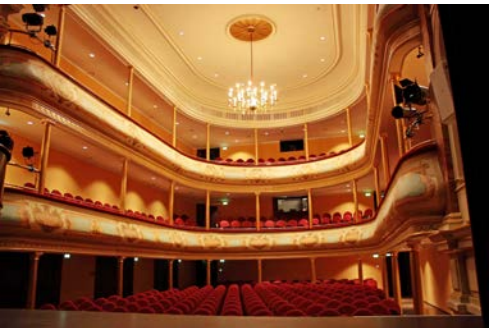


Die Geschichte des Hildburghäuser Stadttheaters begann 1721 als Ball- und Fechthaus, im 18. Jahrhundert wurde es zum Theater umgenutzt und 1890/91 unter dem Meininger Herzog Georg II. saniert. Den heutigen Anforderungen für einen zeitgemäßen Theaterbetrieb konnte das Gebäude trotz verschiedener baulicher Veränderungen nicht mehr genügen. Deshalb wurde im Jahr 2002 im Ergebnis eines VOF-Verfahrens das Berliner Büro Klaus Roth mit der Planung beauftragt.

Das zwischen 2003 und 2004 entwickelte Konzept sieht eine Freilegung des historischen Kernbaus von allen störenden nachträglichen Anbauten vor, qualifiziert den verbleibenden Bestand und ergänzt ihn um einen großzügigen Foyerbereich mit den notwendigen technischen Nebenräumen. Hierüber soll auch der in einem dritten Bauabschnitt vorgesehene Erweiterungsbau in Richtung Schlosspark mit Multifunktionsflächen wie Bühne, Zuschauerraum, Konferenzraum und Restaurant erschlossen werden. Damit erhöht sich die Kapazität des Theaters auf ca. 700 Plätze. Bemerkenswert ist die konsequente Kontrastierung zwischen Alt- und Neubau, die eine klare Ablesbarkeit der Entwicklungsgeschichte des Gebäudes ermöglicht, es aber dennoch zu einer neuen Einheit verschmilzt.

Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist im Freiraum die Einbeziehung des Bereiches bis zur Werra als Vorplatz zum Theatereingang und als Fläche für Open-Air-Veranstaltungen. Der Fluss bekommt damit im Gesamtkonzept eine neue Rolle, er spielt mit. Starke Unterstützung für eine Stadt, die die Chancen der Grenzlage zu Bayern konsequent nutzt und damit – zumindest für sich und für heute – ein Mittel gegen den demografischen Wandel gefunden hat.

Tue Gutes und rede darüber. Schade, dass solche Schilder mit der Fertigstellung des Bauvorhabens verschwinden.



Ein spannendes Nebeneinander von Alt und Neu sichert zeitgemäße Standards für Theater und andere Veranstaltungen.

Bauherr

Stadt Hildburghausen

Architekt / Planer

Klaus Roth Architekten Berlin mit Arge

Verfahren

VOF-Verfahren

Förderzeitraum

VOF-Verfahren: 2001
Planung 1. und 2. BA:
2002 – 2006
Bau 1. und 2. BA: 2004 – 2008

Maßnahme

Sanierung, Umbau und Erweiterung

Bausumme

1. und 2. BA: ca. 12.570.000 €
3. BA (geplant): ca. 3.309.800 €
Gesamt: ca. 15.879.800 €

Förderprogramme

EFRE
BL-SD,
Denkmalpflege Fördermittel
Landkreis und Landratsamt

Stadtboden



Das Poster verdeutlicht den Bürgern die Ziele der Neugestaltung.

Das Ensemble der historischen Altstadt Hildburghausens mit Marktplatz und Stadtmauer und dem spannenden Kontrast zwischen weiten Platzräumen und engen Gässchen ist eindrucksvoll und in seiner Qualität sicherlich einmalig. Nachdem die bereits 1991 eingeleitete Gebäudesanierung weit fortgeschritten war, wurden 1999 ein Verkehrskonzept und ein Stadtbodenkonzept für die Innenstadt erarbeitet.

Wichtige Ziele waren dabei neben der Beseitigung von funktionalen Defiziten die Sicherung einer hohen Wohnumfeldqualität und der Bezug zu den historischen Vorgaben, um den Stadtraum als integrale Gesamtheit erlebbar zu machen. Verkehrsberuhigung durch intelligente Gestaltung der Stadtplätze, Mischquerschnitte, die Verwendung der regionaltypischen und historisch belegten Befestigungsmaterialien Kalkstein und Granit sowie die gestalterische Referenz an die historische Aufteilung des Straßenraums in Gehweg und Fahrspurbereiche sind Eckpfeiler der Gestaltung. Hervorzuheben ist die Qualität der Oberflächen, die nicht nur dem historischen Bild sondern

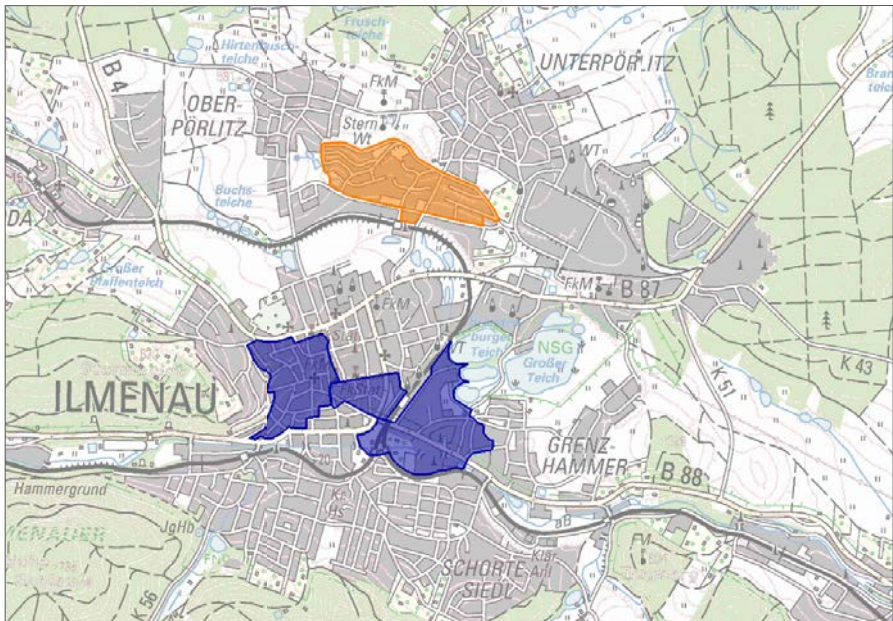
auch zeitgemäßen Anforderungen an Gehkomfort und Barrierefreiheit genügen. Mit Großgrün an markanten Standorten sowie der Einordnung des ruhenden Verkehrs in den gestalterischen und städtebaulichen Zusammenhang sind wichtige Weichen in Richtung einer attraktiven und lebendigen Innenstadt gestellt.

Um den Charakter des Ensembles Altstadt zusätzlich zu stärken, wurden für das komplette, raumwirksame Stadtmobiliar einheitliche, auf das historische Umfeld abgestimmte Gestaltungsvorgaben erarbeitet und konsequent umgesetzt. Inzwischen sind auch viele Nebenstraßen und Gassen in den historischen innerstädtischen Wohnquartieren in diesem Duktus erneuert. Auch hier hat die neue Qualität zu einer spürbaren Dynamisierung der Gebäudesanierung beigetragen.



Die Neugestaltung erfasst nach dem Marktplatz zunehmend auch die Gassen und Nebenstraßen.





Als einer der drei Eckpunkte im Technologiedreieck Erfurt-Jena-Ilmenau profitiert Ilmenau in ganz besonderem Maße von der hier angesiedelten Universität. Sie bindet nicht nur mit den Studenten eine junge Bevölkerung zumindest für einige Jahre an den Standort, sondern bringt mit ihren auf Forschung, Technologietransfer und Praxisanwendung orientierten Fakultäten vielfältige ökonomische Impulse für die Stadt, die sich auch in der Bevölkerungsentwicklung positiv niederschlagen.

Die Prognosen des TLS für das Jahr 2020 sehen daher nach anfänglichen Einwohnerverlusten in den ersten Jahren nach der Wende eine weitgehend stabile Situation mit leichten Einwohnerzuwächsen voraus, der Altenquotient ist für eine Thüringer Stadt ungewöhnlich niedrig.

Bereits im Jahr 1992 war in der Innenstadt der Sanierungsprozess eingeleitet worden, die Sanierung des Stadtbodens wurde abschnittsweise als Initialzündung für nachfolgende private Sanierungsvorhaben eingesetzt, die inzwischen weit fortgeschritten sind. Das Stadtentwicklungskonzept von 2002 und seine Fortschreibung von 2010 haben erneut die Priorität der Innenstadtsanierung unterstrichen, gleichzeitig aber auch den Zusammenhang zu Rückbau und Gebietsstabilisierung in den Neubaugebieten „Pörlitzer Höhe“ und „Am Stollen“ sowie zum langfristigen vollständigen Rückbau des Gebiets „Eichicht“ hergestellt.

Mit beispielhaften Modernisierungen und Teilrückbauten stellt die „Pörlitzer Höhe“ inzwischen einen attraktiven Wohnstandort dar. Damit waren auch die Voraussetzungen gegeben für ein Engage-

ment der kommunalen Wohnungsunternehmen IWG und WBG für Gebäudesanierung und Wohnungsneubau in der Ilmenauer Innenstadt. Auch wenn das Geschäftsfeld Innenstadt schwierig ist, wird es von den Wohnungsunternehmen als notwendige Ergänzung des Portfolios im Sinne einer nachhaltigen Bestandsentwicklung gesehen. Der Sanierungsprozess in der Ilmenauer Innenstadt findet bei den Bürgern große Akzeptanz. Als flankierende Maßnahme für die Stärkung der Innenstadt ist auch die Rücknahme von Flächen für externen Wohnungsneubau im Flächennutzungsplan zu verstehen. Durch den ebenfalls restriktiven Umgang mit der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Stadtrandlagen hat die Stadt auch eine positive Entwicklung der Einkaufsfunktion in der Innenstadt abgesichert.

Ein weiteres Kernthema der Stadtentwicklung ist, wie die Universität und ihre Entwicklung für die Stadt Ilmenau nutzbar gemacht werden. Zentrale Projekte waren hier der Ausbau einer attraktiven Fuß- und Radwegverbindung zwischen Innenstadt, studentischen Wohnstandorten und Universitätsgelände mit einem Brückenschlag über die Bahn hinweg und die Entwicklung eines Technologieterminals im Bahnhofsbereich als Schnittstelle zwischen Universität und Wirtschaft. Mit dem „Grünen Band“ werden die vielfältigen vorhandenen Grünflächen vernetzt und damit Wohnqualität und Erholungswert an der Nahtstelle zwischen Stadt und Natur gestärkt.

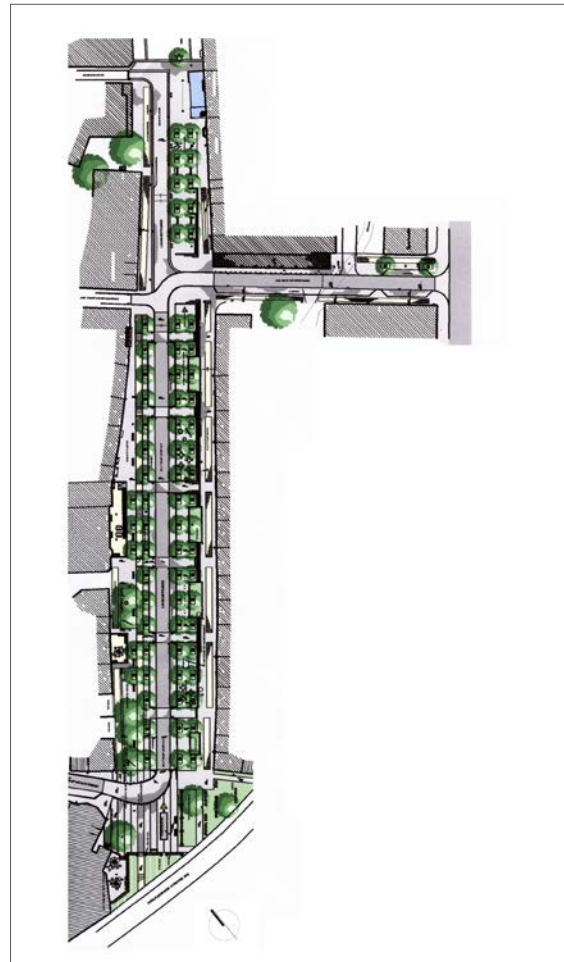
Die Stadt Ilmenau wird weiterhin ihre aktive und aktivierende Rolle im Stadtbau ausfüllen müssen, damit die Erfolge des integrierten Stadtentwicklungsansatzes und insbesondere die Stabilisierung der Innenstadt nachhaltig wirksam bleiben.

Einwohnerzahl 2009	25.979
Einwohnerverluste 1990–2009 (%)	15,6
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	1,5 / 4,8

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	404
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	37.778.173
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	15.269.942



Umgestaltung Lindenstraße



Die Lindenstraße ist die direkte Verlängerung der Fußgängerzone im Einkaufsbereich der Innenstadt Ilmenau. Auch sie ist dicht mit Einzelhandelseinrichtungen besetzt, unterscheidet sich aber deutlich in ihrer räumlichen Struktur: An der großzügigen Breite und der repräsentativen Randbebauung ist heute noch ablesbar, dass zu Zeiten, als Ilmenau noch ein Kurbad war, ihre eigentliche Funktion die einer Flaniermeile war. Diese Leitidee wurde für die Neugestaltung aufgegriffen, aber dahingehend neu interpretiert, dass nunmehr die Belebung des Straßenraumes und die Einkaufsfunktion im Vordergrund stehen. Das beinhaltet auch die dosierte Öffnung der Lindenstraße für Fahrverkehr und Kundenstellplätze.

Die durchaus unterschiedlichen Teilabschnitte im Übergang zur Fußgängerzone werden durch eine durchgehende, an der südöstlichen Kante des Straßenraums gelegene Lindenallee zusammengefasst. Diese ist überwiegend zweireihig, bindet aber die schmalen Raumsegmente durch eine einreihige Fortführung mit ein. Der Schatten der Baumkronen und die wassergebundene Oberflächenbefestigung unter den Bäumen schaffen ein besonders angenehmes Mikroklima, das zum Aufenthalt einlädt.

Bemerkenswert ist die Behandlung des deutlichen Quergefälles im breiteren Abschnitt der Lindenstraße. Die Allee ist als horizontale Fläche auf der Höhe der Bürgersteige auf der nord-westlichen Raumkante angelegt, auf diesem Niveau ergibt sich ein großzügig dimensioniertes Raumprofil, in dem auch die Fahrspur sowie Stellplätze für PKW eingeordnet sind. Der Höhenversatz zu den Hauseingängen der südöstlichen Raumkante wird über Treppen und Rampen so großzügig gestaltet, dass er keine Zäsur sondern ein zur Benutzung anregendes Relief darstellt und auch als Vorfeld für die hier gelegenen Geschäfte und Gastronomiebetriebe nutzbar wird.

Klar strukturiert ohne unnötige Unterteilungen:
Der Straßenraum wird als Ganzes erlebbar.



Allee und unterschiedliche Bodenbeläge schaffen Teilräume mit jeweils eigenständiger Nutzung.
Die Gestalt lässt keinen Zweifel aufkommen, wo was stattfinden soll.



Bauherr

Stadtverwaltung Ilmenau

Architekt / Planer

Planungsgruppe Stadt + Landschaft, Erfurt
Gerd Schaser, Ilmenau

Förderzeitraum

Entwurf: 1999 – 2001
Realisierung in 2 Bauabschnitten: 2001 – 2002

Maßnahme

Baumaßnahme ca. 7.500 m²

Bausumme

ca. 2.448.000 €

Förderprogramme

BL-SE
BL-SU/A
TL-SSM

Brücke zwischen Altstadt und Universität



An der Nahtstelle zwischen Altstadt, dem Innovationsstadtteil Langewiesener Straße, dem Naherholungsgebiet der Ilmenauer Teiche und dem Campus der Universität liegt der Bahnhof. In seiner zentralen Lage stellte er mit seinen Gleisanlagen, Nebengebäuden und Brachflächen ein Hindernis dar, das Fußgänger und Radfahrer zu großen Umwegen zwang und damit den Vorteil der engen Nachbarschaft dieser Funktionsbereiche konterkarierte. Das Ziel einer besseren Verflechtung machte in diesem Kontext zwei Dinge erforderlich:

- Bau einer Brücke über den trennenden Gleisbereich
- Füllen des Nutzungsvakuums im Bahnhofsbereich durch Nutzungen und Nutzer an der Schnittstelle zwischen Wissenschaft und Wirtschaft.

Seit 2010 ist die Brücke nunmehr in Betrieb und sie hat nicht nur die Vernetzung zwischen den verschiedenen Funktionsbereichen verbessert, mit der Bündelung der Fußgänger und Radfahrer auf dieser Verbindungsstrecke entstehen auch neue Standortqualitäten, die die Reaktivierung von angrenzenden Brachflächen z.B. für den Neubau einer Förderschule und die Anlage einer Parklandschaft attraktiv machen.

Dem Nutzungsvakuum im eigentlichen Bahnhofsbereich wird durch die Entwicklung des Technologieterminals Ilmenau (TTI) als Technologiezentrum entgegengewirkt. In dieses Konzept sind sowohl das Bahnhofsgebäude als auch Neubauten beiderseits der Gleisanlagen einbezogen. Maßnahmen im Bahnhofsumfeld runden das Projekt ab und geben dem Bahnreisenden ein völlig neues Entree nach Ilmenau. Die Komplexität einer solchen Maßnahme ist hoch, aber dank der engen Zusammenarbeit von Stadt, Bahn und Universität und dem Nutzen für alle Beteiligten beherrschbar.

Im Oktober 2011 wurde der erste Bauabschnitt feierlich den künftigen Nutzern übergeben (u.a. Intershop). Die neuen Entwicklungsstätten für Zukunftstechnologien und damit verbundene hochqualifizierte Arbeitsplätze sind ein weiterer Beitrag zur Festigung des Universitätsstandortes und zur Stabilisierung von Wirtschaft und Demographie in der Stadt Ilmenau.



Der Brückenschlag zwischen Universität, Naherholung und Innenstadt rückt das Bahnhofsareal in den Mittelpunkt als Schnittstelle zwischen Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft.

Mit dem Zug in die Zukunft: Das neue Technologieterminal.



Bauherr

Stadtverwaltung Ilmenau

Architekt / Planer

AIG Erfurt & Partner, Erfurt
bei Teilvorhaben zzgl. Ingenieurbüro Kleb, Erfurt

Förderzeitraum

- 2009 – 2011
- 1. BA: Entwurf 2009 – 2010, Ausführung 2010, Fertigstellung 2011
- Teilvorhaben: 2008 – 2010

Maßnahme

Umstrukturierung des alten Bahnhofsgeländes in Ilmenau zum „Technologieterminal Ilmenau“ (TTI)

- 1. BA: Terminal A – ehemaliges Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs Ilmenau
- Teilvorhaben: Fuß- und Radwegbrücke über die Gleisanlagen der Deutschen Bahn

Bausumme

1. BA: ca. 4.007.000 €

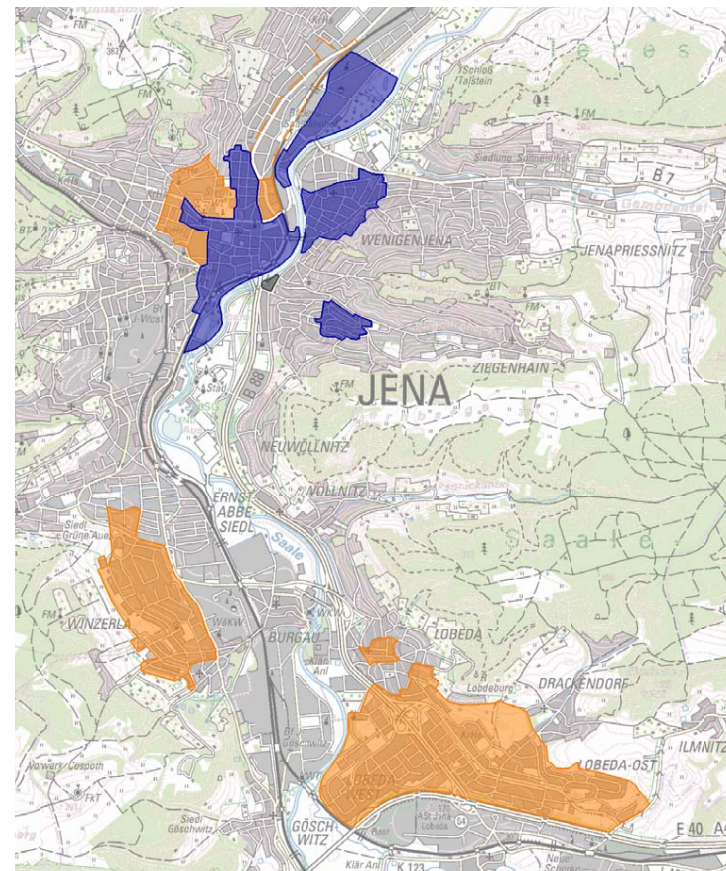
Förderprogramme

BL-SU/A

Bei einem Anteil von 25 % Studenten an der Gesamteinwohnerzahl und einer durch die enge Kooperation von Universität, Fachhochschule und Stadt positiven Entwicklung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes hat der demografische Wandel in Jena eine für Thüringen untypische Ausprägung. Nur minimale Einwohnerverluste seit 1990 und perspektivisch ein leichter Einwohnerzuwachs bis 2030 führen dazu, dass gesamtstädtisch nur ca. 1 % Leerstand und ein akuter Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen sind. Diese Situation erlaubt es, im Stadtgebiet aktiv Brachflächen und Baulücken für neue Wohnnutzung zu aktivieren und gleichzeitig den frühzeitig eingeleiteten Aufwertungs- und Stabilisierungsprozess in den Großwohnsiedlungen Lobeda und Winzerla fortzusetzen. Dabei erwartet sie nach aktuellen Prognosen über 2020 hinaus keine Einwohnerrückgänge, auch wenn die Entwicklungen im Hochschulsektor mit Risiken für die Einwohnerentwicklung behaftet sein dürften. Durch die Ausweitung der Bildungsangebote und durch die enge Vernetzung zwischen Wissenschaft und Wirtschaft soll die positive Perspektive weiter gestützt werden.

Seit der Wende hat die Stärkung der Kernstadt in Jena hohe Priorität. Diese Aufgabe ist insofern schwierig, als in der DDR Prozesse eingeleitet worden waren, die die historischen Stadtstrukturen auflösten. Mit dem damit verbundenen Kahlschlag wurden Brachen geschaffen, die teilweise bis heute auf eine neue Nutzung warten. Trotz dieser Wunden ist es gelungen, die verbliebenen historischen Strukturen weitestgehend zu stabilisieren und mit der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Zentrumslage einen Einkaufs- und Dienstleistungsbereich zu schaffen, den die Stadt ausbauen möchte, um auch die Ausstrahlung in die Region weiter zu verbessern. Die Entwicklung der Universität im Stadtzentrum und der Bau des innerstädtischen ÖPNV-Verknüpfungspunktes mit ICE-Bahnhof und zentralem Busbahnhof sind weitere wichtige Maßnahmen zur Stärkung der oberzentralen Funktionen Jenas.

Es war sicherlich für die Stadt ein Glücksfall, dass es gelungen ist, mit der erfolgreichen Stabilisierung der Zeiss-Werke an alte Stärken anzuknüpfen und im Verbund mit der Wissenschaft ein ganz spezifisches, international konkurrenzfähiges Kompetenzfeld im Spannungsfeld von Optik und Elektronik zu entwickeln und attraktive Beschäftigungsmöglichkeiten anzubieten. In diesem auch wirtschaftlich positiven Umfeld präsentiert sich die Innenstadt Jenas heute als lebendiger Mittelpunkt der Region.

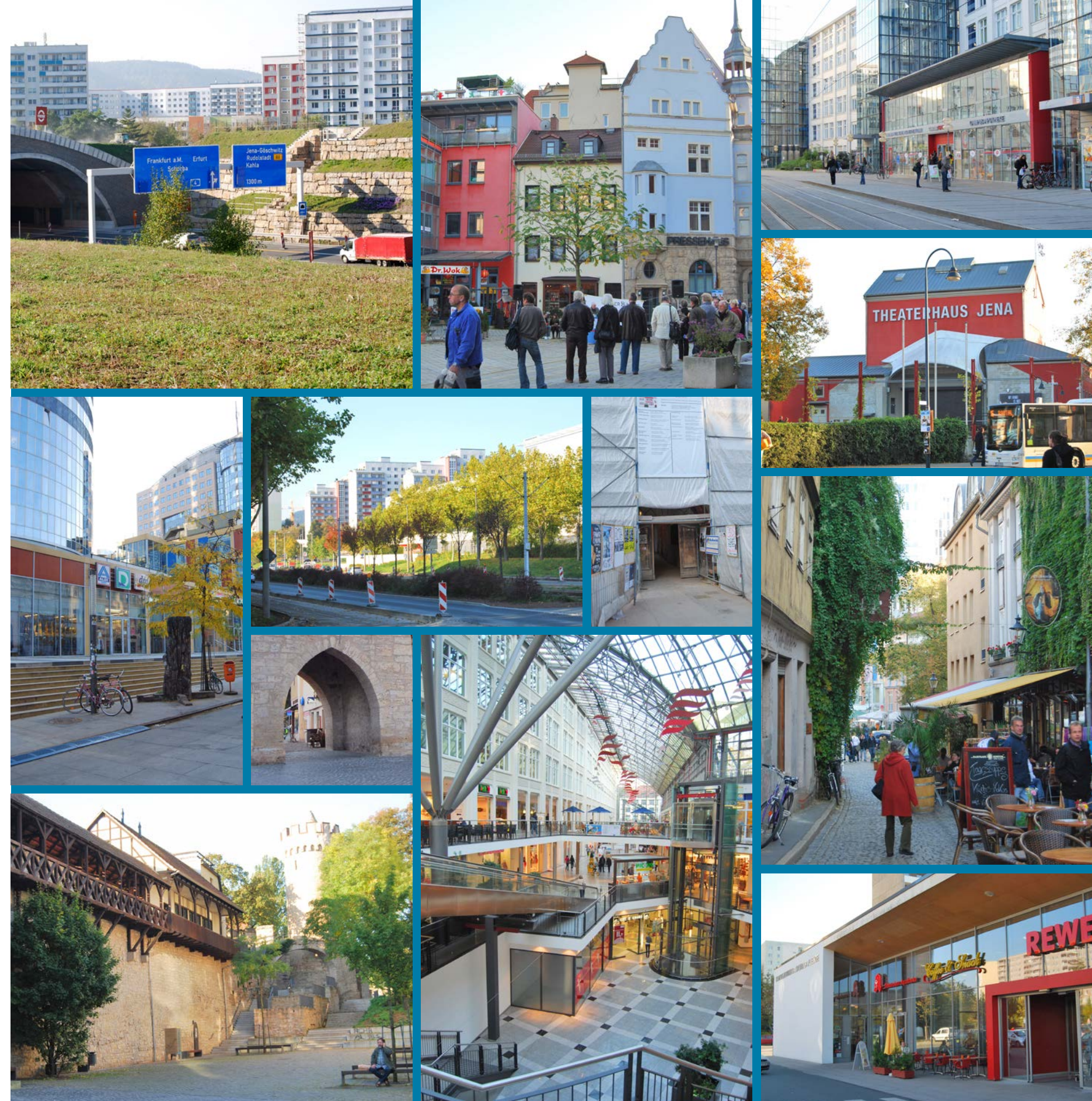


Sehr frühzeitig hatte Jena die Herausforderungen angenommen, die sich ihr mit den großen Plattenbaugebieten Lobeda und Winzerla stellten. In einer beispiellosen Anstrengung wurden für Lobeda Maßnahmen umgesetzt, die Perspektiven für eine Stabilisierung des Wohnstandorts eröffnen: Bau einer neuen Straßenbahnverbindung zur Innenstadt, hochwertige Sanierung von Wohngebäuden und Wohnumfeld, Ansiedlung des neuen Universitätsklinikums in direkter Nachbarschaft zu den Wohnquartieren, Verlegung und Abdeckung der A4 für mehr Ruhe und einen direkten Zugang zum Landschaftsraum, Entwicklung der Saaleaue zum attraktiven Natur- und Naherholungsraum sowie die Verbesserung der infrastrukturellen Versorgung sind in dieser Vielfalt und Intensität außergewöhnlich und haben dazu beigetragen, dass Rückbau nur in sehr begrenztem Umfang erforderlich wurde.

Die besondere topographische Situation der Stadt Jena inmitten der Kernberge und die damit verbundenen stadtklimatischen Besonderheiten waren ein wesentlicher Auslöser für die Stadt, sich als Modellstadt an der Studie „Urbane Strategien zum Klimawandel: Kommunale Strategien und Potenziale“ (2009-2012) zu beteiligen. Nach dem demografischen Wandel stellt sich die Stadt damit auf die nächste, möglicherweise noch größere und grundlegendere Herausforderung der künftigen Stadtentwicklung ein.

Einwohnerzahl 2009	104.449
Einwohnerverluste 1990–2009 (%)	1,1
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	7 / 1,1

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	1.341
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	112.441.554
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	112.715.916



Jena Tourist-Information Stadtspeicher



Das Profil der Stadt Jena ist wesentlich geprägt durch den Kontrast zwischen Vergangenheit und Zukunft, die Stadt lebt den Spagat zwischen Mittelalter und High-Tech Zukunft. Ein bemerkenswertes Beispiel dafür ist die Tourist-Information am Markt.

Durch die bauliche Zusammenfassung von zwei an den Stirnseiten der schmalen, zwischen Markt und Oberlauengasse gelegenen, Parzelle errichteten Gebäuden mit einer Hofüberdachung wurde ein Ensemble geschaffen, das heute die Jena Tourist-Information und den Jenaer Kunstverein e.V. beherbergt.

Die Geschichte des Gebäudes am Markt reicht bis ins Mittelalter zurück. Es ist davon auszugehen, dass es zunächst in schlichter Fachwerkbauweise auf dem Kellergewölbe eines Vorgängerbaus als Kontorhaus errichtet wurde, 1435 wurde im Blockinnenbereich ein Wohntrakt angebaut. Besonderheit ist hier die konstruktiv völlig eigenständige Bohlenstube, die mit ihrer rauchfreien Beheizung einen für damalige Zeit hervorragenden Wohnkomfort auf einer Fläche von 30m² bot. Mit dieser Größe und ihrer Gestaltung ist die Wohnstube von herausragender Bedeutung, woraus sich besonders hohe denkmalpflegerische Anforderungen ableiten.

Im Jahr 2000 übernahm die Stadt das Areal. Nach der fach- und denkmalgerechten Sanierung des Rohbaus blieb die Frage nach der Fassadengestaltung zum Markt hin offen, da dafür keine historischen Zeugnisse vorlagen.

Aus diesem Grund entschloss sich die Stadt, als Zeichen der Zukunftsperspektiven der Lichtstadt Jena, das Kunstwerk einer völlig eigenständigen Hologrammfassade vor den historischen Bau zu stellen. Diese Fassade reagiert in ihrer Farbgebung und Lichtdurchlässigkeit auf Licht- und Wetterverhältnisse ebenso wie auf den jeweiligen Standort des Betrachters, sie tritt in Dialog und verbindet die Vergangenheit mit modernen Technologien und Zukunftsvisionen.

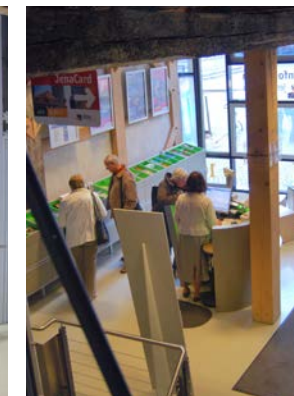
Der im Innern des Gebäudes inszenierte Kontrast zwischen historischer Grundsubstanz und heutigen Zutaten ebenso wie die ablesbaren Spuren unterschiedlichster Nutzung machen das Gebäude – über seine genannten heutigen Funktionen hinaus – zu einem sehenswerten Anschauungsobjekt für eine geglückte Denkmalpflege im besten Sinne des Wortes.



Eine Fassade wie keine andere: Die Lichtstadt stellt ihren Anspruch als Innovationszentrum selbstbewusst neben ihr historisches Erbe.



Die Spuren der Vergangenheit sind liebevoll herausgearbeitet und in den neuen Verwendungszusammenhang eingebettet als beispielhafte Lektion für lebendige Geschichtsanschauung.



Bauherr

Kommunale Immobilien Jena

Architekt / Planer

Limmer+Otto, Freie Architekten
BDA, Jena
robarchitects – Ruairi O'Brian,
Dresden

Förderzeitraum

2006 – 2008

Maßnahme

Baumaßnahme

Bausumme

ca. 2.078.200 €

Förderprogramme

BL-SU/A
BL-SE

Volksbad



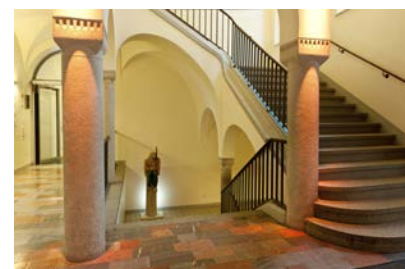
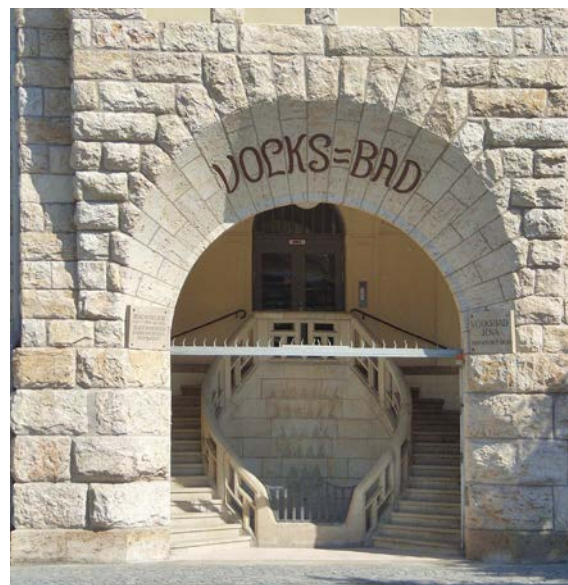
Das Volksbad in Jena war zwischen 1907 und 1909 vom Jenaer Volksbad-Verein als öffentliche Badeanstalt errichtet worden. Der Architekt Wilhelm Werdemann hatte aus einheimischem Kalkstein ein markantes Gebäude mit vielfältigen Badeangeboten sowie einer Wäscherei und einem Restaurant geschaffen, das am Rande der Jenaer Innenstadt einen prominenten Standort einnimmt. Nachdem das Bad 2001 von der Jenaer Bäder und Freizeit GmbH endgültig geschlossen worden und ein gewerblicher Betreiber nicht zu finden war, führte die Suche nach einer geeigneten Nachnutzung letztendlich dazu, hier ein Zentrum für Kultur und Bildung einzurichten, zumal die Badehalle schon vorher als Ersatzspielstätte für das Jenaer Theaterhaus genutzt wurde.

Zielstellung bei der zwischen 2005 und 2008 laufenden Sanierung war, für die neuen Nutzungen optimale Bedingungen zu schaffen, gleichzeitig aber sicherzustellen, dass der ursprüngliche Zweck des Gebäudes ablesbar bleibt.

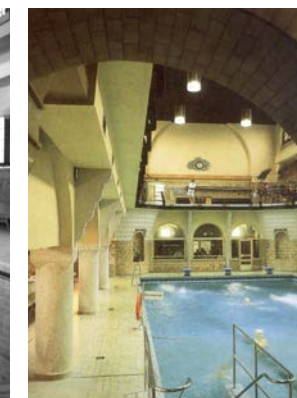
Herzstück des Volksbades ist weiterhin die zentrale Badehalle, das Becken bleibt unter einer leicht erhöhten Abdeckung noch nachvollziehbar. Der Saal ist mit modernster Technik ausgerüstet, Kongresse sind hier ebenso gut aufgehoben wie ein Solistenkonzert. Bei entsprechender Bestuhlung fasst der Hauptraum über 300 Zuhörer, bei Einbeziehung der Galerien noch deutlich mehr. In den angrenzenden Nebenräumen bieten sich vielfältige Möglichkeiten für Ausstellungen, Catering oder auch kleinere Diskussionsrunden.

Die Betreibung des Volksbades wurde dem städtischen Eigenbetrieb JenaKultur übertragen, dessen Büros sich in den oberen Etagen des Gebäudes befinden. Auch die Volkshochschule nutzt hier Räumlichkeiten und im Keller lagert ein großer Teil des Fundus des Stadtmuseums. Mit diesem bunten, aber thematisch fokussierten Mix von Kulturnutzungen ist es gelungen, dem Volksbad eine Brücke in die Zukunft zu bauen, nach dem Planschen im Wannen- oder Hallenbad sind jetzt Beifallsstürme und Wogen der Begeisterung in das Volksbad eingezogen.

Der theatralische Eingang zum Volksbad: eine Inszenierung, die auch für Kulturveranstaltungen funktioniert.



Die Transformation vom Schwimmbecken zum Theater- und Konzertsaal wird bewusst sichtbar gelassen.



Bauherr

Kommunale Immobilien Jena

Architekt / Planer

Büro für Baukonstruktion
Karlsruhe

Förderzeitraum

2005 – 2008

Maßnahme

2. BA: Umnutzung des historischen Denkmals zu einem Zentrum für Kultur und Bildung

Bausumme

ca. 5.479.090

Förderprogramme

BL-SU/A
BL-SE
TL-SSM
EFRE

Rossmarkt



Das sehenswerte Fachwerkensemble in der Innenstadt Worbis war in den 90er Jahren zum verkehrsberuhigten Bereich und in Teilen zur Fußgängerzone ausgebaut worden. Nachdem im Zuge der Zusammenlegung der Städte Leinefelde und Worbis zur neuen Kommune Leinefelde-Worbis der Hauptsitz der Stadtverwaltung nach Worbis in die frisch sanierte Vogtei verlegt worden war, wurde mit der Neugestaltung der Platzfolge Friedensplatz – Rossmarkt die funktionale und gestalterische Anbindung der hier konzentrierten öffentlichen Einrichtungen an den Einkaufsbereich vollzogen.

Gleichzeitig war auch die Problematik einer angemessenen Stellplatzversorgung zu klären, die für das Funk-

tionieren des Einkaufsbereichs und des hier neu gebauten Hauses mit barrierefreiem Wohnen essentiell ist.

Im Rahmen eines freiraumgestalterischen Realisierungswettbewerbs wurde das Gestaltungskonzept gefunden und schrittweise realisiert. Der Entwurf entwickelt für die verschiedenen Teilräume eigenständige historisch abgeleitete Identitäten, die auch in der Materialwahl mit den gestalterischen Vorgaben aus dem Einkaufsbereich harmonisieren. Ohne Überraschungen gehen Umgestaltungen im öffentlichen Raum selten: die Entdeckung des ehemaligen „Burggrabens“ um die Vogtei führte zu einer Änderung des Konzeptes, das nunmehr auch dieses Element des historischen Kontextes aufgreift und erlebbar macht.



Das Umfeld der ehemaligen Vogtei entwickelt unterschiedliche Identitäten.



Das Tor, der wiedergefundene Brunnen, der Burggraben: die neue Gestalt setzt auch die historischen Spuren in Szene.



Bauherr
Stadt Leinefelde-Worbis

Architekt / Planer
[f] Landschaftsarchitektur GmbH, Bonn

Verfahren
Landschaftsplanerischer Wettbewerb

Förderzeitraum
bis 2010

Maßnahme
Neugestaltung des Rathausplatzes

Bausumme
ca. 1.800.000 €

Förderprogramme
EFRE
BL-SU/A

Wohnungsmodernisierung Südstadt



Der 1995 verabschiedete Rahmenplan für die Südstadt sah eine langfristige Reduzierung der Wohnungszahl in der Südstadt um bis zu 50 % bei gleichzeitiger Qualifizierung der verbleibenden Wohnungsbestände vor. Dabei sollten die Struktur des Wohnungsangebots deutlich vielfältiger und der Wohnwert durch eine verbesserte Zuordnung der Freiflächen zu den Wohnungen gesteigert werden. Um zielführende Konzepte zu finden, hat die Stadt im Jahr 1996 gemeinsam mit den beiden Wohnungsunternehmen einen Realisierungswettbewerb ausgelobt, der das Entwicklungspotenzial im Baukasten WBS 70 ausloten und für zwei Teilbereiche konkretisieren sollte.

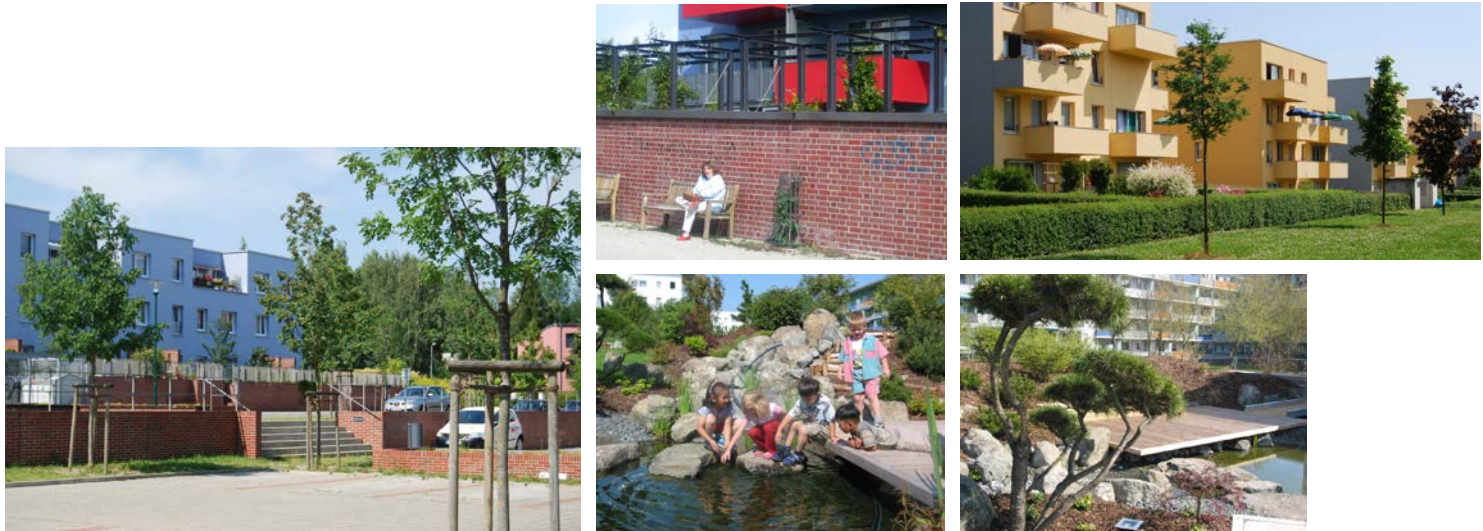
Im Ergebnis wurden die Konzepte des 1. und 2. Preisträgers realisiert, die gemeinsam die Reduzierung der Gebäudehöhe auf 4 Geschosse und die vielfältige Individualisierung der Grundrisse bis hin zu Maisonnette-Lösungen vorschlugen. Wesentliche Unterschiede lagen in der Art der Zuordnung und Gestaltung der wohnungsnahen Freiräume sowie in der Behandlung der Wohnungserschließung. Diese Unterschiede kamen aber den jeweiligen Unternehmensphilosophien von kommunalem Unternehmen (WVL) und Genossenschaft (LWG) entgegen und erlaubten eine weitergehende Profilierung der Unternehmensportfolios.

In einer ersten Realisierungsphase bis 2000 konnte die Forderung nach einer Reduzierung der Geschosshöhen noch nicht realisiert werden, vergleichende Rückbauversuche zeigten aber, dass der geschossweise Rückbau technisch und (im Rahmen des in Thüringen eingeführten Rückbaupools) auch wirtschaftlich darstellbar ist. So konnte in nachfolgenden Umbauprojekten in immer neuen Kombinationen von Rückbau und Umbau das Spektrum der Lösungsmöglichkeiten kontinuierlich ausgeweitet werden, wobei für den jeweiligen Standort maßgeschneiderte neue Wohnformen und Wohnqualitäten erschlossen wurden.

Das Spektrum der Möglichkeiten, die Platte zu attraktiven Wohnungsangeboten zu qualifizieren, ist viel breiter als ursprünglich vermutet.



Eine lange, 5-geschossige Zeile mit 14 Eingängen mutiert zu einer Reihe von 7 Stadtvillen. Vielfältige Grundrisse, große Balkone, im Erdgeschoss individuelle Terrassen. Leerstand ist hier ein Fremdwort.



Bauherr

Stadt Leinefelde-Worbis
Wohnungsbau- und Verwaltungs
GmbH Leinefelde

Architekt / Planer

Stefan Forster

Verfahren

Gutachten

Förderzeitraum

2001 – 2004

Maßnahme

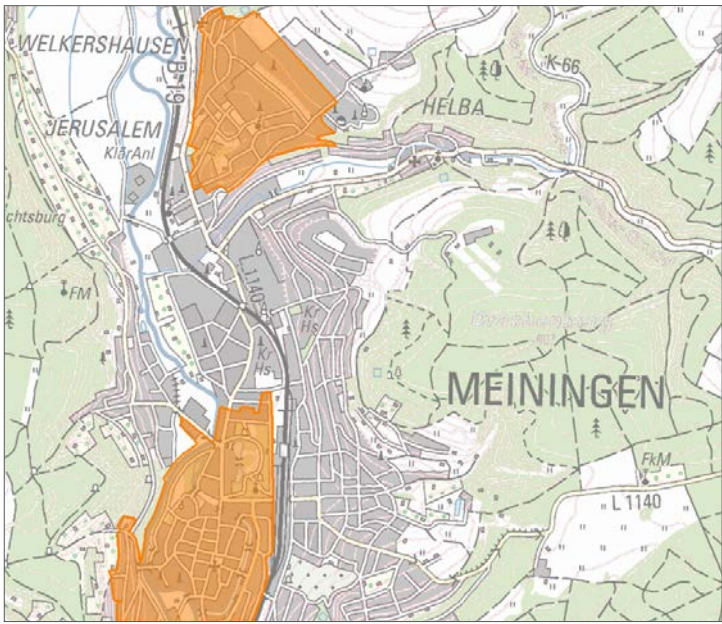
Umbau von 4200 m² Wohnfläche, individuelle Grundrissgestaltung, 63 Wohnheiten

Bausumme

ca. 4.800.000 €

Förderprogramme

BL-SU/R,
TL-B/P-W



Mit der Sanierung der Altstadt sowie den beispielhaften Bemühungen um Aufwertung des Plattenbauwohngebietes Kiliansberg/Jerusalem hat die Stadt Meiningen seit der Wende eine konsequente Strategie der Standortstabilisierung verfolgt.

In beiden Schwerpunktgebieten konnten deutlich sichtbare Erfolge erzielt werden. Die historische Altstadt hat sich im Zusammenspiel von öffentlichen und privaten Maßnahmen zu einem lebendigen Kernbereich entwickelt. Zu seiner regionalen Ausstrahlung tragen auch die vielen herausragenden Baudenkmale aus der Residenz- und Gründerzeit mit ihren neuen attraktiven Nutzungen bei. Damit ist Meiningen inzwischen auch zum Ziel von Tages- und Kulturtourismus geworden.

Man kann dennoch noch nicht sagen, dass die Altstadt flächendeckend stabilisiert ist. Insbesondere in den Randzonen besteht dringender Handlungsbedarf zur Verhinderung einer Auflösung der städtebaulichen Strukturen. Zur Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion fehlen nach wie vor praktikable Lösungen für wohnungsnahes Parken. Zeitgemäße Wohnwünsche stehen immer wieder im Widerspruch zu denkmalpflegerischen Auflagen.

Dabei wäre für eine nachhaltige Sicherung der städtebaulichen Strukturen ein Einwohnerzuwachs im Bereich von 1.000 bis 1.500 Einwohnern erforderlich. Dieser Zuwachs müsste – bei weiterhin sinkenden gesamtstädtischen Einwohnerzahlen – zu Lasten anderer Stadtteile generiert werden. Weiterer Handlungsbedarf besteht außerdem in der südlichen Innenstadt sowie in der Nordstadt. Im Rahmen der Thüringer Initiative „Genial Zentral“ sowie des Bundesländer-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wird hier

an der Reaktivierung und Nachnutzung von Baulücken und Brachflächen gearbeitet.

Das große Plattenbauwohngebiet Kiliansberg / Jerusalem kann angesichts eines sehr guten Sanierungsstandes von Wohnungen und Wohnumfeld und der Zuführung wichtiger regionaler Infrastruktureinrichtungen wie Landratsamt, Einkaufszentrum und Multihalle im Zentrum Jerusalem als relativ stabil bezeichnet werden. Dazu trägt die städtische Wohnungsbaugesellschaft auch mit Projekten der Sozialarbeit bei. Da die Leerstandsquoten hier relativ niedrig sind, besteht aus Quartiers- und Unternehmenssicht noch kein unmittelbarer Handlungsbedarf, zumal das Rückbauziel für 2010 bereits übererfüllt ist. Im Übrigen erschweren guter Sanierungsstand und niedrige Leerstandsquoten das zur Vorbereitung von Rückbaumaßnahmen erforderliche Management, auch wenn die Einwohnerprognosen für 2020 relativ geringe Einwohnerverluste erwarten lassen.

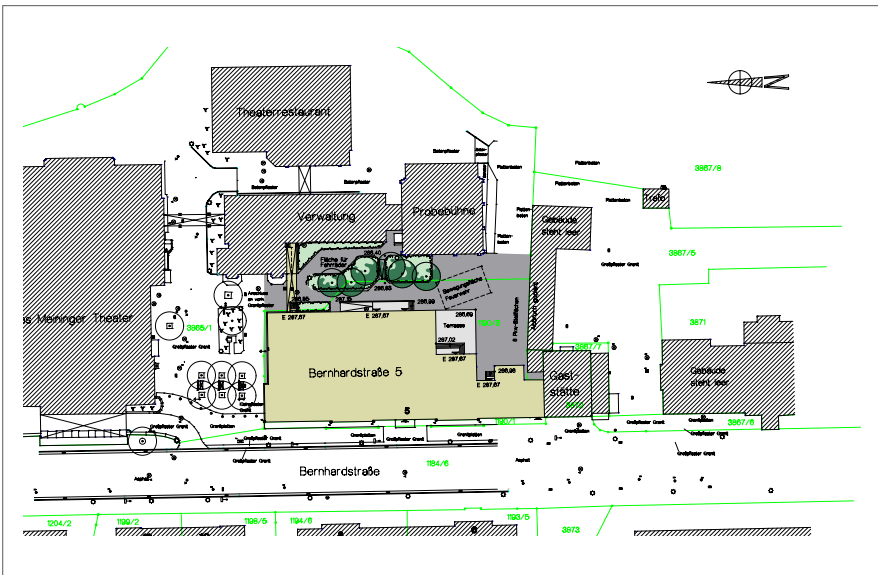
Von der Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2002 werden im Zielkonflikt zwischen den verschiedenen Wohnstandorten eine klare Schwerpunktsetzung für die Altstadt sowie das Aufzeigen gangbarer Wege für die verschiedenen Stadtteile und die Akteure des Stadtumbaus erwartet. Dies muss sich in teilträumlichen Planungen bis hin zu Blockkonzepten konkretisieren. Eine Einbeziehung der Betroffenen in diese Planungen ist auch deshalb unerlässlich, um ihnen Planungssicherheit zu vermitteln und sie für eine aktivere Mitwirkung zu motivieren. Unterstützend sollte die Stadt ihr aktives Liegenschafts- und Brachflächenmanagement fortsetzen und die Neugestaltung des öffentlichen Raumes als Impulsgeber für private Investitionen intensivieren.

Einwohnerzahl 2009	20.731
Einwohnerverluste 1990–2009 (%)	19,0
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	13,6 / 7,7

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	433
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	66.397.337
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	21.152.982



Kammerspiele



Es ist immer wieder eindrucksvoll, zu welchen kulturellen Großtaten die Herzöge in Thüringen bereit und in der Lage waren. Die Residenzstadt Meiningen ist in ganz besonderem Maße Zeugnis des kulturellen Engagements von Georg II, der Ende des 19. Jahrhunderts das Theater in Meiningen mit der Entwicklung des modernen Regietheaters zu einer der richtungsweisenden Spielstätten der Neuzeit profiliert hat.

Das heutige klassizistische Theatergebäude war von Georg II 1909 am Standort des 1908 abgebrannten Vorgängerbaus errichtet worden, die Eröffnung erfolgte nach nur 20 Monaten Bauzeit.

Um den verschiedenen Sparten des Meininger Theaters den notwendigen „Spielraum“ zu geben, wurde eine bauliche Erweiterung erforderlich. Die Kammer-spiele fanden nach Jahren des Provisoriums ihre neue Heimat in einem unmittelbar neben dem Theater ge-legenen ehemaligen jüdischen Kaufhaus, das zuletzt noch als Schulgebäude genutzt worden war.

Die aufwendige Sanierung der denkmalgeschützten Fassade bildet die verbindende Hülle, hinter der im Nordflügel der hochmoderne Theaterneubau mit bis zu 250 Besucherplätzen zeitgemäße Inszenierungen mit vielfältigen Raumkonstellationen inspiriert. Im Südflügel sind eine Galerie sowie eine Bildungsein-richtung untergebracht, das Foyer lädt mit seinem Café zum Verweilen ein. Eröffnung war im Juni 2008.

Mit diesem Neubau hat Meiningen seinen Platz in der deutschen Theaterlandschaft weiter gefestigt und kann nun gerade auch das jüngere Publikum mit experimenteller oder avantgardistischer Schauspiel-kunst ansprechen. Steigende Besucherzahlen und ein wachsender Einzugsbereich bestätigen den ein-geschlagenen Weg.

Denkmalgerechte Sanierung und neue Nutzung sind kein Widerspruch.



Mit dem neuen Konzept werden auch die Schnittstellen zwischen drinnen und draußen verbessert, das Foyer lockt mit einem attraktiven Café.



Bauherr
Stadtwerke Meiningen GmbH
Architekt / Planer
Planungsgesellschaft Steiner und Palme mbH, Suhl
Verfahren
HOAI, VOB
Förderzeitraum
ab 2005 Beginn der Planungen nach Zusage DEB Bamberg, Fertigstellung 1. BA: 2008, 2. BA: 2009, 3. BA: 2008
Maßnahme
Gesamtsanierung Bernhardstraße 3 in 3 Bauabschnitten
Bausumme
1. BA: ca. 3.044.000 € 2. BA: ca. 3.408.000 € 3. BA: ca. 291.000 €
Förderprogramm
BL-SD

Stadtbad



Unter den vielen Zeugnissen vergangener Bedeutung und Pracht nimmt das Stadtbad eine besondere Rolle ein. Das Jugendstilbad war im Laufe der Jahre durch Anbauten immer wieder neuen Anforderungen angepasst worden, aber nach der Schließung des Badebetriebs stand das Gebäude längere Zeit leer. Eine künftige Nutzung als Bad war auszuschließen, als geeignete Nachnutzung, die auch mit der Struktur und dem Charakter des Bauwerks verträglich war, wurde die Sporthalle für Schulbetrieb und Vereine gefunden.

Zunächst wurde im Zuge der denkmalgerechten Sanierung durch den Abriss der späteren Anbauten die ursprüngliche Gebäudekubatur wiederhergestellt und die äußere Hülle in den Originalzustand versetzt. Ohne einen erneuten Anbau ging es allerdings nicht, Eingangssituation und die Erreichbarkeit des Obergeschosses mussten mittels Aufzug barrierefrei gestaltet werden. Dieser markiert nun, deutlich in seiner modernen Architektursprache zum Hauptgebäude kontrastierend, als Stahl-Glas-Turm den neuen Haupteingang.

Die Verwandlung im Innern konnte so gestaltet werden, dass sie den Anforderungen der DIN 18032 an Mindestraumprogramm und Hallenausbau entspricht. Das Schwimmbecken, das unter dem Spielfeld der Halle liegt, konnte mit viel Eigeninitiative vom Kampfsportverein Yawara Meiningen innerhalb von 4 Monaten in eine „Kampffabrik“ umgebaut werden, die Alternative wäre die Verfüllung gewesen. Vorausgegangen waren die notwendigen Klärungen zwischen Stadt, Sportstättenförderverein und dem Landratsamt als Träger der Einrichtung, dieser Prozess kann inzwischen als positiv absolvierte Trainingseinheit mit den Schwerpunkten Zielstrebigkeit und Durchhaltevermögen in die Vereinsannalen eingehen.



Der historische Bestand konnte weitgehend gerettet werden.

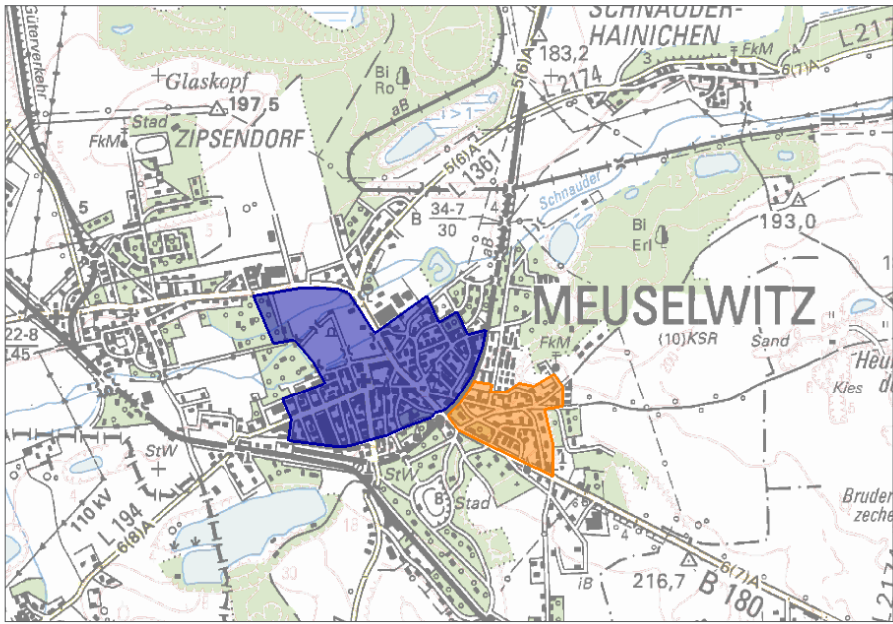


Bauherr
Stadt Meiningen
Architekt / Planer
Architektur- und Ingenieurbüro Gössinger Scharfberg, Meiningen
Verfahren
HOAI, VOB
Förderzeitraum
2007 – 2008
Maßnahme
Sanierung und Umbau des 1905/1906 vom Meiningener Hofbaurat Karl Behlert als städtische „Bade- und Dampfwaschanstalt“ errichteten Gebäudes zu einer Sporthalle
Bausumme
ca. 760.000 €
Förderprogramm
BL-SU/A



Barrierefreier Zugang ist auch für Schuleinrichtungen ein zwingendes Erfordernis. Hier wurde er, deutlich sichtbar als moderne Zutat so realisiert, dass die historische Kubatur ablesbar bleibt.





Angesichts der generellen Strukturschwäche im Altenburger Land hat auch Meuselwitz große Probleme, wirksame Maßnahmen zur Stärkung der Wirtschaft und zur Milderung des demografischen Wandels umzusetzen. Mit der erfolgreichen Ansiedlung neuer Industriebetriebe und verschiedenen Eingemeindungen konnten die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung verbessert werden. Die Einwohnerzahl Meuselwitz wird dennoch laut Prognosen bis zum Jahr 2020 unter 10.000 fallen und das Durchschnittsalter im gleichen Zeitraum um weitere 5 auf 52 Jahre steigen.

Die Stadt Meuselwitz hat ihr erstes Stadtentwicklungskonzept im Jahr 2003 beschlossen und zwischenzeitlich überarbeitet. Schwerpunkte der Stadtentwicklung sind die Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes, die Stärkung der Wohnfunktion in der Altstadt einschließlich der Klärung der Zielkonflikte zwischen gesamstädtischer Entwicklung und den spezifischen betriebswirtschaftlichen Belangen der Wohnungsunternehmen.

Die Wohnungsunternehmen besitzen 29 % der insgesamt 6.800 WE in Meuselwitz, von denen im Jahr 2008 1.145 WE leer standen, wobei die privaten Eigentümer deutlich mehr vom Leerstand betroffen sind. Der Druck auf die Wohnungsunternehmen, durch Rückbau Leerstandskosten zu senken, ist noch relativ gering. In der Altstadt standen im Jahr 2008 immer noch 200 WE leer, 52 Hauptgebäude waren von Gesamtleerstand betroffen. Die Bereitschaft der privaten Eigentümer zu Sanierungsinvestitionen ist nur gering, auch weil die Vermietbarkeit von sanierten Wohnungen in der Innenstadt wegen strukturbedingter Nachteile am Wohnstandort Altstadt wie z.B. Stellplatzmangel und der Konkurrenz preisgünstiger Angebote in der

zentral gelegenen Platte nicht gesichert erscheint. Zwar konnte die Stadt im engeren Zentrumsbereich mit der Neugestaltung des Stadtbodens einen wichtigen Sanierungsimpuls geben, der aber nur im unmittelbaren Umfeld wirksam wurde. Das Ziel, die innerstädtische Wohnfunktion zu stärken, kann nur mit aktiver Mitwirkung der Wohnungsunternehmen und privater Eigentümer im Rahmen einer gesamstädtischen Strategie erreicht werden.

Als wichtige Voraussetzung für die Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt sollen die innerstädtischen Schulstandorte erhalten und die Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen angepasst werden.

Einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität der Innenstadt liefert auch der Von-Seckendorff-Park, der direkt an die Altstadt angrenzt und für den ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten ist. Die garten-denkmalspflegerische Zielstellung für den Park wurde im Jahr 2011 erarbeitet. Die fußläufige Anbindung an die Innenstadt konnte u.a. mit der kürzlich abgeschlossenen Neugestaltung des Haupteingangs am Schlossplatz aufgewertet werden.

Um den Sanierungsprozess zu dynamisieren, ist es wichtig, auf der Grundlage des aktualisierten Stadtentwicklungskonzeptes mit der Ausarbeitung von Blockkonzepten für die Innenstadt unter Einbeziehung der Eigentümer planerische Perspektiven aufzuzeigen. In diesem Sinne wurde die Quartiersentwicklung Bahnhofstraße/Lutherstraße eingeleitet. Durch eine aktive Grundstückspolitik kann die Stadt die Mitwirkungsmöglichkeiten für die Wohnungsunternehmen und Immobilienbesitzer verbessern.

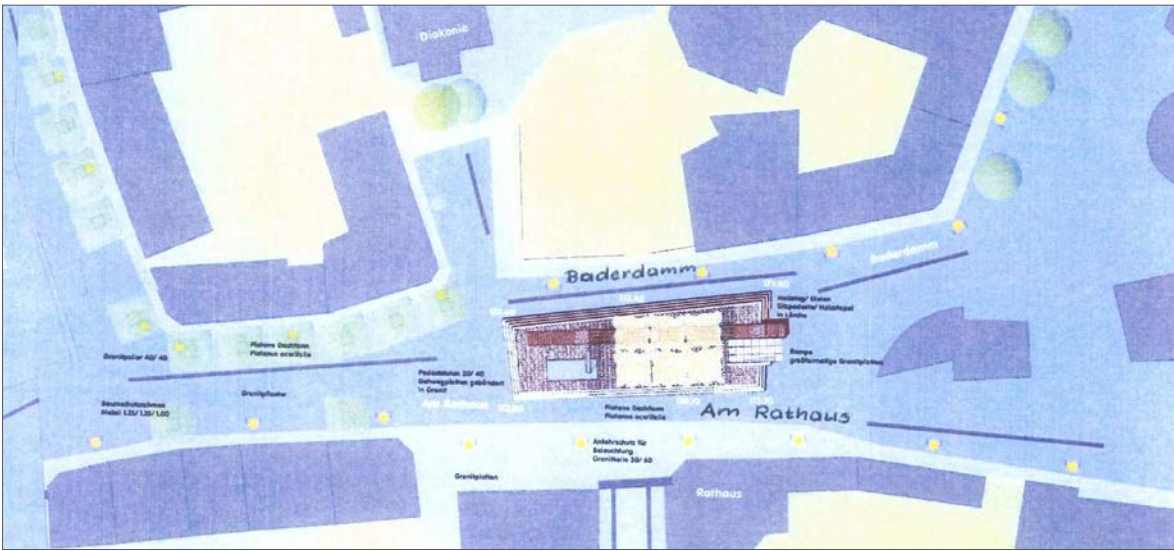
Einwohnerzahl 2009	11.385
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	22,7
Wohnungsl Leerstand vtw-Unternehmen 2002/2009* (%)	k.A. / k.A.

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	399
Städtebauförderung 1991 – 2010 (Euro)	7.892.285
Wohnungsbauförderung 1991 – 2010 (Euro)	34.039.973

*k.A. = weniger als 2 Unternehmen mit Aussage



Baderdamm/Rathaus



Im Zuge der Sanierung hatte die Stadt Meuselwitz im Jahr 2001 für das Areal Baderdamm einen Realisierungswettbewerb zur Gestaltung des Stadtbodens mit Ideenteil für eine Neubebauung Baderdamm 4 und 5 ausgelobt. Dabei galt es insbesondere, für das Vorfeld des Rathauses, das durch Gebäudeabrisse unmaßstäblich groß erschien, eine angemessene Dimension zu schaffen und diesen neuen Stadtraum entsprechend zu fassen und zu gestalten.

Das Konzept der Preisträger sieht vor, als Reminiszenz an die ehemalige Bebauungsinsel vor dem Rathaus den Bebauungsumriss mit Stufen aus der Platzfläche hervorzuheben und das dadurch geschaffene Podest so auszustatten, dass es den Raum untergliedert und zum Verweilen einlädt. Hierzu dienen Schatten spendende Linden mit geometrisch geordnetem Kasten-

schnitt, Sitzbänke und der Baderbrunnen. Er besteht aus einer horizontalen Wasserfläche und einer aus Schiefer geschichteten Wand, über die das Wasser in die Wasserfläche rieselt.

Zum angenehmen Aufenthaltscharakter trägt auch die Ausbildung eines Teils des Podests als „Steg“ bei, der sich mit den Bänken zu einer eigenständigen horizontalen Holzskulptur verbindet und mit seiner warmen Haptik zum steinernen Sockel kontrastiert.

Mit dem Podest konnte auch das Problem gelöst werden, dass sich unmittelbar unter der Platzfläche ein großes Verteilerbauwerk der Fernwärmeversorgung befindet, das in seiner oberflächennahen Höhenlage nicht verändert werden konnte und einen Zugang behalten musste.



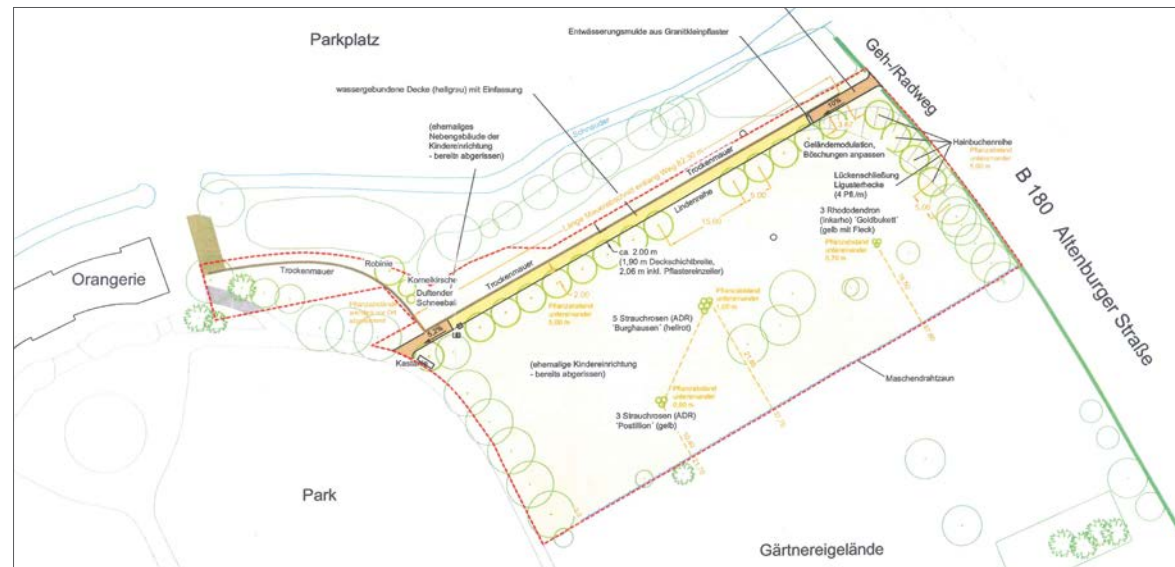
Damit die Abrisslücke kein Loch bleibt: Platzzelebauten mit Bezug zu den alten Raumkanten



Der Platz bietet alles, was zum Verweilen einladen kann: Überblick über das geschäftige Treiben in der Einkaufszone durch erhöhte Sitzposition auf warmem Holz, Sonne oder Schatten und das beruhigende Plätschern des Brunnens.

Bauherr
Stadt Meuselwitz
Architekt / Planer
Planungsgruppe 91, Gotha
Verfahren
Wettbewerb
Förderzeitraum
2003 – 2004
Maßnahme
Neugestaltung des öffentlichen Raumes
Bausumme
ca. 369.100 €
Förderprogramm
BL-SU/A

Renaturierung Abrissfläche KITA



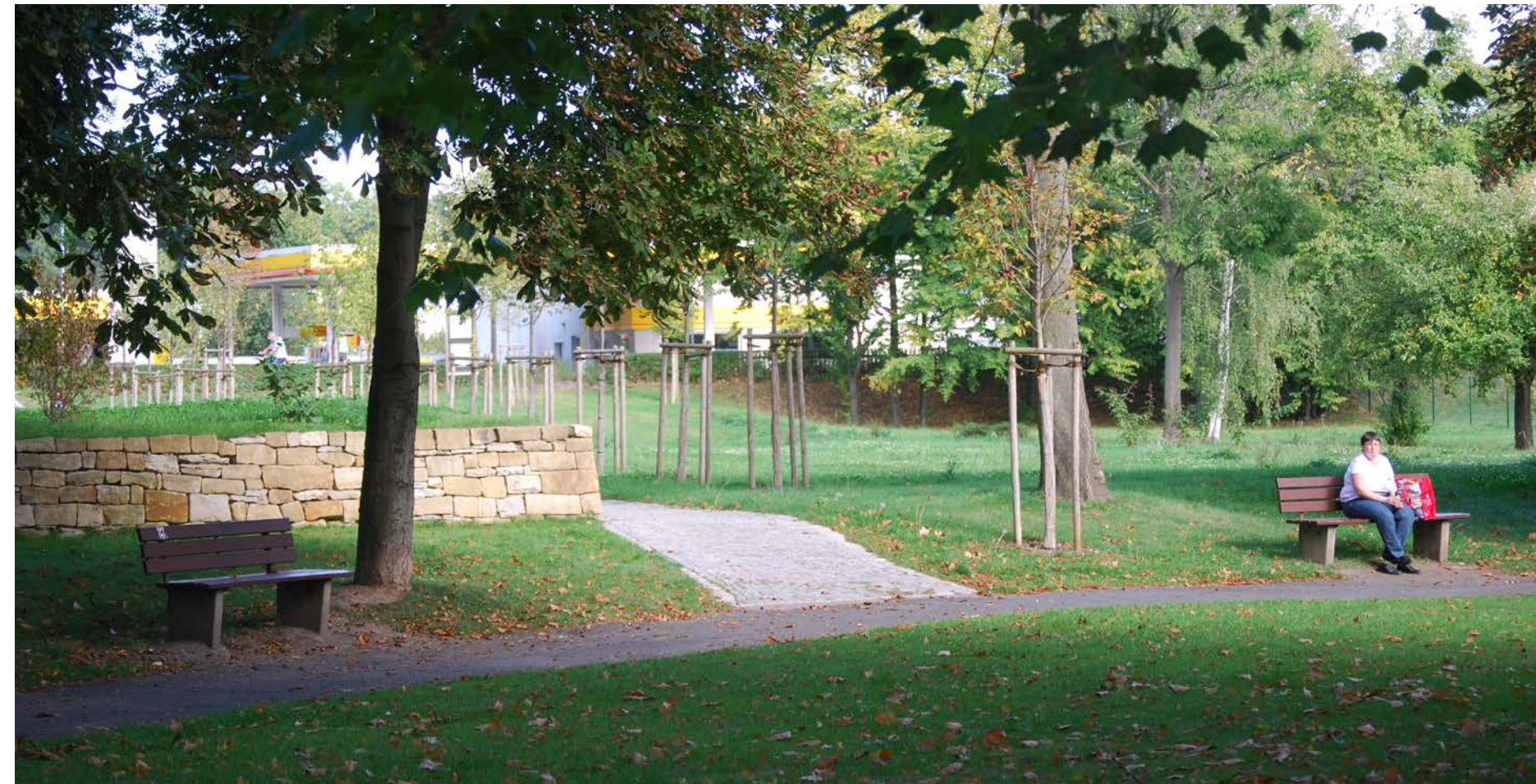
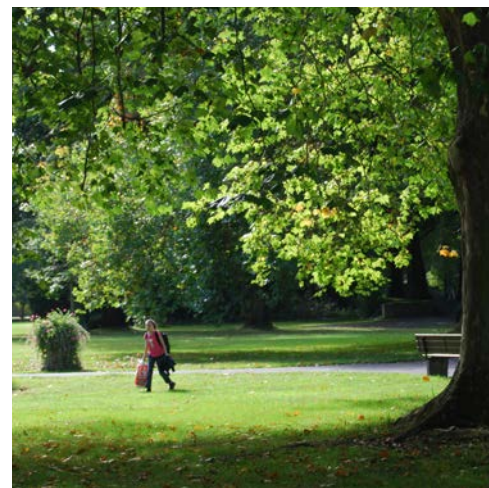
Der Von-Seckendorff-Park ist nicht zuletzt wegen seiner unmittelbaren Nähe zur Altstadt ein wichtiger Naherholungsbereich in Meuselwitz. Die denkmalpflegerisch hochwertig sanierte Orangerie ist mit ihren Veranstaltungsräumen und dem Café-Restaurant ein attraktiver Zielpunkt.

Zwischen der östlich verlaufenden B 180 und dem Kernpark ist eine KITA eine Zugangsbarriere, die sukzessive abgebaut werden sollte. Nachdem die KITA geschlossen und abgerissen wurde, bot sich die Möglichkeit, den Park an dieser Stelle wieder herzustellen und seine Erreichbarkeit zu verbessern. Die inzwischen vollständig entsiegelte Fläche wurde als Rasenfläche mit wenigen eingestellten Blüteninseln aus Strauchrosen und Rhododendron gestaltet. Entlang der B 180 wurde eine Hainbuchenreihe als Sichtschutz und raumbildende Kante gesetzt, die wenigen Großbäume im Gelände wurden erhalten.

Der Fuß am nördlichen Rand des Grundstücks ist als wassergebundene Fläche ausgebildet, die zwei Gefällestrecken an Anfang und Ende des Weges sind in Granitpflaster ausgeführt, um eine Erosion der Deckschicht zu vermeiden. Um den Geländeversatz nach Norden aufzufangen, wird der Weg von einer sanierten und ergänzten Trockenmauer aus Sandstein begleitet. Diese Mauer schwingt an der Parkseite zur Orangerie aus und bindet sie so optisch an den neuen Zugang an. Gegenüber säumt eine Reihe aus Linden den neuen Weg.

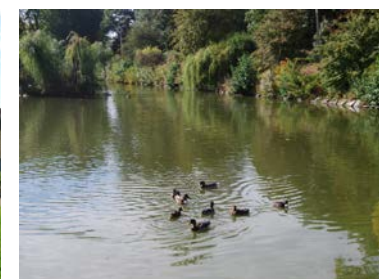
Das übrige Areal wurde durch ergänzende Auffüllungen egalisiert. Das trägt wesentlich zur selbstverständlichen und entspannten Optik bei. So wird bereits der neue Weg zum Park ein Erholungserlebnis.

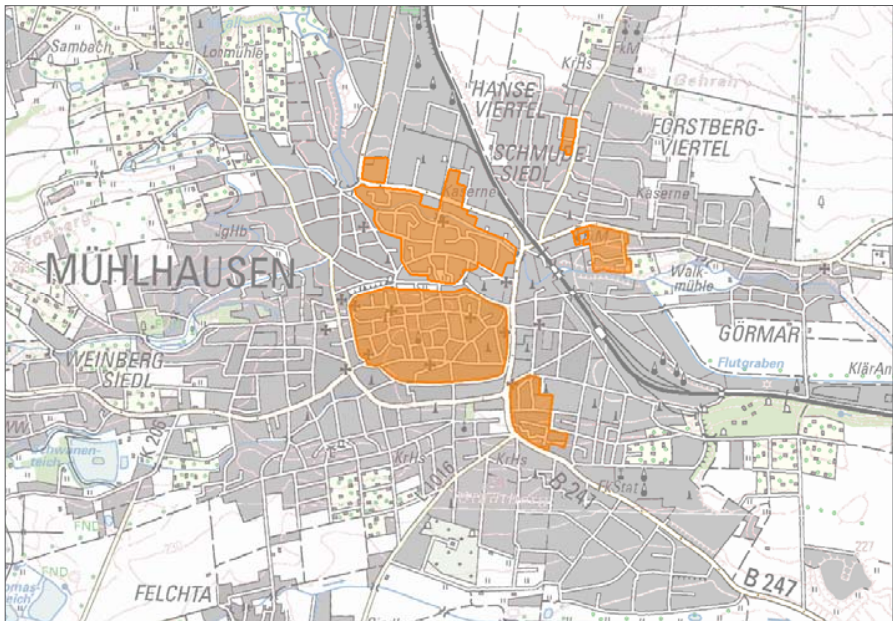
Der neue Zugang zum Park wird nicht als Zutat sondern als integrierter Bestandteil dieses historischen Grünraums erlebt.



Wohltuende Ruhe: Renaturierung als Gewinn auch für die Parkbesucher.

Inzwischen wurde auch der Hauptzugang zum Park und zum Schloss neu gestaltet, dabei wurden historische Bezüge herausgearbeitet und die Verflechtung mit der Altstadt intensiviert.





Nur wenige Städte in Thüringen haben auch nur annähernd einen ähnlich großen, in weiten Teilen noch erhaltenen Altstadtbereich mit vielen Kirchen und Kapellen wie Mühlhausen. Auch die noch fast vollständig erhaltene und begehbare Stadtmauer ist einmalig. Die Zeit von Thomas Münzer ist noch lebendig und stellt als touristische Attraktion auch einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar.

Die Stadt hat unmittelbar nach der Wende den Sanierungsprozess der Altstadt eingeleitet und ordnet ihm bis heute höchste Priorität zu. Das Ergebnis ist – insbesondere im fußläufigen Einkaufsbereich – ein weitgehend saniertes, lebendiges Fachwerkensemble aus Geschäfts- und Wohnhäusern mit einem sehr qualitativ neu gestalteten öffentlichen Raum. Dank restriktiver Ausweisung von Flächen für großflächigen Einzelhandel am Stadtrand und der gezielten Ansiedlung einer Einkaufspassage als Publikumsmagnet in zentraler Lage konnte sich der Einzelhandel in der Innenstadt gut entwickeln. Der Einkaufsbereich Mühlhausen strahlt nicht zuletzt auch wegen des stimmigen Ambientes weit in die Region hinaus.

Dieser positive Eindruck relativiert sich aber bereits in den unmittelbar an den Einkaufsbereich angrenzenden Quartieren. Leerstand und Verfall sind hier noch weit verbreitet. Die Auflösung der städtebaulichen Strukturen ist bereits sichtbar, insbesondere in Bereichen mit ehemals großen gewerblichen oder industriellen Betrieben und den entsprechenden Baustrukturen. An verschiedenen Stellen sind größere Brachen entstanden, die vorübergehend als Parkplatz genutzt, aber längerfristig mit Wohnungen bebaut werden sollen.

Hier engagiert sich die Stadt Mühlhausen im Rahmen der Thüringer Initiative „Genial Zentral“. Die Suche nach entsprechenden Investoren und Bauherren gestaltet sich jedoch schwierig, so dass hier ein langer Atem gefragt ist.

Auch ohne solche größeren Neubauvorhaben konnte die Zahl der Einwohner in der Innenstadt von Mühlhausen seit 1997 von 3.000 auf 3.500 gesteigert werden. Dies ist für eine Stadt, die bereits seit den 80er Jahren kontinuierlich Einwohner verloren hat, eine bemerkenswert positive Bilanz und unterstreicht den bisherigen Erfolg der Sanierung. Problematisch für die Wohnnutzung in der Altstadt ist allerdings die in Teilbereichen mangelnde Stellplatzversorgung.

Nach den Prognosen des Thüringer Landesamtes für Statistik ist bis 2020 von einem weiteren Verlust von 3.000 Einwohnern in der Gesamtstadt auszugehen. Vor diesem Hintergrund soll der Rückbau von Wohnungen insbesondere und schwerpunktmäßig in den peripher gelegenen Plattenbaustandorten fortgesetzt werden. Dazu ist das Stadtentwicklungskonzept als langfristiges Strategiekonzept zu konkretisieren, um den Wohnungsunternehmen zu ermöglichen, sich verstärkt in der Innenstadt zu engagieren. Unterstützen muss die Stadt den Sanierungsprozess durch vorbereitende und die Eigentümer aktivierende Erarbeitung von Blockkonzepten, ggf. auch durch eine aktive Grundstücks politik, um Entwicklungshemmnisse auszuräumen.

Im Dialog mit den Bürgern soll dafür eine solide Basis geschaffen und die Mitwirkungsbereitschaft befördert werden.

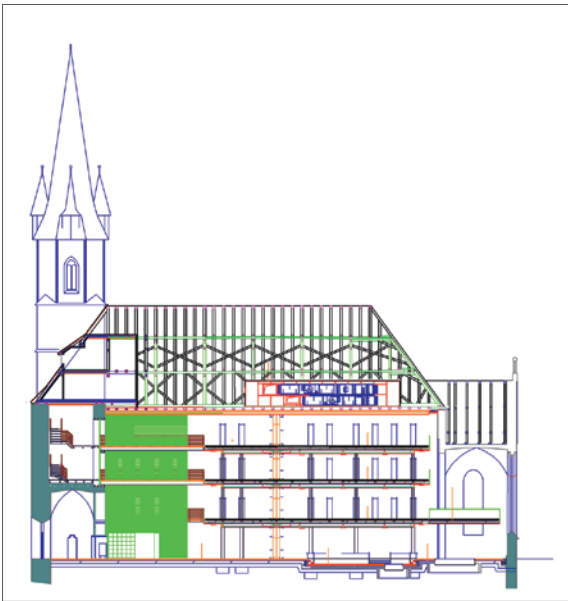
Einwohnerzahl 2009	36.100
Einwohnerverluste 1990 –2009 (%)	16,2
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009* (%)	k.A. / k.A.

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	1.397
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	55.757.301
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	35.291.211

*k.A. = weniger als 2 Unternehmen mit Aussage



Jakobikirche



Gerade in Mühlhausen zeigt sich, wie wichtig und wie schwierig es ist, historisches Erbe lebendig zu halten. Zur Zeit der Reformation standen den ca. 10.000 Einwohnern 15 große Kirchen und verschiedene kleine Kapellen zur Verfügung. Nur Erfurt konnte im mittelalterlichen Thüringen auf mehr Kirchen verweisen. Die eindrucksvolle Kulisse dieser Gotteshäuser und ihrer Türme prägte und prägt noch immer das Bild Mühlhausens, sie ist ein wesentlicher Faktor der touristischen Attraktivität der Stadt.

Mit dem Bau der doppeltürmigen, zentral gelegenen Jakobikirche war um 1280 begonnen worden. Die Fertigstellung der beiden – bei genauerem Hinsehen – ungleichen Türme erfolgte gegen 1418. Während der Zeit der Reformation und der Bauernkriege war Mühlhausen ein Ort zentraler Bedeutung, dabei blieb die Jakobikirche ein wenig im Schatten der beiden Hauptkirchen Blasii und Marien. In Folge der durch die Reformation veränderten religiösen Praxis hatte Mühlhausen bereits ab dem 16. Jahrhundert ein Überangebot an Kirchen, auch die Jakobikirche war in der Folge als Kirche nur noch sporadisch genutzt worden. Der fehlenden Bedeutung und Aufmerksamkeit ist es auch zuzuschreiben, dass im letzten Jahrhundert mit wechselnden profanen Nutzungen die Innenausstattung verloren ging.

Studieren in klösterlicher Abgeschiedenheit, das ergibt ein völlig neues Lesegefühl.



Zur Wende war die Jakobikirche in einem bedenklichen baulichen Zustand. Nach planerischen Vorbereitungen im Jahr 1991 begann 1992 der Sanierungsprozess mit den beiden Türmen, die Klärung einer dem Bauwerk und seiner historischen Bedeutung angemessenen Nutzung konnte erst 2001 mit dem Stadtratsbeschluss für den Umbau zur Stadtbibliothek erfolgen. Nachdem durch weitere Sanierungsarbeiten an Dachstuhl und Dachdeckung die technischen Voraussetzungen geschaffen waren, konnte von 2002 bis 2004 der Einbau der Bibliothek erfolgen. Die notwendigen Einbauten wurden als leichtes Stahlskelett in den renovierten Kirchenraum gestellt, Material und Formensprache kontrastieren deutlich zum historischen Bestand und sind als respektvolle und revidierbare Zutat ablesbar. Mit der neuen, öffentlichen Zweckbestimmung ist die Zukunft der Jakobikirche auf eine solide, auch wirtschaftlich vertretbare Basis gestellt und ein weiterer Impuls für die Aktivierung der Altstadt Mühlhausens als Zentrum des Gemeinwesens gesetzt.



Denkmalgerechte Bestandsanierung und ebenso zeitgemäße wie zweckdienliche Einbauten: aus der gezielt inszenierten Gegenüberstellung der zwei Welten entsteht eine neue Einheit, in der jede Schicht ihre eigene Geschichte erzählt.



Stadtboden



Die Neugestaltung des Stadtbodens in Mühlhausen ist ein eindrucksvolles Beispiel, wie mit einer qualitativollen, den funktionalen Anforderungen angepassten Gestaltung des öffentlichen Raumes eine historische Altstadt aufgewertet werden kann.

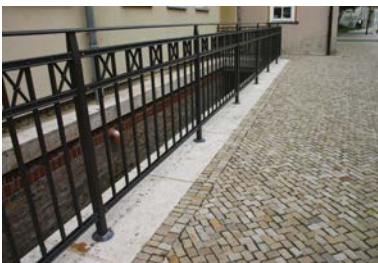
Im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs war ein Konzept gefunden worden, das die vielfältigen historischen Bezüge, die im Stadtboden häufig verschüttet liegen, wieder ablesbar macht und in einen gestalterischen Zusammenhang bringt. Zurückhaltend gestaltet und wie selbstverständlich eingesetzt fügen sich die verschiedenen Elemente und Zitate zu einem großen Ganzen: alte Brunnen, Entwässerungsrinnen, in der Fußgängerzone nicht mehr benötigte Bordsteinkanten, Bäume als Ruhepunkte, um einige Beispiele zu benennen. Dabei wird die Topographie geschickt genutzt, um Ruheinseln im Fluss der Fußgängerströme zu schaffen.

Für die Umsetzung kamen die traditionellen, regionalen Natursteine zum Einsatz, auch wenn die damit verbundenen höheren Kosten mitunter heftig kritisiert wurden. Aber: das Bekenntnis zu lokalen Materialien ist gerade in Zeiten der knapper werdenden Ressourcen ein klares Signal für mehr Nachhaltigkeit.

Heute steht jedenfalls der Stolz der Bürger über ihre schöne Innenstadt im Vordergrund, die Kritiker sind verstummt. Und das zieht Kreise. Wer will da durch ein unsaniertes Gebäude auffallen? Die Sanierung ist längst noch nicht abgeschlossen, aber sie greift zunehmend in die Nebenstraßen über, unterstützt auch hier und da schon durch die Neugestaltung des Stadtbodens.

Mühlhausen ist damit der schlagende Beweis für die These, dass öffentliche Investitionen bei der Sanierung in Altstädten ein Vielfaches an privaten Investitionen nach sich ziehen und zudem den Sanierungsprozess beschleunigen können.

Wertigkeit gibt es nicht umsonst, aber sie schafft die Grundlage für ein dauerhaft liebenswertes Ambiente, eine Bühne, auf der sich der Bürgerstolz in Szene setzen kann und darf. Und das ist unbezahlbar.



Plätze für Märkte und zum Verweilen, Straßen zum Flanieren, Einkaufsbummel oder einfach um von A nach B zu kommen: Die genaue Betrachtung der Nutzungsansprüche hilft auf dem Weg zu einer selbstverständlichen und selbsterklärenden Gestaltung und Ausstattung. Und die Inszenierung des Wassers im öffentlichen Raum ist bei einer Stadt namens Mühlhausen sowieso unabdingbar.

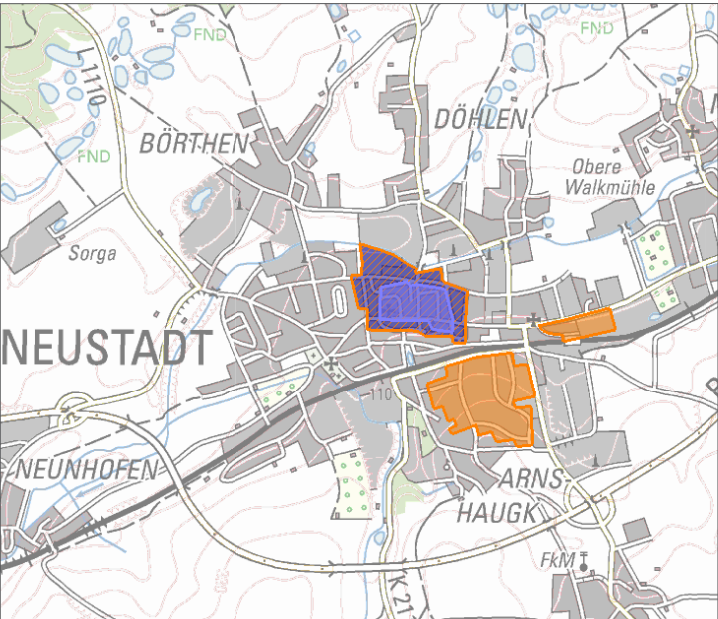


Die Stadt Neustadt an der Orla hatte unmittelbar nach der Wende begonnen, Maßnahmen zur Erhaltung der vom Verfall bedrohten Innenstadt einzuleiten. Gebäudesicherung und anschließende Sanierung im Rahmen des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz haben zu dem Ergebnis geführt, dass inzwischen wieder Zuzug in die Innenstadt stattfinden und auch der Einkaufsbereich sich stabilisieren konnte. Die Auslagerung des Durchgangsverkehrs hat die Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Einkaufsstandortes deutlich verbessert.

Unabhängig von dieser aus Sicht der Stadt prioritären Sanierungsaufgabe haben die Wohnungsunternehmen mit einer praktisch flächendeckenden Sanierung der Plattenbauten im Neubaugebiet Neustadt Süd Fakten geschaffen, die einen Rückbau weitestgehend ausschließen und damit letztendlich die Sanierung der Innenstadt erschweren.

Im Ergebnis führen die sinkenden Einwohnerzahlen zu Leerständen in der Innenstadt. Im Wesentlichen konzentriert sich die Problematik in den unsanierten Beständen. Daraus auf fehlende Nachfrage im Wohnstandort Altstadt zu schließen und die Wirtschaftlichkeit von Sanierungsinvestitionen in Frage zu stellen, wäre aber zu kurz gegriffen: im Gegensatz dazu kann festgestellt werden, dass gut sanierte Wohnungen in der Altstadt sich in der Regel auch gut vermarkten lassen.

Trotz sichtbarer Sanierungserfolge besteht in der Altstadt weiterhin Handlungsbedarf zur Stabilisierung der städtebaulichen Strukturen. Dem versucht die Stadt durch die Erarbeitung von Blockkonzepten unter besonderer Beachtung der Stellplatzversorgung und Freiraumqualität und durch Erwerb und Aufbereitung von Schlüsselgrundstücken und Schlüsselgebäuden für spezifische Wohnungsangebote für ältere Menschen sowie junge Familien entgegenzuwirken.



Um den Standort Innenstadt insbesondere für junge Familien attraktiver zu gestalten, unternimmt die Stadt mit dem schrittweisen Ausbau des Schlosses zum Schulstandort in privater Trägerschaft erhebliche Anstrengungen.

Nach der Fusion von kommunalem und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in 2005 sieht sich die neue „WohnRing AG“ durch wachsenden Leerstand einem zunehmenden Druck ausgesetzt, ihre Bestände den Erfordernissen des veränderten Marktes anzupassen. Dazu sind für Neustadt Süd Planungen für den Rückbau von Wohnblöcken sowie die Stilllegung ganzer Etagen vorbereitet und teilweise umgesetzt worden. Mit dem Rückbau von Regelschule, Turnhalle und Kaufhalle ergeben sich im Zentrum von Neustadt Süd neue Ansätze für eine Quartiersentwicklung mit einer grünen Mitte und Eigenheimstandorten.

Inzwischen kann auch ein verstärktes Engagement der „WohnRing AG“ in der Innenstadt festgestellt werden, so dass sich der Zielkonflikt zwischen der Aufwertung der Altstadt und der Auslastung des Wohnungsangebots in Neustadt Süd entschärfen dürfte. Zusätzliche Akzente für die Stabilisierung der Innenstadt können mit dem Umbau der Klosterkirche zum Gemeindesaal sowie der Einrichtung eines Museums im Lutherhaus gesetzt werden.

Zur Intensivierung des Sanierungsprozesses muss die Stadt ihre aktive Rolle weiter ausbauen und gezielt mit Beratungsangeboten auf potenzielle Investoren zugehen. Dabei müssen hohe gestalterische und funktionale Qualität der Vorhaben auch im Detail durchgesetzt werden, um die Nachhaltigkeit der Sanierung sicherzustellen.

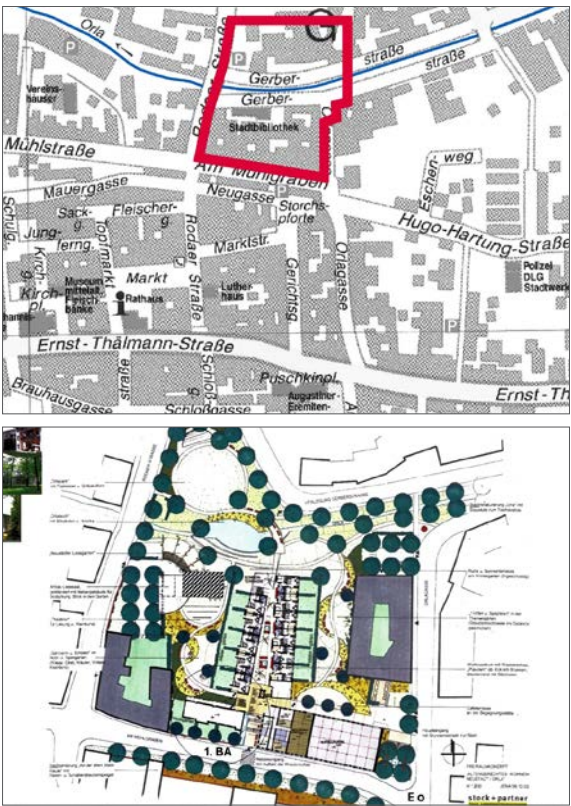
Einwohnerzahl 2009	8.474
Einwohnerverluste 1990 –2009 (%)	20,1
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009* (%)	k.A. / k.A.

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	172
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	28.526.114
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	10.438.213

*k. A. = weniger als 2 Unternehmen mit Aussage



Betreutes Wohnen



Die Umsetzung des Stadtentwicklungsziels der Innenstadtabstabilisierung setzt voraus, dass die vielfältigen Brachflächen neuen Nutzungen und neuen Nutzern zugeführt werden. Angesichts des hohen Sanierungsstandes in der „Platte“ ist dies eine ganz besondere Herausforderung, der sich die Stadt mit der Erarbeitung sehr differenzierter, blockbezogener Konzepte stellt. In die Erarbeitung dieser Konzepte werden Bürger und potenzielle Investoren frühzeitig eingebunden.

Mit dem Bau von 53 Wohnungen für betreutes Wohnen am Rande der Innenstadt hat die Volkssolidarität Pößneck ein deutliches Signal gesetzt, das die Qualitäten der Innenstadt als Lebensumfeld gerade auch für ältere Menschen deutlich macht.

Möglich wurde dies allerdings nur in engem Zusammenwirken mit der Stadt, die durch aktives Flächenmanagement vom Aufkauf bis zur Beräumung die wesentlichen Voraussetzungen für dieses Projekt schaffen konnte und darüber hinaus durch Renaturierung der Orla und Gestaltungsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld die Attraktivität des Standortes nachhaltig verbessert hat. Entsprechend der Komplexität des Projekts stellt sich die Finanzierung als Zusammenspiel der verschiedenen Akteure und Förderprogramme dar. Von den damit verbundenen Schwierigkeiten spüren die Bewohner des Neubaus nichts, für sie zählen die Qualitäten des Standortes und der Einrichtung, die ihnen ein autonomes Leben auch im hohen Alter ermöglichen.



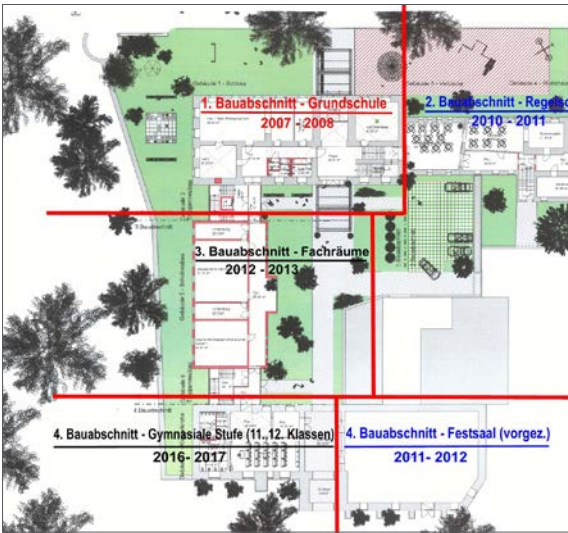
Gerade, wenn die Mobilität nachlässt, muss das nähere Umfeld der Wohnung stimmen. Attraktive Gemeinschafts- und Begegnungsräume drinnen wie draußen und die direkte Nachbarschaft zum Stadtzentrum sind Grundvoraussetzungen für ein möglichst lange selbstbestimmtes Wohnen im Alter.



Die Hofform schließt die Lücke im Straßenraum und schafft einen Mikrokosmos im Blockinnern, der auch von der Nachbarschaft gerne angenommen wird und somit zu einem wichtigen Kommunikationsraum wird.



Schlossschule



Was nützen die Anstrengungen der Stadt für eine Belebung der Altstadt, für die Sanierung der Wohnungen und für die Aufwertung des innerstädtischen Wohnumfeldes, wenn der Kreis die hier gelegene Grundschule schließen will und damit den Standort für junge Familien schwächt? Und wie kann man für das zentral gelegene, leerstehende Schloss eine Zukunftsperspektive finden, die Sanierung und Erhaltung sichert?

Die Stadt Neustadt hat eine Lösung gefunden, die eine Antwort auf beide Fragen gibt: Sie hat das Schloss so weit saniert, dass hier eine freie Ganztagschule angesiedelt werden konnte. Hier wird nun von der AWO ein eigenständiges pädagogisches Konzept verfolgt, das auf den Stundentafeln des Freistaats Thüringen beruht, diese aber durch Elemente des eigenen Erlebens und praktischen Tuns ergänzt. Der angeschlossene Hort sichert die Umsetzung dieses pädagogischen Konzepts und eine Ganztagsbetreuung der Kinder, was einer Berufstätigkeit der Eltern entgegen kommt.

Die Schule läuft inzwischen im 5. Jahr und erfreut sich einer großen Nachfrage bei den Anmeldungen. Naturgemäß reicht der Einzugsbereich dieser „alternativen“ Schule deutlich weiter als der einer staatlichen Grundschule. Das kommt letztendlich auch der Stadtentwicklung zu gute, weil die gute Schule für den einen oder anderen Grund genug ist, mit der Familie nach Neustadt zu ziehen.



Die Einbeziehung der Freiräume in das organisierte wie das informelle Lernen ist wesentlicher Bestandteil des pädagogischen Konzepts. Voraussetzung war die Schaffung barrierefreier Verbindungen zwischen drinnen und draußen.



Alte Räume für neues Lernen: Gerade weil die sperrige Raumstruktur nicht optimal ist, eröffnet sie Spielräume abseits des „Normalen“.



Bauherr
Stadt Neustadt an der Orla

Architekt / Planer
Planungsbüro Sprigade GmbH,
Pößneck

Förderzeitraum
2007 – 2008

Maßnahme
Belebung der Innenstadt durch
Ansiedeln der Schulstandorte
am Beispiel der Sanierung und
Umnutzung des Schlosskomplexes
zu einer Freien Ganztags-
schule

Bausumme
ca. 2.110.200 €

Förderprogramm
BL-SD

Eine stadtstrukturelle Besonderheit Nordhausens ist, dass im Zuge des Wiederaufbaus nach den massiven Kriegszerstörungen große Bereiche der Innenstadt mit Wohnzeilen und Wohnblöcken neu entwickelt wurden. Diese zentralen Wohnlagen wurden später ergänzt durch verschiedene Gebiete des DDR-Wohnungsbaus in Stadtrandlage.

Die innerstädtischen Wohnbauten sind heute fast durchgängig und hochwertig saniert und gut nachgefragt. Die vielfältigen Maßnahmen im Zuge der Ausrichtung der Landesgartenschau 2004 haben wesentlich zur Erhöhung der Attraktivität des Wohnens in der Innenstadt beigetragen.

Die Altstadtanierung hat nach der Euphorie der 1990er Jahre an Fahrt verloren. Ursächlich dafür ist u. a. die schnellere Einzelhandelsentwicklung am sogenannten Bahnhofspol des zweipoligen Hauptgeschäftszentrums der Stadt. Sanierte Altbauwohnungen mit gutem Standard werden jedoch vermehrt stark nachgefragt. In einigen Stadtquartieren gibt es noch immer große Brachflächen, die temporär für Stellplätze genutzt werden, aber den städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang empfindlich stören. Positiv ist das zunehmende Engagement der Wohnungsunternehmen und privater, ortsansässiger Investoren in der Altstadt zu bewerten.

An der Nahtstelle zwischen Altstadt und neuem Stadtzentrum entsteht derzeit am Rathaus eine neue Kulturbibliothek als Mehrzweckgebäude mit Stadtsälen, die das gesellschaftliche Stadtleben bereichern wird. Vor allem von dem im Bau befindlichen Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe am Pferdemarkt wird eine positive Ausstrahlung auf die umliegenden Quartiere erwartet.

Mit dem ISEK 2020 hat sich die Stadt Leitlinien erarbeitet, die die Rahmenbedingungen für eine Stabilisierung von Altstadt und angrenzenden innerstädtischen Quartieren verbessern können. Dies setzt aber voraus, dass in nicht unerheblichem Umfang durch Sanierung und Neubau neue Nutzungen in die Altstadt gezogen werden, um die teilweise zerrissenen städtebaulichen Zusammenhänge zu reparieren. Trotz gesunkener gesamtstädtischer Einwohnerzahlen erscheint es möglich, eine entsprechende Nachfrage für die Altstadt zu wecken, da die Wohnungsüberhänge weitgehend rückgebaut und die gesamtstädtischen Leerstandsquoten ungewöhnlich niedrig sind. In enger Kooperation zwischen Stadt, Wohnungsunternehmen und Versorgungsträgern in der „Arbeitsgruppe Stadtbau“ konnte das Rückbauziel 2010 deutlich überschritten werden.

Einwohnerzahl 2009	44.127
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	15,8
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	13,5 / 2,5

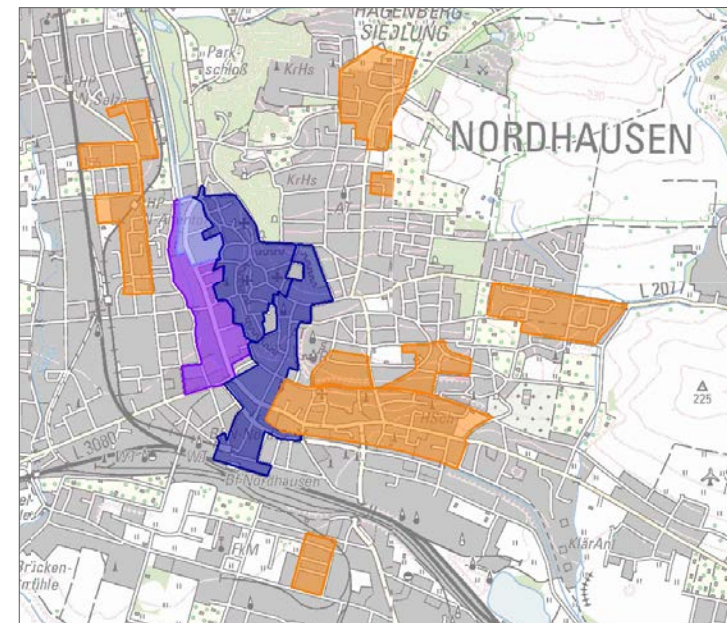
Rückbauleistung bis 2009 (WE)	1.586
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	75.790.945
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	66.715.122

Darüber hinaus sind weitere, noch unsanierte Wohnungsbestände im Stadtgebiet unter Beobachtung für einen ggf. ab 2015 erneut erforderlichen Rückbau.

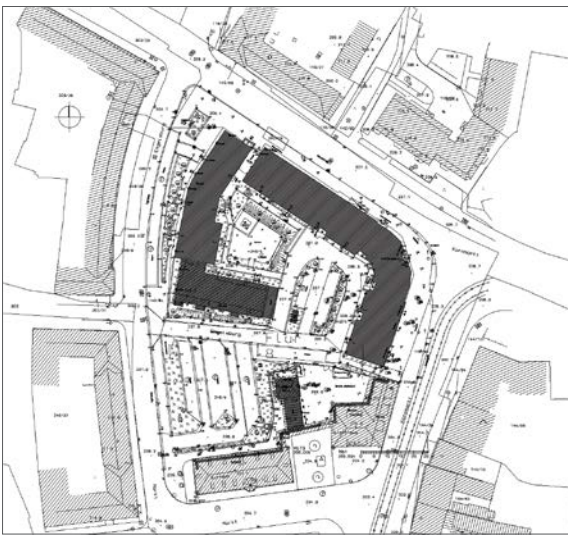
Im Plattenbaugebiet Nordhausen-Ost am Innenstadtrand (Stadtumbaugebiet mit dem höchsten Rückbauanteil – der Wohnungsbestand wurde zwischen 2004 und 2008 um $\frac{1}{3}$ reduziert) ist die Fortführung des 2002 begonnenen Umbaus auf der Basis eines städtebaulichen Konzeptes vorgesehen mit der weiteren Aufwertung und Stabilisierung des Kernbereichs mit langfristiger Nutzungsperspektive.

Wesentlichen Anteil an der positiven Situation in Nordhausen haben auch die Fachhochschule mit ihren 2548 Studierenden (WS 2012/2013) als Nachfrager nach Wohnungen, Waren und Dienstleistungen sowie die Verbesserung der Beschäftigungssituation durch die erfolgreichen Bemühungen der Stadt um die Entwicklung von Gewerbe und Industrie. Der produktive Dialog zwischen Wissenschaft und Anwendung stellt sich auch in Nordhausen als Wachstumsfaktor dar. Mit seinen vielfältigen Betrieben ist Nordhausen heute wieder zum regionalen Wirtschafts- und Beschäftigungspol geworden, der weiteres Entwicklungspotenzial aufweist.

Vor diesem Hintergrund kann sich die Stadt vorrangig auf die weitere Dynamisierung des Sanierungsprozesses in der Altstadt konzentrieren, als geeignetes Instrument soll die Arbeit mit Quartierskonzepten als Plattform für eine intensive Akteursbeteiligung weiter forciert werden.



Quartier Kornmarkt

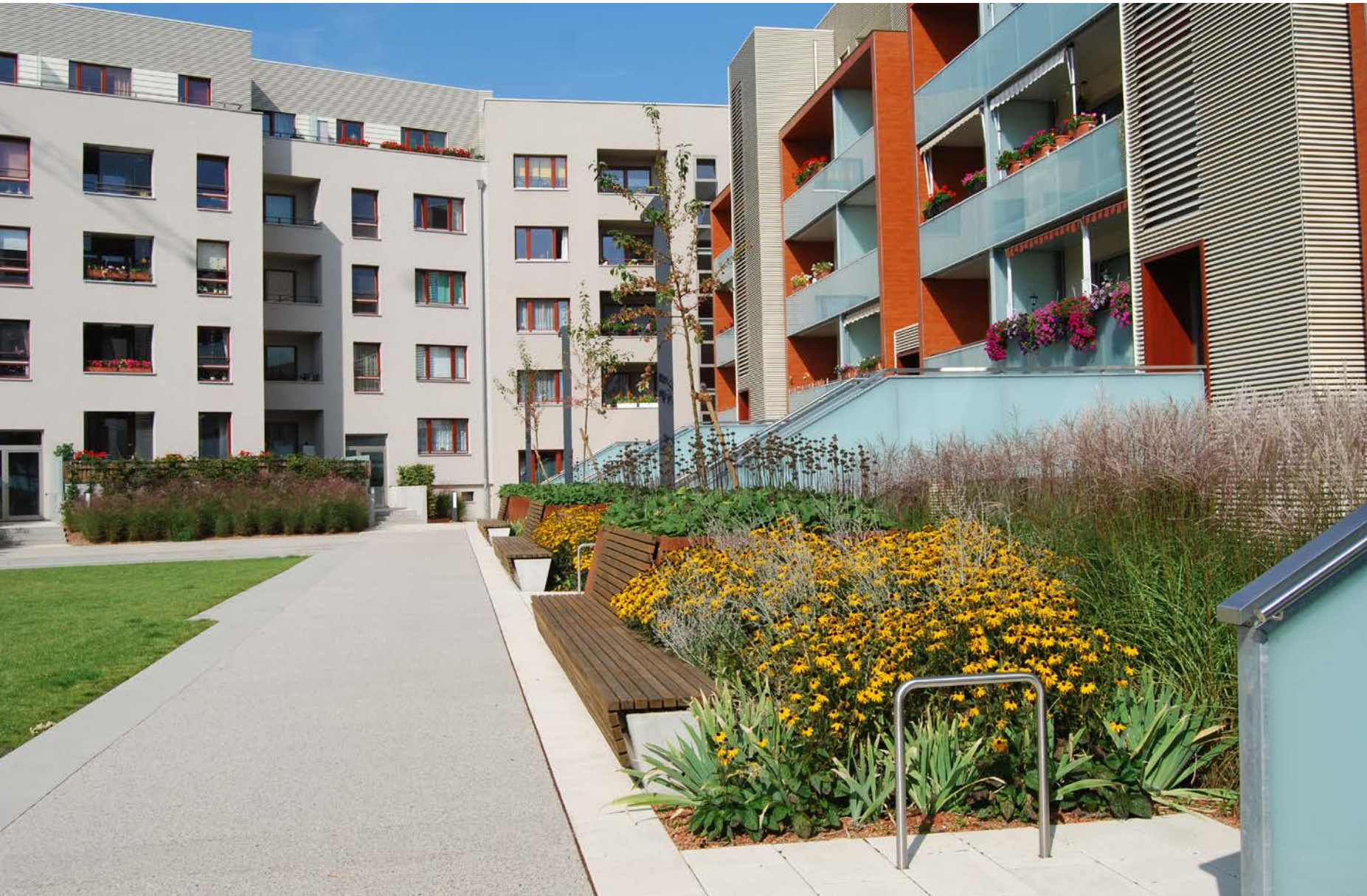


Nur wenige Innenstädte sind in Thüringen so durch den DDR-Wohnungsbau geprägt wie die Innenstadt von Nordhausen. Das herausragende, aber Ende des Krieges fast vollständig zerstörte Fachwerkensemble auf mittelalterlichem Stadtgrundriss wurde im Wiederaufbau komplett neu strukturiert, nur wenige historische Gebäude wie das Rathaus verweisen noch auf die Vergangenheit.

Inzwischen waren auch die Neubauten der Nachkriegszeit in die Jahre gekommen und Stück für Stück in bemerkenswerter Qualität saniert und modernisiert worden. Bereits zur Landesgartenschau 2004 konnte das neue Zusammenspiel von modernisierter Bebauung und neu gestaltetem öffentlichem Freiraum präsentiert werden. Ein wichtiger Bereich war dabei allerdings noch ausgeklammert: das Kornmarktareal, das an das Rathaus anschließt und mit einer aus dem Jahr 1988 stammenden Wohn- und Geschäftsbebauung einen großen Innenraum umschließt, in dem gegenwärtig auf der Grundlage eines Wettbewerbs eine Kulturbibliothek mit Stadtsälen und öffentlicher Tiefgarage gebaut wird.

Die Sanierung der Wohn- und Geschäftsgebäude hat das Gesicht des Quartiers grundlegend verändert und schließt an den in Nordhausens Innenstadt geltenden hohen gestalterischen und funktionalen Standard an. Besonders bemerkenswert ist die Gestaltung des Innenhofs, der in einer Tiefebene Stellplätze und Andienung der Ladengeschäfte unterbringt und darüber auf der Überdachung der Stellplätze einen den Bewohnern vorbehaltenen Freiraum anbietet. Diese Oase im Zentrum der Stadt wirkt durch Farb- und Materialwahl wie mit den sanierten Wohngebäuden verwachsen und ist über Stege direkt aus den Treppenhäusern erreichbar. Diese enge Verflechtung zwischen Innen und Außen und die homogene moderne Gestaltung von Gebäuden und Freiraum, die ebenso selbstverständlich den Balkon wie den Aufzug, den Stellplatz und den ruhigen Innenhof anbietet, sind ein starkes Argument für den Wohnstandort Innenstadt. Ergebnis: Null Leerstand, Wartelisten.

Balkone, Grün und das Auto vor der Haustür: die Quadratur des Kreises ist hier trotz hoher innerstädtischer Dichte so selbstverständlich gelungen, dass man es fast nicht glauben mag.



Die „Platte“ ist nach wie vor ein modernes Bausystem. Das muss auch bei Sanierung und Modernisierung einen gestalterischen Ausdruck finden. Allerdings muss der praktische Nutzen und Mehrwert im Vordergrund stehen, die Bewohner lassen sich nicht von einer schicken Hülle täuschen.

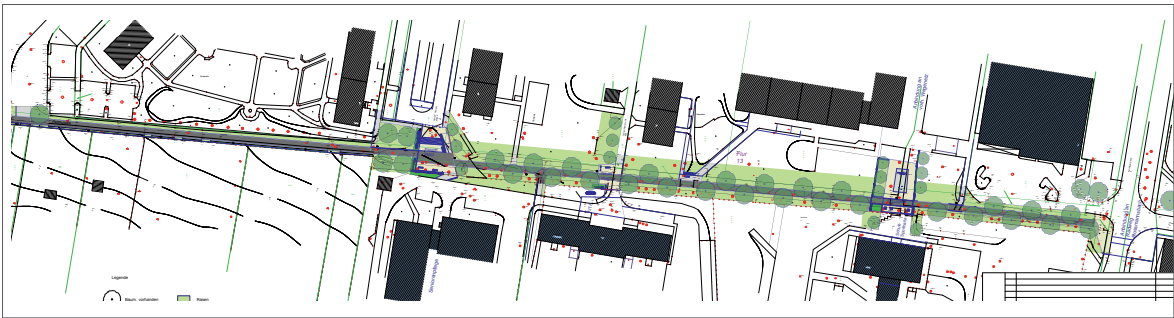


Bauherr
Stadt, SWG und Private (Stadtwerke, EVN)
Architekt / Planer
Architekturbüro „Schettler & Wittenberg – Architekten“, Weimar
Verfahren
Einladungswettbewerb mit 5 Büros
Förderzeitraum
2002 bis voraussichtlich 2013
Maßnahme

- Rückbau von 36 WE, Bj 1987, 6-geschossig (erhöhte Rückbaukosten von 72,49 €/m² wegen WBR 85, Teilrückbau und Umzugsmanagement),
- Vorbereitungsmaßnahmen: Verlegung Trafo-Station Innenstadt einschließlich Leitungen und Schaltschränke (Straßenbahnversorgung etc.) unter den Verbindungsgang zwischen Rathaus und Stadthaus; archäologische Untersuchung der 1945 zerstörten mittelalterlichen Bereiche (Marktkirche und der Krämerstraße) hinter dem Rathaus, die erstmals seit 1945 wiederbebaut werden sollen
- Modernisierung (79 WE + 11 Gewerbeeinheiten)
- Neubau: u. a. Kulturbibliothek mit Stadtsälen und Tiefgarage

Bausumme
ca. 28.000.000 €
Förderprogramme
BL-SU/R BL-SU/A BL-SE TL-SSM ISSP

Wohnumfeld Pappelweg



Der Plattenbaustandort Nordhausen Ost hat seit der Wende überdurchschnittlich an Einwohnern verloren. Diesem Umstand wurde durch intensiven Rückbau Rechnung getragen. Im innerstädtischen Wohnungsmarkt ist Nordhausen Ost allerdings nach wie vor unverzichtbar. Ziel der Stadtentwicklung ist daher, das Gebiet auf einer reduzierten Größe durch qualitätvollen Umbau von Wohnungen und Wohnumfeld zu stabilisieren. Entsprechende infrastrukturelle Voraussetzungen wie Straßenbahnanschluss, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sollen erhalten und verbessert werden.

Über den Pappelweg ist Nordhausen Ost für Fußgänger und Radfahrer an die benachbarten Quartiere und die Innenstadt angebunden. Die markante Pappelallee war aber so gut gewachsen, dass sie zum Problem wurde: Wurzelwachstum hatte den Weg zur Stolperstrecke gemacht, die kräftigen Baumstämme engten das nutzbare Profil ein; zudem war zu befürchten, dass die Pappeln kräftigeren Stürmen nicht mehr gewachsen wären.

Mit der Sanierung des Pappelwegs konnten nicht nur die Benutzbarkeit wiederhergestellt und das Gefährdungspotenzial reduziert werden, gleichzeitig wurden bisher fehlende Vernetzungen mit gebietsinternen Wegestrecken und angelagerten Infrastruktureinrichtungen hergestellt, so dass der Pappelweg seiner Funktion als Rückgrat für Nordhausen Ost nunmehr gerecht werden kann. Damit ist auch ein Signal gesetzt für die Wohnumfeldverbesserung, die sich von hier aus in das Gebiet hinein ausbreiten soll.

Der Erneuerung des Pappelwegs musste zwangsläufig die Fällung der vorhandenen Bäume vorausgehen, eine Maßnahme, die in der Regel auf heftigen Widerstand bei den Bürgern stößt. Durch intensive Beteiligungs- und Informationsarbeit konnte für Verständnis geworben werden und für die Geduld, die erforderlich ist, bis die neu gepflanzten Eschen wieder ein Format erreicht haben, das dem Attribut „Allee“ gerecht wird. Um Missverständnissen vorzubeugen: nachdem die alten Pappeln weg waren, musste der Pappelweg einen neuen Namen bekommen. Hier ist er: Förstemannweg, bitte sehr.

Dieser Weg erfüllt zwei Aufgaben: in Längsrichtung vernetzt er den Stadtteil mit den angrenzenden Quartieren, in Querrichtung bindet er die verschiedenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur direkt an den Wohnstandort an. Die Kreuzungspunkte sind zu individuellen Plätzen ausgeformt, deren Identität mit den jeweiligen Einrichtungen korrespondiert.



Kein Vorhof zur Hölle sondern die freundliche Einladung zum Lernen in und mit der Gemeinschaft: So kann Schule Spaß machen.



Bauherr

Stadt und Private (Stadtwerke)

Architekt / Planer

Büro Götze+Harich, Nordhausen

Förderzeitraum

2008 – 2009

Maßnahme

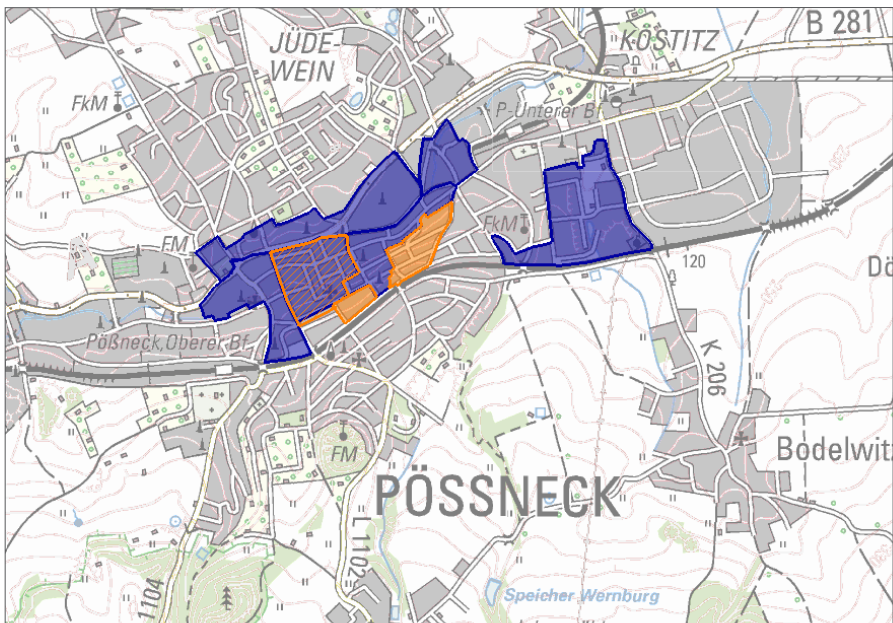
- Wegeausbau ca. 500 m Länge mit durchgehend asphaltiertem, 2,50 m breitem kombinierten Fuß- und Radweg
- Senkung des Energieverbrauchs der Beleuchtung mit LEDs (26 W statt 80W pro Lampe und Stunde)
- Neupflanzungen: 33 Schmalblättrige Eschen und 14 Chinesische Wildbirnen
- ca. 750 Heckenpflanzen und Bodendecker

Bausumme

ca. 431.000 €

Förderprogramme

TL-B/P-W



Ohne Zweifel hat Pößneck ein großes Entwicklungspotenzial: eine bemerkenswerte historische Stadtanlage in reizvoller Topographie, ein vergleichsweise positives wirtschaftliches Umfeld im Saale-Orla-Kreis mit attraktiven lokalen Arbeitgebern, zentrale Versorgungsfunktionen für den umliegenden, eher ländlich geprägten Raum, aber auch die Nähe zu Jena als stabiler Anker an der Thüringer Städtekette stellen günstige Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung dar.

Mit der Ausrichtung der ersten Thüringer Landesgartenschau konnten zudem als Folge des Strukturwandels entstandene störende Industriebrachen nachhaltiger Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen der Bereisungen mussten allerdings gerade in der Innenstadt massive Leerstandsprobleme, Sanierungsdefizite und eine akute Gefährdung der historischen Stadtstrukturen konstatiert werden. Eine Erklärung fand sich dafür insofern, als die bisherige Stadtentwicklung sehr einseitige Akzente gesetzt hatte: Hoher Sanierungsstand und geringe Leerstandsquoten in den Plattenbaugebieten der lokalen Wohnungsunternehmen und entsprechend minimalistische Rückbauaktivitäten hatten zu einer Situation im Wohnungsmarkt geführt, die Investitionen in innerstädtische Bestände be- bzw. verhinderte.

Bei weiterhin vom TLS prognostizierten Einwohnerverlusten war dies ein Weg in die Sackgasse. Der bereits bei der ersten Bereisung dringend empfohlene Kurswechsel konnte aber erst eingeleitet werden, nachdem im Jahr 2008 ein neuer Bürgermeister gewählt und ein neuer Bauamtsleiter bestellt worden waren. Seitdem hat sich die kommunale Stadtentwicklung völlig neu positioniert.

Höchste Priorität für die Erhaltung der Innenstadt wird nicht nur deklariert sondern täglich praktiziert. Das bedeutet, dass sich die Stadt auf der Basis eines aktualisierten Stadtentwicklungskonzeptes aktiv und aktivierend in das Sanierungsgeschehen einbringt, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung arbeiten koordiniert mit. Im direkten Kontakt mit Eigentümern werden Sanierungshemmnisse erkannt und ausgeräumt, ggf. auch Eigentümerwechsel herbeigeführt; bei den aktuellen Preisen bzw. Zwangsversteigerungen kann im Einzelfall auch die Stadt als Zwischenerwerber dafür sorgen, dass Problemimmobilien wieder in liebende Hände kommen. Bestehende Förderangebote werden systematisch genutzt und der Standort Innenstadt durch öffentliche Investitionen aufgewertet. Schnelle Erfolge sind dabei nicht zu erwarten, es wird sich lohnen, in einigen Jahren die Stadt wieder zu besuchen, um die Auswirkungen des Paradigmenwechsels dann live sehen zu können. Damit könnte Pößneck zum Musterfall dafür werden, was bewirkt werden kann, wenn die richtigen Leute an der richtigen Stelle das Richtige tun.

Einwohnerzahl 2009	12.972
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	22,9
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	19,6 / 20,8

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	133
Städtebauförderung 1991 – 2010 (Euro)	39.091.212
Wohnungsbauförderung 1991 – 2010 (Euro)	16.300.890



Service-Wohnen der AWO



Das hier vorgestellte Projekt steht beispielhaft für das neue Aufgabenverständnis, mit dem die Stadt Pößneck die Stabilisierung der Innenstadt vorantreibt: Stadtsanierung durch Projektentwicklung und nachhaltige Nutzungszuführung

Das Quartier Brauhausgasse ist – wie etliche andere in Pößneck – von Leerstand, schlechtem Sanierungsstand, Brachflächen und stadträumlicher Auflösung gekennzeichnet. Der Verlust der nördlichen Quartierkante durch Rückbau baufälliger Gebäude ist ein schwerer Verlust für den räumlichen Zusam-

menhang in der historischen Altstadt. Mit der AWO Sozialmanagement gGmbH konnte ein Investor gefunden werden, mit dem eine Heilung dieser Wunde im Stadtbild möglich erscheint. Mit den geplanten 43 barrierefreien 1-2-Raumwohnungen, der Tagespflege, einer Seniorenbegegnungsstätte sowie kleineren Gewerbeeinheiten können 4 denkmalgerecht sanierte Gebäude sowie ein Neubau als Lückenschließung mit neuem Leben gefüllt werden. Im entkernten Innenhof soll ein grüner Aufenthaltsbereich für die Bewohner entstehen.

Damit nutzt die Stadt den demografischen Wandel als positiven Impuls für die Innenstadtsanierung, indem sie für die zunehmende Zahl älterer Menschen mit ihren spezifischen Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld ein attraktives Angebot in der Innenstadt entwickelt. Die Wiederentdeckung des Wohnstandortes Innenstadt wird hoffentlich weitere Projekte nach sich ziehen, es dürfen durchaus auch Familien mit Kindern angesprochen werden.



Vorerst nur ein Bauschild, aber die Bauarbeiten sind in vollem Gange.



Mit der Baumaßnahme wird der geschlossene Straßenraum der Breiten Straße gesichert und der Siedlungskörper nach außen hin abgerundet. So entsteht attraktives Wohnen in zentraler Lage.



Busbahnhof



Als zentraler Ort im ländlichen Raum und mit dem begrenzten Angebot an Arbeit und Infrastruktur ist Pößneck auf einen attraktiven öffentlichen Nahverkehr angewiesen. Durch die Lage zwischen Bahnhof und Busbahnhof ist die Altstadt in Pößneck gut angeschlossen, die regionale Vernetzung in die Tiefe des Raumes bleibt zwangsläufig dem Busverkehr vorbehalten. Insofern kommt dem Bus in Pößneck eine ganz besondere Bedeutung zu, was sich auch in den Strategieüberlegungen zur Entwicklung von Stadt und Innenstadt dahingehend niedergeschlagen hat, dass der Neugestaltung des Busbahnhofes hohe Priorität zugewiesen wird.

Mit der inzwischen weitgehend fertiggestellten Erneuerung des Busbahnhofes wird nicht nur seine Funktionalität auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Seine Lage unmittelbar vor der noch in Teilen erhaltenen Stadtmauer macht es möglich, ihn – auch von der in unmittelbarer Nähe verlaufenden B 218 aus kommend – als Eingangsbereich zur historischen Altstadt aufzuwerten. Mit der Sanierung von Teilstücken der Stadtmauer und der den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer nachvollziehenden Bebauung entsteht eine eindrucksvolle Kulisse die neugierig macht auf das, was dahinter zu erahnen ist.

In dem dieser Raumkante vorgelagerten Grünraum schützen filigrane Dächer die wartenden Fahrgäste vor Regen. Und bei Sonne kompensiert das Grün zumindest ein Stück weit die mit Asphalt und Pflasterung der Anlage zwangsläufig verbundene Aufheizung. Außerdem sind es nur wenige Schritte zur nächsten Eisdiele.



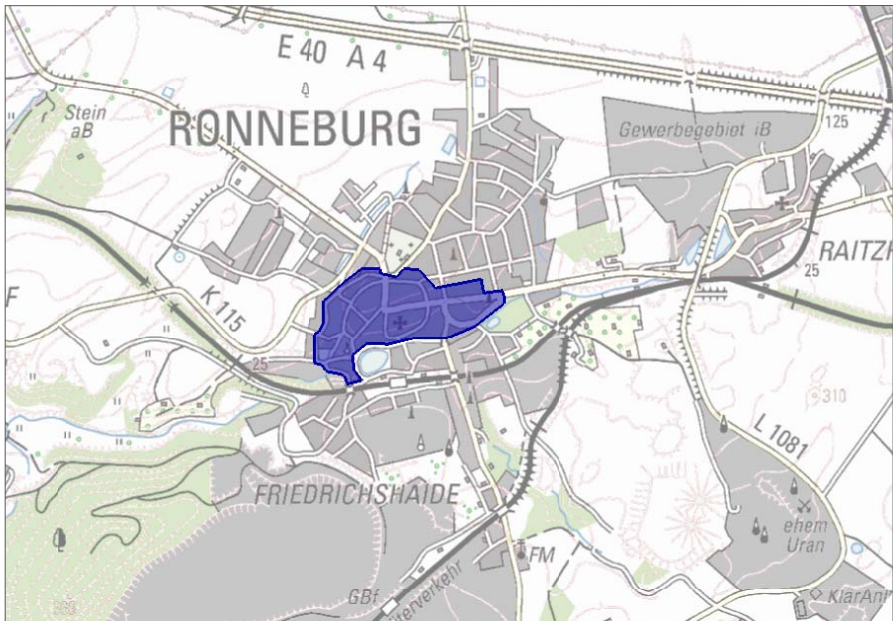
Direkt am Stadtzentrum in den Bus:
eine Voraussetzung für umwelt-
verträgliche Mobilität.



Durch die Lage vor der Stadtmauer sichern die benachbarten Grünanlagen eine besondere Qualität beim Warten.



Bauherr
Stadt Pößneck
Architekt / Planer
Ing.-Büro Fröhlich, Kaulsdorf
Förderzeitraum
2008 – 2011
Maßnahme
Grundhafter Ausbau und Neugestaltung des Busbahnhofes in der Gerberstraße
Bausumme
ca. 2.085.000 €
Förderprogramme
EFRE Städtebaufördermittel Fördermittel des ÖPNV



Auch wenn Ronneburg das Zentrum des von der DDR intensiv ausgebauten Uranerz-Bergbaus war, hat die damit verbundene Entwicklung der Arbeitsplätze nur vergleichsweise geringe Spuren im Siedlungskörper hinterlassen. Wohnstandorte für die Bergarbeiter der Wismut wurden insbesondere in der benachbarten Stadt Gera entwickelt. So blieb das Bergarbeiter-Wohngebiet verhältnismäßig klein und in den städtischen Zusammenhang integriert. Die Wohnungsbestände sind inzwischen weitestgehend saniert. Auf Grund der Altersstruktur der Bewohner muss auf altersgerechte Wohn- und Wohnumfeldstandards geachtet werden. Gleichzeitig ist aber mit dem anstehenden Wechsel der Generationen von einer schnellen Zunahme des Leerstands auszugehen, bisher wurde nur ein Drittel des Rückbauziels von 300 WE umgesetzt.

Weiterreichende Folgen für die Stadt hatte hingegen die Entwicklung des Tagebaus, durch den in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt eine riesige 240 m tiefe Grube entstanden war. Im Zuge der Revitalisierung der Uranerzbergbaufolgelandschaft wurde dieses Tagebaurestloch wieder verfüllt und im Rahmen der BUGA zur „Neuen Landschaft“, einem hochwertig gestalteten Freizeit- und Naherholungsareal entwickelt, das von der Stadtmitte aus fußläufig zu erreichen ist. In dieser neuen Qualität steckt die besondere Chance, das Image der Stadt neu zu profilieren vom Bergbau- und Indust-

riestandort zum innerstädtischen, hochwertigen Wohnstandort mit Erholungspotenzial. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, muss der Prozess der Verbesserung innerstädtischer Wohnungsangebote bei gleichzeitigem Rückbau von außen nach innen konsequent fortgesetzt werden. Die Tatsache, dass das kommunale Wohnungsunternehmen jährlich ein bis zwei Gebäude in der Innenstadt saniert, zeigt, dass zwischen diesen beiden Aufgaben sinnvolle Brückenschläge möglich sind. Die noch heute ablesbare Lage der Stadtmauer ist eine Orientierung für diese im Stadtentwicklungskonzept formulierte Rückzugsstrategie.

Mit der qualitätvollen Sanierung des Stadtbodens im Bereich der historischen Altstadt und mit dem Ausbau der Wegebeziehungen zur „Neuen Landschaft“ sind gute Grundlagen für eine erfolgreiche Fortsetzung geschaffen.

Es versteht sich von selbst, dass Ronneburg auf diesem Weg auch Potenziale nutzt, die Industrie und Bergbau mit einigen denkmalgeschützten Objekten als Erbe hinterlassen haben (Denkschacht 407 und Bogenbinderhalle). Der Umbau der „Bogenbinderhalle“ zu einem großartigen Veranstaltungsraum für die Region konnte mit der BUGA realisiert werden. Gleich nebenan kann die Bergbauvergangenheit im „Schaubergwerk“ plastisch nachvollzogen werden.

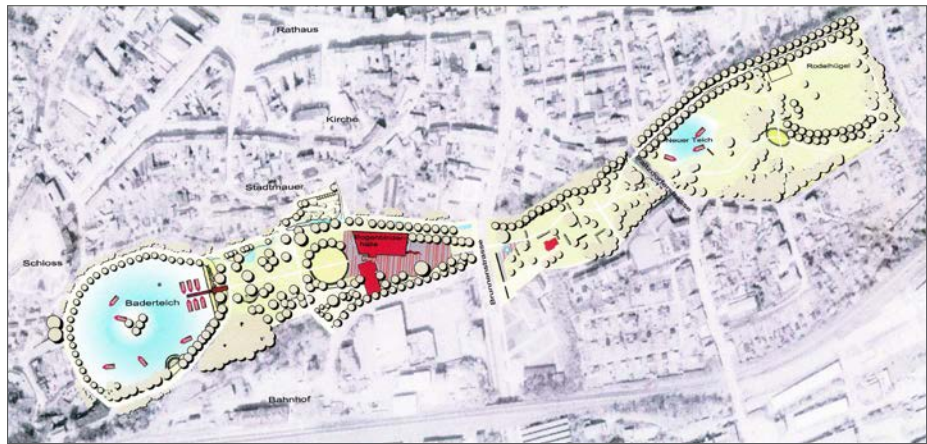
Einwohnerzahl 2009	5.212
Einwohnerverluste 1990 –2009 (%)	27,2
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009* (%)	k.A. / k.A.

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	81
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	18.641.335
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	12.498.208

*k.A. = weniger als 2 Unternehmen mit Aussage



Bogenbinderhalle



Der wirtschaftliche Strukturwandel im Zuge der politischen Wende im Jahr 1990 hat die Stadt Ronneburg in ganz besonderem Maße getroffen. Das zu zeigen und für die Nachwelt nachvollziehbar zu machen, gehört zu den zentralen Aufgaben der Kommune. Die ca. 1907 errichtete Bogenbinderhalle ist ein bemerkenswertes Zeugnis der Bau- wie der Industriegeschichte. Sie ist eines der ersten Bauwerke, das die Möglichkeiten des gerade erfundenen Stahlbetonbaus nutzbar gemacht und in eine eigenständige Form gebracht hat. Sie war zudem die Montagestätte des legendären PKW „Rex Simplex“ und später der Elite-Lastkraftwagen.

Seit einigen Jahren ist die Halle im Besitz der Stadt. Die Vorbereitung auf das externe Projekt „Revitalisierung der Uranerzbergbaufolgelandschaft“ zur Weltausstellung EXPO 2000 Hannover beseitigte städtebauliche Missstände und ebnete den Weg zur Revitalisierung einer Industriebrache im Zentrum der Kleinstadt.

Die gemeinsame Ausrichtung der BUGA mit der Stadt Gera war der ideale Anlass, die Halle denkmalgerecht zu sanieren und zur Nutzung als Ausstellungs- und Veranstaltungsraum für die Stadt Ronneburg und die Region einzurichten. Die Herstellung und Gestaltung der dazu gehörenden Außenanlagen erfolgte als BUGA-Projekt im Zusammenhang mit dem neu entstandenen Grünzug durch die Stadt Ronneburg. Mit der Schaffung dieses zentrumsnahen Erholungsgebietes einher geht die Aufwertung des Stadtbildes.

Im Gebäudeensemble zur Halle befindet sich ein Verwaltungsbau, in dem ein Schaubergwerk mit Ausstellungsfläche eingerichtet ist, das über den Uranerzbergbau im Ronneburger Revier berichtet. Von hier aus führt der Weg vor der malerischen Kulisse der Stadt durch den Stadtpark mit Baderteich zur Bergbaufolgelandschaft.



Vom brachgefallenen Industriebau zum kulturellen Zentrum der Region: die Bogenbinderhalle bietet Raum für unterschiedlichste Veranstaltungsformate.



Die denkmalgerechte Sanierung verdeutlicht den Mut und die Pionierleistung der Ingenieure im Umgang mit Stahlbeton.



Bauherr

Stadt Ronneburg

Architekt / Planer

Architekturbüro Lothar Konrad, Berga/Elster
Büro f. Bauplanung u. Baubetreuung Frank Auerswald, Greiz
Landschaftsarchitekten Brandhoff Voss, München

Verfahren

Öffentliche Ausschreibung

Förderzeitraum

1999 – 2007

Maßnahme

Sanierung Stadtkern
Entkernung, Abriss ehemaliges Räderwerk, Sanierung und Umnutzung Bogenbinderhalle und Verwaltungsgebäude

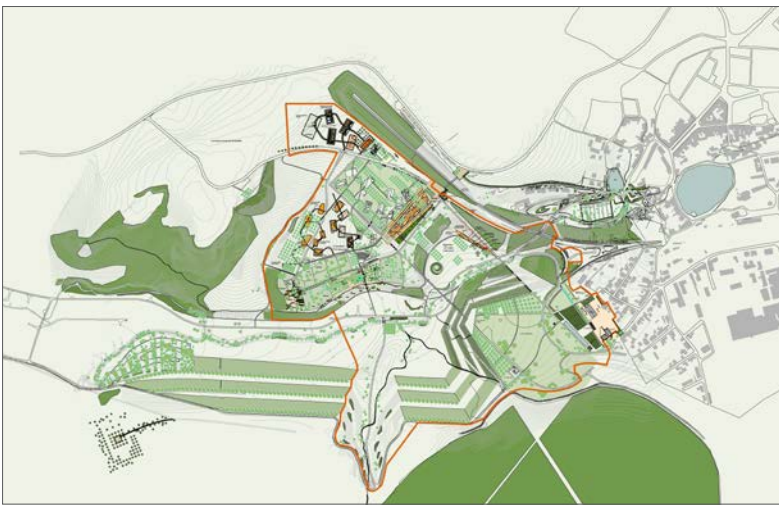
Bausumme

ca. 2.965.000 €

Förderprogramme

BL-SU/R
BL-SE
TL-S
TL-SM
Mittel zur Erhaltung von Kulturdenkmälern des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege

Neue Landschaft Ronneburg



Kann man eine geschundene und ausgebeutete Landschaft heilen? Soll man die Spuren eines rücksichtslosen Raubbaus verschwinden lassen?

Der Uranerzbergbau hatte den Raum Ronneburg völlig umgekrempelt und neben einem tiefen Krater die Nordhalde und die beiden wie Landmarken wirkenden Spitzkegelpaare Reust und Paitzdorf hinterlassen. Nach Einstellung des Uranerzabbaus und der Umwandlung der SDAG Wismut in eine GmbH begann diese mit der Sanierung und Revitalisierung des 800 ha großen Areals. Mit der Umlagerung der verschiedenen Halden in die ehemalige Tagebaumulde wurde eine künstliche Erhebung, die Schmirchauer Höhe geschaffen.

Mit der Beseitigung der Landmarken war eine neue Topographie geschaffen, die es zu rekultivieren und gestalterisch zu inszenieren galt. Zur BUGA 2007 wurde die Rekultivierung der Öffentlichkeit vorgestellt und zugänglich gemacht. In verschiedenen Ausstellungsbereichen wurde die Zerstörung der Landschaft und ihre Rekultivierung thematisiert und erlebbar gemacht, z.B. mit der Ausstellung „Selbsthilfe der Natur und ihre Grenzen“. Weitere Attraktionen waren u.a. die Drachenschwanzbrücke über das Gessental als längste hölzerne Spannbandbrücke Europas, der Entdeckerturm oder die Veranstaltungsbühne, welche alle auch nach der BUGA noch auf großes Interesse stoßen und viele Besucher anlocken.

Für die Stadt Ronneburg ist die „Neue Landschaft“ über die Naherholungsfunktion hinaus zum Markenartikel geworden. Diese Form und Qualität von Rekultivierung findet internationale Aufmerksamkeit und setzt für die Entwicklung der Stadt und ihrer Wirtschaft positive Impulse. Sie verweist auf ein hier verfügbares einmaliges Knowhow und die Dynamik der Menschen in dieser Region. Auch wenn somit über die Hinterlassenschaften des Uranerzbergbaus Gras gewachsen ist, ist das Zeitzeugen-Konzept mit dem Element der Neuen Landschaft ein Mahnmal gegen das Vergessen.



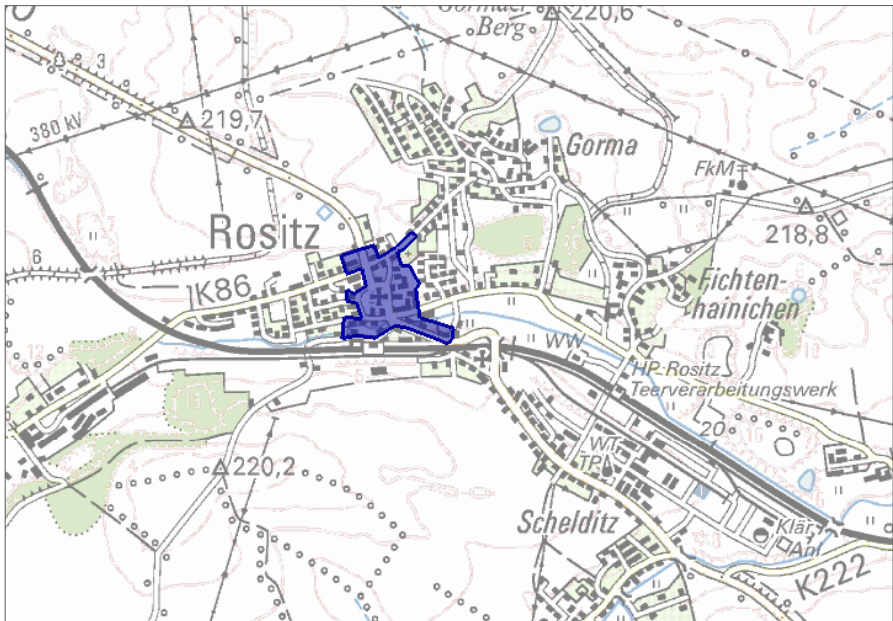
Natur, aber mit erkennbarer Struktur. Die Rekultivierung lässt keinen Zweifel daran, dass hier ein menschlicher Eingriff erfolgt ist.



Landschaft mit Mehrwert. Vielfältige Angebote für Groß und Klein, vom ruhigen kontemplativen Spaziergang bis hin zur inszenierten Freizeitaktivität.



Bauherr
Stadt Ronneburg
Architekt / Planer
Vielzahl von Planern und Architekten (z.B. fagus Markleeberg, ifBW Olzsha Zeulenroda-Triebes, Dipl.-Ing Prinz Gera, Iprolan, IB Siebert, Rieg & Stark, Dietrich Traunstein und viele andere mehr)
Verfahren
öffentlicher Architekten-wettbewerb verschiedene Wettbewerbe öffentliche Ausschreibungen
Förderzeitraum
2001 – 2007
Maßnahme
Neugestaltung Öffentlicher Park Neue Landschaft Ronneburg
Bausumme
ca. 12.700.000 €
Förderprogramme
BL-SE TL-S TL-SSM TAB EFRE



Die (Alt-)Lasten der industriellen Vergangenheit sind in Rositz immer noch sehr präsent und stellen eine schwere Hypothek für die Ortsentwicklung dar. Selbst wenn der Sanierungsprozess im Bereich des ehemaligen Chemiewerkes und des Teersees voranschreitet und damit neue Flächen für gewerbliche Entwicklungen gewonnen und die Beeinträchtigungen für den Wohnstandort reduziert werden können, muss mit einem weiterhin deutlich überdurchschnittlichen Einwohnerverlust gerechnet werden. Die Stadt hat inzwischen ihre ursprüngliche Prognose von 3.000 Einwohnern für das Jahr 2020 korrigiert und stellt sich auf ca. 2.600 Bürger ein. Diese ungünstige Perspektive ist allerdings auch in der wirtschaftlichen Schwäche der Region und des unmittelbar benachbarten Landes Sachsen-Anhalt begründet. Die Chancen, Rositz als einen Wohnstandort für Berufspendler zu profilieren, sind in diesem Kontext sehr gering.

Generell stellt sich die Frage nach Alleinstellungsmerkmalen, mit denen Rositz in der Konkurrenz zu den Nachbargemeinden und der Stadt Altenburg punkten könnte. Mit der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes muss hier eine Leitbilddiskussion geführt und in einen konkreten Handlungsrahmen überführt werden.

Rositz hat sich bisher neben der Sanierung der Altlasten vorrangig um die Sanierung ihres eher dörflichen Kernbereichs bemüht und durch die Entschärfung der Verkehrssituation und die Aufwertung des öffentlichen Raums den Rahmen für die Sanierung und

Neubelebung einzelner wichtiger Gebäude schaffen können. Eine wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung der Kernfunktionen von Rositz, auch für die umliegenden Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft, konnte mit der Sanierung und Aufwertung des Schulbereichs geschaffen werden.

Zukünftig muss als wichtige Rahmenbedingung für eine Stabilisierung des Ortskerns der Rückbau fortgesetzt werden. Gegenwärtig sind die Leerstandsquoten in den Beständen der Wohnungsunternehmen hoch und beeinträchtigen die Chancen für eine Erhaltung der Grundfunktion Wohnen in den Kernen der Ortsteile. Es ist zu prüfen, inwieweit durch eine Aktualisierung der Fördergebietskulissen die Voraussetzungen für eine aktive Mitwirkung der Wohnungsunternehmen im Stadtumbau verbessert werden können. Parallel dazu sollten die Möglichkeiten der Dorferneuerung genutzt werden. Den strategischen Rahmen für die weitere Entwicklung des Wohnungsbestandes muss die Kommune im Zusammenhang des regionalen Wohnungsmarktes mit den Wohnungsunternehmen abstecken und im INSEK verankern.

Zur Absicherung der anstehenden Planungen und der notwendigen Grundsatzentscheidungen zur weiteren Stadtentwicklung sollte Rositz ein kommunales Monitoring aufbauen und zumindest Kern-daten zur Einwohnersituation und zu teilsräumlichen Entwicklungsrisiken aufbereiten.

Einwohnerzahl 2009	3.082
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	20,5
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009* (%)	k.A. / k.A.

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	48
Städtebauförderung 1991 – 2010 (Euro)	2.377.904
Wohnungsbauförderung 1991 – 2010 (Euro)	6.552.273

*k. A. = weniger als 2 Unternehmen mit Aussage



Heimatscheune



Mit dem Ausbau der Ortsdurchfahrt in Rositz war das Risiko einer stadträumlichen Auflösung verbunden, da der Ausbau mit verschiedenen Gebäudeabbrissen verbunden war. Es galt also, an dem neu trassierten Verkehrsweg stadträumlich prägende Gebäude zu sichern.

Mit der Heimatscheune hat die Gemeinde Rositz einen wichtigen Eckpunkt besetzt. Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude stand leer und war vom Verfall bedroht. Da es Bestandteil eines Hofes ist, wäre damit auch diese ortstypische Baustruktur verloren gewesen. Um handlungsfähig zu sein, hat die Gemeinde das Gebäude erworben.

Bei der Suche nach einer geeigneten Nutzung bot sich an, das landwirtschaftliche Ambiente als Rahmen für ein lokales Heimatmuseum, die „Heimatscheune“ zu nutzen. Nach einer umfassenden Sanierung des Gebäudes können nun Bürger und Besucher von Rositz einen Blick zurück in die Vergangenheit des Ortes werfen.

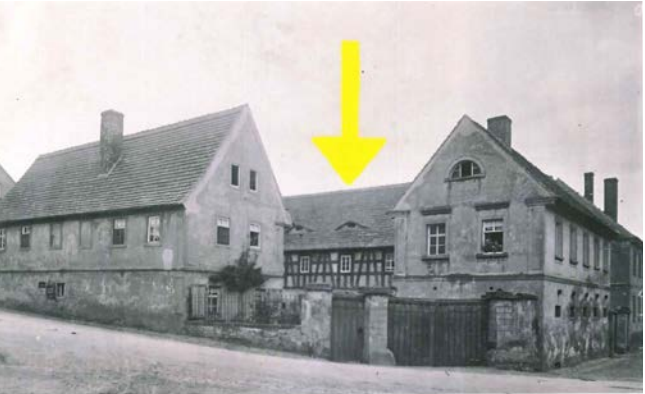
Bemerkenswert ist, dass viele der Exponate von engagierten Bürgern gestellt wurden, die Heimatscheune hat so auch ein wenig zur Stärkung des Gemeinwesens und damit zur Heimat im eigentlichen Sinne beitragen können.



Auch wenn von der Braunkohle heute nur noch die Altlasten geblieben sind: In der Heimatscheune wird diese Epoche lebendig gehalten.



Das Rudiment eines stattlichen Dreiseitenhofs vermittelt plastische Einblicke in den Alltag früherer Generationen.



Bauherr
Gemeinde Rositz

Architekt / Planer
Baur Consult

Verfahren
Ausschreibung nach VOB

Förderzeitraum
2005 – 2006

Maßnahme
Sanierung Scheune, EG und OG je ca. 90 m²

Bausumme
ca. 160.000 €

Förderprogramm
BL-SE

Wohnhaus und Geschäftshaus Karl-Marx-Straße 9



In unmittelbarer Nachbarschaft zur Dorfkirche gelegen, war das Haus Karl-Marx-Straße 9 trotz seines schlechten Zustandes ein wichtiges historisches Zeugnis und aus denkmalpflegerischer und stadträumlicher Sicht im Zentrum von Rositz unverzichtbar. Die Lage an der ausgebauten B 180 und das kleine Grundstück standen aber einer Sanierung durch private Eigentümer entgegen.

Das kommunale Wohnungsunternehmen, die Rositzer Wohnungsbaugesellschaft mbH, sah aber in dem Gebäude die Chance für einen Geschäftssitz in zentraler Lage mit Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Nachdem sie das Gebäude in ihr Eigentum überführen konnte, wurde in den Jahren 1997/98 eine vollständige Sanierung durchgeführt, die dem denkmalpflegerischen Anspruch genügte und den Weg zu einer nachhaltigen Nutzung eröffnet hat. Durch die Lage im Sanierungsgebiet konnten die unrentierlichen Kosten gefördert werden, so dass die Maßnahme für das Wohnungsunternehmen wirtschaftlich darstellbar wurde.



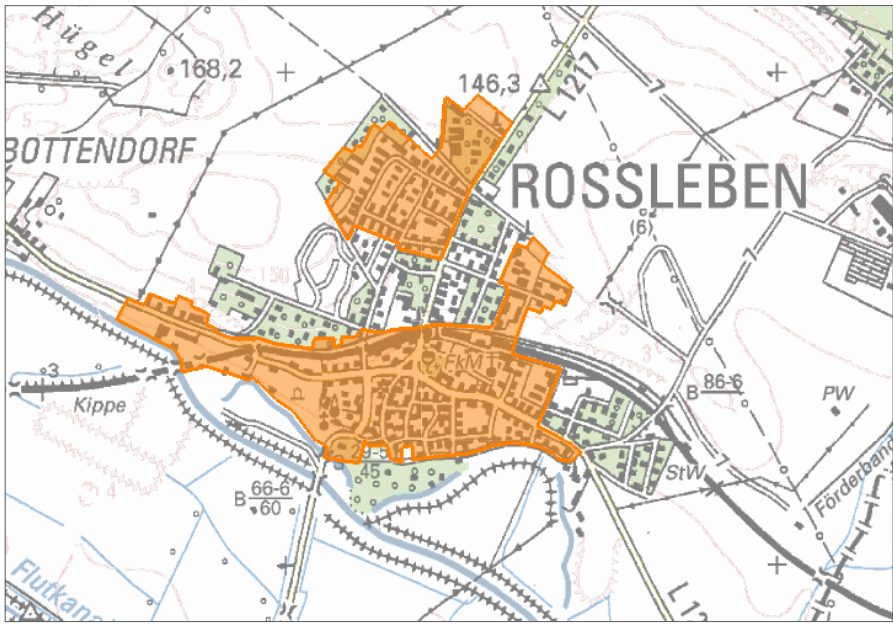
Ein Haus im Dienste der Bürger, die qualitätvolle, denkmalgerechte Sanierung unterstreicht die Bedeutung des im Detail eher zurückhaltend gestalteten Gebäudes.



Wohnen, Mieten und körperliches Wohlergehen: ein attraktives Angebot an zentraler Stelle.



Bauherr
Eigentümer: Rositzer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Architekt / Planer
Dipl.-Ing. Richard Fritzsche
Verfahren
Ausschreibung nach VOB
Förderzeitraum
Ausführung 1997 – 1998
Maßnahme
Modernisierung bei Erhaltung der ursprünglichen Bausubstanz (Fassade)
Bausumme
ca. 503.000 €
Förderprogramm
BL-SE



Besonders problematisch ist Stadtentwicklung in Thüringen überall da, wo im Zuge der Wende der beschäftigungsintensive Bergbau weggebrochen ist und wo aufgrund lokaler Strukturschwächen und fehlender Nachbarschaft zu den wirtschaftlich starken Bundesländern Hessen, Bayern und Niedersachsen die Entwicklung neuer Wirtschaftszweige nur schleppend erfolgt bzw. keine Kompensation der lokalen Beschäftigungspotenziale im näheren Umfeld gegeben ist. Genau diese Rahmenbedingungen haben in Roßleben zu erheblichen demografischen Verwerfungen geführt.

Von 1990 bis 2009 hat die Stadt nach dem Wegfall von 4.500 Arbeitsplätzen mehr als ein Viertel ihrer Einwohner verloren. Im Ortskern ist die Situation noch dramatischer. Dort sind Einwohnerverluste von fast 40 % zu verzeichnen. Es wird davon ausgegangen, dass sich dieser Prozess weiter fortsetzt.

Mit ihrem Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt im Jahr 2002 eine klare Orientierung auf die Profilierung als Industriestandort und als Schulstandort festgelegt. Die notwendigen Schritte im Bereich der Bereitstellung von Flächen für Gewerbe und Industrie sind eingeleitet, die Stadt unterstützt den Ausbau der zentral gelegenen, renommierten Klosterschule im Rahmen der Sanierung auch durch flankierende Maßnahmen im Umfeld.

Mit der Entwicklung einer neuen Mitte und dem Umbau der ehemaligen Grundschule am Busbahnhof zum Rathaus sollen neue Impulse zur Funktionsstärkung des Zentrums gegeben werden. Zusätzlichen Schub für die Stadtentwicklung erhofft sich die Stadt für den Fall, dass aufgrund veränderter Marktbedingungen der Kalibergbau in

der Region wieder aktiviert wird. Die Schaffung von 700 neuen Arbeitsplätzen und die Ansiedlung des Verwaltungssitzes in Roßleben sind derzeit im Gespräch.

Obwohl die Handlungsspielräume der Stadt aufgrund unumgänglicher Infrastrukturmaßnahmen sehr gering sind, wird großer Wert auf eine gute Sportinfrastruktur gelegt, da dies eine Grundvoraussetzung für die Sicherung der Stadt als Schul- und Wohnstandort ist. Die starken Einwohnerverluste haben zu hohen Leerstandszahlen im Dichterviertel und in der Folge fast zur Insolvenz und zum Verkauf des kommunalen Wohnunternehmens geführt. Der Rückbau ist im Gange. Ziel ist eine Leerstandsquote unter 10 %. Besser steht die Wohnungsbaugenossenschaft da mit weitgehend sanierten Beständen und ca. 4 % Leerstand. Das Dichterviertel, der Schwerpunktstandort der beiden Wohnungsunternehmen, ist als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt worden, um dort notwendige Aufwertungsmaßnahmen durchführen zu können.

Wichtiger Partner im Stadtumbau ist auch die Arbeiterwohlfahrt, die vor allem durch entsprechende soziale Infrastrukturangebote auf die strukturellen Veränderungen im demografischen Wandel reagiert.

Die Stadt Roßleben wird mit einer erneuten Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzeptes die städtebaulichen Perspektiven für die Innenstadt, das Dichterviertel und die Ortsteile im gesamtstädtischen Zusammenhang weiter präzisieren müssen, um ihre aktive Rolle insbesondere bei der Innenstadtsanierung auch künftig zukunftsfähig wahrnehmen zu können.

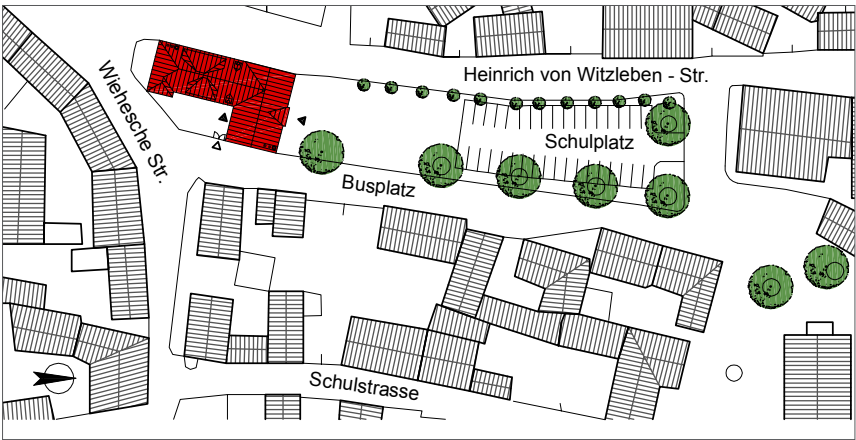
Einwohnerzahl 2009	5.616
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	28,9
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009* (%)	k.A. / k.A.

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	151
Städtebauförderung 1991 – 2010 (Euro)	7.196.880
Wohnungsbauförderung 1991 – 2010 (Euro)	1.033.510

*k.A. = weniger als 2 Unternehmen mit Aussage



Umbau der Grundschule zum Rathaus



Der Stadt Roßleben fehlt eine Mitte, die funktional und räumlich den Anspruch an einen Ort dieser Größe und Zentralität erfüllen könnte. Wesentliches Ziel der Stadtentwicklung ist, durch Bündelung öffentlicher Funktionen am Schulplatz die Rahmenbedingungen für Zentralität und öffentliches Leben zu schaffen. Neben der neuen Bushaltestelle und der Entwicklung der Klosterschule ist der Umbau der ehemaligen Grundschule zum Rathaus ein wichtiger Baustein dieser Strategie.

Im Jahr 2004 wurde mit der planerischen Vorbereitung für die Zusammenführung der bisher auf zwei Standorte verteilten Stadtverwaltung in der ehemaligen Grundschule begonnen. Von besonderer Bedeu-

tung war dabei, den Charakter und die Struktur des denkmalgeschützten Gebäudes zu erhalten und für die neue Aufgabe nutzbar zu machen.

Nach zweijähriger Bauzeit konnte das Rathaus Anfang 2011 offiziell eingeweiht werden. Hier findet der Bürger nun im Bürgerbüro eine zentrale Anlaufstelle, die ebenso wie der Ratssaal im Erdgeschoss auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität gut erreichbar ist. Durch die Bündelung der Stadtverwaltung an einem Standort wird die Verwaltung nicht nur bürgerfreundlicher, sondern auch effizienter und kostengünstiger. Damit ist Roßleben gut gerüstet für die vielfältigen Herausforderungen der weiteren Entwicklung von Stadt und Gemeinwesen.

Gebäudesanierung und Platzgestaltung schaffen eine freundliche Eingangssituation zur Ortsmitte.



Im Zentrum, wo sonst? In der ehemaligen Grundschule hat das Rathaus den idealen Standort gefunden. Gut erreichbar, keine Barrieren, so selbstverständlich, als wäre das schon immer so gewesen.



Bauherr

Stadt Roßleben

Architekt / Planer

Helk Architekten und Ingenieure GmbH, Mellingen

Förderzeitraum

Planungs- und Vorbereitungszeitraum: ab 2004
Bauzeit: 2009 und 2010 (in zwei Bauabschnitten)

Maßnahme

Umbau der Grundschule zum Rathaus,
Nutzfläche: 1.204,20 m²
Bruttorauminhalt: 4.381,60 m³
Nutzung: 21 Arbeitsplätze

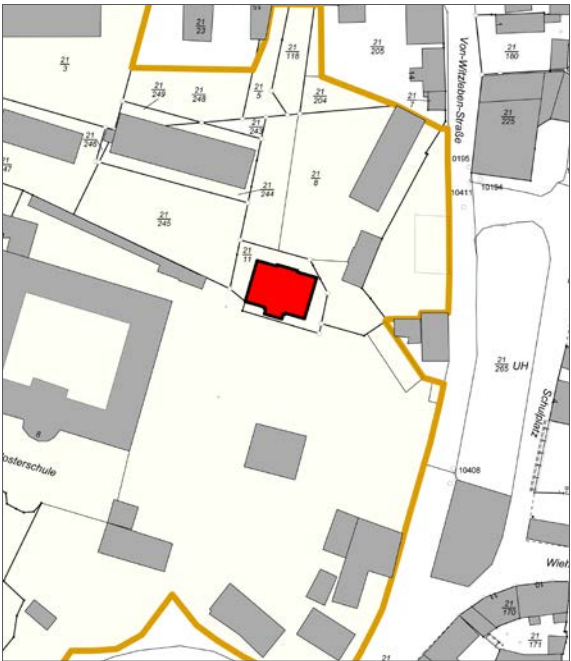
Bausumme

ca. 1.220.000 €

Förderprogramm

BL-SU/A

Klosterschule – Sanierung Haus Aqua



Die traditionsreiche, im Jahr 1554 gegründete Klosterschule Roßleben ist heute ein Gymnasium in privater Trägerschaft, das mit seinem spezifischen pädagogischen Konzept eine hohe Attraktivität besitzt. Entsprechend groß ist der Einzugsbereich dieser Schule. Ein wesentlicher Anteil der Schüler lebt daher im Internat, dem im Rahmen der Entwicklung von sozialer Kompetenz und Gemeinschaftsfähigkeit eine wichtige Rolle zukommt.

Das Haus Aqua war ursprünglich das Domänengebäude des Klostersguts und 1950 zum Wohnheim für Schülerinnen umgenutzt worden. Mit der von 2005 bis 2007 vorbereiteten und 2008 umgesetzten Sanierung wurde das Gebäude nunmehr zeitgemäßen Anforderungen angepasst.

Zimmer für 1 oder 2 Schüler, Gemeinschaftsräume und insbesondere auch der große gemeinschaftliche Wohnbereich im Dachgeschoss nutzen das räumliche Angebot des denkmalgeschützten Gebäudes und schaffen einen Rahmen, der den Schülern ganz im Sinne des pädagogischen Konzepts zur Persönlichkeitsentwicklung sowohl den Rückzug in das Private als auch Gemeinschaft ermöglicht. Individuelle Gestaltungsspielräume für die Zimmer sind dabei ebenso selbstverständlich wie die Übernahme von Verantwortung für die Gemeinschaftsbereiche.



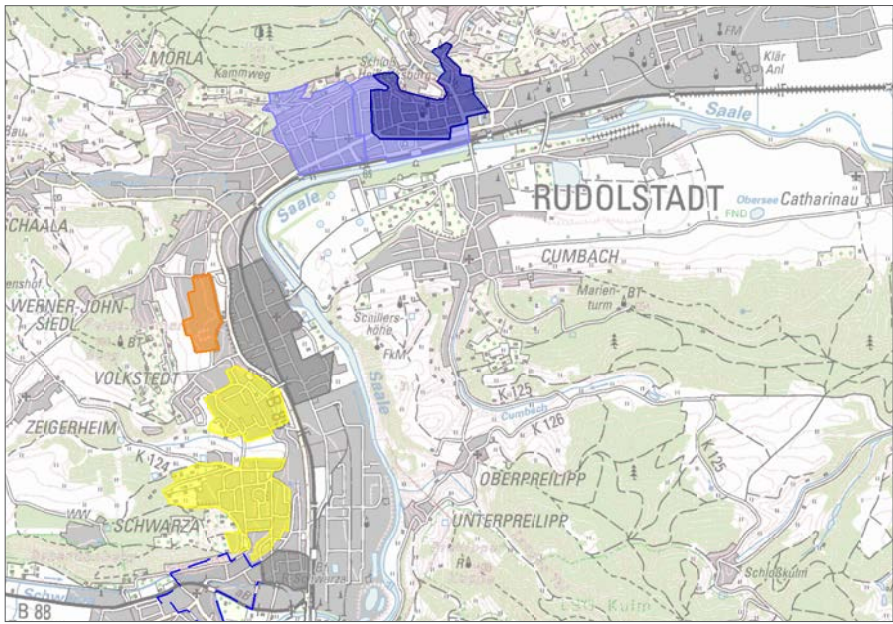
Vergangenheit als Verpflichtung und Chance für die Zukunft: die ehemalige Klosteranlage ist ein ganz besonderes Lernmittel.



Gemeinschaft und Rückzug: Haus Aqua macht für die älteren Schüler eine angemessene Balance zwischen diesen Bedürfnissen möglich.



Bauherr
Stiftung Klosterschule Roßleben
Architekt / Planer
Ingenieurbüro für Bauplanung Dipl.-Ing. Annegret Reichmann, Sangerhausen
Verfahren
Ausschreibung nach VOB
Förderzeitraum
Planungs- und Vorbereitungszeitraum: 2005 – 2007 Bauzeit: 2008
Maßnahme
Sanierungsmaßnahme, Nutzfläche: 557,41 m² Bruttorauminhalt: 3.450,10 m³ Nutzung: 21 Internatsplätze, 1 Lehrerwohnung
Bausumme
ca. 560.000 €
Förderprogramm
BL-SU/A



Die Sanierung der historischen Innenstadt am Fuße der Heidecksburg hat höchste Priorität bei der Stadtentwicklung Rudolstadts. Schon kurz nach der Wende wurde die Sanierung eingeleitet und im Rahmen des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz vorangetrieben. So konnten nicht nur im Haupteinkaufsbereich viele Gebäude saniert werden, sondern auch in verschiedenen angrenzenden Blockbereichen durch Gebäudesanierung und Neuordnung im Blockinnenbereich die Wohnqualität deutlich gesteigert werden.

Die sanierten Wohnungen werden vom Markt gut aufgenommen. Die ursprüngliche Dynamik ist aber zwischenzeitlich weitgehend zum Erliegen gekommen, da weder die Stadt noch die privaten Eigentümer gegenwärtig in größerem Umfang Eigenmittel für den Sanierungsprozess bereitstellen können. Damit ergeben sich Risiken, die zu einer Auflösung des stadträumlichen Gefüges beitragen könnten. Schwierige Eigentumsverhältnisse stellen ein zusätzliches Hindernis dar. Mit phantasievollen Aktionen (z.B. Bespielen der Schaufenster im Rahmen der „Literatenmeile“) wird versucht, dem Ladenleerstand entgegenzuwirken und neue Kunden und Bewohner für die Rudolstädter Innenstadt zu gewinnen.

Dennoch ist die Einwohnerzahl überdurchschnittlich stark gesunken, Leerstandsprobleme sind sowohl in der Innenstadt als auch in den beiden Plattenbaugebieten Schwarza Nord und Volkstedt West unübersehbar.

Konsequenterweise hatte sich die Stadt daher bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2002 auf die wohnungswirtschaftlichen Belange und den erforderlichen Rückbau mit Schwerpunkt Volkstedt West konzentriert. Dort sind perspektivisch 60 % des vorhandenen Wohnungsbestandes rückzubauen. Grundlage für Rückbau und Stabilisierung der restlichen Bestände bildet ein städtebauliches Konzept im Ergebnis eines Wettbewerbs. Die Umsetzung dieser Rahmenplanung ist bereits weit fortgeschritten. Von den Maßnahmen profitiert auch im Zusammenhang mit dem Umzugsmanagement das Plattenbaugebiet Schwarza Nord.

Mit der Ausarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wird der Stadtumbau in Rudolstadt als komplexe, gesamtstädtische Strategie etabliert, aus der auch die Wohnungsunternehmen nicht nur Orientierung für den weiteren notwendigen Stadtumbau in den Großwohnsiedlungen, sondern neue Ansätze für ihre Mitwirkung an der Stabilisierung der Innenstadt ableiten können. Im Städtedreieck dürfte eine enge Koordination der Planungsziele mit den Städten Saalfeld und Bad Blankenheim inzwischen zur selbstverständlichen Planungskultur gehören. Zur Dynamisierung des Sanierungsprozesses in der Innenstadt sollte die Stadt mit der Erarbeitung von Blockkonzepten die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer verbessern und Planungssicherheit für Investitionen schaffen. Zur Lösung besonderer Problemfälle ist die aktive kommunale Grundstücks politik fortzuführen.

Einwohnerzahl 2009	24.033
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	22,9
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	24,4 / 9,5

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	1.284
Städtebauförderung 1991 – 2010 (Euro)	43.484.465
Wohnungsbauförderung 1991 – 2010 (Euro)	30.536.680



Volkstedt West Quartier Franz-Liszt-Straße



Trotz erheblicher Anstrengungen zur Aufwertung der Großwohnsiedlungen in Rudolstadt waren die Einwohnerverluste und der Leerstand so gravierend, dass im Rahmen eines 2002 ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs nach einem Konzept gesucht wurde, das dem Quartier eine reale Zukunftsperspektive eröffnen könnte.

Der Vorschlag der Preisträger sah vor, durch Entnahme einzelner Blöcke und eine kleinteiligere Maßstäblichkeit der verbleibenden Gebäude eine neue, durchlässige Raumstruktur zu entwickeln, deren Freiräume sich hangparallel zu den angrenzenden Landschafts- bzw. Siedlungsräumen öffnen. Auf dieser Grundlage wurden die Rückbaumaßnahmen eingeleitet und die verbleibenden Gebäude ebenso wie die alten und neuen Freiräume neu gestaltet.

Beispielhaft ist der Umbau der Gebäude Franz-Liszt-Straße 11–12 und 13–16. Das Spektrum der Maßnahmen ist sehr umfassend und auf die Nutzung als altenfreundliches Wohnen ausgerichtet: Einkürzung eines Blocks um zwei Aufgänge, Rückbau des anderen Blocks auf 4 Geschosse, Ausbildung eines neuen, markanten Dachabschlusses, Energetische Sanierung, Einbau von Aufzügen, Grundrissmodifikation, Mietergärten für die Wohnungen im EG etc. Im Ergebnis ist hier eine gestalterische und funktionale Qualität entstanden, die den Vergleich mit Neubauten nicht zu scheuen braucht.



Das städtebauliche Konzept präpariert aus dem überlebten Bestand eine neue Struktur und einen neuen Maßstab heraus und schafft neue Freiräume und Raumkonstellationen.

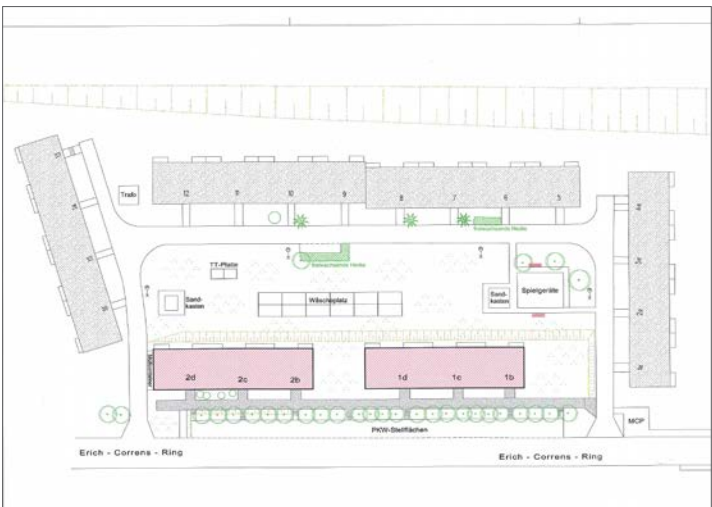


Einheitlicher Duktus der Architektur mit lebendigem Wechsel von Farbe und Detail verbindet sich mit einem übergreifenden landschaftsarchitektonischen Konzept zu einer neuen Qualität von Quartier.



Bauherr
WGR – Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt e. G.
Architekt / Planer
Schettler & Wittenberg Architekten, Weimar
Verfahren
Städtebaulicher Wettbewerb
Förderzeitraum
2004 – 2007
Maßnahme
• Totalrückbau, Teilrückbau und Sanierung • Aus vorm. 192 WE sind im Rahmen des Stadtumbaus 64 sanierte WE entstanden.
Bausumme
ca. 5.882.000 €
Förderprogramme
BL-SU/R BL-SU/A

Volkstedt West Erich-Correns-Ring



Ein weiterer Baustein im Umbau von Volkstedt West liegt im Erich-Correns-Ring. In Umsetzung der neuen Maßstäblichkeit wurde eine lange Gebäudezeile in zwei Teilabschnitte unterteilt und in der Höhe auf 3 Geschosse reduziert. Damit war ein neues Dach fällig, das sich durch einen Überstand abzeichnet und so einen formalen Zusammenhang zu dem Areal Franz-Liszt-Straße herstellt.

Tiefgründigere weitere Veränderungen wurden aus Kostengründen vermieden, womit verschiedene Nachteile der Ausgangssubstanz wie z.B. die ungünstige Lage der Balkone nicht beseitigt werden konnten. Im Interesse einer Differenzierung der Wohnungs-

standards und der Mietpreise macht eine solche abgespeckte Umbauversion aber durchaus Sinn, da die im Umfeld realisierten sehr hohen Standards nicht für jeden Geldbeutel zugänglich sind und nach wie vor eine große Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum besteht.

Der Beispielcharakter dieses Projektes liegt demnach vor allem in der Reduzierung der Anzahl und der Standards der Wohnungen auf eine nachfragegerechte Dimension und in der städtebaulichen Integration in den neuen Quartiersmaßstab, die verbunden mit der sichtbaren Gebäudeaufwertung gleichzeitig auch eine soziale Integration ermöglicht.

Schlicht und kostengünstig. Wenn der niedrigere Sanierungsstandard zu niedrigeren Mietpreisen verhilft, ist diese Form von Umbau eine akzeptable Strategie.



Vorher – nachher. Die gelungene Veränderung von Maßstab und architektonischem Bild wartet noch auf die komplementäre Entwicklung im Freiraum.



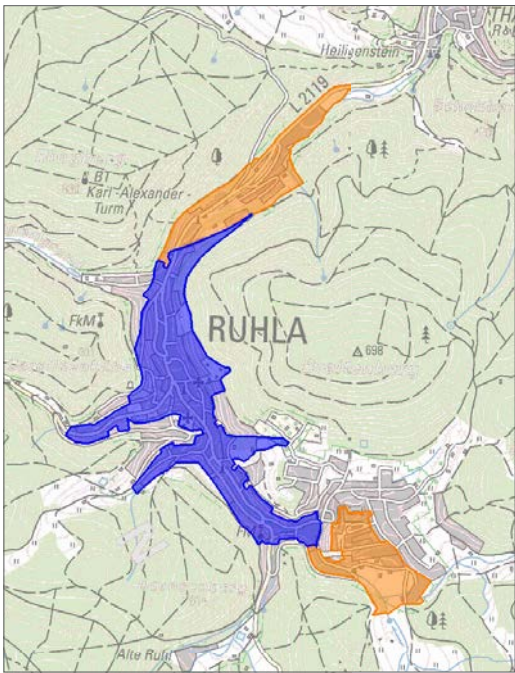
Bauherr
RUWO – Rudolstädter Wohnungs-
verwaltungs- und Baugesell-
schaft mbH

Förderzeitraum
2008 – 2009

Maßnahme
Teiltrückbau und Sanierung

Bausumme
ca. 2.215.000 €

Förderprogramme
BL-SU/R
Thür. Mod. R



Die einmalige Stadtumbaustrategie von Ruhla ist weniger von den auch hier deutlich sinkenden Einwohnerzahlen geprägt als vielmehr von der Notwendigkeit einer völligen Neuorientierung des Profils des Ortes in seiner Region vom Industrie- zum Erholungsort. Nach dem weitgehenden Wegbruch der industriellen Arbeitsplätze und Einwohnerverlusten von fast 25 % in den 90er Jahren wurden die landschaftlichen Potenziale – insbesondere auch für Wintersport – neu erschlossen als Bestandteil des Thüringer Waldes und als Naherholungsangebote der Stadt Eisenach und des Wartburgkreises. Zusätzlich sind seit 1994 durch Beräumung der vielen großen und kleineren Industriebrachen und durch die Entkernung der sehr dichten zentralen Siedlungsbereiche die Voraussetzungen für die Stabilisierung der Wohn- und Geschäftsfunktionen geschaffen worden.

Das zwischen 1996 und 1998 erarbeitete Regionale Entwicklungskonzept stellte hierbei eine gute Koordinationsbasis dar. Im Anschluss wurde in Ruhla zwischen 1998 und 1999 das Stadtentwicklungskonzept mit intensiver Bürgerbeteiligung erarbeitet und 2000 vom Stadtrat mit vielen konkreten Maßnahmen für die Umsetzung beschlossen.

Das hat in Ruhla zu einer Reihe interessanter Vorgehensweisen und zu deutlich sichtbaren Ergebnissen geführt. Bemerkenswert sind beispielsweise die aktive Rolle der Stadt bei der Erhaltung besonders gefährdeter Objekte unter Einbeziehung des lokalen Handwerks (Beschäftigung in Wintermonaten) oder die systematische und langjährige Vorbereitung der Zentrumsbildung durch entsprechende Grundstücksbevorratung oder die Einrichtung des Karolinenparks auf einer ehemaligen Industriebrache.

Seit 1999 orientiert sich die Sanierung mehr vom Einzelobjekt auf strukturwirksame Maßnahmen. Die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Gestaltung der zentralen öffentlichen Räume sind weit fortgeschritten, das neue Gesicht der Stadt zeichnet sich deutlich ab. Insbesondere die Aufwertung des öffentlichen Raumes prägt das neue Stadtbild von Ruhla und hat zu vermehrten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich geführt. Auf diesem Weg kann die Stadt Ruhla inzwischen sichtbare Erfolge vorweisen, der Erholungsort Ruhla bekommt ein Gesicht, das die alten, denkmalgeschützten Gebäude sichert, durch Neubauten ergänzt und durch Maßnahmen im öffentlichen Raum in einen neuen und überzeugenden Zusammenhang stellt.

Angesichts der kleinteiligen Siedlungs- und Eigentümerstruktur sowie der Besonderheiten bei der Reaktivierung von brach gefallenen Industriegebäuden und Brachen ist diese grundlegende Transformation ein langjähriger Prozess, der von der Kommune einen langen Atem und eine vorausschauende, aktive Grundstückspolitik erfordert.

Der das gesamte Erbstromtal umfassende Flächennutzungsplan und das 2010 aktualisierte Stadtentwicklungskonzept sind eine gute Basis, die Tragfähigkeit des neuen Profils „Ruhla – die innovative Stadt“ zu erproben und weiter zu schärfen. Aktuelle demografische Perspektiven, die Situation des Wohnungsmarktes und der Wohnungsunternehmen sowie die bisherigen Erfahrungen mit dem neuen Wirtschaftsschwerpunkt Tourismus können für eine Konsolidierung der Stadtumbaustrategie genutzt werden.

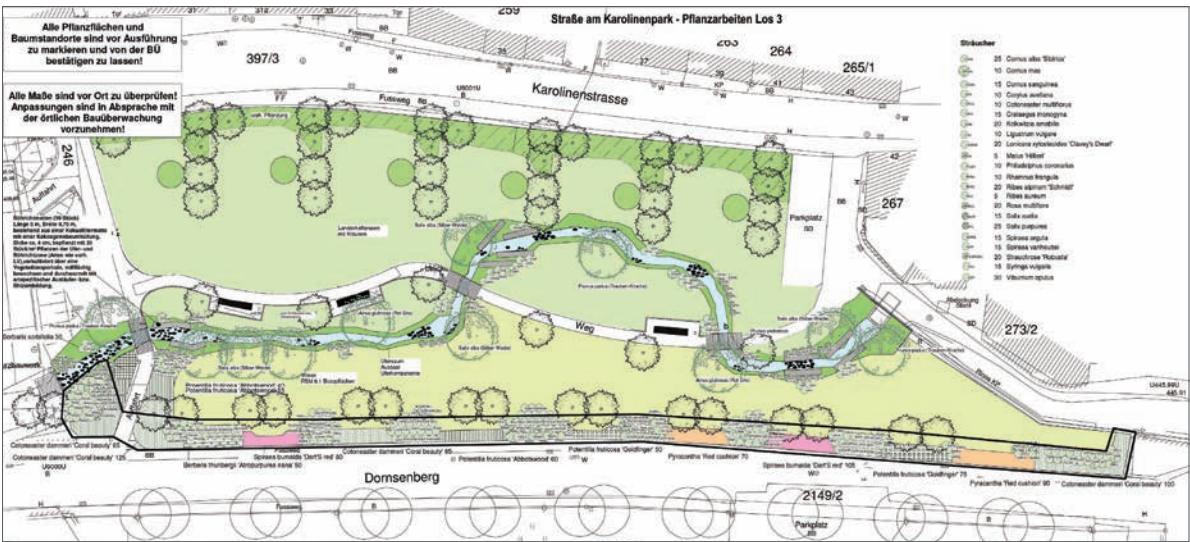
Einwohnerzahl 2009	6.210
Einwohnerverluste 1990 –2009 (%)	21,8
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009* (%)	k.A. / k.A.

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	125
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	22.046.517
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	6.829.668

*k. A. = weniger als 2 Unternehmen mit Aussage



Karolinenpark



Der Karolinenpark ist ein fast schon symbolischer Baustein in der Transformation der Stadt Ruhla vom Industriestandort zum Erholungsort.

Der ehemalige VEB Elektroinstallationen Ruhla war 1999 komplett abgerissen worden. Schon damals war klar, dass aus dieser Fläche eine dauerhafte Grünanlage werden sollte. Es bedurfte vielfältiger Maßnahmen und mehrerer Bauabschnitte, bis der Karolinenpark im Jahr 2005 eingeweiht werden konnte:

- Pflanzung von raumbildenden Baureihen entlang der den Park begleitenden Straßen
- Offenlegung und Renaturierung des Erbstroms über eine Länge von 125 m, nachdem die Wasserqualität des Erbstroms signifikant verbessert worden war
- Modellierung und Bepflanzung der Parklandschaft
- Bau von Wegen und Brücken
- Ausstattung des Parks mit Bänken als Einladung zum Verweilen.

Es überrascht nicht, dass im Umfeld des neuen Parks nun mehr Dynamik bei Sanierung und Neubau von Wohnungen zu beobachten ist. Auch die touristische Entwicklung profitiert von der neuen Qualität, die nicht nur die Besucher der angrenzenden mini-a-thür-Werkstatt überzeugt.

Raum für die Grünanlage entstand durch den Abriss alter Industrieanlagen.



In dem ansonsten eng bebauten Kerbtal ist der Karolinenpark Ort der Ruhe und Wegeverbindung zugleich.



Bauherr
Stadt Ruhla

Architekt / Planer

- Architekten: Architekten- und Ingenieurgruppe Erfurt & Partner GmbH, Erfurt
- Landschaftsarchitekten: Friedemann und Weber, Büro für Garten- und Landschaftsplanung, Erfurt
- Fachplaner Gewässer: Ingenieurbüro für Bauwesen Harald Kellner, Mühlhausen

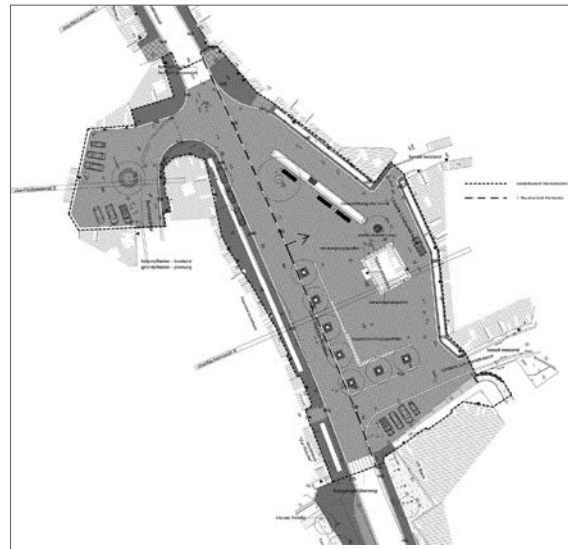
Förderzeitraum
2000 – 2005

Maßnahme
Ehemaliger Betrieb „ERU“ wird zum „Karolinenpark“

Bausumme
ca. 300.000 €

Förderprogramme
BL-SE
EFRE

Neuer Markt



Die Entwicklung einer Ortsmitte in dem mehrere Kilometer langen, in enger Tallage dicht bebauten schmalen Siedlungsband hat in Ruhla hohe Priorität. Im Bereich des „Neuen Marktes“ wurde ein Ort gefunden, wo an der Einmündung zweier Straßen in einem Gebiet mit großem Sanierungsstau und Auflösungserscheinungen ein Ansatz entwickelt werden konnte für einen Platz mit zentralen Funktionen.

Mit dem Erwerb zweier Gebäude hat sich die Stadt Ruhla hier die Schlüsselobjekte gesichert: durch den Abriss des einen Gebäudes wurde eine größere zusammenhängende Platzfläche geschaffen, durch die Sanierung des anderen, denkmalgeschützten Hauses wurde ein Standort für die Naturpark- und Touristikinformation an prominenter Stelle gesichert.

Damit war der Rahmen gesetzt für die Gestaltung eines Raumes an einer Stelle, wo bisher kein Platz für einen Platz war. Das Gestaltungskonzept greift genau dieses Thema auf und orientiert sich im Sinne einer Spurensicherung an dem nun nicht mehr vorhandenen Bestand. Es zeichnet Raumkanten durch Baumpflanzungen nach und erinnert mit einer Wasserrinne an die Ursprünge der Siedlungsentwicklung zu beiden Seiten des Erbstroms. Wichtig war dabei, eine vielfältige und flexible Nutzbarkeit der Platzfläche z.B. für Markt, Feste oder einfach nur entspanntes Sitzen sicherzustellen und eine enge Verflechtung zwischen Raum und angrenzender Bebauung herzustellen. Dies kommt sowohl der Gastronomie als auch der Touristikinformation zu gute, letztere registriert am neuen Standort eine deutlich höhere Besuchernachfrage.

Der Verbesserung der Nutzbarkeit dienen die Beschränkung des Fahrverkehrs auf eine den Platz tangierende Seite, fußgängerfreundliche Oberflächen und eine stimmungsvolle Beleuchtung, die auch in den Abendstunden einen angenehmen Aufenthalt ermöglicht.

Mit der Aufstellung der 2 Plastiken der Jenaer Künstlerin Gisela Eichardt wurde die Neugestaltung abgeschlossen, der Neue Markt erfreut sich großer Beliebtheit bei Bewohnern und Besuchern, ganz im Sinne der Neuorientierung des Stadtprofils vom Industrie- zum Erholungsort.

Am Anfang war nur die hässliche Asphaltwüste. Platz entstand durch gezielte Abrisse, Platzqualität durch eine sensible Neugestaltung, die den Verkehrsraum auf das notwendige Maß reduziert.



Wasserspiele verbessern die Aufenthaltsqualität und drängen das Verkehrsruschen in den Hintergrund.



Bauherr

Stadt Ruhla

Architekt / Planer

AlG Erfurt & Partner GmbH,
Erfurt

Förderzeitraum

2004 – 2006

Maßnahme

Neugestaltung öffentlicher Raum

Bausumme

ca. 900.000 €

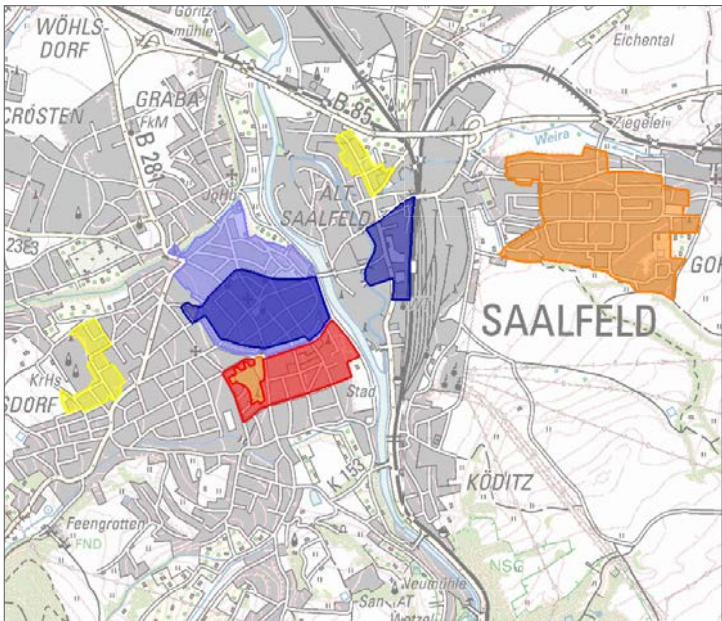
Förderprogramm

BL-SU/A

Auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes von 2002 werden in Saalfeld parallel 3 thematische bzw. teilräumliche Aufgabenstellungen bearbeitet: Altstadt, erweiterte Innenstadt und Großwohnsiedlung Gorndorf. Durch den integrierten Ansatz und die enge Zusammenarbeit der Stadt mit den Wohnungsunternehmen konnten das Rückbauziel weitgehend umgesetzt und die Leerstände in den Beständen der Wohnungsunternehmen von 20 % auf weniger als 10 % gesenkt werden. Aus der Entlastung des Wohnungsmarktes ergeben sich gute Voraussetzungen für Aufwertung und Stabilisierung in den Teilräumen.

Altstadt:
Die Sanierung ist durch die Bündelung verschiedener Förderprogramme und Aktivitäten weit fortgeschritten. Neben der strukturellen Sanierung der Quartiere, dem Baulücken- und Leerstandsmanagement sowie der verbesserten verkehrlichen Erschließung der Altstadt einschließlich der Verkehrsberuhigung durch die Umverlagerung der B 281 auf die Nordtangente gewinnt die Altstadt zunehmend auch als Wohnstandort an Bedeutung. Die gewerblichen Nutzungen und Einkaufsmöglichkeiten siedelten sich entlang der T-förmig im Stadtgrundriss vorhandenen, historischen Handelswege an, die aktuell die 1-a und 1-b-Lagen des Stadtzentrums bilden. Die Sanierung und Quartiersgestaltung basiert auf dem Rahmen- und Quartierplan der vorbereitenden Untersuchungen von 1993 und den Zielen der Satzungen zur Sanierung und Erhaltung der historischen Altstadt. Die Aufwertung des öffentlichen Raumes korrespondiert mit dem Altstadterschließungskonzept aus dem Jahr 1992, welches mehrfach, zuletzt im Jahr 2008, fortgeschrieben wurde und mehrere Planungsstudien zur Freianlagengestaltung, teilräumlichen Erschließung und bedarfsgerechten Stellplatzversorgung umfasst.

Brachenentwicklung erweiterte Innenstadt:
Im Bereich des ehemaligen Verpackungsmittelwerkes konnte im Rahmen der Initiative „Genial Zentral“ eine erfolversprechende Entwicklung eingeleitet werden, die eine ehemalige Industriebrache zu einem Zentrumserweiterungsbereich mit vielfältigen Nutzungen und Nutzergruppen transformiert und damit eine städtebaulich-funktionale wie soziale Brücke zwischen den angrenzenden Quar-



tieren entwickelt. Vielfältig nutzbare Sporthalle, Wohnungs- und Eigenheimbau und das zum Wohnheim für ältere Menschen umgebaute ehemalige Verwaltungsgebäude fügen sich hier zu einem sinnvollen Nutzungsmix um einen attraktiven öffentlichen Raum. Noch in Vorbereitung ist die Entwicklung von Industrie- und Branchen im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofes, als problematisch erweist sich wegen des Verkehrslärms die Suche nach einer geeigneten Nutzung.

Gorndorf:
Rückbau und Aufwertung zu stabilisierender Kernbereiche werden hier mit einer hohen Qualität umgesetzt, der Prozess wird aber noch über Jahre fortzusetzen sein. Der frühzeitig erreichte hohe Sanierungsstand der Wohnungen behindert dabei allerdings die Umsetzung weiterer Rückbauten an städtebaulich verträglichen Standorten. Mit dem Mehrgenerationenhaus am Stadtteilzentrum konnte ein wichtiger Beitrag zur sozialen Stabilisierung geleistet werden.

Für den Bereich am Krankenhaus waren ebenfalls Rückbauüberlegungen angestellt und in einem Stadtteilkonzept festgehalten worden. Die Nachfrage nach diesem Standort und insbesondere den hier angebotenen kleinen und unsanierten Wohnungen ist aber so stark, dass hier gegenwärtig weder Handlungsbedarf noch Handlungsmöglichkeiten gegeben sind. Angesichts des weiteren überdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgangs, welcher vom Thüringer Landesamt für Statistik prognostiziert wird, steht eine Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzeptes an, bei der insbesondere auch die regionale Kooperation im Städtedreieck Rudolstadt-Saalfeld-Bad Blankenheim sowie das Themenfeld Infrastruktur weiter auszuarbeiten sind.

Einwohnerzahl 2009	26.912
Einwohnerverluste 1990–2009 (%)	20,0
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	14,2 / 7,9

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	984
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	67.787.372
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	56.791.152



Verpackungsmittelwerk



Das große Industrieareal des Verpackungsmittelwerkes war mit seiner Dimension, Nutzung und Undurchdringlichkeit ein Fremdkörper in unmittelbarer Randlage zur Altstadt gewesen. Mit dem Ende der betrieblichen Aktivitäten und nachfolgendem Leerstand bot sich die Chance, ein Stück Stadt zurückzugewinnen. Hauptfrage war, welche Nutzungen in einer schrumpfenden Stadt für eine Fläche dieser Größe mobilisiert werden können. Erste Untersuchungen wurden bereit 1998 eingeleitet, erst 2011 kann die Aufgabe als gelöst angesehen werden.

Das Ergebnis zeigt heute einen vielfältigen Nutzungsmix, der sowohl öffentliche Nutzung in Form der Dreifelderhalle als auch verschiedenste Formen des Wohnens beinhaltet. In dieser Kombination bedient das Gebiet die unmittelbare Nachbarschaft des Schulkomplexes mit der fehlenden Sporthalle, sowie Stadt und Region mit einem vielfältig nutzbaren Veranstaltungsraum. Gleichzeitig wurde hiermit eine funktionale Brücke zu den angrenzenden Wohngebieten geschlagen. Das differenzierte Wohnungsangebot bietet älteren Menschen ein Zuhause, das in zentraler Lage ein integriertes, autonomes Leben ermöglicht, indem es die notwendigen Dienstleistungen für das dritte und vierte Lebensalter offeriert. Jüngeren Familien hingegen wird die Realisierung des Traums vom freistehenden Eigenheim ermöglicht, verbunden mit allen Vorteilen eines innerstädtischen Standortes, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den schulischen Einrichtungen.

Die skizzierten Entwicklungskomponenten haben sich erst im Laufe der Zeit herauskristallisiert, das im städtebaulichen Realisierungswettbewerb von 2005/6 siegreiche Konzept basierte noch auf einer anderen Nutzungskombination. Die städtebauliche Grundidee für die Erschließung und Öffnung des Areals allerdings konnte beibehalten werden: Entwicklung einer „Grünen Mitte“, die in ihrer engen Vernetzung mit den Nachbarbereichen die Integration der neuen Nutzer in ihr Umfeld befördert. Dass es gelungen ist, das ehemalige Verwaltungsgebäude in ein attraktives Wohngebäude mit einem Aussichts-Restaurant in der obersten Etage umzuwandeln, erinnert an das Märchen von Dornröschen. Das bereits zum Abriss vorgesehene Baudenkmal wurde gerade noch rechtzeitig liebevoll wachgeküsst und dank des Investors AWO in eine nachhaltige Zukunft geführt.

Im bereits laufenden Verfahren wurde eine geeignete Nachnutzung für das Verwaltungsgebäude gefunden.



Das Konzept bringt unterschiedliche Elemente an einem attraktiven Platz zusammen: Sporthalle, Altenwohnen, Eigenheime und schlägt damit eine Brücke zwischen bisher getrennten Quartieren.



Bauherr

Stadt Saalfeld, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, AWO, LEG Thüringen, Private Bauherren,

Architekt / Planer

- B-Plan: Osterwold & Schmidt
- Grünordnungsplan: plan drei
- Einzelbauten: Pro EFM, k.u.g.-architekten München, Architektin Katja Huhle, Town & Country Haus – Dipl. Ing. J. Franke, igb Aktiengesellschaft Weimar, IB Brückner,
- Verkehrsanlagen: wbu

Verfahren

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb

Förderzeitraum

Planungsjahr: 1998 – 2008
Baujahr ab 2005, laufend

Maßnahme

Entwicklungs- und Baumaßnahmen eines zentralen Quartiers

Bausumme

ca. 24.000.000 €

Förderprogramme

BL-SU/A
BL-SU/R
Lottomittel
Sozialförderung

Regelschule Gorndorf



Der Stadtteil Gorndorf war als Neubaustandort seit den 50er Jahren in Stufen entwickelt worden. Die Stadt Saalfeld verfolgt das Ziel, den Stadtteil angesichts sinkender Einwohnerzahlen auf einer reduzierten Größe zu stabilisieren. Dazu sind bereits vielfältige Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen erfolgt, die zu einer hohen Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil beitragen.

Inzwischen sind die Bauten aus den 50er Jahren als Denkmalensemble unter Schutz gestellt. Dazu gehört auch die ehemalige Polytechnische Oberschule VIII „Juri Gagarin“, die auf Grundlage der Schulnetzplanung zur Regelschule umgebaut wurde. Das beinhaltet auch bauliche Erweiterungen sowie eine

Neugestaltung der Freizeit- und Sportflächen, die erforderlich wurden, um die Schulanlage für die aktuellen Anforderungen an eine Ganztagschule zu erüchtigen.

Die Anbauten setzen einen deutlichen gestalterischen Kontrast zu den denkmalgerecht sanierten Altbauten, ordnen sich aber in Maßstab und Lage so ein, dass eine neue Gesamtheit entsteht.

Mit dem neuen Schulnamen „Albert Schweitzer“ verbindet sich der Anspruch an ein Lernen, das weit über die Vermittlung von Fachinhalten hinausgeht. Die baulichen Anlagen bieten hierfür den angemessenen Rahmen, den die Schulleitung mit innovativen Konzepten und Schulversuchen füllt. Damit hat Gorndorf gerade für jüngere Familien deutlich an Attraktivität gewonnen, die Stärkung der sozialen Infrastruktur ist ein Eckpfeiler der Stabilisierungsstrategie.



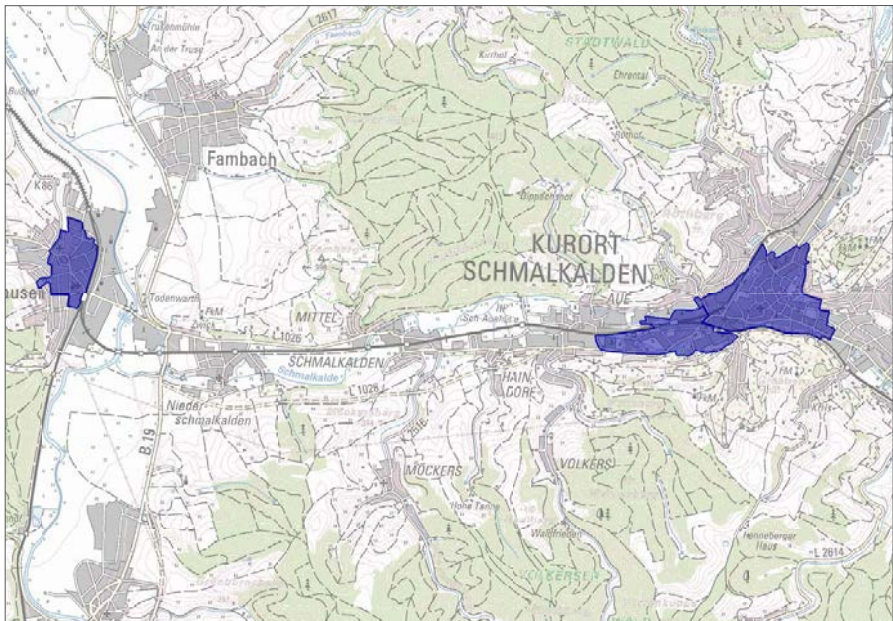
Neben dem Anbau schafft auch die Freiraumgestaltung vielfältige Anreize für Lernen und Feiern.



Nach dem Umbau bietet die Schule alles, was zu einem modernen Ganztags-Schulbetrieb gehört.



Bauherr
Stadt Saalfeld
Architekt / Planer
Brückner Ingenieure, Saalfeld
Maßnahme
Sanierung, Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Schulgebäudes Albert Schweitzer-Straße 148 zu einer Regelschule, die Regelschule „Albert Schweitzer“
Bausumme
ca. 3.888.000 €
Förderprogramm
BL-SU/A



Sehr früh hatte sich die Stadt Schmallalden der Problematik ihrer Großwohnsiedlung Walperloh zugewandt und die Umsetzung eines Konzeptes vorangetrieben, das auf eine Qualifizierung von Wohnungsbestand und Wohnstandort und eine verbesserte Anbindung an die Innenstadt abzielte. Trotz vergleichsweise günstiger Rahmenbedingungen wie der Nähe Walperlohs zur Fachhochschule ist das Konzept mit seinen großen Sanierungsanstrengungen nur bedingt aufgegangen. Die Einwohnerzahl in Walperloh ist allein zwischen 1994 und 1999 von 8.000 auf 5.000 Einwohner gesunken, 2001 war ein Leerstand von 20 % erreicht. Es scheint, dass das Wohngebiet zunehmend zum Wohnstandort für soziale Problemfälle wird. Das Stadtentwicklungskonzept von 2002 hatte für Walperloh die Reduzierung der Zahl der Wohnungen auf die Hälfte des Ausgangsbestandes gefordert. Bis 2008 waren lediglich vorbereitendes Umzugsmanagement, aber noch keine Rückbauten erfolgt. Auch die angedachte Umnutzung von Wohngebäuden für gewerbliche bzw. wissenschaftsnahen Nutzungen kann diese gravierenden Einwohnerverluste nicht kompensieren. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Neuausrichtung der Rahmenkonzeption Walperloh eingebettet in ein aktualisiertes Stadtentwicklungskonzept dringend erforderlich, zumal das Thüringer Landesamt für Statistik weitere, überdurchschnittliche Einwohnerverluste für die Gesamtstadt prognostiziert.

Im zweiten großen Handlungsfeld Innenstadt konnten im Rahmen des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz große Fortschritte in der Gebäudesanierung erreicht werden. Seit 2007 werden auch erste, gestalterisch herausragende Ergebnisse bei der Sanierung des Stadtbodens sichtbar, was eine Erhöhung der Sanierungsaktivitäten der anliegenden Eigentümer zur Folge hat. Ziel der Stadt ist es, die gesamte Stadtbodensanierung in der Altstadt bis 2018 abzuschließen.

ßen. Ferner möchte die Stadt mit einer Reihe von Schlüsselprojekten insbesondere zur Vorbereitung der Landesgartenschau 2015 weitere Entwicklungsimpulse für die Altstadt geben. Positiv wirkt sich das Engagement des kommunalen Wohnungsunternehmens in der Altstadt aus, das pro Jahr eine Immobilie saniert. Die Stadt wird insbesondere bei schwierigen Schlüsselgrundstücken ihre aktive Grundstücks politik fortsetzen, um durch Kauf und Aufbereitung Flächen in einen marktgängigen Zustand zu versetzen.

Die westliche Vorstadt stellt den dritten Handlungsschwerpunkt in Schmallalden dar. Dieser Bereich ist immer noch geprägt durch großflächige Industriebrachen in vergleichsweise guter, zentrumsnaher Lage. Im Rahmen der Initiative „Genial Zentral“ sollen hier neue Nutzer angesiedelt werden, erste Erfolge konnten bereits verzeichnet werden.

Des Weiteren sollen im Zuge der Umsetzung der 3. Thüringer Landesgartenschau in 2015 die großflächigen Areale des Sanierungsgebietes der westlichen Vorstadt in grüne Parks, Freizeit-, Wohn- und Arbeitslandschaften verwandelt und attraktive Wegeführungen mittels Grüngürtel innerhalb der beiden Stadtmauern geschaffen werden. Die durch die enge Tallage Schmallaldens schwierige Verkehrsführung soll mittels neuer Kreisel optimiert und Bus- und Bahnsteige in einem modernen ÖPNV-Punkt miteinander verknüpft werden. Man erhofft sich von den Auswirkungen der Landesgartenschau positive Effekte für eine nachhaltige Stadtentwicklung und Steigerung der Attraktivität der historischen Altstadt, aber auch für die dörflichen Ortsteile. Vielleicht erweisen sich bei soviel kommunalem Engagement die Prognosen des Thüringer Landesamt für Statistik als zu pessimistisch?

Einwohnerzahl 2009	20.231
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	15,6
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	7,9 / 10,1

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	0
Städtebauförderung 1991 – 2010 (Euro)	37.310.512
Wohnungsbauförderung 1991 – 2010 (Euro)	11.404.836



Stadtboden



Die Altstadt von Schmalkalden ist in ihrer stadträumlichen Struktur noch weitestgehend erhalten. Die seit 1991 laufende Sanierung hat bewirkt, dass der Großteil der Gebäude heute zumindest äußerlich saniert ist und nunmehr ein historisches Fachwerkensemble von herausragender Qualität darstellt.

Nachdem der Sanierungsprozess der Gebäude weit fortgeschritten war und zu stagnieren schien, hat die Stadt mit der Neugestaltung des Stadtbodens nicht nur die Abrundung des Gesamteindrucks eingeleitet sondern auch einen zusätzlichen Anreiz geschaffen, die partiell noch gegebenen Sanierungsdefizite abzuarbeiten.

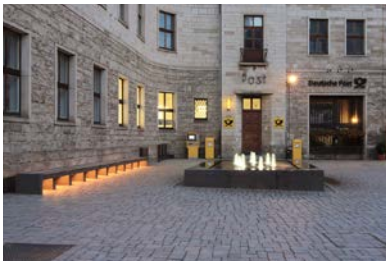
In einem Ideen- und Realisierungswettbewerb für den Stadtboden im Altstadtzentrum wurde ein Konzept gefunden, das neben seiner hohen Gestaltqualität aktuelle Anforderungen bezüglich Benutzbarkeit und Behindertengerechtigkeit des öffentlichen Raumes erfüllt. In seiner Reduktion auf wenige Materialien und Gestaltungselemente geht es eine hervorragende Symbiose mit den historischen Gebäudekulissen ein, ohne sich altertümelnd anzubiedern. Ganz im Gegenteil: das moderne Mobiliar und seine kluge Positionierung im Stadtraum lassen keinen Zweifel daran aufkommen, dass es sich hier um eine ebenso sensible wie selbstbewusste Gestaltung des 21. Jahrhunderts handelt.



Liebevoll bis ins kleinste Detail, dabei dennoch zurückhaltend geben die Oberflächen die notwendigen funktionalen und atmosphärischen Nutzungsimpulse.



Funktional und schön: der edle Stadtboden verbindet die Fachwerkhäuser zum Ensemble.



Bauherr

Stadt Schmalkalden

Architekt / Planer

terra nova Landschaftsarchitektur München

Verfahren

Ideen- und Realisierungswettbewerb Altstadt (Stadtboden im Altstadtzentrum)

Förderzeitraum

2006 – 2008

Maßnahme

Neugestaltung Altmarkt und Kirchhof

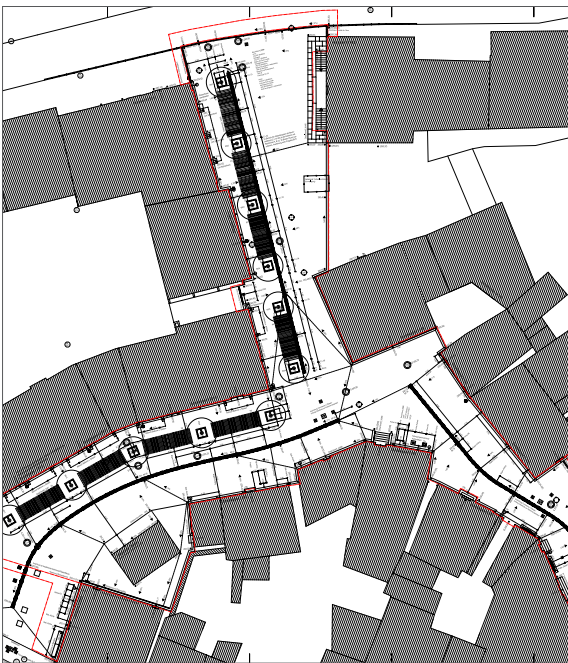
Bausumme

ca. 6.037.000 €

Förderprogramm

BL-SD

Stumpfelsgasse



Dass die Plattenbauten der DDR und historische Altstadtstrukturen nicht zwingend einen Widerspruch darstellen müssen, kann in Schmalkalden belegt werden. Die Gebäude Stumpfelsgasse 1 – 5 und Braugasse 1 gehören zu einem Wohnquartier, das als Ersatzneubau die historischen Stadtstrukturen weitgehend übernommen hat.

Obwohl die letzten Gebäude erst 1990 fertig gestellt wurden, stand 2009 eine umfassende Sanierung an. Kernpunkt war die energetische Sanierung. Dabei konnte die Einfügung in das historische Stadtbild weiter verbessert werden. Eine farbliche Differenzierung der Teilgebäude, neue Balkone, neue Dacheindeckung mit altstadtgemäßen Tonziegeln und der Ersatz der Dachflächenfenster durch Gauben bedeuten eine noch größere optische und maßstäbliche Annäherung. Im Erdgeschoss schaffen neue Schaufenster ganz im Sinne der altstadtypischen Nutzungsmischung den Rahmen für eine Intensivierung des Besatzes mit Einzelhandel.

Im Zusammenspiel mit dem neu gestalteten Stadtboden ergibt sich hier eine sichtbar moderne, aber dennoch plausible Abrundung des historischen Ensembles.

Die altstadtgerechte Platte zeugt in Schmalkalden vom Respekt der Planer vor der städtebaulichen Qualität des historischen Ensembles.



Mit der Sanierung wurde die Chance genutzt, energetische Ertüchtigung mit der gestalterischen Beruhigung der Fassade zu verbinden und so die Ausstrahlung der benachbarten Fachwerkhäuser zu verstärken.



Bauherr

Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden

Architekt / Planer

NH ProjektStadt
Geschäftsstelle Weimar

Förderzeitraum

2009 – 2011

Maßnahme

Umbau und Modernisierung des Wohnungsbestandes

Bausumme

ca. 923.800 €

Förderprogramm

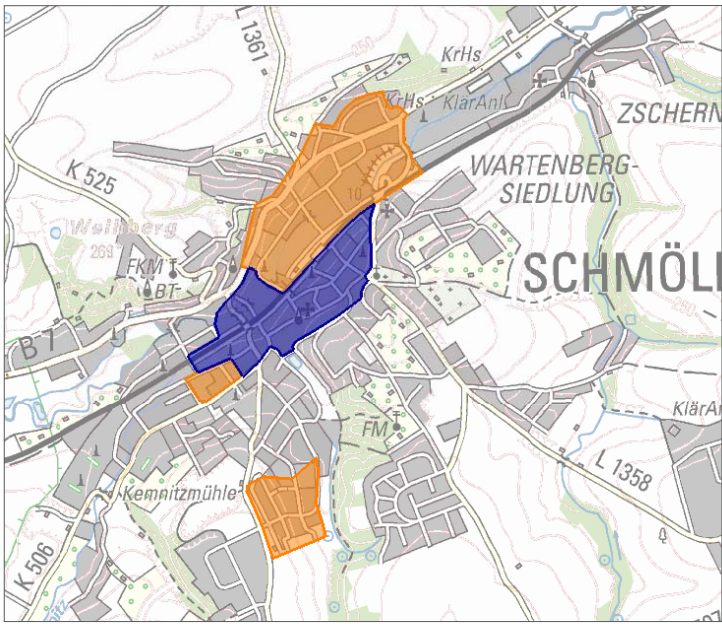
BL-SE

Die Einwohnerverluste in Schmölln sind perspektivisch deutlich niedriger als der Durchschnitt der Thüringer Programmgemeinden gleicher Größe. Die Faktoren dieser positiven Entwicklung sind vielfältig, zu benennen sind insbesondere

- die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz
- das regionale Beschäftigungspotenzial und die erfolgreiche Ansiedlung industrieller Arbeitsplätze
- die frühzeitig eingeleitete und weit fortgeschrittene Sanierung der nach einem Stadtbrand 1772 neu aufgebauten Altstadt
- die dank des aktiven Liegenschaftsmanagements der Stadt erfolgreiche Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen.

Bereits 1990 hatte die Stadt noch vor der Wiedervereinigung einen Rahmenplan für die Stadtentwicklung erarbeitet und in der Folge den Sanierungsprozess mit der Festlegung des Sanierungsgebiets im Jahr 1992 eingeleitet. Wichtige strukturelle Defizite (Zerschneidung durch Bahn, Verkehrsbelastungen in der Innenstadt) wurden so aufgearbeitet, dass daraus positive Impulse für die Stadtentwicklung entstanden sind. In vielen leerstehenden Immobilien konnten Nachnutzungen gefunden werden, wie zum Beispiel das Altenpflegeheim am ehemaligen Standort einer Knopffabrik, das Wohnheim für physisch Kranke in der Gartenstraße und die Volkshochschule im ehemaligen Hauptgebäude der Schuhfabrik.

Heute präsentiert sich die Innenstadt in einem sehr guten Zustand. Der Wohnungsleerstand liegt auf dem für eine Innenstadt guten Wert von 13 %. Durch die denkmalpflegerisch nicht unproblematische Ansiedlung eines Einkaufsmagneten am Marktplatz konnte zumindest der Einzugsbereich des Zentrums erweitert und eine Belebung der Nachfrage auch für die anderen Ladengeschäfte erreicht werden. Die Zentrumsfunktionen wurden durch weitere öffentliche Einrichtungen wie Regionalmuseum, Musikschule und Stadtbibliothek gestärkt. Hieraus ergaben sich auch deutliche Impulse für private Sanierungsvorhaben.



Für das Neubaugebiet Heimstätte wurde 2002 ein Stadtteilkonzept erarbeitet und 2005 das Stadtumbaugebiet festgelegt. Hier wurde ein Rückbauziel von ca. 300–350 WE formuliert, jedoch nur ansatzweise umgesetzt. Der Sanierungsstand von 50 % lässt aber hinreichende Handlungsspielräume für weiteren Rückbau erwarten.

Auch für die östliche Nordstadt liegt ein Stadtumbaukonzept vor, trotz erster Rückbaumaßnahmen liegt der Leerstand hier aktuell bei 18 %. Ähnlich ist die Situation im Stadtquartier Friedrich-Naumann-Straße mit über 20 % Leerstand. Prägend für den gesamtstädtischen Leerstand von 10 % ist, dass 75 % der leerstehenden Wohnungen in privater Hand sind, so dass die Einwirkungsmöglichkeiten der Wohnungsunternehmen eingeschränkt sind.

Mit dieser Problematik wird sich künftig die Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzeptes auseinandersetzen müssen, um die Maßnahmen in Schmölln auch der regionalen Dimension des Wohnungsmarktes anpassen zu können. In der noch stärkeren strategischen Orientierung des Konzeptes ist eine klare und tragfähige Langfristperspektive für die unterschiedlichen Facetten und teils räumlichen Ausprägungen des demografischen Wandels zu entwickeln: Stärkung der Wohnfunktion und insbesondere des altengerechten Wohnens in der Altstadt, Sicherung der Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen in den Neubaugebieten (insbesondere Heimstätte) und Entwicklung einer Zukunftsperspektive für die Bereiche der Gründerzeit und die durch Infrastrukturmaßnahmen attraktiv gewordenen dörflichen Ortsteile.

Einwohnerzahl 2009	12.068
Einwohnerverluste 1990–2009 (%)	11,6
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	13,5 / 9,2

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	303
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	14.798.810
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	25.180.116



Schuhfabrik wird Bürgerhaus



Die 1887 als Holzpantoffelfabrik gegründete Schuhfabrik in der Karl-Liebknecht-Straße stand seit der Einstellung der Produktion im Jahr 1990 leer. Für das 1903 errichtete Hauptgebäude konnte die Stadt trotz intensiver Bemühungen keinen Investor finden. Aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung und stadtbildprägenden Funktion musste einer weiteren Gefährdung des Baudenkmals unbedingt entgegen gewirkt werden. 2003 hat die Stadt Schmölln das Heft in die Hand genommen und im Rahmen einer Versteigerung das Grundstück erworben.

So konnte zunächst das Grundstück entkernt und Raum für die Gestaltung eines Hofbereiches geschaffen werden, der neben einigen Parkplätzen Raum für Begegnungen und gemeinsame Feste bietet. Dadurch wurde das ideale Umfeld für das Bürgerhaus geschaffen, das nach Sanierung und Umbau aus dem ehemaligen Fabrikgebäude entstanden ist. Und damit aus dem ganzen ein Schuh wird, ist die Volkshochschule hier eingezogen und füllt die übrigen Räume mit Leben.

Durch die intelligente Kombination von Nutzungen und Fördermitteln konnten so ein Stück Stadtstruktur und Stadtgeschichte bewahrt und ein zentraler Ort für ein lebendiges Gemeinwesen geschaffen werden.



Hinter dieser Restfassade liegt der Innenhof geschützt aber dennoch zugänglich, das historische Profil des Straßenraums konnte so erhalten werden.



Der entkernte Innenhof bietet jetzt Platz für Aufenthalt und die unvermeidlichen Stellplätze.

Bauherr

Stadt Schmölln

Architekt / Planer

Architektur- und Ingenieurbüro Wittig, Schmölln

Förderzeitraum

Erarbeitung der Planunterlagen: ab 2003
Umsetzung: 2003 – 2005

Maßnahme

Umgestaltung des Gebäudes Karl-Liebknecht-Straße 2 – 4 für die Nutzung als Bürgerhaus/ Volkshochschule

Bausumme

ca. 860.000 €

Förderprogramme

BL-SU
BL-SE

Umgestaltung Markt



Im Jahre 1066 erstmals erwähnt, hat Schmölln zwischen 1324 und 1329 das Stadtrecht erhalten. Der im Mittelalter planmäßig angelegte zentrale Marktplatz ist einer der größten in Deutschland. Mit dem Wiederaufbau nach dem großen Stadtbrand im Jahr 1772 ist er auf die Länge von 193 m angewachsen, da 6 kleinere Häuser nicht wieder aufgebaut wurden.

Bereits kurz nach der Wende wurde in Schmölln mit der Altstadtsanierung begonnen. Nachdem bei der Gebäudesanierung ein guter Fortschritt erreicht und im Jahr 2000 auch die Sanierung des Rathauses abgeschlossen war, wurde ab 2002 an der Neugestaltung des Marktplatzes gearbeitet, die Bauarbeiten konzentrierten sich auf die Jahre 2004 und 2005.

Wesentliches Element des Gestaltungskonzeptes ist, für das Bummeln, Einkaufen oder auch Verweilen am und auf dem Markplatz große und ungestörte Flächen zur Verfügung zu stellen. Fahrverkehr und Parken ordnen sich in dieses Konzept ein. Die Differenzierung der Platzflächen in Material und Farbe geben die entsprechenden Hinweise für die Benutzung, ohne den Raum in seiner Gesamtwirkung zu unterteilen oder zu beeinträchtigen. Damit sind wesentliche Voraussetzungen für ein gut funktionierendes, lebendiges Zentrum geschaffen.



Klare Zonierungen für ein verträgliches Nebeneinander von Fußgängern, ruhendem und fließendem Autoverkehr.



Durch die ruhige Gestaltung wird der Platz in seiner ganzen Größe erlebbar.



Bauherr

Stadt Schmölln

Architekt / Planer

Architektur- und Ingenieurbüro Bachmann + Schiller GbR, Schmölln
künstlerische Gestaltung des Marktbrunnens: Christian Uhlig, Angermünde

Förderzeitraum

Erarbeitung Planunterlagen: ab 2002
Umgestaltung: 2004 – 2005

Maßnahme

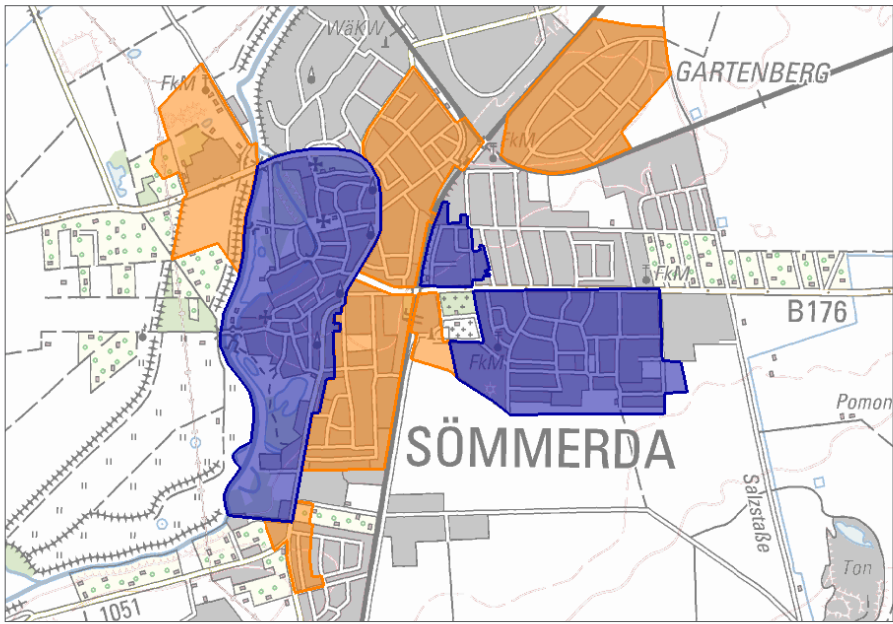
Neugestaltung öffentlicher Raum, umgestaltete Fläche insgesamt ca. 7700 m², davon 2300 m² Kleinstadtplaster 4000 m² Großsteinpflaster 1400 m² Granitplatten für Gehwegbereich

Bausumme

ca. 1.741.800 €

Förderprogramm

BL-SU/A



Die Einwohnerverluste in Sömmerda ordnen sich seit 1990 tendenziell in das Niveau des Freistaates Thüringen ein; sie liegen damit aber über dem Durchschnitt der Programmgemeinden. Dies wird sich auch perspektivisch fortsetzen. Bis 2020 prognostiziert das Thüringer Landesamt für Statistik einen weiteren Rückgang der Einwohnerzahlen um 2.000 Einwohner auf ca. 18.400 Einwohner. Dieser Situation hat sich die Stadt Sömmerda frühzeitig gestellt und mit der Schwerpunktsetzung auf die Entwicklung als Industrie- und Wirtschaftsstandort versucht, den beschäftigungsbedingten Einwohnerverlusten entgegenzuwirken.

Ferner wurde frühzeitig und mit hoher Priorität die Sanierung der Altstadt eingeleitet. Heute zeigt sich das 90 ha große Sanierungsgebiet „Altstadt“ zu 70 % saniert. Die Stadt spielt in der Sanierung eine aktive Rolle und bereitet durch Zwischenerwerb von problematischen Grundstücken und die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen private Bau- und Sanierungsmaßnahmen vor.

Die Stärkung der Innenstadt erfolgt in Sömmerda durch die Bündelung verschiedener Maßnahmen. Dazu gehören der Ausbau der Kultureinrichtungen, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume und – zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens – die Neuordnung der überwiegend privaten Innenhöfe. Diese sogenannten Blockkonzepte sind Bestandteil des Stadtumbaus in zentralen Lagen, um Wohnen in der Altstadt auch zukünftig attraktiv zu machen. Dazu gehört auch seit dem Jahr 2002 die Wiedernutzung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden.

Im Rahmen der Initiative „Genial Zentral“ wird eine größere innerstädtische Brachfläche „Bürgergarten“ auf Grundlage eines Wettbewerbs entwickelt. Die Mobilisierung von privatem Investment erweist sich allerdings als schwierig.

Parallel zur Aufwertung der Innenstadt hatte die Stadt bereits seit 1993 nach der Aufnahme in das Programm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ beispielgebende Aufwertungsmaßnahmen im Plattenbaugebiet „Neue Zeit“ eingeleitet. Mit der späteren Aufnahme des Gebiets in das Förderprogramm Soziale Stadt konnte nicht nur der Stadtumbauprozess intensiviert, sondern auch mit einer Reihe ergänzender nicht investiver Maßnahmen sozialverträglich gestaltet werden.

In Sömmerda wurde bereits 1998 mit einem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept eine solide Grundlage für den notwendigen Stadtumbau geschaffen.

Spätestens mit dem Stadtentwicklungskonzept von 2002 wurde deutlich, dass in erheblichem Umfang Rückbaubedarf besteht. Das Rückbauziel für 2010 wurde für die Stadt mit 1.700 WE definiert. Schwerpunkt der Rückbaumaßnahmen lag mit 1.200 WE in der „Neuen Zeit“. Zur Absicherung des Umbauprozesses hat die Stadt hier ein 64 ha großes Sanierungsgebiet ausgewiesen, unterteilt in 6 Umsetzungsabschnitte. Es ist allerdings festzustellen, dass die Handlungsspielräume für die perspektivischen Rückbauerfordernisse gering sind und durch Aktualisierungen von Stadtentwicklungskonzept und gebietsbezogenen Rahmenplänen gesichert bzw. ausgeweitet werden müssen.

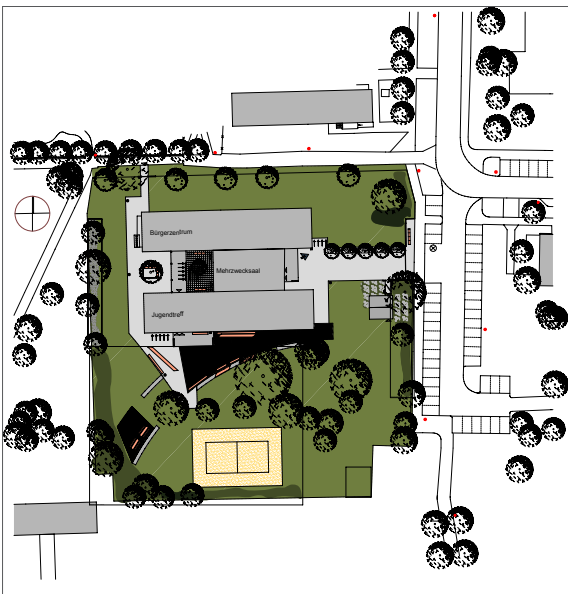
Schwerpunkte bilden die Sanierung und Aufwertung der historischen Altstadt und die Stabilisierung der Plattenbaugebiete „Neue Zeit“ und „Salzmansiedlung“ durch Rückbau auf nachgefragte Kernbestände, Modernisierung der verbliebenen Bestände und Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen.

Einwohnerzahl 2009	20.005
Einwohnerverluste 1990–2009 (%)	23,6
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	15,4 / 6,4

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	983
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	57.421.992
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	50.684.341



Bürgerhaus Bertha von Suttner



Die Stadt Sömmerda hatte schon frühzeitig beispielhafte Maßnahmen zur Aufwertung der Großwohnsiedlung „Neue Zeit“ eingeleitet. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und den damit verbundenen Veränderungen der Bewohnerstrukturen stellte sich die Frage nach einer nachhaltigen Nutzung der Infrastruktureinrichtungen.

Die in den 60er Jahren als beispielhafte Einrichtung gebaute KITA Bertha von Suttner stand seit 1994 leer, dieser Zustand war – an prominenter Stelle in der Wohnsiedlung gelegen – kein Signal, das die Bewohner optimistisch stimmen konnte. Es zeigte sich, dass auch oder vielleicht gerade in einem schrumpfenden Stadtteil Angebote geschaffen werden müssen, die auf die spezifischen Bedürfnisse unterschiedlichster Zielgruppen eine Antwort geben und den Bewohnern erlauben, sich weiterhin im Quartier zuhause zu fühlen.

Zwischen 2003 und 2006 wurde die Kindereinrichtung zum Bürgerzentrum um- und ausgebaut, verschiedene Vereine und ein Jugendtreff haben hier ihre Heimat gefunden. Darüber hinaus ermöglicht der neue Saal Veranstaltungen für bis zu 100 Personen, natürlich barrierefrei. Damit hat die „Neue Zeit“ eine kulturelle Mitte gefunden, deren positive Ausstrahlung weit über den Stadtteil hinausreicht und der „Neuen Zeit“ eine neue Bedeutung innerhalb Sömmerdas zuweist.



Die Gestaltung nimmt Bezug auf die neuen Nutzergruppen.



Mit der Umgestaltung der KITA zum Bürgerhaus hat das Quartier einen neuen funktionalen und sozialen Mittelpunkt.



Bauherr
Stadt Sömmerda

Architekt / Planer
Architekturbüro
Spangenberg+Braun, Erfurt

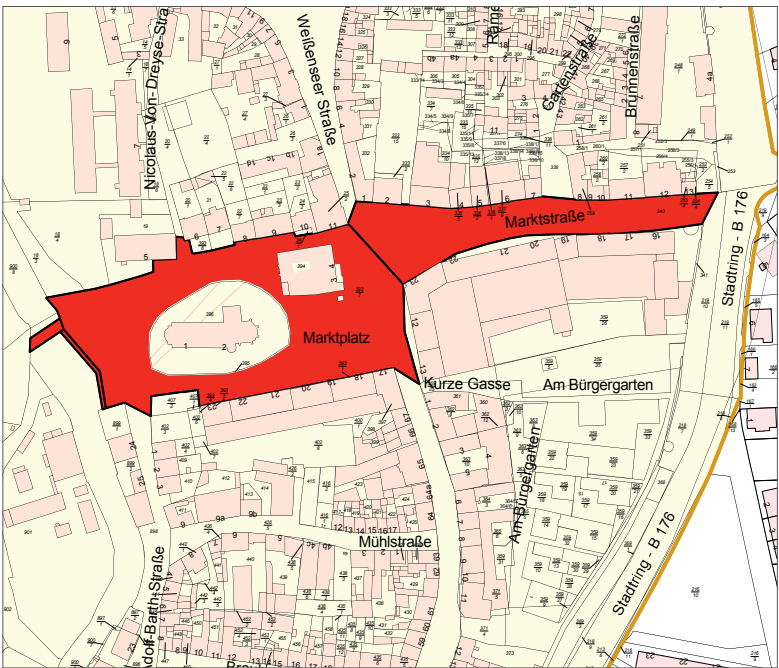
Förderzeitraum
Projektlaufzeit: 2003 – 2006

Maßnahme
Neugestaltung sozialer Infrastruktur

Bausumme
ca. 986.000 €

Förderprogramm
BL-SS

Markt, Marktstraße, Lange Straße



Die Stadt Sömmerda hatte frühzeitig die Sanierung der Altstadt mit hoher Priorität behandelt. Dabei wurde zunächst der Schwerpunkt auf die Förderung der Gebäudesanierung gelegt. Nachdem im Jahr 1999 die Sanierung des Rathauses weitgehend abgeschlossen war, konnte nach der Sanierung der Ver- und Entsorgungsnetze im Untergrund die Gestaltung des Stadtbodens ab 2008 angegangen werden. Inzwischen sind die Bauarbeiten abgeschlossen, Markt, Marktstraße und Lange Straße fügen sich mit den sanierten Gebäuden zu einem eindrucksvollen Gesamtbild.

Hochwertige Materialien artikulieren den Kontrast zwischen historischer Stadtstruktur und heutigen Nutzungsanforderungen. Der Höhenversatz zwischen Langer Straße und Marktplatz ist als großzügige Treppenanlage inszeniert, die zum Verweilen einlädt. Kioske in zeitgemäßer Modernität, Bäume und ein Wasserspiel sind zusätzliche Angebote an die Bürger, sich ihre Innenstadt anzueignen.

Mit der Nachverdichtung von Wohnen in der Innenstadt („Genial Zentral“) ebenso wie mit der attraktiven Anbindung der entfernter gelegenen Wohnsiedlungen und der Ausrichtung von Märkten und anderen kulturellen und kommerziellen Ereignissen hat die Stadt Voraussetzungen geschaffen, dass dieses Angebot von allen Bürgern nachgefragt werden kann.

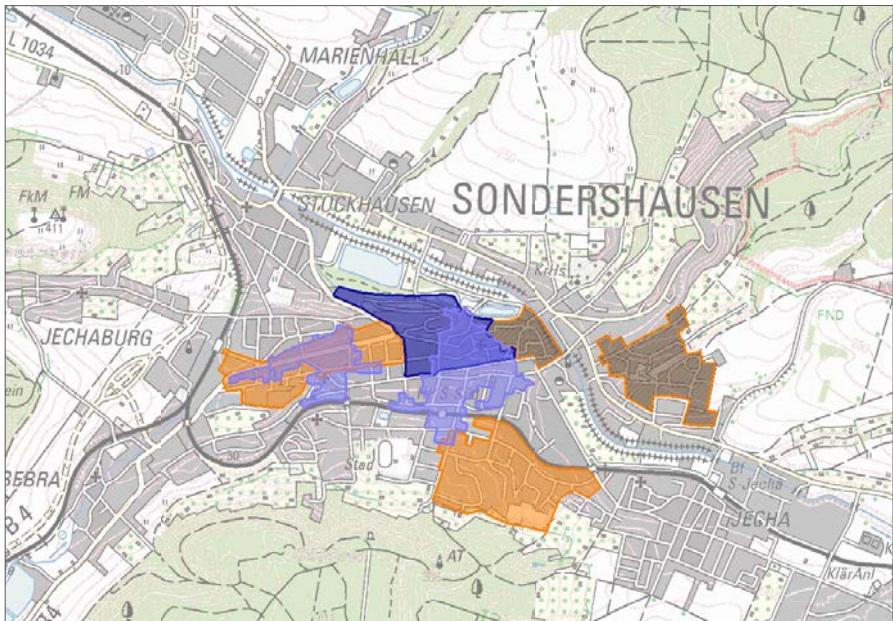


Klare Gliederung der Straßen- und Platzflächen, aber hinreichend offen auch für künstlerische Einlagen.



Kunst oder Kulinarik: hier werden alle Bedürfnisse bedient.





Der Rückgang des Bergbaus im Raum Sondershausen gibt dem demografischen Wandel in Sondershausen eine ganz besondere Charakteristik. Hohe Wanderungsverluste, hohe Arbeitslosigkeit, niedrige verfügbare Einkommen und Überalterung stellten und stellen die Stadt vor große Herausforderungen. Nach den Prognosen des Thüringer Landesamtes für Statistik werden die Einwohnerverluste von 2007 bis 2020 fast das Dreifache des Durchschnitts der Thüringer Programmgemeinden mit vergleichbarer Einwohnerzahl betragen.

Diese spezielle Situation hat aktuell unmittelbaren Einfluss auf den Stadtbau. So erweist sich beispielsweise die erhöhte Nachfrage nach preisgünstigem (unsaniertem) Wohnraum als Hemmnis für den erforderlichen Rückbau ebenso wie für die geplanten Aufwertungen im innenstadtnahen Neubauquartier „Wippertor“. Der hier auf Grundlage eines Wettbewerbs eingeleitete Umstrukturierungsprozess musste vor diesem Hintergrund neu orientiert werden. Umgekehrt bemüht sich die Stadt, durch entsprechende Angebote die Jugend an ihren Stadtteil bzw. ihre Stadt zu binden. Mit dem Bau der Skaterhalle ist hier eine Attraktion entstanden, die weit über Sondershausen hinausstrahlt.

Der Schwerpunkt des Rückbaus liegt weiterhin im Plattenbaugebiet Hasenholz, während das Gebiet Borntal weitgehend saniert ist und nur minimalen Handlungsspielraum für Rückbau offen lässt. Das für 2010 formulierte Rückbauziel ist weitgehend umgesetzt. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Bevölkerungsverluste müssen mit

der Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzepts für die verschiedenen Stadtteile neue Rückbauziele definiert werden.

Die hohe Priorität, die die Stadt Sondershausen bereits frühzeitig der Sanierung der Innenstadt und der Stabilisierung ihrer Funktion als regionales Einkaufszentrum gewidmet hat, hat zu bemerkenswerten Ergebnissen geführt. Gebäudebestand und Stadtboden sind in weiten Bereichen saniert, mit der Schlossberggalerie konnte ein Publikumsmagnet zentrumsnah angesiedelt werden.

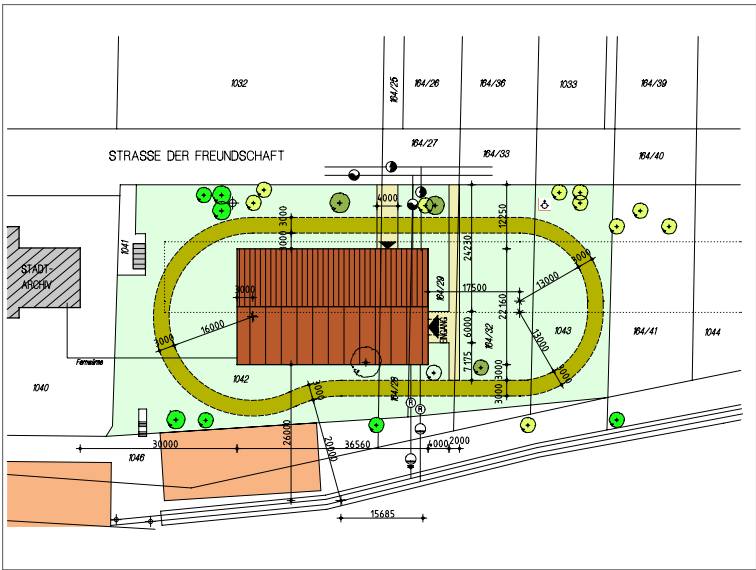
Mit vielfältigen Projekten auch im Rahmen der Initiative „Genial Zentral“ und des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren wird an der Sicherung des Gebäudebestandes, der Wiederherstellung aufgelöster städtebaulicher Strukturen und der funktionalen Belebung des Wohn- und Einkaufsstandortes Innenstadt gearbeitet. Beispielhaft sind die Revitalisierung verschiedener historisch und städtebaulich besonders wertvoller Gebäude mit öffentlichen Nutzungen sowie die Maßnahmen zur Stadtreparatur z.B. im Bereich der Trinitatiskirche, des ehemaligen Café Pille oder der Cruciskirche. Hierbei hat die Stadt immer wieder die Initiative ergriffen und durch vorbereitende Planungen, aktives Liegenschaftsmanagement sowie eigenes finanzielles Engagement wesentlich zum Erfolg der Sanierung beigetragen. Zur Dynamisierung des Sanierungsprozesses in der Innenstadt sollen nunmehr verstärkt Blockkonzepte mit Eigentümern und Bewohnern entwickelt werden, um Sanierungsimpulse und Planungssicherheit für Investitionen zu geben.

Einwohnerzahl 2009	23.483
Einwohnerverluste 1990–2009 (%)	21,4
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	20,5 / 10,4

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	892
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	43.932.082
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	35.627.948



SkateArena



Das große Neubaugebiet Hasenholz/Östertal ist einer der Rückbauschwerpunkte in Sondershausen. Ziel im Stadtumbau ist dabei, die Restbestände zu qualifizieren und so die Grundlage für einen stabilen Siedlungskern zu sichern. Dies bedeutet aber nicht nur sanierte Wohnungen, auch Wohnumfeld und das Infrastrukturangebot müssen attraktiv sein und die richtigen Zielgruppen ansprechen.

In Hasenholz gab es bereits ein vielfältiges Angebot an naturnahen Freizeitangeboten für junge Menschen. Die bewegte Topographie der Siedlung regt zum Skaten und BMX-Fahren an und hatte schon ab dem Jahr 1998 zu einer aktiven Skateboard-Szene in Sondershausen beigetragen. Bis zum Bau der Skate-Arena war es allerdings noch ein längerer Weg. Mit der Ende 2008 eingeweihten Skaterhalle wurde nun eine wetterunabhängige Anlage geschaffen, deren Ausstrahlung über das Gebiet hinaus in die ganze

Stadt und auch das Umland wirkt. Im Innern findet sich alles, was das Herz der jungen Wilden begehrt, zudem wurde um die Halle eine 203 m lange Inlinerbahn angelegt. Dass zur Realisierung des Baus neben der Städtebauförderung und den Eigenmitteln der Stadt auch Sponsorengelder und Eigenleistung Jugendlicher beigetragen haben, belegt die Verwurzelung des Projekts im Herzen der Bürger Sondershausens, auch wenn es nicht immer unumstritten war.

Bei geringen Eintrittspreisen und großzügigen Öffnungszeiten treffen sich hier nun die Akrobaten der Region auf allem, was Rollen oder kleine Räder hat, zeigen was sie können und lernen voneinander, selbstverständlich mit Helmpflicht. So ist die Skate-Arena zu einem integrierenden Ort geworden. Durch Kursangebote für ältere Menschen (das fängt hier bei 15 Jahren an...) wird zudem eine Brücke zwischen den Generationen geschlagen.



Hinter der unscheinbaren Fassade versteckt sich eine regionale Attraktion.



Von den ersten, wackeligen Schritten bis hin zum akrobatischen Wettbewerb bietet die SkateArena den richtigen Rahmen und das volle Programm.



Bauherr

BgA Skaterhalle der Stadt Sondershausen

Architekt / Planer

- Vorentwurf: Büro für Freiraumplanung, Dipl.-Ing. Frank Möbius, Erfurt
- Planung, Statik und Ausführung: Projektplan, Ingenieurbüro Kühn + Trute GbR, Sondershausen
- Freiraumgestaltung: Ing.-Büro für Infrastruktur, Dipl.-Ing. Joachim Bense, Sondershausen
- Haustechnik: Ing.-Büro EVT Steffen Töppe, Sondershausen und Elektro-Projekt Dipl.-Ing. Mussfeld, Artern

Förderzeitraum

Fertigstellung 2008

Maßnahme

Neubau auf Wohnungsbaurückbaugrundstücken

Bausumme

ca. 828.000 €

Förderprogramm

BL-SS

Crucisstraße 9 – 12



Auch in Sondershausen stehen in unmittelbarer Nachbarschaft zur historischen Altstadt Plattenbauten, teilweise den Straßenrand begleitend, im Bereich des Wippertors in eigenständiger Quartiersstruktur. Die Besonderheiten der dort gelegenen Bestände sind die attraktive Nähe zur Wipper und eine ungewöhnliche Hochlage der Eingangsebenen, die aus Gründen des Hochwasserschutzes und der durch den Bergbau inhomogenen Bodenverhältnisse notwendig war. Die Stadt und die Eigentümer sahen an diesem Standort das Potenzial für einen hochwertigen, innerstädtischen Wohnstandort mit attraktiver grüner Nachbarschaft. Dem Sanierungskonzept, das die drei Wohnungsunternehmen gemeinsam in Form eines Wettbewerbs auf den Weg brachten, wurde eine Reduzierung des Wohnungsangebots um 50 % zugrunde gelegt.

Das Konzept des Preisträgers sah einen radikalen städtebaulichen Wandel vor: die Auflösung der um Innenhöfe gruppierten Blockrandbebauung zu freistehenden villenartigen Einzelbaukörpern. Durch eine entsprechende Modellierung sollten die hochgelegenen Eingangsbereiche barrierefrei zugänglich gemacht und den Erdgeschosswohnungen Mieterterrassen vorgelagert werden. Nachdem verschiedene bautechnische aber auch planungsrechtliche und wirtschaftliche Probleme des Konzepts gelöst waren, konnte die Umsetzung beginnen.

Vom Wettbewerbserfolg zur Umsetzung war ein schwieriger Weg, aber das Ergebnis überzeugt.

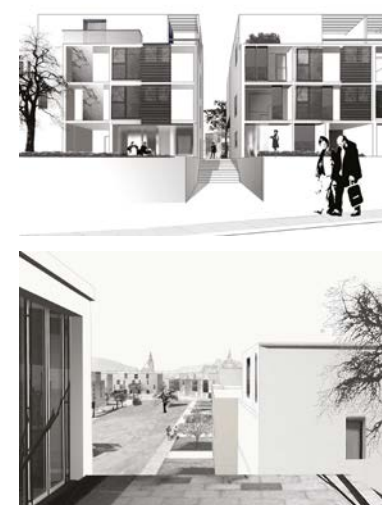


Dadurch, dass die drei beteiligten Wohnungsunternehmen sehr unterschiedlichen Handlungsdruck und unterschiedliche Handlungsspielräume hatten, hat sich die ursprünglich beabsichtigte Sanierung entsprechend dem Wettbewerbskonzept als nicht durchführbar erwiesen. So setzten die ersten, von der WBG Fortschritt Sondershausen realisierten 21 Wohneinheiten einen Maßstab, den die beiden anderen Eigentümer in dieser Form nicht fortsetzen konnten. Dennoch wurde im Rahmen der langwierigen Abstimmungsprozesse eine neue Qualität der Kooperation erarbeitet, die durch gemeinsame, grundstücksunabhängige Freiflächengestaltung und Verkäufe von Wohnblöcken zwischen den Unternehmen neue qualitative Perspektiven für den Bereich Wippertor eröffnet.

Da zudem die Hochwasserschutzmaßnahmen an der Wipper zur Gestaltung eines attraktiven Grün- und Freizeitbereichs genutzt werden konnten, ist das Quartier trotz der Abstriche am ursprünglichen Konzept zu einem stabilen Ankerpunkt der Stadtentwicklung in Sondershausen geworden.



Innerstädtisches Wohnen mit einem attraktiven Umfeld:
Hier wurden Leerstand und Rückbau für eine deutliche Qualitätssteigerung genutzt.



Bauherr

WBG Fortschritt Sondershausen
eG

Architekt / Planer

- Entwurf und Planung: Zimmermann + Partner, Architekten, BDA, Cottbus
- Statik: Ing.-Büro „Bauprojekt Lehrmann“, Sondershausen
- Freiraumplanung: Geskes + Hack, Landschaftsarchitekten, Cottbus – Berlin
- Haustechnik: Ing.-Büro EVT Steffen Töppe, Sondershausen und Ing.-Büro für Licht- und Solartechnik, Sondershausen

Förderzeitraum

Fertigstellung 2007

Maßnahme

Modernisierungsmaßnahmen
inkl. Wohnumfeldaufwertung

Bausumme

ca. 2.700.000 €

Förderprogramme

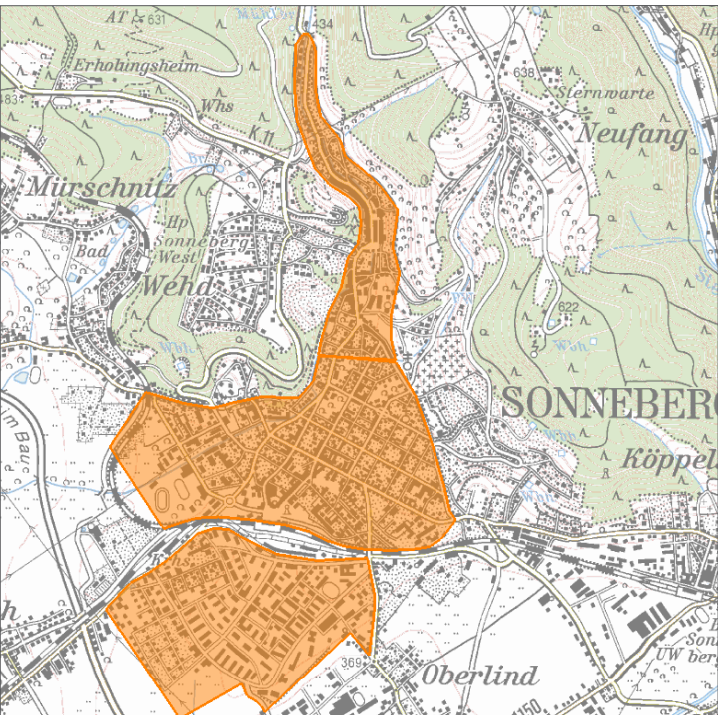
BL-SU/A
BL-SU/R
TL-B/P-W

Prägend für Sonneberg ist die topographische Gliederung mit der am Berghang gelegenen Altstadt, der in die Talebene hinein entwickelten gründerzeitlichen Innenstadt sowie dem jenseits der Bahnlinie gelegenen Plattenbaugebiet Wolkenrasen.

Dank einer positiven Sanierungsbilanz kann Sonneberg in seiner Innenstadt wachsende Einwohnerzahlen verzeichnen, die Einwohnerverluste konzentrieren sich auf das Plattenbaugebiet Wolkenrasen und die Altstadt. Gesamtstädtisch muss bis zum Jahr 2020 mit überdurchschnittlichen Einwohnerverlusten gerechnet werden. Für den Zeitraum 2007 bis 2020 geht das Thüringer Landesamt für Statistik von einem Rückgang der Einwohnerzahl um 2.352 auf 20.900 aus. Ein wesentlicher Faktor ist in jüngerer Zeit in der Konkurrenz der benachbarten bayerischen Städte zu sehen, die mit ihren Arbeitsplatzangeboten und günstigen Bauland- und Mietpreisen sowohl einkommensstärkere Bürger als auch Hartz-IV-Empfänger abwerben. Demgegenüber ist trotz der guten Auslastung der Gewerbegebiete und einer auch im Bundesvergleich überdurchschnittlichen Industriedichte die Leistungsfähigkeit der Unternehmen in Sonneberg weiterhin unbefriedigend, wenngleich die Diversifizierung der Branchenstruktur inzwischen zu einer geringeren Krisenanfälligkeit der lokalen Wirtschaft beiträgt.

Aktuell sind die Leerstandsquoten in den Beständen der institutionellen Wohnungswirtschaft trotz erheblicher Rückbauleistungen mit 15 % deutlich zu hoch, so dass weiterer Rückbau dringend planerisch vorbereitet und umgesetzt werden muss. Das erfordert die Intensivierung des Umzugsmanagements sowie die Vorbereitung entsprechender Zielwohnungen durch die Wohnungsunternehmen. Hier könnte eine weitere Chance für den Wohnstandort Innenstadt liegen, wenn die Wohnungsunternehmen den Stadtbau dazu nutzen, ihr Engagement in der Innenstadt zu verstärken.

Trotz der steigenden Einwohnerzahl sind in der Innenstadt strukturgefährdende Leerstände zu beobachten, die insbesondere Eckgebäude betreffen. Mit einem Leerstandskataster wurde im Jahr 2003 die Grundlage für ein Baulücken- und Brachflächenmanagement



geschaffen, im Rahmen der Initiative „Genial Zentral“ wird an der Schließung größerer Baulücken in zentraler Lage gearbeitet. Um die Perspektiven für den Wohnstandort Innenstadt zu verbessern, sollen die Baublöcke entkernt und aufgewertet sowie mit einer Änderung des Verkehrskonzeptes eine bessere Erschließung bei gleichzeitiger Verlangsamung des Verkehrs erreicht werden.

Im Plattenbaugebiet Wolkenrasen erweisen sich inzwischen das 5. und 6. Obergeschoss als praktisch unvermietbar. Da aber teilweise Rückbau wirtschaftlich nicht darstellbar erscheint, bleibt nur der flächige Abriss mit den Optionen der landschaftlichen Entwicklung (Optionsgebiete 1 und 2) oder einer Neubebauung (Optionsgebiet 3). Insgesamt wird ein Rückbauerfordernis von ca. 1.000 WE gesehen. Hier muss das vorbereitende Umzugs- und Leerstandsmanagement der Wohnungsunternehmen intensiviert werden, um die Handlungsspielräume für eine zeitnahe Umsetzung der notwendigen Rückbauten zu schaffen.

Angesichts des aktuellen Entwicklungsstandes und der veränderten Problemlagen erscheint es wichtig, das integrierte Stadtentwicklungskonzept zu aktualisieren und Ziele und Maßnahmen für die verschiedenen Teilbereiche neu zu justieren. Von besonderer Bedeutung ist dabei, die regionale Koordination auch mit Bayern zu intensivieren, beispielsweise bei der Ausweisung und Erschließung neuer Baugebiete.

Einwohnerzahl 2009	22.529
Einwohnerverluste 1990 –2009 (%)	17,8
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	22 / 15,9

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	733
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	39.351.342
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	27.182.162



Wolke 14



Wenn der Stadtteil Wolkenrasen eine positive Zukunftsperspektive behalten soll, genügt es nicht, dem Wohnungsleerstand durch Rückbau entgegenzuwirken. Die mit dem demografischen Wandel verbundene soziale Segregation führt auch in Wolkenrasen zu Belastungen im Gemeinwesen, die durch das aktive Zusammenwirken der Stadt mit den verschiedensten Trägern der Sozialarbeit aufgefangen werden müssen. Dazu braucht es nicht nur organisatorische Strukturen sondern auch geeignete Räume.

Mit der Wolke 14 haben die Stadt Sonneberg gemeinsam mit der evangelischen Kirchengemeinde Sonneberg ein Stadtteilzentrum geschaffen, das mit seiner Vielzahl unterschiedlicher Raumangebote einen idealen Rahmen für integrative Stadtteilarbeit bietet. In der Mischung von Mehrzweckhalle, Stadtteilzentrum und der Pfarrwohnung liegt das Potenzial, unterschiedlichste Alters- und Interessensgruppen an einem Ort ansprechen und zusammenführen zu können. Dank differenzierter Raumgrößen sowie flexibler Nutzungs- und Zuordnungsmöglichkeiten findet jede Veranstaltungsart den passenden Ort, das zentrale Foyer wird zum Ort informeller Begegnung und Kommunikation. Wesentlich trägt dazu auch bei, dass vom Foyer aus Einblicke in den Hallen- und Freiraumsportbetrieb möglich sind, als Einladung zum Zuschauen und als Aufforderung zum Mitmachen.

Die Open-Air-Bühne sowie Spielfelder im Freiraum runden das Angebot ab und warten darauf, bespielt zu werden. Die Einbindung der Freianlagen in das Projekt Planetenweg lenkt den Blick auf die größeren Zusammenhänge.

Dass im Obergeschoss des Stadtteilzentrums die Pfarrwohnung und eine Gästewohnung untergebracht sind, nimmt dem Stadtteilzentrum viel von der sonst bei solchen Einrichtungen häufig anzutreffenden Anonymität, ohne das Privatleben und die Rückzugsmöglichkeiten der Bewohner unnötig zu schmälern. Gerade diese Integration dürfte die Glaubwürdigkeit und Akzeptanz der kirchlichen Aktivitäten im Stadtteilzentrum und im Stadtteil stützen.



Zentrale Lage im Gebiet ist die Voraussetzung, dass das Stadtteilzentrum eine breite Öffentlichkeit anspricht und seine Integrationswirkung entfalten kann.



Das Stadtteilzentrum füllt ganz offensichtlich eine Lücke im gesellschaftlichen Leben. Die vielfältigen Nutzungsangebote finden rege Nachfrage und verankern die Wolke 14 im Gemeinwesen Wolkenrasen.



Bauherr
Stadtverwaltung Sonneberg, evangelische Kirchengemeinde Sonneberg
Architekt / Planer
Otto & Zehner Planungs-GmbH
Verfahren
Einladungswettbewerb
Förderzeitraum
2006 – 2009
Maßnahme
Neubau Wohngebietszentrum zur Förderung gemeinsamen Miteinanders in sozialen Brennpunkten
Bausumme
ca. 4.500.000 €
Förderprogramme
BL-SS Bundesforschungsmittel

PIKO-Platz



Die Stadt Sonneberg war mit der Industrialisierung zum Weltmarktführer bei der Spielzeugproduktion geworden. Nach dem verheerenden Stadtbrand von 1840 wurde die Stadt auf einem neu gezeichneten Straßenraster wieder auf- und weitergebaut. Diese in Thüringen einzigartige Stadtanlage hat mit den Neubauten der Gründerzeit den Schwerpunkt von Bevölkerung und Beschäftigung aus der eingegengten Tallage der Röthen nach Süden in die Linder Ebene verlagert. Im Bereich des Mitte des 19. Jahrhunderts am Rande der Innenstadt errichteten Bahnhofes entwickelte sich zwar eine gewisse Zentralität, der neuen Siedlungsstruktur fehlte aber ein in Lage und Größe angemessener zentraler öffentlicher Stadtraum.

Am Standort des PIKO-Gebäudes, für das keine adäquate Nachnutzung gefunden werden konnte, bot sich die Chance, eingefügt in das Straßenraster eine neue Mitte zu gestalten und diese durch die Ansiedlung von zentralen Funktionen zu beleben. Nach Abriss der leer stehenden baulichen Anlagen konnten hier neben dem Verwaltungssitz der Wasserwerke und des kommunalen Wohnungsunternehmens verschiedene Betriebe des Einzelhandels und der Gastronomie angesiedelt werden, als Rahmen für den eigentlichen Stadtplatz. Die Profilierung des Platzraumes als „Forum“ mit gestuften Ebenen sowie Wasserspiel, Spielgeräten und Kunstobjekten regt zum Aufenthalt an und erlaubt vielfältige Nutzungen vom Wochenmarkt bis hin zu kulturellen Veranstaltungen.

An der Kreuzung von Bahnhofstraße und Köppelsdorfer Straße ist damit ein Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens entstanden, der in die Fußgängerbereiche ausstrahlt und Ausgangspunkt für die weitere Aufwertung der innerstädtischen Straßenräume ist. Diese für Sonneberg neue Qualität von Urbanität wird inzwischen von den Bürgern gerne angenommen, auch wenn nach der Einweihung der eine oder andere bemängelt hatte, dass zu wenig Bäume und (kostenlose und bequeme) Sitzgelegenheiten vorgesehen worden seien.

Auch in Sonneberg gilt, dass es bei der Gestaltung öffentlicher Räume kaum möglich ist, es allen recht zu machen. Gerade deshalb ist die hier angebotene nutzungsoffene Gestalt so wichtig. Die Aneignung neuer innerstädtischer Räume durch die Bürger braucht immer eine Bewährungsphase, der PIKO-Platz dürfte sie bestanden haben.

Öffentliches Leben braucht Platz. Der PIKO-Platz strahlt auch in die umgebenden Einkaufsstraßen aus und steigert das Attraktionspotenzial im neuen Zentrum Sonnebergs.



Der Platz ist ein Angebot. Mit sparsamen Mitteln werden Anreize geschaffen für eine vielfältige, phantasievolle Aneignung durch die Bürger.



Bauherr

Stadtverwaltung Sonneberg

Architekt / Planer

Klaus-Jürgen Gelbricht

Verfahren

Wettbewerb

Förderzeitraum

2004 – 2008

Maßnahme

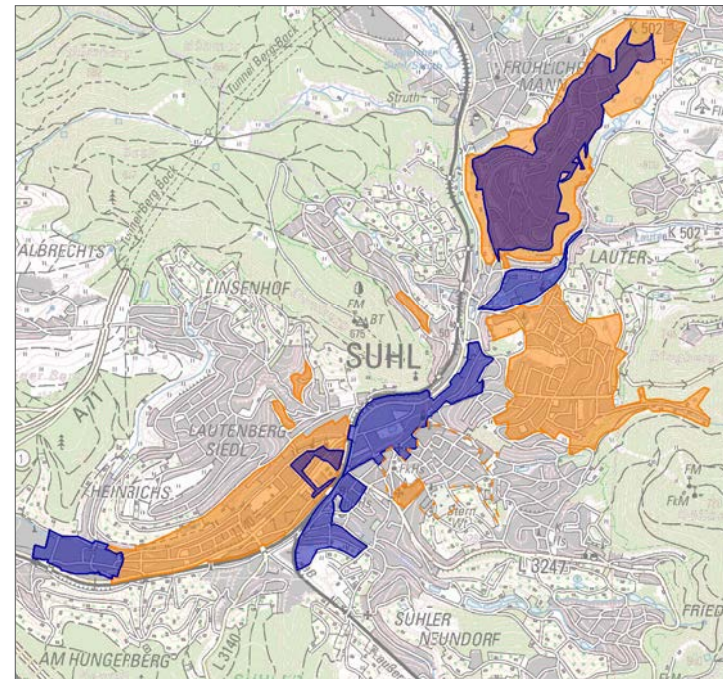
Umgestaltung einer ehemaligen Industriebrache zur neuen Mitte von Sonneberg

Bausumme

ca. 1.000.000 €

Förderprogramm

BL-SU/A



Von allen Thüringer Städten hatte Suhl in der Vergangenheit mit die höchsten prozentualen Einwohnerverluste zu verzeichnen, die zum größten Teil auf Wanderungsverluste, aber auch auf die Differenzen durch den starken Geburtenrückgang und die hohen Sterbefallzahlen zurückzuführen sind. Der starke Bevölkerungsrückgang in den 1990er Jahren war begleitet von einem zunehmenden Wohnungsleerstand, besonders in den großen Plattenbauwohngebieten Suhl-Nord und Ilmenauer Straße, der die beiden großen Wohnungsunternehmen in der Stadt besonders belastete. Allein durch die Verbesserung der Beschäftigungsbasis durch Schaffung neuer Gewerbegebiete konnte dieser Prozess nicht aufgehalten werden. Folgerichtig haben die örtlichen Wohnungsunternehmen auf der Grundlage des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost in erheblichem Umfang den Rückbau von leerstehenden Wohnungen eingeleitet: bis 2007 wurden so 3.500 Wohnungen vom Markt genommen, vorrangig in Suhl-Nord.

Inzwischen sind die Themen von demografischem Wandel und Stadtumbau in der öffentlichen Wahrnehmung und in der Politik angekommen und werden nicht nur offen diskutiert sondern auch mit der Aktualisierung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts ISEK „Suhl 2025“ sowie dem neuen städtebaulichen Rahmenkonzept für Suhl-Nord zum Gegenstand strategischer Konzepte. Damit ist auch eine Basis für die Kooperation zwischen Stadt, Wohnungsunternehmen und Versorgungsträgern gegeben, die angesichts der zu erwartenden Entwicklung zwingend erforderlich ist: Von 2008 bis zum Jahr 2025 geht die Stadt Suhl (abweichend von den optimistischeren Prognosen des Thüringer Landesamtes für Statistik) von Einwohnerverlusten in der Größenordnung von weiteren 12.000 Einwohnern und einem Rückbaubedarf von 5.000 WE aus. Der Gesamtbedarf an Rückbau liegt damit bis zum Jahr 2025 bei ca. 8.500 WE von denen bis zum Jahr 2009 ca. 50 % umgesetzt waren.

Mit der Verwaltungsreform von 1952 war Suhl Bezirkshauptstadt geworden, Startschuss für eine tiefgreifende Neugestaltung der Innenstadt entsprechend der Wohnungs- und Städtebaupolitik der DDR. Der sozialistische Gestaltungswille machte auch vor den historischen Strukturen der Altstadt, die den Krieg unbeschadet überlebt hatten, nicht halt und setzte hier große Flächenabrisse durch, um Raum zu schaffen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs und staatlichen Wohnungsbau. Hier hat die Stadt Suhl im Stadtbau den Schwerpunkt der Aufwertung gesetzt und neben der Erhaltung der verbliebenen historischen Bausubstanz und der Verbesserung der Wohnungen vor allem auf die Stärkung der zentralen Funktionen und insbesondere der Einkaufsfunktion gesetzt. Auch die Sanierung des Stadtbodens ist weit fortgeschritten. Unter den seitens der Stadt betriebenen öffentlichen Einrichtungen sind insbesondere das Waffenumuseum in dem beispielhaft sanierten ehemaligen Malzhaus sowie der spektakuläre Neubau der Stadtbibliothek hervorzuheben.

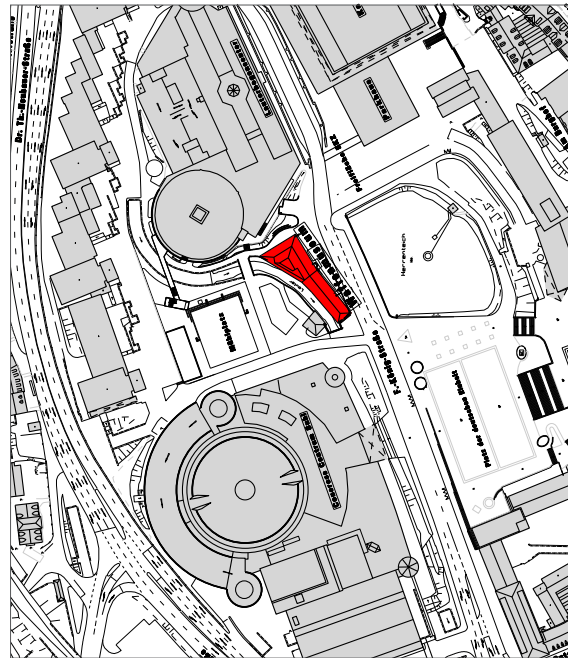
Bei der Reaktivierung der innerstädtischen Industriebrachen konnten erste Erfolge erzielt werden, zum Beispiel beim Simson-Gewerbepark und bei der ehemaligen Sauer-Fabrik. Mit der Wiederaufnahme der Flächennutzungsplanung sollen in Verbindung mit dem aktualisierten integrierten Stadtentwicklungskonzept die Voraussetzungen für die Brachflächenentwicklung verbessert werden. Dabei muss nicht nur die regionale Kooperation verbessert werden, auch auf lokaler Ebene müssen Problemlösungen gefunden werden: zum Beispiel für die Entwicklung der Kleingartenareale, die 50 % der Siedlungsfläche ausmachen und Tendenzen zur baulichen Verfestigung zeigen.

Einwohnerzahl 2009	39.526
Einwohnerverluste 1990–2009 (%)	31,0
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	23,3 / 12,3

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	4.254
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	50.498.379
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	74.070.729



Waffenmuseum



Bei dramatisch sinkenden Einwohnerzahlen stellt sich für Suhl die Frage, wie unter diesen Bedingungen ein lebendiges Stadtzentrum langfristig gesichert werden kann. Der in Suhl eingeschlagene Weg verweist auf die Chancen, die entstehen können, wenn über ein attraktives Einkaufsangebot hinaus Nutzungen von regionaler oder sogar nationaler Bedeutung angesiedelt werden. Die Geschichte Suhls ist eng mit der Entwicklung und Fertigung von Waffen verbunden. Diesem Thema ist seit langem ein Museum gewidmet, das in seiner Art einmalig in Europa ist.

Mit der Sanierung des alten Fachwerkgebäudes wurde nunmehr der Rahmen geschaffen, der der besonderen Bedeutung dieses Museums angemessen ist. In den neuen Räumen werden verschiedene Aspekte der Waffen thematisch in Dauerausstellungen beleuchtet:

- Die Spur des Eisens (EG)
- Einführung in die Suhler Waffentechnik, Zauber der Jagd und Faszination Sportschießen sowie Ritter, Tod und Teufel, Welt der Waffen und Rüstkammer Dresden (1. OG)
- Heimat der Büchsenmacher (DG)
- Im Dachgeschoss ist auch Raum für Sonderausstellungen.

Darüber hinaus bietet der im Eigentum der Stadt Suhl befindliche Gebäudekomplex Raum für Veranstaltungen. Damit hat Suhl mitten im Zentrum eine Attraktion, die seit der Neueröffnung im Sommer 2008 bis zu Beginn des Jahres 2011 schon mehr als 100.000 Besucher angelockt hatte. Nach dem Museumsbesuch lädt die Innenstadt zum Einkaufen ein. Diese Synergie von Kultur und Konsum ist eine durch- aus erwünschte Nebenwirkung.

Mittelalter und Moderne. Dieser Kontrast ist im Zentrum von Suhl allgegenwärtig und wird durch die denkmalgerechte Sanierung des Waffenmuseums dauerhaft erlebbar.



Bauherr

Stadt Suhl

Architekt / Planer

Architekturbüro Kessler und Partner, Architekt V. Ortlepp und W. Kliesch

Förderzeitraum

2005 – 2008

Maßnahme

Sanierung des historischen Waffenmuseums einschl. des Hexenhauses

Bausumme

ca. 2.418.200 €

Förderprogramme

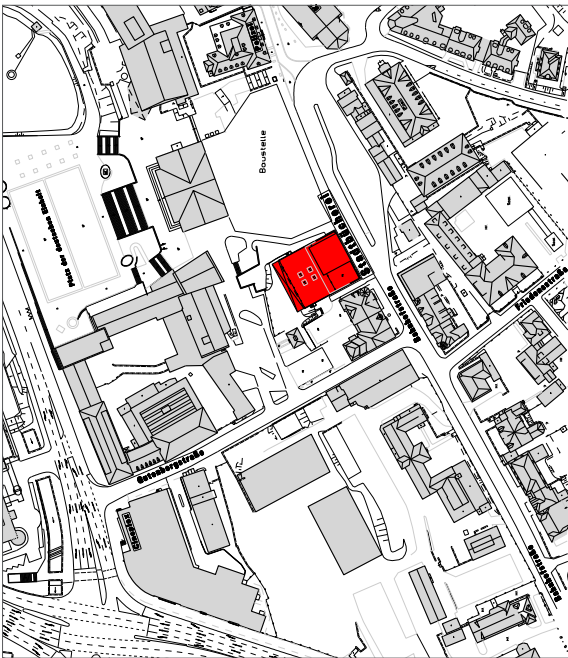
BL-SE
BL-SU/A
TL-SSM



Was wartet hier: Schutz oder Gefahr?
Das Museum inszeniert diese Ambivalenz.



Stadtbücherei



Die alte Bibliothek der Stadt Suhl platzte aus allen Nähten, nachdem aus organisatorischen und wirtschaftlichen Gründen die verschiedenen Ausleihen zusammengeführt worden waren. Eine angemessene Unterbringung der wachsenden Bestände war im Ostflügel des zentral gelegenen Hauses „Philharmonie“ nicht mehr zu gewährleisten.

Auf einem unmittelbar daneben gelegenen städtischen Grundstück wurde in einem Architektenwettbewerb ein überzeugendes Konzept gefunden, das die Topographie und die Baukonstruktion geschickt nutzt, um den sehr unterschiedlichen Anforderungen, die an die Räume einer Bibliothek zu stellen sind, gerecht zu werden: Lichte Eingangs- und Lesebereiche, offener Freihandbereich mit Büchern zum Anfassen und Anschmökern, Lagerräume, die nicht nur eine Ordnung in den Beständen ermöglichen sondern auch durch kontrolliertes Licht und Klima die Erhaltung der gesammelten Werke und Werte garantieren.

Mit der gläsernen Fassade, die durch Farben und die Buchstaben eines Gedichts der Berliner Lyrikerin Charlotte Grasnicks einen luftigen, transparenten Filter zwischen drinnen und draußen stellt, ist ein einprägsames und ausdrucksstarkes Gebäude und Symbol entstanden: wenn wir zwischen den Zeilen lesen, erschließt sich uns die ganze Welt.

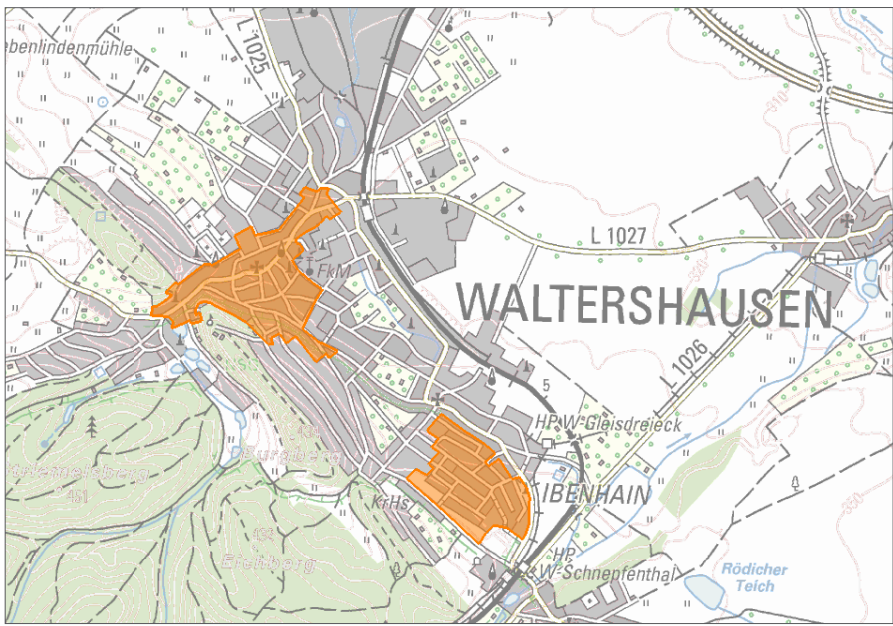


Die gläserne Bibliothek macht neugierig auf den Inhalt.



Eintauchen in die Welt der Bücher: die neue Bibliothek zelebriert diese Einladung selbstbewusst. Die Transparenz der Gebäudehülle macht neugierig auf Einblicke und Ausblicke.





Anders als in vielen anderen ehemaligen Industriestandorten in Thüringen ist es in Waltershausen gelungen, an die industrielle Tradition anzuknüpfen und nicht nur ehemals dominierende Branchen und Unternehmen fortzuführen, sondern neue Unternehmen anzusiedeln. Die Lage an der A 4 und die Nähe zu den Städten Eisenach, Gotha und Erfurt sind dabei eine wichtige Voraussetzung. Flankiert durch landes- und regionalplanerische Zielsetzungen nutzt die Stadt Waltershausen die Standortgunst und schafft im Zuge der Flächennutzungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Arbeitsplätze. Mit diesem wirtschaftlichen Hintergrund gestalten sich die Einwohnerentwicklung und das kommunale Steuereinkommen pro Kopf deutlich günstiger als bei den Städten vergleichbarer Größe, was wiederum die Stadt in die Lage versetzt, die Fördermittellangebote von Bund und Ländern zu nutzen. Im Stadtumbau hat die Stadt Waltershausen zwei Schwerpunktthemen seit der Wende konsequent verfolgt:

- Sanierung der historischen Altstadt
- Entwicklung des Plattenbaugebietes Ibenhain zu einem hochwertigen, den Anforderungen des Marktes entsprechenden Wohnstandort.

Die Sanierung der Altstadt hat inzwischen einen guten Stand erreicht, eine große Anzahl von Einzelobjekten sowie verschiedene öffentliche Gebäude – darunter das Rathaus, die Stadtbibliothek und die barocke Stadtkirche – konnten saniert und mit neuem Leben gefüllt werden. Das Angebot an sanierten Wohnungen hat in der Altstadt zu einer Verjüngung der Bewohnerstruktur beigetragen. Als Katalysator für private Investitionen hat sich die Sanierung des Stadtbodens erwiesen, die inzwischen zum Großteil fertig gestellt

werden konnte. Als Impulsgeber für die Stadtentwicklung und die Stärkung der Altstadt ist auch die Entwicklung der Salzmannschule zur Spezialschule für Sprachen mit Internat zu sehen.

Trotz dieser eindrucksvollen Bilanz waren der Zerfall einzelner Gebäude und die Auflösung wichtiger städtebaulicher Zusammenhänge in verschiedenen Teilbereichen der Altstadt auch mit Maßnahmen der Gebäudesicherung nicht zu verhindern. Hier fehlte es an geeigneten neuen Nutzungen und an Investoren. Gegenwärtig arbeitet die Stadt im Rahmen der Initiative „Genial Zentral“ an zwei Standorten daran, neue Impulse für die Quartiersstabilisierung und die Reaktivierung bereits entstandener Brachen zu geben.

In Neubaugebiet Ibenhain wurde ab dem Jahr 1993 mit umfassenden Maßnahmen des Stadtumbaus begonnen. Dem Ziel einer Stabilisierung des Wohngebiets dienten die Wohnumfeldverbesserung, die Aufwertung der Kita und Schule und ganz wesentlich auch der Bau eines neuen Einkaufszentrums durch einen privaten Investor zur Sicherung der Nahversorgung als wesentlicher Faktor für einen attraktiven Wohnstandort. Mit dem hierzu durchgeführten Wettbewerb und der nachfolgenden Rahmenplanung wurden im Jahr 1995 die Grundzüge für die Quartiersstabilisierung festgelegt. Bereits in diesem Konzept enthalten ist die Zielsetzung, den Bereich Clara-Zetkin-Straße in seiner hohen Dichte zu reduzieren und durch neu geschaffene Freiräume aufzuwerten. Diese Überlegungen wurden im Rahmen eines Gutachterverfahrens weiterentwickelt und haben inzwischen zu einer Lösung geführt, die das Quartier grundlegend verändert hat und bei den Anwohnern große Zustimmung findet. Angesichts der weiter sinkenden Nachfrage nach Wohnungen in Ibenhain wird zu prüfen sein, ob dieses Konzept auch auf andere Teilbereiche angewendet werden kann.

Einwohnerzahl 2009	10.754
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	16,9
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	9,9 / 9,2

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	196
Städtebauförderung 1991 – 2010 (Euro)	22.072.562
Wohnungsbauförderung 1991 – 2010 (Euro)	8.285.912



Clara-Zetkin-Straße



Im Neubaugebiet Ibenhain der Stadt Waltershausen befindet sich der Bereich der Clara-Zetkin-Straße noch immer in der Umbauphase. Er unterscheidet sich in seiner städtebaulichen Struktur deutlich von den früheren in hangparalleler Zeilenbauweise angeordneten Wohnblöcken. Vor allem die hohe Dichte, die 6-Geschossigkeit und die „optimierten“ neuen Grundrisstypen waren im Vergleich zu dem übrigen Gebiet wesentliche Nachteile, so dass sich hier die Leerstände konzentrierten. Es musste demnach eine deutliche Verringerung des Wohnungsangebots ins Auge gefasst werden, verbunden mit einer substanziellen Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität.

In einem Gutachterverfahren war die städtebauliche Lösung gefunden worden, die durch Rückbau ganzer Blocksegmente und die Reduzierung der Gebäudehöhe auf 4 Geschosse einen neuen Maßstab einführte und die Rückbauflächen für die Lösung der Stellplatzprobleme und für die funktionale Aufwertung des Wohnumfeldes nutzbar macht.

Dieses Konzept ist die Grundlage für die schrittweise Neuordnung und Sanierung des Bereichs durch die beiden Wohnungsunternehmen. Dabei werden je nach Situation und Strategie der Unternehmen individuelle Lösungen entwickelt, z.B. auch die Errichtung von Carports aus Rückbauteilen, die auch als Abschirmung der Mietergärten im Erdgeschoss gegenüber dem öffentlicheren Blockinnenbereich dienen.

Die am südwestlichen inneren Gebietsrand gelegene Zeile Clara-Zetkin-Straße 25 – 36 wurde in ihrer Gesamtlänge erhalten, aber durch Rückbau auf 3 bis 4 Geschosse mit zwischengelagerten Dachterrassen sowie die abschnittsbildende Fassadengestaltung dem neuen Gebietscharakter und Maßstab angepasst. Neue Balkone sowie Terrassen im Erdgeschoss gehören inzwischen zum Standardrepertoire einer zeitgemäßen Modernisierung. Sie machen hier ganz besonders Sinn, da sie einen attraktiven Ausblick in Richtung Thüringer Wald bieten. Der Rückbau wurde so organisiert, dass die Wohnungen vom EG bis zum 2. OG funktionsfähig blieben, was für die Mieter die komfortablere Variante zum zeitweisen Auszug darstellen dürfte. Damit war allerdings kein Spielraum für Änderungen am Wohnungsgrundriss gegeben. Systembedingte Nachteile wie innenliegende Bäder und Küchen sind daher ebenso erhalten geblieben wie der, dank kostengünstiger Sanierung, günstige Mietpreis. Die gute Nachfrage nach den sanierten Wohnungen bestätigt dieses Konzept einer Aufwertung mit Augenmaß.

Car-Port und Garten:
der Umbau bringt völlig neue Qualitäten,
die gerade in der Kleinstadt gerne nachgefragt werden.



Der Rückbau schafft nicht nur (Frei)Raum für die Lösung der kleinen und großen Probleme mit neuen Stellplätzen, Mietergärten und hochwertigem Grün. Kürzere, niedrigere und differenziertere Baukörper lassen die ehemalige Monotonie der Plattenbauten schnell vergessen und werden so zum zentralen Merkmal einer neuen Quartiersidentität.



Bauherr

Verwaltungs- und Baugesellschaft mbH, Waltershausen

Architekt / Planer

- Architekturbüro Deutsch, Winterstein
- PGM Planungsgruppe Mitte Gotha, Gotha
- Clara-Zetkin-Str. 33 – 36: IWG Planungs- und Entwicklungsgesellschaft, Gotha

Förderzeitraum

- Beginn Planung und Konzeption Rückbau seit 2006
- 2006 – 2010

Maßnahme

Rückbau und Modernisierung des Wohnblocks und der Außenanlagen Clara-Zetkin-Straße 25 – 36

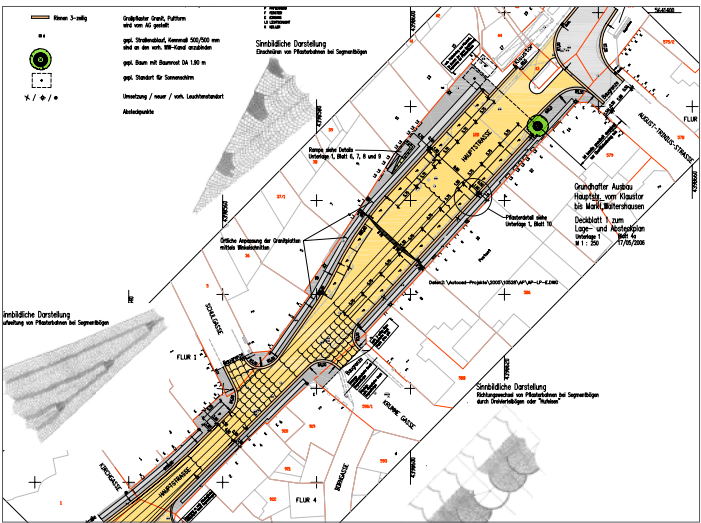
Bausumme

- Rückbau: ca. 708.800 €
- Instandsetzung/Modernisierung: ca. 2.481.000 €
- Außenanlagen: ca. 135.400 €

Förderprogramme

BL-SU/R
KfW-Fördermittel für Außenanlagen

Klaustor – Markt



Im Zuge der Sanierung der Innenstadt wurde in Waltershausen der Sanierung des Stadtbodens ganz besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Nachdem bereits der Markplatz mit herausragender Qualität neu gestaltet worden war, sind in den letzten Jahren ergänzende Bereiche gefolgt. Der Bau der Umgehungsstraße und damit die Verlagerung von Durchgangsverkehr waren dabei wichtige Voraussetzungen, um ein Gestaltkonzept zu realisieren, das zur Verträglichkeit von Verkehr mit Stadtbild und Stadtfunktion beiträgt.

Inzwischen ist auch der gegenüber dem Markt liegende Kirchplatz fertiggestellt. Der Bereich zwischen dem Klaustor und dem Markt ist nun ein gutes Anschauungsbeispiel für die Organisation eines guten Mit- und Nebeneinanders der verschiedenen Verkehrsarten, ohne dass dadurch die Funktion und der Gesamteindruck des Raumes unangemessen unterteilt und beeinträchtigt würde. Wesentliches Merkmal sind die – dank der reduzierten Fahrgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich akustisch akzeptablen –

einheitlich grauen Natursteinpflasterungen, die lediglich durch unterschiedliche Oberflächenqualitäten und Verlegearten die nötigen Hinweise zur Benutzung des Straßenraums geben. Zur Sicherung eines angemessenen Komforts für Fußgänger und insbesondere auch für Rollstuhlfahrer sind in die Gehwege mit großformatigen, farbig kontrastierenden Granitplatten Laufbahnen eingelegt. Mit diesem einfachen Gestaltschema werden die charakteristische Raumkonstellation mit ihren Engstellen und Aufweitungen unterstrichen und die Raumzäsur des Klaustors in den stadträumlichen Gesamtzusammenhang eingeordnet.

Auch in Waltershausen konnte beobachtet werden, dass von einer solchen qualitätvollen Neugestaltung des öffentlichen Raumes Impulse für die Sanierungsaktivitäten der privaten Anlieger ausgehen. Damit hat Waltershausen in vielen kleinen Schritten sein Zentrum gegen den drohenden Verfall wiedergewonnen, ein Prozess der auch in den angrenzenden Bereichen Wirkung entfaltet.

Kennzeichnend für die planerische Sorgfalt und die damit erreichte Gestaltqualität sind unter anderem die vielfältig differenzierten Anschlussdetails, die den Charakter und die Bedeutung des jeweiligen Gebäudes hervorheben.



Verkehrsberuhigung, unauffällig aber wirksam. Klare Raumgliederungen und Einengung der Fahrbahn auf das notwendige Minimum schaffen Raum für den Fußgänger. Das historische Stadttor wirkt immer noch als Tempobremse, der Belagwechsel vom Asphalt zum denkmalgerechten Pflaster ist eine deutliche Aufforderung an den Autofahrer, sich rücksichtsvoll fortzubewegen.



Bauherr
Stadt Waltershausen

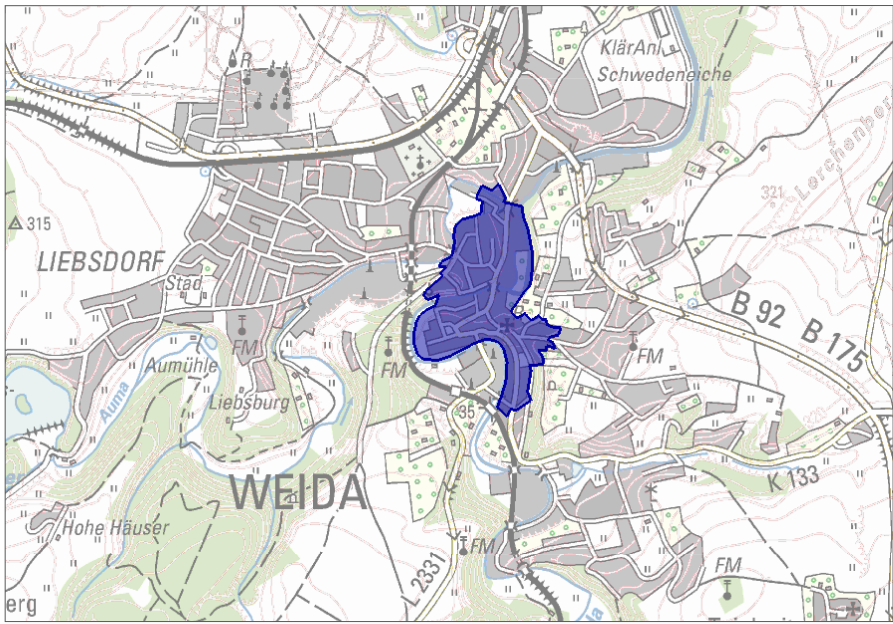
Architekt / Planer
Ingenieurgesellschaft IST, Gotha

Förderzeitraum
Planungsbeginn: 2005
Bauzeit: 2006 – 2006

Maßnahme
Ausbau der Verkehrsanlage zwischen Klaustor und Markt

Bausumme
ca. 444.200 €

Förderprogramme
BL-SU/A



Die Osterburg ist das weithin sichtbare Zeugnis der Bedeutung Weidas als Stammsitz des Geschlechts der Reußen. Zu Füßen der Burg hatte sich ein in seiner vielfältigen Gestalt und Nutzungsstruktur typisches mittelalterliches Städtchen entwickelt, das unter anderem mit der Herstellung und Verarbeitung von Leder sein ganz spezifisches Profil ausprägen konnte. Dieser Schwerpunkt konnte im Zuge der Industrialisierung und späteren Entwicklungen der Nachkriegszeit weiter ausgebaut werden.

Der Verlust der wirtschaftlichen Grundlagen in Kombination mit dem demografischen Wandel hat in den Jahren seit der Wende auch in Weida zu einem deutlichen Rückgang der Einwohnerzahl geführt, der allerdings – auch in Bezug auf die Umstrukturierungen im Altersaufbau – etwas weniger ausgeprägt ist, als in den Thüringer Programmgemeinden mit vergleichbarer Einwohnerzahl.

Ungünstig für den Stadtumbau in Weida wie in vielen anderen Städten ist eine Wohnungsmarktsituation mit Überkapazitäten, die, gerade auch wegen des vergleichsweise guten Sanierungsstands und preiswerten Wohnraums in den Plattenbaugebieten, private Investitionen in Bestandserhaltung und Aufwertung in der Innenstadt als wenig attraktiv bzw. nicht finanzierbar erscheinen lässt. Leerstand und Verfall in der Innenstadt – teilweise sogar in 1-a-Lagen – sind Zeugen dieser Situation.

Darüber können auch die von der Stadt konsequent und erfolgreich betriebene Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie einzelner, auch im touristischen Sinne wertvoller Bau- und Kulturdenkmale nicht hinwegtäuschen. Die Gestaltung des Marktplatzes, die Ent-

wicklung der Lohgerberei zum Industriedenkmal und Museum, der Kauf der Osterburg oder auch der Umbau des ehemaligen Kinos zum Bürgerhaus sind dennoch einige Beispiele für diese wichtigen Ankerpunkte für die künftige Stadtentwicklung.

Die Initiative „Weida lückenlos“ setzt sicherlich an der richtigen Stelle an, indem sie unter anderem mit einem aktiven kommunalen Liegenschaftsmanagement auf die Erhaltung gefährdeter Objekte oder Nachnutzung von Brachen als Baugrundstücke oder als Freiflächen im Stadtgefüge hinwirkt. Es stellt sich dennoch die Frage, wie im demografischen Wandel eine die Stadtstruktur stabilisierende, nachhaltige Belebung der Innenstadt mit Bewohnern und wirtschaftlichen und kulturellen Aktivitäten gesichert werden kann. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept, das erst 2008 erarbeitet und beschlossen wurde, bedarf hier weitergehender Schärfung und politischer Untermauerung.

Ein Beitrag zur Lösung dieser Problematik könnte darin liegen, dass das Wohnungsunternehmen sich in die Initiative „Weida lückenlos“ einbringt und in Zusammenarbeit mit der Stadt sein Portfolio auf das Marktsegment Innenstadt ausweitet. Parallel dazu wird die Zukunftsperspektive für die Neubaugebiete neu zu definieren und auf die Stabilisierung von Kernbeständen zu orientieren sein. Die Tatsache, dass erste Modernisierungsinvestitionen inzwischen 20 Jahre zurückliegen, lässt hier die Entstehung neuer Handlungsspielräume erwarten, die dann im gesamtstädtischen Interesse zu nutzen sind. Bis dahin sollte das Instrument der Gebäudesicherung in der Altstadt intensiv genutzt werden, um einen weiteren Verlust von baulicher Struktur und städtebaulichem Zusammenhang einzudämmen.

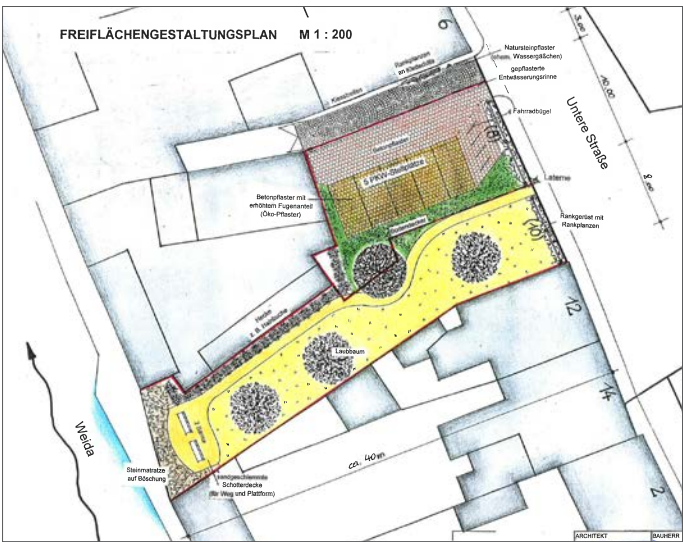
Einwohnerzahl 2009	7.780
Einwohnerverluste 1990–2009 (%)	19,7
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009* (%)	k.A. / k.A.

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	81
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	11.526.631
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	21.754.927

*k.A. = weniger als 2 Unternehmen mit Aussage



Wohnumfeld Lohgerberei



Zumindest seit 1377 ist aktenkundig, dass das Gerben von Häuten und Fellen in Weida betrieben wurde. Die Lohgerberei Friedrich Franke wurde allerdings erst 1844 gegründet und bis 1992 betrieben. Wegen des hohen Bedarfs an Wasser für die Verarbeitungsprozesse liegt sie unmittelbar an der Weida. Das inzwischen hier eingerichtete Industriedenkmal zeigt noch die originalen Abläufe und Maschinen, es ist ein wichtiger Anziehungspunkt für Besucher der Stadt. Es war daher naheliegend, auch das Umfeld der Lohgerberei aufzuwerten, um den Besuchern einen angemessenen Rahmen anbieten zu können.

Ein erster Schritt in einem immer noch von viel Leerstand und Gebäudeverfall gezeichneten Quartier ist die Neugestaltung einer unmittelbar an die Lohgerberei angrenzenden Gebäudelücke.

Durch die Beräumung der zwei Nachbarparzellen Untere Straße 8/10 konnte Raum für einige Besucherstellplätze geschaffen werden. Gleichzeitig erlaubt die Öffnung einer bisher geschlossenen Baufront, die Lohgerberei in ihrer Nähe zum Fluss am Fuße der gegenüber liegenden Osterburg zu verorten. Ein schmaler Pfad führt durch einen Grünraum ans steile Ufer, zwei Sitzbänke laden zu einer erholsamen Rast vor dieser eindrucksvollen Kulisse ein.

Mit einem Rankgerüst entlang der früheren Straßenfront wird der mit dem Abriss verbundene Verlust an stadträumlicher Fassung ein wenig kompensiert, ohne den Blick ans andere Ufer zu verstellen.



Ein wenig Grün, Besucherstellplätze, Zugang zum Fluss und der Blick zur Osterburg: Verlust eines historischen Gebäudes als Chance für das Quartier.

Bauherr

Stadt Weida

Architekt / Planer

Architekturbüro Lutz Fiedler, Weida

Förderzeitraum

2006 – 2008

Maßnahme

Freiflächen- und Wohnumfeldgestaltung nach Rückbau ehemals Untere Straße 8/10 an der Lohgerberei

Bausumme

ca. 141.460 €

Förderprogramme

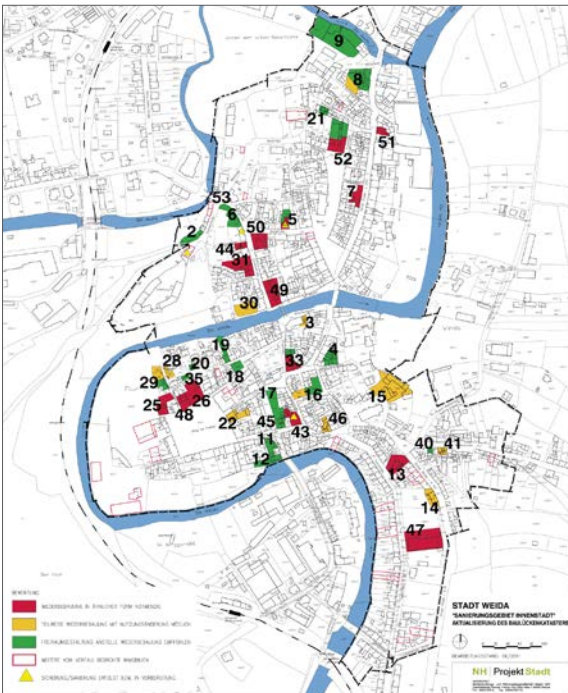
BL-SE
BL-SU/R
BL-SD



Mit der Lohgerberei und der Freiraumgestaltung werden im dichten, ufernahen Quartier Impulse gesetzt, um den Sanierungsstau abzubauen und einer noch weitergehenden Auflösung der historischen Stadtstruktur entgegenzuwirken.



Weida lückenlos



Wie die meisten Städte Thüringens kämpft auch Weida mit dem Problem fehlender Nutzungen und damit fehlender Investitionen in Bestandsgebäude in der Altstadt. In der Folge von Verfall und Abriss entstehen schmerzhaft Lücken im städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang. Mit der Initiative „Weida lückenlos“ will die Stadt Weida einer weiteren Auflösung der städtebaulichen Strukturen vorbeugen.

Gemeinsam mit dem Sanierungsträger bietet sie die Möglichkeit, sich im kontinuierlich aktualisierten Brachflächenkataster über vakante Grundstücke im Sanierungsgebiet und deren mögliche Nutzung und Bebauung zu informieren. Dazu stehen sowohl das im September 2009 eröffnete Informationsbüro in zentraler Lage als auch ein Internetportal zur Verfügung. Aufgenommen in die Datenbank des Baulücken- und Brachenkatasters werden alle die Liegenschaften, die leer stehen bzw. baulich gefährdet sind. Selbstverständliche Voraussetzung ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Hier kann man nicht nur Genaueres zu den Grundstücken und ihrer potenziellen Nutzung abfragen, für viele der zzt. 37 registrierten Objekte gibt es auch schon exemplarische Vorschläge örtlicher Architekten, wie die vorhandene Bebauung zu sanieren wäre, bzw. wie eine mögliche Neubebauung gestaltet werden könnte.

Gerade diese Vorschläge erweisen sich als wichtige Hilfestellung, um Interessenten das Potenzial der jeweiligen Standorte zu verdeutlichen. Verbunden ist das Informationsangebot mit Aktionen, die die öffentliche Aufmerksamkeit auf besagte Immobilien lenken, um die Chancen eines Verkaufs mit nachfolgender Gebäudesanierung zu verbessern.

Im Einzelfall können die Vermarktungschancen auch durch zu 100 % geförderte Maßnahmen der Gebäudesicherung verbessert werden. Selbstverständlich steht der Sanierungsträger auch zur Beratung von Interessenten z.B. bei Fragen zu Finanzierung und Förderung zur Verfügung. So konnten in den letzten Jahren 16 Grundstücke/Immobilien entwickelt werden. Es zeigt sich, dass die Stadt mit einer aktiven und aktivierenden Kommunikation zwischen den verschiedenen Beteiligten auch für schwierige Fälle eine Zukunftsperspektive eröffnen kann.

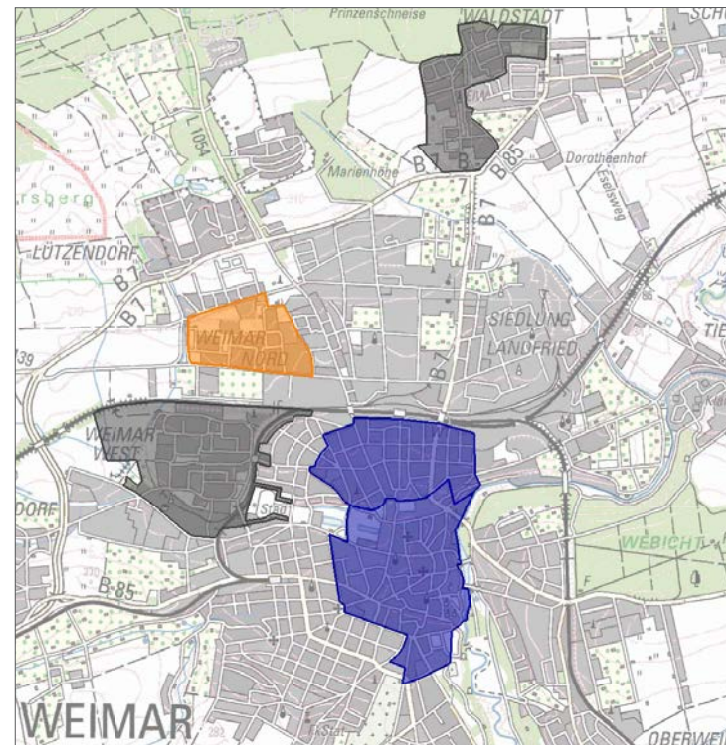
Historische Fassade mit modernem Innenleben ist ein Ansatz zur Reaktivierung der Innenstadt und zur Vermeidung weiterer Baulücken.



Mit der Aktion „Weida lückenlos“ bringt die Stadt Häuser und Investoren zusammen, um Sanierung und nachhaltige Nutzung zu ermöglichen; im Einzelfall geht sie selbst mit gutem Beispiel voran. Der Erfolg setzt sich aus vielen kleinen Mosaiksteinen zusammen. Ein mühsames Geschäft, aber gibt es eine Alternative?



Titel
Weida lückenlos
Bauherr
Stadt Weida
Architekt / Planer
NH ProjektStadt Geschäftsstelle Weimar
Förderzeitraum
Seit 2008 Innenstadtinitiative „Weida lückenlos“
Maßnahme
Öffentlichkeitsarbeit/Marketing Stadtsanierung durch gezielte Aufbereitung und Zielstellung für bestehende und potenzielle Baulücken und Brachen
Förderprogramme
BL-SE BL-SU/S



In der von Einwohnerverlusten geprägten Städtelandschaft Thüringens ist Weimar eine der wenigen Ausnahmen. Dank der positiven Wanderungsbilanz steigt die Einwohnerzahl in Weimar kontinuierlich an, das TLS prognostiziert bis 2020 eine Fortsetzung dieses Trends und einen Zuwachs von über 2.000 Einwohnern. Innerhalb der Stadt sind aber deutliche Ausdifferenzierungen der Einwohnerentwicklung festzustellen. Altstadt, Nordvorstadt und Westvorstadt verzeichnen zwischen 1998 und 2007 einen Zuwachs von insgesamt 3.400 Einwohnern. Weimar-Nord und Schöndorf zeigen dank der erheblichen Anstrengungen zur Aufwertung von Wohnungen, Wohnumfeld und sozio-kulturellen Einrichtungen sowie eines moderaten Rückbaus relativ stabile Verhältnisse. Demgegenüber übersteigt in Weimar die Nachfrage nach Grundstücken für Neubau von Wohnungen und Eigenheimen das Angebot.

Die demographische Entwicklung von Weimar wird neben der generellen Einwohnerzunahme geprägt durch signifikante Verschiebungen im Altersaufbau. Hier schlagen sich die Attraktivität der Stadt als Universitätsstadt für jüngere Menschen und als, nicht zuletzt wegen des Kulturangebots, attraktiver Wohnstandort für Rentner nieder.

Wesentlichen Anteil an der Attraktivität Weimars hat die inzwischen weitgehend flächendeckende Sanierung von Gebäuden und Stadtboden in der historischen Altstadt mit ihren herausragenden öffentlichen Einrichtungen, die weit über Weimar hinaus strahlen. Diese Entwicklung war bereits 1990 mit der Aufnahme Weimars als Modellstadt in die Sanierungsförderung eingeleitet worden, die Wahl Weimars zur Kulturstadt Europas im Jahr 1999 hat diesen Prozess befördert und beschleunigt. Mit dem Bau des Neuen Bauhaus-Museums könnte hier ein weiterer, international wirksamer Anziehungspunkt entstehen. Der für Weimar traditionell charakte-

ristische Kulturtourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt, der es im Übrigen gelungen ist, ein vielfältiges und stabiles Wirtschaftsgefüge zu entwickeln. Ein wichtiges Element dabei ist auch die Einkaufsfunktion der Innenstadt: mit dem Atrium wurde in Randlage zur Innenstadt ein Magnet angesiedelt, der die Kaufkraftbindung weiter stärken soll.

Beispielgebend für den Umgang mit innerstädtischen Konversionsflächen und Brachen ist das Projekt „Neues Bauen am Horn“. Hier ist es gelungen, auf Grundlage eines Wettbewerbes mit individuellen Eigenheimen ein zeitgemäßes, gestalterisch überzeugendes Wohnquartier zu entwickeln. Das Plattenbaugebiet Weimar-Nord stand schon früh im Fokus der Bemühungen um Aufwertung und Stabilisierung. Zur EXPO 2000 Hannover wurden ein weit fortgeschrittener Sanierungsstand und der Versuch einer historisch-kulturellen Verortung des Stadtteils zwischen Hochkultur und Buchenwald präsentiert, die den Standort nachhaltig qualifizieren sollten. Es scheint aber, dass in Weimar-Nord trotz vielfältiger sozialer Projekte und der objektiv hohen Wohnqualität Abwanderung und Segregation zunehmen.

Im Gebiet Schöndorf wird nun der Versuch unternommen, durch intensive Einbindung der Bewohner in den Planungsprozess Abwanderung und sozialen Problemlagen entgegenzuwirken. Die Bereitstellung eines auch sozial ausgewogenen Angebots an Wohnungen und Wohnbauflächen wird die Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzeptes sichern müssen.

Einwohnerzahl 2009	65.233
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	1,5
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	13,9/7

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	440
Städtebauförderung 1991–2010 (Euro)	111.445.542
Wohnungsbauförderung 1991–2010 (Euro)	746.60.700



Poseckscher Garten

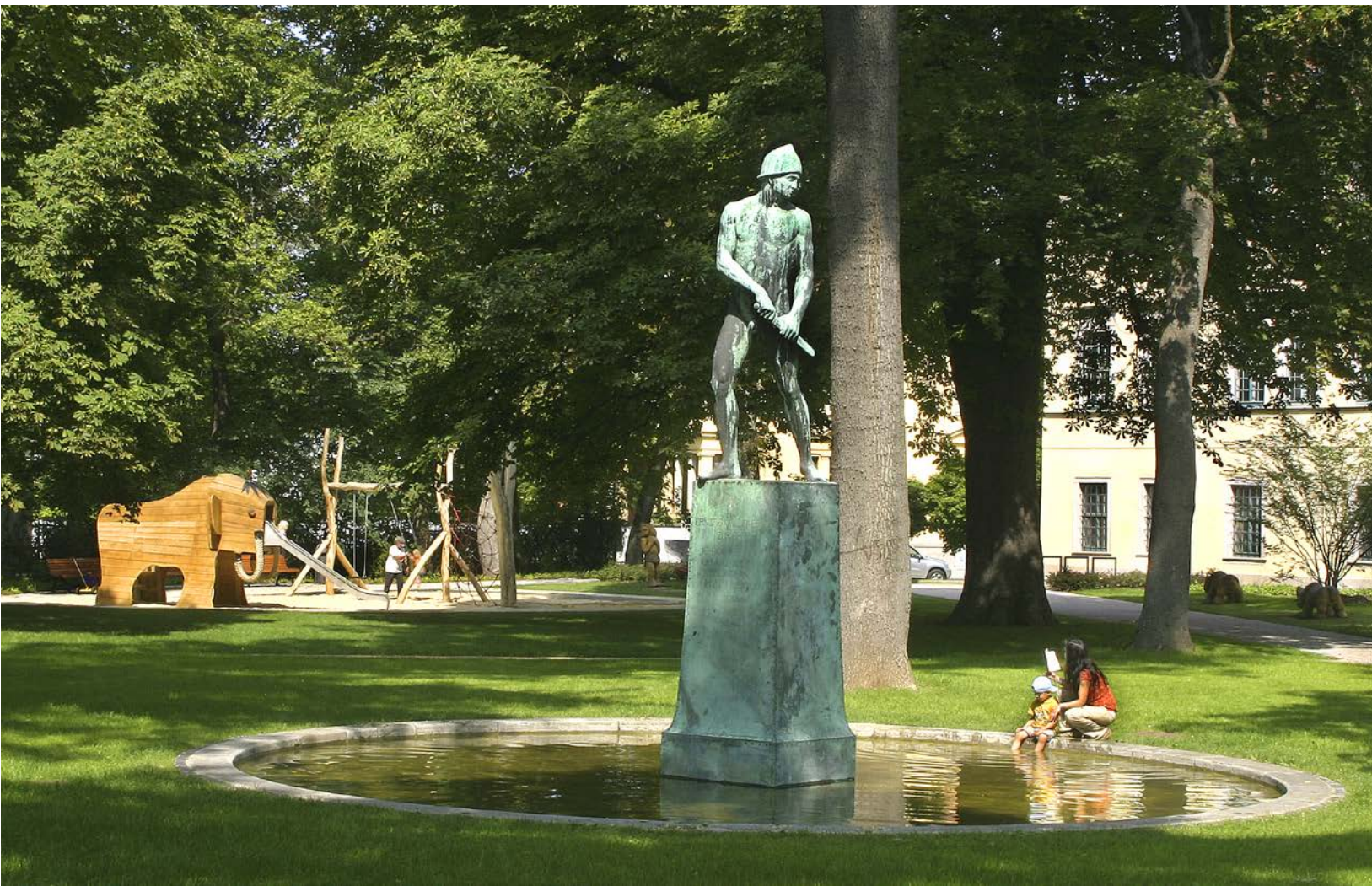


Der zwischen der Altstadt Weimars und dem viel besuchten historischen Friedhof gelegene kleine Stadtpark „Poseckscher Garten“ war in Kriegs- und Nachkriegszeit durch die Einlagerung verschiedener Funktionen bis zur Unkenntlichkeit verändert worden. Seine Qualität als kleine Erholungsinsel für die dicht bebaute Innenstadt war empfindlich gestört, zumal wichtige Wege- und Blickbeziehungen, die den Garten in seinem Umfeld verankern, zerstört waren.

Mit der im Jahr 2007 realisierten Neugestaltung wurde zum einen die Wiederherstellung des Gartendenkmals, zum anderen aber auch seine Anpassung an veränderte Umfeld- und Nutzungsanforderungen verfolgt. Das bedeutet angemessene Eingangs- bzw. Auftaktsituationen für den historischen Friedhof und das Museum für Ur- und Frühgeschichte, verbesserte Wegeführungen sowie Aufenthaltsqualität für die verschiedenen Nutzergruppen. Damit wurde bewusst auf eine Rekonstruktion verzichtet, vielmehr wurde der Garten unter Wahrung seiner historischen Qualitäten mit zeitgemäßen Ausstattungsdetails in die Gegenwart geführt, in der er wieder seine alte und neue Rolle als Ort der Erholung, Begegnung und Integration auszufüllen hat.



Eine kleine, grüne Oase in der dicht bebauten Innenstadt.



Das benachbarte Museum liefert thematische Ansätze für überraschende Spielangebote.



Bauherr

Stadt Weimar

Architekt / Planer

Sanierungsträger:
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Rau – Landschaftsarchitekten, Ravensburg

Förderzeitraum

Planung: 2006
Bauausführung: 2007

Maßnahme

Umgestaltung öffentlicher Raum, Grünfläche

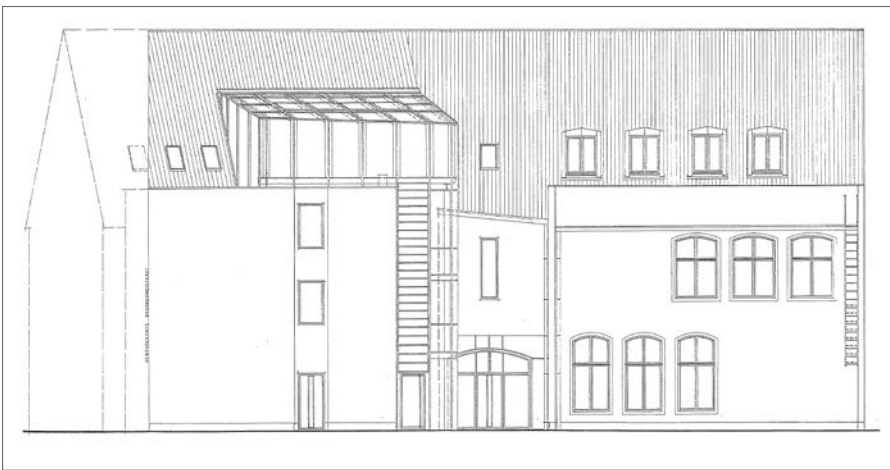
Bausumme

ca. 700.000 €

Förderprogramme

BL-SD
Arbeitsförderung (ARGE, SGB II)

Stadtarchiv



Das zum Stadtarchiv umgebaute Gebäude in der Teichgasse hat eine bunte Vergangenheit. Das aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts stammende Hauptgebäude hatte bereits einen Vorgängerbau mitverwendet. Spätere Umbauten vom Wohnhaus zum Geschäftshaus haben in verschiedenen Stufen zu erheblichen Überformungen sowohl innen als auch außen geführt, die den Originalzustand nur noch teilweise erkennen lassen. Ab 1990 stand das zuletzt als Druckerei genutzte Gebäude leer. Mit der 1993 getroffenen Entscheidung, hier das Stadtarchiv der Stadt Weimar unterzubringen, wurde dem Gebäude eine neue Perspektive eröffnet. Allerdings war die Bausubstanz so stark geschädigt, dass teilweise nur noch Abriss und Ersatzneubau sinnvoll erschienen. Zudem ergaben sich aus der neuen Funktion Anforderungen insbesondere hinsichtlich Tragfähigkeit, Klima und Sicherheit, die von den Bestandsgebäuden nicht erfüllt werden konnten.

Daraus ist ein Konzept entstanden, das die Eignung der verschiedenen erhaltenswerten Gebäudeteile aus ihrer Entstehungsgeschichte ableitet und zur Grundlage des Nutzungs- und Sanierungsschemas macht. So konnten im Altbauteil Verwaltungs- und Bauarchiv, das Stadtarchiv mit Bibliothek, Lesesaal und Mitarbeiterbüros sowie weitere Arbeitsräume und ein Versammlungsraum untergebracht werden. Die Magazin-funktionen, die im Altbau nicht sinnvoll zu realisieren waren, wurden in einem teilweise unterirdischen Neubauteil zusammengefasst, ein neuer Treppenturm erschließt und verbindet alt und neu.

Mit der 1997 fertiggestellten Sanierung und der hier untergebrachten öffentlichen Funktion des Stadtarchivs hat die Stadt Weimar in einem von Verfall und Sanierungsdefiziten geprägten Bereich der Altstadt ein deutliches Signal gesetzt und damit auch Impulse für private Sanierungen im Umfeld ausgelöst. Insofern ist das Stadtarchiv nicht nur eine nachhaltige Gebäudesanierung, sondern ein Musterbeispiel für strategisch platzierte öffentliche Investitionen im Sanierungsprozess.



Manchmal reichen wenige Eingriffe, um die neue Nutzung zu ermöglichen.



Kann es einen besseren Rahmen für ein Stadtarchiv und das Studieren der Vergangenheit geben?



Bauherr
Stadt Weimar

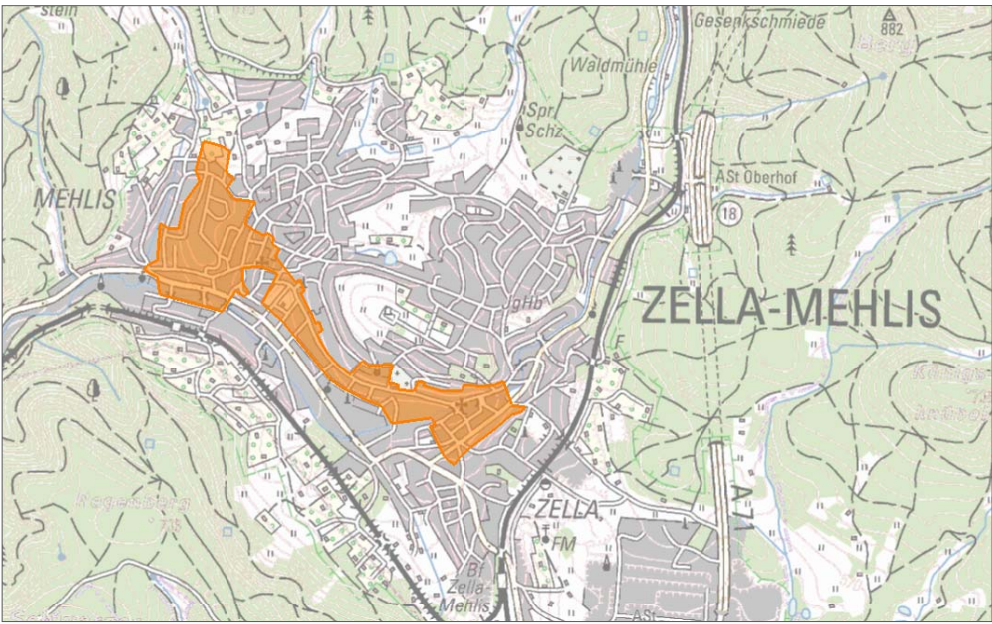
Architekt / Planer
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Förderzeitraum
Planung: 1993 – 1995
Bau: 1995 – 1997

Maßnahme
Modernisierung und Instandsetzung des Anwesens Kleine Teichgasse 6 zum Stadtarchiv

Bausumme
Altbausanierung und Ergänzungsbau ca. 3.800.000 €

Förderprogramme
BL-SE
TL-S5M



Die attraktive Landschaft des Thüringer Walds und die Nähe zur Stadt Suhl sind zwei wichtige Parameter für die vergleichsweise günstige Entwicklung in Zella-Mehlis. Dabei hat sich die Stadt nicht nur als staatlich anerkannter Erholungsort und als Wohnstandort profiliert, sondern auch mit der Ansiedlung vieler mittelständischer Unternehmen eine solide Wirtschaftsbasis entwickeln können.

Noch heute ist in der Stadtstruktur ablesbar, dass es sich hier um den inzwischen fast hundert Jahre zurückliegenden Zusammenschluss zweier Städte handelt, es fehlt das gemeinsame Zentrum und ein enger städtebaulicher Zusammenhang zwischen den beiden Teilstädten. Dieser Eindruck dürfte nicht nur auf die bewegte Topographie zurückzuführen sein, er wird zusätzlich durch Leerstand, Baulücken und Brachen verstärkt. Da Zella-Mehlis bereits seit 1970 Einwohnerverluste verzeichnet, die sich inzwischen auf 5.000 Menschen addieren, fehlte ganz offensichtlich das Potenzial für ein reales Zusammenwachsen der Städte.

Bereits 1991 war in Zella-Mehlis ein Sanierungsgebiet festgesetzt worden. Seither konnten viele Sanierungsvorhaben realisiert werden, wobei die öffentlichen Maßnahmen als Impuls für das Gebiet gesetzt wurden. Es muss aber festgestellt werden, dass die privaten Maßnahmen nicht im notwendigen Maße nachgefolgt sind, so dass in den Innenstadtbereichen bei einem hohen Anteil unsanierter Gebäude der städtebauliche Zusammenhang von Zerfallstendenzen bedroht ist. Hier versucht die Stadt, auch im Rahmen der Initiative „Genial Zentral“ durch Kauf von ruinösen Gebäuden in zentraler Lage sowie Aufbereitung der Grundstücke und anschließendem Verkauf an junge Familien den Sanierungsprozess zu beschleunigen.

Einwohnerzahl 2009	11.743
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	14,8
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	6,6 / 6,5

In der möglichst schnellen Klärung und Verbesserung der Leerstands- und Brachflächensituation in der Innenstadt liegt die große Herausforderung der nächsten Jahre. Zella-Mehlis muss wieder ein intaktes Stadtbild entwickeln, um seine Potenziale als Wohnstandort und Erholungsort entfalten zu können.

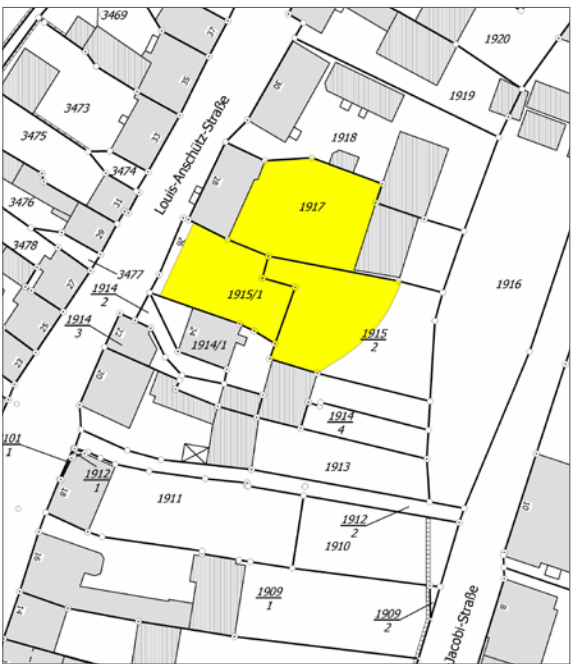
Dabei kann die Stadt weiterhin auf die Mitwirkung des kommunalen Wohnungsunternehmens setzen, das sich in einer stabilen Wirtschaftslage befindet. Insgesamt erscheint die Situation der institutionellen Wohnungswirtschaft in Zella-Mehlis gut, die drei mit insgesamt nur 19 % am Wohnungsmarkt vertretenen Unternehmen haben ihre Bestände komplett saniert und verzeichnen niedrige Leerstandsquoten. Abriss von Wohnungen ist vor diesem Hintergrund kein dringliches Erfordernis. Zwar wurde für Zella-Mehlis kein Rückbauziel benannt, dennoch wurden bisher ca. 130 Wohnungen vom Markt genommen. Demgegenüber ist die Leerstandsquote in den privaten Beständen mit 25 % sehr hoch, was insbesondere auf die Sanierungsdefizite zurückzuführen ist.

Da bis zum Jahr 2020 mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl um 1.250 Personen gerechnet werden muss, verschlechtern sich die Voraussetzungen für die notwendige Zuführung von Wohnbevölkerung in die zentral gelegenen Stadtteile. Bei der Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzepts muss die Stadt eine gangbare Strategie mit den Akteuren des Stadtumbaus entwickeln, wie das Ziel der Stabilisierung der zentralen Bereiche umgesetzt werden kann. Das muss auch eine kritische Prüfung des Siedlungsgeschehens in den Randlagen der Stadt beinhalten.

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	129
Städtebauförderung 1991 – 2010 (Euro)	12.965.347
Wohnungsbauförderung 1991 – 2010 (Euro)	17.963.078



Hofgestaltung Bürgerhaus



Das von der Stadt Zella-Mehlis zum Bürgerhaus mit Galerie umgebaute Bürgerhaus in der Louis-Anschütz-Straße ist nicht nur ein baugeschichtlich herausragendes Zeugnis der hennebergisch-fränkischen Fachwerkkunst. Es zeigt auch, wie durch intelligente Koppelung von öffentlichen und privaten Nutzungen ein kultureller und sozialer Mehrwert geschaffen werden kann. Die hier angesiedelte Galerie sichert mit ihren wechselnden Ausstellungen und Kurs- und Kulturangeboten eine anhaltende Attraktivität, wie sie von der Stadt bzw. den Vereinen alleine nicht zu leisten wäre.

Allerdings stand das aus dem Jahr 1684 stammende Fachwerkhause in Nachbarschaft zu einem ruinösen Wohnhaus, das das Ortsbild und insbesondere die Wirkung des Bürgerhauses maßgeblich beeinträchtigt hat. Mit dem Abriss dieses Gebäudes konnte Raum geschaffen und gestaltet werden, den das Bürgerhaus nun für vielfältige Veranstaltungen im Freien nutzen kann. Damit wurde auch das Manko des Standortes, die unmittelbare Lage an einer engen, stark befahrenen Haupteinfahrungsstraße, kompensiert: der Hofbereich kann bei Veranstaltungen im Bürgerhaus als „Foyer“ für Einlass und Pausen dienen, auch der Unterstand bei Regen wurde nicht vergessen.

Um den ursprünglich geschlossenen Straßenraum der Louis-Anschütz-Straße nicht aufzulösen, wurde der Hofbereich durch eine Natursteinmauer an der vorderen Grundstücksgrenze gefasst. Damit bleiben auch die störenden Einflüsse des Verkehrs ausgeschlossen, ein in die Mauer eingelassener Info-Kasten lädt die Passanten zum Eintreten, Zusehen, Mitmachen oder Mitfeiern ein. Das Bürgerhaus und der neue Hof bilden so eine Einheit, die – nicht zuletzt auch wegen der vielfältigen kulturellen Angebote und der Einbindung des Vereinslebens – ein Fixpunkt im Herzen der Bürger geworden ist.

Mit dem Bau der Natursteinwand als optische und akustische Abschirmung zur Hauptverkehrsstraße wurde die Hoffläche benutzbar.



Ein robuster Bodenbelag, Nebengelasse und eine sparsame Möblierung lassen vielfältige Veranstaltungen zu: Spielräume für ein lebendiges Gemeinwesen.



Hauptstraße 76



1919 war nach 6-jährigen Verhandlungen aus Zella St. Blasii und Mehliis die neue Stadt Zella-Mehlis gegründet worden. Dieser Ursprung aus zwei ehemals unabhängigen Kommunen ist der Stadt noch heute anzusehen, es gibt kein übergeordnetes gemeinsames Zentrum. Umso wichtiger ist es, die Ansätze von Zentralität in beiden Stadtteilen zu stützen.

Im Umfeld des Rathauses stand das ehemalige Bankgebäude „Wachenfeld & Gumprich“ seit 1992 leer, die frühere stadtbildprägende Pracht drohte verloren zu gehen. Das kommunale Wohnungsunternehmen hat sich dieser Herausforderung angenommen und das Gebäude denkmalgerecht saniert. Da sich die Bausubstanz nicht für eine Wohnnutzung eignete, wurde das Erdgeschoss als Begegnungsstätte mit einem großen Saal, das übrige Gebäude in Analogie zur ehemaligen Zweckbestimmung für Büronutzungen hergerichtet. Hier hat seit 2007 die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Zella-Mehlis mbH ihren Geschäftssitz, im Dachgeschoss ist eine Versicherungsagentur eingezogen.

Mit der Sanierung des ehemaligen Bankhauses konnte ein wichtiger Mosaikstein im von Auflösung bedrohten Stadtbild gesichert und die Funktion des Stadtteilzentrums gefördert werden. Von diesem wenn auch kleinen „Magneten“ dürften auch die benachbarten Geschäfte profitieren.



Im Zusammenspiel mit dem Rathaus entsteht der Ansatz für eine neue Mitte.



Neue Nutzungsperspektiven auch durch die Kombination von Saal und Parkanlage.



Bauherr

Städtische Wohnungsbaugesellschaft Zella-Mehlis mbH

Architekt / Planer

Hoff und Partner Projektentwicklungs- und Projektbaugesellschaft mbH, Erfurt

Förderzeitraum

Durchführungszeitraum: 2005 – 2007

Maßnahme

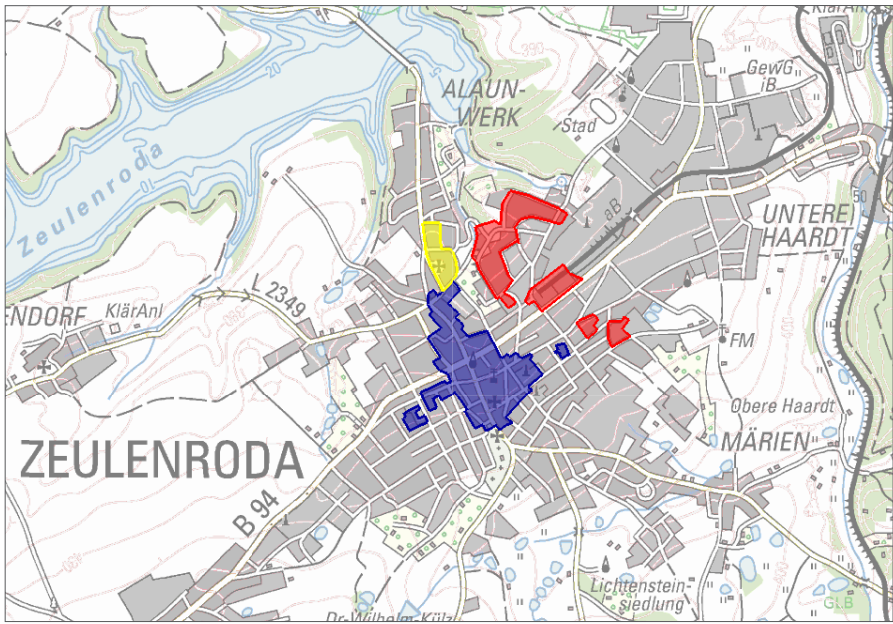
Bestandssanierung eines markanten zentralen Gebäudes im Rathausumfeld
Fläche: 337 m²:
· EG: 106 m²
· 1. OG: 125 m²
· DG: 106 m²

Bausumme

ca. 874.200 €

Förderprogramm

BL-SU/A



In der seit 2006 neu gebildeten Kommune Zeulenroda-Triebes war bis zum Zusammenschluss ein strategisch angelegter Stadtumbau nur für den deutlich größeren und deutlich städtischer geprägten Stadtteil Zeulenroda ein Thema.

In Zeulenroda wurde bereits seit 1991 mit beachtlichem Erfolg die Innenstadt saniert. Neben der Förderung einer großen Anzahl von privaten Sanierungen konnte die Stadt eine Vielzahl von öffentlichen Gebäuden sowie große Teile des innerstädtischen Stadtbodens auf hohem gestalterischen Niveau sanieren. Wesentlichen Anteil an dem hohen Qualitätsniveau dürften auch die für Schlüsselprojekte durchgeführten Wettbewerbe gehabt haben. Mit der Errichtung einer innerstädtischen Einkaufspassage sowie eines am Rande der Altstadt gelegenen Einkaufszentrums konnten städtische und regionale Käuferschichten für den Einkauf im Stadtzentrum gehalten werden. Das schlägt sich auch in einem vergleichsweise dichten Geschäftsbesatz in dem relativ großen, von Kfz-Verkehr befreiten oder verkehrsberuhigten Einkaufsbereich um Markt- und Tuchplatz nieder. Sanierte Objekte in der Innenstadt sind gut vermietbar. Wesentlichen Anteil an der vergleichsweise guten Situation der Stadt hat die erfolgreiche Ansiedlung und Entwicklung von gewerblichen Betrieben.

Als Antwort auf die sinkenden Einwohnerzahlen und die damit verbundene Entwicklung von Leerständen war im Stadtumbaukonzept von Zeulenroda 2002 der langfristige Rückbau von 600 WE festgeschrieben worden, was aber angesichts der hohen Leerstandsquoten als zu niedrig angesetzt bzw. als zu langsam umgesetzt zu betrachten ist. Dabei ist anzumerken, dass die Neubaugebiete

unmittelbar an den Gürtel von Gründerzeitvillen anschließen, was einerseits Zentrumsnähe, andererseits aber auch städtebaulich-funktionale Konflikte bedeutet: Das ehemalige Versorgungszentrum konnte der Konkurrenz des nahe gelegenen Einkaufszentrums nicht standhalten und liegt brach; an den Nahtstellen zwischen alter und neuer Bebauung beeinträchtigen erhebliche Maßstabsprünge und störender Erschließungsverkehr das Bild und die Wohnqualität. Dennoch müssen die Zeulenrodaer Plattenbaugebiete als attraktive Wohnstandorte bewertet werden, zumal mit dem Ausbau des Jugend-Freizeit-Parks gerade für junge Familien interessante Standortfaktoren geschaffen wurden. Ab dem Jahr 2013 soll auf Grundlage eines Realisierungswettbewerbs ein weitergehender Umbau der Gebiete eingeleitet werden.

Das erklärte Ziel, innerstädtische Baulücken für den Neubau von Wohnungen zu nutzen, erweist sich in der Umsetzung als schwierig. Wo dies allerdings gelungen ist, konnten überzeugende neue Nutzungs- und Gestaltqualitäten geschaffen werden. Perspektivisch wird sich die Stadt im Rahmen einer Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzepts nun mit der gemeinsamen Entwicklung von Zeulenroda und Triebes auseinandersetzen und eine klare und koordinierte Aufgabenzuordnung für diese sehr unterschiedlichen Stadtteile erarbeiten müssen. Vor dem Hintergrund der weiteren rückläufigen Einwohnerzahlen sind die Auswirkungen im Wohnungsmarkt zum Gegenstand einer Aktualisierung der teils räumlichen Konzepte für die Plattenbaugebiete in beiden Stadtteilen zu machen. Damit sollte es gelingen, die Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine weitere erfolgreiche Aktivierung innerstädtischer Brachen ermöglichen.

Einwohnerzahl 2009	16.344
Einwohnerverluste 1990 – 2009 (%)	18,3
Wohnungsleerstand vtw-Unternehmen 2002/2009 (%)	12,2 / 14,2

Rückbauleistung bis 2009 (WE)	329
Städtebauförderung 1991 – 2010 (Euro)	18.139.383
Wohnungsbauförderung 1991 – 2010 (Euro)	21.280.717



Jugend- und Freizeitpark „Rötlein“



Erfolgreiche Jugendarbeit braucht engagierte Helfer und geeignete Räume am richtigen Standort. Der 1990 gegründete Zeulenrodaer Jugendverein „Römer“ geht auf den gleichnamigen Klub zurück, der in den 70er Jahren in einem Bauwagen angefangen haben soll und später mit seinen Diskos im Saal der HO-Gaststätte Furore machte. Dem Engagement des Vereins fehlte bei wachsenden Aufgaben allerdings der passende Rahmen.

Heutige Jugendarbeit erfordert ein breites Angebot von Betätigungsmöglichkeiten für die Jugendlichen. Dem Sport kommt dabei eine ganz besondere Bedeutung zu, da hier soziale Kompetenz gefordert und gefördert wird. Hier sahen Verein und Stadtväter den Ansatzpunkt für die künftige Jugendarbeit. In der das Neubaugebiet „Otto-Grotewohl-Ring / Rötlein“ gliedernden grünen Talsenke stand ein altes Pumpenwerk des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Zeulenroda leer. Nach der Entfernung störender Nebengebäude

hat die Stadt das Hauptgebäude mit seinem beachtlichen Volumen für seine neue Aufgabe saniert und umgebaut. Gleichzeitig entstand um diese bauliche „Basis“ herum ein Sport- und Freizeitbereich, der keine Wünsche offen lässt und auch aktuelle Trendsportarten wie Bouldern ermöglicht.

Mit den differenzierten Räumen und Sportflächen werden vielfältige Angebote und Veranstaltungen möglich, ein Potenzial, das die „Römer“ seither intensiv nutzen. Dabei erweist sich die etwas abgelegene Lage als Vorteil, Störungen der Nachbarschaft sind die Ausnahme. Die ursprüngliche Idee, hier alle Akteure und Angebote der Jugendarbeit zusammenzuführen, wurde allerdings nicht umgesetzt, da die verschiedenen Zielgruppen mit dezentralen Anlaufstellen besser angesprochen werden können. Das freut die Jüngsten: für sie konnte in einem vakanten Raum jetzt ein Spielzimmer eingerichtet werden.



Wenn die Plattenbaugebiete eine Zukunft haben sollen, müssen sie insbesondere für junge Familien attraktiv sein. Das Jugendzentrum ist hier ein wichtiger Baustein.



Mit der Transformation des ehemaligen Pumpwerkes wurde ein Ort geschaffen, an dem die Jugendlichen ihren Bewegungsdrang austoben können, ohne zu stören. Und ganz nebenbei wird gerade im Spiel und Mannschaftssport soziale Kompetenz entwickelt.



Bauherr

Stadt Zeulenroda-Triebes

Architekt / Planer

Jahn & Meske, Zeulenroda

Förderzeitraum

2008 – 2009

Maßnahme

Nachnutzung und Umgestaltung zum Jugendzentrum „Pumpstation“

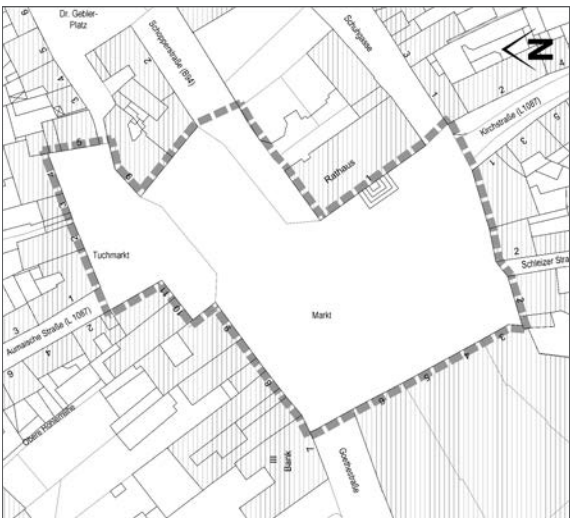
Bausumme

ca. 1.141.000 €

Förderprogramm

Modellvorhaben im BL-SU/A

Markt und Tuchmarkt Zeulenroda



Die Lage an einer stark befahrenen Bundesstraße ist für die Neugestaltung eines Platzes keine einfache Vorgabe, wenn die Verbesserung von Stadtbild und Aufenthaltsqualität hohe Priorität haben. Dass dabei dennoch eine überzeugende Lösung entwickelt werden kann, belegen Markt und Tuchmarkt in Zeulenroda.

Bedingt durch den Verlust der Bebauung an der Rathausflanke waren Markt und Tuchmarkt zu einem übergroßen und ungestalteten Platzraum verschmolzen. In einem Architektenwettbewerb wurde ein Konzept gefunden, das mit einfachen Mitteln die stadträumlichen Defizite entschärft und dem Markt zu einer bemerkenswerten Nutzungsqualität verhilft. Dabei schafft die konzentrierte Führung des Fahrverkehrs die maßgebliche Voraussetzung.

Die fehlenden Raumkanten werden durch Baumpflanzungen optisch wiederhergestellt, so dass sich klarere Raumkonturen, eine sinnfällige Inszenierung des klassizistischen Rathauses und sonnige wie beschattete Teilflächen ergeben. Mit einer Treppenanlage wird die Marktfläche aus dem natürlichen Gefälle herausgehoben, somit ergeben sich eine bessere Nutzbarkeit des Marktes für Veranstaltungen und gleichzeitig eine Aussichtsposition, die über den Durchgangsverkehr hinweg den Raumzusammenhang erlebbar macht. An dieser herausgehobenen Stelle findet sich auch der Karpfenpfeiferbrunnen als augenzwinkern-der Hinweis auf die Legende, der die Zeulenrodaer ihren Spitznamen verdanken: demnach hatten sie in der Greizer Residenz ein fürstliches Festmahl zurückgehen lassen mit der Bemerkung: „Wir pfeifen auf Eure Schlammkarpfen“.

Ansonsten ist die Platzfläche wohltuend frei und aufgeräumt, Restaurant und Café können bei gutem Wetter in diesen Raum hinein wachsen. Die hochwertige Natursteinpflasterung gibt dezente Hinweise für die Benutzung. Die wenigen Möblierungselemente Bänke, Beleuchtungsstelen, Buswarte, „häuschen“ und Pflanzkübel sprechen eine klare, zeitgemäß moderne Sprache und sind so zurückhaltend und sinnfällig eingesetzt, dass man das Gefühl hat, sie wären schon immer dagewesen. Was kann man besseres über die Neugestaltung eines historischen Raumes sagen?

Dank der neuen Baumgruppe ist das historische Raumgefüge nicht nur im Luftbild gut ablesbar.



Zentraler Platz und Bundesstraße vertragen sich besser als vermutet. Die geschickte Nutzung der Topographie schafft Distanz und Übersicht zugleich.



42 Programmgemeinden mit ihren spezifischen Problemlagen und Lösungswegen, 84 ausgewählte Beispiele dafür, wie kommunale Stadtentwicklungsstrategien sich in Projekten konkretisieren: Ist am Ende dieser eindrucksvollen Demonstration kommunaler Planungshoheit ein Resümee möglich? Ist ein Resümee nötig?

Bleiben wir zunächst bei der gesamtstädtischen Perspektive. Wie der Begriff „Thüringer Städtelandschaft“ erwarten lässt, offenbart sich hier eine große Bandbreite verschiedener Situationen, die sich für jede Stadt aus einer Kombination bzw. Überlagerung von Parametern wie Topographie, regionale Einordnung, Geschichte, Bevölkerung, infrastrukturelle Ausstattung und Wirtschaft zu einer jeweils individuellen, einmaligen Konstellation von Stärken, Schwächen, Chancen und Gefahren konfigurieren.

Jede Stadt ist demnach, auch und gerade im demografischen Wandel, ein besonderer Fall, der einer sorgfältigen Analyse bedarf, damit seine Charakteristika richtig – auch in Abgrenzung zu anderen Städten – verstanden werden.

Die Entwicklungsperspektiven – die Einwohnerzahl ist dafür nur einer von vielen Indikatoren – sind genauso individuell. Zwar ergeben sich aus den regionalen Parametern gewisse Rahmensetzungen, dennoch ist das Spektrum insbesondere der wanderungsbedingten Wachstums- bzw. Schrumpfungsraten auch innerhalb einer Region oder bei vergleichbaren Stadtgrößen und vergleichbarer Infrastrukturausstattung breit und interpretationsbedürftig. Das macht standardisierte Prognosen, wie sie beispielsweise das Thüringer Landesamt für Statistik als Extrapolation der vergangenen drei Jahre zur Verfügung stellt, um so schwieriger, je kleiner die Kommune ist. Eine kritische Überprüfung solcher amtlicher Zahlen macht daher auf jeden Fall Sinn, gerade auch wenn die Kommunen Entwicklungsstrategien verfolgen, die Rückwirkungen auf die Attraktivität der Städte und damit auf die Wanderungsbilanzen haben sollen. Dabei ist festzuhalten, dass die großen Messen gesungen sind: die Hochschulstandorte sind verteilt, die Trassen für schnelle Schienen- oder Straßenverbindungen sind festgelegt, es geht inzwischen vor allem darum, die Standortpotenziale, so unterschiedlich (um nicht zu sagen ungerecht) sie auch immer sind, subtil weiterzuentwickeln und vor allem aber effizient zu nutzen.

Entsprechend unterschiedlich sind die Entwicklungsschwerpunkte, die in den einzelnen Stadtentwicklungskonzepten gesetzt werden. Ein gemeinsamer Nenner hat sich inzwischen aber herauskristallisiert: Trotz teilweise konfliktträchtiger Interessenskonstellation mit den örtlichen Wohnungsunternehmen hat sich auch im politischen Raum die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Stabilisierung und Aktivierung der historischen Innenstädte höchste Priorität haben muss. Dabei steht weniger eine stadtgestalterische oder denkmalpflegerische Motivation im Vordergrund als vielmehr der Wille, die kommunale Identität zu befördern und die in den historischen Strukturen

bestehenden Chancen zu nutzen für qualitätvolles Wohnen und zentrale Funktionen. Die lange geforderte Rückkehr der Bürger in die Städte ist heute keine abstrakte, wirklichkeitsfremde Forderung von Planern, sondern gelebte Realität, die jetzt in den ländlichen Räumen große Fragen, vor allem nach der Sicherung der Daseinsvorsorge, aufwirft.

Der Engpass liegt heute also weniger in der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum als vielmehr in der Verfügbarkeit von bezahlbaren, qualitativ voll sanierten oder auch neugebauten Wohnungsangeboten. Hier liegt die inzwischen auch mehr und mehr genutzte Chance für die lokalen Wohnungsunternehmen, mit Projekten in der Innenstadt ein neues, nachhaltigeres Portfolio zu entwickeln und neue Mieterschichten zu gewinnen. Denn soviel wird auch flächendeckend deutlich: Trotz der großen Anstrengungen zur Verbesserung von Wohnungen und Wohnumfeld in den „Stammgebieten“ der lokalen Wohnungsunternehmen werden die meist peripher gelegenen Gebiete des DDR-Wohnungsbaus weiter, allein schon aufgrund der Altersentwicklung ihrer Bewohner, Mieter verlieren, die sie nicht in vollem Umfang durch neue, jüngere Mieter werden ersetzen können. Die gegenwärtig erkennbare Zurückhaltung gegenüber weiterem Rückbau wird auf Dauer nicht zu halten sein.

Das Thema einer klimaschonenden Stadtentwicklung ist erst seit wenigen Jahren in das öffentliche Bewusstsein gerückt. Zwar wird, unterstützt durch Gesetzgebung und staatliche Förderung, die Energieeffizienz der einzelnen Gebäude verbessert, quartiersbezogene oder gar gesamtstädtische Handlungskonzepte sind aber gegenwärtig noch die Ausnahme. Das dürfte sich allerdings schnell ändern, vielerorts sind entsprechende Überlegungen eingeleitet. Aber wie bereits bei den integrierten Stadtentwicklungskonzepten gilt auch hier: das erforderliche planerische und technische Knowhow muss erst noch erarbeitet werden. Und es muss auch hier gelingen, lokale Politik und Bürger so einzubeziehen, dass die Konzepte eine Chance bekommen, in der Umsetzung ihre Qualität und die Richtigkeit ihrer Empfehlungen unter Beweis zu stellen.

Überhaupt, die Suche nach dem für die Stadt geeigneten Planer, ist ein Schlüsselthema: er muss die Situation richtig erfassen und er muss auch mit Bürgern, Verwaltung und Politik die richtigen Antworten finden. Es ist erkennbar, dass überall dort, wo ein Planer ein passgenaues und richtungsweisendes Konzept erarbeitet hat und dann über Jahre die Kommune bei der Umsetzung begleiten durfte, Stadtumbau zu besonders positiven Ergebnissen führen kann. Kontinuität ist aber nur dann eine Qualität, wenn die richtigen Ziele verfolgt und die richtigen Projekte umgesetzt werden. Das ist angesichts der erheblichen Konfliktpotenziale in der Stadtentwicklung im Allgemeinen und im Stadtumbau im Besonderen, oft nicht einfach. Erstaunlich war bei den Bereisungen und der nachfolgenden Foto-tour, wie innerhalb relativ kurzer Zeit neue Köpfe oder neue Konzepte zu durchschlagendem Erfolg führen konnten. Das bedeutet

auch, dass es sich lohnt, immer wieder kritisch zu prüfen, ob die bisherigen strategischen Orientierungen und ihre Umsetzung tatsächlich zielführend sind oder ob neue Rahmenbedingungen zu einem Kurswechsel führen müssen. Gleichzeitig ist aber auch deutlich geworden, dass Erfolge im Stadtumbau nur dann von Bestand sind, wenn sie in einen kontinuierlichen Prozess eingebunden sind, der vorausschauend und nachjustierend Ziele, Strategien und Maßnahmen auf den Prüfstand stellt.

Dass die Einbettung eines Projektes in die gesamtstädtische Stadtentwicklung und die Stadtumbaustrategie sinnvoll ist, steht außer Zweifel. Schließlich sollen von einem Projekt, das mit dem Einsatz von Fördermitteln realisiert wird, weitergehende Impulse für die Stadtentwicklung ausgehen. Die Förderung muss immer auch dieses öffentliche Interesse als Begründung haben. Und genau diesem Zwecke dient die Ableitung aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept.

Die in der Broschüre vorgestellten Projekte sind zwar beispielgebend, weil sie Bausteine einer ganz konkreten, auf die lokalen Erfordernisse zugeschnittenen Stadtumbaustrategie sind; das ist allerdings grundsätzlich zu fordern und insofern eigentlich nicht besonders hervorzuheben. Ihr exemplarischer Wert liegt vielmehr darin, dass sie entweder einen ungewöhnlichen Lösungsweg gehen oder aber die gestellte Aufgabe mit ganz besonderer Qualität erfüllen. Es ist festzuhalten, dass die Auswahl der Beispiele nicht repräsentativ im Sinne einer Typologie von Projekten ist, sondern vor allem dazu anregen möchte, zielgerichtete und gestalterisch überzeugende Projekte zu konzipieren und zu realisieren. Wichtige Fragen, die immer wieder zu bearbeiten sind und hier mit verschiedenen Antworten vertreten sind:

- **Stadtboden:** Als Impuls für private Sanierungen oder als i-Tüpfelchen nach weitgehend abgeschlossener Sanierung? Und wie gestalten, vom Gesamtkonzept bis hin zum Detail?
- **Nutzungszuführung in der Innenstadt:** Was geht, was trägt auf Dauer, ohne die kommunalen Finanzen über Gebühr zu strapazieren? Gibt es Finanzierungsmodelle, die auch bei knappen Kassen die Realisierung wichtiger Projekte ermöglichen?
- **Quartiersentwicklung:** Mit welchen Rahmenbedingungen können private Investitionen dynamisiert und koordiniert werden?
- **Denkmalschutz:** Wie ist der richtige Umgang mit der historischen Substanz, wenn neue Nutzungsanforderungen bedient werden sollen?
- **Soziale Infrastrukturen:** Welche Rolle können Infrastrukturen bei der Stabilisierung von Innenstadtbereichen wie von Plattenbaugebieten spielen?
- **Brachen:** Welche Möglichkeiten gibt es, mit Brachen umzugehen? Prävention? Provisorische, temporäre Nutzungen? Bebauung oder Einbeziehung in ein neues Netz von gestalteten und nutzbaren Freiflächen?

Nicht wenige der gezeigten Beispiele wurden im Spannungsfeld mehrerer dieser Fragen realisiert.

Daraus resultieren in der Regel längere Zeiträume, bis die Rahmenbedingungen soweit geklärt sind, dass erste bauliche Konzepte entwickelt werden können. Es ist bemerkenswert, dass in vielen der hier präsentierten Beispiele Architektenwettbewerbe durchgeführt wurden, um das richtige Konzept und den richtigen Architekten zu finden. Diese Tatsache spricht für die großen Innovations- und Qualitätspotenziale, die in diesem Instrument liegen und sollte ein Ansporn sein, es bei der Suche nach der besten Lösung regelmäßig einzusetzen.

Je länger ein Gebäude ohne Nutzung leersteht, desto schwieriger wird es, es mit einem vernünftigen Aufwand wieder benutzbar zu machen, der Zahn der Zeit nagt an der Substanz. Einige der hier gezeigten Beispiele zeigen, dass dieser Erosionsprozess mit Sicherungsmaßnahmen erfolgreich solange angehalten werden konnte, bis eine neue Nutzung gefunden war. Natürlich macht es keinen Sinn, sich hoffnungslose Fälle in großer Zahl langfristig „auf Halde zu legen“, aber was ist schon hoffnungslos? Die Rettung und Wiederauferstehung gerade auch großer historischer Gebäude ist kein Wunder sondern in aller Regel das Ergebnis langwieriger, zäher Bemühungen und eines unerschütterlichen Glaubens, dass es eine Lösung geben wird. Und weil dem Einzelnen manchmal der Mut sinkt, ist es wichtig und hilfreich, sich Verbündete zu suchen: Gründung von Vereinen, Initiativen, Bauherrengemeinschaften aber auch der Schulterschluss mit bestehenden Organisationen oder Institutionen können aus der einen oder anderen Sackgasse führen.

Stadtumbau ist die Gemeinschaftsaufgabe schlechthin!

Es geht um nicht mehr und nicht weniger als darum, unsere Städte zukunftsfähig zu machen. Was die Herausforderungen der Zukunft sind, wird auch an den hier gezeigten Projekten klar, wenn wir Sie unter diesem Aspekt sortieren: Gerade im demografischen Wandel bekommt das Bemühen um die Jugend hohe Priorität, besonders in den (meist Plattenbau-)Gebieten, die von Überalterung der Bewohner geprägt sind. Hier müssen Angebote für junge Familien geschaffen werden, damit diese Gebiete eine Perspektive bekommen: Skate-Arena, Jugendzentrum, Kita, Regelschule, Sporthalle, Bürgerhaus als neue Fixpunkte in den von Einwohnerverlusten gezeichneten Plattenbaugebieten, aber auch der Aufbau bzw. die Förderung alternativer Schulen als Standortfaktor für die Innenstadt sind Ansätze, auf den demografischen Wandel gestaltend zu antworten.

Parallel dazu muss das urbane Umfeld für ältere Menschen so gestaltet werden, dass sie ein selbstbestimmtes, selbständiges Leben führen können. Altengerechtes Wohnen, betreutes Wohnen bis hin zum Hospiz sind ebenso wie ein barrierefreier öffentlicher Raum, Parkanlagen oder kulturelle Einrichtungen notwendige Angebote, um der immer größer werdenden Spannweite der Generationen gerecht zu werden.

Die aus gesamtstädtischer Sicht unerlässliche Stabilisierung oder je nach Situation auch Revitalisierung der Innenstädte erfordert ein breites Spektrum von Maßnahmen, wie es sich in der Beispielsammlung ansatzweise abbildet: innerstädtisches Wohnen, vielfältige, auf verschiedene Zielgruppen zugeschnittene Infrastrukturen wie Theater, Vielzweckhallen für Kultur und Sport, Rathaus, Schulen, Museum, Fahrradstation, ein attraktiver öffentlichen Raum (nicht selten erst durch städtebauliche Reparatur wieder als Raum erfassbar) mit Angeboten zum Flanieren, Verweilen ebenso wie zur guten Erreichbarkeit wichtiger Anziehungspunkte mit ÖPNV oder PKW, Grünräume, die Liste ließe sich beliebig fortsetzen.

Vieles davon kann im Bestand realisiert werden und sichert damit nicht nur den Erhalt wertvoller Substanz sondern – und das wird in dieser Zeit immer wichtiger – ein Stück Kontinuität und historische Verankerung in unserem Leben. Wenn die Altstadt als das kollektive, materialisierte Gedächtnis der Stadtgesellschaft verstanden und gepflegt wird, dann können auch mutige Neubauten, die unsere aktuelle, moderne Architektur selbstbewusst zur Schau tragen, eine bereichernde Ergänzung sein.

Wenn diese Broschüre einen Statusbericht aus einem laufenden Entwicklungsprozess darstellt, muss auch die Frage erlaubt sein, was in Zukunft zu erwarten, zu tun oder auch zu lassen sein wird. Dabei darf diese Frage nicht einseitig auf den Einsatz von Fördermitteln reduziert werden, weil zum einen längerfristig offen ist, mit welcher inhaltlichen Orientierung und welcher Mittelausstattung die Städtebauförderung die Kommunen unterstützen kann, zum anderen weil geförderte Projekte nur einen Bruchteil der Maßnahmen darstellen, die im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu realisieren sind. Und außerdem: Ziel jeder Förderung sollte sein, einen Beitrag dafür zu leisten, dass die künftige Entwicklung von Förderung unabhängig wird.

Setzen wir bei der kommunalen Planungshoheit an, sie ist und bleibt eines der höchsten Güter unserer demokratischen Ordnung. Als Instrument, diesen Verfassungsauftrag auszufüllen, haben sich die integrierten Entwicklungskonzepte bewährt. Ihr Inhalt wird sich den sich ändernden Anforderungen anpassen müssen (wie z.B. aktuell die Integration der Energie-Fragen), entscheidend ist die alle entwicklungsrelevanten Aspekte integrierende Gesamtsicht auf die Stadt in ihrem Umland. Bürgerbeteiligung ist – gerade bei Konzepten, die Grundsatzentscheidungen zu kommunalen Entwicklungsorientierungen und Strategien beinhalten – unerlässlich und inzwischen auch gängige Praxis. Bei kritischer Betrachtung gibt es da aber noch viele Verbesserungsmöglichkeiten. Wie können die Ortskenntnis und das fachliche Knowhow der Bürger nutzbar gemacht werden? Wie können – durch den Beteiligungsprozess – das Gefühl der Zusammengehörigkeit gestärkt und die Motivation der Bürger aufgebaut und gesichert werden, an der Umsetzung aktiv mitzuwirken? Die gesetzlich festgelegten Beteiligungsverfahren der Bauleitplanung sind da kein Maßstab; die Beteiligung muss so früh einsetzen, dass Gestaltungs- und Handlungsspielräume tatsächlich offen sind und von den Bürgern ausgefüllt werden können. Verbindlichere Formen für ein Engagement müssen angeboten werden, die für alle Beteiligten die Chance eröffnen, in einem kontinuierlichen Arbeitsprozess sich weiter zu qualifizieren und produktiv einzubringen.

gen. Und immer wieder muss reflektiert werden, wie solche Beteiligungsprozesse, gerade wenn sie ein höheres Maß an Verbindlichkeit entwickeln, legitimiert werden.

Grundlage für alle Planung müssen eine kontinuierliche Beobachtung und Bewertung der laufenden Prozesse sein, aus ihnen sind qualifizierte und auf den jeweiligen Standort zugeschnittene Prognosen abzuleiten. Das mit dem Start des Programms „Stadtumbau Ost“ etablierte Monitoring auf kommunaler Ebene mit der vergleichenden Auswertung auf Landesebene stellt dafür eine gute Basis dar, die kontinuierlich weiterzuentwickeln ist, um auch bei neuen Herausforderungen aktuelle und belastbare Informationen anbieten zu können. Es ist den Kommunen zu empfehlen, diesen Datenschatz auch im Blick auf die eigenen Planungen und Entscheidungen zu pflegen und zu nutzen.

Betrachtet man die ablesbaren und auch die absehbaren Hemmnisse in der Stadtentwicklung, wird deutlich, dass zunehmendes Gewicht den nicht investiven Maßnahmen zukommen wird. Je knapper die kommunalen Kassen und die Fördermittel werden, desto wichtiger wird es, privates Investment zu generieren und alle dabei auftretenden Hemmnisse aus dem Weg zu räumen. Die Kommunen müssen die Rolle des „Kümmerers“ entweder selbst übernehmen, oder aber mit überzeugenden externen Beratern besetzen. Dabei ist nicht nur das individuelle Potenzial einzelner Eigentümer zu aktivieren, es gilt auch größere Allianzen zu schmieden und die planerischen Voraussetzungen im Großen wie im Kleinen für ein lohnendes Investment mit überschaubaren Risiken zu schaffen. Es ist wünschenswert, dass dieser Aspekt entsprechend seiner Bedeutung in künftigen Förderprogrammen verankert wird. Wenn es dann an bauliche Maßnahmen geht, kann nur ein Motto gelten: das Beste ist gerade gut genug. Konzeptionelle wie gestalterische und bauliche Qualität sind die wesentlichen Garanten für nachhaltige Entwicklung und auch langfristig lohnende Investition, der Architektenwettbewerb ist das prädestinierte Werkzeug, um dieses Ziel zu erreichen.

Viel zu schnell wird vergessen, wie es noch vor 10 oder 20 Jahren in den Thüringer Innenstädten aussah, und in welch atemberaubend kurzer Zeit nach der politischen Wende eine städtebauliche Wende erarbeitet werden konnte. Es ist daher für die Kommunen wie für das Land eine zentrale Aufgabe, das Bewusstsein und den Stolz über das Erreichte zu befördern, nicht zuletzt auch als Ermutigung, auf diesem Weg mit derselben Intensität, Beharrlichkeit und Kreativität und demselben Mut weiterzugehen. Vielleicht kann diese Broschüre dazu einen Beitrag leisten.

Der Großteil der Fotos wurde vom Autor Hermann Sträb (GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung, Sprecher der Arbeitsgruppe Begleitforschung zum Stadtumbau in Thüringen) erstellt.

Die Lagekarten der Fördergebiete über den Einführungstexten der Kommunen wurden von GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung in enger Abstimmung mit den Programmgemeinden erstellt. Dazu wurde die Software TOP 50 vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation verwendet (in Vertretung des TMBLV, Genehmigungsnummer: 14/WM00937/2010).

Die übrigen Abbildungen, welche nicht von GRAS stammen, sind von den Kommunen bzw. ihren Vertretern für die ausschließliche Verwendung in dieser Broschüre zur Verfügung gestellt worden und werden in folgender Übersicht aufgelistet (sofern dies ausgewiesen wurde, auch mit gesonderter Quelle).

[Seitenzahlen] in eckigen Klammern stehend.

Altenburg [14] oben: Kühnl + Schmidt Architekten AG Diplomingenieure, Freie Architekten BDA, Leipzig [14] mittig: Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH [14] unten: Stadtverwaltung Altenburg, Referat Stadtplanung [15] oben: Stadtverwaltung Altenburg, Referat Stadtplanung [15] unten links und mittig: Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH [16] oben: Architektengemeinschaft Hugk + Sellengk, Weimar [16] unten: Stadtverwaltung Altenburg, Referat Presse und Öffentlichkeitsarbeit

Apolda [19] oben Mitte und ganz unten links: Stadtverwaltung Apolda [20] oben: Stadtverwaltung Apolda [22] oben: Stadtverwaltung Apolda

Arnstadt [26] oben: Stadtverwaltung Arnstadt [26] unten links und rechts: Stadtverwaltung Arnstadt, Untere Denkmalschutzbehörde, Ilm-Kreis, Büro für Stadtentwicklung [27] unten rechts: Stadtverwaltung Arnstadt, Untere Denkmalschutzbehörde, Ilm-Kreis, Büro für Stadtentwicklung [28] oben: Stadtverwaltung Arnstadt, Untere Denkmalschutzbehörde, Ilm-Kreis, Büro für Stadtentwicklung [28] unten links: Stadtverwaltung Arnstadt, Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG

Artern [32] oben: Stadtverwaltung Artern, Bauprojekt K. Schmidt GmbH Ingenieurgesellschaft für Planung und Beratung, Sangerhausen [33] oben und unten rechts: Stadtverwaltung Artern [34] oben: Reinshaus – Architekten und Ingenieure, Artern [34] unten: Reinshaus – Architekten und Ingenieure, Artern [35] alle: Reinshaus – Architekten und Ingenieure, Artern

Bad Langensalza [38] oben: Stadtverwaltung Bad Langensalza sowie Sanierungsträger DSK – Deutsche Stadt- u. Grundstücksentwicklungsgesellschaft u. CO KG – Büro Weimar [38] unten: Stadtverwaltung Bad Langensalza [39] untere Reihe: Stadtverwaltung Bad Langensalza [40] oben: Stadtverwaltung Bad Langensalza [40] untere Reihe: Stadtverwaltung Bad Langensalza

Bad Lobenstein [44] oben: Stadtverwaltung Bad Lobenstein [44] unten: Stadtverwaltung Bad Lobenstein [46] oben: Stadtverwaltung Bad Lobenstein [47] oben: Stadtverwaltung Bad Lobenstein [47] unten: Stadtverwaltung Bad Lobenstein

Bad Salzungen [50] oben: Stadtverwaltung Bad Salzungen [52] oben: Stadtverwaltung Bad Salzungen

Eisenach [56] oben: SWG – Sauerbier Wagner Gießler – Architekten & Diplomingenieure, Eisenach [58] oben: Planteam A1, Astrid Herath, Eisenach

Eisenberg [62] oben: Stadtverwaltung Eisenberg [63] oben: Stadtverwaltung Eisenberg [63] Mitte: Stadtverwaltung Eisenberg [64] oben: Stadtverwaltung Eisenberg, GSL Sachsen / Thüringen GmbH & Co. KG, Gera

Erfurt [68] oben: Amt für Bodenordnung und Geoinformation der Landeshauptstadt Erfurt [70] oben: Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Gera [73] oben links, 3. von oben links, unten rechts: Andreas Vieweg, Gera [73] 2. von oben Mitte, 2. von oben rechts: S. Gruner, Stadtverwaltung Gera [74] oben: Stadtverwaltung Gera [75] unten links: Andreas Vieweg, Gera [76] oben und links unten: Architekt Klaus Neupert, Schleiz [76] rechts unten: Andreas Vieweg, Gera

Gotha [80] oben: Stadtverwaltung Gotha [82] oben: Stadtverwaltung Gotha

Greiz [86] oben: Stadtverwaltung Greiz, Greizer Freizeit- und Dienstleistungs GmbH & Co.KG, Greiz [87] Mitte 1. und 2. von unten, unten rechts: Stadtverwaltung Greiz, Greizer Freizeit- und Dienstleistungs GmbH & Co.KG, Greiz [88] alle: Stadtverwaltung Greiz, Landratsamt Greiz, Greiz [89] alle: Stadtverwaltung Greiz, Landratsamt Greiz, Greiz

Heiligenstadt [92] alle: Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt [93] unten links: Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt [94] oben: Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt

Hermisdorf [98] alle: Stadtverwaltung Hermisdorf [100] oben: Stadtverwaltung Hermisdorf [101] unten rechts: Stadtverwaltung Hermisdorf

Hildburghausen [104] oben: Stadtverwaltung Hildburghausen [105] unten: Stadtverwaltung Hildburghausen [106] oben: Stadtverwaltung Hildburghausen

Ilmenau [109] oben links: Stadtverwaltung Ilmenau [110] oben: Stadtverwaltung Ilmenau [112] oben: Stadtverwaltung Ilmenau, Erfurt & Partner GmbH, Architekten- und Ingenieurgruppe, Erfurt [112] unten: Stadtverwaltung Ilmenau

Jena [116] oben: Limmer + Otto Freie Architekten BDA, Jena [117] oben: Michael Miltzow, Weimar (www.bildwerk-weimar.de) [117] unten links und 3. von links: KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH, Jena [117] unten rechts: Romana Streng, KomunalSERVICE Jena [118] oben: Büro für Baukonstruktion, Karlsruhe [118] unten links: KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH, Jena [118] unten rechts: Quelle: JenaKultur / Foto: Treppenaufgang, Urheber: Andreas Hub [119] oben: KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH, Jena [119] unten links und Mitte: Quelle: JenaKultur / Foto: Volksbad leer sowie Foto: Volksbad, Urheber unbekannt [119] unten rechts, 2. von unten: Quelle: JenaKultur / Foto: Treppenaufgang, Urheber: Sebastian Reuter [119] unten rechts: Quelle: JenaKultur / Foto: Treppenaufgang, Urheber: Andreas Hub

Leinefelde-Worbis [122] alle: Stadtverwaltung Leinefelde-Worbis [123] alle: Stadtverwaltung Leinefelde-Worbis [124] unten links: Stadtverwaltung Leinefelde-Worbis [125] unten Mitte und unten rechts: Stadtverwaltung Leinefelde-Worbis

Meiningen [128] alle: Stadtverwaltung Meiningen [129] alle: Stadtverwaltung Meiningen [130] oben und unten links: Stadtverwaltung Meiningen

Meuselwitz [134] oben: Stadtverwaltung Meuselwitz [135] rechts unten: Stadtverwaltung Meuselwitz [136] oben: Stadtverwaltung Meuselwitz

Mühlhausen [139] rechts, 2. von oben: Stadtverwaltung Mühlhausen [140] alle: Stadtverwaltung Mühlhausen [141] alle: Stadtverwaltung Mühlhausen [142] alle außer unten rechts: Stadtverwaltung Mühlhausen [143] alle außer unten rechts: Stadtverwaltung Mühlhausen

Neustadt an der Orla [145] oben Mitte, 2. Zeile 3. von links, unten links und 2. von links: Stadtverwaltung Neustadt an der Orla [146] alle: Stadtverwaltung Neustadt an der Orla [147] alle: Stadtverwaltung Neustadt an der Orla [148] alle: Stadtverwaltung Neustadt an der Orla [149] oben, unten links und rechts: Stadtverwaltung Neustadt an der Orla

Nordhausen [152] oben: Schettler Architekten, Weimar; Claus Bach, Fotograf, Weimar [152] unten rechts: Schettler Architekten, Weimar; Claus Bach, Fotograf, Weimar [153] unten rechts und 2. von links: Schettler Architekten, Weimar; Claus Bach, Fotograf, Weimar [154] oben: Götze Landschaftsarchitektur, Nordhausen [154] unten links: Stadtverwaltung Nordhausen [155] unten rechts: Stadtverwaltung Nordhausen

Pössneck [158] alle: KEWOG Städtebau GmbH, Kahla [159] oben: KEWOG Städtebau GmbH, Kahla [160] alle: KEWOG Städtebau GmbH, Kahla [161] alle: KEWOG Städtebau GmbH, Kahla

Ronneburg [164] oben: Stadtverwaltung Ronneburg [166] alle: Stadtverwaltung Ronneburg [167] unten rechts: Stadtverwaltung Ronneburg

Rositz [170] oben und unten rechts: Stadtverwaltung Rositz [171] unten: Stadtverwaltung Rositz [172] oben: Stadtverwaltung Rositz

Roßleben [175] oben links, untere Zeile 3. von links: Stadtverwaltung Roßleben, DSK Büro Weimar [176] oben und unten links: Stadtverwaltung Roßleben, DSK Büro Weimar [178] oben: Stadtverwaltung Roßleben, DSK Büro Weimar

Rudolstadt [182] oben: Schettler & Wittenberg – Architekten, Weimar [182] unten: Schettler & Wittenberg – Architekten, Weimar; Claus Bach, Fotograf, Weimar [183] alle: Schettler & Wittenberg - Architekten, Weimar; Claus Bach, Fotograf, Weimar [184] oben und unten links: RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH, Rudolstadt [185] oben und unten rechts: RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH, Rudolstadt

Ruhla [187] rechts, 2. von unten: Stadtverwaltung Ruhla, Erfurt & Partner Gmbh, Architekten- und Ingenieurgruppe, Erfurt [188] alle: Stadtverwaltung Ruhla, Erfurt&Partner Gmbh, Architekten- und Ingenieurgruppe, Erfurt [189] oben: Stadtverwaltung Ruhla, Erfurt&Partner Gmbh, Architekten- und Ingenieurgruppe, Erfurt [190] alle: Stadtverwaltung Ruhla, Erfurt&Partner Gmbh, Architekten- und Ingenieurgruppe, Erfurt

Saalfeld/Saale [194] alle: Stadtverwaltung Saalfeld [195] oben und unten Mitte: Stadtverwaltung Saalfeld [195] unten links und rechts: LEG Thüringen [196] oben: Stadtverwaltung Saalfeld, Brückner Ingenieure Saalfeld [196] unten: Stadtverwaltung Saalfeld [197] oben: Stadtverwaltung Saalfeld, Brückner Ingenieure Saalfeld [197] unten links und Mitte: Stadtverwaltung Saalfeld [197] unten rechts: Moritz, Ostthüringer Zeitung

Schmalkalden [200] oben und unten rechts: Stadtverwaltung Schmalkalden, terra nova Landschaftsarchitektur München [201] unten links: Stadtverwaltung Schmalkalden, terra nova Landschaftsarchitektur München [202] oben: NH Projektstadt, Wohnstadt Niederlassung Weimar [202] unten links: Fotograf Dr. Andrea Untermann, Bürogemeinschaft BAULUST, Weimar [202] unten rechts: Fotograf Dipl.-Ing. Michael Lange, WOHNSTADT Niederlassung Weimar, Bauleitung [203] oben: Fotograf Dipl.-Ing. Michael Lange, WOHNSTADT Niederlassung Weimar, Bauleitung [203] unten links: Fotograf Dr. Claus Untermann, WOHNSTADT Niederlassung Weimar, Architekt [203] unten Mitte und rechts: NH Projektstadt, Wohnstadt Niederlassung Weimar

Schmölln [206] alle: Stadtverwaltung Schmölln [207] alle: Stadtverwaltung Schmölln [208] oben: Stadtverwaltung Schmölln

Sömmerda [212] oben: Stadtverwaltung Sömmerda, DSK Weimar [214] oben: Stadtverwaltung Sömmerda, DSK Weimar [215] alle: Stadtverwaltung Sömmerda, DSK Weimar

Sondershausen [218] alle: Stadtverwaltung Sondershausen [219] alle: Stadtverwaltung Sondershausen [220] oben: Stadtverwaltung Sondershausen [221] links unten und Mitte: Stadtverwaltung Sondershausen

Sonneberg [224] alle: Stadtverwaltung Sonneberg [225] oben: Stadtverwaltung Sonneberg [226] oben: Stadtverwaltung Sonneberg [227] unten rechts: Stadtverwaltung Sonneberg

Suhl [230] oben: Stadtverwaltung Suhl [231] alle außer oben: Stadtverwaltung Suhl [232] alle: Stadtverwaltung Suhl [233] unten links und Mitte: Stadtverwaltung Suhl [233] oben: Thomas Stürz, Suhl

Waltershausen [235] 3. Zeile von oben, 2. von rechts: Stadtverwaltung Waltershausen [236] oben: Stadtverwaltung Waltershausen [237] oben: Stadtverwaltung Waltershausen [238] alle: Stadtverwaltung Waltershausen

Weida [242] alle: Stadtverwaltung Weida, NH Projektstadt, Wohnstadt Niederlassung Weimar [243] oben: Stadtverwaltung Weida, NH Projektstadt, Wohnstadt Niederlassung Weimar [244] alle: Stadtverwaltung Weida, NH Projektstadt, Wohnstadt Niederlassung Weimar [245] oben und unten Mitte: Stadtverwaltung Weida, NH Projektstadt, Wohnstadt Niederlassung Weimar

Weimar [248] oben: Stadtverwaltung Weimar; DSK Weimar [249] oben: Stadtverwaltung Weimar; DSK Weimar [250] oben: Architektengemeinschaft Habelmann & Habelmann, Weimar [250] unten: Constantin Beyer, Lichtbildner, Weimar [251] unten links: Constantin Beyer, Lichtbildner, Weimar

Zella-Mehlis [254] oben und unten links: Stadtverwaltung Zella-Mehlis [255] oben und rechts unten und Mitte: Stadtverwaltung Zella-Mehlis [256] alle: Stadtverwaltung Zella-Mehlis [257] alle: Stadtverwaltung Zella-Mehlis

Zeulenroda-Triebes [259] oben rechts und unten rechts: Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes, LEG Thüringen [260] alle: Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes, LEG Thüringen [261] untere Reihe: Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes, LEG Thüringen [262] alle: Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes, LEG Thüringen

Impressum

Herausgeber

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
Abteilung 2 – Städte- und Wohnungsbau, Staatlicher Hochbau
Dienstgebäude Steigerstraße 24, 99096 Erfurt

Bearbeitung

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
Abteilung 2 – Städte- und Wohnungsbau, Staatlicher Hochbau
Referat Städtebau, Städtebau- und Schulbauförderung
Prof. Olaf Langlotz

Dipl.-Ing. Simone Hold
Dipl.-Ing. Kerstin Ackermann
Dipl.-Ing. Antje Thiel
Dipl.-Ing. Simone Strähle

GRAS * Gruppe Architektur & Stadtplanung
Dipl.-Ing. Herrmann Sträb
Dipl.-Ing. Steffen Groß
Dipl.-Ing. Claudia Tümmeler
Dipl.-Ing. Jenni Poldrack
Unterer Kreuzweg 6, 01097 Dresden

Stand

Eindrücke aus zweimaligen Bereisungen zwischen den Jahren
2005 und 2009 | Abstimmungen mit den Programmgemeinden
und Korrekturmöglichkeiten bis 2014 | Statistische Tabellen
auf den Übersichtsseiten der | Programmgemeinden einheit-
lich bis 2009 bzw. 2010

Gestaltung

Dipl.-Designerin Christine Beckert, Erfurt

Druck

Druckhaus Gera, Gera

Finanziert mit Städtebaufördermitteln und Öffentlichkeits-
mitteln des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung
und Verkehr

Verteilerhinweise

Diese Informationsschrift wird von der Thüringer Landesregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Druckschrift nicht so verwendet werden, dass dies als Parteinahme des Herausgebers zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Diese Beschränkungen gelten unabhängig vom Vertriebsweg, also unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Informationsschrift dem Empfänger zugegangen ist. Erlaubt ist jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.

Copyright

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.

**BEWEGEN.
BAUEN.
GESTALTEN.**
WWW.TMBLV.DE