

Gefördert durch

Freistaat  
**Thüringen**



Ministerium  
für Infrastruktur  
und Landwirtschaft

mit Mitteln der Städtebauförderung

# Fallbeispiele zukunftsfähiger Stadtentwicklung

Ausgewählte Ergebnisse aus dem Landesmonitoring und dem Erfahrungsaustausch im Freistaat Thüringen  
Stand 2022





# Fallbeispiele zukunftsfähiger Stadtentwicklung

Ausgewählte Ergebnisse aus dem Landesmonitoring und dem Erfahrungsaustausch im Freistaat Thüringen  
Stand 2022



# Inhaltsverzeichnis

<b>A Einleitung</b>	<b>6</b>
<b>B Ausgewählte Fallbeispiele aus den Thüringer Monitoringkommunen</b>	<b>8</b>
<b>B1 Heilbad Heiligenstadt:</b> Wirkungsvolle Innenstadtaufwertung und Maßnahmenabschluss im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“	<b>10</b>
<b>B2 Nordhausen:</b> Junges Wohnen im Gründerzeitquartier – Bestandssanierung statt Abriss im „Bochumer Hof“	<b>30</b>
<b>B3 Sömmerda:</b> Wie aus rotem Kies die „Grüne Mitte“ wurde – Neubau eines Wohnparks im Klimaquartier „Grüne Mitte“	<b>48</b>
<b>B4 Weimar:</b> Aufwertung sozialer Infrastrukturen zur Stabilisierung einer Großwohnsiedlung am Beispiel „Weimar-West“	<b>62</b>
<b>B5 Ilmenau:</b> Fernwärmenutzung in Thüringen am Beispiel von Ilmenau	<b>86</b>
<b>C Fazit mit Ausblick</b>	<b>96</b>
<b>D Methodik und Datenbasis</b>	<b>100</b>
<b>D1 Thüringer Landesmonitoring</b>	<b>100</b>
<b>D2 Stadtumbau-Besuche und Experteninterviews</b>	<b>105</b>
<b>Verzeichnisse</b>	<b>107</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>107</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>109</b>
<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>112</b>
<b>Abbildungsquellen</b>	<b>112</b>
<b>Literaturquellen</b>	<b>112</b>

Abb. 1: Belebter Marktplatz vor der Schlosskirche in Eisenach, 2018.

Quelle: GRAS



## Thüringer Landesmonitoring zur geförderten Stadtentwicklung mit kleinräumigem Fokus

---

Nachdem in den Monitoringberichten der Arbeitsgruppe Begleitforschung in den letzten Jahren vorrangig vergleichende Betrachtungen auf Ebene der 42 Thüringer Monitoringkommunen angestellt und letztere kurz vorgestellt wurden,<sup>1</sup> fokussiert diese Ergebnisdokumentation die kleinräumige Perspektive. Ein neues Layout sowie eine entsprechend veränderte Gliederungsstruktur verdeutlichen dies.

Ausgangspunkt für den fallbeispielhaften Betrachtungsansatz ist unter anderem eine Tatenbank auf der neu eingerichteten Informationsplattform (<https://stadtentwicklung-thueringen.de>) mit vorbildhaften Projektbeispielen aus Thüringer Kommunen. Informationsgrundlage dieser portraitierten Best Practices in verschiedenen kommunalen Handlungsfeldern ist die Stadtumbau-Bereisung aller 42 Thüringer Monitoringkommunen, die im Jahr 2016 startete und 2021 abgeschlossen wurde. Eine umfassende Ergebnisdokumentation ist im Rahmen der Ende 2021 erschienenen Broschüre „Wie Städte ihre Zukunft gestalten – Wegweisende Projekte aus der Thüringer Stadtentwicklung“ entstanden.<sup>2</sup>

Die Thüringer Städte meisterten in den letzten 30 Jahren – mit Hilfe der Städtebauförderung beziehungsweise geförderter Stadtentwicklung im weiteren Sinne – beachtliche Herausforderungen. Demografischer und

wirtschaftsstruktureller Wandel wirken nachhaltig und bedingen einen kontinuierlichen Rückgang der Einwohnerzahl sowie eine Alterung der Bevölkerung. In den einzelnen Stadtquartieren konnten zahlreiche städtebauliche und funktionale Missstände behoben und Gebäudebestände und Infrastrukturen bedarfsgerecht angepasst werden.

Mit Klimawandel, Energiewende, Digitalisierung, Barrierefreiheit, Pandemie, kriegsbedingten Krisen und Inflation stehen die Kommunen aktuell und künftig vor weiteren Herausforderungen, deren Auswirkungen noch nicht in Gänze absehbar sind. Angesichts mangelnder Finanz- und Personalkapazitäten, die von zahlreichen Kommunen zurückgemeldet wurden, fühlen sich viele Akteurinnen und Akteure jedoch bereits mit dem Alltagsgeschäft überfordert. Es braucht kreative Lösungsansätze und Mut zur Umsetzung, um in dieser „Zeitenwende“ bestehen zu können.

Im folgenden Hauptkapitel werden Projektbeispiele und Quartiersentwicklungen in ausgewählten Gebieten des Thüringer Landesmonitorings mit unterschiedlichen Themenfokussen vorgestellt. In der Heilbad Heiligenstädter Altstadt werden langjährige Aufwertungsmaßnahmen dokumentiert, mit denen die Stadtmitte nachhaltig belebt wurde. Die Schaffung innerstädtischer Wohnqualitäten im Bestand und Neubau wird exemplarisch anhand des „Bochumer Hofes“ in Nordhausen

---

<sup>1</sup> Arbeitsgruppe Begleitforschung zum Stadtumbau in Thüringen (2023): Monitoringberichte, abrufbar unter: <https://stadtentwicklung-thueringen.de/ergebnisdokumentation-monitoringberichte/>, letzter Aufruf am 13. Dezember 2022

<sup>2</sup> TMIL (2021): Wie Städte ihre Zukunft gestalten – Wegweisende Projekte aus der Thüringer Stadtentwicklung, abrufbar unter:

[https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Bau/Staedtebau/Staedtebaufoerderung/Publikationen/2021\\_12\\_20\\_Broschuere\\_Wie\\_Staedte\\_ihre\\_Zukunft\\_gestalten/tmil-broschuere-staedte-zukunft-barrierearm-klein.pdf](https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Bau/Staedtebau/Staedtebaufoerderung/Publikationen/2021_12_20_Broschuere_Wie_Staedte_ihre_Zukunft_gestalten/tmil-broschuere-staedte-zukunft-barrierearm-klein.pdf), letzter Aufruf am 13. Dezember 2022

und der „Grünen Mitte“ in Sömmerda veranschaulicht. Wie die soziostrukturelle Stabilisierung eines DDR-Wohnbauquartiers im Zuge der Nachfrageveränderungen nach der Wende gelang, zeigt das Fallbeispiel „Weimar-West“.

Ebenfalls dokumentiert wird die zukünftig klimapolitisch notwendige Verringerung des Einsatzes fossiler Energieträger im Wärmesektor Thüringens am Beispiel von Ilmenau.

Abb. 2: Verortung der Fallbeispielkommunen in Thüringen.

Quellen: Abb. B1: Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt, Abb. B2 bis B5 und Darstellung: GRAS



# Ausgewählte Fallbeispiele aus den Thüringer Monitoringkommunen

# B

In den folgenden Fallbeispielen werden typische und besondere Entwicklungsverläufe in übergeordnete Rahmenbedingungen und lokalspezifische Gegebenheiten eingeordnet. Es ist daher durchaus beabsichtigt, dass sich die meisten Kommunalvertreterinnen und Kommunalvertreter beim Lesen der Fallbeispiel-Kapitel mit ihrer Kommune wiedererkennen werden. An einigen Stellen – so hoffen die Autorinnen und Autoren – werden hoffentlich

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



Abb. 3: Blick von Westen auf das Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ in Heilbad Heiligenstadt.  
Quelle: Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt



## Wirkungsvolle Innenstadttaufwertung und Maßnahmenabschluss im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“

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

Die Heilbad Heiligenstädter Altstadt wurde seit nunmehr 30 Jahren vor allem mit Unterstützung der Städtebauförderung aufgewertet. Die Auswahl als Fallbeispiel erfolgte, da das Sanierungsgebiet eines der ersten war, das in die Städtebauförderung aufgenommen wurde. Außerdem gehört es zu den ersten Gebieten, welches nach entsprechender Zielerreichung aus der Förderung entlassen werden konnte.

Heilbad Heiligenstadt kann als Kur- und Kreisstadt des nordwestlich gelegenen Eichsfelder Landkreises sowie in Grenzlage zum benachbarten Bundesland Hessen auf eine, im Vergleich zu den meisten anderen Monitoringkommunen, relative erfolgreiche (Bevölkerungs-)Entwicklung zurückblicken.

Abb. 4: Entwicklung der Einwohnerzahl in Heilbad Heiligenstadt [Anzahl]



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS), © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS

Dies wird einerseits durch den relativ moderaten Einwohnerrückgang belegt, der erst in den 2000er Jahren einsetzte und bis 2012 – quasi nur zwischenzeitlich – eine Rolle spielte. Erst nach der flüchtlingsbedingten Zunahme im Jahr 2015 setzte diese erneut ein (vgl. Abb. 4) und wird sich laut aktueller Vorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) fortsetzen. Andererseits bestätigen steigende Wohnungsbestandszahlen sowie geringe Rückbauzahlen (nur rund 200 Wohneinheiten (WE) bis heute) die bislang vergleichsweise positive Entwicklung.

Auch in Bezug auf die Innenstadtentwicklung fällt die Bewertung zum Beispiel in den Bereichen „Kleinteiliger Einzelhandel“ und „Dienstleistungen“ positiver aus als in den anderen Kommunen der gleichen Stadtgrößenklasse (10.000 bis < 20.000 Einwohner (EW)). Um die Unterschiedlichkeit der Problemlagen zu verdeutlichen, lohnt sich an dieser Stelle ein vergleichender Überblick aller 42 Monitoringkommunen.

In den Abb. 5 und Abb. 6 ist zum einen zu erkennen, dass die kleineren Kommunen sichtbar stärker von Funktionsverlusten betroffen sind als die größeren Städte. Zum

anderen wird deutlich, dass die pandemiebedingten Einschränkungen als Brennglas für die Problemlagen wirkten, die es bereits vor der Coronakrise gab.

Abb. 5: Einschätzung zur Veränderung des Angebotes in der zentralen Einkaufszone in den letzten fünf Jahren, **Abfrage 2017**. Farbschattierungen spiegeln Werte wider für eine bessere visuelle Wahrnehmung, dunkelgrün steht für verbessert, gelb für gleichbleibend, dunkelrot für verschlechtert. Darstellung der Mittelwerte in den einzelnen Größenklassen.

	Kleinteiliger Einzelhandel	Dienstleistungen	Gastronomie	Freizeit/Kultur/Sport	Veranstaltungen/Feste
< 5 000 Einwohner	2,50	2,50	2,50	2,00	2,00
5 000 - < 10 000 Einwohner	2,43	2,14	2,14	2,29	2,00
10 000 - < 20 000 Einwohner	2,36	2,27	1,91	1,90	1,64
20 000 - < 50 000 Einwohner	2,35	2,00	2,06	2,06	1,82
50 000 und mehr Einwohner	2,35	2,00	2,06	2,06	1,82
<b>Heilbad Heiligenstadt</b>	2	2	2	2	2

Quelle: Kommunen, © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 194

Abb. 6: Einschätzung zur Veränderung des Angebotes in der zentralen Einkaufszone in den letzten fünf Jahren, **Abfrage 2021**. Farbschattierungen spiegeln Werte wider für eine bessere visuelle Wahrnehmung, dunkelgrün steht für verbessert, gelb für gleichbleibend, dunkelrot für verschlechtert. Darstellung der Mittelwerte in den einzelnen Größenklassen.

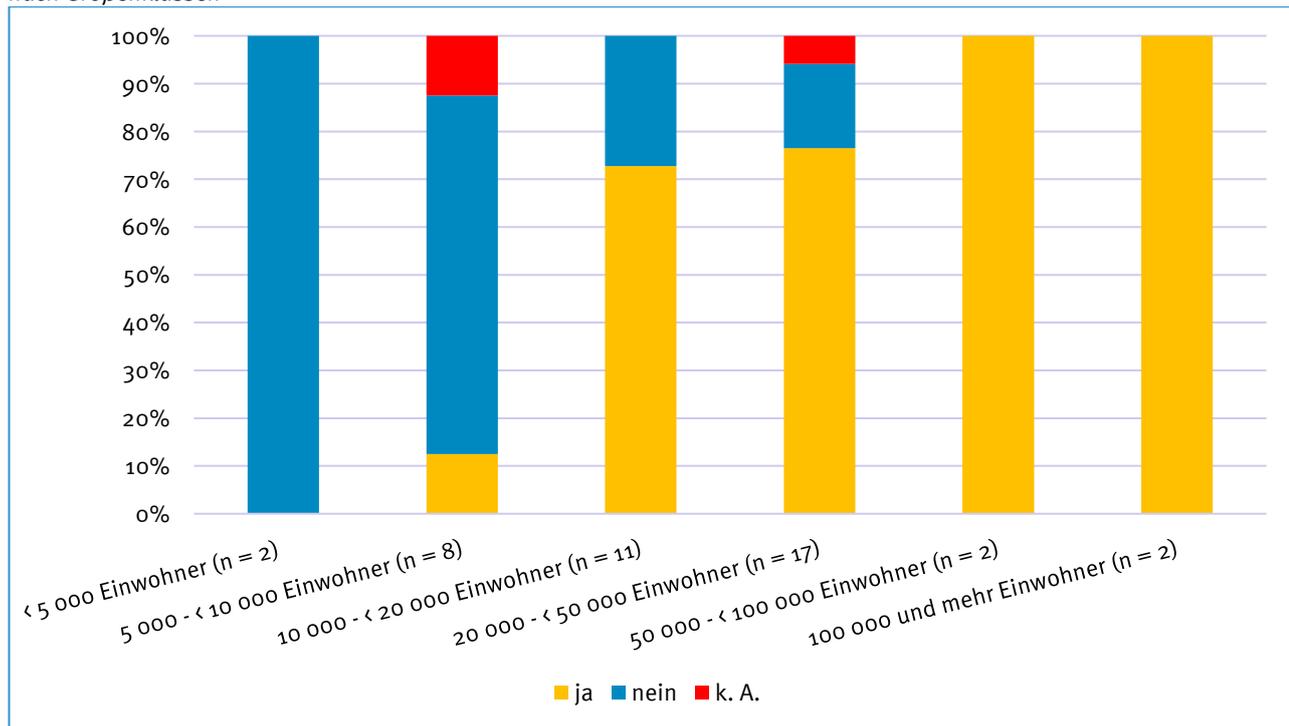
	Kleinteiliger Einzelhandel	Dienstleistungen	Gastronomie	Freizeit/Kultur/Sport	Veranstaltungen/Feste
< 5 000 Einwohner	2,50	2,50	3,00	3,00	2,50
5 000 - < 10 000 Einwohner	2,43	1,86	2,86	2,43	3,00
10 000 - < 20 000 Einwohner	2,45	2,09	2,27	2,27	2,64
20 000 - < 50 000 Einwohner	2,47	2,20	1,87	2,06	2,56
50 000 und mehr Einwohner	2,50	2,25	1,75	2,00	1,50
<b>Heilbad Heiligenstadt</b>	3	2	2	1	2

Quelle: Kommunen, © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 197

Die eingesetzte Verbesserung in der Kategorie „Freizeit/Kultur/Sport“ in Heilbad Heiligenstadt ist nach Beurteilung der Stadt vor allem auf die in der „Pandemiezeit“ zu Ende geführten Sanierungsmaßnahmen der Wilhelmstraße zurückzuführen, woraufhin sich entsprechende Angebote – wie im weiteren Verlauf gezeigt wird – in vielfältiger Weise verbessert haben.

Um organisatorisch in Zukunft besser mit Krisen, egal welcher Art, umgehen zu können, bietet es sich an, einen „Kümmerer“ beziehungsweise ein Innenstadtmanagement/ Citymanagement zu etablieren. In Abb. 7 ist zu erkennen, dass vor allem größere Monitoringkommunen (62 %) solche Instrumente bereits einsetzen.

Abb. 7: Prozentanteil von Programmgemeinden mit Einsatz eines Gewerbemanagements/Kümmersers/Innenstadtmanagements nach Größenklassen



Quelle: Landesverband Thüringen in der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e. V. (Stand Mai 2022) und Kommunen (Stand Dezember 2021), © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 42 Programmgemeinden

Die Rückmeldungen der Kommunen deuten auch darauf hin, dass hier noch viele in den Startlöchern stehen und Aufgabenabgrenzung sowie nachhaltige Finanzierung überdies nicht abschließend geklärt sind. Sowohl der Erfahrungsaustausch als auch die

Zusammenarbeit mit dem Ziel „Lebendige Innenstädte“ intensivierten sich in den letzten Jahren auf verschiedenen Ebenen, wie im Folgenden aufgezeigt wird.

## B1.1 Räumliche Einordnung der Historischen Altstadt innerhalb des Stadtgebietes und Charakterisierung des Monitoringgebietes

Das Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ (vgl. Abb. 8) umfasst den zentralen, historisch geprägten Stadtkern und ist – neben den nördlich und westlich gelegenen DDR-Wohnbaugebieten „Auf den Liethen“ und „Auf

der Rinne“ sowie den gründerzeitlich geprägten Gebieten „Bahnhofsareal“ und „Ibergstraße/ Holzweg“ – eines der insgesamt fünf Monitoringgebiete von Heilbad Heiligenstadt.

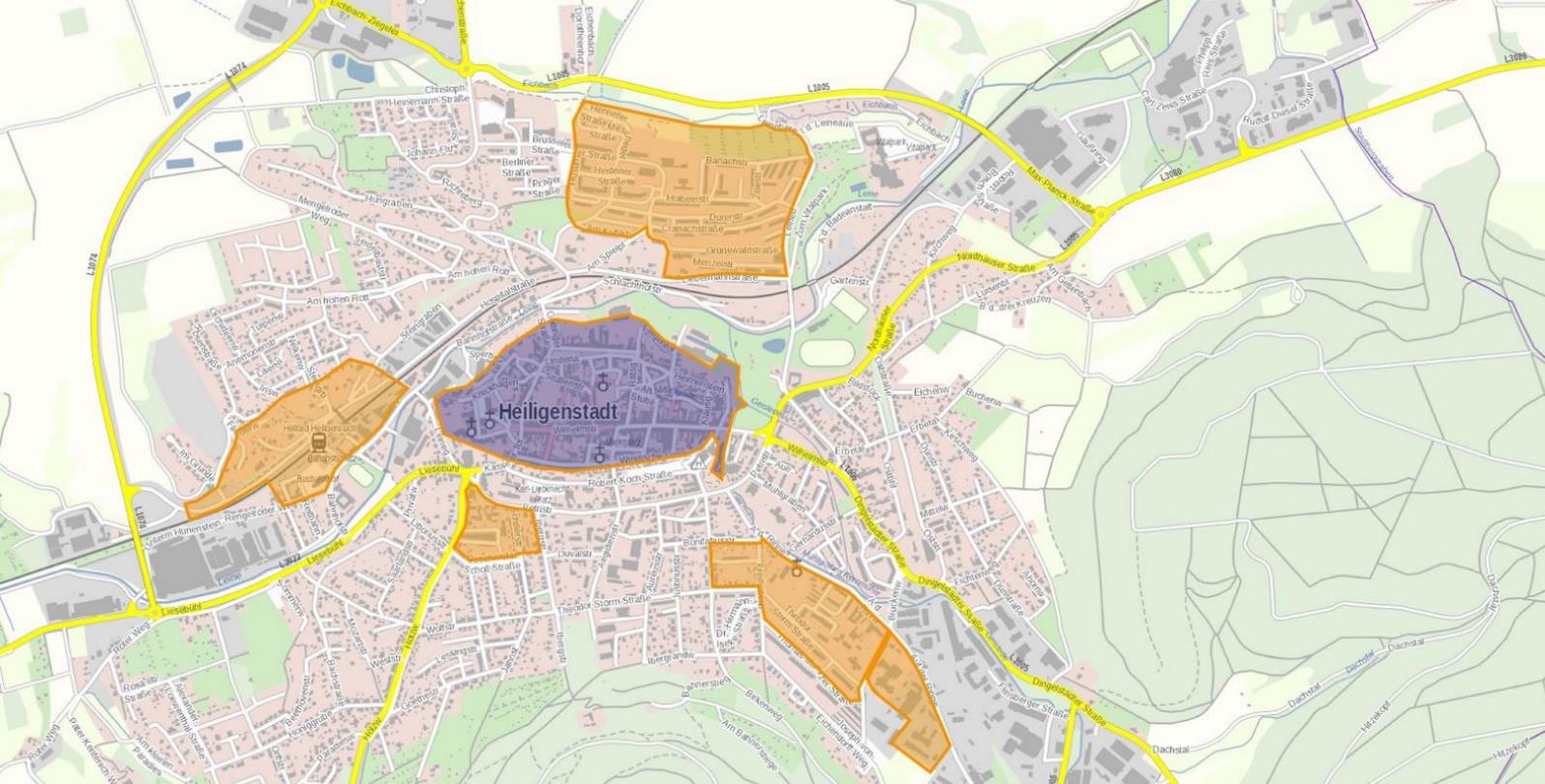


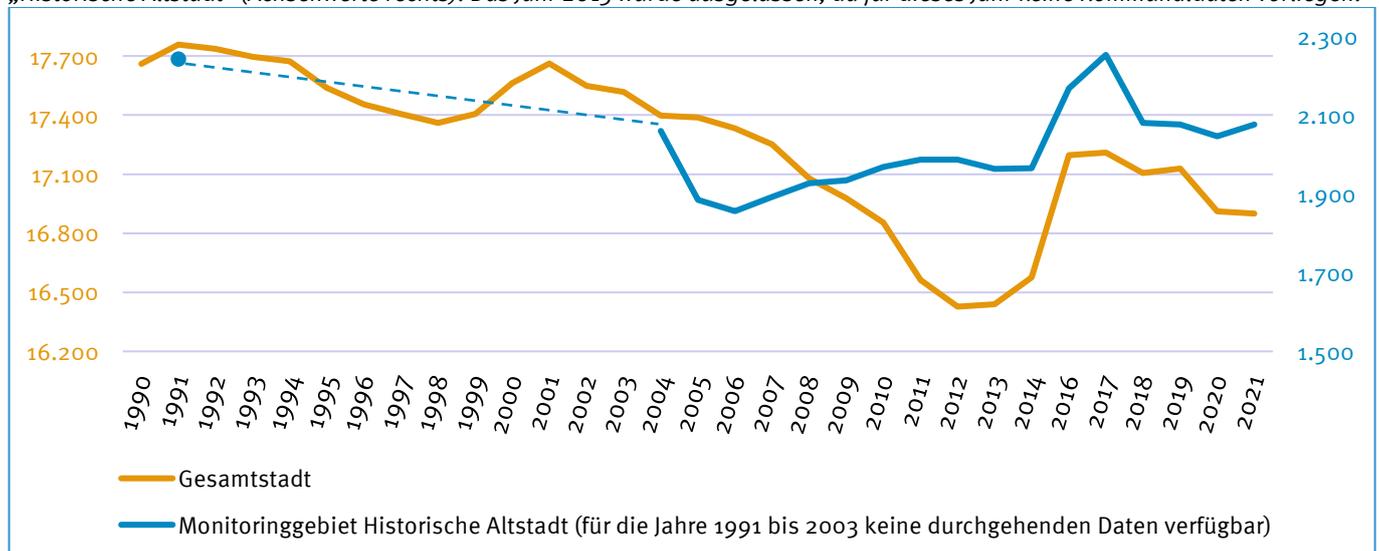
Abb. 8: Eingefärbt auf der Karte von Heilbad Heiligenstadt sind die fünf Monitoringgebiete, violett markiert ist das zentral gelegene Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“.

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

Die Einwohnerentwicklung (vgl. Abb. 9) im Monitoringgebiet zeigt auf gesamtstädtischer Ebene einen positiven Verlauf – insbesondere im Zeitraum des Bevölkerungsrückgangs zwischen 2001 und 2011, was als Erfolg der geförderten Aufwertungsmaßnahmen gesehen werden kann. Vorhandene Infrastrukturen und kurze Wege beförderten hier mehr Zuzüge beziehungsweise weniger Fortzüge. Insgesamt konnte die Einwohnerzahl relativ stabil

gehalten werden. Die demografische Alterung bildete sich jedoch auch bei der Bewohnerschaft der Altstadt ab. Im Jahr 1991 wohnten 2.242 Personen in diesem Gebiet, davon 25 % im Alter bis zu 18 Jahren und 22 %, die über 60 Jahre alt waren. Genau 30 Jahre später, im Jahr 2021, waren von den 2.076 Bewohnerinnen und Bewohnern nur noch 15 % jünger als 19 Jahre und bereits ein Viertel über 65 Jahre alt.

Abb. 9: Einwohnerentwicklung [Anzahl] in der Gesamtstadt Heilbad Heiligenstadt (Achsenwerte links) und im Monitoringgebiet „Historische Altstadt“ (Achsenwerte rechts). Das Jahr 2015 wurde ausgelassen, da für dieses Jahr keine Kommunaldaten vorliegen.



Quelle: TLS (Gesamtstadt) und Kommunen (Monitoringgebiet), © Begleitforschung, Darstellung: GRAS

Von der etwa 30 Hektar großen Fläche des Sanierungsgebietes befinden sich ca. 30 % in öffentlicher Hand. Diese entfallen hauptsächlich auf die Straßenparzellen und auf öffentliche Einrichtungen, wie das alte und das neue Rathaus, das Heimatmuseum, das Literaturmuseum und die Herrnmühle mit dem Kornspeicher. Dem Landkreis Eichsfeld mit dem Sitz seiner Verwaltung im Sanierungsgebiet

gehören ca. 1,15 Hektar, was 3,9 % der Fläche entspricht. Des Weiteren sind der katholischen und evangelischen Kirche sowie dem Bistum Erfurt zusammengenommen ca. 1,88 Hektar zuzuordnen, also rund 6,3 % der Fläche. Die übrige Fläche befindet sich im Besitz verschiedener privater Eigentümerinnen und Eigentümer.

## B1.2 Handlungsbedarfe und ursprüngliche Zielstellung

Die Entscheidung zur Aufwertung der Altstadt von Heilbad Heiligenstadt wurde bereits am 30. Oktober 1990 – d. h. kurz nach der Wiedervereinigung – durch einen Stadtratsbeschluss gefasst.<sup>3</sup> Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde in den Jahren darauf festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet große städtebauliche Missstände und funktionale Schwächen vorhanden waren, die zweckmäßigerweise durch die Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts beseitigt werden sollten. Geregelt in den §§ 136 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) bietet dieses räumlich und zeitlich begrenzte Sonderrecht die Möglichkeit zur Bewältigung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind dabei in § 136 Absatz 2 BauGB als Maßnahmen definiert, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll. Der sich daraus ergebende Handlungsbedarf war immens: die Sanierung von rund 600 Häusern,

die Modernisierung von ca. 1.200 Wohnungen, der grundhafte Ausbau von über 40 Straßen im Gebiet, die Beseitigung gewerblicher Brachflächen und der Ausbau des Stadtkerns zu einem modernen Dienstleistungszentrum. Dazu gehörte auch die Schaffung von öffentlichen Grünzügen und Parkplätzen.<sup>4</sup>

Im Zuge der aufgezeigten Handlungsbedarfe wurde anvisiert, Funktionsschwächen zu beseitigen, öffentliche Einrichtungen aufzuwerten und städtebauliche Substanz zu erhalten. Für das Altstadtgebiet als komplettes Denkmalensemble galt im Rahmen der dringend notwendigen Sanierung das Erhaltungsgebot. Die Sanierungssatzung vom 30. Juni 1993 wurde am 3. September 1993 im „Heiligenstadt Anzeiger“ bekanntgemacht. Daraufhin erfolgte die Aufnahme in die Städtebauförderung als eines der ersten Gebiete in Thüringen. Trotz der Sanierungsbedürftigkeit wies das Quartier eine relativ geringe Leerstandsquote im bewohnbaren Bestand auf.

---

<sup>3</sup> Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt (2021): Abschlussbericht über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Sanierungsgebiet „Altstadt“, unveröffentlichte Dokumentation, Seite 6

<sup>4</sup> Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt (2021): Abschlussbericht über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Sanierungsgebiet „Altstadt“, unveröffentlichte Dokumentation, Seite 8

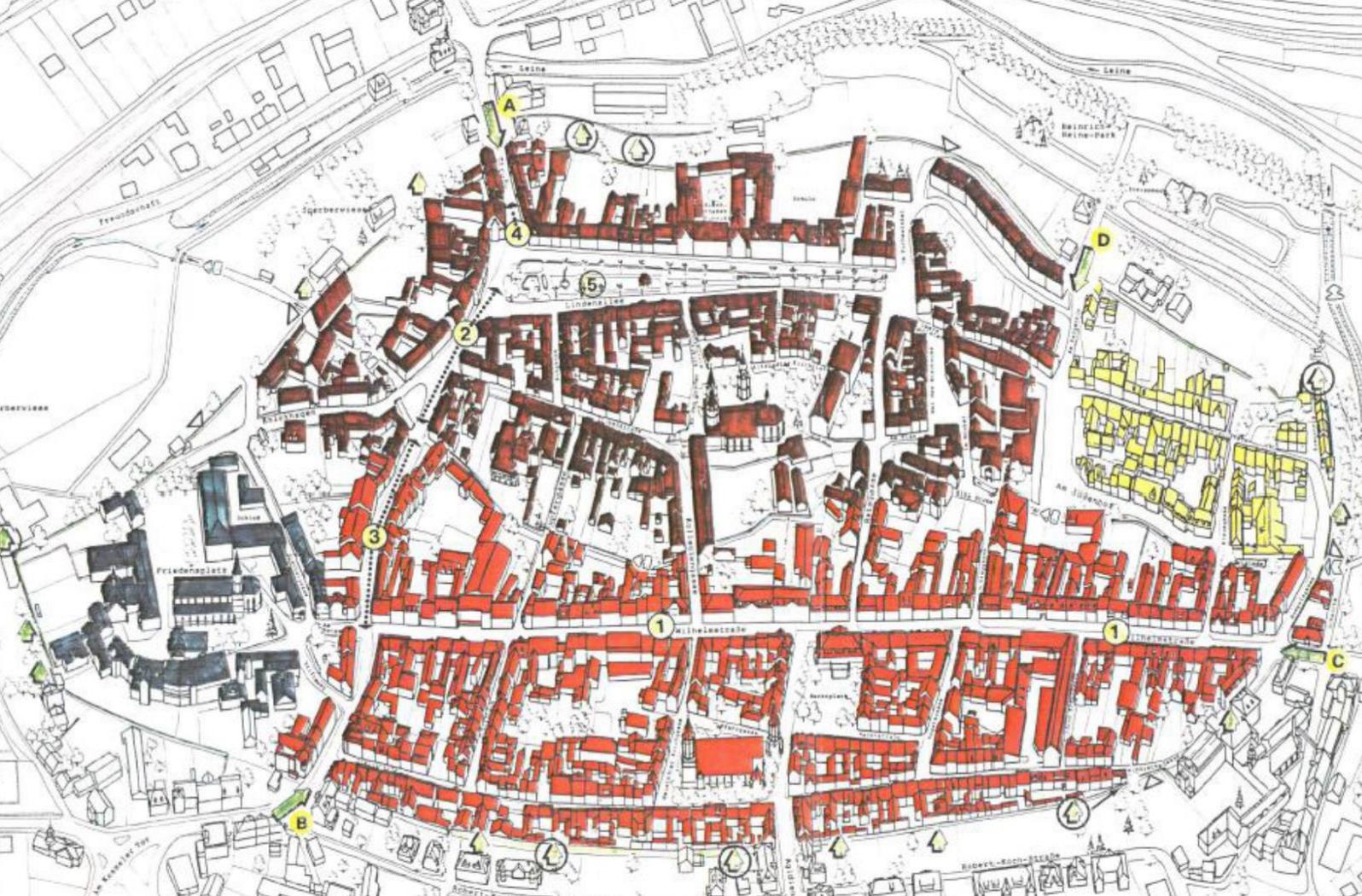


Abb. 10: Städtebauliche Struktur des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt“ in Heilbad Heiligenstadt, Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen 1991 für das erste Leitbild, dunkelrot entspricht der Altstadt, rot der Neustadt, schwarz dem Kloster-Berg und gelb dem Heimenstein.

Quelle: Braun Brudniok & Partner in: Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt (2021): Abschlussbericht über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Stadt Heilbad Heiligenstadt Sanierungsgebiet „Altstadt“, unveröffentlichte Dokumentation, Seite 7

### B1.3 Gebietsentwicklung im Zuge der (geförderten) Maßnahmenumsetzung

Schwerpunkt der Städtebauförderung war zunächst der öffentliche Raum, woraufhin private Investitionen folgten. Vordergründiges Motiv für den Einsatz privaten Kapitals waren hauptsächlich steuerliche Vorteile und das relativ hohe Mietniveau, das die Investitionen rentierlich machten.<sup>5</sup> Deshalb wurde auch hier der mit Abstand größte Teil der mit Fördermitteln flankierten Bestandsinvestitionen getätigt. Aufgrund des Erhaltungsgebotes wurde daraufhin die Aufnahme in das Bundesländer-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ beantragt, das aus heutiger Sicht und

Perspektive der Stadt durch die sehr attraktiven Konditionen ein Segen für die Maßnahmenumsetzung war. Als Schlüsselprojekte für die Quartiersaufwertung beziehungsweise Meilensteine für die städtebauliche Entwicklung sind die Sanierungen der Sakralbauten hervorzuheben, die in Thüringen im Rahmen der sogenannten Landeskircheninitiative intensiver gefördert wurden, als in anderen Bundesländern.<sup>6</sup> Zu erwähnen ist hierbei die Sanierung der drei großen Kirchen „Sankt Marien“ und „Sankt Aegidien“ (katholisch) sowie St. Martin (evangelisch), die

<sup>5</sup> Experten-Interview mit Bauamtsleiter Philipp Heinrichs am 1. September 2022

<sup>6</sup> Experten-Interview mit Uwe Lögering, DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG) – Büro Hannover am 24. Oktober 2022

Ende der 1990er Jahre Investitionen in Millionenhöhe erforderten. Touristischer Anziehungspunkt im Rahmen vieler Veranstaltungen ist auch der an der St.-Marien-Kirche neu angelegte Barockgarten, der aufwendig gestaltet wurde und heute sehr gute Aufenthalts- und Begegnungsqualitäten im historischen Ambiente als farbenfrohe Ruhezone in der Altstadt bietet. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls die aufwertende und wiedererkennbare Instandsetzung der Stadtmauer zu nennen.

Als wichtiges Impulsprojekt zur Revitalisierung einer altstädtischen Industriebrache gilt bis heute die Quartiersentwicklung am Brauhausplatz, die im Rahmen der Landesinitiative

„GENIALzentral“ prioritär gefördert wurde und im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes gleichzeitig neue Qualitäten von Bebauung und Wohnformen ermöglichte (Umsetzung 2010 bis 2012). Durch die Bezuschussung des Rückbaus der ehemaligen Industriebrache und der sonstigen baulichen Anlagen, des Grunderwerbs, der Verfahren nach BauGB (Bauleitplanverfahren, Umlegungsverfahren) wurden die Voraussetzungen für neuen attraktiven und teilweise barrierefreien Wohnraum in der historischen Altstadt geschaffen. Außerdem konnte hier ein kombinierter Einsatz von Städte- und Wohnungsbauförderung (Hälfte der Mietwohnungen mit sozialer Mietpreisbindung) erfolgen.

*Abb. 11: Josef-Streb-Platz am Brauhausgelände um 1990.*

Quelle: Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt (2021): Abschlussbericht über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Stadt Heilbad Heiligenstadt Sanierungsgebiet „Altstadt“, unveröffentlichte Dokumentation, Seite 9





Abb. 12: Brauhausplatz nach der Sanierung/Neubebauung 2020, gelb markiert ist der in Abb. 11 gezeigte Josef-Streb-Platz.

Quelle: Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt (2021): Abschlussbericht über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Stadt Heilbad Heiligenstadt Sanierungsgebiet „Altstadt“, unveröffentlichte Dokumentation, Seite 23 f.

Obwohl der Platz nach dem Abbruch der ehemaligen Brauerei Mitte der 1990er Jahre vorübergehend als Parkplatz und auch als Festplatz des straßeneigenen Kirmesvereins genutzt wurde und sich die geplante Bebauung zunächst mit starkem Widerstand seitens der Bewohnerschaft konfrontiert sah, ist im Ergebnis die vorwiegende Wohnnutzung angenommen worden und die Integration von Neubauten in das städtebauliche Umfeld sehr

gut gelungen (siehe Abb. 12). Vorausging diesem Erfolgsprojekt ein städtebaulicher Wettbewerb, bei dem Kriterien, wie die Schaffung verschiedener Segmente (Eigenheime und sozialer Wohnungsbau) sowie die Verbindung von grünem Wohnumfeld und (halb)öffentlichem Freiraum, berücksichtigt wurden. Neben dem Bestand an Eigentumswohnungen hat sich hier die städtische Wohnungsgesellschaft mit dem

Neubau eines Mehrfamilienhauses engagiert. Die modern ausgestatteten Wohnungen sind für durchschnittlich 6,80 Euro/m<sup>2</sup> vollständig vermietet.<sup>7</sup>

Ein Erfolgsfaktor, der als solcher gerade in den letzten Jahren pandemiebedingter Einschränkungen markant wurde, war das konsequent umgesetzte Stadtbodenkonzept und die Gestaltung der Wilhelmstraße als zentrale Einkaufszone. Die Wilhelmstraße war damals bereits die längste und meistbesuchte Straße der Stadt. Es war der mehrheitliche Wunsch der Heilbad Heiligenstädter, den kommunistischen

Namen „Karl-Marx-Straße“ 1990 abzulegen. Fortan wurde diese, etwa einen Kilometer lange Magistrale, wieder „Wilhelmstraße“, kurz „Der Wilhelm“ genannt. Es handelt sich um eine Reminiszenz an den späteren Kaiser Wilhelm I. aus dem ersten Viertel des 19. Jahrhunderts. Die großzügig anmutende Straßenführung und Gebäudeanordnung ist den Maßgaben des Mainzer Kurfürsten Philipp Karl von Eltz zu verdanken, der nach dem Stadtbrand 1739 strenge Vorschriften für den Wiederaufbau erließ. So entstanden beachtliche Bauten, die im 19. und 20. Jahrhundert durch moderne Architektur ergänzt wurden.<sup>8</sup>

Abb. 13: Wilhelmstraße – gestern und heute. Links: obere Wilhelmstraße mit abschließenden Bauarbeiten zur Heiztrassenverlegung im Jahr 1989, Blick in Richtung Westen. Rechts: Neugestaltete Wilhelmstraße als zentrale Fußgänger- und Einkaufszone im Jahr 2022, Blick Richtung Osten.



Quellen: Abb. links: Müller, Torsten W. & Beck, Bernd (2020): Heilbad Heiligenstadt – Von 1989 bis heute, Sutton Verlag Erfurt, 2. Auflage, 1. Umschlagseite; Abb. rechts: Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt

Im Zeitraum von 2019 bis 2021 wurde die Fußgängerzone im Rahmen eines intensiven Beteiligungsverfahrens neugestaltet (Abb. 13). Die Stadt veranstaltete dazu drei Werkstätten mit allen Interessensvertreterinnen und Interessensvertretern und durchaus kontroversen Diskussionen. So initiierte die Stadt bereits im Rahmen der Vorplanung einen

umfangreichen Bürgerworkshop. In zwei weiteren Beteiligungsveranstaltungen zu den Themen „Verkehrsorganisation“ und „Möblierung“ brachten sich Bürgerinnen und Bürger sowie Anliegerinnen und Anlieger umfassend in die Entwurfs- und Ausführungsplanung ein. Im Ergebnis sollte der

<sup>7</sup> Arbeitsgruppe Begleitforschung zum Stadtumbau in Thüringen (2018): Akteursgespräch im Rahmen des Stadtumbau-Besuchs am 24. Mai 2018 in Heilbad Heiligenstadt, unveröffentlichtes Ergebnisprotokoll, abgestimmt mit Stadt und TMIL

<sup>8</sup> Müller, Torsten W. & Beck, Bernd (2020): Heilbad Heiligenstadt – Von 1989 bis heute, Sutton Verlag Erfurt, 2. Auflage, Seite 58 f.

zentrale Stadtbereich als bisherige Fußgängerzone verkehrsberuhigt bleiben. Abkühlend an heißen Sommertagen fungieren Wasserspiele und einheitlich klimaresiliente Platanenbestände, welche in großdimensionierten Pflanzgruben bald möglichst viel Schatten spenden. In Summe aller Bauabschnitte entstanden Kosten in Höhe von rund 6,5 Millionen Euro für die Stadt. Intensiv wurden auch die Gewerbetreibenden nicht nur in der Vorbereitung, sondern auch in die Baumaßnahme einbezogen. Während der gesamten Bauzeit stand der Citymanager als Bindeglied zwischen allen Beteiligten zur Verfügung, organisierte gemeinsam mit den Ladeninhabenden besondere Aktionen, wie das WilhelmLos oder das Baufensterbummeln (siehe Abb. 14). Der rote Teppich zu allen Geschäften lud während der Umbauzeit weiter zum Besuch in die Fußgängerzone ein. Die Atmosphäre nach der Umgestaltung im Zusammenspiel mit Restaurants, Cafés und



Abb. 14: Der Möhrenkönig beim Baufensterbummeln auf dem „Wilhelm“.

Quelle: Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt

Läden schafft im Rahmen des anspruchsvoll gestalteten Stadtbodens und der Gebäudesubstanz eine besondere Aufenthaltsqualität, wodurch das Flanieren zu einem besonderen Erlebnis im Stadtzentrum wird und deshalb wesentlich zu dessen Lebendigkeit beiträgt. Gleichzeitig versucht die Stadtverwaltung, die Frequentierung bezüglich der Besucherzahlen mit Veranstaltungen, wie zum Beispiel der „Klassiknacht“ im nahegelegenen Barockgarten, zu erhöhen.

### Exkurs: Erfahrungsaustausch zur Belebung der Innenstädte

Auf der Thüringer Stadtumbau-Konferenz am 31. März 2022 standen kommunale Handlungsfelder für zukunftsfähige Stadtentwicklung mit dem Fokus auf die Innenstädte im Mittelpunkt. Dabei wurden unter anderem innenstadtbelebende Beispiele aus den Thüringer Kommunen vorgestellt und praxisorientierte Antworten auf die Frage gegeben, was Einheimische und (potenzielle) Besucherinnen und Besucher veranlasst, das Stadtzentrum aufzusuchen. Dabei lassen sich folgende Motive zusammenfassen:

- Behördengänge – Bündelung von (Verwaltungs-)Funktionen und öffentlichen Nutzungen im Zentrum
- Identifikationsanker – bürgerorientierte Freiraumgestaltung und Nutzungszuführung von Gebäuden
- Einkaufsbummel – Verkehrsberuhigte Zonen, fußläufig erreichbare Parkplätze und kreative Verkaufskonzepte
- Spaziergehen/Freunde treffen – Aufenthalts-/Verweil- und Begegnungsqualitäten, mikroklimatische Ausgleichsräume
- Feste, Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten – Erlebnisqualitäten und Spielräume
- Exklusives Wohnen – Qualität zentraler Wohngebäude und Wohnungen mit vorhandener Infrastruktur über kurze Wege
- Bildungsangebote – Integration von Schulen und Kindergärten in zentraler Lage
- Arbeiten – innovative Gewerbe- und Dienstleistungsangebote
- (Versteckte) Wohlfühlorte – kreativ gestaltete Verweil-Oasen mit außergewöhnlicher Wiederkehrmotivation

Auf dem Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik im Herbst 2022 wurde erneut deutlich, dass sich die Innenstädte im Zuge des Funktionswandels neu definieren müssen. Dafür braucht es vor allem kreative Lösungswege und Mut zur Umsetzung. Auf dieser Ebene lohnt ein Blick zu Lösungsansätzen von Kommunen anderer Bundesländer, die in verschiedenen „Projekt pools“ dargestellt werden, wie zum Beispiel die bundesweiten „Stadtimpulse“ für Innenstadt, Handel und städtisches Leben (<https://unsere-stadtimpulse.de>) und die sich gegebenenfalls in andere Kommunen übertragen lassen. Zudem gibt es eine Innenstadtstrategie vom Bund „Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient, kooperativ“ (<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/innenstadtstrategie.pdf>, letzter Aufruf am 18. November 2022), den Bericht der Bauministerkonferenz „Perspektiven für die Entwicklung der Innenstädte“ ([https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Bau/Staedtebau/Staedtebaufoerderung/Thueringer\\_Aktionsbuendnis\\_Innenstaedte/Dokumente/Broschuere\\_A4\\_Bauministerkonferenz\\_WEB\\_UA\\_.pdf](https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Bau/Staedtebau/Staedtebaufoerderung/Thueringer_Aktionsbuendnis_Innenstaedte/Dokumente/Broschuere_A4_Bauministerkonferenz_WEB_UA_.pdf), letzter Aufruf am 2. Februar 2023) sowie den Leitfaden „Handelsstandorte beleben: Innovation, Kreativität, Digitalisierung“ vom Kompetenzzentrum Handel (<https://kompetenzzentrumhandel.de/handelsstandorte-beleben-der-leitfaden-fuer-handel-und-innenstaedte/>, letzter Aufruf am 18. November 2022), die Anregungen für die Entwicklung der Innenstädte bieten.

Interkommunale Zusammenarbeit wurde in Thüringen im Rahmen der 2017 gegründeten Thüringer Netzwerkinitiative „Innenstädte erfolgreich machen“ erprobt. Auf Verbands- beziehungsweise Landesebene arbeiten derzeit vielfältige Akteurinnen und Akteure im Rahmen des 2021 gegründeten Thüringer Aktionsbündnisses „Innenstädte mit Zukunft“ zusammen (weitere Informationen unter <https://www.leg-thueringen.de/thueringer-aktionsbuendnis-innenstaedte-mit-zukunft/seite-1/>, letzter Aufruf am 20. April 2023).

Im Mai 2022 begann eine neue Transferveranstaltungsreihe mit experimentellem Charakter unter dem Motto „Zusammen denken, gemeinsam handeln“. Dabei wurden neue Beteiligungsformate, wie Speed-Dating, World-Cafés oder Zukunftswerkstätten, für den intensiven Erfahrungsaustausch aufgegriffen. Die unterschiedlichen Formate stießen dabei auf positive Resonanz. Durch die intensive Vernetzung konnten Problemlagen ausführlich erörtert und Lösungsansätze aufgezeigt werden. Durch die intensive Vernetzung konnten Problemlagen ausführlich erörtert und Lösungsansätze aufgezeigt werden. Die methodische Ausgestaltung der Veranstaltungsreihe sowie die individuellen Austauschmöglichkeiten boten den Teilnehmenden einen großen Mehrwert. Der angestrebte Erfahrungsaustausch zwischen Akteurinnen und Akteuren auf Landes- und Kommunalen Ebene erfolgte sehr rege und soll in den kommenden Jahren fortgeführt werden. Die Ergebnisdokumentationen der oben genannten Stadtumbau-Konferenz sowie der drei Transferveranstaltungen vom **25. Mai 2022 in Zella-Mehlis** zum Thema „Was können und brauchen Kooperationen?“, vom **29. September 2022 in Eisenberg** zum Thema „Innenstadtmanagements und Verfügungsfonds“ und vom **29. November 2022 in Apolda** zum Thema „Leerstand als Chance“ sind unter folgendem Link verfügbar: <https://stadtentwicklung-thueringen.de/veranstaltungen>

Beispielhaft ist auch das von der Stadt initiierte Umzugsmanagement im Rahmen von Straßenbauarbeiten an der von der Wilhelmstraße

abzweigenden Gasse „Schöllbach“. Die mit Schöllbach bezeichnete Straße (siehe Abb. 15) ist eine schnelle Verbindungsgasse mit kleinen

Fachwerkhäusern zwischen Windische Gasse/Steinstraße und Wilhelmstraße. Hier stehen zahlreiche alte Häuser, wie zum Beispiel das Haus mit der Nummer 8 aus der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts, das 2003 zu einem Geschäftshaus umgebaut wurde. Die grundlegende Sanierung der belebten und gern benutzten Verbindungsstraße erfolgte im Jahr 2018. Während der Bauzeit wurde die 90 Meter lange und fünf Meter breite Straße entsprechend des Sanierungskonzeptes zur historischen Altstadt für fast 1 Million Euro neu ausgebaut. Hier stimmte sich die Stadt mit den ansässigen Gewerbetreibenden im Vorfeld intensiv ab.

Im Ergebnis wurde insbesondere der Regenwasserkanal dahingehend erneuert, dass bei Starkregenfällen Wasserschäden durch Kapazitätsengpässe im Abflussregime vorgebeugt wird. Außerdem wurden Verfestigungsverfahren mit geringen Erschütterungsemissionen eingesetzt, um die umliegende historische Bausubstanz zu schützen. Schließlich stellte die Stadt den betroffenen Ladenmieterinnen und Ladenmieter nahegelegene Ersatzräume zur Verfügung und übernahm die Mietkosten in der Bauzeit.



Abb. 15: Schöllbach – Vor und nach der Sanierung. Links: 1989, rechts: 2019.

Quelle: Müller, Torsten W. & Beck, Bernd (2020): Heilbad Heiligenstadt – Von 1989 bis heute, Sutton Verlag Erfurt, 2. Auflage, Seite 54 f.

Die pandemiebedingten Einflüsse sind auch an der Heilbad Heiligenstädter Innenstadt nicht spurlos vorübergegangen. Sie führten zu Geschäftsaufgaben inhabergeführter Ladenlokale. Vor allem östlich des Rathauses beziehungsweise in zweiter Reihe und an den

Rändern der Innenstadt sind Funktionsverluste sowie eine hohe Fluktuation zu beobachten. Besonders problembehaftet gilt in diesem Zusammenhang die für die Kurstadt gefährliche Entwicklung bezüglich des Leerstandes im Gastronomie- und Hotelleriebereich.



Abb. 16: Altes Rathaus in der Ratsgasse – gestern und heute. Links: 1989, rechts: 2019.

Quelle: Müller, Torsten W. & Beck, Bernd (2020): Heilbad Heiligenstadt – Von 1989 bis heute, Sutton Verlag Erfurt, 2. Auflage, Seite 8 f.

In den letzten Jahren wurden die alten Rathausgebäude als zentrale Identifikationsanker und Funktionsträger mit Unterstützung der Städtebauförderung saniert und reaktiviert. Das alte Rathaus in der Ratsgasse war nach dem großen Stadtbrand 1739 nur noch eine Ruine und wurde notdürftig instandgesetzt. Erst nach 1990 konnte das im gotischen Stil errichtete Gebäude grundhaft saniert, entkernt und neu ausgebaut werden. Ein gläserner Treppenaufgang mit Aufzug ermöglicht seit 2002 eine zeitgemäße Nutzung als Standesamt mit Trau- und Festsaal (siehe Abb. 16). Das untere Geschoss wird aktuell als Atelier eines Künstlers genutzt. Neben dem Rathaus befand sich eine über mehrere Generationen hinweg betriebene Böttcherei. 2010 erwarb ein privater Selbstnutzer das Grundstück, entfernte die alten Aufbauten und errichtete ein neues Wohn- und Geschäftshaus.

Im Zuge des Neubaus entstanden auch eine Brücke und ein modernes Café, das seither das Areal belebt.

Das neue Rathaus am Marktplatz fungiert nach der Sanierung als Anlaufstelle für Besucherinnen und Besucher sowie Bürgerinnen und Bürger zugleich (siehe Abb. 17). Ein positiver Nebeneffekt der Bündelung von Einwohnermeldeamt und den Verwaltungsabteilungen mit dem Bürgerbüro und der Touristeninformation sind verbesserte Öffnungszeiten bei gleichem Personalbesatz. Erwähnenswert in diesem Zusammenhang ist das Zusammenspiel von Innenarchitektur und Nutzungskonzept. So sind Bürgerbüro und Touristeninformation bewusst in einem Raum integriert worden, um die serviceorientierte Bearbeitung von Anliegen und Aufenthaltsqualität zu optimieren.

Abb. 17: Neues Rathaus am Marktplatz. Links: Außenansicht, rechts: Blick ins Innere des neuen Rathauses mit Bürgerbüro und Touristeninformation.

Quelle: Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt



## B1.4 Zielerreichung, Ausblick und Erfolgsfaktoren

Maßnahmen im 2012 ausgelaufenen Bundes-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ mussten bis Ende 2022 abgerechnet werden. In diesem Rahmen wurden rund 8,4 Millionen Euro umgesetzt. Dafür wurde seitens der Stadt eine Abschlussdokumentation für das Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) erstellt. Der Großteil der Fördermittel im Sanierungsgebiet

wurde aber – wie bereits erwähnt – im Bundes-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ bereitgestellt (seit den 1990er Jahren in Höhe von nunmehr kumuliert 31,6 Millionen Euro, inklusive Miteleistungsanteilen der Stadt) und im Zuge der neuen Förderprogrammatik des Bundes ab 2020 in die Gebietskulisse „Lebendige Zentren“ überführt.



Abb. 18: Gesamtblick auf Heilbad Heiligenstadt, im Vordergrund die Wohnbebauung des Heimensteins. Links: 1991, rechts: 2000. Quelle: Müller, Torsten W. & Beck, Bernd (2020): Heilbad Heiligenstadt – Von 1989 bis heute, Sutton Verlag Erfurt, 2. Auflage, Cover

Bereits beim Stadtumbau-Besuch im Jahr 2018 erschien die sanierte Altstadt als ein ansprechendes Mosaik aus größtenteils saniertem, historischem Gebäudebestand und Neubauten, die sich architektonisch anspruchsvoll in das Stadtbild integrieren. Öffentliche Freiräume sind zumeist mit viel Grün- und Verschattungselementen sowie Spielmöglichkeiten (zum Beispiel entlang der Stadtmauer und den Ausgängen zum Kurpark) ausgestattet und die Fluss- und Bachläufe bieten mit Gassen und Mühlrädern eine zusätzliche Erlebnis- und Erholungsqualität. Hervorzuheben ist das lebendige Flair in der zentralen Fußgängerzone, in der der Stadtboden anspruchsvoll saniert und mit Sitz- und Verweilmöglichkeiten angelegt wurde. Außerdem konnte der kleinteilige Einzelhandel meistens in die historische Gebäudesubstanz integriert werden.

Konsequent wurde daher auch auf der größten verbliebenen zentralen Baulücke nicht der ursprünglich anfragende große Lebensmittelvollsortimenter „Kaufland“, sondern ein Gebäudekomplex mit größtenteils Wohnungen im altengerechten Bereich und ergänzend kleinere Lebensmittelsortimenter umgesetzt. Somit blieb die fußläufige Nahversorgung gesichert und die kleinteilige Nutzung (zum Beispiel auch von zahlreichen Bäckern und Cafés im historischen Stadtkern) erhalten. Aus Sicht der Stadt sind damit die städtebaulichen Zielstellungen im Sanierungsgebiet größtenteils erreicht, sodass mit der Abrechnung der Gesamtmaßnahme Ausgleichsbeträge erhoben werden konnten.

Heilbad Heiligenstadt leistet in dieser Hinsicht Pionierarbeit für die anderen Thüringer

Kommunen, denn es sind bereits 100 % der Ausgleichsbeträge von über 600 Eigentümerinnen und Eigentümern ohne aufwendige Gerichtsverfahren entrichtet worden. Erfahrungsgemäß ist im Rahmen freiwilliger Ablösevereinbarungen kaum eine Quote über 90 % zu erreichen.<sup>9</sup> Als Erfolgsfaktor ist hier das kontinuierliche Engagement und die langjährige vertrauensvolle Kommunikation zwischen der Stadtverwaltung sowie den Eigentümerinnen und Eigentümern zu nennen. Das gesamte Verfahren umfasste zeitlich etwa vier Jahre und begann mit der Ermittlung sanierungsbedingter Wertsteigerungen. Neben einem Aufruf im Amtsblatt wurden alle Eigentümerinnen und Eigentümer zum Erörterungstermin eingeladen und der Vertragsentwurf besprochen. Die Verfahren liefen nahezu vollständig über vorzeitige Ablösevereinbarungen mit einem Abschlag von 10 %, die meistens einmalig beglichen wurden. Nur 15 % der Eigentümerinnen und Eigentümer nutzten die Ratenzahlungsmöglichkeit.

Die Akzeptanz der Eigentümerinnen und Eigentümer für dieses Vorgehen führte dazu, dass das Geld frühzeitig zur Erfüllung der verbliebenen Sanierungsaufgaben wieder eingesetzt werden konnte. Weiterhin war der Zeitpunkt günstig, weil die mit Abschlag zu erbringenden Ausgleichsbeträge im Vergleich zu den damals erhobenen Straßenausbaubeiträgen für die Eigentümerinnen und Eigentümer psychologisch als „geringeres Übel“ gesehen wurden.

Aufgrund der stadtinternen „Kümmerin“ kam das beauftragte Sanierungsträgerbüro nicht im vollumfänglichen Maß zum Einsatz, der Vorteil einer objektiven Bestätigung gegenüber den Eigentümerinnen und Eigentümern durch eine neutrale Institution wurde trotzdem deutlich. Insgesamt wurden Ausgleichsbeträge in Höhe von 1,5 Mio. Euro erhoben (Stand 31. Dezember 2020).

Um die Vorbildwirkung von Heilbad Heilgenstadt zu belegen, lohnt an dieser Stelle wieder ein vergleichender Blick auf alle Sanierungsgebiete in den Thüringer Monitoringkommunen.

Nach BauGB § 142 Absatz 3 Satz 3 beträgt die Frist für die Durchführung eines umfassenden Sanierungsverfahrens maximal 15 Jahre. Für die meisten historischen Altstädte der Thüringer Kommunen wurden diese jedoch so großflächig und komplex erfasst, dass die Entwicklungsziele nicht innerhalb dieser Frist erreicht werden konnten. Weil dies nicht nur die Thüringer Kommunen betraf, wurde eine entsprechende Überleitungsvorschrift erlassen.<sup>10</sup> Verlängerungen sind mit angemessener Begründung zulässig, was von den Thüringer Kommunalverwaltungen deshalb in Anspruch genommen wurde und wird.

Mit Blick auf die Neuausweisungen von Sanierungssatzungen in den Thüringer Monitoringgebieten ist auffällig, dass jüngst kaum noch neue Satzungsbeschlüsse gefasst wurden, besonders keine neuen im umfassenden Verfahren, worauf im Abschluss dieses Kapitels noch näher eingegangen wird.

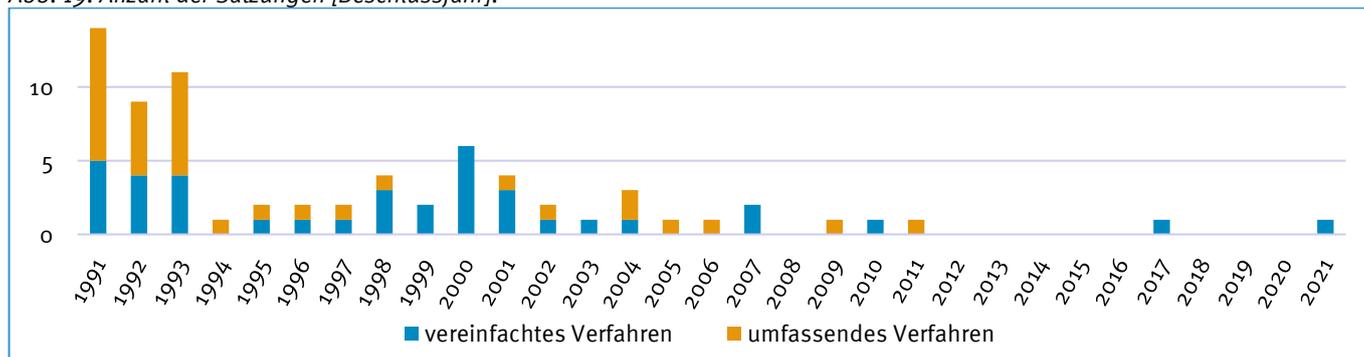
---

<sup>9</sup> Experten-Interview mit Uwe Lögering, DSK – Büro Hannover am 24. Oktober 2022.

<sup>10</sup> Die Überleitungsvorschrift des § 235 Absatz 4 BauGB für Sanierungssatzungen, die vor dem Inkrafttreten der Neuregelungen am 1. Januar 2007 bekanntgemacht worden sind, sieht eine Pflicht der Gemeinde zur Aufhebung spätestens bis zum 31. Dezember 2021

vor. Gleichzeitig wird der Gemeinde jedoch die Möglichkeit eingeräumt, bis zu dem genannten Datum eine kürzere (oder ggf. eine längere) Frist für die Durchführung der Sanierung entsprechend § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB festzulegen oder eine von ihr bereits festgelegte Frist gemäß § 142 Absatz 3 Satz 4 BauGB zu verlängern.

Abb. 19: Anzahl der Satzungen [Beschlussjahr].

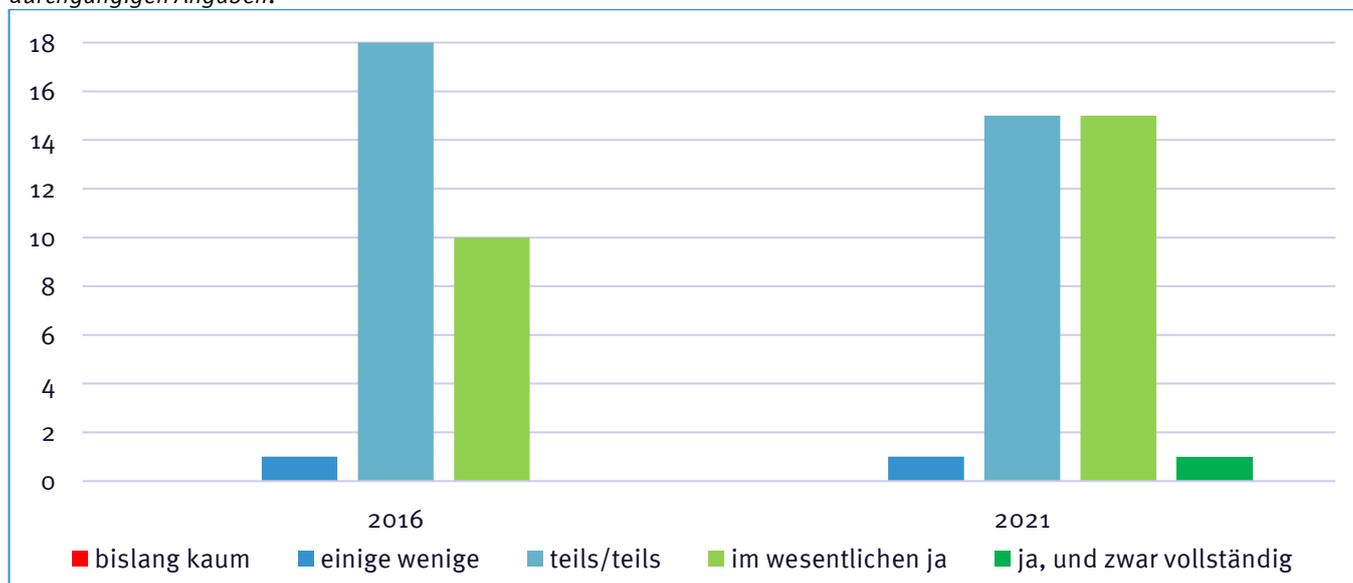


Quelle: Kommunen, © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 72 Monitoringgebiete

Aus Abb. 19 geht hervor, dass der Großteil aller umfassenden Verfahren nach Satzungsbeschluss wesentlich älter als 15 Jahre ist. Aus den Daten des Landesmonitorings ist weiterhin abzuleiten, dass in den meisten Monitoringgebieten mit umfassenden Sanierungsverfahren die Ziele im Gebiet nur teilweise erreicht wurden. In den letzten fünf Jahren zeichnete sich jedoch ab, dass die Anzahl der

Gebiete, in denen die Ziele im Wesentlichen erreicht wurden, stark anstieg, vgl. Abb. 20. Für nur drei der 35 Monitoringgebiete mit umfassenden Sanierungsverfahren wurde angezeigt, dass die Maßnahmen im Gebiet bereits beendet wurden und die Gebiete somit aus der Förderung zu entlassen sind, was durchaus kritisch zu bewerten ist.

Abb. 20: Zielerreichung in den Monitoringgebieten mit umfassenden Sanierungsverfahren [Anzahl], nur Datenreihen mit durchgängigen Angaben.

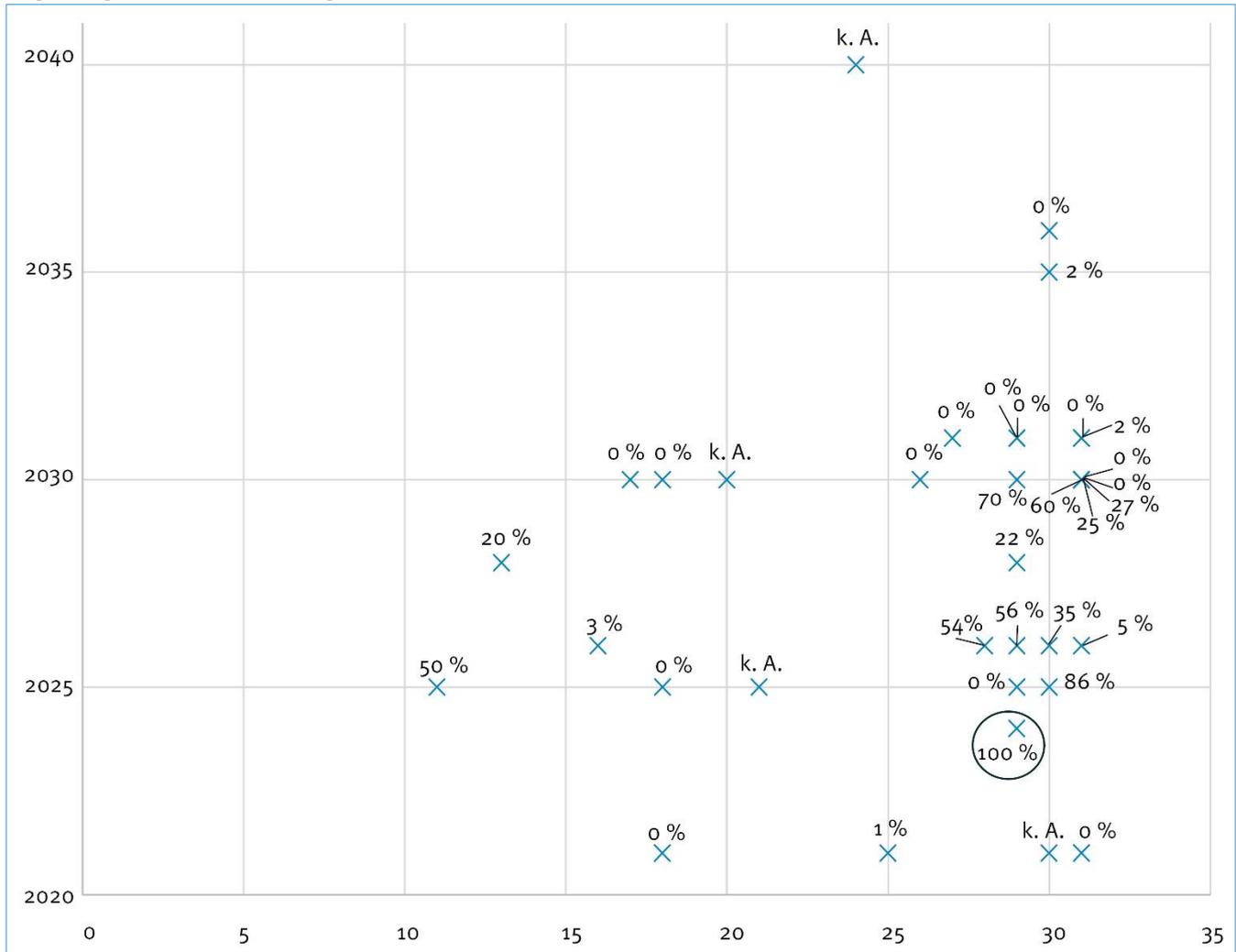


Quelle: Kommunen, © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 32 Monitoringgebiete

Das durchschnittliche Alter der Satzungen für umfassende Verfahren beträgt ca. 25 Jahre. Das Monitoringgebiet „Historische Altstadt“ in Heilbad Heiligenstadt erlangte, wie die meisten umfassenden Sanierungssatzungen, vor 1994 ihre Gültigkeit. Die große Besonderheit im Vergleich zu allen anderen Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahren ist, dass es das

einzigste Gebiet ist, in dem bereits 100 % der Ausgleichsbeträge erhoben wurden (vgl. Abb. 21). Durch diese frühzeitig eingeholten sanierungsbedingten Einnahmen, die zweckgebunden im Gebiet wiedereingesetzt wurden, konnte die Maßnahmenumsetzung und Zielerreichung wesentlich beschleunigt werden.

Abb. 21: Alter in Jahren im Verhältnis zum geplanten Abschlussjahr (Datenbeschriftung entspricht dem Prozentanteil der Grundstücke mit bereits erhobenen Ausgleichsbeträgen), eingekreist ist das Monitoringgebiet „Historische Altstadt“ aus der Programmgemeinde Heilbad Heiligenstadt.



Quelle: Kommunen, © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 35 Monitoringgebiete

Nach Umsetzung aller Maßnahmen in der historischen Altstadt von Heilbad Heiligenstadt kann bilanziert werden, dass – bis auf zwei Straßen – der öffentliche Raum vollständig saniert ist und die öffentlichen Gebäude zu rund 95 % modernisiert sind. Die Sanierungsatzung sollte eigentlich nur bis Ende 2021 gelten, wurde jedoch nunmehr bis 2026 verlängert, um die restlichen Ziele noch problemlos erreichen und das Gebiet damit komplett abschließen zu können. Neue Programmanmeldungen gibt es konkret für die Göttinger Straße (Nebenanlagen) und für die Erschließung der Klausgasse (zweiter Bauabschnitt).

In Frage steht noch die Nutzungszuführung des „Kornspeichers“ neben der Herrnmühle beziehungsweise dessen bauliche Umsetzungsmöglichkeit als letztes großes Hochbauprojekt im Sanierungsgebiet. Aufgrund des hochwertigen Denkmalstatus besteht hier die Herausforderung darin, eine Nutzung für das Gebäude zu finden, die die heutigen Anforderungen eines öffentlichen Gebäudes erfüllt, insbesondere in Hinblick auf die Barrierefreiheit in Einklang mit den denkmalpflegerischen Belangen zu bringen. Die Herrnmühle ist sehr anspruchsvoll modernisiert worden. Die Mühlradfunktion wurde nicht nur im Bachlauf erlebbar gemacht und mit Holzskulpturen in Szene gesetzt, sondern auch auf die heutige Zeit der Energieerzeugung



Abb. 22: Mühlgraben in der Innenstadt von Heilbad Heiligenstadt – gestern und heute. Links: Teil des Mühlgrabens zu Beginn der 1990er Jahre, rechts: Teil des Mühlgrabens nach der Sanierung im Jahr 2004.

Quelle: Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt

übertragen. Im Untergeschoss wird die mechanische Energie des Mühlrades in Strom umgewandelt und in das lokale Netz eingespeist. Die oberen Geschosse werden sowohl zu Wohnzwecken als auch als Museum genutzt, in dem ein Verein regelmäßige Führungen anbietet. Ergänzend wird die Aufwertung und durchgehende Offenlegung des Mühlgrabens als letztes größeres Bauvorhaben für die verbleibenden Jahre genannt, wodurch die Aufenthaltsqualität für die Innenstadtbewohnerinnen und Innenstadtbewohner sowie (Kur)Gäste überdies deutlich gesteigert wird.

Vor allem durch die gute Verkehrsanbindung und die Grenzlage zu Hessen ist das Nachfragepotenzial in Heilbad Heiligenstadt höher als zum Beispiel in Greiz. Es sind strukturelle Lagevorteile in Hinblick auf diese günstigen Entwicklungsvoraussetzungen ersichtlich, die keine übertragbaren Erfolgsfaktoren für andere Thüringer Kommunen darstellen. Es gab im Sanierungsgebiet zudem fast keine Abrisse und ein Großteil der denkmalgeschützten Substanz konnte erhalten werden. Besonders zu erwähnen ist auch, dass die Sanierungs- und Erhaltungssatzung räumlich deckungsgleich sind. Nachahmenswert ist die gute Zusammenarbeit zwischen dem TLVwA und der Stadtverwaltung, die stets sehr konstruktiv,

wohlwollend und im gegenseitigen Einvernehmen verlief.

Als Erfolgsfaktor für die Qualität, aber auch für die Akzeptanz der Wilhelmstraße als neugestaltete, zentrale Flaniermeile ist die frühzeitige und umfangreiche Akteursbeteiligung zu nennen, mit der die nutzerorientierten Ansprüche verschiedener Interessenslagen ausdiskutiert und zu einer gemeinsamen Lösung geführt wurden.

In Hinblick auf den praktischen Anwendungsbezug drohen, nach Einschätzung von Expertinnen und Experten, die Sanierungsverfahren im umfassenden Verfahren auszusterben und zum Auslaufmodell zu werden. Grund dafür ist zum einen die vom Bund eingeräumte Möglichkeit, stets auch entsprechende Fördergebietenkulissen ausweisen zu können, in denen Entwicklungsbedarf für Quartiere definiert wird, aber sich die Eigentümerinnen und Eigentümer tendenziell nicht mehr an den Wertsteigerungen beteiligen müssen – analog zu den bundesweit zunehmend abgeschafften Straßenausbaubeiträgen.

Zum anderen fehlen der Stadt rechtliche Druckmittel, um gerade in schwierigen Eigentumskonstellationen – zum Beispiel

durch Bau- oder Modernisierungsgebote oder zumindest mit der Androhung dieser – die Umsetzung städtebaulicher Entwicklungsziele

forcieren zu können. Zu diesem Sachverhalt wird eine kritische Auseinandersetzung empfohlen.



*Abb. 23: Sanierte „Historische Altstadt“ von Heilbad Heiligenstadt mit Blick auf das neue Rathaus mit Marktplatz (rechts im Bild) und die Propsteikirche St. Marien (links im Bild).*

Quelle: Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt

Abb. 24: Teil des sanierten Gebäudekomplexes „Bochumer Hof“, 2021.  
Quelle: GRAS



## Junges Wohnen im Gründerzeitquartier – Bestandssanierung statt Abriss im „Bochumer Hof“

Verfasst von InWIS Forschung & Beratung – Michael Neitzel & Marius Lux

Die Modernisierung des gründerzeitlichen Gebäudeensembles „Bochumer Hof“ in Nordhausen (siehe Abb. 24 und Abb. 25) zeigt auf, wie eine nachfragegerechte Wohnungsmarktstrategie und Quartiersentwicklung aus historisch gewachsenen Stadtstrukturen heraus Hand in Hand gehen können. In einem erfolgreichen Kooperationsmodell brachten

Akteurinnen und Akteure der Stadtplanung und der Wohnungswirtschaft ihre jahrelange Expertise, unterschiedliche Interessenslagen und flexible Lösungsansätze in Einklang und konnten über Quartiersgrenzen hinweg Impulse für einen nachfrageorientierten Ansatz der Standortentwicklung und Stadterneuerung Nordhausens setzen.



Abb. 25: Gebäude des „Bochumer Hof“ und Ansicht des Gebäudeensembles aus der Vogelperspektive.

Quellen: Abb. links: Wohnungsgenossenschaft eG Südharz; Abb. rechts: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Orthophotos, [www.geoportal-th.de](http://www.geoportal-th.de), © GDI-Th

Nordhausen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums in Nordthüringen profitiert von der verkehrsbegünstigten Lage an der A38 und fungiert im strukturschwachen Kyffhäuserbereich als Arbeits- und Wohnstandort mit Ausstrahlungseffekten für die ganze Region. Die in den letzten

Jahren tendenziell steigenden Zahlen von Einpendlerinnen und Einpendlern sowie sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zeigen, dass sich Unternehmen mit ihren Standorten etablieren konnten und weiterhin nach Fachkräften in den Bereichen Metall/Elektro, Logistik und Pflege suchen. Das

Industriegebiet „Goldene Aue“ ist vollständig erschlossen und kann von Unternehmen vollends bebaut werden. Neuansiedlungen werden nicht von der Stadt gesteuert, sondern von der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG), auch im Kontext langfristiger Reserveflächen.

Die Einwohnerzahl Nordhausens lag 2021 mit 40.563 in etwa im vorausberechneten Rahmen der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (rBV) des TLS. Demnach sollte sich die Bewohnerzahl der Stadt bezogen auf das Stadtgebiet von 2015 bis zum Jahr 2035 auf 39.351 verringern. Das entspricht einem Rückgang von 6,8 %, was innerhalb der Stadtgrößenklasse einen vergleichsweise geringen Wert darstellt. Im Zuge der Corona-Pandemie hatte die Einwohnerzahl aufgrund negativer Wanderungssalden bereits die 41-tausender-Marke nach unten durchbrochen (2020: 40.969). Diesen besonders starken Rückgang führen die lokalen Akteurinnen und Akteure auf fehlende Studierende zurück, die sich pandemiebedingt im Online-Studium befanden und ihre Wohnung in dieser Zeit aufgaben. Ungeachtet dessen, dass die Hoffnung auf Rückkehr dieser Bevölkerungsgruppe besteht, zeigen die neuesten

Vorausberechnungen des TLS (1. Gemeinde BV) einen noch deutlich ungünstigeren Zukunftstrend. Demnach soll die Einwohnerzahl von 2020 bis 2040 um weitere 14,4 % auf einen Wert von 35.470 Einwohnerinnen und Einwohner (2040) fallen. Seit 2002 sank die Einwohnerzahl von damals 45.906 im Vergleich zu 2021 bereits um ca. 12 %.

Die demografische Entwicklung im Allgemeinen und disruptive Ereignisse, wie die Corona-Pandemie, beschleunigen manifestierte Problemlagen (wie zum Beispiel Funktionsverluste), hier mit dem Fokus auf die Leerstandsentwicklung. Somit konzentrieren sich die Akteurinnen und Akteure der Stadtplanung und Wohnungswirtschaft auch weiterhin auf das ursprünglich zentrale Thema des Stadtumbaus – eine Reduzierung des Wohnungsüberhangs. Dabei wird sich um eine flexiblere Bestandsentwicklung bemüht, die auch kurzfristige Veränderungen in verschiedenen Nachfragesegmenten auffängt und Quartiere als solche resilienter aufstellt. Nordhausen soll als lebenswerter Wohn- und Wirtschaftsstandort weiterentwickelt werden, indem die soziale Infrastruktur gestärkt und die unterschiedlichen Stadträume nachhaltig miteinander vernetzt werden.

Abb. 26:  
Sanierungsmaßnahmen im Bestand und im dazugehörigen Freiraum im (Senioren-)Wohngebiet „Am Aueblick“ befördern Nordhausen als einen lebenswerten Wohnort für Jung und Alt, 2021.

Quelle: GRAS



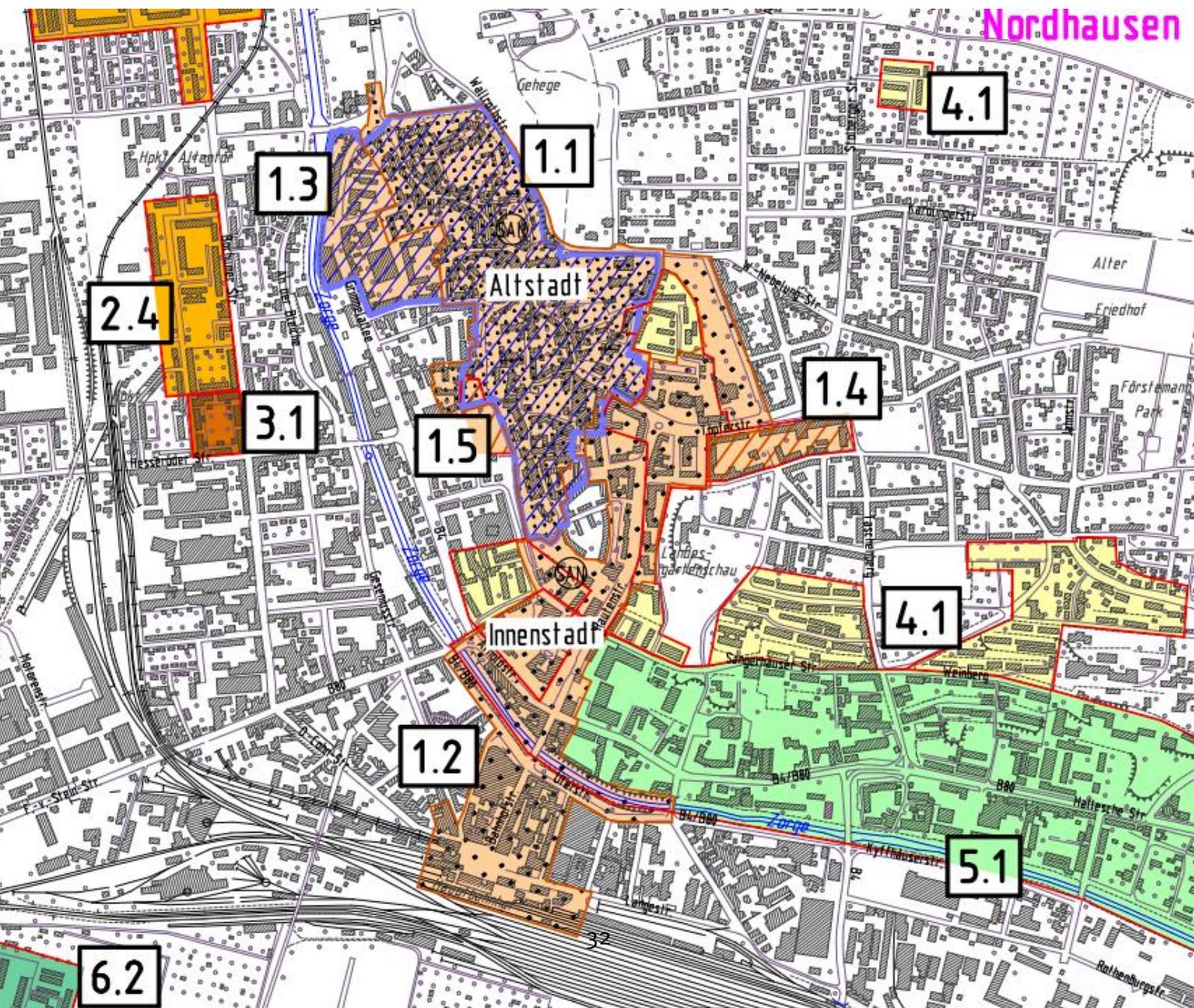
## B2.1 Räumliche Einordnung des „Bochumer Hofes“ innerhalb des Stadtgebietes und Charakterisierung des Monitoringgebietes

Die Unterstadt befindet sich am westlichen Rand der Kernstadt mit einer Entfernung von ca. 1,5 Kilometer und wird durch die Zorge räumlich von ihr getrennt (siehe Abb. 27). Der Übergang zum westlichen Stadtrand ist wiederum scharf durch die Gleisanlagen der Bahn AG und HSB zerschnitten. Das kleinräumige Gründerzeitquartier mit ca. 1,7 Hektar liegt im „unterstädtischen“ Bereich Nordhausens (vgl. Abb. 27, Gebiet 3.1), einem baulich dichten und

gemischten Gründerzeitgebiet und war eines von inzwischen 15 Monitoringgebieten in der Programmgemeinde. Die umliegende heterogene Siedlungsstruktur ist durch unterschiedliche Architekturtypen, Entstehungszeiten und Erhaltungszustände geprägt. Es bestand ein hoher Sanierungsrückstand an einzelnen, teilweise stadtbildprägenden Gebäuden, verbunden mit Leerstand und drohendem Gebäudeverfall.

Abb. 27: Lage des Gründerzeitquartiers „Bochumer Hof“ (Stadtumbaugebiet 3.1) im unterstädtischen Bereich Nordhausens (westlich der Altstadt zwischen Bahngleisen und Zorge).

Quelle: Stadtplanung Nordhausen (2002): Stadtentwicklungsplan Nordhausen 2010 – Teil Stadtumbau Wohnen, Seite 9



Dieses gründerzeitliche Gebäudeensemble, das heute unter dem Namen „Bochumer Hof“ etabliert ist, wurde nach den Entwürfen eines Tiroler Architekten zwischen 1905 und 1914 errichtet und ist Bestandsobjekt der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz (WBG). Die WBG ist mit einem Bestand von knapp 7.000 Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen der Region.

Bemerkenswert ist die vollständige Erhaltung des Ensembles. Auch im nahen Umfeld

überwiegt gründerzeitlicher Wohnungsbestand. Die Erhaltung dieses geschlossenen, historisch gewachsenen Quartiers ist schon daher stadtbildprägend, da durch die kriegsbedingte Zerstörung der Innenstadt und den Wiederaufbau bis zur Wende mit industriellem Wohnungsbau überwiegend in Plattenbauweise große Teile der Nordhäuser Stadtbaugeschichte verlorengegangen sind. Beispielhaft hierfür sind die nördlich an das Monitoringgebiet angrenzenden Plattenbausiedlungen entlang der Hauptverkehrsachse Bochumer Straße.

## B2.2 Handlungsbedarfe und ursprüngliche Zielstellung

Eine Sanierung des Quartiers blieb lange Zeit aus, womit ein zunehmender Schwund von Mieterinnen und Mietern einsetzte, der bis zum Ende der Neunziger Jahre einen Anteil von ca. 75 % erreichte. Mitte der 1990er Jahre wurde eine äußere Sanierung des Gebäudeensembles vorgenommen, indem die Fassaden aufgewertet, neue Fenster eingebaut und die Dächer beschichtet wurden. Im Innenhof, der ursprünglich als Kleingartenanlage diente, wurden zudem PKW-Stellplätze geschaffen. Die Aufwertung des Umfeldes trug jedoch zu keiner Trendwende bei. Aufgrund der stark sanierungsbedürftigen Wohnungen, die über keine innenliegenden Sanitäranlagen und über sehr ungünstige Wohnungszuschnitte verfügten und der in die Jahre gekommenen Bausubstanz, setzte sich die negative Leerstandsentwicklung ungebremst fort.

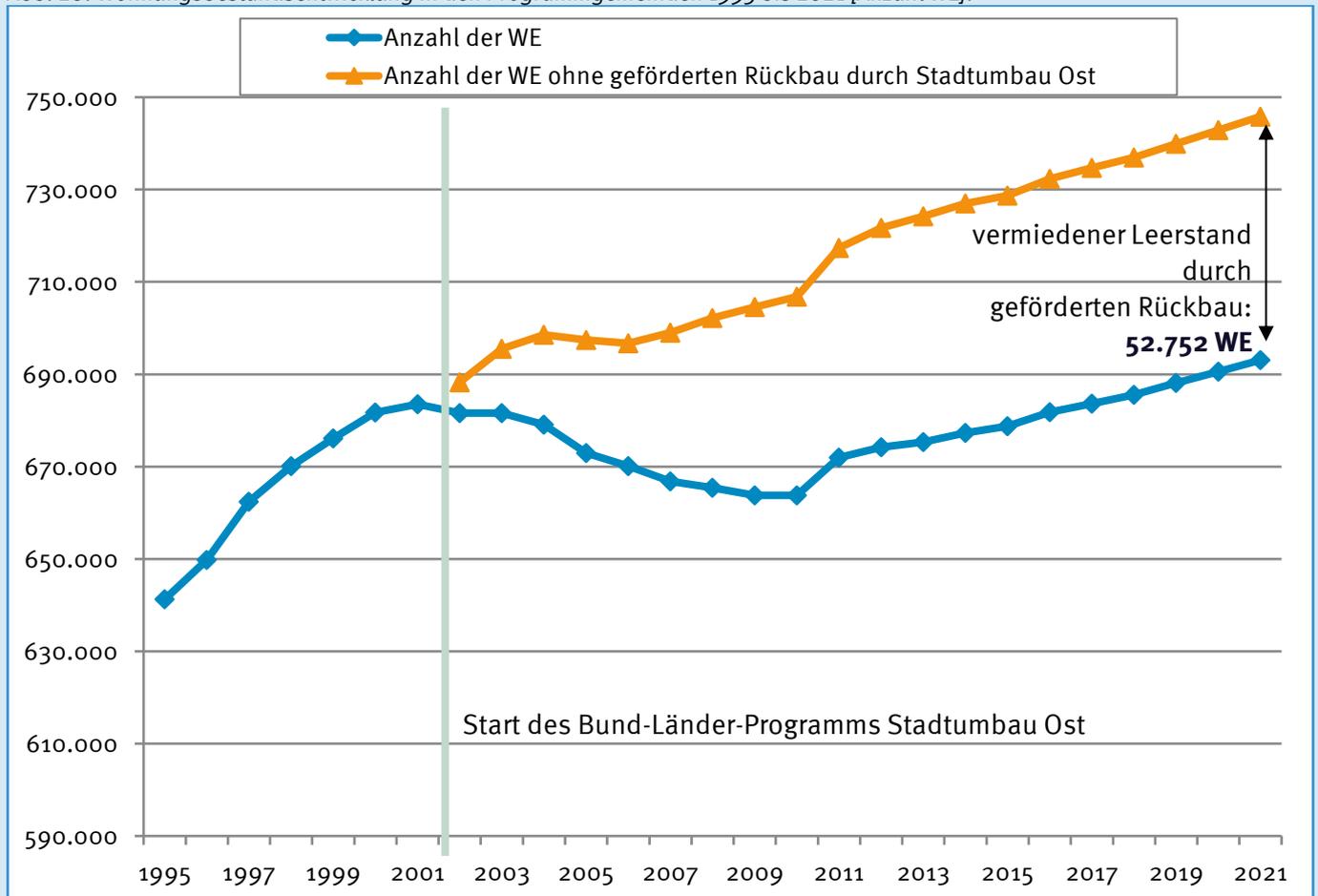
Im Vorfeld des Bundeswettbewerbs zum Stadtumbau 2002 wirkte in Thüringen bereits das Wohnungsmarktstabilisierungsprogramm, das die rasante Leerstandsentwicklung bremsen sollte. In diesem Zuge mussten Wohnungsunternehmen, die bereits von einer

hohen Altschuldenbelastung und einer Leerstandsquote > 15 % betroffen waren, Sanierungskonzepte für ihre Unternehmen aufstellen, um überhaupt Fördermittel abrufen zu können oder von Altschulden entlastet zu werden. In diesem Rahmen wurde auch für den Bestand der WBG ein Sanierungskonzept erarbeitet, das eine konkrete Rückbaumenge bis 2010 zur dauerhaften Reduzierung des Wohnungsbestandes beinhaltete. Zur Erreichung des Rückbauzieles kamen vorwiegend Gebäude in Block- oder Plattenbauweise infrage. Aber auch für das Gebäudeensemble des „Bochumer Hofes“ wurde angesichts der hohen Leerstandsquote von ca. 75 % von Unternehmensseite zunächst ein Abriss erwogen. Aus Sicht der Stadt Nordhausen war diese Option aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Perspektive nicht vertretbar und wurde entsprechend blockiert. Die Alternative des mehrgeschossigen Wohnungsneubaus wurde auch aufgrund des vorhandenen Wohnungsüberhangs schnell verworfen, womit optionale Sanierungskonzepte in den Fokus rückten.

## Exkurs: Leerstandsproblematik

Ein wesentlicher Erfolg des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau“ (ab 2020 „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) in Thüringen liegt in der Stabilisierung des Wohnungsmarktes. In diesem Zusammenhang sind die Agierenden von (kommunalen) Wohnungsunternehmen wichtige Partnerinnen und Partner der Programmgemeinden, um die Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung zu verwirklichen. Mit Blick auf die Wohnungsmarktbilanz seit 2002 konnte durch den geförderten Rückbau massiv Leerstand reduziert und entsprechende Mietausfälle für die Wohnungsunternehmen vermieden werden, die aufgrund der rückläufigen Nachfrage weiter zugenommen hätten (vgl. Abb. 28).

Abb. 28: Wohnungsbestandsentwicklung in den Programmgemeinden 1995 bis 2021 [Anzahl WE].



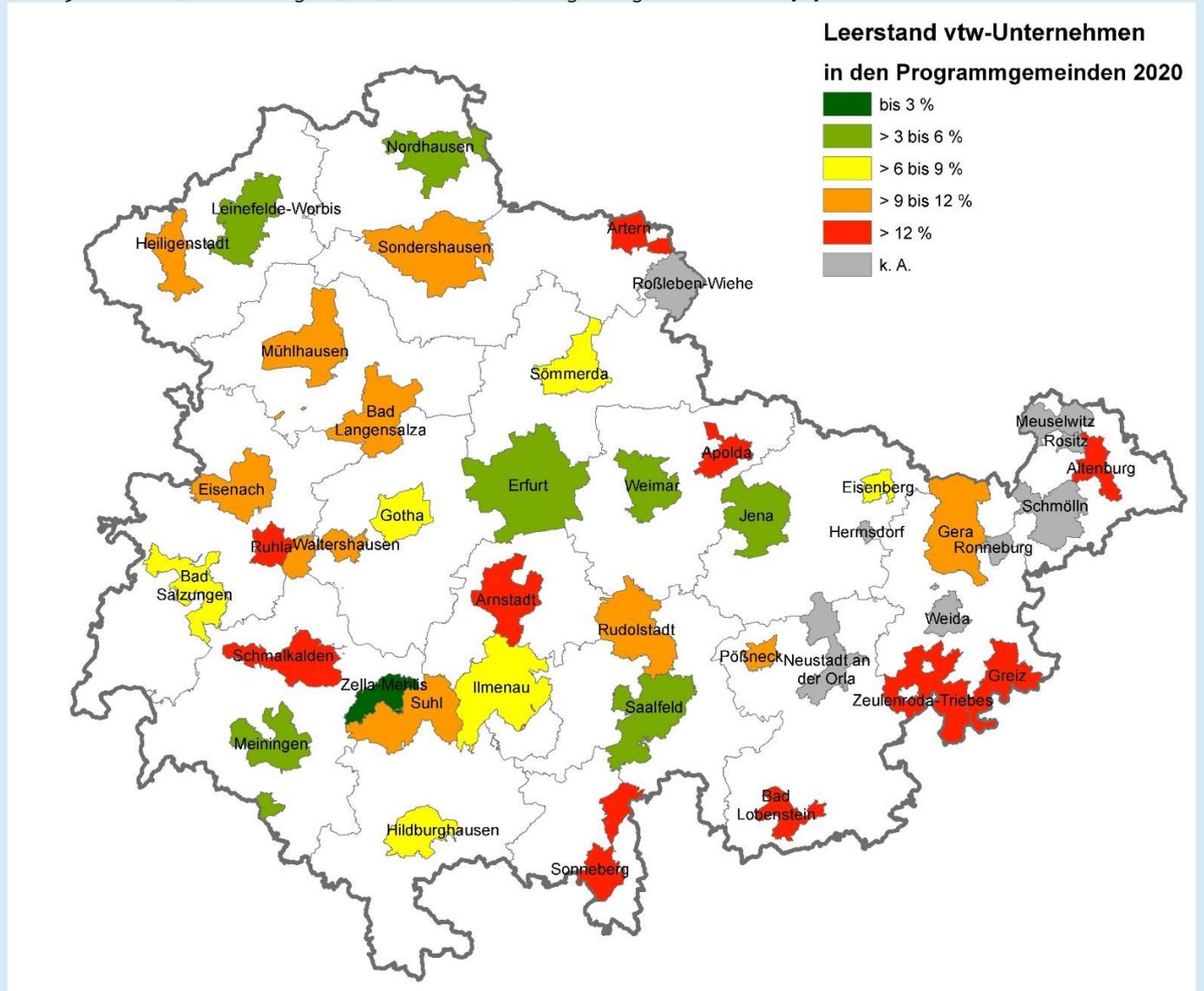
Quelle: TLS, TLVwA, © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Die Rückbauförderung war damit neben der Niedrigzinsphase, die ab 2008/2009 einsetzte, ein wichtiger Faktor, der zur deutlichen Verbesserung der betriebswirtschaftlichen Situation der Wohnungsunternehmen beitrug und diese sukzessive wieder handlungsfähig machte. Dies wurde deutlich, da die Unternehmen seither wieder zunehmend in ihren Bestand investierten, um qualitativ hochwertige und zukunftsfähige Bestände in ihren Portfolios vorhalten zu können. Dazu zählen hochwertige Bestandsanierungen, wie im „Bochumer Hof“, aber auch Neubau-Projekte, die neue Standards setzen (vgl. Kapitel B3 zu Sömmerda ab Seite 48).

Allerdings ist mit der weitgehenden Konsolidierung des Wohnungsmarktes die Rückbauförderung, insbesondere in den letzten Jahren, in deutlich geringerem Umfang von den Akteurinnen und Akteuren in Anspruch genommen worden. In der Konsequenz des vermehrten Wohnungsneubaus bei zunehmendem Bevölkerungsrückgang stellte sich vielfach wieder ein sogenannter Wohnungsüberhang ein. Die Steuerung der Bestandsentwicklung und Neubautätigkeiten der Wohnungsunternehmen sind wichtige Stellschrauben im Kontext nachfragegerechter Wohnungsmarktentwicklung und der Schaffung eines differenzierten Mietpreisgefüges.

Nach Prognosen des TLS wird sich die Haushaltszahl von 1.104.000 (2018) auf 968.000 Haushalte im Jahr 2040 verringern. Das sind 12,3 % (= rund -136.000 Haushalte) weniger. Damit wird die Nachfrageentwicklung nach Wohnungen, wenn auch räumlich unterschiedlich, deutlich zurückgehen. Mit weiterem Leerstand, zumindest in Teilsegmenten, ist daher zu rechnen. Zur Einordnung dieser Problematik wird der Wohnungsleerstand in den Programmgemeinden auf Basis der Angaben der Mitgliedsunternehmen des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) beobachtet (Abb. 29).

Abb. 29: Leerstände der vtw-Mitgliedsunternehmen in den Programmgemeinden 2020 [%].



Quelle: vtw, © Begleitforschung, Berechnung: InWIS Forschung & Beratung, Darstellung GRAS

Mit Stand 12/2020 lag die Leerstandsquote in den Programmgemeinden durchschnittlich bei 7,9 % und war im Vergleich zum Vorjahr rückläufig (-1 %). In der vergleichenden Betrachtung aller Programmgemeinden zeigt sich regional eine sehr unterschiedliche Entwicklung. Während insbesondere die prosperierenden Standorte und umliegenden Gemeinden eine positive Entwicklung verzeichnen, zeigen sich in fast der Hälfte der Programmgemeinden Leerstandsquoten von über 10 %. Dies deutet auf eine zunehmend angespannte Lage in vielen Gemeinden hin, die sich aufgrund der demografischen Entwicklung weiter verschärfen wird.

In Nordhausen bewegt sich nach dem Abschluss einer ersten Rückbau-Phase (-1.655 WE von 2002 bis 2009) die Leerstandsentwicklung im thüringischen Vergleich auf einem relativ niedrigen Niveau. Die positive Entwicklung des Bautätigkeitssaldos und ein leichter Einwohnerschwund verursachten zuletzt aber auch hier einen Anstieg der Leerstandsquote auf 6,3 %. Da insgesamt in naher Zukunft nicht von einem Umschwung bei der natürlichen Entwicklung der Einwohnerzahlen in Nordhausen auszugehen und der Sterbefallüberschuss durch die Wanderungsgewinne nicht auszugleichen ist, besteht mittelfristig wieder ein nicht unerheblicher Rückbaubedarf.

Mit der Teilnahme der Stadt am Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost 2002 wurde 2003 die Grundlage für ein neues Stadtentwicklungskonzept (Stadtentwicklungsplan Nordhausen 2010) gelegt. Dabei wurde anhand des Wettbewerbsbeitrages die Chance genutzt, die bisherige Stadtentwicklungsplanung (Stadtentwicklungskonzept 1991) zu überprüfen und diese konzeptionell auf die neuen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung auszurichten. Angesichts der Zuspitzung der bereits genannten Problemlagen wurden

Handlungserfordernisse abgeleitet, die den Kurs des Stadtumbaus bis heute prägen. Die Stadtumbaugebiete sollen langfristig als innerstädtische Wohnstandorte fortentwickelt werden. Daher sind auch künftig hochwertige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäudebestand und Aufwertungen des Wohnumfeldes notwendig. In diesem Zuge sollen nachfragegerechte Sanierungsprozesse in stadtbildprägenden und erhaltungsfähigen Quartieren unterstützt werden.

### **B2.3 Gebietsentwicklung im Zuge der (geförderten) Maßnahmenumsetzung**

Als übergeordnetes Steuerungsinstrument des Stadtumbaus zur Verwirklichung gesamtstädtischer Entwicklungsziele fungiert das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), das regelmäßig, etwa alle zehn Jahre, fortgeschrieben wird. Das jüngste ISEK Nordhausens mit einem Betrachtungszeitraum bis 2030 ermittelt für das Jahr 2030 einen Rückbaubedarf von 1.000 Wohneinheiten. Um den Wohnungsmarkt attraktiv und gesund zu erhalten und strukturellen Leerstand zu vermeiden beziehungsweise zu minimieren, setzen sich Vertreterinnen und Vertreter der Stadt und lokaler Wohnungsunternehmen

laufend mit der vollzogenen Entwicklung und den Prognosen der Einwohnerzahl, der Wohnungsanzahl, der Wohnungsqualität und des Leerstandes auseinander und untersuchen stetig, an welchen Standorten in der Stadt perspektivisch der Leerstand besonders stark ansteigen wird und inwiefern Wohnungen vom Markt genommen werden können. Eine erneute Thematisierung des Rückbaus von Wohnungen ist unausweichlich, um eine stabile Wohnungsmarktsituation gewähren zu können. Für die akteursübergreifende Abstimmung in Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung in Nordhausen wurde bereits 1999 die *AG Wohnen*

als freiwilliger Zusammenschluss von Stadt und Wohnungsunternehmen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes und der Gestaltung des Stadtumbaus gegründet, um intensive Abstimmungsprozesse zu betreiben. Sie wird jetzt als *AG Wohnen 2.0* weitergeführt, in der neben Stadt und Wohnungsunternehmen nunmehr auch ausgewählte private

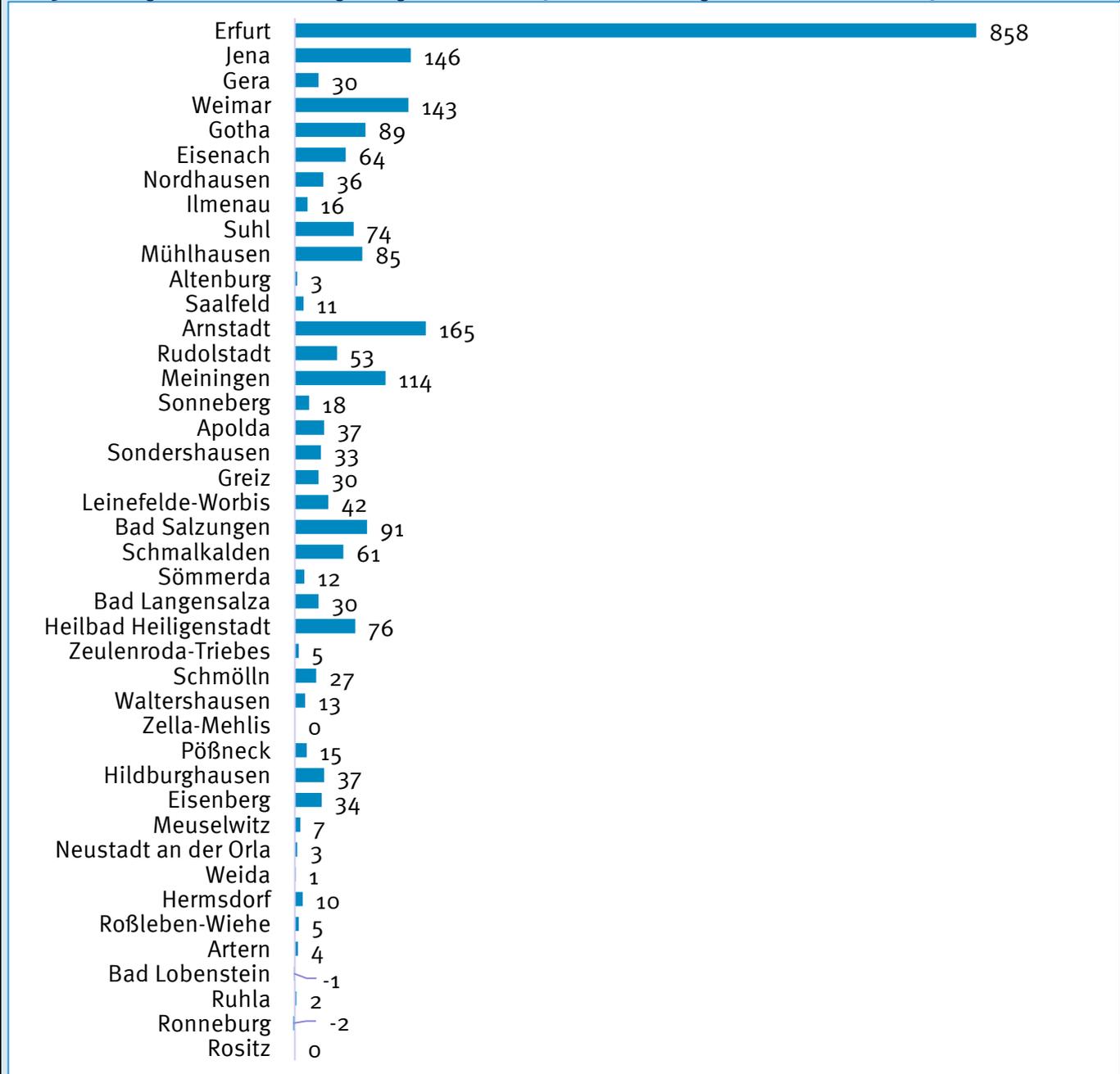
Wohnungsmarktakeurinnen und -akteure vertreten sind. Stadtumbau wird als komplexer Prozess begriffen, der angesichts demografischer Veränderungen und der ständigen Gefahr einer Leerstandsentwicklung mit wirtschaftlichen Folgen strategisches Bestandsmanagement erfordert.

### **Exkurs: Rückbauerfolge und Bestandsentwicklung**

Die Wohnungsbestandsentwicklung in Nordhausen sinkt aktuell im Vergleich zur Neubautätigkeit zwar leicht ab, jedoch wird angesichts des positiven Bautätigkeitssaldos und Einwohnerverlusten der Wohnungsüberhang nicht in ausreichendem Maße eingedämmt. Die Stadtplanung reagierte auf diesen Umstand mit einer Anpassung der Rückbauzielwerte im ISEK 2030. Es wird ein Rückbau von 1.000 bis 2.000 Wohnungen bis 2030 angestrebt. Gleichzeitig findet in Nordhausen bereits seit 2010 kein geförderter Rückbau mehr statt. Die Bauabgänge im Kontext der Stadtentwicklung sind seit 2007 deutlich gesunken und seither vergleichsweise gering, ohne eine nennenswerte Zunahme des Leerstands. So war der im ISEK 2020 ermittelte Rückbaubedarf für den Zeitraum von 2011 bis 2020 (bis zu 2.500 Wohnungen) mit erfolgtem Rückbau von 72 Wohnungen nicht darstellbar. Der Bedarf an (geförderten) Rückbaumaßnahmen nimmt inzwischen jedoch zu und ist neben gezielter Modernisierung langfristiger Bestände eine der wichtigsten Stellschrauben, um auf die Nachfragesituation zu reagieren und somit den Grundstein für eine erfolgreiche Quartiers- und Standortentwicklung zu legen.

Die Wohnungsbestandsentwicklung ist damit ein wichtiger Indikator, um die Leerstandsentwicklung und wohnungsmarktspezifische Nachfragesituation einzuordnen. In der ersten Dekade des Stadtumbaus bis 2010 war die Rückbautätigkeit in den 42 Programmgemeinden maßgeblich für den Rückgang des Wohnungsbestandes in Thüringen und die damit verbundene Leerstandsreduzierung. Seit 2010 sind jedoch wieder verstärkte Bauaktivitäten respektive ein kontinuierlicher Anstieg des Wohnungsbestandes zu verzeichnen. Etwaige Neubauaktivitäten in den Programmgemeinden sind demnach angesichts sinkender Bevölkerungszahlen kritisch zu bewerten. Auf Ebene der 42 Programmgemeinden ist daher immer zu prüfen, ob und wo Leerstand durch Baufertigstellungen entsteht. Mit Blick auf das lokal höchst unterschiedliche Bautätigkeitssaldo relativiert sich die Problematik des insgesamt steigenden Wohnungsbestandes, da sich ein Großteil auf einige wachsende Standorte konzentriert. Dazu zählen die prosperierenden Stadtregionen Jena, Weimar und Erfurt. Auch Nordhausen verzeichnet weiterhin ein positives Bautätigkeitssaldo, das im Vergleich zum Vorjahr jedoch deutlich gesunken ist (Abb. 30).

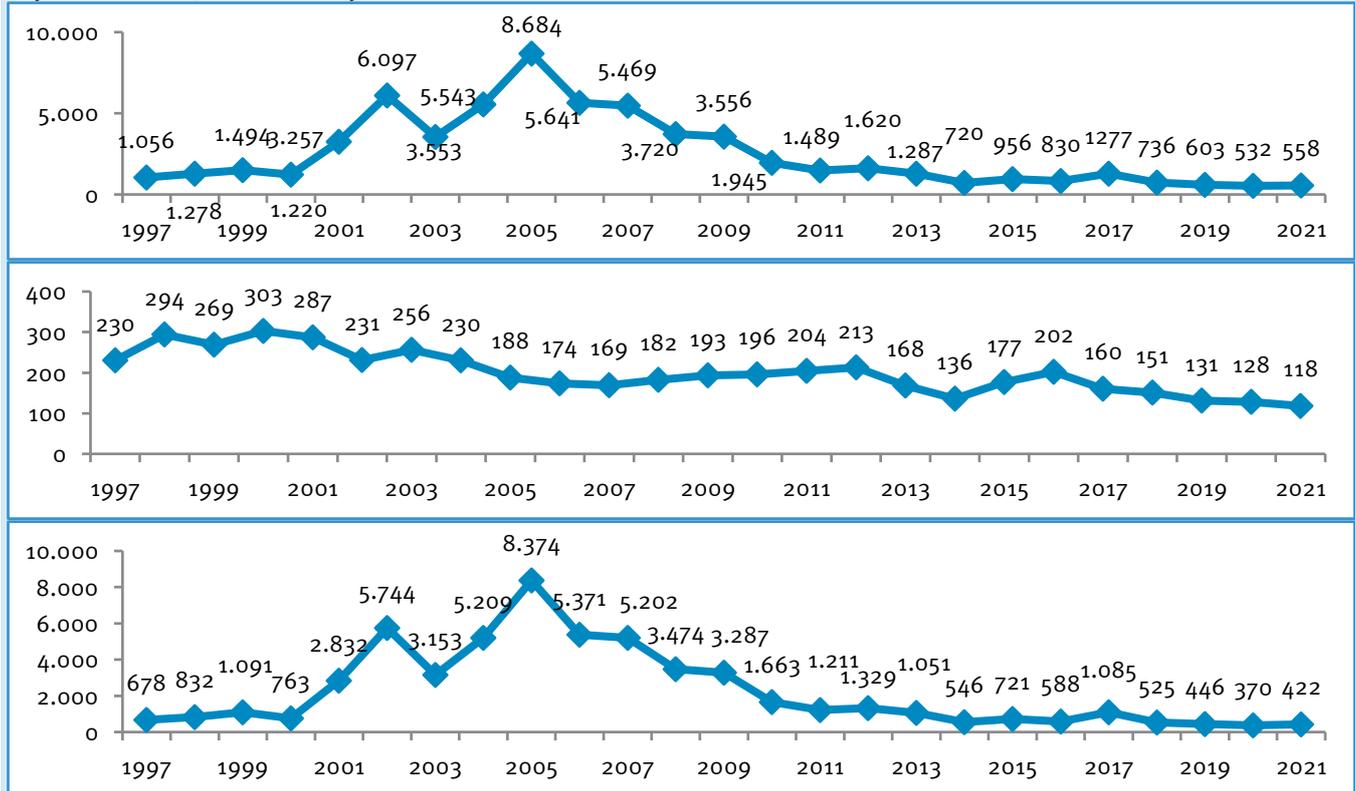
Abb. 30: Bautätigkeitssaldo in den Programmgemeinden 2021 [Anzahl WE, absteigend sortiert nach EW-Zahl].



Quelle: TLS, © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Insgesamt ist der Wohnungsbestand aller Programmgemeinden im Vergleich zu 2020 (719.504 Wohnungen) wieder angestiegen und lag 2021 bei 721.708 Wohnungen, womit sich der kontinuierliche Anstieg fortsetzt. Die Zahl der Baufertigstellungen in den 42 Programmgemeinden stieg im Vergleich zum Vorjahr 2021 ebenfalls leicht an (2.107, +95), bewegt sich im Vergleich zu 2019 jedoch auf niedrigerem Niveau. Analog zum Bautätigkeitssaldo lässt sich feststellen, dass die Zahl der Fertigstellungen in den Wachstumsregionen Erfurt, Jena und Weimar am höchsten liegt. So verzeichnet beispielsweise Erfurt im Vergleich zu den Vorjahren ein deutliches Plus von 690 fertiggestellten Wohnungen, in Nordhausen ist diese Zahl seit 2019 deutlich zurückgegangen. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Zahl der Baufertigstellungen in neu errichteten Gebäuden 2021 in Nordhausen um 22 Wohnungen. In Relation zur Einwohnerzahl wird diese positive Entwicklung deutlich, wenn auch die Zahl der Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Vergleich zu anderen Programmgemeinden relativ hoch ist.

Abb. 31: Bauabgänge Wohnungen in ganzen Wohngebäuden in Thüringen von 1997 bis 2021 [WE]. Oben: Thüringen gesamt, Mitte: in Einfamilienhäusern, unten: in Mehrfamilienhäusern.



Quelle: TLS, © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Als Gegenpart spielt die Wohnungsbestandsreduzierung durch geförderten Rückbau und innerhalb der Stadtentwicklung eine wichtige Rolle, um den Wohnungsüberhang einzudämmen, der sich in vielen Gemeinden eingestellt hat. In Thüringen sank die Zahl der Bauabgänge seit 2005 kontinuierlich.<sup>11</sup> In den letzten Jahren stagniert die jährliche Gesamtanzahl der Bauabgänge auf einem niedrigen Niveau (Abb. 31). Die Zahl der Wohnungen, die gefördert zurückgebaut wurden, stieg seit 2019 wieder leicht. Über die Jahre 2020 und 2021 verharrt die geförderte Rückbautätigkeit auf niedrigem Niveau beziehungsweise geht leicht zurück (Abb. 32). Nordhausen partizipiert bereits seit 2010 nicht mehr am geförderten Rückbau. Die Zahl der Bauabgänge im Kontext der Stadtentwicklung verbleibt seit Jahren auf einem nicht nennenswerten Niveau. Um eine stabile Marktsituation gewähren zu können, ist eine neuerliche Ankurbelung des Rückbaus von Wohnungen unausweichlich und Baustein eines nachfragegerecht aufgestellten Wohnungsbestands in den Programmgemeinden.

Abb. 32: Geförderter Rückbau in den Programmgemeinden 2007 bis 2021 [Anzahl WE].



Quelle: TLVwA, © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

<sup>11</sup> Ein Großteil des Abrisses von Wohngebäuden wurde bereits in den ersten fünf Jahren des Stadtumbauprogrammes von 2002 bis 2006 vollzogen.

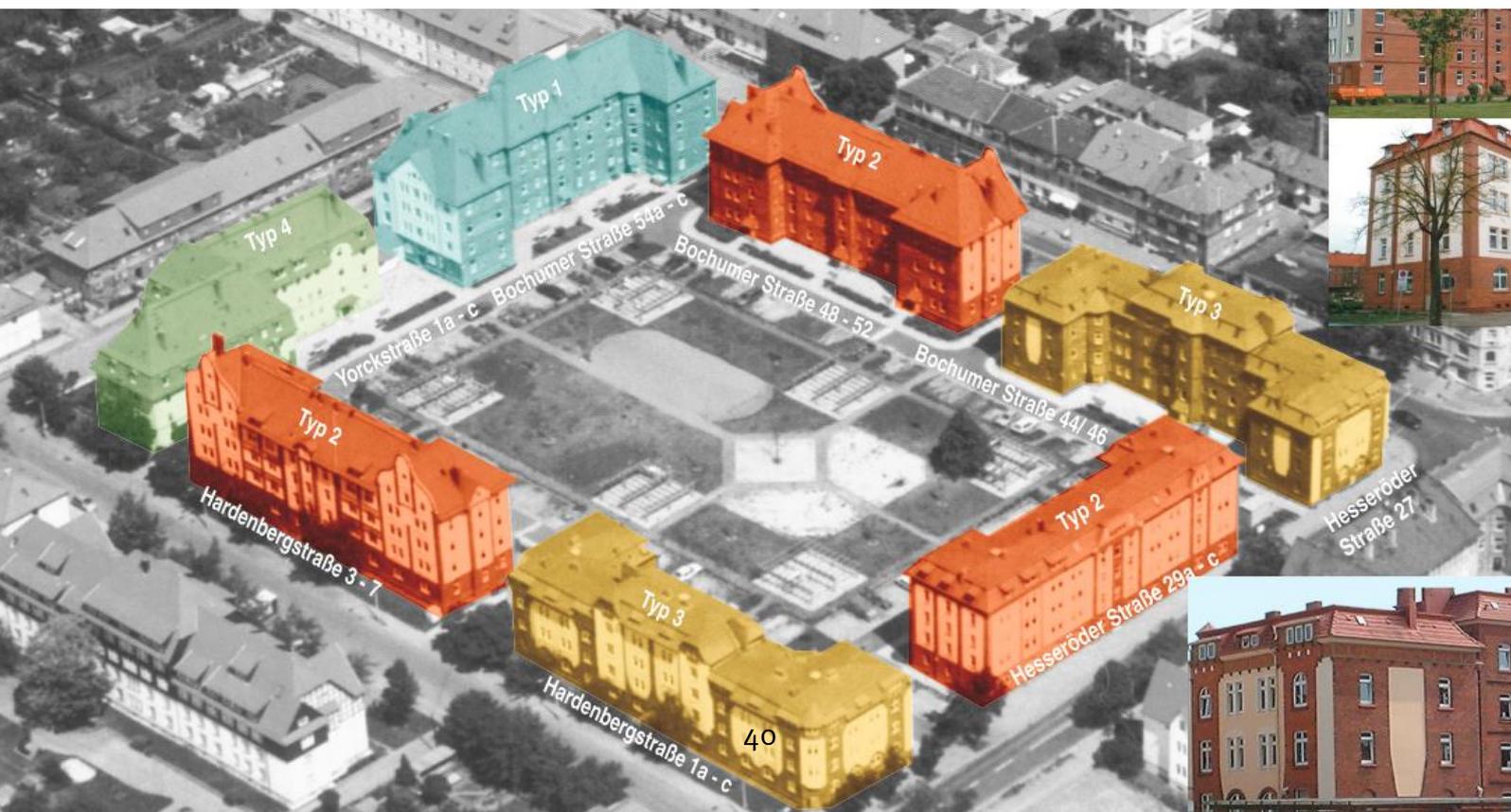
Der Stadtentwicklungsplan Nordhausen 2010 aus dem Jahr 2003 diente als Orientierungsgrundlage im Stadtumbauprozess, um die Nutzungsstrukturen des Gründerzeitquartiers aufzuwerten und zu vernetzen. Durch die besondere Zentralität, die Geschlossenheit und das markante Erscheinungsbild nimmt das Gebäudeensemble im städtebaulichen Zusammenhang eine Schlüsselrolle ein, die in der Rahmenkonzeption des Stadtentwicklungsplans Nordhausen 2003 hervorgehoben wurde. Mit dem Entwicklungsschwerpunkt „Bochumer Hof“ sollte ein langfristiger Beitrag zur Standortsicherung und -entwicklung geleistet werden. Um die Belange des Denkmalschutzes und die Schlüsselrolle des Gebäudeensembles in dem historisch gewachsenen Quartier zu würdigen, galt es, unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten im Kontext der Liquidität des Wohnungsunternehmens und der gesamtstädtischen Wohnungsmarktentwicklung zu prüfen.

Die WBG betrachtete unterschiedliche Szenarien zur Weiterentwicklung des Gebäudeareals, die verschiedene

Nutzungsalternativen umfassten (Altenpflegeheim, Büros, Hotelgewerbe, sozialer Wohnungsbau et cetera). Hierbei kristallisierten sich für die WBG zwei Nachfragegruppen heraus: Seniorinnen und Senioren sowie Studierende. Einen Nachfrageschwerpunkt der WBG, die 2003 rund 2.000 Mitglieder in der Altersklasse 70 plus verzeichnete, bildet seniorengerechtes Wohnen. Für den eher hochschulfernen Standort war dies zunächst die favorisierte Entwicklungsoption. In enger Abstimmung mit der K&S Gruppe (Unternehmen der Pflege- und Sozialwirtschaft) wurde dieses Entwicklungsszenario Seniorenwohnen für den „Bochumer Hof“ durchgespielt und festgestellt, dass die Schaffung von Barrierefreiheit (Installation von Aufzügen, seniorengerechte Raumzuschnitte et cetera) unprofitabel ist, da hierfür geeignete Fördermöglichkeiten fehlten. Damit wurde die Planung einer Seniorenresidenz am Standort verworfen. Zudem hätte die Ausgangslage der Gebäudesubstanz, die Wohnungszuschnitte und die Gebäudetypologie einen kosten- und zeitaufwendigen Ausbau zur barrierefreien Wohnnutzung bedeutet (Abb. 33).

Abb. 33: Ausgangslage und Gebäudetypen als konzeptionelle Grundlage der Vorplanung.

Quelle: Stadtplanungsamt Nordhausen (2002): Stadtentwicklungsplan Nordhausen 2010 – Teil: Stadtumbau Wohnen, Seite 61



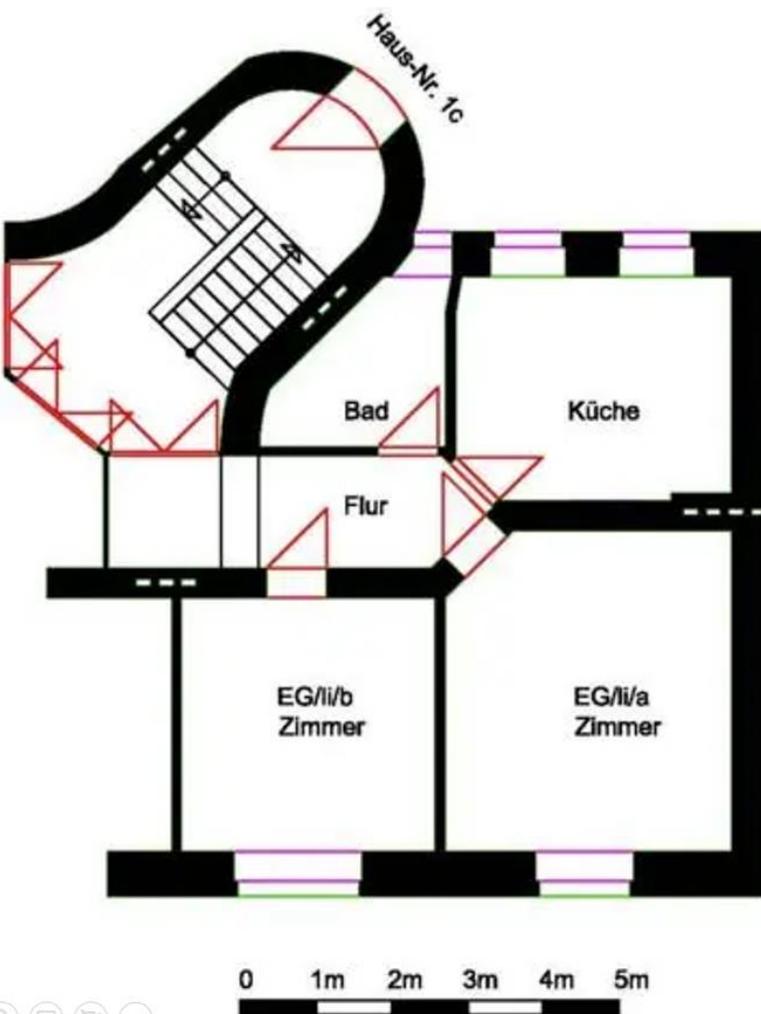
Seit Gründung der Hochschule Nordhausen 1997 setzt die WBG mit ihrem Bestand traditionell auf das Nachfragesegment „studentisches Wohnen“ und steht im regen Austausch mit der Hochschule, um die Nachfrage vor allem jeweils zum Semesterstart zu beziffern. Es wird in besonderem Maße auf die vermehrte Nachfrage der Studierenden mit neuen Wohnungsangeboten reagiert. In Hochzeiten vermietete die WBG in Nordhausen rund 800 Wohnungen an Studierende und Auszubildende. Die höchsten Konzentrationen der 18- bis 25-Jährigen befinden sich vorwiegend in den städtischen Teilräumen rund um die Hochschule. In vielerlei Hinsicht stellte sich die Hochschule seit ihrer Gründung als Segen für die Stadt Nordhausen heraus. Im Hinblick auf die demografische Entwicklung bewirkte die Eröffnung der Hochschule eine Verjüngung der Stadtgesellschaft. Zudem belebte das

Klientel verschiedene zentralörtliche Einrichtungen im gesamten Stadtgebiet, wie zum Beispiel die nahegelegene Altstadt Nordhausens.

Die räumliche Nähe und Anbindung an das Stadtzentrum wurden in diesem Kontext als Standortqualität des „Bochumer Hofs“ bewertet, womit seitens der WBG die Idee eines Campus 2.0 für studentisches Wohnen entstand. Das bauliche Konzept der Vollsanierung zur Schaffung von Studierendenapartments in dem gründerzeitlichen Gebäudeensemble sah einen Umbau der Zwei-Raum-Wohnungen zu Zweier-Wohngemeinschaften vor. Hierzu sollten zwei separat zur Vermietung stehende Wohnräume geschaffen werden, bei Bedarf möbliert, die über einen gemeinsam genutzten Sanitär- und einen bereits ausgestatteten Küchenbereich verfügen (siehe Abb. 34).

Abb. 34: Exemplarischer Wohnungszuschnitt und Außenansicht eines der sanierten Gebäude.

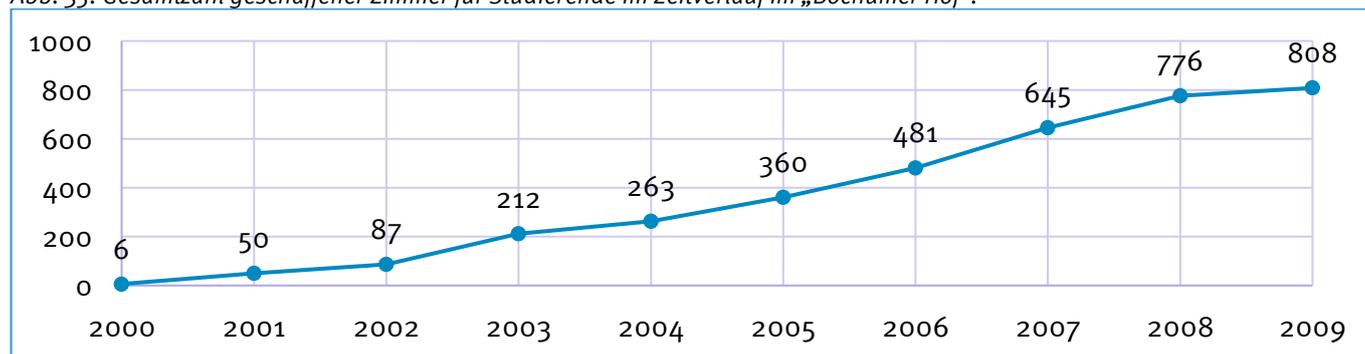
Quelle: Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz



Aufgrund der flankierenden Steuerung des Stadtumbauprozesses durch die *AG Wohnen 2.0* konnten in Abstimmung zwischen der WBG und der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH Nordhausen (SWG) Konkurrenzstandorte studentischen Wohnens vermieden werden. Die SWG hatte seinerzeit 400 Meter vom Campus entfernt einen 8-Geschosser mit 120 Wohneinheiten im Eigentum. Wäre dieses Gebäude für Studierende verfügbar geworden, hätte es zum Nachteil für den „Bochumer Hof“ als peripheren Standort wichtige Nachfrager entzogen. Die Entscheidung der *AG Wohnen* lautete in diesem Zuge Rückbau des SWG-Gebäudes.

Die Sanierung der sieben Gebäude im „Bochumer Hof“ erfolgte abschnittsweise. Mit jedem sanierten Gebäude wurde ein Vorstoß unternommen, um das Angebot studentischen Wohnens und auch für junges Familienwohnen nachfragegerecht im Nordhäuser Wohnungsmarkt zu platzieren. Im Zuge des Wachstums der Hochschule wurde stetig mit der jeweiligen Hochschulleitung abgestimmt, wie viele Studentinnen und Studenten zum Erstsemester erwartet werden. Orientiert an der sich damit abbildenden Nachfragesituation wurden sukzessive die Häuser des Gebäudeensembles vollsaniert. Die kontinuierlich steigende Gesamtzahl geschaffener Wohneinheiten für Studierende im Zeitverlauf ist kennzeichnend für dieses Vorgehen (Abb. 35).

Abb. 35: Gesamtzahl geschaffener Zimmer für Studierende im Zeitverlauf im „Bochumer Hof“.



Quelle: WBG, © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Denkmalschutz stellte im Genehmigungsverfahren keine Hürde dar, da die Gebäudehülle erhalten blieb und die Einsicht in die Notwendigkeit der innerlichen Sanierung aufgrund der inzwischen 100-jährigen Bausubstanz gegeben war. Damit wurde der städtebauliche Kontext des historisch gewachsenen Quartiers gewürdigt. Die Busanbindung des „Bochumer Hofes“ an die gut 2,5 Kilometer entfernte Hochschule Nordhausen besteht seit 2005 über die Premium-Stadtbuslinie A (Salza – Bahnhofplatz – Hochschule – Pferdemarkt). Premium heißt, dass die Busse im 20-Minuten-Takt fahren (übrige Bus-Linien im 30-Minuten-Takt beziehungsweise stündlich zu den Ortsteilen). Die Anbindung wurde in Zusammenarbeit mit

den Verkehrsbetrieben Nordhausen extra für Studierende eingerichtet, um die Erreichbarkeit von Altstadt und Hochschule zu gewährleisten beziehungsweise zu verbessern.

Die gesamte Planung und bauliche Umsetzung gestaltete sich aufgrund der Bausubstanz zeit- und kostenaufwendig. Die Investitionskosten beliefen sich insgesamt auf 6,2 Millionen Euro. Darunter fällt, neben der Aktivierung der Gebäude mit dem höchsten Investitionsanteil, die Gestaltung der Außenanlagen. Diese Freiraumgestaltung im Zentrum des Gebäudeensembles, im Sinne der städtebaulichen Integration in das umliegende Quartier, stellte einen wichtigen Bestandteil der Bauaufgabe dar. Ein Kostennachteil entstand durch die

Schaffung der Stellplätze, da keine Stellplatzvermietung (nur in Einzelfällen) und demnach keine Refinanzierung stattfand. Neben weiteren PKW-Stellplätzen,

Mülleinhausungen und Begrünung wurden zielgruppengerechte Aufenthaltsqualitäten mit einem Volleyballplatz, Tischtennisplatten und einem Grillplatz geschaffen (Abb. 36).



Abb. 36: Schaffung eines Innenhofes mit Aufenthaltsqualität.

Quellen: Abb. links: Neue Nordhäuser Zeitung ([nnz-online.de](http://nnz-online.de)); Abb. rechts: Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz

Hinsichtlich der Energieversorgung der Gebäude hatte sich im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsanalyse Solarthermie als unwirtschaftlich erwiesen, sodass Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) auf den Dächern einzelner Gebäude errichtet wurden. Auch im Rahmen der Genehmigung der Photovoltaik-Paneele auf den Dächern setzte sich die reibungslose Zusammenarbeit mit der Stadt fort. Zwei Gebäude wurden an das Fernwärmenetz der Energieversorgung Nordhausen GmbH (EVN) angeschlossen. Im Kontext der städtischen Energieinfrastruktur führt eine entsprechende Satzung zum Anschlusszwang und regelmäßig auch zu Konflikten, weil alternative Energieerzeugersysteme (zum Beispiel Gas-Brennwerttherme oder Solarthermie) gegebenenfalls wirtschaftlicher darstellbar sind. Als größter wohnungswirtschaftlicher Kunde der EVN handelte die WBG aus, im Quartier zwei

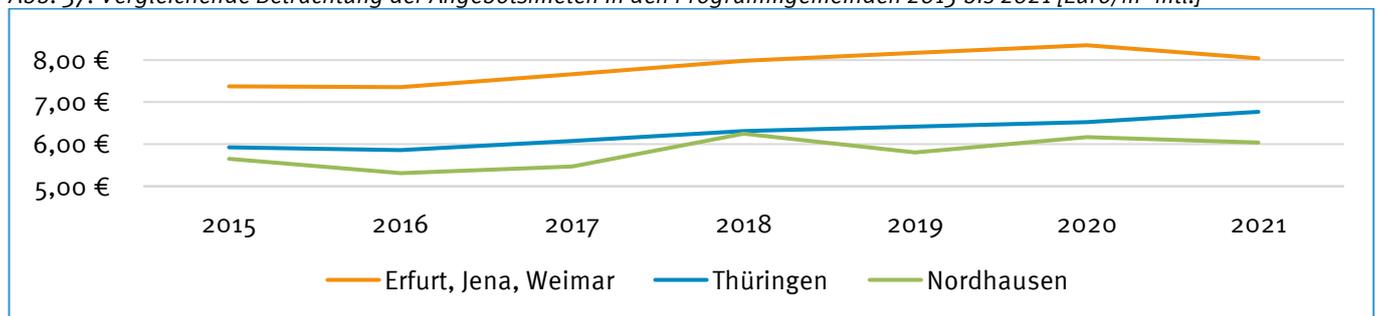
Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschließen. Das Mieterstrommodell der WBG sieht vor, dass der auf den Dächern produzierte Strom direkt in den Wohnungen verbraucht wird, auch in den Gebäuden, auf denen keine PV-Anlagen installiert sind. Ursprünglich sollte nach Ansinnen der EVN dieser Strom jedoch nur in den Gebäuden verbraucht werden, auf denen die PV-Anlagen installiert sind. Eine juristische Auseinandersetzung endete zugunsten der WBG.

Die WBG bietet nun seit vier Jahren eigene Energie-, Gas- und Stromprodukte sowie Internetzugang in einem eigenen Glasfasernetz an. Mit großen Bandbreiten für schnellen Internetzugang sind große Teile des Stadtgebietes in Nordhausen schon versorgt, vor allem in den Beständen der Wohnungsunternehmen mehrheitlich mit Glasfaser (Zielstellung der WBG 100-%-Erschließung bis

2030). Die Produkte werden in der Tochtergesellschaft der WBG vermarktet mit dem Slogan: „*Alles aus einer Hand*“. Vor der Energiekrise waren die Produkte preislich auf gleichem Niveau mit anderen Energieversorgern. Aktuell wird aufgrund der Energiepreiserhöhungen eine Nachjustierung der Pauschalbeträge zum kommenden Wintersemester erwogen und analysiert. Die sogenannten Pauschalmieten sind auf die Nachfragegruppe der Studierenden zugeschnitten und ermöglichen einen Fixbetrag (Pauschale) für Betriebs-, Heiz- und Stromkosten, um den Studierenden finanzielle Planungssicherheit zu ermöglichen. Die Wohnfläche der Apartments beträgt im Schnitt ca. 34 m<sup>2</sup>.<sup>12</sup> Die Größenordnung der Pauschalmieten von ca. 4,25 Euro/m<sup>2</sup> verdeutlicht angesichts durchschnittlicher Angebotsmieten in Nordhausen von ca. 6 Euro/m<sup>2</sup>, wie preisgünstig der Wohnraum

an Studierende vermietet werden kann (Abb. 37). Zum Semesterstart wurden in der Vergangenheit häufig Wartelisten geführt, die jedoch schnell abgearbeitet wurden, auch da teilweise Interessierte ihre Anfrage zurückzogen (zum Beispiel wegen Wechsel der Hochschule). Im Wintersemester wird meist der Status der Vollvermietung erreicht, wohingegen über das Sommersemester Leerstand aufgebaut wird. Dies ist jedoch im Business-Case berücksichtigt. Charakteristisch für die Vermietung an Studierende ist eine hohe Fluktuationsrate von ca. 45 bis 50 %, die zu Beginn unterschätzt wurde und sich dadurch ergibt, dass häufig Kontakte unter den Studierenden geknüpft und somit Wechsel zwischen den Apartments angestrebt werden. Dies stellt einen immensen verwaltungstechnischen Mehraufwand für die WBG dar (Mitgliederaufnahme, Wohnungsbesichtigung, Übergabe).

Abb. 37: Vergleichende Betrachtung der Angebotsmieten in den Programmgemeinden 2015 bis 2021 [Euro/m<sup>2</sup> mtl.]



Quelle: ImmobilienScout24, © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Die Fertigstellung des „Bochumer Hofes“ erfolgte im Jahr 2012 und mit Stand 2013 wohnten dort 329 Einwohnerinnen und Einwohner mit einem Durchschnittsalter von 26 Jahren. Die Maßnahme ist abgeschlossen, jedoch wird die Beobachtung der weiteren Entwicklung als konsolidiertes Gebiet im Rahmen des kommunalen Monitorings zum Stadtumbau

fortgesetzt. Die Stammdaten des Monitorings werden intern genutzt. Seit Abschluss des Stadtumbaugebietes wird die Datenberichterstattung seitens der Stadtplanung weitergeführt, um langfristige Wirkungen ablesen zu können. Eine Datenmeldung an das Land erfolgt für das konsolidierte Gebiet nicht mehr.

<sup>12</sup> Aufgrund unregelmäßiger, gründerzeitlicher Wohnungszuschnitte variieren die Wohnungsgrößen.

In zwei Gebäuden des „Bochumer Hof“ wurden andere beziehungsweise größere Wohnungszuschnitte gewählt, um einen differenzierten Wohnungsmix zu gewährleisten. Insgesamt wird eine Flexibilisierung des Wohnungsbestandes angestrebt, um soziale Durchmischung im Quartier zu ermöglichen und weitere Nachfragegruppen anzusprechen. Hierbei bietet sich im „Bochumer Hof“ die Zusammenlegung von zwei Apartments zu einer Wohnung für die Vermietung an einen Haushalt an. Damit wird gleichzeitig eine geringfügige Unabhängigkeit von der Fluktuationsrate bei der Vermietung an Studierende erreicht. Gerade die Erfahrungen aus der Pandemie bestätigen dieses Vorgehen. Als Zielkorridor wird zu je 50 % eine Vermietung an Studierende und an weitere Zielgruppen anvisiert. Für die anderen Zielgruppen gilt das Konzept der Pauschalmiete nicht. Auch die Stadtverwaltung möchte Monostrukturen in den Quartieren vermeiden und befürwortet den Wohnungsmix im „Bochumer Hof“. Dafür sprechen zudem die Erfahrungen aus der Corona-Krise, da in dieser

Zeit plötzlich zahlreiche Studierende den „Bochumer Hof“ im Zuge der Online-Lehre verließen und gut ein Drittel der Studierenden-appartements leer stand. Aktuell liegt die Leerstandsquote dort bei ca. 26 %.<sup>13</sup> Im Zusammenspiel mit einer Fluktuationsquote von ca. 34 % verdeutlicht dies die Herausforderungen im Nachfragesegment des studentischen Wohnens, womit die angestrebte Reduzierung studentischen Wohnens im „Bochumer Hof“ begründet wird.

In der Zwischenzeit konnten Appartements für Geflüchtete aus der Ukraine bereitgestellt werden, wobei innerhalb eines Tages 50 Apartments der WBG (25 davon im „Bochumer Hof“) an das Landratsamt übergeben wurden.<sup>14</sup> Die Verträge hierzu sollten ursprünglich bis zum 15. September 2022 laufen, da ab Oktober zumeist Bedarf an Appartements seitens der Studierenden besteht. Aktuell herrscht jedoch eine sehr verhaltene Nachfrage, weshalb die Geflüchteten weiterhin dort wohnen sollen.

## B2.4 Zielerreichung, Ausblick und Erfolgsfaktoren

Grundsätzlich hatte die Weiterentwicklung des Gründerzeitquartiers Ausstrahlungseffekte auf den gesamten unterstädtischen Bereich und wird seitens der Stadtplanung als Initialzündung bewertet, da im umliegenden Quartier nach und nach Bestände der SWG und privater Vermieterinnen und Vermieter modernisiert wurden und sich insbesondere studentisches Wohnen etablieren konnte. Die Effekte auf das Quartier sind vielfältig, denn gerade die Aneignung des öffentlichen Raumes durch Studierende belebt den Stadtteil und schaffte

nicht zuletzt das Image „*Bochumer Hof*“, der nun über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist.

Aus stadtplanerischer und wohnungswirtschaftlicher Perspektive verdeutlicht der „Bochumer Hof“, wie historisch gewachsene Quartiersstrukturen städtebaulich weiterentwickelt und bezahlbarer Wohnraum im Bestand realisiert werden können. Diese Entwicklungsperspektive zeigt auf, wie anhaltende Problemlagen (Leerstands-entwicklung und Modernisierungsrückstand) aufgefangen werden können und in

---

<sup>13</sup> Wert stammt aus Juli 2022. Nach Angaben der WBG im Experten-Interview mit Sven Dörmann am 25. Juli 2022 sinkt die Quote erfahrungsgemäß zum Wintersemester deutlich.

<sup>14</sup> Bereits mit den Erfahrungen aus der Flüchtlingskrise 2015/16 wurden Strukturen geschaffen, wodurch die Wohnungsunternehmen über „einen kurzen Draht“ zum Sozialamt binnen kürzester Zeit Wohnraum zur Verfügung stellen können.

Kooperation zwischen Kommune und Wohnungsunternehmen ein nachhaltiger Stadtumbau gelingen kann. Im Kontext der Wohnungsmarktbilanz Nordhausens bestätigt sich die positive Wirkung der nachfrageorientierten Strategie der WBG, da bezahlbarer Wohnraum für die Studierenden der Hochschule Nordhausen geschaffen wurde. Der „Bochumer Hof“ ist mustergültig für die angestrebte Entwicklung im ISEK 2030 und veranschaulicht, dass unternehmerische Interessen von Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren und Belange der Stadtentwicklung zielführend in einem ganzheitlichen Stadtumbauprozess vereint werden können.

Angesichts der Preissteigerungen im Rahmen der Energiekrise, die sich aktuell deutlich auf die Wohnnebenkosten auswirken, prüft die WBG derzeit eine Anhebung der Pauschalbeträge. Weitere Wohnungen werden zukünftig nicht mehr an den Pauschalbetrag für Betriebs-, Heiz- und Stromkosten gebunden sein und an andere Zielgruppen frei vermietet. Mit dieser Flexibilisierung in der Vermietungsfrage wird auf aktuelle Entwicklungen reagiert und aktiv auf die soziale Durchmischung im Quartier hingearbeitet.

Durch die Fachplanerinnen und Fachplaner vor Ort wird die Entwicklung der Leerstandsquote im Blick behalten und angestrebt, auf Basis der Daten frühzeitig Steuerungsmöglichkeiten, beispielsweise über die *AG Wohnen 2.0*, zu ergreifen, um der manifestierten Leerstandsentwicklung stetig entgegenzuwirken. Mit den Wohnungsunternehmen besteht daher ein kontinuierlicher Austausch. So wurden bereits Bestände für den Abriss qualifiziert und gingen in den Vermietungsstopp, um die jeweiligen Gebäude leerziehen zu können und dem Abriss zuzuführen. Der Krieg in der Ukraine milderte durch ein erhöhtes Aufkommen Geflüchteter nun kurzfristig den Leerstand ab. Der Vermietungsstopp ist in beiden großen Wohnungsunternehmen aktuell aufgehoben. Mittel- und langfristig ist jedoch die Gefahr

weiter zunehmender Leerstände nicht gebannt. Ein wichtiges Instrument bleibt daher der Rückbau von Wohnungen, der sich auch zukünftig auf die zwei großen Wohnungsunternehmen fokussieren wird. Häufig profitieren davon private Vermieterinnen und Vermieter, die sich aktuell weiterhin massiv für Wohnungsneubau aussprechen. Diesem Spannungsfeld der Wohnungsmarktentwicklung wird sich die *AG Wohnen 2.0* weiterhin widmen, um angesichts unterschiedlicher Interessenslagen und Leitziele des Stadtumbaus Neubau und Rückbau in Einklang zu bringen und die Modernisierung im Bestand als nachhaltige Entwicklungsperspektive zu forcieren. Seit Ende 2019 gelang es, vier lokale Standortentwicklerinnen und -entwickler beziehungsweise private Eigentümerinnen und Eigentümer in die AG-Arbeit einzubinden, die strategisch wichtige Bestände mit rund 650 WE verwalten. Dieses Format wurde teilweise auch extern moderiert und von eingeladenen Expertinnen und Experten bereits mehrfach gelobt.

Insgesamt lassen sich aus der Vorgehensweise Erfolgsfaktoren ableiten, die auf das Handeln von Akteurinnen und Akteuren in anderen Kommunen übertragbar sind, die ähnlichen Problemlagen und Entwicklungstendenzen gegenüberstehen. Hervorzuheben ist dabei eine transparente Kommunikation relevanter Interessensgruppen und eine geeignete Plattform für regelmäßige Austauschformate, wie sie die *AG Wohnen 2.0* bietet. Steuerungsmöglichkeiten richten sich dann nach Interessenslagen und finanziellen Ressourcen der Beteiligten, wobei ein gemeinsames Problemverständnis des Stadtumbaus essenziell ist, um vorausschauend geeignete Entwicklungsperspektiven zu skizzieren. Maßnahmenvorschläge sind dann auf Basis von stetig aktualisierten Monitoring- und Wohnungsmarktdaten zu prüfen, um gleichermaßen die Handlungsfähigkeit der Akteurinnen und Akteure dauerhaft zu gewährleisten und Zielstellungen frühzeitig nachzujustieren.



*Abb. 38: Begrüntes Atrium der „Grünen Mitte“, das sechs Gebäude miteinander verbindet, 2018.  
Quelle: GRAS*

## Wie aus rotem Kies die „Grüne Mitte“ wurde – Neubau eines Wohnparks im Klimaquartier „Grüne Mitte“

Verfasst von InWIS Forschung & Beratung – Michael Neitzel & Marius Lux

Sömmerda war die erste Thüringer Kommune, die eine Förderung über das 2011 neu aufgelegte Programm „Energetische Stadt-sanierung“ (KfW 432) beantragte. Die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) konnte damit als Sanierungsträger beauftragt und von ihr gleich mehrere energetische Quartierskonzepte erarbeitet werden. Das Wohnprojekt „Grüne Mitte“ wurde als Gemeinschaftsprojekt der

städtischen Wohnungsgesellschaft (WGS) und der Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda (WOBAG) auf dem Gelände eines ehemaligen Sportplatzes im Zentrum des Klimaquartiers „Grüne Mitte“ realisiert. Im Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens entstand ein innovatives Wohnkonzept, das 2018 mit dem Preis der Thüringer Wohnungswirtschaft in der Kategorie „WohnRäume“ ausgezeichnet wurde<sup>15</sup> (Abb. 39).

Abb. 39: Wohnpark im Klimaquartier aus der Vogelperspektive.  
Quelle: Martin Ludwig



<sup>15</sup> vtw (Hrsg.) (2018): Pressemitteilung vom 7. Juni 2018: Medieninfo 08/18. Onlineversion: <https://vtw.de/wp->

[content/uploads/20180607\\_PM\\_vtw\\_Th%C3%BCringer-Preis-der-Wohnungswirtschaft.pdf](https://vtw.de/wp-content/uploads/20180607_PM_vtw_Th%C3%BCringer-Preis-der-Wohnungswirtschaft.pdf), letzter Aufruf am 25. Oktober 2022

Sömmerda profitiert als Kreisstadt im nördlichen Thüringer Becken von der räumlichen Nähe und guten Anbindung zu Erfurt. Die Stadt erfuhr in den letzten Jahren einen Beschäftigungszuwachs bei gleichzeitig sinkender Arbeitslosenquote. Damit verbundene erhöhte Steuereinnahmen sowie ein ausgeglichener kommunaler Haushalt geben Spielraum für Investitionen von Maßnahmen im Zuge der Umsetzung des 2014 aktualisierten ISEK. Im Rahmen der Verbesserung von Standortqualitäten wurden nachweislich pendelnde Beschäftigte als Einwohnerinnen und Einwohner gewonnen. Die Einwohnerzahl Sömmerdas lag 2021 bei 18.717 und ist damit seit 2002 (21.638) um 13,5 % zurückgegangen. In den letzten Jahren stabilisierte sich die Bevölkerungszahl der Stadt und entwickelte sich positiver als im umliegenden ländlichen Kreisgebiet. Dabei ist ein Zuzugstrend aus dem Umland nachweisbar. Als aktuell gültige Planungsgrundlage rechnet das TLS mit einem weiteren Verlust auf rund 16.580 Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Jahr 2040.

Deutlich spürbar hingegen ist der Alterungseffekt, der auch im Hinblick auf einige Wohngebiete mit einem Durchschnittsalter der Einwohnerinnen und Einwohner von über 70 Jahren infrastrukturelle und städtebauliche Anpassungsbedarfe erfordert.

Sömmerda wird als ruhige Wohnstadt geschätzt. Mit seiner günstigen Lage im Thüringer Becken, das heißt der Nähe zu prosperierenden Standorten, eröffnen sich der Kreisstadt (finanzielle) Gestaltungsspielräume, modellhaft neue Konzepte der nachhaltigen Stadtentwicklung in die Praxis zu überführen. Neben klimafreundlicher Mobilität werden bauliche Konzepte bewusst in Hinblick auf Barrierefreiheit und energetische Optimierung zukunftsweisend fortentwickelt. Die Stadt verschreibt sich der Entwicklung von „Innen nach Außen“ und möchte als klimafreundliche Kommune neue Wege gehen, die gleichermaßen den hohen Anforderungen an den Klimaschutz und demografischen Effekten gerecht werden.

### **B3.1 Räumliche Einordnung der „Grünen Mitte“ innerhalb des Stadtgebietes und Charakterisierung des Quartiers**

Die „Grüne Mitte“ ist ein ca. 15 Hektar großes Quartier, in dem vorwiegend Zwei- und Mehrfamilienhäuser, vereinzelt auch Einfamilien- und Reihenhäuser, vorzufinden sind. In zentraler Lage befand sich bis 2014 eine 1,2 Hektar große brachliegende Freifläche (ehemaliger Sportplatz), auf der ein neues Wohnquartier von den zwei großen Wohnungsunternehmen in Sömmerda errichtet wurde. Das umliegende Quartier ist durch eine homogene städtebauliche Struktur und Wohnungsbau aus der Gründerzeit um ca. 1880 mit geschlossener zwei- bis viergeschossiger Bebauung entlang des Stadtrings geprägt. Zur Rannstedter Straße wechselt der überwiegend sanierte Bestand zu größeren dreigeschossigen Wohngebäuden. In östlicher Richtung flacht die

Bebauung zu zweigeschossigen Wohnbauten als Doppel- und Einfamilienhäuser ab. Aus gesamtstädtischer Perspektive liegt das Quartier in Innenstadtlage, grenzt westlich an die Altstadt und ist im Übrigen von Wohnsiedlungen, teils aus der DDR-Zeit, umgeben. Vor dem Hintergrund der übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Stadt Sömmerda soll daher die „Grüne Mitte“ mit ihrer Eingliederung in den sogenannten „Green Belt“ eine Schanierfunktion einnehmen und den Grüngürtel um mehrgeschossigen Wohnungsbau und durchgrünte Straßenzüge und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität im Zentrum des Wohnparks entsprechend erweitern. Dieser Grüngürtel beginnt mit dem

# Stadt Sömmerda - Klimaquartiere (Grüngürtel)

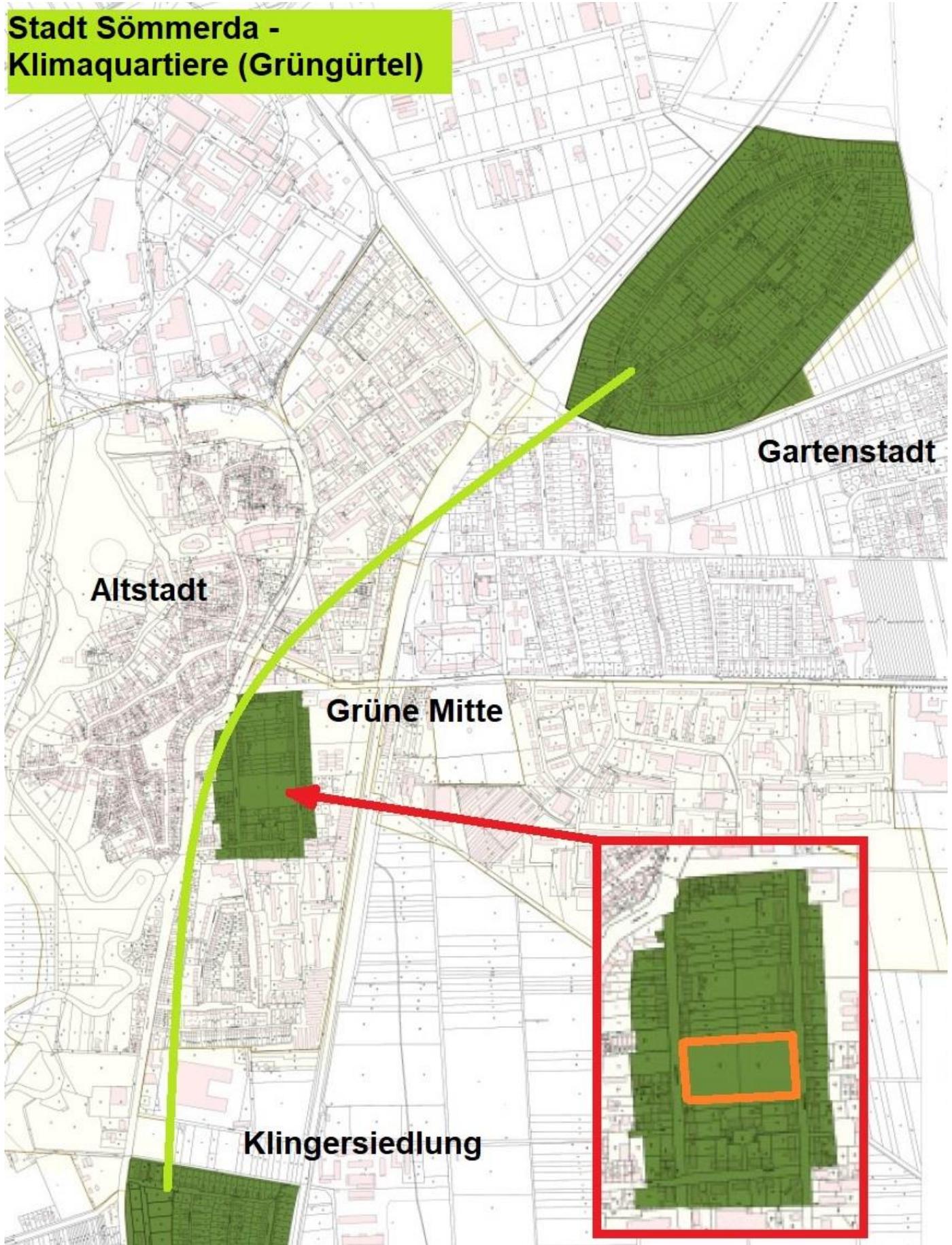


Abb. 40: Lage des Wohnparks (roter Kasten, grün unterlegt) im sogenannten Green Belt als „Gürtel“ klimagerechter Stadtquartiere in Sömmerda. Orange eingerahmt ist die Fläche der „Grünen Mitte“.

Quelle: DSK, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Wohngebiet „Gartenberg“ im Norden und schließt im Süden als komplette

Neuerschließung mit der Klingersiedlung ab (Abb. 40).

Früh erkannte die Stadt Sömmerda das Potenzial der Freifläche inmitten des Klimaquartiers. Ein mit rotem Kies bedecktes Spielfeld und stark sanierungsbedürftige Gebäude eines Sportvereins hatten als Sportanlage bereits seit Jahren ausgedient. Der neue Sportplatz mit Vereinsgebäuden entlang der Fichtestraße bot bereits eine entsprechende Ausweichoption. Im Sinne eines Lückenschlusses des Quartiers wurde von Beginn an die Nutzung der Fläche zur Wohnraumschaffung anvisiert. Die bauliche Konzeption

### B3.2 Handlungsbedarfe und ursprüngliche Zielstellung

Die Stadt Sömmerda hebt in der Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2014 neben den Herausforderungen im Zuge der demografischen Entwicklung (Alterung der Stadtbevölkerung und Einwohnerrückgang) die Anforderungen an einen lebenswerten Wohnstandort hervor. Hinsichtlich der Leerstandsquote wirkte der erhebliche Rückbau der 1990er Jahre nachhaltig, sodass bis heute die Leerstandsquote unter Kontrolle ist und durch eine Rückbaureserve langfristig gesteuert werden kann. Die Ergebnisse einer von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) erarbeiteten Wohnungsbedarfsprognose von 2014 legen dar, dass vor allem Neubau in entsprechender Qualität und Ausstattung gefragt ist und sich Leerstände auf teil- und unsanierte Wohnungsbestände konzentrieren. Damit rücken energetisch optimiertes Bauen und bedarfsgerechte Quartiersentwicklung in den Fokus, die eine entsprechende Lebensqualität und resiliente Stadtstrukturen gewährleisten sollen. Die Handlungsfelder der energetischen Stadtsanierung, die in Sömmerda betrachtet werden, beziehen sich unter anderem auf den öffentlichen Raum, die Themen Verkehr und Mobilität, die Anpassung

und die Gestaltung der Freiflächen wurden somit als Aufgabe der städtebaulichen Integration in den vorhandenen Quartierskontext begriffen. Weiterhin stellten die Wohnungsunternehmen damals fest, dass der DDR-Wohnungsbestand von verschiedenen Zielgruppen nach wie vor kategorisch abgelehnt wird und ein deutlicher Bedarf an barrierearmem Neubau besteht. Hierzu wurden entsprechend Freiflächen in Innenstadtlage sondiert.

an den Klimawandel, Gebäudesanierung, Gebäudetechnik und Energieerzeugung.<sup>16</sup> Ein besonderer Fokus der KfW-Förderung liegt auf der Erarbeitung und Umsetzung sogenannter *energetischer Quartierskonzepte* (Klimaquartiere). Die lokalen Wohnungsunternehmen sind dazu angehalten, ihre Bestandsentwicklungsstrategien den Erfordernissen dieses Dogmas anzupassen, um als Kooperationspartnerinnen und -partner der Städte gemeinsam den Stadtumbau zu gestalten.

Das ca. 1,2 Hektar große Grundstück im Zentrum des Klimaquartiers „Grüne Mitte“ befindet sich in innenstadtnaher Lage zwischen der westlich angrenzenden Rannstedter Straße und der Pestalozzistraße als östliche Abgrenzung. Neben der Lage war die bereits vorhandene Erschließung des Grundstücks maßgeblich für die Investitionsentscheidung der beiden größten Wohnungsunternehmen Sömmerdas. Die WGS und die WOBAG bewegte der Anspruch der Portfolioerweiterung als Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung zur gemeinsamen Investitionsentscheidung, sodass sie das Grundstück 2011 zu zwei gleichen Teilen aufkauften.

---

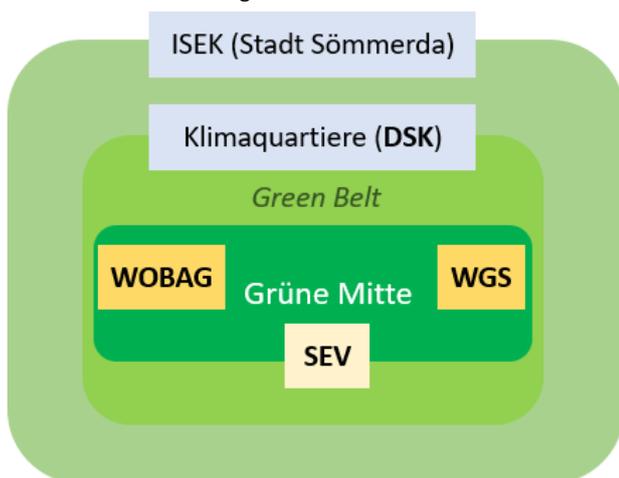
<sup>16</sup> Stadtverwaltung Sömmerda (2014): 2. Fortschreibung 2014 – Integriertes Stadtentwicklungskonzept, abrufbar unter:

<https://dap2.stadt-soemmerda.de/s/6R7qNiwwfYxnFpm>, letzter Aufruf am 10. November 2022

### B3.3 Gebietsentwicklung im Zuge der (geförderten) Maßnahmenumsetzung

Gemeinsam mit der Stadt Sömmerda wurden die Pläne der beiden Wohnungsunternehmen zur Grundstücksentwicklung austariert und die DSK als Sanierungsträger konsultiert. Die Zusammenarbeit zwischen der DSK und der Stadt Sömmerda bestand schon für die Entwicklung weiterer Klimaquartiere (Gartenberg und Klingersiedlung) in Begleitung zum übergeordneten integrierten Stadtentwicklungskonzept. Unter Federführung der DSK verfolgt die Stadt Sömmerda einen energetisch- und sozialorientierten Entwicklungsansatz, der von innen heraus mit dem konsequenten Ausbau eines grünen Gürtels klimagerechter Quartiere funktioniert. In der „Grünen Mitte“ kooperierte die Stadt mit den zwei größten Bestandhaltern Sömmerdas, WOBAG und WGS. Als fünfter Kooperationspartner klinkte sich die Sömmerdaer Energieversorgung GmbH (SEV) ein und ermöglichte damit den konzeptionellen Lückenschluss zur gesamtstädtischen Energieinfrastruktur (Abb. 41).

Abb. 41: Akteurskonstellation und Einordnung in gesamtstädtische Strategie.



Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Zum Auftakt des Projektes im Februar 2013 fanden erste Arbeitstreffen einer initiierten Lenkungsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung (aus dem Bereich Stadtplanung), WGS und WOBAG sowie des Sanierungsträgers, der DSK, statt. Die

Arbeitstreffen zur städtebaulichen Gestaltung des Quartiers wurden schon im Sommer 2013 durch die Ergebnisse einer Haushalts- und Eigentümerbefragung abgerundet, sodass rund ein Jahr später bereits das energetische Quartierskonzept fertiggestellt werden konnte. Das Finanzierungskonzept wurde mit der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung zwischen der WOBAG, WGS und der Stadt Sömmerda im Mai 2014 durch einen Beschluss des Stadtrates besiegelt. Zur Finanzierung wurde in den Folgemonaten die KfW-Förderung (KfW 432) des energetischen Sanierungsmanagements erfolgreich beantragt und die Umsetzung unter Federführung der DSK beauftragt. Im Zuge des vorgesehenen Anschlusses an die Fernwärmetrasse erfolgten unter Einbezug der SEV die Vorplanungen zum Fernwärmeausbau in der „Grünen Mitte“ und zur Installation eines sogenannten Blockheizkraftwerkes (BHKW) als alternativer Energieträger und Baustein des energetischen Quartierskonzeptes.

Im Kontext der klassischen Genehmigungspraxis ließen im Sinne des § 12 Absatz 1 BauGB die Vorhabenträger (WGS und WOBAG) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellen, der die städtebaulichen Belange und baulichen Ideen der beiden Wohnungsunternehmen vereinte und im Rahmen des energetischen Quartierskonzeptes finanziert werden konnte. Ferner lobte die WOBAG zur Schaffung einer baulichen Konzeption hausintern einen Wettbewerb zwischen vier Architekturbüros aus und legte mit dem Gewinnerentwurf ein innovatives Wohnkonzept vor, inklusive eines Entwurfs zur Gestaltung der Außenanlagen. Im Einklang mit den Bebauungsplänen der WGS sollte die zweigeteilte Grundstückssituation durch eine zentrale Freifläche mit Begrünung aufgelöst werden. Besonderheit ist ein Sitzrondell auf der imaginären Grundstücksgrenze, das mit einem Springbrunnen Aufenthaltsqualität schafft und

durch die Wegeführung als öffentlicher Raum für die Anwohnerinnen und Anwohner des umliegenden Quartiers zur Verfügung steht (Abb. 42). Hinsichtlich der Stellflächen für PKW wurden drei Angebote geschaffen: Eine Tiefgarage unter einem Gebäude der WOBAG, Carports entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und gegenüberliegend offene PKW-

Stellplätze. Die Carports dienen in Teilen auch als Mülleinhausungen oder werden als Stellflächen für Fahrräder genutzt. Grundsätzlich besteht in der Tiefgarage der WOBAG die Möglichkeit, bei Bedarf E-Ladeplätze einzurichten. Leitungen hierfür wurden im Vorfeld mit eingeplant und somit „vorgerüstet“.

Abb. 42: Skizze des Lageplans der „Grünen Mitte“.



Quelle: PHLOX – Architekt und Ingenieur GmbH

Ende Mai 2015 begannen die offiziellen Bauarbeiten auf dem ehemaligen Sportplatz (Abb. 43). Im Vorfeld mussten im großen Umfang die Erschließungsarbeiten durchgeführt werden, die binnen vier Wochen abgeschlossen wurden. Aufwendig gestaltete sich die Aufbereitung des Baugrunds, da das Obermaterial des Sportplatzes abgetragen und

die Belastbarkeit des darunterliegenden Erdmaterials gewährleistet werden musste. Die Gebäude der WOBAG und WGS wurden jeweils in einem Bauabschnitt realisiert. Aufgrund der Bebauungssituation (Freifläche) und der konzeptionell durchdachten Einfügung der Gebäude in den städtebaulichen Kontext traten hinsichtlich der Bauausführung keine



Abb. 43: Bauarbeiten auf dem Areal der „Grünen Mitte“ (links) und Gebäude der WGS im Bau (rechts).

Quellen: Abb. links: WOBAG Sömmerda/Thür. eG, Frank Richter; Abb. rechts: WGS Wohnungsgesellschaft Sömmerda mbH

Hemmnisse auf, womit eine kurze Bauzeit mit Baukosten von 2.800 Euro/m<sup>2</sup> bilanziert wurde.

Die Gebäude der WOBAG wurden Ende Mai 2017 fertiggestellt und bilden ein Ensemble aus

sieben Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 41 Zwei- bis Drei-Raum-Wohnungen. Besonderes architektonisches Merkmal ist das Atrium aus einer Glaskonstruktion, das sechs Gebäude miteinander verbindet (Abb. 44).

Abb. 44: Blick auf die Gebäude der WOBAG mit einem gläsernen Atrium (unten) und Atrium mit Wohnungszugängen im Gebäude der WOBAG (rechts).

Quelle: PHLOX – Architekt und Ingenieur GmbH





Abb. 45: Gebäude der WGS in der Seitenansicht mit Carports.  
Quelle: WGS Wohnungsgesellschaft Sömmerda mbH

Die vier Wohngebäude der WGS in der Pestalozzistraße 30a - 30d wurden 2016 fertiggestellt, dreigeschossig errichtet und verfügen über 24 Wohnungen (Abb. 45). Die Dachgeschosswohnungen erhielten einen Versatz zu den unterliegenden Geschossen, um großzügige Dachterrassen zu realisieren. Alle Wohnungen verfügen über Terrassenbereiche in den Erdgeschossen sowie vorgesetzte Balkonflächen in den Ober- und Dachgeschossen. Zudem sind die Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei nutzbar. Die Geschosdecken sowie die Treppenanlagen wurden aus Stahlbeton errichtet, die Fassadenflächen mit Wärmedämmverbundsystemen versehen und die Pultdächer in Holzbauweise ausgeführt. Verfügbar sind unterschiedliche Wohnungsgrundrisse von Zwei- bis Vier-Raum-Wohnungen.<sup>17</sup>

Hinsichtlich der Energieversorgung des Wohnparks konnte die bereits vorhandene Fernwärmetrasse genutzt werden. Grundsätzlich spielt in Sömmerda die Erweiterung des bestehenden

Fernwärmenetzes nur eine untergeordnete Rolle, vielmehr wird auf kleinere Nahwärmenetze gesetzt, da diese insgesamt effizienter (weniger Wärmeverluste) in noch nicht angeschlossenen Gebieten genutzt werden können. Die Versorgung dieser Netze mit Wärme wird durch Blockheizkraftwerke sichergestellt und der erzeugte Strom in das Netz eingespeist. Die Nutzung und Finanzierung wird in enger Zusammenarbeit mit der SEV gesichert und über eine Fernwärmesatzung geregelt.<sup>18</sup> Innerhalb dieser besteht Anschlusszwang mit Ausnahme effizienz-begründeter Einzelversorgungs-lösungen.

Für die Versorgung des geplanten Wohnparks wurde eine dezentrale Versorgung nicht in Frage gestellt. Zum damaligen Zeitpunkt waren Lösungen wie Solarthermie oder Photovoltaik technisch nicht so effektiv und reglementiert, da seinerzeit kein Mieterstrom verkauft werden durfte. Die Errichtung eines BHKW in einem an die SEV vermieteten Gebäudeteil der WGS sichert die Wärme- und Stromversorgung im gesamten Quartier. Im Optimalfall wird

<sup>17</sup> Architektenkammer Thüringen (2019): Projekt „Grüne Mitte Sömmerda“ Neubau von vier Mietswohnhäusern mit je sechs Wohnungen, abrufbar unter: [https://architekten-thueringen.de/aft/projekte/p/\\_quot\\_gruene\\_mitte\\_soemmerda\\_quo-3803.html](https://architekten-thueringen.de/aft/projekte/p/_quot_gruene_mitte_soemmerda_quo-3803.html), letzter Aufruf am 25. November 2022

<sup>18</sup> Stadtverwaltung Sömmerda (2017): Klima-Nah-/Fernwärmesatzung der Stadt Sömmerda, abrufbar unter: [https://www.soemmerda.de/fileadmin/user\\_upload/stadt/satzungen/E9\\_Klima-Nah-und\\_Fernwaermesatzung.pdf](https://www.soemmerda.de/fileadmin/user_upload/stadt/satzungen/E9_Klima-Nah-und_Fernwaermesatzung.pdf), letzter Aufruf am 17. November 2022

überschüssige Energie in das Fernwärmenetz geleitet. Zusätzlich wurde mit der SEV vertraglich ein niedrigerer Arbeitspreis vereinbart. Die Gebäude wurden energetisch so errichtet, dass sie vollumfänglich den Anforderungen der damaligen Zeit entsprachen und ein angemessenes Kostenniveau gehalten

werden konnte. Durch die energetisch optimierte Bauweise der Gebäude steigen die Heizkosten nicht über ein erträgliches Maß hinaus, auch durch sogenannte Nieder-temperaturheizung. Dies ist ein System, das die Wohnungen mit niedrigen Vorlaufemperaturen erwärmt und damit Energiekosten einspart.

### Exkurs: Steigende Wohnungsmieten

Wie in vielen Regionen Deutschlands steigen auch in Thüringen die Wohnungsmieten in den letzten Jahren kontinuierlich an. 2021 setzte sich der Anstieg der Wohnungsmieten und Nebenkosten weiter fort. Auffällig ist ein deutlicher Anstieg der Wohnungsnebenkosten und -mieten seit Beginn der Pandemie im Jahr 2020 und ein massiver Anstieg der Verbraucherpreise im Allgemeinen seit 2021 (vgl. Abb. 46 bis Abb. 49). Inwiefern die aktuelle Energie-/Wirtschaftskrise mittel- bis langfristig weitere Preissteigerungen bei den Wohnungsnebenkosten verursacht, bleibt zu beobachten.

Abb. 46: Entwicklung Index Wohnungsmieten und Index Wohnungsnettomieten in Thüringen.<sup>19</sup>

Merkmal	Einheit	Ø 2015	Ø 2016	Ø 2017	Ø 2018	Ø 2019	Ø 2020	Ø 2021
Index Wohnungsmieten	Basis: JD 2015 = 100	100,0	100,9	101,7	102,6	103,8	105,4	106,8
Wohnungsnettomieten	Basis: JD 2015 = 100	100,0	100,8	101,5	102,4	103,5	105,2	106,5

Quelle: TLS, © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Abb. 47: Entwicklung Verbraucherpreisindex in Thüringen [Index; 2015 = 100].\*

Merkmal	Einheit	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Verbraucherpreisindex	Basis: JD 2015 = 100	100,0	100,6	102,1	103,9	105,4	106,3	109,7

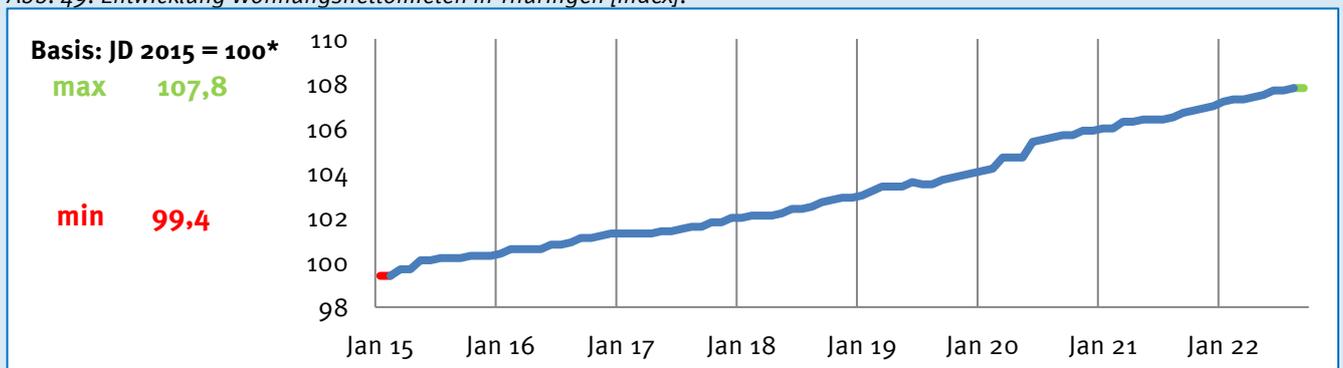
Quelle: TLS, © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Abb. 48: Entwicklung Wohnungsnebenkosten in Thüringen [Index; 2015 = 100].\*

Merkmal	Einheit	Ø 2015	Ø 2016	Ø 2017	Ø 2018	Ø 2019	Ø 2020	Ø 2021
Wohnungsnebenkosten	Basis: JD 2015 = 100	100,0	101,5	102,6	103,6	105,2	106,4	108,7

Quelle: TLS, © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Abb. 49: Entwicklung Wohnungsnettomieten in Thüringen [Index].



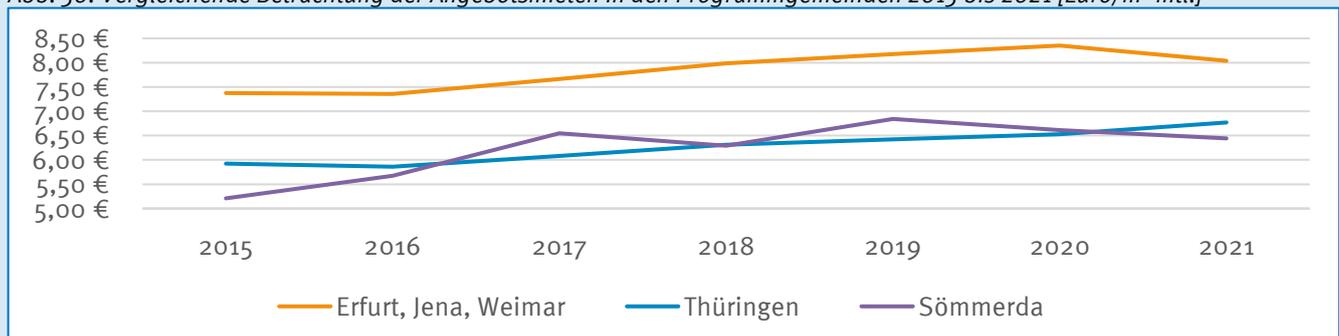
Quelle: TLS, © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

\*Anmerkung: TLS verwendet als Basis für den Index = 100 nun das Jahr 2015, in den vorangegangenen Ergebnisdokumentationen war als Basis 2010 gesetzt.

<sup>19</sup> Index Wohnungsmieten inkl. Nebenkosten

Die Angebotsmieten sind zwischen 2006 und 2021 in den 42 Programmgemeinden im Durchschnitt um rund 30 % (ca. 2 % pro Jahr) gestiegen und liegen mittlerweile bei durchschnittlich 6,77 Euro/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr wurde ein weiterer Anstieg von 3,7 % verzeichnet. Besonders heraus ragen nach wie vor die prosperierenden Städte Erfurt, Jena und Weimar, die mit Angebotsmieten von 7,80 bis 9,00 Euro/m<sup>2</sup> thüringenweit das höchste Mietenniveau aufweisen. Inwiefern sich also die Mietpreissteigerungen in den übrigen Programmgemeinden fortsetzen, wird in den kommenden Jahren weiter zu beobachten sein. Eine besondere Entwicklung der Angebotsmieten zeichnet sich in einigen wenigen Programmgemeinden ab, darunter **Sömmerda**. Nachdem auch hier die Mieten von 2002 bis 2019 kontinuierlich um 67 % angestiegen sind, zeigt sich in den letzten Jahren ein leicht rückläufiger Trend, womit sich die Angebotsmieten hier bei 6,00 bis 6,40 Euro/m<sup>2</sup> einpendelten. In der Mehrzahl der Programmgemeinden steigen die Mieten im Umkreis der wirtschaftlich florierenden Städte weiterhin stärker an als im Durchschnitt. Die wachsende Wohnungsnachfrage an diesen Standorten hängt unter anderem mit dem Arbeitsplatzangebot vor Ort zusammen. Die Sogwirkung dieser Städte zeigt sich anhand der wachsenden Verflechtungen mit dem Umland, in dem die Mieten zum Teil deutlich günstiger sind. Infolge dieser Entwicklungen stiegen aber, wie beispielsweise in Sömmerda, folglich auch dort die Mieten auf ein höheres Niveau.

Abb. 50: Vergleichende Betrachtung der Angebotsmieten in den Programmgemeinden 2015 bis 2021 [Euro/m<sup>2</sup> mtl.]



Quelle: ImmobilienScout24, © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

### Mietenniveau „Grüne Mitte“

Die Nettomietpreise lagen in den Gebäuden der WOBAG und WGS bereits bei der Erstvermietung 2016 und 2017 durchschnittlich zwischen 9,00 bis 9,50 Euro/m<sup>2</sup> (Nettomiete). Dies stellte bereits damals ein Spitzenniveau für Sömmerdaer Verhältnisse dar. Aktuell bewegen sich die Mietpreise in den Gebäuden der WOBAG und WGS im Wohnpark „Grüne Mitte“ auf gleichem Niveau wie die durchschnittlichen Angebotsmieten in aufstrebenden Großstädten Thüringens. Andererseits beobachten die Wohnungsunternehmen, dass Berufspendelnde angesichts höherer Mieten in Erfurt gerne Sömmerda als attraktiven Wohnstandort nutzen. Mit Blick auf ein differenziertes Mietpreisgefüge, das auch bezahlbaren Wohnraum im unteren Mietpreissegment ermöglicht, hat beispielsweise die WGS im teil- oder unsanierten Bestand Mietangebote, die KdU-Niveau (Kosten der Unterkunft) entsprechen, jedoch nicht als Sozialwohnungen eingestuft sind. Die WOBAG betont, dass es insbesondere aufgrund der Preissteigerungen im Neubau immer schwieriger würde, Mietangebote im unteren Preissegment zu ermöglichen. Die aktuellen Baupreise werden die Mietpreise im Neubau zukünftig auf ein neues Spitzenniveau ansteigen lassen, sodass bereits jetzt bei Neuvermietungen im Neubau mit Nettomieten von ca. 10,50 Euro/m<sup>2</sup> zu rechnen ist.

Angesichts des Sanierungsbedarfs im Bestand werden Modernisierungsaufwände zukünftig auch hier zu einem insgesamt höheren Mietniveau führen. Die Entwicklung der Angebotsmieten der Stadt Sömmerda insgesamt zeigt in den letzten Jahren keinen markanten Anstieg der Mietpreise. Die aktuellen Preiseffekte im Bau- und Energiesektor werden sich erst mittel- bis langfristig in der Statistik niederschlagen. Erste Hinweise darauf gibt der Nettomietpreisindex, der seit Beginn des Jahres 2022 im Zusammenhang mit der Wirtschaftskrise monatlich neue Spitzenwerte erreicht.

Zur Gestaltung der Außenanlagen wurden im klassischen Verfahren Städtebaufördermittel akquiriert, da es sich um einen öffentlich zugänglichen Freiraum im Quartier handelt. Hervorzuheben ist die Begegnungsfläche mit dem bereits erwähnten Sitzrondell und einem stimmungsvoll gestalteten Wasserspiel, das Bewohnende und Anwohnende zum Verweilen einlädt (Abb. 51). Der Bereich an der

Grundstücksgrenze zwischen WOBAG und WGS wurde somit bewusst offen gestaltet. In den Vorplanungen hatte die WGS entlang der Grundstücksgrenze zunächst Carports vorgesehen. Als Teil des Kompromisses, die Fläche im Zentrum des Wohnparks dann doch offen zu gestalten, fällt die Bewirtschaftung der Außenanlagen in den Verantwortungsbereich der WOBAG.



Abb. 51: Sitzrondell mit Brunnen und stimmungsvoller Beleuchtung.

Quelle: Dirk Wächter

Außerdem verfügt das Grundstück der WGS über eine sogenannte Schwengelpumpe, sodass Regenwasser, das in einer unterirdischen Zisterne gesammelt wird, durch die Anwohnenden zur Bewirtschaftung ihrer Grünflächen genutzt werden kann. Im Gegensatz zur WGS legte die WOBAG zusätzlich zum Terrassenanschluss Mietergärten als Ausstattungsmerkmal der Erdgeschosswohnungen an. Die

abwechslungsreiche architektonische Gestaltung der Gebäude und die Schaffung neuer Aufenthaltsqualität als Beitrag zur Umsetzung einer sozialintegrativen Quartiersentwicklung wurden 2020 mit dem deutschen Bauherrenpreis gewürdigt.<sup>20</sup> Diese werden bis heute gut angenommen und intensiv durch Mietende genutzt. Grundsätzlich sind die Rückmeldungen zu Außenanlagen und dem

<sup>20</sup> Bund Deutscher Architekten BDA (o. J.): Deutscher Bauherrenpreis: Hohe Qualität – Tragbare Kosten im Wohnungsbau, Wohnpark „Grüne Mitte“, Sömmerda, abrufbar unter:

<http://www.deutscherbauherrenpreis.de/projekt/wohnpark-gruene-mitte-soemmerda/>, letzter Aufruf am 7. Februar 2022

baulichen Gesamtkonzept positiv, womit bisher keine Optimierungsbedarfe festgestellt wurden. Die offen gestaltete Wegeführung und aufgelockerte Bebauung ergänzt das umliegende Quartier städtebaulich und funktional optimal, sodass so mancher Weg von Anwohnenden im Klimaquartier durch die „Grüne Mitte“ führt. Neben der parkähnlichen Fläche können die Anwohnenden des umliegenden Quartiers auch die PKW-Stellplätze vis-à-vis der Gebäude von WOBAG und WGS nutzen. Über die funktionalen

Verknüpfungen hinaus registrierten Eigentümerinnen und Eigentümer im angrenzenden Quartier einen Wandel. Bereits nach Fertigstellung des Wohnparks wurden benachbarte Gebäude saniert. Dies kann durchaus als Modernisierungsimpuls im Sinne der Zielstellungen der Städtebauförderung gewertet werden. Die Schaffung innerstädtischer Wohnqualität hatte damit in vielerlei Hinsicht Ausstrahlungseffekte auf das umliegende Quartier.

### B3.4 Zielerreichung, Ausblick und Erfolgsfaktoren

Quartiersbezogene Analysen im Zuge (energetischer) Quartierskonzepte ermitteln die Erfordernisse der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarktes auf kleinräumiger Ebene und weisen Bedarfe der Sanierung, des Abbruchs sowie Freiflächenpotenziale aus. Ziel ist die Schaffung kompakter Stadtstrukturen, die es Sömmerda ermöglichen, zwischen einer geringen Leerstandsquote und variablem Wohnungsangebot zu balancieren. Im Kern setzen die ortsansässigen Wohnungsunternehmen WGS und WOBAG auf Geschosswohnungsbau, der unterschiedliche Bauqualitäten, Grundrissvarianten und Nutzungskonzepte bereithält, um ein nachfragerechtes Wohnungsangebot mit differenziertem Preisgefüge zu gewährleisten. Mit dem Wohnpark „Grüne Mitte“ konnten beispielhaft Entwicklungsperspektiven im Quartierskontext aufgezeigt werden, die bestehende Stadtstrukturen aufwerten, vernetzen und gleichzeitig in Reaktion auf die Nachfrage das Portfolio der Wohnungsunternehmen erweitern werden.

Eine positive Bilanz lässt sich hinsichtlich des Wohnungsleerstands und der Fluktuation ziehen. Grundsätzlich halten die Wohnungsunternehmen einen Kernbestand für den Abriss bereit, womit beispielsweise die WOBAG auf eine Leerstandsquote von 5,9 % im gesamten Bestand kommt. Die reale Leerstandsquote dürfte deutlich niedriger liegen. In den

Gebäuden der „Grünen Mitte“ gibt es nach Angaben der beiden Wohnungsunternehmen keine Leerstände und eine auffällig niedrige Fluktuation. Dies dürfte unter anderem mit der Altersstruktur der Mieterschaft (Durchschnittsalter ca. 65 Jahre) und der hohen Wohnzufriedenheit zusammenhängen. Grundsätzlich befindet sich die Stadt Sömmerda angesichts einer Leerstandsquote von 6,2 % (Stand 2020) in einer guten Ausgangslage. Nach wie vor bestätigen sich die Analysen der GMA, dass etwaige Leerstände im teil- oder unsanierten Wohnungsbestand auftreten. Die Portfolioerweiterung der Wohnungsunternehmen durch Neubau muss daher weiterhin in Einklang mit den Bauabgängen gebracht werden. Die Neubautätigkeit in Sömmerda sank zuletzt erneut und in Relation zur Einwohnerzahl sind Effekte auf einen möglichen Wohnungsüberhang durch Neubau trotz niedriger Anzahl von Bauabgängen gering einzustufen. Auch der Umstand, dass Sömmerda aktuell keine Rückbauzielwerte festgelegt hat, verdeutlicht die gute Ausgangslage der Kommune, die auf eine entspanntere Situation als andere Programmgemeinden blickt, die einem deutlichen Wohnungsüberhang gegenüberstehen.

Trotz guter Voraussetzungen muss die Stadtplanung Sömmerdas langfristige demografische Effekte, insbesondere die Alterung der Stadtgesellschaft und den prognostizierten

starken Einwohnerschwund, prioritär in den weiteren Stadtumbauprozess einbeziehen. Aktuelle Problemlagen, wie Teuerungen in der Baubranche und Mietpreissteigerungen aufgrund der Energiekrise, bilden zusätzliche Herausforderungen für die Agierenden des Wohnungsmarktes. Hier ist es erforderlich, Entwicklungsstrategien der Quartiere hinsichtlich der Energieversorgung und Bestandsmodernisierung nachzujustieren. Nichtsdestotrotz wurde mit dem Klimaquartier „Grüne Mitte“ ein weiterer Grundstein gelegt, der als Erfolg des Stadtbaus gewertet werden kann und im Vergleich zur Entwicklung in anderen Programmgemeinden hervorzuheben ist. Die Übertragbarkeit von Konzepten energieoptimierter Bauweisen und Quartiersentwicklung auf Freiflächen in Innenstadtlage ist als hoch einzustufen. Beispielsweise führt die WGS im Kontext eines Neubaus nach Abriss auf einem weiteren Grundstück an der Heinrich-Heine-Straße in Sömmerda das bauliche Konzept der Gebäude in der „Grünen Mitte“ erneut aus. Grundsätzlich werden aus Sicht der Wohnungsunternehmen Entscheidungen für Neubauprojekte weitestgehend zurückgestellt, sodass der weitere Fokus in den nächsten Jahren auf der Bestandsmodernisierung liegen soll, da die letzte Modernisierungswelle vor 30 Jahren stattfand und die Investitionen wieder in den Bestand vertieft werden müssen.

Ein differenziertes Mietpreisgefüge, das insbesondere bezahlbaren Wohnraum gewährleistet, ist aktuell und zukünftig die größte Herausforderung auf dem Sömmerdaer Wohnungsmarkt. Aus Sicht der Stadtplanung werden die Mieten im unteren Preissegment über die Qualität der Sanierung (Modernisierungsaufwand) zu steuern sein. Auch alternative Energieversorgung, ob mit Geo- oder Solarthermie, Luftwärmepumpen oder PV-Anlagen, könnten Bausteine der preisgünstigen

Bestandsentwicklung werden. Erneut kommt damit den Agierenden der Wohnungswirtschaft eine besondere Rolle zu, um ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot zu realisieren, das im Einklang mit übergeordneten Zielstellungen der Stadtentwicklung Sömmerda als resilienten Wohnstandort aufstellt.

Das Konzept der „Grünen Mitte“ zeigt auf, wie Fördermittelzugänge (KfW 432) und Kooperationsstrukturen zwischen Agierenden der Stadtplanung und der Wohnungswirtschaft neue Konzeptideen erfolgreich in die Umsetzung führen können. Im Kontext der Quartiersentwicklung und auf gesamtstädtischer Ebene brachte dieses Vorgehen neue Maßstäbe der sozialverträglichen und klimagerechten Stadtentwicklung hervor und wurde beispielhaft umgesetzt. Die Erfolgsfaktoren liegen innerhalb solcher Kooperationsstrukturen, die stetigen Austausch zwischen relevanten Interessensgruppen erfordern und eine gemeinsame Entscheidungsgrundlage entwickeln. Die energetischen Sanierungskonzepte für einzelne Quartiere werden in diesem Zusammenhang Bausteine einer gesamtstädtischen Strategie, die auf Basis von Wohnungsmarktanalysen Interessen der Wohnungsunternehmen und Belange der städtebaulichen Entwicklung zusammenführt. Somit ist die Entwicklung eines gemeinsamen Zielhorizontes entscheidend für den Erfolg etwaiger Stadtumbaumaßnahmen. Der Einbezug externer Partnerinnen und Partner (wie der DSK) ist förderlich, um unabhängig Interessenslagen unterschiedlicher Interessensgruppen zu überprüfen und Ressourcen zielorientiert zu bündeln. Letztlich konnten beide Wohnungsunternehmen im Einvernehmen ihr Bestandportfolio erweitern und einen gesamtstädtischen Beitrag zur Weiterentwicklung Sömmerdas als lebenswerten Wohnstandort im Thüringer Becken leisten.

Abb. 52: Typische Bebauung in der DDR-Großwohnsiedlung „Weimar-West“, 2018.

Quelle: Weeber+Partner



## Aufwertung sozialer Infrastrukturen zur Stabilisierung einer Großwohnsiedlung am Beispiel „Weimar-West“

Verfasst von Weeber+Partner – Stephanie Marsch & Nadine Radtke

Soziale Infrastrukturen spielen für die Lebensqualität von Stadtquartieren und Wohnsiedlungen eine wichtige Rolle – gerade in jenen Gebieten, die von gravierenden Umbrüchen, von Schrumpfung und Ausdifferenzierung geprägt waren oder sind. Aber auch zur Stabilisierung, Belebung und Aufwertung innerstädtischer Bereiche werden soziale Infrastrukturen und öffentliche Angebote in zentralen Lagen konzentriert. Unter dem Begriff subsumieren sich verschiedene Einrichtungen, Leistungen und Dienste, die der Befriedigung der Daseinsgrundfunktionen dienen. Dazu zählen Versorgung, Aus- und Weiterbildung, Erholung, Kommunikation, Kultur und Sport.

Veränderungen in der Einwohner- und vor allem in der Alterszusammensetzung eines Quartiers führen oftmals zu veränderten Ansprüchen und Nachfragen nach sozialen Infrastrukturen. Die bedarfsgerechte Anpassung sozialer Infrastruktur ist eine Kernaufgabe der Stadtentwicklung und reicht von Rück-, Um- und Neubau bis zu Erweiterungen. Ein zunehmender Fokus liegt auf multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten der Einrichtungen, die zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität in den Quartieren beitragen und lokale Akteurinnen und Akteure besser vernetzen. Städtebauförderungsprogramme leisten hierbei einen wichtigen Beitrag und entfalten ihre Wirkung vor allem im Zusammenspiel mit anderen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.

Im Rahmen der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Kommunen wird seither die

Anpassung und Qualifizierung der sozialen und Gemeinwesenseinrichtungen finanziell unterstützt. Diese Projekte und Maßnahmen stellen eine wesentliche Stellschraube für die Ausrichtung der Inhalte dar und sollen die Kommunen und deren Träger in die Lage versetzen, adäquate Angebote vor Ort zu unterbreiten. Der Ansatz der Gebietskulisse als Gesamtmaßnahme trägt positiv zur ganzheitlichen Betrachtung erforderlicher Strategien und Maßnahmen bei. Mit entsprechenden integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepten werden diese analysiert und erörtert. Das Handlungsfeld „soziale Infrastrukturen“ ist regelmäßig Gegenstand der Betrachtung. Viele investive Maßnahmen dienen der Anpassung dieser Einrichtungen.

Ein Beispiel dafür, wie ein Imagewandel durch konkrete Maßnahmen an Kinder- und Jugendhäusern, an Schulen und an Nachbarschaftsorten sowie an Wohngebäuden und im Wohnumfeld vollzogen werden konnte, ist das Monitoringgebiet „Weimar-West“. Seit 2000 ist der Stadtteil Kulisse im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ (seit 2020 im Programm „Sozialer Zusammenhalt“). Davor standen bereits Mittel aus anderen Fördertöpfen zur Verfügung. Als Plattenbausiedlung in den späten 1970er Jahren erbaut, verfügt die Siedlung bereits von Anfang an über ein räumlich und inhaltlich differenziertes Angebot an sozialen, Freizeit- und anderen Versorgungsinfrastrukturen. Demografische und soziostrukturelle Veränderungen seit Anfang der 1990er Jahre erforderten jedoch umfassende Investitionen in Weimar-West.

## B4.1 Räumliche Einordnung von Weimar-West innerhalb des Stadtgebietes und Charakterisierung des Monitoringgebiets

Als Kulturmetropole und Universitätsstadt hat Weimar eine Strahlkraft in die Region und eine Magnetwirkung. Eine Vielzahl an Orten des kulturellen Erbes rund um Goethe, Schiller und das Bauhaus sowie die gleichnamige Universität ziehen ein großes Publikum an, das der Stadt unter anderem auch einen internationalen Charakter verleiht. Zugleich

weist Weimar aufgrund der günstigen Lage zwischen Erfurt und Jena eine gute infrastrukturelle Anbindung über die Autobahn oder mithilfe der Bahn auf, sodass sich die Nachbarstädte gut erreichen lassen. Weimar ist kreisfrei und nach Erfurt, Jena und Gera die viertgrößte Stadt Thüringens.

Die vier Monitoringgebiete in Weimar werden aus unterschiedlichen Programmen gefördert:

Das Monitoringgebiet Innenstadt genießt die Förderung durch den „Städtebaulichen Denkmalschutz“, bis 2020 den „Stadtumbau Ost“ und die „Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren“. Seit 2021 wird das Gebiet aus dem Nachfolgeprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ gefördert.

Nutznieder des „Stadtumbaus Ost“ und der EFRE-Förderung war die nördliche Innenstadt. Seit 2020 fördert das Land strukturwirksame und städtebauliche Maßnahmen.

Seit 2008 wird die Plattenbausiedlung Schöndorf-Waldstadt im Programm „Soziale Stadt“ berücksichtigt, um den sozialen Zusammenhalt zu stärken.

Weimar-West wurde bereits zu Beginn im Jahr 2000 aufgenommen und kombiniert diese Förderung seit 2007 mit dem als Aktionsprogramm gestarteten Programm „Mehrgenerationenhäuser“. Zeitweise wurden die Programme durch Landes- und Bundesförderungen zur Wohnumfeldgestaltung ergänzt.

Weimar-West ist eine Großwohnsiedlung aus DDR-Zeiten, die angrenzend an die Kernstadt in den späten 1970er Jahren unter dem Namen „Weimar am Stadion“ erbaut wurde. Sie zählt neben Weimar-Nord und Schöndorf (vgl. Abb. 53) zu den drei Weimarer Stadtteilen in industrieller Plattenbauweise und beherbergt derzeit rund 5.300 Einwohnerinnen und Einwohner. Seit 2000 ist Weimar-West in der Förderkulisse des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“, das im Jahr 2019 beendet und nunmehr in das neue Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“ überführt wurde.

Der Stadtteil besteht aus vier Quartieren – differenziert und verbunden durch eine Nord-Süd- und eine Ost-West-Achse. Neben zahlreichen sozialen Infrastrukturangeboten

(Kindertagesstätte, Grundschule, Gemeinschaftsschule, Gymnasium und Senioreneinrichtungen) sowie Freizeit- und Begegnungsangeboten (Kinder- und Jugendtreffs, Sportspielplätze) gibt es im zentralen Bereich entlang der Ost-West-Achse ein Nahversorgungszentrum mit einem Supermarkt, weiteren Geschäften in der kleinteiligen Bebauung um den Prager Platz sowie Angebote für Gesundheit. Als prägende öffentliche Grünfläche innerhalb der Siedlung gilt der Stadtteilpark im Zentrum. Aufgrund der städtebaulichen Struktur verfügt die Siedlung über einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen. Die vielfältigen Wohnhöfe und weitere öffentliche und private Flächen dienen der Erholung und der Begegnung.



Abb. 53: Stadträumliche Struktur Weimars mit den vier Gebietskulissen (im Zentrum blau gefärbt befindet sich Weimar-West).

Quelle: Stadtverwaltung Weimar (2011): ISEK 2030, Seite 79

Große Straßen im Norden und Süden sowie die Bahnanlagen im Osten sorgen für eine gute überörtliche Erschließung, auch per Rad und zu Fuß. Sie trennen dennoch den Stadtteil räumlich von den anderen Gebieten – ein Lageaspekt, mit dem Plattenbaugebiete am Rand auch Jahrzehnte nach ihrer Entstehung oft zu kämpfen haben. Andererseits profitiert der Stadtteil von der Nähe zu großflächigen

Grünstrukturen, wie mit dem westlich gelegenen geschützten Landschaftsbestandteil „Paradies“ oder dem „grünen Kragen“.<sup>21</sup> Diese Grünflächen sind gut erreichbar, übernehmen wichtige Erholungs- und klimatische Funktionen und wirken imageprägend für Weimar-West, für angrenzende Wohnbereiche des Industriegebietes West sowie für die Siedlung „Heimfried“.

<sup>21</sup> Stadtverwaltung Weimar (Hrsg.) (2018): Bürgerinformation Weimar-West 30/2018, Seite 27 f.

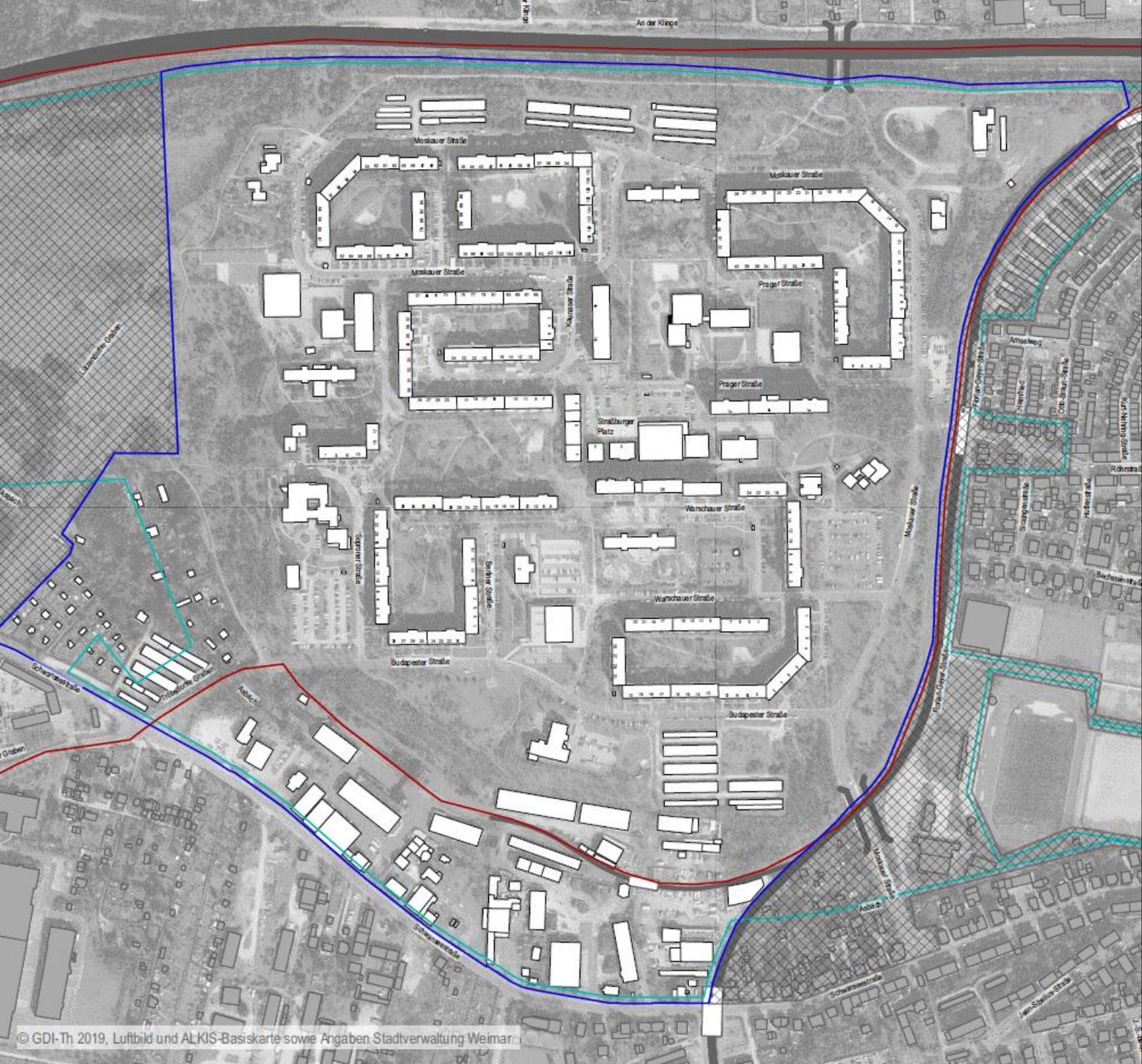


Abb. 54: Städtebauförderungskulisse „Soziale Stadt“ in Weimar-West.

Quelle: Stadtverwaltung Weimar (2022): Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan, Bestandsanalyse, Seite 5

Mit 5.300 Einwohnerinnen und Einwohnern leben in Weimar-West etwas mehr als 8 % der Gesamtbevölkerung. Seit der Wiedervereinigung verzeichnete der Stadtteil Einwohnerverluste, die Schwankungen unterworfen sind. 1990 gab es noch rund 8.200 Menschen<sup>22</sup>, im Jahr 1999 rund 6.970 und im Jahr 2004 waren

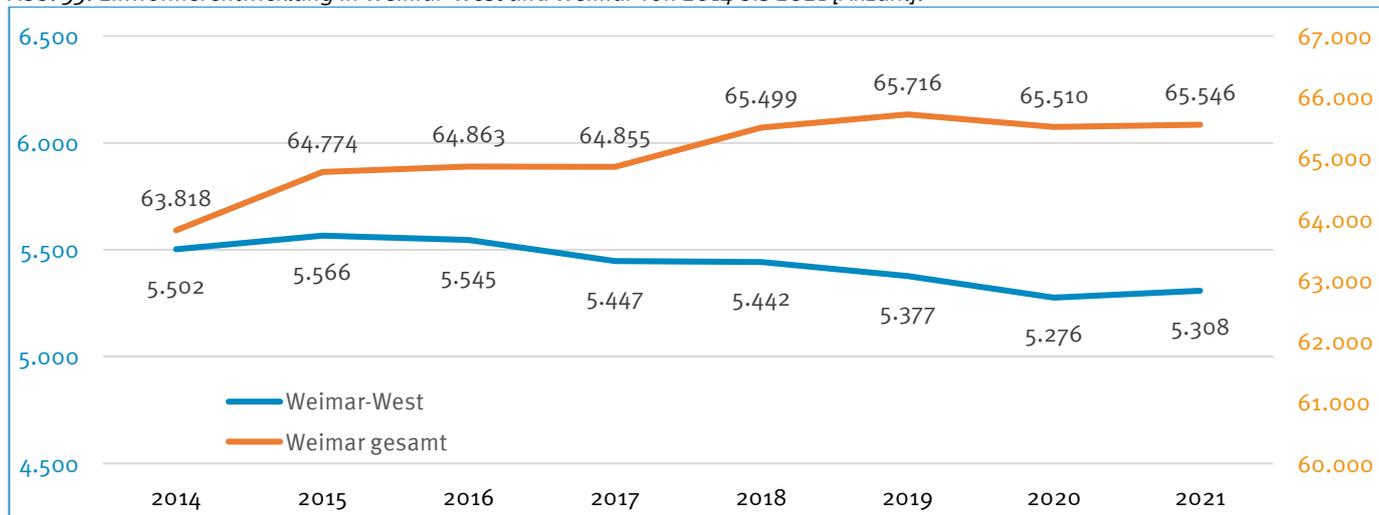
es lediglich rund 5.800. Zwischen 2007 bis 2014 stabilisierte sich die Einwohnerzahl zunächst, mit kleinen Abweichungen, um 5.500 Personen. Ein leichter Zuwachs ist dann in den Jahren 2015/2016 (vgl. Abb. 55) eingetreten, vermutlich im Zuge der Zuwanderung Geflüchteter. Ab 2017 ging die Einwohnerzahl

<sup>22</sup> Stadtverwaltung Weimar (Hrsg.) (2001): Workshop Weimar West. Vorbereitung eines integrierten Handlungskonzeptes. Dokumentation der Impulsveranstaltung vom 30. November bis 1. Dezember 2000

erneut zurück und hatte 2020 mit 5.276 den vorläufig niedrigsten Wert erreicht. Die Gesamtstadt Weimar konnte im Zeitraum von 2017 bis 2021 hingegen einen leichten Einwohnerzuwachs von rund 700 Menschen und somit eine stabile Entwicklung vorweisen. Mit Blick auf die letzten zehn Jahre wird deutlich: Weimar wächst moderat, aber stetig und insbesondere

durch positive Wanderungseffekte. Als leichter Einbruch wirkte daher auch die pandemiebedingt eingeschränkte Umzugsmobilität. So besuchten Studierende ihre Seminare vorwiegend online und hatten nicht die Notwendigkeit, in die Stadt zu ziehen. In Weimar leben heute mehr als 65.000 Menschen.

Abb. 55: Einwohnerentwicklung in Weimar-West und Weimar von 2014 bis 2021 [Anzahl].



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

3.276 Wohnungen gibt es derzeit in Weimar-West (2020). Mit 1,5 % war der Wohnungsleerstand 2019 moderat und lag damit auch unter dem der Gesamtstadt (4,1 %),<sup>23</sup> wobei zu berücksichtigen ist, dass der sanierungsbedingte Leerzug des Studentenwohnheims „Langer Jakob“ in der Altstadt darin enthalten ist. Im Vergleich zur Gesamtstadt (76,8 m<sup>2</sup>) sind die Wohnungen in Weimar-West mit durchschnittlich 58,4 m<sup>2</sup> merklich kleiner. Auch die Wohnfläche pro Person mit 36,2 m<sup>2</sup> (2020) ist hier am geringsten (vgl. Weimar-Gesamtstadt 41,5 m<sup>2</sup>). Laut Angaben der Wohnungsunternehmen gibt es entsprechend der Vorgaben nach DIN insgesamt 26 barrierefreie und 585 „barrierereduzierte“ Wohneinheiten (September 2020), zum Teil wohngemeinschaftstauglich. Darüber hinaus werden

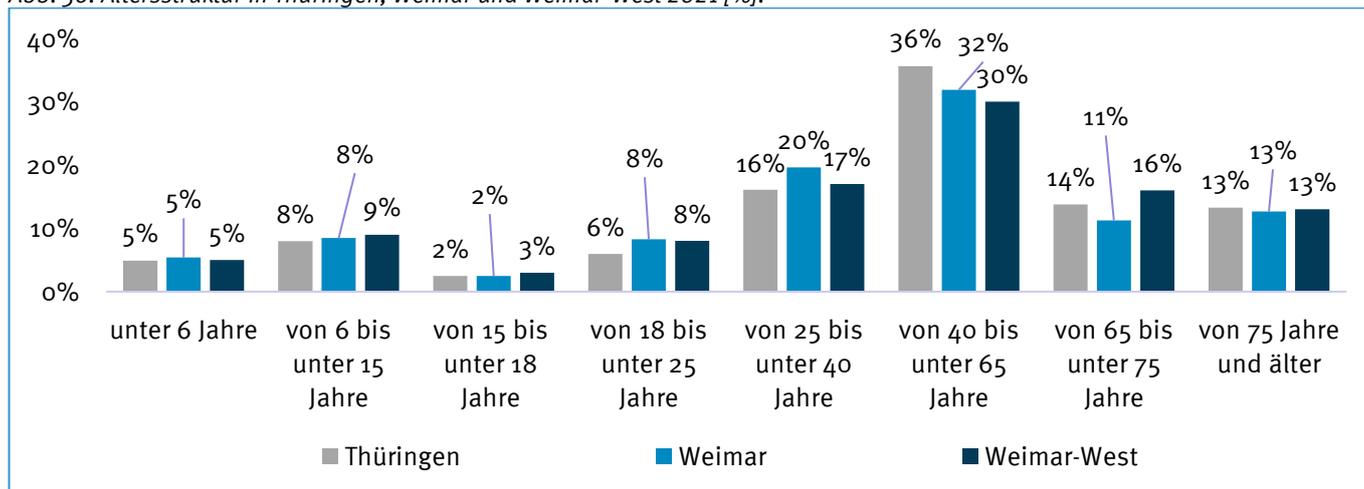
bedarfsweise altersgerechte Kleinmaßnahmen in den Wohnungen beziehungsweise an den Wohnungs- und Gebäudeeingängen realisiert.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils sind mit 46,6 Jahren im Durchschnitt älter als die Bewohnerschaft in Weimar insgesamt (durchschnittlich 44,8 Jahre). Die Altersstruktur in Weimar-West ähnelt im Wesentlichen der der Gesamtstadt.

Abweichungen gibt es bei den 65- bis unter 75-Jährigen, deren Anteil ist in Weimar-West höher. Die Gruppe der relevanten erwerbsfähigen Bevölkerung von 25 bis unter 65 Jahre liegt dagegen leicht unter dem gesamtstädtischen Anteil (vgl. Abb. 56).

<sup>23</sup> Bezug auf Daten von 2020, da keine kommunalen Daten für Weimar-West im Jahr 2021 verfügbar sind.

Abb. 56: Altersstruktur in Thüringen, Weimar und Weimar-West 2021 [%].



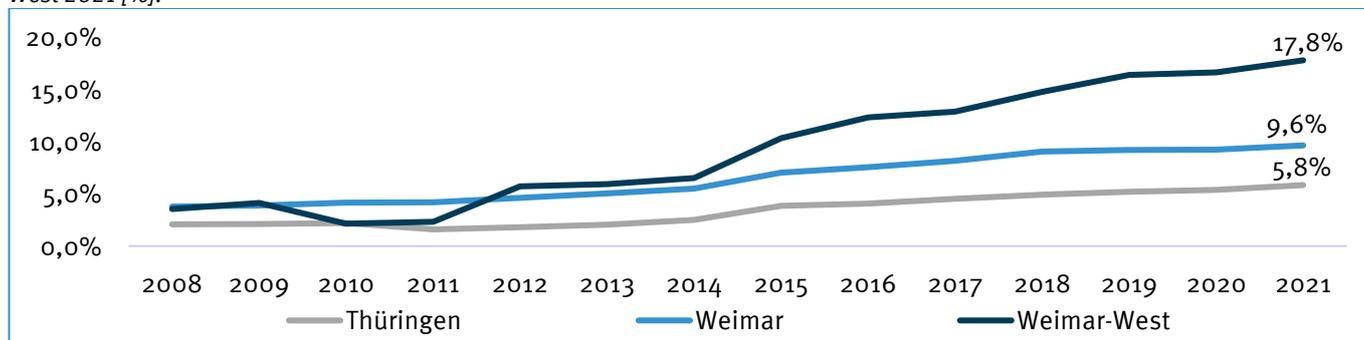
Quelle: TLS, Kommune, © Begleitforschung, Darstellung und Berechnung: Weeber+Partner

Der Großteil (84 %) der privaten Haushalte in Weimar-West besteht aus ein oder zwei Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in den vergangenen zehn Jahren bei 1,7 Personen/Haushalt, die in der Gesamtstadt bei 1,8 Personen/Haushalt. Die Zahl der Haushalte ist in den letzten zehn Jahren, mit leichten Abweichungen in den Jahren 2017 und 2020, mit durchschnittlich 3.100 weitgehend stabil geblieben. Gesamtstädtisch nahm die Zahl der Privathaushalte auch gemäß der Einwohnerentwicklung zu.

Der Anteil an Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft ist mit 17,8 % in Weimar-West mehr als dreimal so hoch wie in Thüringen

insgesamt und doppelt so hoch wie im restlichen Stadtgebiet von Weimar (vgl. Abb. 57). Jeder Vierte in Weimar-West hat zudem eine Migrationsgeschichte. Gründe für die deutlich höheren Zahlen im Vergleich zur Gesamtstadt sind womöglich, dass Weimar-West guten, günstigen und vor allem verfügbaren Wohnraum bietet und so für Bevölkerungsgruppen interessant ist, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Dazu zählen unter anderem auch Studierende aus dem Ausland. Gleichzeitig kann das ein Ergebnis der bewussten Steuerung der Wohnungsunternehmen bei der Unterbringung von Geflüchteten in den Jahren 2014/2015 sein.

Abb. 57: Anteil der Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft an der Gesamtbevölkerung in Thüringen, Weimar und Weimar-West 2021 [%].



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

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Stadtteil wird in den letzten Jahren immer kleiner. Gründe dafür liegen im Renteneintritt von Teilen der

Gebietsbevölkerung und in den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Arbeitsmarkt. So liegt es nahe, dass vor allem jene, die in prekären und unsicheren Arbeitsverhältnissen

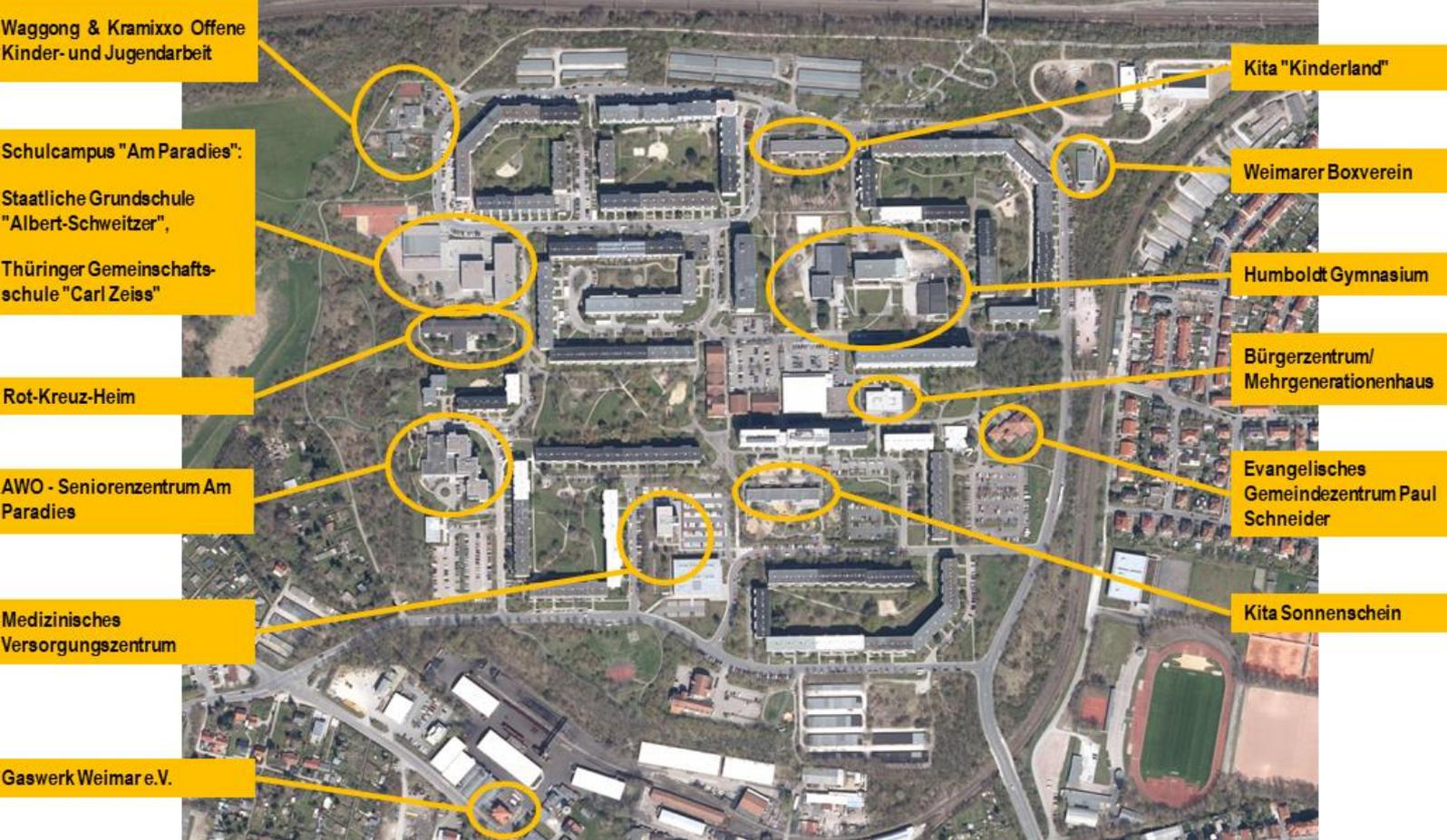


Abb. 58: Soziale Infrastruktureinrichtungen in Weimar-West.

Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Orthophotos, [www.geoportal-th.de](http://www.geoportal-th.de), © GDI-Th, Darstellung: Weeber+Partner

waren, Jobverluste erlitten. Die Arbeitslosenquote in Weimar-West liegt schon immer über der der Gesamtstadt. Nach einem Rückgang zwischen 2016 und 2019 ist der Anteil der arbeitslosen Menschen im Stadtteil seit 2020 wieder gestiegen und vor allem auch stärker als in ganz Weimar. 2020 waren es rund 11 % in Weimar-West und 6 % in der Gesamtstadt. Ein Blick in die generelle Statistik zeigt, dass der Arbeitsmarkt trotz Erholung ab Mitte 2020 weniger aufnahmefähig und insbesondere die Zahl der Langzeitarbeitslosen gestiegen war.

Der Anteil an Personen, die in Bedarfsgemeinschaften nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) leben, ist in Weimar-West mit mehr als 30 % im gesamtstädtischen Vergleich am höchsten,<sup>24</sup> gleichzeitig wird er kontinuierlich kleiner (Ausnahme 2015 im Kontext der Zuwanderung geflüchteter Menschen). Auch in den Plattenbausiedlungen „Weimar-Nord“ und

„Schöndorf-Waldstadt“ ist der Anteil hoch, aber noch unter der 30%-Marke.

159 Haushalte bekamen 2019 Wohngeld, ein leichter Rückgang im Vergleich zu den Vorjahren. Vermutlich hängt es mit dem damaligen Rückgang der Arbeitslosigkeit und auch mit dem zunehmenden Eintritt von Personen in die Rente zusammen. Mit Bezugsleistungen nach SGB II entfallen Wohngeldleistungen.

In Weimar-West befinden sich eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule, die zusammen den Schulcampus „Am Paradies“ bilden sowie ein Gymnasium (siehe Abb. 58). Im Stadtteil lernen gegenwärtig rund 1.400 Schülerinnen und Schüler, was einem gesamtstädtischen Anteil von etwa 16 % entspricht. Es gibt zwei Tageseinrichtungen für Kinder mit einer Gesamtkapazität von 380 Plätzen.

<sup>24</sup> Thüringer Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie (Hrsg.) (2020): Zweiter Thüringer Sozialstrukturatlas mit der Fokussierung auf Armut und Armutsprävention, Seite 71 f.

Verschiedene kulturelle Angebote, wie Ausstellungen, Theater, Kino, und künstlerische Workshops, wie vom Gaswerk Weimar e. V., oder sportliche Angebote, wie vom Boxverein, ergänzen die (festen) sozialen Infrastrukturen. Mit umfassender Sozialarbeit für Kinder, Jugend und Eltern sowie zahlreichen Angeboten im Bürgerzentrum/Mehrgenerationenhaus (MGH) stehen bei spezifischen Fragestellungen auch wohnortnahe differenzierte Angebote zur

Verfügung. Sie sind zudem wichtige Orte für Teilhabe und Integration. Ein Kinder- und ein Jugendtreff sowie öffentliche Sportplätze ergänzen das Freizeitangebot für die entsprechenden Zielgruppen. Für ältere, pflegebedürftige Menschen findet sich im Quartier das AWO-Seniorenheim (siehe Abb. 59), für Menschen mit psychischen Erkrankungen das Rote-Kreuz-Heim.



Abb. 59: Infotafel Arbeiterwohlfahrt (AWO)-Seniorenzentrum „Am Paradies“, neue Organisationsbezeichnung: AWO REGIONALVERBAND MITTE-WEST THÜRINGEN e. V., 2018.

Quelle: GRAS

## B4.2 Handlungsbedarfe und ursprüngliche Zielstellung

Mit der Grundsteinlegung begann 1978 der Bau der neuen Siedlung „Am Stadion“, später umbenannt in „Weimar-West“, im Bereich der Quellmulde „Rabenwäldchen“. Die vorbereitenden Beräumungsarbeiten legten ein Jahr vor Baubeginn eine deutsch-slawische Siedlung aus dem 9. und 10. Jahrhundert und damit einen Fundplatz von über 2.500 Keramikstücken frei. Auf dem ehemaligen Sumpfbereich entstanden bis 1987 3.660 Wohneinheiten für damals 10.000 Menschen, die die akute Wohnraumunterversorgung wieder ins Gleichgewicht bringen sollten.

Bis 1991 schloss sich eine zweite Bauphase an, in der noch weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ergänzt wurden. Das Wohngebiet wurde in vier kleeblattartigen Bereichen angelegt. 1979 bezogen die ersten Mieterinnen und

Mieter die neue Siedlung. Es entstanden eine Ladenstraße mit Postfiliale, Sparkasse und Supermarkt, eine Poliklinik, drei Schulen, zwei Kindertagesstätten, ein Kinder- und Jugendclub sowie ein Senioren- und Pflegeheim. In der zweiten Bauphase bis 1991 kamen eine Apotheke, ein evangelisches Gemeindezentrum, ein Café und eine Einrichtung für Menschen mit Behinderungen hinzu.<sup>25</sup>

Die Plattenbaugebiete in ihrer funktionalen Gesamtkonzeption mit zahlreichen Einrichtungen der sozialen und Versorgungsinfrastruktur waren von Anfang an für viele Menschen sehr attraktiv. Vor allem im Kontext der zur damaligen Zeit mitunter stark vernachlässigten Bestands- und Altbauquartiere boten sie einer breiten Schicht modernen und verlässlichen Wohnraum, so auch in Weimar-West.

<sup>25</sup> Bürgerrat Weimar West e. V. (1998)/Stadtverwaltung Weimar: Bürgerinformation Weimar-West. Folge 15

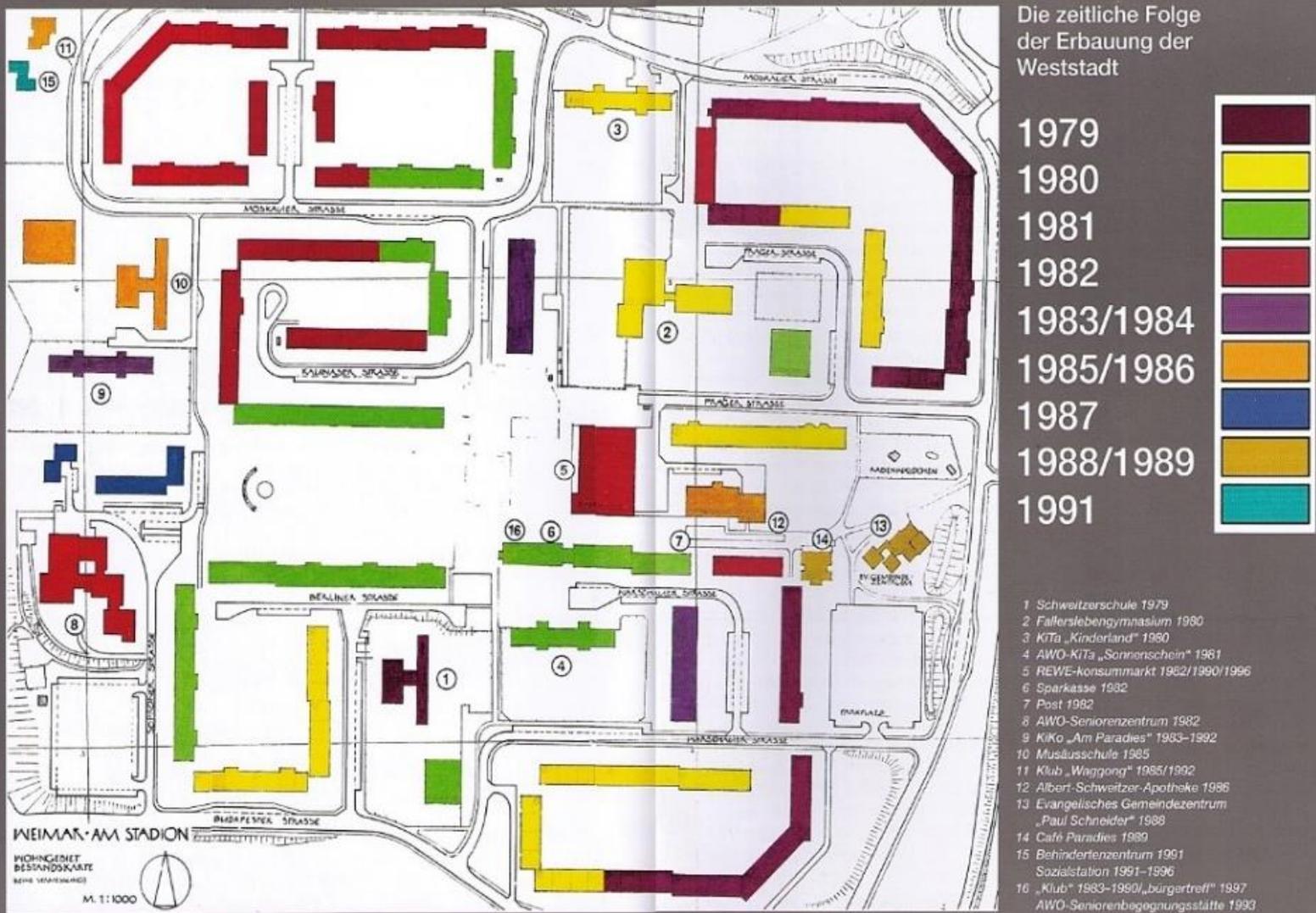


Abb. 60: Zeitliche Folge der Erbauung von Weimar-West.

Quelle: Bürgerrat Weimar West e. V. (1998)/Stadtverwaltung Weimar: Bürgerinformation Weimar-West. Folge 15. Sonderausgabe „20 Jahre Weststadt“, Seite 12 f.

### Gravierende Umbrüche seit der Wiedervereinigung Anfang der 1990er Jahre

Mit der Wiedervereinigung Anfang der 1990er Jahre erfuhr Weimar-West jedoch, so wie viele andere Großwohnsiedlungen Ostdeutschlands und Thüringens auch, gravierende Umbrüche. Der Wunsch nach kleinteiligeren Wohnformen in Innenstadtlage oder in Einfamilienhäusern stieg und wurde durch Neubau- und Sanierungsmaßnahmen an anderen Stellen bedient, oftmals zu Lasten der Plattenbausiedlungen. Besserverdienende verließen die Siedlung oder die Stadt gänzlich. Umfangreiche Einwohnerverluste, hoher Wohnungsleerstand und eine Ausdifferenzierung der vormals durchaus gemischten Bewohnerstruktur mit dem vermeintlichen Zurückbleiben sozial und ökonomisch schwächerer Menschen waren die Folge und prägten die Situation und das Image der Großwohnsiedlung in dieser Zeit negativ.

Durch fehlende Instandhaltungsmaßnahmen an Bausubstanz und Infrastruktur sank die Attraktivität in den Folgejahren weiter. Als reines Wohngebiet war es zudem mit nur sehr wenigen Arbeitsstätten in Nahversorgung und sozialer Infrastruktur ausgestattet. Die Kinder der Erstbezieher zogen weg und der Anteil an Einzelhaushalten stieg. Ein vermehrter Zuzug sozial schwächer gestellter Menschen in die Siedlung, hervorgerufen durch Verdrängungsprozesse in anderen Stadtteilen, beförderte infolgedessen eine Konzentration sozialer Problemlagen. Aufgrund der beschriebenen Entwicklungen drohten in Weimar-West soziale Entmischung und weiterer Attraktivitätsverlust der Siedlung.

Es erforderte konkrete, auch städtebauliche und infrastrukturelle Maßnahmen, um dieser sozialstrukturellen Entwicklung entgegenzuwirken. So definierte das Integrierte Stadtentwicklungskonzept von 1994 für Weimar-West demgemäß unter anderem folgende Entwicklungsziele: der isolierten Lage durch die intensivere Vernetzung der Großwohnsiedlungen mit den benachbarten Quartieren entgegenwirken, Weimar-West und Weimar-Nord für Fußgänger und Radfahrer verbinden und die Zugänglichkeit des Asbachgrünzuges und Asbachgrünzug südlich des Wohngebietes Weimar-West aufweiten.<sup>26</sup> Ferner ist im ISEK Weimar 2030 beschrieben, dass es einer „Verbesserung der Identität derzeit nur bedingt

*vorzeigbarer Standorte auch durch bessere Gestaltung bzw. Eingrünung zur Integration in das Siedlungs- und Landschaftsbild (Gaberndorf, Weimar-West, Schöndorf, ...)“ bedarf.*<sup>27</sup>

Die Stadtverwaltung entschied sich dafür, Weimar-West durch Aufwertung des Wohnbestands, der öffentlichen Flächen und der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu modernisieren und zu stabilisieren, anstatt, wie in vielen anderen Kommunen, flächenhaft Rückbaumaßnahmen zu ergreifen.<sup>28</sup> Ziel war es, ein vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen, um der sozialen Entmischung im Quartier entgegenzuwirken.

### **Exkurs: Bedeutung sozialer Infrastruktur für die Wohnortentwicklung**

Die Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur hat für die Quartiersentwicklung eine bedeutende Rolle. Mit der sozialen Infrastruktur wird die Daseinsvorsorge im Quartier und damit die Gleichwertigkeit von Lebensverhältnissen sichergestellt. Sie umfasst Nahversorgung, Bildungseinrichtungen, soziale Dienstleistungen, medizinische Versorgung, Rettungsdienste, Nah- und Fernverkehr und nicht zuletzt Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen. Neben der Daseinsvorsorge haben insbesondere die zuletzt genannten Einrichtungen sowie Kindertagesstätten und Schulen eine zentrale Bedeutung für Gemeinschaft und soziales Miteinander im Stadtteil. Sie sind soziale Treffpunkte für unterschiedliche Alters- und Zielgruppen und bringen sie für einen bestimmten Zweck (Betreuung, Bildung) oder über ein gemeinsames Interesse zusammen.

Insbesondere Quartier- oder Stadtteilzentren bündeln dabei häufig Angebote für unterschiedliche Zielgruppen und ermöglichen die Teilnahme an Angeboten auch für Menschen mit besonderen Bedarfen (Barrierefreiheit, Betreuung, zeitgleiche Angebote für Eltern und Kinder et cetera). Sie sind gleichzeitig Anlaufstellen für soziale Dienstleistungen und Beratungsangebote, nehmen der Einrichtung durch parallele interessenorientierte Freizeitangebote jedoch den stigmatisierenden Charakter einer „Beratungsstelle“. Häufig kommen verschiedene Akteurinnen und Akteure unter einem Dach zusammen, um diese Angebotspalette zwischen Freizeitgestaltung, Förderung und Beratung bereitzustellen. In diesem Zusammenhang erfüllen sie als Anlaufstellen häufig auch integrative und inklusive Aufgaben.

In Siedlungen mit einem hohen Wohnanteil stellen diese Einrichtungen wichtige (soziale) Anker- und Begegnungsorte dar, die die Anonymität und Einsamkeit, von denen häufig auch ältere

<sup>26</sup> vgl. Stadtverwaltung Weimar (2011): Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Weimar 2030“, Seite C-7 f.

<sup>27</sup> vgl. Stadtverwaltung Weimar (2011): Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Weimar 2030“, Seite B-24

<sup>28</sup> Stadtverwaltung Weimar (Hrsg.) (2018): Bürgerinformation Weimar-West 30/2018, Seite 26.

Menschen oder neu Zugezogene betroffen sind, durch Aktionen und Veranstaltungen, auch im Stadtteil, aufbrechen können. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bieten Raum, um Anschluss zu finden, Angebote anzunehmen oder sich für andere zu engagieren.

Der demografische Wandel und Migrationsbewegungen werden Stadtteile weiterhin vor Herausforderungen stellen. Während der demografische Wandel zu einer langfristig sinkenden Bevölkerungszahl führen wird, bewirken Migrationsbewegungen heterogenere Zusammensetzungen der Stadtteilbevölkerung. Ein größer werdender Anteil älterer Menschen hat wirtschaftliche Auswirkungen für die Kommunen und deren Einwohnerinnen und Einwohner. Weniger Erwerbstätige und mehr Individuen im Rentenalter bei steigender Lebenserwartung bedeuten, dass nicht nur der Generationenvertrag ins Wanken gerät, sondern auch weniger Steuergelder zurück in die Kommunen fließen. Ältere Menschen haben zudem häufig andere Bedürfnisse und Bedarfe an ihre Nachbarschaft als jüngere Personen und Familien mit kleinen Kindern.

Die aktuelle Zusammensetzung der Quartiersbevölkerung zu betrachten und kontinuierlich Bedarfe durch unterschiedliche Beteiligungsformate zu ermitteln (indirekt über Aktionen und Veranstaltungen, direkt durch Befragungen et cetera), wird daher eine Aufgabe für Kommunen und die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bleiben.

### Stärkung der Siedlung durch Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ 2000

Seit 2000 ist der gesamte Stadtteil „Weimar-West“ in der Städtebauförderungskulisse „Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ gemäß § 171e BauGB. Mit der Strategie, die Wohnverhältnisse, das Wohnumfeld sowie die soziale und technische Infrastruktur aufzuwerten und zu ergänzen, sollte die Sozialstruktur stabilisiert, das Stadtteilimage verbessert und dem drohenden Abwärtstrend entgegengewirkt werden. Der Mittlereinsatz diente dazu, funktionale Aufwertungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu unterstützen. Insofern sollten – insbesondere mit baulichen Investitionen – die Voraussetzungen zur Erreichung dieser Ziele geschaffen werden.<sup>29</sup>

Im Konkreten waren mit dem Einsatz der Finanzhilfen im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ folgende strategische Ziele verbunden:

- Bündelung von Einzelaktivitäten der städtischen Ressorts, des bürgerschaftlichen Engagements sowie der Fachplanerinnen und Fachplanern zu einer gemeinsamen Strategie,
- Erleichterung der Koordination und Ausführung von Projekten aufgrund der vorteilhaften Eigentümerstruktur,
- Stärkung der lokalen Ökonomie an den Siedlungsrändern,
- Profilierung des Quartiers.

Die Stadt wollte damals gegen einen Bewohneraustausch und für eine ausgewogene Bewohnerstruktur steuern. Von daher lag der Entscheidung für Aufwertungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch zugrunde, dass es nur wenige zu steuernde Wohnungsmarktagierende gab. Denn sie sind wichtige Partnerinnen und Partner zur Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots hinsichtlich Sanierungsgrad, Grundriss und Wohnform, bei

---

<sup>29</sup> Stadtverwaltung Weimar (Hrsg.) (2018): Bürgerinformation Weimar-West 30/2018, Seite 20

der Aufwertung des Wohnumfelds und der Freiräume und wohnungsnahen Stellplätzen. Auch heute befindet sich der Wohnungsbestand in der Hand nur weniger Akteurinnen und Akteure: gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e. G. (GWG), TAG Wohnen und Service GmbH (TAG) und der Weimarer Wohnstätte GmbH (WWS), die auch heute den größten Anteil hält.

Als vorbereitende Maßnahmen und begleitende Instrumente für die Installation der Förderkulisse und die Entwicklung von Maßnahmen zur Steuerung der städtebaulichen und sozialen Entwicklung des Gebietes waren:

- Runde Tische mit dem Bürgerrat Weimar-West seit den 1990er Jahren,

- Workshop Soziale Stadt Weimar-West zu Leitlinien für die städtebauliche und soziale Entwicklung des Gebiets, 2000,
- Mieterstudie Weimar-West, 2000,
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Weimar 2030, 2011,
- Städtebaulicher Rahmenplan 2002/03 und dessen Fortschreibungen 2006/07 und aktuell 2022.

Nach dem Auslaufen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ Ende 2019, durch die Neustrukturierung der Städtebauförderung, wird das Gebiet „Weimar-West“ seit 2020 im Nachfolge-Programm „Sozialer Zusammenhalt“ weitergefördert.

### B4.3 Gebietsentwicklung im Zuge der (geförderten) Maßnahmenumsetzung

Abb. 61: Aufschlüsselung aller eingesetzten Mittel 2000 bis 2021 nach „Mittelgebenden“.

Städtebauförderung	11 Mio. Euro
Mitleistungsanteil der Stadt Weimar	2 Mio. Euro
Drittmittel und Zuschüsse anderer	1,8 Mio. Euro
Private Mittel	15.000 Euro
Eigenmittel Stadt Weimar	58.000 Euro
<b>Gesamt</b>	<b>14,8 Mio. Euro</b>

Quelle: Stadtverwaltung Weimar

Im Zeitraum von 2000 bis Ende 2021 wurden insgesamt rund 15 Millionen Euro Städtebauförderungsmittel für die Aufwertung von Weimar-West eingesetzt (vgl. Abb. 61). Die Mittel flossen in maßnahmenvorbereitende Aufgaben, in die konkrete Vorbereitung baulicher Maßnahmen, in Grunderwerbs- und Ordnungsmaßnahmen sowie in begleitende Aufgaben. Die baulichen Maßnahmen konzentrierten sich neben der Sanierung der Gebäude des Jugendclubs „Waggong“ und dem Kindertreff „Kramixxo“ vorrangig auf die Neugestaltung des öffentlichen Raums. Sie dienten dazu, das Quartier über eine Verbesserung der Wegeverbindung in die umliegenden Gebiete zu vernetzen, neue

Flächen für Freizeitgestaltung zu schaffen oder auszubauen und öffentliche Erholungsflächen aufzuwerten. Übergeordnet ging es dabei auch darum, das Image des Stadtteils wieder zu verbessern. Wohngebäude, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der öffentliche Raum sollten durch die Maßnahmen attraktiv für verschiedene Bevölkerungsgruppen sein.

Träger weiterer investiver Maßnahmen im Gebiet waren vor allem die Stadt Weimar, die Wohnungsunternehmen und Privatpersonen mit Eigentum. Sie qualifizierten ihre Bestände nach und nach mit unterschiedlichen Sanierungsniveaus. Zwischen 1994 und 2010 kamen zudem weitere Mittel aus Bund-Länderbeziehungsweise Thüringer Landesprogrammen zur Wohnumfeldgestaltung zum Einsatz. Deren Schwerpunkt lag auf der Entwicklung großer Neubaugebiete in Block- und Plattenbauweise. In Weimar-West ging es um die Sanierung von Hof- und Freiflächen, um Modernisierungsmaßnahmen an den Wohnblöcken sowie um die Umgestaltung und Ergänzung des Straßburger Platzes als Quartierszentrum. Die Fußgängerzone und

Feuerwehruzufahrten konnten damit neu gestaltet werden.<sup>30</sup>

Die maßgeblichen Investitionen im Programm „Soziale Stadt“ erfolgten ab 2003/2004. Ab diesem Zeitraum kamen Mittel in Höhe von 10,5 Mio. Euro zum Einsatz (vgl. Abb. 62 und Abb. 63), davon 6,93 Mio. Euro aus der Städtebauförderung, 1,78 Mio. Euro als Eigenanteil der Stadt Weimar sowie weitere 1,78 Mio. Euro als Zuschüsse anderer.

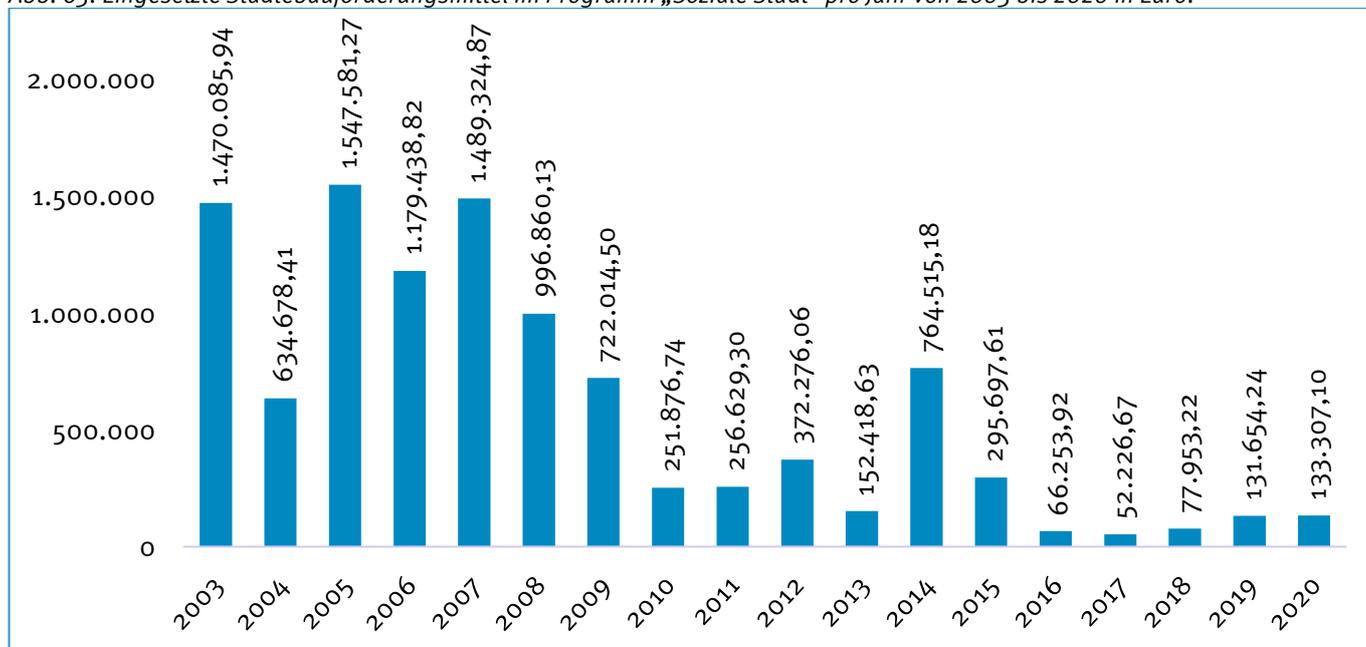
Ein Großteil der Mittel (fast 72 %, vgl. Abb. 62) diente der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, die vor allem eine Qualifizierung sozialer Infrastrukturen und der Freiraumstrukturen beabsichtigte (Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, Qualifizierung Bahnübergang, Wohngebietspark, Bolzplatz, Ringschluss, Boxhallen-Erweiterung, Spielbereich „Am Paradies“, Humboldt-Gymnasium, Jugendclub „Waggong“, Wegeverbindungen et cetera).

Abb. 62: Eingesetzte Städtebauförderungsmittel im Programm „Soziale Stadt“ nach Maßnahmentypen in Euro und Anteilen [%] von 2003 bis 2020.

Maßnahmentypen	Ausgaben summiert	Anteile
A 1 Vorbereitungen	380.038,49 Euro	3,6 %
A 2.0 Grunderwerb	40.947,48 Euro	0,4 %
A 2.3 - 2.5 Ordnungsmaßnahmen	7.599.329,27 Euro	71,9 %
A 3.0 - 3.3 Baumaßnahmen	483.333,14 Euro	4,6 %
A 4 Sonstige Kosten und Maßnahmen	2.060.509,26 Euro	19,5 %
A 5 Zinsen	2.867,89 Euro	0,03 %
<b>Gesamtausgaben</b>	<b>10.567.025,53 Euro</b>	

Quelle: Stadtverwaltung Weimar, Darstellung: Weeber+Partner

Abb. 63: Eingesetzte Städtebauförderungsmittel im Programm „Soziale Stadt“ pro Jahr von 2003 bis 2020 in Euro.



Quelle: Stadtverwaltung Weimar, Darstellung: Weeber+Partner

<sup>30</sup> Stadtverwaltung Weimar (2022): Soziale Stadt Weimar-West – Städtebaulicher Rahmenplan Fortschreibung 2022, Seite 27

## Vielfältiges Maßnahmenpektrum zur Stabilisierung der Siedlung durch soziale Infrastruktur-, Freizeit- und Gemeinwesenprojekte

Das Infrastruktur- und Freizeitangebot im Stadtteil auszubauen, war erklärtes Ziel, um die Attraktivität des Quartiers zu steigern. Neben den Modernisierungsbedarfen an den Wohngebäuden galt es daher, sukzessive attraktive Aufenthaltsorte für alle Altersgruppen und Angebote für Freizeitaktivitäten zu

schaffen. Damit dies gelingt, war es notwendig, Einrichtungen zu modernisieren. So lag von Anfang an der Schwerpunkt der Investitionen mit Mitteln der „Sozialen Stadt“ auf der Anpassung und Qualifizierung vorhandener sozialer Infrastruktureinrichtungen und der Freiräume (Beispiele siehe Abb. 64).



Abb. 64: Außenbereich von Kinderclub „Kramixxo“ (links oben), Jugendclub „Waggong“ (rechts oben), Sitzgelegenheiten an der Moskauer Straße Ecke Soprner Straße (unten links) und Eingang Humboldt-Gymnasium (unten rechts), alle Fotos aus 2022.

Quellen (alle Bilder): Weeber+Partner

Folgende, vor allem bauliche Projekte wurden im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ zwischen 2000 und 2020 umgesetzt (vgl. Abb. 65):

- Viele Maßnahmen und Projekte knüpften an vorherige Strukturen an. So gab es bereits in den Jahren 2001 und 2002 im „Kinderparadies“ und im öffentlichen Raum für Kinder und Jugendliche diverse Freizeitangebote, Hausaufgabenbetreuung und verschiedene Veranstaltungen.
  - Zu einer der ersten Maßnahmen zählte 2002 die Aufwertung des Bolzplatzes am Jugendclub „Waggong“. Im gleichen Jahr wurde eine Ballspielfläche im Süden und der Rundweg zum Landschaftsbestandteil Paradies an der Budapester Straße neu gebaut.
  - Die Fußgängerachse 1 und 2 beim Bürgerzentrum Prager Straße 5 wurde in den Jahren 2003/04 neu angelegt. Im gleichen Jahr erfolgte der Abbruch des Wohngebäudes in der Warschauer Straße 30 mit 265 Ein-Raum-Wohnungen.
  - Ab 2004 wurde über das Förderprogramm „Soziale Stadt“ ein Quartiersmanagement eingerichtet, dessen Aufgabe zu Beginn vor allem die Belebung des Bürgerzentrums war. Das Bürgerzentrum etablierte sich nach und nach in der Poliklinik, zunächst vor allem mit sozialen Beratungsangeboten. Das Quartiersmanagement sitzt seither im Bürgerzentrum und sorgt für die Vernetzung aller Akteurinnen und Akteure im Gebiet, für die Aktivierung und Beteiligung der Bewohnerschaft und ist Ansprechpartner für die Belange vor Ort.
  - Auch Projekte zur Eingliederung von Migrantinnen und Migranten, Zugezogenen und Ausländerinnen und Ausländern wurden im Bürgerzentrum durchgeführt. Die anfallenden Kosten wurden unter der Rubrik Verein „Soziale Stadt – Weimar West“ (Betriebskosten/Projekte)
- zusammengefasst und betragen durchschnittlich 6.000 bis 8.000 Euro pro Jahr. Leistungen aus dem Verein „Soziale Stadt – Weimar West“ wurden ab 2005 in den Arbeitskreis Globales Lernen überführt. Der Verein „Soziale Stadt – Weimar West“ wurde nachfolgend durch die Arbeit des Quartiersmanagements abgelöst.
  - Der Neubau eines behindertengerechten Aufgangs an der Eisernen Brücke (2005) und der 1. Ringschluss mit Rundweg als Wegeverbindung ins „Paradies“ an der Soproner Straße (2005/06) wurden umgesetzt.
  - Die Kinder- und Jugendclubs „Kramixxo“ und „Waggong“ wurden 2006 und 2007 aus Mitteln der „Sozialen Stadt“ saniert. Bereits 2002 bekamen die beiden Einrichtungen einen Bolzplatz.
  - Die Poliklinik wurde 2006/2007 saniert und für die Umnutzung als Bürgerhaus vorbereitet. War das Bürgerzentrum vorher durch soziale Beratungsangebote geprägt, bekam es mit der Förderung durch das Aktionsprogramm „Mehrgenerationenhäuser“ ab 2002 auch ein neues, eher nachbarschaftliches Programm.
  - Etliche Maßnahmen im Freiraum fanden 2008 statt: Durchwegung über die Freifläche beim Humboldt-Gymnasium entlang der Prager Straße, Busendhaltestelle westliche Moskauer Straße und Spielplatz und Wendehammer Warschauer Straße.
  - Zur Unterstützung des ansässigen Boxvereines wurde deren Boxhalle in der Moskauer Straße 2012 erweitert und saniert.
  - Die Anlagen und Freiräume am Bahnübergang Röhrstraße wurden 2015 mit erheblichem Mittelumfang der „Sozialen Stadt“ qualifiziert als fußgänger- und radfahrerfreundlicher Übergang.

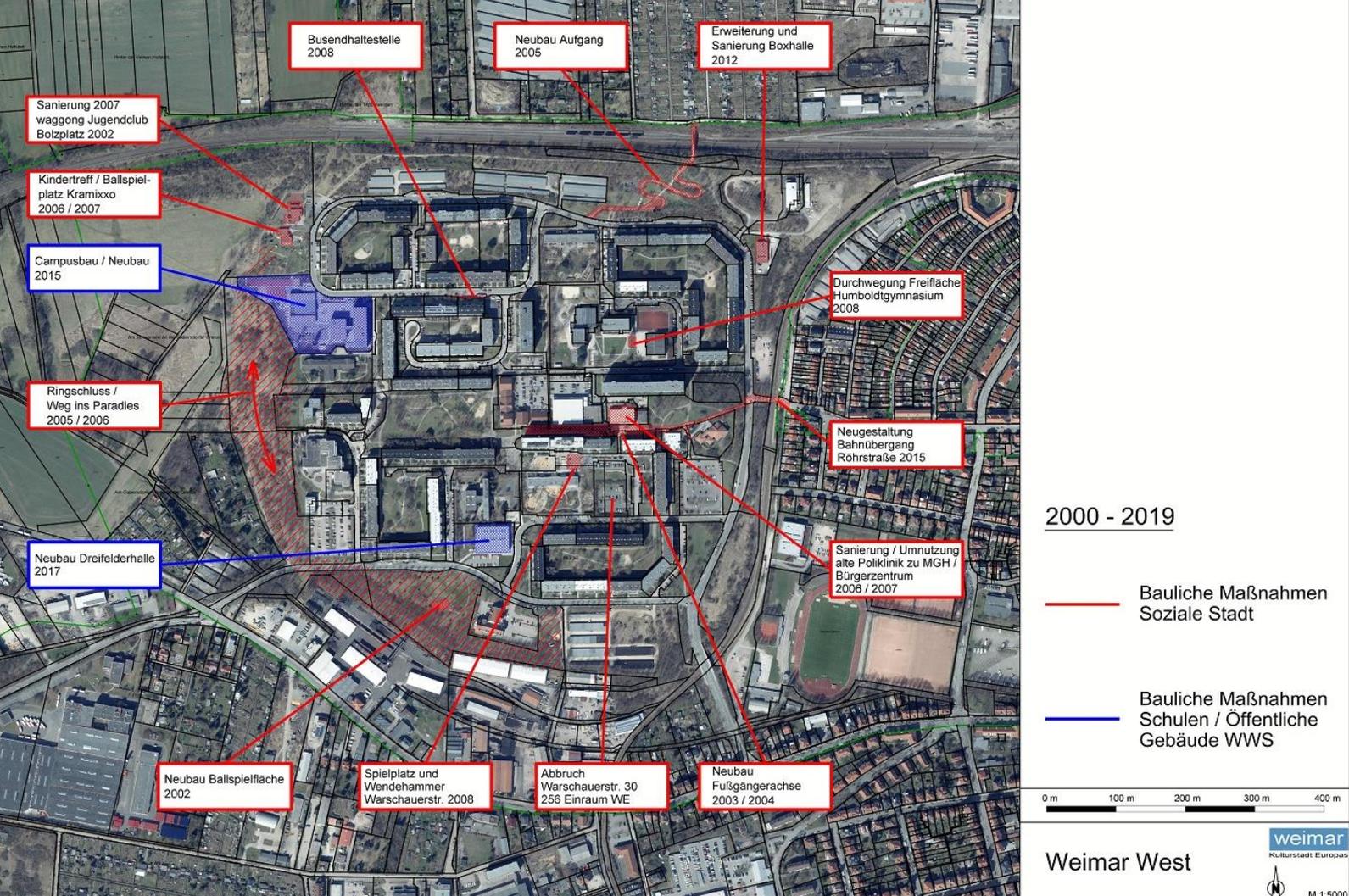


Abb. 65: Durchgeführte Baumaßnahmen im Programm Soziale Stadt von 2000 bis 2019.

Quelle: Quartiersmanagement Weimar-West

Ferner sind mit Mitteln der „Sozialen Stadt“ folgende Maßnahmen in der Umsetzung beziehungsweise geplant (vgl. Abb. 66):

- Ballspielfläche in der östlichen Moskauer Straße (2020/21),
- 3. Ringschluss durch Sanierung des Teilabschnitts Rundweg an der Moskauer Straße (seit 2021),
- „Verjüngungskur“ des Wohngebietsparks mit Anschluss an die Soproner Straße (in Planung) und
- Sportspielplatz Budapester Straße und eine Wegeverbindung von der Schwanseestraße zur Budapester Straße.

Die Weimarer Wohnstätte als Partnerin der Schulstandortentwicklung unterstützte und investierte im Rahmen ihrer baulichen Maßnahmen an Schulen und öffentlichen

Gebäuden ebenfalls umfangreich in Weimar-West:

- 2015 entstand der Schulcampus „Am Paradies“ am ehemaligen Standort der Musäusschule, auf dem die Grundschule „Albert Schweitzer“ und die Thüringer Gemeinschaftsschule „Carl Zeiss“ heute ihren Platz finden.
- 2017 wurde der Neubau einer Dreifelder-Sporthalle in der Budapester/Warschauer Straße umgesetzt.
- 2019/2020 erfolgte die Sanierung und der Umbau der ehemaligen Schweitzerschule in ein Medizinisches Versorgungszentrum.
- 2020/2021 fand die Sanierung und Erweiterung des Humboldt-Gymnasiums statt.

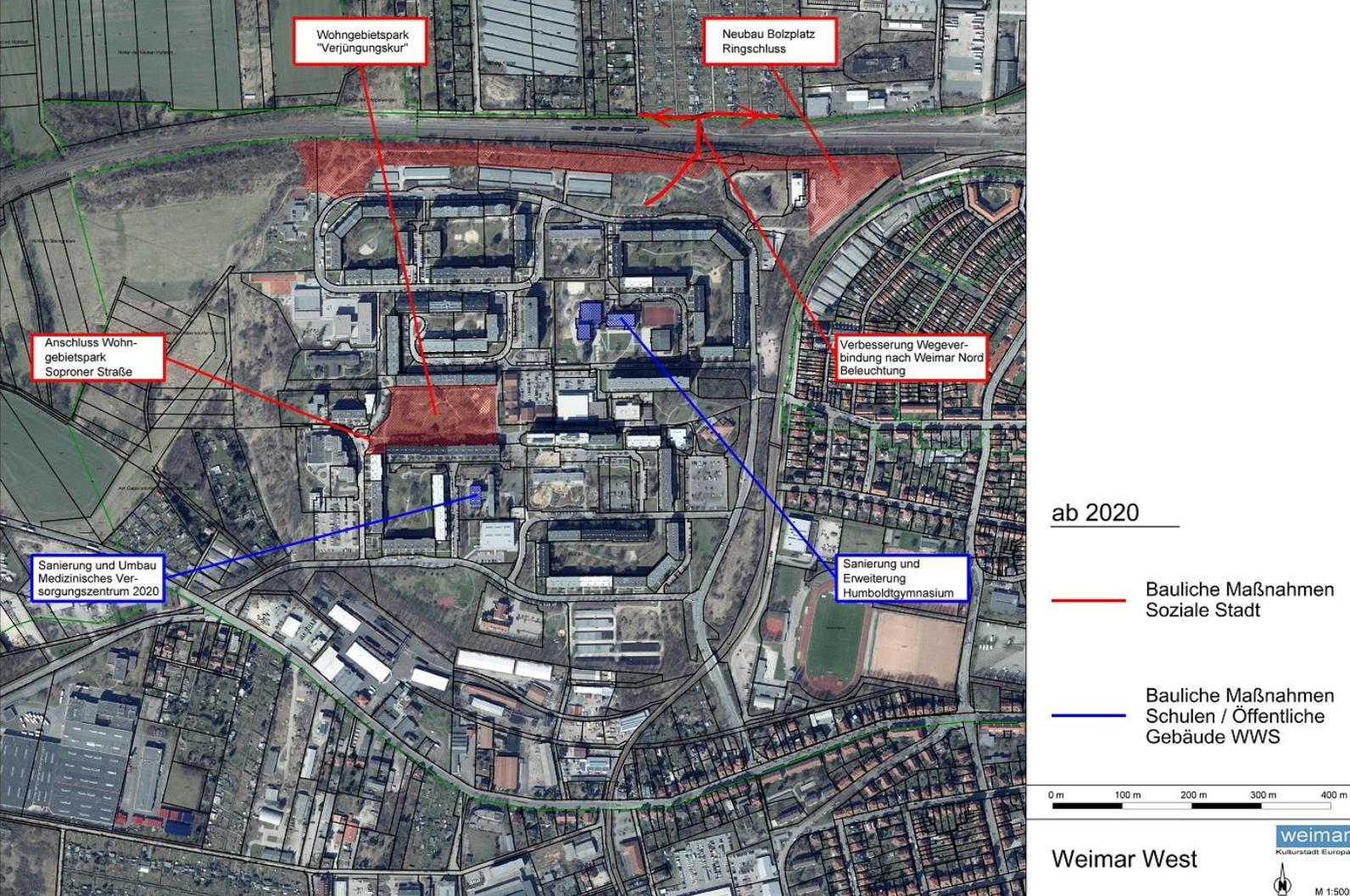


Abb. 66: Vorgesehene Baumaßnahmen im Programm Soziale Stadt ab 2020.

Quelle: Quartiersmanagement Weimar-West

## Schlüsselprojekt in Weimar-West: Bürgerzentrum/Mehrgenerationenhaus

Obwohl alle baulichen Maßnahmen bedeutsam für die Entwicklung des Stadtteils „Weimar-West“ waren, fördert das Bürgerzentrum funktional und inhaltlich ganz besonders das Zusammenleben im Quartier. Es besteht seit fast 20 Jahren und etablierte sich nach und nach in der vormaligen Poliklinik in der Prager Straße 5. Das Bürgerzentrum befindet sich im Eigentum der Weimarer Wohnstätte GmbH, die auch die Verwaltung und die Koordinierung der Nutzung des Gebäudes ausübt. Die Hufeland-Träger-Gesellschaft hat die Trägerschaft des Mehrgenerationenhauses inne und arrangiert und organisiert das inhaltliche Programm.

Vor 2006 wurde das Programm im Bürgerzentrum durch die „Soziale Stadt“ und

mit Mitteln des Programms „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ aus dem Europäischen Sozialfonds gefördert, die vom Quartiersmanagement koordiniert wurden.<sup>31</sup>

Das vormalig als Poliklinik errichtete Gebäude wurde 2006 und 2007 aus Mitteln der „Sozialen Stadt“ saniert und für den neuen Zweck als Bürgerzentrum vorbereitet. Anfänglich kümmerte sich das Quartiersmanagement um die Belebung und Nutzung der Räume. Seit 2006 erhält das Bürgerzentrum finanzielle und inhaltliche Unterstützung aus dem Aktionsprogramm „Mehrgenerationenhäuser“, anfänglich mit 40.000 Euro jährlich. Mittlerweile ist aus dem Aktions-

<sup>31</sup> vgl. Stadtverwaltung Weimar (Hrsg.) (2006): Bürgerinformation Weimar-West 22/2006

Bundesprogramm des Ministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend geworden. Unter dem Motto „Miteinander – Füreinander“ geht es im Bürgerzentrum seit 2021 für erneute acht Jahre weiter. Die Förderung über das Bundesprogramm umfasst nun 30.000 Euro pro Jahr mit einer Eigenbeteiligung von 10.000 Euro, die von der Weimarer Wohnstätte übernommen wird. Sie stockte mittlerweile sogar auf 50.000 Euro pro Jahr auf, um eine zweite Personalstelle zur Koordinierung zu finanzieren. Zusätzliche Mittel gab es zudem in Höhe von 18.000 Euro über das Aktionsprogramm „Aufholen nach Corona“.

Für weitere acht Jahre, mit jährlich 40.000 Euro, wird die Arbeit als Mehrgenerationenhaus gefördert, um generationsübergreifende Angebote und ehrenamtliches Engagement, aber vor allem den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu unterstützen. Das Bürgerzentrum bündelt seither verschiedene Funktionen, Projekte und Angebote unter einem Dach. Dazu zählen das Quartiersmanagement (auch Hufeland-Träger-Gesellschaft), die Ortsteilbürgermeisterin, das Stadtteilbüro der Weimarer Wohnstätte, die beratende NAHT-Stelle (Nachhaltige Hilfen und Teilhabe) und ein Kontaktbereichsbeamter der Polizei. Die Inhalte der Beratungsangebote beziehen sich auf Pflege, Wiedereinstieg, Integration,

Seniorinnen und Senioren, Jugendhilfe und Schulen. Auch in den Bereichen Bildung, Kultur und offene Treffpunkte konnten sich zahlreiche Angebote etablieren, die größtenteils durch Hauptamtliche, aber auch durch Ehrenamtliche organisiert werden. Dadurch gelang es, das Bürgerzentrum von einer reinen Beratungsstelle zu einem Ort für Beratung und Freizeitgestaltung weiterzuentwickeln.

Das Bürgerzentrum (siehe Abb. 67) fungiert als wichtiger Vernetzungsort. So finden Veranstaltungen gemeinsam mit Kooperationspartnern und -partnern statt. Die Kitas und Schulen aus dem Stadtteil besuchen das Bürgerzentrum ebenso als Veranstaltungsort. Es übernimmt eine zentrale Funktion als Bindeglied zwischen den Schulen, der Schulsozialarbeit und Eltern, die das Bürgerzentrum besuchen. Durch vernetztes und koordiniertes Handeln, klare Aufgabenverteilung und unterschiedliche Schwerpunktsetzungen entstehen im Bürgerzentrum Synergien hinsichtlich Beteiligung der Gebietsbewohnerschaft und ihrer Interessen.

Perspektivisch verbleibt das Bürgerzentrum bis Ende 2028 im Bundesprogramm Mehrgenerationenhäuser und ist, zusammen mit den finanziellen Mitteln der Weimarer Wohnstätte, zunächst im Fortbestehen abgesichert.

Abb. 67: Bürgerzentrum – Eingang (links) und Aufenthaltsbereich im Haus (rechts), 2022.

Quelle: Weeber+Partner



## Partner vor Ort – von Anfang an

Direkt nach der Wende wurde in Weimar-West der „Bürgerrat“ gegründet. Ab 1990 vertrat er die Interessen der knapp 8.000 Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil und informierte sie mit der Herausgabe der „Bürgerinformation“ über aktuelle Entwicklungen im Quartier. 2001 wurde der Bürgerrat durch Ortsteilbürgermeisterin und Ortsteilrat abgelöst. Die Mitglieder des Ortsteilrats und Ortsteilbürgermeisterin/Ortsteilbürgermeister werden regelmäßig durch Wahlen festgelegt und sind seither Interessensvertretung der Quartiersbewohnerschaft. Über die Ortsteilbürgermeisterin beziehungsweise den Ortsteilbürgermeister sind die Mitglieder des Rates in politische Entscheidungen involviert und verfügen über ein Budget für eigene Aktionen.

Der Verein „Soziale Stadt – Weimar West“ e. V. wurde 2001 mit dem Ziel gegründet, im Rahmen von Sozialarbeit, Bürgerengagement und Kultur kreative und kulturelle Angebote zu unterbreiten.

Im Jahr 2004 wurde der Verein „Bürgerparadies“ im Rahmen der „Sozialen Stadt“ gegründet. Die 21 Mitglieder zielten darauf ab, das soziale und kulturelle Leben in

Weimar-West mit Angeboten zu organisieren und zu fördern. Heute sind die Ehrenamtlichen im Mehrgenerationenhaus angebunden. 20 von ihnen unterstützen Aktionen oder betreuen ihre eigenen Angebote. Um die Ehrenamtlichen zu binden und eine gewisse Stabilität zu gewährleisten, erhalten die Engagierten je nach Tätigkeit eine Aufwandsentschädigung, eine Übungsleiterpauschale oder ein Honorar. Unter den Engagierten finden sich vor allem Seniorinnen und Senioren, Menschen, die aufgrund von Krankheit erwerbslos sind, und Eltern.

Neben dem Ortsteilrat gibt es seit 2018 den Beirat „Soziale Stadt“, der die sozialen Träger, die Wohnungsunternehmen, die Verwaltung, Dezernate, Ortsteilbürgermeisterin, Kontaktbereichsbeamte und Kirche versammelt. Das Gremium trifft sich zwei- bis dreimal im Jahr zu vorab abgestimmten Themen. Der genannte Stamm an Mitgliedern wird nach Bedarf ergänzt und für die thematische Schwerpunktsetzung für Externe geöffnet.

Ortsteilbürgermeisterin, Quartiersmanagement und Mehrgenerationenhaus leisten auch eine wichtige Funktion bezüglich bürgerschaftlichen Engagements und Gremien.

## B4.4 Zielerreichung, Ausblick und Erfolgsfaktoren

In Weimar-West ist in den vergangenen zwanzig Jahren so auch mithilfe verschiedener Förderprogramme und -mittel aus den Bundesländer-Programmen „Soziale Stadt – Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ (2000 bis 2019), „Stadtumbau Ost“ sowie aus dem Landesprogramm zur Wohnumfeldverbesserung und den Investitionen der Partnerinnen und Partner viel erreicht worden. Mithilfe der „Sozialen Stadt“ konnten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und das Wohnumfeld modernisiert werden. Dies führte zu verbesserten Aufenthaltsqualitäten

und einer sichtbaren Imageverbesserung. Die Einwohnerzahl blieb, mit Abweichungen, weitgehend stabil in den letzten zehn Jahren.

Die positiven Veränderungen betreffen die städtebauliche Aufwertung, die Modernisierung von Gebäuden, die Schaffung bedarfsgerechter Angebote und Beratungen, den „Kümmerer“ für den Stadtteil, die Netzwerke und Beteiligung der Bewohnerschaft. Vor allem im Hinblick auf die bauliche Qualifizierung der Infrastruktureinrichtungen und des Wohnumfeldes konnten die meisten Vorhaben umgesetzt werden. Mit

den Investitionen wurde ein wichtiger Beitrag zur Stärkung dieser Orte als Betreuungs-, Bildungs-, Freizeit- und Nachbarschaftsorte geleistet. Sie prägen das Image und bieten Raum für Kooperationen, Austausch und gegenseitiges Kennenlernen.

Die zentrale Einrichtung der sozialen Infrastruktur im Quartier ist das Bürgerzentrum beziehungsweise Mehrgenerationenhaus, das als zentraler Anlaufpunkt für alle Alters- und Zielgruppen fungiert. Vielfältige Angebote rund um Beratung, Freizeitgestaltung, Gemeinschaft und nachbarschaftliche Aktionen stärken den Zusammenhalt, fördern das Engagement der Stadtteilbewohnerschaft für ihre Nachbarschaft, bringen Menschen an einem Ort zusammen und schaffen Abhilfe bei individuellen Problemlagen.

Mithilfe der Förderprogramme und städtischen Investitionen verfügt Weimar-West über gute Angebote im Bereich Bildung, Betreuung, Beratung, Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, Gesundheit und Pflege. Außerdem gibt es ein gutes Angebot an Sport- und Spielmöglichkeiten sowie Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche.

Durch die Wohnungsunternehmen konnten Sanierungen mit differenzierten Standards durchgeführt werden, um Wohnraum für unterschiedliche Einkommensgruppen zur Verfügung zu stellen und eine soziale Mischung zu fördern. Ein großer Vorteil war, dass das Gebiet eine überschaubare Anzahl von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern aufweist und sich der größte Bestand im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft befindet. Dieser Umstand erleichterte eine strategische und konzertierte Vorgehensweise. Heute bietet das Quartier ein Wohnungsangebot für breite Schichten; die soziale Mischung wurde über den Sanierungsgrad erfolgreich aufrechterhalten und gesteuert. Die Sanierungen sind sehr hochwertig und der Leerstand gering.

Große Teile des Leitbildes zur Freiraumstruktur konnten seit 2000 bereits umgesetzt und durch neue Wegeverbindungen die vormals städtebaulich isolierte Lage ein Stück weit aufgebrochen werden. Die Aufwertung und Qualifizierung der Übergänge in den Landschaftsbestandteil „Paradies“ und der im Süden befindlichen Asbachniederungen sorgten für eine Aufhebung der Barrierewirkung und stellen nunmehr wichtige Verbindungen zum umliegenden Stadtraum dar. Wenige und teilweise problematische Übergänge zu benachbarten Quartieren zeugen auch heute noch von der Insellage. Mit weiteren Maßnahmen soll hier Abhilfe geschaffen werden, so zum Beispiel, um die Barrierewirkung des „grünen Kragens“ noch weiter aufzuheben.

Das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) stellt die gesundheitliche Grundversorgung in Weimar-West sicher und ist für die Quartiersbewohnerschaft, zentral gelegen, gut erreichbar. Die Schule, die dem MVZ weichen musste, fehlt inzwischen infrastrukturell.

Sorgenkind bleibt die in den 1990er Jahren entstandene kleinteilige Ladenstruktur (Konglomerat) im Zentrum von Weimar-West. Von Investoren entwickelt, passt es sich städtebaulich nicht ein und kann „weder sterben noch leben“. Benachbart findet sich ein Café als gastronomische Einrichtung im Gebiet. Dieses Angebot wird ergänzt um ein Bäckereicafé im Supermarkt, der zentral nahe des Straßburger Platzes gelegen ist und die Nahversorgung absichert. Dennoch gaben Bankfiliale, Drogerie und Friseur den Standort auf und fehlen seither. Zudem konnten sich auch die gastronomischen Einrichtungen bisher nicht etablieren.

Insgesamt ist es mit den beschriebenen Maßnahmen gelungen, die Kluft zwischen den Images der historischen Stadt als „klassisches“ Weimar und seiner Stadtteile außerhalb der Innenstadt, insbesondere der

Plattenbausiedlungen, zu verringern. Heute steht Weimar-West für günstigen Wohnraum, der auch in einer prosperierenden Stadt wie Weimar notwendig ist, und für vielfältige soziale und Freizeitangebote, die die Anziehungskraft des Stadtteils verbesserten. Die Kombination von gutem und bezahlbarem Wohnraum mit adäquater stadtteilbezogener Infrastruktur machen den Stadtteil auch künftig interessant. Durch die umfassenden Maßnahmen konnten das Image des Stadtteils (wieder) aufgewertet und die Außenwirkung optimiert werden.

Die erfolgten Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen, die neben den baulichen Maßnahmen auch die Sanierung der Kitas und Schulen sowie die Einrichtung von sozialen Betreuungs- und Hilfsangeboten betreffen, werden positiv gewertet. Hier sind unter anderem das Quartiersmanagement, die Sozialberatung NAHT-Stelle, das Bürgerzentrum mit dem Projekt Mehrgenerationenhaus und der Beirat „Soziale Stadt Weimar-West“ zu nennen, die zur Aufwertung und Stabilisierung des Wohnstandortes beitragen.<sup>32</sup>

Trotz der beschriebenen Erfolge bleibt die Entwicklung des Stadtteils im Hinblick auf seine Bewohnerzusammensetzung mit Herausforderungen verbunden. Soziale Problemlagen häufen sich im Stadtteil immer noch. Der attraktive, aber günstige Wohnraum zieht weiterhin eher ökonomisch und sozial schwächere Haushalte an. Die allgemeine Situation und das Lebensgefühl haben sich aber dennoch verbessert. Jedoch werden die Folgen gegenwärtiger gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen – Teuerungen durch Inflation, weitere Zuwanderungen aus dem Ausland sowie prekäre Arbeitsverhältnisse – sicher in Zukunft noch stärker spürbar. Entsprechende

Angebote im Bürgerzentrum/Mehrgenerationenhaus werden aufgrund der Häufung sozialer Problemlagen demnach auch künftig erforderlich sein.

Weiterhin wird es auch eher um die Inhalte zur sozialen Stabilisierung gehen, denn baulich-räumlich ist in den vergangenen Jahren schon viel erreicht worden. *„Neben den Schwerpunkten – Bebauung, Freiraum und Verkehr – sind vor dem Hintergrund der seit 2000 realisierten Maßnahmen vor allem soziale Aspekte stärker in die Leitbilddiskussion zu integrieren“*, heißt es daher auch folgerichtig in der aktuellen Fortschreibung des Rahmenplanes 2022.<sup>33</sup> Für die Inhalte der sozialen Infrastruktur wäre demzufolge das Sozialamt der bessere Ansprechpartner. Seit Neuestem gibt es auch eine Sozialraumorientierung, die ebenfalls Einzelfallarbeit leistet. Aufgrund der allgemein zunehmenden sozialen Problemlagen in der Gesellschaft, die sich auch in Weimar-West zeigen, bleibt die Förderkulisse „Soziale Stadt“ erhalten.

In den nächsten Jahren wird es jedoch weiterhin darum gehen, die noch bestehenden städtebaulichen Handlungsbedarfe zu beheben. Sie betreffen vor allem weitere Aufwertungsmaßnahmen und die Wegeverbindungen, insbesondere in die umliegenden Quartiere, so ist der Fortschreibung des Rahmenplanes 2022 Seiten 58 f.<sup>34</sup> zu entnehmen:

- *„Weimar-West ist als Stadtteil mit dem Schwerpunkt Mietwohnungsbau zu stärken und zu halten. Dies setzt ein differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Sanierungsstandards, Grundrisstypen bzw. Wohnformen voraus.*
- *Neben der Wohnung selbst ist für ein langfristiges Fortbestehen des*

<sup>32</sup> Stadtverwaltung Weimar (2019): Wohnungsmarktkonzept Weimar 2019 - 2023

<sup>33</sup> Stadtverwaltung Weimar (2022): Soziale Stadt Weimar-West – Städtebaulicher Rahmenplan Fortschreibung 2022, Seite 4

<sup>34</sup> Stadtverwaltung Weimar (2022): Soziale Stadt Weimar-West – Städtebaulicher Rahmenplan Fortschreibung 2022, Seite 58 f.

*Wohngebietes das Wohnumfeld zu stärken. Individuelle Freiräume und Stellplätze sind dem Mieter ebenso wichtig, wie eine intakte soziale und technische Infrastruktur sowie ein Freizeitangebot für alle Alters- und Interessengruppen.*

- *Die Aufwertung der Stadtteil-Eingänge und der Stadtteil-Übergänge ist fortzuführen. Neben der barrierefreien und sicheren Ausbildung können hier in der Beleuchtung und Ausstattung mit Stadtmöbeln und Kunstobjekten Akzente gesetzt werden.*
- *Die Übergänge an der nördlichen Bahnbrücke und zur Röhrstraße, der Budapester und der Schwanseestraße bedürfen auf Grund ihrer Funktion als Stadtteiltore und Übergänge zu angrenzenden Stadtbereichen besonderen Augenmerks bei der Gestaltung.“*

Der Bewohnerschaft und den Akteurinnen und Akteuren vor Ort ist es beispielsweise ein Anliegen, den Straßburger Platz, das Amphitheater im Stadtteilpark und weitere Orte stärker für Veranstaltungen zu nutzen und dafür im Stadtgebiet zu werben. Räumlich werden hinsichtlich einer stadträumlichen Aufwertung vor allem drei Bereiche ins Auge gefasst:

1. Wohnhöfe mit Quartiersgarage und Gliederung der Freiräume an der Moskauer Straße im nordwestlichen Bereich zur Verbesserung der Durchmischung und zum Aufbau von Begegnungs- und Kommunikationspunkten im Freien,
2. Stadtteilzentrum mit angrenzendem Park zur Stärkung der lokalen wirtschaftlichen Situation und zur Versorgung mit ergänzenden Angeboten für Dienstleistungen, Einzelhandel, Gesundheit, Gastronomie und

3. großräumiger Teilbereich entlang der Schwanenseestraße im Süden zur Aufwertung und Entwicklung gemischt genutzter Flächen, deren Bebauungs- und Freiraumstruktur insbesondere für Rad- und Fußwegeverbindungen.

Auch die Wohnungsunternehmen planen weitere Maßnahmen zur Stabilisierung und werden sich in den beschriebenen räumlichen Schwerpunkten wie folgt einbringen:

*„Im nördlichen Teil des Wohngebietes (Schwerpunktraum 1) planen GWG und WWS weitere Sanierungsmaßnahmen, teilweise auch mit höherwertigen Sanierungsniveaus, dem Anbau von Aufzügen und Laubengängen. Die Gebäude sind gut geeignet für eine Sanierung bzw. einen Umbau für moderne und zeitgemäße Wohnansprüche. Für den nördlichen Teilbereich bestehen auch Ideen zur gemeinsamen Gestaltung eines Wohnhofes.*

*Im südlichen Teilbereich konzentrieren sich die Wohnungsunternehmen auf die Instandhaltung ihrer Bestände. Absehbar sind hier auch die aufgrund der zweiten Sanierungswelle notwendigen Maßnahmen. Die TAG plant die Aufwertung des Innenhofes Berliner Straße. Sie möchte sich darüber hinaus stärker in das soziale Miteinander in Weimar-West einbringen.“<sup>35</sup>*

Weimar mit seinen vier Monitoringgebieten – West, Innenstadt, nördliche Innenstadt und Schöndorf-Waldstadt – macht bis heute Gebrauch von den Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammen. Festgesetzte Entwicklungsziele konnten dabei in allen vier Monitoringgebieten erreicht werden. Als Erfolgsfaktor gilt, dass Weimar stets versuchte, die Mittel gezielt und abgestimmt einzusetzen und sie bei Bedarf durch Fördermittel anderer Programme zu ergänzen.

---

<sup>35</sup> Stadtverwaltung Weimar (2022): Soziale Stadt Weimar-West – Städtebaulicher Rahmenplan Fortschreibung 2022, Seite 53

Weimar-West ist ein gutes Beispiel dafür, wie durch ein Zusammenspiel von Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen sowie Trägern der freien Wohlfahrtspflege/Sozialen Trägern, Einrichtungen und Projekten erfolgreich finanzielle Mittel und personelle Kapazitäten gebündelt eingesetzt werden können. In ergänzender Weise wurden Förderprogramme kombiniert, um gesetzte Ziele möglichst effektiv zu erreichen. Am Sanierungsgrad der Gebäude, des öffentlichen Raums und der vielfältigen Angebote im Quartier ist der Erfolg dieser Herangehensweise abzulesen.

Eine große Chance ergab sich aus der Interaktion von Ortsteilbürgermeisterin, Quartiersmanagement und MGH. Für diese Akteurinnen und Akteure stehen die Bedarfe

der Bevölkerung und das gemeinschaftliche Zusammenwirken im Stadtteil im Fokus, um das Miteinander im Quartier zu fördern. Dabei ergänzen sie sich durch unterschiedliche Ausprägungen. Während die Ortsteilbürgermeisterin vor allem die Verbindung zur Stadtpolitik herstellt, kümmert sich die Koordinierung des MGH um Angebote im Bürgerzentrum. Das Quartiersmanagement fokussiert mit den anderen Akteurinnen und Akteuren auf die weiteren Einrichtungen im Gebiet und die Belebung des öffentlichen Raums im Quartier.

Durch den hohen Anteil an Wohnungsbestand und Freiraum im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft bestand von Anfang an eine gute Möglichkeit der Steuerung.

*Abb. 68: Kita „Kinderland“ im Quartier Weimar-West, 2018.  
Quelle: GRAS*



*Abb. 69: Regenbogen über Ilmenau.*

Quelle: GRAS



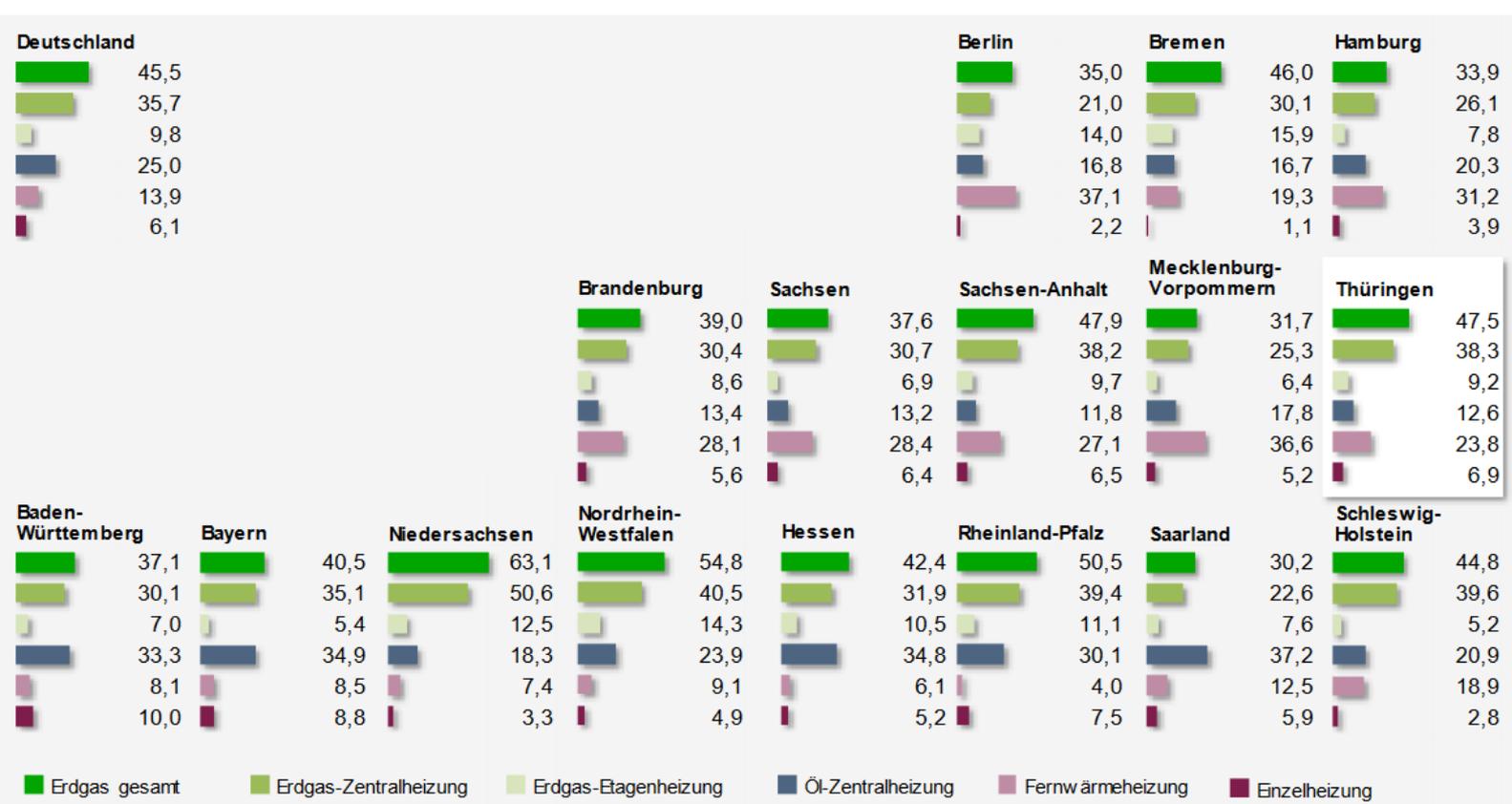
## Fernwärmenutzung in Thüringen am Beispiel von Ilmenau

Verfasst von GWT-TUD – Dr. Martin Pohl

Anders als in den zuvor aufgeführten Maßnahmen auf Quartiersebene wird in diesem Fallbeispiel auf die Entwicklungen der technischen Infrastruktur, im Speziellen auf den Bereich der Fernwärmeversorgung in Ilmenau, eingegangen.

Nach Erdgasheizungen sind Fernwärmesysteme in Deutschland das zweithäufigste Heizungssystem. Die Fernwärme ist in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg mit 37 bzw. 31 % am stärksten verbreitet. Auch im Osten Deutschlands hat Fernwärme einen Marktanteil zwischen 23,8 % in Thüringen und 36,6 % in Mecklenburg-Vorpommern.

Abb. 70: Genutzte Heizsysteme in den Bundesländern (Basis Wohnungen), Stand 2019.



Quelle: Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e. V. (2019): BDEW-Studie „Wie heizt Deutschland?“, abrufbar unter: [https://www.bdew.de/media/documents/BDEW\\_Heizungsmarkt\\_final\\_30.09.2019\\_3ihF1yL.pdf](https://www.bdew.de/media/documents/BDEW_Heizungsmarkt_final_30.09.2019_3ihF1yL.pdf), letzter Aufruf am 12. Januar 2023

Der hohe Anteil an Fernwärme im Osten Deutschlands ist historisch auf die beiden Ölpreiskrisen in den 1970er Jahren und das Wohnungsbauprogramm der DDR in den 1970er und 1980er Jahren zurückzuführen, wobei die Fernwärme der Hauptwärmelieferant der Städte

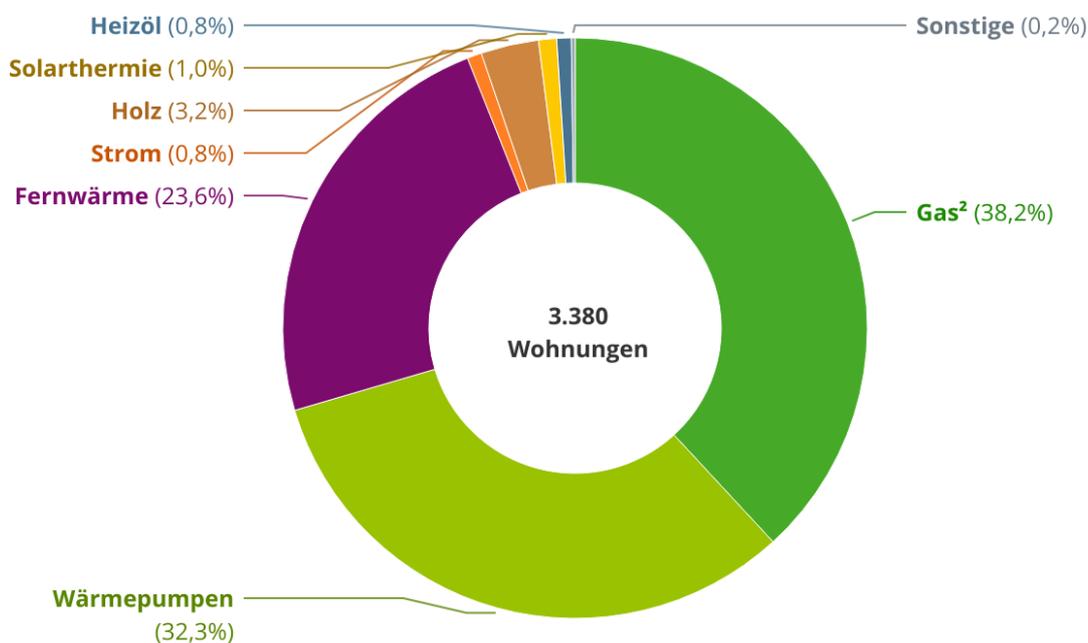
wurde. Die Wärme wurde dabei zunächst aus heimischer Kohle und später in den 1990er Jahren meist aus Erdgas erzeugt.

Nicht nur im aktuellen Bestand, sondern auch bei Neubauten ist Fernwärme in Thüringen eine

häufig genutzte Wärmequelle. In Thüringen wurde im Jahr 2021 Fernwärme in 23,6 % der fertiggestellten neuen Wohnungen (nach

Baufertigstellung in Thüringen) beantragt (vgl. Abb. 71).

Abb. 71: Anteile der genutzten Energieträger 2021 [%] an den Baufertigstellungen in Thüringen<sup>1</sup>, Stand Juli 2022.



<sup>1</sup> fertiggestellte

neue Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden; primäre Heizenergie

<sup>2</sup> einschließlich Biomethan

Quelle: Statistisches Landesamt, Darstellung: Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e. V. (2022): Energiewirtschaft in Thüringen, abrufbar unter: <https://www.bdew.de/energie/karten-der-energiwirtschaft/thueringen/#BHSNeubau>, letzter Aufruf am 12. Januar 2023

Die Fernwärme kann über verschiedene Kraftwerkstypen meist nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung mit fossilen beziehungsweise biogenen Brenn- oder abfallstämmigen Stoffen oder durch die Nutzung anderer Abwärmequellen (Wärmepumpen, Geothermie, Solarthermie, industrielle Abwärme) erzeugt werden.

Fernwärme kommt bislang überwiegend aus fossilen Quellen. Erzeugt wird die Wärme vor allem durch die Verbrennung von Kohle und

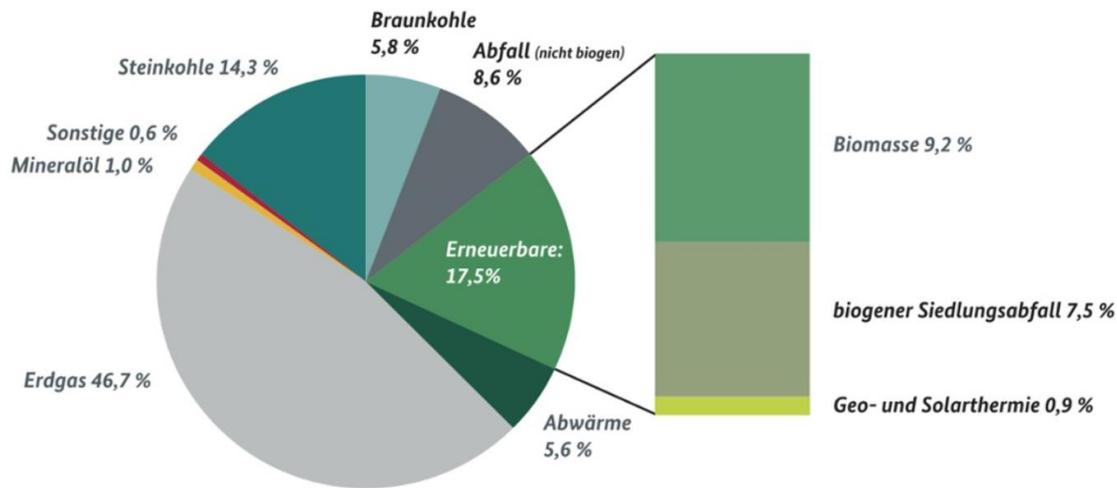
Erdgas in Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (KWK). Diese erzeugen sowohl Strom als auch Wärme. Das ist zwar deutlich effizienter als die ungekoppelte Energieerzeugung für die beiden Sektoren, durch die Nutzung fossiler Brennstoffe aber nicht klimaneutral.

Der Anteil erneuerbarer Energien an der Fernwärme lag nach Angaben des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft e. V. (BDEW) 2021 bei 17,5 % (siehe Abb. 72).<sup>36</sup>

<sup>36</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2022): Im Fokus: Grüne Wärme – Neues Förderprogramm für nachhaltige Fernwärme. In: Schlaglichter der Wirtschaftspolitik Ausgabe 2/2022, abrufbar

unter: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2022/02/04-im-fokus-gruene-waerme.html>, letzter Aufruf am 12. Januar 2023

Abb. 72: Nettowärmeerzeugung in Deutschland nach Energieträgern [%], Stand Dezember 2021.  
zur leistungsgebundenen Wärmeversorgung 2021: 140 Mrd. kWh\*\*



\*\* vorläufige Zahlen, teilweise geschätzt

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e. V. (2021) in Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2022): Im Fokus: Grüne Wärme – Neues Förderprogramm für nachhaltige Fernwärme, abrufbar unter: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2022/02/04-im-fokus-gruene-waerme.html>, letzter Aufruf am 12. Januar 2023

Thüringer Fernwärmeversorgungsunternehmen sollen laut Thüringer Klimagesetz bis Ende 2022 ein Konzept für ihr Wärmenetz entwickeln, das an dem Ziel der nahezu klimaneutralen Wärmeversorgung bis zum Jahr 2050 ausgerichtet ist und in dem auch die gegebenenfalls erforderlichen Durchführungs-schritte für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 dargelegt werden. Das schließt ein, dass der Einsatz von Erdgas vollständig durch erneuerbare Energien abgelöst werden muss.

Die klimapolitisch notwendige Verringerung des Einsatzes fossiler Energieträger im Wärmesektor Thüringens erfordert die weitgehende Umstellung der Erzeugungsbasis und die stärkere Integration erneuerbarer Energien sowohl auf dezentraler Ebene (Gebäude) als auch auf zentraler Ebene (Nah- und Fernwärmenetze). Nah- und

Fernwärmenetze bieten eine hohe Flexibilität für zukünftige Wärmeerzeugungstechnologien und die Integration erneuerbarer Energien sowie von Abwärme. Wärmenetze sind klimapolitisch nur dann sinnvoll, wenn die durch sie verteilte Wärme besonders effizient und CO<sub>2</sub>-arm hergestellt wurde oder einen erheblichen Anteil an erneuerbaren Energien enthält.<sup>37</sup>

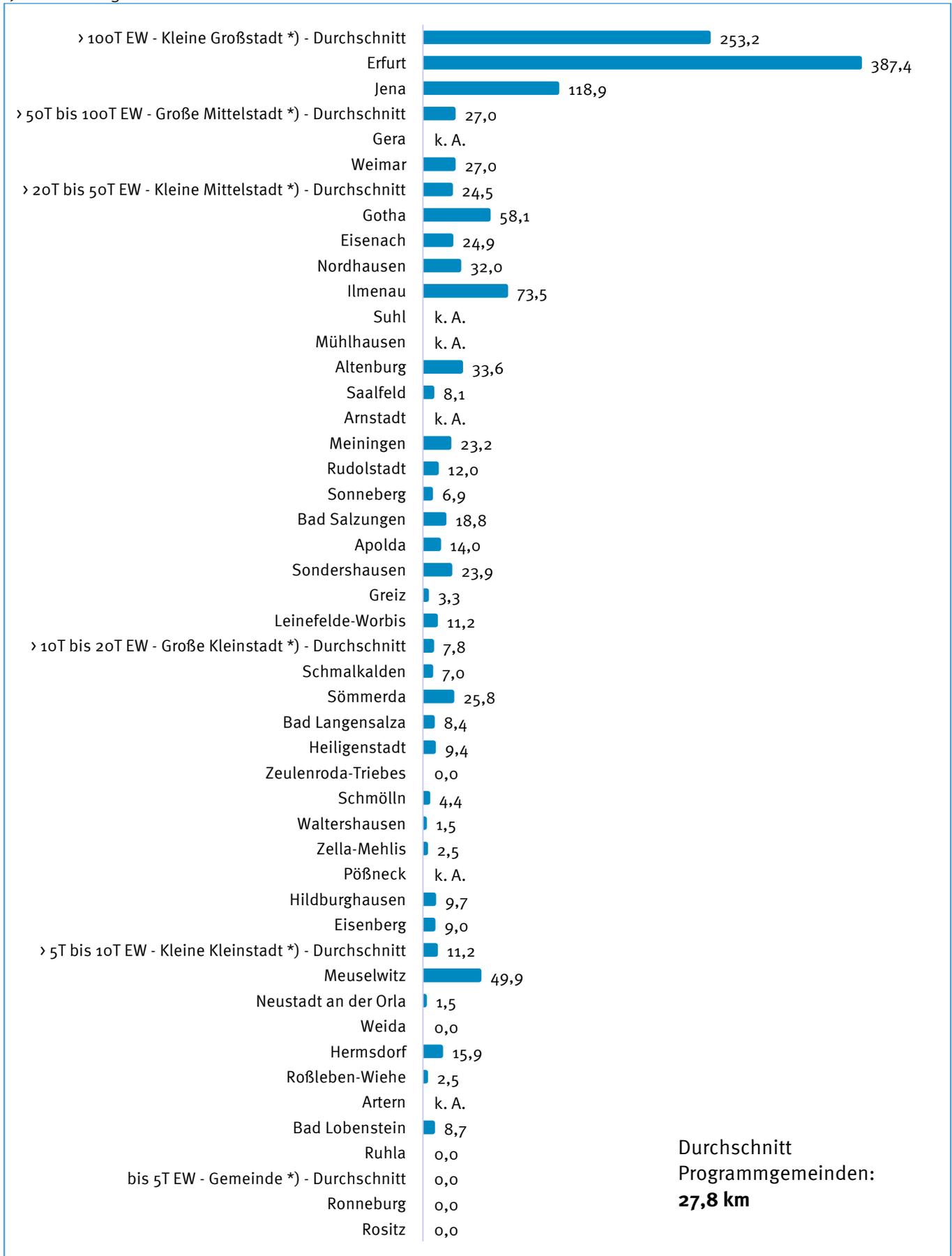
Fernwärme aus erneuerbaren Energien ist in Thüringen schon heute auf dem Vormarsch. Im Bundesvergleich liegt Thüringen hier in der Spitzengruppe. Das liegt vor allem an Investitionen der kommunalen Stadtwerke in effiziente und klimafreundliche Wärme. Bei 21,5 % lag der Anteil der Energien aus Biogas und Biomasse im Jahr 2018 an der Fernwärme in Thüringen.<sup>38</sup>

<sup>37</sup> Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz (TMUEN) (2019): Integrierte Energie- und Klimaschutzstrategie

<sup>38</sup> Thüringer Erneuerbare Energien Netzwerk e. V. (2018): Pressemitteilung vom 11. September 2018: Fernwärme: Thüringen

bundesweit Spitze bei Erneuerbarer Energie im Heizkörper, abrufbar unter: <https://www.theen-ev.de/de/branchenmeldung/631.html>, letzter Aufruf am 17. November 2022

Abb. 73: Länge der Fernwärmeverorgungsnetze [km], Programmgemeinden absteigend sortiert nach Einwohnerzahlen, \*) unvollständige Daten.



Quelle: TLS, © Begleitforschung, Darstellung: GWT-TUD

Nach der Thüringer Energie- und Greentech-Agentur sind in Thüringen ca. 1.100 km Wärmeleitungen in Thüringen verlegt. Die Abfrage der Programmgemeinden im Rahmen des Thüringer Landesmonitorings ergibt eine Länge von insgesamt 1.033 Kilometer (n = 36 von 42 Programmgemeinden) und deckt sich mit den Daten der Greentech-Agentur. In Abb. 73 sind die Netzlängen untergliedert nach Programmgemeinden dargestellt.

Im Rahmen der Stadtumbau-Bereisungen (2016 bis 2021) fand am 26. April 2018 der Erfahrungsaustausch in Ilmenau statt. Erwähnt wurde unter anderem das in Ilmenau Wärme und Strom erzeugende Biomasse-Heizkraftwerk, welches einen der niedrigsten Primärenergiefaktoren Deutschlands

nachweisen kann. Ebenfalls erwähnt wurden zu dieser Zeit vorgenommene Umbaumaßnahmen des oberirdischen Leitungsbestandes zur Reduzierung der Abwärme-Verluste. Mit Blick auf die zuvor dargestellten Fernwärme-Leitungslängen ist ebenfalls ableitbar, dass im Bereich der Stadtgrößen bis 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner die Stadt Ilmenau mit ca. 73,5 Kilometer Länge über ein sehr großes Fernwärmeversorgungsnetz verfügt.

Im Folgenden wird auf die Entwicklungen der Fernwärmeerzeugung in Ilmenau noch detaillierter eingegangen, dazu wurden auch Gespräche mit der Betriebsleitung der Ilmenauer Wärmeversorgung GmbH (IWV) geführt.

## B5.1 Räumliche Einordnung und Charakterisierung der Programmgemeinde

Die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau hat als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion für den südlichen Teil Mittelthüringens. Seit der Gebietsreform in den Jahren 2018 bis 2019 beträgt die Einwohnerzahl innerhalb der neuen Stadtgrenzen 38.408 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2020 mit Hauptwohnsitz). Ausgehend vom Jahr 2015 prognostiziert das TLS einen Bevölkerungsrückgang um 7,4 % bis zum Jahr 2035. Diese Prognose basiert jedoch noch auf den alten Gemeindegrenzen. Es ist davon auszugehen, dass die Eingliederung der ländlich geprägten Ortsteile seit 2018 dem Schrumpfungsprozess nichts entgegengesetzte. In den letzten Jahren war lediglich in der Kernstadt ein leichter Zuwachs zu verzeichnen.<sup>39</sup>

Ilmenau ist auf regionaler Ebene gut mit den umgebenden Städten vernetzt, wobei die Verbindungsrichtung von Ilmenau aus Richtung Norden verläuft. Die Bahn verbindet Ilmenau

mit Arnstadt und Erfurt. Zwar führen die ICE-Linien durch das Stadtgebiet, doch gibt es keinen direkten Anschlusspunkt in Ilmenau. Der Anschluss an das Fernverkehrsnetz erfolgt daher über Erfurt.

Ilmenau liegt mit zwei Anschlussstellen direkt an der A71 und ist dadurch sehr gut mit Erfurt und dem Erfurter Kreuz verbunden. Die A71 gewährleistet außerdem den direkten Anschluss an den Flughafen Erfurt-Weimar und zur A4 am Kreuz Erfurt. Im Auftrag der Stadtwerke Ilmenau wurde 2012 ein Energiekonzept erarbeitet, in dem auf Grundlage einer sektoralen Analyse des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen von 1990 bis 2010 verschiedene Handlungsoptionen für Ilmenau ermittelt wurden. Eine Fortschreibung für die neuen Ortsteile ist derzeit in dieser Form nicht vorgesehen.<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Stadtverwaltung Ilmenau (2022): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ilmenau 2035 – Fortschreibung, Seite 36

<sup>40</sup> Stadtverwaltung Ilmenau (2022): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ilmenau 2035 – Fortschreibung, Seite 24



Abb. 74: Satzungsgebiet Nord (blaue Umrandung).

Quelle: Ilmenauer Wärmeversorgung GmbH

Die Stadt Ilmenau sichert in Teilen des Stadtgebietes die Versorgung mit Fernwärme. Dies wird über die Fernwärmesatzung der Stadt Ilmenau von 2013 geregelt. Die Satzung gilt für

zwei große Stadtgebiete (Nord und Süd) und beinhaltet einen grundsätzlichen Anschluss- und Benutzungszwang.

Abb. 75: Satzungsgebiet Süd (blaue Umrandung).

Quelle: Ilmenauer Wärmeversorgung GmbH



## B5.2 Handlungsbedarfe, ursprüngliche Zielstellung und zeitliche Entwicklung

Vor fünfzig Jahren fand 1972 die Inbetriebnahme der zentralen Fernwärmeversorgung in Ilmenau statt, um erstmalig eine zentrale Wärmeversorgung, insbesondere für die Industrie, aber auch für neu errichtete Plattenbaugebiete, abzusichern. Dabei erfolgte ein schrittweiser Anschluss der Technischen Hochschule, der Industriegebiete Vogelherd und Eichicht sowie der Plattenbau-Wohngebiete Eichicht und Pörlitzer Höhe.

Mit Hilfe einer KWK-Anlage wurde Fernwärme und Strom zunächst mit Schweröl erzeugt. Ab 1983 ersetzten 14 Rohbraunkohlekessel die Schwerölanlage, die bis Mitte der 1990er Jahre betrieben wurden.

Mit Gründung der IWV im Jahr 1991 als gemeinsame Gesellschaft der Stadt Ilmenau und der STEAG New Energies GmbH (damals SFW GmbH) folgte die schrittweise Modernisierung der Erzeugungsanlagen und die Erweiterung, Verdichtung und Sanierung des Fernwärmenetzes. Als Brennstoff dienten nun Erdgas und Heizöl.

1995 wurde eine neue KWK-Anlage (Gasturbine, Abhitzeessel, Zusatzfeuerung) in Betrieb genommen, die bis 2010 im Einsatz war.

Seit 2000 werden ein Kältenetz (TU Ilmenau für Labore und Hörsäle) und Nahwärmeinseln (für die Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau) betrieben.

2001 wurde die Biomasse-Heizkraftwerk Ilmenau GmbH (BHI) durch die IWV GmbH und STEAG New Energies GmbH gegründet. Im Jahr 2005 fand die Inbetriebnahme des Biomasse-Heizkraftwerks der BHI statt.

Darüber hinaus wurde 2013 ein Rauchgaswärmetauscher mit Brennwert-Technik für die erdgasbetriebenen Spitzenlastkessel in Betrieb genommen.

Seit 2013 betreiben die Stadtwerke Ilmenau GmbH eine Biomethananlage bei Dannheim (nahe Arnstadt), gemeinsam mit einem Agrarbetrieb im Wipfetal. Das Biogas wird durch die IWV bezogen und in einem Blockheizkraftwerk zu Strom und Wärme umgewandelt.

In den Jahren 2017 bis 2020 wurde das Fernwärmenetz massiv erneuert und damit die Energieeffizienz weiter optimiert. Über EFRE-Programme zur energetischen Sanierung sind die bestehenden Freileitungen durch erdverlegte Kunststoffmantelrohre ersetzt worden, um Netzverluste zu verringern. Das Investitionsvolumen lag dabei bei ca. 7 Mio. Euro.

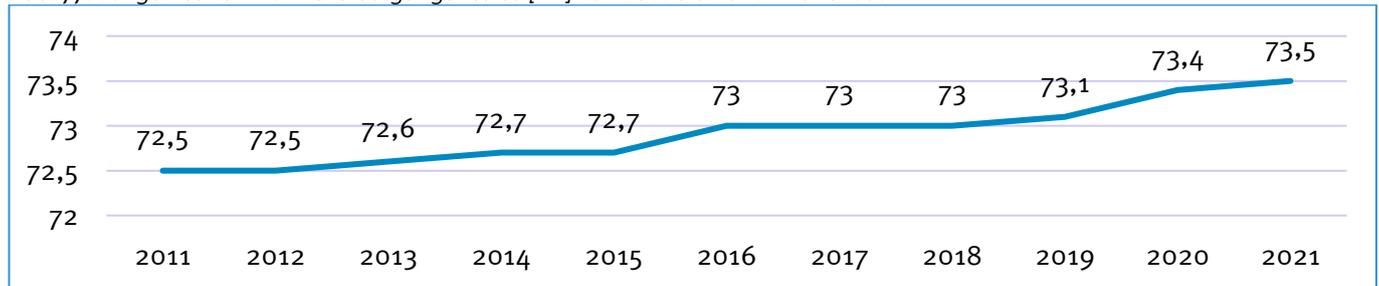
In Abb. 76 und Abb. 77 ist die Erhöhung der Fernwärmeanschlüsse und der Netzlänge dargestellt.

Abb. 76: Anzahl der Fernwärmeanschlüsse von 2011 bis 2021 in Ilmenau.



Quelle: TLS, © Begleitforschung, Darstellung: GWT-TUD

Abb. 77: Länge des Fernwärmeversorgungsnetzes [km] von 2011 bis 2021 in Ilmenau.



Quelle: TLS, © Begleitforschung, Darstellung: GWT-TUD

Durch die stetige Weiterentwicklung der Fernwärmeerzeugung und der Modernisierung der Fernwärmenetze (Netzverluste wurden von ca. 19 % im Jahr 2017 auf ca. 14 % im Jahr 2021 reduziert), insbesondere durch die Errichtung des Biomasse-Altholz-Wärmeleistungswerkes und dessen weitere Optimierung, wird in Ilmenau schon heute eine sehr große Menge Wärme aus erneuerbaren Energien hergestellt. 30 bis 35 % werden zum heutigen Stand noch mit Erdgas

erzeugt. Dieser Anteil soll in den nächsten Jahren weiter gesenkt werden.

Aufgrund des hohen Anteils erneuerbarer Energien bei der Fernwärmeerzeugung in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Ilmenau wird die Fernwärme bilanziell CO<sub>2</sub>-frei und mit einem Primärenergiefaktor von 0,24<sup>41</sup> produziert (vgl. Abb. 78).

Abb. 78: Energetische Bewertung des Fernwärmenetzes in Ilmenau.

## Bescheinigung

### über die energetische Bewertung der Fernwärme nach FW 309- Teile 1 & 7 für das Fernwärmenetz in Ilmenau der Ilmenauer Wärmeversorgung GmbH

**Primärenergiefaktor FW 309-1:2014**  
(§ 22 Absatz 2 GEG)

0,2

nach GEG zu  
verwenden

**Primärenergiefaktor nach Kappung**  
(§ 22 Absatz 3 GEG)

0,24

**Emissionsfaktor FW 309-1:2021**  
(Anlage 9 GEG)

0 g/kWh

Quelle: Ilmenauer Wärmeversorgung GmbH

<sup>41</sup> Ilmenauer Wärmeversorgung GmbH (o. J.): Unsere Fernwärme kurz erklärt, abrufbar unter: <https://www.waermeversorgung-ilmenau.de/fernwaerme>, letzter Aufruf am 7. Februar 2023

## B5.3 Zielerreichung, Ausblick und Erfolgsfaktoren

Durch die Förderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) entstanden seit 2000 in Deutschland über 70 Altholzkraftwerke zur energetischen Altholzverwertung. Mehr als 5 Milliarden Euro wurden in eine nachhaltige Strom- und Wärmeerzeugung investiert. Bewusst wurde im EEG eine maximale Größe von Altholzkraftwerken auf 20 MWel festgelegt. Dies entspricht dem Prinzip der dezentralen Energiebereitstellung und der Nutzung regional anfallender Biomasse.

Die Altholznutzung in Deutschland nimmt europaweit eine Vorreiterrolle ein. Die Deponierung von Altholz in der Bundesrepublik wurde 2006 beendet. Altholz wird heute in Deutschland zu fast 100 % stofflich und energetisch verwertet, dreiviertel davon energetisch. Durch die EEG-Förderung wurde ein tragfähiger und funktionierender Verwertungsweg für großteils nicht stofflich nutzbare Altholzqualitäten geschaffen, der sich bewährte. Die EEG-Anschubfinanzierung war erfolgreich – mit Ende der EEG-Förderung treten die Anlagen ab dem Jahr 2026 in eine förderfreie Post-EEG-Ära ein und werden sich dort am Markt durch Strom-, Wärme- und Abfallholzerlöse finanzieren.

Das Biomasse-Heizkraftwerk in Ilmenau ist eines der über 70 in Deutschland errichteten Altholzkraftwerke. Den zukünftigen Herausforderungen nach dem Ende der EEG-Förderung im Zusammenhang mit dem europäischen Recht und den europäischen Altholzverwertungsstrategien, der Entwicklung des Altholzmarktes in Deutschland, der Struktur der Wirtschaftlichkeit der Biomasse-

Anlagen sowie der Optimierungsansätze der Anlagen muss sich auch der Standort Ilmenau stellen und die Weiterentwicklung forcieren. Die sich derzeit noch zumeist in der Ausarbeitung befindlichen regulatorischen Ausgestaltungen, zum Beispiel hinsichtlich der

- veränderten Marktgegebenheiten bezüglich des Gas- und Strompreis- sowie des Fernwärmedeckels,
- Einführung eines nationalen Emissionshandels (Brennstoffemissionshandelsgesetz),
- Einführung von Herkunftsnachweisen für grüne Fernwärme sowie
- Einführung der Biomasse-Nachhaltigkeitsverordnung

werden dabei ebenso Einfluss auf die zukünftige Entwicklung der Fernwärmebereitstellung haben.

Die IWW plant in den kommenden Jahren das Leitungsnetz weiter auszubauen und zu verdichten. Bis 2023 soll in Ilmenau unter anderem die Schwanitzstraße, die Oehrenstöcker Straße und die Gabelsberger Straße mit Fernwärme erschlossen werden.

Das Biomasse-Heizkraftwerk soll spätestens 2024 bis zu 20 MWth Leistung zur Verfügung stellen können – aktuell sind es nur ca. zehn MWth. Damit könnten dann 75 % der Wärme aus erneuerbaren Energien zur Verfügung gestellt werden. Das Ziel der nahezu klimaneutralen Wärmeversorgung bis zum Jahr 2040 kommt damit wieder einen Schritt näher.





Die in der vorliegenden Ergebnisdokumentation vorgestellten Fallbeispiele zeigen ein breites Spektrum von Handlungsfeldern, das es im Hinblick auf eine zukunftsfähige Stadtentwicklung weiter zu verfolgen gilt.

Zum einen brauchen die lokalen Akteurinnen und Akteure dafür Geduld. In Heilbad Heiligenstadt dauerte es 30 Jahre, bis die komplexen Zielstellungen im großen Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ weitestgehend erreicht werden konnten. Die heutige Nutzungsvielfalt des altstädtisch geprägten Stadtzentrums ist dem Aufwertungsprozess zu verdanken, der durch zahlreiche Fördermaßnahmen angesprochen wurde. Besonders in Zeiten pandemiebedingter Einschränkungen wurde unter anderem deutlich, wie wertvoll öffentliche Freiräume sind. Dass die Gestaltung der zentralen Flaniermeile in der Heilbad Heiligenstädter Altstadt in sehr hohem Maße nutzerorientiert umgesetzt wurde und damit auch akzeptiert ist, zeigt das umfangreiche Beteiligungsverfahren in der Wilhelmstraße. Im Ergebnis sollte diese zentrale Zone – die wieder als Begegnungszone fungieren kann – verkehrsberuhigt bleiben, womit Aufenthalts- und Wohlfühlqualitäten verbessert werden konnten. Schließlich zeigt die Stadtverwaltung der Kreisstadt des Eichsfeldes für Thüringen vorbildliche Wege auf, um den fördertechnischen Abschluss ausgelaufener Förderkulissen zu forcieren. Im umfassenden Sanierungsverfahren konnten Ausgleichsbeträge als „rückwirkende Mitleistungsanteile“ der von der Wertsteigerung ihrer Immobilien profitierenden, privaten Eigentümerinnen und Eigentümer zu 100 % eingeholt und als sanierungsbedingte Einnahmen im Fördergebiet wieder eingesetzt werden. Es wurde aber auch deutlich, dass der Einsatz dieses städtebaulich wertvollen Instrumentes abnimmt und

nur noch seltener angewendet wird, was kritisch zu hinterfragen ist.

Die Fallbeispiele in Nordhausen („Bochumer Hof“) und Sömmerda („Grüne Mitte“) zeigen gleichermaßen die lösungsorientierte Zusammenarbeit zwischen Akteurinnen und Akteuren der Stadtplanung und der Wohnungswirtschaft auf und heben die abgestimmte Vorgehensweise im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung hervor. Innenstadtnahe Quartiere nehmen hierbei häufig eine bedeutende „Schanierfunktion“ hinsichtlich der funktionalen Verknüpfung unterschiedlicher Stadträume ein. Hier besteht die Herausforderung vor allem darin, etwaige Neubautätigkeiten in Einklang mit der Bestandsentwicklung in den historisch gewachsenen Stadtstrukturen zu bringen. Nordhausen wird weiterhin mit einem Fokus auf die Reduzierung des Wohnungsüberhangs und die nachfrageorientierte Bestandsentwicklung, die Vitalisierung von Beständen im Quartierskontext mit Schaffung neuer Wohnqualitäten vorantreiben. Aus gesamtstädtischer Perspektive nimmt die demografische Entwicklung (Schrumpfung und Alterung der Stadtgesellschaft) bedeutenden Einfluss auf manifestierte Problemlagen, wie Leerstände und Funktionsdefizite in den Quartiersstrukturen. Umso bedeutender ist das Klientel der Studierenden der Hochschule Nordhausen. Diese tragen nicht nur zu einer Verjüngung der Bevölkerung bei, sondern eignen sich Stadträume an, was zu einer Belebung und Aufwertung einzelner Quartiere (unter anderem Altstadt und Unterstadt) führt. Solche Entwicklungen müssen flexibel in gesamtstädtische Strategien eingebunden und zwischen Akteurinnen und Akteuren der Stadtplanung und der Wohnungswirtschaft koordiniert werden. Diesem Leitsatz folgt die *AG Wohnen 2.0*, der es bisher gelang, Zielkonflikte zwischen

Wohnungsunternehmen und der Stadt auszu-tarieren. Vorbildhaft zeigte sich in diesem Zuge die Gesamtstrategie zur Bestandsentwicklung im Gründerzeit-Quartier „Bochumer Hof“. Neben der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum werteten Ausstrahlungseffekte den gesamten unterstädtischen Bereich auf. Das Gespür für die Nachfrageentwicklung in unterschiedlichen Mietsegmenten bleibt von hoher Relevanz. Gerade die Auswirkungen der Pandemie zeigten auf, dass eine Flexibilisierung des Bestandes erforderlich ist, um neuerlichen Leerständen entgegenzuwirken und eine soziale Durchmischung in den aufgewerteten Quartieren beizubehalten und voranzutreiben.

Sömmerda befindet sich angesichts einer vergleichsweise niedrigen Leerstandsquote und der erfolgreichen Implementierung sogenannter Klimaquartiere in einer guten Ausgangslage. Im Kontext aktueller Effekte der Energiekrise und allgemeiner Preissteigerungen im Bau, respektive der Vermietung, zeichnen sich neuerlich Herausforderungen ab, die hinsichtlich der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und der Energieversorgung mittel- bis langfristig eine Akzentuierung der gesamtstädtischen Strategie erfordern. Mieten im unteren Preissegment werden dann hauptsächlich über die Qualität der Sanierung im Bestand zu steuern sein, um ein differenziertes Mietpreisgefüge zu gewährleisten. Ein weiterer Mietenanstieg, insbesondere hinsichtlich der Mietnebenkosten, wird nicht zu verhindern sein, weshalb energetische Quartierskonzepte mit Blick auf alternative Energieträger optimiert werden sollten. Zur Steuerung der quartiersbezogenen Planung, die sich entlang der gesamtstädtischen Strategie orientiert, empfiehlt sich daher weiterhin der Einbezug externer Partnerinnen und Partner (zum Beispiel Sanierungsträgerbüros/-management), die wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Belange in Einklang bringen und im Kontext aktueller Herausforderungen auf einen gemeinsamen Zielkorridor führen.

Weimar-West steht für jene Plattenbauquartiere, in denen trotz schwieriger soziodemografischer Lage nach der Wiedervereinigung bzw. Anfang 1990 entschieden wurde, keinen großflächigen Abriss vorzunehmen, weder beim Wohnungsbestand noch bei sozialen Infrastrukturen. Ausschlaggebend dafür war, dass die Entwicklungsperspektiven der Gesamtstadt damals bereits als grundsätzlich positiv eingeschätzt wurden. Im Ergebnis führte das dazu, dass der Bestand an Wohngebäuden auch heute weitgehend dem entspricht, wie die Siedlung in den späten 1970er Jahren erbaut wurde. Strategisch setzte Weimar damit auf Erhalt und Qualifizierung des Wohnungsbestandes und auf Anpassung und Qualifizierung der sozialen Infrastruktur, auch mit Umnutzung und Aufgabe von Standorten, sowie auf Inwertsetzung der vorhandenen Grünflächen und Freiräume. Die gegenwärtig vorhandene städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur ist das Ergebnis eines Netzwerkes verantwortlicher, ressortübergreifender Akteure – allen voran die Stadtverwaltung Weimar, die Wohnungsunternehmen und die sozialen Träger sowie über die Städtebauförderung geschaffene Managementstrukturen. Der Einsatz ergänzender Förder- und auch eigener Mittel des städtischen Wohnungsunternehmens zur Aufrechterhaltung von sozialen Infrastrukturen zeugt von dem Bemühen um Verstetigung.

Das Thüringer Klimagesetz vom 14. Dezember 2018 setzt das Ziel der nahezu klimaneutralen Wärmeversorgung bis zum Jahr 2050. Das schließt ein, dass der Einsatz von Erdgas vollständig durch erneuerbare Energien abgelöst werden muss. Die Fernwärmeerzeugung in Ilmenau deckt schon heute über 65 % der Fernwärme mit erneuerbaren Energien und wurde aus diesem Grund als Fallbeispiel herangezogen. Trotz der heute zweifellos als gut einzuschätzenden Entwicklungen am Standort Ilmenau sind darüber hinaus, die sich ändernden politischen Rahmenbedingungen und die Fragen der Wirtschaftlichkeit weiter zu

berücksichtigen. Thüringer Fernwärmeversorgungsunternehmen sollen laut Thüringer Klimagesetz nun ein Konzept für ihr Wärmenetz entwickeln, das an dem Ziel der nahezu klimaneutralen Wärmeversorgung bis zum Jahr 2050 ausgerichtet ist. Die weitgehende Umstellung der Erzeugungsbasis und die stärkere Integration erneuerbarer Energien sowohl auf dezentraler Ebene (Gebäude) als auch auf zentraler Ebene (Nah- und Fernwärmenetze) wird in den nächsten Jahren auf kommunaler Ebene eine große Rolle spielen.

Die Fallbeispiele zeigten, dass die Kommunalakteurinnen und -akteure – von der gemeinsamen Strategieentwicklung bis hin zur konzentrierten Umsetzung und beobachtbaren Wirkung von Stadtentwicklungsprozessen – viel Geduld aufbringen müssen. Unabhängig davon, ob Stadtumbau – im Sinne der Anpassung von Siedlungsstrukturen – gefördert wird oder nicht, er bleibt Daueraufgabe einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung für alle Beteiligten. Mit Unterstützung der Städtebauförderung konnten alte Missstände größtenteils beseitigt werden. Nunmehr sind neue Herausforderungen hinzugekommen, die in zunehmendem Maß nur mittels ressortübergreifender Abstimmung effektiv gelöst werden können. Die aufgezeigten Fallbeispiele zeigen Lösungswege auf, mit denen lebenswerte Quartiere in Thüringen auf ganz unterschiedliche Art und Weise gestaltet und damit anspruchsvolle Wohn-, Aufenthalts- und Begegnungsqualitäten für die künftige Generation geschaffen wurden.

Nicht zuletzt die Exkurse in den Fallbeispielen verdeutlichten, wie wertvoll die Datengrundlage des Thüringer Landesmonitorings mit seinen langjährigen Zeitreihen und seinem breiten Indikatorenspektrum ist. Sie ermöglicht unterschiedliche Perspektiven sowie Vergleiche und somit das „Rauszoomen“, um

lokalspezifische Entwicklungen in einen übergeordneten Kontext einzuordnen. Von daher ist die neue Form der Ergebnisdokumentation seitens der Begleitforschung nicht als Quantitätsverlust des bislang gewohnten Themenumfangs zu deuten, sondern als Qualitätsgewinn mit pointiertem Ergebnisvergleich unterschiedlicher räumlicher Informationsbezüge zu werten.

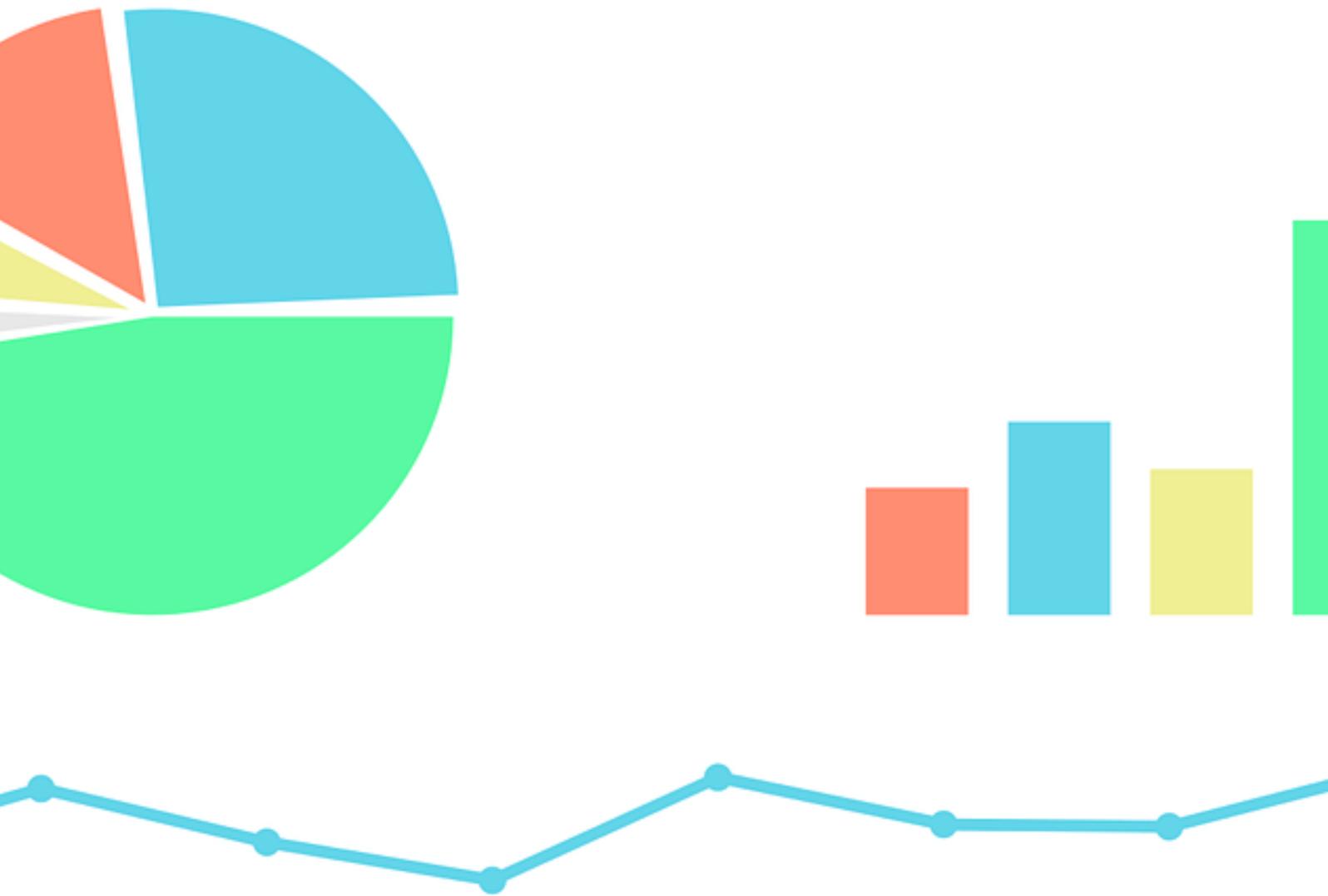
Nachdem sich die Städtebauförderung im Rahmen der Umstrukturierung im Jahr 2020 auf hohem Niveau verstetigen konnte, verzögerte sich im Rahmen der VV-Verhandlungen für 2022 zwischen Bund und Ländern auch die Aktualisierung der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie (ThStBauFR). Ebenso konnte aufgrund EU-weiter Verzögerungen die neue EFRE-Periode 2021 bis 2027 erst im Jahr 2022 auf Landesebene operationalisiert werden und die Kommunen ihre Anträge zur Mitwirkung stellen. Dafür wurden – ausgehend von dem bisherigen Erfahrungsaustausch sowie dem in 2021 gegründeten Thüringer Aktionsbündnis „Innenstädte mit Zukunft“ – neue Beteiligungsformate aufgegriffen. Im Rahmen der weiterzuentwickelnden Transferveranstaltungsreihe „Zusammen denken – gemeinsam handeln“ sind im Jahr 2022 bereits drei Werkstätten mit Kommunalvertreterinnen und -vertretern sowie anderen Akteurinnen und Akteuren aus den Thüringer Städten und Gemeinden durchgeführt worden.<sup>42</sup> Für das Jahr 2023 steht – neben einer angepassten Förderprogrammatische – die Fortführung der Transferveranstaltungen sowie die Ergebnispräsentation der Internationalen Bauausstellung „StadtLand Thüringen“ an. Indes wird eine praxisorientierte Arbeitshilfe zur Überarbeitung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten aktualisiert und die Thüringer Tatenbank für zukunftsfähige Stadtentwicklungsprojekte erweitert.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Arbeitsgruppe Begleitforschung zum Stadtumbau in Thüringen (2023): Veranstaltungen, abrufbar unter: <https://stadtentwicklung-thueringen.de/veranstaltungen/>

<sup>43</sup> Arbeitsgruppe Begleitforschung zum Stadtumbau in Thüringen (2023): Handlungsfeldübersicht, abrufbar unter: <https://stadtentwicklung-thueringen.de/handlungsfelduebersicht/>

Abb. 80: Datenauswertung.  
Quelle: pixabay



Quellenbasis für die Auswertungen und qualitativen Einschätzungen waren hauptsächlich das Thüringer Landesmonitoring,

die Stadtumbau-Bereisung sowie ergänzende Experteninterviews mit lokalen Akteurinnen und Akteuren.

## D1 Thüringer Landesmonitoring

Die Datenerfassung des Landesmonitorings ist auf die spezifischen Informationsbedürfnisse der Kommunen und des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) zugeschnitten und liefert vergleichbare Entwicklungen von der Gesamtstadt und den Monitoringgebieten sowie zeitreihenbasierte Erkenntnisse, die aus anderen Quellen (zum Beispiel dem Monitoring des Bundes) nicht abgeleitet werden können. Das Landesmonitoring ist auf eine langfristige Beobachtung von Stadtumbauquartieren angelegt, um die Entwicklung von Merkmalen wie Einwohnerstruktur, Bautätigkeit oder Flächennutzung – auch nach dem Abschluss von Maßnahmen – analysieren zu können. Zudem können Aussagen getroffen werden, ob positive Entwicklungsimpulse durch die Städtebauförderung gegeben werden konnten. Demnach fungieren die Ergebnisse als Argumentationshilfen für die Verhandlungen

mit den Finanzgebenden auf Bundes- und Landesebene.

Die Begleitforschung im Sinne des Landesmonitorings wurde als lernendes Programm mit langfristiger Beobachtungsperspektive angelegt. Der Indikatorenkatalog wird bedarfsgerecht angepasst, um beispielsweise veränderte Wirkungsmechanismen der Städtebauförderung zu erfassen.

Gegenstand des Thüringer Landesmonitorings sind die 42 Stadtumbau-Programmgemeinden, die zuletzt für das Jahr 2021 Daten für die Gesamtstadt und insgesamt 204 Monitoringgebiete lieferten. Mit diesen Daten wurden gruppierte Auswertungen zum Beispiel nach Stadtgrößenklassen oder Gebietstypen (Altstadt, Gründerzeit, DDR-Wohnungsbau und Sonstige) vorgenommen.

Der Bericht basiert auf folgenden Daten:

- Von den Programmgemeinden wurden die Daten für das Jahr 2021 auf Basis der Indikatoren des Vorjahres erfasst.
- Das TLS schrieb die Zeitreihen von Indikatoren, für die es bereits in den vergangenen Jahren Daten zur Verfügung stellte, bis 2021 fort. Daten für Gemeinden mit Gebietseingliederungen konnten auf den neuen Gebietsstand zurückgerechnet werden, um Brüche in den Zeitreihen zu verhindern. Die letzte Gebietseingliederung wurde im Dezember 2020 in Bad Salzungen durchgeführt.
- Die bisher kreisfreie Stadt Eisenach wurde 2021 in den Wartburgkreis eingegliedert.
- Die Bundesagentur für Arbeit liefert jährlich Spezialauswertungen zu den Programmgemeinden zur Einlesung in den Datenpool beim TLS (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Arbeitslose und SGB-II-Empfänger).
- Angaben zu Fördermittelrahmen der Städtebau- und Wohnungsbauförderung sowie der Schulbauförderung kommen vom TMIL sowie vom TLVwA.
- Ebenfalls wurden Befragungsdaten und Auswertungen der Wohnungsunternehmen des vtw einbezogen, die vom TMIL (Referat für Wohnungsbau, Wohnungsbauförderung) jährlich erhoben werden.

Die kommunale Datenerfassung zum Landesmonitoring erfolgt wie in den Vorjahren per Excel-Erfassungsbogen mit integrierten Prüfspalten, um Plausibilitätsfehler zu vermeiden oder mit elektronischen Datenbanksystemen, in denen das neue Indikatorenset integriert wurde.<sup>44</sup> Der Indikatorenkatalog für das Erfassungsjahr 2021 wurde gegenüber 2020 um die erneute Abfrage zur Einschätzung des Angebotes in der zentralen Einkaufszone in den letzten fünf Jahren für die Gesamtstadt ergänzt (wurde bisweilen nur 2017 abgefragt). Zusätzlich wurde 2021 im gleichen Block der Einsatz, die Finanzierung und die Wirkungskontrolle von Gewerbemanagements/„Kümmerern“ zur Akteursvernetzung in den Programmgemeinden erfragt.

Vor der Einlesung in den zentralen Datenpool beim TLS wurden die Daten nochmals auf

Plausibilität geprüft und in Abstimmung mit den Kommunen korrigiert. Die inhaltliche Richtigkeit dieser Daten liegt weiterhin in der Verantwortung der Kommunen. Nach wie vor schwierig bleibt eine Generierung von plausiblen Haushaltszahlen und -größen sowie zuverlässigen Werten für (marktaktiven) Leerstand vor allem für private Gebäudebestände. Sofern innerhalb des Berichts externe Informationen oder Quellen verwendet wurden, wird an den entsprechenden Stellen gesondert darauf hingewiesen. Der vom TLS aufgebaute Datenpool stellt allen am Monitoring Beteiligten Auswertungsmöglichkeiten zur Verfügung. Abgestufte Nutzerrechte sichern auch weiterhin die Aspekte des Datenschutzes.

In den vergangenen Monitoringberichten wurde festgestellt, dass aufgrund unterschiedlicher Erfassungsmethoden die Daten des TLS in

---

<sup>44</sup> Ursprünglich wurde den Kommunen die Software „KOMSTAT“ zur Verfügung gestellt, die von der damaligen Firma IAC in enger Abstimmung mit dem Ministerium und der Begleitforschung entwickelt wurde. Auch nach zwischenzeitlichen Firmenneugründungen und vielfältigen Softwareneuentwicklungen bestand die Aussicht, die Aktualisierungen von den jeweiligen

Firmenanbietern integrieren zu lassen. Das hat den Vorteil, die Datenabgabe in Form einer CSV-Datei direkt aus dem kommunalinternen (und meist auch GIS-gestützten) Monitoringsystem exportieren zu können. Für die Datenerfassung unterstützte die Firma Kompetenzteam-GIS die meisten dieser Gemeinden mit der Software Stadtanalyst.

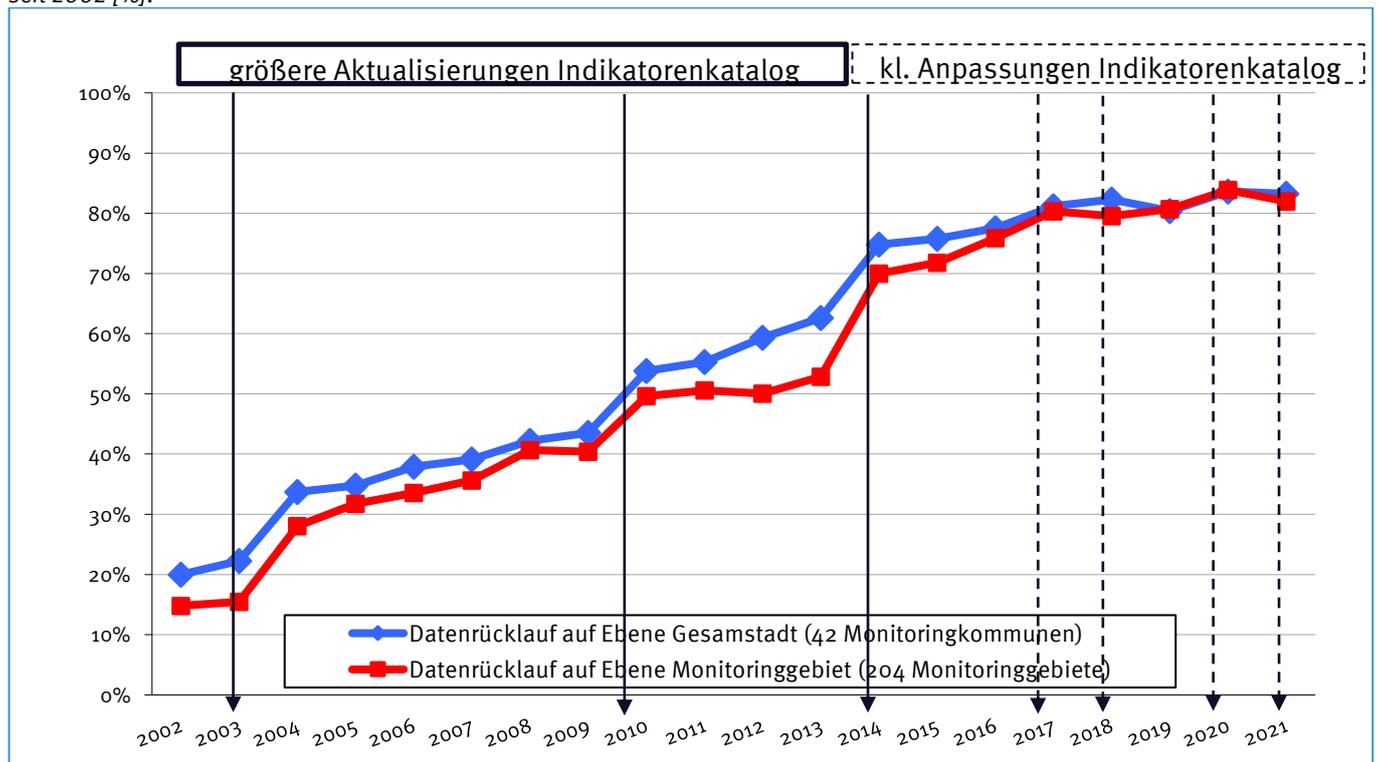
einigen Fällen von den Daten der Kommunen abweichen. Beim Vergleich der gesamtstädtischen Daten der Kommunen, werden die TLS-Daten zugrunde gelegt. Werden die Monitoringgebiete in Relation zu ihrer Gesamtstadt gesetzt, werden hierbei die

kommunalen Daten verwendet, um in sich stimmige Datenwelten sicherzustellen.

Für das Erfassungsjahr 2021 gab es keine Gebietsabgänge. Somit wurden 204 Gebiete in den 42 Monitoringgemeinden beobachtet.

## Entwicklung des Datenrücklaufes

Abb. 81: Entwicklung der indikatorenbasierten Rücklaufquote auf Ebene der Programmgemeinden und auf Monitoringgebietebene seit 2002 [%].



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

In der Bilanz der Rücklaufbetrachtung ist zu erkennen, dass sich der indikatorenbasierte Datenrücklauf seit 2002 vervielfachte (vgl. Abb. 81). Die Datenbefüllung konnte von 20 % bei den Programmgemeinden und 15 % bei den Monitoringgebieten in den Programmgemeinden im Jahr 2002 auf rund 80 % auf beiden Ebenen im Jahr 2017 gesteigert und seitdem auf diesem Niveau gehalten bzw. sogar noch leicht gesteigert werden.<sup>45</sup> Jährliche Datenlieferungen kommen von allen

42 Monitoringkommunen. Nach zwei Krisenjahren der Corona-Pandemie war fraglich, ob die Rücklaufquoten gehalten werden konnten. Diese Befürchtungen bestätigten sich glücklicherweise nicht. An dieser Stelle wird allen aktiven Monitoringbeauftragten ein großer Dank ausgesprochen. Im Jahr 2021 gab es lediglich einen minimalen Rückgang, der nachweislich mit der personellen Kapazitätsbindung im Rahmen der Zensuserhebung begründet werden kann.

<sup>45</sup> Die persönlichen Gespräche mit den Monitoringbeauftragten belegen, dass mit 80 % durchschnittlicher Rücklaufquote ein Maximalniveau erreicht zu sein scheint.

Nachdem im Zuge der Aktualisierungen des Datenerfassungsbogens die rücklaufschwachen Indikatoren reduziert wurden, sind verschiedenartige Lücken bestimmter thematischer Erfassungsbereiche strukturell begründet, das heißt, dass zum Beispiel gewisse Datenabfragen (von externen Akteurinnen und Akteure) in einzelnen Kommunen nicht eingerichtet sind und mit vertretbarem Aufwand auch nicht eingerichtet werden können. Zudem werden personelle Kapazitätsengpässe von den Kommunen beklagt. Wenn die Monitoringanforderungen nicht mehr neben den Kernaufgaben erledigt werden konnten, wurde nicht selten externe Unterstützung für die Datenerfassung beauftragt.

Das Engagement der Kommunen ist nicht nur durch den Datenrücklauf spürbar, sondern

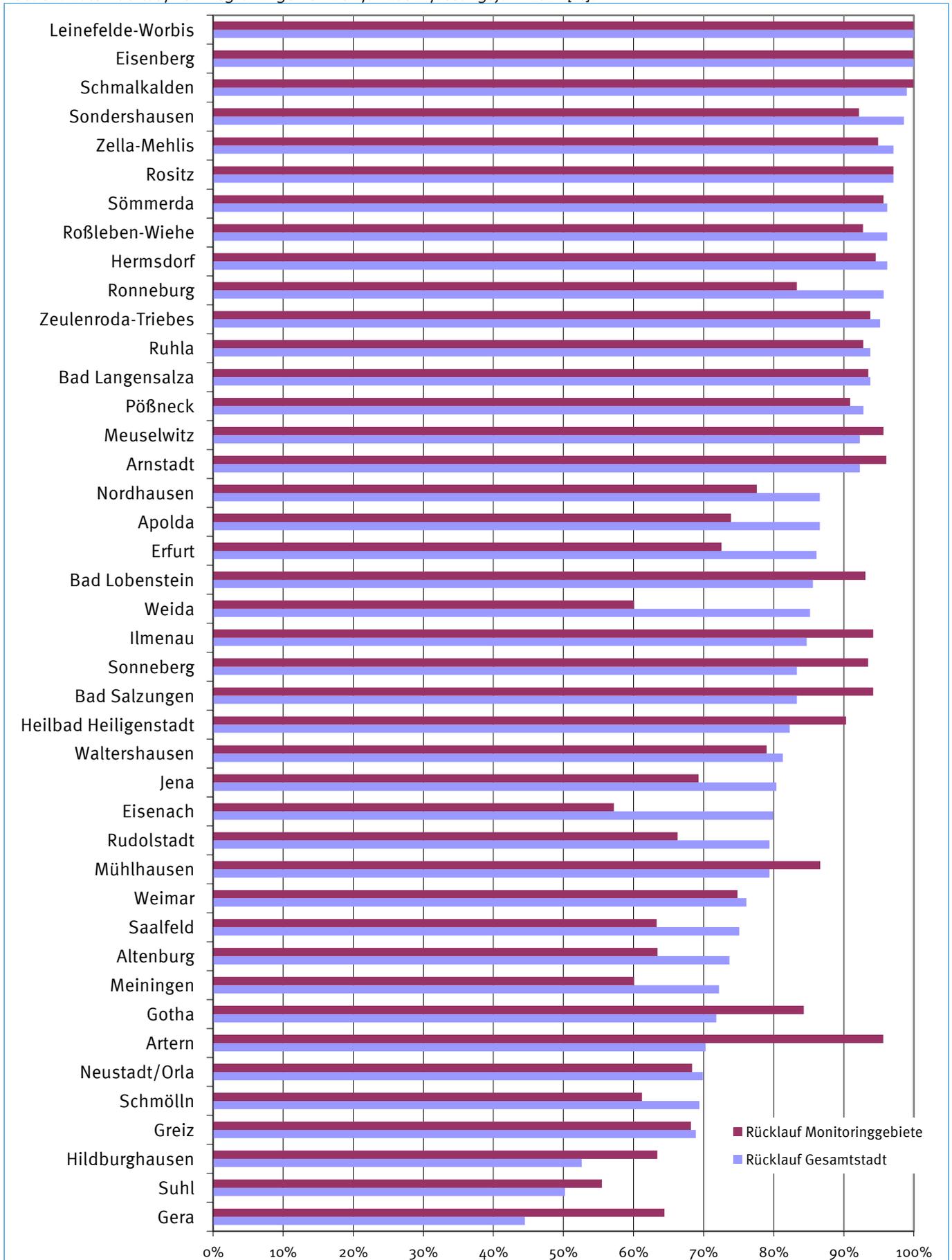
### **Datenrücklauf nach Programmgemeinden**

Die drei Rücklaufspitzenreiter für das Erfassungsjahr 2021 waren wie 2020 die Programmgemeinden Eisenberg, Schmalkalden und Leinefelde-Worbis (vgl. Abb. 82). Leinefelde-Worbis ist die federführende Kommune für das Landesmonitoring und entfaltet zu Beginn des Stadtumbauprogramms auch in städtebaulicher Hinsicht entsprechende Vorbildwirkung. Auf den weiteren Rängen folgen Gemeinden, die auf beiden Ebenen über 90 % Ausfüllquote erreichten. Darunter befindet sich mit Rositz

auch anhand der Rückmeldungen, die während der Erhebungsphase beziehungsweise im Zuge der Plausibilitätskontrolle von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kommunen gegeben wurden. Durch den Erfahrungsaustausch mit Monitoringbeauftragten anderer Programmgemeinden konnten Möglichkeiten und systematische Fehlerquellen aufgezeigt werden. Dieser Dialog zwischen den Programmgemeinden ist fortzusetzen. Ab dem Erfassungsjahr 2010 wurden im Erfassungsbogen Datenprüffelder integriert, die für die Kommunen bereits bei der Dateneingabe nicht plausible Werte sichtbar anzeigen und eine sofortige Korrekturmöglichkeit bieten. Am effektivsten konnten bestehende Probleme in der Vergangenheit telefonisch mit den richtigen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern gelöst werden. Diese Möglichkeit sollte auch in Zukunft genutzt werden.

auch die kleinste Monitoringgemeinde, was zeigt, dass Datenverfügbarkeit und kontinuierliche Zielkontrolle nicht in erster Linie von der Stadtgröße abhängen. In den meisten der rücklaufstarken Programmgemeinden betreuen langjährig zuständige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Monitoring, die sowohl vom stadtplanerischen als auch vom statistischen Gesichtspunkt den notwendigen Überblick haben und die Daten ebenso für kommunale Zwecke intensiv nutzen.

Abb. 82: Datenrücklauf der Programmgemeinden für das Erfassungsjahr 2021 [%].



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

Die Gründe für einen geringen Rücklauf sind vielfältig. Das Spektrum reicht von personellen Kapazitätsengpässen bei den kommunalen Verwaltungen bis hin zur Nichtverfügbarkeit von bestimmten Daten. In Einzelfällen führte Krankheit oder der Renteneintritt langjähriger Monitoringbeauftragter ohne Nachfolge bzw. Arbeitsübergabe bei den Kommunen dazu, dass vorübergehend weniger Daten bereitgestellt werden konnten. Von den meisten Kommunalverwaltungen wird zudem zunehmend signalisiert, dass die Bewältigung des Arbeitsaufwandes für das Monitoring aufgrund personeller Kapazitätsengpässe und angesichts angespannter Haushaltslagen schwieriger wird. Umso erfreulicher ist es, dass im Erfassungsjahr 2021 die Rücklaufquoten weiterhin auf einem extrem hohen Niveau gehalten werden konnten.

Auch wenn die 42 Programmgemeinden mittlerweile Monitoring und Zielkontrolle effektiv nutzen (zum Beispiel im Rahmen der Fördermittelbeantragung), sei erwähnt, dass die Gemeinden gemäß der ThStBauFR mit dem Erhalt von Städtebaufördermitteln verpflichtet sind, aktiv an dem für die Wirkungsbeobachtung durchgeführten Monitoring teilzunehmen sowie dem Bund und dem Freistaat Thüringen als Fördermittelgeber die hierfür notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen. Den Kommunen mit (temporär) unzureichenden Personalkapazitäten wird empfohlen, sich über Möglichkeiten der Finanzierung des Aufwandes für Monitoringaufgaben zu informieren bzw. sich in den Erfahrungsaustausch mit den anderen Programmgemeinden zu begeben.

## **D2** Stadtumbau-Besuche und Experteninterviews

Grundlage der Fallbeispiele waren die Vor-Ort-Begutachtungen und Akteursgespräche im Rahmen der Stadtumbau-Bereisung, bei der alle 42 Thüringer Monitoringkommunen im Zeitraum von 2016 bis 2022 unter anderem mit Vertreterinnen und Vertretern des TMIL sowie

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

**B1 Heilbad Heiligenstadt am 24. Mai 2018**

**B2 Nordhausen am 29. September 2021**

**B3 Sömmerda am 22. März 2018**

**B4 Weimar am 13. September 2018**

**B5 Ilmenau am 26. April 2018**

Weitere Informationen dazu sind in der Broschüre „Wie Städte ihre Zukunft gestalten – Wegweisende Projekte aus der Thüringer Stadtentwicklung“ dokumentiert.<sup>46</sup>

Zur qualitativen Vertiefung und aktualisierten Bestandsaufnahme wurden seitens der Arbeitsgruppe Begleitforschung telefonisch leitfadengestützte Experteninterviews mit folgenden ausgewählten lokalen Akteurinnen und Akteuren durchgeführt:

### **Kapitel Heiligenstadt**

Philipp Heinrichs (Bauamtsleiter Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt) am 1. September 2022

Uwe Lögering (DSK Hannover) am 24. Oktober 2022

### **Kapitel Nordhausen**

Beate Meißner (Stadtverwaltung Nordhausen) am 15. August 2022

Sven Dörmann (WBG) am 25. Juli 2022

### **Kapitel Sömmerda**

Ulrich Braem (Stadtverwaltung Sömmerda) am 21. September 2022

Frank Richter (WOBAG) am 14. September 2022

Patrick Mangold (WGS) am 29. August 2022

### **Kapitel Weimar**

Barbara Dinger (Stadtentwicklungsamt, Stadtverwaltung Weimar) am 6. Oktober 2022

Anne-Kathrin Lange (Leitung des Bürgerzentrums/Mehrgenerationenhauses Weimar-West) am 6. Oktober 2022

### **Kapitel Ilmenau**

Herr Vogeler (Betriebsleiter Ilmenauer Wärmeversorgung GmbH) am 30. November 2022

---

<sup>46</sup> TMIL (2021): Wie Städte ihre Zukunft gestalten – Wegweisende Projekte aus der Thüringer Stadtentwicklung. Onlineversion: <https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Bau/Staedtebau/Staedtebau>

*foerderung/Publikationen/2021\_12\_20\_Broschuere\_Wie\_Staedte\_ihre\_Zukunft\_gestalten/tmil-broschuere-staedte-zukunft-barrierearm-klein.pdf, letzter Aufruf am 13. Dezember 2022*

## Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
AWO	Arbeiterwohlfahrt
BauGB	Baugesetzbuch
BDEW	Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft
BHI	Biomasse-Heizkraftwerk Ilmenau GmbH
BHKW	Blockheizkraftwerk
BV	Bevölkerungsvorausberechnung
CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DSK	Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
EVN	Fernwärmenetz der Energieversorgung Nordhausen GmbH
GMA	Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung
GRAS	Gruppe Architektur und Stadtplanung
GTW-TUD	Gesellschaft für Wissens- und Technologietransfer – Technische Universität Dresden
GWG	gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e. G.
ha	Hektar
InWIS	Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
IWV	Ilmenauer Wärmeversorgung GmbH
KdU	Kosten der Unterkunft
km	Kilometer
KWK	Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MGH	Mehrgenerationenhaus
MVZ	Medizinisches Versorgungszentrum
MWel	Megawatt elektrisch
MWth	Megawatt thermisch
NAHT	Nachhaltige Hilfen und Teilhabe
PKW	Personenkraftwagen
PV	Photovoltaik
rBV	regionale Bevölkerungsvorausberechnung
SEV	Sömmerdaer Energieversorgung GmbH
SGB II	Zweites Buch Sozialgesetzbuch

SWG	Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH Nordhausen
TAG	TAG Wohnen und Service GmbH
ThStBauFR	Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie
TMIL	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
TLVwA	Thüringer Landesverwaltungsamt
TU	Technische Universität
VV	Verwaltungsvereinbarung
vtw	Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
WBG	Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz
WE	Wohneinheiten
WGS	(städtische) Wohnungsgesellschaft Sömmerda
WOBAG	Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda
WWS	Weimarer Wohnstätte GmbH

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Belebter Marktplatz vor der Schlosskirche in Eisenach, 2018. ....	5
Abb. 2: Verortung der Fallbeispielkommunen in Thüringen. ....	7
Abb. 3: Blick von Westen auf das Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ in Heilbad Heiligenstadt. ....	9
Abb. 4: Entwicklung der Einwohnerzahl in Heilbad Heiligenstadt [Anzahl] .....	10
Abb. 5: Einschätzung zur Veränderung des Angebotes in der zentralen Einkaufszone in den letzten fünf Jahren, <b>Abfrage 2017</b> . Farbschattierungen spiegeln Werte wider für eine bessere visuelle Wahrnehmung, dunkelgrün steht für verbessert, gelb für gleichbleibend, dunkelrot für verschlechtert. Darstellung der Mittelwerte in den einzelnen Größenklassen. ....	11
Abb. 6: Einschätzung zur Veränderung des Angebotes in der zentralen Einkaufszone in den letzten fünf Jahren, <b>Abfrage 2021</b> . Farbschattierungen spiegeln Werte wider für eine bessere visuelle Wahrnehmung, dunkelgrün steht für verbessert, gelb für gleichbleibend, dunkelrot für verschlechtert. Darstellung der Mittelwerte in den einzelnen Größenklassen. ....	11
Abb. 7: Prozentanteil von Programmgemeinden mit Einsatz eines Gewerbemanagements/Kümmersers/Innenstadtmanagements nach Größenklassen. ....	12
Abb. 8: Eingefärbt auf der Karte von Heilbad Heiligenstadt sind die fünf Monitoringgebiete, violett markiert ist das zentral gelegene Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“. ....	13
Abb. 9: Einwohnerentwicklung [Anzahl] in der Gesamtstadt Heilbad Heiligenstadt (Achsenwerte links) und im Monitoringgebiet „Historische Altstadt“ (Achsenwerte rechts). Das Jahr 2015 wurde ausgelassen, da für dieses Jahr keine Kommunaldaten vorliegen. ....	13
Abb. 10: Städtebauliche Struktur des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt“ in Heilbad Heiligenstadt, Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen 1991 für das erste Leitbild, dunkelrot entspricht der Altstadt, rot der Neustadt, schwarz dem Kloster-Berg und gelb dem Heimenstein. ....	15
Abb. 11: Josef-Streb-Platz am Brauhausgelände um 1990. ....	16
Abb. 12: Brauhausplatz nach der Sanierung/Neubebauung 2020, gelb markiert ist der in Abb. 11 gezeigte Josef-Streb-Platz. ....	17
Abb. 13: Wilhelmstraße – gestern und heute. Links: obere Wilhelmstraße mit abschließenden Bauarbeiten zur Heiztrassenverlegung im Jahr 1989, Blick in Richtung Westen. Rechts: Neugestaltete Wilhelmstraße als zentrale Fußgänger- und Einkaufszone im Jahr 2022, Blick Richtung Osten. ....	18
Abb. 14: Der Möhrenkönig beim Baufensterbummeln auf dem „Wilhelm“. ....	19
Abb. 15: Schöllbach – Vor und nach der Sanierung. Links: 1989, rechts: 2019. ....	21
Abb. 16: Altes Rathaus in der Ratsgasse – gestern und heute. Links: 1989, rechts: 2019. ....	22
Abb. 17: Neues Rathaus am Marktplatz. Links: Außenansicht, rechts: Blick ins Innere des neuen Rathauses mit Bürgerbüro und Touristeninformation. ....	22
Abb. 18: Gesamtblick auf Heilbad Heiligenstadt, im Vordergrund die Wohnbebauung des Heimensteins. Links: 1991, rechts: 2000. ....	23
Abb. 19: Anzahl der Satzungen [Beschlussjahr]. ....	25
Abb. 20: Zielerreichung in den Monitoringgebieten mit umfassenden Sanierungsverfahren [Anzahl], nur Datenreihen mit durchgängigen Angaben. ....	25
Abb. 21: Alter in Jahren im Verhältnis zum geplanten Abschlussjahr (Datenbeschriftung entspricht dem Prozentanteil der Grundstücke mit bereits erhobenen Ausgleichsbeträgen), eingekreist ist das Monitoringgebiet „Historische Altstadt“ aus der Programmgemeinde Heilbad Heiligenstadt. ....	26
Abb. 22: Mühlgraben in der Innenstadt von Heilbad Heiligenstadt – gestern und heute. Links: Teil des Mühlgrabens zu Beginn der 1990er Jahre, rechts: Teil des Mühlengrabens nach der Sanierung im Jahr 2004. ....	27
Abb. 23: Sanierte „Historische Altstadt“ von Heilbad Heiligenstadt mit Blick auf das neue Rathaus mit Marktplatz (rechts im Bild) und die Propsteikirche St. Marien (links im Bild). ....	28
Abb. 24: Teil des sanierten Gebäudekomplexes „Bochumer Hof“, 2021. ....	29

Abb. 25: Gebäude des „Bochumer Hof“ und Ansicht des Gebäudeensembles aus der Vogelperspektive. ..	30
Abb. 26: Sanierungsmaßnahmen im Bestand und im dazugehörigen Freiraum im (Senioren-)Wohngebiet „Am Aueblick“ befördern Nordhausen als einen lebenswerten Wohnort für Jung und Alt, 2021. ....	31
Abb. 27: Lage des Gründerzeitquartiers „Bochumer Hof“ (Stadtumbaugebiet 3.1) im unterstädtischen Bereich Nordhausens (westlich der Altstadt zwischen Bahngleisen und Zorge). ....	32
Abb. 28: Wohnungsbestandsentwicklung in den Programmgemeinden 1995 bis 2021 [Anzahl WE]. ....	34
Abb. 29: Leerstände der vtw-Mitgliedsunternehmen in den Programmgemeinden 2020 [%]. ....	35
Abb. 30: Bautätigkeitssaldo in den Programmgemeinden 2021 [Anzahl WE, absteigend sortiert nach EW-Zahl]. ....	38
Abb. 31: Bauabgänge Wohnungen in ganzen Wohngebäuden in Thüringen von 1997 bis 2021 [WE]. Oben: Thüringen gesamt, Mitte: in Einfamilienhäusern, unten: in Mehrfamilienhäusern. ....	39
Abb. 32: Geförderter Rückbau in den Programmgemeinden 2007 bis 2021 [Anzahl WE]. ....	39
Abb. 33: Ausgangslage und Gebäudetypen als konzeptionelle Grundlage der Vorplanung. ....	40
Abb. 34: Exemplarischer Wohnungszuschnitt und Außenansicht eines der sanierten Gebäude. ....	41
Abb. 35: Gesamtzahl geschaffener Zimmer für Studierende im Zeitverlauf im „Bochumer Hof“.....	42
Abb. 36: Schaffung eines Innenhofes mit Aufenthaltsqualität. ....	43
Abb. 37: Vergleichende Betrachtung der Angebotsmieten in den Programmgemeinden 2015 bis 2021 [Euro/m <sup>2</sup> mtl.].....	44
Abb. 38: Begrüntes Atrium der „Grünen Mitte“, das sechs Gebäude miteinander verbindet, 2018. ....	47
Abb. 39: Wohnpark im Klimaquartier aus der Vogelperspektive. ....	48
Abb. 40: Lage des Wohnparks (roter Kasten, grün unterlegt) im sogenannten Green Belt als „Gürtel“ klimagerechter Stadtquartiere in Sömmerda. Orange eingerahmt ist die Fläche der „Grünen Mitte“. ....	50
Abb. 41: Akteurskonstellation und Einordnung in gesamtstädtische Strategie .....	52
Abb. 42: Skizze des Lageplans der „Grünen Mitte“. ....	53
Abb. 43: Bauarbeiten auf dem Areal der „Grünen Mitte“ (links) und Gebäude der WGS im Bau (rechts). ....	54
Abb. 44: Blick auf die Gebäude der WOBAG mit einem gläsernen Atrium (unten) und Atrium mit Wohnungszugängen im Gebäude der WOBAG (rechts).....	54
Abb. 45: Gebäude der WGS in der Seitenansicht mit Carports. ....	55
Abb. 46: Entwicklung Index Wohnungsmieten und Index Wohnungsnettomieten in Thüringen. ....	56
Abb. 47: Entwicklung Verbraucherpreisindex in Thüringen [Index; 2015 = 100].* .....	56
Abb. 48: Entwicklung Wohnungsnebenkosten in Thüringen [Index; 2015 = 100].* .....	56
Abb. 49: Entwicklung Wohnungsnettomieten in Thüringen [Index].....	56
Abb. 50: Vergleichende Betrachtung der Angebotsmieten in den Programmgemeinden 2015 bis 2021 [Euro/m <sup>2</sup> mtl.].....	57
Abb. 51: Sitzrondell mit Brunnen und stimmungsvoller Beleuchtung. ....	58
Abb. 52: Typische Bebauung in der DDR-Großwohnsiedlung „Weimar-West“, 2018. ....	61
Abb. 53: Stadträumliche Struktur Weimars mit den vier Gebietskulissen (im Zentrum blau gefärbt befindet sich Weimar-West).....	64
Abb. 54: Städtebauförderungskulisse „Soziale Stadt“ in Weimar-West.....	65
Abb. 55: Einwohnerentwicklung in Weimar-West und Weimar von 2014 bis 2021 [Anzahl]. ....	66
Abb. 56: Altersstruktur in Thüringen, Weimar und Weimar-West 2021 [%]. ....	67
Abb. 57: Anteil der Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft an der Gesamtbevölkerung in Thüringen, Weimar und Weimar-West 2021 [%]. ....	67
Abb. 58: Soziale Infrastruktureinrichtungen in Weimar-West.....	68
Abb. 59: Infotafel Arbeiterwohlfahrt (AWO)-Seniorenzentrum „Am Paradies“, neue Organisationsbezeichnung: AWO REGIONALVERBAND MITTE-WEST THÜRINGEN e. V., 2018.....	69
Abb. 60: Zeitliche Folge der Erbauung von Weimar-West. ....	70
Abb. 61: Aufschlüsselung aller eingesetzten Mittel 2000 bis 2021 nach „Mittelgebenden“. ....	73
Abb. 62: Eingesetzte Städtebauförderungsmittel im Programm „Soziale Stadt“ nach Maßnahmentypen in Euro und Anteilen [%] von 2003 bis 2020.....	74

Abb. 63: Eingesetzte Städtebauförderungsmittel im Programm „Soziale Stadt“ pro Jahr von 2003 bis 2020 in Euro. ....	74
Abb. 64: Außenbereich von Kinderclub „Kramixxo“ (links oben), Jugendclub „Waggong“ (rechts oben), Sitzgelegenheiten an der Moskauer Straße Ecke Soproner Straße (unten links) und Eingang Humboldt-Gymnasium (unten rechts), alle Fotos aus 2022. ....	75
Abb. 65: Durchgeführte Baumaßnahmen im Programm Soziale Stadt von 2000 bis 2019. ....	77
Abb. 66: Vorgesehene Baumaßnahmen im Programm Soziale Stadt ab 2020. ....	78
Abb. 67: Bürgerzentrum – Eingang (links) und Aufenthaltsbereich im Haus (rechts), 2022. ....	79
Abb. 68: Kita „Kinderland“ im Quartier Weimar-West, 2018. ....	84
Abb. 69: Regenbogen über Ilmenau. ....	85
Abb. 70: Genutzte Heizsysteme in den Bundesländern (Basis Wohnungen), Stand 2019. ....	86
Abb. 71: Anteile der genutzten Energieträger 2021 [%] an den Baufertigstellungen in Thüringen <sup>1</sup> , Stand Juli 2022. ....	87
Abb. 72: Nettowärmeerzeugung in Deutschland nach Energieträgern [%], Stand Dezember 2021. ....	88
Abb. 73: Länge der Fernwärmeversorgungsnetze [km], Programmgemeinden absteigend sortiert nach Einwohnerzahlen, ....	89
Abb. 74: Satzungsgebiet Nord (blaue Umrandung). ....	91
Abb. 75: Satzungsgebiet Süd (blaue Umrandung). ....	91
Abb. 76: Anzahl der Fernwärmeanschlüsse von 2011 bis 2021 in Ilmenau. ....	92
Abb. 77: Länge des Fernwärmeversorgungsnetzes [km] von 2011 bis 2021 in Ilmenau. ....	93
Abb. 78: Energetische Bewertung des Fernwärmenetzes in Ilmenau. ....	93
Abb. 79: Gebäudesanierung am Marktplatz in Eisenberg, 2022. ....	95
Abb. 80: Datenauswertung. ....	99
Abb. 81: Entwicklung der indikatorenbasierten Rücklaufquote auf Ebene der Programmgemeinden und auf Monitoringgebietsebene seit 2002 [%]. ....	102
Abb. 82: Datenrücklauf der Programmgemeinden für das Erfassungsjahr 2021 [%]. ....	104

## Quellenverzeichnis

### Abbildungsquellen

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

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

### Literaturquellen

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

#### Kapitel B1 – Heilbad Heiligenstadt

Arbeitsgruppe Begleitforschung zum Stadtumbau in Thüringen (2018): Akteursgespräch im Rahmen des Stadtumbau-Besuchs am 24. Mai 2018 in Heilbad Heiligenstadt, unveröffentlichtes Ergebnisprotokoll, abgestimmt mit Stadt und TMIL

BauGB (2022): Baugesetzbuch – BauNVO, PlanZV, ImmoWertV, Raumordnungsgesetz, 54. Auflage, Beck Texte im dtv, 528 Seiten

Müller, Torsten W. & Beck, Bernd (2020): Heilbad Heiligenstadt – Von 1989 bis heute, Sutton Verlag Erfurt, 2. Auflage, 120 Seiten

Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt (2021): Abschlussbericht über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Stadt Heilbad Heiligenstadt Sanierungsgebiet „Altstadt“, unveröffentlichte Dokumentation, Heilbad Heiligenstadt/Hannover, 47 Seiten

#### Kapitel B2 – Nordhausen

Stadtverwaltung Nordhausen (Hrsg.) (2016): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nordhausen 2030, Nordhausen, 179 Seiten

#### Kapitel B3 – Sömmerda

Architektenkammer Thüringen (2019): Projekt „Grüne Mitte Sömmerda“ Neubau von 4 Mietswohnhäusern mit je 6 Wohnungen, abrufbar unter: [https://architekten-thueringen.de/aft/projekte/p/\\_quot\\_gruene\\_mitte\\_soemmerda\\_quo-3803.html](https://architekten-thueringen.de/aft/projekte/p/_quot_gruene_mitte_soemmerda_quo-3803.html) letzter Aufruf am 25. November 2022

Bund Deutscher Architekten BDA (o. J.): Deutscher Bauherrenpreis: Hohe Qualität – Tragbare Kosten im Wohnungsbau, Wohnpark „Grüne Mitte“, Sömmerda, abrufbar unter: <http://www.deutscherbauherrenpreis.de/projekt/wohnpark-gruene-mitte-soemmerda/> letzter Aufruf am 7. Februar 2022

Stadtverwaltung Sömmerda (2014): 2. Fortschreibung 2014 – Integriertes Stadtentwicklungskonzept, abrufbar unter: <https://dap2.stadt-soemmerda.de/s/6R7qNiwwfYxnFpm> letzter Aufruf am 10. November 2022

Stadtverwaltung Sömmerda (2017): Klima-Nah-/ Fernwärmesatzung der Stadt Sömmerda, abrufbar unter:

[https://www.soemmerda.de/fileadmin/user\\_upload/stadt/satzungen/E9\\_Klima-Nah-und\\_Fernwaermesatzung.pdf](https://www.soemmerda.de/fileadmin/user_upload/stadt/satzungen/E9_Klima-Nah-und_Fernwaermesatzung.pdf) letzter Aufruf am 17. November 2022

vtw (Hrsg.) (2018): Pressemitteilung vom 7. Juni 2018: Medieninfo 08/18. Onlineversion: [https://vtw.de/wp-content/uploads/20180607\\_PM\\_vtw\\_Th%C3%BCriinger-Preis-der-Wohnungswirtschaft.pdf](https://vtw.de/wp-content/uploads/20180607_PM_vtw_Th%C3%BCriinger-Preis-der-Wohnungswirtschaft.pdf) letzter Aufruf am 25. Oktober 2022

#### **Kapitel B4 – Weimar**

Bürgerrat Weimar West e. V. (1998)/Stadtverwaltung Weimar: Bürgerinformation Weimar-West. Folge 15. Sonderausgabe „20 Jahre Weststadt“, 32 Seiten

Stadtverwaltung Weimar (Hrsg.) (2001): Workshop Weimar West. Vorbereitung eines integrierten Handlungskonzeptes. Dokumentation der Impulsveranstaltung vom 30. November bis 1. Dezember 2000, Weimar

Stadtverwaltung Weimar (Hrsg.) (2006): Bürgerinformation Weimar-West 22/2006, Weimar, 36 Seiten

Stadtverwaltung Weimar (2011): Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Weimar 2030“, Weimar, 162 Seiten

Stadtverwaltung Weimar (Hrsg.) (2018): Bürgerinformation Weimar-West 30/2018 anlässlich des 40. Stadtteilgeburtstages, Weimar, 36 Seiten

Stadtverwaltung Weimar (2019): Wohnungsmarktkonzept Weimar 2019 – 2023, Weimar, 86 Seiten

Stadtverwaltung Weimar (2022): Soziale Stadt Weimar-West – Städtebaulicher Rahmenplan Fortschreibung 2022, Weimar, 103 Seiten

Thüringer Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie (Hrsg.) (2020): Zweiter Thüringer Sozialstrukturatlas mit der Fokussierung auf Armut und Armutsprävention, Erfurt. 287 Seiten

#### **Kapitel B5 – Ilmenau**

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2022): Im Fokus: Grüne Wärme – Neues Förderprogramm für nachhaltige Fernwärme. In: Schlaglichter der Wirtschaftspolitik Ausgabe 2/2022, abrufbar unter: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2022/02/04-im-fokus-gruene-waerme.html> letzter Aufruf am 12. Januar 2023

Ilmenauer Wärmeversorgung GmbH (o. J.): Unsere Fernwärme kurz erklärt, abrufbar unter: <https://www.waermeversorgung-ilmenau.de/fernwaerme> letzter Aufruf am 7. Februar 2023

Stadtverwaltung Ilmenau (2022): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ilmenau 2035 – Fortschreibung, Ilmenau, 162 Seiten

Thüringer Erneuerbare Energien Netzwerk e. V. (2018): Pressemitteilung vom 11. September 2018: Fernwärme: Thüringen bundesweit Spitze bei Erneuerbarer Energie im Heizkörper, abrufbar unter: <https://www.theen-ev.de/de/branchenmeldung/631.html> letzter Aufruf am 17. November 2022

Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz (TMUEN) (2019): Integrierte Energie- und Klimaschutzstrategie, Erfurt, 95 Seiten



# Begleitforschung zum Stadtumbau im Freistaat Thüringen

## Auftraggeber

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft  
Referat 25 Städtebauförderung, Quartiersentwicklung und  
Schulbauförderung  
Anja Maruschky  
Kerstin Ackermann  
Antje Thiel

Werner-Seelenbinder-Straße 8  
99096 Erfurt  
Kerstin.Ackermann@tamil.thueringen.de  
www.infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de

## Federführende Gemeinde

Stadt Leinefelde-Worbis  
Bürgermeister Christian Zwingmann  
Koordination Karola Ziegenfuß

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

**Stand: Dezember 2022**

## Arbeitsgruppe

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

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

Fachbereich: Wohnungsmarkt- und Wohnungswirtschaft  
InWIS Forschung & Beratung GmbH  
Michael Neitzel  
Marius Lux

Springorumallee 5  
44795 Bochum  
michael.neitzel@inwis.de  
www.inwis.de

Fachbereich: Demografie + Sozialstruktur  
Weeber + Partner/W+P GmbH  
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung  
Stephanie Marsch  
Nadine Radtke

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

Fachbereich: Technische Infrastruktur  
GWT-TUD GmbH  
Technische Universität Dresden  
Fakultät Maschinenwesen  
Institut für Verfahrenstechnik und Umwelttechnik  
Professur für Energieverfahrenstechnik  
Prof. Michael Beckmann  
Dr. Martin Pohl

George-Bähr-Straße 3b  
01069 Dresden  
evt@mailbox.tu-dresden.de  
<https://tu-dresden.de/ing/maschinenwesen/ifvu/evt>