

STRASSEN, WEGE, PLÄTZE
DIE ERNEUERUNG DES
ÖFFENTLICHEN RAUMES

STÄDTEBAUFÖRDERUNG 1991-2003

ANDREAS TRAUTVETTER

Thüringer Minister für Bau und Verkehr



Seit Jahren sind Öffentliche Räume, seien es Plätze oder Straßenräume, Fußgängerzonen oder Parks, ein Thema der Stadtentwicklung. Öffentliche Räume sind wichtig als Orte der Kommunikation, als soziale und kulturelle Aktionsräume, als Orte des Handels und des Verkehrs. Ihre Qualität prägt wesentlich das Image einer Stadt.

In der Städtebauförderung gibt es einen ganzen Katalog von förderfähigen Maßnahmen. Förderschwerpunkte und gerade für den Bürger attraktive Veränderungen setzen konkrete Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen voraus.

Den Verfassern der Broschüre ist es gelungen, anhand einer Auswahl von Ordnungsmaßnahmen die für die Sanierung der Innenstädte und Ortskerne maßgebenden Parameter zu untersuchen und für die Öffentlichkeit herauszuarbeiten und anschaulich zu dokumentieren. Mit diesen Ordnungsmaßnahmen konnte in erheblichem Maße zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und zur Steigerung des Wohlfühls in unseren Innenstädten beigetragen werden.

Gewinner dieser Ordnungsmaßnahmen sind Sie, die Bürger, die Gemeinden, die gesamte Region und nicht zu vergessen die Wirtschaft. Mit den zur Verfügung gestellten Städtebaufördermitteln werden private und öffentliche Folgeinvestitionen, die von entsprechenden Wirtschaftsinstituten auf das mindestens Vierfache der eingesetzten Städtebaufördermittel geschätzt werden, ausgelöst. Wichtige Bestandteile für das positive Image einer ganzen Region sind attraktive Städte. Verändern sich öffentliche Räume einer Stadt, so hat das immer Einfluss auf die städtischen Lebensbedingungen.

Deshalb muss es auch weiterhin ein Anliegen der Kommunen sein, über die Qualitäten und die Bedeutung der öffentlichen Räume immer wieder neu nachzudenken und sie bewusst zu planen und zu gestalten. Die in der Broschüre aufgezeigten Anregungen bzw. Empfehlungen sollen dabei unterstützen. Sie zeigen auf, dass jede Generation ihren Beitrag leisten muss, damit unsere Städte und Gemeinden für ihre Bewohner, aber auch für Handel und Wandel attraktiv bleiben.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Andreas Trautvetter', written in a cursive style.

Andreas Trautvetter

VORWORT DER VERFASSER

Die vorliegende Informationsbroschüre ist im Rahmen eines Auftrags entstanden, den die Abteilung Bau- und Wohnungswesen des Thüringer Innenministeriums der Fakultät Architektur der Bauhaus-Universität Weimar im Oktober 2003 erteilt hatte. Ziel war die Untersuchung beispielhafter Maßnahmen zur Gestaltung und Erneuerung von öffentlichen Plätzen, Straßen und Grünräumen, die im Zeitraum von 1991 bis 2002 im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt wurden.

Im ersten Teil der Informationsbroschüre wird die Bedeutungszunahme des öffentlichen Raumes als Handlungsfeld der Stadtentwicklungspolitik analysiert und die Untersuchungsergebnisse in deren Kontext bewertet. Ein zweiter Artikel widmet sich den gestalterischen Herausforderungen, die sich aus dem Spannungsfeld zwischen einem historischen Umfeld und heutigen ästhetischen und funktionalen Anforderungen ergeben.

Im zweiten Teil der Broschüre werden ausgewählte Beispiele für realisierte oder in der Umsetzung befindliche Maßnahmen zur Erneuerung von Plätzen, Straßen und Grünräumen in sechs Städten und Gemeinden des Freistaates vorgestellt. Diese wurden aus einer vom Landesverwaltungsamt Thüringen zusammengestellten Liste von etwa 160 Einzelmaßnahmen in über 70 Kommunen ausgewählt. Sie bilden die charakteristische Siedlungsstruktur des Bundeslandes exemplarisch ab und haben darüber hinaus im Untersuchungszeitraum von 1991 bis 2002 Veränderungen erlebt, die repräsentativ für die jüngsten Prozesse der Stadtentwicklung in Thüringen sind. Die Studie skizziert die stadtentwicklungspolitischen Antworten der Kommunen auf diese Herausforderung des Strukturwandels und untersucht den Stellenwert, den die Gestaltung des öffentlichen Raumes in diesem Zusammenhang zugewiesen bekommt.

Die dargestellten Einzelmaßnahmen stehen beispielhaft für die jeweiligen Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsstrategien.

Fünf Einzelmaßnahmen wurden zusätzlich auf ihre Anstoßwirkungen hinsichtlich privater Folgeinvestitionen untersucht. Grundlage dafür bildete die Einschätzung des Sanierungsgrades, die Wohnraum- und Gewerbeentwicklung sowie das Investitionsverhalten der Eigentümer im Maßnahmenumfeld durch die Kommunen bzw. die zuständigen Sanierungsbeauftragten bzw. -träger.

Der dritte Teil der Broschüre widmet sich spezifischen Aufgabenfeldern der Gestaltung öffentlicher Räume wie Stadtplätzen, quartiersbezogenen Wohnumfeldmaßnahmen oder Hauptverkehrsstraßen. Die Dimensionen und Rahmenbedingungen dieser spezifischen Maßnahmekategorien werden anhand von Fallbeispielen in verschiedenen Städten Thüringens erläutert. Dieses Kapitel erhielt im Sommersemester 2004 besondere Unterstützung durch ein Seminar an der Fakultät Architektur der Bauhaus-Universität Weimar.

Im abschließenden Kapitel der Broschüre werden die Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst und in Verbindung mit Empfehlungen für eine zukünftige Förderpolitik im Freistaat Thüringen dargestellt.

Informationen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung sowie zu konkreten Einzelmaßnahmen wurden den uns zur Verfügung gestellten Rahmenplänen und Entwicklungskonzepten der jeweiligen Gemeinden entnommen. In Bezug auf Gestaltungsaspekte waren die Dokumentationen zu den Einzelmaßnahmen aufschlussreich, insbesondere die Stadtboden-, Beleuchtungs- und Möblierungskonzepte. Die angegebenen Zahlen zu Kosten, Finanzierung und Förderung der Einzelmaßnahmen basieren auf Angaben des Landesverwaltungsamtes, ergänzt durch Informationen der Gemeinden oder Sanierungsbeauftragten bzw. -träger. Allgemeine gemeindebezogene Daten und Zahlen wurde den o. g. Planwerken entnommen oder beim Thüringer Landesamt für Statistik eingeholt. Ergänzt wurde dieses Quellenstudium durch Besichtigungen vor Ort, teilnehmende Beobachtungen und Interviews mit Passanten, Nutzern und Anwohnern.

Von herausragender Bedeutung für die Erstellung der vorliegenden Broschüre waren die mehrstündigen, intensiven Gespräche mit den Vertretern der Stadtverwaltungen, den Sanierungsbeauftragten und -trägern sowie den beteiligten Fachplanern.

Für ihre Unterstützung sei ihnen an dieser Stelle ausdrücklich gedankt. Die bemerkenswerte Offenheit und Bereitschaft zur kritischen Auseinandersetzung unserer Gesprächspartner werten die Verfasser als ermutigendes Beispiel einer von Transparenz und Austausch geprägten Planungskultur, zu deren Entstehung die komplexen Prozesse der Stadterneuerung und Städtebauförderung nicht unwesentlich beigetragen haben.

INHALT

	Allgemeine Einführung
6	Städtebauförderung in Thüringen
7	Übersichtskarte Thüringen
8	Öffentlicher Raum in der neueren Stadtentwicklungspolitik
12	Öffentlicher Raum als Standortfaktor einer nachhaltigen Stadtsanierung
	Strategische Massnahmenprogramme
18	Bürgerstolz des Mittelalters Erfurt
28	Europäische Kulturhauptstadt 1999 Weimar
38	Landesgartenschau 2004 - Neue Mitte Nordhausen
46	Moderne Funktionen im historischen Gewand Mühlhausen
56	Ambitionierte Kurortentwicklung Bad Langensalza
66	Von der Industriestadt zum Erholungsort Ruhla
	Spezifische Massnahmekategorien
78	Die gute Stube Stadtplätze
82	Das Tor zur Stadt Bahnhofsvorplätze
86	Das Gedächtnis der Stadt Treppenanlagen, Stadtmauern und Brunnen
90	Attraktive Spiel- und Lebensräume Wohnumfeldmassnahmen
94	Augen zu und durch Hauptverkehrsstraßen
98	Orte der Erholung Grün- und Freiräume
	Fazit
104	Zusammenfassung
105	Ergebnisse der Nahaufnahmen
107	Ergebnisse und Empfehlungen
	Anhang
112	Fördersystematik Thüringen
116	Ansprechpartner
118	Planernachweis
122	Bildnachweis
124	Impressum

STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN THÜRINGEN

Seit 1971 stellt der Artikel 104a Abs. 4 GG die Basis für den Einsatz von Städtebaufördermitteln dar. Dieser Artikel räumt dem Bund die Möglichkeit ein, den Ländern Finanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden (Gemeindeverbände) zu gewähren. Verfassungsrechtlich gilt die Städtebauförderung damit als Instrument der Wirtschaftsförderung, das auf die Auslösung sogenannter Anstoß- und Multiplikatorwirkungen im ökonomischen Bereich abzielt. Als übergeordnetes Ziel der Städtebauförderung gilt jedoch die identitätsstiftende und sozial integrierende Wirkung von intakten, lebendigen Innenstädten und Wohnquartieren. Zu ihren vorrangigen politischen Aufgaben gehört deshalb die gleichwertige Herstellung dieser Bedingungen für alle Teile der Bevölkerung. Als fachübergreifendes Leitprogramm übernimmt die Städtebauförderung vielfach das Fördermanagement für ein Sanierungsgebiet oder spezifische Sanierungsmaßnahmen, indem sie den Mitteleinsatz aus anderen Programmen bündelt und aufeinander abstimmt. Auf diese Weise ist die Städtebauförderung in den 34 Jahren ihres Bestehens zu einem zentralen Instrument der nachhaltigen Stadtentwicklung geworden.

In Thüringen leistete die Städtebauförderung von 1991 bis 2003 mit einem Investitionsvolumen von ca. 2,1 Mrd. Euro für über 300 Gemeinden einen bedeutenden Beitrag zur Sanierung und Entwicklung der Städte und Dörfer. Der in dieser Broschüre untersuchte Maßnahmenbereich der Ordnungsmaßnahmen stellt dabei nur einen der vier förderfähigen Bereiche der Städtebauförderung dar. Des Weiteren werden die Vorbereitung von Sanierungskonzepten zur Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung, Baumaßnahmen sowie sonstige Vorhaben - z.B. kommunale Förderprogramme, Vergütungen von Sanierungsträgern durch Städtebaufördermittel - gefördert.

ÜBERSICHTSKARTE THÜRINGEN

Untersuchte Standorte



● Strategische Massnahmenprogramme

● Spezifische Massnahmekategorien

ÖFFENTLICHER RAUM IN DER NEUEREN STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

8



Mühlhausen, Obermarkt

Kaum ein anderes Feld der räumlichen Stadtentwicklungspolitik hat in den letzten anderthalb Jahrzehnten weltweit eine solche Entfaltung erfahren wie die Planung des öffentlichen Raums. Angekündigt hat sich dies, als Barcelona im Zusammenhang mit der Ausrichtung der Olympischen Spiele 1992 Kommunalpolitikern und Fachleuten aus aller Welt vorführte, wie wirksam es sein kann, Schlüsselprojekte der Stadtentwicklung etwa mit einer akkuraten Verbesserung der innerstädtischen Plätze und des Straßenmobiliars zu begleiten. Der öffentliche Raum wurde gleichsam neu entdeckt. Diskussionen über die Umgestaltung bestehender oder die Schaffung neuer öffentlicher Räume gelten seitdem nicht mehr als Themenreservat für erlebnishungrige Wohlstandsbürger oder ästhetisierende Flaneure, sondern als Betätigungsfeld handfester Stadtpolitik.

Die katalanische Metropole blieb nicht allein, andere europäische Großstädte erweiterten den Begriff einer Politik des öffentlichen Raumes mit Beispielen, die nicht immer spektakulär, aber doch überzeugend wirkten. Das französische Lyon etwa erlangte durch eine aufwändige und stilsichere Veredelung der Innenstadt eine über die Grenzen Frankreichs hinaus strahlende Erhöhung seiner Attraktivität. Unter den deutschen Städten sticht Berlin hervor, wo in den 1990er Jahren die städtebauliche Kulisse für Maßnahmen im öffentlichen Raum ebenso erweitert wurde wie der Katalog der verfolgten Ziele. Der Ausbau der City in der Friedrichstadt, die Profilierung als Regierungssitz am Spreebogen, aber auch der Kampf gegen die soziale Erosion in benachteiligten Quartieren beider Teile der Stadt wären ohne gut vorbereitete, sehr differenzierte und teilweise aufwändige Eingriffe in bestehende oder neu entstandene öffentliche Räume undenkbar.

Gestiegener politischer Bedarf

Wie lässt sich diese verstärkte Hinwendung der Stadtentwicklungspolitik zum öffentlichen städtischen Raum erklären? Es sind vor allem fünf Ursachenbündel, die der Blick auf die internationale Praxis hervortreten lässt:

1. Die Kaufkraft eines beträchtlichen Teils der Bevölkerung ist gewachsen. Da sich zugleich die verfügbaren Freizeitquanten erhöht und ein erlebnisorientiertes Konsummuster durchgesetzt haben, ergibt sich eine stärkere Nachfrage nach gepflegten und anregenden zentralen und subzentralen Bereichen in der Stadt.

2. Standortentscheidungen von Unternehmen und von Privathaushalten werden nicht allein durch „harte“ Ansiedlungsfaktoren wie Verkehrsgunst oder Immobilienpreise beeinflusst, sondern in wachsendem Maße durch „weichere“ Kriterien. Gegenüber der Konkurrenz anderer Städte, suburbaner Einkaufs- und Freizeitzentren oder peripherer Eigenheimsiedlungen kann die gelungene Gestaltungsqualität einer innerstädtischen Einkaufsstraße oder das Flair eines in oder nahe der Altstadt gelegenen Vergnügungsviertels das ausschlaggebende Entscheidungskriterium sein.

3. Bei verminderten materiellen Handlungsressourcen bauen viele Gebietskörperschaften die Gestaltung des öffentlichen Raums als Auffangposition aus, um mit verhältnismäßig geringen, aber gut sichtbaren Mitteln kommunale Tatkraft vorzuführen, das Zentrum oder einzelne Wohngebiete attraktiver zu präsentieren und auch, um private Folgeinvestitionen auszulösen. Auch als stabilisierende Handlungssphäre für partizipative Gestaltungsverfahren, die destabilisierten Nachbarkörperschaften die Chance bieten, das eigene Wohngebiet gemeinsam zu gestalten, sind Eingriffe in den öffentlichen Raum verhältnismäßig günstig zu verwirklichen.

4. Stärker als früher gehört heute der Einsatz des eigens gestalteten öffentlichen Raums zur Grundidee beim Bau oder der Erneuerung von kulturellen und politischen Einrichtungen. Das Umfeld solcher Projekte, zumal wenn sie eine Leuchtturmfunktion haben sollen, muss in der Regel gestalterisch spürbar aufgewertet werden.

5. Schließlich bietet sich der öffentliche Raum als eine unersetzliche Handlungssphäre an, wenn eine Stadt ihre städtebauliche Individualität, ja ihre historische Identität gegenüber der Austauschbarkeit globalisierter Orte herausarbeiten will.

Eine erfolgreiche Politik für den öffentlichen Raum stellt sich allerdings nicht von allein ein, gewisse Typen von Konflikten sind an der Tagesordnung. So ist es oft schwierig, in Gestaltungsfragen eine Lösung zu finden, die sowohl der lokalen Bevölkerung der Gegenwart gefällt als auch den Architekten und Verantwortlichen angemessen erscheint, um Zuziehende, Besucher und Investoren auch in Zukunft anzusprechen. Besonders aufwändig ist in aller Regel die Koordination der Eingriffe im öffentlichen Raum mit den Zeit- und Investitionsplänen der verschiedenen Versorgungsträger, und

die Abstimmung der für sie maßgeblichen funktionalen und normativen Anforderungen auf die städtebaulichen und stadtplanerischen Zielsetzungen. Der gleiche Abstimmungsbedarf gilt in besonderer Weise auch für verkehrsplanerische Belange. Im Vorfeld der Beschäftigung mit derart gelagerten Einzelfragen müssen die politisch Verantwortlichen schließlich erst den Weg finden, wie Fördermittel so verteilt werden können, dass der Gesamteffekt für Land, Stadt oder Dorf optimal ist, was dadurch erschwert wird, dass sich Wirkungen in diesem Bereich nur indirekt einstellen. Damit ist ein Grundproblem des förderpolitischen Umgangs mit dem öffentlichen Raum angesprochen: Positive Folgen von Maßnahmen in diesem Bereich sind zumeist eindeutig sichtbar, ihre Ausmaße aber kaum quantifizierbar. Auch lassen sich die ausgelösten privaten Folgeinvestitionen nicht exakt und vollständig quantifizieren.

Unsere Untersuchung

Diese Aspekte und Fragestellungen waren bestimmend für die Untersuchung der in Thüringen von 1990 bis 2003 geförderten und umgesetzten Maßnahmen im öffentlichen Raum, die kürzlich von der Bauhaus-Universität Weimar im Auftrag des damals zuständigen Thüringer Innenministeriums durchgeführt wurde. Auf Grundlage der Auswertung einer Vielzahl von Fallbeispielen erstellten die Professuren Entwerfen und Siedlungsbau sowie Raumplanung und Raumforschung an der Fakultät Architektur die vorliegende Informationsbroschüre, in der eine Auswahl repräsentativer Beispiele in verschiedenen Kommunen vorgestellt und im Hinblick auf die Sinnhaftigkeit der Maßnahmen und der Verfahren bewertet werden.

Bevor die Ergebnisse der Studie in den folgenden Kapiteln ausführlich dargelegt werden, erfolgt hier eine erste Vorstellung und Bewertung.

1. Auch innerhalb Thüringens lässt sich nachvollziehen, dass das Handlungsfeld öffentlicher Raum systematisch für ganz unterschiedliche stadtentwicklungspolitische Zielkataloge eingesetzt wird. So wurde beispielsweise in Mühlhausen die Bewahrung des Charakters einer einzigartigen historischen Altstadt gefördert, in Bad Langensalza die Stärkung des Profils als Kurort, in Erfurt den Ausbau der Funktionen einer Landeshauptstadt, in Weimar die Bereitstellung einer unentbehrlichen materiellen Basis für die erste Europäische Kulturhauptstadt

Thüringens und in Ruhla die Neuorientierung einer empfindlich deindustrialisierten Stadt.

2. Der Einsatz von Fördermitteln erscheint auch hinsichtlich der begünstigten städtebaulichen Kulissen und Maßnahmetypen breit gestreut. So sind Marktplätze und Fußgängerzonen, aber auch Spielplätze und das Wohnumfeld von Wohngebieten neu gestaltet worden, fußläufige Verbindungen und Treppenanlagen ebenso wie Bundesstraßen aufgewertet, Flussläufe renaturiert und Bahnhofsvorplätze erneuert worden.

3. Breit angelegt erscheint die Förderungspolitik auch hinsichtlich der Siedlungsstruktur und des Territoriums: Wir konnten feststellen, dass alle Oberzentren, alle Mittelzentren und fast flächendeckend eine Vielzahl an dörflichen Gemeinden mit der Förderung von Maßnahmen im öffentlichen Raum erreicht wurden.

4. Ein rechnerischer Nachweis der wirtschaftlichen Auswirkungen der Maßnahmen, insbesondere der privaten Folgeinvestitionen, ist schwierig. Dennoch ist die Signalwirkung planerischer Entscheidungen zugunsten der Aufwertung des öffentlichen Raumes in den meisten untersuchten Fällen eindeutig ablesbar an der Zunahme der Anträge auf Sanierungsgenehmigungen, dem Anteil sanierter Gebäude und der Vermietungsquote.

Die räumlich gestreute Mittelverteilung halten wir angesichts der Ausgangssituation der Städte und Gemeinden Thüringens im untersuchten Zeitraum auch im nachhinein für angemessen. Eine weiterführende fachpolitische Aussage kann nur unter Berücksichtigung der im untersuchten Zeitraum stattgefundenen Veränderungen sowohl in der Förderpolitik des Landes wie auch in den Sanierungs- und Stadtentwicklungsstrategien der einzelnen Kommunen erfolgen.

Stadterneuerung und Öffentlicher Raum: Wandel des Stellenwerts

Wir erkennen einen Wandel in der Orientierung der Sanierungsstrategien vieler Thüringer Städte und Gemeinden im Hinblick auf den Stellenwert des öffentlichen Raumes. Dieser Wandel hat zum Einen mit den Prioritäten zu tun, die unter Abwägung der vielzähligen Erneuerungsaufgaben in unterschiedlicher Weise gesetzt wurden. So stand etwa bis Ende der 1990er Jahre der immense Erneuerungsbedarf der häufig denkmalgeschützten öffentlichen und privaten Hochbauten im Mittelpunkt und dabei, vor allem zu Beginn jenes Jahrzehnts, zunächst die reine Bestandssicherung. Maßnahmen zur Gestaltung von Straßen, Gassen und Plätzen wurden zwar realisiert, jedoch zumeist ergänzend zur

Erneuerung von Gebäuden oder zur Sanierung von im Straßenraum verlegten Leitungen der technischen Infrastruktur. Die Maßnahmen im öffentlichen Raum standen gleichsam im Schatten der umfangreichen Gebäudesanierung.

Zum anderen veränderten sich ab Mitte der 1990er Jahre die Zielvorstellungen und damit auch die Planungen und Konzepte der Stadtentwicklungspolitik. Die meisten Kommunen des Freistaates durchliefen in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung einen rasanten Prozess der Veränderung ihrer Wirtschaftsstruktur, der vielerorts den Charakter einer tief greifenden Deindustrialisierung hatte. Vorherrschend war ein eigenartliches und oft widersprüchliches Nebeneinander von Wachstums- und Investitionseuphorie einerseits und rapidem Verlust der traditionellen ökonomischen Standbeine andererseits. In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre, als dieser Anpassungsprozess eine gewisse Beruhigung fand und auch die Wachstums- und Expansionserwartungen nach und nach auf ein realistischeres Maß schrumpften, begannen viele Kommunen, ihre Zielvorstellungen für die Entwicklung der Gesamtstadt zu überdenken. Die Herausarbeitung spezifischer Standortvorteile und -potenziale sowie die Betonung unverwechselbarer urbaner Qualitäten wurden zentrale Anknüpfungspunkte für die Entwicklung neuer Leitvorstellungen. Die Strategien der Stadterneuerung wurden nun im Hinblick auf den Beitrag, den sie zu diesen neuen Zielen der Stadtentwicklung leisten können, präzisiert, die Gestaltung des öffentlichen Raumes als wirkungsvolles Instrument der Standortprofilierung rückte in den Mittelpunkt.

Der Bedarf nach einer effizienteren Verwendung der geringer werdenden Fördermittel durch die gezielte Nutzung der Anstoß- und Bündelungseffekte war sicherlich ein weiterer wichtiger Grund für die Neubewertung des öffentlichen Raumes. In dieser Zeit entstanden spezifisch für den öffentlichen Raum entwickelte Konzepte, deren direkter Anlass oftmals einzelne wichtige Privatinvestitionen bildeten, wie die Eröffnung der Kaufhäuser am Anger in Erfurt oder die Ansiedlung eines Rehabilitationszentrums in Bad Langensalza, die an die flankierende Herrichtung ihres Umfeld gekoppelt waren. Solche zunächst punktuellen Maßnahmen der Erneuerung und Gestaltung des öffentlichen Raumes wurden anschließend zu flächendeckenden Strategien verschmolzen bzw. erweitert. Die hiermit skizzierten Perioden der Stadterneuerungsstrategien lassen sich leicht modifiziert oder zeitlich verschoben bei fast allen Kommunen des Freistaates nachvollziehen. Besonders frühzeitig haben z.B. Weimar und Bad Langensalza, im Rahmen der Vorbereitungen zur Europäische Kul-

turstadt 1999 bzw. des Kurortentwicklungsplans, eine gezielte Strategie zur Aufwertung des öffentlichen Raumes entwickelt, im Bewusstsein seiner eigenständigen Bedeutung im stadträumlichen Gesamtgefüge.

Für den von uns untersuchten Zeitraum insgesamt gilt: In sehr vielen Fällen legitimiert sich die Förderung von Maßnahmen im öffentlichen Raum aus ihrer übergeordneten Bedeutung im Sinne einer zivilisatorischen Tat: Sie war notwendig, um Städte zu retten, insbesondere historische Innenstädte, öffentliche Plätze in Wohngebieten und Dorfplätze, die sich in einem äußerst prekären Zustand befanden.

Zukünftige Aufgaben

Thüringen hat sich in den 1990er Jahren eine räumlich gestreute Förderpolitik gegenüber dem öffentlichen Raum praktiziert, was angesichts der homogenen Siedlungsstruktur des Landes und dem allorts hohen Erneuerungsbedarf eine richtige Entscheidung war. Nun ist in absehbarer Zeit weder in fiskalischer noch in demographischer Hinsicht mit kräftigen Wachstumschüben zu rechnen. Angesichts sinkender öffentlicher Mittel und abnehmender Bevölkerungszahlen steht die Städtebauförderung wie andere Förderprogramme der öffentlichen Hand unter einem gestiegenen Legitimitätsdruck. Effektivität und Effizienz des Mitteleinsatzes, die wirtschaftliche Nachhaltigkeit der Erneuerungsmaßnahmen sowie Qualitäts- und Ausstattungsstandards stehen zur Diskussion. Zu erwarten ist, dass sich die Auseinandersetzung über eine Neuorientierung der Förderpolitik an der grundsätzlichen Entscheidung zwischen einer breiten Streuung oder der gezielten Fokussierung der Fördermittel polarisieren wird. Eindeutige oder gar objektiv richtige Vorgaben dafür lassen sich auch auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht formulieren. Vielmehr sollte u.E. angestrebt werden, im Rahmen einer transparent und offen geführten Auseinandersetzung zwischen Landespolitik, Kommunen, Fachöffentlichkeit und Bürgern Klarheit und Übereinstimmung über die räumlichen und inhaltlichen Kriterien für die künftige Mittelverteilungspolitik des Freistaats zu erlangen.

Dabei sind die Untersuchungsergebnisse in einem Punkt allerdings eindeutig: unabhängig von der Lage der Kommune im Territorium, der verfügbaren städtebaulichen historischen Bestände oder der mobilisierbaren Ressourcen erweisen sich die formulierten Strategien der Stadterneuerung und Stadtentwicklung und ihre Kohärenz, Prägnanz und Innovationsfähigkeit als entscheidende Faktoren für die erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen

Raumes. Die Gestaltung und Erneuerung der Straßen, Plätze und Grünräume genießen dort eine hohe Priorität, wo die Qualifizierung des Stadtbildes und der Stadtgestalt ein zentrales Element der Standort- und Wirtschaftspolitik ist. Effektivität und Effizienz der Maßnahmen hängen in nicht unerheblichem Maße davon ab, inwieweit es gelingt, punktuelle Einzelvorhaben in diesen übergreifenden Zusammenhang zu stellen und Synergieeffekte zu fördern.

Selbstverständlich umfasst das Aufgabenfeld der Gestaltung öffentlicher Stadträume weit mehr Aspekte und Zielstellungen als die einer reinen Standort- und Wirtschaftspolitik. Dabei sei insbesondere auf die bisher nicht ausreichend wahrgenommenen Potenziale hingewiesen, die sich im Zusammenhang mit dem Stadtbau in vielen Altbau- und Neubaugebieten im Zusammenhang mit Maßnahmen im öffentlichen Raum bieten. Gewiss erlauben die verfügbaren materiellen und personellen Ressourcen nur, einen Teil der jüngst freigeräumten Grundstücke oder der älteren Brachflächen in anspruchsvolle öffentliche Räume zu verwandeln, zumal selbst renaturierte Flächen einer Pflege bedürfen, die erst finanziert werden muss. Dennoch verweisen wir auf die Möglichkeit, in Wohngebieten, die durch den Rückbau strapaziert werden, den oft verunsicherten Bewohnern systematischer als bisher die Möglichkeit zu geben, den Gebäude- und Funktionsverlust als Chance zu erfahren. Wir denken nicht allein an die Aufwertung für das Gebiet, die in der Existenz eines gepflegteren öffentlichen Raums besteht, sondern auch an den Gewinn an Vertrauen und an lokaler Identifikation, die die kollektive Entscheidung über die Gestaltung einer neuen Fläche bedeuten kann. Für Familien, die Wohneigentum in unseren Städten erwerben wollen, gilt der Zustand des öffentlichen Raums im Umfeld ohnehin als erstrangiger Indikator für die Qualität des Viertels. Maßnahmen im öffentlichen Raum sehen wir in den Wohngebieten wie in den zu stärkenden Innenstädten in den nächsten Jahren als einen zentralen Ansatz des Umbaus von Stadt und Region in Thüringen.

ÖFFENTLICHER RAUM ALS STANDORTFAKTOR EINER NACHHALTIGEN STADTSANIERUNG

12



Mühlhausen, Rats-
straße

Straßen und Plätze bilden ein System – und zwar das einzige zusammenhängende System, das es uns ermöglicht, eine Stadt als Kontinuum zu erfahren. Grundsätzlich kann man sagen, dass der öffentliche Raum das Bild und die Identität europäischer Städte und Dörfer mindestens so stark, wenn nicht sogar stärker bestimmt als alle öffentlichen Gebäude. Er bildet ein adäquates eigenständiges Pendant zum baulichen Bestand einer Stadt.

In diesem Sinne sind uns die Qualitäten gut erhaltener historischer Städte sehr wohl bewusst. Der Verlust öffentlicher Räume durch Kriegszerstörungen und die Auf- und Umbauphasen der 1960er bis 1980er Jahre wurde überwiegend als Verlust althergebrachter Orte in den historischen Innenstädten wahrgenommen. Flächenintensive Verbauung von Landschaft in Form sich ausweitender Agglomerationen, neuer Großwohnsiedlungen und peripherer Umgehungsstraßen wurden unter massiver Vernachlässigung der Kernstädte und ihrer Freiräume vorgenommen. Auf neue, qualitativ gute öffentliche Räume in den Erweiterungs- und Zwischenstadtbereichen legte man wenig Wert. Sie waren zum großen Teil entweder von verkehrsplanerischen Entscheidungen geprägt oder Restflächen einer ausschließlich auf Gebäudeverwertung orientierten Baupolitik.

Die Ausgangsbedingungen zu Beginn der 1990er Jahre für die Sanierung der Thüringer (Innen-)Städte waren gekennzeichnet von dringendem Handlungsbedarf in allen Bereichen. Der überwiegend schlechte Zustand von Gebäuden, Freiflächen und technischer Infrastruktur, verbunden mit Leerstand, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungsdefiziten sowie ein wachsendes Verkehrsaufkommen, dem die Innenstädte nicht gewachsen waren, verlangte nach umfassenden Sanierungskonzepten. Erste Gebäudesicherungsmaßnahmen bildeten den Anfang einer umfassenden und gezielten politischen und planerischen Prioritätensetzung zur Erhaltung und Erneuerung der Städte und Dörfer.

Die seit dieser Zeit geförderten Maßnahmen zur Neuordnung des öffentlichen Raumes, welche hier untersucht werden, thematisieren spezifische, aber durchaus repräsentative Rahmenbedingungen und Strategien. War der öffentliche Raum bis Mitte der 1990er Jahre noch eher ein Nebenaspekt bei Gebäudesanierungsmaßnahmen, so ist seit einigen Jahren ein Paradigmenwandel festzustellen, der in vielen Städten und

Gemeinden Thüringens auf Grundlage einer gezielten Förderpolitik sichtbare positive Entwicklungen hervorgebracht hat: Der öffentliche Raum wird wieder verstärkt als eigenständiger Wert und wichtiger Standortfaktor für eine wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung betrachtet.

Am Beginn der Maßnahmen stand die Konzentration auf innerstädtische Sanierungsgebiete. Hier war eine dringende Neuordnung des Verkehrs grundlegende Voraussetzung für jede weitere Sanierung. In der historischen Innenstadt von Jena – eines der extremsten Beispiele – waren 90% aller Freiflächen vom ruhenden oder fahrenden Verkehr belegt. Nur 1% der Gesamtbevölkerung wohnte noch in diesem Stadtbereich. So oder ähnlich stellte sich die Situation in vielen Städten Thüringens dar. Nach anfänglich heftigen Auseinandersetzungen in Stadtverordnetenversammlungen und Gemeinderäten um massenhaft innerstädtische Parkplatzstandorte als vermeintliche Investorenmagnete, wird dieses Thema inzwischen deutlich gelassener behandelt. Dezentrale Stellplatzanlagen, wie sie beispielsweise in Bad Langensalza angelegt wurden, bilden ausgewogene Lösungen zwischen funktionaler Notwendigkeit und stadträumlicher Verträglichkeit. Diese Abwägungen zugunsten erlebbarer und benutzbarer Plätze spielen auch in anderen Städten und Gemeinden eine immer größere Rolle.

Im Zusammenhang mit dieser Untersuchung wurde allerdings auch festgestellt, dass die Planung von Verkehrsräumen in Thüringen meist ausschließlich in Händen von Verkehrsplanern liegt. Die Belange der Gestalt des öffentlichen Raumes werden dabei oft nicht ausreichend berücksichtigt, was bei kleinen Gemeinden, deren Hauptstraße gleichzeitig das Zentrum des Ortes ist, große Nachteile bis hin zur Zerstörung wesentlicher ortsbildprägender Raumwirkungen mit sich bringt. Die Einbeziehung von Architekten und Stadtplanern ist hier unbedingt erforderlich.

Ab der 2. Hälfte der 1990er Jahre sind in Thüringen spezifisch für den öffentlichen Raum entwickelte Strategien und Programme zu beobachten, die auf die Bündelung von Einzelmaßnahmen abzielen. Wie wichtig solche Verknüpfungen für die gesamtstädtischen Entwicklungschancen sind, wird deutlich am Beispiel der Stadt Nordhausen, die den Anlass der Landesgartenschau nutzte, um zwei Stadtteilzentren durch die gestalterische Aufwertung einer Verbindungsachse und

Bad Langensalza,
Töpfermarkt





Nordhausen, Rautenstraße mit Blick auf den westlichen Eingang des Landessgartenschaugeländes

der Realisierung eines innerstädtischen Grünkonzeptes räumlich miteinander in Verbindung zu setzen.

Das Thema des innerstädtischen Grüns als weicher Standortfaktor wird zur Zeit angesichts der zurückgehenden Bevölkerungszahlen und der damit verbundenen abnehmenden Dichte in den Siedlungsbereichen verstärkt diskutiert. Immer mehr Stadtplaner und einige Städte betrachten diese Tendenz als Chance und auch in „nicht-schrumpfenden“ Städten Deutschlands wird das Leitbild einer durchgrünten Stadt in den Zentrumsbereichen verfolgt. So hat München vor einigen Jahren eine „50/50 Ratio“ als Leitbild für innerstädtische Neubaquartiere entwickelt: Nur 50 Prozent der Flächen werden bebaut, die andere Hälfte bleibt frei für gut gestaltete Parks und öffentliche Freiräume. Auf lange Sicht versprechen sich Stadt und Investoren mehr Rentabilität durch mehr Freizeitqualität mitten in der Stadt.

Der überwiegende Anteil der Fördermittel für den öffentlichen Raum in Thüringen floss bisher in die Sanierungsgebiete der Innenstädte. Hier konnten in vielen Fällen über eine hochwertige Instandsetzung von Freiflächen und Stadträumen die Identität und urbane Funktionsfähigkeit v.a. historischer Stadtbereiche wieder hergestellt werden. Beispiele modischer kostspieliger Belanglosigkeiten bzw. die Überfrachtung durch Stadtmobiliar in Bereichen wo schlechte, gut ausgesuchte Materialien und Gestaltungselemente angebracht gewesen wären wurden weitgehend vermieden. Die fachlich fundierte Schlüssigkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung im Bewilligungsverfahren Thüringens hat sich offenbar bewährt.

Der nachhaltige Erfolg bewusst eingesetzter - der jeweiligen Situation und Bedeutung eines Bereichs angemessenen - Fördermittel ist offensichtlich.

Eine gezielte Sanierung und Gestaltung des öffentlichen Raums stabilisiert Innenstädte und ganze Stadtgefüge und fördert private Sanierungsaktivitäten.

Die Wechselwirkung zwischen dem baulichen Zustand von Gebäuden und Freiflächen in der Stadt wird bei Vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung immer wieder deutlich. Der räumlich mangelhafte Zustand des städtischen Raums steht in direktem kausalen Zusammenhang mit Verfall, Leerstand und sozialen Problemen. Umgekehrt kann diese Wechselwirkung genutzt werden, um über Sanierungsmaßnahmen im

öffentlichen Raum Synergieeffekte und private Investitionsbereitschaft auszulösen. In diesem Zusammenhang ist auch die gezielte Förderung von kleinteiligen, stadt-bildprägenden Maßnahmen an privaten Gebäuden, wie Fassadensanierungen oder Vorgarteninstandsetzungen, in Eigenregie von Gemeinden als zusätzliches positives Steuerungsmittel anzusehen.

Auch wenn bereits große Erfolge für den öffentlichen Raum in den Innenstädten Thüringen erzielt wurden, besteht weiterhin großer Sanierungsbedarf in den Innenstadtrandbereichen. Vor allem die Gründerzeitgebiete, deren Freiräume in unmittelbarem entwurflichen Zusammenhang mit den Gebäuden betrachtet werden müssen, sind in teilweise problematischem Zustand. Nach umfangreichen Sanierungsprogrammen der letzten Jahre und angesichts der knapper werdenden Mittel wird es immer mehr darauf ankommen, private Aktivitäten und Investitionen zu initiieren. Geförderte Maßnahmen im öffentlichen Raum sind als Impulsgeber gut geeignet. Zahlreiche Beispiele belegen den Erfolg.

Bild links:
Mühlhausen,
Bollstraße

Bild rechts:
Nordhausen,
Barfüßerstraße



STRATEGISCHE MASSNAHMENPROGRAMME IN THÜRINGEN

Ausgewählte Beispiele für realisierte oder in der Umsetzung befindliche Maßnahmen zur Gestaltung und Erneuerung des öffentlichen Raumes illustrieren die stadtentwicklungspolitischen Strategien, die die Thüringer Städte und Gemeinden als Antwort auf den allgemeinen Strukturwandel formuliert haben. Sie zeigen insbesondere den Beitrag, den die Aufwertung des öffentlichen Raumes im Rahmen der Erneuerung der Städte leistet.

BÜRGERSTOLZ DES MITTELALTERS

18

Erfurt



Größe Sanierungsgebiete	
„Erweiterte Altstadt“	180 ha
„Innere und Äußere Oststadt“	177 ha
„Brühl“	24 ha
Einwohner Gesamtstadt 2002	ca. 196.500 EW
Anteil Einwohner Sanierungsgebiet 2002	
„Erweiterte Altstadt“	ca. 7,5 %
„Innere und Äußere Oststadt“	ca. 6,5 %
Städtebauförderung 1990-2003	ca. 162,7 Mio €
Anteil für Maßnahmen im öffentlichen Raum bis Ende der 1990er Jahre seit ca. 2000	ca. 10 % ca. 40 %

Die Landeshauptstadt Erfurt bildet den Siedlungs- und Bevölkerungsschwerpunkt des Freistaates Thüringen. Als wichtigstes Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum übernimmt die Stadt Wachstums- und Entwicklungsfunktionen für das gesamte Bundesland. Die im geographischen Zentrum Erfurts gelegene historische Altstadt zeichnet sich durch ein nahezu unzerstörtes, mittelalterlich geprägtes und geschlossenes Raumgefüge aus und verkörpert einen der größten erhaltenen Stadtgrundrisse aus dieser historischen Epoche in Deutschland. Dome, Kirchen und Klosteranlagen sowie eine Vielzahl denkmalgeschützter Bürgerhäuser der Gotik und Renaissance bilden ein baulich-kulturelles Gesamtensemble von nationaler und internationaler Bedeutung.

Die seit 1991 in der erweiterten Altstadt ausgewiesenen Sanierungsgebiete umfassen mit rund 200 Hektar eine beträchtliche Größe. Hinzu kommen das 1996 festgesetzte gründerzeitliche Sanierungsgebiet Innere und Äußere Oststadt mit knapp 180 Hektar sowie das westlich der Altstadt am Petersberg gelegene, wesentlich kleinere Brühl, das 1999 als Sanierungsgebiet ausgewiesen wurde. Summiert belegen die Sanierungsgebiete knapp 15% der urbanen, d.h. zusammenhängend bebauten Stadtfläche. Mehr als 76% der zwischen 1991 und 2003 erhaltenen Städtebaufördermittel wurden in die Erneuerung der erweiterten Altstadt investiert, während für die Sanierung der gründerzeitlichen Bestände in der Oststadt mit 17,5 Mio € zusätzlich umfangreiche Fördermittel aus dem EU-finanzierten URBAN-Programm akquiriert werden konnten. Die planerische Bauvorbereitung und die Verwaltung der Fördermittel liegt weitgehend in Händen der Stadtverwaltung, vornehmlich beim Amt für Baukoordination, Stadterneuerung und Denkmalpflege, das sich projekt- oder gebietsbezogen von verschiedenen Planungsbüros unterstützen lässt. Ausnahme bildet das Sanierungsgebiet Brühl, dessen Erneuerung weitgehend von der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) betreut wird.

Anfang der 90er Jahre begann der Erneuerungsprozess der Altstadt Erfurts mit ersten Sicherungsmaßnahmen an besonders gefährdeten Gebäuden und Einzeldenkmälern. Heute gelten große Teile der Inneren Altstadt um den Domplatz, Krämerbrücke, Fischmarkt, Anger und Hirschgarten als weitgehend saniert. Die Erneuerung und Gestaltung des öffentlichen Raumes war dabei bis Ende der 1990er Jahre von eher nachgeordneter Bedeutung, der riesige Erneuerungsbedarf der historischen Bausubstanz drängte die Auseinandersetzung mit den Straßen, Gassen und Plätzen der Altstadt in den Hintergrund. Ende der 1990er Jahre wurde jedoch die Notwendigkeit einer zügigen und intensiven Aufwertung des öffentlichen Raumes erkannt.

So weist das im Jahr 2000 vorgelegte Freiraumkonzept für die erweiterte Altstadt auf die Bedeutung des öffentlichen Raumes für die Entwicklung eines attraktiven Stadtbildes hin und bezeichnet ihn als wesentlichen Standortfaktor für die Entwicklung von Handel, Kultur, Wirtschaft und Tourismus. Die zunehmende Bedeutung der Aufwertung von Straßen, Gassen und Plätzen manifestiert sich z.T. bereits in den im Folgenden dargestellten Beispielen:

- der Erneuerung des zentralen Geschäftsbereiches am Anger,
- der Sanierung der Johannesstraße,
- der Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes und
- einzelner Maßnahmen im jüngsten Sanierungsgebiet, dem Brühl.





Der vom Büro GTL, Kassel, gestaltete Anger. Blick vom Centrum-Kaufhaus in Richtung Anger-Eck

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung
 Sanierungsverfahren
 Gesamtkosten der Maßnahme
 Anteil Städtebauförderung B/L
 Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen

1999-2002
 vereinfachtes Verfahren
 6,6 Mio €
 ca. 24 %
 EFRE
 Eigenmittel der Stadt
 Anliegerbeiträge (KAG)

ANGER

Der Anger ist das Herz der Innenstadt, „Orientierungshilfe und Einkaufsmeile, Laufsteg und repräsentatives Prunkstück“, wie er in der Dokumentation zu 10 Jahren Stadterneuerung in Erfurt treffend beschrieben wird. Anlass für die 2002 abgeschlossene Neugestaltung des nordöstlichen Abschnittes des Angers waren der Umbau des ehemaligen Centrum-Kaufhauses und der Neubau des Geschäftshauses am Anger-Eck, die im November 1999 eröffnet wurden.

Zielstellung

Ziel der Aufwertung des Platzbereiches war die Stabilisierung und Förderung des Handels im Zentrum Erfurts. Die Ansiedlung von Handelsketten, kombiniert mit der Schaffung eines hochwertigen urbanen Ambiente und ergänzt durch traditionellen, ortsansässigen Einzelhandel in City-Randlagen, gilt als Voraussetzung für das Bestehen in der Konkurrenz zum großflächigen Einzelhandel an der Peripherie. Im Zuge der Umgestaltung wurde der gesamte öffentliche Raum einschließlich des unterirdischen Leitungsnetzes erneuert.

Verfahren

Mit dem 1999 ausgelobten Realisierungswettbewerb für die Angerneugestaltung begann ein Planungs- und Bauprozess, dessen sämtliche Phasen, koordiniert durch die Bauverwaltung der Stadt Erfurt, in ein umfangreiches Verfahren der Bürger-, Anlieger- und Nutzerberatung eingebettet waren. Durch Ausstellungen, öffentliche Foren und Bürgerworkshops entwickelte sich ein intensiver Dialog mit Eigentümern, Mietern und interessierten Bürgern, der die Berücksichtigung der Bürgerwünsche während des Planungs- und Bauprozesses ermöglichte.

Umsetzung

Im Ergebnis dieses aufwändigen Verfahrens kam ein Gestaltungskonzept zur Ausführung, das eine gelungene Verbindung des historischen Raumes mit zeitgemäßen Anforderungen erreicht. Unter Berücksichtigung der Belastungen durch den Anlieferverkehr wurden für die Oberflächengestaltung 18 cm dicke Granitplatten mit einem besonderen Unterbau gewählt, wobei der Angerbrunnen unmittelbar in die Platzfläche eingebettet wurde. Der historisch typische Kalkstein kam im Bereich rund um die Kaufmannskirche am Nordrand des Angers zum Einsatz. Die Möblierung mit Straßenbahnhaltestellen, Sitzmöbeln, Leuchten und Blumenkübeln erfolgte mit eigens entworfenen Modellen. Nach z.T. leidenschaftlich geführten Auseinandersetzungen mit der Öffentlichkeit wurden bestehende Bäume am westlichen Anger erhalten und weitere Baumpflanzungen vor dem Ursulinenkloster und der Post vorgenommen.

JOHANNESSTRASSE

Die nördlich des Angers gelegene Johannesstraße gilt als einer der bauhistorisch hochwertigsten Stadträume in der Altstadt. Die vorwiegend aus der Gotik und Renaissance stammenden Einzeldenkmale erfordern eine sorgfältige Gestaltung. Die Notwendigkeit der Erneuerung dieser Straße ergab sich aus der hohen Dichte baulicher, struktureller und funktionaler Missstände in der Oberfläche der Straße und Gehwege sowie in der angrenzenden Bebauung. Weiterer Anlass war der schlechte Zustand der Gleisanlagen, über die der gesamte Straßenbahnverkehr in den Erfurter Norden verläuft.

Zielstellung

Ausgestattet mit einem besonderen innerstädtischen Flair soll die Johannesstraße auch künftig Raum für Fachgeschäfte mit hochspezialisiertem Bedarf und Dienstleistungen bieten. Die Verbreiterung der Gehwege, deutliche Markierung der Fahrbahn und Wiederherstellung der gotischen Grundprinzipien der Strasse sollten zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Straße beitragen.

Verfahren

Das von der Bauverwaltung geleitete Planverfahren begann 1997 mit Voruntersuchungen zur Verkehrsführung. Im Jahr 2000 erfolgte die Beauftragung der Fachplaner, A1-Planteam aus Eisenach für die Oberflächengestaltung und Grünplanung sowie Poch & Partner für die Tiefbauplanung. Die Auswahl erfolgte auf Grundlage eines im Vorfeld durchgeführten allgemeinen Bewerbungsverfahrens für Fachplanungen im öffentlichen Raum. Da die Kommune in vielen Fällen Planungsleistungen direkt beauftragen kann, aber trotzdem Transparenz und Qualität sichergestellt werden sollten, wurde 1998 ein projektunabhängiges Auswahlverfahren zwischen in Thüringen ansässigen Büros durchgeführt. Auf Grundlage der Referenzen der Firmen, Beispiele geplanter und durchgeführter Maßnahmen sowie eines Probeentwurfs wurde ein „Planerpool“ für die Vergabe von Planungsaufträgen zusammengestellt.

Der Erneuerungsprozess der Johannesstraße wurde von einer systematischen Öffentlichkeitsarbeit begleitet. In der Planungsphase zweites Halbjahr 2000 wurden Informationsveranstaltungen für Anwohner und Gewerbetreibende durchgeführt, Vorentwürfe öffentlich diskutiert und der Ablauf der Baumaßnahmen erläutert. Das koordinierende Baubüro bezog einen leerstehenden Laden in der Johannesstraße, was sich besonders in der Bauphase bewährte. Um den ansässigen Handel während der Bauarbeiten zu unterstützen, wurde ergänzend eine Kampagne mit dem Motto „Neue Wege für die Johannesstraße“ gestartet, mit der die örtlichen Gewerbetreibenden zu publikumswirksamen Aktivitäten wie der

Erstellung von Hinweisschildern, der Organisation von Straßen- und Hoffesten u.ä.m. motiviert werden sollten.

Umsetzung

Für die Oberflächengestaltung der Gehwege wurde eine Kombination aus Granitkleinpflaster und Plattenbändern gewählt. Durch Bordhöhen von 12 – 15 cm konnten zusätzliche Schutzvorrichtungen wie Poller vermieden werden. Zur Reduzierung der Lärmbelastung durch die Straßenbahn wurde eine schallschluckende Verlegungsart der Schienen auf Betonplatten entwickelt. Die Fahrbahn erhielt eine Befestigung in Gussasphalt mit einer Einstreudecke als obere Verschleißschicht. Im Eingangsbereich der Johannesstraße hinter der Kaufmannskirche wurde die auf dem Anger eingesetzte Leuchte verwendet, im übrigen Verlauf kam aus Platzgründen eine Abspannungsleuchte zum Einsatz. Wichtige, den Stadtraum prägende Gebäude, wie der Kirchturm am nördlichen Ende der Straße, werden durch gezielt ausgerichtete Strahler hervorgehoben. Als Straßenmobiliar wurden andernorts in der erweiterten Altstadt bewährte Modelle verwendet.

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	2000-2002
Sanierungsverfahren	vereinfachtes Verfahren
Gesamtkosten der Maßnahme	2,01 Mio €
Anteil Städtebauförderung B/L	ca. 61 %
Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen	Eigenmittel der Stadt und der Versorgungsträger Anliegerbeiträge (KAG) Fördermittel des Umweltministeriums

Johannesstraße, Blick nach Norden auf den Johanneskirchturm



JOHANNESSTRASSE – EINE NAHAUFNAHME



Gesamtkosten der Maßnahme (GK)	2.007.800 €
KAG-Beiträge	640.000 €
Förderbetrag	1.367.800 €
Bund	547.500 €
Land	680.000 €
Gemeinde	140.300 €
zusätzliche öffentliche Mittel für die Maßnahme	
Bundesverkehrsministerium	1.677.037 €
Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr	547.082 €

Das Sanierungsgebiet „Erweiterte Altstadt“ zu dem auch die Johannesstraße zählt, wird im vereinfachten Verfahren erneuert. Die nördlich des Angers, dem zentralen Innenstadtbereich Erfurts gelegene Johannesstraße wurde zwischen 2000 und 2002 saniert. Als Standort für spezialisierten Handel und Dienstleistungen wirkt die Straße komplementär zum süd-westlich von ihr gelegenen Stadtzentrum. Finanziert wurde die Sanierungsmaßnahme Johannesstraße durch Mittel aus dem B-L-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (BL-SD). Zusätzlich kam das Thüringer Landesprogramm TL-SSM zur Anwendung wodurch der Eigenanteil der Stadt Erfurt auf ca. 10% gesenkt werden konnte. Dem vereinfachten Sanierungsverfahren entsprechend wurden die Anwohner der Johannesstraße durch Erhebung von KAG-Beiträgen, insgesamt rund 640.000 Euro, an der Finanzierung der Maßnahme beteiligt. Laut Schätzungen lagen die Privatinvestitionen für die während oder nach der Baumaßnahme durchgeführte Sanierung der Gebäude der Johannesstraße bei 5 Mio. Euro. **Demnach steht 1 Euro Städtebauförderung bei der Maßnahme Johannesstraße zu 4,2 Euro angestoßener Privatinvestition.** Die Sanierung der Gebäude im Maßnahmenumfeld wurde dabei nicht durch zusätzliche Fördermittel angestoßen. Zusätzliche öffentliche Mittel kamen bei der Maßnahme vom Bundesverkehrsministerium in Höhe von rund 1,67 Mio. Euro für den Bau und die Ausstattung der Haltestellen sowie vom Ministerium für Bau und Verkehr in Höhe von rund 550.000 Euro für den Ausbau der Gleisanlagen in der Johannesstraße.

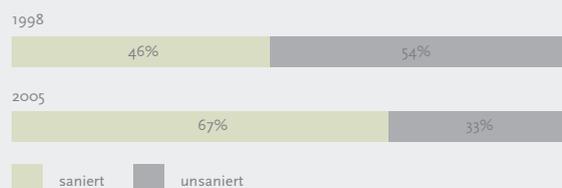
Lageplan Maßnahme Johannesstraße (Abb. 1)

In der Untersuchung der Anträge auf Sanierungsgenehmigung nach §144 BauGB wurden 98 Gebäude bzw. 100 Grundstücke entlang der Johannesstraße betrachtet. Die Eigentümerstruktur stellt sich in der Johannesstraße wie folgt dar: 73,5% Privateigentümer, 24,5% Wohnungsgesellschaften bzw. Wohnungsbaugenossenschaften und 2% öffentliche Gebäude. In Abb.3 wird die Menge der Anträge auf Sanierungsgenehmigung im Maßnahmenumfeld pro Jahr ausgewertet. Zum einen fallen die Wellenbewegungen auf, mit denen die Zahl der Anträge auf Sanierungsgenehmigungen zyklisch zu- und wieder abnimmt. Wie in anderen Fallbeispielen löste auch in der Johannesstraße die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes eine Vielzahl von Antragstellungen aus. Die folgenden Spitzenjahre 1994 und 1998 stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit öffentlichen, die Johannesstraße direkt betreffende Maßnahmen wie Planungen oder Investitionsentscheidungen. Beeindruckend ist jedoch der absolute Nullpunkt, der in den Jahren 1996/97 erreicht wird. In diesem Zeitraum wurde kein einziger Antrag auf Sanierungsgenehmigung in der Johannesstraße gestellt. In den folgenden Jahren ist dagegen eine deutliche Korrelation zwischen den Maßnahmen zur Umgestaltung der Johannesstraße und der Zahl der Anträge zu erkennen. So ist ab Planungsbeginn im Jahr 2000 bis heute eine stetige Zunahme festzustellen.

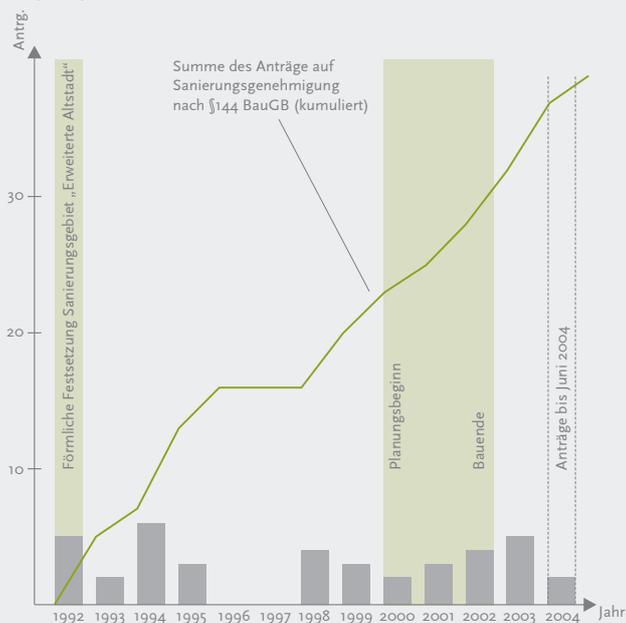
Vor Beginn der Erneuerungsmaßnahme Johannesstraße waren 46% der umliegenden Gebäude saniert. Heute, ca. drei Jahre nach Bauende, sind 67% der Gebäude der Johannesstraße in einem teilsanierten/sanierten Zustand bzw. werden derzeit modernisiert und instand gesetzt. Fünf der 98 Gebäude in der Johannesstraße sind Neubauten, die zwischen 1998 und 2002 errichtet worden sind. Der Fall Johannesstraße belegt eindeutig den Zusammenhang von Sanierungsgrad und Nutzung von Wohn- bzw. Gewerbeflächen. Insgesamt betrifft Teil- bzw. Komplettleerstand etwa 14% der Gebäude der Johannesstraße, wovon 85% unsanierte Gebäude darstellen. Wesentlich geringer mit 29% ist der Leerstand bei teilsanierten Gebäuden. Bei modernisierten Gebäuden und Neubauten führt die Bauverwaltung den Leerstand von 23% und 25% in erster Linie auf den kurzen Zeitraum seit Fertigstellung der Maßnahmen zur Herrichtung der Johannesstraße zurück. Offenbar ist der Prozess der Neubestimmung des funktionalen und imagebezogenen Profils dieser Straße, drei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen, noch nicht beendet.

So hat sich die Johannesstraße bisher noch nicht als attraktiver Wohnstandort konsolidieren können: Zwar sind 72% der knapp 440 Wohneinheiten belegt, jedoch verteilt sich der Leerstand zu gleichen Teilen auf unsanierte und teilsanierte/sanierte Gebäude. Der gewerbliche Leerstand stellt sich ähnlich dar. Rund 20% der 166 Gewerbeeinheiten stehen leer. Mit 30% bzw. 20% sind vom Leerstand besonders Läden und Gastronomiebetriebe betroffen, jeder zweite ungenutzte Laden befindet sich in unsanierten Gebäuden. Allerdings werden bereits 52% der Gewerberäume von Büros, Banken oder Versicherungen genutzt.

Sanierte Gebäude im direkten Maßnahmenumfeld (Abb.2)



Anträge auf Sanierungsgenehmigung (§144 BauGB) im direkten Maßnahmenumfeld (Abb. 3)





Der neue Busbahnhof. Im Hintergrund der ebenfalls neue Fahrradstellplatz

Bild links: Arkaden in der Bahnhofstraße. Im Hintergrund der Rohbau des neuen Bahnhofsgebäudes.

Bild rechts: Foto von Willy Brandt im Fenster des ehemaligen Hotels Europa.



BAHNHOFSQUARTIER

Ausgehend von der Errichtung des Bahnhofes im Jahr 1887 entwickelte sich das Bahnhofsquartier als gründerzeitliche Stadterweiterung zwischen der Bahnlinie und dem heutigen Juri-Gagarin-Ring. Hotels, Büros, Geschäfte und Dienstleistungen prägten das Quartier, das mit dem Hotel Erfurter Hof und als belebter Verkehrsknotenpunkt von Fernbahn, Straßenbahn und Bussen einst ein repräsentatives Entree für die Stadt darstellte. Die Investitionswelle der 1990er Jahre hatte das Bahnhofsviertel quasi übersehen, und so wundert es nicht, dass Ende des Jahrzehnts eine akute Gefährdung der stadträumlichen Qualität des Quartiers und ein erheblicher Sanierungsbedarf konstatiert wurden. Ein weiterer Anlass, die Umgestaltung dieses Gebietes in Angriff zu nehmen, ergab sich aus der Wahl Erfurts als Haltepunkt auf der ICE- Strecke München-Berlin, die den gesamten Um- und Ausbau des Bahnhofs notwendig machte.

Zielstellung

Ziel der Planungen war die Schaffung eines markanten Bereichs mit hoher städtebaulicher Qualität in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die Sanierung der Bahnhofstraße einschließlich der Arkaden sowie die Umgestaltung des Busbahnhofs bereits abgeschlossen. Ebenfalls fertiggestellt sind die Tiefgaragen unter dem künftigen Willy-Brandt-Platz und unter dem Bahnhofsneubau, dessen Hallendach und Rohbau bereits stehen. Die Bauarbeiten zur Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes sollen noch 2004 beginnen. Ihren Abschluss werden die Maßnahmen im Bahnhofsumfeld mit der Verlagerung der Verknüpfung Straßenbahn-Fernbahn unter die neue Eisenbahnbrücke finden.



Am Erneuerungsprozess des Bahnhofsumfeldes waren eine Vielzahl Bauherren beteiligt, so die Erfurter Verkehrsbetriebe als Betreiber des Busbahnhofs, die Deutsche Bahn AG als Bauherrin des Bahnhofsneubaus und die darunter liegende Tiefgarage, die Stadtwerke Parken GmbH als Verantwortliche für die Tiefgarage unter dem Bahnhofsvorplatz und die Stadt Erfurt für dessen Umgestaltung zum Willy-Brandt-Platz. Wie meist bei Maßnahmen im öffentlichen Raum lag die Herausforderung darin, die funktionalen und normativen Anforderungen, Rentierlichkeitsinteressen sowie Zeit- und Investitionspläne der beteiligten Bauherren auf die übergeordneten stadtgestalterischen und planerischen Zielsetzungen abzustimmen. 1995 hatte ein erster Ideen- und Realisierungswettbewerb für den Hauptbahnhof zur Wahl des Entwurfes des Architekturbüros Gössler aus Hamburg geführt. Der Bahnhofsneubau, der von einem großzügigen Hallendach geprägt wird, bindet Teile der historischen Fassade im Eingangsbereich am Willy-Brandt-Platz ein und soll mit Einzelhandelsflächen in einer Größenordnung von etwa 6000 m² Funktionsfläche ausgestattet werden. Drei Jahre später, im August 1998, wurde ein weiterer städtebaulicher Wettbewerb für das Bahnhofsumfeld ausgeschrieben. Aufgabe war die Erarbeitung einer funktional und gestalterisch überzeugenden Gesamtlösung für das Quartier. Die vielfältigen Nutzungsansprüche des Bahnhofsvorplatzes, Busbahnhofs, ruhenden Verkehrs, ÖPNVs sollten geordnet sowie heutige technische und funktionale Anforderungen mit der Geschichte des Ortes verbunden werden. Im März 1999 lag die Empfehlung zu Gunsten des Büros für Freiraum- und Verkehrsplanung WES aus Hamburg vor. Seitdem entwickelt sich ein komplexer Planungs- und Bauprozess, in dem die verschiedenen Teilbereiche, Busbahnhof, Tiefgaragen, Willy-Brandt-Platz, parallel bearbeitet und auf die Mitte 2002 begonnenen Bauarbeiten am Bahnhofsgebäude und in der Bahnhofsstraße abgestimmt werden. Mit der Anfang 2001 erfolgten förmlichen Festsetzung des Quartiers als Sanierungsgebiet im Vollverfahren wurde der planungsrechtliche und förder-technische Rahmen für die Gesamtmaßnahme definiert.

Umsetzung

Für den Mitte 2002 in Betrieb genommenen Busbahnhof wurden bandartige Dach- und Baumstrukturen errichtet, die sich aus der Busfunktion ableiten und eine eigene räumliche Qualität schaffen. Mit dem künftigen Willy-Brandt-Platz soll vor dem Bahnhof ein repräsentativer Platzraum entstehen, der das Selbstbewusstsein der Stadt und ihrer Bürger markiert. Ursprünglich war er als offener, auf den querenden Fußgängerverkehr zwischen Bahnhofstraße und Hauptbahnhof ausgerichteter Stadtplatz geplant. Nun soll das Gestaltungskonzept überarbeitet werden, da sich durch die zwischenzeitlich beschlossene Verlagerung des Verknüpfungspunktes ÖPNV-Fernbahn unter die Eisenbahnbrücke die spontane Nutzung des Platzes durch Reisende voraussichtlich auf die Schnittstelle zum Busbahnhof reduzieren wird. Unter Einbeziehung der künftigen gastronomischen und Einzelhandelsfunktion im Erdgeschoss des ehemaligen Hotels Europa soll der Platz nun eigenständige Aufenthaltsqualitäten erhalten. Die Baumaßnahmen am Willy-Brandt-Platz erfolgen 2005, da der Platzbereich bisher als Baustelleneinrichtung für den Rohbau der Bahnhofshalle genutzt wurde. Unter dem Bahnhofsgebäude und Willy-Brandt-Platz sind im Laufe des Jahres 2000 miteinander verbundene Tiefgaragen eingerichtet worden, deren Gestaltung Sicherheit und Einsehbarkeit gewährleisten soll. Dies wird erreicht durch die weitgehende Stützenfreiheit bei einer Spannweite von 18 m und freier Deckenuntersicht und der Verwendung turbinengestützter Entlüftungstechnik im Bereich der Zufahrtsrampen.

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	1995-2007
Sanierungsverfahren	umfassendes Verfahren
Gesamtkosten der Maßnahme ¹	5,95 Mio €
Anteil Städtebauförderung B/L ¹	ca.28 %
Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen ¹	EVAG REGIO-Fördermittel Stadt, EVAG Eigenmittel der Stadt

¹ nur Zentraler Omnibusbahnhof/Willy-Brandt-Platz

THEATERVORPLATZ UND BRÜHLER STRASSE

26

Das 24 Hektar große Sanierungsgebiet des Brühls befindet sich im Schatten des Petersbergs am westlichen Altstadtrand. Die Flächen gehörten ursprünglich zum Martinskloster und waren anschließend Eigentum des preußischen Staates. Seit dem 19. Jahrhundert wurde dieser Teil der Stadt kontinuierlich gewerblich genutzt, angefangen mit der preußischen Gewehrfabrik bis zur Mikroelektronik in der DDR-Zeit. Nach Schließung der Industriebetriebe wurde 1994 die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) mit der Sanierung und Entwicklung dieser altindustriellen, innerstädtischen Brache beauftragt. Ziel war die Schaffung eines neuen Stadtteils, mit Kultur, Dienstleistungsunternehmen und modernem Wohnen.

Zahlreiche Neubauten sowie Umnutzungen bestehender Gebäude sind bereits fertig gestellt, so z.B. das vom Land Thüringen geförderte und der Stadt Erfurt errichtete und im September 2003 eröffnete Theater, verschiedene Bürohäuser, das Justizzentrum gegenüber dem Bundesarbeitsgericht, eine Vielzahl an Wohnungen und ein Seniorenheim. Im September 2004 eröffnete ein Fünf-Sterne-Hotel.

Zielstellung

Neben den genannten Hochbauprojekten bilden vielfältige Maßnahmen zur Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raumes einen Schwerpunkt in der Erneuerung des Brühls. Zentrale Bedeutung hatten dabei die Gestaltung des Platzes vor dem neuen Theater, die Schaffung eines Straßenbahnanschlusses in der Brühler Straße sowie die Neugestaltung des Brühler Gartens.

Der Theatervorplatz
Entwurf: WES,
Hamburg



Verfahren und Umsetzung

Der 1999 aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Entwurf für den Theatervorplatz wurde Ende 2003 fertig gestellt. Der Platz zwischen Mainzerhofplatz und Martinskloster repräsentiert den markantesten Stadtraum im Brühl und bildet eine Art Brücke zwischen dem Brühler Garten und der Festungsanlage Petersberg. Er ist als großzügiger, offener, mit Kalksteinpflaster befestigter Platzraum gestaltet. Eine dreizeilige, parallel zum Theatergebäude angelegte Baumreihe fasst den Platz zur Straße hin ein und grenzt ihn von der Tiefgaragenzufahrt ab. Eine niveaugleich in die Platzoberfläche eingefügte, langgestreckte Mulde mit Wasserspielen bildet das Pendant zu den horizontalen Wasserspiegeln am Fuße des Theatergebäudes. Die hohen, schlanken Lichtmasten nehmen die Firsthöhe des Theatergebäudes auf. An der Nordseite fließt der freigelegte Bergstrom, der über terrassenartige Stufen erreichbar ist und von einer Fußgängerbrücke zur Bastion gequert wird. Voraussetzung für die Gestaltung dieses großzügigen Platzes war die Errichtung der darunter liegenden Tiefgarage durch die LEG mit Raum für 106 PKW.

Mit der Einrichtung der Straßenbahnlinie entlang der Brühler Straße wurde nicht nur eine ÖPNV-Verbindung ins Zentrum geschaffen. Die im Zuge der Gleisarbeiten erfolgte Umgestaltung der Brühler Straße hat diese in ein wichtiges Element des öffentlichen Raumes in diesem Teil der Stadt verwandelt. Oberflächen, Beleuchtung und Straßenmobiliar wurden auf Grundlage des Freiraumkonzeptes für die erweiterte Altstadt gestaltet. Die Baumaßnahmen in der Brühler Straße wurden wie die Gestaltung des Brühler Gartens von der Stadtverwaltung koordiniert. Der Garten stellt ein wichtiges Element in der historisch überkommenen, dezentralen Grün- und Freiraumstruktur der Altstadt Erfurts dar. Für seine Neugestaltung konnten neben Mitteln aus der Städtebauförderung zusätzlich Gelder einer privaten Umweltstiftung gewonnen werden.

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	1999-2003
Sanierungsverfahren	umfassendes Verfahren
Gesamtkosten der Maßnahmen	6,2 Mio €
Anteil Städtebauförderung B/L	ca. 84 %
Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen	GVFG/ÖPNV Thüringer Ministerium für Wissenschaft und Kunst Eigenmittel der Stadt Eigenmittel LEG Allianz-Umwelt-Stiftung

FAZIT

Die dargestellten Maßnahmen am Anger, in der Johannesstraße, dem Bahnhofsquartier und im Brühl zeigen nicht nur die gestalterischen und funktionalen Ansprüche und Standards, die im Rahmen der Aufwertung des öffentlichen Raumes formuliert und nicht nur von der Fachöffentlichkeit honoriert werden. So wurde z.B. die Gestaltung des Angers im Jahr 2002 mit dem Renault-Traffic-Award und dem Deutschen Naturstein-Preis ausgezeichnet. Darüber hinaus werden durch die Maßnahmen im öffentlichen Raum gezielt Bündelungseffekte zusätzlicher öffentlicher Mittel des Bundes und des Landes, aber auch der Europäischen Gemeinschaft, gefördert und vor allem erfolgreich Privatinvestitionen angeregt. Dabei sollte nicht unterschätzt werden, welche Unterstützung aus dem Status der Landeshauptstadt erwächst, der nicht nur die wirtschaftliche Umstellung von einer produktions- auf einen dienstleistungsorientierten Standort erleichtert. So ist es der Stadt gelungen, im Zuge der Planungen und Baumaßnahmen im Bahnhofsumfeld gemeinsam mit der LEG ein tragfähiges Umnutzungskonzept für das Hotel Erfurter Hof zu erstellen, so dass der langjährige Leerstand dieses repräsentativen und bereichsprägenden Gebäudes spätestens 2006 beendet sein wird. Die Entscheidung zur Wiederbelebung des Hotels lässt sich also u.a. auf die Erneuerung des öffentlichen Raumes im Bahnhofsquartier zurückführen.

In der Johannesstraße ist nach Fertigstellung der Bauarbeiten die wesentliche Verbesserung der Benutzbarkeit der Straße für Fußgänger und Radfahrer unübersehbar. Gehwege werden nicht mehr zugestellt, die Lärmbelastung durch die Straßenbahn wurde deutlich reduziert. Man kann feststellen, dass eine Umorientierung des Sortiments in den Läden stattfand und trotz öffentlichkeitsorientierter Aktivitäten der Stadt Ladenschließungen erfolgten. Allerdings sind bereits neue Geschäfte mit spezialisiertem Waren- und Dienstleistungsangebot eröffnet worden.



Die Brühler Straße nach der Umgestaltung

Am deutlichsten ablesen lässt sich der Anstoßeffekt, der durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes bewirkt wird, jedoch an der Zahl der erteilten Sanierungsgenehmigungen. Deren Zahl war 1996 und 1997, anders als im übrigen Sanierungsgebiet Erweiterte Altstadt, auf dem Nullpunkt angekommen, zog jedoch bereits nach Beginn des Planungsprozesses sichtbar an und nimmt seit Beginn der Baumaßnahmen stetig zu. Mittlerweile sind 47% der Gebäude in der Johannesstraße vollständig erneuert, weitere 16% sind teilsaniert und 4% der Häuser befinden sich im Bauprozess. Dies ist ein bemerkenswerter Fortschritt, vor allem angesichts der Tatsache, dass die Johannesstraße noch vor wenigen Jahren als besonders gefährdetes Quartier mit akutem Handlungsbedarf eingestuft wurde.

EUROPÄISCHE KULTURHAUPTSTADT 1999

28

Weimar



Größe Sanierungsgebiete „Altstadt“	93,5 ha
„Nördliche Innenstadt“	65,0 ha
Einwohner Gesamtstadt 2003	64.145 EW
Anteil Einwohner Sanierungsgebiete 1999	ca. 5,3 %
Städtebauförderung 1990-2003	ca. 85,9 Mio €
Anteil für Maßnahmen im öffentlichen Raum	ca. 56 %

Die Ernennung Weimars zur Europäischen Kulturhauptstadt 1999 löste einen rasanten Dynamisierungsschub in der Erneuerung der Stadt der Deutschen Klassik aus. Eine beeindruckende Zahl umfangreicher Sanierungsmaßnahmen, geplant und umgesetzt in wenigen Jahren, hielt besonders zur Hauptzeit der Bauarbeiten 1997/98 die Bewohner und Besucher der Stadt in Atem. Die Erneuerung der Straßen, Gassen und Plätze spielte dabei eine zentrale Rolle, zunächst, weil sie als Kulisse für Kulturveranstaltungen vorgesehen waren, aber auch auf Grund ihrer stadtbildprägenden Bedeutung als Teil des baulich-kulturellen Gesamtensembles Weimars. Entscheidend für die Auswahl der Baumaßnahmen im Zusammenhang mit den Kulturstadtaktivitäten waren langfristige Ziele der Stadtentwicklung wie die Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten und des Stadtbildes oder die Stärkung der Dienstleistungs- und Einzelhandelsstruktur der Innenstadt.

Insgesamt sind seit 1990 über 30 komplexe Baumaßnahmen zur Neugestaltung von Straßen und Plätzen realisiert worden, mit einem Volumen von etwa 24 Millionen Euro. Der intensive Erneuerungsprozess umfasste die Neugestaltung der Oberflächen und des Straßenmobiliars sowie die Bearbeitung der unterirdischen Versorgungsleitungen. Wichtigste Grundlagen für die Fachplanungen bildeten das Oberflächenkonzept sowie das Konzept für Straßenmobiliar und Straßenbeleuchtung, die etwa Mitte der 1990er Jahre auf Grundlage der Rahmenplanung für die Sanierung der Altstadt erarbeitet wurden. Für städtebaulich bedeutsame Bereiche wurden zudem Ideen- oder Realisierungswettbewerbe durchgeführt.

Der Sanierungsträger DSK, der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, die seit 1990 als Sanierungsträger in Weimar tätig ist, koordinierte die umfangreiche Abstimmungen zwischen der für die Maßnahmen zur Kulturhauptstadt gebildeten interministeriellen Arbeitsgruppe, der Stadtverwaltung und den beauftragten Fachplanern. Im Rahmen dieser Abstimmungsprozesse wurden auch Informationsveranstaltungen mit Anliegern und interessierten Bürgern durchgeführt. Neben einer engen Zusammenarbeit mit der Tagespresse wird dazu die Schriftenreihe „Stadtsanierung“ herausgegeben, die zu spezifischen Themen und Maßnahmen informiert, und, in Vorbereitung der Europäischen Kulturhauptstadt, wurden regelmäßige „Kulturstadtbriefe“ veröffentlicht.

Die im Folgenden dargestellten Einzelmaßnahmen,

- die Nord-Süd-Achse vom Bahnhof zur Innenstadt,
- der Goetheplatz sowie
- die Achse Wielandstraße-Theaterplatz-Schillerstraße,

bilden das Herzstück der kulturstadtbezogenen Maßnahmen zur Erneuerung des öffentlichen Raumes.



Die Carl-August-Allee, Blick Richtung Innenstadt.
Gesamtplanung:
Hydroprojekt Ing.
Gesellschaft, Erfurt



Der August-Baudert-Platz vor dem
Bahnhofsgebäude.
Planung:
Wittig Landschafts-
architekten, Weimar



ACHSE BAHNHOF-INNSTADT: AUGUST-BAUDERT-PLATZ / CARL-AUGUST-ALLEE / RATHENAUPLATZ

Die Carl-August-Allee verbindet seit 1867 die Weimarer Innenstadt mit dem 1846 eröffneten Bahnhof. Die Sanierungsmaßnahmen umfassten die Neugestaltung des nach August Baudert benannten Bahnhofsvorplatzes, der Carl-August-Allee, des im mittleren Abschnitt der Allee angegliederten Buchenwaldplatzes sowie des Rathenauplatzes hinter dem Neuen Museum. Dabei wurden die Oberflächenbeläge konzipiert, Bepflanzung ergänzt oder gestaltet, Straßenmobiliar wie Haltestellen, Bänke und Beleuchtung ausgewählt sowie die unterirdischen Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur erneuert. Einschließlich Planungsphase und baulicher Umsetzung wurden die Maßnahmen innerhalb eines Zeitraums von ca. drei Jahren, von Mitte 1995 bis Herbst 1998, realisiert.

Zielstellung

Der Aufgabenstellung gemäß sollte die Carl-August-Allee als Achse und repräsentativer Eingangsbereich zur Innenstadt gleichsam als „Visitenkarte“ Weimars für die auswärtigen Besucher erlebbar werden. Besonders wichtig war dafür die gestalterische Einbindung der Plätze an ihren Endpunkten und im Mittelbereich und die optische Hervorhebung der Achse durch beidseitige Fortführung der Baumreihen und eine Gehwegpflasterung in konstanter Breite über die gesamte Länge der Allee.

Eine Besonderheit stellt die Einbeziehung der privaten Vorgärten in das Maßnahmenpaket dar, die typisch für die gründerzeitliche Anlage der Allee und auch heute noch prägend für das Raumprofil dieser Straße sind. Zur Umsetzung kam ein einheitliches Konzept für die Erneuerung der Einfriedungen, das mit modernen Mitteln das Raumprofil und den Rhythmus der Allee wieder herstellt.

Umsetzung

In der Neugestaltung des am nördlichen Ende der Allee vor dem Bahnhof gelegenen A.-Baudert-Platz wurde die Schräglage im Gefälleverhältnis der Carl-August-Allee wieder hergestellt. Die plateauartige Situation vom Bahnhofseingang zum Platz erlaubt den Blick nach Süden über die gesamte Carl-August-Allee. Durch Angleichung des Höhenniveaus wurden die Raumkanten wieder hervorgehoben. Eine den Platz im Süden, Osten und Westen umgrenzende Baumreihe aus Linden unterstreicht diese Wirkung. Die Oberfläche des Platzes ist mit Granitkleinpflaster befestigt, mittig geteilt durch einen Plattenbelag in Fortführung der Achse der Carl-August-Allee zum Bahnhofseingang. Beidseitig dieser Achse überzieht ein Raster aus rechteckigen Feldern den Platz, die mit Blumen und geschnittenen Eibenblöcken bepflanzt sind.



Bild links: Der Buchenwaldplatz.
Gestaltung: Wittig Landschaftsarchitekten und Walter Sachs, Weimar (Spielplatz)

Bild rechts: Besonders wichtig für die Umgestaltung der Carl-August-Allee war die Einbeziehung der Vorgärten.
Planung: Dane Landschaftsarchitekten, Weimar

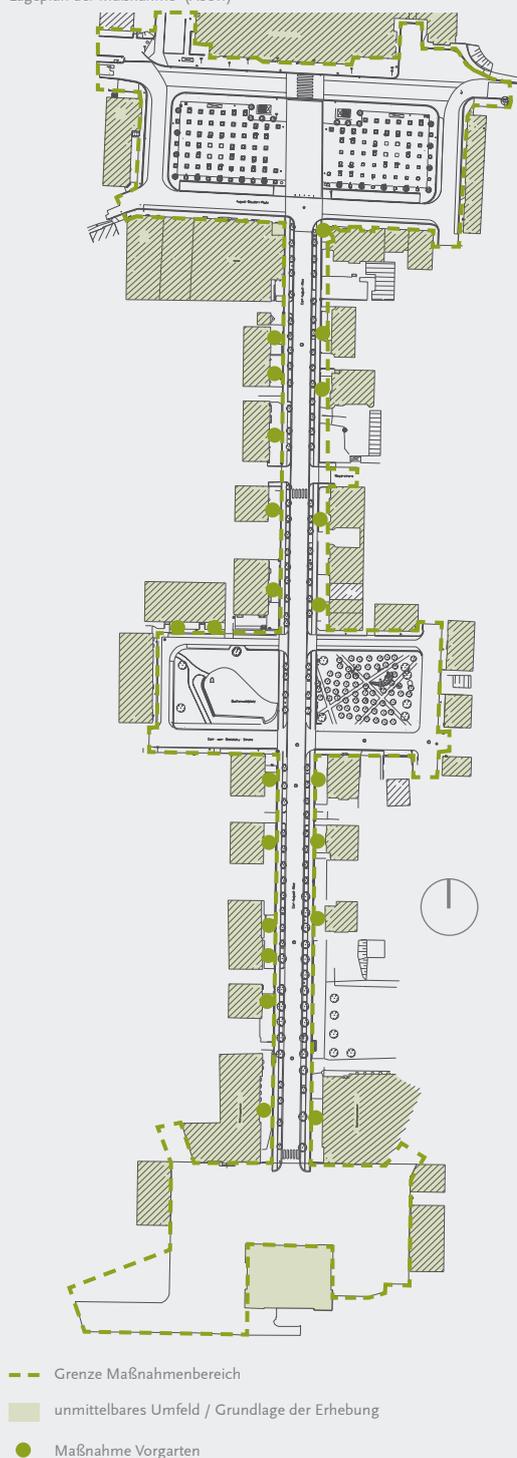
Der Buchenwaldplatz wird durch die Carl-August-Allee in zwei gleichgroße Hälften geteilt. An der westlichen Hälfte dieses Platzes wurde die Gedenkstätte Ernst Thälmanns erneuert. Die diesem „offenen Steinplatz“ gegenüber liegende östliche Platzhälfte wurde als intimes, schattiges Refugium neu gestaltet und mit Sitz- und künstlerisch gestalteten Spielmöglichkeiten sowie einer hainartigen Baumpflanzung ausgestattet.

Im Bereich des Rathenauplatzes wurden die Verkehrsflächen nach vollständiger Erneuerung der unterirdischen Leitungssysteme mit neuen Belägen versehen. Fahrradständer, Bänke, Poller und Geländer wurden aufgestellt.

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	1995-1998
Sanierungsverfahren	vereinfachtes Verfahren
Gesamtkosten der Maßnahme	5,9 Mio €
Anteil Städtebauförderung B/L	ca. 90 %
Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen	Eigenmittel der Stadt Anliegerbeiträge (KAG) Eigenmittel der Stadt

CARL-AUGUST-ALLEE UND ANSCHLIESSENDE PLÄTZE – EINE NAHAUFNAHME

Lageplan der Maßnahme (Abb.1)



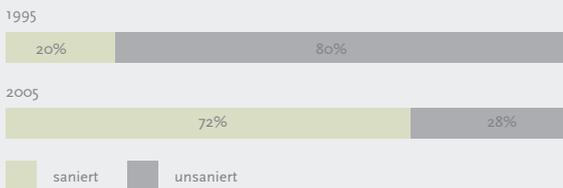
Die im Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“ liegende Carl-August-Allee mit ihren gliedernden Plätzen stellt als geradlinig auf den Bahnhof ausgerichtete Straßenachse die Verbindung zwischen der Weimarer Altstadt und dem Bahnhof dar, der von vielen Touristen als Eingang zur Stadt genutzt wird. Die Erneuerungsmaßnahmen in dem 1998 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet werden im einfachen Verfahren durchgeführt. Aus dem Bund-Land-Programm für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (BL-SE) wurde für die Sanierungsmaßnahme Carl-August-Allee ein Großteil des Förderbetrages von insgesamt 4,9 Mio. Euro bereitgestellt. Das Vorhaben, als eine der Baumaßnahmen zur Vorbereitung des Europäischen Kulturstadtsjahrs 1999, wurde zusätzlich durch den Freistaat Thüringen mit SAM- und Strukturmitteln gefördert. Dadurch konnte der gemeindliche Miteleistungsanteil auf 2,5% bzw. etwa 123.108 Euro begrenzt werden. Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Carl-August-Allee wurden auch die Vorgärten der Anlieger der Straße umgestaltet. Rund 20% der dafür angefallenen Gesamtkosten wurden durch private Bauherren übernommen, 80% wurden mit Mitteln aus der Städtebauförderung finanziert. Auch hier kamen SAM- und Strukturmittel des Landes Thüringen zum Einsatz. Von Seiten der Stadt Weimar wird geschätzt, dass mit Beginn der Sanierungsmaßnahme bis heute rund 25 Mio. Euro von privater Seite in die Modernisierung und Instandsetzung der umgebenden Bebauung investiert wurden. **Demnach ergibt sich für die Anstoßwirkung der eingesetzten Fördermittel ein Schlüssel von 1 Euro Städtebauförderung von Bund und Land zu 4,7 Euro an Privatinvestition in Folge.**

Für die Auswertung der Anträge auf Sanierungsgenehmigung (§ 144 BauGB) wurden 46 Gebäude im Umfeld der Baumaßnahme untersucht. 78% der Gebäude befinden sich in Privateigentum, während jeweils 11% der städtischen Wohnungsgesellschaft gehören bzw. öffentliche Gebäude darstellen. Im Jahr 1995 waren lediglich neun sanierte Gebäude gezählt worden. Heute, sieben Jahre nach Beendigung der Baumaßnahme, sind 33 von 46 Gebäuden in einem teilsanierten bzw. sanierten Zustand, dies entspricht 90% des privaten und 50% des kommunalen Gebäudebestands. Zehn Gebäude sind noch unsaniert, während es sich bei den übrigen drei um Neubauten handelt, die im Zuge bzw. nach Abschluss der Maßnahme errichtet worden sind. Drei der fünf öffentlichen Bauten wurden ebenfalls erneuert. Der hohe Nutzungsgrad der Wohn- und Gewerbeflächen

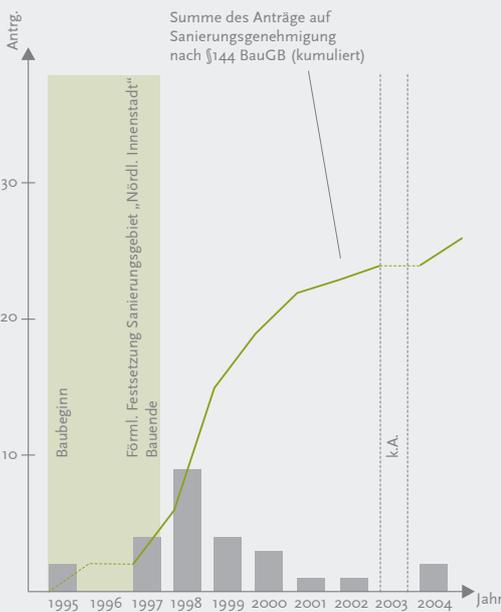
kann als Beleg für die geschaffene Attraktivität der Carl-August-Allee gewertet werden. Laut Aussage der Stadt beschränkt sich der - sehr geringe - Leerstand auf die unsanierten Gebäude.

Die erhöhten Zahlen für die Anträge auf Sanierungsgenehmigung in den Jahren 1997 bis 2000 lassen den Anstoßeffekt der hier investierten Städtebaufördermittel deutlich erkennen. Die höchste Antragszahl im Maßnahmenumfeld wurde 1998 erreicht, zeitgleich mit dem Abschluss der Baumaßnahmen im öffentlichen Raum und der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes und ein Jahr vor Eröffnung der Europäischen Kulturstadt 1999. Der enge Zeitplan bis zur Eröffnung der internationalen Kulturveranstaltungen zwang dazu, die Baumaßnahmen der einzelnen Vorhaben zeitgleich mit dem Verfahren zur Festsetzung des neuen Sanierungsgebietes „Nördliche Altstadt“ zu planen und umzusetzen.

Sanierte Gebäude im direkten Maßnahmenumfeld (Abb.2)



Anträge auf Sanierungsgenehmigung (§144 BauGB) im direkten Maßnahmenumfeld (Abb.3)



Die Gewerbestruktur der Carl-August-Allee hat sich der Bedeutung des Tourismus in diesem städtischen Gebiet entsprechend entwickelt. So ist neben Gastronomie vor allem das Hotelgewerbe stark vertreten. Zudem stellt die Carl-August-Allee mittlerweile für viele freie Berufe, Arzt- und Anwaltspraxen sowie Versicherungen eine attraktive und gefestigte „Adresse“ dar. Lediglich ein Nahversorger hat aufgrund des zu kleinen Flächenangebotes nach der Durchführung der Sanierungsmaßnahme geschlossen. Damit hat die traditionelle Gewerbestruktur des Gebietes durch die Erneuerungsmaßnahmen eine Konsolidierung erfahren. Das besondere Flair der Carl-August-Allee wird heute v.a. durch das verstärkt gepflegte Freisitzangebot der Gastronomiebetriebe bestimmt. Hier wird die erhöhte Aufenthaltsqualität und Standortattraktivität aufgrund der Erneuerung des öffentlichen Raumes besonders erlebbar.

Gesamtkosten der Maßnahme (GK)
Carl-August-Allee und anliegende Plätze 5.251.126,34 €

KAG-Beträge ¹ 323.908,25 €

Förderbetrag
Bund 4.927.217,49 €
Land 814.743,61 €
Gemeinde 3.989.365,02 €
123.108,85 €

zusätzliche öffentliche Mittel für die Maßnahme -

¹ nur für die Straße abgerechnet, Finanzierung der Plätze erfolgte ohne KAG

Gesamtkosten der Maßnahme (GK)
Vorgärten Carl-August-Allee 626.361,24 €

private Bauherren 126.499,08 €

Förderbetrag
Bund 499.862,16 €
Land 166.740,07 €
Gemeinde 320.893,98 €
12.228,11 €

zusätzliche öffentliche Mittel für die Maßnahme -

GOETHEPLATZ

Der Goetheplatz bildet heute einen der wichtigsten Kommunikationsfreiräume des Stadtzentrums. Als innerstädtischer Grünzug entlang der mittelalterlichen Wallanlage ist er wesentlicher Bestandteil der denkmalgeschützten Stadtstruktur. Die platzbegrenzenden Gebäude, herausragende Beispiele klassizistischer Baukunst, beherbergen Nutzungen wie u.a. die Post, Einzelhandel, Studentenclub, Hotel und Gaststätten. Zusätzlich erfüllt der Goetheplatz besondere Funktionen als zentraler Halte- und Verknüpfungspunkt des ÖPNV.

Zielstellung

Mitte der 1990er Jahre entsprachen weder die Gestaltung dieses Bereiches noch der Erhaltungszustand der baulichen Anlagen und des Ver- und Entsorgungssystems der hohen Belastung des Platzes. Ziel war deshalb die völlige Umgestaltung des Goetheplatzes sowie die Erneuerung der angrenzenden Straßen. Dabei sollten zum einen die Funktionen des ÖPNV eingebunden und die fußläufigen Verbindungen zwischen der Altstadt und der oben beschriebenen Nord-Süd-Achse zum Bahnhof aufgewertet werden. Zum anderen sollten die ehemaligen Wallanlagen als prägendes Element in die Gestaltung aufgenommen werden. Anders als die übrigen Stadtplätze in der Innenstadt Weimars mit vorrangig urbanem Charakter und meist ohne innerstädtisches Grün, sollte sich der Goetheplatz durch ein Miteinander von Grün- und befestigten Bereichen auszeichnen und differenziert gestaltete Funktionsflächen erhalten.

Bild links: Karl-Liebknecht-Straße mit Vorplatz der Musikschule

Bild Mitte: Haltestellen am Goetheplatz

Bild rechts: Vorplatz des Kulturzentrums Mon Ami



Umsetzung

So wurde der nördliche Teil des Platzes unter Einbeziehung des Straßenraumes als zentrale, großzügig gepflasterte Fläche für vielfältige innerstädtische Nutzungen gestaltet. Baumreihen entlang der Gebäudefronten fassen den Platz im Norden und Westen ein. Oberflächenbefestigung und Geländeregulierung sind auf den Kasseturm orientiert. Richtung Süden, wo sich die Wallanlagen des Grabens mit den Grünbereichen des Goetheplatzes verbinden, schließt sich das Vorfeld des städtischen Kulturzentrums „mon ami“ an, dessen Baulichkeiten, eingespannt in die Pfeilerhallen zwischen Kasseturm und Lesemuseum, ebenfalls wichtig für die Gestaltung des Freiraumes waren. Mauerelemente aus Travertinblöcken eingerahmte Rasen- sowie geschnittene Ilex- und Buchsflächen bilden das Besondere der gärtnerischen Gestaltung. Im Bereich des Goetheplatzes wurde durch eine doppelte Baumreihe der historische Charakter einer Promenade wieder hergestellt, hier ordnen sich auch die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs ein. Ein modern gestalteter Pavillon dient den Weimarer Verkehrsbetrieben für Dienstleistungen an seinen Kunden. Der Goetheplatz findet seinen südlichen Abschluss in der Geleitstraße, die in diesem Abschnitt mit dem Ziel der Herstellung einer nahtlosen Verbindung zwischen Goetheplatz und Wielandstraße umgestaltet wurde. Die Achse Heinrich-Heine-Straße / Goetheplatz / Karl-Liebknicht-Straße bildet die westliche Platzbegrenzung. Einige Jahre nach Fertigstellung des Goetheplatzes fand hier der erhaltene Sockel des Reiterstandbildes des Herzogs Carl Alexander seinen revisorischen Standplatz.

Die Gehwegbereiche der Heinrich-Heine-Straße und Karl-Liebknicht-Straße wurden verbreitert und an den östlichen Straßenseiten mit einer einzeiligen Baumreihe bepflanzt.

Der Goetheplatz mit dem Pavillon der Weimarer Verkehrsbetriebe im Vordergrund.



Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	1995-1998
Sanierungsverfahren	umfassendes Verfahren
Gesamtkosten der Maßnahme ¹	6,1 Mio €
Anteil Städtebauförderung B/L ¹	ca. 96,5 %
Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen ¹	Eigenmittel der Stadt

¹ einschließlich Karl-Liebknicht-Straße und Heinrich-Heine-Straße

ZENTRALE FUSSGÄNGERZONE: WIELANDSTRASSE / THEATERPLATZ / SCHILLERSTRASSE

Zielstellung

Dieser Bereich bildet das kulturelle und geschäftliche Zentrum der Stadt mit Handel und Dienstleistungen sowie Museen, Kultureinrichtungen und Wohnungen in einer Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude. Die Wielandstraße führt vom Goetheplatz zum Theaterplatz, an dem sich das Deutsche Nationaltheater, das Goethe- und Schiller-Denkmal und das Bauhaus-Museum befinden. Am 1767 errichteten Wittumspalais beginnend erstreckt sich die bis zu 21 Meter breite Schillerstraße vorbei am Schillerhaus bis zur südlichen Frauentorstraße, welche die Verbindung zum Marktplatz und zum Frauenplan herstellt. Die Schillerstraße ist die repräsentative Hauptgeschäftsstraße Weimars und war in den 1960er Jahren zur ersten Fußgängerzone der DDR umgestaltet worden. Die Erneuerung des öffentlichen Raumes sollte dazu beitragen, diesen Bereich als Geschäftszentrum weiter zu entwickeln sowie die altstädtischen Qualitäten im Sinne städtebaulicher Denkmalpflege zu bewahren.

Verfahren und Umsetzung

Im Zuge der Kulturstadtvorbereitungen wurde die komplexe Neugestaltung des gesamten Bereichs einschließlich der Zuführungen Dingelstedtstraße und Neugasse sowie Teilen von Schützengasse und Hummelstraße geplant und umgesetzt. Der Planungs- und Realisierungszeitraum entspricht dem den beschriebenen Maßnahmen an der Carl-August-Allee und am Goetheplatz, wobei 1992 bereits ein bundesweiter städtebaulicher Ideenwettbewerb für den südlichen Theaterplatz durchgeführt worden war. Die Maßnahmen schlossen die Oberflächengestaltung mit Kunst- und Natursteinplatten und Kleinpflaster sowie Baumbepflanzungen und Möblierung ein. Dabei wurde die niveaugleiche Gestaltung der ehemaligen Fußgängerzone im Zuge der Neugestaltung weitgehend beibehalten. Es kam eine hellgraue Kunststeinplatte mit Graniteinstreuung als Oberflächenbelag zum Einsatz, die in den Bereichen der vorhandenen Baumreihen in der Schillerstraße sowie als seitlicher Abschluss der „Fahrgassen“ durch Streifen aus Natursteinpflaster unterbrochen wird und auf diese Weise den ehemaligen dreiteiligen Straßenraum, Gehweg-Fahrbahn-Gehweg, nachempfindbar macht. Der Bereich um den Gänsemännchenbrunnen, wo die Schillerstraße einer fast rechtwinkligen Biegung folgt, wurde durch Basalt- und Granitpflaster mit auf den Brunnen weisenden Radialen hervorgehoben.

Der Theaterplatz erhielt ebenfalls einen neuen Plattenbelag aus rot geflammten Granit-Natursteinplatten im Kernbereich vor dem Denkmal. Das Denkmal selbst wurde mit einem Belag aus grauem Granit eingefasst. Die „Fahrgassen“ auf der Nord-, Süd- und Ostseite wurden in Anlehnung an die Schillerstraße mit einem Kunststeinplattenbelag ausgeführt. Der Bereich vor dem Bauhaus-Museum erhielt einen Eingangsbereich aus Granitmosaikpflaster. Die beidseitig des Museumseingangs angeordneten Pflanzbeete blieben erhalten.



Die Schillerstraße nach ihrer Umgestaltung. Entwurf: Gruppe Planwerk, Berlin Planung: Peuker und Nebel, Weimar

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	1995-1998
Sanierungsverfahren	umfassendes Verfahren
Gesamtkosten der Maßnahme	4,9 Mio €
Anteil Städtebauförderung B/L	ca. 97 %
Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen	Eigenmittel der Stadt

Knapp 10 Jahre nach Beginn der intensiven Planungsphase für die Kulturstadtmaßnahmen und etwa sechs Jahre nach Fertigstellung der beschriebenen Einzelmaßnahmen zeigt sich, wie sehr es gelungen ist, die formulierten Zielstellungen zu erreichen. Weimar verfügt nunmehr über einen repräsentativen Eingangsbereich vom Bahnhof her, wobei sich insbesondere die Einbeziehung der Vorgärten in die Gestaltung der Allee als außerordentlich wirkungsvoll erwiesen hat. Die angrenzenden Gebäude in der Carl-August-Allee sind nahezu vollzählig saniert, die EG-Bereiche mit Dienstleistungen und Gastronomie voll genutzt. Über ihr unmittelbares Einzugsgebiet hinaus hat die Erneuerung der Carl-August-Allee zu einer grundsätzlichen Aufwertung des nördlichen Innenstadtgebietes von Weimar geführt und kann deshalb durchaus als Anstoß für Erneuerungstätigkeiten auch in den entfernteren Seiten- und Parallelstraßen gewertet werden.

Die Gestaltung des Goetheplatzes, der durch Fußgängerströme aus und in Richtung der Innenstadt, ÖPNV-Nutzer und aufgrund seiner Verweilmöglichkeiten hochgradig frequentiert wird, beweist tagtäglich, dass ein einvernehmliches Miteinander unterschiedlicher Nutzungen gewährleistet werden kann. Er ist auch vielgenutzter Standort von Freiluftveranstaltungen. Auch hier ist die angrenzende Bebauung mittlerweile weitgehend saniert und genutzt.

Ebenso positiv stellt sich die Situation im zentralen Bereich von Wielandstraße, Theaterplatz und Schillerstraße dar. Er hat sich als hochwertige Geschäftslage für den Einzelhandel stabilisiert und ist eindeutig der wichtigste Aufenthaltsort und Treffpunkt für Einheimische und Gäste. Die Sanierung der Gebäude ist allerdings im gesamten Bereich erst zu 40-50%, im Bereich der Schillerstraße selbst dagegen schon zu über 80% abgeschlossen.

Weimar ist es gelungen, das Event „Europäische Kulturhauptstadt 1999“ und die dadurch ausgelösten baulichen Maßnahmen als Impulsgeber und Dynamisierungsschub zur Beschleunigung des Sanierungsverfahrens der historischen Innenstadt zu nutzen. Innerhalb weniger Jahre wurden nicht nur die dargestellten Maßnahmen im öffentlichen Raum realisiert, sondern zudem eine Vielzahl anspruchsvoller Neubauten und Sanierungsmaßnahmen meist denkmalgeschützter Bauten. Dabei ist es gelungen, die Berücksichtigung der Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes weitgehend sicher zu stellen. Die in diesem Zusammenhang ausgelöste Vielzahl privater Sanierungsaktivitäten hat

dazu geführt, dass 2003, etwa zehn Jahre nach Ausweisung des Sanierungsgebietes Innenstadt, bereits über 60% der Einzelgebäude erneuert sind. Impulsgebend dafür war, neben den beschriebenen Großprojekten, die flächendeckende Instandsetzung der Straßenräume in der Altstadt, die bis auf wenige Gassen und Plätze abgeschlossen ist.

Im Ergebnis waren gerade die Maßnahmen im öffentlichen Raum nicht nur bestimmend für den Eindruck, den die Kulturstadt-Besucher von Weimar erhielten. Sie haben darüber hinaus wesentlich dazu beigetragen, den Stellenwert Weimars im internationalen Stadt-, Bildungs- und Kulturtourismus zu konsolidieren. Die Sanierung der Innenstadt war außerdem ein wichtiger Faktor für die Festigung und den Ausbau der wirtschaftlichen Leistungskraft der Stadt. Nicht zuletzt leistet insbesondere die Erneuerung des öffentlichen Raumes einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität der Gesamtstadt: Weimar gehört zu den wenigen Mittelstädten in Ostdeutschland, die keine nennenswerten Bevölkerungsverluste zu verzeichnen haben.

LANDESGARTENSCHAU 2004 - NEUE MITTE

38

Nordhausen



Größe Sanierungsgebiet „Altstadt“	34 ha
„Innenstadt“	37 ha
Einwohner Gesamtstadt 2003	44.553 EW
Anteil Einwohner Sanierungsgebiet 2003 „Altstadt“	ca. 5,4 %
„Innenstadt“	ca. 5,3 %
Städtebauförderung 1990-2003	ca. 53,1 Mio €
Anteil für Maßnahmen im öffentlichen Raum	60%

Die Entscheidung für Nordhausen als Standort der 2. Thüringer Landesgartenschau im Jahr 2004 hat einen großen Beitrag zur Präzisierung und Beschleunigung der Stadtentwicklung in der ehemals größten Industriestadt des nordthüringer Raumes geleistet. Nach großflächigen Zerstörungen im zweiten Weltkrieg und einem schnellen Wiederaufbau im Rahmen des DDR-spezifischen Städtebaus, ohne Rücksicht auf den historischen Stadtgrundriss, fehlte Nordhausen eine städtebauliche, wirtschaftliche und vor allem kulturelle Mitte. Weiterer wichtiger Anstoß für die Neugestaltung des Stadtbildes war der Strukturwandel, den die Stadt als Industriestandort für Maschinen- und Schachtanlagenbau, Textil- und Branntweinfertigung sowie Tabakverarbeitung seit den 1990er Jahren durchläuft.

Entwicklungsschwerpunkt innerhalb Nordhausens ist die Innenstadt. Derzeit wohnen über 50% der Einwohner im Bereich der erweiterten Innenstadt. Ziel der Stadtentwicklung ist die Schaffung einer vitalen, urbanen Mitte. Eine funktionale Arbeitsteilung der beiden Teilzentren „Bahnhofsquartier“ und „Altstadt“, die Schaffung einer attraktiven Verbindungssachse zwischen diesen Teilzentren sowie ein innerstädtisches Grünkonzept sind dabei die wichtigsten Bestandteile.

Das Motto der Landesgartenschau 2004 „Neue Mitte“ ist daher nicht nur Ortsbestimmung der Veranstaltungsflächen auf dem Petersberg. Es verkörpert zugleich die inhaltliche Orientierung des Stadterneuerungsprozesses. Mit über 80 Mio Euro Gesamtinvestitionssumme ist die Landesgartenschau die wichtigste Wirtschaftsförderungsmaßnahme der letzten Jahre. Von diesem Betrag werden mehr als 30 Mio Euro aus Förderprogrammen von Bund und Land sowie Eigenmitteln der Stadt finanziert.

Neben den Kernmaßnahmen der Landesgartenschau am Petersberg/Frauenbergkloster wurde eine Vielzahl von städtebaulichen Begleitmaßnahmen konzipiert. Diese Projekte, vorwiegend Maßnahmen im öffentlichen Raum, sind im Kontext einer langfristigen und nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung zu sehen. Zu ihnen gehören der Bahnhofsvorplatz, die Verbindungssachse zur Altstadt, eine Wohnumfeldmaßnahme in der Töpferstraße sowie der historische Stadtrundgang entlang der erhaltenen Stadtmauer.

Übergeordnetes Planungs- und Projektsteuerungsinstrument für sämtliche Maßnahmen ist ein Masterplan, der auf Grundlage umfangreicher Voruntersuchungen zur Innenstadtentwicklung Nordhausen vom Büro ANP, Kassel/Erfurt, erstellt worden war. Dieses Büro war seit 1996, gefördert durch das Landesprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau, in Nordhausen tätig. Der Masterplan wird jährlich fortgeschrieben und durch eine Wirkungsanalyse der umgesetzten Maßnahmen ergänzt. Außerdem koordiniert ANP die Öffentlichkeitsarbeit, in deren Rahmen Falblätter, Schautafeln und die seit Juni 2000 zweimal jährlich erscheinende „LGS-aktuell“-Zeitung erstellt sowie Ausstellungen und Foren wie das „Nordhäuser Stadtgespräch“ organisiert werden.

Für die Durchführung der Maßnahmen wurde eine komplexe projektbezogene Organisationsstruktur entwickelt. Die Bearbeitung der Kernmaßnahmen erfolgte durch die eigens gegründete Landesgartenschau 2004 GmbH. Vertreten durch ihre Geschäftsführer stellt sie ein privatrechtlich organisiertes Unternehmen dar. Für die Planung und Umsetzung der Begleitmaßnahmen wurden dagegen Projektleiter aus der Stadtverwaltung eingesetzt, während die Gesamtleitung beim Stadtplanungsamt lag. ANP stand dabei der Stadt Nordhausen als Projektsteuerer zur Seite.

Neben den projektbezogenen Organisationsstrukturen der LGS 2004 GmbH und der Stadt Nordhausen wurde eine Interministerielle Arbeitsgruppe (IMAG) als übergeordnete Lenkungsgruppe gebildet. Bestehend aus Vertretern der zuständigen Thüringer Ministerien und Ämter, der jeweiligen Projektgruppen der Begleitmaßnahmen sowie den Zuständigen der LGS 2004 GmbH, konnten auftretende Probleme sowie Zuständigkeiten zügig geklärt werden.

1998 hatte Nordhausen den Zuschlag zur Ausrichtung der Landesgartenschau 2004 erhalten. Im November des gleichen Jahres wurde der Masterplan durch Beschluss des Stadtrates zur verbindlichen Richtlinie für alle mit der Landesgartenschau 2004 zusammenhängenden Aktivitäten. Mit der Bestätigung der Gesamtfinanzierung der Landesgartenschau durch die IMAG im Jahr 2000 bestand Planungssicherheit für die folgenden vier Jahre. Gleichwohl entstanden durch den Umfang

der Investitionen und durch den Zeitdruck immer wieder erhebliche Schwierigkeiten in der Bereitstellung der kommunalen Mittel. Für Entspannung sorgte hier die Einstufung der Begleitmaßnahmen Bahnhofsvorplatz und Verbindungsachse als Leitprojekte der Thüringer Innenstadtinitiative, wodurch der kommunale Mitleistungsanteil zumindest für diese Projekte auf 2,5% gesenkt werden konnte. Nach sechs Jahren Planung und Umsetzung wurde die Landesgartenschau am 24. April 2004 eröffnet.

Nachfolgend werden drei der Begleitmaßnahmen zur LGS 2004 näher dargestellt. Dabei handelt es sich um:

- die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes,
- die Erneuerung und gestalterische Aufwertung der Verbindungsachse vom Bahnhof zur Altstadt sowie
- den Historischen Stadtrundgang.



BAHNHOFSVORPLATZ

40

Zielstellung

Als Eingangstor zur Landesgartenschau ist der Bahnhofsvorplatz im Zusammenhang mit der Verbindungsaachse Bahnhofstraße/Rautenstraße wichtiges Leitprojekt für die Veranstaltung. Im Süden des „Sanierungsgebietes Innenstadt“ gelegen, nimmt der Platz den LGS Zielverkehr auf und ist damit Visitenkarte der Stadt Nordhausen.

Verfahren

1998 wurde für diesen Bereich ein einstufiger Realisierungswettbewerb in zwei Bearbeitungsphasen auslobt, der die Verbindungsaachse zur Altstadt mit einschloss. Nach der Auftragsvergabe an die ARGE Worschech/Wittig, Erfurt/Weimar, konnte im Mai 2000 mit dem ersten Bauabschnitt, der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes, begonnen werden.

Umsetzung

Die einheitliche Platzoberfläche sieht eine gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer vor. Ein markantes Baumkarree unterteilt den Platz in den Funktionsbereich der Straße und den Platzbereich für Fußgänger und Radfahrer. Mit der Verlagerung des motorisierten Individual- bzw. Durchgangsverkehrs an den Platzrand ist eine direkte Überfahrt nicht mehr möglich. Die Verknüpfung aller Verkehrsträger auf dem Platz – Deutsche Bahn AG, Harzer Schmalspurbahn, Stadt- und Regionalbusse, Straßenbahn, Taxen - lässt eine moderne Schnittstelle für die Benutzer dieser Ver-

kehrsmittel entstehen. Vier überdachte, leicht erhöhte Wartebereiche für den Busverkehr gliedern als bauliche Akzente den Platz. Im Vorlauf der Oberflächengestaltung wurde die komplette unterirdische Infrastruktur des Platzes saniert.

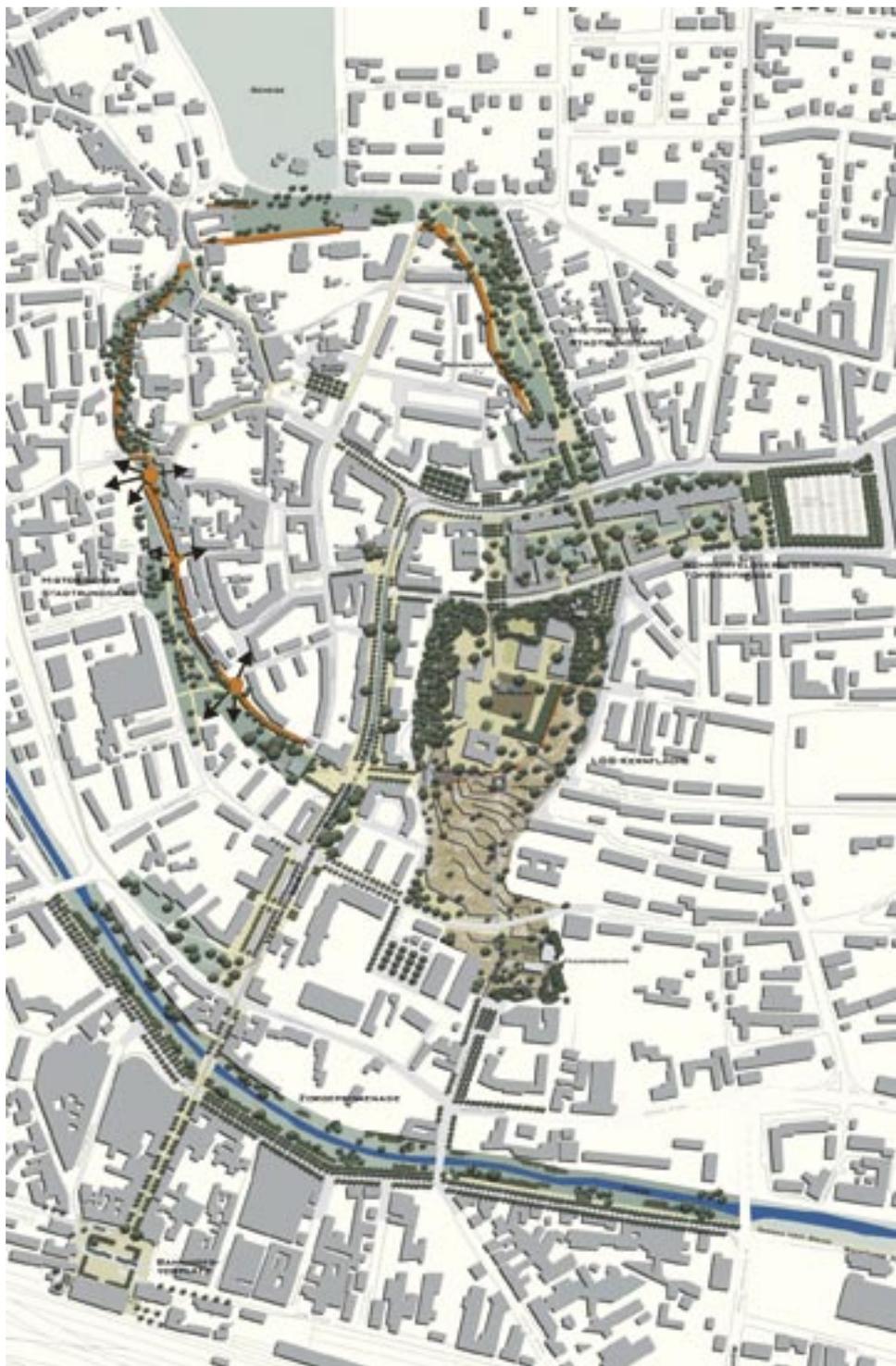
Der hohe Abstimmungsbedarf mit der Verkehrs- und Stadtreinigungsbetrieb GmbH, der Deutschen Bahn AG und neun weiteren Eigentümern und Beteiligten konnte in nur zwei Jahren bewältigt werden, nach vier Jahren wurde die Baumaßnahme im Frühjahr 2001 abgeschlossen. Als eine der ersten realisierten Begleitmaßnahmen zur Landesgartenschau 2004 setzte der Bahnhofsvorplatz hohe Maßstäbe für nachfolgende Stadterneuerungsmaßnahmen in Nordhausen.

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	1998-2001
Sanierungsverfahren	vereinfachtes Verfahren
Gesamtkosten der Maßnahme	7,1 Mio €
Anteil Städtebauförderung B/L	ca. 60 %
Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen	Eigenmittel der Stadt und der Versorgungsträger EFRE GVFG ÖPNV

Bild links: Bahnhofsvorplatz mit Blick auf das Bahnhofsgebäude.

Bild rechts: Bänder aus Lichtelementen gliedern den Platzraum und tragen zu dessen Attraktivitätssteigerung in der Nacht bei.





Als Gewinner des offenen Realisierungswettbewerbes zu den Kernmaßnahmen der Landesgartenschau Nordhausen 2004 wurde im März 2000 das Planungsbüro Wette, Göttingen, mit der Erstellung des Rahmenplans zur Veranstaltung beauftragt.

Bild oben:
Bahnhofsstraße mit
Blick Richtung
Rautenstraße.

Bild unten:
Blick auf den neu
gestalteten
Rathausplatz.



Zeitraum einschließlich
Planung und Realisierung
Sanierungsverfahren
Gesamtkosten der
Maßnahme
Anteil Städtebauförderung
Weitere Zuwendungsgeber
und Finanzierungsquellen

2001-2003
vereinfachtes Verfahren

20,8 Mio €
ca. 46 %

Eigenmittel der Stadt und
der Versorgungsträger
GVFG ÖPNV + Straße
EFRE

VERBINDUNGSACHSE BAHNHOFSSTRASSE/RAUTENSTRASSE/KORNMARKT

In den vergangenen Jahrzehnten haben sich in Nordhausen zwei Teilzentren herausgebildet, zum einen das Bahnhofsquartier, das die zentralen Versorgungsfunktionen übernimmt, und zum anderen die Altstadt mit kleinteiligen Gewerbeeinrichtungen und einem hohen Wohnanteil. Die 1,1 km lange Achse Bahnhofsvorplatz – Kornmarkt ist verbindendes Element dieser Teilzentren sowie „Zubringer“ der Landesgartenschau Besucher zu den Veranstaltungsflächen auf dem Petersberg.

Zielstellung

Planungsziel war, die Verbindung zwischen dem Bahnhofsquartier und der Altstadt verkehrlich und funktional auszubauen, sowie die Qualitäten des öffentlichen Raumes gestalterisch aufzuwerten.

Umsetzung

Städtebauliche Leitidee ist die klare Teilung der Achse in unterschiedlich erlebbare Räume. Die Fußgängerzone im unteren Bereich der Bahnhofstraße zeichnet sich durch großzügige, beidseitig der mittigen Straßenbahnschienen angeordnete Fußgängerbereiche aus. Ein klares Grün- und Möblierungskonzept unterstützt die Funktionen der Straße als Einkaufs- und Erlebnisbereich. Die Bahnhofsbücke wurde als verknüpfendes Element der unteren und oberen Bahnhofstraße mit einem einheitlichen Oberflächenmaterial versehen. Vier markante Lichtpylonen prägen vor allem in den Abend- und Nachtstunden das Bauwerk. In der Rautenstraße erfolgte funktionsbedingt eine Gliederung in die Bereiche für Fußgänger, Radfahrer, ruhenden und fließenden Verkehr sowie der Straßenbahn. Am Primariusgraben findet die Verknüpfung des historischen Stadtrundganges mit dem westlichen Eingang der Landesgartenschau am Petersberg statt. Hier treffen Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft der Stadt aufeinander. In der oberen Rautenstraße wird die Achse erneut geschnitten, indem das Granitkleinpflaster bis an die Fahrbahn geführt wird und der Rathausplatz damit räumlich über die Verbindungsaachse greift. Neben dem historisch anmutenden Kleinpflaster als Oberflächenmaterial gliedern moderne Lichtstelen, drehbare Einzelbänke und ein Brunnen den Stadtplatz. In der gesamten Rautenstraße trennt je eine Baumreihe den ruhenden vom fließenden Verkehr. Der Kornmarkt als End- und Umlenkpunkt der Verbindungsaachse ist reiner Verkehrsplatz und wurde als Kreisell mit integrierter Straßenbahn ausgebildet.

Die Verbindungsaachse wurde deutlich aufgewertet. Das Ziel, beide Zentren räumlich zu verbinden, sowie den Straßenraum grünordnerisch und gestalterisch aufzuwerten, konnte durch ein einheitliches Begrünungs-, Möblierungs- sowie Beleuchtungskonzept aus einer Planerhand erreicht werden.

Zielstellung

Der Historische Stadtrundgang bietet Einblicke in die Geschichte der Stadt Nordhausen. Der 1,6 km lange Rundkurs führt die Besucher entlang der gut erhaltenen inneren Stadtmauer, die schon zu Beginn der 1990er Jahre in Teilen saniert worden war, durch unterschiedlichste Bereiche der Stadt.

Verfahren

Nach einem Auswahlverfahren, in dem vier Planungsbüros Vorentwürfe erstellten, erhielt die Architektengruppe Lepér und Partner GbR, Bremen/Halberstadt, den Planungsauftrag für den historischen Stadtrundgang. Im Juli 2001 konnte mit ersten Baumaßnahmen begonnen werden. Durch die Komplexität und Verschiedenartigkeit der Gesamtaufgabe einschließlich Theaterplatz, Rundweg und Stadtmauersanierung wurde die Maßnahme bis Ende 2004 umgesetzt.

Umsetzung

Schwerpunkte des Rundganges sind der Theaterplatz, der über den umgestalteten Bereich der Töpferstraße an den Haupteingang des LGS-Geländes angeschlossen wird, sowie der Stadterrassenplatz am Primariusgraben, der über die Verbindungsachse mit dem nord-westlichen Eingang des eigentlichen Landesgartenschau Geländes verknüpft wurde. Um die Übergänge zum Petersberg inhaltlich, funktional und gestalterisch ohne Brüche zu konzipieren, wurden Teilbereiche des Rundganges den Kernmaßnahmen der Landesgartenschau zugeordnet. Mit integrierten Themengärten, der Kirche St. Blasii, dem Dom „Zum Heiligen Kreuz“, der Einbindung der örtlichen Gastronomie und erhaltenen und restaurierten Fachwerkhäusern als geschichtliche Zeitzeugen bietet die Altstadt weitere Attraktionen. Durch die unterschiedlichen Bereiche des Rundganges, beginnend mit dem Theaterplatz als kulturellem Zentrum, über die Promenade als Ruhepol und Ort der Entspannung, entlang der Stadtmauer mit Ausblicken auf die tiefer gelegene Weststadt bis hin zum Primariusgraben, einem modern gestalteten Platz mit wassergebundener Decke und strenger Gliederung durch Baumbepflanzungen, wird dem Landesgartenschaubesucher viel Abwechslung geboten.

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung Sanierungsverfahren

Juli 2001-2004 vereinfachtes und umfassendes Verfahren

Gesamtkosten der Maßnahme

6,0 Mio €

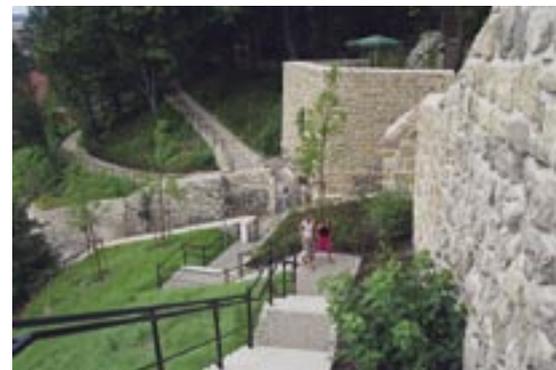
Anteil Städtebauförderung

ca. 92 %

Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen

Stadtwasserungsbetrieb (SEB)
Wasserverband Nordhausen (WVN)
Vergabe-ABM
Eigenmittel der Stadt

Der Rundweg führt den Besucher entlang unterschiedlichster Stadtsituationen und bietet neben Orten zum Verweilen und Erholen die Möglichkeit zu einer Wanderung entlang der inneren Stadtmauer.





Der westliche Eingang zum Landesgartenschau-gelände am Petersberg lädt mit einem Wasserspiel zum Besuch der Anlage ein.

FAZIT

Zur Landesgartenschau 2004 hat Nordhausen mit den städtebaulichen Begleitmaßnahmen, ergänzend zum zentralen Veranstaltungsgelände, deutliche Entwicklungsakzente in der Innenstadt gesetzt.

Dabei war ursprünglich beabsichtigt, die räumlichen Schwerpunkte der Landesgartenschau eher außerhalb des Zentrums zu setzen. So hatte Nordhausen in seiner Bewerbung für die Ausrichtung der Landesgartenschau 2000 die süd-östlich der Innenstadt gelegenen „Bieler Kiesgewässer“ als Veranstaltungsgelände vorgeschlagen. Im Ergebnis des damaligen Bewerbungsverfahrens erhielt Nordhausen die Option für die Organisation der Landesgartenschau 2004, mit der Empfehlung, das Konzept besonders im Hinblick auf Zielsetzungen und Veranstaltungsstandort zu überarbeiten. Die daraufhin getroffene Entscheidung für die Stadtmitte als Veranstaltungsbereich hat sich dabei als richtige und vor allem nachhaltigere Variante im Vergleich zu den „Bieler Kiesgewässern“ erwiesen.

Im Zuge der Vorbereitungen der Landesgartenschau 2004 ist es gelungen, dieses Ereignis für die Formulierung eines Gesamtkonzeptes zur städtebaulichen Entwicklung zu nutzen und die entscheidenden Maßnahmen in kurzer Zeit zur Umsetzung zu bringen.

So konnte mit der vorgenommenen räumlichen Schwerpunktsetzung die Innenstadt als Wohnstandort gestärkt und durch ein vernetztes, innerstädtisches Grünkonzept aufgewertet werden. Dies ist angesichts des Einwohnerrückgangs, der auch in Nordhausen zu verzeichnen ist, und der daraus resultierenden Folgen für die Stadtentwicklung von besonderer Bedeutung.

Die Verbesserung der Lebensqualität, die Aufwertung des Images und Erhöhung des Bekanntheitsgrades der Stadt tragen zudem positiv zur Identitätsbildung dieser ehemals industriell geprägten Stadt mit großer mittelalterlicher Vergangenheit bei.

Angesichts des feststehenden Zeithorizontes, definiert durch die Eröffnung der Landesgartenschau im April 2004, war eine zeitlich parallele, für die Bewohner oft nervenaufreibende Umsetzung aller Maßnahmen erforderlich. In der langfristigen Perspektive des gesamten Prozesses der Stadtentwicklung und Stadterneuerung wird jedoch deutlich, in welcher Weise die Ausrichtung dieses besonderen Events zur spürbaren Verbesserung der Lebensqualität Nordhausens beigetragen hat.

Mit dem Ende 2005 erscheinenden „Nordhausen Barometer“ gibt die Stadt Nordhausen eine detaillierte Wirkungsanalyse zu den Begleitmaßnahmen der Landesgartenschau 2004 heraus. Darin werden die Auswirkungen des Events „Landesgartenschau“ auf die Stadt Nordhausen im Allgemeinen bis zu den Folgewirkungen der einzelnen Begleitmaßnahmen der Landesgartenschau hinsichtlich stadtökonomischer, wirtschaftlicher und sozialer Aspekte untersucht und bewertet.

Moderne städtebauliche Details ziehen die Blicke der Besucher der Stadt auf sich - Lichtpylonen der Bahnhofsbücke, Lichtstelen auf dem Theaterplatz, Sitzgruppe in der Promenade des Rundweges.



MODERNE FUNKTIONEN IN HISTORISCHEM GEWAND

46

Mühlhausen



Größe Sanierungsgebiet „Altstadt“	49 ha
Einwohner Gesamtstadt 2003	37.888 EW
Anteil Einwohner Sanierungsgebiet 1999	ca. 8,7 %
Städtebauförderung 1990-2003	ca. 38,4 Mio €
Anteil für Maßnahmen im öffentlichen Raum	ca. 30 %

Die Kreisstadt des Unstrut–Hainich Kreises stellt einen wichtigen Siedlungsschwerpunkt im weitgehend landwirtschaftlich geprägten Umland dar. Rund 32% der Kreisbevölkerung lebt in Mühlhausen, 10% davon in der historischen Altstadt. Mühlhausen übernimmt mit seinen Einzelhandels-, Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie mit seinen Kultur- und Bildungsangeboten wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadt und ihres Umlands. Die Altstadt Mühlhausens hat sich in den letzten Jahren zudem zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt.

Der mittelalterlich geprägte Stadtkern Mühlhausens mit nahezu intakter Stadtmauer stellt nach der Altstadt von Erfurt das größte städtebauliche Flächendenkmal in Thüringen dar. Dieser kulturhistorisch wertvolle und umfangreiche historische Baubestand war für die Stadterneuerung eine finanzielle und auch technische Herausforderung. Der ovale Stadtgrundriss wird von einer rund 2,7 km langen Stadtmauer umschlossen. Von den ehemals sieben Stadttoren ist heute nur noch das Innere Frauentor im Westen erhalten. Die überwiegend aus Fachwerk errichteten Gebäude sind bauliche Zeugnisse der unterschiedlichsten historischen Epochen und prägen das facettenreiche Bild der Altstadt.

1990 wurde von der Stadtverordnetenversammlung ein Abrisstopp für die komplette Altstadt beschlossen. Nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt 1991 lag der Schwerpunkt der Maßnahmen zunächst in der Substanzsicherung. 113 Gebäude innerhalb der Stadtmauer konnten so vor dem Verfall gerettet werden. Mit Aufnahme der Stadt in das Programm der Modellvorhaben zur städtebaulichen Erneuerung 1991–1997 standen wichtige Mittel für die finanzielle Absicherung der im Fall von Mühlhausen besonders umfangreichen Erneuerungsmaßnahmen zur Verfügung. Neben Maßnahmen zur Modernisierung und Umnutzung von Gebäuden spielt seit Mitte der 1990er Jahre die Gestaltung und Erneuerung des öffentlichen Raumes im historischen Stadtkern eine große Rolle.

Der Stellenwert der Altstadterneuerung in Mühlhausen zeigt sich auch in der organisatorischen Ausgestaltung der Sanierungsplanung und –umsetzung. So entwickelte die Stadt, unterstützt durch die Partnerstadt Eschwege, ein System der „Sanierung im Amt“, dessen Kernelement das Sanierungsbüro des Stadtplanungsamt ist. Dieses ist seit 1990 mit den Belangen der Stadterneuerung betraut, koordiniert die Erneuerungsmaßnahmen und erteilt Sanierungsgenehmigungen. Von 1990 bis 1994 stand den Mitarbeitern des Sanierungsbüros ein Planungsbüro, die Planergruppe ROB GmbH aus dem hessischen Schwalbach/Taunus, als Sanierungsberater zur Seite. Im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Erhaltung des historischen Stadtraumes“ wurde Mühlhausen 1994 mit einer Bronzeplakette ausgezeichnet und damit die Arbeit von vier Jahren Stadterneuerung gewürdigt.

Erhalt und Entwicklung des historischen Stadtgefüges ist das Hauptziel der Stadtentwicklung Mühlhausens. Die Stadterneuerung mit ihren Zielsetzungen, Planungen und Strategien ist zudem bestimmend für die Entwicklung der Gesamtstadt. Eine hochwertige funktionale und gestalterische Ausstattung soll unterschiedliche Nutzungsansprüche berücksichtigen und die Stadt als attraktiven Standort für Handel, Dienstleistung, Kultur und Wohnen festigen.

Im Anschluss werden vier Einzelmaßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes vorgestellt:

- die Erneuerung der Fußgängerzone,
- die Umgestaltung der Wahl- bzw. Jüdenstraße,
- die Errichtung des multifunktionalen Stadtplatzes Blobach und
- die Gestaltung der Wallanlage Hoher Graben.



Bild oben: Der Obermarkt wurde mit einer Sitzmauer aus Travertin gefaßt.

Bild unten: Stadtmöbel - zu DDR Zeiten nachgebildete Lampen mit Pflanzschalen, Travertinsitzbänke.



STEINWEG - FUSSGÄNGERZONE

In der Mittelachse der historischen Altstadt zwischen Görmar- und Herrenstraße liegt der Steinweg. Der bereits in den 1970er Jahren zur Fußgängerzone umgestaltete Bereich entsprach Mitte der 1990er Jahre nicht mehr den gestalterischen und funktionalen Bedürfnissen der Stadt.

Zielstellung und Verfahren

Mit dem Ziel einer Erneuerung, die dem Charakter der historischen Stadt Rechnung trägt, wurde 1997 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb zum Steinweg ausgelobt. Neben der gestalterischen Neuordnung der eigentlichen Fußgängerzone waren die Freiräume um die Marienkirche und Allerheiligenkirche sowie der Obermarkt weitere Wettbewerbsgegenstände. Der Gewinner des Wettbewerbes, B. Bartl, Blankenburg, wurde im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren mit der Umsetzung beauftragt. Der folgende Planungsprozess wurde von Aktivitäten der Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet, in deren Zuge z.B. die Errichtung eines offenen Bachlaufes im Steinweg nach Einspruch der Anlieger wieder verworfen wurde. Das Projekt wurde als Leitprojekt innerhalb der Thüringer Innenstadtinitiative mit 97,5% der zuwendungsfähigen Kosten gefördert. Mit einem verkaufsoffenen Sonntag wurde der neu gestaltete Steinweg im Oktober 2000 übergeben.

Umsetzung

Die Fußgängerzone stellt sich heute als attraktiver Einkaufs- und Aufenthaltsbereich dar, der von Bewohnern und Besuchern gut angenommen ist. Die Bereiche vor den am Steinweg angrenzenden Kirchen wurden entsprechend der historischen sakralen Bedeutung der Orte erneuert. Der gesamte Steinweg wurde in Ladenvorzone sowie einem mittigen Fahrbahnbereich gegliedert, wobei niedrige Borde die Travertinplatten der Fußwege vom Anlieferfahrbahnbereich abgrenzen. Der Obermarkt mit dem Rathaus und der Post als begrenzenden Gebäuden wurde mit Kalksteinen gepflastert sowie mit modernen Lichtstelen vom sonst durchweg historischen Grundkonzept abgesetzt. In Anlehnung an das historische Erscheinungsbild dieses städtischen Freiraums verzichtete man hier bewusst auf eine Begrünung und Bepflanzung. Dies führte in den letzten Jahren zu vermehrten Diskussionen unter den Bewohnern und Anliegern. Mittels der Anbringung von Pflanzschüsseln an den wieder verwendeten Lampen, einem historischen Nachbau aus der DDR-Zeit, und der Abgrenzungen von Cafe- und Restaurantaußenbereichen mit Pflanzkübeln erfolgt schrittweise und in begrenztem Ausmaß eine nachträgliche Begrünung.

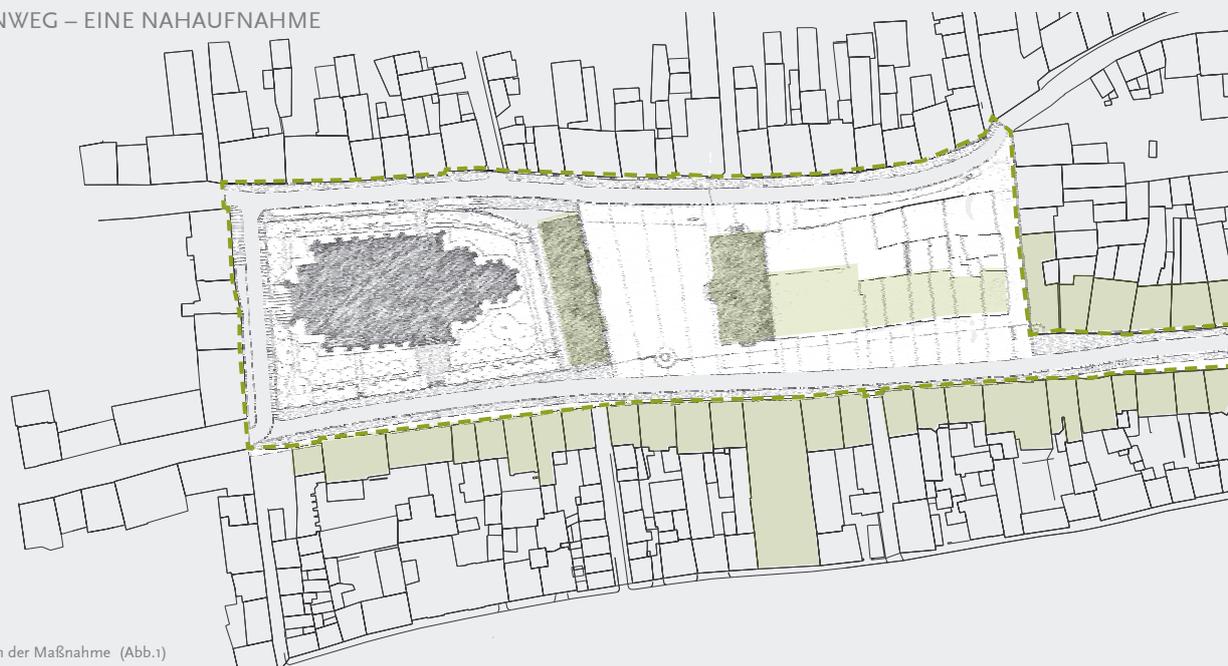
Der in Fußwege und
 Fahrbahnbereich
 gegliederte Steinweg
 bietet um die
 Marienkirche hohe
 Aufenthaltsqualitäten.



Zeitraum einschließlich
 Planung und Realisierung
 Sanierungsverfahren
 Gesamtkosten der
 Maßnahme
 Anteil Städtebauförderung
 Weitere Zuwendungsgeber
 und Finanzierungsquellen

1997-2000
 umfassendes Verfahren
 5,6 Mio €
 97,5 %
 Eigenmittel der Stadt
 und der Versorgungsträger

STEINWEG – EINE NAHAUFNAHME



Lageplan der Maßnahme (Abb.1)

Als zentrale Ost-West-Achse ist der Steinweg von übergeordneter Bedeutung für die Altstadt Mühlhausens. Dementsprechend stellte seine Herrichtung als Fußgängerzone eine zentrale Maßnahme in der Erneuerung des seit 1992 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Altstadt“ dar, das im umfassenden Verfahren erneuert wird. Die Maßnahme „Steinweg“ wurde durch das Bund-Land-Programm für städtebaulichen Denkmalschutz (BL-SD) finanziert. Außerdem kam das Thüringer Landesprogramm für strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen (TL-SSM) zur Anwendung, wodurch der gemeindliche Miteleistungsanteil auf 2,5% gesenkt werden konnte. Zusätzlich zu den eingesetzten Städtebaufördermitteln wurden keine weiteren öffentlichen Mittel zur Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme verwendet. Das Stadtentwicklungsamt Mühlhausen schätzt, dass im direkten Maßnahmenumfeld rund 3,2 Mio. Euro seit Beginn der Erneuerungsmaßnahme Steinweg in die Modernisierung und Instandsetzung der umgebenden Bebauung investiert wurden. **Demnach zog 1 Euro Städtebauförderung des Bundes und Landes für die Maßnahme rund 0,6 Euro an privaten Investitionen im Maßnahmenumfeld nach sich.**

Untersucht man die Privatinvestitionen ab Festsetzung des Sanierungsgebietes bis heute wird das Spezifische an der Sanierungspolitik Mühlhausens erkennbar, nach der bis Mitte der 1990er Jahre private Einzelmaßnahmen auf Grund des hohen Erneuerungsbedarfs und des großen Umfangs historisch wertvoller Bausubstanz vorrangig gefördert wurden. Gerade aus der Funktion

des Steinwegs als Haupteinkaufsstraße ergab sich zu Beginn der 90er Jahre - im Unterschied zu anderen Altstadtbereichen - ein besonderer Sanierungsdruck. Im Zeitraum von 1992-2005 wurden insgesamt 27 Mio. Euro von Seiten Privater in die den Steinweg umgebende Bebauung investiert. D.h. rund 88% der Privatinvestition im Steinweg fand vor Beginn der Erneuerungsmaßnahme statt. Stimulierend wirkten dabei Fördermittel aus dem Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm, rund 2,2 Mio Euro seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ bis heute, und aus dem kommunalen Förderprogramm, rund 34.000 Euro im gleichen Zeitraum, auf die Sanierungsaktivitäten der Eigentümer.

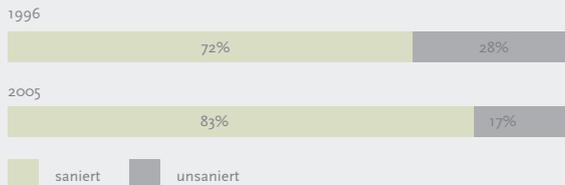
Dementsprechend hoch war bereits 1996, ein Jahr vor Beginn der Baumaßnahme „Steinweg“, der Sanierungsgrad der angrenzenden Gebäude. 72% der Bebauung war zu diesem Zeitpunkt bereits instandgesetzt. Heute, im Jahr 2005, sind insgesamt 83% der Gebäude im Maßnahmenumfeld teilsaniert bzw. saniert. Insofern muss die Umgestaltung des Steinwegs eher als komplementäre, denn als auslösende Maßnahme zur Erneuerung des Gebäudebestands eingeordnet werden.

Dennoch ging auch in diesem Fall von der Erneuerung des öffentlichen Raumes eine gewisse Anstoßwirkung aus, wie anhand der gestellten Anträge auf Sanierungsgenehmigung nach §144 BauGB abzulesen ist. Im unmittelbaren Maßnahmenumfeld befinden sich 112 Gebäude. Rund 91% sind im Besitz von privaten Eigen-

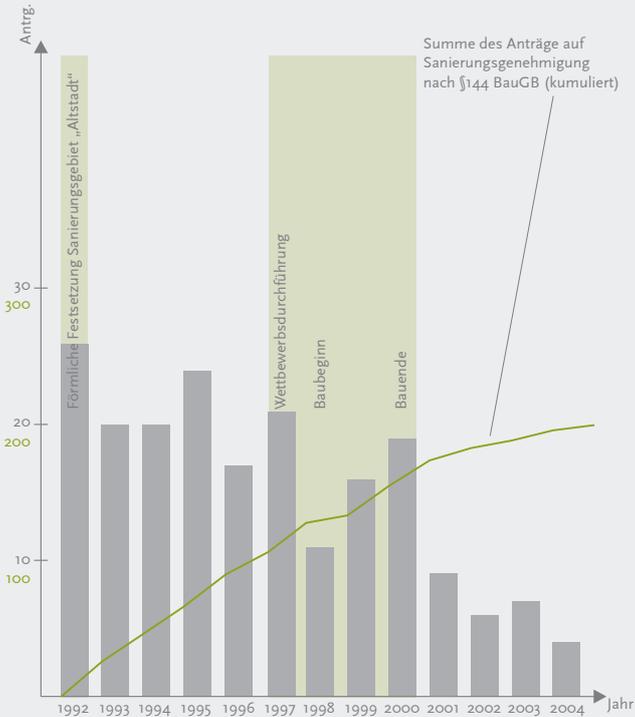


tümern und Immobiliengesellschaften, 9% gehören Wohnungsgenossenschaften. Zeitpunkt und Zahl der Anträge auf Sanierungsgenehmigung bestätigen auch in Mühlhausen eine Impulswirkung, die von der förmlichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes ausgeht (siehe Abb.3). 1997, im Jahr der Wettbewerbsdurchfüh-

Sanierte Gebäude im direkten Maßnahmenumfeld (Abb.2)



Anträge auf Sanierungsgenehmigung (§144 BauGB) im direkten Maßnahmenumfeld (Abb.3)



rung für die Umgestaltung des Steinwegs, stieg die Zahl der Anträge erneut an. Mit Ende der Baumaßnahmen im Jahr 2000 kam es letztmalig zu einer erhöhten Antragszahl gegenüber dem Vorjahr. Trotz der bereits fortgeschrittenen Instandsetzung der Gebäude im Steinweg war die Gestaltung des öffentlichen Raumes entscheidend für die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit dieser innerstädtischen Einkaufsstraße. Anhand der Gewerbeentwicklung entlang der Fußgängerzone kann die Wirksamkeit der Sanierungsmaßnahme überprüft und bewertet werden. Laut Stadtentwicklungsamt ist in sanierten Gebäuden kein dauerhafter Gewerbeleerstand zu verzeichnen. Geschäftsschließungen aufgrund der Baumaßnahme waren nicht zu verzeichnen. Von 131 Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen der Gebäude stehen nach der Sanierung 13 Gewerbeeinheiten leer, davon sieben in sanierten und fünf in unsanierten Gebäuden. Eine Gewerbefläche befindet sich gerade im Umbau. Der Schwerpunkt der Gewerbestruktur hat sich mit der Erneuerung des öffentlichen Raumes nicht verändert. So stellt der Einzelhandel mit 76% die größte Zahl an Gewerbeeinheiten, 7,6% werden von der Gastronomie genutzt, 8,4% stellen die Geschäftsräume von Dienstleistern dar.

Gesamtkosten der Maßnahme (GK)	5.609.800,00 €
Förderbetrag	5.609.800,00 €
Bund	2.243.900,00 €
Land	3.225.600,00 €
Gemeinde	140.300,00 €

zusätzliche öffentliche Mittel für die Maßnahme -

WAHLSTRASSE / JÜDENSTRASSE

Zielstellung

1994 wurde mit der Sanierung der Wahl-/Judenstraße die erste Maßnahme im öffentlichen Raum in Mühlhausen umgesetzt. Die südlich des Steinweges verlaufende Straße musste aufgrund ihres schlechten Zustandes dringend erneuert werden. Als Teil der Erschließungsschleifen der Altstadt weist die Straße eine enorme Belastung durch den motorisierten Individualverkehr auf.

Umsetzung

Neben der Erneuerung der Oberflächen wurden die Haushaltsanschlüsse der angrenzenden Wohnbebauung saniert. Gerade im Hinblick auf die Wahl der Oberflächenbeläge hatte diese Maßnahme Vorbildcharakter für weitere Bereiche der Stadt. Auf Grundlage des hier realisierten Gestaltungskonzeptes wurden Vorgaben für nachfolgende Sanierungsvorhaben im öffentlichen Raum der Altstadt formuliert. Fahrbahnbereiche waren demnach in Kupferschlacke bzw. in Basaltpflaster umzusetzen, Gehwegbereiche in Betonwerksteinplatten (30 x 30) mit einem Rahmen aus Basalt- bzw. Granitkleinpflaster. Außerdem wurde der für die Altstadt von Mühlhausen 1991 definierte Lampentyp Helux 030 eingesetzt. Nach Abschluss der Umgestaltung zeigte sich eine deutliche Aufwertung dieses Straßenzuges, die sich in privaten Sanierungen angrenzender Gebäude manifestiert. Für den Wohnstandort Altstadt ist diese Maßnahme als durchweg positiv einzustufen.

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	1994-1996
Sanierungsverfahren	umfassendes Verfahren
Gesamtkosten der Maßnahme	1,04 Mio €
Anteil Städtebauförderung B/L	ca. 53 %
Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen	Eigenmittel der Stadt und der Versorgungsträger zusätzl. kommunale Mittel





BLOBACH

Der Blobach befindet sich außerhalb der Stadtmauer am westlichen Stadttor, dem Inneren Frauentor. Durch seine Lage im Stadtgefüge ist der Große Blobach als Parkplatz wichtiger Haltepunkt für Besucher der Stadt. Der kleine Blobach als anschließender Platzraum vor der sanierten Stadtmauer lässt einen ersten beeindruckenden Blick auf die bestehende Stadtstruktur zu. Die Oberflächengestaltung und funktionale Gliederung der unterschiedlichen Platzbereiche stellen die Schwerpunkte der Gestaltung dieses Freiraums dar.

Umsetzung

Die Platzfläche des Großen Blobachs ist als Parkplatz komplett mit einer Makadamdeckschicht auf Schotterunterbau befestigt. Seitliche Baumreihen fassen den Platz räumlich. Der Kleine Blobach ist mit Granitkleinpflaster befestigt. Sowohl die Johannisstraße als auch die Anliegerstraße südlich des Großen Blobachs wurden vollständig mit den für die Altstadt vorgegebenen Oberflächenmaterialien erneuert. Damit wird der westliche Zugangsbereich zur Altstadt unter Bezugnahme auf das historische Vorbild gestaltet. Straßen-, Verkehrs- sowie Tiefbauplanung wurden vom Büro für Landschaftsarchitektur Feistel, Erfurt durchgeführt. Als zweites Leitprojekt der Thüringer Innenstadtinitiative konnte auch bei dieser Maßnahme der Eigenanteil der Stadt erheblich gesenkt werden. Einmal jährlich wird der als Multifunktionsplatz gestaltete Bereich mit einer vierwöchigen Stadtkirmes bespielt. Das Beispiel zeigt wie durch hohe Oberflächenqualität ein Parkplatz und sein Umfeld im Zusammenwirken mit der Stadtmauer zu einem stadt-bildprägenden und damit imagefördernden Bereich werden kann.

Bild links:
Blick auf die
Stellplätze am
Großen Blobach

Bild rechts:
Kleiner Blobach, Blick
vom Petristeinweg
Richtung Inneres
Frauentor

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	1997-2002
Sanierungsverfahren	vereinfachtes Verfahren
Gesamtkosten der Maßnahme	2,4 Mio €
Anteil Städtebauförderung B/L	ca. 72 %
Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen	Eigenmittel der Stadt Anliegerbeiträge (KAG) Kredit-Stellplatzeinnahmen

„HOHER GRABEN“ – WALLANLAGE / KINDERSPIELPLATZ

Zielstellung

Die Gestaltung von innerstädtischen Spielplätzen entwickelte sich zu einem wichtigen Bestandteil der Stadterneuerung und insbesondere der Strategien zur Stabilisierung des Einkaufs- und Wohnstandortes Altstadt. Der Bereich der Wallanlage Hoher Graben liegt am süd-westlichen Stadtmauerring und erstreckt sich vom Kleinen Blobach bis hin zum Lentzeplatz.

Umsetzung

Bei dieser Maßnahme wurde in die gegebene Wallanlage ein Weg für Radfahrer und Fußgänger eingebunden. Die Oberfläche des Weges ist als wasserdurchlässige, gebundene Kiesdecke ausgeführt und stellt auch eine behindertengerechte Anbindung vom Lentzeplatz zum Blobach dar. Im Zuge der Umgestaltung der Wallanlage und Schaffung der Wegeverbindung wurde außerdem die angrenzende Stadtmauer saniert. In seitlichen Aufweitungen des parallel zur Stadtmauer verlaufenden Weges werden Sitzplätze und Spielbereiche angeboten. Durch Einbettung in die Wallanlage, dem historischen Grünzug der Stadt, sind die Spielbereiche besonders attraktiv und kindgerecht. Die Verteilung der verschiedenen Spielgeräte über nahezu die gesamte Länge des Hohen Grabens macht die Wallanlage insgesamt zu einem Ausflugsort für Familien.

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	1996-1998
Sanierungsverfahren	umfassendes Verfahren
Gesamtkosten der Maßnahme	0,5 Mio €
Freiraum	0,26 Mio €
Mauer	0,24 Mio €
Anteil Städtebauförderung B/L	75 %
Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen	Eigenmittel der Stadt

Blick vom kleinen Blobach Richtung Lentzeplatz: 1994 und heute



Nach 14 Jahren konnten in Mühlhausen neben unzähligen Gebäudesanierungen nahezu alle Gassen und Straßen innerhalb des Sanierungsgebietes Altstadt erneuert werden. Darin manifestiert sich die große Bedeutung des öffentlichen Raumes für die Erneuerung der historischen Innenstadt. Mit der Neugestaltung von 28 Straßen und fünf Plätzen, der Stadtmauer, der Wallanlage Hoher Graben zum Spiel- und Erholungsbereich sowie der Erneuerung der Fußgängerzone Steinweg erhielt Mühlhausen ein neues Gesicht, das moderne funktionale und gestalterische Anforderungen mit den historischen Beständen und Bezügen in Einklang bringt. Neben Lösungen zum ruhenden und fließenden Verkehr im historischen Altstadtbereich hat Mühlhausen mit der Errichtung von drei Spielplätzen in der Altstadt zur wirklichen Attraktivitätssteigerung des Stadtteiles für seine Bewohner und Besucher beigetragen. Die Stadterneuerung in Mühlhausen zeichnet sich durch eine sorgfältige, alle Teilräume gleichermaßen einbeziehende Planung und Umsetzung aus, die sich respektvoll und sensibel mit den historischen Wurzeln und gebauten Zeugen der Stadtgeschichte auseinandersetzt. Die Erneuerungsmaßnahmen in der gesamten Altstadt tragen enorm zur Stärkung der mittelalterlich geprägten Stadtstruktur bei. Nicht zuletzt wurde die Bedeutung des mittelalterlichen Altstadtbereichs mit seiner Vielzahl an historischen Gebäuden, der Stadtmauer mit Wehrgang und den unterschiedlichen Kirchen für den Fremdenverkehr ausgebaut und gefestigt. Als aktuelles Thema der Stadtentwicklung trägt die Erneuerungsmaßnahme am Unteren Markt als weiteres Element im Stadtgefüge Mühlhausen zum stimmigen Ganzen bei.

Die seit 1996 steigenden Bevölkerungs- und Besucherzahlen in der Innenstadt von Mühlhausen bestätigen die gewählte Stadterneuerungsstrategie. Durch das historische Stadtbild und das beschriebene, auf historische Authentizität und gestalterische Qualität setzende Stadterneuerungskonzept hat sich eine Stadtkultur entwickelt, die sowohl profilbildend als auch identitätsstiftend ist.

Das Aquädukt am Kleinen Blobach wurde frei gelegt und nach historischem Bild saniert. Es zeigt die historische Stadtwasserversorgung und ist als technisches Denkmal eingestuft.



AMBITIONIERTE KURORTENTWICKLUNG

56

Bad Langensalza



Größe Sanierungsgebiet „Altstadt“	53 ha
Einwohner Gesamtstadt 2003	19.507 EW
Anteile Einwohner Sanierungsgebiet 2003	ca. 19,6 %
Städtebauförderung 1990-2003	ca. 33,2 Mio €
Anteil für Massnahmen im öffentlichen Raum bis 1999	50 %
ab 2000	30 %

Das nord-westlich von Gotha gelegene Mittelzentrum kann auf die typische Geschichte einer Ackerbürgerstadt zurückblicken. Historisch waren Ackerbau und Handel, vor allem mit Färberwaid, der Pflanze zur Gewinnung des tiefblauen Farbstoffes, wichtige Erwerbsquellen der Stadt. 1811, mit der Entdeckung der heilenden Schwefelquellen, die auf die Moorschichten und Gipskeuperbänke in der Unstrutau zurück zu führen sind, wurde der Kurbereich zur wichtigen Einnahmequelle Langensalzas und prägt bis heute das Profil der Stadt.

Die heutigen Kureinrichtungen, die 1991 der Stadt übertragen wurden, liegen zum größten Teil am östlichen Altstadtrand. 1996 verabschiedete Bad Langensalza einen Rahmenplan, in dem die städtebaulichen, ökonomischen und organisatorischen Ziele der Kurortentwicklung festgeschrieben sind. Im März 2005 erhielt Bad Langensalza vollständig den Status als „staatlich anerkanntes Heilbad“.

Die Altstadt Bad Langensalzas, eine mittelalterliche Stadanlage mit einer nahezu vollständig erhaltenen historischen Stadtstruktur, wird heute von zwei- bis viergeschossigen Bürgerhäusern des 17. bis 19. Jahrhunderts geprägt. 1990 wies die historische Bausubstanz, wie vielerorts, starke Schäden auf und zwang zu schnellem Handeln. Im gleichen Jahr wurden die Voraussetzungen für die Ausweisung des Sanierungsgebietes geschaffen und 1991 erfolgte die Aufnahme des Gebiets in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Bis heute stammen über 2/3 der Städtebaufördergelder für Bad Langensalza aus diesem Bund-Länder-Programm. In der Anfangsphase der Erneuerung der Altstadt, 1991 bis 1993, stellte die Kommune darüber hinaus mit etwa 2 Millionen DM umfangreiche Eigenmittel für ein kommunales Förderprogramm zur Fassadensanierung bereit, das die unbürokratische und schnelle Bezuschussung privater Sanierungsmaßnahmen ermöglichte. Dieses Modell wurde anschließend von vielen Thüringer Städten und Gemeinden übernommen, finanziert aus Mitteln der Städtebauförderung. Die finanzielle Unterstützung kleinteiliger, stadtbildprägender Maßnahmen an privaten Gebäuden in Eigenregie der Gemeinde hat sich dabei als besonders effektiv herausgestellt, wo sie Maßnahmen im öffentlichen Raum flankiert und auf diese Weise die gewünschten Anstoßeffekte für Privatinvestitionen gezielt fördert.

Mit den ersten Erneuerungsmaßnahmen konzentrierte sich Bad Langensalza auf die Sanierung bedeutender öffentlicher Gebäude. Neben dem kommunalen Förderprogramm zur Stimulierung der privaten Sanierung und kommunikativen Strategien, wie dem gezielten Ansprechen potentieller Bauherren und dem Appell an die Ortsbindung und den Lokalpatriotismus, sind es diese „Leuchttürme“, die ein Nachziehen der privaten Sanierung in Bad Langensalza anregen. Allerdings hat die Ende der 1990er Jahre erfolgte Änderung der Förderpraxis, nach der Eigenleistung nicht mehr als Ersatz für Eigenkapital anerkannt wird, einen spürbaren Rückgang der privaten Sanierungstätigkeiten - nicht nur in Bad Langensalza - zur Folge.

Mit der Entscheidung für den Standort des Neubaus der Rehaklinik „An der Salza“ östlich des Kurparks, und nicht außerhalb des Stadtkerns, wurde der öffentliche Raum der östlichen Altstadt Mitte der 1990er Jahre wichtiges Bindeglied zwischen dem mittelalterlichen Stadtkern und dem Kurbereich entlang des Kurparks. Neben dem historischen Stadtbild mit vielen geschichtsträchtigen Gebäuden und einer weitgehend erhaltenen Stadtmauer trägt insbesondere der öffentliche Raum zur Kuratmosphäre in Bad Langensalza bei. Dessen Erneuerung und Gestaltung, seit 1991 mit rund 7 Millionen Euro aus Städtebaufördermitteln gefördert, bildet ein bedeutendes Element der Sanierungs- und Kurortentwicklungsstrategie.

Im Anschluss sollen drei Maßnahmenkategorien des öffentlichen Raums in Bad Langensalza dargestellt werden:

- die Stadtplätze mit dem Platz an der Marktkirche, dem Töpfermarkt und dem Kornmarkt,
- Stellplatzanlagen am Beispiel Parkplatz am Kurpark und Parkplatz Schloss Dryburg sowie
- die für den Erhalt des Kurortstatus bedeutenden Parkanlagen mit dem Kurpark und dem Japanischen Garten.



PLATZ BEI DER MARKTKIRCHE, KORNMARKT,
TÖPFERMARKT

Zielstellung

Ziel dieser Maßnahmen war die Anbindung des Kur-parks mit dem Neubau der Reha-Klinik an die Innenstadt, die Schaffung urbaner Aufenthaltsqualitäten und die Stärkung der gewachsenen Nutzungsstruktur in der östlichen Altstadt, die von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnfunktionen geprägt ist. Die zu erneuernden städtischen Gemeinschaftsflächen sollten hinsichtlich ihrer Nutzung für soziale, kulturelle bzw. kirchliche Zwecke weiterentwickelt werden. Wichtiger Entwurfsparameter war außerdem die Entlastung des gesamten Gebietes vom motorisierten Individualverkehr.

Verfahren

1997 lobte Bad Langensalza einen beschränkten Ideen- und Realisierungswettbewerb zur Gestaltung der öffentlichen Räume im historischen Stadtkern aus. Gegenstand des Wettbewerbes waren diese drei Stadtplätze sowie die sie begleitenden Straßenräume. Der Siegerentwurf von der Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum (PLF), Kassel, enthält nach historischem Vorbild geplante Wasserläufe und -rinnen sowie Brunnen. Der Kurfunktion entsprechend sahen die gestalterischen Leitlinien eine konsequent behindertengerechte Ausführung vor. Dazu wurden die Gehbereiche in Betonwerksteinplatten mit einer Umfassung in hellen Granitsteinen realisiert. Sämtliche Pflasterflächen sind in diesem Naturstein, in abgestuften Größen, umgesetzt. Das typische, vor Ort abgebaute Baumaterial der Stadt, Travertin, wurde als Werkstein für Brunnen, Stufen und Poller verwendet.

Blick auf die
Marktkirche, mit
Travertinbrunnen im
Vordergrund.



Umsetzung

Der nördlich der Marktkirche gelegene „Platz bei der Marktkirche“ wurde als niveaugleiche Fläche aus Kleinpflaster ausgebildet. Die Brunnenanlage aus Travertin im nordwestlichen Platzbereich bildet den gestalterischen Schwerpunkt. Um die Freistellung der Kirche zu unterstützen, wurden Bäume nur an der Nordseite des Platzes gepflanzt.

Wichtigstes Gestaltungselement des Töpfermarktes ist die Absenkung des gepflasterten Platzes auf das Niveau der östlich verlaufenden Erfurter Straße, der Haupteinschließung des östlichen Teils der Altstadt. Eine Travertinmauer umgrenzt den teils als Textilmarkt teils als Parkplatz genutzten Platzbereich. Zusätzlich verstärken die entlang dieser Mauer gepflanzten Bäume die Kante zwischen gefasstem Platzraum und umgebender Fahrbahn.

Der westlich des Töpfermarktes gelegene Kornmarkt, über die Hufelandstraße mit diesem verbunden, ist in Laufflächen aus Betonwerksteinplatte vor den Häusern und einer niveaugleichen gepflasterten Verkehrsfläche in der Platzmitte gegliedert und lässt verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zu. Durch die Reduzierung der Flächen des ruhenden Verkehrs gewinnt die Platzfläche vor allem für gastronomische Betriebe an Bedeutung.

Schon vor Umsetzung der Maßnahmen an den Plätzen bestand seitens der privaten Anlieger großes Interesse an der Sanierung der Gebäude. So waren etwa 30 v.H. der platzumschließenden Gebäude, teils mit Hilfe des kommunalen Förderprogramms, bereits vor der Umgestaltung der Plätze erneuert worden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen im öffentlichen Raum haben auch die übrigen Eigentümer nachgezogen, so dass zum jetzigen Zeitpunkt mit rund 85% ein Großteil der Gebäude im Bereich der Marktkirche saniert sind. Auch das wichtige Ziel der Verkehrsberuhigung konnte erreicht werden. Nur in Teilbereichen ist das Parken möglich, die Befahrbarkeit für Anlieferer und Anwohner blieb erhalten. Im Jahr 2000 wurden diese gestalteten Stadträume, die wesentlich zur Atmosphäre in der Kurstadt beitragen, mit dem Landschaftsarchitekturpreis der Architektenkammer Thüringen ausgezeichnet.



Einheitliches Stadtmobiliar in der Altstadt.

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	1997-2002
Sanierungsverfahren	umfassendes Verfahren
Gesamtkosten der Massnahme	1,7 Mio €
Anteil Städtebauförderung	ca. 85 %
Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen	Eigenmittel der Stadt

PLATZ BEI DER MARKTKIRCHE/BONIFACIUSGASSE – EINE NAHAUFNAHME

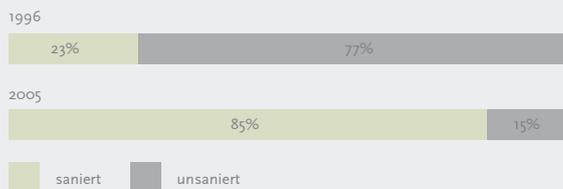


Lageplan der Maßnahmen (Abb. 1)

PLATZ BEI DER MARKTKIRCHE

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	1997-1999
Gesamtkosten der Maßnahme (GK)	675.000,00 €
Förderbetrag	675.000,00 €
Bund	166.000,00 €
Land	374.000,00 €
Gemeinde	135.000,00 €
zusätzliche öffentliche Mittel für die Maßnahme	-

Sanierte Gebäude im direkten Maßnahmenumfeld (Abb. 2)



BONIFACIUSGASSE

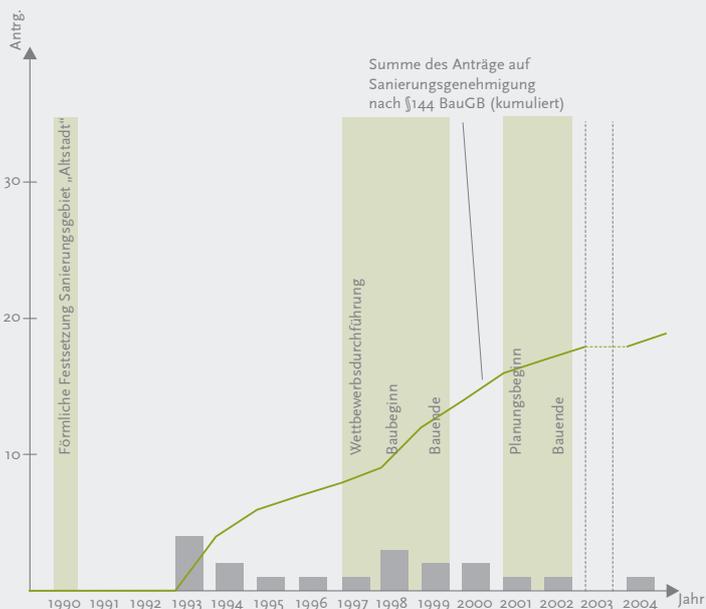
Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	2001-2002
Gesamtkosten der Maßnahme (GK)	274.000,00 €
Förderbetrag	274.000,00 €
Bund	137.000,00 €
Land	137.000,00 €
Gemeinde	41.000,00 €
zusätzliche öffentliche Mittel für die Maßnahme	-

Die hier ausgewerteten Maßnahmen „Platz bei der Marktkirche“ und „Bonifaciusgasse“ sind Bestandteil des Sanierungsgebietes „Altstadt“, dessen Erneuerung im Vollverfahren durchgeführt wird. Platz und Gasse bilden gemeinsam mit dem Kornmarkt und Töpfermarkt den zentralen öffentlichen Raum des Kurortes Bad Langensalza. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgte ausschließlich mit Städtebaufördermitteln aus dem Bund-Land-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (BL-SD), wobei der gemeindliche Miteleistungsanteil für die Maßnahme „Platz bei der Marktkirche“ bei 20% und für die „Bonifaciusgasse“ bei 15% lag. Nach Schätzungen des Sanierungsträgers Bad Langensalza wurden etwa 2,6 Mio. Euro seit Maßnahmenbeginn bis heute von privater Seite in die Modernisierung der Gebäude im direkten Umfeld der Maßnahmen investiert. **Demnach kommen auf 1 Euro Städtebauförderung des Bundes und des Landes Thüringen für die Ordnungsmaßnahmen „Platz bei der Marktkirche“ / „Bonifaciusgasse“ 3,3 Euro von privater Seite, die in die umgebende Bebauung investiert wurden.** Einen wichtigen Anreiz für diese Privatinvestitionen bildeten allerdings auch die Mittel, die aus verschiedenen Förderprogrammen für die Gebäudesanierung beantragt werden konnten. So flossen etwa 550.000 Euro aus dem Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm der Städtebauförderung in die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude, weiterhin etwa 250.000 Euro aus dem entsprechenden kommunalen Förderprogramm sowie zusätzliche kommunale Mittel in Höhe von ca. 500.000 Euro.

Für die vorliegende Untersuchung wurden die Anträge auf Sanierungsgenehmigung nach §144 BauGB für 26 Gebäude im direkten Maßnahmenumfeld untersucht. Von diesen 26 Gebäuden sind rund 88% in privatem Besitz, 8% gehören städtischen Wohnungsgenossenschaften und 4% sind Eigentum von Immobiliengesellschaften. In Abb.3 wird der Zusammenhang zwischen der Entscheidung der Stadt Bad Langensalza für die Sanierung der öffentlichen Plätze und Gassen in der östlichen Altstadt und den Sanierungsaktivitäten der Eigentümer im direkten Umfeld deutlich. Der städtebauliche Wettbewerb 1997 für die Maßnahme „Platz bei der Marktkirche“ und der Baubeginn im darauffolgenden Jahr bilden das Signal für eine deutliche Zunahme der Anträge auf Sanierungsgenehmigung. Die erhöhten Antragszahlen von 1998 bis ein Jahr nach Bauende am „Platz bei der Marktkirche“ zeigen deutlich die Anstoßwirkung der eingesetzten Städtebaufördermittel. Vor Durchführung beider Ordnungsmaßnahmen waren sechs der 26 sich im Umfeld der Maßnahmen befindenden Gebäude saniert. Im Jahr 2005, ca. drei Jahre nach Abschluss beider Sanierungsmaßnahmen, sind bereits 22 Gebäude bzw. 85% der umgebenden Bebauung in einem sanierten Zu-

stand. Von rund 60 Wohneinheiten im unmittelbaren Maßnahmenumfeld befinden sich heute 52 in sanierten/teilsanierten Gebäuden. Davon sind 90% belegt, während die unsanierten Wohneinheiten zu 50% von Leerstand betroffen sind. Der Gewerbestandort östliche Altstadt hat sich durch die Sanierungsmaßnahmen stabilisiert und erweitert. Nahezu jedes der 26 betrachteten Gebäude ist mit einer Gewerbeeinheit unterlagert, von denen heute lediglich zwei leer stehen. Diese befinden sich in unsanierter Gebäudesubstanz. Vor den Maßnahmen zur Erneuerung und Gestaltung des öffentlichen Raumes betrug der Leerstand der Gewerbeeinheiten rund 25%. Zusätzlich zu den bestehenden Gewerbeeinheiten, genutzt vom Einzelhandel, der Gastronomie und von Büros, wurden nach den Sanierungsmaßnahmen insgesamt zehn neue Gewerbeeinheiten im Umfeld der Maßnahmen eröffnet. Der Schwerpunkt der Gewerbestruktur des Platzes bei der Marktkirche und der Bonifaciusgasse lag im Einzelhandel und in der Gastronomie mit 16 Gewerbeeinheiten vor Beginn der Maßnahmen und wurde sogar mit der Eröffnung von insgesamt sieben neuen Geschäften, Büros und Restaurants nach den Baumaßnahmen bis heute ausgebaut. Neben zwei neuen Dienstleistungsanbietern wird auch das Büro der Stadtinformation Bad Langensalza im Jahr 2005 im Maßnahmenumfeld eröffnet. Der Zusammenhang zwischen den neu gestalteten öffentlichen Räumen der östlichen Altstadt und einer positiven Gewerbeentwicklung lässt sich eindeutig feststellen.

Anträge auf Sanierungsgenehmigung (§144 BauGB) im direkten Maßnahmenumfeld (Abb.3)



Blick auf den
Parkplatz am Kurpark
aus der Friedrich-
Mann-Straße:
nach Abriss der
Textilfabrik 1996 und
heute.

Planer: Planungs-
gemeinschaft
Landschaft +
Freiraum, PLF



PARKPLATZ AM KURPARK, PARKPLATZ SCHLOSS DRYBURG

Zielstellung

Die Entwicklung funktional angemessener und stadt-
bildverträglicher Lösungen für den ruhenden Verkehr
stellt für alle Städte und Gemeinden eine große He-
rausforderung dar. Die Verfügbarkeit ausreichender
Stellplatzflächen im Kurbereich und in der Innenstadt
ist zudem ein entscheidendes Kriterium für die Qualität
eines Kurortes. Die Akzeptanz des jeweiligen Stellplat-
zes ist wiederum abhängig von attraktiven und kurzen
Fußwegeverbindungen in die Kurzone bzw. Innenstadt.
Bad Langensalza hat sich deshalb für ein System de-
zentraler Parkmöglichkeiten innerhalb der historischen
Altstadt entschieden.

Verfahren

Der am süd-westlichen Ende des Kurparks gelegene
„Parkplatz am Kurpark“ stellt einen dieser zentralen
innerstädtischen Parkbereiche dar. Unmittelbar am
Kurpark gelegen, wird er von Besuchern der Stadt, Kur-
gästen und Einwohnern genutzt. Das im Eigentum der
Treuhand-Liegenschafts-Gesellschaft (TLG) befindliche
Gelände einer ehemaligen Textilfabrik musste zunächst
durch die Stadt erworben und grundberäumt werden.

Umsetzung

Die Stellplätze wurden als wassergebundene Decke, die
Umfahrung in Granitpflaster ausgeführt. Mit einer Per-
gola wird der Verlauf der Stadtmauer an der östlichen
Platzkante nachgebildet. Der hohe Grünanteil auf dem
Parkplatz bietet Schatten und gestaltet außerdem den
Übergang von der Stadt zum Park.

Zielstellung

Der bereits in der Vergangenheit als Parkplatz genutzte 3800 m² große Hof des Schlosses Dryburg, des ältesten Wohngebäudes der Stadt, wurde 1998/99 umgestaltet. Der schlechte Zustand der unbefestigten Platzfläche sowie ungeordnetes, spontanes Parken machten eine grundlegende Neuordnung des Platzes notwendig.

Umsetzung

Die Oberflächen des Platzes wurden altstadtgerecht in Granitpflaster befestigt. Durch seine Lage im unmittelbaren Zentrum wird er vorwiegend von Bewohnern Bad Langensalzas als Parkplatz genutzt. Durch die Umgestaltung ist dieser Bereich nun als städtischer Raum wahrnehmbar. Neben seinen Stellplatzfunktionen gilt er als zentraler innerstädtischer Multifunktionsplatz und ist z.B. einer der Standorte des jährlich stattfindenden Mittelalterstadtfestes.

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung ¹	1997
Sanierungsverfahren	umfassendes Verfahren
Gesamtkosten der Massnahme (ohne Grunderwerb) ¹	0,45 Mio €
Anteil Städtebauförderung B/L ¹	ca. 81%
Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen ¹	Eigenmittel der Stadt

¹ nur Parkplatz Schloss Dryburg



Der Parkplatz am Schloss Dryburg wurde befestigt und in Stellflächen organisiert: vor der Umgestaltung des Platzes vor 1998 und heute.

Planer: Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum, PLF

KURPARK, JAPANISCHER GARTEN

Bad Langensalza verfügt insgesamt über etwa 24 Hektar öffentliche Grün- und Parkflächen. Neben der Funktion als öffentliche Aufenthalts- und Erholungsflächen dienen sie als grüne Lungen dem Kleinklima der Stadt.

Zielstellung

Seit 1996 hat die Stadt die ehemalige Wallanlage in Verbindung mit dem Schlossgarten des Friederikenschlosschens zu einem Kurpark entwickelt. Der rund fünf Hektar große Park am östlichen Altstadtrand ist Teil des grünen Gürtels, der die Altstadt umschließt und mit den Einrichtungen des Kurbetriebes verbindet.

Verfahren

Die Maßnahme wurde finanziert über die Kombination von Städtebaufördermitteln und Mitteln aus dem Kurortsofortprogramm des Thüringer Wirtschaftsministerium.

Umsetzung

Ein wichtiges Gestaltungselement stellen Wasserläufe, analog zu den neu gestalteten Stadträumen der Altstadt durch die Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum, PLF entwickelt, sowie der Wechsel zwischen intensiv und extensiv gestalteten Bereichen dar. Am südlichen Eingang markiert ein Wassertor aus dem ortstypischen Travertin den Beginn der Kurpromenade. Die wichtigsten kurörtlichen und touristischen Einrichtungen sowie ein Teil der zusätzlich gestalteten Parkanlagen sind über diese Promenade räumlich miteinander vernetzt. Als Ausgangspunkt der Stadtführungen hat der Kurpark eine große Öffentlichkeitswirksamkeit und zieht Touristen wie Kurgäste gleichermaßen an. Neben dem Kurpark hat die Stadt seit 1999 vier weitere Park- und Gartenanlagen entwickelt und realisiert.

Zielstellung und Umsetzung

Der 7000 m² große, am nördlichen Ende des Kurparks befindliche Japanische Garten ist als Ort der Ruhe konzipiert und bietet, getreu dem Kurkonzept, Entspannung und Erholung. Durch eine Mauer ist der Garten vom Kurpark und der umgebenden Bebauung abgegrenzt. Zwei Gebäude in Holzständerbauweise wurden als pagodenähnliche Ausstellungspavillons errichtet. Dort finden über das Jahr verteilt verschiedenartige Ausstellungen statt. Neben der exotischen Bepflanzung sind diese Pavillons schon heute zu einem wichtigen Anziehungspunkt für Touristen geworden.

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	1996-2003
Sanierungsverfahren	umfassendes Verfahren
Gesamtkosten der Massnahme ¹	375.200,00 Mio €
Anteil Städtebauförderung B/L ¹	ca. 83 %
Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen ¹	Eigenmittel der Stadt

¹ nur Erweiterung Rinnensystem-Wasserlauf im Kurpark

Bild links:
Der Kurpark mit dem Friederikenschlosschen lädt zum Flanieren und Verweilen ein.

Bild rechts:
Im Zuge der Sanierung der öffentlichen Räume der östlichen Altstadt wurde auch im Kurpark ein Wasserlauf angelegt.



FAZIT

Mit der Erneuerung seiner Altstadt, bestehend aus der Vielzahl an öffentlichen und privaten Gebäudesanierungen, der Entwicklung eines tragfähigen Verkehrskonzeptes sowie der Errichtung verschiedenartiger Garten und Parklandschaften, hat sich Bad Langensalza seit 1990 überzeugend als Kur- und Erholungsort qualifiziert. Dabei hat die Gestaltung markanter Stadtplätze, Wegeverbindungen und Grünräume besonders zur Entwicklung des Kurbereiches und der Schaffung eines harmonischen Gesamtbildes der Stadt beigetragen.

Die Kombination der Städtebauförderung mit Mitteln aus dem Kurortsofortprogramm des Thüringer Wirtschaftsministeriums setzte Synergien frei und machte die Durchführung der unterschiedlichen Erneuerungsmaßnahmen erst möglich. Die Bündelung der Förderprogramme ermöglichte seit 1996, einzelne Maßnahmen mit bis zu 70% der förderfähigen Kosten zu fördern.

Das bevorzugte Ziel bei der Erneuerung der Altstadt war und ist die Stärkung der Wohnfunktionen. Dies manifestiert sich besonders in der Sanierungsstrategie für die westliche Altstadt, die nun, nach weitgehender Stabilisierung der östlichen Altstadt, das aktuelle Thema der Stadtentwicklung ist. Die Bausubstanz des westlichen Altstadtbereichs ist wesentlich älter und schlechter erhalten, zudem liegt er in unmittelbarer Nähe des Travertinabbaugebietes. Mit dem Ziel des Ausbaus der Wohnfunktionen wurde 2003 ein Realisierungswettbewerb für das Quartier Enge Gasse ausgelobt, dessen Siegerentwurf im März 2004 ausgewählt wurde. Dieser Wettbewerb erfolgte bereits im Rahmen der landesweiten Thüringer Förderinitiative „Genial Zentral – Unser Haus in der Stadt“, die Bad Langensalza im Zuge der Formulierung der Entwicklungsstrategien für die westliche Altstadt angeregt hatte, und die sie seit 2002 als federführende Gemeinde koordiniert.

Der über das Jahr hinweg unterschiedlich gestaltete Japanische Garten.



Neben den Kurfunktionen stellt der Tourismus eines der wichtigsten wirtschaftlichen Standbeine der Stadt dar. Trotz zielstrebigem Weiterentwicklung des Kurbereichs wirkt sich auch hier die Krise des Gesundheitswesens negativ auf die Anzahl der Kurgäste aus. Ziel für eine langfristige Standortentwicklung muss daher neben der Sicherung des Kur- und Gesundheitstourismus der Ausbau weiterer touristischer Standbeine sein. Das im Jahr 2000 entwickelte kurörtliche und touristische Leitbild stellt die Bedeutung der Natur und der thematischen Park- und Grünanlagen in den Mittelpunkt. Mit der Bewerbung zur 3. Thüringer Landesgartenschau will Bad Langensalza die Chance wahrnehmen, die Ziele hinsichtlich der Entwicklung und Stärkung des Kur- und Tourismusbereiches innerhalb der Stadtentwicklungsstrategie weiterzuverfolgen.

VON DER INDUSTRIESTADT ZUM ERHOLUNGORT

66

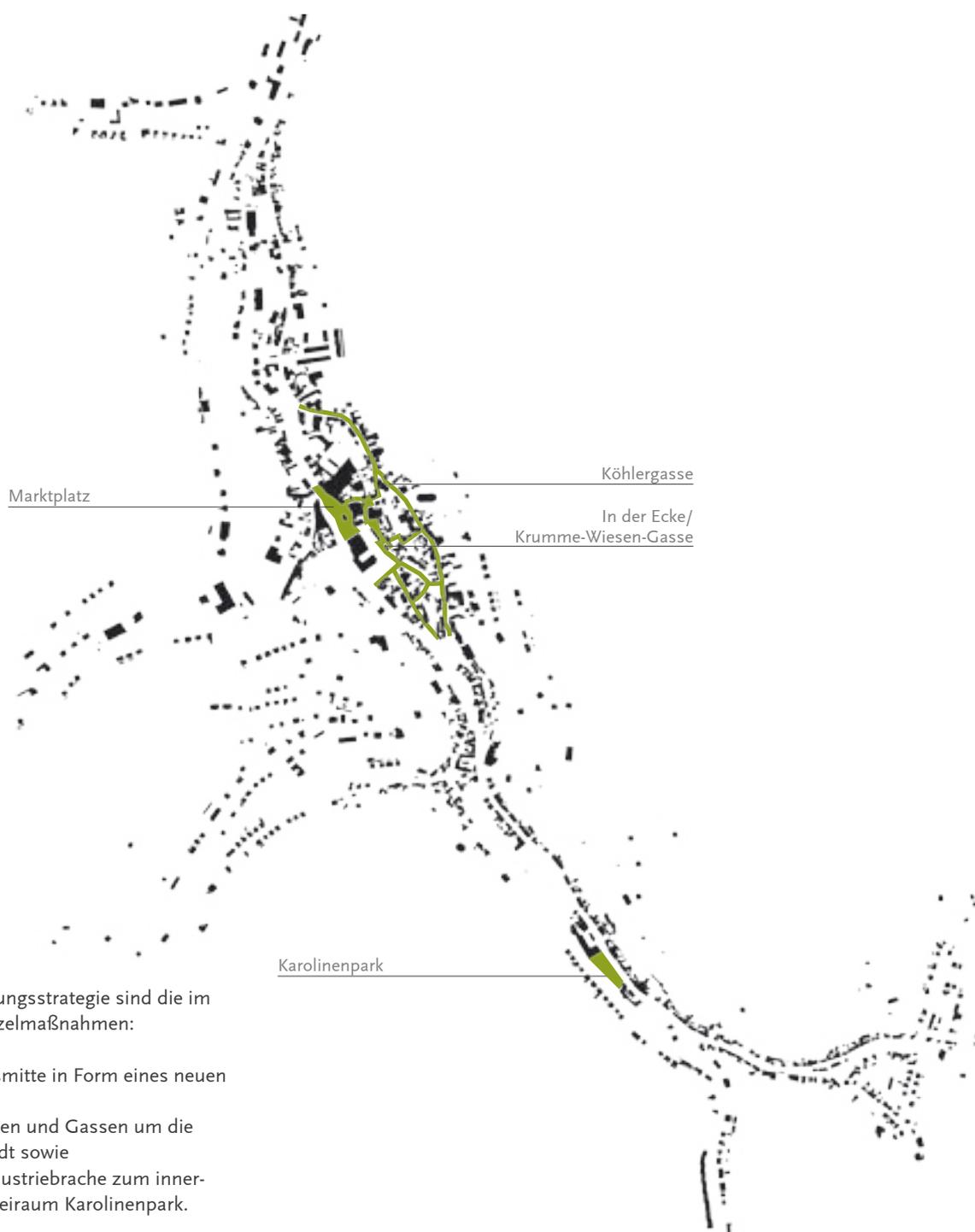
Ruhla



Größe Sanierungsgebiet „Historische Kernstadt“	62 ha
Einwohner Gesamtstadt 2003	6.870 EW
Anteil Einwohner Sanierungsgebiet 2003	ca. 60 %
Städtebauförderung 1990-2003	ca. 11,6 Mio €
Anteil für Maßnahmen im öffentlichen Raum	ca. 80 %

Ruhla liegt südlich von Eisenach im nordwestlichen Thüringer Wald, eingebettet in dem engen Tal des Erbstroms. Die ehemals von Industrie geprägte Kleinstadt ist heute noch als Produktionsstandort für Pfeifenbau, Uhrenindustrie und Elektroindustrie bekannt, obwohl durch den Strukturwandel der letzten 10 Jahre ca. 90% der Arbeitsplätze in der Industrie weggefallen sind. Neuansiedlungen von Gewerbe und Industrie scheiterten u.a. an den naturräumlichen Gegebenheiten des Ortes. Gleichwohl profitiert Ruhla von der Nähe zum Thüringer Städteband, insbesondere zu Eisenach, und kooperiert erfolgreich mit den Nachbargemeinden Wutha-Farnroda und Seebach, mit denen die Ansiedlung von Wohnungen, Arbeitsplätzen und Erholungsfunktionen abgestimmt wird. In diesem Kontext soll die Stadt Ruhla besonders als Standort für hochwertiges Wohnen und Fremdenverkehr qualifiziert werden. Seit 2003 ist die Stadt staatlich anerkannter Erholungsort und verfügt neben der hervorragenden Lage am Rennsteig über eine Vielzahl an touristischen Potenzialen wie Museen, denkmalgeschützten Bauten und Wanderwegen.

Dennoch bietet sich dem Besucher der Stadt ein widersprüchliches Bild. Einige Ortsteile der Stadt und vor allem die Seitentäler haben sich in den vergangenen Jahren zu attraktiven Wohnstandorten entwickelt und beherbergen z.T. auch Reha-Einrichtungen, Seniorenwohnanlagen und Erholungsangebote. Im Gegensatz dazu präsentiert sich der historische Ortskern immer noch weitgehend unsaniert und mit hohem Leerstand. Ursachen dafür sind u.a. die hochgradig verdichtete Bebauungsstruktur mittelalterlichen Ursprungs, die nur wenig als Wohnstandort angenommen wird, und die geringe Aufenthaltsqualität der zugehörigen öffentlichen Stadträume. Mit dem wesentlich höheren Wohnwert in den oberen Hanglagen und Seitentälern mit ihren repräsentativen Villen kann die Altstadt Ruhlas deshalb nur schwer konkurrieren. Seit etwa 1999 verfolgt Ruhla verstärkt eine Stadterneuerungsstrategie, mit der die beschriebenen Umstrukturierungsprozesse von der Industriestadt zum Erholungsort mit hoher Wohnqualität unterstützt werden sollen, und zwar vor allem mit Hilfe der Aufwertung und Umgestaltung des öffentlichen Raumes. Die Schaffung einer neuen Qualität der städtischen Räume soll dazu beitragen, das Standortimage und die Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher zu verbessern.



Schwerpunkte dieser Sanierungsstrategie sind die im Folgenden dargestellten Einzelmaßnahmen:

- die Gestaltung einer Ortsmitte in Form eines neuen Marktplatzes,
- die Erneuerung der Straßen und Gassen um die Köhlergasse in der Altstadt sowie
- die Umnutzung einer Industriebrache zum innerstädtischen Grün- und Freiraum Karolinenpark.

MARKTPLATZ / ZIMMERPLATZ

Zielstellung

Die Möglichkeit für die Umgestaltung dieses zentralen Bereichs in der Kernstadt Ruhla ergab sich aus der abgeschlossenen Sanierung des zentralen Abwasserkanals in der Ortsdurchfahrt. Wie an verschiedenen anderen Plätzen und auch an den Stadteingängen ist hier die Herausarbeitung einer markanten Platz- und Straßenraumsituation vorgesehen. Die Gestaltung des neuen Marktes soll im Juni 2005 abgeschlossen sein. Dieses Vorhaben stellt einen wichtigen Punkt in einer Reihe bereits umgesetzter Sanierungsmaßnahmen dar. Die an den neuen Markt angrenzenden Gassen und Platzräume der ältesten Teile der Kernstadt wurden in den vergangenen Jahren bereits erneuert.

Der künftige Marktplatz entsteht in dem Bereich einer ehemaligen historischen Quartiersbebauung, dessen ursprüngliche Bausubstanz z.T. bereits in den 1960er Jahren im Zuge der Verbreiterung der Ortsdurchfahrt abgerissen worden war. Die verbliebene Bebauung stand zu Beginn der Planungen im Jahr 2001 fast vollständig leer und wurde zugunsten des neuen Marktplatzes ebenfalls entfernt. Lediglich ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus aus dem 16. Jahrhundert blieb erhalten und wurde 2001 aufwändig saniert. Es beherbergt jetzt die Tourismus- und Naturparkinformation. Der Marktplatz steht in unmittelbarer räumlicher Verbindung zum westlich angrenzenden Zimmerplatz und zu dem, gegenüber dem Rathaus gelegenen, 2003/2004 ebenfalls mit Städtebaufördermitteln errichteten Parkplatz. Dieser soll dem Stellplatzbedarf der anliegenden Gewerbeeinrichtungen des neuen Marktes und der städtischen Verwaltung Rechnung tragen. Auf der Grundlage eines architektonischen Wettbewerbes wurde hier eine modern gestaltete, öffentliche Toilettenanlage eingerichtet.

Situation im Bereich
der künftigen
Ortsmitte vor der
Umgestaltung





Visualisierung der Planungen zum neuen Marktplatz

Verfahren

Durch die Stadtverwaltung Ruhla, in Zusammenarbeit mit dem seit 1999 dort tätigen Stadtplanungsbüro Wilke aus Erfurt, wurde ein komplexer Planungs- und Realisierungsprozess durchgeführt. Dieser ist durch eine Vielzahl unterschiedlicher Interessen und Bauherren geprägt, z.B. dem für die Ortsdurchfahrt zuständigen Straßenbauamt, dem Abwasserzweckverband, den Stadtwerken Ruhla und nicht zuletzt den Bürgern und Gewerbetreibenden in Ruhla selbst. Entscheidend für den Planungsprozess war die Verfügbarkeit der Flächen zu sichern. Grunderwerb und Umzug der Bewohner erwiesen sich als der langwierigste Teil des Planungsvorlaufs, der insgesamt ca. drei Jahre beanspruchte. Die Gestaltungsparameter wurden aus den künftigen Nutzungen des Platzes entwickelt. Dabei mussten unterschiedliche funktionale Anforderungen der Landesstraße, des ÖPNV, des kreuzenden Fußgängerverkehrs und des ruhenden Verkehrs auf die gewünschten Aufenthaltsqualitäten des Gesamtbereichs abgestimmt werden. Um eine räumliche und gestalterische Einheit zwischen dem Platzraum und der Landesstraße zu erreichen, sollte eine homogene Oberflächengestaltung durch einen einheitlichen Materialeinsatz in Platz und Straße erfolgen. Auf diese Weise sollte die optische Zerschneidung des Platzes durch die Straße vermieden und ein aktiver baulicher Beitrag zur Verkehrsberuhigung geleistet werden. Entscheidend bei den Verhandlungen mit dem Straßenbauamt waren dabei die Belastungsfähigkeit, Pflege und Unterhaltung der Straße sowie die Vermeidung zusätzlicher Lärmbelastigung der angrenzenden Bereiche. Letzteres wurde in Abstimmung mit den Anliegern durch die Auswahl eines lärmabsorbierenden Granitpflastersteines gelöst.

Die Übernahme eventueller Mehrkosten für Pflege und Unterhaltung durch die Stadt sollte vertraglich mit dem Straßenbauamt vereinbart werden. Bei der anschließenden Plangenehmigung der Ortsdurchfahrt durch die zuständige übergeordnete Behörde wurde die Aufpflasterung der Straße im Bereich des Marktes jedoch nicht genehmigt.

Umsetzung

Das Erscheinungsbild des Platzes wird entscheidend vom erwähnten Fachwerkgebäude geprägt. Die ursprüngliche Quartierskante soll durch die Anpflanzung von Baumreihen markiert werden, Beleuchtung und Möblierung des Platzes sollen gemäß den Vorgaben des Stadtbodenkonzeptes erfolgen. In Form einer offenen Wasserinne kann bereits heute der für die Stadtentwicklung Ruhlas bedeutende Erbstrom nachvollzogen werden.

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	2001-2005
Sanierungsverfahren	umfassendes Verfahren
Gesamtkosten der Massnahme	1,5 Mio Euro
Anteil Städtebauförderung B/L	ca. 29 %
Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen	GVFG EFRE Umweltministerium Eigenmittel der Versorgungsträger Eigenmittel der Stadt

Situation nach der
Erneuerung:
In der Ecke (oben)
Köhlergasse (unten)



KÖHLERGASSE / IN DER ECKE / KRUMME-WIESEN- GASSE

Zielstellung

Gegenstand dieser Maßnahme war der älteste Straßenzug Ruhlas, die Köhlergasse, sowie das innerhalb des Stadtkerns verlaufende Gassensystem, das die Köhlergasse mit der Ortsdurchfahrt verbindet. Gilt letztere als gewerbliche Hauptachse, so repräsentiert die aus dem 16. Jahrhundert stammende Köhlergasse mit ihrer Vielzahl an baulichen Einzeldenkmälern die historische Hauptachse des Ortes. Eine Besonderheit des verwinkelten Gassennetzes stellen die sogenannten Hohlen dar, enge und steile fußläufige Querverbindungen zwischen dem Stadtkern und den Quartieren in den Hanglagen.

Verfahren

Der Sanierungsprozess begann 1992 mit den Planungen für die Köhlergasse, die auch als erste fertig gestellt wurde. Mitte 2000 begannen die Vorbereitungen für die Erneuerung der angrenzenden Gassen.

Umsetzung

Anlass für die Sanierung dieser Straßen und Gassen war der desolate Zustand der Oberflächen und der unterirdischen Leitungssysteme. Dabei wurde von Anfang an die Bedeutung einer denkmalgerechten Wiederherstellung dieser Straßen erkannt, als Beitrag zur Identitätsbildung nach den tiefgreifenden Folgen der Deindustrialisierung für das Stadtbild des Ortes. Dementsprechend erfolgte nach der Grunderneuerung der Ver- und Entsorgungssysteme eine Oberflächengestaltung nach historischem Vorbild. Mit den gleichzeitig vorgenommenen Gebäudeunterfangungen und Stützmauersanierungen wurde ein wichtiger Beitrag zum Erhalt der anliegenden historischen Wohnbebauung geleistet. Im Gegensatz zur als Granitachse bezeichneten Ortsdurchfahrt wurde für den Altstadtkern Basaltpflaster gewählt, das seit dem 17. Jahrhundert in Ruhla überwiegend verwendete Oberflächenmaterial. Ein sehr steiler Gassenabschnitt erhielt wegen der besseren Griffigkeit eine Pflasterung in dunklem Granit. Wichtige Gestaltungselemente sind die Spitz-, Mulden-, Schein- und Kastenrinnen und die angrenzenden Traufbereiche. Das gesamte Straßensystem wurde als verkehrsberuhigte Anliegerstraßen ausgewiesen.

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	1992-2003
Sanierungsverfahren	umfassendes Verfahren
Gesamtkosten der Massnahme ¹	2,4 Mio.Euro
Anteil Städtebauförderung B/L ¹	ca. 81 %
Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen ¹	Fördermittel des Umweltministerium und Eigenmittel der Stadt

¹ nur Köhlergasse

Zielstellung

Südlich der Altstadt, an der Ortsdurchfahrt gelegen, bestand seit Mitte der 1990er Jahre eine etwa 4 Hektar große Industriebrache. Da mittelfristig wenig Aussicht auf eine Umsetzung der vorgesehenen Einfamilien- und Reihenhausbauung bestand, einigte sich die Stadt Ruhla mit dem damaligen Eigentümer, der Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft (TLG), im Frühjahr 1999 auf die Schaffung einer Grünanlage zur Imageverbesserung des Stadtgebietes, zunächst als temporäre Nutzung.

Verfahren und Umsetzung

Unmittelbarer Anlass war das Landestrachtenfest, das 1999 in Ruhla ausgerichtet wurde. Dem provisorischen Charakter entsprechend wurde die ehemalige Industriebrache, jetzt als Karolinenpark bezeichnet, mit Rollrasenflächen, Sitzgelegenheiten und einer Schotterrasenfläche für den Tribünenaufbau gestaltet und in späteren Bauabschnitten durch Wegebau sowie Baum- und Heckenpflanzungen ergänzt. Da die TLG die erwähnten Nachnutzungskonzepte auf Grund der Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt endgültig aufgab, konnte die Stadt die Flächen anschließend aufkaufen.

In den folgenden Jahren trug der Karolinenpark wesentlich zur Verbesserung des Wohnwertes und des Stadtbildes in diesem Teil Ruhlas bei. Mit der Annahme der Grünfläche durch die Ruhlaer wurde die weitere Umgestaltung und Qualifizierung als öffentliche Parkanlage endgültig beschlossen.

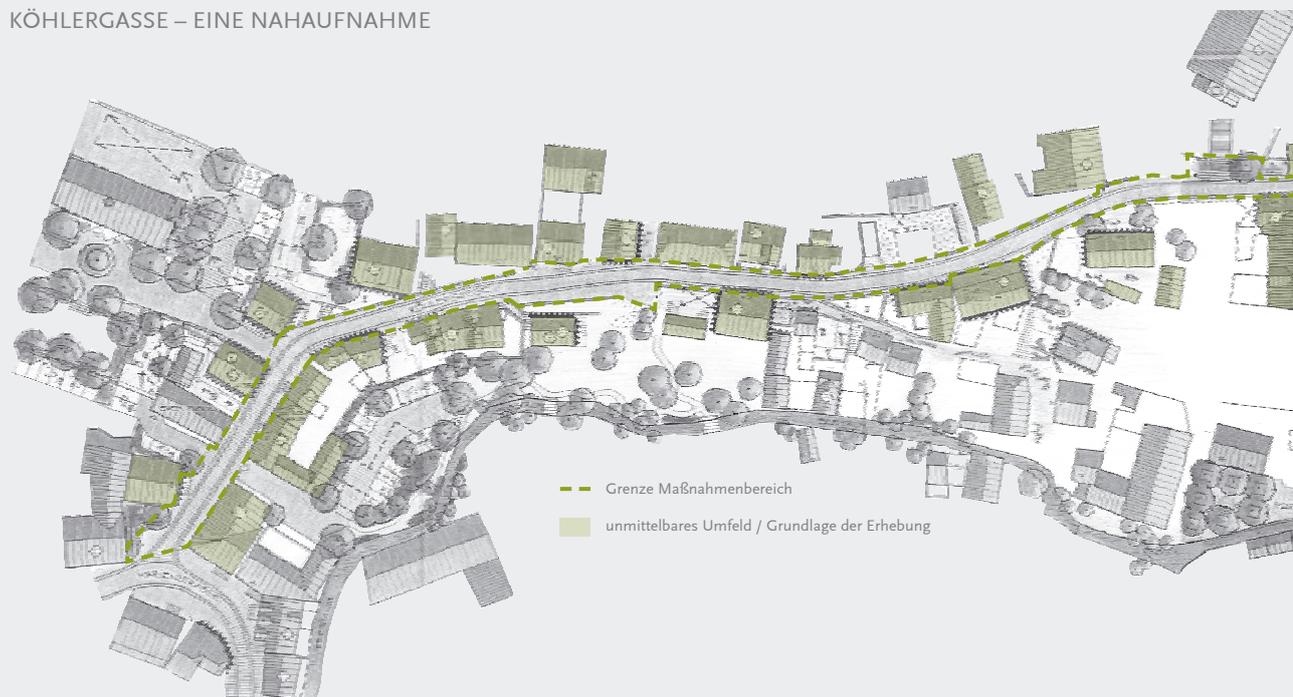
Der folgende Bauabschnitt sah für 2004 die Freilegung des Erbstromes vor, der durch den Park hindurchfließt. Dieser erhielt eine naturnahe Gestaltung in Form eines Bergbaches, kleine Brücken ermöglichen die Querung. Weiterhin fanden Pflanzarbeiten statt und der Park erhielt mit Bänken und Papierkörben eine Möblierung. Die endgültige Fertigstellung des Karolinenparks ist für das Jahr 2005 geplant.

Der Karolinenpark



Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	1999-2005
Sanierungsverfahren	umfassendes Verfahren
Gesamtkosten der Massnahme	210.300 Euro
Anteil Städtebauförderung B/L	ca. 88 %
Weitere Zuwendungsgeber und Finanzierungsquellen	Fördermittel des Umweltministeriums und Eigenmittel der Stadt

KÖHLERGASSE – EINE NAHAUFNAHME



Lageplan der Maßnahme (Abb.1)

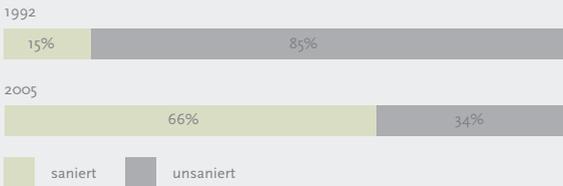
Die untersuchte Maßnahme „Köhlergasse“ ist Bestandteil des Sanierungsgebietes „Historische Kernstadt“, dessen Erneuerungsmaßnahmen im klassischen Verfahren durchgeführt werden. Die Sanierung der nordöstlich des Marktplatzes in oberer Hanglage gelegenen Gasse wurde aus dem Bund-Land-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (BL-SE) finanziert. Zusätzlich wurde die Erneuerung der technischen Erschließung (Trinkwasser, Abwasser) mit rund 300.000 Euro aus dem Thüringer Umweltministerium gefördert. Der Eigenanteil der Gemeinde Ruhla, der zu den Städtebaumitteln von Bund und Land hinzu zu rechnen ist, lag für diese Maßnahme bei rund 19,3%. Laut Schätzung des Bauamtes Ruhla beliefen sich die Privatinvestitionen in die Gebäude entlang der Gasse nach Abschluss der Maßnahmen im öffentlichen Raum bis heute auf 426.601 Euro. **Demnach kommen auf 1 Euro Städtebauförderung des Bundes und Landes für die Maßnahme Köhlergasse 0,3 Euro an Privatinvestitionen, die in die anliegende Straßenbebauung geflossen sind.** Die Sanierungstätigkeit der Eigentümer wurde zusätzlich durch 161.667 Euro aus der Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung und 29.498 Euro aus dem kommunalen Förderprogramm stimuliert. Neben der Erneuerung der Straße selbst stellten diese Mittel einen wichtigen Anreiz für die Privatinvestition in die Modernisierung und Instandsetzung der umgebenen Gebäude dar. Die Besonderheit dieses Fallbeispiels stellt die relativ geringe Summe an Privatinvestition von

rund 430.000 Euro einem überdurchschnittlichen Effekt im Sanierungsgrad der umliegenden Bebauung, über 50% der Gebäude wurden im Zuge bzw. nach der Baumaßnahme „Köhlergasse“ saniert, gegenüber. Der Sanierungsgrad von heute 66% muss gerade aufgrund der spezifischen Eigentümerstruktur – meist selbstnutzende und eher weniger kapitalkräftige Besitzer - als positives Ergebnis der Stadterneuerung in der Altstadt von Ruhla gelesen werden. Es ist anzunehmen, dass sich die Sanierung vorrangig auf Dächer und Fassaden der Gebäude konzentrierte und zu einem großen Prozentsatz in Eigenleistung stattfand. Der direkte Zusammenhang zwischen Sanierungsmaßnahme bzw. Attraktivitätsgewinn für den Wohnstandort Köhlergasse und der Sanierungstätigkeit der Eigentümer im Maßnahmenumfeld lässt sich damit eindeutig feststellen und belegen.

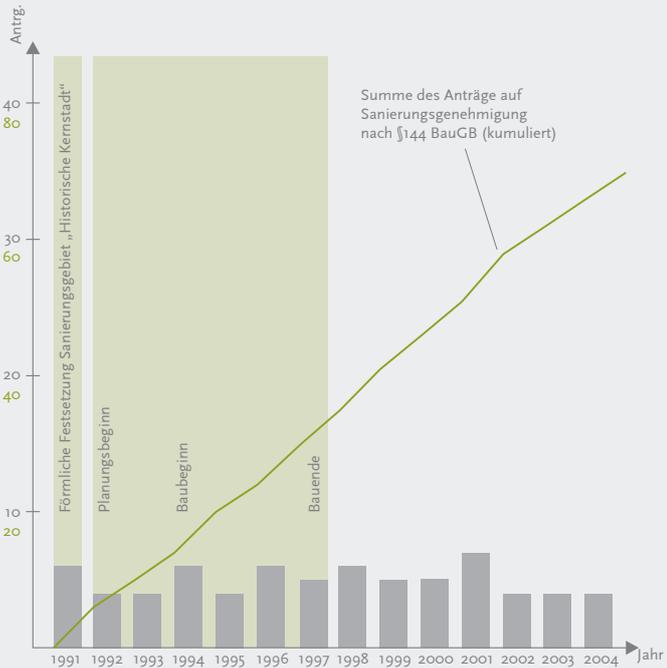
Für die Erhebung wurden die Anträge auf Sanierungsgenehmigung nach §144 BauGB für 65 Gebäude im unmittelbaren Maßnahmenumfeld untersucht. Davon sind 100%, d.h. jedes Gebäude in privatem Besitz, wobei von einem Großteil an Selbstnutzern ausgegangen werden muss. Erhöhte Antragszahlen auf Sanierungsgenehmigung im Jahr der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes „Historische Kernstadt“, im Jahr des Baubeginns sowie ein Jahr vor Beginn bis ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme verweisen auf den direkten Zusammenhang zwischen Sanierungsmaßnahme und Privatinvestition. Nach 2001, mit erneut hoher Zahl von



Sanierte Gebäude im direkten Maßnahmenumfeld (Abb.2)



Anträge auf Sanierungsgenehmigung (§144 BauGB) im direkten Maßnahmenumfeld (Abb.3)



Anträgen auf Sanierungsgenehmigung, sind gleichbleibend geringe Antragszahlen bis heute zu verzeichnen.

Von 65 Gebäuden im direkten Maßnahmenumfeld waren vor Beginn der Baumaßnahme 15% saniert, heute sind es 66%. Von insgesamt 98 Wohneinheiten im Maßnahmenumfeld sind heute 65, d.h. 66% teilsaniert bzw. vollsaniert. Die Belegungsquote dieser sanierten Wohnungen liegt mit nahezu 97% weit über der Belegungsquote der unsanierten Wohneinheiten der Köhlergasse, die mit etwa 42% einen hohen Leerstand aufweist. Die Erneuerungsmaßnahmen haben die Vorzüge der Köhlergasse als Wohnstandort sichtbar gemacht. Ihre Attraktivität ergibt sich aus ihrer Lage am Hang mit direkter, fußläufiger Anbindung an das Ortszentrum im Tal bzw. zum oberhalb der Gasse beginnenden Landschaftsraum des Thüringer Waldes.

Die Gewerbestruktur bzw. die Gewerbeentwicklung spielt hier kaum eine Rolle. Die Altstadt von Ruhla stellt als erklärtes Flächendenkmal ein „Besonderes Wohngebiet“ dar. Zwar ist die Ansiedlung kleinerer Gewerbe möglich, eine Gewerbeerweiterung ist aber grundsätzlich an diesem Ort nicht gewollt. Von 11 vorhandenen Gewerbeeinheiten in der Köhlergasse standen 3 vor der Baumaßnahme leer und auch heute sind 3 Einheiten von Leerstand betroffen.

Zeitraum einschließlich Planung und Realisierung	1993-1997
Gesamtkosten der Maßnahme (GK)	2.415.622,15 €
Förderbetrag	2.415.622,15 €
Bund	752.985,42 €
Land	1.196.180,44 €
Gemeinde	466.456,29 €
zusätzliche öffentliche Mittel für die Maßnahme - Fördermittel Umweltministerium	299.884,74 €

FAZIT

Wie zu Beginn dargelegt, erlebt die Stadterneuerung Ruhlas eine wesentliche Dynamisierung, seitdem sorgfältig geplante und realisierte, punktuelle Einzelmaßnahmen bewusst in Verbindung mit der Umsetzung übergeordneter Ziele der Stadtentwicklung gesehen werden. In diesem Sinne ist Ruhla ein gutes Beispiel für die Energien, die mit der Entwicklung aufeinander aufbauender und profilierter Strategiepakete auf regionaler, gemeindlicher und quartiersbezogener Ebene für die Kommunalentwicklung freigesetzt werden können.

Ebenso auffälliges wie ansprechendes Merkmal der Erneuerung Ruhlas ist die Präferenz für eine zeitgemäße Formensprache unter Bezugnahme auf die industrielle Tradition der Stadt. Beispiele für das Ergebnis einer gründlichen Auseinandersetzung mit dem historischen Umfeld und der Entwicklung einer zurückhaltenden und dennoch markanten Formensprache für die baulichen Interventionen im öffentlichen Raum sind die als Stützmauern eingesetzten Gabionen. Dieses Gestaltungselement wurde auch bei der Integration der öffentlichen Toilette gegenüber dem Rathaus eingesetzt. Dabei sind gerade diese Beispiele, wie auch die aufwendige Sanierung des Einzeldenkmals am Marktplatz, nicht unumstritten unter den Anwohnern.

Ziel der Schwerpunktsetzung auf den öffentlichen Raum ist die Bündelung weiterer öffentlicher Mittel als Impuls für privater Investitionen. Dabei verlässt man sich auch in Ruhla nicht darauf, dass sich diese automatisch einstellen, sondern stimuliert sie zusätzlich mit einem aus der Städtebauförderung finanzierten, kommunalen Förderprogramm für kleinteilige, stadtbildprägende Maßnahmen, das die Gemeinde in Eigenverantwortung anwendet. In die gleiche Richtung zielen kleine Maßnahmen zur Förderung gewerblicher Aktivitäten, z.B. indem die Stadt Ruhla in den ersten zwei Jahren nach Fertigstellung des Marktes keine Pachtgebühr für die Nutzung des öffentlichen Raumes erhebt. Durch die künftig attraktiveren öffentlichen Stadträume sollen die angelagerten Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen unterstützt und gesichert werden. Obwohl die Marktplatzgestaltung noch nicht abgeschlossen ist, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt feststellen, dass bereits der Planungsprozess an sich und die Sanierung des denkmalgeschützten Fachwerkgebäudes eine motivierende Wirkung entfaltet und verschiedene Anlieger konkrete Sanierungsabsichten geäußert haben.

In der Köhlergasse wurden nach Abschluss der Straßenbauarbeiten private Sanierungsmaßnahmen an stadtbildprägenden Gebäuden wie z.B. dem Gasthaus „Zum Landgrafen“ realisiert, das bereits zum Abriss vorgesehen war und nun wieder eine beliebte gastronomische Einrichtung ist. Dennoch ist gerade die Köhlergasse ein gutes Beispiel dafür, dass sich nach Abschluss einer Maßnahme der Stadtraumgestaltung eine anschließende Sanierung durch die Eigentümer der angrenzenden Gebäude nicht automatisch einstellt. Zur Verbesserung des Wohnwertes im Altstadtkern wird, aufgrund der bestehenden Dichte, weiterhin ein behutsamer Rückbau erfolgen müssen, der jedoch immer mit einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung für die Anlieger verbunden sein muss. Dies betrifft u.a. die Schaffung dezentraler Stellplatzanlagen für PKW. Dennoch wird gerade die denkmalgerechte Erneuerung der Köhlergasse von der Bevölkerung als besonders identitätsstiftend wahrgenommen. Dies zeigt sich u.a. an der großen Resonanz des alljährlich im Herbst am Tag des Offenen Denkmals stattfindenden Köhlergassenfestes und auch an der Mitarbeit und Unterstützung der Bevölkerung bei der Erhaltung der Trinitatiskirche in der Köhlergasse.

Zentraler Parkplatz
mit öffentlicher
Toilettenanlage
Entwurf: Sauerbier,
Wagner & Giesler
GbR Architekten &
Dipl.-Ing.



SPEZIFISCHE MASSNAHMEKATEGORIEN

Konkrete Aufgabenfelder wie Stadtplätze, Bahnhofsvorplätze, quartiersbezogene Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung oder Hauptverkehrsstraßen verdeutlichen die Dimensionen und Rahmenbedingungen der Gestaltung des öffentlichen Raumes.

DIE GUTE STUBE

78

Stadtplätze



Ellrich, Marktplatz. Die ÖPNV-Haltestellen für den Schülerverkehr sowie der Marktplatz heben sich als gepflasterte Bereiche von den weiteren Platzflächen ab.

Städtische Platzräume stellen einen wichtigen Teil des öffentlichen Raumes einer Stadt dar, oftmals wird der öffentliche Raum sogar auf die Stadtplätze reduziert. Die frühere Bedeutung der öffentlichen Plätze als Orte religiöser Feierlichkeiten, politischer Auseinandersetzungen oder des Warenaustausches ist heute nur noch wenig vorhanden. Tendenziell haben die Medien, Institutionen und neuen Technologien diese Funktionen übernommen. Allerdings führen die kollektive Erinnerung und das Empfinden gebauter historischer Identität bei der Sanierung oder Umgestaltung von Markt- und anderen Stadtplätzen oft zu hitzigen Diskussionen zwischen der einheimischen Bevölkerung, beteiligten Planern und Stadtvätern.

Die Brauchbarkeit von Platzräumen hängt vorwiegend von ihrer Größe, Ausstattungen und Oberflächengliederung ab. Vorrangiges Merkmal eines Stadtplatzes ist jedoch immer der Vorrang des Fußgängers und seiner Bedürfnisse nach Kommunikation, Verweilen und Überqueren. Die Proportionen eines Platzes und seine Raumkanten spielen für den Raumeindruck und die Aneignungsmöglichkeiten durch die Bevölkerung und Besucher der Stadt eine große Rolle.

Die im Landkreis Nordhausen am Südhaz gelegene Stadt **Ellrich** verlor in der Vergangenheit durch zahlreiche Stadtbrände die Kompaktheit ihrer mittelalterlichen Stadtstruktur. Durch einen Stadtbrand entstand ein großer Freiraum im Bereich des ehemals durch ein bebautes Quartier getrennten Markt- und Kirchplatzes. Mit der Verlegung des Rathauses an die Peripherie der Stadt in den Folgejahren des Stadtbrandes verlor dieser Bereich seine zentrale Bedeutung. Ende des 19. Jahrhunderts wurde diese Fläche zu einer Parkanlage mit einem mittig angeordneten Denkmal umgestaltet. Nach dem 2. Weltkrieg wurden der Platz und die Grünanlage zunehmend vernachlässigt, auch bedingt durch die Lage Ellrichs im Sperrgebiet der deutsch-deutschen Grenze. 2001 entschloss sich die Stadt Ellrich zur umfassenden Neugestaltung und Aufwertung der Stadtmitte. Durch funktionale und gestalterische Differenzierung der überdimensionierten Freifläche konnte der Platzbereich wieder zum multifunktionalen Zentrum der Stadt werden. Am südlichen, zur städtischen Seite hin orientierten Abschnitt wurde eine Marktplatz geschaffen. Hier sind auch die für den Schülerverkehr besonders wichtigen ÖPNV-Haltestellen angeordnet. Im Vorfeld der Johanniskirche im

nördlichen Platzbereich befindet sich eine Ruhezone zum Verweilen. Grüne Spangen aus Baumachsen und Rasenflächen vermitteln zwischen diesen gestalterisch und funktional unterschiedlichen Zonen und stellen eine Reminiszenz der gründerzeitlichen Parkgestaltung dar. Durch einen Wasserlauf an der östlichen Platzseite wird der Bezug zu den Mühlen hergestellt, die für die historische Stadtentwicklung Ellrichs wichtig waren. Der Platz erhält damit ein stadthistorisch wichtiges Identifikationselement. Die Oberflächen des Marktplatzes und der übergeordneten Fußgängerbereiche wurden mit Granitpflaster befestigt, während für die Verkehrsflächen Basalt verwendet wurde. Das Umfeld der Kirche wurde in Gussasphalt mit hellem Kieseinstreu sowie in Kalkstein realisiert.

Durch eine differenzierte Gestaltung ist es in Ellrich gelungen, historische Bezüge, vielfältige Funktionen und eine zeitgemäße Formensprache in Einklang zu bringen und auf diese Weise Stadtbild und Stadtgestalt spürbar aufzuwerten.

Ellrich, Marktplatz.
Gliederung der Freifläche durch Baumreihen bzw. mittels einer Wasserrinne.
Entwurf:
Stadtplanungsbüro
Wilke, Erfurt





Meiningen-Jerusalem, Stadtteilplatz.
Rasenflächen mit spielerisch verteilten Bäumen und Pflasterflächen strukturieren die Platzoberfläche.



Etwa drei Kilometer nördlich des Zentrums der Stadt **Meiningen**, am Fuß des Kiliansberges gelegen, befindet sich die Großsiedlung **Jerusalem**. Der in der Großsiedlung seit 1990 erfolgte dramatische Bevölkerungsrückgang betrug im Jahr 2001 bereits 41%. Dieser Entwicklung wurde mit umfangreichen Aufwertungsmassnahmen begegnet, die mit der Sicherung des Schulstandortes Jerusalem für damals ca. 1500 Schüler und Schülerinnen ihren Anfang nahm. Ein wichtiges Leitprojekt für die Wohnumfeldmaßnahmen war die Ansiedlung des Landratsamtes in den umgebauten Verwaltungsgebäuden der im Zentrum der Siedlung gelegenen, ehemaligen Produktionsanlagen der Robotron-Elektronik. Im Bereich der Schule und des künftigen Landratsamtes wurde ein Stadtteilplatz errichtet, der das neue Zentrum der Siedlung bildet. In den Platz münden zwei Alleen, welche die westlichen bzw. östlichen Wohnquartiere fußläufig mit dem Stadtteilzentrum verknüpfen. Um den Platz gruppieren sich neben dem Landratsamt und dem Gymnasium verschiedene Läden und Dienstleistungsangebote sowie eine Grundschule und eine Multifunktionshalle, die als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs in den Jahren 1995-1997 errichtet wurde. Die verwendeten Oberflächenmaterialien orientieren sich an der Multifunktionshalle, die in ihrer modernen Formensprache den Platz dominiert. Der durch spielerisch verteilte Baumpflanzungen und Grünbereiche gegliederte und terrassierte Platz bildet das verbindende und prägende Element für den gesamten Stadtteil.

Die Stadt **Waltershausen** am Rand des Thüringer Waldes kann auf eine traditionsreiche Geschichte als Produktionsstandort für Puppen zurückblicken. Der im Zentrum gegenüber der spätbarocken Stadtkirche und westlich des historischen Rathauses gelegene Marktplatz wurde 1993/94 erneuert. Die Stadt Waltershausen führte damit die erste Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Raum der Stadt durch. Bis 1993 wurde der Platz stark vom ruhenden Verkehr in Anspruch genommen. Im Rahmen der Erneuerung und Gestaltung des Platzes wurden die Stellplatzflächen verlegt und eine den angrenzenden administrativen und gewerblichen Funktionen entsprechende Platzgestaltung realisiert. Ziel war die Schaffung einer multifunktionalen zentralen Platzfläche für den Wochenmarkt, Stadtfeste und ähnliche Aktivitäten. Durch eine Granitpflasterung wurde die Befahrbarkeit des Platzes für den zweimal wöchentlich stattfindenden Markt sichergestellt. Mit der an der Südseite gebauten Wasserrinne soll an die Gänseschwemme aus vergangenen Zeiten erinnert werden. Das vorgefundene Basaltpflaster des Marktplatzes wurde in den Randbereichen für die Fußwege wiederverwendet. Das ehemalige Platzgrün, 12 Linden, musste wegen der Beschädigung der Platzoberfläche weichen. Acht Rotdorne, als Tiefwurzler besser für die Platzbegrünung geeignet, wurden an der Südseite des Platzes gepflanzt, vier weitere Rotdorne auf Wunsch der Bevölkerung an der Platzseite des Rathauses.

Waltershausen, Marktplatz. Die Stadtkirche und das historische Rathaus von 1441 prägen die Atmosphäre des Marktplatzes.



DAS TOR ZUR STADT

82

Bahnhofsvorplätze



Sonneberg, Bahnhofsvorplatz. Die Situation nach der Umgestaltung. Links im Bild die neue Fußgängerbrücke

Trotz Zunahme des motorisierten Individualverkehrs erschließt sich vielen Pendlern, Geschäftsreisenden und Touristen eine fremde Stadt nach wie vor über den Bahnhof und seinen Vorplatz. Sein Umfeld vermittelt die ersten und prägenden Eindrücke einer Stadt. Zugleich zeichnen sich die Bahnhofsquartiere in den Städten Thüringens oftmals durch nicht unproblematische Problemkonstellationen aus: Die zumeist in der Gründerzeit errichteten Bahnhöfe liegen i.d.R. außerhalb der wesentlich älteren, aus dem Mittelalter stammenden historischen Innenstadtbereiche. Es dominieren auf das Reisen und den Warenaustausch bezogene Funktionen wie Büros, Geschäftshäuser und Hotels, gerade in kleineren Kommunen aber auch Lager- und Speditionsflächen. Wohnnutzungen sind deutlich nachgeordnet. Durch die unattraktive City-Randlage, zunehmende Gewerbe- und Wohnungsleerstände und mangelnde Aufenthaltsqualitäten des öffentlichen Raumes wurden die Bahnhofsquartiere in den letzten Jahren zu Gebieten mit einem besonderen Erneuerungsbedarf. Diese problematische Ausgangslage wurde durch die Planungen der Deutschen Bahn AG verschärft, die die deutliche Reduzierung der Anzahl der Bahnhöfe in Thüringen vorsieht. Insbesondere in Kommunen abseits des Hauptschienennetzes werden Bahnhofsgebäude ihrer Funktionen beraubt, indem Fahrkartenautomaten die Verkaufsschalter ersetzen und Verkaufsflächen leer stehen.

Die Neugestaltung der Bahnhofsvorplätze ist deshalb i.d.R. Bestandteil von komplexen Sanierungsvorhaben für das gesamte Bahnhofsumfeld. Ihre Planung und Umsetzung ist mit besonders hohen Anforderungen an die ämter- und fachübergreifende Zusammenarbeit verbunden, aufgrund der Komplexität in technischen und gestalterischen Fragen, aber auch wegen der Vielfalt der funktionalen Anforderungen und Interessen der beteiligten öffentlichen und privaten Maßnahmeträger. Diese Komplexität wird durch die bei Vorhaben zur Umgestaltung von Bahnhofsvorplätzen häufig anzutreffende Bündelung unterschiedlicher Förderprogramme von Bund, Land und Europäischer Union verstärkt. Gestalterische Anforderungen an die Erneuerung von Bahnhofsvorplätzen sind unter anderem die Verbesserung der Orientierungsmöglichkeit, die Schaffung von barrierefreien Übergängen zwischen den Verkehrssystemen, aber auch die Definition der Raumkanten.

Das seit 1997 vom Freistaat Thüringen umfangreich geförderte und kontinuierlich durch verschiedene Dienststellen des Landes begleitete Modellvorhaben „**Umweltbahnhof Sonneberg**“ steht beispielhaft für einen zentralen Bahnstandsstandort, dessen Umgestaltung von hoher Bedeutung für die Aufwertung des gesamten öffentlichen Raumes in Sonneberg war. Durch die Schaffung einer Abfolge von Wegen und Platzräumen, welche die Stadtbereiche „Obere Stadt“, Altstadt und das Wohngebiet „Wolkenrasen“, die größte Stadterweiterung der Nachkriegszeit, verbinden und Objektinstallationen unter Bezugnahme auf den wichtigsten Produktionszweig der Stadt sollen die „Spielzeugmeile Sonneberg“ entstehen lassen, die künftig das Stadtbild und –image prägen soll. Durch seine zentrale Lage und die angegliederten Funktionen wird der Bahnhofsvorplatz zu einem wesentlichen Teil dieses Entwicklungsbandes. Außergewöhnlich im Vergleich mit anderen Thüringer Städten und nur aus den topographischen Gegebenheiten heraus erklärbar, stellt der Bahnhofsvorplatz in Sonneberg einen urbanen Stadtplatz dar, der im Süden vom 1907 errichteten Bahnhof und auf der gegenüberliegenden Seite vom 1928 eingeweihten Rathaus der Stadt Sonneberg eingefasst wird. Von 1997 bis 2000 wurden umfangreiche Baumaßnahmen realisiert, so die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes und des Rathausplatzes, Hoch- und Tiefbauarbeiten am Zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB), die Einrichtung eines zentralen Infosystems für die Verknüpfung der unter-

schiedlichen Verkehrsarten und der Bau einer „P+R“-Anlage. Die Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes ist zurückhaltend und ermöglicht die Nutzung als multifunktionale Fläche. Durch die axialsymmetrische Anordnung des Stadtmobiliars und der Baumpflanzungen wird die repräsentative Wirkung des Rathauses gestärkt. Zur Befestigung der Oberfläche wurde Natursteingroß- und Kleinpflaster aus Granit verlegt, im Bereich der Gehwege Natursteinplatten ebenfalls aus Granit. Fehlende Raumkanten werden durch Baumreihen nachgebildet. Insgesamt wurden im Bahnhofsumfeld ca. 100 PKW-Stellplätze und 50 überdachte Fahrradstellplätze errichtet. Wichtigstes Ziel der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes war jedoch die Überwindung der Barrierewirkung der Gleisanlagen und des ehemaligen Güterbahnhofes, die das Wohngebiet „Wolkenrasen“ von der Kernstadt trennen. Dominierendes Element im Bahnhofsbereich ist deshalb die neue, für die Anbindung des genannten Stadtteils entscheidende Fußgängerbrücke. Sie ist ca. 220 m lang und dient über Treppen und Aufzüge auch als neuer Zugang zu den Gleisen. In ihrer Maßstäblichkeit wirkt die Brückenanlage fremd, die starke Überhöhung der Treppen und die Materialwahl isolieren sie von ihren kontextuellen Bezügen. Jedoch verdeutlicht die Zahl der Passanten die Notwendigkeit der Maßnahme. Ca. 3000 Personen überqueren täglich die Brücke, bei 6000 Einwohnern im Stadtteil Wolkenrasen eine beträchtliche Zahl.

Sonneberg, Bahnhofsvorplatz.
Bild links: Eine Fußgängerbrücke verbindet den Stadtteil „Wolkenrasen“ mit der Innenstadt und dient als Zugang zu den Gleisen.

Bild rechts: Rathaus und Bahnhof fassen einen urbanen Stadtplatz ein.



Die Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes in Sonneberg stellt ein gutes Beispiel für eine übergreifende Strategie zur gezielten Aufwertung des öffentlichen Raumes dar. Angesichts des Umfangs der Maßnahme, ihrer verkehrspolitischen Bedeutung auf regionaler Ebene und ihrem stadtbildprägenden Charakter wäre ein städtebaulicher Wettbewerb jedoch dringend angeraten gewesen.

Anders sind die spezifische Problematik und die sich daraus ergebenden Ziele der Umgestaltung der **Bahnhofsvorplatzes in Gotha** gelagert. Der Bahnhof und sein Umfeld spielte durch seine Lage am südöstlichen Altstadtrand bisher eine deutlich untergeordnete Rolle in der Strategie zur Erneuerung des öffentlichen Raumes, die sich bis Ende der 1990er Jahre ausschließlich dem Bereich der Altstadt gewidmet hatte. Der umfangreiche und noch nicht abgeschlossene Planungsprozess zur Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes begann 1995 mit einem städtebaulichen Ideenwettbewerb, der von der Stadt Gotha und der Deutschen Bahn AG für das ca. 5 Hektar große, südlich der Altstadt und des Schlosses gelegene und durch Kriegsschäden, Brachflächen, Investitionsstau und funktionale Schwächen geprägte Bahnhofsgelände ausgelobt wurde. Die Aufgabenstellung umfasste die Planung zur Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes, die Neuordnung des Stadtraumes und die Wiederherstellung des teilweise zerstörten Bahnhofgebäudes. Es stellte sich später heraus, dass im Siegerentwurf die notwendigen Wenderadien für die Straßenbahn nicht zu realisieren waren. 1999 entschied man sich, einen Workshop zur Überarbeitung der durch den städtebaulichen Entwurf aufgeworfenen Fragen mit ausgewählten Planungsbüros durchzuführen. In dessen Ergebnis erfolgten umfangreiche Änderungen, die 2000 mit einer Machbarkeitsstudie unteretzt wurden. Auf deren Basis erfolgte anschließend die Vorplanung der Verkehrs- und Freianlagen.

Wesentliche Planungsinhalte sind ein großer quadratischer Vorplatz mit einer Neubebauung der Ostseite und eine nach Westen ausgreifende Gleisschleife. Neuer Kernbereich wird der ÖPNV-Terminal. Die Deutsche Bahn plant parallel die Sanierung und bauliche Ergän-

Gotha, Bahnhofsvorplatz. Das Tor zur Stadt befindet sich in unbefriedigendem Zustand.



zung des im Krieg teilweise zerstörten Bahnhofsgeläudes und den Neubau von Parkierungsflächen. Der neue ÖPNV-Terminal wird als Kernbereich alle Nahverkehrsfunktionen bündeln und heutigen Anforderungen entsprechende Aufenthalts- und Umsteigebedingungen schaffen. Die zu realisierende architektonische Lösung liegt seit Anfang 2002 als Ergebnis eines weiteren Wettbewerbsverfahrens vor. Seit 2003 werden die Baumaßnahmen zur Realisierung der Gesamtmaßnahme in verschiedenen Bauabschnitten umgesetzt. So erfolgte zunächst die Erneuerung der unterirdischen Medien, der Umbau des Kunstmühlenweges und der Neubau der Bahnhofsvorfahrt. Im laufenden Jahr sind die Abschnitte Neubauerstraße und Gleisschleife vorgesehen, während 2005 die Bahnhofstraße, der Vorplatz und die Komplettierung des ÖPNV-Terminal erfolgen sollen. Bis 2006 soll das gesamte Vorhaben fertig gestellt sein. Unter Ausschöpfung unterschiedlicher Förderprogramme auf europäischer, Bundes- und Landesebene ist es der Stadt Gotha gelungen, ein dringend benötigtes Großprojekt auf den Weg zu bringen, das, ergänzend zur umfangreichen Altstadtanierung, einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage und Sicherung des kulturellen Bestandes leisten soll.



Gotha, Bahnhofsvorplatz. Der geplante ÖPNV-Terminal.
Entwurf und Visualisierung: Osterwold-Schmidt EXP!ANDER
Architekten BDA,
Weimar

DAS GEDÄCHTNIS DER STADT

86

Treppenanlagen, Stadtmauern und Brunnen



Rudolstadt, Schlossaufgang. Die fußläufige Verbindung von Altstadt und Heidecksburg.

Die Sicherung und Einbindung historischer Elemente in Konzepte für den öffentlichen Raum ist eine wesentliche Maßnahme zur Erhaltung von spezifischen Identitäten und Stadtgestaltmerkmalen. Treppenanlagen, Stadtmauern und Brunnenanlagen tragen zum Verständnis der Ortsgeschichte bei. Als Kulturdenkmale sind sie Zeugnisse vergangener Zeit, deren Erhaltung aufgrund ihrer stadtbaugeschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Sowohl die Baugestalt als auch das Wissen um die jeweiligen Bezüge des einzelnen Objektes zur Gesamtheit der Stadtentwicklung bieten individuelle Identifikationsmöglichkeiten, aus denen sich Leitbilder für eine Fortschreibung der Stadtentwicklung in die Zukunft entwickeln lassen.

Anfang der 1990er Jahre bestand in vielen Städten Thüringens die Aufgabe zunächst darin, den wertvollen Bestand an historisch bedeutsamen, stadtbildprägenden Elementen zu erfassen und zu sichern. Häufig waren Stadtmauern einsturzgefährdet, Treppenanlagen aus Sicherheitsgründen nicht mehr zu begehen und Brunnen in desolatem Zustand und funktionsuntüchtig. Die Kommunen standen vor der Aufgabe, einerseits das kulturelle Erbe sorgfältig zu sichern, andererseits, vorwiegend aus Sicherheitsgründen, zügig bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

In vielen Gemeinden Thüringens gehört der Fremdenverkehr zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen, so dass die Aufwertung stadtbildprägender Elemente entscheidend für die Stärkung ihrer Attraktivität als touristisches Ziel war. Gleichzeitig stärkt die Qualifizierung der Stadtgestalt und die Betonung der Unverwechselbarkeit ihrer Bauten und Freiräume die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt.

Treppenanlagen machen historische Bezüge sichtbar, erhöhen die Erlebnisvielfalt und erweitern bestehende fußläufige Verbindungen. Im Beispiel der **Schlossaufgänge in Rudolstadt** verbinden sie die Altstadt mit dem wichtigsten touristischen Ziel des Ortes. Auf dem Schlossberg über der Rudolstädter Altstadt thront die weithin sichtbare Heidecksburg. Das mächtige, dreiflügelige Barockschloss entstand in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts auf den Resten einer 1735 abgebrannten Renaissance-Anlage. Die Verbindung von Heidecksburg und Innenstadt spielt für die Stadterneuerung in Rudolstadt eine entscheidende Rolle. Seit Anfang der 1990er Jahre wird der Sanierung der Schlossaufgänge

im Rahmen der Aufwertung des öffentlichen Raumes oberste Priorität beigemessen. Sämtliche acht Schlossaufgänge, von denen sieben innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes liegen, waren in desolatem Zustand, einsturzgefährdet und teilweise gesperrt. In den vergangenen 10 Jahren konnten fünf Aufgänge saniert und damit die für Rudolstadt so wichtige fußläufige Verbindung von Altstadt und Heidecksburg wiederhergestellt werden. Teile der Treppenanlagen werden von Stützmauern begleitet, die sich vorwiegend auf privaten Grundstücken befinden. Die Stadt Rudolstadt hat mit Hilfe der Städtebauförderung ein Programm aufgelegt, das den Privateigentümer bei Sanierungsvorhaben im Bereich der Stützmauern einen Zuschuss in Höhe von 70% der Gesamtkosten gewährleistet. 2005 soll das Gesamtvorhaben mit der Sanierung eines weiteren Schlossaufgangs fertiggestellt werden.

Die Sanierung von Stadtmauern trägt wesentlich zur Sichtbarmachung historischer Spuren im Stadtraum

und zur Qualifizierung eines identitätsstiftenden Stadtbildes bei. Am Beispiel der **Stadtmauer in Kahla** zeigt sich jedoch ein weiterer Effekt. Erst durch die Sanierung von Abschnitten der Stadtmauer bestanden die baustatischen Voraussetzungen für die Erneuerung der auf ihr gegründeten Privathäuser. Die mittelalterliche Stadtmauer Kahlas, die zu Befestigungszwecken errichtet und im Laufe der Zeit auf ihrer gesamten Länge mit Bürgerhäusern überbaut wurde, umgibt die Innenstadt allseitig und hat aufgrund der Höhenlage einen stadtbildprägenden Charakter. Die Länge der Stadtmauer beträgt 1.800 m, die zu sanierende Fläche 7.000 m², wobei der Übergang zwischen Stadtmauer und darüber liegender Bebauung oft nicht genau definiert werden kann. Die Länge der Vormauern beträgt 800 m, ihre Sanierungsfläche ca. 2.500 m². Allein für die Sanierung der Stadtmauer wurden in ersten Schätzungen Kosten in Höhe von 750.000 Euro ermittelt. Steuerungsinstrumente zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Altstadt waren die 1992 beschlossene

Kahla, Stadtmauer. Bild links: Die Sanierungsarbeiten am Saaltor sind noch nicht abgeschlossen.

Bild rechts: Nach der Stadtmauersanierung konnten die auf ihr gegründeten Privathäuser erneuert werden.





Kahla, Stadtmauer. Stadtmauer und angelagerte Freiräume bieten Aufenthaltsqualität und wirken stadtbildprägend.

Erhaltungssatzung und die 1993 beschlossene Gestaltungssatzung. Erst 1997 trat die Sanierungssatzung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ in Kraft. Nach umfangreichen Voruntersuchungen und der Definition von 105 Teilabschnitten wurde 1992 mit der Sanierung von einsturzgefährdeten Abschnitten der Stadtmauer begonnen. Im Vordergrund standen zunächst Sicherungsmaßnahmen im Bereich der städtischen Grundstücke, da in vielen Abschnitten die Eigentumsverhältnisse ungeklärt waren. Die Frage des Eigentums stellt sich in großen Teilen als sehr komplex dar, was den Sanierungsfortschritt bis heute erheblich stört.

Entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung fanden für den sichtbaren Bereich der Stadtmauer und der Vormauer vorhandene Sandsteinblöcke Verwendung. Statisch notwendige Sicherungsmaßnahmen im rückwärtigen Bereich der Mauer wurden in Stahlbeton ausgeführt. Auf diese Weise konnten bis heute ca. 20% der Stadtmauer saniert werden. Auch zukünftig wird die Sanierung aufgrund des unterschiedlichen baulichen Zustandes abschnittsweise erfolgen und über die jeweilige Förderung im Einzelfall entschieden. Die Sanierung der Stadtmauer war eine wichtige Voraussetzung für die anschließend erfolgte Sanierungstätigkeit der privaten Hauseigentümer. Außerdem konnte die historisch wertvolle Stadtansicht zumindest teilweise erhalten werden, was zu einer erhöhten Identifikation der Bewohner Kahlas mit ihrer Stadt geführt hat.

Historische Brunnenanlagen sind Zeugnisse der Wasserversorgung von Städten bis zum Ende des 19. Jahrhunderts und aus dem heutigen Stadtbild nicht wegzudenken. Die **Weimarer Brunnenanlagen** waren 1990, vor Beginn der gezielten Stadtsanierung, größtenteils funktionsuntüchtig. Es bestand dringender Handlungsbedarf, der aufgrund der Gesamtsanierungsaufgabe in Weimar und dem daraus resultierenden enormen Mittelbedarf nur in Etappen leistbar war. Insgesamt mussten 29 Brunnen, verteilt im gesamten Stadtgebiet, saniert werden. Mit der Gesamtsanierung des Laufbrunnensystems knüpfte die Stadt Weimar an die Geschichte der Weimarer Brunnen an und stellte denkmalpflegerische Methodik und kulturpolitisches Bewusstsein unter Beweis. Für die Restaurierung der Brunnenanlagen bedurfte es umfassender Konzeptdarstellungen, wobei jeder einzelne Brunnen abzuhandeln war. Die Brunnen waren in einer Dokumentation zu erfassen, Material zu

fehlenden Brunnen zusammenzutragen. Das Ergebnis dieser konzeptionellen Arbeit stellte eine Grundlage zur Beurteilung und Bearbeitung von einzelnen Brunnen dar. Anhand dieser Konzeption wurden die Brunnen gemäß den Dringlichkeiten restauriert. Dabei lag das Hauptaugenmerk auf der Erhaltung der Originalsubstanz und der Darstellung des überkommenen Zustandes.

Mit Unterstützung der Städtebauförderung und Mitteln des Denkmalschutzes konnte das gesamte Brunnen-, Brunnenleitungs- und Brunnenstufensystem erneuert, rekonstruiert und restauriert und damit ein wichtiger Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Raumes geleistet werden.

Weimar, Donndorfbrunnen. Der 1895 eingeweihte Brunnen war ein Geschenk des Bildhauers Adolf Donndorf an seine Heimatstadt.



ATTRAKTIVE SPIEL- UND LEBENSRAÜME

90

Wohnumfeld



Sömmerda, Böblinger Platz. Er bildet die neue Mitte des Quartiers „Neue Zeit“.

Vor über zehn Jahren, als die ersten Programme der Städtebauförderung in Thüringen umgesetzt wurden, waren viele öffentliche Straßen, Plätze und Grünräume in den Wohngebieten der Städte und Gemeinden des Landes von allgemeiner Vernachlässigung, fehlender Gestaltung und Dominanz des ruhenden und mobilen Verkehrs geprägt. Wohnungsnahe attraktive Freiräume zum Verweilen und Spielen waren selten zu finden. Mittlerweile sind Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes, speziell in Großsiedlungen, fester Bestandteil von Strategien zur Stadtentwicklung. Neben der Gebäudesanierung trägt vor allem die Gestaltung des öffentlichen Raumes zur Imagepflege und damit zur Verbesserung der Adresse des jeweiligen Wohngebietes bei. Die aktive Einbindung der Bewohner in die planerischen Überlegungen spielt dabei eine entscheidende Rolle.

Direkter Auslöser für Sanierungsmaßnahmen im Wohnumfeld war häufig die notwendige Erneuerung der mangelhaften Oberflächenbefestigungen und der desolaten Versorgungsnetze der technischen Infrastruktur. Unterschiedliche städtebauliche Bestände, wie Großsiedlungen, Quartiere aus der Gründerzeit oder Wohngebiete in der Altstadt, erfordern jedoch differenzierte Strategien zur Umgestaltung des Wohnumfeldes. Dabei spielen neben den vorhandenen räumlichen Qualitäten die Eigentümer- und Bewohnerstrukturen und nicht zuletzt die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung im jeweiligen Quartier eine entscheidende Rolle.

Im April 1993 wurde die **Großwohnsiedlung „Neue Zeit“ in Sömmerda** als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt. Damit wurde ein deutliches Zeichen hinsichtlich der Bedeutung dieser Siedlung, in der etwa ein Drittel der Bevölkerung Sömmerdas wohnt, gesetzt. Die Bildung eines Sanierungsausschusses und eines Bürgergremiums sicherten Beteiligungsmöglichkeiten für die Bewohner am Planungsprozess. Schwerpunkte des Stadtsanierungsprozesses in der Großwohnsiedlung „Neue Zeit“ waren die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und die Schaffung von „Spielräumen“ in doppeltem Sinn: einerseits für die Aktivitäten verschiedener Bewohnergruppen mit unterschiedlichen Interessen, und andererseits im klassischen Wortsinn in Form von Spielplätzen für Kinder und Jugendliche. Für die Spielplatzkonzeptionen erhielt die Stadt Sömmerda im Jahr 1999 den Deutschen Spielraumpreis.

Die Entwicklung neuer Konzepte für den Umgang mit dem ruhenden Verkehr war durch die zunehmende Ausstattung der Privathaushalte mit PKWs und die geringer werdende Akzeptanz von dezentralen Garagenkomplexen notwendig geworden. Entstanden ist ein differenziertes, auf die jeweiligen Besonderheiten der Quartierssituation reagierendes Stellplatzkonzept. Alle Stellflächen wurden in die vorhandenen Grünbereiche integriert, auf großflächige Stellplatzanlagen wurde verzichtet. Stattdessen sind u.a. ebenerdige Stellplätze in Parktaschen, abgesenkte offene Garagenanlagen mit Nutzung der Dachfläche als private Dachterrasse, eine Unterflurgarage mit intensiver Dachbegrünung und ein kleines Parkhaus entstanden. Auf diese Weise konnten den Bewohnern wohnungsnahе Stellplätze zur Verfügung gestellt und gleichzeitig die Außenräume in ihrer gestalterischen und funktionalen Qualität aufgewertet werden.

Die neue Mitte des Stadtteils „Neue Zeit“ bildet der Böblinger Platz. Dieses Quartierszentrum entstand durch die Konzentration von Versorgungsfunktionen wie Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, die Etablierung des Wochenmarktes unter einem neuen Dach und den Neubau der Geschäftstelle eines Wohnungsbaunternehmens sowie eines Ärztehauses. Die Neubauten tragen zur räumlichen Geschlossenheit der 3800 m² großen, mit Betonsteinen unterschiedlicher Größe und Färbung versehenen Platzfläche bei, auf der Fußgänger Vorrang vor fahrenden und parkenden Autos haben. Die in Bürgerbefragungen ermittelte erhöhte Wohnzufriedenheit im Quartier „Neue Zeit“ ist deutlicher Beleg für einen positiven Effekt durch die Aufwertung des Wohnumfeldes.

Das **Damenviertel in Jena** weist eine fast vollständig erhaltene gründerzeitliche Blockrandbebauung mit umfriedeten Vorgärten und aufwändigen, reich ornamentierten Fassaden auf. Der Reiz des Viertels musste jedoch zunächst wieder entdeckt werden. Während der DDR-Zeit war das Wohnumfeld stark vernachlässigt worden, Vorgärten, Freiflächen und Spielbereiche waren in desolatem Zustand. Die Blockinnenbereiche wurden und werden teilweise durch Handwerksbetriebe genutzt und waren mit Garagen und Schuppen verbaut. Zudem war das Gebiet stark mit Durchgangsverkehr belastet. Wegen seiner wertvollen, aber in hohem Maße sanierungsbedürftigen Bausubstanz und der Qualitäten im öffentlichen Raum wurde das Damenviertel bereits 1991

Sömmerda, Stadtteil „Neue Zeit“.
Bild oben: Abgesenkte Garagenanlagen mit Dachbegrünung.

Bild mitte: Begrünte, verkehrsfreie Innenhöfe.

Bild unten: Spielräume für Kinder und Jugendliche.





Jena, Damenviertel. Prägend ist eine fast vollständig erhaltene gründerzeitliche Blockrandbebauung. Öffentlicher Raum und Gebäude bilden eine gestalterische Einheit.



als Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ festgelegt. Ziel der Sanierung waren der Erhalt und die Entwicklung des Viertels als urbanes, vielfältig genutztes, gründerzeitlich geprägtes Wohngebiet. In den folgenden Jahren wurden Maßnahmen zur Erneuerung der denkmalgeschützten Bausubstanz, der Sanierung und Gestaltung der Straßen, Gehwege und Plätze, der Erneuerung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen und zur Lösung der Parkplatzproblematik geplant und umgesetzt. Zunächst standen Sicherungsmaßnahmen im Mittelpunkt der Förderung, wodurch 23 Gebäude vor dem endgültigen Verfall gerettet werden konnten. Später entdeckten viele Investoren den Reiz des Quartiers und entwickelten Bauträgermodelle, durch welche die Sanierungstätigkeit einen rasanten Dynamisierungsschub erfuhr. Gleichzeitig stiegen die Mieten jedoch in untragbarem Maße, so dass die Empörung über das „Herausmodernisieren, Entmieten, Absanieren und Abservieren“ 1995 zum Beschluss sozialplanerischer Ziele führten. Zu diesem Zeitpunkt war allerdings schon der Großteil der Sanierungen abgeschlossen. Heute wohnen nur noch ca. 60% der ursprünglichen Bevölkerung im Damenviertel.

Etwa 40% der gesamten Städtebaufördermittel wurden in Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Im öffentlichen Raum stand, den Sanierungszielen folgend, die Wiederherstellung und Erneuerung der historischen Straßenräume im Vordergrund. Die farblich und im Material differenziert eingesetzten Gehweg- und Straßenbeläge mit Schuppenbögen aus Porphyrmosaiksteinen, Bordsteinen aus hellem gestockten Granit und Fahrbahngroßpflaster aus Porphyrt und Granit bzw. Kupferschlacke sind typisch für den Jugendstil. Lediglich die Fahrbahnen wurden, bis auf den Bereich Sophienstraße, aus Schallschutzgründen in Bitumen ausgeführt. Moderne, sachliche Sitzgelegenheiten sowie die an gründerzeitliche Vorbilder angelehnten Straßenlaternen lassen ein gelungenes Miteinander von historischen und modernen Elementen der Straßenmöblierung entstehen. Trotz umfangreicher Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs konnte dieses Problem noch nicht befriedigend gelöst werden. Dezentrale Stellplätze in Parkhäusern werden nicht zuletzt aufgrund der als hoch empfundenen Mietpreise schlecht angenommen. Die Minderung des ruhenden Verkehrs in den Straßenräumen ist jedoch einer der wesentlichen Erfolge des Umgestaltungsprozesses.

Die Auslagerung von Handwerksbetrieben aus den Blockinnenbereichen zugunsten von gemeinschaftlichen Gärten unterstützt den Transformationsprozess zu einem ruhigen, qualitätsvollen Wohngebiet. Nicht zuletzt durch die Aufwertung des Wohnumfeldes hat sich das Damenviertel als hochwertige Wohnlage etabliert. In der Erfurter Altstadt zu wohnen galt bis 1990 als



Erfurt, Andreasviertel.
Bild links: Ein Spielplatz bietet Raum für Kinder.

Bild rechts: Straßen und Gassen wurden zu verkehrsberuhigten Wohnstraßen umgestaltet, der ruhende Verkehr weitgehend in Tiefgaragen untergebracht.

nicht besonders attraktiv. Heruntergekommen, finster und muffig waren Adjektive, die insbesondere für das **Erfurter Andreasviertel** galten. Durch flächenhafte Abrisse in den Jahren 1988/89 entstandene Brachflächen und verfallene Altbauten prägten das Erscheinungsbild dieses Quartiers, das ursprünglich von Handwerkern bewohnt wurde. Dass sich das Quartier heute als kleinstädtische Idylle mit vielen renovierten Häusern in verwinkelten Gassen präsentiert, ist Ergebnis des umfassenden Sanierungsprogramms, welches seit 1991 in dem Gebiet umgesetzt wird. Das 16,5 Hektar große Sanierungsgebiet wurde zu einem Experimentierviertel für aufgelockerte, innerstädtische Wohnformen entwickelt. Die Straßen und Gassen wurden zu verkehrsberuhigten Wohnstraßen umgestaltet, der ruhende Verkehr weitgehend in Tief- und Hausgaragen untergebracht. Die Blockinnenbereiche wurden von Hinterhäusern, Werkstätten und Remisen befreit und mit Gärten und öffentlichen Grünflächen ausgestattet. Die Oberflächenbefestigung erfolgte nach einheitlichen Gestaltungsvorgaben. Nach der umfassenden Sanierung der unterirdischen Versorgungsleitungen wurde im Fahrbahnbereich zunächst eine Schwarzdecke aufgebracht, der endgültige Belag wurde erst nach Abschluss

der Renovierungsarbeiten an den Gebäuden verlegt. Inzwischen verfügt das Andreasviertel über eine Vielzahl an großzügigen, modernen Wohnungen in sanierten Häusern und in Neubauten. Die Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Schaffung von Orten der nachbarschaftlichen Kommunikation ergänzen die privaten Baumaßnahmen zur Sanierung der Wohngebäude und zur Bebauung der Brachflächen und Baulücken. Sie haben in beträchtlichem Maße zur Stabilisierung des Andreasviertels als beliebtes innerstädtisches Wohnquartier mit hoher Eigentumsquote und Wohnzufriedenheit beigetragen.

AUGEN ZU UND DURCH

94

Hauptverkehrsstraßen



Erfurt, Leipziger
Straße.
Situation nach der
Umgestaltung.

Gemeinhin denkt man bei der Beschäftigung mit dem öffentlichen Raum an Stadt- und Marktplätze, Fußgängerzonen, eventuell noch an innerstädtische Strassen und Gassen. Aber auch Bundes- und Landesstraßen sind wichtige Bestandteile des öffentlichen Raumes. Sie tragen nicht nur zum Stadtbild bei, das besonders Durchreisende von einem Ort vermittelt bekommen, sondern sind v.a. Bestandteil des täglichen Lebens der Bewohner der Stadt. Auf ihnen verläuft der tägliche Weg zur Schule und zum Arbeitsplatz, hier wird eingekauft, kommuniziert und sogar gespielt. Viele Arbeitsplätze und Wohnungen liegen an Hauptverkehrsstraßen.

In Hauptverkehrsstraßen treffen unterschiedliche Verkehrs- und Versorgungsfunktionen zusammen. Der einwandfreie Verkehrsfluss des motorisierten Durchgangs- und Schwerlastverkehrs sowie der ÖPNV-Linien muss gewährleistet sein. Fußgänger und Radfahrer brauchen ausreichend breite Geh- und Radwege und sichere Querungsmöglichkeiten. Ruhender Verkehr muss angemessen untergebracht werden. Die Belange der angelagerten Nutzungen des Einzelhandels, Dienstleistungsgewerbes, der Verwaltung und Schulen müssen berücksichtigt werden. Hauptverkehrsstraßen erfüllen auch kommunikative und repräsentative Funktionen und müssen Aufenthalts- und Verweilqualitäten bieten.

Die Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Erneuerung von Hauptverkehrsstraßen wird begleitet von einem hohen Steuerungsaufwand. Eine Vielzahl an entscheidungskompetenten Institutionen auf unterschiedlichen administrativen Ebenen muss eingebunden werden, neben den Kommunen die regionalen Straßenbauämter, örtliche und überörtliche Versorgungsträger, Förderstellen des Landes und des Bundes, und natürlich die Bürger und Anlieger. In der Regel werden die Planungen von den Verkehrsfunktionen dominiert, v.a. von den Bedürfnissen des motorisierten Verkehrs, oftmals zu Lasten der anderen Verkehrsteilnehmer, der übrigen, oben beschriebenen Funktionen und der gestalterischen Qualität. Die gesamte Planung einschließlich gestalterischer Fragestellungen wird deshalb meist der Verkehrsplanung überlassen.

Besondere Brisanz erhalten Hauptverkehrsstraßen neuerdings im Zusammenhang mit den Phänomenen des Bevölkerungsrückgangs und der verstärkten Konkurrenz unter den stadträumlichen Beständen und Quartieren. Hauptverkehrsstraßen werden schnell zu Verliererzonen

in einem nachfragedominierten Markt für Wohnungen und gewerbliche Immobilien. Hohe Lärm- und Luftbelastung sowie unübersichtliche Nachbarschaften machen innerstädtische Hauptverkehrsstraßen schnell zu unattraktiven Wohngebieten, was sich u.a. in hohen Leerstandsquoten manifestiert.

Die **Leipziger Straße** in **Erfurt** ist ein erfolgreiches Beispiel für sorgfältig geplante und umgesetzte Erneuerungsmaßnahmen, die neben den Verkehrsfunktionen die Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger und Radfahrer berücksichtigen. Sie ist die Hauptaussfallstraße Richtung Nordosten mit Anbindung an die A71 und verbindet das größte Stadterweiterungsgebiet der jüngsten Zeit, die Wohnsiedlung Ringelberg mit der Innenstadt. Im innerstädtischen Abschnitt zwischen Leipziger Platz und Hanseplatz führt sie durch das gründerzeitlich geprägte Sanierungsgebiet „Innere und äußere Oststadt“. Sie weist in diesem Bereich eine nahezu geschlossene vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung vorwiegend aus der Jahrhundertwende auf. Jenseits des Hanseplatzes dominieren Gewerbe- und Brachflächen, durchsetzt mit Kleingärten und einzelstehenden Büro- und Wohnbauten. Die Erneuerung der Leipziger Straße nahm 1998

ihren Anfang mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie bis zum Neubaugebiet Ringelberg. Im Anschluss wurden die gesamten Fahrbahn- und Gehwegbereiche einschließlich des Leipziger und des Hanseplatzes erneuert und umgestaltet. Die Geh- und Radwege erhielten eine gründerzeittypische Befestigung mit Führungstreifen aus Großpflastersteinen, beidseitig in Kleinpflasterstreifen eingebettet. Baumpflanzungen und Parkbuchten zum Längsparken schirmen die Geh- und Radwege von den Fahrgassen ab. Das Gleisbett verläuft auf der Mittelachse der Fahrbahn. Auf die ursprünglich vorgesehene Begrünung des Gleisbettes wurde zugunsten einer Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge verzichtet. Der Leipziger Platz wurde mit Rasenflächen und kleinkronigen Bäumen gestaltet und mit Bänken ausgestattet. Sein Pendant am anderen Ende der Straße, der Hanseplatz, erhielt eine wesentlich aufwändigere Gestaltung als wohnungsnaher Grünbereich und verfügt über Rasenflächen, Spiel- und Sitzbereiche. Unter ihm befindet sich eine Tiefgarage mit Stellplätzen für das angrenzende Wohngebiet und die nahegelegene Fachhochschule, bei deren Planung besonderer Wert auf Einsehbarkeit und Vermeidung von Angsträumen gelegt wurde. Heute, knapp fünf Jahre nach Fertigstellung der

Bild links: Erfurt, Leipziger Platz. Er bildet den Eingang zur Leipziger Straße.

Bild rechts: Erfurt, Hanseplatz. Detail der Parkgestaltung.



Sömmerda, B176.

Bild links:

Die Straße verläuft entlang der Stadtmauer.

Bild rechts:

Trampelpfade wie dieser weisen auf eine unzureichende Ausstattung mit Querungshilfen für Fußgänger hin.

Baumaßnahmen, sind etwa 86% der Gebäude am Leipziger Platz, in der Leipziger Straße und am Hanseplatz saniert, wobei Fördermittel lediglich für die Ausstattung mit Lärmschutzfenstern zur Verfügung standen.

Ganz anders sind die Fallbeispiele in Sömmerda und Kranichfeld gelagert. Die **B176** in **Sömmerda** ist eine klassische Ortsdurchfahrt, mit der zwar die Altstadt umfahren, diese jedoch empfindlich von den angrenzenden attraktiven Wohngebieten getrennt wird, in denen der Großteil der 22.600 Einwohner Sömmerdas lebt. Die Bundesstraße wurde 2001 fertig gestellt und bewältigt den überörtlichen Verkehr zwischen Bad Langensalza und Naumburg. Sie umrundet den nördlichen und westlichen Altstadtrand entlang der Stadtmauer, die in diesem Bereich nahezu vollständig erhaltenen ist. Diese besondere Lage wurde durch Einrichtung eines gärtnerisch gestalteten Grünstreifens in der Planung berücksichtigt. Die Bundesstraße ist beidseitig mit Geh- und Radwegen ausgestattet. Die Einmündung der in die Altstadt führenden Fußgängerzone wurde durch Granitkleinpflaster und Führungstreifen in Großpflastersteinen besonders betont. Trotz der gestalterischen Einbindung der Stadtmauer und des Grünstreifens



stellt die B176 in Sömmerda eine für innerörtliche Bundesstraßen typische Planungslösung dar, in der die Anforderungen des motorisierten und des Radverkehrs hervorragend gelöst, jedoch die Belange der Fußgänger eher unzureichend berücksichtigt wurden. Der querende Fußgängerverkehr zwischen den Wohngebieten und der Altstadt, welche die zentralen Versorgungsfunktionen beherbergt, ist erheblich, die Ausstattung der Straße mit sicheren Querungshilfen für Fußgänger jedoch unzureichend. Die Abstände zwischen den lichtzeitengesteuerten Kreuzungen sind zu groß, lediglich eine weitere Verkehrsinsel ist als farbige Markierung auf dem Fahrbahnbelag zu erkennen. So querten an einem normalen Wochentag zur Mittagszeit etwa 1,5-mal so viele Fußgänger die Straße an nicht dafür vorgesehenen Stellen, als an der Ampel. Besonders Kinder sind von der unzureichenden Ausstattung mit Querungshilfen betroffen: im gleichen Zeitraum kreuzten doppelt so viele Schüler die Straße an anderen Stellen als an der Lichtzeichenanlage.

Auch die **B87 in Kranichfeld** ist eine Ortsdurchfahrt, die jedoch zugleich zentrale Versorgungsfunktionen mit Einzelhandel und Dienstleistungen übernimmt. Fast alle Gebäude entlang der B87 im zusammenhängend bebauten Stadtbereich sind bewohnt. Täglich nutzen etwa 8000 Fahrzeuge mit einem erheblichen Anteil an Schwerlastverkehr diese Hauptverkehrsstraße, die aufgrund ihrer geringen Fahrbahnbreite schon zu DDR-Zeiten problematisch war. Durch geschickte Führung gelang es, die Fahrbahn auf die erforderlichen 6,50 m zu verbreitern und dabei nur in geringem Umfang Gehwegbereiche zu verkleinern. Auf besonderen Wunsch der Gewerbetreibenden wurden an mehreren Stellen Parktaschen eingerichtet. An einer räumlichen Aufweitung der Straße wurde ein Platz als offene Multifunktionsfläche gestaltet, der als Markt- und Festplatz dient und auch als Sammelparkplatz genutzt wird. Die Fahrbahn erhielt eine Gussasphaltdecke, während die Gehwege mit Porphyrtplatten und Granitpflaster gestaltet wurden.

Kranichfeld, B87.
Zustand vor und
nach Umsetzung der
Massnahme.



ORTE DER ERHOLUNG

98

Grün- und Freiräume



Als relativ neues städtebauliches Element und inszenierte Gegenwelt zur gebauten Stadt sind Grün- und Parkanlagen als explizit für die Öffentlichkeit freigegebene Räume erst zu Beginn des 19. Jahrhunderts entstanden. Die Gründe dafür sind im rapiden Wachstum der Städte und der damit verbundenen Verschlechterung der urbanen Lebensbedingungen zu sehen. Jede Stadterweiterung schuf und definierte weitere städtische Freiraumsegmente. In mittelalterlichen Stadtgefügen bilden die Wallanlagen und Stadtmauern im Bereich der historischen Stadtbegrenzungen heute wichtige innerstädtische Grünbereiche. Als Orte der Erholung, Freizeitgestaltung und Kommunikation tragen sie zur Attraktivitätssteigerung der Städte bei.

Städtisches Grün gilt als erstrangiger weicher Standortfaktor im Wettbewerb zwischen den Kommunen. Als Ausgleich zur versiegelten Stadtfläche stellt das Netz aus privaten und öffentlichen Freiflächen ein stadtoökologisches System dar, das als „grüne Lungen“ zur Verbesserung des urbanen Mikroklimas beiträgt. Die Bedeutung innerstädtischer Grünräume hat im Zusammenhang mit den Sanierungs- und Erneuerungsprozessen der vergangenen Jahre stetig zugenommen. Die demographischen Veränderungen in der Stadtbevölkerung werden von erheblichen räumlichen und strukturellen Umbrüchen in der Stadtstruktur begleitet. Durch teilweisen flächenhaften Abriss spezifischer Wohnbestände und Verlagerung gewerblicher Nutzungen werden große ehemals bebaute Flächen in Freiräume umgewandelt. Der fehlende Verwertungsdruck bietet die Möglichkeit, den Freiraum als qualitatives Moment erlebbar zu machen, so dass auch innerstädtische Flächen neue Nutzungsperspektiven in Form von Grünräumen erhalten können.

Der **Grünzug Venedig** befindet sich am nördlichen Rand des mittelalterlichen Stadtkerns von **Erfurt**, westlich des Sanierungsgebietes Andreasviertel. Das Areal wird von den Nebenarmen der Gera, der Wilden und der Schmalen Gera, begrenzt. Hier kreuzen sich der Nord-Süd-Grünzug, der die gesamte Stadt durchquert und mit einem Radweg ausgestattet ist, und die fußläufigen Wegeverbindungen zwischen Petersberg und Flutgraben. Durch seine Lage hat der Grünzug Venedig eine große Bedeutung als zentrumsnahe Erholungs- und Aufenthaltsfläche. Zur Gestaltung dieser Freifläche wurde 1995 ein Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt, aus dem der Entwurf des Büros Bierbaum &

Partner als Sieger hervorging. Die Parkgestaltung wurde aus den vorhandenen Raumkanten und aus der ehemaligen gärtnerischen Nutzung der Fläche abgeleitet. Drei der insgesamt fünf vorgesehenen Bauabschnitte wurden bisher realisiert. Der 6000 m² große Bereich zwischen Wilder Gera und Schmaler Gera stellt den Mittelpunkt des Projektes dar. Die großzügige Rasenfläche wird durch Baumreihen und Haine eingerahmt, 50 weitere Bäume, Eichen, Kastanien und Kirschen, wurden gepflanzt. Zum Uferbereich der „Wilden Gera“ führen terrassenartige, mit Stahlplatten gefasste Rasenstufen. Ein Pavillon bietet die Möglichkeit zum Unterstellen und zum Verweilen. Ein Brückenneubau verbindet den Grünzug mit den westlich gelegenen Wohnquartieren. Ferner wurden die Außenanlagen des nördlich der Rasenfläche liegenden Kindergartens gestaltet. Die Freiraumgestaltung Venedig ist ein positives Beispiel für eine Aufwertung des Wohnumfeldes der angrenzenden Quartiere, eingebettet in ein übergeordnetes Wegenetz

und Grün- und Freiraumsystem.

Der **Lobdepark** liegt im östlichen Teil des Stadtteils **Jena-Lobeda**, einer Wohnsiedlung, die von 1966 bis 1985 im Zuge der Neuansiedlung von Industriezweigen für 32.000 Menschen errichtet worden war. In den letzten Jahren waren auch in dieser Großsiedlung erhebliche Bevölkerungsverluste und damit hohe Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Die Schaffung des Lobdeparks ist Bestandteil der Strategie zur Imageverbesserung und Stabilisierung der Siedlung, die von der kommunalen Wohnungsgesellschaft jenawohnen GmbH entwickelt wurde. Der etwa 1 Hektar große Park entstand im Quartier 14, auf einer Fläche, die ursprünglich mit einem 11-geschossigen Plattenbau und einem 2-geschossigen Baukörper bebaut war. Das Freiraumkonzept sieht eine Erschließung mittels zweier befestigter, behindertengerecht ausgebauter Hauptachsen vor, die als Fuß- und Radwege genutzt werden. Die Gestaltung des Parks

Bild links: Erfurt, Venedig. Terrassenartige Rasenstufen zur Wilden Gera.

Bild rechts: Neue Brückenverbindung des Grünzuges mit der Moritzstraße.



zeichnet sich durch die Einbindung der markanten Geländebewegungen aus, die durch Terrassierungen und Felsenlandschaften betont werden. Gerade, geschwungene oder zick-zack-förmige Betonwände in unterschiedlicher Höhe fassen die Terrassen ein und dienen als Gliederungselemente zur Abgrenzung unterschiedlicher Funktionsbereiche wie Zuwegungen, Rampen und einer erhöhten Kommunikations- und Aussichtsplattform. Am nordwestlichen Platzrand befindet sich eine Parkpalette. In deren Nachbarschaft wurden auf Wunsch der Anlieger ein Streetball-Platz und ein Jugendhaus als Treffpunkt für die jungen Quartiersbewohner eingerichtet. Den Mittelpunkt des Parks bildet ein Rondell mit altem Großbaumbestand und einem künstlichen Bachlauf, dessen Quelle als Wasserspiel gestaltet ist. Elliptische, mit Betonmauern eingefasste Elemente sind mit weiteren Bäumen bepflanzt.

Die 2002 übergebene Platzfläche stellt den Versuch einer qualitativ hochwertigen Gestaltung des Wohnumfeldes dar, die einen markanten Kontrapunkt zur umgebenden gleichförmigen und großformatigen Bebauungsstruktur setzen will. Der Lobdepark dient dabei in erster Linie dem Verweilen und Spaziergehen und richtet sich durch seine komplette Barrierefreiheit v.a. an die älteren Bewohner der Siedlung. Er ergänzt damit in sinnvoller Weise das Freiraumangebot der gesamten Siedlung, das mit einem Spielplatz, Fußball- und Basketballfeldern über ein großes Potential an Aufenthalts- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten verfügt.

Lobdepark, Jena-Lobeda. Ein Wasserlauf durchzieht den teilweise terrassierten Park.





Leinefelde, Luna Park.
Freiraumplanung.
Entwurf: Büro für
Landschaftsplanung
birkigt-quentin, Ade-
lebsen

Die Südstadt von **Leinefelde** entstand in den 1960er bis 1980er Jahren im Zuge der Neuansiedlung von Industriebetrieben. Mitte der 1990er Jahre waren die Abwanderungstendenzen und Phänomene der sozialen Segregation unübersehbar geworden. Im Gegenzug verfolgt die Stadt Leinefelde seit 1994 ein umfassendes und innovatives Programm zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in Leinefelde-Süd, das experimentierfreudige Konzepte zum Rück- und Umbau des Wohnungsbestands und Maßnahmen zur Qualifizierung der Freiräume enthält. Kernelement des Freiraumkonzeptes ist die Schaffung eines Grünzuges als verbindendes Element zwischen der Altstadt Leinefeldes und der Großwohnsiedlung. Der im Norden dieses Grünzuges errichtete **Luna-Park** bindet unterschiedliche Freizeit- und Erholungsfunktionen wie Sportflächen, ein Jugendzentrum, Tüffers Garten, ein Wiesentheater mit Freilichtbühne sowie Kleingärten als private Rückzugsorte ein, die teilweise bereits vorhanden waren oder neu geschaffen wurden. Als autofreie Wegeverbindung verbindet der Luna-Park die Altstadt mit der Südstadt und verknüpft auf diese Weise die historische Stadtstruktur mit der früheren Großwohnsiedlung, die mittlerweile von einer modernen und vielfältigen Formensprache geprägt ist.

Leinefelde, Luna Park.
Bild oben: Das
Wiesentheater läßt
verschiedene Nutzun-
gen zu.

Bild unten: Authentisches
Naturerlebnis
in Tüffers Garten.



FAZIT

AUSWERTUNG

Zusammenfassung

Die seit 1991 im Freistaat Thüringen erfolgte Erneuerung und Gestaltung öffentlicher Räume in historischen Altstädten, gründerzeitlichen Quartieren, Großwohnsiedlungen und Dorfkernen repräsentiert eine zivilisatorische Tat zur Rettung der Städte. Stadt und Dorfplätze, Straßen, Gassen und Grünanlagen, aber auch Stadtmauern, Treppenanlagen und Brunnen sind gebaute Zeugnisse lokaler Geschichte und damit identitätsstiftende Elemente des heutigen Stadtraumes. Das Land Thüringen berücksichtigt bewusst die kulturellen und sozialen Dimensionen der Erneuerung öffentlicher Räume und begreift sie als gleichrangige Ziel- und Bewertungskategorien neben ökonomischen Aspekten der Wirtschaftsförderung und Standortpolitik.

Entscheidungen zugunsten der Aufwertung öffentlicher Räume haben eine deutliche Signalwirkung. Sie werden als Bekenntnis der Stadt zu Quartieren und Stadtteilen wahrgenommen und motivieren Privateigentümer, in die Erneuerung ihrer Bestände zu investieren. Die Anstoßwirkung der Erneuerung von Straßen und Plätzen auf die Sanierung angrenzender Gebäude sowie auf deren Wohn- und gewerbliche Nutzung wurde im Rahmen der Untersuchungen zu dieser Broschüre anhand von Einzelmaßnahmen in fünf Thüringer Städten nachvollzogen. Die Ergebnisse dieser Auswertungen werden im Einzelnen auf den folgenden zwei Seiten dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Erneuerung von Straßen, Gassen und Plätzen entscheidend zur Beschleunigung des gesamten Sanierungsprozesses eines Gebietes beiträgt. Maßnahmen zur Erneuerung und Gestaltung öffentlicher Räume stoßen in größerem Umfang Privatinvestitionen an und bündeln in größerem Umfang zusätzliche Fördermittel, als Programme zur Modernisierung und Instandsetzung von Einzelobjekten. Dies lässt sich aus der Anzahl der instandgesetzten Gebäude im Umfeld der untersuchten Maßnahmen und aus der nachgewiesenen zeitlichen Korrelation zwischen den privaten Sanierungsmaßnahmen und der Herrichtung des öffentlichen Raumes ableiten. Eine bestimmte Summe, eingesetzt für die Erneuerung öffentlicher Räume, trägt offenbar in stärkerem Masse zur Verbesserung des Gesamteindrucks eines Quartiers bei, als die Investition des gleichen Betrags in die Sanierung von Gebäuden. Angesichts geringer werdender Fördermittel und der Notwendigkeit, die Effektivität und Effizienz ihrer Verwendung zu erhöhen, sind dies wichtige Erkenntnisse.

Wie bei allen öffentlichen Förderprogrammen gilt auch bei der Städtebauförderung das Subsidiaritätsprinzip, nach dem der Mitteleinsatz von Bund und Land finanzielle Eigenleistungen seitens der Kommunen voraus-

setzt. Darüber hinaus sollen öffentliche Gelder Privatinvestition keinesfalls ersetzen, sondern begünstigen. Weiterhin sollen die Anlieger, dem gewählten Sanierungsverfahren entsprechend, an der Finanzierung der Bauvorhaben beteiligt werden. Der in den vorangegangenen Kapiteln dargelegte komplexe Ansatz der Städtebauförderung erfordert jedoch bei jeder Maßnahme die Berücksichtigung der spezifischen Zielstellungen und Rahmenbedingungen vor Ort und ihre fachlich fundierte Prüfung. Starre Förderkriterien und -maßstäbe wie festgesetzte Fördersätze pro Quadratmeter oder strikte Materialvorgaben werden diesem Fördergrundsatz nicht gerecht.

Die umfangreich und zugleich gezielt eingesetzten Städtebaufördermittel zur Erneuerung der Stadt- und Dorfkerne, Gründerzeitquartiere und Großsiedlungen gelten mit Fug und Recht als erfolgreich. Die Arbeits- und Wohnbedingungen der Menschen haben sich deutlich verbessert, die Thüringer Städte und Gemeinden haben sichtbar an Attraktivität gewonnen. Aber auch zukünftig wird die Brisanz der Gestaltung und Erneuerung öffentlicher Räume nicht abnehmen. Im Zuge der aktuellen Prozesse des Stadtumbaus gefährden immer mehr innerstädtische Brachflächen den räumlichen Zusammenhalt der Stadtteile, die Konkurrenz der unterschiedlichen Wohnungsbestände um eine sinkende Nachfrage verschärft sich und zum Teil ist die Abwertung ganzer Quartiere zu beobachten.

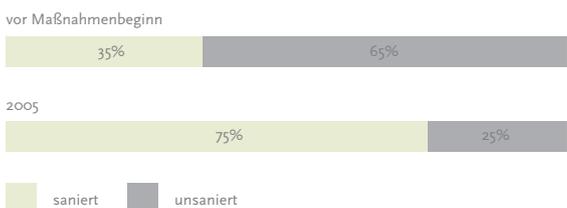
Ein besonderes Interesse an den öffentlichen Räumen in unseren Städten und Gemeinden leitet sich nicht zuletzt aus der Perspektive übergeordneter, landespolitischer Entwicklungsziele ab. So ist die Profilierung Thüringens im Bereich des Kultur- und Stadttourismus sowie als Forschungsstandort auch künftig ohne die Erneuerung und Gestaltung der öffentlichen Räume undenkbar.

Im Kapitel „Strategische Maßnahmenprogramme“ wurde mit der Untersuchung von fünf Einzelmaßnahmen in Erfurt, Weimar, Mühlhausen, Bad Langensalza und Ruhla dargestellt, welche Anstoßwirkung durch die Erneuerung und Gestaltung des öffentlichen Raumes in unterschiedlichen Stadtquartieren, von der innenstadtnahen Ladenstraße in Erfurt über zentrale Innenstadtbereiche in Mühlhausen sowie Bad Langensalza, die Bahnhofstraße in Weimar bis zur reinen Wohngasse in der Altstadt von Ruhla, ausgelöst wird. Das Spektrum der ausgewählten und untersuchten Kommunen reicht von der Thüringer Landeshauptstadt bis zum ehemaligen Industriestandort im Thüringer Wald.

In allen fünf Fällen stieg die Anzahl der gestellten Anträge auf Sanierungsgenehmigung im Zuge der Planung und Umsetzung der Maßnahmen deutlich an. Nun dienen Anträge auf Sanierungsgenehmigung häufig der Einschätzung der Verwertbarkeit von Gebäuden und sind nur bedingt als Ausdruck für die Investitionsbereitschaft der Eigentümer zu werten. Trotzdem zeigt sich in den fünf untersuchten Erneuerungsmaßnahmen, dass im Durchschnitt etwa fünf Jahre nach Abschluss der Erneuerung des öffentlichen Raumes mit 66% bis 85% auch der Großteil der sich im Umfeld der Maßnahmen befindenden Gebäude saniert ist. Dabei wird die Privatinvestition in die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude im direkten Umfeld der fünf Maßnahmen auf ca. 36,4 Mio. Euro geschätzt. Stellt man dieser Summe die aus der Städtebauförderung von Bund und Land in die Maßnahmen geflossenen Fördersummen von rund 14,7 Mio. Euro gegenüber, ergibt sich demnach ein Verhältnis von 1 : 2,5.

Neben den hier dargestellten Anstoßeffekten bündeln Städtebaufördermittel i.d.R. zusätzliche öffentliche Mittel. Die Erfassung dieser Mittel ist schwierig, da die Gemeinden im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersichten nach dem Städtebauförderungsgesetz nicht über den Einsatz dieser Mittel rechenschaftspflichtig sind. Daher wird in dieser Untersuchung auf die konkrete Darstellung des sogenannten Bündelungseffekts verzichtet.

Sanierte Gebäude im direkten Umfeld der Maßnahmen - Durchschnittswert der fünf untersuchten Standorte (Abb.1)



Auch wirtschaftliche Anstoßeffekte von Maßnahmen im öffentlichen Raum, insbesondere auf private Folgeinvestitionen, sind schwer zu quantifizieren, da sie in großem Maße von übergeordneten Faktoren, wie der Konjunkturentwicklung, der Wirtschafts- und Steuerpolitik beeinflusst werden. Jedoch lassen die Ergebnisse unserer Untersuchung von fünf Einzelmaßnahmen zusammengefasst folgende Schlussfolgerungen zu:

1. Planerische Entscheidungen zugunsten der Aufwertung des öffentlichen Raumes haben eine deutliche Signalwirkung.

So nahm die Zahl der gestellten Anträge auf Sanierungsgenehmigung, die nach einem Anstieg zum Zeitpunkt der Festsetzung der Sanierungsgebiete zumeist wieder stark abgefallen waren, im Zuge der Planung, Umsetzung und Fertigstellung der Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes wieder deutlich zu.

2. Maßnahmen im öffentlichen Raum beschleunigen die Sanierungstätigkeiten privater Eigentümer.

Die fünf Maßnahmen wurden zwischen 1997 und 2002 fertiggestellt. Heute, d.h. drei bis acht Jahre nach Ende der Baumaßnahmen, sind zwischen 66% bis 85%, und damit der Großteil der Gebäude im Umfeld der Maßnahmen saniert.

3. Private Folgeinvestitionen orientieren sich nicht allein an der Lagegunst.

Die Johannesstraße in Erfurt und die Carl-August-Allee in Weimar stehen beispielhaft für die Tragfähigkeit der Erneuerung von Standorten in den Randbereichen der Kernstadt. Spezifische gewerbliche Funktionen, die komplementär zu hochwertigeren City-Lagen wirken und die Betonung der stadträumlichen Besonderheiten können die Attraktivität weniger zentraler Bereiche entscheidend erhöhen.

4. Es besteht ein Zusammenhang zwischen der jeweiligen Eigentümerstruktur und der Realisierung privater Folgeinvestitionen.

Renditeorientierte Wohnungsunternehmen, selbstnutzende Einzeleigentümer oder ortsansässige Eigentümer mehrerer Gebäude unterscheiden sich im Hinblick auf das verfügbare Eigenkapital, aber auch bezüglich ihrer Handlungsrationalität und Motivation. Die untersuchten Fälle weisen darauf hin, dass unter bestimmten Umständen „weiche“ Faktoren wie Ortsbindung und Tradition Investitionsentscheidungen gegenüber der Rentabilitätsbewertung Privater relativieren können.

5. Maßnahmen im öffentlichen Raum benötigen i.d.R. flankierende kommunikative und/oder finanzielle Förderprogramme zur Initiierung privater Sanierungsvorhaben.

In der Johannesstraße in Erfurt und der Carl-August-Allee in Weimar war die Anstoßwirkung der realisierten Maßnahme ausreichend, um private Investitionen anzuregen. In Bad Langensalza und Ruhla, hier beispielhaft für kleinere Gemeinden des Freistaates Thüringen untersucht, die meist auf ortsansässige, selbstnutzende Eigentümer setzen, haben vor allem Mittel aus dem jeweiligen kommunalen Förderprogramm Investitionen von Seiten Privater ausgelöst. Diese Mittel, in Eigenregie von der Gemeinde eingesetzt, haben sich für stadt-bildprägende und bautensichernde Einzelmaßnahmen ausgezeichnet bewährt.

6. Die Anstoßwirkungen von Maßnahmen im öffentlichen Raum entfalten sich im Rahmen allgemeiner wirtschaftlicher und demographischer Entwicklungstendenzen.

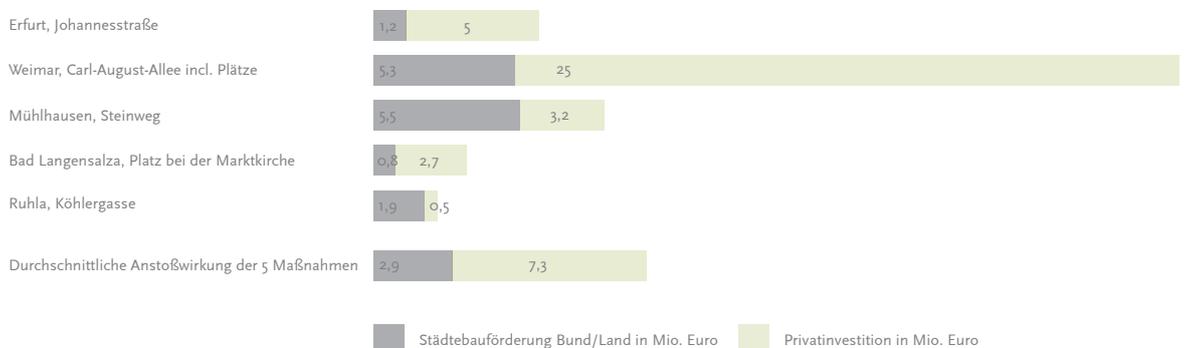
So spiegelt die Vermietungs- und Belegungsquote in der Umgebung der Maßnahmen die allgemeine Situation von Angebot und Nachfrage an Wohn- und Gewerbeflächen wieder. In den untersuchten Quartieren betrifft Leerstand meist unsanierte bzw. gerade fertig gestellte Gebäude.

Die hier dargestellten Ergebnisse müssen vor dem Hintergrund des Erhebungsgegenstandes gelesen werden: So konnte jeweils nur eine Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Raum eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes dargestellt und auf ihre Folgewirkungen hin untersucht werden. Dementsprechend wurden die Privatinvestitionen ab jeweiligen Maßnahmebeginn erhoben.

Eine Wirkungsanalyse, gerade auch im Hinblick auf die empirische Erfassung der Bündelungseffekte sowie hinsichtlich der Aussagen über Privatinvestitionen, kann diese Erhebung der fünf Einzelmaßnahmen und ihre zusammenfassende Auswertung nicht ersetzen. Dafür sollten alle Folgeinvestitionen und zusätzlichen öffentlichen Mittel eines Sanierungsgebietes betrachtet und ausgewertet werden. Die Auswertung ganzer Sanierungsgebiete ist jedoch im Freistaat Thüringen insofern problematisch, als das der Großteil der hier förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete noch nicht abgeschlossen und ausfinanziert ist.

Demnach wurden innerhalb dieser Broschüre lediglich die bereits genannten Einzelmaßnahmen zur Auswertung ihrer Folgewirkungen herangezogen. Sie stehen exemplarisch für Maßnahmen im öffentlichen Raum im Freistaat Thüringen und spiegeln anhand ihrer dargestellten Effekte grundsätzliche Tendenzen wieder, die die Folgewirkungen der Städtebauförderung im öffentlichen Raum des Freistaats betreffen.

Anstoßwirkung der Einzelmaßnahmen und durchschnittliche Anstoßwirkung der fünf Maßnahmen (Abb.2)



ERGEBNISSE UND EMPFEHLUNGEN

Anregungen für die zukünftige Förderpolitik

107

Angesichts sinkender finanzieller Ressourcen steigt trotz vielfach bewiesener positiver Folgewirkungen der Legitimationsdruck, der auf der Städtebauförderung lastet. Effizienz und Effektivität der geförderten Maßnahmen stehen auf dem Prüfstand. In diesem Sinne möchten die Verfasser abschließend einige Anregungen formulieren, die dazu beitragen sollen

- die gestalterische Qualität der Maßnahmen zur Erneuerung öffentlicher Räume zu sichern,
- die ökonomische und soziale Nachhaltigkeit der Maßnahmen zu gewährleisten sowie
- die Wirtschaftlichkeit der Einzelmaßnahmen zu garantieren.

Sicherung der gestalterischen Qualität

Die Gestaltung und Erneuerung öffentlicher Räume erfolgt im Spannungsfeld zwischen den Vorgaben, die sich aus dem historisch geprägten stadträumlichen Umfeld ergeben, und den Ansprüchen an heutige ästhetische und funktionale Anforderungen. Qualitativ hochwertige Lösungen setzen bei den Planern profunde Kenntnisse und entwerferische Sensibilität voraus und stellen hohe Anforderungen an die Kooperationsbereitschaft zwischen den beteiligten Kommunalvertretern, Fachplanern, übergeordneten Behörden und ausführenden Unternehmen. Ihr Erfolg hängt zudem wesentlich von der Einbindung und Information der Bürger und Anlieger ab. Zur Sicherung gestalterischer und funktionaler Qualität bei der Erneuerung öffentlicher Räume können auf Grundlage der Auswertungsergebnisse der in dieser Broschüre untersuchten Fallbeispiele eine Reihe von Empfehlungen formuliert werden.

- a) Die stärkere Nutzung von städtebaulichen Wettbewerben und Gutachterverfahren. Sie eignen sich hervorragend zur Zielfindung bei städtebaulich bedeutsamen Planungsaufgaben, zur Bündelung der Zuarbeiten unterschiedlicher Verfahrensbeteiligten mit definiertem Zeit- und Zielhorizont sowie zur Durchführung von Aktivitäten der Bürgerbeteiligung. Ihr Einsatz sollte verstärkt angeregt und gefördert werden. Die Arbeitsblätter zu Städtebauförderung Nr. 10 mit dem Titel „10 Jahre geförderte Städtebauliche Wettbewerbe in Thüringen“ widmeten sich daher ausschließlich dieser Thematik.

Bei Vorhaben, deren städtebauliche Relevanz nicht die Auslobung eines Wettbewerbs rechtfertigt, kann die Erprobung innovativer Verfahren bei der Vergabe der Planungsaufträge einen wichtigen Beitrag zur Quali-

tätssicherung und Innovation leisten. Bereits erprobt wurden z.B. projektunabhängige Ausschreibungen, in denen Fachplaner ihre Referenzen präsentieren und die Kommune auf der Basis nachvollziehbarer Kriterien die Auftragnehmer für künftige Planungsaufträge bestimmen. Denkbar ist andererseits die Übertragung von Verfahren, die aus dem kostengünstigen Wohnungsbau bekannt sind, wie z.B. die Ausschreibung für Bauteams aus Planern und ausführenden Unternehmen.

- b) Die Verleihung eines Thüringer (Staats-)preises. Mit diesem Preis werden Kommunen prämiert, die besonders gelungene Projekte oder Strategien zur Gestaltung öffentlicher Räume initiiert und umgesetzt haben. Dieser Preis hat eine motivierende Wirkung auf die Kommunen und stärkt sie in ihrer Rolle als Bauherren. Er schult die ästhetische Urteilskraft der Beteiligten und positioniert das Thema als wichtige Aufgabenstellung der Stadtentwicklung.

- c) Die Einrichtung eines Landesgestaltungsbeirates. Ein aus Vertretern der Fachöffentlichkeit zusammengesetzter Gestaltungsbeirat kann als beratende Instanz wertvolle Unterstützung für Kommunen und Planer hinsichtlich gestalterischer Gesamtkonzepte, der Wahl bestimmter Oberflächenmaterialien und dem Einsatz von Stadtmöbeln darstellen. Als beratender „Neutraler Akteur“ kann dieser Beirat entscheidend zur Entwicklung der Baukultur und damit der gestalterischen Qualitäten des öffentlichen Raumes im Freistaat Thüringen beitragen.

- d) Die Präzisierung der inhaltlichen Anforderungen an die Stadtboden- und Freiraumkonzepte. Mit dem Stadtbodenkonzept einschließlich der Beleuchtungs- und Möblierungskonzepte steht ein hervorragendes Instrument zur Verfügung um die Erneuerung von Straßen, Gassen und Plätzen zu planen. Auffällig sind allerdings die teilweise erheblichen qualitativen Unterschiede, die sich im Vergleich der Stadtbodenkonzepten der untersuchten Gemeinden feststellen ließen. Ebenso ernst zu nehmen sind die Hinweise auf Schwierigkeiten in der Umsetzbarkeit dieser Konzepte. Diese ergeben sich, wenn die propagierten, und zumeist gut begründeten Gestaltungsvorgaben mit einem unverhältnismäßig hohen planerischen und finanziellen Aufwand einher gehen, der keine Entsprechung in den finanziellen Kapazitäten der Gemeinden findet. Die Funktion des Stadtbodenkonzeptes und die inhaltlichen Anforderungen, die es erfüllen muss, bedürfen einer periodischen Überarbeitung und Präzisierung, um seine Wirksamkeit in konstruktiver, dynamisierender und kostensparender Hinsicht sicher zu stellen. Schließlich empfiehlt es sich, bei der Erarbeitung von Gestaltungsvarianten

verstärkt eine Differenzierung des gestalterischen Aufwands und des Materialstandards nach städtebaulichen und funktionalen Kriterien anzustreben. Stadtgeschichtlich bedeutsame Einzelbauwerke oder stark frequentierte Zentren rechtfertigen eine hochwertige Gestaltung der Außenräume, während Randbereiche der Zentren schlichtere Varianten vertragen. Diese Differenzierung zeigt Kostenbewusstsein und ist in Thüringen bereits Praxis. Dabei muss betont werden, dass Kostenaspekte ein wichtiges, aber nicht in jedem Fall das maßgebliche Kriterium sind. Ein hoher Verarbeitungs- und Materialstandard sichert langfristig die Investition, vermeintlich kostengünstigere Lösungen können durch schnelleren Verschleiß auf Dauer oftmals teurer werden.

Sicherung der ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit der Maßnahmen

Die eklatanten funktionalen und städtebaulichen Missstände in den öffentlichen Räumen der meisten Innenstädte Thüringens Anfang der 1990er Jahre sind heute, 2005, weitgehend behoben. Landesbehörden, Kommunen, Fachplaner und ausführende Betriebe verfügen mittlerweile über umfangreiche Erfahrungen, die in dieser Broschüre, wenngleich sicher nur in Ausschnitten, dargelegt werden konnten. Die aktuellen Herausforderungen des Stadtumbauprozesses erfordern von den Landesbehörden und Kommunen neue Instrumente und Methoden für die künftige Stadtentwicklung. Monitoring als Instrument der begleitenden Stadtforschung wird dabei zur wichtigen Grundlage bei der Prioritätensetzung für zukünftige Stadterneuerungsmaßnahmen. Folgende Empfehlungen sollen vor diesem Hintergrund zur Erhöhung der sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit von Erneuerungsmaßnahmen beitragen.

a) Die Stärkung initiativer Gemeinden im Stadtumbau-Prozess.
Angesichts einer gewissen Sättigung des unmittelbaren Erneuerungsbedarfs öffentlicher Räume einerseits und geringer werdender Finanzmittel andererseits, liegt es nahe, die strukturpolitischen Zielsetzungen der künftigen Förderung zu überprüfen. Dabei kommt es auf eine sorgfältige Analyse der bisherigen Erfahrungen sowie auf eine fundierte und präzise Definition der Kriterien und Ziele einer künftigen Förderpolitik an. Die Lage in strukturschwachen Räumen oder die Ausrichtung regional oder überregional bedeutsamer Events allein können keine ausreichenden Entscheidungskriterien sein, vielmehr kommt es auf den strategischen Umgang der jeweiligen Kommune mit ihren Potenzialen und Einschränkungen an.

b) Die Erhöhung der Anforderungen an die Kohärenz

und Innovationsfähigkeit von kommunalen Strategien der Stadtentwicklung und Stadterneuerung.
Es sollte stärker darauf gedrungen werden, punktuelle Einzelmaßnahmen der Stadterneuerung in einen übergreifenden Zusammenhang der Qualifizierung des Stadtbildes und der Stadtgestalt zu stellen. Werden diese als zentrales Element der Standort- und Wirtschaftspolitik erkannt, eröffnen sich erfahrungsgemäß viele Möglichkeiten der Mobilisierung von Ressourcen und der Förderung von Synergieeffekten.

c) Die stärkere Beteiligung der Kommunen an den Kosten der Maßnahmen.

Unter strukturpolitischen Gesichtspunkten sind unterschiedliche Fördersätze, d.h. die Variierung des kommunalen Eigenanteils, ein unverzichtbares Instrument, auf das nicht pauschal verzichtet werden sollte. Eine Vielzahl stadtentwicklungspolitisch wichtiger Maßnahmen, wie z.B. zur Vorbereitung des Kulturstadtjahrs in Weimar oder zur Landesgartenschau in Nordhausen, hätten durch die Kommunen ohne diese Finanzierungshilfe des Landes nicht bewältigt werden können. Weiterhin kann die Höhe des kommunalen Eigenanteils im Sinne einer Schärfung des Kostenbewusstseins durchaus als wirksames Regulativ eingesetzt werden.

d) Die Förderung von Strategien und Programmen zur Unterstützung der Anstoßeffekte auf Privatinvestitionen.

Die Herrichtung öffentlicher Räume bewirkt Investitionen seitens Privater in die angrenzenden Gebäude. Je nach Ausstrahlungskraft der Maßnahme können auch gesamtstädtisch bedeutsame Impulse für die Gewerbeansiedlung verzeichnet werden. Dennoch sind dies keine automatisch einsetzenden Effekte. Unterstützende öffentlichkeitswirksame Strategien sind notwendig. Ebenso haben sich Förderprogramme für stadtbildprägende Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden bewährt, welche die Kommunen in Eigenregie anwenden. Die Erneuerung öffentlicher Räume steht meist im Zusammenhang mit Strategien der Wirtschaftsförderung. Diese richten sich i.d.R. an externe Investoren, während endogene Potenziale häufig eher vernachlässigt werden. Unter den gegenwärtigen, von geringer Investitionsneigung und Bevölkerungsrückgang geprägten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wäre zu prüfen, ob statt fiktiver, externer Investoren nicht verstärkt ortsansässige Gewerbetreibende und häufig selbstnutzende Eigentümer in den Mittelpunkt rücken sollten. Dies hätte Auswirkungen auf die künftigen Inhalte und Zielsetzungen von Erneuerungsstrategien, spezifischen Förderprogrammen und -modalitäten.

e) Die Stärkung selbstnutzender Einzeleigentümer und

des lokalen Gewerbes als Adressaten kommunaler Stadterneuerungs- und Wirtschaftspolitik. Die Auswertung der in dieser Broschüre dargestellten Fallbeispiele weist auf einen spezifischen Zusammenhang zwischen der bestehenden Eigentümerstruktur und der Realisierung privater Folgeinvestitionen hin. Renditeorientierte Wohnungsunternehmen unterscheiden sich von selbstnutzenden Einzeleigentümern v.a. im Hinblick auf ihre Handlungsrationalität und Motivation, aber auch bezüglich des verfügbaren Eigenkapitals. Externe Investoren wie Immobilienfonds oder große Wohnungsunternehmen sind zwar in der Lage, freifinanziert und unter Ausnutzung von Steuerabschreibungsmöglichkeiten zu sanieren. Sie entpuppen sich andererseits jedoch als „Erneuerungshemmnisse“, wenn der Buchwert ihrer Gebäude weit über dem realisierbaren Marktwert liegt. Selbstnutzende Eigentümer haben dagegen eine höhere Gebietsbindung und meist geringe Rentabilitätsinteressen. „Weiche“ Faktoren wie Ortsbindung und Tradition relativieren offenbar das Gewicht einzelobjektbezogener Rentabilitätsbewertungen. Gleichzeitig verfügen sie jedoch über weniger Eigenkapital. Werden selbstnutzende Eigentümer als wichtige Zielgruppe der Stadterneuerung anerkannt, so ist eine Überprüfung der Fördermodalitäten unter Berücksichtigung ihrer spezifischen finanziellen Voraussetzungen unumgänglich.

f) Die Aufwertung der Aktivitäten der Bürgerbeteiligung in den Planungs- und Umsetzungsverfahren. Soll die Erneuerung öffentlicher Räume die Anlieger zu Investitionen in die Sanierung ihrer Gebäude motivieren, so ist ihre Einbindung in den Planungs- und Umsetzungsprozess unabdingbar. Dabei kann auf die bereits vorliegenden, umfangreichen Erfahrungen mit Aktivitäten und Strategien der Öffentlichkeitsarbeit zurückgegriffen werden. In der Wahrnehmung der Bevölkerung sind dabei Faktoren wie Glaubwürdigkeit und Ergebnisorientiertheit wichtiger als der materielle Aufwand oder der Happening-Charakter solcher Aktivitäten. Die realen Spielräume der Mitwirkung müssen eindeutig geklärt sein, ebenso die Form, in der die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung in die Planung und Umsetzung einfließen. Gerade im vereinfachten Verfahren durchgeführte Maßnahmen, deren Finanzierung in Teilen auf Anliegerbeiträge angewiesen ist, bedürfen einer ernsthaften Einbindung der Betroffenen und die verantwortungsbewusste Abwägung der eingebrachten Bedenken und Anregungen. Dafür stehen eine Reihe erprobter partizipativer Planungsmethoden wie Planungszellen, Zukunftswerkstätten und dergleichen mehr zur Verfügung.

Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen

Unabhängig von den übergeordneten wirtschafts- und

beschäftigungspolitischen Zielen der Stadterneuerung gilt bei jeder Einzelmaßnahme das Gebot des sparsamen Umgangs mit öffentlichen Mitteln. In den vergangenen Jahren hat sich eine erfolgreiche Planungspraxis zwischen den Kommunen, Fachplanern und Landesbehörden etabliert, in denen Gestaltungsvarianten fachlich fundiert und kooperativ diskutiert und abgestimmt werden. Mittlerweile hat sich bei allen Beteiligten ein ausgeprägtes Qualitäts- und Kostenbewusstsein entwickelt, das in den dargestellten Fallbeispielen deutlich wird.

a) Die Entwicklung eines aussagekräftigen Monitoringsystems.

Die Tendenz zum Qualitäts- und Kostenbewusstsein bei allen Beteiligten gilt es durch die Entwicklung eines ausagefähigen Monitoringsystems zu qualifizieren. Dieses bedarf genauer Kriterien und Verfahren für die Beurteilung der ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit beantragter Maßnahmen. Dies ist wesentlich für die Bestimmung des Gestaltungs- und Materialaufwands. Dabei muß das Mögliche getan werden, damit das geplante Vorhaben die gewünschten wirtschaftlichen und kulturellen Impulse auslöst, und gleichzeitig das Notwendige zu veranlassen, um die langfristige Fehlleitung öffentlicher Gelder zu vermeiden. Empfehlenswert wäre z.B. verstärkt die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Maßnahme zu prüfen bzw. der intendierter Ansiedlungseffekte oder die Einplanung von „Rückfallebenen“, die im Falle veränderter funktionaler und finanzieller Rahmenbedingungen kostengünstigere Lösungen vorsehen.

b) Die Erstellung und Fortschreibung eines Baukostenindex sowie die intensive Kostenprüfung von Varianten. Es wäre u.U. denkbar, den bei Kommunen, Fachplanern und der Landesbehörde vorliegenden Erfahrungsschatz an Bau- und Bewirtschaftungskosten unterschiedlicher Gestaltungsvarianten in Form eines Baukostenindex zusammen zu fügen und für alle Beteiligten nutzbar zu machen. Die Bereitstellung dieser Informationen könnte durch die Berufsvertretung der Thüringer Architekten und Stadtplaner übernommen und durch die Architektur fakultäten Thüringens inhaltlich auf einem aktuellen Stand gehalten sowie fortgeschrieben werden. Auf diese Weise könnten bereits in der Vorentwurfsphase, in der die Gestaltungsvarianten abgewogen werden, genauere Informationen zu den Kosten eingebracht werden. Es sei aber noch einmal deutlich darauf hingewiesen, dass der Fördergeber, unter genauer Prüfung der Kosten-Nutzen-Effekte, nach Möglichkeit immer gestalterisch und materialbezogen hochwertige, d.h. dauerhafte Lösungen vorziehen wird. Vordergründig kostengünstige, aber mittelfristig hochgradig verschleißgefährdete Lösungen entsprechen nicht dem Grundsatz der sparsamen Verwendung öffentlicher Gelder.

ANHANG

DIE FÖRDERSYSTEMATIK DES LANDES THÜRINGEN

112

Mittelvergabe zur Städtebauförderung

Die für die Mittelvergabe zur Städtebauförderung zuständige Behörde in Thüringen ist das Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA), die darüber hinaus die nachgeordneten Landes- sowie kommunalen Behörden bei der Verwendung dieser Fördergelder berät und unterstützt. Das Referat Städtebauförderung stellt die jährlichen Entwürfe der Städtebauförderung auf. Es ist Bewilligungsstelle für Zuwendungen im Rahmen der Programme an die Städte und Gemeinden und prüft Jahresanträge und Anträge auf Gewährung von Zuwendungen für Einzelvorhaben sowie Verwendungsnachweise für durchgeführte Maßnahmen. Das Referat ist weiterhin zuständig für die Genehmigung von städtebaulichen Satzungen nach BauGB § 165 (Entwicklungssatzungen) und ThürBauO §§ 83, 49 (örtliche Bauvorschriften). Auch die Anerkennung von Entwicklungs- und Sanierungsträgern nach BauGB §§ 33, 158, 167 erfolgt durch dieses Referat.

Ordnungsmaßnahmen in der Städtebauförderung

Zu den Ordnungsmaßnahmen im Sinne der Städtebauförderung zählen der Erwerb und die Bereitstellung von Grundstücken, die Bodenordnung, der Umzug von Bewohnern und Betrieben, die Freilegung von Grundstücken sowie die Herstellung und die Änderung von Erschließungsanlagen. Als Erschließungsanlagen gelten dabei insbesondere die örtlichen öffentlichen Wege sowie Plätze und Grünanlagen, öffentliche Spielplätze, öffentliche Parkieranlagen, Anlagen für Zwecke der Beleuchtung und Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme oder zur Ableitung, Behandlung und Beseitigung von Abwässern. Die Förderung durch die Städtebaufördermittel ist dabei auf den Teil der Kosten beschränkt, der nicht durch andere öffentliche Zuwendungen oder durch Beiträge und Gebühren gedeckt werden kann.

Förderverfahren

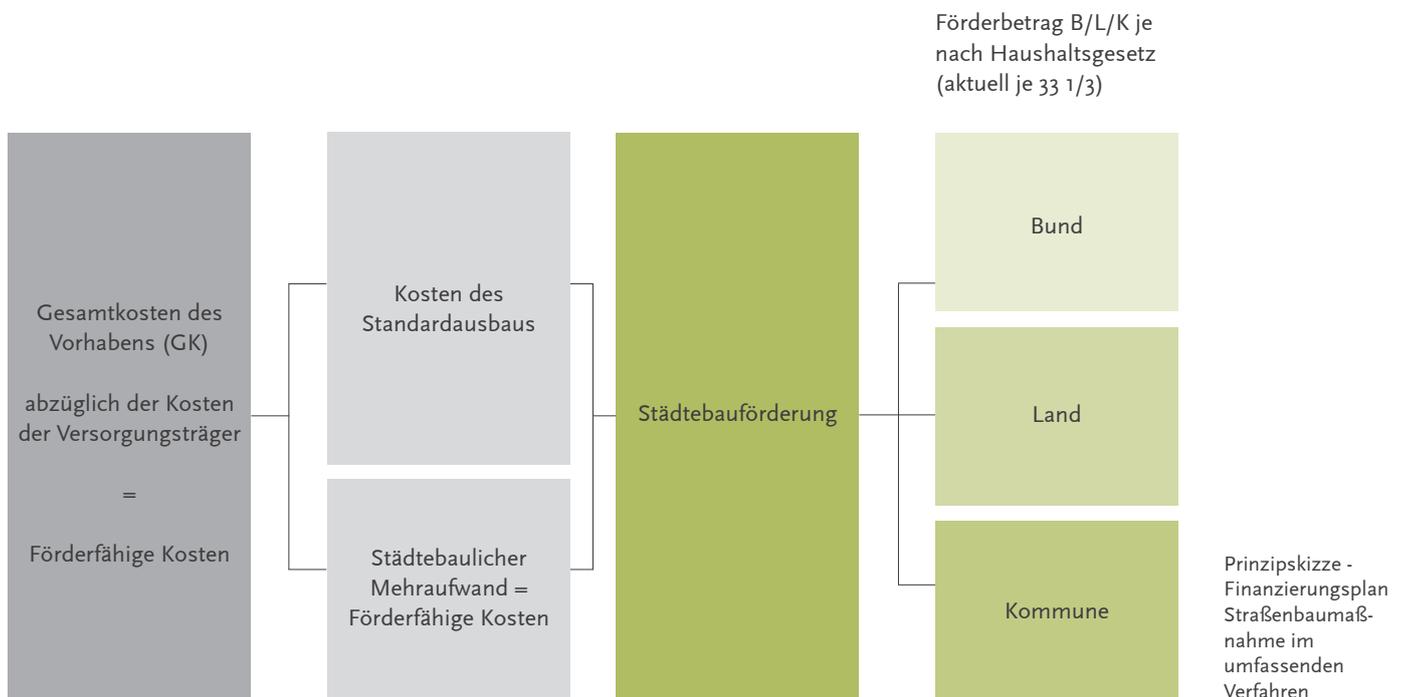
Stadterneuerung, und damit auch die Vergabe von Mitteln der Städtebauförderung, findet grundsätzlich auf der Basis von zwei unterschiedlichen Verfahren statt:

- dem umfassenden Verfahren (auch Vollverfahren genannt) nach § 152ff. BauGB, das dann zur Anwendung kommt, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird
- dem vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs.4 BauGB, das Anwendung findet, wenn Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht.

Welche Art des Verfahrens für das jeweilige Sanierungsgebiet anzuwenden ist, wird im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen (Paragraph 141 BauGB) geprüft und mit der Sanierungssatzung (Paragraph 142 BauGB) beschlossen. In dieser werden u.a. der Geltungsbereich, die Ziele der Sanierung und die Art des Verfahrens benannt und damit der räumliche, inhaltliche und rechtliche Rahmen für die künftige Erneuerungstätigkeit geschaffen.

Das Vollverfahren ist für die Fälle anzuwenden, bei denen die Durchführung der Sanierung durch solche sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung erfolgen. Kern des Verfahrens ist, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 BauGB und den Kommunalabgabengesetzen (KAG) der Länder in Sanierungsgebieten mit Vollverfahren keine Anwendung. Die Förderung eines Sanierungsgebietes im Vollverfahren bedeutet, dass hier alle Maßnahmen, die zum Erreichen des Sanierungszieles aus städtebaulicher Sicht beitragen und nicht durch andere öffentliche Zuwendungsgeber gedeckt werden können, grundsätzlich förderfähig sind. Die Eigentümer von Gebäuden und Grundstücken dieser Gebiete werden bei diesem Verfahren zunächst nicht an den Kosten für Sanierungsmaßnahmen beteiligt. Diese Beteiligung erfolgt durch die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen – i.d.R. nach Abschluss der Sanierung und Abrechnung der Gesamtmaßnahme in Form sogenannter Ausgleichsbeträge. Wenn die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind, muss die Gemeinde nach dem vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs.4 BauGB vorgehen. Bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens werden die Anlieger von Straßen an den Kosten der Sanierung derselben in Form von KAG-Beiträgen unmittelbar beteiligt.

Die Wahl des Sanierungsverfahrens hat also erhebliche Auswirkungen auf die Verwendung der Fördermittel, u.a. im Hinblick auf die grundsätzliche Förderfähigkeit geplanter Maßnahmen, die Berechnung der förderfähigen Kosten und die Einbeziehung der Anlieger in die Finanzierung der Maßnahme. Wie sich diese Faktoren im Falle der Ordnungsmaßnahmen auswirken, wird weiter unten dargestellt.



Thüringer Fördersystem

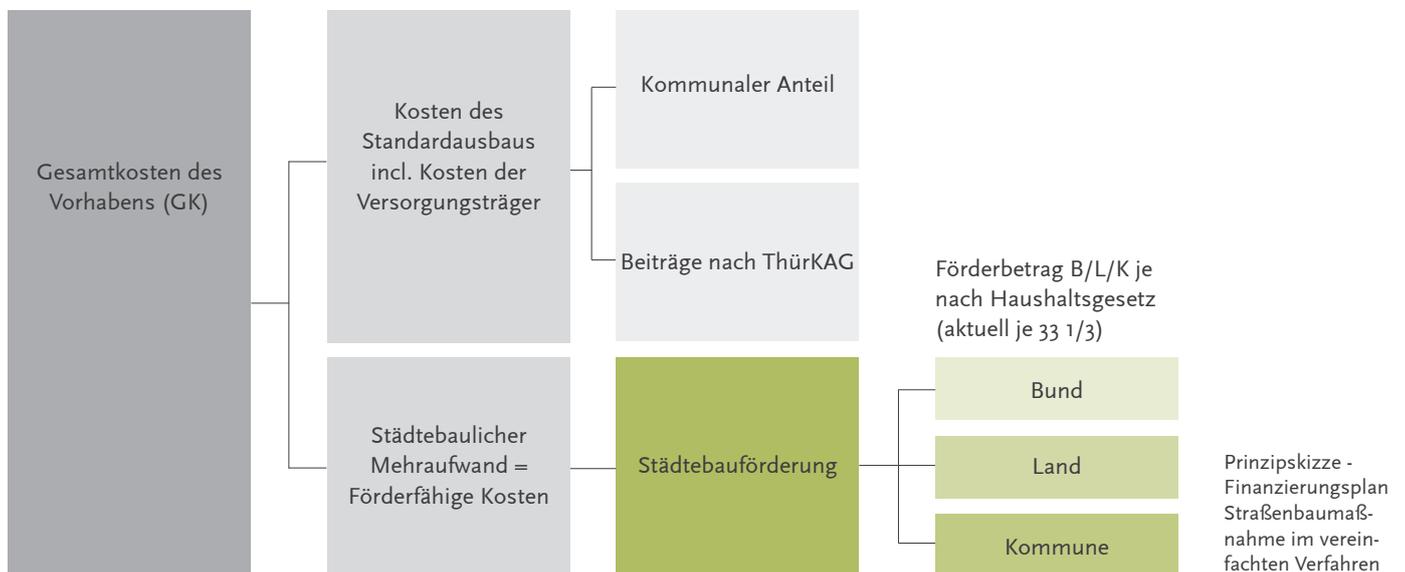
Die generelle Schwerpunktsetzung bei der Förderung städtebaulicher Maßnahmen erfolgt jährlich über die vom Bund mit den Ländern getroffenen Verwaltungsvereinbarungen, die die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104a Abs. 4 GG regeln. Die darin definierten Programmschwerpunkte in den Bund-Länder-Programmen (B-L-Programme) werden zusätzlich durch Förderungen aus Landeseigenen Programmen (L-Programme) sowie Landesinitiativen innerhalb der Städtebauförderung ergänzt. Dabei stellen die Fördersätze der jeweiligen Programme sowohl auf Bundes-, vor allem aber auf Landesebene ein Instrument zur Schwerpunktbildung im Sinne von Menge bzw. Größenordnung einzelner Vorhaben innerhalb der Thüringer Städtebauförderung dar. So können z.B. kommunale Mitleistungsanteile im Rahmen der „Thüringer Innenstadtinitiative“ besonders strukturwirksamer und innenstadtrelevanter städtebauliche Vorhaben durch den Einsatz eines Landesprogramms reduziert werden. Das Thüringer Förderverfahren basiert auf der Beantragung von Einzelvorhaben, dem sogenannten Verfahren der Einzelbewilligung. Zur Verringerung des Arbeits- und Verwaltungsaufwands können in Ausnahmefällen Fördersummen für Einzelvorhaben einer Kostenart auf einem Antrag zusammengefasst werden.

Die Förderverfahren am Beispiel Straßenbaumaßnahme

Im Rahmen der Städtebauförderung findet weiterhin das Prinzip der Mittelbündelung Anwendung. Im Sinne einer rationalen Verwendung öffentlicher Gelder können sich dafür mehrere Förderressorts auch unterschiedlicher Ministerien im Rahmen ihrer Zuständigkeiten an der Umsetzung von Vorhaben beteiligen. Zur Erneuerung öffentlicher Räume können auf diese Weise z.B. Mittel aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsprogramm für den Aus- oder Umbau von Verkehrsanlagen, Fördermittel für den Ausbau von ÖPNV-Netzen oder auch Gelder zur Förderung z.B. der Kurortentwicklung mit Städtebaufördermitteln kombiniert werden.

Mit Finanzmitteln der Städtebauförderung werden grundsätzlich nur sanierungsbedingte Mehrkosten abgedeckt. Dabei unterscheidet sich die Ermittlung der förderfähigen Kosten erheblich, je nach dem, welches Verfahren für die Sanierung gewählt wurde. Im vereinfachten Verfahren umfasst dies bei Straßenbaumaßnahmen die Differenz zwischen den fiktiven Kosten eines Normalausbaus im Rahmen der gemeindlichen Erschließungs- bzw. Sicherungspflicht (i.d.R. Schwarzdecke, Randeinfassung und Rinnen aus Betonsteinen, einfache standardisierte Beleuchtungs- und Möblierungselemente) und dem sich aus den Sanierungszielen ergebenden städtebaulichen Mehraufwand (z.B. Natursteinpflaster, historisch passende Beleuchtungselemente).

Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens und bei Einzelmaßnahmen des Landesprogramms Sanierung sind die erzielbaren Beiträge nach ThürKAG als Einnahmen zu behandeln und von den förderfähigen Kosten abzuziehen. Im umfassenden oder Vollverfahren dagegen gilt die Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen als zur Erreichung des Sanierungszieles notwendig und damit städtebaulich begründet. In diesem Fall umfassen die förderfähigen Kosten die gesamten Baukosten zur Herstellung neuer bzw. Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, einschließlich der Planung, Tragstrukturen und der Oberflächengestaltung bis hin zu Stadtmöblierung und Grünstrukturen. Die Kosten, die ein anderer Träger der Maßnahme zu tragen verpflichtet ist, sind nicht Teil der förderfähigen Kosten. Werden Ver- und Entsorgungsanlagen durch die Sanierung bedingt verändert oder vorzeitig erneuert, so ist i.d.R. nur der Teil förderfähig, der dem Restwert entspricht. Bei zeitlicher Unaufschiebbarkeit der Ordnungsmaßnahme besteht weiterhin die Möglichkeit, Kostenanteile anderer Träger für einen begrenzten Zeitraum vorzufinanzieren. Nur in Ausnahmefällen, z.B.



wenn Einrichtungen der Ver- und Entsorgung nur durch die Sanierung bedingt verändert oder vorzeitig erneuert werden, sind auch diese Teile der Maßnahme im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig.

Bei Vorhaben, wie z.B. öffentlichen Parkierungseinrichtungen, mit denen nachhaltig erzielbare Erträge erzielt werden können, wird über eine Wirtschaftlichkeitsprüfung ermittelt, ob eine Reduzierung der förderfähigen Kosten erfolgen muss. Im Gegensatz zur Förderung von Baumaßnahmen muss die Gemeinde bei der Förderung von Ordnungsmaßnahmen keinen zusätzlichen Bauherrenanteil, sondern lediglich ihren kommunalen Miteleistungsanteil erbringen.

Abschließend sei auf die Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien ThStBauFR) verwiesen, in denen die Förderbestimmungen und das Förderverfahren des Freistaates Thüringen ausführlich dargestellt werden. (<http://www.thueringen.de/de/tmbv>)

ANSPRECHPARTNER

116

Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr
Abteilung 2 Städte- und Wohnungsbau,
Raumordnung und Landesplanung
Olaf Langlotz
Konrad Ballheim
Kerstin Ackermann
Dienstgebäude: Steigerstr. 24
99096 Erfurt
Tel: 0361. 3 79 30 22
Fax: 0361. 3 79 30 15
kackermann@tim.thueringen.de

Thüringer Landesverwaltungsamt
Abteilung III – Bauwesen
Dr.-Ing. Rolf Bechstedt, Abteilungsleiter
Friedenstraße 42
99423 Weimar
Tel: 03 61. 37 73 72 71
Fax: 03 61. 37 73 72 17
rbechstedt@tlwva.thueringen.de

Thüringer Landesamt für Denkmalpflege
Dr. Wolfgang Dietl
Petersberg Haus 12
99084 Erfurt
Tel: 0361. 3 78 13 00
Fax: 0361. 3 78 13 90
post@tld.thueringen.de

Bad Langensalza

Stadtverwaltung Bad Langensalza
Marktstraße 1
99947 Bad Langensalza

Bernhard Schönau, Bürgermeister
Tel: 03603. 85 91 01
Fax: 03603. 85 91 00
buergemeister@bad-langensalza.thueringen.de

Bauamt
Gerrit Haase, Amtsleiter
Ratswaage / Mühlhäuser Straße 40
99947 Bad Langensalza
Tel: 03603. 85 93 01
Fax: 03603. 85 93 00
bauamt@bad-langensalza.thueringen.de

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-

entwicklungsgesellschaft mbH
Hartmut Rohbock
Erfurter Straße 11
99423 Weimar
Tel: 03643. 54 14 12
Fax: 03643. 54 14 54
hartmut.rohbock@dsk-gmbh.de

Erfurt

Stadtverwaltung Erfurt
Dezernat Bauverwaltung
Löberstr. 34
99096 Erfurt

Stadtplanungsamt
Holger Hille, Amtsleiter
Tel: 0361. 6 55 39 01
Fax: 0361. 6 55 39 09
stadtplanungsamt@erfurt.de

Amt für Baukoordinierung, Stadterneuerung und
Denkmalpflege
Abt. Vorbereitung Stadterneuerung
Paul Börsch, Abteilungsleiter
Tel: 0361. 6 55 60 51
Fax: 0361. 6 55 60 59
Abt. Durchführung Stadterneuerung
Herbert Schwab, Abteilungsleiter
Tel: 0361. 6 55 60 60
Fax: 0361. 6 55 60 59
stadterneuerung-bau-denkmal@erfurt.de

LEG Thüringen

Reinhold Stanitzek, Sprecher der Geschäftsführung
Dieter Lange, Projektleiter Erfurt-Brühl
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt
Tel: 0361. 56 03 0
Fax: 0361 – 5 60 33 33
info@leg.thueringen.de

Mühlhausen

Stadtverwaltung Mühlhausen
Ratsstraße 19
99974 Mühlhausen

Stadtentwicklungsamt
 Thomas Kaiser, Amtsleiter
 Tel: 03601. 45 23 29
 Fax: 03601. 45 23 28
 stadtentwicklungsamt@stadtverwaltung.
 muehlhausen.de

Nordhausen

Stadtverwaltung Nordhausen

Markt 1
 99734 Nordhausen-

Stadtplanungsamt
 Inge Klaan, Amtsleiterin
 Tel: 03631. 69 64 79
 Fax: 03631. 69 65 15
 stadtplanungsamt@nordhausen.de

Bauleitplanung
 Beate Meißner
 Tel: 03631. 69 64 03
 Fax: 03631. 69 65 15
 stadtentwicklung@nordhausen.de

Büro ANP, Architektur + Nutzungsplanung

Bergholter / Ettinger-Brinckmann
 Dipl.- Ing. Architekten BDA Stadtplaner SRL
 Brigitte Kapps
 Hessenallee 2
 34130 Kassel
 Tel: 0561. 7 07 75 14
 Fax: 0561. 7 07 75 44 14
 kapps@anp-ks.de

Ruhla

Stadtverwaltung Ruhla

Carl-Gareis-Straße 16
 99842 Ruhla
 info@ruhla.de

Gerald Pietsch, Bürgermeister
 Tel: 036929. 82 80
 Fax: 036929. 80 36 2

Bauamt
 Elke Schmidt, Amtsleiterin
 Tel: 036929. 82 84 1
 Fax: 036929. 80 36 5

Stadtplanungsbüro Wilke

Dr.-Ing. Uwe Wilke
 Daniel Preussker
 Alfred-Hess-Str. 40
 99094 Erfurt
 Tel: 0361. 22 87 50
 Fax: 0361. 2 28 75 21
 buero-wilke@aig-erfurt.de

Weimar

Stadtverwaltung Weimar

Schwanseestraße 17
 99421 Weimar

Stadtentwicklungsamt
 Ursel Grigutsch, Amtsleiterin
 Tel: 03643. 76 23 12
 Fax : 03643. 76 22 08
 stadtentwicklungsamt@stadtweimar.de

Vermessungsamt
 Bernward Fechtel, Amtsleiter
 Tel.: 0 3643. 76 23 42
 Fax: 0 3643. 76 22 08
 vermessung@stadtweimar.de

**DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
 entwicklungsgesellschaft mbH**

Regionalbüro Weimar
 Dr.-Ing. Eberhard Blei
 Dr.-Ing. Claus Unruh
 Dirk Voßnacke
 Gitta Steinke
 Erfurter Straße 11
 99423 Weimar
 Tel : 03643. 54 14 0
 Fax : 03643. 54 14 54
 eberhardt.blei@dsk-gmbh.de

PLANERVERZEICHNIS

118

Bad Langensalza

Platz bei der Marktkirche, Kornmarkt, Töpfermarkt und Parkplatz am Kurpark und Parkplatz Schloss Dryburg und Kurpark

Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum, PLF
 Querallee 43
 34119 Kassel
 Tel.: 0561.77 60 71
 Fax: 0561.10 29 79
 mail@plf-kassel.de
 http://www.plf-kassel.de

Japanischer Garten

Gesamtplanung
 Galatec-Planungsbüro
 Paul-Voigt-Straße 12
 Tel: 036961.3 04 93
 Fax: 036961.3 04 94
 galatec@g-plant.de
 http://www.g-plant.net

Planung Gartenanlage
 Kirchner Garten und Teich
 Espenschieder Weg 1
 65321 Heidenrod-Dickschied
 Tel: 06775.9 6 98 0
 Fax: 06775.96 98 15
 info@kirchner-gartenteich.de
 http://www.kirchner-gartenteich.de

Ellrich

Marktplatz

Stadtplanungsbüro Wilke
 Alfred-Hess-Strasse 40
 99094 Erfurt
 Tel: 0361.2 28 75 11
 Fax: 0361.2 28 75 21
 buero.wilke@aig-erfurt.de
 http://www.aig-erfurt.de

Erfurt

Anger

GTL Gnüchtel Triebswetter Landschaftsarchitekten GbR
 Grüner Weg 21
 34117 Kassel
 Tel: 0561.7 89 46 0
 Fax: 0561.7 89 46 11
 kontakt@gtl-kassel.de
 http://www.gtl-kassel.de

Johannesstraße

Planteam-Büro A1
 Karlstr. 46
 99817 Eisenach
 Tel: 03691.79 24 25
 Fax : 03691.79 24 27

Bahnhofsstraße/Bahnhofsvorplatz (Willy-Brandt-Platz)

Hochbauplanung Bahnhofsgebäude/Busbahnhof
 Architekten Gössler
 Brauerknechtgraben 45
 20459 Hamburg
 Tel: 040.3 74 12 60
 Fax: 040.36 46 83
 info@architekten-goessler-hh.de
 http://www.architekten-goessler.de

Freiraum- und Verkehrsplanung
 WES & Partner Landschaftsarchitekten
 Jarrestraße 80
 22303 Hamburg
 Tel: 040.2 78 41 0
 Fax: 040.2 70 66 68
 info@wesup.de
 http://www.wesup.de

Theatervorplatz

WES & Partner Landschaftsarchitekten
 Jarrestraße 80
 22303 Hamburg
 Tel: 040.2 78 41 0
 Fax: 040.2 70 66 68
 info@wesup.de
 http://www.wesup.de

Brühler Straße

Planergruppe Kreikenbaum + Heinemann
 Hospitalstraße 2
 06526 Sangerhausen
 Tel: 03464.57 30 46
 Fax: 03464.579620
 k-und-h@architekten-k-und-h.de
 http://www.architekten-k-und-h.de

Leipziger Straße

INVER - Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH
 Maximilian-Welsch-Straße 2a
 99084 Erfurt
 Tel: 0361.2 23 80
 Fax: 0361.2 23 81 01
 info@inver-erfurt.de
 http://www.inver-erfurt.de

Gestalterische Aspekte bei Neubau Straßenbahntrasse,
Leitungsführung und Grünordnung:
Ing.-Büro Jürgen Schiffler, Augsburg

Grünzug Venedig

bierbaum.aichele.landschaftsarchitekten
Untere Zahlbacher Straße 21
55131 Mainz
Tel: 06131 / 669 25-0
Fax: 06131 / 669 25-29
info@bierbaumaichele.de
http://www.bierbaumaichele.de

Gotha

Bahnhofsvorplatz

Osterwold & Schmidt
EXP!ANDER Architekten BDA
Brühl 22
99423 Weimar
Tel: 03643.7 73 65 80
Fax: 03643.7 73 65 81
archpaloma@t-online.de
http://www.osterwold-schmidt.de

Jena

Lobdepark

Stadtbauatelier
Freie Stadtplaner & Architekten
Bopserstraße 2
70180 Stuttgart
Tel: 0711.6 40 30 31
Fax: 0711.6 40 30 32
kontakt@sba-stadtbauatelier.de
http://www.stadtbauatelier.de

Kranichfeld

B87

Ingenieurbüro Lopp Planungsgesellschaft mbH
Freiherr-von-Stein-Allee 5
D-99425 Weimar
Tel: 03643.54 31 0
Fax: 03643.54 31 50
weimar@lopp.de
http://www.lopp.de

Leinefelde

Lunapark

Büro für Landschaftsplanung Birkigt-Quentin
Höbelweg 4
37139 Adelebsen
Tel: 05506.95 55 0,
Fax: 05506.95 55 11
quentin@quentin.de
http://www.quentin.de

Meiningen

Stadtteilplatz

Büro Rentsch und Tschersich
Markusstraße 5
09130 Chemnitz
Tel: 0371.40 27 81 3
Fax: 0371.40 27 81 5
rentsch.tschersich@gmx.de

Städtebauliche Oberleitung: Prof. Kulka, Dresden

Mühlhausen

Steinweg

Architekturbüro Dipl.-Ing. Bernd Bartl
Herzogstraße 16
38889 Blankenburg
Tel: 03944.6 58 22
Fax: 03944.6 58 23
info@architektbartl.de
http://www.architektbartl.de

Wahlstraße/Jüdenstraße

Frieder Pfister, Städteplaner
Langemarckstraße 11
86156 Augsburg
Tel: 0821.5 08 33 04
Fax: 0821.5 08 33 04

Blobach und Hoher Graben

Büro für Landschaftsarchitektur Frank Feistel
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Poststraße 3
99094 Erfurt
Tel: 0361.2 25 70 17
Fax: 0361.2 25 70 17
info@buero-feistel.de
http://v4.buero-feistel.de

Nordhausen

Bahnhofsvorplatz und Verbindungsbahn Bahnhofsstrasse/Rautenstraße/Kornmarkt

Arge
WPA Worschech Partner Architekten
Fischersand 50
99084 Erfurt
Tel: 0361.5 90 82 0
Fax: 0361.5 90 82 12
info@atelier-worschech.de
http://www.atelier-worschech.de

und
Wittig & Rietig Landschaftsarchitekten Stadtplaner
Ingenieure GmbH
Mozartstraße 16
99423 Weimar
Tel: 0 36 43.88 66 0
Fax: 0 36 43.88 66 12
info@wittig-rietig.de
http://www.wittig-rietig.de

Historischer Stadtrundgang

Freiraumplanung
Lepère und Partner GbR
Osterdeich 131
28205 Bremen
Tel: 0421.44 40 25

Ruhla

Marktplatz

Stadtplanungsbüro Wilke
Alfred-Hess-Strasse 40
99094 Erfurt
Tel: 0361.2 28 75 11
Fax: 0361.2 28 75 21
buero.wilke@aig-erfurt.de
http://www.aig-erfurt.de

Köhlergasse/In der Ecke/Krumme Wiesengasse

Planungsbüro Umwelt Kassel [Insolvenz]

Karolinenpark

Stadtplanungsbüro Wilke
Alfred-Hess-Strasse 40
99094 Erfurt
Tel: 0361.2 28 75 11
Fax: 0361.2 28 75 21
buero.wilke@aig-erfurt.de
http://www.aig-erfurt.de

Sömmerda

Böblinger Platz

Planergruppe Hytrek Thomas Weyell Weyell
Mühlhäuser Straße 16
99092 Erfurt
Tel: 0361.2 66 69 06
Fax: 0361.2 66 69 09
erfurt@htww.de
http://www.htww.de

B176

Ingenieurbüro Pöppich & Albrecht
An der langen Brücke 1
99610 Sömmerda
Tel: 03634.68 13 0

Sonneberg

Bahnhofsvorplatz

ARGE
Planungsbüro von Mörner+Jünger
Wolfsgrube 12
98527 Suhl
Tel: 03681.72 83 66
Fax: 03681.70 80 84

und
Architektur und Städtebau
Prof. Dipl.-Ing. R. Gebhardt und Dipl.-Ing. C. Vogel
Aschaffener Straße 70
63801 Kleinostheim
Tel: 06027.58 88
Fax: 06027.59 32

Waltershausen

Marktplatz

Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum, PLF
Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.77 60 71
Fax: 0561.10 29 79
mail@plf-kassel.de
http://www.plf-kassel.de

Weimar

Carl-August-Allee und anschließende Plätze

Gesamtplanung
Hydroprojekt Ingenieurgesellschaft mbH (HPI)
Rießnerstraße 18
99427 Weimar
Tel: 03643.74 64 00
Fax: 03643.74 64 05
hydroprojekt@hydroprojekt.de
<http://www.hydroprojekt.de>

Platzgestaltung
Gruppe Planwerk Stadtplaner Architekten Ingenieure
Bülowstraße 90
10783 Berlin
Tel: 030.2 61 35 32
Fax: 030.2 62 67 04
mail@gruppeplanwerk.de
<http://www.gruppeplanwerk.de>

Platzgestaltung und Freiraumplanung
Wittig & Rietig Landschaftsarchitekten Stadtplaner
Ingenieure GmbH
Mozartstraße 16
99423 Weimar
Tel: 0 36 43.88 66 0
Fax: 0 36 43.88 66 12
info@wittig-rietig.de
<http://www.wittig-rietig.de>

Vorgartenplanung Carl-August-Allee
Dane Landschaftsarchitekten BDLA
Schubertstraße 6
99423 Weimar
Tel: 03643.40 04 46
Fax: 03643.40 04 47
dane.la@t-online.de
<http://www.dane-la.de>

Goetheplatz

Gesamtplanung
Wittig & Rietig Landschaftsarchitekten Stadtplaner
Ingenieure GmbH
Mozartstraße 16
99423 Weimar
Tel: 0 36 43.88 66 0
Fax: 0 36 43.88 66 12
info@wittig-rietig.de
<http://www.wittig-rietig.de>

Wielandstraße/Theaterplatz/Schillerstraße

Gesamtplanung
Ingenieurbüro Peuker und Nebel
Industriestraße 1
99427 Weimar
Tel: 03643.74 81 0
Fax: 03643.74 81 74

DANKSAGUNG

122

Der Herausgeber dankt allen Vertretern der Stadtverwaltungen, Sanierungsbeauftragten und -trägern sowie den beteiligten Fachplanern für die freundliche Bereitstellung von Fotos und Planunterlagen. Besonderer Dank gilt folgenden Ämtern und Büros:

Amt für Baukoordinierung, Stadterneuerung und Denkmalpflege, Erfurt
Bauamt Kranichfeld
Büro für Landschaftsplanung birkigt-quentin, Adelebsen
Büro für Landschaftarchitektur Feistel, Erfurt
Planungsgemeinschaft Landschaft und Freiraum PLF, Kassel
Landschaftarchitekturbüro Wette, Göttingen
Stadtplanungsbüro Wilke, Erfurt.

Außerdem gilt unser Dank den Teilnehmern des Seminars „Die gute Stube – Maßnahmen im öffentlichen Raum“ im Sommersemester 2004 an der Fakultät Architektur der Bauhaus-Universität Weimar für Rechercharbeiten und inhaltliche Beiträge zum Untersuchungsgegenstand:

Jana Dammköhler, Christian Fischer, Thomas Flämig, Arne Genz, Martin Hakiel, Carola Henning, Nadine Kalis, Carsten Liewald, Franziska Lorenz, Lina Müller, Katharina Panther, Lucie Pasel, Mei-Ing Ruprecht, Marko Schilling, Andrea Schneider, Tilmann Siegler, Julie Sponar, Katrin Weißenberg, Julia Wendeler, Maurice Wenzel

Finanziert mit Städtebaufördermitteln des Freistaates
Thüringen, April 2005

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

IMPRESSUM

124

Herausgeber

Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr
Abteilung 2 Städte- und Wohnungsbau,
Raumordnung und Landesplanung
Olaf Langlotz
Konrad Ballheim
Kerstin Ackermann
Dienstgebäude:
Steigerstr. 24
99096 Erfurt
Tel: 0361. 3 79 30 22
Fax: 0361. 3 79 30 15
kackermann@tim.thueringen.de

Thüringer Landesverwaltungsamt
Abteilung III – Bauwesen
Rolf Bechstedt
Friedenstraße 42
99423 Weimar
Tel: 03 61. 37 73 72 71
Fax: 03 61. 37 73 72 17
rbechstedt@tlvwa.thueringen.de

Verfasser

Bauhaus-Universität Weimar
Fakultät Architektur
Professur Entwerfen und Siedlungsbau
Prof. Hilde Barz-Malfatti
Dipl.-Ing. Vinzenz Dilcher
Dipl.-Ing. Katja Fischer
Professur Raumplanung und Raumforschung
Prof. Dr. phil. habil. Max Welch Guerra
Dipl.-Ing. Barbara Scholz
Belvederer Allee 4
99425 Weimar
Tel: 03643. 58 26 00
Fax: 03643. 58 26 21
hilde.barz-malfatti@archit.uni-weimar.de
max.welch@archit.uni-weimar.de

Gestaltung

Bauhaus-Universität Weimar
Dipl.-Ing. Vinzenz Dilcher
Dipl.-Ing. Katja Fischer
Dipl.-Ing. Barbara Scholz
Franziska Sack
Nora Steinhöfel

Fotografie

Dipl.-Ing. Claudio Cáceres Molina
Dipl.-Ing. Vinzenz Dilcher

Druck

Druckerei Schöpfel GmbH
Ernst-Kohl-Straße 18a
99423 Weimar

