

Verlängerung der Sanierungssatzung Arche (EFM 003)



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum



Herausgeber

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

Redaktion

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung
Warsbergstraße 3
99092 Erfurt
Tel. 0361 655-3901
Fax 0361 655-3909

Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation
Anlage 2 Lageplan

Redaktionsschluss

22.03.2021

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird ausschließlich die männliche Sprachform verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Inhalt

1	Anlass	2
1.1	Eingrenzung, Gebietstypik, Historie	3
1.2	Allgemeine Angaben	4
2	Ausgangssituation vor der Sanierung	4
2.1	Zustandserfassung 1991	4
2.2.	Ziele der Sanierung	6
3	Planungsgeschichte	8
4	Durchführung und Auswertung der Sanierung von 1989 bis 2020	14
4.1	Vorbemerkungen	14
4.2	Grundsätzliche Aussagen	15
4.3	Auswertung Sanierungsstand	15
5	Verlängerung	17
5.1	Begründung der Verlängerung	17
5.2	Kosten der ausstehenden Maßnahmen	17
5.3	Schlussfolgerungen	17
	Anlage 1 – Fotodokumentation	1 - 6
	Anlage 2 - Lageplan	

1 Anlass

Das Baugesetzbuch bietet den Kommunen die Möglichkeit, zur Behebung städtebaulicher Missstände städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, sofern deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Um diesen komplexen Gesamtprozess mit einer Vielzahl beteiligter Eigentümer, Bewohner, Nutzer und Behörden in hinreichendem Umfang steuern zu können, ist den Kommunen hierfür ein zeitlich befristet anwendbares Sonderrecht in die Hand gegeben, das "Besondere Städtebaurecht" (§ 136 - 191 BauGB). Zugleich werden gemäß § 164a BauGB zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Städtebaufördermittel aus den verschiedenen Bund- Länder-Programmen eingesetzt.

Aufgrund der massiven städtebaulichen Missstände in nahezu allen Erfurter Altstadtbereichen nach 1989 wurde das Sanierungsverfahren folgerichtig Anfang der 1990er Jahre eingeleitet, so auch für den südlichen Bereich der Arche.

Die Ausweisung des Sanierungsgebiets "Arche" Erfurt wurde auf Grundlage einer vorbereitenden Untersuchung vom Rat der Stadt Erfurt mit der Drucksache Nr. 030/91 beschlossen und mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 16.10.1991 rechtskräftig. Bei dem Gebiet handelt es sich im Wesentlichen um den Teil der Arche, in dem die Gebäudesanierung noch nicht bis zur Wende 1989 begonnen worden war.

Zur Sicherung wesentlicher Ziele der Sanierung wurde 1992/93 ein Rahmenplan für die gesamte Altstadt einschließlich Maßnahmenkonzept und Kostenübersicht erarbeitet und mit Ratsbeschluss 027/94 "Rahmenplan Erweiterte Altstadt" festgelegt. In diesem Rahmenplan wird auch das Gebiet "Arche" behandelt.

Seit Beginn der Sanierung im Gebiet "Arche" wurden in den unterschiedlichen Förderprogrammen Fördermittel beantragt, Eigenmittel im Haushalt eingestellt und die meisten privaten Häuser saniert. Jedoch reichten die Fördermittel bis heute nicht aus, um alle Missstände an den Häusern zu beseitigen. So sind das Naturkundemuseum (Große Arche 14) und das Gebäude Große Arche 15 immer noch in einem schlechten Zustand. Weiterhin gibt es immer noch eine Baulücke in der Kettenstraße 4.

Die Diskussionen um den öffentlichen Raum, die fortdauernde Prüfung von Unterstellmöglichkeiten für den Ruhenden Verkehr, die Abstimmungen zur Sicherung der Erschließung der einzelnen Grundstücke sind unter Punkt 3 dieses Berichts dargestellt. Finanzielle Aspekte, unterschiedliche und gegensätzliche Auffassungen führten bis heute zu keiner Lösung, sodass die notwendigen Maßnahmen an den Wegen und dem zentralen Bereich bis heute nicht begonnen werden konnten.

Allerdings wurden vor ca. vier Jahren, nachdem eine zentrale Einrichtung für den Ruhenden Verkehr aus verschiedenen Gründen verworfen werden musste, die Bürger neuerlich in einen Beteiligungs- und Abstimmungsprozess geführt.

Ziele dieses noch heute laufenden Prozesses sind:

- Sicherung einer Erschließung aller Häuser,
- verträgliche Einordnung von Ruhendem Verkehr,
- ausgewogene Zuordnung der anzulegenden Stellplätze zu den Grundstücken,
- Sicherung der Rettungswege,
- Einordnung von Müllstandorten mit Übergabepunkten,
- qualitätsvolle Oberflächengestaltung,
- Sicherung des vorhandenen Großgrüns inklusive Ersatz- bzw. Ergänzungspflanzungen.

Da der Prozess zwar mittlerweile fortgeschritten aber noch nicht abgeschlossen ist und ohne abgestimmtes Ergebnis eine Umgestaltung im öffentlichen Raum nicht möglich ist, bleibt festzustellen, dass der öffentliche Raum im Quartier Große Arche noch heute einen Missstand darstellt. Die Sanierungsziele sind noch nicht erreicht.

Die Landeshauptstadt Erfurt strebt deshalb eine Fortführung des Sanierungsverfahrens an.

Da die Gemeinden nach § 235 Absatz 4 BauGB aufgefordert sind, Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, bis spätestens zum 31. Januar 2021 aufzuheben oder eine Verlängerung zu beantragen, ergibt sich aus dem augenscheinlichen Zustand die Verlängerungsnotwendigkeit.

Es wurde deutlich, dass durch die Intensität und Dauer der Diskussionen die Zeit zur Zielfindung nicht ausreichend war.

Die Stadt Erfurt möchte deshalb von der nach § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB vorhandenen Möglichkeit Gebrauch machen, die Frist durch einfachen Beschluss zu verlängern.

Die fortgeschrittenen Abstimmungen erlauben die Einschätzung, dass eine Verlängerung bis zum 31.12.2025 zur Erreichung der Sanierungsziele ausreichend ist. Bis dahin soll auch die Mettengasse saniert sein.

1.1 Eingrenzung | Gebietstypik | Historie

Das beschlussgegenständliche Gebiet zur Weiterführung der Sanierung ist identisch mit dem Geltungsbereich der Sanierungssatzung über die städtebauliche Sanierung in der "Arche" (EFM 003) vom 16. Oktober 1991.

Das Gebiet umfasst aus dem Straßenblock Domplatz/ Marktstraße/ Große Arche/ Kettenstraße den Teilbereich Domplatz 18 bis 25 und Domplatz 28, Kettenstraße 1 bis 7, Große Arche 13 bis 16 und den darin eingeschlossenen Innenbereich.

Das gesamte Gebiet steht als Flächendenkmal unter Denkmalschutz.

Das vollständige Quartier wurde seit Mitte der 1970er Jahre als sogenanntes Rekonstruktionsgebiet bearbeitet. Der nördliche Bereich der Großen Arche bis zur Marktstraße wurde bis 1989 fertiggestellt. Die Fortführung der Sanierungsarbeiten im Bereich südlich der Mettengasse wurde durch die Ereignisse der Wendezeit von 1989 unterbrochen und sollte dann nach 1989 unter den neuen Bedingungen erfolgen.

Zur Einleitung des Sanierungsverfahrens wurde die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen, die im Grunde das Offensichtliche bestätigten. Die zum Großteil leergezogenen und über Jahre nicht mehr instandgesetzten Gebäude präsentierten sich in einem höchst kritischen Zustand.

1.2 Allgemeine Angaben

Sanierungsgebiet Arche

Gebietsbezeichnung:	Arche (EFM 003)
Gebietsgröße:	ca. 0,52 ha
Förmliche Festlegung:	14.10.1991 – Beschluss Satzung (Beschluss-Nr. 030/91)
Rechtskraft:	16.10.1991
Durchführungszeitraum:	1991 (VU) bis voraussichtlich 2025
Beginn der VU:	Beschluss-Nr. 72/1990
Bekanntmachung:	07.11.1990
Verfahrensart:	Vollverfahren nach § 142 (4) BauGB

Eingesetzte Förderprogramme

- Bund-Länder Programm Städtebaulicher Denkmalschutz
- Bund-Länder Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

2 Ausgangssituation vor der Sanierung

2.1 Zustandserfassung 1991

Mängel in der Größe und im Zuschnitt der Grundstücke

Unterschiedlich ist die Struktur der Grundstücke, die im Bereich Domplatz und Kettenstraße erheblich kleiner sind als an der großen Arche. Die Grundstücke im Bereich Domplatz erstrecken sich zum Teil bis zu 50 m ins Blockinnere. Andere sind ungünstig zugeschnitten.

Im Zuge der Rekonstruktionsplanung des Gesamtgebiets wurden die ehemals vorhandenen Anbauten und Schuppen 1990 bereits abgebrochen. Die ursprünglich durch die Dichte der alten Bebauung vorhandenen Mängel in der Struktur der Innenhöfe waren daher 1990 schon beseitigt.

Allerdings erfolgte der Abbruch teilweise nicht substanzerhaltend, sodass die Abbruchkanten starke Schäden aufwiesen und Bereiche mit Einsturzgefahr entstanden waren.

Die Aufnahme ergab außerdem die Notwendigkeit der Neuvermessung. Die vorhandenen Grundstückangaben wurden einer amtlichen Flurkarte mit Stand 1970 entnommen.

Erhaltungszustand und Mängel in der Gebäudestruktur

Es lagen teilweise Bestandsaufnahmen aus dem Jahr 1978 vor. Diese Unterlagen belegten schon den desolaten Zustand zu dem Zeitpunkt der Aufnahme. Die 13 dazwischenliegenden Jahre und die viel zu frühe Nutzungsfreistellung der untersuchten Gebäude hatten den Verfall weiter beschleunigt.

Die detaillierte Zustandserfassung vermittelte ein Bild des Verfalls und auch der Zerstörung. Lediglich die Kellerräume unter den Hauptgebäuden befanden sich in einem relativ guten Zustand.

Mängel in der Ausstattung der Wohnungen

1991 befanden sich im Untersuchungsgebiet 49 Wohneinheiten, von denen 16 Wohnungen an das sich hier befindende zentrale Heizhaus angeschlossen waren und über Bad und WC verfügten. Sechs Wohnungen waren mit Ofenheizung ausgestattet und hatten Bad und WC. Elf Wohnungen verfügten über eine Ofenheizung und WC, aber über kein Bad und 16 Wohnungen besaßen keinerlei Sanitäreinrichtungen.

Bei 67,35% der Wohnungen bestanden sehr grobe Ausstattungsmängel.

Bebauungsdichte und Mängel an Freiflächen.

Die Bebauungsdichte wurde als zu hoch eingeschätzt. Die hohe Dichte ging einher mit Belichtungs- und Besonnungsdefiziten. Der Grünanteil im Gebiet war zu gering.

Mängel im Verkehrsbereich

Die ursprüngliche Planung für das gesamte Gebiet Domplatz/ Marktstraße/ Große Arche/ Kettenstraße ging davon aus, dass die Zugänge zu den Geschäften im Erdgeschoss an der Straßenseite liegen sollten und dass die Wohnungen einen hofseitigen Zugang erhalten. Gleichfalls sollte die Andienung über den Innenhof erfolgen. Dort sollte auch der ruhende Verkehr untergebracht sein.

Diese Überlegungen mussten nach der Wende verworfen werden, denn der sprunghafte Anstieg des Motorisierungsgrades und der Fahrleistungen erzeugten ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen.

Es bestanden deshalb bereits 1990/ 91 im Bereich Altstadt und auch besonders im untersuchten Gebiet wegen seiner unmittelbaren Nähe zum Domplatz und dem beachtlichen Zulauf von Touristen erhebliche Verkehrsprobleme. Im Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung wurde deshalb nachdrücklich auf die Konflikte zwischen Fußgängern, Rad- und Autofahrern sowie auf die Sondersituation für Lkw´s aufgrund der engen Straßenräume hingewiesen.

Obwohl es zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme zahlreiche Leerstände gab, war dennoch ein erhebliches Stellplatzdefizit zu erkennen.

In der Vorbereitenden Untersuchung wurde folgendes Fazit gegeben:

„Bei voller Ausnutzung der Wohnungen ist ein Stellplatzbedarf von 90 bis 100 Stellplätzen erforderlich. Diese Plätze können derzeit nicht nachgewiesen werden. Hinzu kommen die nötigen Stellplätze für Besucher der historischen Innenstadt. Es ist dringend nach entsprechenden Lösungen zu suchen.“

Mängel bei öffentlichen Einrichtungen

Zur Zeit der Aufnahme 1990 befand sich im untersuchten Gebiet keine öffentliche Einrichtung. An der Einrichtung des heute vorhandenen Naturkundemuseums wurde gearbeitet.

2.2 Ziele der Sanierung**Allgemeine Ziele**

Die Wohn- und Lebensverhältnisse für die Bevölkerung des Untersuchungsgebiets sollten verbessert werden. Es war geplant, die vorhandenen Wohnungen wieder nutzbar zu machen. Bei den der Verbesserung der Lebensverhältnisse dienenden Maßnahmen sollten die Bedürfnisse der verschiedenen Bewohner- und Nutzergruppen des Untersuchungsgebiets berücksichtigt werden.

Es hieß:

1. Die Infrastruktur soll ergänzt und die städtebaulichen Verhältnisse sollen verbessert werden.
2. Die vorhandenen Gebäude sollen wieder bewohnt werden.
3. Die Einseitigkeiten der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung sollen längerfristig ausgeglichen werden.
4. Die im Stadtkern von Erfurt vorhandene kleinteilige Mischung von Wohnen und Gewerbe soll, soweit keine starken gegenseitigen Beeinträchtigungen vorliegen, erhalten werden. Eine Verdrängung des Wohnens soll verhindert werden.
5. Der Denkmalschutz des gesamten Gebiets soll berücksichtigt werden.

Zu den einzelnen Schwerpunkten wurden die Ziele konkretisiert:**1 Wohnen und Bevölkerung**

- 1.1 Schlecht erhaltene Wohngebäude sollten durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbessert werden. Modernisierungsmaßnahmen sollten so durchgeführt werden, dass einerseits ein befriedigender Standard erreicht wird, andererseits durch das resultierende Mietniveau auch sozial schwächere Bevölkerungsschichten wieder im Gebiet leben können.

Deshalb sollte die Modernisierung

- mit unterschiedlichen Standards durchgeführt werden,
 - stufenweise verwirklicht werden,
 - in Selbsthilfe der Mieter/ Eigentümer erfolgen,
 - alle erdenkbaren Förderungsmöglichkeiten voll ausnutzen.
- 1.2 Sollten Gebäude mit vertretbarem finanziellem Aufwand vom Eigentümer alleine nicht mehr instandgesetzt oder modernisiert werden können, so sollten alle Finanzierungshilfen einschließlich anteiliger Kostenübernahme durch das Denkmalpflegeamt Einsatz finden.
- 1.3 Das Untersuchungsgebiet sollte insgesamt durch Verbesserung der Wohnungen und Schaffung von Freiflächen auch für Familien mit Kindern attraktiver werden. Im Interesse der Kinder sollten Überbelegungen von Wohnungen ausgeschlossen werden.
- 1.4 Dem Wunsch alter und behinderter Menschen nach Verbleib in ihrer Wohnung und nach Wahrung ihrer Selbstständigkeit sollte Rechnung getragen werden.

2 Freizeit, Erholung und Kommunikation

- 2.1 Die Freizeit- und Erholungsfunktion sollte im Untersuchungsgebiet für alle Altersgruppen verbessert werden.
- 2.2 Beabsichtigt war die Begrünung und Ausgestaltung von Fußgängerverbindungen sowie die Neuanlage der Grünflächen als Räume der Erholung und Kommunikation.
- 2.3 In der gleichen Absicht sollten Gaststätten, Cafes usw. erhalten oder neu eingerichtet werden.
- 2.4 Es sollte ein öffentlicher Spielplatz für Kinder eingerichtet werden.

3 Wirtschaft

- 3.1 Erhalt nichtstörender Gewerbebetriebe (Läden, kleine Werkstätten) im Untersuchungsgebiet, besonders solcher, die der Bedarfsdeckung der Wohnbevölkerung des Gebietes unmittelbar dienen und solcher, deren Beschäftigte im Stadtkern leben, (Dienstleistungsunternehmen)
- 3.2 Der Zuzug neuer Gewerbebetriebe war zu verhindern, soweit eine Verdrängung des Wohnens zu erwarten war.
- 3.3 Durch die städtebauliche Gestaltung sollte die Arbeitsumwelt für die dort Beschäftigten verbessert werden.
- 3.4 Es wurde angenommen, dass das Stadtgebiet als touristische Attraktion durch die Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude viele Besucher anziehen wird. Die Anbindung des Untersuchungsgebiets an den Domplatz sollte Beachtung in der Auswahl der einzurichtenden Läden finden, um die wirtschaftliche Existenz der Betroffenen zu verbessern.

4 Grundstücksneuordnung | Zuschnitte

Eigentumsverhältnisse und unzureichende Grundstückszuschnitte, die im Untersuchungsgebiet einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung entgegenstanden, sollten durch bodenordnende Maßnahmen geändert werden.

Dabei sollten private Maßnahmen wie Kauf, Verkauf und Tausch oder öffentlich-rechtliche Maßnahmen wie Vorkaufsrecht, Umlegung und Grenzregulierung zur Anwendung kommen.

Den freiwilligen Regelungen sollt jedoch unter Mitwirkung der Umlegungsstelle der Vorzug eingeräumt werden.

5 Verkehr

- 5.1 Für den übergeordneten Verkehr sollten die Aussagen des Stadtentwicklungsplans Erfurt gelten, der noch in Arbeit war.
- 5.2 Es sollte eine Tiefgarage für den Individualverkehr im Gebiet Domplatz/ Marktstraße/ Große Arche/ Kettenstraße" hergestellt werden.
- 5.3 Es wurde vorgeschlagen, weitere Parkplätze in der Nähe des Untersuchungsgebiets zu schaffen.

6 Stadtgestaltung | Denkmalschutz

- 6.1 Es war geplant, die Ziele der Stadtgestaltung im Zusammenhang mit den sozialen Zielen zu entwickeln. Dass bedeutete, dass durch eine qualitative Aufwertung des Stadtbildes die gegenwärtige und zukünftige Bevölkerung nicht durch überbeuerte Mieten verdrängt wird.
- 6.2 An der gewachsenen Raumstruktur sollte festgehalten werden. Ziel war der Erhalt des kleinstädtischen Charakters.
- 6.3 Ein abwechslungsreiches Angebot an Freiräumen war zur Aufwertung der öffentlichen Freiräume vorzusehen.
- 6.4 Eine wichtige Rolle wurde dem Denkmalschutz zugestanden. Objekt- und Ensemble-schutz sollten zur Sicherung des spezifischen Charakters des Stadtbildes eingesetzt werden. Dabei spielte die historisch wertvolle Substanz eine wichtige Rolle. Die archäologischen Grabungen sollten fortgesetzt werden.

3 Planungsgeschichte

1 Planerische Konzeption bis Mitte der 1990er Jahre

Die Sanierung des Quartiers „Arche“ zwischen Marktstraße, Großer Arche, Kettenstraße und Domplatz zählt zu den wenigen Beispielen der Altstadterneuerung der 1980er Jahre. Entsprechend den gesellschaftlichen Auffassungen dieser Zeit sollten mit der Entkernung von Quartiersinnenräumen öffentliche und halböffentliche Spiel- und Freiflächen entstehen, deren Gestaltung und Nutzung einem hohen Maß an sozialer Kompetenz und Gemeinschaftssinn entsprach.

Dementsprechend erhielten die Wohnungen überwiegend Zugänge über die Hofbereiche, während die Erschließung der Läden in den Erdgeschosszonen über die quartiersumschließenden Straßen ermöglicht wurde. Grund- und eigentumsrechtliche Belange spielten bei der Umsetzung der privaten Erschließung und Gemeinschaftsanlagen keine Rolle. Eine notwendige Bodenordnung erfolgte nicht.

Nach 1989/ 1990 lebten jedoch die „alten“ Grundstücksverhältnisse wieder auf. Die Rückgabe der Gebäude und Grundstücke an die privaten Eigentümer und zahlreiche Verkäufe machten die völlige Infragestellung des bisherigen stadtplanerischen Konzepts notwendig. Mit der Gültigkeit neuer gesetzlicher Regelungen entsprach die Art der rückwärtigen Erschließung nicht mehr den Anforderungen des nunmehr gültigen Planungsrechts und der Bauordnung. Jedoch wurde im Interesse der weiteren Nutzbarkeit der vorhandenen Bebauung und Freiräume dieser bauordnungsrechtswidrige Zustand geduldet. Während einige Eigentümer Gebäude mit Treppen ohne eigenen Zugang besaßen, gab es ebenso Häuser ohne Freiflächen oder unbebaute gefangene Privatgrundstücke inmitten öffentlich zugängiger Hofflächen.

Zur Stabilisierung des Quartiers, seiner Bebauung sowie der Neuordnung der grundstückrechtlichen Belange wurde 1991/92 der südliche Teil des Plangebiets als Sanierungsgebiet im Vollverfahren, der nördliche Teil als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren ausgewiesen.

In den erforderlichen "Vorbereitenden Untersuchungen" (Beschluss-Nr. 72/1990 vom 17.10.1990) wurden dem unsanierten Bereich des Quartiers sehr schlechte „Überlebenschancen“ eingeräumt, was mit Beschluss 030/91 vom 20.02.1991 zur zeitnahen Festschreibung eines Sanierungsgebiets im Vollverfahren führte.

Für den nördlichen Teilbereich des Quartiers Große Arche sollte nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss-Nr. 109/91 vom 29.05.1991) wie auch für weite Teile der Erfurter Altstadt, die Sanierung im vereinfachten Verfahren erfolgen. Die entsprechende Sanierungssatzung "Altstadt" wurde am 15.06.1992 mit der Beschluss-Nr. 041/92 beschlossen. Damit wurde auch ein Verzicht in der Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB, die u.a. eine Kaufpreisprüfung sowie die Notwendigkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen ausschließt, definiert.

Der Wille der Erfurter Bürger zur Erhaltung ihrer Altstadt manifestiert sich maßgeblich darin, die Altstadt als Flächendenkmal zu erhalten. Der Beschluss über die Erhaltungssatzung „Erweiterte Altstadt von Erfurt“ wurde mit Beschluss-Nr. 040/92 vom 18.03.1992 gefasst.

Gemäß BauGB sind die Sanierungsziele fortzuschreiben und zu konkretisieren. Diese Konkretisierung erfolgte durch Definition entsprechender Sanierungsziele im "Städtebaulichen Rahmenplan Erweiterte Altstadt" Erfurt EFM 047 (Beschluss-Nr. 027/94 vom 16.02.1994). Im Rahmen des Sanierungsrechts wurde der definierte städtebauliche Wille für das Quartier konsequent weiter verfolgt. So wurden die Zufahrtrechte für die angestrebte Tiefgarage grundbuchlich gesichert und ebenerdige Stellplätze nicht bzw. lediglich befristet zugelassen.

2 Planerische Konzeption ab Mitte der 1990-er Jahre bis 2000

Mit Aufstellung des Bebauungsplans EFM 099 "Arche", wurden die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung EFM 101 „Altstadt“ gebietsbezogen konkretisiert. Der Bebauungsplan EFM 099 "Arche" ist seit 26.09.1997 (Beschluss-Nr. 042/97 vom 26.02.1997) rechtsverbindlich.

Der damals beauftragte Sanierungsträger erarbeitete ein Maßnahmenkonzept zur Umsetzung des Bebauungsplans „Arche“ EFM099 (Juni 1999). In diesem Maßnahmenkonzept wurden kurz-, mittel- und langfristige Zielstellungen definiert. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans wurde ein umfangreicher Bedarf an Bodenordnung sowie die Notwendigkeit des Einsatzes von Städtebaufördermitteln deutlich.

Kurzfristige Zielstellung war, das Stellplatzproblem durch vertragliche Bindungen von Stellplätzen in der Tiefgarage Petersberg zu lösen bzw. zu entspannen. Mittelfristige Zielstellung war unter anderem die Baulückenschließung an der Ecke Kettenstraße 1 (Sparkassengebäude).

Die langfristige Zielstellung des Bebauungsplans bestand im Bau einer Tiefgarage und die damit im Zusammenhang stehende erforderliche Bodenordnung. Daher wurde 1999 auf der Grundlage einer Vorplanung durch ein Planungsbüro die Realisierbarkeit einer Tiefgarage im Blockinnenbereich erstmalig unter dem Aspekt der Erhaltung der bestehenden Bausubstanz untersucht. Hierbei wurde eingeschätzt, dass der Bau einer Tiefgarage trotz einiger einschränkender Rahmenbedingungen in einer Größenordnung von ca. 48 Stellplätzen (davon 13 Doppelparker mit 26 Abstellmöglichkeiten) prinzipiell möglich erscheint. Da aufgrund der Konstruktionshöhe über den Doppelparkern keine Erdabdeckung möglich ist, wurden an dieser Stelle abweichend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan zusätzlich 13 Stellplätze in Freiaufstellung vorgesehen.

Die Kosten für den Tiefgaragenbau wurden damals mit 1,7 Mio. DM und die Kosten für den Grunderwerb mit 750 TDM geschätzt. Die Kosten für erforderlich werdende Leitungsumverlegungen wurden hierbei nicht untersucht. Damals wurde eine Finanzierung der Tiefgarage über Städtebaufördermittel angestrebt. Eine zweite Variante bestand in der Bildung einer Beteiligungsgesellschaft unter Führung des Sanierungsträgers und Mitwirkung finanzkräftiger Eigentümer im Quartier.

3 Planerische Konzeption ab dem Jahr 2000

Im Zuge der fortschreitenden Sanierungsdurchführung sollte aufbauend auf das Tiefgaragenkonzept die Neugestaltung des Arche-Innenhofs entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vorbereitet werden, um die desolaten Freiflächen durch Neu- und Umgestaltung aufzuwerten und private sowie öffentliche Wege gemäß den einzutragenden Wegerechten herstellen zu können. Dieses Freiflächenkonzept sollte die Grundlage für die Verhandlung mit den Eigentümern, ggf. auch für eine private Bodenordnung und für eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans bilden.

Ausschlaggebend für die Überarbeitung der Sanierungsziele war, dass sich die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse änderten und die im Bebauungsplan angestrebte öffentliche

Nutzung des Innenhofbereichs, die aus der ersten Sanierungsphase in den 1970er und 1980er Jahren übernommen und da bereits in großen Teilen realisiert war, immer mehr an Qualitäten und Strukturen verlor. Hinzu kam das Erschließungsproblem der Gebäude am Blockrand und besonders im Bereich nördlich der Mettengasse (Sanierung im vereinfachten Verfahren), der identisch mit bereits genutzten und sanierten Gebäuden aus der Zeit vor 1990 war. Hier wurden die Erschließungen der Obergeschosse, zugunsten der Einzelhandelsflächen, auf die Innenhofseite verlagert und die Zuwegungen nicht gesichert. Dies führte dazu, dass ein Großteil der Gebäude keine gesicherten Erschließungen zu den Obergeschossen hatte und Notwegrechte gerichtlich bestimmt werden mussten. Die privaten und öffentlichen Freiflächen verloren an Qualität und wurden ohne die notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen immer stärker einer Individualnutzung unterzogen. Stellplätze spielten dabei keine unwesentliche Rolle, obwohl die Erschließungen auch dabei ohne grundbuchliche und privatrechtliche Sicherungen erfolgten.

Vor diesem Hintergrund wurde 2001 im Auftrag des Sanierungsträgers ein Planungsbüro beauftragt, ein informelles Neuordnungskonzept zu erarbeiten. Nach Bestätigung sollte das Neuordnungskonzept eine belastbare Grundlage für eine private Bodenordnung bieten und als Basis für eine inhaltliche Vorgabe zur Änderung des Bebauungsplans dienen. Grundlage des Konzeptes war eine wesentlich klarere und räumlich wirksamere Trennung zwischen den öffentlichen und privaten Freiflächen im Innenhofbereich vor. Gleichzeitig sollte die Erschließung zugunsten einer Vielzahl von Eigentümern optimiert und rechtlich gesichert werden. Da die Tiefgarage als Anwohnergarage vorgesehen war, wurde an der Zielstellung festgehalten, Stellplätze in Freiaufstellung nicht zuzulassen.

Noch bevor dieses Konzept als Grundlage für die Fortschreibung der Sanierungsziele in den Stadtrat zur Beschlussfassung eingebracht werden konnte, sollte der Wertstoffsammelplatz der Stadtwirtschaft GmbH kurzfristig eingehaust und umgestaltet werden. Mit der Planung zur Neugestaltung des DSD-Standorts (Duales System Deutschland) als Projekt zur Entente Florale wurde im Juni 2002 ein Planungsbüro beauftragt. Dabei sollte die angestrebte Trennung zwischen privaten Flächen und öffentlichem Freiflächen durch einen Baukörper, der die Entsorgungsbehälter aufnehmen und gleichzeitig als Sommerbühne für das Puppentheater (Theater Waidspeicher, Domplatz 18) genutzt werden sollte, getrennt werden. Die Planung wurde vorab mit den zu beteiligenden Anliegern in mehreren Veranstaltungen bis zum Frühjahr 2003 diskutiert.

Bei diesen Veranstaltungen zeichnete sich eine breite Ablehnung der Anlieger für das Vorhaben ab, die sich vordergründig auf die so genannte "Monstermauer" bezog, mit der der Wertstoffsammelplatz räumlich von den privaten Grundstücken und der Mettengasse abgetrennt werden sollte.

Von der durchaus diskussionswürdigen Höhe der Mauer abgesehen, resultierte die Ablehnung eher aus dem Umstand, dass mit Umsetzung dieser Planung die umfänglich vorhandenen Stellplätze in Freiaufstellung entfallen wären und die Anfahrbarkeit der Grundstücke im Umfang deutlich reduziert worden wäre. Die Diskussion wurde sehr kritisch, aber auch ohne Kenntnis der umfänglichen Rahmenbedingungen von der Lokalpresse aufgenommen und führte auf kommunalpolitischer Ebene zu grundlegender Ablehnung gegenüber einer Neuordnung. Im Ergebnis dieser Anliegerversammlungen und Ortstermine wurde der Wertstoffsammelplatz an alter Stelle erweitert und ausgeführt. Die Chance zu einer Neuordnung der Innenhofbereiche wurde nicht mehr weiter verfolgt.

4 Fortschreibung der Sanierungsziele - Neuordnungskonzept von 2008/09

Innerhalb der Verwaltung wuchsen zunehmend Zweifel, ob die vor fast 20 Jahren angestrebten und im Bebauungsplan definierten Planungsansätze noch zeitgemäß und umsetzbar sind und die damals beabsichtigten Ziele damit erreicht werden können. Zur Durchsetzung der Sanierungsziele und der unabdingbaren Fortsetzung einer Bodenordnung wurde mit der Drucksache DS 0585/08 ein Umlegungsverfahren angeordnet. Dieses setzt jedoch eine Änderung des Bebauungsplans voraus.

Als Grundlage für die erforderliche Änderung des Bebauungsplans erfolgte eine Fortschreibung der Sanierungsziele. Durch ein Planungsbüro wurden die aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten noch einmal vertiefend analysiert und ein neues Quartierkonzept erarbeitet. Dieses Konzept, das zur Ordnung des ruhenden Verkehrs wiederum eine Anwohner Tiefgaragenlösung vorsah, wurde mit der Drucksache DS 0757/08 vom Stadtrat bestätigt und die Verwaltung zur Information der Grundstücksbesitzer, in Form von Eigentümergesprächen, beauftragt. Dieses Konzept nahm nicht nur Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse sondern gab auch eine Antwort auf die Erschließungsprobleme der einzelnen Grundstücke und würdigte die Haltung der Kommune zur Erweiterung öffentlicher Freiräume.

Die Eigentümergespräche wurden gemeinsam von der Sanierungs- und Umlegungsstelle durchgeführt. Im Ergebnis war festzustellen, dass vielen nicht bewusst war, dass ihre Grundstücke über keine rechtliche Sicherung der rückwärtigen öffentlichen Erschließung verfügen. Überwiegend reagierten die Grundstücksbesitzer jedoch positiv auf die neuen Planungsabsichten zum Freiraum, die Vorschläge zur Neuordnung der Flurstückszuschnitte und die Lösung zum ruhenden Verkehr durch Schaffung einer Anwohner Tiefgarage.

In diesem Zusammenhang wurde im Wesentlichen hinterfragt,

- ob eine kostenlose Zuordnung von Tiefgaragenstellplätzen möglich ist,
- ob der Tausch privater Grundstücksflächen (Stellplatz) gegen Stellplätze in der Tiefgarage möglich sei,
- wie hoch die Kosten für die Stellplatzmiete oder den Erwerb ausfallen,
- ob Stellplätze in Freiaufstellung trotz der Tiefgarage erhalten werden,
- ob die Bodenordnung auch die rückwärtigen Keller berücksichtigt,
- ob im Blockinnenbereich Außenbewirtschaftung möglich sein wird.

Diese Informationsgespräche konnten jedoch nur ein aktuelles Gesamtbild bei der Akzeptanz des neuen Quartierkonzeptes vermitteln. Vereinbarungen oder andere rechtliche Sicherungen mit den Eigentümern bedurften einer weiteren Konkretisierung sowie Klärung der technischen, rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen am Standort.

5 Wirtschaftliche Aspekte zur Umsetzung des Neuordnungskonzepts

Die wesentlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Neuordnungskonzepts bestanden neben der gesicherten Fortschreibung des Planungs- und Sanierungsrechts sowie der sich anschließenden Bodenordnung in einer belastbaren Aussage zu den finanziellen und technischen Auswirkungen bei der Realisierung einer Tiefgarage. Deshalb konzentrierte sich die Stadtverwaltung auf das kostenintensivste Einzelvorhaben und ließ die erforderlichen Aussagen, auch in Vorbereitung zu den mit dem Fördermittelgeber notwendigen Gesprächen, ermitteln.

In einem durch den Sanierungsträger vorgelegtem Exposé wurden die Herstellungskosten für die Tiefgarage mit ca. 2,24 Mio. € angegeben, wobei verschiedene Leistungen, wie die Leitungsumverlegungen, nur pauschal geschätzt wurden. Damit wurde – unter Voraussetzung der im Konzept des beauftragten Planungsbüros ermittelten voraussichtlich nachweisbaren 65 Stellplätze – ein durchschnittlicher Stellplatzaufwand von 34,5 T€ ermittelt.

Gleichzeitig wurde die technische Planung einer möglichen Tiefgarage konkretisiert. Hierzu ermittelte das beauftragte Tiefbauplanungsbüro den Aufwand der Umverlegung des Leitungsbestands und hinterfragte die Auswirkungen auf Lage und Größe der Tiefgarage. Im Ergebnis der Voruntersuchung wurde eine Verringerung der geplanten 65 Stellplätze prognostiziert. Diese Aussagen stützen sich auf ganz unterschiedliche Zwangssituationen. Die Anzahl der 65 Stellplätze -resultiert aus der Planungsabsicht, die Stellplatzkapazität der Tiefgarage mittels mechanischer Doppelparksysteme so effektiv wie möglich zu gestalten. Für den Einsatz der Doppelparksysteme ist eine Gründungstiefe von ca. 6,5 bis 7 Meter erforderlich. Diese Gründungstiefe dürfte somit z. T. erheblich unter der der angrenzenden Bebauung (z.B. der des Theaters Waidpeicher) liegen. Ohne dass dies näher untersucht wurde, ist die angrenzende Bebauung wahrscheinlich ca. drei bis vier Meter höher gegründet. Dies wiederum würde eine extrem aufwendige Gebäudesicherung erfordern, z. B. mit Bohrpfahlwänden, Betoninjektagen zur Baugrundstabilisierung u. ä., ohne dass dabei gewährleistet werden könnte, dass dies ohne Schäden zu bewerkstelligen ist. Hier käme noch ein weiteres unwägbares Risiko hinzu.

Weiterhin kann trotz der zu erwartenden hohen Aufwendungen für eine erforderlich werdende provisorische und endgültige Leitungsumverlegung nicht verhindert werden, dass die für den Bau der Tiefgarage zur Verfügung stehende Fläche entscheidend verkleinert werden muss. Wegen der erheblichen Verschmälerung der möglichen Garage fallen ca. 30 % bis 50 % der geplanten Stellplätze weg. Dies würde die Kosten pro Stellplatz unverhältnismäßig in die Höhe treiben und die Vermarktungschancen sinken unter diesen Bedingungen gegen Null.

Eine Mehrgeschossigkeit der Tiefgarage kommt wegen der erforderlichen Wasserhaltung, des beengten Bauraums, der notwendigen Unterfahrung der Kelleranlagen und Einzeldenkmale sowie der sich damit weiter verschlechternden Wirtschaftlichkeit nicht in Betracht. Allein die Umverlegung der Leitungen würde eine Erhöhung der Baukosten von ca. 410 T€ mit sich bringen. Die wahrnehmbare Verschlechterung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses würde eine weitere Erhöhung des Bedarfs an Städtebauförderung nach sich ziehen.

Anhand überschläglicher Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wies der Sanierungsträger nach, dass die Herstellung der Tiefgarage nur unter Einsatz hoher Zuschüsse seitens der

Städtebauförderung realistisch erscheint, von Seiten des Fördermittelgebers wurde jedoch eine Förderung der Tiefgarage ausgeschlossen. Die Errichtung, Betreuung und Unterhaltung einer Tiefgarage ist unter den genannten Bedingungen unwirtschaftlich. Im Ergebnis dieser Prüfung zeichnete sich immer deutlicher ab, dass die Zielstellung zur Errichtung einer Anwohner Tiefgarage nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Die planerische Zielstellung konnte unter Berücksichtigung der dargestellten wirtschaftlichen Aspekte nicht umgesetzt werden.

Um dennoch das Stellplatzproblem im Blockinnenbereich zukünftig zu entspannen, wurde alternativ die städtebauliche Realisierbarkeit eines Parkregals im Blockrand untersucht. Dieses Parksystem ist äußerst flächensparend, effektiv und wurde am Standort der Großen Arche 15 untersucht. Hier besteht in Abhängigkeit von der technischen Ausführung zumindest formal die Möglichkeit, ca. 35 bis 45 Stellplätze im Parkpaletten-System zu schaffen. Da sich dieses Grundstück im Privateigentum befindet, wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt um zu hinterfragen, ob sich diese selbst den Bau und die Betreuung eines automatischen Parkhauses vorstellen können. Dies wurde nach interner Prüfung durch die Eigentümer aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit und hoher zu erwartender Unterhaltungskosten jedoch abgelehnt.

6 Fazit

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die finanziellen und technischen Auswirkungen bei der Errichtung, Betreuung und Unterhaltung einer kapazitätseingeschränkten Tiefgarage, die den vorhandenen Stellplatzbedarf im Plangebiet einschließlich öffentlicher Stellplätze nachweisen kann, unter den genannten Bedingungen unwirtschaftlich ist und dieses Ziel daher nicht weiter verfolgt wird. Die planerische Zielstellung zur Errichtung einer Anwohner Tiefgarage wird aufgegeben. Eine teilweise Absicherung des ruhenden Verkehrs im Blockinnenbereich soll in Freiaufstellung erfolgen. Der seit dem 26.09.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan EFM 099 "Arche", soll dementsprechend geändert werden.

4 Durchführung und Auswertung der Sanierung ab 1989 bis 2020

4.1 Vorbemerkungen

Die Fortführung der Sanierung im Quartier Arche wurde zu einem wichtigen Ziel. Die sofortige Ausweisung eines Sanierungsgebiets Arche, auch im Vorgriff auf die Ausweisung des Sanierungsgebiets "Altstadt" nach Schaffung der gesetzlichen Voraussetzungen, war folgerichtig.

So konnte mit fortschreitender Sanierung die Bevölkerungsdichte in der Arche langsam wieder anwachsen und heute, 30 Jahre nach Beginn der Sanierungsarbeiten, kann ein positives Zwischenfazit gezogen werden.

In der Arche ist ein Großteil der Bauten saniert. Sie besitzen moderne technische Anlagen, eine zeitgemäße Wärmedämmung und ihr Bestand ist dauerhaft gesichert.

Für die zwei noch vorhandenen Brachflächen liegen (Kettenstraße 4, Grundstück 157/2) Überlegungen vor. Es ist nur eine Frage der Zeit, wann sie bebaut und einer angemessenen Nutzung zugeführt werden.

Anders ist die Situation im öffentlichen Raum des Quartiers. Die Mettengasse muss grundhaft saniert werden, denn gegen eine Umgestaltung stand immer die Suche nach dem eigentlichen Sanierungsziel. Der zum hochwertigen Ausbau erforderliche finanzielle Mitteleinsatz übersteigt die eigene Investitionskraft der Stadt Erfurt. So ist vor allem der zum Erhalt der mittelalterlichen Struktur notwendige gestalterische Mehraufwand über Fördermittel zu finanzieren.

4.1 Realisierte Maßnahmen

In dem heutigen Sanierungsgebiet "Arche" wurden seit 1990 zahlreiche Maßnahmen auf den privaten Flächen durchgeführt und über Förderprogramme, aber auch durch private Initiativen, finanziert.

Dabei dienten Fördermittel auch hinsichtlich steuerlicher Vergünstigungen als Anreiz und es gelang unter Nutzung unterschiedlicher Ansätze, zahlreiche Gebäude zu erhalten oder – war eine Sanierung nicht mehr möglich – hochwertig zu ersetzen.

Etwas anders stellt sich die Situation für den öffentlichen Raum dar, denn hier wurde jahrelang nach Lösungen gesucht, die die Erschließung der einzelnen Gebäude sichern und gleichzeitig die Problematik der gewachsenen Motorisierung lösen sollte.

Zahlreiche Ansätze wurden diskutiert und letztendlich wieder verworfen. Im Endeffekt zeigte sich, dass die eigentliche Lösung dann doch in der "Ebene" zu suchen ist und die begrenzte Flächenverfügbarkeit auch zu begrenzten Lösungen für die öffentlichen Bereiche führen wird.

Somit bekräftigte sich die bereits vorhandene Erkenntnis, dass der in den 1990er Jahren aufgestellte Bebauungsplan (EFM099 "Arche") überarbeitet werden muss und der öffentliche Raum erst nach Durchführung des Umlegungsverfahrens grundhaft ausgebaut und umgestaltet werden kann.

4.2 Auswertung Sanierungsstand

Gebäude

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass sich der bauliche Zustand der Gebäude in der Arche deutlich verbessert hat. Mit der Verbesserung des Zustands der Bausubstanz zogen auch neue Nutzungen in die Gebäude. Handel, Gewerbe und die Tourismusbranche konnten deutlich zulegen. Auch die Verkaufsmöglichkeiten erhöhten sich unverkennbar. Die Anzahl der in der Arche Wohnenden stieg an und stabilisierte sich auf einem guten Niveau.

Der Zuwachs an zentralörtlichen Aufgaben, die wachsende Anzahl an Arbeitsplätzen und weitere Randbedingungen lösten dabei sicherlich gesamtstädtisch und auch in der Arche den erheblichen Bedarf an neuen Wohnflächen aus. Hinzu kamen die durch die Sanierung gewachsene Qualität und die Anzahl der Wohnungen in der Arche.

Somit konnten die bereits in der Vorbereitenden Untersuchung formulierten Ziele erreicht werden:

- Wohnen in der Nähe von Arbeitsstätten,
- Wohnen mit bester Versorgung (Läden, Dienstleistung) und
- Wohnen an privaten Wohnhöfen, an ruhigen und belebten Straßen, Gassen und Plätzen.

Zu bemerken ist allerdings auch, dass auf vier Grundstücken noch keine Entwicklung/Sanierung stattgefunden hat. Dabei handelt es sich um

- die Brachfläche Kettenstraße 4,
- das Naturkundemuseum, Große Arche 14,
- die Große Arche 15 sowie
- die Brachfläche im Innenhof nördlich des Waidspeichers, Domplatz 18.

Planungsüberlegungen für die Große Arche 15 und die im Innenhof gelegene Brachfläche liegen vor.

Die öffentliche Straße im Gebiet

Die das Sanierungsgebiet "Arche" begrenzenden Straßen Große Arche und Domplatz sind grundhaft ausgebaut und den altstädtischen Ansprüchen entsprechen hochwertig gestaltet. Die Kettenstraße ist instandgesetzt,

Jedoch wurde an der im Gebiet liegenden Mettengasse noch nicht gearbeitet. Bis auf einige kleine kosmetische Eingriffe präsentiert sie sich wie vor 1989. Das ist auf die bereits beschriebene Suche nach einer angemessenen grundsätzlichen Lösung zurückzuführen, die sich an der nach 1989 wieder aufgelebten Grundstücksstruktur orientieren sollte.

Die vormals betriebene Entkernung der Innenhöfe entsprach den gesellschaftlichen Auffassungen dieser Zeit und sollte es ermöglichen, öffentliche und halböffentliche Spiel- und Freiflächen zu entwickeln, deren Gestaltung und Nutzung einem hohen Maß an sozialer Kompetenz und Gemeinschaftssinn entsprach. Am Blockrand wurden die Funktionsunterlagerungen im Erdgeschoss durch eine Verlegung der Hauszugänge in den Innenhofbereich vergrößert. Damit wurde die Erschließung der Obergeschosse, die überwiegend für das Wohnen genutzt wurden, in den für eine öffentliche Nutzung geplanten Hofbereich verlagert.

Dementsprechend erhielten die Wohnungen überwiegend Zugänge über die Hofbereiche, während die Erschließung der Läden in den Erdgeschosszonen über die quartiersumschließenden Straßen ermöglicht wurde. Grund- und eigentumsrechtliche Belange spielten bei der Umsetzung der privaten Erschließung und Gemeinschaftsanlagen keine Rolle. Eine notwendige Bodenordnung erfolgte nicht.

Somit gibt es auch heute noch keine gesicherte Erschließung eines jeden Hauses und es muss festgestellt werden, dass erst nach erfolgtem Umlenungsverfahren die Um- bzw. Neugestaltung der Straße vorgenommen werden kann. Dazu ist der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens notwendig. Der Beschluss dazu wurde am 02.03.2021 gefasst.

Da es sich bei dem Quartier zudem um ein archäologisches Relevanzgebiet von erheblicher stadthistorischer Bedeutung für die Stadt Erfurt handelt, ist mit einem noch nicht kalkulierbaren Aufwand beim grundhaften Ausbau der Mettengasse zu rechnen.

Die sich unter den freien Flächen befindlichen mittelalterlichen Kelleranlagen stellen ein bedeutendes Zeugnis der Stadtentwicklung Erfurts dar. Bei Realisierung einer Umgestaltung der öffentlichen Räume wird die Sicherung und Erhaltung archäologischer Befunde und Kulturdenkmale gem. §§ 7, 12 Thüringer Denkmalschutzgesetz angestrebt.

5 Verlängerung

5.1 Begründung der Verlängerung

Die Notwendigkeit der Verlängerung der Sanierung ergibt sich vor allem aus dem Ziel, die Erschließung der Häuser zu sichern und im Nachgang den öffentlichen Raum entsprechend wertig auszubauen.

Aufgrund der unterschiedlichen Interessenslagen ist vor allem der Abstimmungsbedarf zur erforderlichen Bodenordnung sehr hoch.

Da somit wesentliche grundlegende Sanierungsziele nicht erreicht sind, kann die Aufhebung der Sanierungssatzung noch nicht erfolgen.

5.2 Kosten der ausstehenden Maßnahmen

Maßnahmen auf den Baugrundstücken

Die Kosten für die noch ausstehende Sanierung auf den Baugrundstücken wurden nicht ermittelt. Die Landeshauptstadt Erfurt geht davon aus, dass diese Maßnahmen von Investoren, Investorengruppen durchgeführt werden.

Zuschüsse aus der Städtebauförderung sind nicht mehr vorgesehen.

Maßnahmen im öffentlichen Raum

Die Kosten für die Maßnahmen in der Mettengasse wurden überschlägig ermittelt. Insgesamt ist nach heutigem Erkenntnisstand mit Kosten in Höhe von 1.875.000 € für die Maßnahmen im öffentlichen Raum zu rechnen, die Baupreisentwicklung außer Acht lassend.

Die Anteile von Bund und Land können erst ermittelt werden, wenn die entsprechenden Planungen mit der notwendigen Planungsschärfe vorliegen, sodass zum gegenwärtigen Zeitpunkt Aussagen zum Bund-/Landanteil nicht gegeben werden können.

Auch sind Aussagen zu den Aufwendungen, die ggf. durch die historischen Kelleranlagen entstehen werden, nicht möglich.

5.3 Schlussfolgerung

Die Sanierung kann sofort abgeschlossen werden, wenn Bebauungsplanverfahren, Bodenordnung und Baumaßnahme abgeschlossen sind.

Um eine weitere Unterstützung durch Bund und Land zur Sicherung der notwendigen Qualitäten wird gebeten. Diese ist unerlässlich, sollen die Sanierungsziele erreicht werden.