

**Begründung zur  
Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung Altstadt  
im Teilbereich „Anger“ (TAS 001)**

	Seite
<b>1 Anlass</b>	2
<b>2 Allgemeine Angaben und Planungsrecht</b>	3
2.1 Eingrenzung, Gebietstypik, Historie	3
2.2 Allgemeine Angaben	6
2.3 Ausgangssituation vor der Sanierung	6
2.4 Ziel der Sanierung und Planungsrecht	9
2.4.1 Übergreifende Ziele für die erweiterte Altstadt	9
2.4.2 Ziele für den Teilaufhebungsbereich Anger	9
2.4.3 Planungsrechtliche Situation - Ziele aus den städtebaulichen Planungen und Satzungen	11
<b>3 Durchführung und Auswertung der Sanierung</b>	14
3.1 Realisierte Einzelmaßnahmen	15
3.2 Auswertung Sanierungsstand	16
3.3 Fördermitteleinsatz	19
<b>4 Teilaufhebung</b>	22
4.1 Begründung der Teilaufhebung	22
4.2 Auswirkungen der Teilaufhebung	22
4.3 Sicherung der Sanierungsziele in Zukunft	22
<b>5 Anlage</b>	24
Fotodokumentation	

## 1 Anlass

Das Baugesetzbuch bietet den Kommunen die Möglichkeit, zur Behebung städtebaulicher Missstände in einzelnen Teilen des Stadtgebietes 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 an 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 der gesamten Erfurter Altstadt wurden im Jahr 1991 analog zur Sanierungspraxis in den alten Bundesländern zunächst fünf kleinere Teilgebiete mit einer Gesamtgröße von ca. 26 ha förmlich als Sanierungsgebiete im sogenannten Vollverfahren festgesetzt (Sanierungsgebiete Andreasviertel, Michaelisstraße Ost, Michaelisstraße West, Arche und Marstallstraße).

Schnell wurde jedoch deutlich, dass ohne ein die ganze historische Altstadt umfassendes Förder- und Steuerungsinstrument weite Teile der etwa 220 ha großen Altstadt in naher Zukunft dem Verfall bzw. der ungehemmten spekulativen Überformung anheim gefallen wären. Folglich wurde im Jahr 1992 das gesamte restliche, die kleinen Vollverfahrensgebiete umgebende Gebiet der Altstadt mit ca. 195 ha als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Als Zielstellung standen die Erhaltung, Instandsetzung und behutsame Modernisierung sowie später die funktionale Stärkung der historischen Altstadt klar im Vordergrund, so dass mit keiner erheblichen Gebietsumgestaltung zu rechnen war und das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) gewählt wurde.

Seit der Beschlußfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurden über einen Zeitraum von 22 Jahren in der Altstadt Erfurt eine Vielzahl an Maßnahmen unterschiedlicher Prägung realisiert, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben. Während in einem Großteil des Gebietes auch weiterhin in unterschiedlichem Umfang Sanierungsbedarf besteht, können für das beschlussgegenständliche Teilgebiet "Anger" die Sanierungsziele umfänglich als erreicht bewertet werden.

Das Baugesetzbuch sieht in § 162 BauGB vor, dass die Sanierungssatzung für das gesamte Sanierungsgebiet oder für Teilgebiete aufzuheben ist, wenn durch die Behebung städtebaulicher Missstände ein Gebiet wesentlich verbessert wurde und eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände ist rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten.

Da für das Teilgebiet "Anger" eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel weitestgehend erreicht ist, soll dieses Teilgebiet nun vorzeitig aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden. Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind künftig ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen und durchführbar. Die Ziele hierzu sind über verschiedene informelle und formelle Planungen sowie Satzungen abgesichert.

## 2 Allgemeine Angaben und Planungsrecht

### 2.1 Eingrenzung, Gebietstypik, Historie

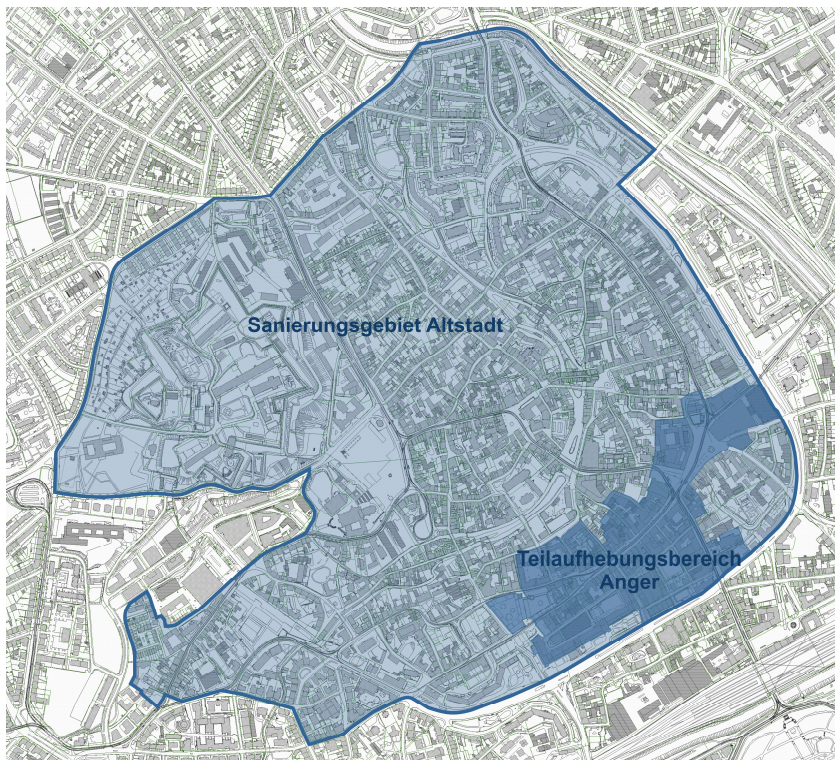


Abb. 1: Sanierungsgebiet Altstadt mit Teilaufhebungsbereich 'Anger'

Das beschlussgegenständliche Teilgebiet zur Entlassung aus dem 'Sanierungsgebiet Altstadt' umfasst folgende Bereiche:

- den gesamten Anger einschließlich Kaufmannskirche und umgebenden Bereich im Nordosten bis zum Angerbrunnen im Südwesten
- die Quartiere Krämpfertor/ Fleischgasse/ Meyfartstraße (Kaufhaus Anger 1 einschl. zugehöriger Neubau Anger 2, Neubau Parkhaus und Quartier Krämpfertor/ Krämpferstraße)
- das Quartier der Hauptpost an Kaufmännerstraße/ Anger/ Schlösserstraße
- den Platz am Angereck
- die Bahnhofstraße bis zum Juri-Gagarin-Ring
- die den Anger ab Bahnhofstraße südlichwestlich angrenzenden Gassen bis zum Juri-Gagarin-Ring einschließlich der neugebauten Quartiere und der Wohnscheibe Hirschlachufer/ Lachgasse
- den Hirschgarten sowie
- die den Hirschgarten und Anger nordwestlich angrenzenden Gassen bis zur Marstallstraße/ Barfüßerstraße/ Borngasse.

Im Folgenden wird das gesamte Gebiet zur Vereinfachung als 'Teilaufhebungsbereich Anger' bezeichnet.

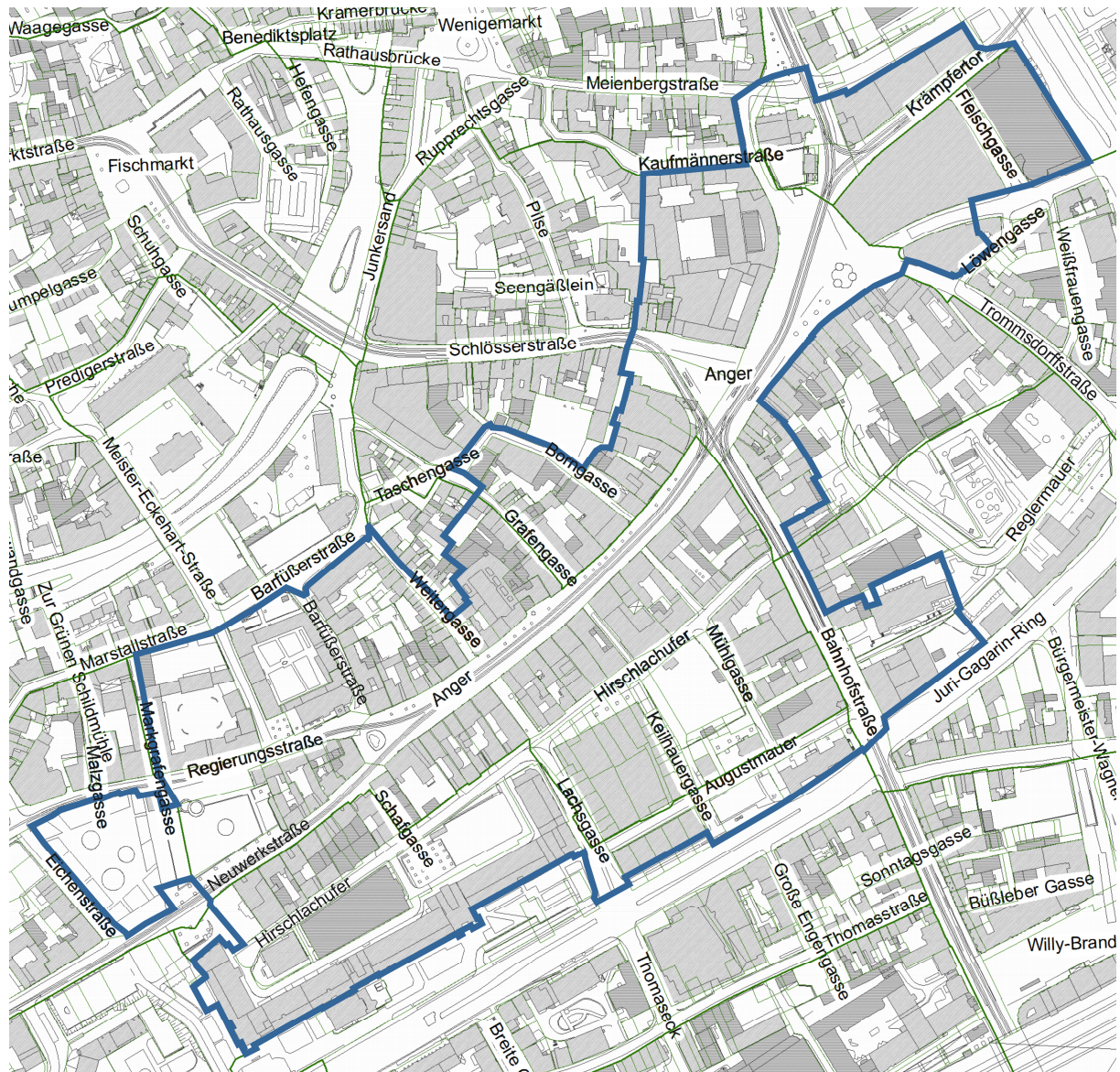


Abb. 2: Teilaufhebungsbereich 'Anger'

Der Teilaufhebungsbereich Anger gehört zu den repräsentativen städtebaulichen Räumen mit höchster Zentralität in Erfurt. Als Teil des Kerngebietes der Stadt Erfurt ist er gleichzeitig Hauptgeschäfts- und Dienstleistungsbereich mit lokaler und regionaler Bedeutung, Ort mit stattlichen und denkwürdigen historischen, kulturellen und kirchlichen Bauten sowie Sitz der Stadtverwaltung und der Thüringer Staatskanzlei.

Der Anger, 1196 erstmals erwähnt, bildet das Rückgrat dieses Gebietes. Als Straßenmarktanlage war insbesondere der nordöstliche Bereich einst größter Waidmarkt Europas und bedeutender Handelsplatz. Die zahlreichen Kirchen am und um den Anger (Kaufmannskirche, Wigbertikirche, Turm der Bartholomäuskirche sowie Lorenzkirche, Barfüßerkirche) stehen in engem Zusammenhang mit dieser Entwicklung, ebenso wie das bereits 1235 urkundlich erwähnte Weißfrauenkloster, ab 1667 Ursulinenkloster. Der Reichtum der zahlreichen am Anger ansässigen Junker zeigte sich auch in ihren Bauten, wie beispielsweise dem Renaissancedoppelhaus 'Zum Goldenen Hecht und zum Großen Schiff' (1557), dem Haus Dacheröden etc.

Mit der Gründerzeit des 19. Jahrhunderts stieg auch das Repräsentationsbedürfnis des Bürgertums. Zahlreiche Häuser wurden abgerissen und an ihrer Stelle mehrgeschossige repräsentative Geschäftshäuser, die auf die damals aufkommenden bzw. expandierenden Nutzungen (z. B. Banken, Warenhäuser) ausgerichtet waren, errichtet. Der Anger entwickelte sich zum stadtbildprägenden Hauptgeschäftsbereich der Stadt. Die ehemals relativ kleinparzellierte Bebauung wurde durch den Bau maßstabssprengender Gebäude, wie der Hauptpost und den beiden Kaufhäusern jeweils am Ende des Angers, aufgebrochen.

Eine weitere einschneidende städtebauliche Veränderung war die Anlage der Ringstraße bis 1903. Mit der Zuschüttung der Gera und einer den damaligen Verkehrsbedürfnissen angepassten Anlage der Straße wurde der Weg zur Erweiterung des Geschäftsbereiches geebnet und das Bild der mittelalterlichen Altstadt zunehmend verändert und überformt.

Mit der Zerstörung des Quartiers an der sogenannten Anger-Ecke im Zweiten Weltkrieg entstand ein neuer Platz am Anger, der aus verkehrsplanerischer Sicht gleichzeitig die Möglichkeit für eine erforderlich gewordene Verbesserung mit sich brachte. So wurde der neugewonnene Raum, der nunmehr Bahnhofstraße und Schlösserstraße nahezu geradlinig verband, für den Auto- und Straßenbahnverkehr freigegeben. Damit wurde die Grundlage für den noch heute überaus bedeutenden innerstädtischen Knotenpunkt öffentlicher Verkehrsmittel (heute 6 Straßenbahnlinien mit Anbindung sämtlicher Stadtbereiche) am Anger gelegt.

Größere Veränderungen erfuhr das Gebiet erst wieder gegen Anfang der 1970er Jahre als die damalige DDR ein Wohnungsbauprogramm umsetzte und entlang des Juri-Gagarin-Ringes große Teile des Löberviertels abriß, um an den neu errichteten Wohnhochhäusern eine Magistrale zu erschaffen. Mit dem Flächenabriss ging ein wertvoller Teil der Löbervorstadt verloren.

Der Teilaufhebungsbereich Anger wird durch den langgezogenen, gekrümmten breiten Straßenraum des Angers, welcher sich zu beiden Enden hin platzartig aufweitet, maßgeblich bestimmt. Er kreuzt die innerstädtisch bedeutende Verbindung zwischen Bahnhof und Fischmarkt nahezu mittig und rechtwinklig. Dieser Kreuzungspunkt ist zugleich der Ort mit der höchsten innerstädtischen Zentralität in Erfurt, sowohl für die Fußgänger, als auch für den ÖPNV. Die den Anger in gleichmäßigem, z.T. in versetztem Rhythmus querenden Gassen gliedern diesen auflockernd.

## 2.2 Allgemeine Angaben

### Sanierungsgebiet Altstadt

Gebietsbezeichnung	Erfurt - Sanierungsgebiet Altstadt EFM101
Gebietsgröße	ca. 195 ha
Förmliche Festlegung	18.03.1992 - Beschluss Satzung (Beschluss-Nr.: 041/1992)
Rechtskraft	24.06.1992
Durchführungszeitraum	1991 (VU) bis voraussichtlich 2021
Beginn der VU	Beschluss-Nr. 109/91
	Beschluss-Tag 29.05.91
	Bekanntmachung 24.07.91
Verfahrensart	Vereinfachtes Verfahren nach § 142 (4) BauGB

### Teilaufhebungsbereich Anger

Gebietsgröße	ca. 18 ha
Durchführungszeitraum	1991 (VU) bis 2014
Eingesetzte Förderprogramme	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bund-Länder Programm Städtebaulicher Denkmalschutz</li><li>• Bund-Länder Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen</li><li>• B-L Stadtumbau Teil Aufwertungsmaßnahmen</li><li>• Thüringer Landesprogramm strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen</li><li>• Operationelles Programm des Freistaates Thüringen für den Einsatz des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in der Förderperiode 2000- 2006 und Förderperiode 2007-2013</li></ul>
Gesamtförderrahmen	37.545.092 EUR
Gesamtkosten der geförderten Vorhaben	50.118.378 EUR

## 2.3 Ausgangssituation vor der Sanierung

Die in den 1970er Jahren europaweit einsetzende Wiederverentdeckung der Altstadt führte neben einer höheren Wertschätzung der Bausubstanz gleichzeitig zu einer Wertschätzung des historischen Stadtbildes und des öffentlichen Raumes. Einkauf in der Innenstadt sollte zu einem Stadterlebnis werden. Daher wurde der Autoverkehr auch vom Erfurter Anger verbannt und von 1975 bis 1977 eine der ersten modernen Fußgängerzonen der DDR gestaltet. Dem überregionalen Vorbildcharakter des Angers fühlte man sich verpflichtet und so wurden hier, gegenüber manch anderen Gebieten der historischen Altstadt Erfurts, ca. 120 Wohn- und Geschäftshäuser rekonstruiert. Städtebauliche Struktur und historisch wertvolle Gebäude konnten so in beträchtlichem Umfang am Anger über Jahre hinweg erhalten bleiben, ein kulturhistorischer Wert, welchem mit der politischen Wende und dem einhergehenden gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel in der sich zu Beginn der 1990er Jahre etablierenden kommunalen Stadtplanung eine prioritäre Bedeutung zukam. Mit den neuen durch das Baugesetzbuch zur Verfügung stehenden Planungsinstrumenten sicherte man die 1A-Lage des Angers im Kerngebiet der Innenstadt und bereitete die umfassende Sanierung der Gebäude, des Stadtraumes und der Infrastruktur vor. In einem vorbereitenden Schritt wurden hierzu Untersuchungen für das

gesamte Gebiet der Altstadt vorgenommen, welche Mängel und Missstände herausstellten und erste Ziele als Grundlage für den Erlass der Sanierungssatzung formulierten. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen auszugsweise für den Entlassungsbereich Anger dargestellt.

### ***Stadtstruktur / Stadtgestalt***

Der Anger als stadtstrukturell wichtige Hauptentwicklungssachse Erfurts war in seiner gewachsenen städtebaulichen Struktur mit einem großem Anteil wertvollster historischer Bausubstanz erhalten geblieben. Er verfügte über einen hohen Anteil denkmalgeschützter und denkmalwürdiger Gebäude und Ensembles.

Aufgrund baulicher Eingriffe und unmaßstäblicher Ersatzbebauungen mit hochgeschossigen Plattenbauten in den 1970 Jahren war insbesondere das Gebiet westlich und südwestlich des Angers von massiven Strukturbrüchen (in Maßstäblichkeit, Kubatur, Erschließung, Nutzung, Ausnutzungsgrad) sowie einer kontrastierenden Formensprache im Raum- und Baubild betroffen. Die flächenhafte Sanierung führte hier, am Rande der Altstadt im Bereich des Löbertores, zur Auflösung des Strukturzusammenhangs. Die Zugehörigkeit zur Altstadt war nicht mehr erlebbar.

Das Quartier zwischen Mühl- und Lachsgasse lag nahezu komplett brach. Die rückwärtigen Blockbereiche der südlichen Angerseite waren z.T. durch fehlende Raumkanten geprägt. Der Hirschgarten war von der Bauruine des "Hauses der Kultur" bestimmt. Der überdimensionale Baukörper überragte nicht nur die gesamte Umgebung, sondern bedrängte durch seine Ausmaße auch die benachbarten historischen Gebäude in der Regierungsstraße.

### ***Öffentlicher Raum***

Die öffentlichen Flächen (Straßen, Gassen, Plätze) wiesen deutliche gestalterische und bauliche Mängel auf. Der Stadtboden war in großen Teilen schadhaft und entsprach in Ausführung und Gliederung nicht mehr den Anforderungen. Gestalt- und Materialqualität (Betonplatten, Betonkübel) entsprachen, insbesondere am Anger, nicht der Formensprache historischer Räume und stellten daher ein zu behebendes Gestaltdefizit dar. Die Akzentuierung bedeutender Gebäude (z.B. der Kirchen) durch entsprechende Umfeldgestaltung sowie die Erlebnisqualität des Stadtraumes, maßgeblich geprägt durch Ausstattung und Freiraumelemente, waren insgesamt unbefriedigend.

Mit der flächenhaften Überformung gewachsener Strukturen am Juri-Gagarin-Ring kam es zum Verlust des urbanen Stadtbildes. Den maßstabsfremden Raumbildern fehlte, insbesondere am Hirschlachufer, die klare Trennung von öffentlichem und privatem Raum. Offen einsehbare Rückseiten und undifferenzierte Freiräume waren die Folge. Grün- und Freiflächen sowie Erholungs- und Spielflächen waren im Gebiet, gerade auch im Hinblick auf die in den Plattenbauten anzutreffende hohe Dichte an Anwohnern, nur unzureichend vorhanden.

### ***Baustruktur***

Der Großteil der Gebäude, insbesondere auch die denkmalgeschützten und -würdigen, wies einen hohen bis sehr hohen Instandsetzungsbedarf an Konstruktion und Fassade auf. Die Ausstattung war mangelhaft. Insbesondere sanitäre Einrichtungen und Heizsysteme entsprachen nicht dem Standard. Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume waren vielfach als unbefriedigend einzustufen. Die Qualität der Büro- und Handelsflächen entsprach in Größe, Zuschnitt, Ausstattung und Belichtung überwiegend nicht den modernen Anforderungen.

## ***Nutzung***

Der Anger stellte sich als voll funktionstüchtige Fußgängerzone dar. Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot war durch zahlreiche kleine bis mittlere Geschäfte, zum Teil über zwei Etagen reichend, sowie das großflächige Kaufhaus Anger 1 geprägt. Das Warenangebot im gehobenen Bedarf war noch unzureichend präsent. Der sich seit der Wende vollziehende Umstrukturierungsprozess wurde zum Teil von instabilen Gebäudenutzungen begleitet. Vor allem private, sich neu etablierende Geschäfte, Dienstleistungen, gastronomische Einrichtungen und Büros waren, auch aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse und ungünstiger Flächen- bzw. Grundrissangebote, von dieser Problematik betroffen. Gleichzeitig entstanden mit den großflächigen Einzelhandelsstandorten auf der ´grünen Wiese´ ernst zu nehmende Konkurrenten.

Die wohnungsnah soziale Infrastruktur war sehr ausgedünnt, kulturelle Angebote im Gebiet nur unzureichend vorhanden. Kulturdenkmale sowie städtische Gebäude und Flächen wurden zum Teil nicht angemessen genutzt.

Wohnen war aufgrund der unattraktiven Grundrisszuschnitte, Ausstattung (Kohleofen, fehlende sanitäre Einrichtungen etc.) und Belichtung in den oberen Geschossen der historischen Bebauung lediglich partiell vorzufinden. Eine massive Konzentration bestand bei den Plattenbauten am Juri-Gagarin-Ring. Hier führte die einseitige und beträchtliche Wohnnutzung zu funktionalen Problemen hinsichtlich der Nah- und Parkraumversorgung sowie der Spiel- und Freiflächen. Eine ausgewogene, typisch innerstädtische Funktionsmischung war hier zudem nicht vorzufinden.

Nutzungsbrachen waren im Gebiet nur punktuell vorzufinden (z.B. ehem. Angerkino).

Insgesamt war der westliche Anger ab Lachsgasse strukturschwächer als der östliche Bereich entwickelt. Nutzungsintensität und Warenangebot nahmen hier merklich ab. Grund hierfür war u. a. die Bauruine am Hirschgarten. Hier gab es einen deutlichen Einbruch in der Nutzung. Die funktionale Verknüpfung mit der Langen Brücke war durch den beachtlichen Leerstand gestört und lies den westlichen Anger als Zielpunkt unattraktiv werden.

Unklare Eigentumsverhältnisse blockierten zum Teil die Reaktivierung der Gebäude und Flächen, was zu Verzögerungen und Rechtsproblemen führte.

## ***Technische Infrastruktur***

Bei der zum Teil sehr alten technische Infrastruktur war durch die ökonomisch bedingte geringe Sanierungstätigkeit ein hoher Sanierungsrückstand, sowohl in den Netzen als auch bei den Leitungen in den Gebäuden entstanden.

Lediglich die am Juri-Gagarin-Ring befindlichen Plattenbauten verfügten über eine moderne Ausstattung (Fernwärme, Sanitäreinrichtungen mit Warmwasser etc.).

## ***Verkehr***

Mit dem steigenden Fahrverkehr und dem sich verändernden Mobilitätsverhalten differenzierten sich nicht nur die Anforderungen an eine angemessene Erschließung weiter aus, es erweiterte sich auch das Bedürfnis nach Sicherheit und Komfort sowie das Verlangen nach Erlebnis- und Aufenthaltsqualitäten im städtischen Raum. Gliederung und Ausstattung der Straßen und Plätze, Wirtschafts- und Parkflächen sind Determinanten, die entsprechend der Nutzungen, sowohl der Gebäude, als auch der Flächen einem ständigem Wandel unterliegen und der Gestaltung eine gewisse Flexibilität abverlangen.

Die mit dem steigenden Motorisierungsgrad verbundene Problematik der Stellplatzversorgung (für Anwohner-, Besucher- und Wirtschaftsverkehr) war im gesamten Gebiet unzureichend gelöst und mit der provisorischen Nutzung von Brachflächen auf einem qualitativ niedrigem Niveau.



Die Haltestellen der Straßenbahn verfügten nur über ein geringes Maß an Aufenthaltsqualität und Behindertengerechtigkeit. Zudem bestanden aufgrund veralteter Anlagen massive Defizite bezüglich der Fahrgastinformation.

## **2.4 Ziel der Sanierung und Planungsrecht**

Wesentliche Sanierungsziele für die Entwicklung der historischen Altstadt Erfurts wurden bereits 1992 mit dem Untersuchungsbericht für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt und ersten Zielfestsetzungen formuliert und sind im Anschluss aufgeführt. Die in den städtebaulichen Planungen nach sachlichen Teilbereichen und Teilräumen konkretisierten und detaillierten Zielsetzungen sind im Punkt '2.4.3 Planungsrechtliche Situation - Ziele aus den städtebaulichen Planungen' den jeweiligen Planungen zugeordnet.

### **2.4.1 Übergreifende Ziele für die Altstadt**

Der historische Kern von Erfurt soll zum politischen und gesellschaftlichen Zentrum der Gesamtstadt aufgebaut werden. Das umfasst im Wesentlichen die Revitalisierung des historischen Altstadtkerns, die Erhaltung und Modernisierung der Altbausubstanz, die behutsame Einfügung moderner Strukturen, die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen zur Verbesserung des innerstädtischen Verkehrs (Individualverkehr, ÖPNV, Fuß- und Radwegverkehr, Parken) sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes zur Förderung der Aufenthaltsqualität und Anziehungskraft. Die erweiterte Altstadt soll als zentraler Ort der Versorgung mit Waren, Dienstleistungen, kulturellen sowie sozialen Angeboten für Stadt und Umland dienen.

### **2.4.2 Ziele für den Teilaufhebungsbereich Anger**

#### ***Stadtstruktur / Stadtgestalt***

Die Erhaltung und Aufwertung historischer Raumbilder trägt zur Entwicklung klarer räumlicher Strukturen sowie eines übersichtlichen Systems von Straßen und Plätzen bei und bildet den Rahmen für Dichte, Vielfalt, Orientierungs- und Erlebnisqualität im Bereich der Altstadt. Diese urbanen Qualitäten sind zu erhalten und hervorzuheben.

Städtebaulich relevante Raumkanten sind auszubilden bzw. zu ergänzen. Der Auflösung historischer Quartiersstrukturen, insbesondere am Hirschgarten sowie am Quartier Mühl-gasse/ Lachsgasse, ist zu begegnen. Der Bedarf der städtebaulich-räumlichen Neuordnung in diesen Bereichen ist durch Untersuchung möglicher Entwicklungsvarianten (Neubebauung, Freiraumgestaltung) zu prüfen und einer Lösung zuzuführen.

#### ***Öffentlicher Raum***

Die Aufenthalts- und Erlebnisqualität soll durch die grundhafte Erneuerung und Neugestaltung des Angers und der angrenzenden Gassen und Plätze verbessert und nachhaltig aufgewertet werden. Den vielfältigen Ansprüchen (Repräsentation, Erholungswert, Schmuckwert) ist, insbesondere im Umfeld stadtbildprägender baulicher und freiräumlicher Ensembles wie Wigbertikirche, Kaufmannskirche, Angerbrunnen, durch eine hochwertige gestalterische Aufwertung zu entsprechen.

Das Freiraumangebot soll durch die Schaffung und Qualifizierung innerstädtischer Frei-, Grün- und Spielräume und deren Vernetzung den Wohnstandort Innenstadt maßgeblich befördern und die Wohnqualität attraktivieren.

### ***Baustruktur***

Der historische Gebäudebestand ist zu erhalten, zu sanieren und zu entwickeln. Substanzbedrohende Schäden, insbesondere an hochwertiger Bausubstanz, sind durch ein Sofortprogramm zur beseitigen. Vorhandene Baulücken sind durch behutsame Eingliederung von Neubauten zu schließen. Die Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten. Die Denkmalliste ist zu prüfen und ggf. zu ergänzen.

### ***Nutzung***

Der Anger und sein Umfeld sind als Kerngebiet zu entwickeln. Der Einzelhandel als zentrumsstärkendes Element soll befördert und gestärkt werden. Dabei ist ein attraktiver diversifizierter Waren-Mix u. a. mit Angeboten im gehobenen Bedarf zu etablieren. Die traditionellen kleinen bis mittleren Geschäftsgrößen sind durch großflächige Handelseinrichtungen mit hoher regionaler Anziehung (Frequenzbringer) zu ergänzen. Büro- und Arbeitsstätten sind im Kernbereich um den Anger in der vorhandenen schützenswerten Baustruktur auf- und auszubauen. Mit der Neubebauung brachgefallener Quartiere am Juri-Gagarin-Ring sollen die Büro- und Ladenflächen vergrößert, qualifiziert (in Größe, Struktur) und flexibilisiert ergänzt werden. Die Entwicklung neuer verträglicher Formen der Arbeitsstätten in Höfen und Blockinnenbereichen soll gefördert werden. Nicht störende Betriebe des Handwerks und der Dienstleistung sind zu stabilisieren.

Die Wohnnutzung ist durch Instandsetzung, Modernisierung und Schaffung differenzierter Wohnangebote zu reaktivieren. Die Wohnverhältnisse sind durch Entsiegelung und materielle Aufwertung der Hofflächen, Umfeldgestaltung und Förderung der Infrastruktur zu verbessern.

Bestehende kulturelle Einrichtungen sind zu erhalten. Die Potentiale aus dem Denkmalbestand am Anger sind zu nutzen, um mit neuen und weiteren Kultureinrichtungen das politische und gesellschaftliche Zentrum herauszuarbeiten und aus dem historischen Kontext heraus erlebbar zu machen (z.B. ehemaliger Pack- und Waagehof, Haus Dacheröden). Ein kleinteiliges Freizeit- und Kulturangebot, in privater und öffentlicher Trägerschaft, ist zu befördern.

Brachflächen und leerstehende Gebäuden sind einer angemessenen Nutzung zu zuführen.

### ***Verkehr***

Das Grundmuster der Verkehrserschließung soll erhalten bleiben. Der Anger als Fußgängerzone wird ergänzt und weiterhin von den anliegenden Gassen angedient (Anlieger- und Wirtschaftsverkehr).

Die Stellplatzversorgung für Anwohner-, Besucher- und Wirtschaftsverkehr soll in öffentlichen Parkhäusern und Quartiersgaragen an strategisch günstigen Punkten gebündelt werden. Eine attraktive Verknüpfung mit dem Einzelhandel ist hierbei abzusichern.

Die Erschließung über den ÖPNV ist mit einer verbesserten Anbindung der Stadtgebiete auszubauen. Die Straßenbahn soll in Gerät und Unterbau erneuert werden. Haltestellen sind bedarfs- und behindertengerecht in zumutbaren Entfernungen zu ergänzen. Der zentrale Umsteigepunkt am Angereck ist gestalterisch und funktionell neu zu ordnen und aufzuwerten.

In der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans von 1994 werden folgende innenstadtbezogene Ziele und strategische Ausrichtungen benannt, welche auch für den Anger Wirksamkeit entfalten:

- Erhalt und Schutz der historischen Innenstadtbereiche
- Stärkung der Funktion des Stadtzentrums als Handels- und Dienstleistungsstandort
- Priorität des ÖPNV bei der Erschließung der Innenstadt
- Flächenhafte Priorität des Fußgängerverkehrs in der Innenstadt
- Flächenhafte Erreichbarkeit der Innenstadt für den Radverkehr
- Ausreichende Abstellmöglichkeiten an den Zielen des Radverkehrs (Innenstadt, ÖPNV-Haltestellen)
- Flächenhafte Verkehrsberuhigung der Innenstadt
- Minimierung des Parksuchverkehrs
- Freihalten der Straßenräume in der historischen Innenstadt vom ruhenden Kraftfahrzeugverkehr.

Mit der Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt legte die Stadt Erfurt die Grundlagen für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und die Erneuerung und Aufwertung des Gebietes. Zahlreiche Maßnahmen im Verantwortungs- und Investitionsbereich der Stadt sollten einen bestmöglichen Rahmen mit attraktiven Bedingungen schaffen, um die private Investitionsbereitschaft zu aktivieren. Diese waren und sind insbesondere bei der Erneuerung der Altbausubstanz, der Sanierung der Innenhöfe sowie bei der Gründung von Geschäften, Dienstleistungen und Büros maßgeblich von Bedeutung. Die Aufgabe der Stadterneuerung bestand darin, Modernisierungsinvestitionen zu unterstützen, Eigentümer zu beraten und ein positives Investitionsklima zu fördern. Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen mussten zügig geschaffen werden, um die Entwicklung des Gebietes und die Umsetzung der Ziele voranzutreiben.

#### **2.4.3 Planungsrechtliche Situation - Ziele aus den städtebaulichen Planungen und Satzungen**

##### **a) Rahmenplan**

###### ´Rahmenplan erweiterte Altstadt Erfurt´ EFM047

- |                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| - Bekanntmachung:                   | 11.03.1994        |
| - Beschluss Satzung:                | 20.09.1996        |
| - Bekanntmachung Satzungsbeschluss: | 29.12.1996        |
| - Planungsziel:                     | siehe Punkt 2.4.2 |

##### **b) Bebauungspläne**

###### ´Ehemalige Hauptpost´ ALT541

- |   |  |
|---|--|
| - Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: | 05.08.2005   |
| - Beschluss Satzung:                    | 20.09.2006   |
| - Bekanntmachung Satzungsbeschluss:     | 29.12.2006   |
| - Planungsziel:                         | Nutzungsänderung in Kerngebiet, Verkaufsflächenbegrenzung 7.500 m <sup>2</sup> . |

#### ´Anger´ EFM073

- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: 13.05.1992
- Beschluss Satzung: 08.07.1992
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 01.10.1992
- Planungsziel:  
Ausweisung von Kerngebietsflächen sowie planungsrechtliche Strukturierung der Kerngebietsfläche. Fixierung von Einzelhandel und Gastronomie als Regelnutzung im EG. Bebauungsplan ist planungsrechtliche Grundlage für Zulassung großflächiger Einzelhandelsvorhaben und Grundlage für die Vermeidung einer Unterbrechung der Einzelhandelslage durch Häufung von Bankfilialen (konkurrierende Ansiedlungsinteressen vorrangig im hochfrequentierten gut funktionierenden Einzelhandelsbereich).

#### ´Anger/Trommsdorffstraße/Juri-Gagarin-Ring/Bahnhofstraße (Angerpassage)´ EFM123

- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: 10.03.1993
- Beschluss Satzung: 02.06.1999
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 20.08.1999
- Planungsziel:  
Planungsanlass Vorhaben "Angerpassage" Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandelsflächen in die Tiefe des Blockes. Kerngebiet, Ausnahmegewinn für Einzelhandelsbetriebe über 700 m<sup>2</sup>.

#### ´Lachsgasse/Thomaseck/Südlicher Ring´ EFM129

- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: 28.05.1993
- Beschluss Satzung: 29.01.1997
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 30.05.1997
- Planungsziel:  
Ausweisung von Kern- sowie Mischgebietsflächen und einer öffentlichen Grünfläche. Großflächiger Einzelhandel, Büro- und Dienstleistung, Vergnügungsstätten. Keine Verkaufsflächenbegrenzung. Auf ungenutztem Baufeld MK3 weitere 10.000 m<sup>2</sup> VKF planungsrechtlich zulässig.

### **c) Vorhaben- und Erschliessungspläne**

#### ´Parkhaus Hirschlachufer´ ALT437

- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: 07.09.1996
- Beschluss Satzung: 21.01.1998
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 25.06.1999
- Planungsziel:  
Errichtung Parkhaus nördlich der Wohnscheibe und Kerngebiet-Baufeld südlich Wohnscheibe am Ring. Im Kerngebiet Einzelhandel ausnahmsweise zulässig.

#### ´Parkhaus Krämpfedorf´ ALT438

- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: 18.12.1996
- Genehmigung: 08.10.1997
- Planungsziel:  
Vorhaben Parkhaus Krämpfedorf.

#### ‘Büro- und Geschäftshaus Krämpfertor’ ALT469

- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: 27.12.1997
- Beschluss Satzung: 30.06.1999
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 17.09.1999
- Planungsziel:  
Vorhaben Büro- und Geschäftshaus Anger-Entree.

#### ‘Angereck / Schlösserschule’ ALT476

- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: 27.12.1997
- Beschluss Satzung: 30.06.1999
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 17.09.1999
- Planungsziel:  
Ausweisung eines Büro-, Wohn- und Geschäftshauses (Angereck), eines Büro- und Geschäftshauses (Schlösserschule) sowie eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage (Bereich Borngasse). Einzelhandel und Büroflächen sowie Wohnen im Angereck. Gastronomie und Büronutzungen in der Schlösserschule.

### **d) Wettbewerbe**

Bei der Aufwertung von Stadtbereichen mit höchster Bedeutung für das Stadtimage ist eine hohe gestalterische und architektonische Qualität in der Umsetzung erforderlich. Wettbewerbe eröffnen hierbei durch ein breites Spektrum des kreativen Entwerfens, unterschiedlichen Herangehensweisen und Auffassungen der Betrachter die Möglichkeit der Ideenfindung sowie der Auswahl des optimalen Entwurfes und somit dem hohen Anspruch gerecht zu werden. Im betrachteten Gebiet wurden folgende Wettbewerbe durchgeführt und zur Ausführung gebracht:

- Realisierungswettbewerb Neugestaltung Anger
- Realisierungswettbewerb Angereck/ Schlösserschule
- Realisierungswettbewerb Hirschgarten
- Wettbewerb Trommsdorffstraße 29-31.

### **e) Ortsgestaltungssatzung**

#### Gestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt

- Beschluss Satzung: 08.07.1992
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 25.11.1992
- Planungsziel:  
Erhaltung der Besonderheiten der historischen Altstadt Erfurts und Fortentwicklung in ihrer Gestalt.

## f) Erhaltungssatzung

### EH 001 ´Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt

- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: 24.10.1990
- Beschluss Satzung: 18.03.1992
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 24.06.1992
- Bekanntmachung der Änderung: 12.10.2001
- Inkrafttreten der Änderung: 01.01.2002
- Planungsziel:  
Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Altstadt von Erfurt aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt.

## g) Werbesatzung

### ´Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt (Werbesatzung)´

- Beschluss Satzung: 05.05.2010
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 21.06.2010
- Planungsziel:  
Verträgliche, den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten der Altstadt angemessene Gestaltung der Werbeanlagen. Vermeidung der Verunstaltung und Häufung.

## 3 Durchführung und Auswertung der Sanierung

Der Sanierung des historischen Erfurter Altstadt-kerns wurde eine hohe Priorität beigemessen. Verwaltungstechnisch erfolgte die Organisation zentral unter Federführung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung. Partner der Stadt Erfurt bei der Durchführung waren die DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) und die Baugrund AG, die von der Stadt die Aufgaben eines Sanierungsträgers für einen Großteil des Altstadt-Gebiet übernahmen. Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen als erforderliche Grundlage wurde durch die Stadt selbst durchgeführt. Städtebaulicher Rahmenplan und konkretisierende städtebauliche Planungen wurden zum Teil durch private Büros, Bebauungspläne überwiegend durch die Stadt erarbeitet.

Begleitet und betreut wurden die Sanierungsmaßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Erfurt. In den regelmäßig stattfindenden Sanierungsrunden stimmten sich die einzelnen Fachämter und -bereiche zu aktuellen Vorhaben hinsichtlich architektonischer, städtebaulicher, denkmalpflegerischer, bau- und sanierungsrechtlicher Belange ab. Private Bauherren und Investoren wurden umfassend und detailliert beraten und über Fördermöglichkeiten und -modalitäten aufgeklärt.

### 3.1 Realisierte Einzelmaßnahmen

Für die Beseitigung struktureller, funktioneller und gestalterischer Missstände im Teilaufhebungsbereich Anger wurde die Realisierung von Maßnahmen mit unterschiedlichen Schwerpunkten erforderlich:

- umfassende Sanierung von Wohn- und Geschäftshäusern
- Nutzungsaktivierung von Gebäuden und Flächen
- Revitalisierung hochwertiger Denkmalschutzobjekte
- Stadtreparatur
- städtebaulich-räumliche Neuordnung und Funktionsentwicklung
- Neugestaltung und grundlegende Erneuerung von Straßen, Gassen und Plätzen
- Neugestaltung des öffentlichen Raumes.

Nachfolgend genannte Beispiele zeigen im Gebiet realisierte Einzelmaßnahmen und Maßnahmebündel mit bzw. ohne Unterstützung durch die Städtebauförderung.

- Neubau Geschäfts- und Wohnhaus Angereck mit Förderung
- Neubau Geschäfts- und Parkhaus ´F1´ ohne Förderung
  
- Sanierung Kaufmannskirche mit Förderung
- Sanierung Wigbertikirche, Gestaltung der Innenhöfe mit Gemeindezentrum mit Förderung
  
- Sanierung Ursulinenkloster mit Förderung
- Sanierung Angermuseum mit Förderung
- Sanierung Haus Dacheröden mit Förderung
- Sanierung Anger 1, Anbau Parkhaus ohne Förderung
- Sanierung Hauptpost ohne Förderung
- Neugestaltung Anger, grundlegende Erneuerung der Oberflächen, Neupflanzung Gehölze, Ausstattung mit Bänken, Abfallbehältern, Leuchten, Pollern, Fahrradständern, Ausbau der Stadtbahn mit Haltestellen, Sanierung Angerbrunnen, Bauabschnitt 1 und 2 mit Förderung
- Neugestaltung Hirschgarten mit Förderung
- Neugestaltung Weitergasse mit Förderung
- Neugestaltung Borngasse mit Förderung
- Neugestaltung tw. Mühlgasse mit Förderung
- Neugestaltung nördliche Bahnhofstraße mit Förderung
  
- Sanierung Südring-Wohnscheibe mit Förderung
- (Ordnungsmaßnahmen) und nördlich gelegene Freiflächen zum Hirschlachufer denkmalgerechte Sanierung zahlreicher Bürgerhäuser (z.B. Haus zum Schwarzen Löwen, Bismarckhaus, Haus ´Zur grünen Aue und zum Kardinal´ ...) ohne Förderung

## 3.2 Auswertung Sanierungsstand

Die in Rahmenplan und konkretisierenden städtebaulichen Planungen für den Anger formulierten umfassenden und anspruchsvollen Sanierungsziele sind im Wesentlichen erreicht.

### *Zustand der Gebäude / Denkmalschutz*

Der überwiegende Teil der Gebäude ist vollständig saniert, modernisiert und den modernen Anforderungen angepasst. Vorhandene Baulücken und fehlende Raumkanten wurden weitestgehend geschlossen. Das 1979 errichtete Bürogebäude 'Angereck' wurde abgebrochen und im Ergebnis eines Wettbewerbes ein Geschäfts- und Wohnhaus errichtet. Auf der ehemals brachliegenden Fläche Lachsgasse / Keilhauergasse wurde das moderne Geschäfts- und Parkhaus 'Forum 1' erbaut und einer Nutzung überführt. Neben dem Kaufhaus Anger 1, zwischen Fleischgasse und Juri-Gagarin-Ring, wurde ein Parkhaus eingeordnet, welches baulich mit dem Kaufhaus verbunden ist. Die Bauruine "Haus der Kultur" am Hirschgarten wurde beseitigt und die Fläche im Ergebnis eines Wettbewerbes als Stadtgarten gestaltet.

Stadtbildprägende Gebäude wurden erhalten und saniert. Die denkmalgeschützten Gebäude wurde denkmalgerecht saniert und einer Nutzung zugeführt.

Zahlreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Eigentümer wurden verwirklicht.

### *Nutzung der Gebäude*

Mit den Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wurden die Grundlagen für eine nachhaltige Nutzung des Gebietes geschaffen und die Vitalität maßgeblich befördert.

Der Anger als primär merkantil geprägter Raum verfügt heute über eine ausgewogene Mischung von Einzelhandel, Dienstleistung, Beherbergungs- und gastronomischen Einrichtungen, Büros, Arbeitsstätten und Wohnungen. Zudem konnten sich sowohl private, als auch städtische kulturelle und soziale Einrichtungen im Gebiet etablieren (z.B. Angermuseum, Haus Dacheröden, Kinoklub am Hirschlachufer, Familienzentrum) und wertvolle historische Gebäude mit stabilen Nutzungen füllen. Die Thüringer Staatskanzlei und der Ministerpräsident fanden mit der vormals 'Kurmainzischen Statthaltereie' einen repräsentativen Sitz in der Regierungsstraße. Zudem befinden sich administrative Einrichtungen und zahlreiche Kirchen bzw. kirchliche Einrichtungen im Gebiet (Wigbertikirche, Kaufmannskirche, Ursulinenkloster). Sie alle gemeinsam prägen maßgeblich Funktion und Stadterlebnis des Gebietes.

Das gegenwärtige Angebot an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büroflächen ist umfassend und qualifiziert. Ausbau und Zugewinn großflächiger Standorte sicherten dem Gebiet die Ansiedlung frequenzbringender stabiler Magnetbetriebe. Das Warenangebot der Geschäfte ist vielfältig und breit gefächert. Durch seine Handelsvielfalt und die städtebaulich attraktive Lage ermöglicht es Einwohnern und Besuchern nicht nur Shopping- sondern auch Stadterlebnis und bindet immer mehr überregionale Akzeptanz. Die Grundversorgung der Bewohner im Gebiet ist gewährleistet.

Büro- und Dienstleistungsunternehmen sowie Vereine aus den unterschiedlichsten Branchen (Beherbergung, Kreditinstitute, Gaststätten etc.) haben sich im Gebiet angesiedelt und bieten eine breites Spektrum an Arbeitsplätzen. Einrichtungen des öffentlichen Sektors, wie die Thüringer Staatskanzlei und der Sitz des Ministerpräsidenten



sowie die im Valentinerhof, ehemaliger Sitz des Augustinerklosters und später Offizierskasino, in der Meister-Eckehardt-Straße angesiedelte Stadtverwaltung sind prägende Funktionen und wichtige Arbeitgeber.

Die positive Entwicklung im Sanierungsgebiet spiegelt sich auch in der kontinuierlich gestiegenen Bevölkerungszahl in den historisch geprägten Quartieren wieder. In den Wohnscheiden am Juri-Gagarin-Ring konnte die Wohnfunktion gleichfalls stabilisiert werden. Durch Sanierung, Modernisierung und Neubau wurde ein breites Angebot an unterschiedlichem Wohnraum geschaffen. Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie der Innenhofbereiche konnten die Wohnumfeldqualität beträchtlich erhöhen.

### ***Verkehrssituation / ÖPNV***

Mit der Erweiterung der Fußgängerzone Anger im Norden bis einschließlich Krämpfertor und den Bereich um die Kaufmannskirche sowie im Süden bis einschließlich Neuwerkstraße und Eichenstraße i.V.m. einer Vielzahl straßenverkehrsrechtlicher Regelungen in den angrenzenden Gassen und Straßen zugunsten Fußgängerverkehr und einer Verkehrsberuhigung wurde der Fußgängerbereich in der Innenstadt sinnvoll ergänzt und räumlich vernetzt, so dass insgesamt ein in sich geschlossenes, räumlich zusammenhängendes System entwickelt werden konnte.

Mit der Umgestaltung der Straßenräume mit fußgängerfreundlichen, barrierefreien Oberflächen wurden die Bedingungen für den Fußgängerverkehr und die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert.

Durch den Bau der Parkhäuser bzw. Tiefgaragen Anger 1, Forum 1 und Forum 2/3 wurde das Parkraumangebot am Zentrumsrand gezielt ergänzt und der öffentliche Straßenraum insbesondere in den städtebaulich sensiblen Bereichen stärker vom Parksuchverkehr sowie vom ruhenden Verkehr entlastet. Gute fußläufige Verbindungen zur Fußgängerzone sind gegeben. Das Bewohnerparken wurde zur Sicherung und Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort ausgeweitet (Einordnung in den Parkhäusern und Quartiersgaragen).

Der Fahrradverkehr wird bis zu den Randbereichen der Fußgängerzone, in Bahnhofstraße, Krämpfertor und verlängerter Johannesstraße außerdem durch die Fußgängerzone selbst geführt. Die Radverkehrsrouten zum Umfahren des Angers wurden ausgebaut, Sicherheit und gute Befahrbarkeit verbessert, Konflikte, insbesondere mit Fußgängern und Stadtbahn, entschärft.

Mit Ausbau, Stärkung und Priorisierung des Stadtbahnnetzes wurde eine hohe Erschließungs- und Erreichbarkeitsqualität der Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere mit guter, direkter Anbindung der Fußgängerzone an den ICE-Bahnhof und alle Stadtbereiche langfristig sichergestellt. Komfortable Verbindungen werden durch koordinierten Taktverkehr, schlankes Umsteigen sowie die neuen niederflur-gerechten Haltestellen in Regierungs- und Neuwerksstraße gewährleistet.

### ***Qualität Öffentlicher Raum / Grün***

Die Fußgängerzone Anger wurde in 2 Bauabschnitten (Abschluss 2002 und 2014) grundhaft saniert und neu gestaltet. Ebenso saniert wurden die nördliche Bahnhofstraße zwischen Juri-Gagarin-Ring und Anger (Fußgängerzone), die Weitegasse, die Borngasse, die Lachsgasse und in Teilen die Mühlgasse.

Mit der Neugestaltung des Angers sowie der anliegenden Gassen und Plätze durch grundlegende Erneuerung der Oberflächen, Neupflanzung von Gehölzen, Ausstattung mit Bänken, Abfallbehältern, Leuchten, Pollern, Informationsständen und Wegweisern, Fahrradständen, Brunnen und Kunstobjekten sowie durch den Ausbau der Stadtbahn wurde der öffentliche Raum am und um den Anger nach den modernsten Anforderungen an

Erlebnisqualität und Nutzung ausgebaut. Mit der räumlichen Organisation der unterschiedlichen Funktionsansprüche wurden mögliche Nutzungskonflikte ausgeglichen, sinnvolle Funktionsmischungen befähigt und die Freiflächenangebote für urbane und soziale Zwecke gestärkt. Es wurde ein attraktiver, lebendiger und anpassungsfähiger öffentlicher Raum geschaffen, der Voraussetzung und zugleich Katalysator für die Standort- und Lebensqualität in der Stadt ist. Seine Zukunftsfähigkeit als lebendiger Stadtmittelpunkt, attraktiver Handels- und Wohnstandort und kultureller Anziehungspunkt wird hierdurch in entscheidendem Maße befördert.

Die Neugestaltung des Hirschgartens als Grünanlage ergänzt das Netz öffentlicher Grün- und Freiflächen in der Altstadt. Als Äquivalent zu den defizitären privaten Grünflächen übernimmt die parkähnliche Grünanlage Ausgleichsfunktionen für das wohnungsnahe Umfeld im traditionellen Wohnstandort Innenstadt und bietet Möglichkeiten für Aufenthalt und Erholung, Spiel und Erlebnis. Das aus ökologischer und sozialer Sicht bedeutsame Strukturelement trägt durch Anpassung an zeitgemäße Wohnstandards dazu bei, die Innenstadt als einen bevorzugten Wohnort für alle Bevölkerungsgruppen erhalten zu können.

### ***Resümee***

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Sanierungsziele in dem Teilaufhebungsbereich Anger mit der Umsetzung der konkretisierenden städtebaulichen Planungen im Wesentlichen erreicht wurden. Mit der Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Mängel wurde das Gebiet strukturell, funktionell und gestalterisch aufgewertet. Die in Voruntersuchung und Rahmenplan erläuterten Ziele zur Sicherung des Flächendenkmals Altstadt, dem Abbau der Funktionsschwäche, der Erneuerung und Umstrukturierung zugunsten der zu stärkenden City- und Wohnfunktion, der Erneuerung der Infrastruktur sowie der Sicherung einer flächenhaften Verkehrsberuhigung und der Neugestaltung von Straßen und Plätzen konnte verwirklicht werden. Die in den Bebauungsplänen vorgesehenen Bebauungen und Nutzungen konnten umgesetzt werden bzw. ihre Verwirklichung ist im Wesentlichen gesichert. Durch die umfassenden Fördermaßnahmen wurde ein erheblicher Anschub für die nunmehr abgeschlossene Sanierung weiterer privater Gebäude und damit auch privater Investitionen gegeben.

### 3.3 Fördermitteleinsatz

Im Sanierungszeitraum wurden 37.545.092 Euro an Städtebaufördermitteln für den Teil-aufhebungsbereich Anger bereitgestellt. Dem stehen Gesamtkosten der Fördermaßnahmen in Höhe von 50.118.378 Euro gegenüber. Damit wurden ca. 75 % der Gesamtkosten bei Fördermaßnahmen über Städtebaufördermittel finanziert. Diese verteilen sich zu ca. 50 Prozent auf die Bundesrepublik Deutschland (19.986.217 Euro), ca. 35 Prozent auf den Freistaat Thüringen (12.798.127 Euro) und ca. 15 Prozent auf die Landeshauptstadt Erfurt (4.760.748 Euro). Gefördert wurden die Maßnahmen im Zuge folgender Programme:

- Bund-Länder Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Bund-Länder Programm Städtebaulicher Denkmalschutz
- Bund-Länder Programm Stadtumbau Ost - Teil Aufwertungsmaßnahmen
- Thüringer Landesprogramm strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen
- Operationelles Programm des Freistaates Thüringen für den Einsatz des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in der Förderperiode 2000- 2006 und Förderperiode 2007-2013.

Die eingesetzten Fördermittel lassen sich in folgende Handlungsfelder untergliedern:

- Planung und Durchführung Wettbewerbe: 481.962 Euro
- Baumaßnahmen: 23.589.092 Euro
- Ordnungsmaßnahmen: 13.474.039 Euro.

In der folgenden Übersicht sind die realisierten Einzelmaßnahmen und der entsprechende Förderrahmen ersichtlich.

Maßnahmen	Besitz	Gesamt-kosten EUR	gesamt EUR	Fördermittel		
				Bund EUR	Land EUR	Stadt Erfurt EUR
<b>Planungen</b>						
Wettbewerb Anger 1. TB		203.830	203.830	81.532	94.399	27.899
Wettbewerb Hirschgarten		216.677	161.857	64.743	79.826	17.288
Gestaltungskonzept Nördliche Bahnhofstraße		8.247	8.247	2.749	2.749	2.749
FFG südlicher Ring 1. TB		59.048	59.048	0	44.286	14.762
Wettbewerb Trommsdorfstr. 29-31		48.980	48.980	19.592	19.592	9.796
<b>Baumaßnahmen</b>						
Bartholomäusturm / Gerüsttürme	städt.	85.386	85.386	42.693	40.545	2.147
Meister-Eckehart-Str. 2	städt.	2.288.464	1.518.250	580.028	687.757	250.465

Maßnahme	Besitz	Gesamt- kosten EUR	gesamt EUR	Fördermittel		
				Bund EUR	Land EUR	Stadt Erfurt EUR
<b>Baumaßnahmen</b>						
Angermuseum 1. BA	städt.	3.237.193	3.237.193	1.144.322	1.644.979	447.892
Angermuseum 2. BA	städt.	2.153.124	2.143.868	857.547	984.090	302.231
Angermuseum 5. BA	städt.	51.079	51.078	20.452	25.513	5.113
Angermuseum / Neugestaltung	städt.	8.462.294	7.907.100	4.722.840	2.122.840	1.061.420
Haus Dacheröden	städt.	2.689.390	2.427.903	971.161	978.401	478.341
Hirschlachufer 78	städt.	383.550	349.989	139.996	149.287	60.707
Regierungsstraße 3 1. TB	priv.	153.542	100.000	39.994	43.714	16.292
Südringwohnscheibe	priv.	3.046.173	2.045.168	0	1.533.876	511.292
Jüdische Landesgemeinde	priv.	737.821	281.211	0	210.908	70.303
Mehraufwendungen Angerentree	priv.	153.388	153.388	61.355	76.694	15.339
Kaufmannskirche	ev.	1.026.150	675.701	270.280	290.732	114.689
Altes Schulhaus - Ursulinenkloster	kath.	2.469.356	409.034	163.613	204.517	40.903
Ursulinenkloster / Konventsgebäude	kath.	3.291.359	1.276.000	510.400	510.400	255.200
Wigbertikirche	kath.	1.651.244	752.258	300.903	313.629	137.726
Reglerkirche	ev.	435.596	175.565	70.226	72.782	32.557
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>						
Anger	städt.	6.704.659	5.844.078	4.875.999	796.277	171.802
Kaufmannskirche - Anpassung Südportal	ev.	46.604	46.604	18.641	18.641	9.321
Ausbau Mühlgasse	städt.	23.803	11.902	4.761	4.761	2.380
Radweg an der Reglerkirche	städt.	427.021	334.000	133.600	133.600	66.800
Regierungsstraße 4. BA	städt.	915.000	702.000	280.777	285.352	135.874

Maßnahme	Besitz	Gesamt- kosten EUR	Fördermittel			
			gesamt EUR	Bund EUR	Land EUR	Stadt Erfurt EUR
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>						
Neugestaltung Nördl. Bahnhofstr.	städt.	2.092.810	1.767.975	477.812	812.347	477.812
<b>voraussichtl. Kosten</b>						
Neugestaltung Anger 2. BA (EFRE) Es liegt noch keine Abrechnung vor.	städt.	6.970.000	4.680.888	4.130.200	550.688	0
Südring Passage	städt.	86.592	86.592	0	64.944	21.648
<b>Gesamtkosten</b>		<b>50.118.378</b>	<b>37.545.092</b>	<b>19.986.217</b>	<b>12.798.127</b>	<b>4.760.748</b>

**Übersicht der geförderten Vorhaben im geplanten Entlassungsbereich:**

**Angaben in EUR inkl. Anger 2. BA**

Gesamtkosten der geförderten Vorhaben:	50.118.378
Städtebaufördermittel gesamt	37.545.092
davon Finanzhilfen Bund	19.986.217
davon Finanzhilfen Land	12.798.127
davon städtische Eigenmittel	4.760.748

*Tabelle 1: Förderliste für den Teilaufhebungsbereich Anger, Stand 18.06.2014*

Im Rahmen eines kleinteiligen kommunalen Förderprogramms gewährte die Landeshauptstadt Erfurt in den Sanierungsgebieten außerdem Zuschüsse für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Sinn und Zweck des Programms war die Förderung von privaten Vorhaben, die den denkmalpflegerischen und stadtgestalterischen Grundsätzen entsprachen und in Übereinstimmung mit den Zielen der Sanierung geeignet waren, das Stadtbild nachhaltig zu verbessern. Unterstützt wurden insbesondere standort- und sanierungsbedingte Mehraufwendungen an Bauteilen, die zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes beitragen.

Im Teilaufhebungsbereich Anger war die Bewilligung von Zuschüssen im Rahmen dieser 'Förderrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt zur Gewährung von Zuschüssen der Städtebauförderung im Rahmen eines kleinteiligen kommunalen Förderprogramms für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den innerstädtischen Sanierungsgebieten' nur von untergeordneter Bedeutung. Es wurden lediglich drei Anträge für entsprechende Objekte eingereicht, die mit einem Gesamtwert von 11.300,00 Euro bezuschusst wurden.

## **4 Teilaufhebung**

### **4.1 Begründung der Teilaufhebung**

Gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet die Sanierungssatzung für das gesamte Gebiet oder ein Teilgebiet aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist und eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Die Sanierung ist durchgeführt, wenn die Gemeinde die aus ihrer individuellen Sanierungskonzeption ergebenden Ziele und Zwecke der Sanierung erreicht hat und die städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen behoben worden sind. Eine vollständige Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen ist rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten. Es reicht zur Durchführung aus, wenn die städtebaulichen Missstände wesentlich gemindert sind oder wenn durch die Maßnahmen der Gemeinde private Investitionen so angestoßen sind, dass sich der notwendige Erneuerungsprozess aus eigener Kraft weiter vollziehen kann.

Die Stadt Erfurt hat die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen nach § 146 BauGB erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für den Teilaufhebungsbereich Anger im Wesentlichen abgeschlossen. Mit der Umsetzung der die Sanierungsziele konkretisierenden städtebaulichen Planungen wurde eine wesentliche Gebietsverbesserung i. S. des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht.

Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind in dem Gebiet künftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Die Ziele hierzu sind über die in Punkt 4.3 genannten informellen und formellen Instrumente abgesichert.

### **4.2 Auswirkungen der Teilaufhebung**

Mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Sanierungsgebiet Altstadt“ für das definierte Gebiet des Angers sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 136-151, §§ 157-164b BauGB) für dieses Gebiet nicht mehr anwendbar. Gleichzeitig entfällt die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB. Dazu gehören insbesondere:

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Abbruch von baulichen Anlagen
- die schuldrechtliche Gebrauchs- oder Nutzungsüberlassung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes
- die Belastung von Grundstücken
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast sowie
- die Teilung eines Grundstückes.

Ferner entfallen mit der Aufhebung in diesem Teilgebiet:

- die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung von Gebäuden in Sanierungsgebieten nach §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG und
- das (Sanierungs-)vorkaufsrecht der Stadt beim Kauf von Grundstücken nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Eine Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist mit der Teilaufhebung nicht verbunden, da die Sanierung im vereinfachten Verfahren, unter Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 - 156 a BauGB durchgeführt wurde. Dafür waren im Gegenzug bei der Erneuerung von Erschließungsanlagen Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz zu leisten.

Mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Sanierungsgebiet Altstadt“ nach § 162 Abs. 1 BauGB ist durch das Grundbuchamt für die Grundstücke in dem entsprechenden Teilbereich der Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu löschen. Die Aufhebungssatzung ist der Aufsichtsbehörde anzuzeigen und ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

### 4.3 Sicherung der Sanierungsziele in der Zukunft

Im Hinblick auf die erheblichen Aufwendungen für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist im Regelfall geboten, dass auch für die Zeit nach Aufhebung der Sanierungssatzung die wichtigen städtebaulichen Ziele der Gebietsentwicklung weiter verfolgt, Ziele und erreichte Sanierungsergebnisse nachhaltig gesichert werden. Als rechtliche Instrumente kommen hierfür in Betracht:

- die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen
- der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB
- der Erlass örtlicher Bauvorschriften nach § 88 ThürBO.

Für den Teilaufhebungsbereich Anger stehen folgende rechtliche Instrumente zur Verfügung, um die weitere städtebauliche Entwicklung geordnet vollziehen und beeinflussen zu können:

#### ***Informelle Instrumente***

- Rahmenplan "Erweiterte Altstadt" EFM047

#### ***Formelle Instrumente***

- B-Pläne:
  - ´Ehemalige Hauptpost´ ALT541
  - ´Anger´ EFM073 → Aufhebung in Vorbereitung
  - ´Anger/Trommsdorffstr. /J.-Gagarin-Ring/Bahnhofstr. (Angerpassage)´ EFM123
  - ´Lachsgasse/Thomaseck/Südlicher Ring´ EFM129
- Vorhaben- und Erschließungspläne
  - ´Parkhaus Hirschlachufer´ ALT437 → umgesetzt
  - ´Parkhaus Krämpfertor´ ALT438 → Umsetzung in Vorbereitung
  - ´Büro- und Geschäftshaus Krämpfertor´ ALT469 → Umsetzung in Vorbereitung
  - ´Angereck / Schlösserschule´ ALT476 → umgesetzt.
- Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt EH001
- Ortgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt → Überarbeitung 2013 / 2014
- Werbesatzung