

Eckpunkte der Landeshauptstadt Erfurt zur "Lokalen städtischen Strategie zur nachhaltigen Stadtentwicklung" im Rahmen der EFRE- Förderperiode 2014 - 2020

Ausgangslage

Die drei benachbarten, attraktiven Großstädte der Impulsregion mit ihrem hervorragenden Angebot an Lebensqualität, Bildungsangeboten, Arbeitsplätzen, aber auch Kultur und Geschichte erleben aktuell eine hohe Dynamik und einen bemerkenswerten Aufstieg in der bundesweiten Wahrnehmung. Zugleich übernehmen sie eine für den Freistaat höchst wichtige Funktion innerhalb der massiven Wanderungsbewegungen der Gegenwart. Der äußerst vielschichtige und komplexe Strukturwandel in den ländlich geprägten Räumen und der damit verbundene grundlegende Wandel der Lebensentwürfe führt seit fast einer Generation zu kaum mehr grundlegend umkehrbaren, massiven Abwanderung gerade der jungen Bevölkerung.

Noch vor zehn Jahren lagen die Ziele dieser jungen, mobilen und zumeist gut ausgebildeten Menschen in den einschlägigen Wachstumsräumen in Süd- und Westdeutschland. Inzwischen hat sich dies ganz grundlegend verändert: Erfurt, Weimar und Jena, die jeweils über eine differenzierte Hochschullandschaft verfügen, können seit einigen Jahren ein kräftiges Bevölkerungswachstum verbuchen. Sie sind landesweit die einzigen "Schwarmstädte", die als Lebensort für die Generation der 20 bis unter 35-jährigen "besonders angesagt" sind - und stehen damit in einer Reihe mit Städten wie Mainz, Aachen, Münster, Freiburg oder Regensburg.

Erfurt wächst seit einigen Jahren relativ kontinuierlich um etwa 1.500 Einwohner pro Jahr. Viele der noch kürzlich als unsanierbar geltenden, leerstehenden Gebäude sind inzwischen saniert oder in Sanierung. Die vorhandenen Leerstandsreserven im unsanierten Altbestand schmelzen massiv ab. Die Leerstandsquoten liegen schon heute bis auf punktuelle Ausnahmen nur noch wenig oberhalb der Fluktuationsreserve. In wenigen Jahren wird der noch sanierbare Altbestand am Wohnungsmarkt angekommen sein. Sofern sich die Wanderungsentwicklung weiter verstetigt, besteht ab 2016/17 grob geschätzt ein Neubaubedarf von 500 bis 600 Wohneinheiten pro Jahr. Die zunehmende Nachfrage führt schon heute zu deutlich ansteigenden Mieten. Zugleich nimmt infolge der vielfach gebrochenen Erwerbsbiographien in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten die Altersarmut weiter zu. Auch Alleinerziehende sind am Wohnungsmarkt gegenüber zahlungskräftigeren Zuziehern (Studenten-WG!) nicht mehr konkurrenzfähig.

Zugleich sind ein verantwortungsvoller Umgang mit den natürlichen Ressourcen, vor allem mit Grund und Boden, Landschaftsraum und Stadtklima, aber auch zukunftsfähige Mobilitätsangebote und eine soziale ausgewogene Stadt- und Siedlungsstruktur nicht nur politisches Ziel von Freistaat, Bund und EU, sondern auch unmittelbarer Prüfstein für die Attraktivität der Stadt für potenzielle Zuwanderer.

Erfurt bietet mit seiner kompakten innerstädtischen Stadtanlage, mit kurzen Wegen und

einem guten ÖPNV-Netz hervorragende Ausgangsbedingungen, um dem Leitbild der "Europäischen Stadt" gerecht zu werden. Neue Satellitenstädte auf der grünen Wiese und ausgedehnte Einfamilienhausteppiche in der ausgeräumten agrarisch geprägten Landschaft sind hingegen nicht mehr zukunftsfähig und werden von der Stadtbevölkerung und Zugzwillingen kaum noch nachgefragt.

Der dringend erforderliche Wohnungsneubau in der kompakten Stadt erfordert folglich neben entsprechenden Förderinstrumentarien vor allem Flächenrecycling im Bestand.

Die Potenziale hierfür im eher hochpreisigen Süden und Westen der Stadt sind weitgehend aufgebraucht oder kommen aufgrund der wichtigen klimatischen Funktionen dieser Räume (Frischluftzufuhr) häufig nicht mehr für eine Aktivierung als Wohnbauland in Betracht. Dem gegenüber bietet der Norden und Osten der Stadt noch erhebliche Flächenpotenziale, die bislang infolge der Nachfragesituation noch nicht aktiviert werden konnten. Ein wichtiges Hemmnis bestand dabei neben der historisch überlieferten sozialräumlichen Gliederung der Gründerzeit in den unzureichenden infrastrukturellen Ausgangsbedingungen und den vergleichsweise unattraktiven Wohnumfeldbedingungen, insbesondere hinsichtlich Freiflächenangebot und Erschließung.

Die Herausforderungen einer nachhaltigen städtischen Entwicklung sollen daher mit zwei parallel zueinander aufgebauten räumlichen Strategien bewältigt werden, die teilweise auf bereits bekannten und in Vorbereitung befindlichen Projekten aufbauen. Diese Projekte werden im Rahmen der lokalen städtischen Strategie miteinander vernetzt und in einen übergeordneten räumlichen Zusammenhang gestellt, wodurch erhebliche Flächenpotenziale für eine nachhaltige Stadtentwicklung mobilisiert werden können. Eingefasst in die oben dargestellten strategischen Entwicklungsüberlegungen für die Gesamtstadt und unter Beachtung der drei im Rahmen des Operationellen Programms EFRE des Freistaates Thüringen vorgegebenen Handlungsfelder der nachhaltigen Stadtentwicklung werden folglich **zwei lokale städtische Strategien** für die Landeshauptstadt entwickelt:

Entwicklungsstrategie 1.

Der Erfurter Norden wird entlang des bereits im ISEK 2008 als strategisches Projekt enthaltenen grünen Gerabandes so aufgewertet, dass die vorhandenen Flächen- und Modernisierungspotenziale für eine weitere soziale Stabilisierung der Großwohnsiedlungen und alt-industrieller Gemengelagen sowie für eine ergänzende Wohnbaulandentwicklung mit Bezug zur Geraaue und ihren Nebenarmen genutzt werden können. Unter Einbeziehung der hochattraktiven landschaftlichen Potenziale gelingt eine enge Verflechtung der Großwohnsiedlungen mit der umgebenden gewachsenen Stadt und neuen Stadtbausteinen, wodurch eine grundlegende soziale Durchmischung ermöglicht wird. Bestehende sozialräumliche Abgrenzungen können damit wirksam überwunden werden. Hierfür ist die Bundesgartenschau eine wichtige Schlüsselmaßnahme, die die bereits vorhandenen Parks und Freiflächen zu einem zusammengehörigen zentralen Grünraum der Stadt zusammenfasst, der vom Venedig in der Altstadt bis Gispersleben und weiter zur Stadtgrenze bei Kühnhausen reicht und damit einen erheblichen Aufwertungsschub für den Norden bringen kann. Dies sollte flankiert werden durch ergänzende strukturwirksame Anbindungen benachbarter Stadtteile und Flächen. Die im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Thüringen

(IBA) geplanten Wohnungsbauprojekte fügen sich hervorragend in diese Konzeption ein. Übergeordnetes Ziel der Landeshauptstadt Erfurt ist es im nördlichen Stadtgebiet entlang der Gera ein stadtbildbestimmendes Grünelement in der Stadtstruktur aus den vorhandenen Potentialen zu entwickeln (Grünes Geraband). Die Funktion als Frei- Grün- Verbindungsraum für Bewohner, Familien der nördlichen Stadtquartiere ist zu stärken. Die Freiräume für Naherholung und Sport, die Flächen angrenzender Brachen sowie der Naturraum der Gera sollen zukünftig nachhaltig entwickelt werden.

Entwicklungsstrategie 2.

Im Erfurter Osten werden der Entwicklungsschub aus der südlich angrenzenden ICE-City sowie die Entwicklungspotenziale aus den Fachhochschulstandorten an der Leipziger Straße genutzt, um die ausgedehnten vormals gewerblich bzw. niedrigschwellig genutzten Brachflächen der "Äußeren Oststadt" zu attraktiven innerstädtischen Wohnbauflächen zu transformieren. Mit entsprechenden Schlüsselinvestitionen in Wohnumfeld, öffentliche Räume sowie Grün- und Freiraumentwicklung werden die Rahmenbedingungen für die bereits beschlossene Umstrukturierung zu einem neuen, nachhaltigen, energieeffizienten innerstädtischen Wohnquartier entschieden gestärkt. Aufgrund der hier möglichen, optional durch den ÖPNV erschließbaren, kompakten Bauweise eröffnen sich hier erhebliche Flächenpotenziale für einen preiswerten, ggf. auch geförderten innerstädtischen Wohnungsneubau. Hier bestehen mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" bereits die förderrechtlichen Voraussetzungen, die jedoch bislang nicht mit entsprechenden Fördermitteln unteretzt werden konnten.

Mit beiden Maßnahmen kann die Stadt auf mittlere Sicht die erforderlichen innerstädtischen Baulandpotenziale ohne zusätzliche Flächenversiegelung und auf Grundlage einer absolut nachhaltigen, auf den Umweltverbund setzenden Mobilitätsstrategie aktivieren. Zugleich verschwinden zahlreiche ausgedehnte "Schandflecke", Brach- und Restflächen, für deren Beseitigung bislang weder der Entwicklungsdruck ausreichte, noch entsprechende Fördermöglichkeiten bestanden.

Beide städtische Strategien sind großräumig angelegt. Dem kommt die Strategie des EFRE-Programms entgegen. Die Europäische Union sowie auch der Freistaat Thüringen verzichten wiederum auf eine eigenständige und gesonderte Gebietsabgrenzung. So können sowohl bereits vorhandene Stadterneuerungsgebiete nach dem BauGB als auch Gebiete ohne Gebietskulisse als Fördergebiete herangezogen werden.

Gleichzeitig ist es möglich, gebietsübergreifende und verbindende Konzepte durchzuführen, die maßgeblich zur Stabilisierung der Schwerpunktgebiete beitragen.

Die zwei Strategien im Einzelnen:

1. Die Entwicklungsachse von der Altstadt in den Norden nach Gispersleben über die Geraue

Das historische Stadtzentrum, die Erfurter Altstadt bestimmt Identität, Image und damit indirekt auch wesentlich den wirtschaftlichen Erfolg der Stadt. Ziel ist und bleibt die Schaffung und Erhaltung einer funktionellen urbanen Nutzungsmischung. Städtische Qualitäten sollen hervorgehoben, urbane Vielfalt begünstigt und soziale Segregation vermindert werden.

Beizubehaltende Strategie für die Erfurter Altstadt ist die Durchführung einer erhaltenden Erneuerung mit dem Ziel der Mobilisierung und Stärkung von Selbsterneuerungskräften, d. h. der privaten Investitionstätigkeit. Aufgrund der noch bestehenden Funktions- und Substanzmängel in wichtigen innerstädtischen Teilbereichen wird die Altstadt weiterhin Förderschwerpunkt bleiben.

Außerdem soll im Rahmen der BUGA 2021 die Geraue nachhaltig aufgewertet und als ein strategisches Band der Stadtentwicklung etabliert werden. Damit können weitere erhebliche Flächenpotentiale entlang des „Grünen Bandes“ mobilisiert werden. Die Entwicklung im Norden wird somit weitere Impulse erhalten und auch durch einen attraktiven öffentlichen Raum an Qualität gewinnen. Der zunehmende Entwicklungsdruck im unmittelbaren Bereich der Innenstadt kann damit in die Fläche gelenkt und deutlich abgemildert werden. In Anbetracht der gegenwärtigen Bevölkerungsentwicklung hat Erfurt damit eine aktuelle Aufgabe, um vor allem gesunde und attraktive Lebensbedingungen zu erhalten. Werden rechtzeitig entsprechende Impulse gesetzt, kann eine ungesunde Verdichtung und Konzentration in den zentrumsnahen Gebieten und direkt im Zentrum vorgebeugt werden.

Mit den möglichen Vorhaben, die im neuen EFRE Programm beantragt werden können, sollen die im räumlichen Zusammenhang mit der lokalen städtischen Strategie stehenden Projekte der Altstadt aus der EFRE-Förderperiode 2007- 2013 weiter fortgeführt werden. Es werden die Schwerpunkte:

- Sanierung weiterer Straßen und Plätze in der Innenstadt
- Aufwertung der Verbindung in den Norden mit der Geraue, den Verkehrsachsen, den Grünzügen und der Brücke über die NQV
- Umgestaltung und Sanierung von unmittelbaren Randbereichen bzw. unmittelbar an der Geraue gelegenen Einrichtungen bedient.

2. Die Sanierungsgebiete Innere und Äußere Oststadt mit der ICE- City

Es gibt zwei spezielle Bedingungen, die die Gebiete in und um die Oststadt in den Focus der Entwicklungsabsichten rücken lassen:

Mit der Grundsatzentscheidung zur städtebaulichen Entwicklung "ICE-City StR.- Beschluss 0070/13 Teilbereich Ost/ Neues Schmidtstedter Tor" hat die Stadt 2013 den Grundstein für

die Entwicklung eines zukunftsfähigen hochdynamischen Geschäfts- und Bürostandorts in unmittelbarer Nähe zum künftigen ICE-Systemknoten gelegt. Diese Entwicklung kann hervorragend dazu genutzt werden, die Synergien aus dem ICE-Knoten auch für eine flächige urbane Innenstadtentwicklung der nördlich angrenzenden Flächen zu nutzen.

Da die Bevölkerungszahlen der Landeshauptstadt Erfurt jährlich um 1.500 Einwohner steigen, könnten nördlich der ICE-City moderne familiengerechte Wohnformen für das 21. Jahrhundert entstehen, die durch neue Grün- und Spielraumangebote die Attraktivität der Oststadt spürbar steigern. Mit energieeffizienten, klimaschutzorientierten Bausteinen in den verschiedenen Ebenen der Planung wird die Nachhaltigkeit des Gebietes abgesichert. Mit einer potenziellen zusätzlichen Anbindung an den ÖPNV kann die 'Äußere Oststadt' perspektivisch noch besser in den Stadtkörper der Innenstadt integriert werden.

Die Äußere Oststadt bietet noch erhebliches Flächenpotential. Mit dem Beschluss StR.-Nr. 0328/14 den Rahmenplan für die äußere Oststadt überarbeiten zu lassen, besteht nun die Möglichkeit diese Flächen mittelfristig einer Wohnnutzung zuzuführen. Für diese Entscheidung spricht die unmittelbare Zentrumsnähe, die eine umfassende Verknüpfung und Nutzung der sozialen Infrastruktur sowie der Einkaufsmöglichkeiten der Altstadt ermöglicht. Die technische Infrastruktur liegt im Gebiet an. Erforderlich sind verkehrliche Maßnahmen zur besseren Anbindung an den ÖPNV, um die Anbindung der neuen Quartiere an das nahegelegte Stadtzentrum zu ermöglichen.

Die Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet momentan einen Rahmenplan für die Äußere Oststadt, der die Überlegungen zur ICE-City aufnimmt und weiterentwickelt. Dieser Anfang 2015 vorliegende Rahmenplan ist dann mittels Gutachten und Detailplanungen in seiner Schärfe zu konkretisieren.

Finanzielle Überlegungen

Eine genaue Bestimmung der konkreten Vorhaben zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist auf Grund der noch fehlenden Bestätigung der lokalen städtischen Strategie der nachhaltigen Stadtentwicklung im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens durch den Freistaat Thüringen sowie der vom Freistaat vorgegebenen Zeitkette nicht möglich.

Finanziell soll der Gesamtumfang der Beantragungen ca. 36 Mio. € betragen und damit leicht über dem finanziellen Rahmen der Förderperiode 2007- 2013 liegen. Diese Erhöhung resultiert vor allem aus den anstehenden Vorhaben zur BUGA, die mit EFRE - Mitteln gefördert werden können. Die notwendigen haushalterischen Veranschlagungen im städtischen Haushalt je nach Bedarf für die kommenden Jahre sind vorzunehmen.

Die konkreten Vorhaben selbst sollen erst nach Aufnahme in das EFRE Programm bestimmt werden, jedes Einzelvorhaben wird durch die Verwaltung den beschließenden Ausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Schlüsselvorbaben: Projekte zur energieeffizienten Stadtentwicklung

Die im Sachverhalt beschriebene Möglichkeit neben dem Wettbewerbsverfahren sogenannte "Schnellläuferverfahren" zu initiieren, soll zusammen mit den Stadtwerken Erfurt mit der Landeshauptstadt in Form zweier Projekte zur Sicherung einer energieeffizienten Versorgung beantragt werden. In den Quartieren Borntal und Blumenviertel ist es geplant, die Fernwärmeversorgung auszubauen. Diese Vorhaben entsprechen dem Beschluss des Stadtrats (StR.-Nr.: 0010/13 vom 12.06.2013) zur umweltschonenden Fernwärmeversorgung für zusätzliche Stadtquartiere und dem Klimaschutzkonzept 2020.

Die Stadtquartiere Borntal und Blumenviertel (siehe Anlage) stellen Wohnquartiere in beliebter altstadtnaher Lage dar. Die Erfurter WBG Borntal hat dort einen Gebäudebestand aus den 50er und 60er Jahren. Grundsätzliches Ziel für diese Quartiere ist die langfristige Sicherung im Bestand und eine ansprechende Wohn- und Quartiersqualität. Deshalb wurden die Gebäude bereits saniert.

Im Erläuterungsbericht der Stadtwerke heißt es: „Im Quartier führt die bereits weitgehend durchgeführte Sanierung zu mittelfristig geringen Potenzialen in der Energieeinsparung. Effekte sind daher vorwiegend in der Umstellung der Energieträger auf Fernwärme oder erneuerbare Energien und im Energiemanagement zu sehen. Mit der Erschließung durch die Fernwärme und die gemeinsam mit den Gebäudeeigentümern angestrebte Forcierung von Photovoltaik zur Elektrizitätsgewinnung sowie dem Einsatz von Energiemanagement ergibt sich ein Einsparpotenzial an CO₂ das über dem gesamtstädtischen Ziel von 30 % liegt. Mit der Ablösung von mitunter noch vorhandenen Etagen-Heizungen und der damit verbundenen Effizienzsteigerung beim Endenergiebedarf wird eine mittelfristige Stabilisierung der Energieverbräuche und Kosten erreicht. Längerfristig kann damit das Gebiet sowohl durch weitergehende energetische Sanierung des Gebäudebestands als auch durch künftige Energieträgerergänzungen bei der Fernwärmeerzeugung, das übergeordnete Ziel einer CO₂-Einsparung von 80% bis 2050 erreichen. Die Erschließung durch die Fernwärme ist dazu das Schlüsselement.“

Durch die Umstellung auf Fernwärme bestehen weiterhin in Hinblick auf die Luftreinheit im Gebiet deutliche Vorteile. Zwar ist das Gebiet selbst nicht von einer Überschreitung von Grenzwerten betroffen, an den in relativer Nähe befindlichen Stationen Heinrichstraße und Bergstraße kam es jedoch in der Vergangenheit zur Überschreitung verschiedener Grenzwerte. Mit der Erschließung des Gebietes durch die Fernwärme kann die Hintergrundbelastung im Bereich vermindert werden. Die im Gebiet befindlichen Luftleitbahnen Heinrichstraße und Blumenstraße, aber auch die Klimaschutzzonen Stolzestraße und Biereystraße haben eine Bedeutung über das Gebiet hinaus....“

Die geplante Beantragung bedient den übergeordneten Förderschwerpunkt „Energieeffiziente Quartiere“. Um die Möglichkeiten einer Beantragung abzuschätzen, gab es bereits Gespräche mit den Fördermittelgebern. Die Entscheidung inwieweit hier die Möglichkeit einer EFRE- Förderung besteht, wird derzeit von Seiten des Freistaates mit der EU verhandelt. In der vergangenen EFRE- Periode 2007-2013 war die Förderung von Dritten nicht möglich. Die EU prüft derzeit dazu die beihilferechtlichen Bestimmungen. Die Entscheidung zur Möglichkeit der Förderung dazu steht noch aus.