

Titel der Drucksache:

**Konkretisierung der Sanierungsziele  
Iderhoffstraße 34 b - Ehemaliges  
Energiearbeiterklubhaus**

Drucksache

**0914/15**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	20.08.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	27.08.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	01.09.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.09.2015	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

01

Die im Lageplan (Anlage 1) grün dargestellte Fläche des Grundstücks Iderhoffstraße 34 b, Gemarkung Erfurt-Mitte , Flur 44, Flurstück 26/3 soll analog dem Konzept der „Grünen Mitten“ aus dem Entwurf des Rahmenplans „Äußere Oststadt“ als Aufenthalts-/Grünfläche hergestellt und in Teilen dauerhaft für eine öffentliche Nutzung gesichert werden.

02

Die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Innere Oststadt“ werden dahingehend für die betreffende Teilfläche fortgeschrieben.

03

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Erwerb und die Beplanung der Fläche vorzubereiten.

04

Der Bereitstellung von Städtebaufördermitteln in Höhe von 81.000 EUR für den Grunderwerb einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Erfurt-Mitte , Flur 44, Flurstück 26/3 wird vorbehaltlich der Schaffung der haushalterischen Voraussetzungen und vorbehaltlich der Bewilligung zugestimmt.

05

Nach Erstellung der Planung wird die Verwaltung beauftragt, das Konzept mit einer Kostenermittlung dem Ausschuss Bau und Verkehr zu Bestätigung vorzulegen.

20.08.2015, gez. A. Bausewein



<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja → ↓	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>81.000,00 EUR</b>			
↓				
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	54.000 EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	81.000 EUR	EUR	EUR	EUR
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag Ausgabe HHSt. : 61500.93224, EinnahmeHHSt.: 61500.36124</b>				

**Fristwahrung**

Ja  Nein

**Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1 - Lageplan
- Anlage 2 - Sanierungsziele
- Anlage 3 - Rahmenpläne - Ausschnitte
- Anlage 4 - Bilder 1 bis 4
- Anlage 5- Lageplan mit Teilfläche Grunderwerb
- Anlage 6- Begründung Dringlichkeit BuV

(Die Anlagen 2 - 5 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.)

**Beschlusslage**

Städtebaulicher Rahmenplan „Erfurt-Ost“ EFN 117, StR-Beschluss 026/94 vom 16.02.1994, Bekanntmachung 11.03.1994;

Grünordnerisches Leitkonzept zum Rahmenplan Erfurt-Ost, Stand: November 1997;

Fortschreibung des Rahmenplans in einem Teilgebiet des Sanierungsgebietes „Äußere Oststadt“, StR-Beschluss 0338/2015 vom 27.05.2015

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innere Oststadt“ SA KRV420, StR-Beschluss 329/95 vom 20.12.1995, Bekanntmachung 02.11.1996

Konkretisierung der Sanierungsziele, Photovoltaikanlagen in den Sanierungsgebieten, StR-Beschluss 007/2012 vom 09.05.2012, Bekanntmachung 08.06.2012

## Sachverhalt

Das ehemalige Energiearbeiterklubhaus in der Iderhoffstraße 34b ist mit seinem großen Saal und den früher zahlreichen halböffentlichen und öffentlichen Nutzungen und Veranstaltungen über Jahrzehnte ein wichtiger Bestandteil der Krämpfervorstadt gewesen, dessen Bedeutung einst weit über das Quartier hinausging. Nah am stadtseitigen Zugang des großen Kraftwerks- und Gaswerksgeländes gelegen, war es Entree und zugleich wichtiger Identifikationsort für die Beschäftigten und ihre Familien. Die zugehörige, dem Kreuzungsbereich Rathenaustraße/Iderhoffstraße angegliederte Platzfläche diente als repräsentativer Vorplatz sowie Quartierstreffpunkt und war dem damaligen Zeitgeschmack folgend recht anspruchsvoll gestaltet. Die Freiflächen befanden sich trotz des öffentlichen Charakters des Platzes wie das Gebäude selbst im privaten Eigentum der Stadtwerke.

Mit der schrittweise Umstrukturierung des Areals und beschleunigt durch die „Wende“ haben die Stadtwerke das Gebäude bald nach 1990 stillgelegt und nach anderweitigen Käufern bzw. Interessenten gesucht. Nach der Nutzungsaufgabe des Klubhauses ist auch die davor befindliche Freifläche nach und nach verödet und wurde als Abstellplatz etc. fehlgenutzt.

Zwar waren im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet 1996 Konzepte entstanden um diesen Ort, in Fortführung der kleinen Quartiersplätze entlang der Rathenaustraße aufzuwerten, der vielfache Eigentümerwechsel führte jedoch immer wieder zu einem vorzeitigen Ende im Verfahren und zu neuen Anpassungen an die Konzeptabsichten der Eigentümer.

Nach dem Verkauf des Gesamtgrundstückes Iderhoffstraße 34b an einen privaten Investor ist nun die Umnutzung des Klubhauses für eine Wohnnutzung geplant. Mit der Wohnnutzung ergeben sich jedoch grundsätzlich andere Anforderungen an den Freiraum als bei der vorhergehenden kulturellen Nutzung. Eine private Gestaltung der Flächen, die ausschließlich auf die privaten Bedürfnisse der Wohnnutzung abstellt würde zu einer optischen und räumlichen Parzellierung, mit dem Hintergrund von privater Abgegrenztheit sowie dem Wunsch auf Entzug von Einsichtnahme auf die Nutzflächen führen. Damit würde sich der Charakter des Platzes zu einer individuell gestalteten Rückseite ohne städtebauliche Prägung verändern.

Schon mit den 1996 definierten Sanierungszielen (Anlage 2, Nr. 3, Stadtbild, Grün- und Freiflächen) war festgestellt worden, dass das Grün- und Freiraumangebot insbesondere in der südlichen Krämpfervorstadt extrem unzureichend ist. Mit Ausnahme der derzeitigen Brachflächen gibt es überhaupt keine öffentlichen Grün- und Freiräume im Gebiet. Im Grünordnerischen Leitkonzept zum Rahmenplan von 1994 (Anlage 3) sind für den Bereich der „Inneren Oststadt“ zur Aufwertung der Grünflächen eine Reihe von öffentlichen Plätzen entlang der Rathenaustraße geplant, die an der Ecke zur Geschwister-Scholl-Straße (Anlage 4 - Bild 1) und im Bereich der Theo-Neubauer-Straße (Anlage 4 - Bild 2) bereits realisiert wurden.

Der Kreuzungsbereich an der Iderhoffstraße mit dem ehemaligen Energiearbeiterklubhaus (Anlage 4 - Bilder 3 und 4) wird gleichberechtigt als Platzbereich mit Bedarf zur Aufwertung und Umgestaltung eingestuft.

Der auf Basis eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens entstandene Entwurf zur Fortschreibung des Rahmenplans „Äußere Oststadt“ hat den Grundgedanken der kleineren, im Gebiet verteilten, öffentlichen Plätze aufgegriffen und sieht innerhalb der neu geplanten Wohnstrukturen die Schaffung öffentlicher Innenhöfe als „Grüne Mitten“ der Quartiere vor.

Dieser Gedanke soll nun in das Gründerzeitgebiet rückübertragen werden. Als Trittstein für die künftige nachhaltige Quartiersentwicklung in der Äußeren Oststadt soll nun diese kleine, räumlich begrenzte Platzfläche der endgültigen Privatisierung entzogen und als kleiner,

öffentlicher Quartiersplatz mit hohem Grünanteil neu gestaltet werden.

Mit der vorliegenden Drucksache sollen die Sanierungsziele für das Grundstück Iderhoffstraße 34 b dahingehend konkretisiert werden, dass die im Lageplan grün dargestellte Fläche (Anlage 1) grundsätzlich für eine zukünftige öffentliche Nutzung gesichert wird.

Die Fläche soll in Anlehnung an die Leitgedanken der Rahmenpläne als öffentlicher Freiraum mit unmittelbarem Bezug zum Quartier genutzt und hergestellt werden. Damit kann eine deutliche Verbesserung der städtebaulichen und freiräumlichen Qualität des Quartiers und eine Verbindung zum neu geplanten Wohnbereich der „Äußeren Oststadt“ erreicht werden. Ergänzend soll vorgreifend einer weiteren städtebaulichen Komplettierung mit der Definition einer Baulinie der städtebauliche Übergang zwischen dem freistehenden Klubhaus und der angrenzenden Blockrandbebauung klar definiert werden. Zur Umsetzung der Zielstellung soll die Stadtverwaltung beauftragt werden, ein Freiflächenkonzept zu entwickeln.

Mit dem privaten Eigentümer wurden zwischenzeitlich Gespräche bezüglich des Ankaufes der Fläche geführt. Der Eigentümer unterbreitete das Angebot, einen Teil der grün markierten Fläche (Anlage 5) an die Stadt zu veräußern. Die Chance soll nun genutzt werden, um die Voraussetzung für eine langfristige Neugestaltung und dauerhafte öffentliche Nutzung zu sichern.

Der Bodenrichtwert für die Teilfläche von ca. 565 m<sup>2</sup> liegt bei 120 €/m<sup>2</sup>. Die Kosten für den Ankauf der Fläche belaufen sich somit einschließlich aller Nebenkosten (wie Vermessung, Teilung, Notargebühren etc.) insgesamt auf rund 81.000 EUR. Der Erwerb und die anschließende Herstellung sollen mit Städtebaufördermitteln finanziert werden. Der Fördersatz aus dem Bundes-Länder-Programm beträgt zwei Drittel.