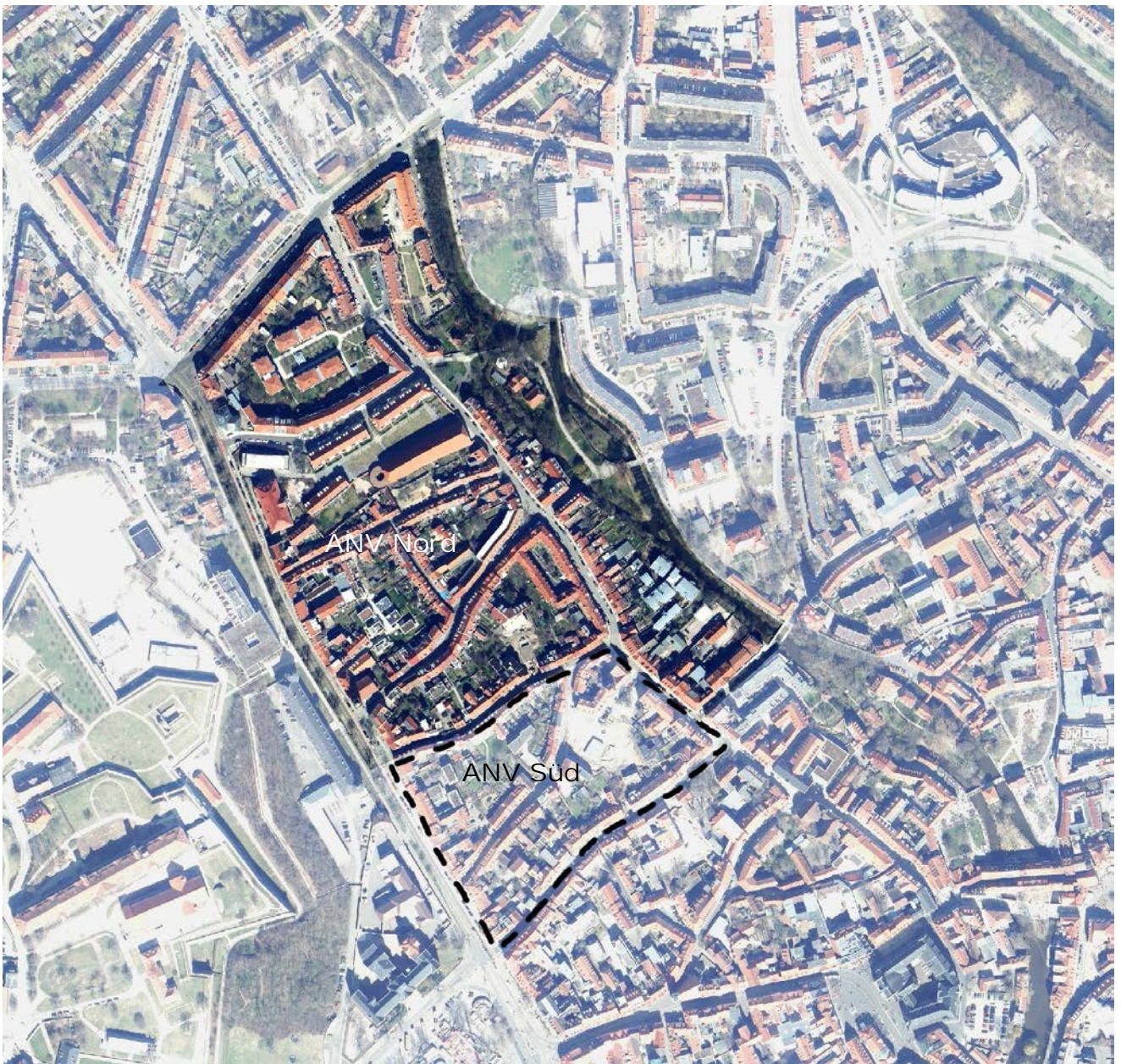


Satzung zur Teilaufhebung des Sanierungsgebiets "Andreasviertel – Teilbereich Nord" (TAS003)



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

Bearbeitung

PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG
DSK BIG
Erfurter Straße 11
99423 Weimar
Tel. 03643 5414 0
Fax 03643 5414 54

Fotos
siehe Anlage

Redaktionsschluss
15.01.2020

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
2	Allgemeine Angaben und Planungsrecht	3
2.1	Eingrenzung, Gebietstypik, Historie	3
2.2	Allgemeine Angaben	3
2.3	Ausgangssituation vor der Sanierung, Bürgerproteste und Notsicherung	4
2.3.1	Stadtstruktur/Stadtgestalt	6
2.3.2	Öffentlicher Raum	8
2.3.3	Baustruktur und Bausubstanz	8
2.3.4	Nutzung	10
2.3.5	Technische Infrastruktur	11
2.3.6	Verkehr	11
2.4	Ziel der Sanierung mit dem besonderen Städtebaurecht	12
2.5	Planungsrechtliche Instrumente	14
3	Durchführung und Auswertung der Sanierung	17
3.1	Realisierte Maßnahmen und Beispielprojekte	18
3.1.1	Neubau "Vor dem Moritztor" (Nördlich der Großen Ackerhofsgasse)	20
3.1.2	Große Ackerhofsgasse/ Kornhofspeicher	21
3.1.3	Spielplatz Glockengasse	23
3.1.4	Neubau Webergasse/ Ecke Moritzstraße	24
3.1.5	Neuordnung Kleine Ackerhofsgasse	24
3.1.6	Neubau Augustinerstraße und Georgenburse	25
3.1.7	Öffentlicher Raum/ Freifläche Venedig	26
3.2	Auswertung Sanierungsstand	29
3.3	Fördermitteleinsatz	30
4	Aufhebung	31
4.1	Begründung der Aufhebung	31
4.2	Auswirkungen der Aufhebung	31
4.3	Sicherung der Sanierungsziele für die Zukunft	32
4.4	. Verlängerung der Sanierung für den südlichen Teil des SG Andreasviertel	34

Fotodokumentation

1 Anlass

Das Baugesetzbuch bietet den Kommunen die Möglichkeit, zur Behebung städtebaulicher Missstände Sanierungsgebiete festzusetzen sowie 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 bis 191 BauGB). Zugleich können Städtebaufördermittel aus den verschiedenen Bund-Länder-Programmen zur Deckelung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden.

Um diese rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten in Anspruch nehmen zu können, wurde bereits im Oktober 1991 das Sanierungsgebiet "Andreasviertel" als Sanierungsgebiet im sogenannten Vollverfahren ausgewiesen. Im Prozess der vorbereitenden Untersuchungen stellte sich heraus, dass für den gesamten Bereich der Altstadt die Instrumente des besonderen Städtebaurechts erforderlich sind, um die in großem Umfang vorhandenen städtebaulichen Missstände zeitnah beseitigen zu können.

Deshalb wurde im Jahr 1992 für die gesamte erweiterte Altstadt das Sanierungsgebiet "Altstadt" im sogenannten vereinfachten Verfahren beschlossen.

Das Sanierungsgebiet "Andreasviertel" mit einer Größe von 19,4 ha wurde im Oktober 1991 förmlich festgelegt. Die Aufhebung erfolgt zweistufig. Die Teilaufhebung Andreasviertel Nord, begrenzt durch die Moritzwallstraße, Kleinvenedig mit dem Breitstrom, Augustinerstraße/ Weiße Gasse und Andreasstraße, soll im Jahr 2020 erfolgen. Die Aufhebung des Gesamtgebiets mit dem Andreasviertel Süd (in der Weiterführung begrenzt durch die Andreasstraße, Michaelisstraße und Pergamentergasse) erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahmen in der Georgsgasse sowie den noch erforderlichen Straßenbaumaßnahmen in der Marbacher Gasse, Weißen Gasse und Georgsgasse im Jahr 2023/2024.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets "Andreasstraße" wurde über einen Zeitraum von 30 Jahren eine Vielzahl an Maßnahmen unterschiedlicher Prägung realisiert, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben. Die Sanierungsziele konnten erreicht werden.

Das Baugesetzbuch sieht im § 162 BauGB vor, dass die Sanierungssatzung für das gesamte Sanierungsgebiet 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.

Da der Bereich „Andreasviertel Nord“ eine umfassende Gebietsverbesserung im Sinne des §136 BauGB erfuhr und damit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht wurde, soll dieses Gebiet nun aus der Sanierung entlassen werden. Weitergehende städtebauliche Entwicklungen sind künftig ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (Sanierungsrecht) durchzuführen. Die erreichten Ziele der Sanierung sollen durch die geltende Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt, weitere kommunale Satzungen sowie noch zu erarbeitende planungsrechtliche Instrumente gesichert werden.

2 Allgemeine Angaben und Planungsrecht

2.1 Eingrenzung, Gebietstypik, Historie

Der beschlussgegenständliche Bereich zur Entlassung aus der Sanierung ist ein Teil des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung "Andreasviertel" (Beschluss-Nr. 062/91 vom 20.03.1991). Das Sanierungsgebiet wird durch die Marbacher Gasse in einen nördlichen und südlichen Bereich unterteilt. Gegenstand dieser Betrachtung ist das Andreasviertel Nord.

Das Sanierungsgebiet gehört zu den ältesten Siedlungsteilen der Stadt Erfurt. Am nördlichen Altstadtrand, an der ehemaligen äußeren Stadtmauer gelegen, ist eine kleinteilig gewachsene Fachwerkbauweise charakteristisch. In dem Flächendenkmal lassen sich einzelne Gebäudeteile bis ins frühe Mittelalter zurückverfolgen. Der mittelalterliche Stadtgrundriss von 1168 ist als städtebauliche Gesamtanlage auch heute noch erkennbar und steht unter Denkmalschutz. Die Altbauten innerhalb der Stadtmauer sind ebenfalls denkmalgeschützt. Ziel der Sanierung ist der Erhalt dieses Stadtgrundrisses mit seiner kleinteiligen Parzellenstruktur und Bebauung.

Das heutige Andreasviertel ist in seiner Ausdehnung der ursprünglichen Handwerkersiedlung aus dem 12. Jahrhundert mit zahlreichen Ackerhöfen nahezu identisch. Gebietsprägende historische Objekte sind das große Ackerhofareal mit dem ehemaligen mittelalterlichen Kornspeicher, die Andreaskirche, der Georgsturm, die Georgenbursa sowie die am Breitstrom gelegene ehemalige Lohmühle.

Bereits während der Jahrhundertwende, beginnend mit der Gründerzeit, gab es Bestrebungen zur Erneuerung des Andreasviertels. Mit Bau des Moritzhofes in den 1920er Jahren wurde erstmals eine städtebauliche Gesamtanlage impliziert und die bis dahin vorherrschende Kleinteiligkeit aufgegeben. Im Zuge des sich zunehmend verschlechternden Gebäudezustands und einer sich entwickelnden verkehrsorientierten Stadtplanung gab es ab den 1960er Jahren Planungen zur Neuordnung des Gebiets. Der Neubebauung sollte der Abriss von Altbauten vorausgehen. Eine Bürgerinitiative in den 1980er Jahren konnte die Weiterführung der Überplanung im Sinne des sozialen Wohnungsbaus und eine verkehrsgerechte Umstrukturierung des Gebiets mit den städtebaulichen und technischen Mitteln jener Zeit verhindern. Mit sich verändernden Rahmenbedingungen in der Nachwendezeit bot sich die Chance, die Altbau-substanz zunächst zu sichern und später mithilfe der Städtebauförderprogramme zu sanieren. Auch sich regulierende Eigentumsverhältnisse trugen entscheidend zum Sanierungserfolg bei.

2.2 Allgemeine Angaben

Sanierungssatzung Andreasvorstadt

Gebietsbezeichnung:	Erfurt - Sanierungsgebiet Andreasvorstadt (EFM 003)
Gebietsgröße:	ca. 19,4 ha
Förmliche Festlegung:	15.10.1991
Beschluss der Satzung:	(Beschluss-Nr. 062/1991)
Rechtskraft:	30.10.1991
Durchführungszeitraum:	1991 (VU) bis 2020
Verfahrensart:	Vollverfahren

Eingesetzte Förderprogramme

- Bund-Länder Programm für städtebaulichen Denkmalschutz (inkl. Notsicherungsprogramm),
- Bund-Länder Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
- Fördermittel des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie,
- Städtische Zuschüsse für denkmalpflegerische Einzelmaßnahmen,
- Kleinteiliges kommunales Förderprogramm (KKFP),
- Mittel aus der Wohnungsbauförderung,
- Experimenteller Wohnungs- und Städtebau für kosten- und flächensparendes Bauen,
- Gemeindeverkehrs- und Finanzierungsgesetz,
- Fördermittel der Deutschen Stiftung Denkmalschutz,
- Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau,
- Hilfsaktionen der Landeskonservatoren der Bundesländer Hessen (Hessenhilfe) und Rheinland-Pfalz.

2.3 Ausgangssituation vor der Sanierung, Bürgerproteste und Notsicherung

Der Erhalt des Andreasviertels ist maßgeblich den engagierten Erfurter Bürgerinnen und Bürgern zu verdanken, die sich Ende der 1980er Jahre gegen den Abriss der Altbausubstanz in der Innenstadt eingesetzt haben. Bereits in den 1970er Jahren setzte europaweit eine Wiederentdeckung und Wertschätzung der historischen Altstädte ein. Das Denkmalschutzgesetz der DDR kam jedoch meist nur ausgewählten Bereichen sowie Zentrumslagen zugute. Infolge der Ressourcenknappheit konnten historische Gebäudeensembles nur punktuell und nicht flächendeckend instandgehalten werden.

Der enorme Sanierungsrückstau (insbesondere bei Heizung und Sanitär) und die Wohnungsknappheit zwang die Verantwortlichen zum Handeln. Zusammen mit den neuen verkehrsplanerischen Ansätzen gab es Bestrebungen zur Überplanung der Altstadt. Besonders im Fokus des 1986 vorgestellten Leitbildes stand die Andreasvorstadt (damals Teil des Flächendenkmals „Historisches Stadtzentrum Erfurt“). Allein in diesem Bereich sollten 260 Wohneinheiten abgebrochen werden:

Unter anderem:

- Andreasstraße 20 bis 22 und 32 bis 37,
- Pergamentergasse 1 bis 17 und 24 bis 30,
- Michaelisstraße 15 bis 17, (ursprünglich 18 bis 21) 22 bis 25, 32 bis 36,
- Georgsgasse 1, 7 bis 10,
- Weiße Gasse 1, 4 bis 10, 12 bis 14, 17 bis 21; 26 bis 30, 34, 35 und 37 bis 41,
- Marbacher Gasse 26, 38 und 39, 44 und 45.

Der Abriss bezog sich vor allem auf verfallene bzw. beschädigte Gebäude, die dem Anspruch an modernes und gesundes Wohnen nicht mehr gerecht wurden. Der Reparaturbedarf, nicht oder nur unzureichend vorhandene sanitäre Anlagen, veraltete Heizungsanlagen etc. waren zum Problem der Altbauten geworden. An ihrer Stelle sollten die Typenbauten WBR 85 und in den Baulücken viergeschossige Plattenbauten mit Satteldach, wie sie heute am Huttenplatz/ Am Hügel oder entlang der Johannesstraße zu sehen sind, errichtet werden. Hier wurde bereits 1986 das

Wohnungsbauprogramm „Flächenhafte Stadterneuerung im Rahmen einer differenzierten architektonischen und städtebaulichen Gestaltung im industriellen Wohnungsbau“, also die Neuerrichtung „angepasster“ Plattenbauten, begonnen.

Des Weiteren sollten die Verkehrsführung neu geordnet und der innere Stadtring am Domplatz geschlossen werden. (Mit der Neuordnung der Straßen und Plätze hatte man ebenfalls 1986 am Huttenplatz begonnen.) Zwar sollte es in der Innenstadt verkehrsberuhigte Bereiche geben, jedoch sah die Planung vor, den Verkehr zweispurig durch die historische Altstadt zu führen. Die Pergamentergasse sollte entsprechend ausgebaut, der Verkehr über die Lehmannsbrücke in Richtung Huttenplatz geleitet werden. Mit einem Ringschluss am Domplatz sollte der Charakter des Andreasviertels gänzlich modifiziert werden. Der Beginn der Baumaßnahmen war für 1991, nach erfolgtem Abriss, vorgesehen.

1987 wurde die Planung in einer Ausstellung vorgestellt und entfachte sogleich eine öffentliche Debatte über den drohenden Abriss der Altbausubstanz. Im Rahmen der Ausstellung „Stadtgerechter Verkehr – verkehrsgerechte Stadt“, die von Mai bis Juli 1987 in der Michaeliskirche gezeigt wurde, konnten Besucher/innen ihre Bedenken äußern. In Folge der Auswertung und Weiterreichung an den Stadtrat und die zuständigen Ministerien wurden die Planungen vorübergehend stillgelegt. Eine Überarbeitung der Pläne sah nunmehr den Erhalt einzelner markanter Gebäude, wie den Georgsturm mit benachbarten Häusern, die Gebäude der Michaelisstraße 18 bis 21 sowie einiger Fassaden in der Glockenquergasse vor. Gefordert wurde zudem eine enge und dauerhafte Zusammenarbeit mit dem Institut für Denkmalpflege Erfurt.

Im Rahmen einer weiteren Ausstellung diskutierte man 1988 Alternativen zum Abriss. Der Vorschlag, die Gebäude im Andreasviertel zu privatisieren und in Eigeninitiative zu sanieren, wurde jedoch aus Mangel an Material und Mitteln von den Zuständigen abgelehnt.

Gegen die radikalen Planungen zur großflächigen Zerstörung der Erfurter Altstadt regte sich Protest. Bereits 1986 gründete sich die Arbeitsgruppe „Stadt- und Wohnumwelt“ bei der evangelischen Stadtmission Erfurt. In den zwei Ausstellungen wurden die Problemlagen dargestellt und diskutiert. Der Protest mündete 1989 im „menschlichen Schutzwall“ zur Rettung der Altstadt. Am 10. Dezember 1989 versammelten sich viele Menschen und bildeten eine sechs Kilometer lange Menschenkette um die Altstadt herum (innerer Stadtmauerring). Jeder Teilnehmer trug die Denkmalschutzplakette mit der Aufschrift „Ein Bürgerwall für unsere Altstadt“. Initiatoren und Organisatoren waren die Interessengemeinschaft "Alte Universität" und die "Altstadtinitiative", die „VEB Denkmalpflege Erfurt“, aber auch einzelne engagierte Bürger/innen. Während der Veranstaltung wurden fast 3.000 Unterschriften für die Durchsetzung der fünf Forderungen gesammelt:

1. „Einen sofortigen Ratsbeschluss, der dem Abriss von denkmalgeschützten Gebäuden, Plätzen und Straßenzügen in der Erfurter Altstadt Einhalt gebietet“.
2. „Einleitung von Sofortmaßnahmen zur Sicherung verfallsgefährdeter Denkmalobjekte“.
3. „Finanzielle und materielle Unterstützung der Initiativen von Betrieben, selbständigen Bürgergruppen und Privatpersonen bei der Erhaltung und dem Aufbau von Denkmalobjekten“.
4. „Altstadtgerechte Verkehrsplanung statt einer verkehrsgerechten Altstadtplanung“.
5. „Öffentliche und demokratische Diskussion aller zurzeit laufenden Baumaßnahmen sowie aller zukünftigen Bauvorhaben“.

Aus der Arbeitsgruppe „Stadt- und Wohnumwelt“ entwickelte sich 1990 die Bürgerinitiative Altstadtentwicklung Erfurt e.V. Mittels Eingaben an die Behörden und Beschwerdeschreiben an die Verwaltungsorgane der Stadt machte man zunächst auf die Missstände aufmerksam. Der Mut, das Engagement und das positive Wirken der Bürgerschaft zur Rettung der Altstadt wird bis heute als nahezu einmalig gewertet. Infolge der Proteste und Unterschriftenaktion wurde am 15. Januar 1990 ein Ratsbeschluss gefasst, der einen Abrisstopp verhängte und die Stadt die Abrisspläne aufgab.

Kurze Zeit später wurde endgültig Abstand von den Abrissmaßnahmen in der Erfurter Altstadt genommen. Die Grundlage für die Rettung der Altstadthäuser war gelegt. Erste Sicherungsarbeiten wurden durch Mitglieder der Bürgerinitiative und beauftragte Firmen durchgeführt.

Mit der politischen Wende ergaben sich neue Möglichkeiten zum Erhalt der Altstädte. Mit dem Baugesetzbuch als Planungsinstrument, den förderrechtlichen Möglichkeiten sowie der sich neu angesiedelten Baumärkte und sich gründender Handwerksbetriebe konnte die umfassende Sanierung der Gebäude, des Stadtraums sowie der Infrastruktur umgesetzt werden.

Einen ersten Schritt stellte das Notsicherungsprogramm, unterstützt durch Hilfsaktionen der Landeskonservatoren der Bundesländer Hessen und Rheinland-Pfalz, dar. Bereits im Januar 1990 konnten Sicherungsarbeiten beginnen. Dies bedeutete zunächst den Erhalt des Tragwerks und Notsicherungen von Dachkonstruktionen. Zuerst wurde damit begonnen, besonders gefährdete Gebäude mit raumbildender Bedeutung (wie Eckgebäude) zu sichern. Damit sollte auch ein Signal für weitere Sanierungsbestrebungen gegeben werden. Die Notsicherung begann an den Objekten Andreasstraße 32 (Eckgebäude zur Weißen Gasse) und Andreasstraße 37 (Eckgebäude zur Pergamentergasse), beide im südlichen Bereich des Andreasviertels). Bis 1992 konnten insgesamt 160 Gebäude gesichert werden.

Eine Kartierung und Untersuchung nach Missständen und Mängeln bildete die Basis für die formulierten Ziele der Sanierung in der Altstadt und für den Erlass der Sanierungssatzung. Für das Sanierungsgebiet "Andreasviertel" wurden zusätzlich eigene Vorbereitende Untersuchungen erstellt. Damit wurden die Grundlagen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes geschaffen.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen auszugsweise für das Andreasviertel dargestellt.

2.3.1 Stadtstruktur / Stadtgestalt

Das Andreasviertel ist eine der ältesten und bedeutendsten Siedlungsteile Erfurts, in direkter Nähe zur Via Regia, zum Petersberg im Westen und der Stadtbefestigung. Zu Beginn der Sanierung war das Andreasviertel als Teilgebiet in das Flächendenkmal „Erfurter Altstadt“ aufgenommen worden.

Für das Stadtgebiet charakteristisch ist die meist kleinteilige, zwei bis dreigeschossige Bebauung mit rückwärtigen Nebenanlagen. Die Blockbereiche sind typischerweise geschlossen und begrenzen den Straßenraum. Die Innenbereiche und Innenhöfe wurden ehemals intensiv als Nutzgärten oder für teils integrierte Gewerbestätten genutzt.

Folgende Gebäudetypologien und strukturelle Teilbereiche prägen das Andreasviertel:

- Andreasstraße, geprägt durch zwei bis viergeschossige Bebauung. Mischung aus kleinteiligen Altbauten im Biedermeier- und Jugendstil, gründerzeitlicher Maßstäblichkeit bis hin zu giebelständigen Gebäuden im südlichen Bereich.
- Nördlich der Großen Ackerhofgasse bis einschließlich Moritzwallstraße, drei bis viergeschossige Gebäude im geschlossenen Block, geprägt durch gründerzeitliche Strukturen und Massstäblichkeiten.
- Moritzstraße/Michaelisstraße, hier Durchmischung der Bauformen mittelalterlicher Einzelobjekte, 18. und 19. Jahrhunderts, der 1920er und 1930er Jahre (wie Moritztor, Moritzhof),
- Quergassen (Webergasse, Marbacher Gasse), größtenteils kleinteilige Bausubstanz aus dem 18. bis 19. Jahrhundert, vereinzelt ältere Gebäude aus dem 17. Jahrhundert, mit größtenteils intensiver Hof- und Gartennutzung, teilweise erkennbare Neben-, Kopf- und Seitengebäude, im gesamten Gebiet lassen sich einzelne Gebäudeteile (Keller) bis in das frühe Mittelalter zurückverfolgen.
- Glockengasse, Glockenquergasse sind geprägt durch ein hohes Maß an Kleinteiligkeit.

Eine städtebauliche Besonderheit des Andreasviertels sind die mehrfach abgewinkelten Gassen, vorwiegend in Ost-West-Richtung. Zu Beginn der Sanierungsmaßnahme hatte sich die klare Geschlossenheit entlang der Straßen und schmalen Gassen durch massiven Leerstand und Abbruch aufgelöst. Typisch für die Handwerkssiedlung sind kleine Räume mit optischen Zielpunkten (Türme, Vorsprünge, Knickungen) mit dementsprechend wechselnden Erlebnisbereichen. Der Straßenraum ist geprägt von verschiedenen platzartigen Aufweitungen der Einmündungen.

Die Orientierungs- und Blickpunkte im Nordbereich sind:

- der Turm der Andreaskirche (Andreasstraße/Ecke Webergasse),
- der Georgskirchturm (Georgsgasse/Ecke Michaelisstraße),
- der im Vergleich große Baukörper des Kornhofspeichers.

Zu Beginn der Sanierungsmaßnahme hatte sich die klare Geschlossenheit entlang der Straßen und schmalen Gassen durch massiven Leerstand und Abbruch aufgelöst. Unklare, diffuse Typologien zeichneten sich entlang der Großen Ackerhofgasse (v.a. im Bereich der Innenhöfe) ab. In erhaltenen Abschnitten konnte die ursprüngliche Wirkung durch zwar erhaltene, aber mittlerweile baufällige Gebäude nachvollzogen werden. Nahezu alle vorgefundenen Gebäude wiesen ein hohes Maß an Baufälligkeit auf. In den Hinterhöfen und Hausgärten zeigte sich ein Gemenge aus Anbauten und Schuppen. Die erhaltenen Nebenanlagen befanden sich in desaströsem Zustand, ein großer Teil der Bebauung der Blockinnenbereiche war bereits abgebrochen (Webergasse, Marbacher Gasse, Weiße Gasse).

Gestaltungsmängel, wie standardisierte Bauteile, improvisierte Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten, sind zum Beginn der Sanierung zu einem weiteren Gebietsmerkmal geworden. Historische Details an den Gebäuden wurden durch unsachgemäße Planung beziehungsweise Ausführung in Eigenleistung (Fenster/Türen) überformt.

2.3.2 Öffentlicher Raum

Auch der öffentliche Raum im Andreasviertel ist geprägt durch die Kleinteiligkeit der angrenzenden Gebäude und die gewachsene Struktur; Plätze gibt es im Gebiet nur wenige. Platzartige Situationen entstehen entlang historischer Straßenfluchten der schmalen, teilweise abgewinkelten Querstraßen. Der öffentliche Raum ist identisch mit dem Straßenraum.

Zu Beginn der Sanierung löste sich das geschlossene Raumbild aufgrund des anhaltenden Verfalls auf. Durch Abriss entstandene „halböffentliche Räume“ wurden als Stellplatzflächen oder wilde Müllkippen genutzt. Die engen Straßenräume wurden zugeparkt oder durch Entsorgungsbehälter und Mülltonnen verstellt. Straßenbegleitendes Grün gab es entlang der historischen Straßenzüge und Gassen nicht. Die Straßenquerschnitte mit dem historischen Natursteinpflaster, den Borden und Fußwegen waren nahezu vollständig vorhanden, aber teilweise in schlechtem Zustand.

Eine Baulücke in der Glockenquergasse beherbergte den einzigen Spielplatz im Gebiet. Der Raum hierfür war eher zufällig durch ein abgebrochenes Haus entstanden. Die Gestaltung wird 1991 noch als unzureichend und mangelhaft beschrieben. Dem Bedarf an Freizeitmöglichkeiten für Kinder konnte dieser Spielplatz nicht gerecht werden. Defizite bestanden auch an sonstigen Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Der potentielle Raum für Stadtmöbel wurde durch abgestellte Mülltonnen genommen. Insbesondere in den Wintermonaten war der Aufenthalt im öffentlichen Raum durch die Verschmutzung aufgrund umherfliegender Asche (Kohleofennutzung) unattraktiv.

Das Grünsystem entlang der Gera bildet die größte Freifläche und ist bestimmend für das Viertel. Die Erlebnisqualität und der Erholungswert sowie die Erlebbarkeit waren zu Beginn der Sanierung nur im Bereich der Neubebauung am Huttenplatz zu finden. Die Grün- und Freiflächen wurden durch Gärtnereien genutzt und private Garagen und Nebengebäude trugen zur Verwahrlosung bei. Dennoch verfügte der Grünzug Venedig mit den verzweigten Flussarmen und Inseln über einen erhaltenswerten Altbaumbestand, der sich bis zur Höhe Große Ackerhofsgasse zog. Eine Vernetzung war durch fehlende Brücken nicht vorhanden.

Durch die zahlreichen Baulücken und abgebrochenen Gebäude entstanden „halböffentliche Räume“, also Zonen mit unregelmäßiger Nutzung. Diese Flächen wurden häufig als Stellflächen für PKW's, aber im Einzelfall auch als wilde Müllkippen genutzt (v.a. Webergasse, aber auch Marbacher Gasse). An einigen Stellen nutzten jedoch auch Fußgänger diese Bereiche als neue Querverbindungen.

2.3.3 Baustruktur und Bausubstanz

Das Gebiet verfügt in wesentlichen Bereichen über eine bau- und ortsgeschichtlich wertvolle Bausubstanz. Diese wies jedoch zu Beginn der Sanierung einen hohen bis sehr hohen Instandsetzungsbedarf auf. Die Bestandsaufnahme von 1991 stellt den schlechten Zustand der Gebäude dar. Zahlreiche Gebäude waren verfallen, teilweise gab es sogar eingestürzte Häuser und stark beschädigte Fassaden. Als besonders desolat wurde der Zustand der Hinter- und Seitengebäude beschrieben.

Durch Abbrüche lagen Gebäudeteile (Holztragwerke und Giebel) frei, welche über Jahre hinweg der Witterung ausgesetzt waren.

Der schlechte Gebäudezustand war besonders im Gebietskern gravierend. Die Randbereiche und die Glocken- und Glockenquergasse wiesen einen wesentlich besseren Zustand auf als die Innenlagen. Die Blockinnenbereiche waren wiederum wesentlich schlechter beschaffen als die Vorderhäuser. Die gewerblich genutzten Bereiche besaßen durch ihre Nutzung eine bessere Bausubstanz als die Wohnbereiche.

In der Bestandsaufnahme von 1991 wird der Zustand im Einzelnen wie folgt beschrieben: Mittlere bis starke Schäden, Putzschäden, Schäden an Fassadenbereichen, an Fenstern und Türen, der Dachkonstruktion und -eindeckung, Schornstein, Sockel konnten nahezu flächendeckend im gesamten Gebiet dokumentiert werden.

Die Gebäudekomplexe Moritzstraße 18 bis 21 sowie der Moritzhof waren weniger bzw. nur in Teilbereichen von schweren Schäden betroffen.

Leichte Mängel, wie beschädigter Farbanstrich oder Fassadenausbesserungen, kleinere Schäden an Fenstern und Türen, waren die Ausnahme. Nur vereinzelte Gebäude, wie die Betriebsstätten entlang der Großen Ackerhofsgasse, Moritzwallstraße 17, die Andreasstraße 6, 8 sowie die Räumlichkeiten der Andreasgemeinde (16), die Kleine Ackerhofsgasse 5, die Häuser der Glockenquergasse 14 bis 19 und Webergasse 13 (Eckgebäude) sowie das Hinterhaus der Webergasse 34, die Moritzstraße 17, 18 und 29 (am Venedig), Michaelisstraße 28, 29, Marbacher Gasse 2, 12 und 24, 28 und die Georgenbourse wiesen einen recht intakten Zustand auf.

Bereits 1991 waren die Gebäude Moritzstraße 22 bzw. 22a (Gründerzeitbauten, dem Kornhofspeicher gegenüberliegend) instandgesetzt. Vereinzelte Gebäude in der Glockengasse, Glockenquergasse sowie der Andreasstraße (Eckgebäude) waren im Umbau begriffen.

Folgende weitere Auffälligkeiten der Gebäudezustände wurden zu Beginn der Sanierung festgehalten:

- Die unsachgemäße Sanierung in Eigenregie war zu einem typischen Gebietsmerkmal geworden. Dies spiegelte sich in der unsachgemäßen Fachwerksanierung (Putz, Farben, Detailausbildung) oder gar Fachwerkimitationen und laienhaft ausgeführter Sockelausbildung (fehlende Feuchtigkeitssperre, Putzanschluss) wider.
- Aufgrund des Materialmangels und der fehlenden Handwerkerkapazitäten zu DDR-Zeiten konnten Fenster häufig nicht adäquat ersetzt werden, teilweise wurden unpassende Formate verbaut. Die alten Haustüren waren teilweise ausgebaut.
- Mit aufkommenden Baumärkten und Materialverfügbarkeiten wurden zu Beginn der 1990er Jahre aber auch unpassende, standardisierte Bauteile verbaut.
- Die Gebäude konnten normalen Nutzungsanforderungen nicht genügen und wurden auf Verschleiß genutzt.
- Die Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume wurde vielfach als unbefriedigend eingestuft.

2.3.4 Nutzung

Im Rahmen der Bestandsaufnahme 01/1991 wurden 946 Wohnungen im gesamten Andreasviertel (Nord- und Süd-Bereich) erfasst. Davon waren ca. 71% (670 Wohneinheiten) bewohnt, ca. 26 % unbewohnt (244 Wohneinheiten), ca. 1 % ungenutzt (7 Wohneinheiten), zu ca. 2 % (25 Wohneinheiten) gab es keine Angaben. Die Nutzung wirkte insgesamt ungeordnet und wurde als „gebietsfremd“ beschrieben.

Die überwiegende Zahl der Gebäude wird bis heute zum Wohnen genutzt, wobei zu erwähnen ist, dass die Leerstandsquote zu Beginn der Sanierung mit 26% relativ hoch war. Die Wohnqualität im Andreasviertel litt vor allem unter den geringen Instandhaltungsstandards (Heizung und Sanitär). Zudem wurde der Wohnflächenstandard durch eine hohe Belegung beeinträchtigt: kleine Wohnungen von 40 bis 60 qm beherbergten im Schnitt einen Drei- bis Vier-Personen-Haushalt. Die Wohnqualität war nicht nur durch die Substanz und die Ausstattung selbst beschränkt, auch das Fehlen von Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen beeinflussten das Gebiet negativ.

Anfang der 1990er Jahre stellte sich der nördliche Bereich mit vorwiegend gewerblicher Nutzung dar. Südlich des großen Ackerhofs bestand eine Durchmischung zwischen Wohnen und rückwärtigen gewerblichen Nutzungen.

Dienstleistungen und Gastronomie hatten sich schwerpunktmäßig an den Rand- und Erschließungsstraßen des Viertels angesiedelt (Moritz- und Michaelisstraße, Andreasstraße), waren aber auch vereinzelt im Gebiet anzutreffen (Pergamentergasse). Obwohl innenstadtnah gelegen und durch Fußgängerströme frequentiert, hatte sich Einzelhandel mit Gütern zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht oder nur unzureichend im Gebiet angesiedelt. Der Branchenmix schien zufällig.

Im gesamten Andreasviertel hatten sich vereinzelt Klein- bzw. Handwerksbetriebe angesiedelt. Den Grund für diese Entwicklung sah man vorrangig in der historisch gewachsenen Gebietsentwicklung und den fehlenden Gewerbeflächen am Stadtrand. Vor allem im Bereich der Großen Ackerhofsgasse hatten sich Betriebe angesiedelt, die im Konflikt zur angrenzenden Wohnnutzung standen. Die Negativentwicklung schien sich Anfang der 1990er Jahre fortzusetzen, als sich vereinzelt kleinere Neugründungen abzeichneten. Es war abzusehen, dass sich dadurch die Konflikte wie erhöhte Verkehrsbelastung und Lärm weiter zuspitzen würden. Die Unsicherheiten und Umstrukturierungen der Wendezeit brachten mit sich, dass die gewerblich genutzte Baubsubstanz nicht adäquat genutzt wurde oder durch Provisorien bzw. Improvisationen bei Neugründungen geprägt war.

Als Kommunikationsbereiche gab es lediglich die Andreaskirche, den Versammlungsraum der Maler PGH in der Andreasstraße und die ansässige Gastronomie. Vor allem der Mangel an Angeboten für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen war deutlich. Die öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Kindergärten) der Gebietsnachbarschaft wurden mitgenutzt.

2.3.5 Technische Infrastruktur

Zu Beginn der Untersuchung wies die technische Infrastruktur im gesamten Gebiet einen hohen Sanierungsrückstand in allen Versorgungsnetzen und Leitungen auf. Die Ausstattung der Gebäude war unzeitgemäß und trug deutlich zum niedrigen Wohnstandard bei. Die in Eigenleistung durchgeführten Instandhaltungsarbeiten waren aufgrund des Materialmangels überwiegend geprägt von viel Improvisation und unsachgemäßer Montage. Der Materialmangel zur Vorwendezeit erschwerte Sanierungsarbeiten. Die vorgefundenen Anlagen wurden in ihrer Ausstattung als unzeitgemäß beschrieben.

Die Mehrzahl der Wohnungen wurde mit Braunkohle beheizt. Die Erhebungen zu den Vorbereitenden Untersuchungen ergaben, dass im Mai 1991 noch über 96 % der Wohnungen (907 Wohneinheiten) über Kohleeinzelöfen beheizt wurden. Die Gewerbeeinrichtungen betrieben Großfeuerungsanlagen mit Rohbraunkohle. Die Luftqualität im Gebiet war zu den Heizperioden entsprechend schlecht.

Aufgrund der durchgeführten Eigenleistungen war die Ausstattung der Sanitäranlagen etwas besser. Jedoch hatten nur wenige Wohnungen integrierte Badezimmer. 1991 verfügten ca. 46 % über ein innenliegendes Bad (das entspricht 440 Wohnungen), bei ca. 3 % (das entspricht 30 Wohnungen) befand sich das Badezimmer außerhalb der Wohnung. Die Hälfte aller Wohnungen war demnach ohne Bad- und Sanitäreinrichtungen. Ähnlich verhielt es sich bei den Toiletten. Nur etwa 50 % (das entspricht etwa 465 Wohnungen) verfügten über eine innenliegende Toilette. Die restlichen Wohnungen (etwa 487) verfügten lediglich über Außentoiletten oder Trockentoiletten außerhalb des Hauses.

2.3.6 Verkehr

Das Andreasviertel wird in westlicher Richtung durch die Andreasstraße (Zubringerradiale, Stadtring), in nördlicher Richtung durch die Moritzwallstraßen (damals nördlicher Stadtring) und in östlicher Richtung durch die Moritz- bzw. Michaelisstraße (damals Altstadtzubringer) erschlossen.

Obwohl die Umgestaltungspläne des zweispurigen Ausbaus ad acta gelegt wurden, hatte die Pergamentergasse (Andreasviertel Süd) noch immer eine übergeordnete Funktion. Der Durchgangsverkehr belastete die von der Andreasstraße abgehenden Quergassen (v.a. Weiße Gasse, ebenfalls Südbereich). Abgesehen davon hatten die Querstraßen ausschließlich Anliegerfunktion (wie Marbacher Gasse und Weiße Gasse). Mit zunehmender Verkehrserhöhung zur Nachwendezeit verschärften sich Konfliktsituationen und Gemengelage. Vor allem das übermäßige Parken am Straßenrand belastete die schmalen Gassen und Engstellen. Durch das vermeintliche Stellplatzangebot (Wildparken auf Baulücken wie in der Webergasse) wurde zusätzlich Suchverkehr (v.a. aus der Innenstadt) angezogen. Der Ziel- und Quellverkehr, verursacht durch die Gewerbeansiedelungen im Norden, belasteten vor allem die Marbacher Gasse im Nordbereich und die Pergamentergasse im Südbereich. Die wenigen Stellflächen waren, vor allem tagsüber, dauerhaft überlastet. Ausgewiesene Stellflächen für PKW gab es kaum. Es wurde jede Möglichkeit zum Parken am Straßenrand genutzt und Brachflächen sofort vom ruhenden Verkehr besetzt. Größere Garagenflächen gab es u.a. auf dem Ackerhofareal. In der Bestandsaufnahme von 1991 wurde festgehalten, dass das Gebiet verkehrsplanerisch nicht sinnvoll in einen gesamtstädtischen Zusammenhang eingebunden ist.

Schon zu Beginn der Sanierungsmaßnahme war das Gebiet durch den ÖPNV, hier vordergründig die Stadtbahn mit Haltestellen in der Andreasstraße und am Domplatz, gut angebunden.

Durch die Lage zwischen Altstadt und Gründerzeitviertel ist das Gebiet für Fußgänger attraktiv. Vor allem die Moritz- und Michaelisstraße sind jeher entsprechend frequentiert. Mit den Engstellen und dem für Müll und Parken genutztem Straßenraum ergaben sich auch hier Konfliktlagen. Die Oberflächengestaltung war zudem mangelhaft und hatte überwiegend Vorkriegszustand. Die Querstraßen hatten geringere Bedeutung für den Fußgängerverkehr, da die Fortführung in westlicher und östlicher Richtung nicht gegeben war.

2.4 Ziel der Sanierung mit dem besonderen Städtebaurecht

Wesentliche Sanierungsziele wurden bereits 1991 mit den Vorbereitenden Untersuchungen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Andreasviertel formuliert.

Folgende Aufgaben wurden an die Sanierung gestellt:

Nutzungskonzept

- Entwicklung zu einem innerstädtischen Wohnquartier mit einem eigenständigen Charakter. Den für das Gebiet typischen Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten erhalten.
- Unterstützung der Sozial- und Eigentümerstruktur. Mischung aus Alteigentümern und Zugezogenen.
- Schaffung einer wohnraumnahen Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und einem Angebot mit gebietsverträglichem Handwerk (Klempner, Elektriker, Tischler, Kunsthandwerk).
- Neuordnung der gewerblich genutzten Flächen nördlich der Großen Ackerhofsgasse (Ackerhof) und südlich des Großen Ackerhofs, Vermeidung von Gemengelagen.

Verkehrs- und Freiflächenkonzept

- Übergeordnete Einbindung des Gebiets in den gesamtstädtischen Zusammenhang,
- Wiederherstellung der erforderlichen Infrastruktur,
- Einbindung der Moritzwallstraße als Bestandteil des inneren Rings, Neugestaltung der Moritzstraße/Michaelisstraße als Erschließungsachse des Quartiers und der Altstadt,
- Stärkung der fußläufigen Verbindungen (auch gebietsübergreifend), zwischen den Blöcken halböffentliche Fußwegeachsen,
- Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche im Quartiersinneren,
- Neuordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr, Sicherstellen eines wohnraumnahen Stellplatzangebots,
- Kombination kleiner (wohnungsnahe) Parkmöglichkeiten, (technische Lösungen wie Doppelparker) und großer Varianten (Tiefgarage, Parkhaus), Maßnahmen, um den Stellplatzbedarf zu decken,
- Schaffung kleiner Parkplätze und Gemeinschaftsgaragen an nicht störenden Stellen im Blockinnenbereich,

- Schaffung einer großen Parkierungsanlage außerhalb des Viertels (Domplatz),
- Erneuerung der Straßenoberflächen und Wiederherstellung der historischen Pflasterung,
- Neugestaltung der öffentlichen Straße und Plätze,
- Neugestaltung der Grünräume und Parkanlage sowie deren Vernetzung,
- Verkehrssichere Gestaltung der Straßenräume für Fußgänger und Radfahrer,
- Schaffung und Einbindung eines übergebietslichen Radwandernetzes entlang der Gera,
- Herstellung einer neuen, gebietsinneren Fußwegeverbindung als halböffentliches Wegekonzept (Blockkonzept), soweit es Neuordnungen zulassen,
- Herstellung von wohnraumnahen Grünbereichen (Innenhöfe).

Stadtstruktur / Räumliches Konzept

- Neuordnung und Wiederherstellung der historischen Stadtstruktur,
- Erhalt des städtebaulichen Grundrisses durch Neubebauung und Schließung der Baulücken,
- Erhalt der historischen Straßenfluchten, Bewahrung des Gebietscharakters und der Identität,
- Erhalt der gesamten historischen Bebauung und der Baudenkmale,
- die historische Entwicklung des Andreasviertels erlebbar machen,
- Lückenschließung und Neubebauung (2 bis 3-geschossig) unter Bewahrung der Parzellenstruktur und Maßstäblichkeit,
- Kleinteiligkeit, Substanzerhalt,
- zeitgemäße Instandsetzung unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und erhaltungsrechtlicher Aspekte,
- Optimierung der Gebäudegrundrisse,
- maßvolle Entkernung der Innenbereiche,
- Nutzarmachung/Erschließung und Begrünung der Innenhöfe,
- funktionale Neuordnung des Bereichs um die Große Ackerhofgasse, Ackerhof und Kleinen Ackerhofgasse,
- bei Neuordnung gleichzeitig Sicherstellung der Zugänglichkeit von Blockinnenbereichen für Feuerwehr, Rettungskräfte und temporär Baufahrzeuge.

Zusammenfassend wurden folgende Sanierungsziele festgeschrieben:

- Der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz des Andreasviertels als Teil des Flächendenkmals der Erfurter Altstadt,
- Erhaltung und Erlebbarmachen der historischen Siedlungsstruktur in Grundsubstanz und Erscheinungsbild,
- Verbesserung der Wohnqualität insgesamt durch Modernisierung und Schaffung wohnraumnaher Begrünung,
- Zuführung der Gebäude in eine nachhaltige, sinnvolle Nutzung,
- Verkehrs- und freiraumplanerische Einbindung des Gebietes in bestehende Strukturen,
- Reparatur und Ergänzung städtebaulicher Lücken und Revitalisierung von Brachflächen.

Als Zonen mit besonderer Dringlichkeit wurden folgende Bereiche festgelegt:

- Prioritär sollten die am meisten gefährdeten Gebäude im Kernbereich behandelt werden. Durch die Sicherung der Konstruktion soll die Struktur der Bebauung beibehalten werden. Diese Gebäude befanden sich in der Marbacher Gasse, der Webergasse und in Teilen auch der Glocken- bzw. die Glockenquergasse. (im südlichen Bereich Pergamentergasse und Weiße Gasse).
- Die Blockinnenbereiche zwischen Pergamentergasse (Andreasviertel Süd) und ehemaligem Stadtmauerverlauf (entspricht dem Ackerhofareal) sollten neu geordnet werden. Dies bedeutete zunächst eine Reglementierung des Wildparkens, die Entkernung zugunsten einer Freiraumgestaltung und Schließung der Straßenfronten. Diese Bereiche sollten den Schwerpunkt der Abrisse (Nebenanlagen) und Neubauten bilden.
- Die Michaelisstraße, Moritzstraße, Andreasstraße und Kleine Ackerhofgasse bildeten den Schwerpunkt der objektbezogenen Sanierung. Modernisierungen, Optimierung der Grundrisse und bedarfsgerechte Vergrößerungen von Grundrissen (beispielsweise durch Zusammenlegen von Wohnungen) sollten hier vorrangig realisiert werden. Weiterhin sollten einzelne Baulücken geschlossen und Hofbereiche teilweise entkernt werden.
- Die Große Ackerhofgasse sollte eine strukturelle und funktionale Neuordnung erfahren.

2.5 Planungsrechtliche Instrumente

Es wurden folgende planerische Grundlagen beschlossen:

a) Vorbereitende Untersuchung

gem. 141 BauGB

Andreasviertel Erfurt

Nr. 72/1990 (Andreasviertel, Arche, Marstallstraße, Michaelisstraße)

b) Rahmenplan

Städtebaulicher Rahmenplan Erweiterte Altstadt Erfurt EFM047

Beschluss: 16.02.1994

c) Rahmenplanung für das allgemeine Wohngebiet „Andreasviertel“

Beschluss Nr. 87/90

14.11.1990

d) Verkehrsentwicklungsplan

1994

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 ihrer Gestalt.

f) Erhaltungssatzung

EH 001 Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt

- 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) Sanierungssatzung

EFM 101 Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Altstadt

- Beschluss Satzung: 15.06.1992
- Bekanntmachung: 24.06.1992

Planungsziel:

Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen soll das Gebiet wesentlich verbessert und umgestaltet werden.

h) Sanierungssatzung

EFM 002 Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Andreasviertel (Vollverfahren)

- Beschluss Satzung: 20.03.1991
- Präzisierung: 15.08.1991 (aufgehoben am 28.04.2004)
- Bekanntmachung: 15.10.1991,
- veröffentlicht am: 30.10.1991

Planungsziel:

Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen soll das Gebiet wesentlich verbessert und umgestaltet werden.

i) 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.

j) Begrünungssatzung

Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt

- Beschluss Satzung: 19.02.1992
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 24.09.1992
- nochmalige Veröffentlichung: 25.08.1994

Ziel:

Sicherung eines Mindestanteiles an begrünter Fläche bei der Durchführung von Baumaßnahmen sowie die Sicherung eines Gestaltungsstandards für die Grünflächen.

k) Fernwärmesatzung

Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt

- Beschluss Satzung: 20.04.1994
- Bekanntmachung Satzung: 08.07.1994

Ziel:

Versorgung von Teilen des Stadtgebietes mit Fernwärme zur Minimierung von Emissionen.

l) Bebauungsplan Nördlich der Großen Ackerhofsgasse

ALT405

- Beschluss Satzung (2239/09): 21.07.1997
- Rechtsverbindlich: 14.10.1997

m) Blockkonzept Großer Ackerhof

Blockkonzept „Großer Ackerhof“, Bestätigung als Sanierungsziel

- Beschluss Satzung (092/2004): 28.04.2004
- Bekanntmachung Satzung: 21.05.2004

n) Blockkonzept für Blockinnenbereich östlich der Glockenquergasse

Bestätigung als Sanierungsziel

- Beschluss Satzung (093/2004): 28.04.2004
- Bekanntmachung Satzung: 21.05.2004

o) Bebauungsplan Kleine Ackerhofsgasse

ALT607

- Beschluss Satzung (0043/13): 24.04.2013
- Rechtskräftig: 24.05.2013

p) Bebauungsplan "Südlicher Teil des Sanierungsgebietes Andreasviertel

EFM163

- Status: in Aufstellung

Bebauungsplan Wohnen an der Georgsgasse

ALT640

- Beschluss Satzung (2828/17): 07.03.2018
- Rechtskräftig: 06.07.2018

3 Durchführung und Auswertung der Sanierung

Nachdem das Andreasviertel mehrfach in der Geschichte dem Verfall preisgegeben und Ende der 1980er Jahre sogar überplant werden sollte, bot sich durch die politische Wende eine neue Chance für die bestehende Altbausubstanz. Die neuen Förderperspektiven gewährten auch vielen privaten Hauseigentümern die Möglichkeit zur schnell wirksam werdenden Sanierung. Das große Bürgerinteresse der Vorwendezeit, die kleinteilige und teilweise schnell in kulturelle Nutzung zu bringende Substanz sowie die unkomplizierte Mittelvergabe für die Notsicherungen führte zu einer über die Stadtgrenzen hinaus wachsenden Bedeutung des Viertels.

Den Auftakt der Sanierungsmaßnahmen bildeten die Notsicherungsmaßnahmen. Modernisierungsvoruntersuchungen boten die Grundlage für individuelle Maßnahmenkataloge. Binnen weniger Monate konnten Bautätigkeiten angeschoben werden und erste Erfolge wurden sichtbar.

Verwaltungstechnisch erfolgte die Organisation der Sanierung zentral unter der Federführung des Stadtplanungsamtes, (später Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung). Partner der Stadt Erfurt bei der Durchführung waren die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft als Sanierungsträger (Treuhandvertrag von 1991) und die BauGrund AG, die die Sanierung in der Michaelisstraße begleitete. Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen als erforderliche Grundlage zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes übernahm ebenfalls die DSK GmbH. Die Erarbeitung der Untersuchung erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Büro Plath Thomas (Frankfurt am Main) sowie mit gebietskundigen Planungs- und Architekturbüros. Der Rahmenplan und weitere Konkretisierungen der Sanierungsziele wurden durch private Büros erarbeitet.

Initiiert, begleitet, genehmigt und betreut wurden die Sanierungsmaßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Erfurt. In regelmäßig stattfindenden Sanierungsberatungen stimmten sich die einzelnen Fachämter und Bereiche zu den aktuellen Vorhaben, deren Genehmigungs- und Förderfähigkeit sowie zur Durchsetzung der Maßnahmen ab. Private Bauherren wurden umfassend und detailliert beraten sowie über Fördermöglichkeiten bzw. -modalitäten informiert.

Folgende Sanierungsziele wurden festgehalten:

Ungeachtet des baulichen Zustands wurde das Andreasviertel als unbedingt erhaltens- und sanierungswert eingestuft: „... Dieser desolate Gesamteindruck (soll) nicht darüber hinwegtäuschen, dass die überwiegende Masse der noch vorhandenen Substanz zu sanieren ist. Das Ziel, möglichst den gesamten Bestand zu erhalten, erscheint umso wichtiger, da größere Teile der Bebauung in den letzten Jahren bereits abgebrochen wurden“, so die zusammenfassende Einschätzung der Vorbereitenden Untersuchung im Jahr 1991.

Die Schließung von städtebaulichen Lücken und das Wiederherstellen von Baufronten war essenziell. Gleichzeitig sollten Innenbereiche begrünt und den Bürgern zugänglich gemacht werden. Es galt, die rückwertigen Bereiche zugunsten der wohnraumnahen Begrünung maßvoll zurückzubauen. Die starke Überbauung verhinderte eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen. Insgesamt sollte eine Verbesserung der Luftqualität mit geringerer Verkehrsbelastung, modernen Heizsystemen und dem Anstieg von Grünräumen erzielt werden.

Die Sanierung sollte mit der Steigerung des Allgemeinwohls und Beachtung sozialer Belange einhergehen. Demnach musste die Gebietssanierung auch zu einer deutlichen Steigerung der Wohnqualität in Ausstattung und Zweckmäßigkeit der Wohnungsgrundrisse führen. Die Maßnahmen sollten dabei nicht zu Lasten der Bewohner- und Sozialstruktur gehen. Zu jener Zeit hatte man die Idee, auch wohnungsbezogene Freianlagen wie Mietergärten mit Spielflächen und Grillplätzen im Innenbereich zu schaffen. Der Spielplatz in der Glockengasse sollte saniert werden und neue Spielgeräte erhalten. Die Schaffung weiterer Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sollte durch die Sanierung und städtebauliche Entwicklung unterstützt werden.

Insgesamt galt es, das Andreasviertel neu zu ordnen. Hierbei sollten vor allem die Konflikte, die aus der „ungesunden“ Mischung von Wohnen und Gewerbe resultierten, abgemildert werden. Eine Auslagerung störender, dem Maßstab des Gebietes unangemessene Gewerbebetriebe war das Ziel. Dies sollte im Sinne der Gewerbetreibenden gestaltet werden, da die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den gewerblich genutzten Flächen ohnehin begrenzt waren. Auch Störungen durch den betrieblichen Ziel- oder Quellverkehr sollten durch Neuordnungen abgeschwächt werden. Den Anwohnern sollten zukünftig PKW-Stellflächen blockbezogen zur Verfügung stehen.

Im Januar 1991 wurde mit der Bestandsaufnahme begonnen. In die Erhebung einbezogen wurden die Themenfelder Gebäudenutzung, Gestalt (inklusive Zustand, Geschossigkeit, etc.), Qualität der Grün- und Freiflächen, fließender und ruhender Verkehr (inklusive Parkplätze, Garagen). Bereits während der Erhebung wurde die Öffentlichkeit einbezogen: in Form der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie durch Befragung und Kolloquien der Bürgerschaft. Die Bürgerschaft zeigte sich offen gegenüber den Sanierungsbestrebungen.

Die Blockkonzepte für das Andreasviertel wurden mit 42.921 € unter Einsteuerung von Städtebaufördermitteln finanziert. Die Gesamtsumme der geförderten Maßnahmen im Sanierungsgebiet Andreasviertel beliefen sich auf mehr als 21 Millionen Euro.

3.1 Realisierte Maßnahmen und Beispielprojekte

Den Auftakt der Maßnahmen bildete die Hessenhilfe. Im Bereich der Andreasstraße (Pergamentergasse/Weiße Gasse) wurden mehrere Gebäude als Zeichen des Neubeginns bis zum Rohbau gesichert. Die historischen Gebäude konnten gesichert und vor dem Verfall bewahrt werden. Im Zuge dessen konnten ungeordnete Flächen beräumt und Innenbereiche von entbehrlichen Nebenanlagen befreit werden.

Diffizile Eigentümerstrukturen erschwerten die Sicherungsarbeiten. Die Bewohner des Gebietes waren von Beginn an positiv und kooperativ zur Stadtsanierung eingestellt. Dies ist auch den im Sozialplan festgelegten Grundsätzen zu verdanken, der sicherstellt:

- dass die ansässige Bevölkerung durch die Sanierungsmaßnahmen nicht verdrängt wird, den Betroffenen kein finanzieller oder sozialer Nachteil entsteht; das Andreasviertel wird als Wohngebiet gestärkt und der Überalterung der Bevölkerung durch Zuzug junger Familien entgegengewirkt,
- dass das zukünftige Wohnraumangebot nach Haushaltsformen gemischt und der Sozialstruktur angemessen sein soll,

- dass die Bewohner frühzeitig in die Umsetzung eingebunden werden sollen; die Bewohner, die Maßnahmen in Eigeninitiative durchführen können, sollen entsprechende beratende und finanzielle Unterstützung erhalten.

Mit Beginn der Sanierung wurde das ständige Sanierungsbüro als Anlauf- und Koordinierungsstelle zwischen Betroffenen, Verwaltung, der DSK als Sanierungsträger und Planern eingerichtet. Die Stadt unterstützte den Sanierungsprozess durch Betreuung des Runden Tisches und organisierte eine unkomplizierte Vergabepaxis für die betr. Grundstücke. Somit stellten begonnene Notsicherungsmaßnahmen häufig einen Ausgangspunkt für weitere Maßnahmen dar. Hauseigentümer und die seit langem ansässigen Bewohner konnten selbst von den Sanierungsförderungen profitieren.

Durch Zusammenlegung benachbarter Grundstücke ergaben sich bessere Chancen für eine Neuordnung und Schaffung zeitgemäßer Wohnangebote und die einheitliche Projektentwicklung.

Strukturelle, funktionelle und gestalterische Misstände mussten vor allem im Bereich der kleinen Quergassen beseitigt werden. Durch Neubebauungen (v.a. 2 bis 3-geschossig) konnten die Raumkanten wiederhergestellt und geschlossen werden. Die Kubaturen orientieren sich an der vorhandenen Altbausubstanz. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Aussehens des Gebäudes erfolgte durch grundlegende Gebäudesanierungen. Im Sinne des Denkmalschutzes wurde besonderes Augenmerk auf die Erhaltung des konstruktiven Gefüges und die Gestaltung der historischen Fassaden gelegt. So wurden Fenster und Türen in gebäudeverträglicher Gliederung nachgebaut, Strukturelemente rekonstruiert. Es wurde viel Wert auf Substanzerhalt und Authentizität gelegt. Der mittelalterlichen Enge konnte durch Abbruch der rückwärtigen Nebenanlagen entgegengewirkt werden – Innenhöfe konnten so als Gärten wieder nutzbar gemacht werden, die Belichtung der Wohnungen verbesserte sich deutlich.

Flächendeckend wurden größer dimensionierte Baulücken wie in der Webergasse, Andreasstraße, Großen Ackerhofsgasse und Ziegengasse durch Neubebauung (3 bis 4 Geschosse plus Dach) geschlossen. Das Stellplatzdefizit konnte durch Tiefgaragen im Bereich der Neubauten, welche teilweise von den Bewohnern des Viertels gemeinschaftlich genutzt werden können, deutlich verringert werden.

Die städtebaulich größte Herausforderung war die umfassende Revitalisierung des Ackerhofareals. Die Lückenschließung entlang der Großen Ackerhofsgasse begann aufgrund des größeren Volumens und der längeren Vorbereitungszeiten leicht verzögert gegenüber den Maßnahmen an kleinteiligen Gebäudestrukturen. Auf der ehemals ungeordneten Gewerbefläche (Betriebe, Speicher) entstanden Sozialwohnungen, ein Pflegeheim und ein Parkhaus mit qualitativ hochwertigen Außenanlagen. Die Gebäude entlang der Großen Ackerhofsgasse sowie eine Scheune und Garagenanlagen mussten hierfür abgebrochen werden. Die Überführung des Einzeldenkmals Kornhofspeichers in eine neue Nutzung stellte sich als besonders schwierig dar. Das klassische Speichergebäude mit großer Tiefe und wenig Belichtung schließt viele Nutzungen aus. Die Sanierung sah die Nutzung als Parkhaus, dem „ältesten“ der Stadt Erfurt, vor. Die Parkebenen konnten in die Fachwerkkonstruktion integriert werden, ohne diese zu beschädigen oder durch Hilfskonstruktionen zu erhalten. Die Zufahrt erfolgt von der Moritzstraße aus. Mit Hilfe einer Schädlingsbekämpfung konnte die Holzkonstruktion vollständig erhalten werden. Das Ackerhofareal beherbergt seit der Umnutzung ein Pflege- und Therapiezentrum.

Im Innenbereich des Blocks "Vor dem Moritztor" entstand ein neues Wohnquartier mit insgesamt fünf Baukörpern für Wohnnutzung.

Die Sanierungsmaßnahmen des Straßenraums waren entsprechend komplexer Natur. Die Ver- und Entsorgungsleitungen mehrerer Straßen mussten erneuert werden. Die Hierarchie der Straßen spiegelt sich in der Pflasterung wieder. Konfliktlagen konnten durch den Ausbau von Fußwegen und Reduzierung von straßenbegleitendem Parken deutlich minimiert werden. Das Viertel wurde für den Fußgängerverkehr erlebbar gemacht. Die Dimensionierung der Straßenräume bzw. Gassen wurde beibehalten, das Natursteinpflaster wiederhergestellt.

Realisierte Beispielprojekte

3.1.1 Neubau "Vor dem Moritztor" / Nördlich der großen Ackerhofgasse

Das ehemals gewerblich genutzte Areal befindet sich im nördlichen Bereich des Sanierungsgebiets und ist geprägt durch die gründerzeitliche Bebauung der Andreasvorstadt. Vor Beginn der Maßnahme war die Geschlossenheit nahezu nicht vorhanden. Die ehemalige und noch bestehende intensive wirtschaftliche Nutzung (VEB technische Gebäudeausrüstung Weimar, Holzverarbeitung, Malerbetrieb) war deutlich sichtbar. Auf dem Areal befanden sich die Wirtschafts-, Schuppen- und Nebengebäude. Etwa 40 % des Innenbereichs waren bebaut. Der überwiegende Teil der Freiflächen war durch Beton und Pflaster versiegelt. Das Gelände wirkte insgesamt unstrukturiert, die Nutzung stand im Widerspruch zur Umgebungsbebauung. Der Blockinnenbereich war aus Richtung Großer Ackerhofgasse und Moritzstraße aus einsehbar.

Während sich die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofgasse und Moritzstraße als Baumaßnahme nach § 34 BauGB entwickelte, ergab sich für die Verdichtung im Innenbereich die planungsrechtliche Notwendigkeit eines Vorhaben- und Erschließungsplans. Das Planverfahren wurde im Jahr 1996 als VE ALT405 durch die Stadt eingeleitet. Mit der Grundstückszusammenlegung stand eine Fläche von ca. 10.000 m² zur Verfügung.

Entlang der Großen Ackerhofgasse/Ecke Moritzstraße wurde die Geschlossenheit durch Neubebauung wiederhergestellt. Die Gebäude haben vier Vollgeschosse plus Dachausbau (Gauben) bzw. Penthaus-Stil im Eckgebäude. Die Große Ackerhofgasse 10 beherbergt ein Pflegezentrum mit Geschäftsflächen im Erdgeschoss. Im Blockinnenbereich entstanden drei Hausgruppen, die sich jeweils optisch in zwei Gebäudeteile gliedern. Die Gebäudetopografie sieht Abstufungen vor. Die Gebäude im Inneren haben jeweils drei Vollgeschosse plus jeweils Penthäuser im Dachgeschoss. Der „Wohnpark Moritzstraße“ umfasst 70 Wohneinheiten.

Die Gebäude sind so angeordnet, dass ein Innenhof entsteht. Der Blockinnenbereich wurde zugunsten einer einheitlichen Freiflächengestaltung entsiegelt. Die platzartige Situation im Zentrum umfasst Fußwege zu den Gebäudeeingängen, einen überdachten Abstellplatz für Fahrräder und Baumgruppen. Weitere Pflanzflächen, Büsche und Sträucher begleiten die Wege. Wertvoller Baumbestand, wie im Torbereich zur Moritzstraße, wurde erhalten. Im nördlichen Bereich entstand eine Spielmöglichkeit für Kinder. Der Blockinnenbereich ist autofrei, einzig Rettungswagen und Zulieferer gelangen über die Blocköffnung in der Moritzstraße zu den Gebäuden. Die eingeschossige Quartierstiefgarage mit Zu- bzw. Abfahrbereich in der Moritzstraße, bietet etwa 133 Stellplätzen Platz. Die Müllentsorgungsanlage ist ebenfalls unterirdisch angeordnet. Der Innenbereich sieht keine Verkehrsflächen vor. Der Wohnpark feierte 1998 Richtfest. Insgesamt wurden ca. 20 Millionen DM investiert.

3.1.2 Blockkonzept Große Ackerhofgasse / Kornhofspeicher

Das Grundstück Große Ackerhofgasse/Moritzstraße ist mit 13.800 m² die mit Abstand größte Entwicklungsfläche im Sanierungsgebiet. Es beherbergt mit dem Andreasspeicher (Andreasstraße), dem Ackerhofspeicher (Große Ackerhofgasse) und dem mittelalterlichen Kornspeicher in ehemaligen Zwingerbereich (Moritzstraße) wichtige und gebietsprägende Gebäude.

Zu Beginn der Sanierungstätigkeit zeigte sich der vorgefundene Gebäudebestand in sehr unterschiedlicher Qualität. Einzig der mittelalterliche Kornspeicher hatte in der Vergangenheit eine Dachsanierung erfahren. Hierbei wurden die Gauben aufgesetzt. Auf dem Gelände befinden sich Reste der inneren Stadtmauer. Das Blockinnere war durch Scheunen, Nebengebäude und Garagen verdichtet. Die intensive wirtschaftliche Nutzung des Geländes zu DDR-Zeiten war noch deutlich sichtbar. Entlang der Großen Ackerhofgasse befanden sich zwei Wirtschaftsgebäude, die zuletzt von einem Großhandel für Haustechnik genutzt wurden und bereits seit Jahren brachlagen. Die Speichergebäude dienten auch zu DDR-Zeiten als Lagerhäuser, der Kornhof wurde durch das VEB Kombinat für Getreide genutzt. Vandalismus und ein Brand hatten der Blockbebauung zugesetzt.

Die Entwicklung des Gebiets begann recht spät. Die historischen Speichergebäude standen unter Denkmalschutz, waren aber gleichzeitig nach modernen Anforderungen kaum nutzbar.

Durch die Lage im Bereich des ehemaligen mittelalterlichen jüdischen Friedhofs (Nutzung bis ca. 1458) und des Zwingerbereichs mit der inneren Stadtmauer (Querung in Höhe des Kornhofspeichers bis zur Andreasstraße), war von archäologischen Funden auszugehen. All diese Faktoren stellten ein unschätzbares Risiko für den Projektentwickler dar. Ein teilweiser Abbruch der Blockrandbebauung sowie zahlreicher Nebengebäude, sowie die Aussicht auf Neubebauung eröffneten neue Chancen für eine nutzungsorientierte und wirtschaftliche Entwicklung.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgte in drei Bauabschnitten, gegliedert in sechs Teilobjekte:

- TO 01 umfasst die Sanierung und Umnutzung des mittelalterlichen Kornspeichers als Parkhaus,
- TO 02 beinhaltet die Sanierung und Umnutzung des Andreasspeichers zu einem Pflegeheim,
- TO 03 entspricht der Sanierung des Ackerhofspeichers zu betreutem Wohnen und sozialen Verwaltungsräumen,
- in TO 04 und TO 05 wurden zwei Wohngebäude entlang der Großen Ackerhofgasse bis zur Ecke Moritzstraße errichtet,
- mit TO 06 wurde unter Einbeziehung eines Teiles der inneren Stadtmauer ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet.

Die Sicherung des Kornhofspeichers wurde mit einer Förderbetragssumme von 420.000 Euro unterstützt.

Anfang 2009 wurde der Andreasspeicher umfassend umgebaut (entspricht BA1). Das durch die Diakoniestiftung geführte Gebäude beherbergt seit der Fertigstellung 2010 ein Pflegeheim mit 94 Plätzen, altengerechte Wohnungen und eine Tagespflege. Kurz darauf wird auch der 1894 erbaute Ackerhofspeicher, auch Arnold-Dannemann-Haus genannt (der Professor gründete hier 1947 das erste Christliche Jugenddorfwerk), zu einem Wohnheim für Menschen mit Behinderungen umgebaut. Träger ist das CJD. Der Bauabschnitt 1 wird im Mai und der Bauabschnitt 2 im Dezember 2010 fertig gestellt.

Im August 2011 folgte der Abbruch der Gebäude der Großen Ackerhofgasse 11 und 12. An ihrer Stelle entstanden zwei Gebäude mit sozialem Wohnungsbau, die straßen- wie auch hofseitig begehbar sind, rückwärtige Balkone und eine barrierefreie Ausstattung besitzen. Die Wohnungen umfassen auf 80 bis 110 m² drei bis vier Zimmer (Große Ackerhofgasse) bzw. drei bis fünf Zimmer auf bis zu 160 m² (Eckgebäude zur Moritzstraße). Das sogenannte Zwingergebäude entstand im Blockinneren. Die Drei- bis Vier-Raumwohnungen verfügen über Loggien. Die Bebauung steht außerhalb des ehemaligen Zwingerbereichs.

Die Pflasterung der Freianlagen unterstreicht den historischen Hofcharakter. Die beim Bau gesicherten Natur- und Pflastersteine wurden, wie auch die Stadtmauer selbst, in die Freiflächengestaltung integriert. Zu Gunsten der Neubauten mussten zwei weitere Wirtschaftsgebäude (Tischlerei) im Inneren abgebrochen werden. Eines war das historische Scheunengebäude am Zwinger. Auch das städtische Salpeterhaus (ehemals Verwaltungsgebäude der Preußen) in der Moritzstraße/Ecke Große Ackerhofgasse wurde abgerissen. Während der Arbeiten im Erdgeschoss des mittelalterlichen Kornspeichers und hier besonders bei der Gründung der Spindel wurden baubegleitende archäologische Untersuchungen im Bereich des ehemaligen jüdischen Friedhofs freigelegt. Der Bau der Mehrfamilienhäuser (Bauabschnitt 3) wurde im Jahr 2013 abgeschlossen. Die Gebäude (drei bis vier Geschosse plus Dachausbau) stellen eine Überleitung von kleinteiliger mittelalterlicher Bebauung im Süden und gründerzeitlicher Maßstäblichkeit im Norden her. Geplant und betreut wurden die Maßnahmen durch ein Architektur- und Projektsteuerungsbüro aus Ilmenau.

Das etwa 1470 am äußeren Moritztor erbaute „Neue Kornhauß auf dem Judenkirchhof“ ist das bedeutendste denkmalgeschützte Objekt dieser Art. Die Äußere Stadtmauer wurde bei der Errichtung des Kornhofs als Längswand integriert und weiterverwendet. Das Kornhaus umfasst eine Fläche von 6.500 m².

Die Sanierung des Kornhofspeichers als finale Maßnahme stellte sich zunächst sehr schwierig dar. Die Gebäudetiefe, die Konstruktion aus übergroßer Fachwerkdimensionierung, die geringen Raumhöhen unter den Trägern, die schlechte Besonnung und Belüftung machten eine Nutzung als Ort zum Wohnen oder Arbeiten unmöglich; für eine mögliche Nutzung als Markthalle gab es keinen Bedarf. Es musste unverzüglich gehandelt werden, da sich das Gesamtgebäude durch die erheblichen Schädigungen am Holz in akuter Gefahr befand. Bei Untersuchungen wurde ein aktiver Schädlings- und punktueller Schwammbefall festgestellt.

Mit der geplanten Wohnbebauung am Blockrand und dem daraus notwendigen Bedarf an Stellplätzen wurden im Jahr 2005 Umbaupläne vorgestellt, die vorsahen, das Gebäude zukünftig als Parkhaus zu nutzen. Für das Konzept sprach, dass nur ein relativ geringer, denkmalverträglicher Eingriff in die Gebäudesubstanz notwendig und das Gebäude weiter als Kaltraum nutzbar war.

Der erste Schritt, die Schädlingsbekämpfung, erfolgte im Mai 2010. Der fortgeschrittene Befall konnte erfolgreich eingedämmt werden. 2013 konnten die Umbaumaßnahmen fertig gestellt werden. Es wurden zwei Zu- bzw. Abfahrten auf der Ostseite des Gebäudes,

Richtung Moritzstraße, geschaffen. Der fußläufige Zugang erfolgt über den Innenhof. Den zwei Zugängen sind jeweils Treppenanlagen zugeordnet, zudem gibt es einen barrierefreien Aufzug. Auf drei Parkebenen (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss) entstanden 90 Stellplätze. Die angebaute Rampe auf der Westseite des Gebäudes verbindet die Ebenen. Veränderungen am Gebäude wurden nicht vorgenommen. Das Tragwerk konnte erhalten werden, die Ertüchtigung wurde behutsam und unter denkmalpflegerischen Aspekten vorgenommen.

Für die Sanierung wurden Städtebaufördermittel und Mittel aus dem Programm Stadtumbau/ Sicherung zur Bekämpfung des Schädlingsbefalls bereitgestellt.

3.1.3 Spielplatz Glockengasse

Die Erneuerung des Spielplatzes in der Glockengasse ist ein Vorzeigebispiel für die Einbeziehung der Bürgerschaft in die Sanierungstätigkeit. Der Spielplatz wird seit jeher von in der Nachbarschaft wohnenden Familien (mit Kleinkindern und Kindern bis 12 Jahre) genutzt. Die verkehrsarme Anwohnerstraße macht den Platz besonders attraktiv. Der Spielplatz befindet sich in der einzig bewusst beibehaltenen Baulücke.

Zu Maßnahmenbeginn stammte die ursprüngliche Spielanlage noch aus den 1950er Jahren und war völlig verschlissen und verwahrlost. Die Bepflanzung war verwildert. Da sich ein Geburtenanstieg abzeichnete und ein Zuzug junger Familien abzusehen war, stellte sich die Erneuerung als absolute Notwendigkeit dar. Eine Garagenanlage musste abgebrochen und die Stützmauer zur Glockengasse gesichert werden. Begleitet wurde die Ordnungsmaßnahme durch das Garten- und Friedhofsamt. Weitere Kooperationspartner waren die Jugendhilfe und für die fachliche Vorbereitung und Umsetzung der DOMINO e.V (Stadtjugendring) als Maßnahmenbetreuer. Zudem wurden die Anwohner intensiv beteiligt, befragt und in Mitmach-Aktionen (wie Abbruch- und Aufräumarbeiten) eingebunden.

Die Durchführung, Fertigstellung und schließlich Übergabe erfolgte im Jahr 1997/ 1998. Es wurden ein „Burgberg“ (Findlinge) aufgeschüttet, eine Schaukel, ein Sandspielbereich mit Sitzgruppe errichtet. Die Begrenzungsmauer wurde als Malwand freigegeben. Die Finanzierung des Projekts belief sich auf einen Förderbetrag von 110.825 € und wurde durch Städtebaufördermittel und Haushaltsmittel der Stadt gesichert.

Zudem wurden 1998 im gesamten Andreasviertel Spielskulpturen errichtet, wie der Andreaslindwurm in der Andreasstraße und Webergasse, oder die Weltkugel in der Michaelisstraße, die das Viertel erlebbarer machen. Begleitet wurden diese Aktionen durch Erfurter Künstler, dem Kunsthaus, dem Jugendamt und dem Verein DOMINO e.V.

Die Verkehrssicherungspflicht und die hohe Beanspruchung sowie Witterung bringen es mit sich, dass der Spielplatz nach dieser ersten Erneuerung nochmals umgestaltet werden musste. Die notwendigen Arbeiten wurden 2019 abgeschlossen. Der Spielplatz erhielt eine neue Buddelkiste mit Sitzauflagen (und Spielzeugkiste) im Randbereich, neue Spielhäuschen wurden errichtet, die

vorhandene Hangrutsche wurde wieder integriert. Um den vorhandenen Hügel zur Rutsche zu erreichen, wurden verschiedene Podeste und Aufstiege wie Wackelbrücke, Netztunnel und ein Holzsteg eingebaut. In seiner Gesamtheit fügt sich der Spielplatz mit den Holzelementen in die historische Umgebungsbebauung ein. Die Betreuung der Maßnahme übernahm eine Landschaftsarchitektin.

3.1.4 Neubau Webergasse / Ecke Moritzstraße

Das Gelände lag zu Beginn der Sanierungsmaßnahmen brach (ehemals genutzt durch VEB Bau-Nord). Die Grundstücke waren unbebaut und die Eigentümerverhältnisse weitestgehend geklärt. Dennoch stellte die fehlende Bebauung und die Nutzung als wilde PKW-Stellfläche ein großes Problem dar. Die Raumwirkung hatte sich durch fehlende Bebauung vollständig aufgelöst und beeinflusste das Image des gesamten Viertels negativ. Der städtebauliche Zusammenhang musste wiederhergestellt und die Grundstücke zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Neubau an der Webergasse/Moritzstraße wurde als Projekt des Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau – ExWoSt errichtet.

In der Vorbereitung erfolgte die Kontaktaufnahme mit den Eigentümern. Tiefbauarbeiten entlang der Glockengasse/Webergasse (1994) an Gas-, Wasser- und Stromleitungen bildeten die Voraussetzung für die neue Nutzung. Das Gemeinnützige Siedlungswerk gmbH Frankfurt/Main als Bauherr lobte einen Wettbewerb aus, aus welchem die Baufrösche -Architekten und Stadtplaner GmbH aus Kassel als Sieger hervorgingen. Das Konzept sieht eine Teilung der Baulücke in verschiedene Parzellen vor, um die altstädtische Kleinteiligkeit widerzuspiegeln. Der Baukörper umfasst 3 Geschosse plus Dachausbau (Gauben) mit angehangenen Balkonen und begrüntem Innenhofbereich. Es entstand ein Galeriefhof mit Kleinwohnungen für Senioren und Studenten. Insgesamt 38 Wohneinheiten verteilen sich auf drei Zweispännerhäuser (Vorderhäuser). Den Mietern/Anwohnern steht eine Anwohner Tiefgarage zur Verfügung. Im Erdgeschoss befindet sich ein Verkaufsraum. Insgesamt wurden Sozialraumwohnungen durch private Investoren in der Webergasse 15 bis 24 im Wert von 4.851.000 Euro finanziert. Davon sind 1.970.000 Euro Wohnungsbauförderdarlehen. Der bewilligte Aufwendungszuschuss betrug 183.000 Euro, der städtische Zuschuss 255.000 € sowie die Städtebaufördermittel für die Tiefgarage 388.330 Euro.

Die Finanzierung setzt sich aus Städtebaufördermitteln bzw. Hilfen des sozialen Wohnungsbaus zusammen, ein Gebäudeteil wurde frei finanziert. Der Neubau konnte 1996 bezogen werden.

3.1.5 Neuordnung Kleine Ackerhofsgasse

Einst beherbergte die Fläche zwischen Andreasstraße und Glockenquergasse einen Ackerbürgerhof mit Stallungen und Obstgärten. Archäologische Funde ergaben, dass der Bereich wohl ab dem 12. Jahrhundert dauerhaft bebaut war.

Während die angrenzenden Bestandsgebäude der angrenzenden Flurstücke fast vollständig saniert waren, lag die restliche Fläche ungenutzt. Durch die exklusive Lage und das vorhandene Flächenpotential gab es wiederholt Bestrebungen zur Neuordnung. Ein zunächst aufgestellter Bebauungsplan (ALT537) wurde 2009 durch eine Bürgerinitiative außer Kraft gesetzt. Die An-

wohner hatten ein Widerspruchsverfahren eingeleitet. Die Bürgerinitiative "Interessengemeinschaft Andreasviertel" bemängelte die zu dichte Bebauung und den geringen Abstand zum Bestand. Das Konzept sah die Errichtung von 12 Reihenhäusern mit 18 Wohneinheiten vor, ein vorangegangenes Konzept sogar 44 Wohnungen und 63 Tiefgaragenstellplätze.

Der Bebauungsplan ALT607 wurde im Jahr 2011 rechtskräftig aufgestellt. Die Anwohner wurden von Beginn an einbezogen. Das Plangebiet wird auf einer Fläche von 15.000 m² durch die Andreasstraße, Glockengasse, Glockenquergasse und Webergasse begrenzt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans waren die Gebäude und Nebengelasse im Zuge vorangegangener Baubestrebungen bereits abgebrochen, die Fläche war beräumt. Das Baukonzept sah auf 2700 m² eine maßvolle Nachverdichtung mit sechs freistehenden jeweils zweigeschossigen Einfamilienhäusern vor. Diese haben jeweils eine Fläche von 140 bis 180 m². Private Freiflächen sind den jeweiligen Gebäuden zugeordnet. Das Konzept weicht in Teilen, wie der Dachform und Anordnung der Baukörper, von der Ortsgestaltungssatzung ab. Ziel der Einzelhausbebauung ist, die Kleinteiligkeit des Gebiets aufzugreifen und zu bewahren.

In Vorbereitung der Baumaßnahme musste auf einer Privatstraße öffentliches Wegerecht geschaffen werden (Stichstraße). Die Flächen für den Ruhenden Verkehr entstanden im Blockinnenbereich mit Erschließung über einen Neubau in der Webergasse. Dieses Gebäude beherbergt drei Eigentumswohnungen und die Zufahrt für die 13 Stellplätze.

Die Maßnahmen wurden durch bauarchäologische Untersuchungen begleitet. Investiert wurden rund fünf Millionen Euro. Das Projekt wurde 2016 abgeschlossen

3.1.6 Neubau Augustinerstraße und Georgenbourse

Zu Beginn der förmlichen Ausweisung des Sanierungsgebiets war das Grundstück unbebaut und als öffentliche Grünfläche angelegt. Der Blick in Richtung Georgenbourse war unverdeckt. Nach Investorensuche und Grundstückstausch bzw. Neuordnung der Grundstücke konnte eine homogene Bebauung der Augustinerstraße 28/29 hergestellt werden. Es entstand ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit Penthaus im Dachgeschoss und eine Anwohner Tiefgarage. Die Bereitstellung von Tiefgaragenstellplätzen wurde aufgrund der Nutzungsmischung als zwingend erforderlich festgelegt. Die Zuwegung zur Georgenbourse musste sichergestellt und freigehalten werden.

Mit dem Neubau ist die Georgenbourse straßenseitig nicht mehr einsehbar. Der Renaissancebau aus dem 16. Jh. wurde im Laufe der Geschichte immer wieder umgebaut. Der ursprüngliche Gebäudekomplex mit Nutzgärten von 1465 erstreckte sich vermutlich bis an die Augustinerstraße. Das Gebäude wurde vom Stadtrat gekauft und fortan als Studentenwohnheim der Universität Erfurt genutzt. Der wohl berühmteste Bewohner der klosterähnlichen Studien- und Wohnstätte war der Reformator Martin Luther (vermutlich lebte er von 1501 und 1505 hier). Im 18. Jahrhundert baute man das Gebäude im Stil des Spätbarocks um. Hierbei wurde ein zweiter Gebäudeteil angebaut. Zwischenzeitlich dienten die Räume als kurmainzisches „Zucht- und Arbeitshaus“, unter den Preußen wurde es als „königliches Inquisitoriat“ genutzt. Schließlich fiel das Gebäude im Zweiten Weltkrieg einem Bombenangriff zum Opfer.

Sein heutiges Aussehen bekam das Gebäude erst 1983 im Lutherjahr. In Vorbereitung auf Luthers 500. Geburtstag erwarb die Stadt Erfurt das Gebäude und veranlasste eine denkmalgerechte Sanierung und Nutzung der Georgenbourse. Allerdings war die Bourse damals nur von außen zu besichtigen. Parallel zu den Sanierungsarbeiten wurde das an der Augustinerstraße stehende baufällige Lagergebäude abgerissen und so ein freier Blick auf die Georgenbourse ermöglicht.

Nach Verkauf durch die Stadt im Jahr 2018 wurde die Sanierung nach nur wenigen Monaten Bauzeit fertiggestellt. Architekt und Bauherr war ein Thüringer Architekt. Für den Umbau war ein Finanzvolumen von etwa 650.000 Euro nötig. Etwa zwei Drittel der Kosten wurden durch Förderung abgesichert (u.a. durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie). Im Jahr 2010 öffnete die Bildungs- und Begegnungsstätte „Georgenbourse Erfurt – Studienort der Lutherzeit“ mit einer ökumenischen Pilgerherberge im Dachgeschoss. Eine Dauer- ausstellung im Erdgeschoss beleuchtet das mittelalterliche Universitätsleben. Zudem wurden im Gebäude Flächen für die Evangelische St. Georgs Bruderschaft sowie zur Büronutzung geschaffen.

Bei der Sanierung und Restauration wurden die im Gebäude verbauten Hölzer und Steine wiederverwendet. Der Dachstuhl blieb sichtbar und unverschalt. Um an das Leben in der Bourse zu erinnern, wurde die Ausstattung bewusst spartanisch gehalten.

Zur Schaffung gesicherter Zu- und Durchwegungen von der Augustinerstraße zur Michaelisstraße wurden die Grundstücksflächen angepasst. Über einen schmalen Fußweg ab Augustinerstraße/ Lehmannsbrücke erreicht man die Bourse.

Die Neugestaltung der Augustinerstraße erfolgte 2016, in diesem Zusammenhang wurde auch die Lehmannsbrücke erneuert. In die Neugestaltung der Augustinerstraße flossen insgesamt 302.245 Euro Städtebaufördermittel.

3.1.7 Öffentlicher Raum / Freifläche Venedig

Das Grünsystem entlang der Gera bildet die größte und lukrativste Freifläche (6.000 m²) im Viertel. Das inselartige Stadtgebiet befindet sich im Westen des Sanierungsgebietes, wobei die Namensbezeichnung venn/fenn auf einen Sumpf hindeutet. Bereits zur Steinzeit wussten die Siedler das fruchtbare Schwemmland für eine ertragreiche Ernte zu nutzen. Der Stadtbereich blieb in der Geschichte weitestgehend unbebaut. Im 11. und 12. Jahrhundert querten die Befestigungsanlagen der inneren Stadtmauer die Gera.

Der wirtschaftliche Aufstieg Erfurts ist eng mit der Gewässernutzung verbunden. Bereits zum Ende des 13. Jahrhunderts ließen sich wasserabhängige Handwerker (Färber, Tuchmacher, Müller) im „Venedig“ nieder. Zwischenzeitlich gab es hier bis zu neun Wassermühlen (die Weiden-, Stein-, Nürnberger-, Große Peter- und Kleine Peter-, Loh-, Pulver-, Tuchmacher- und Lindenmühle). Die wenigen noch in dem Bereich existierenden Mühlen sind jedoch heute nicht mehr als solche erkennbar. Bereits ab 1870 wurde die Lohmühle als Ausflugs-/Bierlokal umgenutzt. Um 1900 verfüllte man die Wilde Gera. 1930 musste die Große Petermühle einem Wohnungsbauvorhaben in der Moritzstraße weichen. Durch die Zerstörung des ehemaligen Tuchmacherhauses (später preußisches Grenzpostamt) bei einem Luftangriff während des 2. Weltkriegs blieb auch die südlichen Spitze der Breitstrominsel unbebaut.

Ab der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts nutzten Handelsgärtner die von den Flussarmen umschlossenen Inseln. Die bedeutendste von ihnen war sicher die Firma F. C. Heinemann, später die VEB Erfurter Blumensamen. Die kleine Gärtnerei T. Topf bewirtschaftete ab 1950 bis zum Ende der 1980er Jahre (Baubeginn des Neubauviertels Huttenplatz) die größte der Venedig-Inseln. Zu DDR-Zeiten hielt man die Flächen für Verkehrsbaumaßnahmen im Sinne einer Ringstraße frei. Die wenigen sich im Venedig befindenden Gebäude waren dem Verfall preisgegeben, die Freiflächen wurden gewerblich genutzt.

Mit Sanierung des Andreasviertel war es erklärter Wunsch der Stadtentwicklung, den Grünzug mit den Gewässerarmen als Gegengewicht zum dicht bebauten mittelalterlichen Quartier als Erholungs- und Freizeitraum auszubauen. Im Oktober 1994 wurde ein Landschaftsarchitektonischer Ideen- und Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung des Areals (300 m langer und 105 m breiter Kernbereich) ausgelobt. Bis Februar 1995 gingen 45 Arbeiten bei der Stadt ein. Der Planungsauftrag wurde im Ergebnis an ein Büro aus Mainz vergeben.

Der Wettbewerbsentwurf sah vor, in einem ersten Bauabschnitt einen zentralen Parkbereich zu schaffen. Dieser Park erstreckt sich zwischen den Flussarmen der Wilden und Schmalen Gera bis zur Pfeiffersgasse im Norden. Im Norden wurde ebenfalls das neu zu gestaltende Außengelände der Kindertagesstätte einbezogen. Die Umsetzung erfolgte in den Jahren 1997/98 (Park) und 1998/99 (Kindergarten). Die neu gestaltete Anlage erinnert mit den linearen strukturierten Schotterbeeten und Baumreihen an die historische Nutzung, sowie mit der weitläufigen Wiese an traditionelle Parkgestaltungen. Die Ausformung des zentralen Parkbereichs leitet sich von den Raumkanten ab. In Form von Schotterbeeten sind Überreste der ehemaligen Gärtnerischen Nutzung aufgenommen. Sie spiegeln die linearen Strukturen der ehemaligen Gewächshäuser wieder. Aber auch mittels Baumreihen und der Belagsgliederung wird ein historischer Bezug hergestellt. Dadurch erhält die Parkanlage eine neue Identität und knüpft zugleich an die vorherige Nutzung an. Im Mittelpunkt der Fläche befindet sich eine platzartige Aufweitung, als Kreuzungspunkt der Nord-Süd- und Ost-West-Verbindungen an dem sich ein kleiner Stahlpavillon zum Unterstellen befindet.

Die Uferbereiche werden durch wasserzugewandte terrassenartige Rasenstufen (aus Cortenstahl) und aufgeschüttete Findlinge erlebbar. Durch Erdmodellierungen entsteht ein naturnaher, abwechslungsreicher Spielraum. Historische Details, wie der Verlauf des ehemaligen „Freigrabens“ der Steinmühle (linker Breitstrom) wurden bei der Parkgestaltung mit einer Kalksteinmauer markiert.

Die 50 Neupflanzungen setzen sich aus Eichen, Kastanien, Kirschen und dem Blauglockenbaum zusammen. Der Altbaumbestand (einheimische Laubgehölze, aber auch Obstbäume wie z. B. Birne) wurde erhalten und in das Konzept integriert. Die Pflanzungen wurden bewusst locker gehalten, um ein zwar klares, aber freies und nicht durch Baumkronen verdecktes Raumbild zu erreichen. Die angrenzende Bebauung ist sichtbar, zwischen bebautem und unbebautem Bereich entsteht ein räumlicher Zusammenhang. Die Freiflächengestaltung des "Venedig" belief sich auf einen Förderbetrag von insgesamt 1.166.126 Euro.

Im 2. Bauabschnitt wurden ab 2002 die Wegeverbindungen zur Moritzstraße erneuert. Im Rahmen der Sanierung wurde auch eine unterirdische Wertstoffsammelanlage in den Straßenraum integriert. 2004/2005 folgte die Umgestaltung der ehemaligen Bierinsel mit der

Promenade „Im Venedig“ einschließlich der Erneuerung zweier Brücken und Fortsetzung des Rad-Wanderwegs bis zur Augustinerstraße. Die Ufermauern mussten saniert werden. Das Flussbett des Breitstroms wurde von den Wehren für die ehemaligen Mühlen befreit, renoviert und an mehreren Stellen zu städtischen Erlebnis- und Aufenthaltsbereichen umgestaltet. Eine Insel ist nicht begehbar und bietet somit Tieren einen Rückzugsort in der Stadt (Nistplätze). Mit der Erneuerung der Brücken wird auch die fußläufige Verbindungsachse zum Petersberg geschlossen. Die Ersatzneubauten (vorher Holzbrücken) bestehen aus bewusst klar und schlank gehaltenen Stahlkonstruktionen. Eine der Brücken (Amploniusstraße/Bierinsel) zeigt einen quadratischen Querschnitt. Die transparenten Beläge bestehen aus Press-Gitterrost-Elementen. Beide Brücken wurden durch das Erfurter Architekturbüro Gruber-Bollwahn entworfen.

Die Maßnahmen stärkten das Venedig als zentrumsnahe, für das Andreasviertel wohnraumnahe, Erholungs- und Aufenthaltsfläche. Die Erlebnisqualität und der Erholungswert waren zu Beginn der Sanierung nicht vorhanden. Der Wanderweg an der Gera bestand aus Erschließungswegen für einzelne Gebäude ohne durchgängige Begehbarkeit. Die Parkfläche ist nun Teilbereich eines übergeordneten Grün- und Freiraumsystems, mit Rad-Wanderwegen, die den Fluss begleiten.

Ein weiteres wesentliches Aufenthaltserlebnis im Andreasviertel ist dem Block- und Wegekonzept zu verdanken. Bewusst gesetzte Durchbrechungen ermöglichen es den Fußgängern, Blockinnenbereiche einfach zu durchqueren und alternative Wege zum Straßenraum zu finden. Die verkehrsberuhigten Bereiche greifen das Begegnungskonzept einer mittelalterlichen, historischen Stadt auf. Die Durchquerungen verbinden das bestehende Wegenetz ab der Turniergasse zur Glockenquergasse, von Weißer Gasse zu Marbacher Gasse und Webergasse. Die erforderlichen Klärungen des öffentlichen Wegerechts ermöglichte das Querungskonzept und ist ein Baustein bei der Umsetzung der „Stadt der kurzen Wege“.

Im Zuge des Sanierungsgebiets wurden nahezu alle öffentlichen Straßen und Gassen saniert. Der Fußgänger- und Radfahrverkehr wurde sicherer gestaltet. Das Parken auf der Straße wurde geordnet und in Teilbereichen unterbunden. Die Konfliktlagen im öffentlichen Raum konnten durch Neuschaffung von Tiefgaragen und einem Parkhaus behoben werden. Großflächige Garagen entstanden im mittelalterlichen Kornspeicher, in der Webergasse, in der Andreasstraße, in der Moritzstraße sowie kleinere Tiefgaragen im Zusammenhang mit mehreren Einzelvorhaben.

Der Ausbaugrad der Straßen spiegelt im Wesentlichen die jeweilige Funktion wieder. Vor allem Basaltgroßpflaster, Mosaikgranitpflaster und Granitbordsteine wurden bei der Erneuerung des Straßenraums verwendet und beziehen sich auf die historische Pflasterung. Die öffentlichen Räume erhielten durch Neugestaltung sowie angemessene Neubepflanzung und Begrünung deutlich mehr Aufenthaltsqualität. Ver- und Entsorgungssysteme wurden im Zuge der Sanierung auf den heutigen Stand der Technik gebracht. Die Neugestaltung der Moritzstraße belief sich auf Kosten von 1.266.740 €, wovon 950.000 Euro durch EFRE sowie 316.740 Euro durch Städtebaufördermittel finanziert wurden.

3.2 Auswertung Sanierungsstand

Die in der Vorbereitenden Untersuchung und im Städtebaulichen Rahmenplan formulierten Ziele konnten umfassend erreicht werden. Die ursprüngliche Bebauungsstruktur mit kleinteiligen Parzellen, einer geschlossenen Blockrandbebauung und den sich daraus ergebenden typischen Fluchten und Sichtachsen wurde wiederhergestellt. Sowohl der Zustand der Gebäude als auch die Nutzung haben sich wesentlich verbessert. Vor allem die Qualität der Wohnnutzung konnte deutlich gesteigert werden. Dies ist unter anderem der Erneuerung der Haustechnik und der technischen Infrastruktur zu verdanken. Durch den Wegfall der Kohleöfen verbesserte sich zudem die Luftqualität deutlich. Der zu Beginn der Sanierung vorhandene Leerstand – vorrangig der unsanierten und nicht bewohnbaren Gebäude geschuldet – konnte im Laufe der Sanierung vollständig abgebaut werden. Heute gibt es im Andreasviertel keinen Leerstand. Dies ist auch in dem gestiegenen Mietpreisspiegel ablesbar. Förderlich für die Entwicklung des Andreasviertels war auch die fortschreitende Regelung der Eigentumsverhältnisse.

Stadtbildprägende Gebäude, wie die Andreaskirche und der Georgsturm, konnten in die Sanierung eingebunden und intensiver nutzbar gemacht werden. Der große mittelalterliche Kornspeicher wurde durch seine Umnutzung einer gebietsverträglichen Nutzung zugeführt und stellt sich heute als Parkhaus in einem der ältesten Gebäude der Stadt dar. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Eigentümer konnten mit dem Einsatz der Förderinstrumente und den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten aktiviert werden. Das Angebot an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büroflächen hat sich dem Standort angemessen entwickelt. Im Gebiet können die täglichen Bedarfe gedeckt werden. Auch gebietsverträgliche Beherbergungsstätten (Pension/Hotel) konnten sich ansiedeln (Andreasstraße, Michaelisstraße). Kulturelle Einrichtungen und Gastronomie haben positive Auswirkungen auf das Quartier und ergänzen die Angebote der anschließenden Innenstadt mit den Hauptgeschäftsstraßen. Durch die Aufwertung des öffentlichen Raums konnten fußläufige Verbindungen vor allem zwischen der Altstadt und den nördlich angrenzenden Gründerzeitgebieten gestärkt werden.

Das Erscheinungsbild sowie die Nutzungsqualitäten haben sich durch den Einsatz hochwertiger Materialien für Straßen und Plätze erheblich verbessert. Das Stellplatzdefizit konnte durch Schaffung von Parkbauten nahezu behoben werden.

Da die Erreichung der Sanierungsziele bis zum Jahr 2016 geplant war, wurde bereits im Jahr 2013 mit der Erhebung der sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB begonnen. Den Grundstückseigentümern wurde die Möglichkeit eingeräumt, bereits vor Abschluss der Sanierung die Ausgleichsbeträge durch den Abschluss von Vereinbarungen abzulösen und dafür einen Abschlag gewährt zu bekommen.

Die Ablöse der Ausgleichsbeiträge des Andreasviertel Nord zeigt folgenden Stand (Dezember 2019):

Gesamtfläche Andreasviertel Nord:	149.649 m ² ,
davon ausgleichsbeitragspflichtige Fläche:	119.894 m ²
abgelöste Flächen:	57.687 m ² ,
das entspricht	48,12 % der ausgleichsbeitragspflichtigen Fläche
teilweise abgelöste Flächen (WE)	9.897 m ² ,
das entspricht	8,25 % der ausgleichsbeitragspflichtigen Fläche.

Von dieser Möglichkeit hat bereits die Mehrheit der Eigentümer/innen Gebrauch gemacht. Dies zeigt, dass viele Eigentümer die Sanierung als erfolgreich durchgeführt ansehen. Für den verbliebenen Teil der Grundstücke werden nach Aufhebung der Satzung die Ausgleichsbeträge per Bescheid fällig.

Die vorliegende Teilaufhebung bezieht sich auf den Bereich Andreasviertel Nord. Für den Bereich „Andreasviertel Süd“ wird die Sanierung noch bis 2024 verlängert, damit die noch nicht gestalteten Straßenzüge Weiße Gasse, Georgsgasse und Marbacher Gasse nach dem Abschluss der Baumaßnahmen in der Georgsgasse fertiggestellt werden können.

3.3 Fördermitteleinsatz

Bisher sind städtische Investitionen in Höhe von ca. 17.400.568 Euro getätigt worden. Die Investitionen im gesamten Sanierungsgebiet Andreasviertel lassen sich in die folgenden Kostenarten untergliedern:

Vorbereitung:	872.511 Euro,
Grunderwerb:	376.820 Euro,
Ordnungsmaßnahmen:	7.464.540 Euro,
Baumaßnahmen:	5.590.677 Euro,
Sonstige Kosten:	3.096.020 Euro.

Die städtischen Investitionen wurden mit Finanzhilfen von Bund/ Land und EU Mitteln von insgesamt 13.298.474 Euro gefördert.

Im Rahmen eines kleinteiligen kommunalen Förderprogramms gewährte die Landeshauptstadt Erfurt im Sanierungsgebiet Andreasviertel ebenfalls Zuschüsse für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. So wurden zehn private Vorhaben mit 36.980 Euro Mittel der Städtebauförderung bezuschusst. 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.

Auf den Bereich Andreasviertel Nord entfallen städtische Investitionen in Höhe von ca. 12.603.600 Euro.

4 Aufhebung

4.1 Begründung der Aufhebung

Gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Stadt verpflichtet, die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Die Sanierung ist im Sinne der vorgenannten Vorschriften durchgeführt, wenn die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke gemäß den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut sind bzw. auf ihnen die entsprechende Nutzung aufgenommen ist.

Es ist nicht erforderlich, dass sämtliche betroffene Grundstücke entsprechend bebaut oder genutzt sind, es muss jedoch abzusehen sein, dass Bebauung, Sanierung bzw. Nutzung auch ohne das Instrument der Sanierungssatzung realisiert werden können.

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

Weitergehende städtebauliche Entwicklungen sind im Gebiet künftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Sicherung der erreichten Sanierungsziele sind durch den Beschluss vom 18.03.1992 über die Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt EH001 sowie weitere gültige Satzungen abgesichert.

4.2 Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Teilaufhebung Andreasviertel Nord sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 136 - 151, §§ 157 - 164b BauGB) für dieses Gebiet nicht mehr anwendbar. Gleichzeitig entfällt die 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 Gebäudes/eines Gebäudeteils,
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes,
- die Belastung von Grundstücken,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Ferner entfallen mit der Aufhebung der Sanierungssatzung:

- die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a EStG sowie
- das sanierungsbedingte Vorkaufsrecht der Stadt beim Verkauf von Grundstücken nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung in diesem Bereich sind nach § 154 BauGB Ausgleichsbeträge zu erheben, da die Sanierung im sogenannten Vollverfahren durchgeführt wurde und die §§ 152 - 156a BauGB zur Anwendung gekommen sind. Dementsprechend waren für die Erneuerung von Erschließungsanlagen in dem Sanierungsgebiet keine Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabensatzung zu leisten.

Mit der Teilaufhebung Andreasviertel Nord nach § 162 Abs. 1 BauGB ist durch das Grundbuchamt der Sanierungsvermerk in den Grundbüchern für die Grundstücke im Sanierungsgebiet zu löschen. Die Teilaufhebungssatzung ist der Aufsichtsbehörde anzuzeigen und ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

4.3 Sicherung der Sanierungsziele für die 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 weiterverfolgt, Ziele und erreichte Sanierungsergebnisse nachhaltig gesichert werden.

Als rechtliche Instrumente kommen hierfür in Betracht:

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

Für das Andreasviertel stehen bereits folgende rechtliche Instrumente zur Verfügung, um die weitere städtebauliche Entwicklung geordnet vollziehen und beeinflussen zu können:

Informelle Instrumente

- Rahmenplan "Erweiterte Altstadt Erfurt" EFM047,
- Fortschreibung ISEK Erfurt 2030, Handlungsfeld Altstadt.

Formelle Instrumente

- Bebauungspläne, insbesondere der Bebauungsplan "Südlicher Teil des Sanierungsgebiets Andreasviertel" EFM163 (die Planung befindet sich noch in Aufstellung) bis 2021,
- Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt,
- Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt EH 001,
- Werbesatzung,
- Begrünungssatzung,
- Fernwärmesatzung.

Für die weitere Sicherung der Sanierungsziele sollen folgende Instrumente bemüht werden:

- Aufstellen von Bebauungsplänen für die zu entlassenen Teile und hierbei für auserwählte Quartiere,
- Verlängerung der Frist für den Teilbereich „Andreasviertel Süd“ entsprechend § 142 Abs. 3, durch Beschluss.

4.4 Verlängerung der Sanierung für den südlichen Bereich des SG Andreasviertel

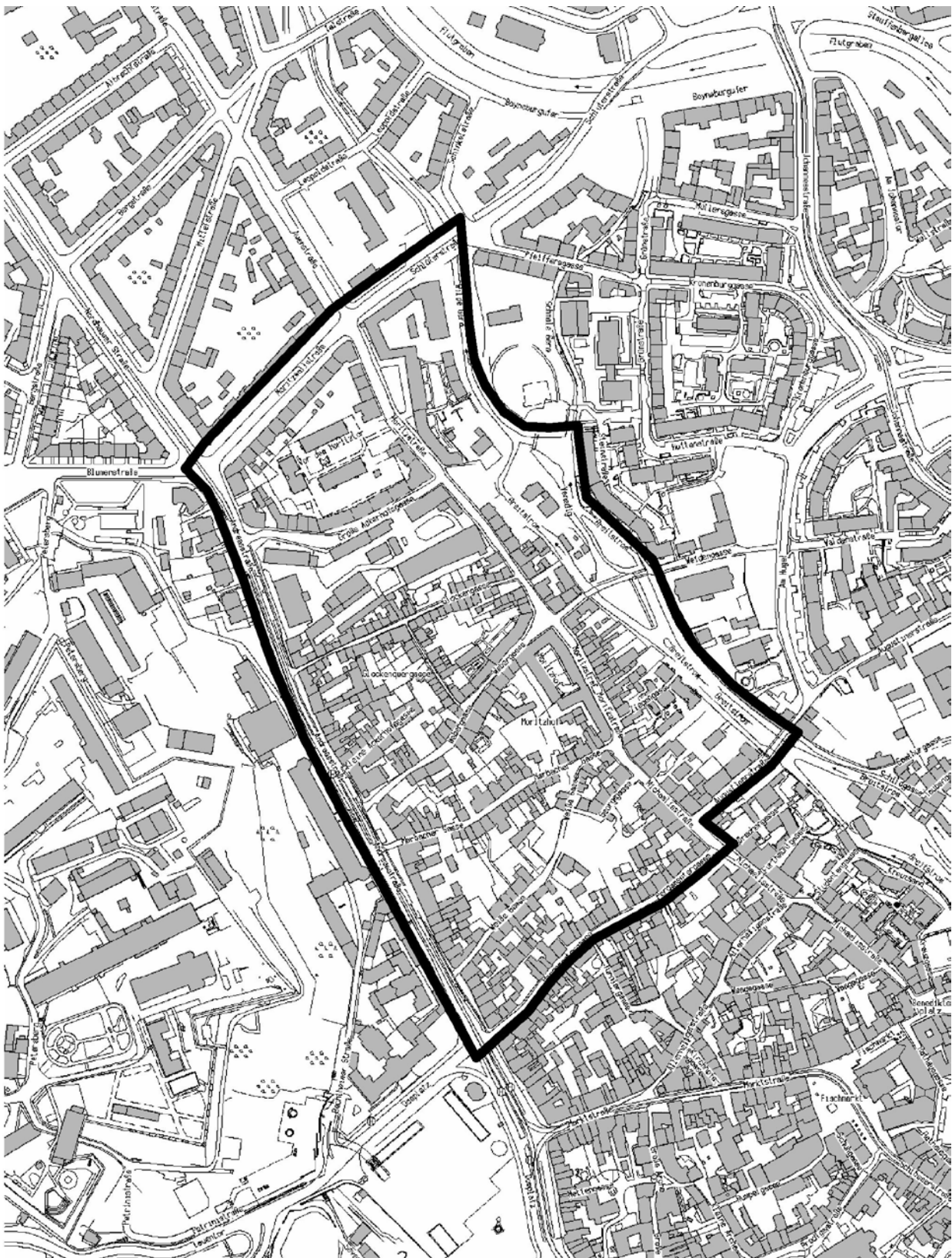
Im südlichen Teil des Sanierungsgebietes bestehen noch städtebauliche Missstände. Die Georgsgasse/Marbacher Gasse und Weiße Gasse wurden noch nicht erneuert. Diese Maßnahmen sollen nach Fertigstellung des Wohnungsbaus der GSW erfolgen.

§ 235 Abs. 4 BauGB legt fest, dass alle vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemachten Sanierungssatzungen bis zum 31.12.2021 aufzuheben oder durch einfachen Beschluss der Gemeinde gem. § 142 Abs. 3 BauGB zu verlängern sind.

Um die noch ausstehenden Straßenneugestaltungen durchführen zu können, soll deshalb für den südlichen Bereich der Sanierungszeitraum bis zum 31.12.2025 verlängert werden.

Mit der Erhebung der Ausgleichsbeträge im nördlichen Teil des Andreasviertels können die noch vorhandenen städtebaulichen Missstände im südlichen Teil finanziert werden.

Nach Abschluss dieser Neugestaltungen sind die Sanierungsziele für das Andreasviertel umfassend erreicht und die vollständige Aufhebung des Sanierungsgebietes kann erfolgen.



Sanierungsgebiet Andreasviertel EFM 002