

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2421/20 der Sitzung des Stadtrates vom 16.12.2020

Sanierung der Schulsporthalle der Grundschule 34 im Rahmen der Fördermaßnahme
"Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur
Projektauftrag 2020"

Genauere Fassung:

01

Vorbehaltlich der Gewährung von Fördermitteln gemäß dem Projektauftrag 2020 zum Programm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur" erfolgt die Umsetzung der Sanierung der Schulsporthalle der Grundschule 34 inklusive Freifläche, Weißdornweg 1 in 99097 Erfurt.

02

Die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen werden in Abhängigkeit von Beschlusspunkt 1 geschaffen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0185/20 der Sitzung des Stadtrates vom 16.12.2020

Feststellung des Jahresabschlusses 2019 des Eigenbetriebes Entwässerungsbetrieb der
Landeshauptstadt Erfurt

Genaue Fassung:

01

Der Jahresabschluss 2019 des Entwässerungsbetriebes der Landeshauptstadt Erfurt wird mit einer Bilanzsumme von 326.107.951,24 EUR und einem Jahresgewinn von 6.759.616,80 EUR festgestellt.

02

Der Jahresgewinn von 6.759.616,80 EUR wird wie folgt verwendet:

- die für das Wirtschaftsjahr 2019 geplante Eigenkapitalverzinsung in Höhe von 3.750.000,00 EUR wird an den städtischen Haushalt abgeführt,
- die verbleibenden 3.009.616,80 EUR werden in die Allgemeine Rücklage des Entwässerungsbetriebes eingestellt.

03

Dem Werkleiter Herrn Martin Höfer wird für das Wirtschaftsjahr 2019 Entlastung erteilt. Dem Oberbürgermeister wird für das Wirtschaftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

04

Als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2020 einschließlich der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Werkleitung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz sowie des Lageberichtes 2020 wird die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO AG, Erfurt bestellt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1191/20 der Sitzung des Stadtrates vom 16.12.2020

Bebauungsplan ALT744 "Andreasviertel" - Aufstellungsbeschluss

Genauere Fassung:

01

Für den Bereich zwischen Moritzwallstraße, Andreasstraße, Pergamentergasse, Augustinerstraße und Breitstrom/ Schmale Gera soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan ALT 744 "Andreasviertel" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: durch die südliche Flurstücksgrenze der Moritzwallstraße (Flurstück 268/1 – Gemarkung Erfurt Nord/ Flur 11 und Flurstück 41/9 – Gemarkung Erfurt Nord/ Flur 66)

im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze der Schmalen Gera (Flurstück 2/2 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 123), durch die westliche bzw. nördliche Flurstücksgrenze des Venedigs (Flurstücke 112/2, 114/4, 116/3, 113/2 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 123) und durch die westliche Flurstücksgrenze des Breitstroms (Flurstücke 116/4 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 123 und Flurstück 92 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 123)

im Süden: durch die nördliche Flurstücksgrenze der Pergamentergasse (Flurstück 136/3 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 140), durch die westliche Flurstücksgrenze der Michaelisstraße (Flurstück 135/4 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 140) und durch die nördliche Flurstücksgrenze der Augustinerstraße (Flurstück 168/1 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 140)

im Westen: durch die östliche Flurstücksgrenze der Andreasstraße (Flurstück 185 - Gemarkung Erfurt Nord/ Flur 10, Flurstück 1/3 - Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 139 und Flurstück 1/0 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 140), durch die nördliche Grundstücksgrenze der Glockengasse (Flurstück 29 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 139), durch die östliche Flurstücksgrenze der Glockenquergasse (Flurstück 103 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 139) und durch die südliche Flurstücksgrenze der Webergasse (Flurstück 139/5 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 139)

Nicht Bestandteil des Geltungsbereiches sind die Flurstücke 80/12 – Gemarkung Erfurt Mitte/ Flur 140 und 57/6 – Gemarkung Erfurt Nord/ Flur 11 (teilweise).

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Dabei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Die vorhandene Bausubstanz sowie die ablesbare historische Parzellenstruktur sollen erhalten und die historischen straßenbegleitenden Raumkanten gestärkt werden.
- Es sind quartiersverträgliche bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu definieren. Eine substantielle Nachverdichtung im Blockinnenbereich soll dabei ausgeschlossen werden, um zusammenhängende Freiflächen und Grünbereiche zu sichern.
- Die Umnutzung von bestehenden Wohnungen soll ausgeschlossen werden, um die Wohnnutzung im Gebiet zu erhalten.
- Die Umnutzung der gewerblich genutzten Erdgeschosse (wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe etc.) entlang der Andreasstraße, der Pergamentergasse, der Michaelisstraße und der Moritzstraße in Wohnungen, Ferienwohnungen oder Garagen soll ausgeschlossen werden, um die gebietsspezifische Nutzungsmischung zu sichern.
- Über den geschützten Bestand hinausgehende Freisitzbewirtschaftungen durch Schank- und Speisewirtschaften in den Blockinnenbereichen sollen ausgeschlossen werden, um die Wohnruhe zu gewährleisten.
- Über den geschützten Bestand hinausgehende oberirdische Stellplätze und Garagen im Blockinnenbereich sollen ausgeschlossen werden, um die Wohnruhe zu gewährleisten und die Versiegelung zu vermindern
- Bestehende Wegeverbindungen und Grünnetzungen sollen gesichert und gestärkt werden.
- Der Uferbereich des Breitstroms und der Schmalen Gera soll als Grünstreifen erhalten und gestärkt werden. Eine weitere uferseitige Bebauung, der an den Flusslauf angrenzenden Grundstücke soll ausgeschlossen werden.

02

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1316/20 der Sitzung des Stadtrates vom 16.12.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB743 "Zoowohnen" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Genauere Fassung:

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 21.04.2020 für das Vorhaben „ZooWohnen – Gemeinschaftliches Wohnen,“ wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich nördlich und westlich des Jakob-Kaiser-Rings soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ROB743 "Zoowohnen" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von flächensparenden, verdichteten Wohnungsbau als Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser.
- Schaffung eines Quartierszentrums
- Ermöglichung gemeinschaftlicher Wohnformen
- Vernetzung des neuen Quartiers mit der Umgebung
- Eine möglichst verkehrssarme Erschließung der Wohngebäude
- Schaffung eines Übergangs zwischen bestehenden Siedlungselementen im Osten und Süden
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Haupt- und Nebengebäude sowie Freiflächen.
- Qualifizierung des Vorentwurfes bezüglich seiner städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität
- Prüfung der Festsetzung von Retentionsgründächern im Sinne der Klimaanpassung

03

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Entwicklung gemeinschaftlichen Wohnens am Zoo, Erfurt" in seiner Fassung vom 26.07.2020 (Anlage 2) und die Begründung zum Vorentwurf in der Fassung vom 30.10.2020 (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB743 "Zoowohnen" und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1502/20 der Sitzung des Stadtrates vom 16.12.2020

Neukreditaufnahme 2020

Genauere Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, den in der ersten Nachtragshaushaltssatzung 2020 genehmigten Kredit in Höhe von maximal 63.650.000 EUR aufzunehmen.

02

Der Ausschuss für Finanzen, Rechnungsprüfung und Vergaben wird nach Aufnahme des Darlehens über die Konditionen informiert.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Hochschulstandortentwicklungskonzept

Genauere Fassung:

01

Die Stadtverwaltung erarbeitet gemäß den folgenden Beschlusspunkten bis Ende 2021 ein "Hochschulstandortentwicklungskonzept." Der Oberbürgermeister stellt dafür die notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen bereit.

02

Bisherige Kooperationen und Projekte werden evaluiert und notwendige Aktualisierungen vorgeschlagen. Auf Basis derer werden mit den Hochschulleitungen und dem Kommunalen Hochschul- und Studierendenbeirat die Zielstellungen des Konzepts erarbeitet und zusammen mit der Erarbeitungsweise dem zuständigen Ausschuss bis Juli 2021 vorgestellt. Dabei sind das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Erfurt (ISEK) und die vorgegebene Struktur- und Entwicklungsplanung für die staatlichen Hochschulen des Landes (u.a. Rahmenvereinbarung V) einbezogen.

03

Die Stadtverwaltung führt Gespräche mit den Hochschulleitungen zu den angestrebten Entwicklungszielen, dabei werden damit einhergehende, sich verändernde Anforderungen an den Hochschulstandort aufgenommen. Für notwendige strategische Entscheidungen wird auf Initiative des KHSBR ein Lenkungsausschuss eingerichtet, der sich aus dem Oberbürgermeister, je einer Vertreter/-in der Hochschulpräsidien, den Vorsitzenden des KHSBR sowie je einer Vertreter/-in der Studierendenbeiräte zusammensetzt. Der Ausschuss legt die Arbeitsweise fest. In der Erarbeitung sind zivilgesellschaftliche Akteure und relevante Interessengruppen themenbezogen einzubeziehen (u. a. IHK und Studierendenwerk). Projekt- oder Abschlussarbeiten von Studierenden können zu einzelnen Themen für die Erstellung des Hochschulstandortentwicklungskonzepts einbezogen werden.

04

Die Anforderungen und Erwartungen der verschiedenen hochschulinternen Statusgruppen sowie der internationalen Studierenden und Forschenden an einen attraktiven Hochschulstandort werden im Konzept aufgenommen und mit möglichen Maßnahmen untersetzt. Die Bedarfe werden themen- und statusgruppenübergreifend erfasst.

05

Im Konzept werden Möglichkeiten einer engeren Kooperation zwischen Stadt, Hochschulen und Zivilgesellschaft eruiert und weitergehende Vorschläge unterbreitet. Ziele sind u.a.: Förderung von Austausch, Plattform für (Erfurter) Wissenschaft, Vernetzung mit der Erfurter Wirtschaft und Forschung, Bindung von Absolvent*innen an Erfurt und Thüringen u. a. durch soziokulturelle Angebote, verlässliche Kinderbetreuungsplätze, verbesserte Jobperspektiven und die Einbindung der Perspektiven von Studierenden wie

Lehrenden in Stadt- und Zivilgesellschaft, Schaffung von niedrigschwelligen, studentischen Anlaufpunkten (selbstverwaltete Raum/Café/etc.), Verknüpfung von städtebaulicher Entwicklung und der baulichen Entwicklung der Hochschulen, gute Fahrradinfrastruktur.

06

Im Konzept wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und den Hochschulen eine Strategie für eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit für die Hochschulstadt Erfurt entwickelt. Der Entwurf wird mit dem Lenkungsausschuss abgestimmt.

07

Der Prozess der Konzeptentwicklung ist möglichst offen zu gestalten und soll eine Diskussion um die Hochschulstadt Erfurt auslösen. Geeignete Beteiligungsformate (sowohl in Präsenz als auch online) sind für alle Zielgruppen zu nutzen.

08

Das Entwicklungskonzept für die Hochschulstadt Erfurt stellt neben konzeptionellen Überlegungen auch die Kosten für eine Umsetzung dar, aufgeschlüsselt für die einzelnen Bereiche. Dem gegenüber sollen mögliche Kosten einer Schrumpfung der Einwohnerzahlen bzw. der Studierendenzahlen oder weiterer möglicher negativer Entwicklungen des Standortes berücksichtigt werden. Für die Umsetzung des Konzepts sind verschiedene Finanzierungsmodelle zu prüfen (Fördermöglichkeiten, gemeinsame Finanzierung mit dem Land Thüringen, Drittmittelakquise der Hochschulen, ...) und mit in das Konzept aufzunehmen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1580/20 der Sitzung des Stadtrates vom 16.12.2020

Wirtschaftsplan 2021 der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH

Genaue Fassung:

01

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH, Stand 15.09.2020, gem. Anlage 1 wird beschlossen.

02

Die Kreditaufnahme in Höhe von 35.000 TEUR im Geschäftsjahr 2021 wird beschlossen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1635/20 der Sitzung des Stadtrates vom 16.12.2020

Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung "Andreasviertel" EFM002 - für den Teilbereich Nord (TAS003)

Genauere Fassung:

01

Es wird festgestellt, dass die Städtebauliche Sanierung in dem in Anlage 1.1 dargestellten Teilbereich Nord der Sanierungssatzung "Andreasviertel" – EFM002 erfolgreich durchgeführt worden ist. Die Begründung (Anlage 2) zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung Andreasviertel im Teilbereich Nord wird gebilligt.

02

Die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung "Andreasviertel" im Teilbereich Nord (TAS003) gem. § 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird beschlossen.

03

Es wird festgestellt, dass die städtebauliche Sanierung in dem in Anlage 1.1 dargestellten Sanierungsgebiet Andreasviertel - Teilbereich Süd noch nicht abgeschlossen ist.

04

Die Sanierung nach Sanierungssatzung "Andreasviertel EFM002" ist in dem in Anlage 1.1 dargestellten Sanierungsgebiet Andreasviertel - Teilbereich Süd bis zum 31.12.2025 durchzuführen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1775/20 der Sitzung des Stadtrates vom 16.12.2020

**Gemeinsame Vereinbarung zur Finanzierung des Theaters Erfurt für die Jahre 2021 bis
2024**

Genaue Fassung:

Der Stadtrat beschließt die Ergänzung zur "Gemeinsamen Vereinbarung zur Finanzierung des Theaters Erfurt für die Jahre 2017 bis 2024", gemäß Anlage 1 (die vereinbarten Zuschüsse stehen ab 2022 unter beiderseitigem Haushaltsvorbehalt).

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1911/20 der Sitzung des Stadtrates vom 16.12.2020

Änderung des Kinder- und Jugendförderplanes 2017 - 2022

Genaue Fassung:

Der Kinder- und Jugendförderplanes 2017 – 2022 wird wie folgt geändert: Die Befristung von Angeboten der Schulsozialarbeit bis 31.12.2020 im Abschnitt F "Maßnahmeplanung" wird aufgehoben.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2169/20 der Sitzung des Stadtrates vom 16.12.2020

FFW Ilversgehofen

Genaue Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, durch eine Umplanung den Neubau des Gerätehauses der FFW Ilversgehofen zu ermöglichen.

02

Die Umplanung wird dem Ausschuss für Ordnung, Sicherheit, Ortsteile und Ehrenamt bis zum Ende des 3.Quartal des Jahres 2021 vorgestellt.

03

Die Finanzierung ist den Haushaltsentwurf 2022 und der Folgejahre aufzunehmen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2236/20 der Sitzung des Stadtrates vom 16.12.2020

**Berufung sachkundiger Bürger für den Ausschuss für öffentliche Ordnung, Sicherheit,
Ortsteile und Ehrenamt**

Genaue Fassung:

**Als sachkundiger Bürger im Ausschuss für öffentliche Ordnung, Sicherheit, Ortsteile und
Ehrenamt wird**

Herr Mike Wedekind

für die Fraktion Freie Wähler/PIRATEN berufen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2265/20 der Sitzung des Stadtrates vom 16.12.2020

Stadtgarten - Sommergarten

Genaue Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Februar ein Interessenbekundungsverfahren für eine Betreuung des Außengeländes des Stadtgartens für den Zeitraum von 01.05.2021 bis 31.10.2021 zu veröffentlichen. Hierbei sollen Angebote aus den Bereichen Kunst, Kultur und Kunstgewerbe den Rahmen bilden.

02

Die Ausschüsse "Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr" sowie "Bildung und Kultur" bekommen die eingereichten Bewerbungen in einer gemeinsamen Sitzung, spätestens im April 2021, zur Entscheidung über die Vergabe vorgelegt.

03

Sollte der Stadtrat im Dezember 2020 oder zur Sitzung am 03.02.2021 die Entscheidung zur Neuausschreibung der Betreuung treffen und das Verfahren so gestaltet sein, dass bis zum Sommer 2021 bereits über die Vergabe entschieden ist, ist die Umsetzung der Beschlusspunkte 01 und 02 hinfällig.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2270/20 der Sitzung des Stadtrates vom 16.12.2020

Aufwandsentschädigungssatzung Freiwillige Feuerwehr Erfurt

Genauere Fassung:

01

Der Stadtratsbeschluss DS 0697/20 -Novelle Aufwandsentschädigungssatzung Freiwillige Feuerwehr Erfurt, vom 24.09.2020, wird aufgehoben.

02

Der Stadtrat beschließt die Satzung über die Aufwandsentschädigung der Angehörigen der Freiwilligen Feuerwehr der Landeshauptstadt Erfurt (Anlage 1).

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Hinweis

Die Aufwandsentschädigungssatzung Freiwillige Feuerwehr Erfurt bedarf gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Anzeige beim Thüringer Landesverwaltungsamt und wird erst nach Vorliegen der Eingangsbestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde ausgefertigt und öffentlich bekannt gemacht.

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2460/20 der Sitzung des Stadtrates vom 16.12.2020

Akteneinsichtsberechtigung

Genaue Fassung:

01

Akteneinsichtsberechtigt für die SPD-Fraktion lt. § 21 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates sind im Dezernat 05:

Akteneinsichtsberechtigter: Herr Daniel Mroß

Stellvertreter: Frau Birgit Pelke

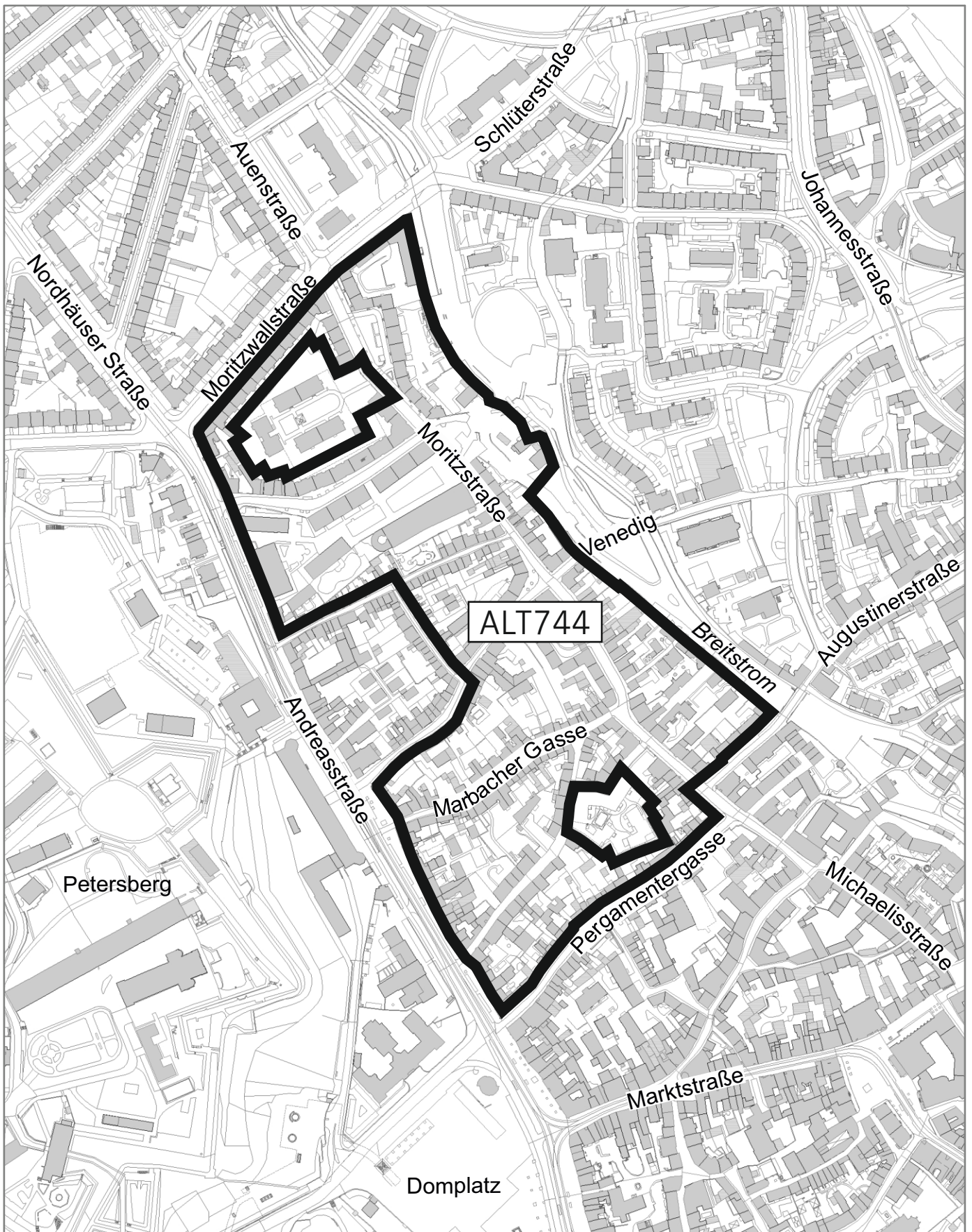
02

Akteneinsichtsberechtigt für die SPD-Fraktion lt. § 21 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates sind im Dezernat 01:

Akteneinsichtsberechtigter: Herr Frank Warnecke

Stellvertreter: Herr Dr. Holger Poppenhäger

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister



Bebauungsplan ALT744

“Andreasviertel“

zurück zum Beschluss 1191/20



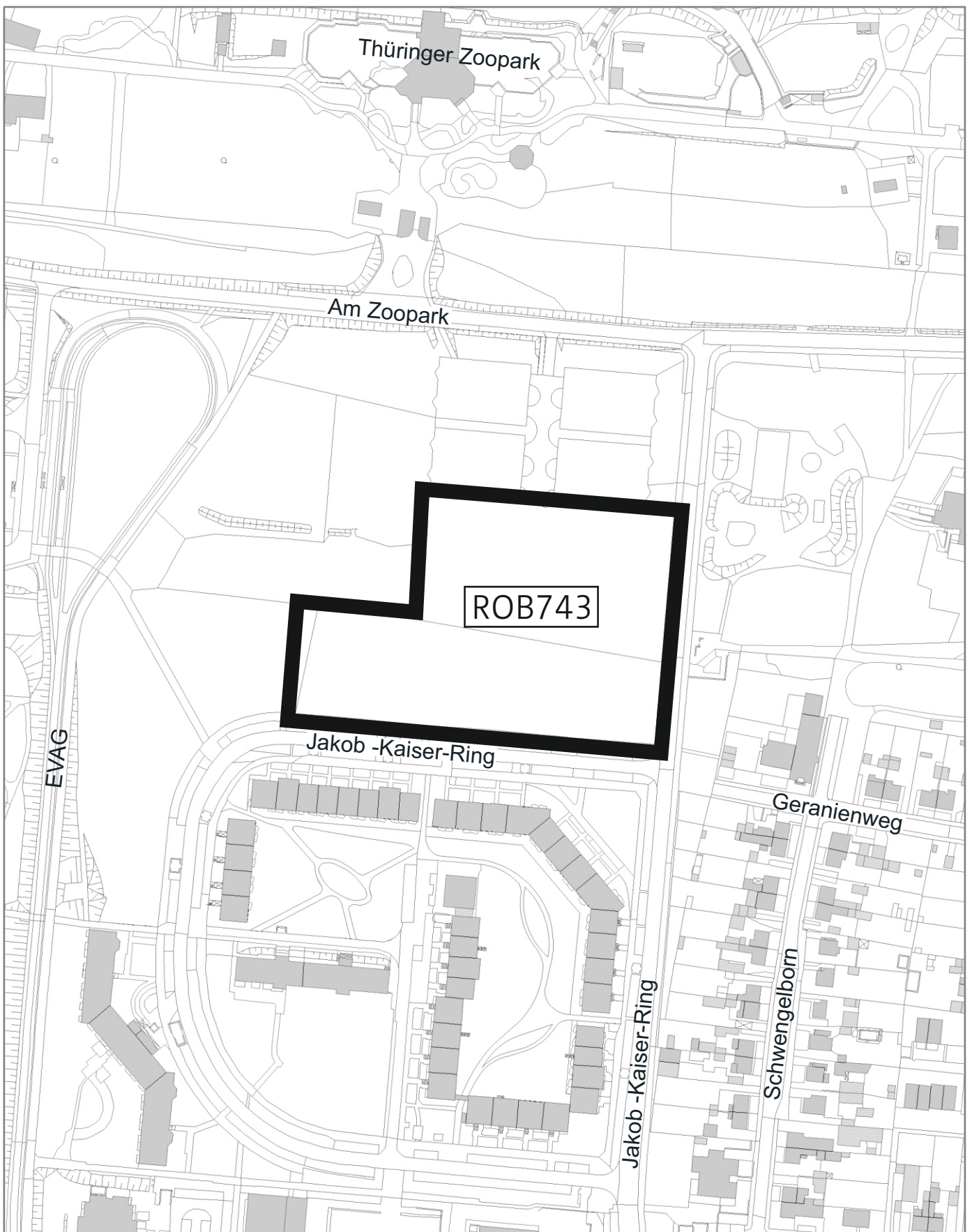
Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Ausgabedatum: August 2020

Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB743

“Zoowohnen“

zurück zum Beschluss 1316/20



Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Ausgabedatum: Juli 2020

Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



-  Baum Bestand
-  Baum Fällung
-  Baum Neupflanzung



Standort / Lage in der Stadt



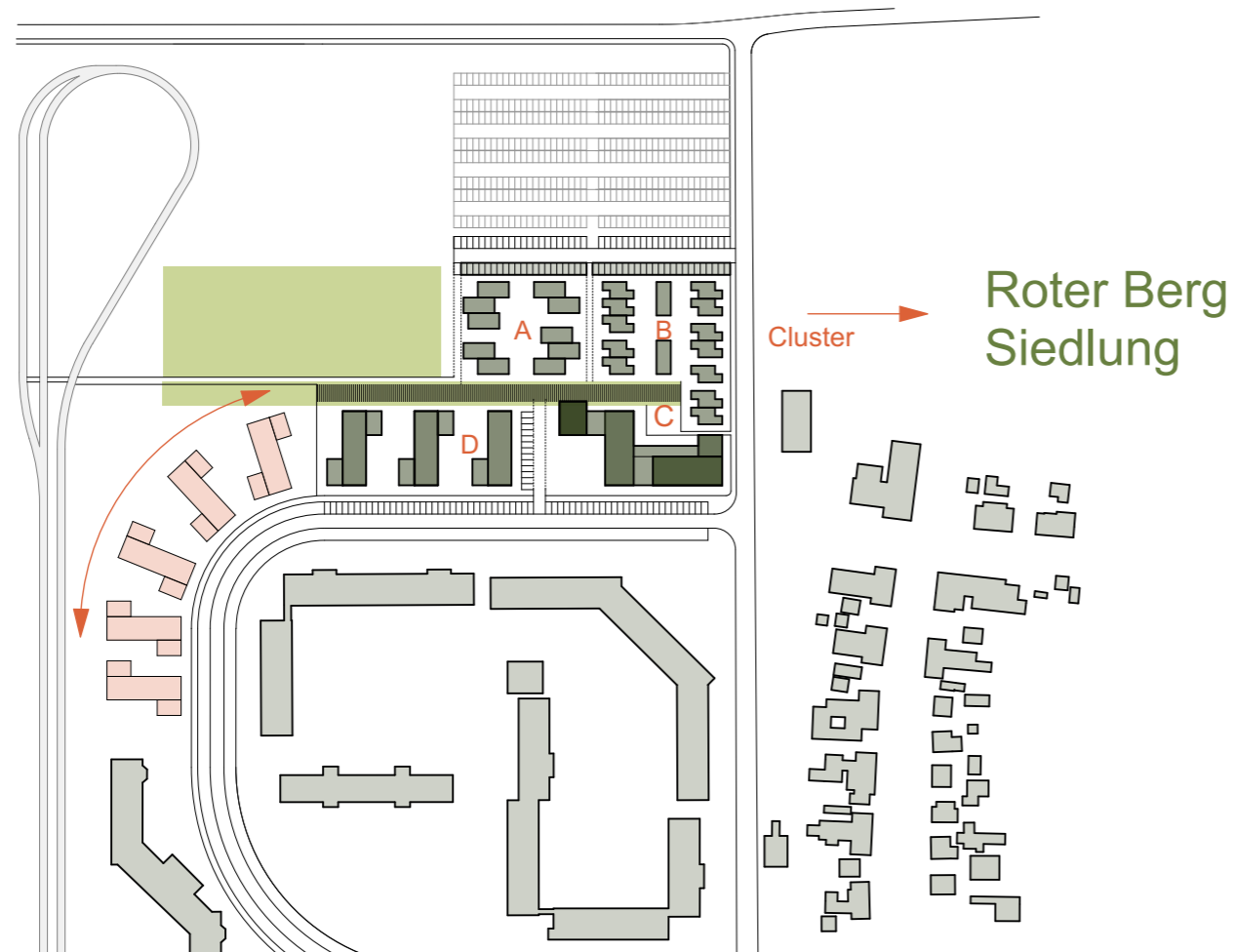
Kleeblatt Roter Berg



Zoopark

ÖPNV
Endhaltestelle
Straßenbahn

Interpretation
Großform
"Kleeblatt"



Großwohnsiedlung
Roter Berg

Anlass

Die WBG Zukunft als eines der fest in der Stadt verwurzelten, großen Wohnungsunternehmen, möchte für ihre Mitglieder ein breiteres Wohnangebot entwickeln. Ziel ist es, eine ehemalige Wohnbau Fläche im Norden Erfurts differenziert zu revitalisieren und die Wohneinheiten dauerhaft im eigenen Bestand zu bewirtschaften. Die Bebauung soll Mieter in unterschiedlichen Lebensphasen ansprechen und die Möglichkeit geben Gemeinschaft und gute Nachbarschaft zu pflegen. Darüber hinaus sind Quartiersfunktionen vorgesehen, die das neue Quartier in die Umgebung vernetzen.

Städtebau

Auf dem Gebiet einer Rückbaufläche im Norden Erfurts soll als vermittelndes Bindeglied zwischen kleinteiliger Bebauung Rote-Berg-Siedlung und der Großwohnsiedlung Roter Berg gemeinschaftliches Wohnen in unterschiedlichen und differenzierten Baukörpern entwickelt werden.

Das neue Areal gliedert sich in 4 Bereiche / Stadtbausteine auf (A, B, C, D) und findet so differenzierte Antworten auf die städtebaulichen und nutzerspezifischen Anforderungen.

- Baustein A beinhaltet 2 Doppelhäuser und 2 Drillinge mit 2 -3 Geschossen, die eine blockartige Struktur bilden und sich zu einem gemeinsamen Innenbereich orientieren.

- Baustein B besteht aus 2-3-geschossigen Einzelhäusern, die sich als Kettenhäuser aneinander reihen und Hausgruppen bilden. So entstehen rhythmusartige Blockrandstrukturen um einen weiteren Innenbereich.

- Baustein C soll das Quartierszentrum bilden und mit Funktionen wie Tagespflege, Pflegestation und weiteren Gewerbefunktionen unterlagert werden. Der Gebäudekomplex bildet sich 3-6-geschossig aus und umschließt mäanderartig zwei Platzsituationen zum Aufenthalt und Treffpunkt.

- Baustein D besteht aus 3 Mehrfamilienhäusern, die sich als aneinander gereihte Riegel den Übergang zur Großwohnsiedlung schaffen sollen.

Der westliche Grünraum wird über eine zentrale Grünzone in das Quartier gezogen und verbindet alle 4 Quartier-Bausteine mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Autoverkehr wird weitestgehend aus dem neuen Quartier fern gehalten.

Die Bausteine C und D reagieren als Interpretation und Reparatur der "Kleeblatt" Struktur Großwohnsiedlung Roter Berg. Die Bausteine A und B vermitteln als kleinteilige Struktur den Übergang zur Landschaft und Roter Berg Siedlung. Mit diesen Bausteinen kann das Gebiet mittels Clustern über das Baufeld hinaus weiterentwickelt werden.

Wohnen

Es ist eine Nutzung im Sinne eines Mehrgenerationen-Quartiers in Form von Mietwohnungen angedacht. Es soll ein interessantes Zusammenspiel von eher Stadtrand geprägtem Wohnen und städtischem Geschosswohnungsbau entstehen. Für Tagespflege und Sozialstation gibt es bereits Interesse von mehreren Betreibern. Das Wohngebiet soll weitestgehend frei von Autoverkehr funktionieren. Es entstehen ca. 112 2-5-Raum Wohnungen und 6 gewerbliche Nutzungseinheiten.

Grünraum

Das Baukonzept zeigt klar strukturierte Grünräume, die für eine gemeinschaftliche Nutzung konzipiert sind. Die Innenbereiche und Freiflächen werden zonierte durch Hecken, Baumreihen, Carports, Abstellboxen und Pergola-Anlagen bzw. Müllboxen unter den Carport-Dächern. Die Carportanlagen erhalten eine extensive, teils intensive Dachbegrünung zur Möglichkeit einer Urban-Gardening-Nutzung.

Gestaltung

Im Gestaltungskonzept sind baukörperweise bzw. geschossweise abwechselnd Putzfassaden und geschlämte Klinkerfassaden in hellen, gedeckten Farbtönen vorgesehen. Zusätzlich werden die Fassaden mit Zierfeldern, Fensterbändern und Balkonen in wechselnden Farben systematisch aufgelockert. Fenster und Metallbauteile erhalten einen einheitlichen Farbton Umbragrau. Das gesamte Gebiet soll sich aus einem Baukastensystem und gemeinsamen Materialpotpourri immer wieder neu finden und changierend zusammensetzen.

Stellplätze

Ca. 118 Stellplätze werden teils in offenen, begrünten Carportanlagen untergebracht. Die Gründächer der Carportanlagen sind für weitere Nutzungen vorgesehen. Des Weiteren sind 70 Stellplätze, unmittelbar vor dem Areal im südlichen und östlichen Bereich vorhanden.

Städtebauliche Kennzahlen

GRZ I = 0,30 GRZ II = 0,60 GFZ = 0,95 | 118 WE/NE | 118 Stp | Stp-Faktor = 1,00

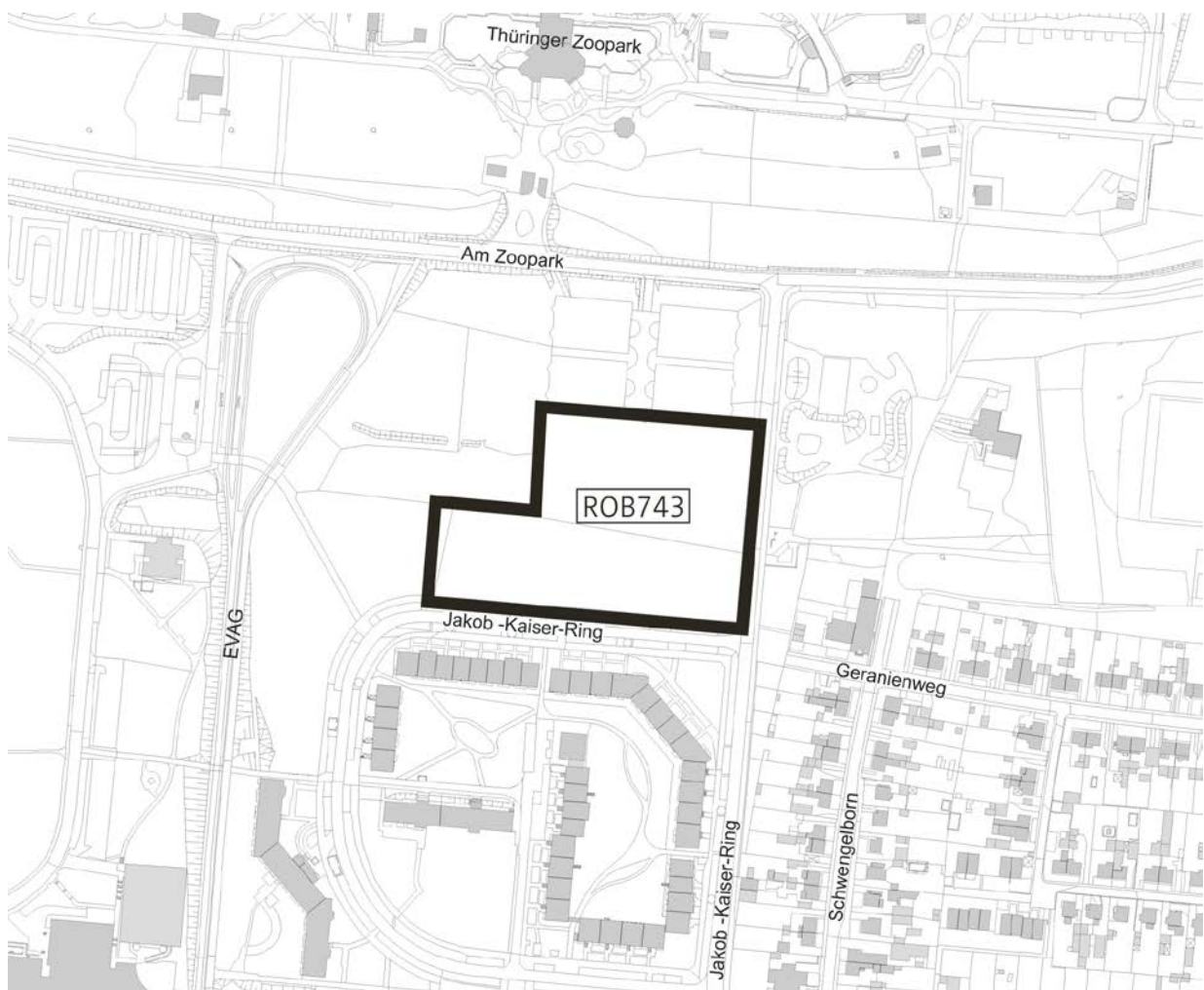
Bebauungsplan ROB743

"Zoowohnen" in Erfurt – Roter Berg

VORENTWURF



Begründung



Impressum



Verfasser

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

30.10.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.4.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)	6
1.4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (FNP)	6
1.5	Ausgangslage und Bestandsdarstellung	7
1.5.1	Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen	7
1.5.2	Umweltsituation	7
1.5.3	Verkehrerschließung	8
2	Planerische Zielstellungen	8
2.1	Städtebauliches Konzept	8
2.2	Verkehrliche Erschließung	9
2.3	Technische Ver- und Entsorgung	9
2.4	Grünordnung / erforderliche Gutachten	9
3	Folgekosten	10

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Auf den Flurstücken der Flur 64, Gemarkung Erfurt-Nord sollen Doppel- und Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie ein Quartierszentrum mit sozialen und gewerblichen Einrichtungen errichtet werden. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB743 "Zoowohnen" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden und des Quartierszentrums als Einzelhäuser auf der Fläche am Roten Berg geschaffen werden.

Die betrachteten Flächen liegen im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt und südlich des Thüringer Zooparks. Eine Umsetzung der Bauvorhaben kann nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

1.2 Verfahrensablauf

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB743 "Zoowohnen" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden als Einzelhäuser und des Quartierszentrums auf den Flurstücken der Flur 64, Gemarkung Erfurt-Nord, geschaffen werden. Insgesamt sollen ca. 118 Wohneinheiten und 6 bis 7 gewerbliche Nutzungseinheiten entstehen.

Zur Herstellung der Erschließung sowie die Herstellung der Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie des Quartierszentrums, wird zur Umsetzung ein Bebauungsplan aufgestellt.

- Als erster Planungsschritt soll der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst werden und mit dem vorliegenden Lageplan die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.
- Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird ein entsprechender Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

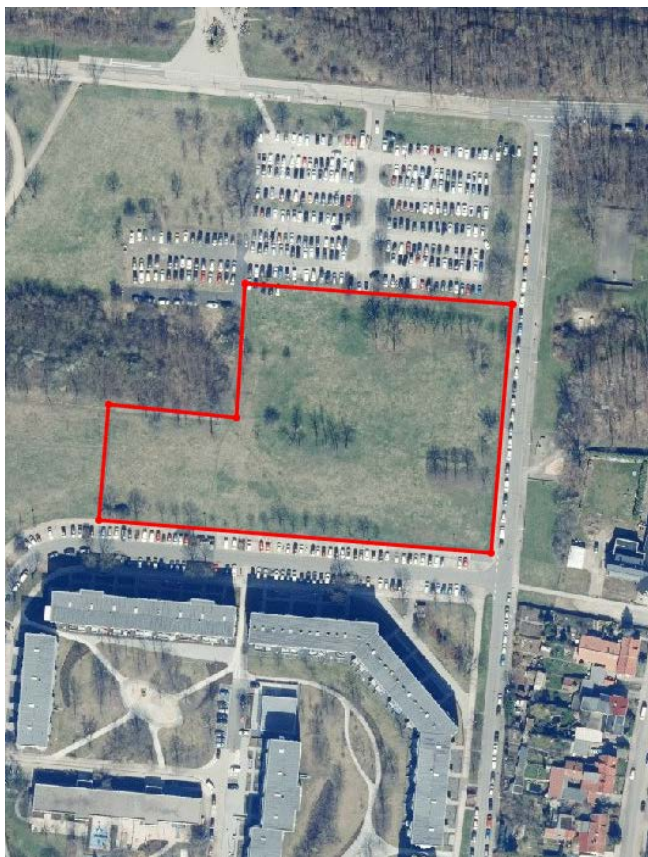
1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt und südlich des Thüringer Zooparks in der Gemarkung Erfurt-Nord und wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Erfurt-Nord befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

Flur 64: 407/1, 408/1, 408/2

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 15.285 m².



Luftbild Umgriff Planungsgebiet (Quelle: SVEGIS, Stadt Erfurt 2020)

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT). Darin enthalten sind die für den Standort relevanten Aussagen:

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP):

- G 2.4.2: Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.
- G 2.5.1: In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT):

- G 2-1: Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.
- G 2-2: Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.
- G 2-3: Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der übergeordneten Raumordnung.

1.4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

Gemäß ISEK 2030, welches am 17.10.2018 beschlossen wurde, befindet sich der Stadtteil Roter Berg innerhalb des Vorrangigen Entwicklungsbereiches für Wohnungsbau (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2. S. 47, Räumliches Leitbild Wohnen und Städtebau).

Im Zuge des Stadtumbaus sind in den Großwohnsiedlungen in erheblichem Umfang Flächen frei geworden, die grundsätzlich für eine ergänzende Neubebauung genutzt werden können und sollten. Vielfach sind die Infrastrukturvoraussetzungen, sowohl leitungsgebunden als auch Straßen, Wege und Plätze, noch gegeben. Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten ist häufig gut. Auch kann es für die Weiterentwicklung der Stadtteile sehr von Vorteil sein, wenn neue, andersartige Wohnungsangebote und Baustrukturen die Stadtteile vielfältiger machen.

Vor diesem Hintergrund bietet der Standort "Roter Berg" mit seinen 17,1 ha Rückbaufläche, welcher gemäß ISEK 2030 das größte Wohnungsbaupotential aller untersuchten Großsiedlungen aufweist, sehr gute Entwicklungschancen. Der Standort ist sehr gut durch den ÖPNV (Stadtbahntrasse) erschlossen. Der Standort "Roter Berg" soll gestärkt und schrittweise wie ganz normale Stadtteile gleichberechtigt in die urbane Stadtlandschaft integriert werden.

Zudem empfiehlt das ISEK 2030 für den nordöstlichen und östlichen Teilraum des Stadtteils eine strukturelle Vernähung mit der benachbarten Rote-Berg-Siedlung, welche bislang leider völlig fehlte und durch eine neue bauliche Entwicklung des Geltungsbereiches nun gelingen kann (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 1, S. 53).

1.4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP Änderungen Nr. 38 und 40 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.08.2020.

Das Plangebiet wird im wirksamen FNP überwiegend als Wohnbaufläche sowie teilweise als Grünfläche dargestellt. Die beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) kann aus dieser Darstellung entwickelt werden.

1.5 Ausgangslage und Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich westlich der Rote Berg Siedlung und nördlich der Großwohnsiedlung Roter Berg und südlich des Thüringer Zooparks. Das Gebiet ist damals wie heute von Gewerbegebieten vom gewachsenen Stadtgebiet und der Altstadt abgeschnitten.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Grünfläche genutzt. Die Fläche ist nicht versiegelt und mit wenigen Bäumen bewachsen. Die derzeit ungenutzte Fläche soll in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Das umliegende Gebiet ist geprägt durch Grünflächen sowie die bestehende Wohnbebauung. Diese besteht zum Großteil aus sanierten 5-geschossigen Wohnblöcken aber auch aus 11-geschossigen Wohnscheiben und 17-geschossigen Punkthochhäusern. Im Osten schließt sich die Rote Berg Siedlung mit Einfamilienhausbebauung an.

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich der vom Thüringer Zoopark genutzte Parkplatz sowie der Thüringer Zoopark.

1.5.2 Umweltsituation

1.5.2.1 Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen im Planungsgebiet nicht vor.

1.5.2.2 Klima

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes liegt sowohl in einer Übergangszone als auch in der Klimaschutzzone zweiter Ordnung. Die Flächen in der Übergangszone haben eine geringe Schutzwürdigkeit. Über Festlegungen einer geordneten, städtebaulichen Dichte und Begrenzungen der Bauhöhen kann eine Strukturierung des Gebiets so erfolgen, dass die Eingriffe in der Klimaschutzzone zweiter Ordnung geordnet und in sensiblen Zonen minimiert werden, um die Klimafunktionen nach Umsetzung der Planung weitgehend ungestört zu erhalten.

1.5.2.3 Fauna

Grundsätzlich ist im Untersuchungsraum das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten gutachterlich zu überprüfen. Gegebenenfalls müssen im Zuge des Planverfahrens und der Baumaßnahmen Ersatzhabitate auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

1.5.2.4 Lärm

Das Plangebiet wird schalltechnisch in erster Linie durch die westlich gelegene Gleistrasse der Stadtbahn, die Straßen Am Zoopark/Julius-Leber-Ring/ Jakob-Kaiser-Ring und den Betrieb des Zooparks sowie dessen Parkplätze beeinflusst.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das Plangebiet nachzuweisen.

1.5.3 Verkehrserschließung

motorisierter Individualverkehr (MIV):

Das Planungsgebiet wird durch den Jakob-Kaiser-Ring sowie die Straße Am Zoopark erschlossen. Die Hauptzufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die Straße Am Zoopark von Norden, sowie über den Jakob-Kaiser-Ring aus Süden/Osten.

öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Das Gebiet ist durch die Stadtbahnlinie 5 mit der Endhaltestelle "Zoopark" westlich des Planungsgebietes erschlossen.

2 Planerische Zielstellungen

2.1 Städtebauliches Konzept

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept soll als vermittelndes Bindeglied zwischen der kleinteiligen Bebauung der Rote-Berg-Siedlung im Osten und der Großwohnsiedlung Roter Berg im Süden fungieren. Das Planungsgebiet soll als Mehrgenerationen-Quartier funktionieren. Es soll eine Mischung aus Stadtrand geprägtem Wohnen, z.B. Einfamilienhäusern und städtischem Geschosswohnungsbau entstehen.

Das städtebauliche Konzept gliedert sich in vier Teilbereiche. Der Baustein A beinhaltet eine Doppelhausbebauung mit 2-3 Geschossen und 2 Drillinge mit 2 -3 Geschossen, die eine blockartige Struktur bilden und sich zu einem gemeinsamen Innenbereich orientieren. Der Baustein B besteht aus 2-3 geschossigen Einzelhäusern, die sich als Kettenhäuser aneinander reihen und einen weiteren Innenbereich bilden. Der Baustein C bildet das Quartierszentrum, in dem Funktionen der Tagespflege, eine Pflegestation und weitere gewerbliche Funktionen untergebracht werden sollen. Der Baustein D soll mit 4-5 geschossigen Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungen einen Übergang zur bestehenden Großwohnsiedlung schaffen.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von flächensparenden, verdichteten Wohnungsbau als Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser.
- Schaffung eines Quartierszentrums
- Ermöglichung gemeinschaftlicher Wohnformen
- Vernetzung des neuen Quartieres mit der Umgebung
- Eine möglichst verkehrsarme Erschließung der Wohngebäude
- Schaffung eines Übergangs zwischen bestehenden Siedlungselementen im Osten und Süden
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Haupt- und Nebengebäude sowie Freiflächen.
- Qualifizierung des Vorentwurfes bezüglich seiner städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität
- Prüfung der Festsetzung von Retentionsgründächern im Sinne der Klimaanpassung

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch den Jakob-Kaiser-Ring sowie die Straße Am Zoopark erschlossen. Im Inneren des Planungsgebietes soll es keine Erschließung für den Individualverkehr geben. Das Planungsgebiet und die Stellplätze können im Süden über den Jakob-Kaiser-Ring und im Norden über eine neu zu errichtende Anliegerstraße erreicht werden.

Die benötigten Stellplätze für das Quartier befinden sich im Norden sowie im Bereich der Mehrfamilienhäuser im Süden. Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Stellplätze geplant. Die ca. 118 Stellplätze werden in teils offenen, begrünten Carportanlagen untergebracht. Die Gründächer der Carports können für weitere Nutzungen vorgesehen werden. Eine Tiefgarage ist nicht geplant. Es sollen ausreichend Fahrradstellplätze geschaffen werden.

2.3 Technische Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist derzeit nur in begrenztem Umfang durch Schutzwasser- und Regenwasserkanäle erschlossen. Durch die zu erwartende Flächenversiegelung ist es möglich, dass die vorhandenen Kanäle nicht ausreichend sind. Durch eine frühzeitige Entwässerungskonzeption kann die Entwässerung bei Starkregenereignissen berücksichtigt werden. Dabei soll der Ansatz der dezentralen Regenrückhaltung (bspw. durch Dachbegrünung oder Ableitung, Speicherung und Verdunstung in offenen Gräben oder Mulden) gewählt werden.

2.4 Grünordnung / erforderliche Gutachten

Das Planungskonzept sieht klar strukturierte Grünräume vor. Der überwiegende Teil der Grünstrukturen ist für die gemeinschaftliche Nutzung konzipiert. Die Innenbereiche werden durch Hecken, Baumreihen und Abstellboxen differenziert.

Die Carportanlagen erhalten eine extensive, teils intensive Dachbegrünung.

Das bestehende Wäldchen im Westen wird von den Planungen nicht berührt. Ein grüner Anger soll das Wohngebiet mit dem Wäldchen verbinden.

Im Zuge der Bebauungsplanung müssen fachliche Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt sowie eventuelle Ersatzhabitats geschaffen werden. Es ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Verortung der Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit einem Grünordnungsplan (GOP) zu erstellen. Grünordnerische Maßnahmen sollen im Planungsgebiet verortet werden. Der GOP muss auch eine Kartierung und Bewertung der Bestandsbäume enthalten.

Zur Untersuchung von eventuellen Vorkommen von geschützten Arten muss eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erfolgen. Dabei ist eine vertiefende Erfassung und Kartierung von anwesenden Vogelarten und Fledermäusen notwendig. In diesem Zusammenhang müssen auch die Auswirkungen der angrenzenden Gehölzfläche,

insbesondere in Hinblick auf die künftige Beleuchtung im Vorhabenbereich untersucht werden.

Eine Biotoptypenkartierung auf Basis der "Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (TMLNU, 1999)" und "Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell (TMLNU, 2005)" ist ebenfalls zu erstellen.

Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss eine entsprechende Baugrundbegutachtung erstellt werden. Dies dient als Bemessungsgrundlage für später geplante Versickerungsanlagen.

3 Folgekosten

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird ein entsprechender Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese an die Stadt Erfurt übergeben; die anschließende Unterhaltung der Anlagen ist durch die Stadt Erfurt zu gewährleisten.



Wirtschaftsplan 2021

SWE Stadtwerke Erfurt GmbH

Stand: 15.09.2020

- Erfolgsplan 2021
- Vermögens- und Stellenplan 2021
- Mittelfristiger Erfolgsplan
- Mittelfristiger Vermögens- und Stellenplan
- Investitionsprogramm

WIRTSCHAFTSPLAN 2021

1. ERFOLGSPLAN	Ist 2019 TEUR	Plan 2020 TEUR	Akt. Plan 2020 TEUR	Plan 2021 TEUR
1. Umsatzerlöse	8.255	8.383		8.597
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	59	0		0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0		0
4. Sonstige betriebliche Erträge	258	316		58
davon Auflösung von Sonderposten	0	0		0
5. Materialaufwand	2.077	2.213		2.176
a) Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	674	741		749
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.403	1.472		1.427
6. Personalaufwand	3.050	3.163		3.229
a) Löhne und Gehälter	2.455	2.585		2.633
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützungen	594	578		595
davon Altersversorgung	191	145		164
7. Abschreibungen	1.033	1.005		1.023
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.033	1.005		1.023
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0		0
davon nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB				
c) Sonderabschreibungen	0	0		0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.585	10.538		8.941
davon Zuführungen zu Sonderposten	0	0		0
9. Erträge aus Beteiligungen	751	600		600
10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	23.453	21.158		22.336
11. Nicht untersetzter Ergebnisverbesserungspfad	0	0		0
12. Gewinn aus der Veräußerung einer Beteiligung	2.500	0		0
13. Zinsen und ähnliche Erträge	505	556		538
davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	0	0		0
14. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0		0
15. Aufwendungen aus Verlustübernahme	8.381	8.788		13.913
16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	663	535		399
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	40	40		38
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.327	2.677		1.890
18. Ergebnis nach Steuern	4.666	2.093		559
19. Sonstige Steuern	53	54		54
20. Jahresgewinn/ Jahresverlust	4.612	2.038	0	505

2.1. Vermögensplan		Ist 2019	Plan 2020	Akt. Plan 2020	Plan 2021
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
A: Finanzierungsbedarf					
	Tilgung von Krediten	6.745	3.620		17.800
	Investitionen	901	10.809		8.278
	Gesellschaftereinlage ega GmbH (BUGA 2021) und EK-Einlage	3.900	2.600		2.650
	Gesellschafterdarlehen BUGA gGmbH (unterjährige Zwischenfinanzierung DFH)	0	0		2.100
	Gesellschafterdarlehen ega GmbH (Investitionsfinanzierung 2016-2020)	1.500	4.000		0
	Ertrag aus Auflösung Sonderposten	0	0		0
	Erhöhung des Umlaufvermögens/ Abbau kurzfristiger Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	10.600	17.264		5.699
	Auszahlung an Gesellschafter	0	0		0
	Jahresfehlbetrag	0	0		0
Summe Finanzierungsbedarf		23.645	38.293	0	36.527
B: Deckungsmittel					
	Abschreibungen	1.033	1.005		1.023
	Erhöhung kurzfristiger Verbindlichkeiten/ Abbau des Umlaufvermögens	0	0		0
	Aufnahme von Krediten gegenüber Kreditinstituten	18.000	35.000		35.000
	Einzahlung Abgang Finanzanlagen	0	0		0
	Rückzahlung Gesellschafterdarlehen (AEF GmbH)	0	250		0
	Jahresüberschuss	4.612	2.038		505
Summe Deckungsmittel		23.645	38.293	0	36.527
2.2. STELLENPLAN		Ist 2019	Plan 2020	Akt. Plan 2020	Plan 2021
	Anzahl Mitarbeiter (Stichtag 31.12.)				
	VBE	33,9	34,7		32,9
	MA	35,0	36,0		34,0
	Auszubildende (Stichtag 31.12.)				
	MA				
	geringfügig Beschäftigte (Stichtag 31.12.)				
	VBE	0,0	0,0		0,0
	MA	0,0	0,0		0,0

Stand: 15.09.2020

MITTELFRISTIGER ERFOLGSPLAN

3. ERFOLGSPLAN	Plan 2020 TEUR	Plan 2021 TEUR	Plan 2022 TEUR	Plan 2023 TEUR	Plan 2024 TEUR	Plan 2025 TEUR
1. Umsatzerlöse	8.383	8.597	8.684	8.777	8.878	8.982
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0	0	0	0	0	0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	316	58	58	58	58	58
davon Auflösung von Sonderposten	0	0	0	0	0	0
5. Materialaufwand	2.213	2.176	2.224	2.274	2.325	2.378
a) Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	741	749	771	793	816	840
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.472	1.427	1.453	1.481	1.509	1.538
6. Personalaufwand	3.163	3.229	3.302	3.380	3.458	3.541
a) Löhne und Gehälter	2.585	2.633	2.722	2.789	2.864	2.934
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützungen	578	595	580	591	593	608
davon Altersversorgung	145	164	132	131	121	122
7. Abschreibungen	1.005	1.023	1.213	1.356	1.378	1.393
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.005	1.023	1.213	1.356	1.378	1.393
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0	0	0
davon nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB	0	0	0	0	0	0
c) Sonderabschreibungen	0	0	0	0	0	0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.538	8.941	10.229	9.870	9.073	9.005
davon Zuführungen zu Sonderposten	0	0	0	0	1	2
9. Erträge aus Beteiligungen	600	600	450	500	500	500
10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	21.158	22.336	26.112	26.295	25.457	21.049
11. Nicht untersetzter Ergebnisverbesserungspfad	0	0	0	0	0	0
12. Gewinn aus der Veräußerung einer Beteiligung	0	0	0	0	0	0
13. Zinsen und ähnliche Erträge	556	538	541	515	512	509
davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	0	0	0	0	0	0
14. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0
15. Aufwendungen aus Verlustübernahme	8.788	13.913	14.278	14.782	14.772	14.808
16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	535	399	589	517	467	447
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	40	38	34	32	31	30
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.677	1.890	3.021	2.912	2.877	1.411
18. Ergebnis nach Steuern	2.093	559	989	1.054	1.054	-1.887
19. Sonstige Steuern	54	54	54	54	54	54
20. Jahresgewinn/ Jahresverlust	2.038	505	935	1.000	1.000	-1.941

4.1. Vermögensplan	Plan 2020 TEUR	Plan 2021 TEUR	Plan 2022 TEUR	Plan 2023 TEUR	Plan 2024 TEUR	Plan 2025 TEUR
A: Finanzierungsbedarf						
Tilgung von Krediten	3.620	17.800	14.200	6.300	6.300	6.300
Investitionen	10.809	8.278	2.383	363	358	365
Gesellschaftereinlage ega GmbH (BUGA 2021)	2.600	2.650	500	0	0	0
Gesellschafterdarlehen BUGA gGmbH (unterjährige Zwischenfinanzierung DFH)	0	2.100	0	0	0	0
Gesellschafterdarlehen ega GmbH (Investitionsfinanzierung 2016-2020)	4.000	0	0	0	0	0
Ertrag aus Auflösung Sonderposten	0	0	0	0	0	0
Erhöhung des Umlaufvermögens/ Abbau kurzfristiger Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	17.264	5.699	0	0	0	0
Auszahlung an Gesellschafter	0	0	0	500	1.000	1.000
Jahresfehlbetrag	0	0	0	0	0	1.941
Summe Finanzierungsbedarf	38.293	36.527	17.084	7.164	7.658	9.606

B: Deckungsmittel						
Abschreibungen (inkl. Finanzanlagen)	1.005	1.023	1.213	1.356	1.378	1.393
Erhöhung kurzfristiger Verbindlichkeiten/ Abbau des Umlaufvermögens	0	0	3.936	3.807	4.280	213
Aufnahme von Krediten gegenüber Kreditinstituten	35.000	35.000	10.000	0	0	7.000
Einzahlung Abgang Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0
Rückzahlung Gesellschafterdarlehen (AEF GmbH, ega gGmbH)	250	0	1.000	1.000	1.000	1.000
Jahresüberschuss	2.038	505	935	1.000	1.000	0
Summe Deckungsmittel	38.293	36.527	17.084	7.164	7.658	9.606

4.2. STELLENPLAN		Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
Anzahl Mitarbeiter (Stichtag 31.12.)	VBE	34,7	32,9	33,1	33,1	33,1	33,1
Anzahl Mitarbeiter (Stichtag 31.12.)	MA	36,0	34,0	34,0	34,0	34,0	34,0
Auszubildende (Stichtag 31.12.)	MA	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
geringfügig Beschäftigte (Stichtag 31.12.)	VBE	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
geringfügig Beschäftigte (Stichtag 31.12.)	MA	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stand: 15.09.2020

Mittelfristiger Investitionsplan

5. Investitionsplan	Gesamtkosten TEUR (2021-2025)	bisher finanziert TEUR	Plan 2020 TEUR	Akt. Plan 2020 TEUR	Plan 2021 TEUR	Plan 2022 TEUR	Plan 2023 TEUR	Plan 2024 TEUR	Plan 2025 TEUR
Art der Investitionen									
1. Erwerb und Ausbau von Beteiligungen (inkl. Breitbandausbau, EE, LORAWAN) davon <i>Einlage ThüWa GmbH für Breitbandausbau</i>	7.900		10.000 5.000		7.900 3.000	0	0	0	0
2. Gesellschaftereinlage ega (BUGA Erfurt 2021)* (in 2019 & 2020 zusätzliche Eigenkapitalzuführung zur Finanzierung Netoinvest Halle 2-4 & Danakil)	1.000		1.200		500	500	0	0	0
3. Einlage Eigenkapital ega gGmbH (Vorfinanzierung Durchführungshaushalt BUGA)*	2.150		1.400		2.150	0	0	0	0
4. Unterjährige Zwischenfinanzierung DFH BUGA	2.100		0		2.100	0	0	0	0
5. Gesellschafterdarlehen ega gGmbH (Investitionsfinanzierung 2016-2020)*	0		4.000		0	0	0	0	0
6. IT-Projekte	2.543		142		77	2.132	112	107	114
7. Erneuerung Geschäftsausstattung / Technische Ausrüstung / Gebäude	1.305		667		301	251	251	251	251
Investitionen	16.998	0	17.409	0	13.028	2.883	363	358	365

* Da die Gesellschafterdarlehen als Finanzanlage für die jeweiligen Beteiligungen zu aktivieren sind, erfolgt ein Ausweis im Investitionsplan.

**Satzung der Landeshauptstadt Erfurt über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung
"Andreasviertel" EFM002 für den Teilbereich Andreasviertel Nord (TAS003)
-1. Teilaufhebungssatzung –
vom 16.Dezember.2020**

Auf der Grundlage des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 19 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt in seiner Sitzung am 16.12.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 - Teilaufhebung der Satzung

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Andreasviertel" (EFM002) vom 20.03.1991, öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 30.10.1991, wird für den in § 2 beschriebenen Geltungsbereich aufgehoben.

§ 2 - Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung umfasst alle im anliegenden Lageplan vom 10.05.2020 (Anlage 1.1) aufgeführten Grundstücke.
2. Der Lageplan im Maßstab 1: 1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 - Sanierungsvermerk

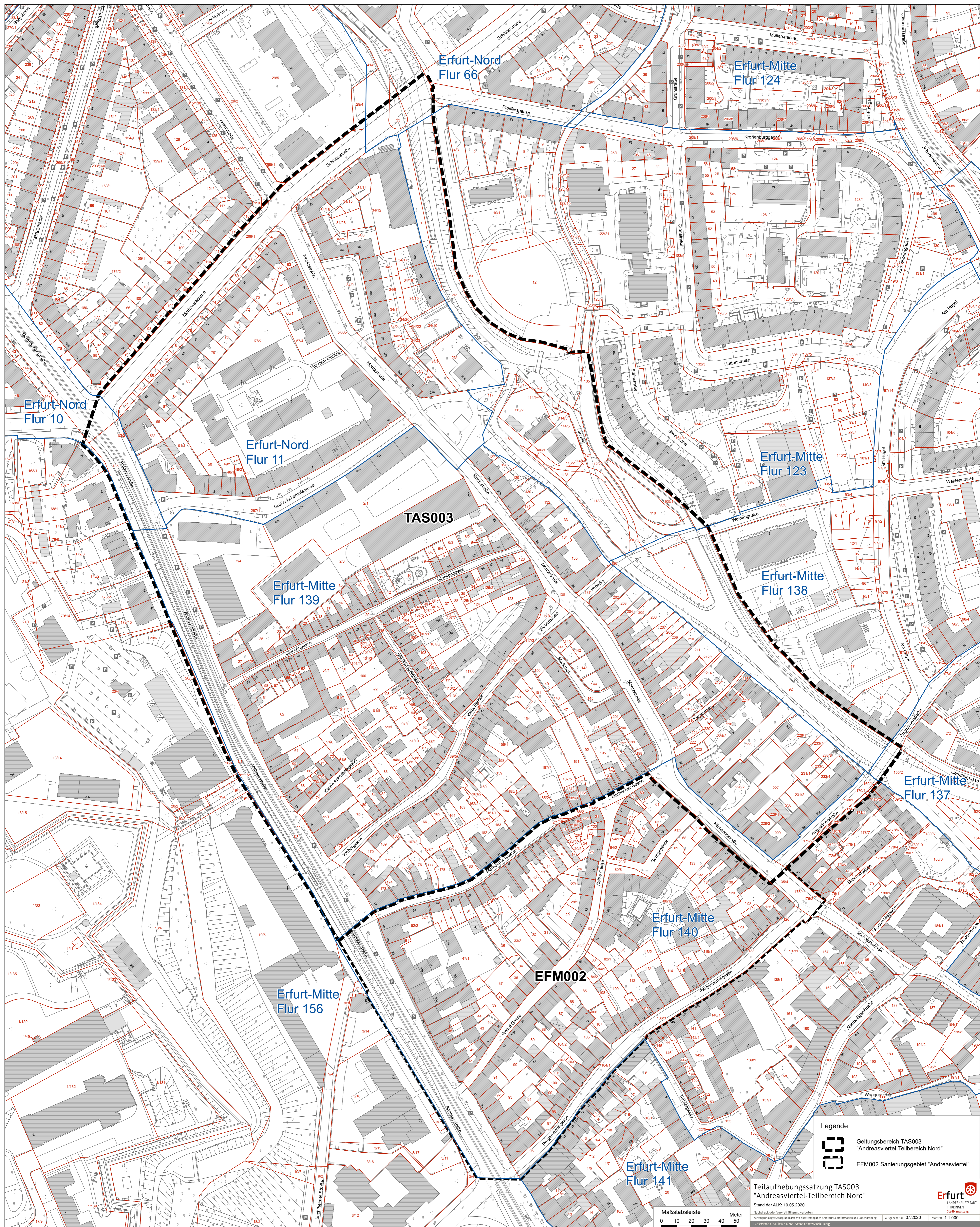
Mit der Teilaufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu löschen. Die Stadt Erfurt ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.

§ 4 - Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Erfurt,

A. Bausewein
Oberbürgermeister



Erfurt-Nord
Flur 66

Erfurt-Mitte
Flur 124

Erfurt-Nord
Flur 10

Erfurt-Nord
Flur 11

TAS003

Erfurt-Mitte
Flur 139

Erfurt-Mitte
Flur 123

Erfurt-Mitte
Flur 138

Erfurt-Mitte
Flur 137



Erfurt-Mitte
Flur 140

EFM002

Erfurt-Mitte
Flur 156

Erfurt-Mitte
Flur 141

Legende

-  Geltungsbereich TAS003 "Andreasviertel-Teilbereich Nord"
-  EFM002 Sanierungsgebiet "Andreasviertel"

Teilaufhebungssatzung TAS003
"Andreasviertel-Teilbereich Nord"
Stand der ALK: 10.05.2020

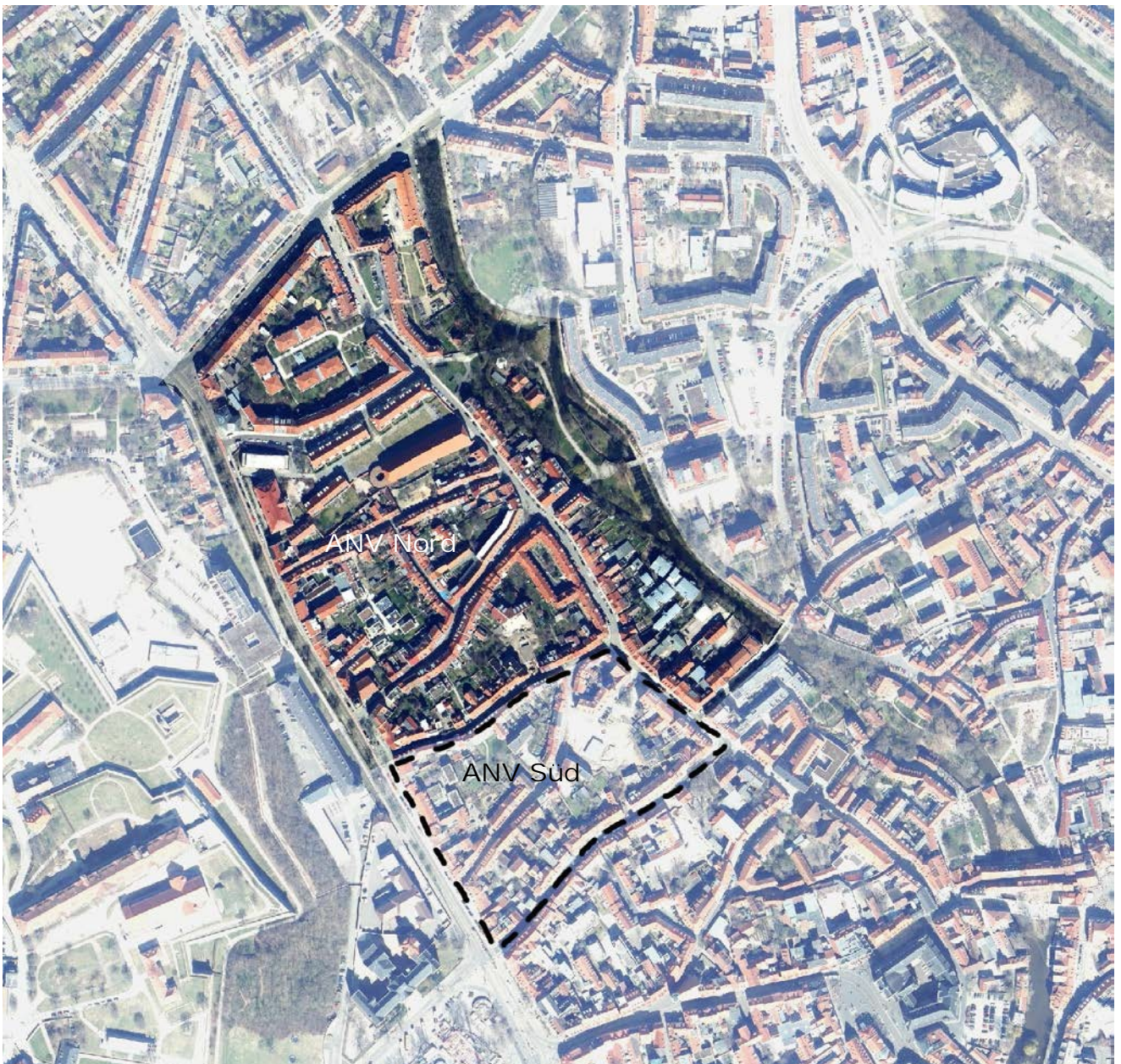


Satzung zur Teilaufhebung des Sanierungsgebiets "Andreasviertel – Teilbereich Nord" (TAS003)



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 Ackerhofgasse, Moritzwallstraße 17, die Andreasstraße 6, 8 sowie die Räumlichkeiten der Andreasgemeinde (16), die Kleine Ackerhofgasse 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 Sanitäreinrichtungen 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 Parkieranlage 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 Vergabep Praxis 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 „Newe 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 Galerieshof 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 Georgenburse

Zu Beginn der förmlichen Ausweisung des Sanierungsgebiets war das Grundstück unbebaut und als öffentliche Grünfläche angelegt. Der Blick in Richtung Georgenburse 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 Georgenburse musste sichergestellt und freigehalten werden.

Mit dem Neubau ist die Georgenburse 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

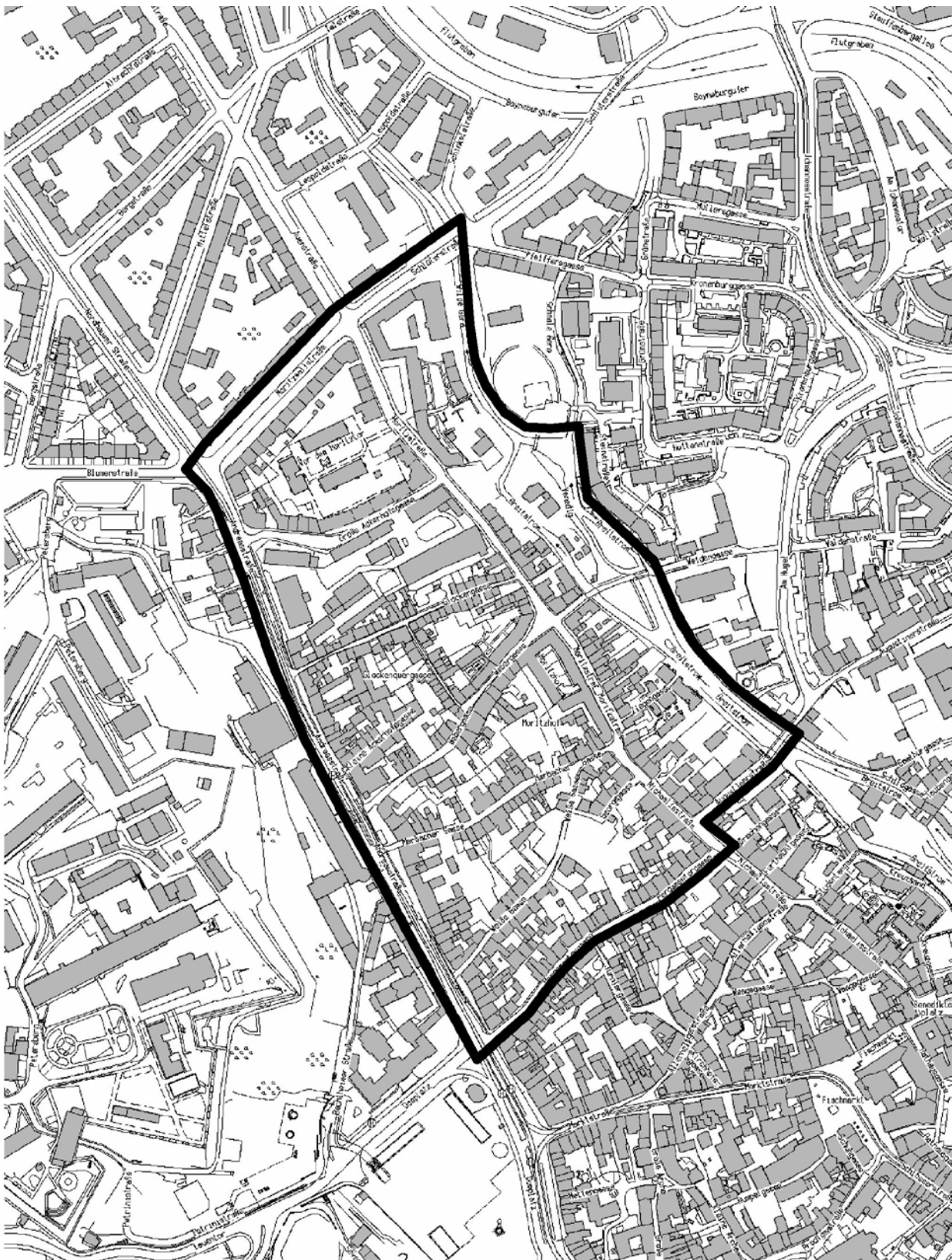
Im südlichen Teil des Sanierungsgebietes bestehen noch städtebauliche Missstände. Die Georgsgasse/Marbacher Gasse und Weiße Gasse wurden noch nicht erneuert. Diese Maßnahmen sollen nach Fertigstellung des Wohnungsbaus der GSW erfolgen.

§ 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

**Gemeinsame Vereinbarung
zur Finanzierung des Theaters Erfurt
für die Jahre 2017 bis 2024**

Ergänzung zum Vertrag vom 22.12.2016

I. Die Finanzierung wird für die Jahre 2021-2024 wie folgt geregelt:

Jahr	Freistaat Thüringen	Stadt Erfurt
2021	8.520.000 €	11.276.370 €
2022	8.775.600 €	11.614.661 €
2023	9.038.900 €	11.963.101 €
2024	9.310.100 €	12.321.994 €

Die Zuwendungen stehen ab 2022 unter Haushaltsvorbehalt.

II. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Vertrages vom 22.12.2016 fort.

Erfurt, den

Prof. Dr. Benjamin-Immanuel Hoff
Chef der Thüringer Staatskanzlei und
Minister für Kultur-, Bundes- und
Europaangelegenheiten

Andreas Bausewein
Oberbürgermeister der Stadt Erfurt

zurück zum Beschluss 2270/20

Satzung über die Aufwandsentschädigung der Angehörigen der Freiwilligen Feuerwehr der Landeshauptstadt Erfurt vom 16.Dezember.2020

Auf der Grundlage der §§ 2, 19 und 21 der Thüringer Gemeinde- und Landkreis-ordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der jeweils gültigen Fassung sowie in Verbindung mit § 14 Abs. 4 des Thüringer Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz – Thüringer Brand- und Katastro-phenschutzgesetz – (ThürBKG) in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit dem § 2 der Thüringer Feuerwehr-Entschädigungsverordnung – (ThürFwEntsch-VO) in der jeweils gültigen Fassung, und § 17 der Satzung über die Freiwilligen Feuerwehr der Landeshauptstadt Erfurt (Feuerwehrsatzung) in der jeweils gültigen Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt in seiner Sitzung am 16.12.2020 (Drucksache 2270/20) folgende Satzung über Aufwandsentschädigung der Angehörigen der Freiwilligen Feuerwehr der Landeshauptstadt Erfurt beschlossen:

Inhaltsübersicht

- § 1 Grundsatz
- § 2 Räumlicher Geltungsbereich
- § 3 Zahlung der Aufwandsentschädigung
- § 4 Ruhen oder Kürzung der Aufwandsentschädigung
- § 5 Steuerliche und sozialversicherungsrechtliche Behandlung
- § 5 Gleichstellungsklausel
- § 6 Inkrafttreten

Anlagen:

1. Berechnungsbasis der monatlichen Beträge für Führungskräfte von Katastrophenschutzeinheiten
2. Berechnungsbasis der monatlichen Beträge für Führungskräfte der Freiwilligen Feuerwehr
3. Berechnungsbasis der monatlichen Beträge für Angehörige der Freiwilligen Feuerwehr mit besonderen Aufgaben nach Berufung / Bestellung / Bestätigung
4. Berechnungsbasis der monatlichen Beträge für Fachkräfte im Brandschutz, in der Allgemeinen Hilfe und im Katastrophenschutz
5. Aus- und Fortbildung / Reisekosten
6. Verdienstaussfall
7. Brandsicherheitswachdienst / Veranstaltungsabsicherung / Zuschüsse

§ 1 Grundsatz

(1) Die Freiwillige Feuerwehr Erfurt wird entsprechend Feuerwehrbedarfsplan der Landeshauptstadt Erfurt, unter Maßgabe der Schutzzieldefinition strukturiert. Abweichungen der Aufwandsentschädigung zwischen den Feuerwehreinheiten resultieren aus dem unterschiedlichen taktischen Einsatzwert, dem technischen Standard sowie der Übertragung und Erfüllung von Sonderaufgaben. Die Aufwandsentschädigung ist dem Aufgabenspektrum der in § 2, Absatz 1 und Absatz 2 genannten Funktionen angepasst.

(2) Ergänzend zur Thüringer Feuerwehr Entschädigungsverordnung werden entsprechend § 10 Absatz 6 des Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (ThürBKG) Zuschüsse ausgezahlt.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Die nachfolgend genannten ehrenamtlichen Funktionen der Freiwilligen Feuerwehr Erfurt erhalten für die im Zusammenhang mit dem Ehrenamt stehenden Tätigkeiten eine Aufwandsentschädigung:

- I. Führungskräfte von Katastrophenschutzeinheiten:
 - a) Staffelführer
 - b) Gruppenführer
 - c) Zugführer
 - d) Verbandsführer

- II. Führungskräfte der Freiwilligen Feuerwehr:
 - a) Wehrführer
 - b) ständige Vertreter der Wehrführer (Stellvertreter)
 - c) Löschgruppenführer
 - d) Fachgruppenleiter außer Fachgruppe Notfallbegleitung (NFB)
 - e) Jugendfeuerwehrwart FF / Jugendfeuerwehrwart Löschgruppe

- III. Angehörige der Freiwilligen Feuerwehr mit besonderen Aufgaben:
 - a) Stadtfeuerwehrwart
 - b) Verbandsführer-Stadt-
 - c) Stadtsicherheitsbeauftragter FF/Sicherheitsbeauftragte FF
 - d) Gerätewart
 - e) Leiter der zweiten Jugendgruppe (Stellvertreter Jugendfeuerwehrwart FF)

- IV. Fachkräfte im Brandschutz, in der Allgemeinen Hilfe und im Katastrophenschutz
 - a. Stadtjugendfeuerwehrwart
 - b. ständiger Vertreter des Stadtjugendfeuerwehrwartes (Stellvertreter)
 - c. Ausbilder in den kreisfreien Städten (Ausbilder)
 - d. Feuerwehr-Fachberater

(2) Werden der Brandsicherheitswachdienst sowie die brandschutz- und sanitätsdienstliche Absicherung von Veranstaltungen durch ehrenamtliches Personal der Feuerwehr Erfurt ausgeführt, sind diese entsprechend Anlage 7 zu entschädigen.

(3) Durch die Aufwandsentschädigung sind mit Ausnahme der Reisekosten nach Anlage 5 alle mit der Wahrnehmung des Ehrenamtes verbundenen Aufwendungen abgegolten.

(4) Auf die Aufwandsentschädigung kann weder ganz noch teilweise verzichtet werden. Die aufgeführten Ansprüche sind nicht übertragbar.

(5) Neben den monatlichen Pauschbeträgen werden auf Antrag besondere Aufwendungen erstattet

- I. Fahrt- und Reisekosten
- II. Verdienstaussfall

(6) Die Höhe der Aufwandsentschädigungen und der Zuschüsse sind in den Anlagen dieser Satzung beschrieben. Die Anlagen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Form und Zahlung der Aufwandsentschädigung

(1) Das Verfahren zur Zahlung der Aufwandsentschädigung erfolgt entsprechend der Regelungen des §5 der Thüringer Feuerwehr-Entschädigungsverordnung (Thür-FwEntschVO) in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Abweichend von den Festlegungen des Absatz 1 werden Entschädigungen für Aufwendungen gemäß § 2 Absatz 2 sowie für Ausbilder und Fachberater nach tatsächlich geleisteten Stunden gezahlt.

§ 4

Ruhen der Aufwandsentschädigung

(1) Der Anspruch auf Aufwandsentschädigung ruht:

- I. solange der Feuerwehrangehörige vorläufig seines Dienstes enthoben oder ihm die Führung seiner Dienstgeschäfte verboten ist oder
- II. wenn der Feuerwehrangehörige ununterbrochen länger als drei Monate seine Funktion nicht wahrnimmt, für die über die drei Kalendermonate hinausgehende Zeit oder
- III. wenn der Feuerwehrangehörige von seiner Funktion zurücktritt/der Anspruch entfällt.

(2) § 3 Absatz 1 gilt entsprechend.

§ 5

Steuerliche und sozialversicherungsrechtliche Behandlung

Die steuerliche und sozialversicherungsrechtliche Behandlung der nach dieser Satzung gezahlten Entschädigung und Stundenvergütung muss der Empfänger eigenständig gewährleisten.

§ 6 Gleichstellungsklausel

Status- und Funktionsbezeichnungen in dieser Satzung gelten jeweils für alle Geschlechter.

§ 7 Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt rückwirkend zum 01. Dezember 2019 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die „Satzung über die Aufwandsentschädigung der Angehörigen der Freiwilligen Feuerwehr der Landeshauptstadt Erfurt vom 02.08.2012, zuletzt geändert am 02.02.2017 außer Kraft.

gez. A. Bausewein
Andreas Bausewein
Oberbürgermeister

Anlage 1

Berechnungsbasis der monatlichen Beträge für Führungskräfte von Katastrophenschutzeinheiten:

- (a) Die berufenen **Staffelführer** der Katastrophenschutzzüge werden wie folgt entschädigt:
Grundbetrag: 40,00 EUR
- (b) Die berufenen **Gruppenführer** der Katastrophenschutzzüge werden wie folgt entschädigt:
Grundbetrag: 40,00 EUR
- (c) Die berufenen **Zugführer** der Katastrophenschutzzüge werden wie folgt entschädigt:
Grundbetrag: 56,00 EUR
- (d) Die berufenen **Verbandsführer** der Katastrophenschutzzüge werden wie folgt entschädigt:
Grundbetrag: 84,00 EUR

Anlage 2

Berechnungsbasis der monatlichen Beträge für Führungskräfte der Freiwilligen Feuerwehr:

(a) Die **Wehrführer** werden wie folgt entschädigt:

Grundbetrag: 60,00 EUR zzgl.
15,00 EUR für erstes zugeordnete Kraftfahrzeug für
besondere Risiken/Sonderaufgaben
10,00 EUR für zweites zugeordnete Kraftfahrzeug für
besondere Risiken/Sonderaufgaben
o5,00 EUR für jedes weitere zugeordnete Kraftfahrzeug für
besondere Risiken/Sonderaufgaben

(b) Die **ständigen Vertreter der Wehrführer** werden wie folgt entschädigt:

Grundbetrag: 30,00 EUR zzgl.
o7,50 EUR für erstes zugeordnete Kraftfahrzeug für
besondere Risiken/Sonderaufgaben
o5,00 EUR für zweites zugeordnete Kraftfahrzeug für
besondere Risiken/Sonderaufgaben
o2,50 EUR für jedes weitere zugeordnete Kraftfahrzeug für
besondere Risiken/Sonderaufgaben

(c) Die **Löschgruppenführer** werden wie folgt entschädigt:

Grundbetrag: 30,00 EUR

(d) Die **Fachgruppenleiter** (außer Fachgruppe NFB) werden wie folgt
entschädigt:

Grundbetrag: 30,00 EUR

(e) Die **Jugendfeuerwehrwarte FF / Jugendfeuerwehrwarte Löschgruppe** werden
wie folgt entschädigt:

Grundbetrag: 40,00 EUR

Anlage 3

Berechnungsbasis der monatlichen Beträge für Angehörige der Freiwilligen Feuerwehr mit besonderen Aufgaben:

- (a) Der **Stadtfeuerwehrwart** wird wie folgt entschädigt:
Grundbetrag: 112,00 EUR
- (b) Die berufenen **Verbandsführer-Stadt-** werden wie folgt entschädigt:
Grundbetrag: 56,00 EUR
- (c) Der berufene **Stadtsicherheitsbeauftragte FF/Sicherheitsbeauftragte FF**
wird wie folgt entschädigt:
Grundbetrag: 30,00 EUR
- (d) Die bestätigten **Gerätewarte** werden wie folgt entschädigt:
Grundbetrag: 40,00 EUR zzgl.
10,00 EUR für jedes zugeordnete Kraftfahrzeug für
besondere Risiken/Sonderaufgaben
05,00 EUR jedes zugeordnete Fahrzeug einer Löschgruppe
- Sind bei einer Feuerweereinheit inclusive Löschgruppe mehr als 4 Einsatzfahrzeuge mit feuerwehrtechnischer Beladung stationiert oder wird zur Aufgabenerfüllung des Gerätewartes spezielles nachweispflichtiges Fachwissen benötigt, so kann auf Antrag in dieser Einheit/Löschgruppe ein zweiter Gerätewart eingesetzt werden.
Der zweite Gerätewart erhält den Grundbetrag "Gerätewart" sowie den entsprechenden Zuschlag für die zu betreuenden Fahrzeuge. Für den ersten Gerätewart vermindert sich der Zuschlag entsprechend.
- (e) Der bestätigte **Leiter der zweiten Jugendgruppe** (Stellvertreter Jugendfeuerwehrwart) wird wie folgt entschädigt:
Grundbetrag: 30,00 EUR

Anlage 4

Berechnungsbasis der monatlichen Beträge für Fachkräfte im Brandschutz, in der Allgemeinen Hilfe und im Katastrophenschutz

- (a) Der **Stadtjugendfeuerwehrwart** wird wie folgt entschädigt:
- Grundbetrag: 75,00 EUR zzgl.
04,00 EUR für jede aufgestellte Jugendfeuerwehr
- (b) Der **ständige Vertreter des Stadtjugendfeuerwehrwartes** wird wie folgt entschädigt:
- Grundbetrag: 37,50 EUR zzgl.
02,00 EUR für jede aufgestellte Jugendfeuerwehr
- (c) Der **berufene Ausbilder in der kreisfreien Stadt Erfurt (Ausbilder)** erhält entsprechend dem vorgegebenen Lehrgangs- und Seminarplan des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz:
- je 17,00 EUR
Ausbildungs-
stunde
- (d) **Bestellte Feuerwehr-Fachberater** werden nach **Auftragserteilung** (z.B. für Aus.- und Weiterbildung) durch das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz pauschal wie folgt entschädigt:
- 20,00 EUR je volle Zeitstunde

Anlage 5

Aus- und Fortbildung / Reisekosten

Bei vom Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz genehmigten externen Aus- und Fortbildungslehrgängen, erhalten die ehrenamtlich tätigen Angehörigen der Feuerwehr Erfurt eine Erstattung der Fahrkosten der zweiten Klasse Deutsche Bundesbahn oder eine Wegstrecken- und Mitnahmeentschädigung in entsprechender Anwendung des Thüringer Reisekostengesetzes (ThürRKG) vom 23.12.2005 (GVBl S. 446) in seiner jeweiligen Fassung. Die Erstattung erfolgt nicht, sofern ein Dienstwagen zur Verfügung gestellt wird.

Anlage 6

Verdienstaussfall

(1) Entsprechend § 14 Absatz 2 des Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (ThürBKG) wird auf Antrag der Verdienstaussfall gegenüber dem Arbeitgeber abgegolten.

(2) Beruflich selbständige oder freiberuflich tätige ehrenamtliche Feuerwehrangehörige erhalten auf Antrag Ersatz für den erlittenen Verdienstaussfall.

Der Verdienstaussfall und der Status der Selbständigkeit oder Freiberuflichkeit sind anhand geeigneter Unterlagen nachzuweisen.

Die Erstattung erfolgt in Form eines Festbetrages. Der Festbetrag beträgt für jede angefangene Stunde versäumte Arbeitszeit 32€, höchstens jedoch 256€ pro Tag.

Anlage 7

(1) Brandsicherheitswachdienst

(2) Veranstaltungsabsicherung

(3) Zuschüsse

(1) Für angewiesenen Brandsicherheitswachdienst wird nach Vorlage des Wachprotokolls eine Entschädigung in Höhe von
10,00 EUR/Stunde
ausgezahlt.

(a) Angefangene Stunden werden auf 0,5 h aufgerundet.

(b) Für Hin- und Rückweg wird eine zusätzliche Stunde vergütet.

(2) Sind bei Veranstaltungen im Stadtgebiet Erfurt erweiterte Maßnahmen zur Sicherstellung der Daseinsfürsorge erforderlich, wird nach Vorlage des Einsatzberichtes, wie unter Absatz (1) aufgeführt, entschädigt.

(3) Zur Ausgestaltung der Jahreshauptversammlung erhalten die Feuerwehreinheiten im IV. Quartal des Geschäftsjahres, entsprechend der Stärke Ihrer Abteilungen (Stichtag: letzter Werktag im Oktober), einen Zuschuss nach folgendem Schlüssel:

- ✓ pro aktives Mitglied Einsatzabteilung: 9,00 €
- ✓ pro Jugendfeuerwehrangehörigen: 7,00 €
- ✓ pro Mitglied in der Alters- und Ehrenabteilung: 5,00 €

(a) Weitergehende Zuschüsse zu besonderen Anlässen in der Feuerweereinheit können beim Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz beantragt werden.

(b) Die Zahlung der Zuschüsse erfolgt zweckgebunden auf das Konto des Fördervereins der jeweiligen Feuerweereinheit.