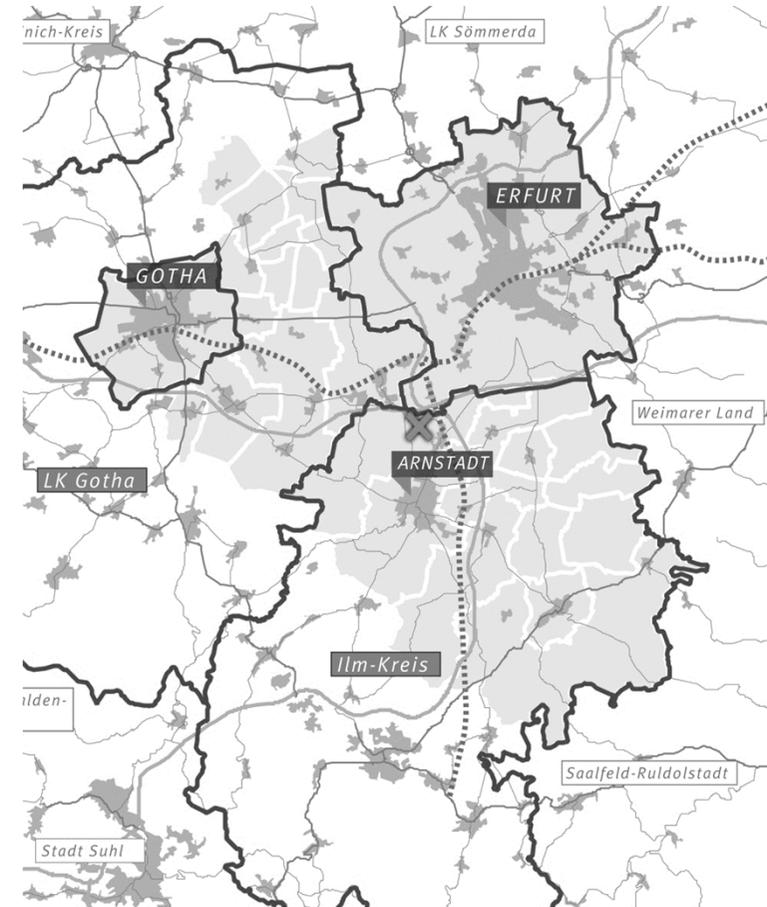


TIMOUROU®

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE

SIEDLUNGSFLÄCHEN- KONZEPTION ERFURTER KREUZ



Bearbeitung:

TIMOUROU[®]
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

und

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE

Auftraggeber:

- Landkreis Ilm-Kreis
- Landkreis Gotha
- Stadt Erfurt

DAS KONZEPT LIEGT VOR



- Ergebnis eines umfangreichen Prozesses

INDUSTRIEGROßFLÄCHE „ERFURTER KREUZ“

- Entscheidung zur Entwicklung der Industriegroßfläche 2001
- Beginn der Erschließung 2005
- 1. bis 4. Bauabschnitt vollständig erschlossen
- 5. und ein 6. Bauabschnitt in Vorbereitung
- Gesamtfläche brutto: 439 ha
- Gesamtfläche netto: 334 ha



Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)

ERSTE ERKENNTNISSE

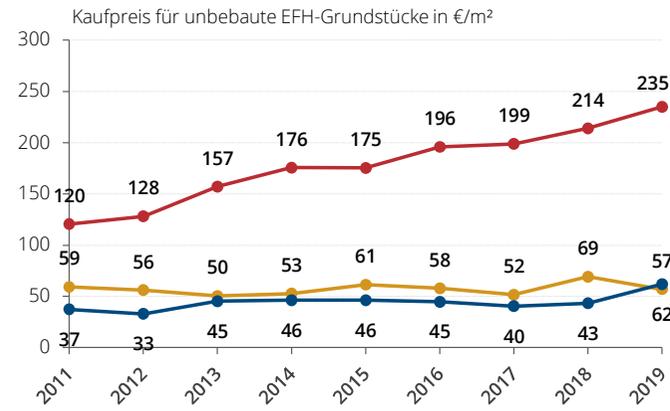
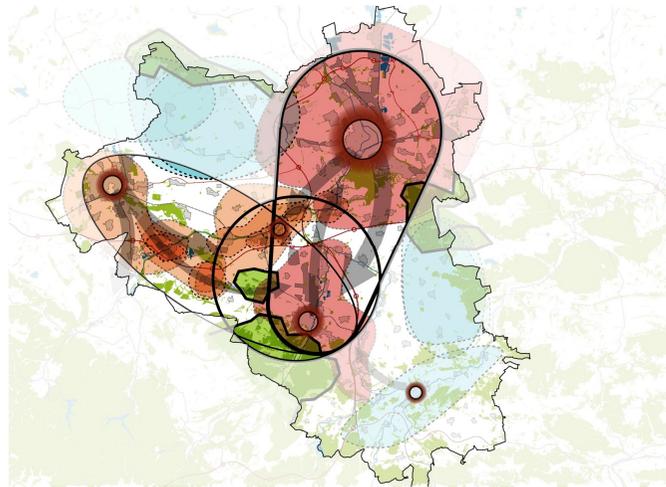
- zusätzliche Nachfrage trifft auf tlw. angespannte Märkte, aber auch auf (zukünftig) schrumpfende Gemeinden
- Flächen, Konzepte, Maßnahmen erforderlich
- einzelne Kommunen allein können Bedarf nicht abdecken
- Auswirkungen auf öffentliche Infrastrukturen müssen mitgedacht werden

ERSTE ERKENNTNISSE

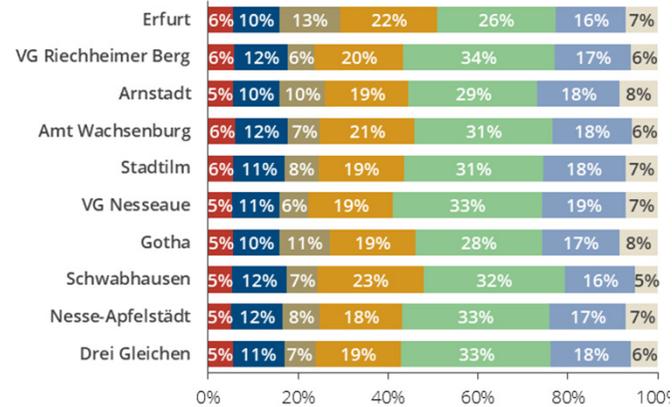
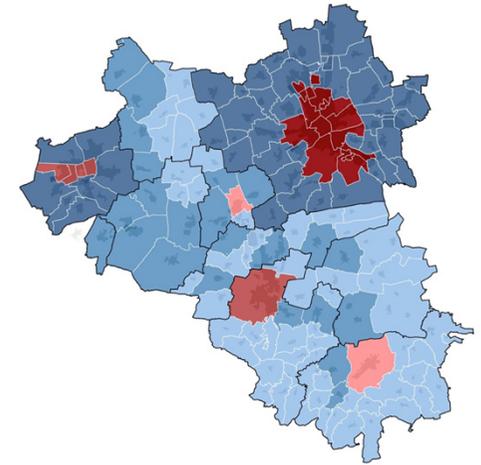
- zusätzliche Nachfrage trifft auf tlw. angespannte Märkte, aber auch auf (zukünftig) schrumpfende Gemeinden
- Flächen, Konzepte, Maßnahmen erforderlich
- einzelne Kommunen allein können Bedarf nicht abdecken
- Auswirkungen auf öffentliche Infrastrukturen müssen mitgedacht werden
- es braucht regionale Abstimmung und neue Handlungsansätze



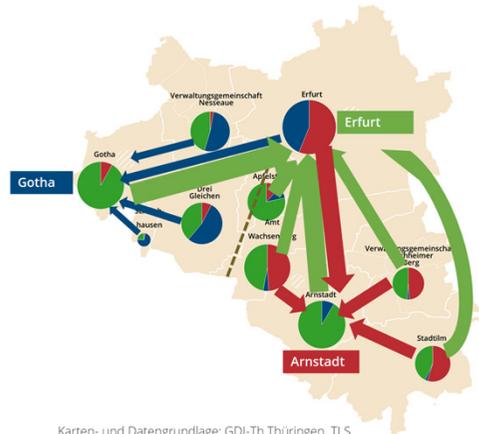
ANALYSEN



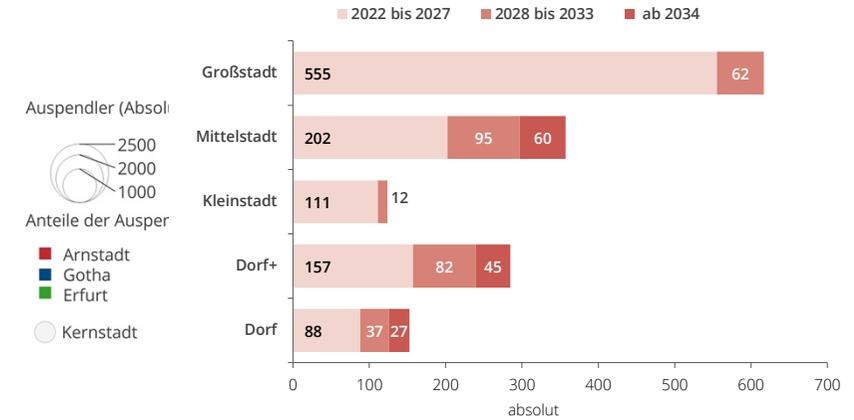
Datengrundlage: Thüringer Immobilienmarktbericht 2020
Berechnungen und Darstellung: Timourou



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou



Karten- und Datengrundlage: GDI-Th Thüringen, TLS
Berechnungen und Darstellung: Timourou



Datengrundlage: Datenabfrage Gemeinden 2022, Schätzung auf Basis Wohnbaubedarfsanalyse Tepe Arnstadt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

PARTIZIPATIVES GREMIUM



Vier gemeinsame Treffen

FACHGESPRÄCHE STÄDTE UND GEMEINDEN

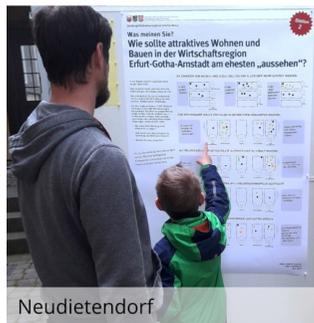


Dynamischer Zwischenraum /// Ländliche Gebiete /// Mittelstädte

ÖFFENTLICHE FORMATE - PRÄFERENZEN UND AKZEPTANZ



Friemar



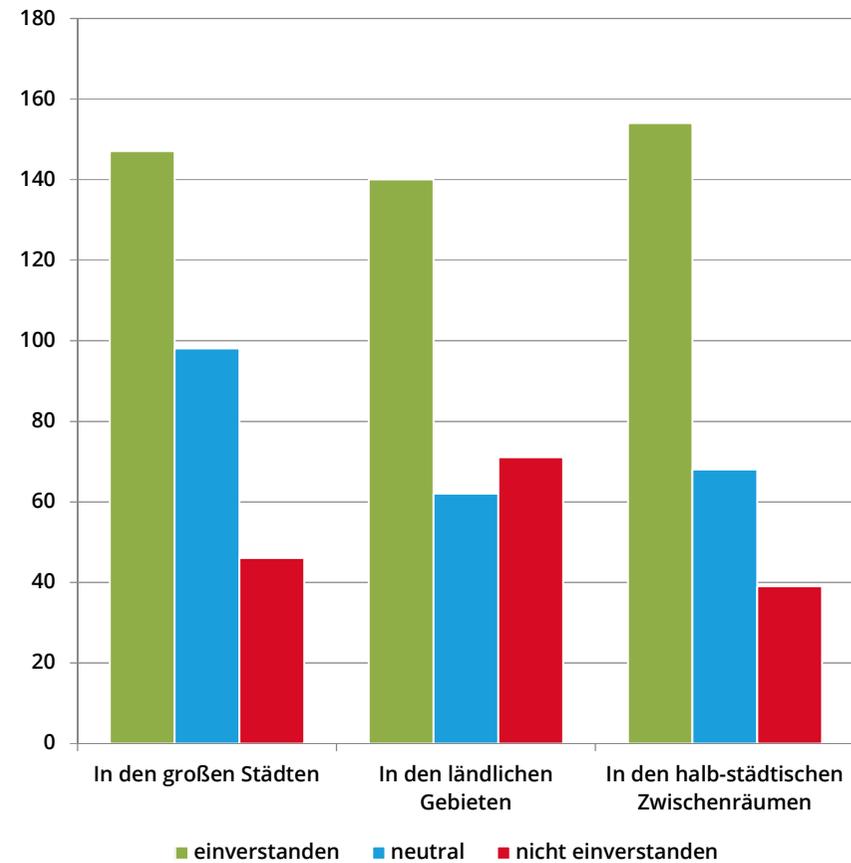
Neudietendorf



Stadtilm



Die Chance von Neubau und Zuzug sollte vor allem hier mehr genutzt werden:



WO MENSCHEN ARBEITEN, MÜSSEN MENSCHEN AUCH WOHNEN

Direktbeschäftigung bei neuen Unternehmen
und durch Betriebserweiterung

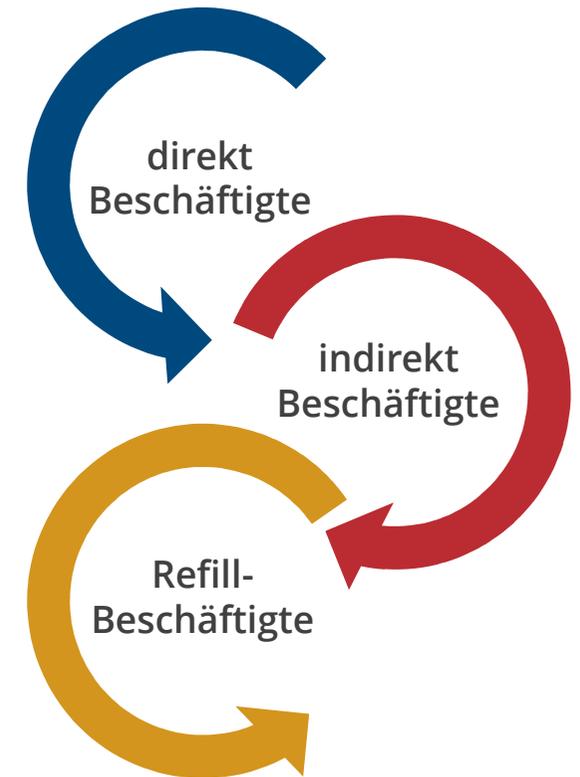
► 2.400 Arbeitskräfte

Zulieferer (Produktion, Handel), ergänzende
Dienstleistungen

► 2.600 Arbeitskräfte

Arbeitskräfte, die aus vor Ort bestehenden Jobs
zum Erfurter Kreuz wechseln

► 560 Arbeitskräfte



WO MENSCHEN ARBEITEN, MÜSSEN MENSCHEN AUCH WOHNEN

Direktbeschäftigung bei neuen Unternehmen
und durch Betriebserweiterung

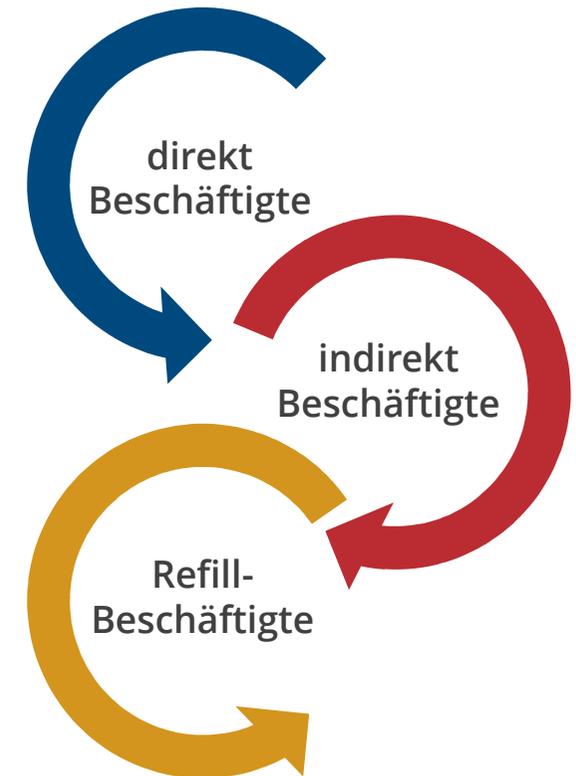
► 2.400 Arbeitskräfte

Zulieferer (Produktion, Handel), ergänzende
Dienstleistungen

► 2.600 Arbeitskräfte

Arbeitskräfte, die aus vor Ort bestehenden Jobs
zum Erfurter Kreuz wechseln

► 560 Arbeitskräfte



DAS IST NUR DURCH ZUZUG ERREICHBAR

ZUSATZNACHFRAGE ERFURTER KREUZ - QUANTITATIV

**WIE VIELE ARBEITSKRÄFTE SUCHEN WOHNRAUM IN
UNTERSUCHUNGSGEBIET?**

Erweiterung
Erfurter
Kreuz

Ein Teil der Arbeitskräfte ...

Gesamtzahl der
Arbeitskräfte



ZUSATZNACHFRAGE ERFURTER KREUZ - QUANTITATIV

**WIE VIELE ARBEITSKRÄFTE SUCHEN WOHNRAUM IN
UNTERSUCHUNGSGEBIET?**

Erweiterung
Erfurter
Kreuz

Ein Teil der Arbeitskräfte ...

Gesamtzahl der
Arbeitskräfte



...wohnt in der Region und pendelt dauerhaft

ZUSATZNACHFRAGE ERFURTER KREUZ - QUANTITATIV

**WIE VIELE ARBEITSKRÄFTE SUCHEN WOHNRAUM IN
UNTERSUCHUNGSGEBIET?**

Erweiterung
Erfurter
Kreuz

Ein Teil der Arbeitskräfte ...

Gesamtzahl der
Arbeitskräfte



...wohnt in der Region und pendelt dauerhaft

...sucht sich Wohnung außerhalb des
Untersuchungsgebietes

ZUSATZNACHFRAGE ERFURTER KREUZ - QUANTITATIV

**WIE VIELE ARBEITSKRÄFTE SUCHEN WOHNRAUM IN
UNTERSUCHUNGSGEBIET?**

Erweiterung
Erfurter
Kreuz

Ein Teil der Arbeitskräfte ...

Gesamtzahl der
Arbeitskräfte



...wohnt in der Region und pendelt dauerhaft

...sucht sich Wohnung außerhalb des
Untersuchungsgebietes

...sucht Wohnraum im Untersuchungsgebiet

ZUSATZNACHFRAGE ERFURTER KREUZ - QUANTITATIV

**WIE VIELE ARBEITSKRÄFTE SUCHEN WOHNRAUM IN
UNTERSUCHUNGSGEBIET?**

Erweiterung
Erfurter
Kreuz

Ein Teil der Arbeitskräfte ...

Gesamtzahl der
Arbeitskräfte



...wohnt in der Region und pendelt dauerhaft

...sucht sich Wohnung außerhalb des
Untersuchungsgebietes

...sucht Wohnraum im Untersuchungsgebiet



...will sofort
vor Ort
wohnhaft
werden

...ist vorerst
Fernpendler
(Zweit-
wohnsitz)

...ist zeitlich
befristet
beschäftigt
(Zeitwohnen,
möbliert)

ZUSATZNACHFRAGE ERFURTER KREUZ - QUANTITATIV

ERGEBNIS - ZAHL DER WOHNRAUMSUCHENDEN



Erweiterung
Erfurter
Kreuz

ZUSATZNACHFRAGE ERFURTER KREUZ - QUANTITATIV

ERGEBNIS - ZAHL DER WOHNRAUMSUCHENDEN

Erweiterung
Erfurter
Kreuz

2022

2027

2033

Phase 1: rd. 2.500 Arbeitskräfte
mit Wohnraumbedarf

1.800 dauerhafte

200 Wochenend-
pendler

500 temporäre



1.600 Wohnungen



150 Wohnungen



200 Wohnungen

Phase 2: rd. 1.800 Arbeitskräfte
mit Wohnraumbedarf

1.500 dauerhafte

200 Wochenend-
pendler

100 temporäre



1.400 Wohnungen



150 Wohnungen



50 Wohnungen

Veränderte
Wohnwünsche



230 Wohnungen

Ersatz
temporärer

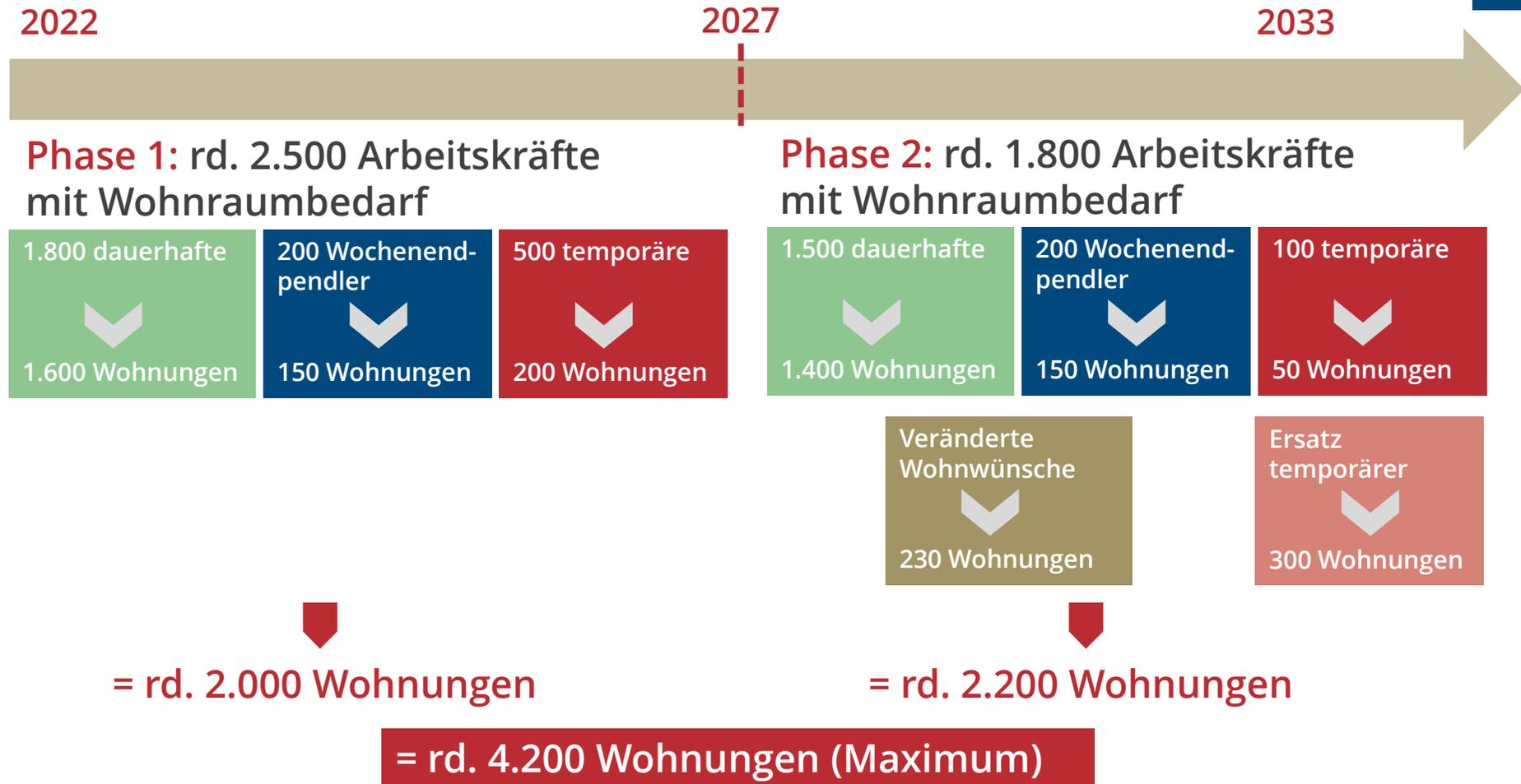


300 Wohnungen

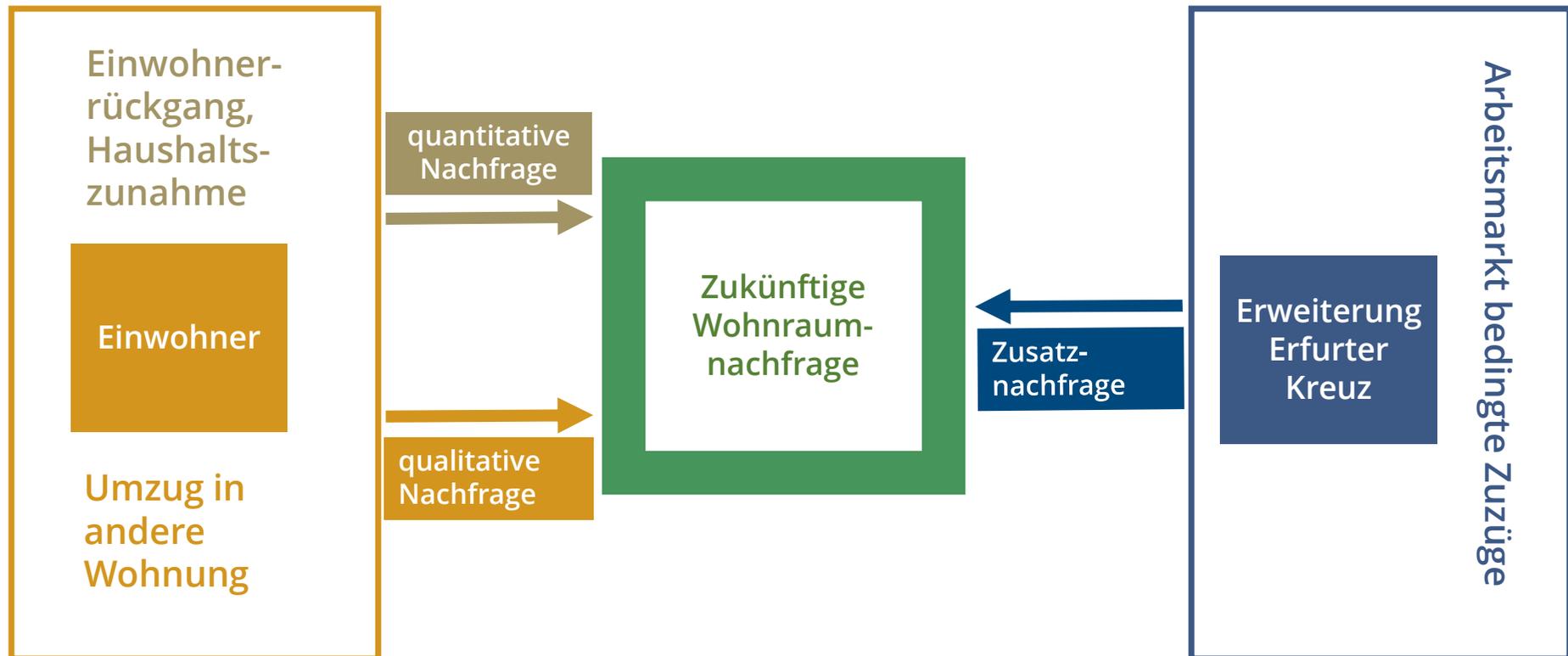
ZUSATZNACHFRAGE ERFURTER KREUZ - QUANTITATIV

ERGEBNIS - ZAHL DER WOHNRAUMSUCHENDEN

Erweiterung
Erfurter
Kreuz



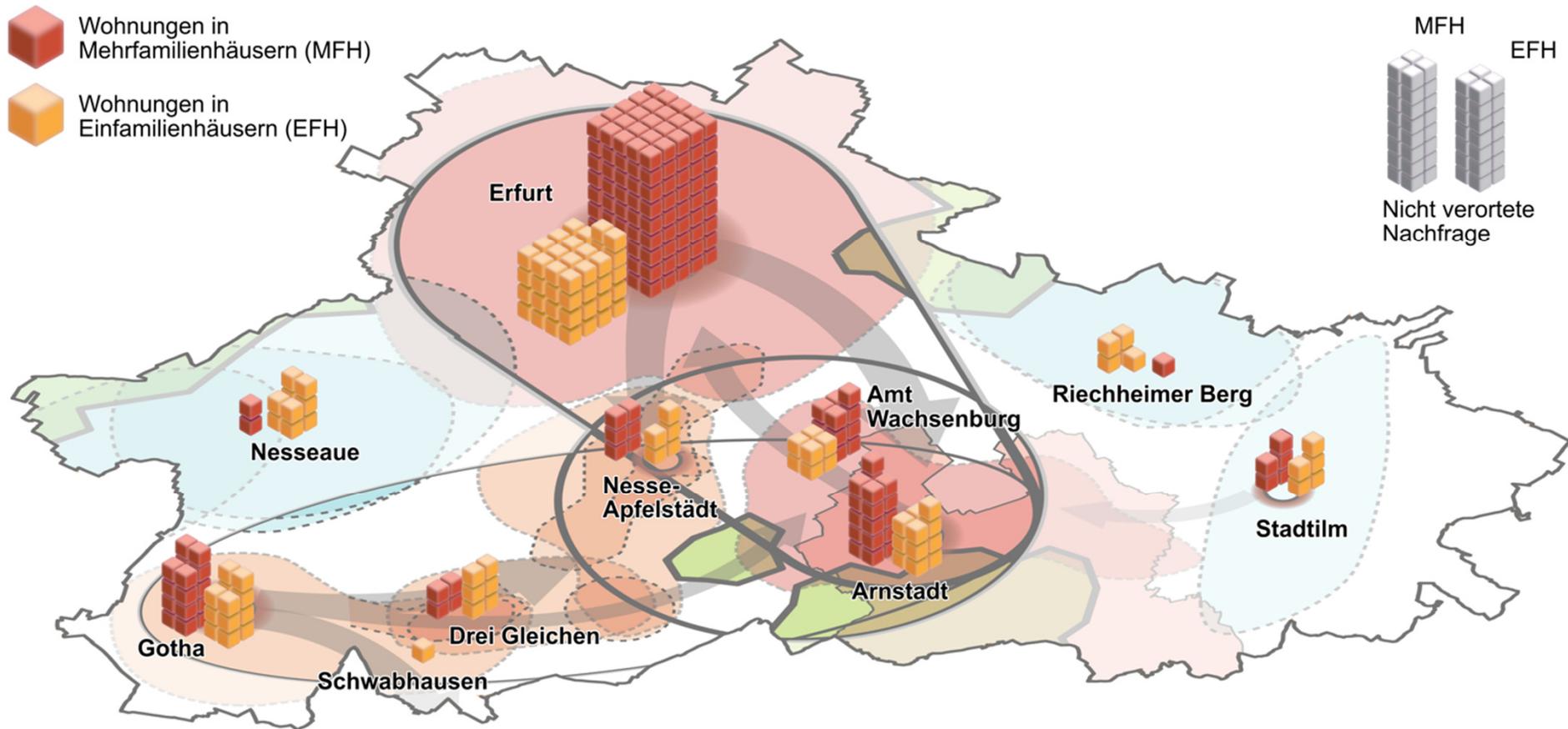
KOMPONENTEN DER ZUKÜNFTIGEN WOHNRAUMNACHFRAGE



ZIELE

- **wohnungswirtschaftliche Ziele**
 - die richtigen Wohnungen an der richtigen Stelle
- **städtebauliche Ziele**
 - vorhandene Raumstruktur umsichtig und nachhaltig weiterentwickeln
- **Entwicklungsziele**
 - Welches Wachstum ist in den Gemeinden gewollt?
- **Ziele der Wohnbauflächenentwicklung**
 - Möglichkeiten der Innenentwicklung nutzen
 - Potenziale für Neuausweisung in erforderlichen Maße nutzen

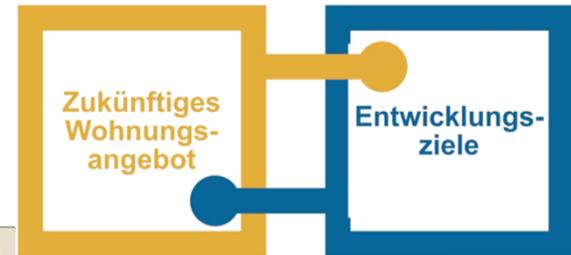
SCHWERPUNKTE UND RÄUMLICHER AUSGLEICH IM DISKURS: GRUNDLAGE FÜR REGIONALE ENTWICKLUNG



Grafik: Büro für urbane Projekte/Timourou

DIE ZIELZAHLEN

WIE VIEL IST MACHBAR UND GEWOLLT?



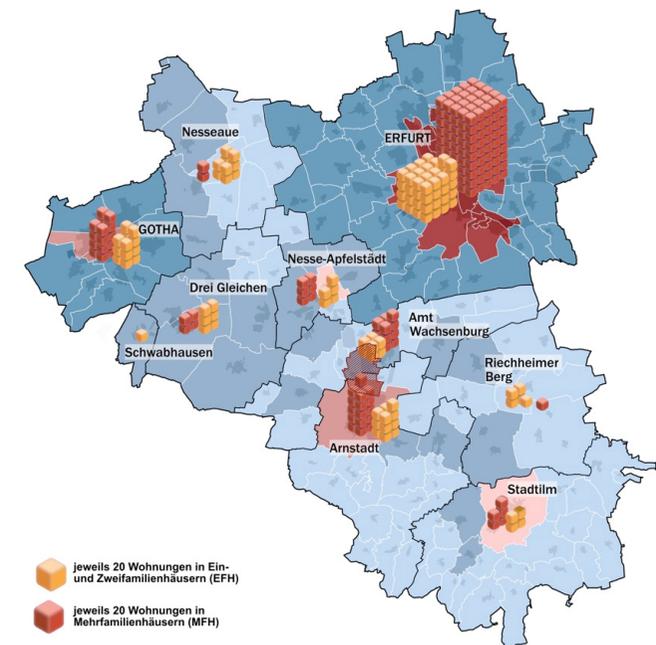
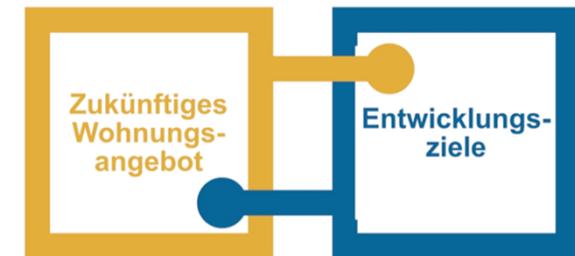
Stadt/Gemeinde	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
Erfurt	3.900-5.020	720-1.860
Gotha	350	280
Arnstadt	410	265
Stadtilm	90	85
Nesse-Apfelstädt	110	100
Amt Wachsenburg	260	165
Drei Gleichen	80	125
Schwabhausen	0	20
VG Riechheimer Berg	25	90
VG Nesseaue	40	210
Summe	5.265 – 6.385	2.060 – 3.200

Ca. 5.300 - 6.400 WE

Ca. 2.100 - 3.200 WE

WELCHE WOHNUNGEN WERDEN GEBRAUCHT?

- Preiswerte Mietwohnungen
- Normale bis höherwertige Mietwohnungen
- Seniorengerechte Wohnungen
- Ein- und Zweifamilienhäuser



WIE KOMMT DAS KONZEPT ZUR UMSETZUNG?

- Die Siedlungskonzeption ist ein informelles Konzept
- Selbstbindung der Kommunen
- „Übersetzung“ in die Regionalplanung

BEDEUTUNG DER STADT ERFURT FÜR DAS ERFURTER KREUZ

- Erfurt ist ein Problem für die Region (Suburbanisierung!)
- Erfurt ist wichtiger Zuzugsort
- Erfurt ist wichtiger Partner
- Erfurt ist Teil der Lösung

HANDELN AUF VERSCHIEDENEN EBENEN

- Das **Handeln**, denn der Markt alleine löst nicht alle Probleme. Es bedarf auch einer Steuerung, um die Ziele einer geordneten Siedlungsentwicklung zu erreichen.
- Das **regionale Handeln**, denn die Auswirkungen betreffen nicht nur einzelne Kommunen, sondern die ganze Region. Entscheidungen der einen Kommune haben Auswirkungen auf andere.
- Das **abgestimmte Handeln**, bei dem definiert wird, welchen spezifischen Beitrag jede einzelne Kommune leisten kann und leisten will.

„Wir sind ein gemeinsamer Raum.“

1. Wir verstehen uns als ein gemeinsamer Raum, in dem jeder seine eigene Identität einbringt und in dem jeder eine wichtige Rolle einnimmt.
2. Jeder Partner unterstützt in seinem eigenen hoheitlichen Wirkungsbereich die Umsetzung der Siedlungsflächenkonzeption.
3. In diesem Raum kooperieren wir gemeinsam als Partner auf Augenhöhe.

„Es gilt, das Notwendige zu bauen. Und das mit guter Qualität.“

4. Wir schaffen die Rahmenbedingungen dafür, dass die in der Siedlungsflächenkonzeption formulierten Ziele, Zielmengen und räumlichen Schwerpunkte in den jeweiligen Zeithorizonten so weit wie möglich umgesetzt werden können.
5. Damit leistet jeder Partner seinen Beitrag für die gesamte Entwicklung des Raumes Erfurter Kreuz.
6. Wir achten auf flächensparendes und nachhaltiges Bauen mit Qualität im Städtebau und Wohnen und stehen für den Erhalt unseres Siedlungsbildes und unserer Kulturlandschaft.

„Es geht nur gemeinsam.“

7. Gemeinsam bedeutet, dass auf der einen Seite die Interessen der einzelnen Kommunen gewahrt bleiben und auf der anderen Seite die Chancen für eine gute regionale Entwicklung genutzt werden.
8. Dabei binden wir themen- und projektabhängig auch Partner der Wirtschaft, Wohnungswirtschaft Verkehr und weitere Akteure ein.
9. Wir vereinbaren, den gemeinsamen Prozess des gesamträumlichen Austausches und der Information fortzusetzen und die Ziele der Siedlungsflächenkonzeption zu evaluieren und bei Bedarf fortzuschreiben.
10. Für ein regional abgestimmtes lokales Handeln suchen wir eine engere Zusammenarbeit mit gemeinsamen Konzepten und Projekten.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

TIMOUROU[®]

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE
